**Remodeling OC Čtyři Dvory v Českých Budějovicích:**

**úspěšná rekonstrukce za plného provozu umožnila příchod nových značek**

Praha, 22. ledna 2020 – Remodeling obchodních center se stává žhavým tématem na tuzemském maloobchodním trhu. Od boomu výstavby obchodních center u nás uběhlo již více než 20 let. Během té doby došlo nejen k zásadnímu vývoji v oblasti preferencí a nákupních zvyklostí zákazníků, ale také k nástupu nových technologií a trendů v oblasti interiérového designu. Rozsáhlá rekonstrukce a výměna jednoho či několika kotevních nájemců jsou proto jedinou možností, jak mohou starší obchodní centra udržet krok s dobou a zvýšit svou hodnotu i konkurenceschopnost na trhu. Remodeling sice není levnou záležitostí, ale představuje nezbytnou investici do budoucna. Navíc při správném plánování a řízení může proběhnout za plného provozu centra. Příkladem je úspěšný remodeling OC Čtyři Dvory v Českých Budějovicích, který řídil tým odborníků na Building Consultancy & Development (dále jen BCD) v realitně-poradenské společnosti CBRE.

Obchodní a zábavní centrum Čtyři Dvory se nachází na největším českobudějovickém sídlišti Máj se zhruba 25 tisíci obyvatel. Otevřeno bylo na jaře 2002, přičemž investorem a developerem projektu byla společnost NPČB a výstavbu realizovala firma Hochtief. Centrum tvoří dvě vzájemně propojené budovy: nákupní pasáž s nabídkou obchodů, služeb a občerstvením a dále zábavní komplex s multikinem o 8 kinosálech a bowlingem. Komerční plochu tvoří 9 500 m2, dalších 1 500 m2 zabírají venkovní plochy. V prosinci 2007 centrum změnilo majitele: současným vlastníkem je REICO investiční společnost České spořitelny a.s. Ta se před třemi lety rozhodla pro rozsáhlou rekonstrukci, která probíhala od července 2017 do prosince 2019.

**Nevyhovující technický stav i dispoziční řešení**

Hlavním důvodem rekonstrukce byl nevyhovující technický stav společných prostor (pasáž a toalety s rozbitou podlahou atd.) a celkově nemoderní vzhled centra jak v interiéru, tak v exteriéru. Zásadní roli sehrálo také nevhodné dispoziční řešení prostor, respektive jednotlivých vstupů do komplexu. Kvůli tomu zákazníci některé části centra vůbec nenavštěvovali, a maloobchodní jednotky v nich zůstávaly dlouhodobě nepronajaté.

*„Navrhnout změnu dispozic tak, aby návštěvníci mohli celý komplex pohodlně projít a tím se všechny jeho části staly atraktivní i pro nájemce, bylo velkou výzvou. Za tím účelem jsme vstupy kompletně přestavěli a vybudovali nový hlavní vchod,“* komentuje **Vojtěch Rusz, Project Manager BCD týmu ve společnosti CBRE.**

BCD tým CBRE na projektu zajišťoval kompletní služby projektového managementu a architektonických prací od přípravy zadání přes řízení povolovacího procesu a výstavby až po předání zrekonstruované stavby investorovi.

*„Zpracovali jsme zbrusu nový koncept zaměřený na pohyb návštěvníků po celé pasáži a zároveň navrhli nadčasový design jak exteriéru, tak vnitřních prostor. Zvolili jsme moderní a přitom elegantní vzhled v duchu minimalismu s použitím kvalitních materiálů. Například dlažba pro podlahu pasáže a povrchy na toaletách byla dovezena z Itálie,“* popisuje **Vojtěch Rusz.**

**Rekonstrukce OC za plného provozu**

V rámci samotné realizace bylo zásadní otázkou, jak centrum zrekonstruovat za plného provozu. V komplexu se nachází supermarket Albert a multikino Cinestar, což s sebou nese pohyb spousty lidí od rána až do noci. Rekonstrukce přitom nesměla nijak omezit přístup návštěvníků do obchodních jednotek aneboobtěžovat nájemce a návštěvníky hlukem. *„Z toho důvodu probíhala většina stavebních prací v noci. Navzdory řadě omezení jsme vybudovali nový hlavní vstup, kompletně zrekonstruovali pasáž a toalety, připravili obchodní jednotky do základní verze (tzv. Shell and Core) a realizovali jsme také nový food court. Součástí exteriérových úprav byla rekonstrukce střešního pláště, nástřik fasády a vybudování nového náměstíčka před hlavním vstupem do komplexu,“* říká **Vojtěch Rusz.**

Vše probíhalo v úzké spolupráci s dalšími kolegy z CBRE z oddělení pronájmů, kteří mezitím pracovali na obsazení obchodních jednotek ideálním mixem nájemců. Vyhledávali nové značky a jednali rovněž se stávajícími zástupci společností, které v rámci rekonstrukce renovovaly své jednotky v návaznosti na nový design centra.

*„V současné době již lidé nechodí do obchodních center pouze kvůli nakupování, ale také gastronomii, zábavě a službám. Proto v OC Čtyři Dvory vznikl nový food court, který zde dříve chyběl. U fasády OC také vznikl prostor pro kavárnu a restauraci, což dává provozovatelům možnost mít zde i venkovní zahrádky pro příjemné posezení hostů. Taktéž nově vytvořené malé venkovní náměstí před hlavním vstupem slouží jako plocha pro pořádání různých akcí pro návštěvníky centra,“**uvádí* ***Jiří Pecha, Consultant Retail Letting v CBRE****, a dodává: „Zároveň jsme zatraktivnili skladbu nájemců s důrazem na širší nabídku služeb a stravování. Mezi novými nájemci tak nechybí například diskontní obchod s produkty pro rodinu a domácnost Pepco, prodejna domácích potřeb Banquet, vinotéka Vinařství u Kapličky, směnárna Tourist Centrum se sázkovou kanceláří Fortuna, nehtový salon Rose Nails, Kadeřnictví 100 CZK a prádelna Speed Queen. Gastronomickou nabídku obohatili provozovatelé jako Cool Pizza, Guty a Multifood.“*

Obchodní centrum Čtyři Dvory je v současné době kompletně zrekonstruované a předané investorovi. Postupně se zaplňuje novými nájemci, kteří si přizpůsobují prostory svým specifickým potřebám. Kolaudace a znovuotevření centra proběhne na jaře.

**Složení týmu CBRE a jejich role na projektu:**

Building Consultancy – project management: Vojtěch Rusz, Marek Bíza

Building Consultancy – design: Stanislava Vacková, Aneta Coufalová

Pronájem obchodních jednotek: Aleš Nečas, Jiří Pecha

**Kontakt:**

**Crest Communications, a.s.**Denisa Kolaříková Kamila Čadková
Account Manager Account Director
Gsm: +420 731 613 606 Gsm: +420 731 613 609
email: denisa.kolarikova@crestcom.cz email: kamila.cadkova@crestcom.cz
[www.crestcom.cz](http://www.crestcom.cz/cz)

**CBRE**

Pavlína Musilová, Communications Manager, +420 606 611 074, pavlina.musilova1@cbre.com

CBRE Czech Republic [Facebook](https://www.facebook.com/pages/CBRE-News/626929170775263?ref=ts&fref=ts), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/3585825?trk=tyah&trkInfo=clickedVertical%253Acompany%252Cidx%253A1-1-1%252CtarId%253A1431360641868%252Ctas%253Acbre%2520czech), [Instagram](https://www.instagram.com/cbre_cz/)

**O CBRE**

CBRE Group, společnost figurující na žebříčku Fortune 500 a indexu S&P 500 se sídlem v Los Angeles, je světovou vedoucí společností v oblasti realitních služeb a investic (z hlediska výnosů za rok 2018). S přibližně 90 000 zaměstnanci poskytuje služby majitelům nemovitostí, investorům a nájemníkům prostřednictvím více než 480 poboček po celém světě. Společnost CBRE poskytuje širokou škálu integrovaných služeb, které zahrnují project management; property management; investment management; oceňování nemovitostí; pronájem nemovitostí; průzkumy trhu a strategické poradenství. S téměř 350 zaměstnanci CBRE v České republice spravuje téměř 75 objektů komerčních budov o celkové rozloze téměř 1,2 mil. m2. Pro více informací navštivte internetové stránky společnosti na [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz).