

Flexibilní development v praxi

Moderní závod na výrobu netkaných textilií ve Svitavách dokončila před nedávnem pro dánskou firmu Fibertex společnost STARCON. Použila netradiční metodu Flexibilního developmentu, která nabízí investorům řadu výhod proti tradičním developerským a projektovým postupům.

Tento postup vyžaduje v mnoha oblastech větší aktivitu developera, ale umožňuje dosáhnout výrazných časových a finančních úspor a zároveň maximalizovat kvalitu konečné realizace. Moderní závod na výrobu netkaných textilií ve Svitavách je toho konkrétním příkladem.

Kompletní změna projektu

Po zahájení výstavby nového výrobního závodu společnosti Vigona ve Svitavách došlo ke strategickému prodeji Vigony dánskému výrobci netkaných textilií, společnosti Fibertex. Následovalo zastavení výstavby a zásadní změna požadavků ze strany nového majitele a budoucího provozovatele výrobního závodu.

Nový majitel potřeboval rozšířit plochu výrobního závodu o celých 200 % na konečných 17 500 m². Došlo také k zásadním změnám požadavků na objem výrobních technologií, architekturu některých částí stavby a k vý-

znamnému rozšíření administrativní části projektu.

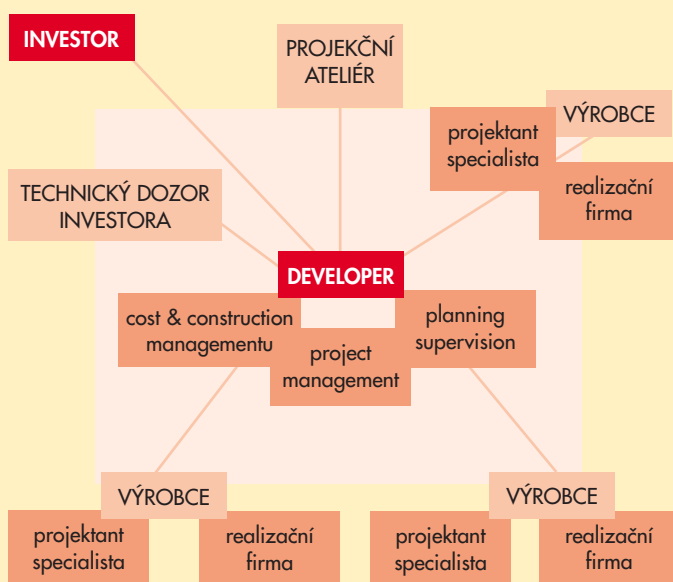
Reálné nabídky všech oslovených developerů na změnu projektu a zahájení výstavby se pohybovaly mezi 8 – 10 měsíci. Díky netradiční metodě project managementu, která byla nazvána Flexibilní development, se podařilo splnit nereálně vypadající termíny a požadavky nového majitele. Do tří měsíců byly znovu zahájeny stavební práce a projekt zdárně a v požadované kvalitě dokončen. Použitím standardních metod by se to nikdy nepodařilo.

Moderní závod na výrobu netkaných textilií ve Svitavách

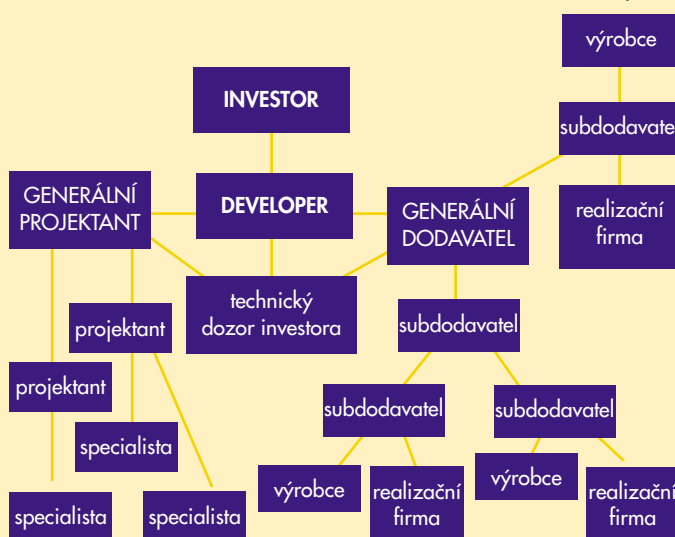


Srovnání flexibilního a tradičního developmentu

Flexibilní development



Tradiční development



Struktura flexibilního developmentu je na první pohled flexibilnější a pružnější. Komunikace mezi jednotlivými partnery je rychlejší a efektivnější, což vede k významným finančním i časovým úsporám. Výrobci stavebních technologií a systémů nejsou jen dílčími subdodavateli, ale významnými partnery projektu, kteří se aktivně podílejí na projektové přípravě i na konečné realizaci.

Struktura tradičního developmentu je rozvětvená a obsahuje zbytečné množství dílčích mezičlánků a subjektů. Developer je supervizorem generálních dodavatelů a v samotném projektovém řízení hraje omezenou roli. Tradiční stromová struktura mnoha dílčích dodavatelů a subdodavatelů znemožňuje pružné reakce na nastalé změny nebo změny požadavků zadavatele. Kritériem výběru subdodavatelů není kvalita, ale cena. Každý zbytečný mezičlánek navyšuje cenu projektu a snižuje jeho pružnost a rychlost. Možnosti dodavatelů dílčích technologií ovlivnit systémově celý projekt jsou v podstatě předem vyloučené.

Bylo možné také bez navýšení rozpočtu nebo prodloužení termínu stavby zapracovat řadu dalších změn, které investor poptal necelé čtyři měsíce před plánovaným dokončením. Přitom se nejednalo o žádné kosmetické úpravy, ale o tak zásadní změny, jako je rozšíření kapacity administrativní části o celých 400 m² nebo změna architektury fasád a vstupu.

Cena, kvalita a úspory

Na prvním místě každého developerského projektu stojí logicky konečná cena realizace se všemi souvisejícími náklady. Řada nákladů každého projektu je fixní a nelze s nimi příliš hýbat. Naprostá většina všech vstupů ale není tak pevně daná a je přímo závislá na způsobu přípravy a řízení celého projektu, včetně použitých metod developmentu, project managementu a cost & construction managementu.

Dosažení dobrého rozpočtu u tak složitého díla, jako je stavba, je tedy možné pouze při individuálním přístupu ke každému investorovi a ke každému projektu, který má vždy nějaká specifika. Individuální pojetí umožňuje odstranění zbytečných rezerv a zajišťuje efektivnost ke všem projektovým činnostem.

Kvalitu je nutné vždy posuzovat v relaci poměru výkon/cena. Dobrá cena za špatnou kvalitu stavby je pro investora výrazně horším řešením než průměrná cena za průměrnou kvalitu. Nižší kvalita se u stavby v jejím životním cyklu vždy projeví zvýšenými náklady, které v součtu výrazně převýší počáteční investiční úsporu. Zodpovědný investor si tedy nikdy nemůže dovolit riskovat v oblasti kvality. Málokdy to nejlepší technické know-how pro jednotlivá technická řešení vlastní realizační firmy. Směr logicky udávají nejlepší světoví výrobci technologií a materiálů. Ti se věnují technickému vývoji a průběžně vyhodnocují své zkušenosti. Jejich intenzivní zapojení do příprav projektu je cestou k dosažení špičkové kvality. Odstranění zbytečných mezičlánků a zprostředkovatelů včetně generálního dodavatele navíc umožňuje dosáhnout takové kvality za běžné ceny.

Flexibilní development využívá zkušenosti špičkových výrobců i při samotné realizaci a při výběru realizačních firem. Zapojením prověřených dodavatelů, kteří mají velké zkušenosti s danými technologiemi a dokáží rychle s výrobcem komunikovat, dochází na stavbě k obrovským finančním a hlavně časovým úsporám. Celý princip spočívá v rozumném přerozdělení zodpovědnosti i zisku mezi jednotlivé partnery podílející se na daném projektu.

md/

Celkový pohled na Wellness Centrum



ČEŠTÍ ARCHITEKTI NA HOLCIM AWARDS 2005

Jeden z novátorských projektů

Nadace společnosti Holcim pro udržitelný rozvoj ve stavebnictví byla založena na podzim roku 2003 s podporou dodavatele stavebních materiálů Holcim Ltd. Loni na podzim vypsal celosvětovou soutěž s tématem udržitelného rozvoje ve stavebnictví. Ceny pro region Evropa byly slavnostně předány letos v září v Ženevě (viz Stavitel č. 10/2005).

Soutěž provázal velký zájem zejména v Evropě, odkud přišlo téměř 400 přihlášek z více než 20 zemí. Českou republiku reprezentovalo 11 přihlášených projektů, a přesto, že nezískaly žádné z ocenění, nezávislou podporu zaujaly zejména úrovní a kvalitou zpracování.

Jedním z našich zajímavých návrhů bylo **Wellness Centrum Praha** (Ing. arch. Petr Suske, Skupina ekologických architektů Praha). Architektonické řešení je založeno na kontrastu. Vnitřní krychle (monolitická betonová stavba s tepelnou izolací vytvořenou z lisovaných slámových bloků) je postavena uvnitř vnější skleněné krychle (lehká ocelová konstrukce; sklo se selektivní vrstvou). Jde o levné a vysoce ekologické řešení v hi-tech skořápce. A voda mezi tím. Energie cvičenců se transformuje do vizuálních efektů. Budova svítí, přičemž intenzita světla je přímo úměrná intenzitě, s níž lidé uvnitř vykonávají své cvičení. Prostor je zaplněn umělými ptáky a dalšími zvířaty, která jsou ovládána fotočládkovými panely. Fasáda je osvětlena plošinami pro běžce. Ce-

lá budova je situována kolem ústředního nádvoří; na každé úrovni stoupá o půl podlaží a je opticky propojená. V ústředním nádvoří je umístěna lezecká stěna a jednotlivé úrovně jsou propojeny schody. Systém zrcadel odráží do každého z prostorů přirozené světlo. Na vrcholu slaměné krychle se nachází další bazén, střešní zahrada a přirozená solária.

Součástí architektonického konceptu je rozumné využití energií. Energie generovaná skleněnou skořápkou je transformována do výměníků tepla a plaveckých bazénů. Přehřátí v letních měsících brání mimo jiné i postřik jižní fasády a střechy dešťovou vodou uchovávanou ve velkém rezervoáru. Voda stékající po fasádě tvoří též významný architektonický prvek.

jk/

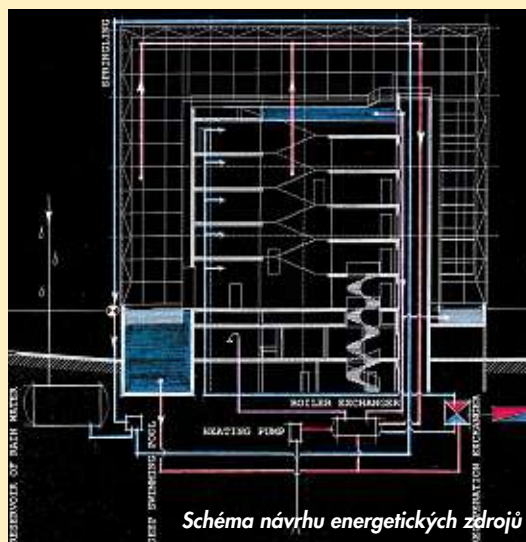


Schéma návrhu energetických zdrojů