

## GALLERY MYŠÁK, Praha 1

**Investor:** realitní fond CEE Property Development Portfolio

**Developer:** SEKYRA Group, a.s.

**Architekt:** Ateliér Casua, Ateliér Omicron-K

**Společnost Sekyra Group** chce v nejbližší době zahájit rekonstrukci historické památkově chráněné budovy bývalé cukrárny **U Myšáka** ve Vodičkově ulici a současně výstavbu nové moderní budovy orientované směrem k Františkánské zahradě v těsném sousedství. **Sekyra Group** koupila v září 2004 akcie Gallery Myšák, resp. projekt pro rekonstrukci a zástavbu proluky ve Vodičko-



vě ulici s platným stavebním povolením z roku 1997. Dnes developer dále rozvíjí ve spolupráci s ateliérem Casua původní projekt architektonického ateliéru OMICRON-K. Ke změně dochází v plánu využití objektu. Oproti původnímu návrhu se navyšuje penzum bytů. V multifunkčním komplexu zahrnujícím kanceláře, luxusní byty a maloobchodní jednotky vznikne celkem 10 600 m<sup>2</sup> podlažních ploch a 98 parkovacích stání v suterénu. První podzemní podlaží, přízemí a první patro jsou určeny pro obchodní pasáž s minimarketem s celkovou plochou 3 400 m<sup>2</sup>. Nový návrh dále počítá s 3 000 m<sup>2</sup> pro rezidence, na 4 200 m<sup>2</sup> budou vytvořeny administrativní prostory. Hned v září 2004 započaly práce na projektové dokumentaci a oživení projektu. Všechny stávající budovy, vyjma historického objektu s fasádou do Vodičkovy ulice, byly již v dřívějších letech demolovány na proluku. Budova Myšák má být rekonstruována. Část domu je nutno znovu vyzdít, celý přední trakt a část zadního traktu zůstávají dle původního projektu. Záměrem developera je uchovat památkově chráněné prvky - zejména fasádu do Vodičkovy ulice včetně předního traktu, vnitřní schodiště a prostor bývalé cukrárny v prvním patře. Zde chce investor navázat na tradici známé cukrárny Myšák. Vzhledem k tomu, že historická budova výškově nenavazuje na novostavbu, zůstává Myšák svébytným objektem s vlastním vchodem, avšak v místech, kde to prostorová koncepce umožní, budou oba objekty propojeny. Nová budova je orientována kratším průčelím do Vodičkovy ulice. Větší část směřuje hlubokou prolukou takřka až k Františkánské zahradě. Dnes zde městská část realizuje výstavbu polikliniky, je nutno zkoordinovat plány také s touto výstavbou. Obchodní pasáž Myšák by měla spojit Vodičkovu ulici přes projekt polikliniky s Františkánskou zahra-

dou. Směrem do klidové zóny je orientována z pohledu rezidenčního nejhezčí část komplexu. Půdorysně zde objekt vytváří dojem jakési věže, kde bude umístěna větší část bytů počínaje třetím nadzemním podlažím. Projekt Myšák zahrnuje rezidence od 50 m<sup>2</sup> až po luxusní střešní penthousy s 300 m<sup>2</sup>.

GALLERY MYŠÁK, Praha 1		
Lokalita	location	Praha 1 (centrum) - Vodičkova ul./Street
		Václavské nám. Vencels Square 20 m
Spojení MHD dostupnost	accessibility public transport	direct at metro station Můstek - trasa/line A, B
		metro stanice/station Muzeum - trasa/line C
		tram č./No. 3, 9, 14, 24, 51, 52, 54, 55, 56, 58
Počet pater	floors	13 (1-4. PP, 1-9. NP)
Byty	residential	3 000 m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	office	4 200 m <sup>2</sup>
Maloobchodní plochy	retail	3 400 m <sup>2</sup>
Parkování podzemní celkem	parking garage	98 míst/spaces
Parkování nadzemní celkem	parking	0 míst/spaces
Stavební povolení	building permit	ano/yes
Začátek stavby	start of construction	12/2004
K dispozici	available	autumn/podzim 2006

Perličkou má být visutá prosklená konstrukce, skleněný kvádr s vnitřním bazénem, vystupující z fasády bytové věže. V současné době developer upravuje dispozice a vzhled exteriéru nové budovy. Měla by mít moderní fasádu, není zde snaha napodobit historický styl. I v původním návrhu se na průčelí do Vodičkovy ulice počítalo s moderní technicistní architekturou se značným procentem prosklené plochy. V prosinci 2004 byla podepsána se společností Integra Liberec smlouva na dodavatele spodní stavby a skeletu (1. etapa). Před započátkem prací první etapy bude staticky zajištěna historická budova. Rekonstrukce i nová výstavba budou probíhat současně. Dokončení plánuje Sekyra Group na přelom roku 2006 a 2007.

## GALLERY MYŠÁK, Prague 1

**Investor:** real estate fund CEE Property Development Portfolio

**Developer:** SEKYRA Group, a.s.

**Architect:** Ateliér Casua, Ateliér Omicron-K

**Sekyra Group** would like to begin reconstruction of the historical, preserved building of the old confectionery **U Myšáka** on Vodičkova Street sometime in the very near future. At the same time, it wants to begin construction of the new, modern building pointing towards the Franciscan Gardens which is not far away. **Sekyra Group** bought stock in Gallery Myšák in September 2004 to begin a project for reconstruction and construction of the vacant lot on Vodičkova Street, a project with a valid construction permit from 1997. Now the developer is expanding its co-operation with the studio Casua on the original project of the architectural studio OMICRON-K, and how the area will be used is finally coming into focus. Compared to the original proposal, the new one increases the value of the apartments to be constructed. In the multi-functional complex there will be office space, luxury flats, and small shops with a total area of 10,600 m<sup>2</sup> of floor space and 98 parking places in the parking lot below. The first below-ground area, the ground floor, and the first floor are all to be used for a commercial "passage" shopping area with a minimarket, the total area of which is 3,400 m<sup>2</sup>. The new proposal also calls for 3,000 m<sup>2</sup> of residential

space, with 4,200 m<sup>2</sup> of office space planned. Work on project documentation and a general revival of the project began in September 2004. All of the current buildings, including a historical building with its facade looking out at Vodičkova Street, have been torn down in the last few years. The Myšák Building is to be renovated. Part of the building must be added onto, with the whole front tract and a part of the back one staying true to the original project plan. The aim of the developer is to preserve the elements of the building that make it a cultural heirloom - especially the facade which faces out onto Vodičkova Street including the front part, the inner staircase, and the area which was once the sweet shop on the first floor. Here the investor wants to harken back to the tradition of the famous Myšák sweet shop. Because of the fact that the historical building, due to its height, does not qualify as a new construction, Myšák will remain an entity of its own with its own entrance. Of course in places where space allows, the two buildings will be connected. The new building is oriented with its facade facing Vodičkova Street. The greater part of the large vacant lot borders the Franciscan Gardens directly. Now that, however, Prague 1 wants to build a health clinic in the area, it is necessary to co-ordinate its plans with this construction. The shopping passage Myšák would therefore connect Vodičkova Street to the Franciscan Gardens through the area where the clinic will be located. Much of the nicest part of the complex will be located in the direction of this interphase area. The ground area of the building here gives the impression of a tower, and it is here where most of the flats will be located, starting from the third floor up. The Myšák project includes residences of area 50 m<sup>2</sup> to penthouse roof apartments of 300 m<sup>2</sup>. The showcase of



the building should be a glass overpass construction, as well as another glassed-in area with an inside swimming pool which connects from the facade of the building "tower". Currently the developer is working on the external parts of the building. It will have a more modern facade, the idea of preserving the historical one having been discarded. The original proposal also included a more modern, technical-looking facade looking out over Vodičkova Street with much of that facade made of glass. In December of last year, a contract was signed with Integra Liberec for supply of materials for the lower construction and the skeleton (phase 1). Before work was begun on this first phase, a static test was run to determine the state of the historical building. The reconstruction and construction of the new building will take place concurrently. The Sekyra Group plans to finish the building sometime around 2007.



# BRNO BUSINESS PARK

**Investor:** Lordship Real Estate

**Developer:** Lordship

**Architekt:** Arch Design Dos/Chapman Taylor

**Generální dodavatel:** výběrové řízení

Společnosti **skupiny Lordship** se v oblasti nemovitostí zabývají především investičními a developerskými aktivitami v kancelářském, obchodním a rezidenčním sektoru. Lordship zahájila svou činnost v roce 1989 ve Velké Británii. V důsledku transformace ve střední Evropě byla v roce 1991 založena společnost skupiny Lordship s hlavním sídlem v Praze. V roce 1997 otevřel Lordship pobočku v **Brně**, druhém největším městě České republiky. Do portfolia realizovaných projektů patří především dokončené kancelářské budovy Jungmannova Plaza (2004) na Praze 1 a Pankrác



House v Praze 4 (2004). Do budoucna chce developer rozšířit svou činnost na Slovensko, v Bratislavě připravuje ve spolupráci s SK Invest rekonstrukci a výstavbu obchodního centra s podílem kancelářů v okolí stávajícího hotelu Kyjev. V současné době rozvíjí svůj brněnský projekt **BRNO BUSINESS PARK**. Jedná se o komplex pěti administrativních budov o celkové ploše cca 39 000 m<sup>2</sup>. Realizace proběhne ve třech fázích, přičemž výstavbu první fáze čítající 13 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy v budovách A a B započne Lordship v únoru 2005. Na projektu pracuje developer již od roku 1997, kdy byly zakoupeny první nemovitosti v této lokalitě. V únoru 2005 je očekáváno získání stavebního povolení pro čtyři budovy, tzn. 25 000 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy. Připravován je také pátý objekt s 10 500 m<sup>2</sup> kancelářů, který chce developer realizovat ve třetí fázi, a to pouze na základě předpronájmu, nikoli spekulativně.

**Brno Business Park** vymezují ulice Vídeňská, Heršpická a Jihlavská. Svým umístěním přímo na velkém brněnském okruhu vytváří hranici mezi obchodně-průmyslovou zónou Vídeňská a městskou částí Brno střed. Komplex je vzdálen 800 m od D1 ve směru Brno střed, při hlavním vjezdu do města (centrum 5 minut). Infrastruktura městské dopravy je rozsáhlá již vzhledem k lokalitě - nedaleko frekventovaného areálu centrálního hřbitova (dvě linky tramvají, pět linek autobusů). V rámci výstavby projektu bude zřízena také nová světelná křižovatka včetně přechodu pro pěší přímo k BBP.

**Brno Business Park** zahrnuje dva typy budov: čtvercový s atriem (typické podlaží čítá 1 800 m<sup>2</sup>) a druhý ve tvaru nepravidelného T (plocha 1 200 m<sup>2</sup> na patro). V atriu čtyřpatrové budovy čtvercového půdorysu jsou navrženy prostory pro minimarket, služby a stravování - formou samoobslužné restaurace pro

BRNO BUSINESS PARK		
Lokalita	location	Heršpická, Vídeňská, Jihlavská-Brno
Spojení MHD dostupnost	accessibility public transport	2 linky tramvaje č. 2, 6 5 linek autobusu
Napojení na dálnice	highway	D1 (směr Praha), D2 (směr Bratislava) E59 směr Vídeň přímo na Velkém městském okruhu
Počet budov 5	5 buildings	
Celková plocha A, B, C, D, E	total space A, B, C, D, E	39 000 m <sup>2</sup>
Celková pronajimatelná plocha	total leasable space	36 000 m <sup>2</sup>
Parking kryté celkem	total parking space	890 míst/spaces
1. fáze A + B	1. phase A + B	13 000 m <sup>2</sup>
<b>BUDOVA A</b>	<b>BUILDING A</b>	7 260 m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	office	5 445 m <sup>2</sup>
Maloobchodní plochy	retail	1 815 m <sup>2</sup>
Typické patro	typical floor	1 820 m <sup>2</sup>
Restaurace	restaurant	250 míst 450-500 m <sup>2</sup>
Minimarket	minimarket	15 m <sup>2</sup>
<b>BUDOVA B</b>	<b>BUILDING B</b>	6 723 m <sup>2</sup>
Kancelářské plochy	office	6 723 m <sup>2</sup>
Typické podlaží	typical floor	1 182 m <sup>2</sup>
Parkování 1. fáze kryté	parking 1. phase covered	400 míst/spaces
Parkování povrch	parking 1. phase	200 míst/spaces
Stavební povolení	building permit	2/2005
Začátek stavby	start of construction	3/2005
K dispozici budova A	available building A	12/2005

cca 250 osob. Hlavní vchod otevírá veřejný prostor, z atria dále navazují dvě privátní recepce - pro kotevního uživatele a pro ostatní nájemce. Budova půdorysu T zahrnuje jedno podzemní podlaží pro parking a sedm nadzemních podlaží administrativních ploch, přičemž šesté a sedmé patro je redukováno do tvaru obdélníku (600 m<sup>2</sup>/typické patro). Umožňuje dělení pro 2-3 uživatele. Nájemci mohou využít 890 parkovacích míst krytého parkingu, z čehož 400 již v první fázi. Na povrchu vznikne podél komunikací uvnitř areálu dalších 170 míst určených veřejnosti.

# BRNO BUSINESS PARK

**Investor:** Lordship Real Estate

**Developer:** Lordship

**Architect:** Arch Design Dos/Chapman Taylor

**General contractor:** selection procedure

The **Lordship Group** of companies is primarily involved in the area of real estate investment and development in the office, retail and residential sectors. Lordship commenced its activities in 1989 in the United Kingdom. Following the transition in Central Europe, Lordship was established in this country in 1991 with its headquarters in Prague. In 1997 the company opened an office in **Brno**, the second largest city in the Czech Republic. The company's portfolio of implemented projects includes the completed office buildings Jungmannova Plaza (2004) in Prague 1 and Pankrác House in Prague 4 (2004). In the future



the developer would like to expand its activities to Slovakia. Lordship, together with SK Invest, is currently involved in the refurbishment and development of a shopping centre, also to include office space, close to the existing Hotel Kyjev in Bratislava. It is also currently involved in the development of its Brno project **BRNO BUSINESS PARK**. This will see the development of a complex of five administrative buildings with a total area of approximately 39,000 m<sup>2</sup>. The project will be implemented in three phases, with the development of phase one (Buildings A and B with 13,000 m<sup>2</sup> of lettable area) to commence in February 2005. The developer has been working on the project since 1997 when it first bought property in the locality. It expects to obtain a building permit for a further four buildings with 25,000 m<sup>2</sup> of lettable area in February 2005. Plans for a fifth building with 10,500 m<sup>2</sup> of office space are also ready for implementation in phase three of the development, which the developer will only go ahead with provided a pre-lease can be achieved, not on a speculative basis.

**Brno Business Park** is bounded by three roads - Vídeňská, Heršpická and Jihlavská. Located on the Brno ring-road, the complex



is on the border of the Vídeňská business and industrial zone and Brno city centre. It is situated 800 m from the D1 motorway towards Brno city centre at the main city centre exit (centre - 5 minutes). Given its location near the city's main cemetery, it is extremely accessible by public transport, with two tram routes and five bus routes serving the area. As part of the project a new traffic lights junction will be created with a pedestrian crossing at the BBP.

**Brno Business Park** will comprise two types of building: the first will be square-shaped with an atrium (typical floor size - 1,800m<sup>2</sup>) and the second irregular T-shaped (1,200m<sup>2</sup> per floor). The atrium of the four-storey building, which is square-shaped in plan view, is to include space for a proposed mini-market, services area and dining facilities in the form of a self-service restaurant catering for approximately 250 people. The main entrance will open out into a public area, with two private receptions attached to the atrium - for the main occupier and the other tenants. The building which is T-shaped in plan view comprises one basement floor for parking and seven above-ground floors with administrative space, with the sixth and seventh floor reduced in size to a rectangular shape (600 m<sup>2</sup>/typical floor). It can be subdivided for 2-3 occupiers. A total of 890 indoor parking spaces will be created for tenant-use, 400 of which in phase one. A further 170 outdoor parking spaces will be created for the general public along the roads leading through the complex.