

ZWIRN3: Premena industriálnej minulosti na modernú mestskú štvrť

Projekt ZWIRN3 – Polyfunkčný súbor BCT3 v Bratislave sa stal absolútnym víťazom Ceny Inžinierskej komory vo výstavbe – CING 2025 v kategórii budovy a stavby nad 3,5 milióna eur. V podcaste Z komory, ktorý pripravila Slovenská komora stavebných inžinierov, ocenenú stavbu predstavil Ing. Erik Hrnčiar. Zodpovedný projektant zo spoločnosti HESCON v ňom detailne opísal, ako sa rodila jedna z najvýraznejších stavieb súčasnej Bratislavy.

Miesto s pamäťou

Územie bývalej Bratislavskej cvernovkej továrne patrí k najvýraznejším industriálnym lokalitám mesta. Kedysi sa tu tkali nite a formovala identita priemyselnej Bratislavy, dnes sa tu formuje nová mestská štvrť. Projekt ZWIRN na túto históriu nadväzuje a premieňa ju na moderné miesto pre život, ktoré rešpektuje pamäť územia, no zároveň prináša súčasný štandard bývania. Tretia etapa, ZWIRN3, priniesla 155 bytov a 40 apartmánov v nadštandardnom vyhotovení, rozložených na viac ako 36 000 m² nadzemných a podzemných plôch. **„Je to krásna stavba, ktorá spája staré s novým. A to je vždy výzva, aby sa všetko spojilo citlivo, ale zároveň moderne,“** predstavil projekt Ing. Hrnčiar. Práve citlivosť voči miestu je tým, čo odlišuje ZWIRN3 od bežných rezidenčných projektov. Minulosť tu nie je kulisou, ale kontextom. Polyfunkčný súbor pozostáva zo šiestich stavebných objektov, dvoch bytových domov, administratívnej budovy a troch podzemných garáží. Rezidenčná časť prirodzene graduje v smere východ – západ a reaguje na okolitú zástavbu, pričom v južnom cípe vznikol výškový akcent administratívnej veže. Architektúra pracuje s výrazom lícových tehál a kompaktnými hmotami, pričom industriálny charakter sa nestal dekoráciou, ale základom identity celého súboru.

Konštrukcia ako pevný rámec architektúry

ZWIRN3 je sekciový bytový dom nepravidelného pôdorysu s ôsmimi nadzemnými podlažiami a tromi spoločnými podzemnými podlažiami, ktoré slúžia ako veľkokapacitná garáž. Nosnú konštrukciu tvorí monolitický železobetónový systém. Technická kvalita projektu sa prejavuje aj v detailoch, ktoré bežný návštevník možno na prvý pohľad nevníma: zelené strechy, vonkajšie tepelnoizolačné systémy s ťažkými keramickými obkladmi, izolačné trojsklá, exteriérové žalúzie, napojenie na centrálnu zásobovanie teplom, či rozsiahle systémy riadenia, signalizačné a komunikačné technológie. Energetický certifikát radí budovu do triedy A0, teda medzi objekty s takmer nulovou potrebou energie. Architektonický výraz tu nejde proti technológii, ale je s ňou v rovnováhe. Najnáročnejší moment však neprišiel pri kolaudácii ani počas finálnych detailov, ale na úplnom začiatku. **„Predstavte si, že stojíte nad obrovskou stavebnou jamou. Robotníci už pracujú a vy ešte nemáte v ruke ani jeden realizačný výkres,“** povedal Ing. Hrnčiar v podcaste Z komory. Realizačný projekt už existoval, no optimalizácie zo strany developera aj projektového tímu si vyžiadali jeho kompletné prepracovanie. A to v extrémne krátkom čase, navyše s požiadavkou plnohodnotného spracovania v BIM prostredí.

Digitálne dvojča ako nástroj kontroly

ZWIRN3 bol pre spoločnosť HESCON prvým projektom, kde bol BIM využitý v plnom rozsahu, od projekcie až po realizáciu. **„Išli sme do toho s BIM-om v plnej sile,“** hovorí projektant a dodal: **„Digitálny model umožnil odhaľovať kolízie ešte pred samotnou výstavbou, koordinovať profesie v reálnom čase, viesť koordinačné porady priamo nad modelom a evidovať nedostatky v CDE systéme. Kolízie boli, ale všetky sa dali vyriešiť. BIM nám umožnil mať veci pod kontrolou.“** Význam BIM-u sa však nekončí odovzdaním stavby. Digitálne dvojča sa stáva zdrojom informácií pre správu budovy aj pre samotných obyvateľov. **„Je to pomoc aj pre ľudí, ktorí tam budú bývať. Vedia, čo je za stenou,“** pripomenul Ing. Hrnčiar

v podcaste. V praxi to znamená, že budúci majitelia bytov presne vedia, kde vedú rozvody, kde môžu bezpečne zasiahnuť a kde nie.

Komfort sa prejaví v každodennom živote

Hoci verejnosť obdivuje najmä fasádu a architektonický výraz, Ing. Hrnčiar by návštevníka najradšej zaviedol inam. „**Nezobral by som vás do najkrajšieho bytu. Zobral by som vás do suterénu. Tam vidíte, ako všetky potrubia hrajú ako krásna melódia. Vzduchotechnika, elektro, aj technológie, všetko presne lícuje,**“ povedal. Práve tu sa ukazuje precíznosť koordinácie profesií. Potrubia sú bez zbytočných križovaní, vidno presné vedenie trás, aj logické usporiadanie. Je to druh krásy, ktorý sa nedá zachytiť na vizualizácii. Je výsledkom hodín koordinačných porád, digitálnych modelov a kompromisov, ktoré nakoniec vytvoria harmonický celok. Technická disciplína sa tu stretáva s estetikou presnosti. ZWIRN3 ponúka technický nadštandard, ktorý sa neprezentuje efektnými detailmi, ale každodenným komfortom. Stropné chladenie, rekuperácia, dôsledne riešená akustika medzi bytmi, trojsklá, exteriérové tienenie, či zelené strechy vytvárajú komplexné prostredie, ktoré funguje bez rušivých momentov. „**Sú to veci, ktoré človek vníma až vtedy, keď nefungujú. Keď nepočujete vodu od suseda alebo vám v spálni nehučí vzduchotechnika, vtedy je to správne,**“ porovnal projektant. Nové akustické a vzduchotechnické normy bolo potrebné zapracovať dôsledne a v predstihu. V hustej mestskej zástavbe nie je priestor na kompromisy. Komfort sa tu nestáva luxusom, ale štandardom.

Ľudia ako rozhodujúci faktor

Porota CING 2025 pri tomto projekte ocenila najmä vysokú mieru koordinácie profesií. Hrnčiar však opakovane zdôrazňuje, že technológia sama nestačí. „**Nie je to o tom, či robíte štadión alebo rezidenciu. Je to o tom, s kým ten projekt robíte,**“ dodal odborník. Podľa neho je stavebníctvo predovšetkým o ľuďoch, o

komunikácii, schopnosti priznať si slabosti a využiť silné stránky jednotlivcov. Práve tímová práca umožnila preklenúť náročný začiatok aj vysoké očakávania. Spojenie investora, projektantov a realizačných firiem vytvorilo základ, na ktorom dnes stojí nielen budova, ale aj jej reputácia. Keď Erik Hrnčiar odchádzal z pódia CING 2025 so štyrmi oceneniami – dvomi za ZWIRN3 a dvomi za Košickú futbalovú arénu, bolo zrejmé, že ide o výnimočný moment. Ocenenia nevníma ako bodku za úspechom, ale ako záväzok do budúcnosti. **„Je to výzva, aby sme z pódia nikdy neodchádzali s prázdnyimi rukami,“** zhrnul projektant.

ZWIRN3 je dnes súčasťou novej Bratislavy. Niekdajšia výrobná zóna sa mení na vitálnu mestskú štvrť, ktorá spája industriálny charakter územia, moderné technológie, udržateľné riešenia a precíznu technickú realizáciu. Projekt ukazuje, že aj veľké investície môžu rešpektovať históriu miesta a zároveň prinášať progresívne riešenia. Ak má mať moderná architektúra zmysel, musí byť viac než len vizuálnym gestom. Musí byť funkčná, technicky premyslená a postavená na spolupráci.

„Stavať s dušou a s láskou k práci má zmysel,“ uzatvoril podcast Z komory projektant stavby Ing. Erik Hrnčiar. V prípade stavby ZWIRN3 to nie je fráza, ale zhrnutie celého príbehu. Stavba, ktorá vyrástla z industriálnej pamäte miesta, sa stala dôkazom, že slovenské inžinierstvo dokáže vytvárať diela, ktoré sú krásne, technicky brilantné a zároveň ľudské.

Celý rozhovor si môžete vypočuť v podcaste Z KOMORY na [Spotify](#) a [Youtube](#).

Slovenská komora stavebných inžinierov