

BUILDING WORLD

magazine

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





Galerie Moritz v Olomouci otevřela 29. 11. 2012 • Investor: CL Trade • Zdroj: Cushman & Wakefield

V listopadu otevřela dvě nová obchodní centra Breda & Weinstein Opava a Galerie Moritz Olomouc

V závěru letošního roku přibyla na český trh dvě nová obchodní centra. 15. listopadu otevřel brány projekt Breda & Weinstein představující zdařilou rekonverzi někdejšího pivovaru v centru města Opavy pod taktovkou firmy Mint Investments a architektů Šafer Hájek. Investice představuje částku necelých 1,4 miliardy korun. Na ploše 26 000 m² zahrnuje obchodně-společenské centrum takřka stovku obchodů, restaurací a služeb včetně multikina CineStar. Pronajato je 92 % ploch. V závěru měsíce pak následovala Galerie Moritz Olomouc. Projekt developer CL Trade s nabídkou cca 41 obchodních jednotek na ploše 8 000 m² vznikl moderní-

zací a přestavbou původního OD Prior. Pod architektonickým řešením je podepsán Ate-liér-r. Investice dosáhla 150 mil. korun.

Breda & Weinstein s novou tváří

Breda & Weinstein pokračuje v téměř staleté tradici stejnojmenného obchodního domu, který roku 1898 v sousedství otevřeli místní podnikatelé Max Breda a David Weinstein. Centrum na severním okraji historického jádra města stojí na půdorysu měšťanského pivovaru, mezi ulicemi Pivovarská, Na Valech a Nákladní. Z jedné strany jej vymezuje prodloužená pěší zóna a z opačné vnitřní městský dopravní okruh se zastávkami MHD. Realizace začala v červenci 2011. „Stavba dopadla

podle našich představ, uvedl arch. Oldřich Hájek s tím, že spojením částečné rekonstrukce a novostavby mělo studio snahu zhodnotit historické fragmenty domů a zkombinovat je s moderními prvky. Zachován byl historický ráz venkovních fasád a také pivovarský komin, který tvoří architektonickou dominantu centra. Důkladnou rekonstrukcí prošly objekty staré a nové sladovny, varna i spilka. Nově je zastavěn prostor horního a dolního pivovarského dvora, kde jsou vybudována čtyři obchodní podlaží a dvě podzemní patra určená parkingu s 500 místy. Centrum zahrnuje 26 000 m² plochy. Projekt, na němž se podílela také stavební firma VCES a projektová společnost AED, disponuje certifikací BREEAM v úrovni Good. Je zde využito energeticky úsporných eskalátorů a výtahů, topení a chlazení pak zajišťuje jediná tepelná amýčka s tepelnými čerpadly.

Kromě obchodů s módou zde návštěvníci naleznou také multikino, dětský koutek, fitness, minipivovar v prostoru bývalé varny a další občerstvení. V současné době je v centru k dispozici několik volných obchodních jednotek, které představují cca 8 procent v rámci celkové plochy. Mezi téměř stovkou obchodů figurují značky, jako jsou C&A, New Yorker, H&M, Lindex, Intersport, Spar, Datart, Rossmann, Reserved, Orsay, Dráčik, Tally Weijl, KIK, Gate či CCC Boty a Reno. Součástí je také multikino CineStar se 6 sály a celkovou kapacitou 650 diváků nebo stylová kavárna (Ka-Varna) umístěná spolu s minipivovarem v renovovaném sále staré varny. Nebude chybět dětský koutek a místní fitness centrum Pepa Sport, které spolu s dalšími obchody čystá otevření v půlce prosince. Na jaře pak přibude v prostoru někdejší sladovny pivní restaurace s venkovní zahrádkou. Chystá se rovněž pobočka České pošty. Snížené přízemí třípodlažní galerie je věnováno potravinovému sortimentu, který doplňuje elektronika, drogerie Rossmann a další služby, zvýšené přízemí se vstupem z centra města je zaměřeno na zboží z oblasti obuvi a módy, najdeme zde i knihkupectví Neoluxor.

The opening of two new shopping centres in November

Breda & Weinstein Opava and Galerie Moritz Olomouc

There were two new shopping centres on the Czech market at the end of this year. On 15 November the Breda & Weinstein project opened its gates. It represents a successful reconstruction of a former brewery in the centre of the city of Opava under the direction of Mint Investments and architects Šafer Hájek. The investment amounted to nearly CZK 1.4 billion. On an area of 26,000 m² the shopping/community centre contains nearly one hundred shops,

restaurants and services, including a Cine-Star multiplex. A total of 92% of the space has been leased. This was followed at the end of the month by Galerie w Olomouc. This project, from the CL Trade development company, offers about 41 retail units on an area of 8,000 m². It arose through the modernisation and reconstruction of the original Prior department store. Ateliér-r is behind the architectural design. The investment reached CZK 150 million.



Breda & Weinstein Opava opened its doors in November the 15th ■ Source: Mint Investments (Develon)



Breda & Weinstein Opava – mall

Breda & Weinstein with a new appearance

Breda & Weinstein is continuing in the almost century of tradition in the department store of the same name that local businessmen Max Breda and David Weinstein opened in the vicinity in 1898. The centre, on the northern edge of the city's historical core, stands on the site of the town brewery, between Pivovarská, Na Valech and Nákladní streets. On one side it is bordered by an extended pedestrian zone and on the opposite side by the inner city ring road with mass transit stops. **The construction got underway in July 2011.** "The building succeeded in accordance with our concept," stated architect Oldřich Hájek, adding that by combining the partial renovation and new construction, the studio strove to improve the historical fragments of the building and to synthesise them with modern elements. **The historical character** of the external façades **was preserved** as was the brewery smokestack, which forms the architectural landmark of the centre. The old and new malt house buildings, brewing house and fermentation building all underwent careful reconstruction. The space of the upper and lower brewery courtyard has been newly built. There have been four shopping floors built and two underground levels meant for parking with **500 spaces**. The centre contains **26,000 m²** of space. The project, which the VCES construction company and AED design company also contributed to, earned **BREEAM** certification on the level of Good. Energy-saving escalators and elevators are used here and the heating and cooling is provided by a single thermal loop with heat pumps.

První patro patří vedle dalších módních značek sportu, spolu s prodejnou hraček Dráčik a pobočkami bankovních institucí. Nejvyšší podlaží centra je vyhrazeno gastronomii a zábavě. „Po otevření centra vykazuje Opava **730 m² obchodní plochy na 1 000 obyvatel** a saturací obchodní sítě se tak dostává na úroveň měst jako Olomouc, Hradec Králové nebo Zlín,“ uvedl Rostislav Veselý z maloobchodního týmu Cushman & Wakefield, která měla na starost pronájem.

Mint Investments koupila letos v září v nucené aukci také obchodní centrum **City Olomouc**. Podle slov Sebastiena Dejanovského, partnera společnosti, je prioritou posílit aktivní marketing centra a zaměřit se na změnu skladby nájemců a doplnění mixu v oblasti služeb a módy.

Z Prieoru Galerie Moritz

Galerie Moritz je situována přímo v centru Olomouce. Nákupní centrum vzniklo modernizací původního obchodního domu Prior pocházejícího ze začátku osmdesátých let. Nový projekt, který je ohleduplnější ke svému okolí než jeho předchůdce, pochází z architektonické dílny **Ateliéru-r**. Nachází se v sousedství gotického kostela svatého Mořice, po kterém také převzal svůj název. Rekonstrukcí vzrostly obchodní plochy na zhruba **8 000 m²**. Celkem zde najdeme v jednom podzemním a třech nadzemních podlažích **41 obchodních jednotek**. Projekt nedisponuje prostory pro parkovací stání. Mezi nájemce Galerie Moritz patří s **dvoupodlažní prodejnu móda H&M**, supermarket **Billa**,



Breda & Weinstein Opava – exteriér



Breda & Weinstein Opava – pasáž

elektro **Euronics**, hračky **Dráčik**, obuv **CCC**, **dm drogerie**, knihy **Neoluxor**, **Tescoma**, parfumerie **FAnn**, **Time Out**, **Eiffel optic**, **Scan Quilt** a další specializované obchody. První patro je věnováno módě, druhému dominuje knihkupectví a elektro, doplněné dětským koutkem, potřebami pro domácnost a papírnictvím. V suterénu se nacházejí potraviny, drogerie a tabák. Přizemí vedle módy, občerstvení, směnárny, optiky a dalších služeb náleží **kavárně s venkovní zahrádkou** a výhledem na Kostel sv. Mořice.

Podle slov Rostislava Veselého z poradenské společnosti Cushman & Wakefield, který považuje **olomoucký trh za nasycený**, dnes v Olomouci existuje **1 009 m² moderních maloobchodních ploch na tisíc obyvatel** (tzn. obchodní centra plus nákupní parky bez hobby marketů a prodejen nábytku). Po otevření **Galerie Moritz** se toto číslo zvýší na zhruba **1 100 m²/tisíc obyvatel**, přičemž celorepublikový průměr je **882 m²**. Developerské aktivity v regionu ale neutichají a v příštím roce je naplánováno otevření dalšího velkého projektu **Šantovka**. Ten zvedne objem maloobchodních ploch na zhruba **1 550 m²/tisíc obyvatel**.

Apart from fashion stores, visitors will also find a multiplex cinema, children's corner, fitness centre, a micro-brewery in the space of the former brewing house and more refreshments. There are currently a few free retail units available in the centre, representing about **8 per cent** of the overall space. The nearly **hundred shops** feature brands such as **C&A**, **New Yorker**, **H&M**, **Lindex**, **Intersport**, **Spar**, **Datart**, **Rossmann**, **Reserved**, **Orsay**, **Dráčik**, **Tally Weijl**, **KIK**, **Gate** and **CCC** shoes and **Reno** shoes. There is also a **CineStar multiplex** with 6 screens and an overall capacity of 650 seats and a stylish café (**Ka-Varna**) situated together with the **micro-brewery** in the renovated hall of the old brewing house. There will also be a **children's corner** and a local **Pepa Sport fitness centre**, which is planning on opening, along with some other shops, in the middle of December. In the spring there will also be a **beer restaurant** in the space of the former malt house with an outdoor garden. A **Czech Post** branch is also in the plans. The lower ground floor of the **three-level mall** is dedicated to an assortment of groceries, supplemented by electronics, a Rossmann drug store and more services. The upper ground floor, with the entrance from the centre of the town, is oriented on goods from the area of fashions and shoes, and we will also find a **Neoluxor** book shop here. In addition to more fashion brands, the first floor belongs to sporting goods together with a Dráčik toy store and bank branches. The uppermost floor of the centre is dedicated to gastronomy and entertainment. "With the opening of the centre Opava has **730 m² of retail space per 1,000 inhabitants** and the saturation of the retail network is thus on a level with cities such as Olomouc, Hradec Králové or Zlín," stated Rostislav Veselý from the retail team of Cushman & Wakefield, which is in charge of the leasing.

Mint Investments also bought the **City Olomouc** shopping centre in September of this year in a compulsory auction. According to Sebastien Dejanovski, a partner of the company, the priority



Breda & Weinstein – a successful combination of historical and modern architecture

is to strengthen the active marketing of the centre and to focus on a change to the composition of the tenants and to add to the mix in the area of services and fashions.

From Prior to Galerie Moritz

Galerie Moritz is situated right **in the centre of Olomouc**. The shopping centre arose through the modernisation of the original Prior department store from the beginning of the 1980's. The new project, which is friendlier to its environs than its predecessor, comes from the architectural workshop of **Ateliér-r**. It is located next to the gothic Saint Moritz Church, after which it also took its name. The reconstruction gave way to retail spaces on roughly **8 thousand m²**. In total we can find **41 retail units** on three storeys here along with one underground level. The project does not have any space for a parking lot. The tenants of Galerie Moritz include **H&M** fashions **with a bi-level shop**, a **Billa** supermarket, **Euronics** electronics, **Dráčik** toys, **CCC** shoes, **dm drogerie**, a **Neoluxor** bookshop, **Tescoma**, **FAnn** perfumery, **Time Out**, **Eiffel optic**, **Scan Quilt** and other specialised shops. The first storey is dedicated to fashions, the second is dominated by a book store and electronics, supplemented by a children's corner, housewares and a stationary shop. The grocery store, drug store and tobacconist are located in the basement. In addition to fashions, refreshments, a change office, optician, and other services, the ground floor features a **café with an outdoor garden** and a view of Saint Moritz Church.

According to Rostislav Veselý from the Cushman & Wakefield consulting company, which considers the **Olomouc market to be saturated**, there is now 1,009 m² of modern retail space (i.e. shopping centres plus retail parks and not including DIY shops or furniture shops) in Olomouc per thousand inhabitants. Following the opening of **Galerie Moritz** this figure rose to approximately 1,100 m²/thousand inhabitants, while the country-wide average is 882 m². But development activity in the region is not abating and next year another large project, **Šantovka**, is slated to open. It will raise the volume of retail space to approximately **1,550 m²/thousand inhabitants**.