

Przychodzi inwestor do **architekta. I...**

Rozmowa z Konradem Rubaszkieviczem, architektem z Autorskiej Pracowni Architektury KM Rubaszkievicz, autorem m.in. hotelu Narvil w Serocku oraz twórcą i współtwórcą kilkunastu innych

Inwestor chce zbudować hotel. Żeby zacząć przy nim prace, musi mieć projekt architektoniczny. Przychodzi więc do architekta. I czego oczekuje? Bo ma zapewne jakąś jego wizję, czyli w najbardziej podstawowym znaczeniu – wyobrażenie o tym jak ten hotel powinien wyglądać. Z pana doświadczenia wynika, że inwestorzy przychodzą do architekta po to, aby „przerysować” mu na papier tę wizję, czy też oczekują propozycji, jak taki hotel ma wyglądać?

Oczywiście nie ma jednego typu inwestorów, można ich podzielić na dwie podstawowe kategorie: świadomych i nieświadomych, co najczęściej pokrywa się z podziałem na tych którzy już mieli doświadczenie z budową i prowadzeniem hoteli oraz na tych, którzy chcą stworzyć swój pierwszy hotelarski biznes. I to najczęściej wśród tych drugich trafiają się inwestorzy, którzy „dokładnie wiedzą, czego chcą”, a architekt jest sprowadzony do roli kreślarza. Potrzebują nie tyle architekta, co człowieka z uprawnieniami architekta, bo bez jego podpisu nie można uzyskać pozwolenia na budowę. Drugi typ inwestora to taki, który ma już hotel, ma wiedzę na ten temat, wie jakie błędy popełnił przy wcześniejszej inwestycji, a przede wszystkim doświadczenie nauczyło go już hotelarstwa, więc wie, co ma zrobić przy budowie kolejnego. I przychodzi do architekta, który już coś zrobił w tej branży, żeby go posłuchać, zderzyć się z jego wiedzą, doświadczeniem i wspólnie wyciągnąć jakieś wnioski. Są też oczywiście inwestorzy, którzy budują po raz pierwszy, ale doskonale zdają sobie sprawę, że bez architekta sobie nie poradzą.

ILE KOSZTUJE HOTEL. I PROJEKT

Jakich informacji od inwestora oczekuje architekt, aby zaprojektować hotel, czyli co sam klient przed przyjściem do architekta powinien wiedzieć o swojej inwestycji, aby liczyć na profesjonalny projekt?

Oczekuję od inwestora, jak to nazywam, listy życzeń, żeby opowiedział, co chciałby mieć w swoim nowym obiekcie. „Co”, a nie „jak”. Niech opowie np. „mam działkę takiej i takiej wielkości nad jeziorem, na której chciałbym postawić hotel na około 100 pokoi, chciałbym mieć restaurację z pięknym widokiem na jezioro, klub nocny, może z kępielnią, może z bilardem, basen, ale nie za duży, plac zabaw, salę balową na 300 osób itd.” Potem jest rozmowa, moje uwagi, sugestie i wspólnymi siłami kończymy ową „listę życzeń”. Nazywa się ona od teraz „wytyczne projektowe”. W następnym kroku zamieniam te słowa na figury geometryczne o odpowiedniej powierzchni, wprowadzam ostatnie korekty i układam te klocki, by tworzyły funkcjonalny i przestrzenny ład wewnątrz. Na równoległym torze powstaje architektura budynku. Tak zaczyna powstawać jednorodny organizm. Przyszły hotel. Po kilku tygodniach przedstawiam koncepcję inwestorowi hotelu według jego oczekowań. Jego „listy życzeń”.

A podczas tego pierwszego spotkania nie mówi też, że chciałby, aby to było utrzymane „w stylu skandynawskim” czy „śródziemnomorskim, bo ostatnio wróciłem z Toskanii i było tam pięknie”, albo „żeby to było coś w stylu dworkowym”?



To architekt powinien zaproponować styl budynku, oczywiście na podstawie rozmowy z inwestorem. Jeśli inwestor zaczyna decydować o stylu, to już zaczyna projektować

Jeśli ma swój gust, w którym się dobrze czuje, to niech o tym opowie. Im więcej opowiada, tym lepiej dla projektu. Architekt powinien zawsze wysłuchać klienta, bo dobry projekt, to kompromis między nimi. Najważniejsze jednak, by architekt pojechał w miejsce, gdzie stanąć ma hotel. Ja przed rozpoczęciem prac nad koncepcją zawsze szukam ducha miejsca. Staram się z nim nawiązać kontakt. Jeżeli jest to miasto, to siadam na ławce i patrzę jak żyje ulica, słucham jej, chodzę uliczkami po okolicy, piję kawę w kawiarni obok, patrzę na ludzi. Wtedy można dostrzec tego ducha miejsca, który jest tam od zawsze, tylko zmienia się wraz z miejscem. Gdy jest to teren niezurbanizowany, to przy okazji można się zrelaksować. Przeważnie po takich medytacjach w głowie zaczyna wirować architektura obiektu, a klient przy pierwszej prezentacji koncepcji widzi jaki to styl. Wracając do pytania, to architekt powinien zaproponować styl architektoniczny budynku, oczywiście na podstawie rozmowy z inwestorem. Jeśli inwestor zaczyna decydować o stylu, to już zaczyna projektować. I tu wracamy do wcześniejszego punktu – wtedy nie potrzebuje architekta, tylko kogoś z uprawnieniami architekta.

Podczas pierwszego spotkania inwestor określa, jaki budżet chce przeznaczyć na całą inwestycję?

Powinien określić, a jeśli z jakiegoś powodu go nie podaje – bo sam jeszcze dokładnie nie wie, albo nie chce powiedzieć – to uświadomiam mu, że to jest ok. pięć tys. zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. W ten sposób można sobie wyliczyć, ile mniej więcej cała inwestycja hotelowa będzie kosztować. To oczywiście zależy od

tego, czy jest basen, SPA, jakie SPA itd., itd. Jest wiele składowych, ale jeżeli klient nie wie, ile może na końcu kosztować taka inwestycja, to bezpiecznie jest założyć te pięć tys. zł. W tej kwocie mówimy o hotelu z całociowym wyposażeniem, włącznie z łóżeczkami na stole. Czyli jeśli chce zbudować hotel o powierzchni użytkowej ok. dwóch tys. metrów kwadratowych, to powinien zarezerwować na to ok. 10 mln zł. Gdy klient nie będzie tym zaskoczony, to rozmawiamy dalej. A jak powie, że on to chce zrobić za pięć milionów, to wiem, że to nie ma sensu. Oczywiście da się za taką kwotę zbudować hotel, ale architekt nie jest wtedy potrzebny.

Rozumiem, że mówimy o hotelach raczej 4-gwiazdkowych, a w przypadku hoteli ekonomicznych ta zależność jest inna?

Hoteli ekonomicznych akurat nie projektuję, wcześniej byłem zaangażowany w projekty hoteli Etap, obecnych ibis Budget, ale to hotele sieciowe, więc tam też te budżety generalnie trochę inaczej wyglądają. Mówię o hotelach minimum 3-gwiazdkowych, bo różnica między hotelami 3- a 4-gwiazdkowymi jest niewielka, głównie w powierzchni pokoju i trochę we wnętrzach oraz instalacjach sanitarnych. Ale w przypadku nowego hotelu, czy to są 3 czy 4 gwiazdki, to dla architekta, który nie projektuje sztafopowo, tylko każdy hotel indywidualnie, z jakąś wizją, nie ma większego znaczenia. A lepiej budować cztery, bo przyciągną więcej gości przy stosunkowo niewiele większym budżecie na budowę.

A jaki procent w całym budżecie należy w zarezerwować na pracę architekta i jego projekt?

Pięć procent byłoby zadowalające, jeżeli architekt jest obecny przy inwestycji od A do Z, od zaprojektowania pierwszej koncepcji do otwarcia hotelu. Jednak gdy zagłębiamy się w szczegóły wyceny, to wynagrodzenie zależy od zakresu prac: czy chodzi tylko o samą koncepcję i projekt budowlany do etapu pozwolenia na budowę, czy mówimy też o projekcie wykonawczym, projekcie wnętrz i nadzorze autorskim. Tych składowych jest wiele, to jest też kwestia skomplikowania projektu, skali inwestycji, osadzenia jej w czasie, możliwości inwestora, relacji między inwestorem a architektem itd.

Całościowy budżet inwestycji w hotel Narvil, przy której był pan obecny od początku do końca, szacowany jest na ok. 160 mln zł. To gratuluję wynagrodzenia.

Dziękuję, ale gratuluję pan tego, o czym mówimy według teoretycznych założeń. Na końcu zawsze jest to kwestia indywidualnej umowy między dwoma stronami. Poza tym, nie wdając się w szczegóły wysokości wynagrodzenia za Narvil, trzeba pamiętać, że było to – jak się potem okazało – zlecenie na cztery lata. W pewnym momencie, pod koniec inwestycji moja obecność na budowie była potrzebna codziennie, więc dosłownie przenieśliśmy swoją pracownię na budowę Narvila, by mieć przy sobie cały zespół i móc kontrolować pracę nad innymi projektami.

Przynajmniej, że był to ciekawy okres w mojej karierze zawodowej. Poza tym trzeba też pamiętać, że wynagrodzenie za projekt, to nie kwota dla jednego człowieka, tylko dla całego zespołu. W przypadku Narvila zaangażowany w to był zespół składający się czasami z pięciu architektów, z których każdy miał pod sobą kilku projektantów branżowych, techników i rzeczoznawców. Więc proszę to wynagrodzenie podzielić na cztery (lata), potem na 12 (miesiący) i jeszcze potem na 20 parę (ludzi). To już nie robi takiego wrażenia (śmiech).

W przypadku Narvila dla inwestora był to pierwszy projekt w branży hotelarskiej. Inwestor miał swoją wizję, jak powinien wyglądać ten hotel?

To był właśnie ten rzadki przypadek, i może dlatego okazał się takim sukcesem, gdy inwestor budował hotel po raz pierwszy, ale zaufał architektowi. Dość jasno zostały sprecyzowane wymagania, jakim miał sprostać projekt, został określony budżet i przeznaczenie hotelu. Ja ową listę życzeń ubrałem w architekturę i przedstawiłem swoją wizję. Pierwsza nie została zaakceptowana, ale przeszedłem do drugiego etapu, przygotowałem następną, potem trzecią, byliśmy coraz bliżej, aż w końcu zaowocowało to ostatecznym projektem, z którym można było rozpocząć budowę. Więc nie było też tak, że ja sobie coś wymyśliłem, a inwestor pokiwał głową i powiedział OK. Czekał aż to mu się spodoba. Nie wrzucał jednak swoich pomysłów na zasadzie, to przesuńmy w prawo, to zróbmy większe, a to niech będzie w innym miejscu. Był to idealny przykład jak powinna wyglądać taka współpraca. Inwestor praktycznie nie wtrącał się w samo projektowanie – co może podpowiadało mu jego własne doświadczenie biznesowe ze swojej branży, że przy tej skali inwestycji i jej skomplikowaniu, nie należy ingerować w prace fachowca z innej branży, trzeba to zostawić jemu i wymagać, żeby przygotował taki projekt, który zostanie zaakceptowany i będzie się spinał w budżecie.

Architekt jest pewnie najbardziej związany ze swoją pierwszą wizją i ją uważa za najlepszą, a jak ktoś każe mu w niej coś poprawić to już nie jest według niego tak dobre?

Jeśli architekt uważa, że projekt, który nie jest jeszcze zrealizowany, jest idealny i skończony to powinien zmienić zawód. Projekt skończony jest wtedy, gdy budynek zostaje oddany do użytku.

Pierwotny zamysł zawsze ewoluuje, zmienia się. Jak świat wokół. Tylko inwestor nie powinien oczekiwać, aby architekt przygotowywał mu równoległe dwie lub więcej wersji tego samego projektu, a on sobie potem wybierze tę, która mu najbardziej pasuje. Projektuje się jedną koncepcję, jak się spodoba to super, jak się nie spodoba, to pracuje się nad nią dalej. I tak właśnie było z Narvilem. Była pierwsza wersja, w oparciu o nią powstała druga, wyewoluowała w trzecią, aż powstała ostateczna koncepcja. Na przykład ściana organiczna, która jest teraz jednym z najbardziej charakterystycznych elementów całego projektu, do trzeciej koncepcji była ścianą prostych kolumn, a nie elementami gałęzi drzewa. Inwestorka powiedziała „coś mi w tej ścianie cały czas nie gra”. Przyjrzałem się temu i też mi coś nie pasowało, więc myślałem nad tym dalej. Będąc kolejny raz na działce zacząłem wpatrywać się w hipnotyczny obraz korony 30-letniej lipy. Zrobiłem jej zdjęcie, to był początek wiosny, więc gałęzie były jeszcze bez liści, wrzuciłem to zdjęcie do specjalnego programu, obrysowałem gałęzie i mówię do kolegi: jeśli to zostanie zaakceptowane to mamy przerąbane, jak to potem zbudować. I zostało zaakceptowane. Obraz gałęzi owej lipy tworzy dziś organiczną ścianę w hotelu z żelbetu, szkła i aluminium.

Tak powinna wyglądać współpraca. To był twórczy wkład inwestora, bo powiedział, że coś mu się nie podoba, co zmusiło architekta,

żeby dalej szukał, ale resztę zostawił już projektantowi. Nie mieszał mu w jego koncepcji, bo najgorsze co można zrobić, to podrzucać swoje pomysły, a architekt zacznie się na nie zgadzać. Jak inwestor zaczyna przesuwać elementy układanki, to burzy wizję, która architekt ma w głowie, projekt zaczyna być niespójny, zaczyna się chaos. Kulka śniegu zaczyna staczać się w dół. Powstaje lawina, której można nie opanować. Tak jest przynajmniej w przypadku dobrych i logicznych projektów. Gdy projekt nie jest konsekwentny, to zmiany nie mają nic do burzenia.

NAJTRUDNIEJSZY JEST DASZEK

Inwestor, który przychodzi do architekta, oczekuje zazwyczaj zaprojektowania samej bryły, czy również powinien oczekiwać od niego projektu wnętrza?

Uważam, że architekt powinien zaprojektować wszystko, tym bardziej jeżeli dotyczy to hotelu, gdzie wnętrza są najważniejsze, one stanowią o tym czym jest hotel. Nie może być tak, że architekt projektuje bryłę, a potem za robotę bierze się „wnętrzarz”, który ma swoją wizję i robi w środku totalnie inny świat. Całość powinna być jedną rzeczywistością, jednorodnym organizmem. Przestrzeń zewnętrzna musi współgrać z wnętrzem i żyć jednym życiem. Nie można dopuszczać do tego, by dochodząc do hotelu być w jednej przestrzeni, a w środku w zupełnie innej. I Narvil jest tego przykładem, tu wszyst-

ko jest spójne, bez względu na to, czy gość jest przed hotelem, w lobby, czy w łazience.

Inwestorzy mają tego świadomość?

Nie, nie mają świadomości, że powinni to robić jeden człowiek, nawet nie jedna pracownia, a właśnie jeden człowiek. Wręcz są przekonani, że nie powinien tego robić architekt od kubatury.

Koszt budowy dobrego hotelu to ok. pięć tysięcy zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej. W ten sposób można sobie wyliczyć koszty całej inwestycji. W tej kwocie mówimy o całościowym wyposażeniu

Z czego wynika takie przeświadczenie?

Po części jest to wynik lenistwa architektów, bo łatwiej jest zrobić sam projekt budowlany, oddać go i mieć spokój, a wnętrza wymagają często jeszcze większego nakładu pracy. Niekiedy inwestor ma zaprzyjaźnionego projektanta wnętrza, który np. robił mu mieszkanie lub pracował przy jego innych projektach, więc mu ufa i uważa, że zrobi mu też wnętrza hotelu. Jednak generalnie to po prostu wynik nieświadomości, że architekt umie też robić wnętrza. Bardzo często spotykam się ze zdziwieniem, gdy okazuje się, że robiłem wnętrza w Narvili „jak to? pan robił i budynek i wnętrza?”.

Co jest najtrudniejsze w przypadku projektowania wnętrza, na co trzeba poświęcić najwięcej czasu myśląc o tym?

Skomplikowane pytanie. A powinno być tak skomplikowane, jak skomplikowane jest tworzenie hotelu. Klient daje mi listę, ja tę listę życzeń zamieniam na metry kwadratowe, a metry zamieniam na figury geometryczne, na kwadraty i prostokąty i układam je w schemat funkcjonalny. Ten schemat zależy od planu zagospodarowania, kształtu działki, typu hotelu, od jego kategorii i wielu czynników zewnętrznych. Gdy już ten schemat z wielu figur ułożę, to odkładam na bok i zaczynam szukać w głowie, w rozmowach ze współpracow-

nikami, wizji na ten projekt, jakiejś idei, bo jak ktoś powiedział: „architektura bez idei to tylko dekoracja”. Nie układam tych klocków, żeby tylko pasowały funkcjonalnie, ale dopasowuję ten schemat, który leży obok do idei, którą trzeba wymyślić będąc na działce. I gdy znajduję jakiś pomysł, ideę, próbuję ją pogodzić z tym schematem. Ta idea wchodzi do wnętrza, przenika się z zewnątrz. I wtedy ta płaska kartka z figurami zaczyna się podnosić w trzecim wymiarze, kwadraty zaczynają się zamieniać w sześcią czy w jakieś kształty organiczne i przenikają wzajemnie. A jesteśmy w miejscu, gdzie nie ma jeszcze designu. Cały czas mówimy o planowaniu układu funkcjonalnego, bo dobry hotel to przede wszystkim dobra funkcja, nie przecinanie się stref itd.

A to nie jest tak, że są pewne żelazne reguły dotyczące funkcjonalności i ergonomii przestrzeni w hotelu?

Są, ale za każdym razem, gdy siadam do projektu hotelu to okazuje się, że tych żelaznych reguł nie da się tak po prostu zastosować, bo np. wjazd dla dostaw nie może być z drugiej strony budynku, a to plan zagospodarowania nie pozwala zrobić jeszcze jednej kondygnacji i zawsze z jakiegoś powodu tego prostego schematu nie da się przenieść na papier. Dlatego zanim pokażę klientowi architekturę, przedstawiam koncepcję na płasko, pochylamy się nad nią, dyskutujemy. Jeśli osiągamy kompromis, to przychodzi czas na architekturę.

Aby hotel uzyskał kategoryzację musi spełniać szczegółowe wymagania zapisane w rozporządzeniu kategoryzacyjnym. Czy ma ono duży wpływ na architekturę budynku i projekt wnętrza?

Oczywiście jest to dokument, który trzeba mieć na biurku od początku projektowania hotelu, chociaż dotyczy on głównie finału wnętrza, a więc ostatniego etapu budowy. Przy tworzeniu koncepcji to jest tylko kwestia powierzchni pokoju w zależności od kategorii i zadaszenia nad wejściem. Chociaż ten daszek wbrew pozorom jest bardzo trudny. Wydaje się, że wystawić daszek to nie sztuka, takie niby nic, a to może wpłynąć na całą architekturę. Przyznam, że dla mnie często najtrudniejszym elementem jest właśnie daszek nad wejściem, bo zależy mi na każdym detalu hotelu i powinien on być spójny z całością i wpasowywać się w zewnętrzną architekturę. Jak ktoś robi koncepcję i zapomina o nim, myśląc: „dodam go sobie

później”, to od razu na początku popełnia błąd, bo to nie będzie spójne. W jednym z projektów daszek spędzał mi sen z powiek, w końcu dopasowałem do niego całą elewację. Wpisałem go w opowieść, która okalała hotel. Zadaszenie nad wejściem to są zazwyczaj jakieś dwie kolumny albo podwieszany szklany daszek i wygląda na element sztucznie dodany. Jak tak można? Przecież to jest jeden z ważniejszych elementów elewacji frontowej, jest widoczny od razu na wejściu do hotelu.

„GO ZA IDIOTA TO ZAPROJEKTOWAŁ”

Projekt został zaakceptowany, zaczyna się budowa. Czy inwestor oczekuje, że architekt będzie obecny podczas niej, czy uznaje, że jego rola się skończyła?

Oczywiście klient chciałby, aby architekt był razem z nim do końca. Ale to jest kwestia pieniędzy. Jeśli w umowie między nimi jest wyceńiony nadzór autorski albo wpisany jest on w cenę projektu – co, uważam, jest błędem architektów – ale w każdym razie jest wymieniony jako odrębny składnik umowy, to tak to powinno wyglądać. Nie da się zrobić projektu, który nie wymaga potem jakichś wyjaśnień na etapie budowy. Niedoświadczony architekt, który jeszcze nie projektował hotelu zgodzi się na nadzór w cenie projektu. Architekt, który prowadził choćby jedną budowę hotelu, wie ile kosztuje (czasu) nadzór autorski i poda jego cenę lub wliczy go do wartości projektu, podnosząc tym samym jego wartość, bo wie, że podczas budowy będzie co chwila wzywany na budowę, bo np. wykonawcy nie chce się wgrzyźć w projekt i woli, żeby mu to wyjaśnił projektant. Źle skonstruowana umowa wprowadza na tym polu wiele nieporozumień. Żeby obydwie strony były zadowolone, można wycenić nadzór płatny za każdą wizytę na budowie.

To jakie są elementy składowe umowy między inwestorem a architektem?

Można je podzielić na: stworzenie koncepcji wraz projektem budowlanym, projekt wykonawczy i projekt wnętrza – inwestorzy rozdzielają często projekt wykonawczy od projektu wnętrza, co uważam za błędne – oraz nadzór autorski. Doświadczony inwestor wraz z doświadczonym wykonawcą są w stanie zrobić prosty hotel bez wnętrza z projektu budowlanego, przygotowując we własnym zakresie projekty wykonawcze. Ale jeżeli inwestycja przekracza 10 mln zł, to



już jest duże ryzyko zrobić obiekt bez projektu wykonawczego, który został wykonany i skoordynowany przez architekta i jego zespół projektowy. W projekcie wykonawczym zawarta jest cała wiedza (a przynajmniej tak powinno być), która jest niezbędna do wybudowania obiektu. Szczegółowe wymiary, rodzaje materiałów, ich specyfikacja, detale architektoniczne, zestawienia stali itp. Wg mnie dopiero z takim dokumentem inwestor powinien wybierać wykonawcę, a projekt powinien być zrobiony tak, żeby wykonawca na piśmie potwierdził, iż jest w stanie na podstawie takiej dokumentacji wybudować hotel, a jego wycena jest poparta dogłębną analizą dokumentacji i nie wnosi on do niej żadnych uwag. Dzięki temu inwestor unika potem lamentów wykonawcy; „a, ja nie widziałem, że to tak ma być i tego nie wyceniałem...”. Pomimo to i tak stałym tekstem wykonawcy na każdej chyba budowie jest „co to za idiota to zaprojektował”, tak zawsze było, jest i będzie. Nie należy się tym przejmować.

Architekt wybiera też dostawców wyposażenia, skoro szczegółowo określa parametry poszczególnych elementów?

W dzisiejszych czasach wszyscy dostawcy robią wszystko to samo, to znaczy mają ten sam albo bardzo podobny asortyment oferty. Ja lubię się przyzwyczajać do dobrych firm, bo wiem, że jak je polecę inwestorowi, to będę potem miał święty spokój z wykonawstwem. Im architekt więcej hoteli zrobił, im większe ma doświadczenie, to tylko tym lepiej o nim świadczy, że ma rozpoznany rynek dostawców i jest w stanie zaproponować wykonawców, za których ręczy. Oczywiście inwestor może zorganizować przetarg i poprosić o inne oferty. I architekt nie ma nic do tego, poza tym, że przekazuje informację, iż ma zaufanie do danej firmy, bo z nią wcześniej współpracował i ta współpraca układała się dobrze. Natomiast niezależną decyzją inwestora jest to, kogo wybierze i jakimi kryteriami będzie się kierował.

Która część hotelu jest najtrudniejsza do zaprojektowania, jeśli chodzi o jej funkcjonalność, gdzie można najłatwiej popełnić błędy, które potem skomplikują funkcjonowanie hotelu?

Najtrudniej jest z gastronomią, jest to najbardziej skomplikowany funkcjonalnie organizm, bo składa się on z: kuchni, rozdzielni kelnerskiej, zaplecza, dostawy, do tego obsługa imprez, restauracja, często dwie; a la carte i śniadaniowa, lobby bar, kawiarnia, nocny klub, sala bankietowa, część konferencyjna ze swoim foyer w którym zapewniony musi być catering, do tego drogi komunikacji gości i pracowników, które nigdy nie powinny się krzyżować. To wszystko trzeba poukładać w oparciu o jedną kuchnię i to tak, żeby gość hotelowy nigdy nie zobaczył pracownika pchającego wózek z brudnymi naczyniami. A do tego dochodzi jeszcze Sanepid ze swoimi przepisami. To jest najtrudniejsze, żeby to wszystko ułożyć. A nie mówimy jeszcze o w ogóle designie.

A na końcu pracownicy gastronomii i tak zazwyczaj narzekają, że za mało miejsca jest przeznaczone na zaplecze kuchenne. Czyli chyba inwestor zawsze musi zwrócić uwagę, że kuchnia powinna być większa niż się architektowi wydaje.

Ja gdy projektuję hotel zawsze mówię inwestorowi: to jest kuchnia, która zaprojektowałem, tylko proszę takiej kuchni nie robić (śmiech), bo każdy kucharz chce mieć inną kuchnię, więc usiądźmy razem z kucharzem, dyrektorem gastronomii, dostawcą sprzętu i omówmy szczegóły. Bo kucharz będzie chciał mieć dla wygody np. lodówkę naprzeciw pieca konwekcyjnego, a wykonawca powie, „panie, ale piec grzeje, a lodówka chłodzi, więc to bez sensu”.

Nie ma jakichś podstawowych zasad projektowania zaplecza kuchennego?

Wszystko zależy od specyfiki hotelu i od ilości funkcji gastronomicznych jakie będzie spełniał. Średnio kuchnia powinna mieć taką samą powierzchnię jak sala restauracyjna, którą obsługuje, ale to odnosi się raczej to sytuacji, gdy funkcjonuje ona samodzielnie, a nie w hotelu, bo tu dochodzi właśnie ta wielość innych funkcji obsługiwanych przez gastronomię hotelową. To zależy czy obsługuje konferencje na 100 osób czy na tysiąc, czy restauracja nastawiona jest na gości z zewnątrz, czy tylko z hotelu itd., itd. Nie ma książek na to.

INSTALACJE KOLIDUJĄ Z KONSTRUKCJA

Jeśli chodzi o instalacje niewidoczne dla gościa, to na projektowanie jakiego elementu inwestor powinien zwrócić najbardziej uwagę, bo najłatwiej można popełnić tam błędy skutkujące potem koniecznością przeprojektowywania hotelu?

Inwestor tego nie jest w stanie zweryfikować dopóki to nie zacznie działać, dlatego podstawową sprawą jest koordynacja międzybranżowa. I to architekt powinien skoordynować wszystkie projekty, a przede wszystkim projekt instalacji z konstrukcją budynku. To jest najcięższy grzech, który wpływa potem na koszty. Drugi, to niezlecenie architektom, którzy koordynują branże, projektu wnętrza. I tu wracam do tego, że nie da się zrobić projektu wykonawczego bez projektu wnętrza. Projekt wykonawczy to jest właśnie skoordynowanie wszystkich branż – przebiecia, omijanie konstrukcji, zaprojektowane otworowanie w stropach i elementach konstrukcji, umieszczenie urządzeń w podwieszonym suficie, a to wszystko trzeba uwzględnić tworząc wnętrza. Obecnie pracuję przy hotelu, który miał wcześniej stworzony projekt wykonawczy, ja teraz zajmuję się projektem wnętrza, inwestor bierze mój projekt i na tej podstawie robi jeszcze raz projekt wykonawczy. Więc w sumie płaci trzem architektom zamiast jednemu.

To architekt planuje układ instalacji?

Robi to jego podwykonawca – projektant branżowy i architekt bierze odpowiedzialność za jego pracę. Chyba że inwestor jest szalony, wyjmie mu to z zakresu jego odpowiedzialności i dostarczy swojego projektanta branżowego np. od wykonawcy. To samobój. Powinien to robić od A do Z architekt i koordynować wszystkich swoich podwykonawców czyli konstruktora, elektryka, inżyniera sanitarnego, technologa basenu, technologa kuchni, drogowca itd. Proszę sobie teraz wyobrazić, jak to musiało wyglądać w Narvilu, żeby to wszystko ogarnąć. Tam miałem pięciu architektów, z których każdy zajmował się inną branżą, a w poszczególnych branżach projektant znów miał do pomocy swoich asystentów itd. Na końcu musi to ogarnąć jeden człowiek – architekt prowadzący, który musi

to wszystko spiąć w całość i być przygotowany np. na strażaka opiniującego projekt, który niekoniecznie musi mieć wyobraźnię przestrzenną i który może stwierdzić dopiero kiedy wejdzie do gotowego budynku, jakie błędy popełnił.

No właśnie, często przy inwestycjach hotelowych okazuje się, że największy problem przy odbiorach stanowi instalacja przeciwpożarowa i wymaga to znaczących zmian w całym budynku.

Moja rada dla inwestora? Żeby zapytał architekta, czy się zna na przepisach przeciwpożarowych. Jeśli powie, że zna się na tym jego strażak, to lepiej niech od razu zmieni architekta. Strażacy świetnie gaszą pożary, wiedzą, co zrobić jak się coś zacznie palić, mają w głowie wszystkie normy, ale zazwyczaj nie widzą, zwłaszcza przy skomplikowanych projektach, skali problemu, bo nie mają wyobraźni przestrzennej. Nie są w stanie wyłapać wszystkich skomplikowanych niuansów, a architektura jest skomplikowana, zwłaszcza we wnętrzach. I mogą doradzić architektowi, jak ma coś zrobić, popełniając błąd w czytaniu projektu. Dlatego architekt powinien być świadomy tych przepisów i naprowadzić czasem strażaka, np. „tutaj mamy pustkę przez trzy kondygnacje i musimy chyba oddymiać tę przestrzeń, bo przecież według waszych przepisów pustka przez dwie kondygnacje to już galeria, a taka przestrzeń wymaga oddymiania”.

Ale przecież te przepisy wydają się bardzo precyzyjne: gdzie powinny być wyjścia ewakuacyjne, gdzie zainstalowane poszczególne czujki, urządzenia oddymiające, w jakich maksymalnie odległościach od siebie, jaką powierzchnię obejmować swoim działaniem itd.

To jest proste jak budujemy halę. W przepisach jest napisane np. przestrzenie wspólne, galerie powinny być oddymiane. To wszystko, ale co to jest galeria? Siedzi dwóch strażaków przy tym samym projekcie i na ten sam temat mają dwa odrębne zdania, wyciągając te same przepisy. Projekt hotelu jest bardziej skomplikowany niż przewidują to przepisy przeciwpożarowe, dlatego trzeba podchodzić do tego indywidualnie. Jeśli architekt nie ma o tym pojęcia lub tylko ledwo co liźnął te przepisy, to strażak mu powie, że czegoś się nie da zrobić i architekt się poddaje, robiąc brzydsze wnętrza, brzydszy budynek, bo mu tak strażak doradził. Zamiast powiedzieć: „słuchaj, to może zrobić to tak”.

I wtedy często on przyznaje mu rację. Jeżeli chce się stworzyć ambitniejszą architekturę, to trzeba samemu postudiować te przepisy, a nie wychodzić z założenia, że strażak się na tym zna, on nam doradzi, zrobimy tak jak mówi i będziemy mieli święty spokój. Gdybyśmy tak robili to budowalibyśmy stodoły zamiast hoteli.

Jednak dzięki strażakowi na budowie można chyba przynajmniej liczyć, że nie będzie potem niespodzianek przy odbiorach?

Tu już mówimy o innej kwestii. Zawsze najlepiej zatrudnić do opiniowania projektu miejscowego strażaka, który zna się z komendantem danego regionu i ze strażakiem, który będzie ten hotel odbierał.

Podsumowując, jakie sami architekci najczęściej popełniają błędy, które potem przekładają się na wzrost kosztów budowy?

Godzą się już w trakcie budowy na zmiany w swoim projekcie sugerowane przez inwestora. A taka nawet mała zmiana jest jak kulka śniegu, która rośnie z czasem do rozmiarów lawiny. Jedna zmiana powoduje kolejną, ta następna, tak to rośnie, a na końcu ta jedna mała zmiana może spowodować np. kolizję konstrukcji z instalacjami. I architekt musi to potem ogarnąć. Inwestor puścił tylko kulkę, a że powstała z tego lawina, to już go nie interesuje. Może nawet nie pamiętać, że sam chciał coś zmienić, tylko pamięta, że architekt coś zmienił „nie tak jak trzeba”, czyli że popełnił błąd przy projektowaniu. Jak architekt ma miękkie serce i zgadza się na zmiany, to potem musi mieć twardy tyłek. Zmiany w projekcie podczas trwania budowy, to jest główny czynnik kosztotwórczy. A zmienimy tylko to, tylko tamto. Tylko przesuniemy dwie kreski...

A jakie inwestorzy mają najczęściej pomysły na zmiany już trakcie budowy?

Często dotyczy to pokoi, bo tu czują się najpewniej, nie trzeba mieć wyobraźni przestrzennej, nie trzeba ogarniać projektów branżowych, nie trzeba się wgrzyzać w cały proces. Tu zamykamy się w czterech ścianach i można poszaleć jak w mieszkaniu. A jeden niezaakceptowany pokój wzorcowy może wstrzymać całą budowę na wiele tygodni.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiał Rafał Szubstarski

