Architekt versus developer: kooperace nebo nepřátelství?

Author: SF / pb | Published: 09.01.2008

Richard Simmons, developerská společnost Cabe

Ano, mezi oběma obory či profesemi panuje značná nedůvěra. Odrazem toho je skutečnost, že ve dvou třetinách plánovacích procesů v oblasti rezidenčních projektů architekt chybí, i když samozřejmě existují i výjimky. Je pozoruhodné, že projekty rezidenčních satelitů jakoby architekty vůbec nezajímaly. Je to projev jejich snobismu a předsudků? Nebo mají obavy, že developeři ještě stále nepochopili, že trh si už žádá více než ty otřesné variace na tudorovský styl 30. let? Obě strany si musí vážit práce té druhé podstatně více než dnes. Vzhledem k striktnějším postojům orgánů územního plánování i ekologických požadavků ale developeři pomalu začínají chápat, co jim kvalitní architektura může přinést. Přitom kritické oko designéra či architekta je zapotřebí především u již zmíněných projektů předměstských minisídlišť, které pro ně představují velkou obchodní příležitost s výrazným sociálním významem.

Stavební fórum

Simon Hudspith, Panter Hudspith Architects

Nikoli, bylo by špatným zjednodušením všechny problémy omezit jen na polarizaci vztahů mezi architekty a developery. Ti jsou jen součástmi procesu bytové výstavby. A hlavní roli v ní hraje cena či hodnota – nebo prostě to, co za hodnotu společnost považuje – a to, jak se odráží v celém tomto procesu až po prodej. Pokud je rozpočet projektu dostatečný, adekvátní, vztahy mezi architekty a developerem nejsou problémem. Dostatek prostředků totiž na obou stranách vytváří důvěru v to, že se podaří dobrá věc. Problémem je, že současná společnost vstupuje do tohoto procesu s velmi mizivými očekáváními a představami. Podstatně více se zajímá o technologii svých mobilních telefonů než o standard vybavení svých bytů. Pokud by se nenašli kupci na nekvalitní byty, které se dnes staví, developeři by aktuální systém hodnot museli přehodnotit. Musí se také ukončit investiční nákupy bytů, které jejich majitelé nechtějí obývat, ale užívají je jako investiční instrument. Poptávka ovšem zatím působí přesně opačným směrem. Pokud je profit jediným motivem kupce, kvalitu bytů to snižuje a oslabuje. Čím větší totiž zisk má být, tím větší roli hraje lokalita. A čím více developer utratí za pozemky, tím méně mu zbyde na samotnou výstavbu. To vše vytváří v oblasti financování výstavby napětí, které nezřídka staví developera a architekta proti sobě.

Irena Reichlová, developerská společnost SATPO

Nemyslím si, že mezi developery a architekty panují špatné vztahy. Samozřejmě dochází k určité „třenici“ způsobené vzletností architektů a ekonomickým myšlením developera. Často se stává, že tyto dvě strany mezi sebou bojují, ale rozhodně bych to nenazývala špatnými vztahy. Ale se zněním otázky nemohu souhlasit. Nejsem znalcem všech projektů v Praze či jinde, nicméně můžu říct, že ve středním a vyšším cenovém segmentu rezidenční výstavby, na nějž se zaměřuje i naše společnost, jsou z mého pohledu standardy na relativně vysoké úrovni.

Radek Polák, developerská společnost Sekyra Group

Vztahy realitního investora a architektů jsou u nás podle našeho názoru relativně standardní. Architekti se na jedné straně snaží ve svých návrzích zohlednit ekonomickou stránku projektu a na druhé straně mu vtisknout vlastní kvalitu. Jednání obou stran je vždy výsledkem jakéhosi kompromisu. Pokud by projekt na jedné straně odpovídal pouze vidění architektů, nemusel by vždy obstát na realitním trhu. Zároveň pokud bychom i my nezohlednili názory architektů, nedosahovaly by naše projekty takové architektonické úrovně, jakou ve valné většině – alespoň podle našeho názoru – mají.

Michal Šourek, MS architekti

Zákazníky zajímá především lokalita, ve druhém pořadí pak otázka dopravní obslužnosti. Problém standardu vybavení bytu a jeho vnitřní dispozice je až na třetím místě – takto se na jednom z nedávných diskusních setkání Stavebního fóra vyjádřil představitel jednoho z nejvýznamnějších tuzemských developerů. Vztah developera a architekta je touto sentencí vyjádřen zcela jednoznačně a přehledně: architekt není důležitý, architektonické ztvárnění toho či onoho rezidenčního projektu je věcí víceméně podružnou. Aktuální realita je naštěstí z pohledu architektů trochu příznivější: přibývá takových developerů, kteří kvalitní architekturu vnímají jako hodnotu, která se na realitním trhu dá prodat. Její cena ovšem zatím není nijak valná, přesto je třeba takové postoje považovat za pokrok. Ještě před dvěma lety jsem si totiž od jednoho neméně významného developera vyslechl: „Nakreslí mi to každý, mě zajímá, jestli seženete potřebná povolení a razítka!“

Ale vraťme se k současné, lepší situaci. Architekt, který chce pracovat v podmínkách odpovídajících potenciální hodnotě jeho práce, si především musí najít poučeného zákazníka. Mezi developery jsou to obvykle ti větší, kteří také zpravidla mají delší historii. Naopak je nutné se vyhnout „také“ developerům, kteří vydělali peníze v jiných oborech a „slyšeli“, že v developmentu je mohou dobře zhodnotit. Jejich vztah k architektům je podobný relaci mezi feudálem a poddanými. Pokud ale architekt najde skutečně poučeného developera, těžiště problému se přesouvá k němu, přesně řečeno k podmínkám výkonu jeho práce. Paradoxně jsou to sami architekti, respektive jejich profesní organizace, které pro ni nastolují podmínky, jež jsou vzhledem ke stavu technologií a trhu o zhruba 30 – 50 let opožděné či zastaralé. Jádro problému je v tom, že architekti, působící většinou jako živnostníci nebo v malých „manufakturách“, mají obstát na trhu, který je zvyklý akceptovat jen produkci velkých průmyslových koncernů. A ta je vyspělá nejen po technické a technologické stránce, ale také z hlediska designu, o kapitálovém zázemí nemluvě.

V těchto poměrech pak takový architekt vzbuzuje očekávání, která nemůže naplnit. A potom zákonitě přichází zklamání na straně zákazníka. Přesto je třeba konstatovat, že vztahy architektů a developerů se lepší a nezřídka už jsou takové, jaké si práce architekta zaslouží. Dosud je to zásluha spíše developerů. Nyní je řada na druhé straně, tedy na architektech, aby si ve své profesi udělali pořádek a přizpůsobili její výkon aktuálním podmínkám.

09.01.2008 09:48, SF / pb