

Kvalita ako rozhodujúci faktor ďalšieho rozvoja miest



Author: Ing. Miroslav Talavašek | Published: 04.06.2010

Rovnaký pojem - rozmanité posudzovanie

„Konkurencia vo sfére developmentu, ale i architektúry výrazne narastá. Jediné, čím sa možno presadiť, je jednoznačne kvalita“ - vyhlásil v úvode druhého diskusného panela hlavný architekt mesta Košice **Martin Drahovský**. Kvalitu ale každý vníma a posudzuje inak:

- Občana zaujíma kvalita verejného priestoru, životného prostredia, funkcia a vzhľad objektu, použitý materiál či prítlačivý detail.
- Užívateľ - okrem kvality - už prihliada aj na cenu.
- V prípade developera dominuje cena, potom všetko ostatné.
- Politik myslí na zodpovednosť voči občanovi - voličovi. Až potom prihliada na užívateľa a developera (investora).

Dôležitú úlohu hrá kvalita urbanistickej koncepcie. Ako jeden z posledných príkladov v Košiciach, kde sa to podarilo, uviedol Drahovský koncepciu OC Galéria I. na sídlisku Terasa. Investori a developeri pri hodnotení kvality kladú dost' veľký dôraz aj na funkčnosť a vzhľad projektu. Dôležitým prvkom je pritom predvedenie a použitý materiál. Drahovský aj tu ponúkol košický príklad: nový areál Cassovar Business Center I. (CBC I.), ktorý otvárali práve v deň konferencie. Nepochybne - hoci nie rovnako vnímanou - je kvalita detailu. Príkladom sú stanice v rakúskom Innsbrucku, ale aj prvky Katovej bašty či Katovho bytu v areáli Miklušovej väznice v Košiciach.

Ateliér Závodný AA v konkurenčnom prostredí

Kvalita developerských projektov a architektúry sa čoraz viac prejavuje aj vo výsledkoch verejných súťaží. Dôkazy ponúka architektonický ateliér prezentovaný **Lubomírom Závodným**. Tvrdí, že je dôležité poskytnúť tak architektonický návrh, trojrozmernú vizualizáciu, ako aj modely či makety. Presvedčili ho o tom aj víťazné súťažné návrhy budovy Ústredia VÚB v Bratislave, projekt komplexu 7 veľkých nájomných terasových domov Condominium Renaissance na bratislavských Dlhých dieloch s bytmi s nadštandardnou plochou (200 až 240 m²) či administratívna budova pre viaceré firmy INGSTEEL v hlavnom meste. Jediným projektom s priamym zadaním pre ateliér Závodný AA bol bratislavský Dom nábytku ÁTRIUM.

Pečať kvality v tlačil aj nadstavbe budovy bratislavského Lignoprojektu k administratívno-obchodnému komplexu Westend (developer: J&T). Dobrú spoluprácu s rakúskym partnerom (developer: Breiter&Zvara) si ateliér vyskúšal pri administratívnej budove pre Tatrabanku, bratislavskom Tatracentre. Závodný si však „potiažkal“ na zlý kontakt s architektami mesta Bratislava. Spolupráca s Tatrabankou pokračovala aj pri návrhu bytového domu pre developera Tatra Residence s bytmi malej metráže. Tie sa však podľa neho zatiaľ predávajú ťažko.

Nateraz posledným bratislavským projektom ateliéru je účasť vo verejnej súťaži projektov multifunkčného objektu v centre Bratislavy - Čulenovej (developer: Penta Investments). Závodný je však hrdý aj na mimobratislavské dielo, košický Cassovar Business Center, ktorý v konkurenčnom prostredí presvedčil najmä kvalitou.

Kvalitný rozvoj = kvalitné lokálne programy

Možnosťou pre rozvoj miest a skvalitňovanie ich prostredia sú najmä kvalitne pripravené projekty. Košiciam ju ponúklo víťazstvo v kandidatúre o titul Európskeho hlavného mesta kultúry (EHMK) na rok 2013. Ich projekt s názvom Interface pritom - podľa zástupcu tímu EHMK 2013 **Michala Hladkého** - veľa čerpal zo skúseností doterajších nositeľov titulu. Škótsky Glasgow (1990) investoval do vlastnej infraštruktúry, vytvoril aj množstvo pracovných príležitostí a výsledkom bol prínos 47 miliónov eur. Fínske Helsinki (EHMK 2000) sa spojili s privátnym partnerom (Philips) a vytvorili Festival svetla. Zároveň sa im podarilo zrekonštruovať starú káblOVú fabriku, dodnes úspešne slúžiacu na kultúrne účely. Anglický Liverpool (2008) Košičanov inšpiroval hlavne dobrým systémom hodnotenia celého projektu. A nemecký Essen (EHMK 2010) vytvoril projekt IBA Emscher Park, ktorý pretransformoval bývalé banské územie Ruhr s plochou 800 km².

Košický Interface sa stal komplexom stoviek menších či väčších kultúrnych podujatí, no aj investičných zámerov: zrevitalizovanie bývalých kasární na KulturPark, postupný prerod opustených výmenníkových staníc tepla na stretávanie sa a rôzne akcie. V pláne je rekonštrukcia a prestrešenie košického amfiteátra či oživenie historickej mestskej plavárne. Aktivity sa však nesústredia len na samotné mesto. Spoluprácou s okolitým regiónom, susedným Prešovom i ďalšími sídlami v regióne má projekt ambíciu osloviť prakticky celé Slovensko.

Podobný kvalitným projektom, ktorý sa zrodil začiatkom roku 2007, je Košice IT Valley. Podľa **Miriam Braškovej** vytvorenie regionálneho partnerstva nielen IT firiem, ale aj univerzít a samosprávy má ambíciu prispieť k rozšíreniu a skvalitneniu ponuky vzdelávacích programov, vytvoriť portfólio pracovných príležitostí pre kvalifikovanú pracovnú silu a ponúknuť spoločnú stratégiu pre základný cieľ: prosperitu východného Slovenska a postupné zvyšovanie kvality života jeho obyvateľov. Už dnes sú členmi IT Valley lokálne pobočky medzinárodných firiem ako Siemens PSE, T-Systems, Cisco, Microsoft. Z domácich sú to napríklad Procesná automatizácia, Esten, Telegrafia, Elcom, Icos.

„Naval' prachy a vypadni!“

Citátom vyjadrujúcim niekdajší vzťah developer-investor otvoril 3. panel košickej konferencie jeho moderátor **Michal Šourek** z MSG holding. Dnes, keď sa čoraz viac hovorí o kvalite, sa táto veta - našťastie (!) - už vytráca. Najhodnotnejšími lokalitami, nielen pre developerov, sa stávajú centrá miest a v nich môžu kvalitu prostredia zvýšiť verejné priestory.

Do tejto atmosféry veľa zlého, ale z hľadiska zvyšovania kvality aj veľa dobrého vniesla kríza. „Svoje“ o tom vie aj marketingová riaditeľka realitnej kancelárie Human Prosperity **Blanka Feč-Vargová**. Koncom roka 2008 došlo k množstvu zmien, ktoré prinášali čoraz viac problémov. Minulý rok označila za tragédiu pre realitky, pretože ak nemali vlastné projekty, prakticky to znamenalo koniec. V tomto roku sa predaj bytov, domov a pozemkov už začína hýbať, no Feč-Vargová si myslí, že sa už nedostane na úroveň z rokov 2006-2007 že je to správne. Klient si dnes totiž môže už vyberať. V spomínaných rokoch v prešovskom

regiónu na jeden byt pripadalo až 300 záujemcov a to sa už nezopakuje.

V ďalších rokoch sa musí zmeniť prístup realitných maklérov voči kvalite. Aj v konkurenčnom boji realitných kancelárií musia vyhrávať lepšie služby. Kúpa bytu či rodinného domu vo východnej časti Slovenska sú podľa Feč-Vargovej poznačené veľkou emočnou previazanosťou na osobné vlastníctvo. Klienti tu len málo reagujú na krízu či pokles cien. Prioritne uprednostňujú osobné vlastníctvo pred prenájomom a nový byt, dom, pozemok chápu zároveň ako nový život.

Cena už nemôže byť jediným parametrom

„Kríza pomohla vrátiť trh s nehnuteľnosťami na európsky štandard,“ konštatoval v úvode vystúpenia **Tomáš Kašpar** z developerskej spoločnosti CTR Group. Stále existujú rezíduá komunistického režimu v podobe nadštandardu trhu, ale podštandardu ponuky, vysoko nadhodnotené ceny developerov a stavebných firiem. Tie sa už len ťažko vrátia na úroveň rokov 2005-2007. Developer - ak sa chce udržať a byť úspešný - musí v nasledujúcom období výrazne znížiť maržu, často sa pohybujúcu až medzi 30 až 50 % a smerom „dole“ upraviť svoje vybavenie i náklady na prevádzku.

Základ budúceho úspechu developera vidí Kašpar v optimalizácii medzi nákladmi a výnosmi. Cenu musí výrazne podložiť kvalita a nemôže už byť jediným parametrom pre klienta. Krízu a jej efekt tak chápe v našich podmienkach ako „adekvátne očistenie od buriny“, pretože aj pre developera musí platiť, že bez práce nie sú koláče.

Košická konferencia teda predovšetkým poukázala na potrebu zvyšovania kvality. Tak v prístupe architektov, urbanistov, samospráv, kvality ich spolupráce a vzťahov, ako aj kvality developmentu vo vzťahu ku klientovi.

Generálnym partnerom konferencie bola INVA GROUP a.s. a hlavným partnerom MS Architekti s.r.o.

Obrázky - Saller Group (1), AK Závodný AA (2,3,4)

1. Obchodné centrum Galéria Košice
2. Dom nábytku ÁTRIUM Bratislava - maketa
3. Komplex nájomných terasových domov Condominium Renaissance Bratislava - Dlhé diely
4. Návrh multifunkčného objektu Bratislava - Čulenova

04.06.2010 09:48, Ing. Miroslav Talavašek