

# Fascinace Karlínem

## KOTELNA

Developer **Serge Borenstein** miluje atmosféru starých průmyslových čtvrtí. Proto sídlí v Karlíně: „Renovovaná Kotelna vyjadřuje ducha původního i nového Karlína.“

Text: Vladimír Kaláb Foto: Jan Zatorsky

**N**ad hlavním vchodem do budovy není ani stříška, která by chránila před deštěm. Vstup je stejně strohý jako před sto lety, kdy byl nynější administrativní objekt Kotelna tovární halou.

Belgický podnikatel Serge Borenstein, který své první peníze vydělal prodejem lodi plné čínských svetrů, založil první pirátské rádio v Belgii a nakonec své místo našel v realitním byznysu, přišel do Česka po roce 1990. Uzávěřel zde dohodu s českou vládou o výměně pozemku v Bruselu za pozemek v pražských Dejvicích. Praha mu učarovala. Ne ovšem natolik, že by zapomněl na byznys. Fasády domů byly prázdné, Borenstein si je pronajal a pak se ziskem pronajímal reklamním agenturám.

Zisky investoval do nákupu pozemků a do postupné přestavby starých továrních hal v Karlíně na moderní kanceláře, obchody a byty. Místo zašmírovaných dělníků mají v Karlíně působit umělci a byznysmeni. To je vize Sergeho Borensteina – bohéma s hřívou stříbrných vlasů a zároveň pragmatického obchodníka („Pod 170 milionů nejde-me,“ vzkazuje během rozhovoru asistentovi čekajícímu s telefonem u ucha).

Pro rekonstrukce objektů v Karlíně vybíral architekty, kteří ctili původní charakter staveb a zároveň je dokázali zmodernizovat. Tak vznikly Palác Karlín, administrativní budovy Corso I a Corso II, rezidence River Diamond, Kollárova 14 či Cornlofts Šaldova.

Spojení minulosti a moderny ukázkovým způsobem předvedl architekt Claudio Silvestrin. Při přestavbě parní elektrárny Fischel – Engelmannovy továrny z konce 19. století – objekt vybouřil, polovinu rozdělil dřevem a sklem na moderní kanceláře, druhou polovinu nechal volnou jako výstavní síň. A především zachoval vysoký tovární komín, jehož patka trůní u vchodu do galerie. Kotelna získala v roce 2005 cenu Best of Realty a stala se sídlem Borensteinovy společnosti Karlín Group.

**Byl komín hlavním důvodem přesídlení vaší firmy z Paláce Karlín do Kotelny?**

Komín se mi líbí, ale žádnou roli ve stěhování nehrál. Stěhovali jsme se především kvůli umístění Kotelny – stojí v centru území, na kterém působíme. Zadruhé jde o velikost. Máme jen málo lidí. Kotelna má jen 900 čtverečních metrů, to nám stačí. Rozhodli jsme se žít



a pracovat v atmosféře, která reflektuje naši filozofii. Tato renovovaná kotelna dokonale vyjadřuje ducha původního i nového Karlína. Takhle bych chtěl vidět Karlín v budoucnu.

**Není obvyklé, aby moderní kanceláře doplňoval syrový výstavní prostor...**

Galerií jsem si udělal radost. Výstavní hala ale současně reprezentuje ducha naší společnosti. Karlín Group je developer, opakují to a nikdy nepřestanu opakovat, který dbá na design, který akcentuje umění.

**Komín Kotelny již není funkční. Nechcete jej použít například jako rozhlednu?**

Máme několik nápadů, co by se s komí-

nem dalo dělat. Určitě ale nebude přístupný, aby po něm mohli lézt lidé nahoru, to by bylo příliš nebezpečné.

**Proč jste si vlastně vybral Karlín?**

Velmi dobrým důvodem byla blízkost centra Prahy. A hlavně duch této čtvrti, její atmosféra průmyslové oblasti ve své době obsazené podniky jako ČKD Dukla či ČSAO. Já už pětadvacet let miluji atmosféru starých průmyslových čtvrtí.

**Nebylo by snadnější vytvářet nové čtvrti na zelené louce?**

To ano, ale v první řadě, mne nikdy nelákaly snadné věci. A zadruhé, samozřejmě že prázdné místo může mít také svého ducha, ale Karlín má výrazného

„Vloni jsem byl v Šanghaji a viděl tam, že ze starých průmyslových komínů vytvořili umělecké objekty. Myslím, že v průběhu příštího roku s komínem něco uděláme, zatím to je stále tajné, bude to překvapení,“ říká Serge Borenstein.

genia loci. A já chtěl využít této atmosféry, v historické kontinuitě oživit toto místo jiným způsobem. Dodat lidem, kteří tu budou pracovat a žít, vědomí historických kořenů. Vždy jsem věřil, že spojení starých a nových kamenů, starých a nových konstrukcí, snoubení minulosti a budoucnosti je ten nejlepší záměr. Když se díváte do budoucnosti, nesmíte zapomenout na minulost.

**Řekl jste, že chcete z Karlína vybudovat plnohodnotnou, živou městskou část, nejen kanceláře, ale i byty, ateliéry. Jste spokojen s dosavadním výsledkem?**

Absolutně. Myslím, že výsledek je fantastický. Mohu vás zkontaktovat s klienty a majiteli bytů a kanceláří v Karlíně a myslím si, že všichni vnímají, že právě naše řešení je správným řešením pro revitalizaci větších městských částí.

**Kde jste se inspiroval?**

Samozřejmě v Belgii, kde jsem se narodil. Viděl jsem podobné městské čtvrti v Londýně a v Manchesteru. Zvláště v Manchesteru se v posledních letech udělalo hodně práce, tam se transformovalo mnoho průmyslových areálů na rezidence. Takové změny jsem viděl i v Paříži, také v Lyonu a v New Yorku.

**Jakou část svých plánů na oživení Karlína jste zatím realizoval?**

To nejde jednoduše říci. Rozhodli jsme se, že některé své projekty, které mají stavební povolení, prodáme. Budovy, které budou postaveny, budou mít konečný design podle našich představ, ale budou financovány jinými developery. Dva hlavní důvody jsou finance a čas. Budeme ještě potřebovat hodně peněz na projekty, které jsme si ponechali. A chceme, aby rekonstrukce Karlína probíhala o mnoho rychleji. Kdybych měl postavit a zrekonstruovat v Karlíně vše, co mám v plánu, potřeboval bych na to ještě jeden život.



# Serge Borenstein

REAL ESTATE KARLÍN GROUP

Serge Borenstein má svou kancelář v karlínské budově Kotelna, kterou navrhl italský architekt Claudio Silvestrino. A co rád čte? „Mojí oblíbenou knihou je prvotina Bernarda Werbera Mravenci. V jeho knihách se sny mění ve skutečnost,“ říká.



**Oblek**  
**Ralph Lauren**  
Nosím značku Ralph Lauren.

## Restaurace

### SaSaZu

Mám rád SaSaZu, kde je výborná kuchyně a příjemná atmosféra. Ale velkou slabost mám i pro klobásy ze stánků na Václavském náměstí.



## Galerie

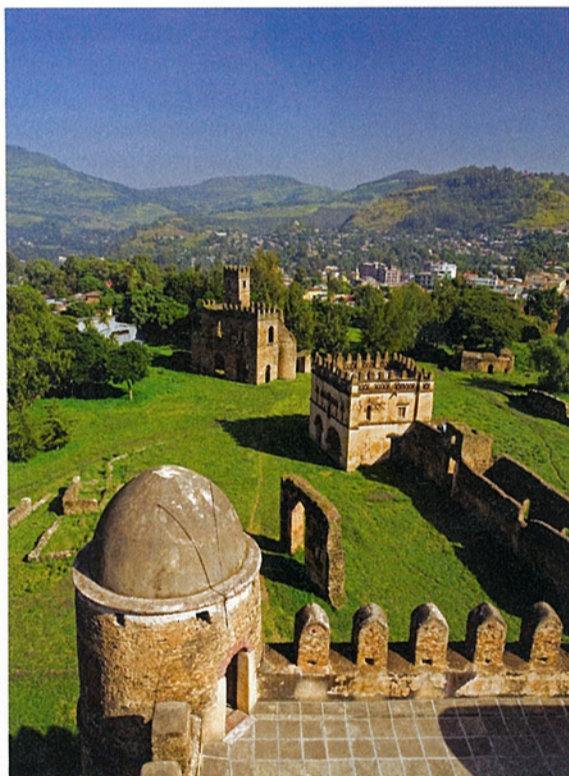
### MoMA

Mou oblíbenou galerií je newyorská MoMA (Museum of Modern Art). Mám rád Andyho Warhola a Keitha Haringa. A také práce své ženy, fotografky Maryléne Chapellier-Borenstein.

## Země

### Etiopie

Etiopie je kolébka lidstva. Okouzila mě svou bohatou kulturou a úchvatnou přírodou (na fotce pohled na město Gondar z Fasiladova paláce).



## Vůně

### Hermès

Používám vůně od francouzské značky Hermès (na fotce Terre d'Hermès).



Foto LN – Tomáš Krist, Profimedia.cz a archiv firem

## ORIGINÁLNÍ NISSAN QAS MĚSTU ODOLNÝ. DO

Některé nápady zrozené z úsilí o i automobilem. Unikátní vůz, který cestu, kterou všichni následují. O se něčím mimořádným. Nissan O

**OD 399 000 Kč**

[www.nissan.cz](http://www.nissan.cz)

INF

Zobrazení jsou pouze ilustrativní. Data a ú Nabitka je platná od 1. 5. 2011 do 30. 6. 2