





## BLUEHOUSE ADVANCES in modernization of Novodvorská Plaza



Novodvorská Plaza shopping centre in Prague 4 is undergoing modernisation • Investor: Bluehouse Capital • Architect: Kyzlink

*Bluehouse Capital has begun the second phase of the modernization of Novodvorská Plaza, the 27,500 sqm shopping centre located in Prague 4. The investor was able to proceed with the first phase of works even during the time of Covid in the spring, completing new WC areas on the ground level and improvements in the car park in May. Bluehouse aims to continue works with the goal of strengthening the centre's identity as a highly attractive convenience destination. The current phase will see the entrance atrium transformed into a fresh market hall, bringing a new brick façade here, as well as*

*to the building's exterior. Complemented by natural surfaces and tones, the changes aim to give the project a new organic, industrial feel. The current works are set to be completed at the end of October. The final stage of works will commence in the new year.*

**Bluehouse Capital** added **Novodvorská Plaza** to its portfolio in January 2019 with a stated aim to modernize the centre, located in a residential area in southwest Prague 4. Actual **works** on Novodvorská **began in February this year.** "Originally our plans were to complete all the interior works in one phase, but as the pandemic gradually unfolded, affecting

labour, suppliers and other matters, it gave us some time to think of rephrasing. Ultimately, we were able to adapt to the situation and, through March, April and May, proceeded with a simplified first phase of works," says Iain Fanthorpe, Country Manager of Bluehouse Capital. "Due to the limitations put on store openings at the time, the number of visitors was lower and, making it easier to minimize impact on customers, we were finally able to roll out the physical works a lot more smoothly and without much inconvenience – so there's a silver lining at least." The works involved **completely modernized WC areas.** "We demolished all the original walls and ceilings, took out all the old sanitation,



V první etapě remodelingu, dokončené v květnu 2020, získalo centrum Novodvorská Plaza nové moderní sociální zázemí a komfortnější a bezpečnější parking ■ Investor: Bluehouse Capital

byla i **kompletní renovace sociálního zázemí**. „Zbourali jsme veškeré stěny a stropy, odstranili původní zařízení a vytvořili novou, uživatelsky přívětivou dispozici. Přidali jsme nové kabiny, obklady, příčky i dekor.“ Nový interiér, zahrnující designovou keramiku, obklady z přírodního dřeva a barevné podsvícení, přinesl významně vyšší kvalitu prostor. „Parkoviště v podzemních patrech, které bylo nově vymalováno, jsme vybavili **ekologickými úspornými LED svítidly** a nabízí dnes také **nový moderní navigační systém**. Působí tak příjemnějším dojmem, což uvítali nájemci i návštěvníci. Většina přijde pěšky, nebo přijíždí vlastním autem, a snadné **komfortní parkování** je tak velkým benefitem.“

Spádovou oblast centra, ohraničenou Vltavou, Jižní spojkou navazující na dálnici D1 a zalesněnými plochami, tvoří hustě osídlená rezidenční **čtvrť s populací 100 000 lidí** do několika minut jízdy. K hlavním nájemcům centra patří supermarket **Tesco** (7 000 m<sup>2</sup>), elektro **Datart**, **H&M**, **Deichmann**, **Teta drogerie**, **Takko**, **New Yorker**, **Luxor**, **Lindex** a **Sportisimo**.

### Startuje 2. etapa

Po květnovém dokončení první fáze následoval tendr na dodavatele druhé etapy. V něm zvítězila firma SIS, která v srpnu zahájila další stavební

práce. **Druhá etapa**, která je klíčovou částí modernizace, zahrnuje **renovaci fasády, modernizaci vstupních prostor, komplexní přestavbu interiéru, přesun eskalátorů** a zlepšení toku zákazníků a také **vytvoření tržnice s čerstvými potravinami** a sezonními produkty. „Pokud jde o náklady a objem prací první a druhé fáze, je to asi 1 : 4.“

„Fázi 2 jsme rozdělili na části 2A a 2B, abychom mohli začít ještě před koncem léta a dali návštěvníkům jasný signál, že ve zkvalitňování všech prostor pokračujeme.“ Fáze 2A se zaměřuje na hlavní vstup, uliční fasádu centra a modernizaci atria obchodní galerie. „Pokud přijde návštěvník z ulice, přivítá ho nová fasáda s působivým vstupním portálem a modernizované **atrium v novém industriálním designu**, což je přesně ten dojem, o který usilujeme.“

### Postindustriální atmosféra

Centrum Novodvorská Plaza sestává z industriální budovy, která prošla v minulosti rekonstrukcí, a moderní přístavby. Současná modernizace má podle vize investora Bluehouse podtrhnout někdejší industriální charakter budovy a navázat na její historii. Jak uvádí Iain Fanthorpe, když tehdejší developer centrum před 14 lety stavěl,

zakryl všechny původní povrchy a původní artefakty. Projekt **architektů Kyzlink** a **investora Bluehouse** chce nyní naopak centru vrátit jeho industriální styl a atmosféru.

Cihly na vnější fasádě naznačí **postindustriální téma, které bude dále rozvinuto i v interiéru**. „Práce v atriu zahrnují odstranění veškerých stávajících povrchů a jejich nahrazení reznou cihlovou fasádou, doplněnou organickými přírodními materiály a prvky. Je to vlastně velmi pěkný veřejný prostor, který nám umožní využít atrium pro zajímavé **pop-up koncepty a tržště** s čerstvými potravinami a sezonními produkty.“

Přesunem eskalátorů ke straně se prostor atria otevře,lepší výhled i viditelnost prodejen, a současně se zkvalitní schéma pohybu zákazníků. „Vznikne tak vzdušný prostor s otevřeným výhledem do všech stran.“ Fáze 2A má být podle plánu hotova koncem října.

### Tržnice s čerstvými potravinami

Atrium, které je srdcem centra, nabídne nový sortiment moderního tržiště. „Máme nyní několik sezonních pop-upů, naší vizí je ale **tržnice s čerstvým sezonním zbožím**, kde převahu bude tvořit **ovoce, zelenina, med, sýry a masné lahůdky**. Počítáme i s menším (asi 20%) podílem **F&B** zahrnujícím např. **prodej kávy, čerstvých ovocných šťáv**, možná **vaflí** nebo jiných potravin – např. z **čerstvých ryb**, případně prodej **pralinek** atd.“ Cílem je rozšířit výběr a kvalitu zboží a povznést celkový dojem.



Obchodní centrum Novodvorská Plaza před rekonstrukcí





Novodvorská Plaza – interiér před modernizací

Centrum zahrnuje i menší podíl kancelářských ploch, které jsou pronajaty společností **Promedica** (přes 2 000 m<sup>2</sup>), **Moje Ambulance** a menším IT firmám. To je další z důvodů, proč se centrum profiluje jako convenience destinace, kde lze vedle obchodů a řady služeb (včetně zdravotnických ordinací) najít vše potřebné.

„Budoucnost vidíme právě **v kvalitních lokálních nákupních centrech s větší mírou multifunkčního využití**. Což jasně dokládají data z celého maloobchodního sektoru – **i v době pandemie si tento typ center vede nad očekávání dobře**. Lidé si stále potřebují nakoupit věci denní potřeby, aniž by museli jezdit přes půl města, čekat frontu na parkovací místo a pak bloudit velkými nákupními centry.“ Změnou prochází také nákupní košík: jak vysvětluje Fanthorpe, lidé nenakupují tak často, zato pokud do centra jdou, mají tendenci koupit více a utratit větší sumu. „To je základ naší filozofie, již potvrzuje i nadstandardní výkonnost centra v době, která je zřejmě pro maloobchod obecně jednou z nejtěžších v historii.“

### Pronájmy a značky

Bluehouse již také prodloužil nájemní smlouvy s většinou nájemců centra a přibývají i nové značky. „Začátkem roku jsme obnovili smlouvu se společností **Pepco** a k dalším patří například **CCC**, **Levné knihy**, **McPen**, **Etam**, parfumerie **FAnn**, **Orion** atd. Novinkou je např. **fitness studio**, s nímž jsme podepsali smlouvu na 1 000 m<sup>2</sup> a které by mělo **otevřít ještě letos**. K důvodům, proč zvolili právě naše centrum, patří i velikost spádové oblasti a komfortní parkování. V současnosti je centrum obsazené z 93 % a jednáme s dalšími

zájemci.“ Jak uvedl Fanthorpe, podepsány jsou i předběžné podmínky nájmu se **dvěma nadnárodními food operátory** a se zavedenou **značkou domácích potřeb**, přičemž první z nich by měl otevřít již v listopadu. „S komponentou módy jsme nyní velmi spokojeni, jsme si ale vědomi demografické struktury našich zákazníků a je zřejmé, že musíme nabídnout více módy orientované na rodinu a také více tzv. rychlé módy, takže tento segment ještě mírně obohatíme.“

### Fáze 2B

Paralelně se stavebními pracemi Bluehouse pokračuje i v **procesu rebrandingu** nákupního centra. Na podzim bude představen **nový název a nové logo**. „Na konci fáze 2A bude nové logo umístěno na fasádu nad hlavním vstupem a během **fáze 2B** spustíme nový styl marketingu.“ Zahájení etapy 2B je plánováno na leden roku 2021. Součástí poslední etapy je dokončení modernizace zbylých částí přízemí centra a také **horního podlaží, včetně stravovací zóny**.

V prostoru celého centra bude položena **nová dlažba** v jemnějších tónech, stávající obklady a dekorace budou odstraněny a povrch bude ponechán nezakrytý, nebo bude **obložen přírodními materiály** včetně kovu a dřeva, což dále podtrhne **industriální téma nového designu**.

„Plaza má velký světlík ve vstupní hale i podél galerie, takže v tomto směru byl původní návrh velmi kvalitní. Díky tomu je současná renovace snazší.“ Specificky pojednán bude **food court**: „Tento prostor pozdvihneme na novou úroveň, **do fasády přidáme další okna**, abychom získali uvnitř více denního světla, a na části střechy, která byla dosud nevyužitá, zřídíme **terasu s venkovním posezením**. Počítáme i s úpravou nabídky, aby byla bohatší a pestřejší a poskytla zákazníkům větší výběr,“ dodal Fanthorpe. Exteriér centra doplní **parkové úpravy v okolí**, nové kavárny a venkovní sezení. **Slavnostní znovuotevření centra je plánováno na druhé čtvrtletí příštího roku**.

about 93% occupancy and we're in discussions with some other new interesting services as well.” **Two international food operators** and a **well known name in housewares** are also at heads of terms stage and the first should be open by November, says Fanthorpe. “We're pretty happy with the fashion component but are aware of our demographic and conscious we need to have more family oriented and disposable fashion so will fine-tune this segment slightly.”

### Phase 2B

Parallel to construction works Bluehouse will continue with the **rebranding** of the shopping centre. A **new name and logo** will be christened this fall. “At end of phase 2A, it will be placed on the façade at the main entrance and we will launch the new marketing style during **Phase 2B**.” Phase 2B is scheduled to begin in January 2021. The most intensive portion of the overall works, it comprises all remaining ground floor and **upper level works, including the upstairs food court**.

**New floors** will be laid across the centre with softer toned **tiling**, and all interior cladding and decoration will be scraped out, leaving surfaces either exposed or replacing them **with natural materials**, including metal and wood, that enhance **the atmosphere or industrial theme**.

“The plaza already has a large skylight in the entrance hall as well along the gallery length so in this way the original design was very good. That makes it much easier for us to make the improvements we're doing.” The **food court** area will receive specific treatment. “We are upgrading the area, **adding windows to the façade** to get more natural light inside, and providing **seating on part of the rooftop**, which was previously unused. We'll complement this with some leasing management just to change the selection slightly,” notes Fanthorpe. **Landscaping** in front of the façade, adding cafes and outdoor seating will complete the streetscape of the new centre. **The grand reopening is scheduled for Q2 next year**.