

CZTERY KĄTY NA URLOP

OWN PLACE FOR HOLIDAYS

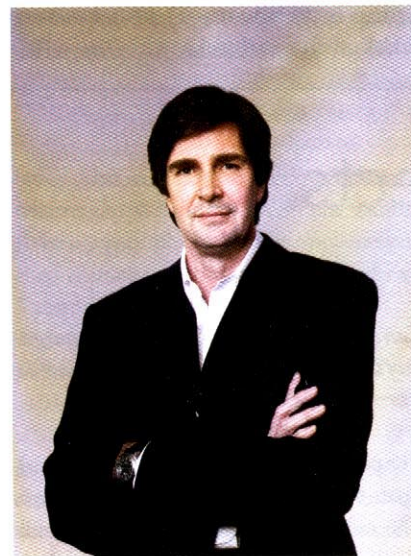
POLSKIE DROGI,
ZAGRANICZNI DEWELOPERZYPOLISH ROADS
- FOREIGN DEVELOPERSRynek inwestycyjny
Wybrzeże BałtykuINVESTMENT MARKET
OF THE BALTIC SEASIDE

Centrop Valley

Fot. Materiały Inwestora

„Ludzka skala” dużych projektów

Z prof. Guyem Perry, prezesem firmy INVI, rozmawia Mariusz Kalata



Guy Perry

Prezes firmy INVI

Chairman of INVI

Jak ocenia Pan targi Real Vienna anno domini 2008? Jak wypadają one w porównaniu z innymi dużymi imprezami targowymi?

Była to bardzo udana impreza skoncentrowana na Europie Centralnej. Wiedeń jest idealnym miejscem do organizacji tego typu przedsięwzięć. Zwykle, kiedy tego typu wydarzenia są organizowane w innym miejscu, skoncentrowane są na inwestycjach swego gospodarza. Wiedeń z powodu swej lokalizacji jest miejscem neutralnym. Jest to także najłatwiej dostępne miasto tej części kontynentu z bezpośrednim połączeniem lotniczym z praktycznie każdego miasta europejskiego. Centrum wystawiennicze Real Vienna również okazało się lepiej zorganizowane niż w innych krajach europejskich.

Jak ocenia Pan poziom tegorocznego konkursu dla studentów, organizowanego przez IN-VI. Co zadecydowało o zwycięstwie Tomasza Galika?

Poziom prac konkursowych nie odbiegał od tego z lat poprzednich. W Europie Centralnej jest wielu młodych, utalentowanych architektów. Projekt Galika był elegancki, wyrazisty – silny w przekazie – jednak mniej ambitny, jeśli chodzi o skalę niż niektóre z pozostałych

prezentowanych prac. Tomasz przedstawił bardzo ważny dla miasta teren, położony w historycznym sercu Gdańska, proponując połączenie współczesnej architektury w jej tradycyjnym kontekście.

Proszę powiedzieć kilka słów na temat projektu Centrop Valley. Jest to chyba najszerszy zakrojony Państwa projekt, jaki prezentowano na targach.

Prawdopodobnie jest to obecnie największy projekt realizowany w Europie. W Brazylii pracujemy nad jeszcze większymi projektami, jednak Centrop Valley jest przedsięwzięciem o niespotykanej skali na starym kontynencie. Trudno byłoby o lepszą dla niego lokalizację. Położony pomiędzy dwiema stolicami – Bratysława, Wiedeń – jest bardzo łatwo dostępny (doskonale autostrady, kolej, lotniska) zaopatrzonej w świetną infrastrukturę energetyczną. Atutem tej inwestycji jest także obecny w Słowacji podatek liniowy oraz wstąpienie w strefę euro planowane na 1 stycznia 2009.

Czy architekt ma szansę zapobiec błędowi w realizacji jego projektu? Przykład Miasteczka Wilanów jest tu znamienny.

Planista tak dużego projektu musi przewidywać jego ewolucję wraz z upływem czasu.

„Ludzka skala” dużych projektów • Targi

Targi • „Ludzka skala” dużych projektów

Architekt zwykle pracuje nad poszczególnym budynkiem, który łatwiej kontrolować. Jeśli przedstawiciel tych dwóch profesji należy do wykonywania swojej pracy, to proporcjonalnie można zwiększać wartość danego projektu, tworząc wyjątkowe miejsce. Sądzę, że aktualnie już jesteśmy w stanie docenić wartość takiej współpracy w Miasteczku Wilanów. Można zauważyć także, jakim zmianom podlegają te działki na terenie Miasteczka, które zostały sprzedane przez Prokom rok i dwa lata temu. Mam nadzieję, że duch koncepcji Miasteczka Wilanów zostanie utrzymany w kluczowych dla niego miejscach takich jak Śródmieście Miasteczka (handlowa część projektu) kontrolowanych obecnie przez Polnord. Niektórzy inwestorzy, działający w ramach Miasteczka mogą się pochwalić wysokiej jakości architekturą swych realizacji, inni zaś podjęli złe kroki, jeśli chodzi o planowanie urbanistyczne. Chodzi o kreację grodzenia swoich osiedli w dzielnicy, która szczyt się swą europejskością i autentycznością oraz która znajduje się w jednej z najbezpieczniejszych stolic europejskich. Jako nadzorca projektu przez siedem lat borykał się z problemem skłonienia odpowiednich podmiotów do rozwiązania problemu dróg

w Miasteczku. Mimo faktu, iż projekt połączeń drogowych Wilanowa z Miasteczkiem był gorowy już w 2001 roku, do dziś go nie zrealizowano. Istniejące drogi, które pamiętają jeszcze czasy komunizmu, są natomiast w oplakany stan.

Jakie są inne najważniejsze obecnie realizowane przez IN-VI projekty?

W Brazylii jest to strategia ochrony amazońskiej dżungli o zasięgu 12 tys. km². Inny projekt to najbardziej znaczący w tym kraju kurort położony na wybrzeżu niedaleko Rio de Janeiro. Projekt obejmuje obszar ponad 900 hektarów. W jego ramach znajduje się między innymi lotnisko, 18-dolkowe pole golfowe, oraz największa w Brazylii przystań. Projekt powstaje w Buzios – odpowiedniku francuskiego Saint Tropez. Kolejne przedsięwzięcie realizujemy w Aracaju, w połnocno-wschodniej części Brazylii. Tam IN-VI poza rolą architekta-planisty jest ponadto właścicielem 90 hektarów ziemi, na terenie której zaplanowano kurort „Briza de Atalaja”. W Polsce pracujemy dla Vantage Development przy projekcie Promenady Wrocławskie, stanowiącej nową dzielnicę Wrocławia. W Warszawie

zajmujemy się głównie Wronicza Qbik – innowacyjną propozycją mieszkaniową dla stulecia klienteli oraz pracą nad kompleksem willowym dla Ghelamco.

Ostatnio często zabiera Pan głos w kwestiach natury ekologicznej i energetycznej. Jak zapatruje się Pan na zagadnienia zrównoważonego rozwoju w budownictwie?

To najważniejsze zagadnienie naszych czasów. Musimy zbilansować zagadnienia zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska z czynnikami stymulującymi ekonomię, które stanowią podstawę podejmowanych decyzji w ciągu ostatnich dekad. Miałem okazję do głębszego przedyskutowania tych zagadnień z laureatami nagrody Nobla, którzy twierdzą, że losy przyszłych pokoleń uzależnione są od tego, w jaki sposób funkcjonujemy dziś.

Co sądzi Pan o polskiej architekturze? Dotąd opierała się ona raczej na kopiowaniu obcych wzorców. Czy coś się w tej materii zmienia?

Sądzę, że Polska ma wielu dobrze wyszkolonych architektów. Oczywiście

„Human scale” in big projects

Prof. Guy Perry, chairman of the company INVI, talks to Mariusz Kalata

Was Real Vienna a success this year? How would you rate Real Vienna vis-à-vis other real estate fairs in Central Europe?

It was a very good fair with a Central European focus. I would say that Vienna is an excellent location for this, since fairs in one country or another have a specific focus, Vienna was a neutral site. The expo facilities are also superior in Vienna to those in other central European cities. It is also the most accessible city in Central Europe with direct flight from throughout the region.

How would you compare the quality of entries this year with the last 4 years? What was the determining factor for Tomasz Galik winning entry?

The level of entries was consistent with years past. Central Europe is rich in talent for young Architects. The Galik project

was elegant and powerful although it was not as ambitious in scale as some of the other entries. It was a very sensitive site in the heart of beautiful historic Gdansk and was solved by combining traditional and contemporary design approaches.

Can you describe the Centrop Valley project? Is this the largest IN-VI project presented at the fair.

It is possible that it is the largest project currently underway in Europe. We are involved with larger projects in Brazil, but Centrop Valley is an unusually large project for Europe. But it would be difficult to find a better site since this is located between two Capitals, with excellent transportation and Energy infrastructure. It also helps that Slovakia has a flat tax and will enter the Euro zone by year's end.

Can an architect or planner protect the integrity of their concepts? Does Miasteczko Wilanów represent a challenging case study?

The planner of such large projects has to anticipate the evolution of the project over time. The architect usually works on a single building which is easier to control. If both professionals do their job well you can make very high quality and commensurately valuable environments. I think we are beginning to see the value of this collaboration at Miasteczko Wilanów. As certain parcels were sold by Prokom a year or two ago, it remains to be seen how those parcels and areas will turn out. I hope the spirit of the concept will be maintained in key areas like the town center. Certain projects made good architecture but very bad urban design decisions like creating a fence along the street in a community that prides itself on being authentically European and in one of Europe's safest capital

tendencja kopiowania pomysłów czy stylów z zagranicy nie jest typowa tylko dla tego kraju. To cecha obecna w architekturze całego świata. Inwestorzy często narzucają idee lub wartościują prace inżynierskie (“value engineering”), co sprawia, że w efekcie budynki zaprojektowane przez zdolnych architektów z wizją nie wiele różnią się od tych projektowanych w czasach komunizmu. W Miasteczku Wilanów udało nam się doprowadzić do tego, że powstały tu budynki nie tylko dobrze zaprojektowane, ale znajdujące się przy odpowiednich ulicach. To połączenie daje poczucie tak zwanej „ludzkiej skali” („human scale”), a nadto nie pozbawione jest wysokiej wartości rynkowej. Wyzwaniem naszych czasów jest kreowanie dochodowych miejsc, które zawierają w sobie talent architekta.

Jak postrzega Pan zatrudnianie staroarchitektów przez działające w Polsce firmy deweloperskie. Przykładem są ostatnio nazwiska Libeskinda i Zaha Hadid. Czy nie jest to wyłącznie efekt marketingowy? Wiadomo, że dostępność takiego architekta w fazie realizacji projektu jest znikoma...

cities. Also we have had access problems at Miasteczko Wilanów with no one wanting to bear responsibility for not implementing road connections that were designed over 7 years ago.

What other significant projects is IN-VI working on at this time?

In Brazil, an Amazon preservation project that now covers 12, 000 km², near Rio, the most important coastal resort in Brazil as well as another resort in the north-east state of Sergipe. We are working on a new district, Vratislavia Promenades in Wrocław with Vantage Development and two innovative residential projects for Ghelamco.

You are often quoted about environmental and energy efficiency issues, what is your opinion regarding sustainability with respect to real-estate development?

It is the most important issue of our era. We must find a balance between environmental sustainability and the economic drivers that have been the basis of

W powyższym przypadku wspomniani architekci spełniają zadanie głównie marketingowe. Kolekcja rzeźb na linii horyzontu nie jest niczym złym, jeśli miasto pozostaje dobrze zaprojektowane na poziomie ulicy – czyli u podstaw tego typu wysokościowców, o czym często deweloperzy zapominają. Sądzę, że lokalizacja tych wież nie jest niekorzystna dla miasta i stanowi interesujący kontrpunkt dla Pałacu Kultury. Jak do tej pory w centrum Warszawy zbudowano już wysokiej jakości wieżowce w znacznej mierze z udziałem KPF i SOM. Obydwie firmy to mistrzowie w projektowaniu tego typu obiektów. W przypadku Libeskinda i Hadid



Centrop Valley

decisions over the last decades. I have had the chance to discuss environmental issues at length with Nobel Prize winners in the fields related to the environment, they simply say the livelihood of future generations depends on how we act now.

What is your opinion regarding Polish architecture? Has it been largely based on copying foreign patterns, or is it evolving on its own terms?

I think that Poland has many well trained architects. Certainly the tendency to copy ideas or styles from abroad is not specific to Poland. It is something one sees throughout the world. Often investors impose ideas on architects or “value engineer” the work to a point that it differs very little with buildings from the communist era. In Miasteczko Wilanów we were able to make good Polish architecture that has created good streets, and has been economically viable. The challenge of our time is how to make quality districts that aggregate the talents of architects. I am less worried about stylistic debates.

„Human scale” in big projects • Targi

jest to nowy w ich karierze typ budynku, dlatego o powodzeniu przedsięwzięcia w znacznym mierze zdecydowały siły lokalnych firm zapewniające o jakości realizacji i prawidłowym wykonaniu tych projektów.

Czym IN-VI będzie mogło się pochwalić na kolejnych dużych targach – EXPO REAL w Monachium?

Z radością zaprezentujemy postęp prac projektu Centrop Valley. W tym wypadku wykonujemy masterplan na rzecz Opera Reform Investments Limited (ORIL) dla terenu ponad 650 hektarów w Bratysławie. ■

What do you think of the use of star architects by local developers to design projects? Like Daniel Libeskind and Zaha Hadid? Is it only a marketing tool as these architects are not deeply involved in the executions of their concepts?

In the case of the above – mentioned architects it is primarily for marketing. A collection of sculptures on the sky-line is not a bad thing if the city continues to be well designed at the street level. I believe that the location of those towers is not detrimental to the city and serve as interesting counter-points to the Palace of Culture. Already very high quality towers have been built in the center, notably by KPF and SOM. Both firms are master-tover designers, for both Libeskind and Hadid towers are a new building type, so much will be up to the local or associate firms to assure the final quality of execution.

What will IN-VI show at ER in Munich?

We will be eager to present the progress on the Centrop Valley project that we are currently master-planning for Opera Reform Capital (ORIL). ■