

Glosář Eduarda Forejta: Zatlačí krize architekturu do kouta?



Author: Eduard Forejt | Published: 15.05.2012

Mluvíme ovšem o době, kdy mobilní telefon tvořila baterie o váze 5 kg a sluchátko, jež svou velikostí připomínalo trs banánů. Od té doby se leccos změnilo - a mění se i náhled na roli a funkci architektury v kancelářském developementu.

Prvním skutečně moderním objektem, který byl na pražský trh kanceláří uveden, se stalo karlínské International Business Centre. Díky tomu, že šlo o novostavbu, bylo IBC ve své době bezkonkurenčním projektem, když navíc disponovalo tzv. open space - tehdy věc nevídaná! To spolu se sousedstvím hotelu Hilton a výhledem na řeku z IBC učinilo ikonou, kterou je ostatně doposud. Jednoduchá a přesto přátelská architektura IBC dodnes dokáže zaujmout a projekt je na trhu s kanceláři třídy A stále konkurenceschopný. Dalším milníkem ve vývoji trhu kanceláří v Praze se stalo michelské BB Centrum, které počínaje rokem 1997 vytyčilo nový směr kancelářského developementu. Nešlo přitom jen o samotnou architekturu, která se radikálně odlišovala od tehdejších standardů, ale především o fakt, že se kancelářský developement přesunul mimo centrum Prahy.

Počátky skutečně rozsáhlé výstavby kancelářských budov v metropoli spadají do období let 1999 - 2005. Jejím hlavním pojítkem či charakteristickým znakem bylo maximální využití stavebního pozemku. Architekturu projektů v tomto období určovaly dva aspekty: na jedné straně nutnost postavit co nejvíce kancelářských ploch, na druhé pak vkus developera. Mezinárodní nájemci a investoři, kteří na pražský trh v této době vstupovali, však začali čím dál častěji volat po co nejefektivnějším využití ploch a nechtěli platit za prostory, které přímo neužívali. Tento tehdy celoevropský trend v kombinaci se silnou konkurencí na lokálním trhu posunul pražský kancelářský developement skokově vpřed.

Efektivita proti architektuře?!

Samozřejmostí se při projektování administrativních budov stalo sestavování konzultačních skupin, které projekt již ve fázi územního rozhodnutí podrobovaly zkoumání z hlediska budoucího uplatnění. Výsledkem byly stále efektivnější budovy - zvenku upravené a příjemné a uvnitř s uspořádáním pro účelné využití na otevřenou kancelář, tak na samostatné kanceláře.

Relativně brzy se ukázalo, že bude zapotřebí začít používat tzv. fasádní modul v rozmezí 1,25 - 1,5 metru. Zjednodušeně řečeno se projekty začaly připravovat a stavět tak, aby každý jeden fasádní modul

umožňoval postavit vnitřní příčku. Díky tomu je i firma s kulturou malých samostatných kanceláří schopna maximálně využít pronajaté prostory. Změna fasádního modulu se ovšem přímo odráží na architektuře objektu. Přidáme-li i nově objevenou nezbytnost vnějšího stínění, je zřejmé, že prostor pro architektonickou kreativitu se spíše zužoval.

Nová veličina: exteriér

V průběhu minulé dekády trh vygeneroval dva druhy developmentu: projekty jedné budovy a parky, tedy soubory administrativních budov. Přitom parky umožnily architektům pracovat s další veličinou - exteriérem, bezprostředním okolím projektu. Prvním takovýmto počinem v Praze byl projekt s příznačným názvem The Park, jehož dvanáct elementů vznikalo mezi lety 2003 až 2008. Tento projekt zřetelně ukazuje, že exteriéry mohou významně měnit celkový vzhled projektu.

Administrativní parky začaly postupně hrát v rámci trhu významnější roli, když architektům poskytovaly větší prostor, než nabízely relativně limitované možnosti samostatných budov. Posledním takovým projektem je Futurama Business Park na pražské Invalidovně, který stejně jako BB Centrum nebo The Park založil novou administrativní lokalitu. I zde je zřejmý záměr propojit atraktivní a přesto nekomplikovanou architekturu jednotlivých budov s jejich bezprostředním okolím - v tomto případě vlastní „řekou“ plnou plavců, hrochů a křesel, jejichž čalounění je prakticky nezničitelné, neboť se jedná o betonový odlitek.

Rok 2008 a s ním i přicházející krize však přinesla do kancelářského developmentu především potřebu úspor. Ty se hledají všude - a mnohdy na úkor kvality materiálů a jejich barevnosti. Architektura jako taková je pak negativně zasažena změnou detailu, který ovšem má v převážné většině případů nezaměnitelnou funkci v rámci celku - jakkoli se jedná o jednotlivosti, celek bez nich takřkajíc „ztrácí“ na lesku. V některých případech takové necitlivé zásahy do „drobností“ měly fatální dopad na tržní uplatnění, tedy na pronájem budov.

Nejde jenom o peníze

V posledních letech se - poněkud mylně - stalo obecně sdíleným názorem, že v rámci pronájmu kancelářských budov hrají největší roli finance. Tento zdánlivě logický předpoklad ovšem samotní nájemci svými reakcemi neustále, byť nevědomky, vyvracejí. Ať už je trh v jakékoliv kondici, firmy a jejich ředitelé stále budou vnímat své sídlo jako vizitku. A přestože krize přinesla skutečně velký tlak na náklady, vybírá nájemce vždy také „srdcem“ - a tak pro něj i nadále je a bude celkový vzhled objektu z hlediska výběru klíčový.

Ve prospěch kvalitní architektury působí i obecná hodnotící měřítko, která jsou enormně citlivá na zpracování a detaily vstupu do budovy, recepce, výtahových lobby, výtahů samotných a v neposlední řadě třeba i toalet, kde nejde jen o kvalitu povrchů a materiálů, ale i o takové drobnosti, jako jsou velikost zrcadla a odkládacích ploch.

Je zřejmé, že neblahé šetření na kvalitě architektury není úmyslem. Těžko lze totiž očekávat, že rozpočtáři budou zároveň odborníci na design. Eliminovat takové omyly ale není nijak těžké - třeba spoluprací s rezidenčními developery, jejichž „bytový“ pohled přináší právě onen exkluzivní efekt, a to jen díky „nešetření“ na společných prostorách. Dobrým příkladem takového poučeného přístupu developera je projekt Egon Business Centre, kde při vstupu do kteréhokoliv společného prostoru získáváte pocit luxusu, klidu, přívětivosti a rodinného prostředí.

Selský rozum především

Úspěšnost každého projektu je přímo závislá na respektování všech potřeb budoucího uživatele. Při jejich definování je ovšem třeba vzít v potaz nejen kalkulačku, ale i selský rozum. Prostory budou užívat lidé - lidé, kteří v nich budou trávit převážnou část svého dne a kteří budou samozřejmě pracovním prostředím přímo ovlivňováni. Na otázku, zda krize odsune architekturu stranou, si tedy dovolím odpovědět: Nezabije ji, právě naopak ji posílí, protože permanentní tlak vytvořený na každého z nás se odráží na potřebě klidu a harmonie kolem nás. Nezapomínejme také na fakt, že ani s krizí se nevytrácí základní lidská potřeba vymykat se z davu i pochlubit se něčím hezkým. Upřímně: většina firem dnes chce svým zaměstnancům nabídnout prostory, kde se jim bude líbit a na které bude moci být sama hrdá.

Autor je vedoucí oddělení pronájmů kancelářských nemovitostí ve společnosti Jones Lang LaSalle.

15.05.2012 09:17, Eduard Forejt