

Proiect imobiliar de 5 miliarde euro la marginea Vienei

Corespondență din Austria

Un proiect imobiliar de amploare se află în plină desfășurare în vecinătatea Vienei. Întregul ansamblu urmează să fie finalizat în anul 2030. La final, în cartierul rezidențial de lângă Viena vor locui circa 25.000 de locuitori, în prezent fiind deja instalate în jur de 6.500 de persoane.

Potrivit reprezentanților agenției care promovează proiectul, zona unde se dezvoltă acest proiect a fost desemnat ca zonă de dezvoltare a orașului în anul 2005.

Investiția totală se ridică la 5 miliar-

de euro, proiectul fiind dezvoltat printr-un parteneriat public-privat (PPP), iar investitorii fiind bănci, companii de asigurare etc., în principal austrieci, dar și cu acționariat străin, potrivit sursei citate.

Prețul la care sunt vândute apartamentele construite în acest ansamblu pornește de la 3.000 de euro pe mp, astfel încât o locuință de 100 mp ajunge la 300.000 de euro. Suprafața întregii zone este de 240 de ha.

Conform promotorului, prima parte a proiectului este alcătuită, în principal, dintr-o zonă rezidențială, iar a doua parte include și un turn hibrid, fiind mai degrabă o zonă de business.

Sursa citată a precizat, într-o întâlnire cu presa din România pe șantierul de lângă Viena: "Ideea este nu doar să creem o nouă așezare aici, în marginea orașului, ci să recombinaș anumite funcțiuni în această regiune, deci să avem zone rezidențiale combinate cu zone de afaceri sau zone de producție, incluzând instituții publice și educaționale, zone de recreere etc., să creăm al doilea centru al orașului. Aici este o zonă încă destul

de rurală, incluzând regiunile de locuit care au o densitate redusă de clădiri pe suprafață. Viena se dezvoltă foarte rapid, iar noul cartier ar putea să fie o primă amprentă urbană în acest district".

Viena a fost foarte multă vreme un oraș care se micșora, dar după ce s-a extins Uniunea Europeană a început să crească destul de rapid și după ce s-au înmulțit clădirile în districtele orașului, în 2005, această zonă unde se construiește acum amplul proiect a fost identificată ca zonă de dezvoltare.

În perimetrul unde se ridică ansamblul imobiliar a funcționat un aeroport, primul din Viena, utilizat până prin anii 1960-1970.

Promotorul proiectului: "Suntem considerați un «smart urban laboratory»"

Ansamblul imobiliar se dezvoltă pe cinci piloni majori de planificare, conform promotorului proiectului. Primul pilon se referă la activitățile de proiectare aferente părții urbane, conform sursei citate, care a menționat: "Dorim să oferim servicii care să atragă diverse categorii de cetățeni, în Viena fiind oameni care mai degrabă închiriază locuințe. Autoritățile locale fac eforturi deosebite pentru a pune la dispoziție așa-numite zone pe care oamenii să și le poată permite. Nu vorbim de case sociale, ci de case accesibile, care să aibă anumite proprietăți. Municipalitatea în sine este unul dintre cei mai mari proprietari de locuințe din oraș. Aici, locuințele sunt construite pentru a fi închiriate, dar în final am dori să avem mixtura vieneză care înseam-

(continuare în pagina 28)





urmare din pagina 26

nă două treimi diverse tipologii de închirieri și o treime să fie scoase pe piața imobiliară pentru a fi vândute.

Am folosit o strategie foarte interesantă ca să funcționeze primul sfert din ansamblu. Am păstrat zonele de la parter pentru închiriere, ca să se poată modifica la nevoie combinația de magazine și mici afaceri prezente în zonă, și am evitat anumite afaceri care nu ni se păreau potrivite pentru zona de intrare în complex. Vrem să evităm, de exemplu, casele de pariuri, la început. Planul nu este ca la 30 de familii să existe o agenție de pariuri, ci mai degrabă o băcănie, care pare să facă mai mult sens".

Conform agenției de promovare a

proiectului, în prima fază sunt prevăzute circa 25 de magazine, precum și o zonă unde se produc componente pentru echipamente hidraulice: "Avem și instituții de educație în această zonă, un fel de campus care cuprinde școală primară, liceu și alte instituții educaționale".

Referindu-se la cel de-al doilea pilon, reprezentantul promotorului a precizat că, deși vorbim de un ansamblu cu o densitate mare a imobilelor, vor fi și multe zone publice, semipublice și parcuri: "Practic, jumătate din proiect este alcătuită din construcții, restul fiind spații pentru activități comunitare".

Având în vedere că dezvoltatorii proiectului și-au propus să atragă o gamă variată de categorii de persoa-

ne, în cartier instalându-se deja o mulțime de familii tinere, locuitorii ansamblului rezidențial vor avea diferite necesități, în funcție de acestea putându-se face localizarea diferitelor business-uri.

"Studentii au nevoie de localuri, comparativ cu familiile tinere, care au nevoie de magazine pentru copii. Așadar, vom încerca să creăm un fel de urbanism", a menționat sursa citată.

Aceasta a adăugat că din centrul Vienei se poate ajunge cu metroul în timp de circa 20 de minute, linia de metrou fiind construită special pentru acest proiect: "A fost un semn de încredere din partea companiei publice de transport, când a făcut prima stație de metrou, la circa 2,5 km de locație. Ulterior, metroul a început să funcționeze într-un moment în care nu locuia nimeni, ci doar pentru noi cei care lucram aici, în câteva clădiri.

Întregul plan de afaceri este legat

de zonele în care construim. Când vindem un loc pentru construcție, din suma primită pe respectivul spațiu o parte trebuie să o transferăm companiei de la care am achiziționat și noi terenul, altă parte o utilizăm pentru costurile și cheltuielile ca agenție de dezvoltare, iar partea care rămâne o putem folosi ca să aducem îmbunătățiri și noi servicii în zonă. Companiile mamă ne încredințează nouă terenul să spunem la un euro mp, noi îl dezvoltăm și îl vindem către dezvoltatori cu 2,5-3,5 euro".

Materialele durabile vor fi din ce în ce mai folosite, în funcție de dorința dezvoltatorului, a mai adăugat sursa citată, precizând că, pentru dezvoltarea infrastructurii de bază, cum ar fi electricitatea, apa, canalizarea etc., a investit un grup de investitori privați format în principal din bănci și societăți de asigurare.

Compania Siemens este implicată în program, pentru unele proiecte de cercetare în domeniul energiei, a

Prețul la care sunt vândute apartamentele construite în acest ansamblu pornește de la 3.000 de euro pe mp, astfel încât o locuință de 100 mp ajunge la

300.000 de euro.

Suprafața întregii zone este de 240 de ha.





conchis sursa citată, adăugând: "Este vorba despre unul dintre cele mai finanțate proiecte, deoarece suntem considerați un așa-numit «smart urban laboratory». În acest proiect de cercetare era nevoie de un partener industrial și acesta este grupul Siemens, furnizorul de energie pentru iluminatul public din zonă. Acest proiect se numește Aspen Smart City Research".

Întrebat dacă noul ansamblu este unul smart, acesta a răspuns: "Fiecare oraș definește ce înseamnă pentru el smart. Smart, din punctul meu de vedere, înseamnă că totul este super nou - strategii noi, tehnologii noi - abordările fiind foarte progresive, însă noi suntem considerați mai degrabă un «smart urban laboratory», adică pe multe dintre subiectele legate de planificare avem abordări inteligente, dar pe altele, ca energia, abordarea nu este chiar progresivă, de avangardă, și știm asta. De aceea căutăm parteneri cu care să colaborăm în domenii similare. De fiecare dată când nu suntem experți într-un domeniu căutăm parteneri care sunt".

Conform domniei sale, încălzirea ansamblului va fi de la un sistem centralizat, alimentat de centrale pe gaz și deșeuri.

Având în vedere că dezvoltatorii proiectului și-au propus să atragă o gamă variată de categorii de persoane, în cartier instalându-se deja o mulțime de familii tinere, locuitorii ansamblului rezidențial vor avea diferite necesități, în funcție de acestea putându-se face localizarea diferitelor business-uri.

