

Centrum Krakov: nové obchodní centrum v pražských Bohnicích



Author: Centrum Krakov | Published: 18.12.2012

V obchodním centru s pěti vchody umístěnými ve dvou nadzemních podlažích - v přízemí a zvýšeném přízemí - naleznou jeho návštěvníci téměř 100 obchodních jednotek. V přízemí, zaměřeném především na služby denní potřeby, bude kromě supermarketu BILLA také například drogerie, banky, pojišťovny, knihkupectví, prodejna tabáku a novin, místních i zahraničních lahůdek, módních doplňků, čistírna, lékárna, chovatelské potřeby, cestovní kanceláře a další. Zvýšené přízemí bude patřit hlavně módě, obuvi a doplňkům. Počítá se mimo jiné s prodejny známých obchodníků s módou, sportovními potřebami a obuví. V prvním patře bude například pizzerie, jídelní sekce s fastfoodovými jednotkami s nabídkou thajské, čínské, japonské, arabské i české kuchyně, ale také dětský koutek, prodejna hraček nebo místo pro sportovní vyžití dětí. Necelý rok před otevřením je Centrum Krakov pronajato z více než 60 % a další jednání o pronájmech jsou v plném proudu.

Tomáš Zralý, člen představenstva společnosti Centrum Krakov, investora a vlastníka objektu, odpověděl na několik otázek k projektu OC Krakov.

Z jakého důvodu se vaše společnost rozhodla realizovat objekt nákupního centra novou výstavbou namísto rekonstrukce starého objektu?

Základní úvahou pro rozhodnutí, zda rekonstruovat, či vyvíjet kompletně nový objekt, byla analýza místa, kde se objekt nachází, a struktura a velikost poptávky, která se v jeho bezprostřední blízkosti vytváří. Ačkoliv není ambicí Centra Krakov realizovat objekt většího než lokálního významu, základní spádová oblast centra je natolik rozsáhlá a kvalitní, že si žádá realizaci objektu moderního standardu a vzhledu, rovněž i dostatečné velikosti. Tohoto by nebylo možno dosáhnout pouhou rekonstrukcí původního objektu, a proto tedy vzniká budova zcela nová. Samozřejmě, že i tento proces je velmi náročný a musíme při vzniku objektu uprostřed stabilizované části města postupovat velmi citlivě. Například jsme museli hodně přemýšlet při návrhu fasády objektu, aby se centrum stalo současně dominantou místa i zapadlo mezi okolní domy. Výsledkem značné evoluce od původních návrhů je výrazné barevné a přitom materiálově a architektonicky jednoduché provedení fasád, které se, doufáme, bude obyvatelům a návštěvníkům objektu líbit.

Co jste při zkoumání lokality přesně zjistili?

Umístění objektu Centra Krakov je unikátní a pro realizaci obchodního centra naší velikosti velmi vhodné. Nacházíme se v lokalitě s vysokou hustotou osídlení, kde jen v nejbližším okolí, pomyslně vymezeném ulicemi Lodžská a Zhořelecká na severu a ulicí K Pazderkám na jihu - tedy do pěti minut chůze k Centru Krakov -, žije přibližně 18 tisíc obyvatel. V dojezdové vzdálenosti do 10 minut je to již celkem více jak 68 tisíc obyvatel! Nejbližším moderním nákupním centrem je pro celou tuto oblast OC Letňany, které je ovšem vzdáleno téměř 30 minut jízdy MHD. Spolu s faktem, že lokalita Prahy 8 je s 0,76 metrů čtverečního prodejní plochy na obyvatele na posledním místě mezi pražskými obvody (nejvíce má Praha 1 - 7,27 metrů čtverečního), se bezesporu jedná o velmi potencionální pražskou lokalitu pro umístění nákupního centra správné velikosti a charakteru. Tyto údaje vychází z analýzy společnosti INCOMA GfK., která pro nás - a naše partnery, obchodníky v novém Centru Krakov - připravila detailní analýzu lokality a spádového území, včetně nákupních zvyků obyvatel, jimi navštěvovaných center, preferovaných značek a sortimentu.

A navíc - co bylo a je zřetelné na první pohled, je centrální umístění objektu v přirozeném, nikoliv nuceně vytvořeném či domnělém, centru stabilizované zástavby. Je vidět, že původní urbanistické řešení místa a okolní zástavby bylo správné, že se nacházíme na místě, kam vedou příjezdové komunikace s MHD, místní infrastruktura pro pěší, že sousedíme s dominantním prostranstvím, které musíme jen oživit, a že máme na dohled centrální bohnické služby - polikliniku, kulturní dům, poštu, k tomu pěší lávku přes ulici Lodžskou, kterou napojíme na náš objekt. Je vidět, že správný urbanismus hraje klíčovou roli v nastavení života města i po třiceti letech od vzniku zástavby.

Jak se vám daří v této spíše nestálé, krizi zasažené době objekt stavět, financovat a pronajímat? Nejsou i obchodníci opatrní v odhadech budoucí maloobchodní spotřeby?

Samozřejmě, že hrozby ekonomického útlumu či recese zasahují obchodníky stejně jako spotřebitele. Nicméně se ukazuje, že v případě zdravého základu, za který v našem případě považujeme zejména lokalitu a kvalitu bezprostřední spádové oblasti, spolu se zkušeným a silným investorem, lze rozvíjet projekt i takového charakteru a velikosti, jakým je Centrum Krakov. Dnes je možná snazší najít kvalitního dodavatele stavby (pro nás stavbu realizuje stavební firma SYNER), současně je však výrazně komplikovanější zajistit financování projektu. I v tomto případě jsme však uspěli a přesvědčili Raiffeisenbank, aby projekt o celkové investici 750 milionů korun společně s našimi akcionáři financovala. Co se obchodníků týká - zdá se, že jsme schopni je přesvědčit právě tím zdravým základem projektu, který slibuje značný potenciál zejména pro ně, a to i v době ekonomicky úsporné. Zřejmě pouze proto se už podařilo pro Centrum Krakov zajistit řadu výrazných značek. V posledních dnech například dokončujeme jednání s C&A a Hervis, které chtějí do objektu umístit své relativně velké jednotky, a stát se tak vedle supermarketu BILLA klíčovými nájemci. Poslední měsíce nám rovněž průběžně přichází přirozená poptávka malých obchodníků z blízkého okolí, ti mají zájem o prostory pro jejich menší provozovny - i to je podle našeho názoru známka toho, že projekt je navržen a umístěn správně.

18.12.2012 08:35, Centrum Krakov