

Vladimir Arsene, Westfourth Architecture

Cerința de optimizare a costurilor pune presiune pe arhitectură



Vladimir Arsene, președintele și fondatorul Westfourth Architecture

Calitatea proiectelor de arhitectură din România a trecut printr-un mare salt comparativ cu perioada de dinainte de criză, apreciază

Clădire de birouri Unirii View



arhitectul Vladimir Arsene, președintele și fondatorul Westfourth Architecture, unul dintre cele mai experimentate birouri de arhitectură din România și autorul multora dintre clădirile reprezentative ale Bucureștiului de după 1989. Vladimir Arsene este de părere că tinde să se afirme o generație de arhitecți foarte talentați, cu vârste cuprinse între 30 și 40 de ani. Dacă talent a existat întotdeauna, noua generație de arhitecți a început să aibă în plus atât experiență în construcții, cât și noțiuni mai aprofundate de economie, toate acestea combinate cu talentul de arhitect. “În momentul acesta în România sunt cam 25 de firme care produc o arhitectură de calitate foarte bună. Competiția a crescut, iar acum sunt o mulțime de firme cu arhitecți tineri, foarte entuziaști și capabili și care au o anumită experiență, toate

acestea traducându-se prin arhitectură de bună calitate”, spune arhitectul Vladimir Arsene. Cu toate acestea, mulți dintre dezvoltatorii străini care derulează proiecte în România preferă în continuare să apeleze la arhitecți străini sau la echipe mixte, compuse din arhitecți străini și români. “Atât industria de construcții din România, cât și calitatea arhitecturii realizate în România sunt de un nivel foarte bun și comparabil cu ceea ce se întâmplă în Occident, chiar dacă resursele de aici sunt limitate iar construcțiile nu dispun neapărat de aceiași bani sau aceleași tehnologii. Putem să implementăm o anumită tehnologie în condițiile economice de aici”, afirmă arhitectul Vladimir Arsene. O altă transformare notabilă a pieței proiectelor de arhitectură vizează segmentul rezidențial. În anii 2003 - 2008 arhitectura rezidențială era

foarte mult alimentată de speculații. Investitorii cumpărau zeci de apartamente pentru a le vinde ulterior, iar suprafețele creșteau în mod aberant; nu se producea o arhitectură pentru consumatorul român.

Cea mai mare dificultate a ultimilor trei ani - presiune constantă pentru optimizarea costurilor

În proiectele cu investiții mari, pentru care Westfourth este cunoscută în piață, cea mai mare dificultate a ultimilor trei ani față de perioada de dinainte de criză o constituie presiunea constantă pentru optimizarea costurilor, adesea în detrimentul arhitecturii. “În perioada de după criză toată lumea se uită foarte atent la bani și încearcă să optimizeze costurile la maxim. În momentul în care ni se cere să reducem costurile, înseamnă că trebuie să reducem din aspectele ce țin de arhitectură. Atunci, vocabularul disponibil pentru noi în treaba asta a fost cu mult diminuat”, afirmă arhitectul Vladimir Arsene.

Aceasta în contextul în care în România numai costul structurii unei clădiri înalte reprezintă cam 40% din investiția totală, față de 22 - 25% în Europa Occidentală și în SUA. Aceasta pe fondul schimbării normelor de proiectare antisismică, care au devenit extrem de conservative. La rândul lor, instalațiile dintr-o clădire de birouri au o pondere de 25 - 30% din investiția totală. După toate celelalte componente, pentru arhitectură rămân în jur de 20 - 25%, ceea ce este puțin față de proporția arhitecturii dintr-o clădire occidentală, care ajunge și la 35% din investiție, subliniază domnul Arsene. Situația este diferită în cazul clădirilor mici, întrucât aportul structurii și impactul seismic sunt mai reduse. Chiar și așa, ponderea structurii este în continuare mai mare decât în Vest.

Pe de altă parte, costul clădirilor din marile orașe ale României, în special cele de birouri, crește și din cauza obligativității de a asigura parcaje extinse. Această măsură nu numai că nu rezolvă problemele de trafic din centrul orașului ci, din contră, are exact efectul advers de a atrage trafic suplimentar. În marile orașe ale lumii, precum New York și Londra, este descurajată intrarea mașinilor în oraș, iar în schimb este sprijinită folosirea mijloacelor de transport în comun. “La noi, lumea merge cu mașina, transportul în comun e deficitar și aproape nefuncțional la nivelul aglomerației care este în oraș. Banii privați care intră în aceste parcaje, scumpesc proiectele și aglomerează orașul cu mașini. Această idee că noi trebuie să aducem pentru fiecare clădire de birouri din centrul orașului un număr de mașini din ce în ce mai mare, este o mare greșeală. Dacă vrem să construim în centrul orașului, atunci ar trebui încetul cu încetul să descresțem numărul de parcaje și să creștem calitatea transportului public”, susține arhitectul.

Calitatea arhitecturii poate fi unul dintre elementele de diferențiere pentru clădirile de birouri

În București sunt zone care concentrează numeroase proiecte imobiliare din aceeași tipologie, așa cum este cazul zonelor Barbu Văcărescu și Orhideea, unde se

dezvoltă clădiri de birouri. Dacă aparent proiectele sunt destul de asemănătoare ca specificații imobiliare (clădiri de clasa A, certificate în sistem BREEAM sau altele similare, conform cerințelor corporațiilor care le închiriază), se diferențiază în schimb prin bugetele alocate, prin eficiența energetică, prin calitatea de a produce un spațiu public, prin rolul pe care îl au în țesutul urban și, nu în ultimul rând, prin calitatea arhitecturii. “Nu cred că este vorba despre omogenizare, ci despre faptul că se fac mai multe clădiri din aceeași categorie cu care suntem obișnuiți și atunci doar ni se pare că sunt asemănătoare”, consideră domnul Arsene.

La ce proiecte lucrează Westfourth Architecture

➤ Arhitectura islamică adaptată cartierului Primăverii

Printre cele mai interesante proiecte pe care le pregătește în prezent echipa Westfourth se numără noul sediu al Ambasadei Statului Kuwait la București, proiect obținut de Westfourth în urma câștigării unui concurs de arhitectură.

Anul viitor urmează să înceapă construcția proiectului, inedit atât prin funcțiune, cât și prin arhitectura abordată. Clădirea va fi amplasată în cartierul Primăverii, în zona intersecției B-dului Mircea Eliade cu B-dul Primăverii și va prezenta o suprafață totală de circa 5.000 de

Centrul Comercial în Harkov, Ucraina

metri pătrați construiți. Deși nu are o dimensiune foarte mare, proiectul a prezentat o serie de provocări, pornind de la amplasarea sa într-o zonă protejată, aspect tradus prin numeroase restricții date de regulamentul de urbanism și de caracteristicile zonei protejate. În plus, beneficiarul a solicitat în tema de proiect ca imobilul să fie realizat într-o arhitectură de inspirație musulmană tradițională.

Ca urmare a limitărilor volumetrică și cerințelor speciale venite din partea beneficiarului, au fost concepute câteva zeci de propuneri de fațadă, pentru a evita în primul rând riscul transformării proiectului într-o pastişă. În al doilea rând, proiectul trebuia să țină cont și de specificul zonei.

În cele din urmă, soluția pentru fațadă a constat în îmbinarea elementelor arhitecturii islamice cu arhitectura contemporană, încadrându-se în același timp în linie cu rigorile moderne de protocol, explică arhitectul.

➤ Clădire proiectată pornind de la un copac

În prezent, biroul de arhitectură lucrează la un alt proiect atipic, care urmărește realizarea unei clădiri cu parter și patru etaje situată într-o zonă protejată din București, la intersecția străzii Știrbei Vodă cu strada Pictor Constantin D. Stahi. Imobilul va găzdui circa 15 apartamente de lux.

O particularitate a proiectului este dată de faptul că pe unul dintre



Sediul E-ON, Târgu-Mureș

colțurile parcelei există un arbore de mari dimensiuni, care trebuie protejat. În plus, noua clădire va fi prinsă între două calcane de clădiri vechi.

Arborele în sine a devenit un element de compoziție, astfel încât colțul respectiv al clădirii va fi decupat pentru a lăsa loc arborelui, explică domnul Arsene.

➤ Urmează să demareze construcția a două mari proiecte de birouri

Pe segmentul de clădiri de birouri, cel mai avansat proiect în care este implicată la momentul de față echipa Westfourth se referă la construcția clădirii-turm Unirii View. Imobilul de birouri, cu 18 etaje și o suprafață construită de aproape 27.000 de metri pătrați, va fi amplasată pe Bd. Corneliu Coposu, în apropiere de Piața Unirii. Construcția a început recent.

În paralel, Westfourth proiectează în prezent și noul ansamblu de clădiri de birouri pe care suedezii de la Skanska vor să îl dezvolte pe Bd. Iuliu Maniu, la intersecția cu Bd. Vasile Milea. Complexul va cuprinde patru clădiri cu 10 etaje. Construcția primului imobil urmează să înceapă. Firma Westfourth a fost desemnată proiectantul noului ansamblu Skanska în urma câștigării unui concurs de arhitectură. Westfourth a mai participat la o serie de concursuri de arhitectură, care încă nu s-au finalizat, de exemplu, pentru o nouă fază de dezvoltare a ansamblului Stejarilor, realizat de Țiriac Imobiliare. Totodată, echipa a câștigat concursul pentru construcția unei noi clădiri de birouri pentru OMV Petrom în complexul din Străulești, însă proiectul este momentan amânat.





Clădire de apartamente, str. Știrbei Vodă - Pictor Stahi, nr.98

Proiecte finalizate

► Primul proiect rezidențial de lux de mari dimensiuni

Unul dintre cele mai interesante proiecte recente ale echipei Westfourth este ansamblul Cortina Residence din cartierul Băneasa, finalizat în această toamnă. Proiectul a demarat înainte de criză, apoi a fost blocat de intrarea în faliment a fostului proprietar, pentru ca mai târziu să fie preluat și finalizat de un alt investitor. Clădirea cu 270 de apartamente se remarcă prin aspect și prin tehnologiile aplicate. Aceasta întrucât beneficiarul a fost dispus să cheltuiască mai mult pentru partea de arhitectură, preluând proiectul falimentar la un preț mai mic și având și ambiția de a realiza o clădire cu finisaje mai bune, explică domnul Arsene. Ineditul proiectului este dat și de reeditarea unei tipologii de construcții specifice unui bloc modernist, în timp ce forma de bară alungită și liniaritatea amintesc și de clădirile realizate în perioada comunismului. “În construcția asta am vrut să reabilităm o tipologie puțin «compromisă» și anume aceea a unui bloc de 12-13 etaje tip bară”, precizează domnul Arsene. După această tipologie au fost făcute toate clădirile muncitorești de dinainte de 1989 și a ajuns acum să nu aibă o conotație bună din

cauză că respectivele clădiri erau prost finisate și împărțite, nu pentru că acest model ar fi constituit în sine o problemă. “Prin proiectul acesta, am încercat să readucem respectiva tipologie în rândul unor clădiri viabile din punct de vedere estetic, urbanistic și arhitectural, printr-un tratament special al finisajelor, distribuția apartamentelor etc.”, explică arhitectul Vladimir Arsene.

► Locuințe în centrul Capitalei

Un alt proiect rezidențial de lux realizat de echipa Westfourth este Vernescu Residence, de pe Strada Sfinții Voievozi din centrul Capitalei. Imobilul cu 5 etaje, dintre care ultimul retras, cuprinde 36 de apartamente și a fost finalizat anul trecut. Clădirea prezintă finisaje mai speciale, de exemplu fațada este realizată printr-o combinație de tencuială și plasă perforată. La ultimul etaj sunt prevăzute apartamente de tip penthouse, cu ferestre foarte mari și cu o terasă care le înconjoară. Westfourth mai are în curs de finalizare o clădire de apartamente și în zona de nord a Bucureștiului, în apropiere de Ambasada Chinei, pe Strada Barajul Argeșului. În luna octombrie, construcția era executată în proporție de 80% și se lucra la interioare. În opinia reprezentantului Westfourth, calitatea nu trebuie asociată numai cu proiectele

rezidențiale de lux. “Au început să se facă și proiecte de calitate superioară pentru clasa medie, accesibile unui cuplu tânăr, în care amândoi lucrează, dar există în continuare o lipsă în piață sau se dezvoltă mult mai greu aceste apartamente”, adaugă domnul Arsene.

► Sediul central al companiei E.ON din România

Anul trecut a fost finalizată o altă clădire de birouri proiectată de Westfourth, de această dată în orașul Târgu Mureș. Clădirea, cu o suprafață de circa 23.000 de metri pătrați, găzduiește sediul central al companiei E.ON din România. Proiectul a trebuit să urmeze cerințele foarte stricte ale companiei germane. În plus, a încorporat și transformat o clădire existentă pe unul dintre colțurile parcelei. Printre clădirile de birouri proiectate de Westfourth și recent finalizate se numără și imobilul Gara Herăstrău, situat în zona Barbu Văcărescu – Dimitrie Pompeiu din nordul capitalei, realizat pentru fondul de investiții Globalworth.

► Westfourth realizează acum proiecte rezidențiale și în Letonia

În afara proiectelor rezidențiale din România, biroul a mai realizat și proiectul unei clădiri de apartamente în Riga, Letonia. Dificultatea proiectului, pe lângă restricțiile legate de optimizarea costurilor, a fost dată de amplasament. Centrul orașului Riga, cu o bogată încărcătură istorică și arhitecturală, este supus unor rigurozități sporite atunci când vine vorba despre acceptarea construcțiilor noi.

În paralel, Westfourth mai are în proiectare în Riga un complex rezidențial de lux în cartierul Mežaparks. Acesta va cuprinde atât blocuri cu două - trei etaje, cât și vile cuplate și individuale.

► În așteptarea unui proiect de centru comercial în România, echipa lucrează pentru unul în Ucraina

Dacă cele mai multe proiecte realizate de Westfourth în România au vizat până acum mari clădiri de birouri și ansambluri rezidențiale, experiența companiei se extinde pe o multitudine de paliere, incluzând și proiectarea de centre comerciale. De altfel, Westfourth, s-a ocupat în 2003 de conversia Tomis Mall din Constanța într-un centru comercial modern.

În prezent, echipa are în curs de

proiectare un centru comercial în Ucraina, în Harkov, cel de-al doilea oraș al țării. Proiectul, cu o suprafață de circa 18.000 – 20.000 de metri pătrați, va fi realizat de un dezvoltator americano-ucraian. Centrul se impune prin arhitectură și amplasament, fiind situat vizavi față de una dintre cele mai mari piețe din lume pentru desfacerea de diverse bunuri. Tocmai din cauza acestei concurențe, dezvoltatorul a vrut să facă o clădire mai specială, care să reprezinte în același timp și un spațiu pentru comerț, dar și un centru de divertisment, adaugă domnul Arsene. Pentru același beneficiar, biroul de arhitectură a mai proiectat și un centru comercial de mari dimensiuni ce va fi situat în Sofia, Bulgaria. Proiectului comercial, cu o suprafață de circa 70.000 de metri pătrați, i se va adăuga și o componentă rezidențială.

Următorul pas: căutarea de noi provocări

În perspectivă, unul dintre obiectivele Westfourth este să abordeze și proiecte de altă natură decât cele pe care le-a realizat până acum în România, de exemplu locuințe joase, galerii expoziționale, clădiri culturale și academice (Westfourth are experiența proiectării de clădiri academice în SUA) etc.

“Ne-ar interesa o diversificare cât mai mare. Toți dezvoltatorii te întrebă câte clădiri la fel ai mai făcut. Nu cred că cineva care este profund specializat într-un domeniu și care are niște avantaje prin faptul că știe niște aspecte economice, are neapărat un avantaj și din punct de vedere al calității arhitecturii. Până la urmă nu faci neapărat arhitectură bună doar producând foarte multe clădiri de același fel. Noi suntem împotriva specializării, un arhitect trebuie să știe să facă de toate, pentru că asta înseamnă să fii un arhitect bun!”, afirmă Vladimir Arsene.

Ritmul dezvoltării pe timpul crizei a fost redus, iar proiectele mari au început să își facă apariția mult mai târziu decât proiectele rezidențiale mici.

“Abia ieșim dintr-o criză destul de mare și avem loc să luăm și mai multe lucrări. Acum intrăm într-o perioadă în care sperăm să creștem”, ne-a declarat arhitectul Vladimir Arsene, președintele și fondatorul Westfourth Architecture. ■