

Design v turbulencích developmentu



Author: SF / Petr Bým | Published: 03.10.2008



„Snad 90 % nových bytů jsou zmetky, což platí hlavně pro jejich vnitřní dispozice,“ tvrdí kategoricky Pavel Weishaupt z developerské společnosti CODECO. Podle něj má na tomto tristním stavu hlavní zásluhu trh, přesněji řečeno jeho poptávková strana: „Minulý režim nikoho nenutil k přemýšlení a dnes to je v mnoha ohledech stejné.“ Jinak řečeno - lidé kupují, aniž by zvažovali skutečnou kvalitu bytů. Jeho názor podpořil i architekt Jiří Písek z ateliéru Písek Seyček Architekti: „V dobách nákupního boomu nebyl důvod architekturu či interiérový design brát v potaz. Jediným hlediskem výběru ze strany konečných zákazníků byla cena. Nakonec proto některé rezidenční projekty žádného architekta ani neměly.“ I architekt Písek je přesvědčen, že český klient rezidenčních developerů je zákazníkem nekvalifikovaným, kterého je třeba kultivovat: „Je nutné věci posouvat drobnými krůčky kupředu, na Západě jsou v tomto ohledu dále.“ Podle P. Weishaupta ale nelze předbíhat dobu: „Musíme respektovat průměrného klienta.“

Kritika se v těchto souvislostech snesla i na média, která podle většiny diskutujících neplní potřebnou osvětovou roli, ba naopak veřejnost často utvrzují ve špatném vkusu. „Chybí hlavně medializace pozitivních příkladů,“ poznamenal na toto téma architekt Roman Brychta z ateliéru Projektíl. Nicméně většina diskutujících upozorňovala i na mnohé hříchy na straně nabídky.

Nejen nekvalifikovaná poptávka



„V 90. letech jsme kvalitní byty prostě stavět neuměli,“ konstatoval architekt M. Šourek s tím, že v poslední době se situace lepší. Podle něj ale boj o architektonickou kvalitu a vysokou užitnou hodnotu pokračuje, protože zatímco pražské projekty už snesou přísnější kritéria, v regionech se opakují stejné chyby. V jejich pozadí stojí jak určitá profesní neznalost, tak především stálý tlak na minimální náklady. „Dobry architekt je drahý. Navíc fáze přípravy projektu je u nás velmi nenáročná, na rozdíl od vyspělých zemí se například jen minimálně pracuje s modely. Developer chce hlavně velmi rychle ‘pěkný obrázek’. Kvalitní architektonický projekt ale vyžaduje čas a nestále ověřování,“ kritizoval převládající praxi architekt Brychta. Nejde ale jenom o architekturu. „Obvyklé jsou i boje o kvalitu materiálů, kdy developer tlačí architektky k levnějšímu řešení,“ konstatoval P. Weishaupt a upozornil i na další negativní detail v návrzích na řešení vnitřních i vnějších prostor bytových domů: „Dříve měl investor povinnost do každého většího projektu zakomponovat nějaké výtvarné dílo. To dnes už neplatí, a tak obvykle vítězí ekonomistický pohled. To zase souvisí s tím, že nemálo developerů nemá profesionální kvality a jde jim jen o výhodné zhodnocení peněz.“

Malá světýlka v tunelu



„V Praze přibývá osvěcených developerů a lepší se i situace v regionech, byť tam občas investor i architekt narážejí na ekonomické limity v podobě nižší kupní síly,“ vidí současný stav optimisticky architekt Jiří Písek. V centru i regionech ovšem existují i limity jiného druhu. „Architekt i designér se musí mimo jiné vyrovnat i s bezpečnostními normami, což je často obtížné a někdy dokonce nemožné. Třeba i v hotelovém interiéru, jehož základním interiérovým materiálem je dřevo, musí být únikové cesty nehořlavé a proto z materiálu jiného. S takovými překážkami vlastně nelze bojovat,“ konstatoval trochu rezignovaně architekt Lukáš Fictum z ateliéru MS architekti. Zároveň ale upozornil na jiný někdy chybějící aspekt práce architektů a developerů, a to na potřebu jejich úzké kooperace: „Nanejvýš důležité je i vzájemné porozumění mezi architektem a jeho klientem, jehož výsledkem by měla být jasná specifikace zadání.“ Z diskuse vyplynulo, že zatímco nadnárodní společnosti, třeba hotelové řetězce, mají tuto fázi dokonale zvládnutou a zadání pro architekta obvykle představují obsáhlé dokumenty, u nás se tato etapa přípravy projektu z různých příčin trochu podceňuje. Takřka fatální potřebu jasného, věcného a srozumitelného zadání potvrdil i J. Písek: „Už v počátcích musí být jasné pro koho a tedy také za jaké peníze se staví. V průběhu výstavby už nelze měnit celkovou kubaturu bytových prostor a právě ta se odvíjí od zařazení do kvalitativní třídy.“ Podle jeho slov je tak od všech aktérů maximálně komplexní přístup k zakázce nutností, protože nelze oddělit stavební celek od samotného designu. Efektivní komunikace po linii developer - architekt - designér je tedy předpokladem každého kvalitního projektu.

03.10.2008 13:11, SF / Petr Bým