

Senior House ako pridaná hodnota developerského projektu

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 20.11.2009

Náš internetový časopis oslovil v tejto súvislosti skupinu Vara Group, ktorá pôsobí na Slovensku od roku 2005 a prostredníctvom jednej z 8 svojich dcérskych spoločností - investora Ganim, s.r.o. chystá v rámci projektu Monarská alej II na Čiernej Vode v katastri obce Chorvátsky Grob popri rodinných domoch aj výstavbu objektu s názvom Senior House s celkovou plochou 40-tisíc m². Tá sa však k detailnejším stránkam zámeru - vzhľadom na predbežný stav jeho rozpracovanosti - v tejto fáze nakoniec odmietla vyjadriť. Nastolené otázky teda ostávajú nateraz iba v rečníckej polohe.

Návratnosť investície nie je podložená

Čo priviedlo developera a jeho investora k myšlienke implantovať do rezidenčného projektu spomínaný prvok v podmienkach Slovenska, navyše momentálne hlboko zasiahnutého krízou? Predpoklad finančnej návratnosti investície tohto typu, pokiaľ vôbec možno o dajakej návratnosti hovoriť, totiž s prihliadnutím na to, že v prípade Senior Housov ide o neziskové organizácie, nie je známy ani podložený exaktnými prepočtami.

Zriaďovateľom existujúcich domovov dôchodcov na Slovensku sú zo zákona orgány štátnej správy (samosprávne kraje), výnimočne samosprávy. V prípade súkromného developera prichádza do úvahy odlišný licenčný model zriadenia a prevádzkovania Senior Housu. Akiste ho nemožno porovnávať s privátnymi hospiciami či podobnými zariadeniami určenými na - v medziach jestvujúcich možností - dôstojné dožitie ľudí nevládných, nevyliciteľne chorých alebo v dôsledku fyzickej či duševnej poruchy nesvojprávnych.

Vzhľadom na prirodzený úbytok a na ňom založenú nepretržitú fluktuáciu obyvateľov osobné vlastníctvo domácností v Senior House reálne akiste nebude. Relatívne viac udržateľná je pre dôchodcov forma „doživotného prenájmu“, v prípade náročnejších, ale nedostatočne solventných však musí prevádzkový model počítať aj s finančnou participáciou ich potomkov.

Veľká výzva pre architekta - projektanta

V nadväznosti na uvedené vyvstáva celá séria ďalších nezodpovedaných, v každom prípade nezanedbateľných problémových okruhov. Ako vyzerá celková perspektíva rozvoja projektov „Senior Cohousing“ na Slovensku, kde sa starší ľudia už tradične stavajú k javu generačnej segregácie zväčša odmietavo? Možno by o tom mohli čo-to prezradiť skôr tie DSS - Senior Housy n.o., čo už majú prvé konkrétne skúsenosti za sebou (Kalná nad Hronom, Nitra). V našich pomeroch ide ale zväčša o zariadenia poskytujúce „sociálnu a opatrovateľskú starostlivosť s individuálnym prístupom o odkázaných občanov - dôchodcov“.

Ako na konferencii Senior Living 2009 konanej 10. 11. v Českých Budějoviciach vo svojej prezentácii upozornila aj Ing. arch. Veronika Bešťáková z FA ČVUT Praha, udržiavanie sociálnych kontaktov a účasť na fungovaní komunity bez nanútenej hierarchie či ideológie patrí napriek hrozbe konfliktov vyplývajúcej z koncentrácie osôb seniorského veku k nesporným výhodám cohousingu. Vek na vstup nie je limitujúci: v Dánsku či v USA je to v priemere 54 rokov, vo Švédsku sa o takéto strávenie „druhej polovice života“ bežne uchádzajú dokonca 40-roční!

Fenomén Senior House je zároveň veľkou výzvou aj pre jeho autora - architekta či projektanta. Tvorivé

poslanie tohto článku sa odvíja od toho, či dostane „regulatívy“ rámcové, detailné, alebo mu developer v tomto smere ponechá takmer úplne voľnú ruku. Ide rovnako o to, či samotné dispozičné riešenie interiéru v rámci objektu tohto typu poskytne ubytovaným seniorom možnosť výberu medzi životom v súkromí a v spoločnosti (rozlíšenie súkromných, polosúkromných a verejných priestorov), čo je jeden z principiálnych atribútov cohousingu.

V rámci multigeneračného prostredia

V čom má byť budova Senior House skupiny Vara Group iná a originálna (napríklad architektonicky, urbanisticky či funkčne) oproti prípadným iným projektom podobného typu doma či v zahraničí, sme sa teda nedozvedeli. Takisto nie je známe, či izraelský developer zahrnul do svojich investičných zámerov budovanie ďalších Senior Housov na Slovensku, alebo najprv počká, ako sa tento jeho u nás v podstate pilotný projekt celkovo uchyťí a akú spätnú väzbu vyvolá.

Podľa dostupných, stále nevyvrátených informácií čiernovodský Senior House alias Dom pre seniorov (čo znie určite ohľadupľnejšie ako „Domov sociálnych služieb“) nemá byť v žiadnom prípade „generačné geto“, ale v našich končinách unikátny typ bývania pre aktívnych seniorov. Komplex situovaný v pokojnej zadnej časti II. etapy Monarskej aleje poskytne na ploche 31 ha viacerým generáciám súčasne „možnosť žiť na jednom mieste“. V centrálnej budove so samostatnými bytovými jednotkami bude samozrejmosťou 24-hodinová zdravotná starostlivosť.

Atraktívnou polohou v tesnom kontakte s rozrastajúcou sa prímestskou zónou, kam sa sťahujú stovky mladých rodín nielen z Bratislavy, sa plynulo začlení do okolitého multigeneračného prostredia, s vybudovanou komplexnou občianskou a obchodnou vybavenosťou v pešom dosahu. Harmonický ráz celej zóny umocní park s lavičkami, jazierkami či fontánkami. Tí aktívnejší budú mať k dispozícii blízke športoviská Open Air Sport Clubu.

Snád' kríza nerozhodne inak...

Ako sme už informovali, v októbri 2009 bolo v rámci Monarskej aleje I. skolaudované a odovzdané do prevádzky Monar centrum, ktoré pri cieľovej obsadenosti poskytne celé spektrum služieb - napríklad poštu, banku, fitnes, kaviareň, drogériu, vzorkovňu nábytku, lekáreň a lekárske ambulancie. Výstavba obchodného domu Tesco, ktorý má byť otvorený už na jar 2010, je v plnom prúde a na stavbe sa hovorí dokonca o začiatku marca.

Je dôvodný predpoklad, že nielen novovytvorenú infraštruktúru obchodov a služieb, ale aj Senior House samotný budú využívať obyvatelia všetkých obytných súborov na Čiernej Vode (Monarská alej I a II, Hájiček, Triangel, Hrudky, Čerešňové, Suché miesto, Panónsky Háj I a II), u ktorých čas na takéto rozhodnutie raz nadíde. A to je vlastne „pridaná hodnota“ tohto developerského projektu. Už teraz je však jasné, že pôvodne predpokladaný termín ukončenia výstavby Senior House - koniec roka 2010 sa dodržať nepodarí. Ostáva len dúfať, že pretrvávajúca globálna kríza nerozhodne inak...

Vizualizácie - Vara Group / Ganim

Foto - MIT (Senior House, Massachusetts)

20.11.2009 10:03, SF / Juraj Pokorný