

ΑΠΟΦΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΥΠΟ-ΚΑΤΑΡΤΗΣΗ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ
ΓΙΑ ΤΙΣ ΟΛΥΜΠΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Το υπόψιν νομοσχέδιο εξετάστηκε υπό το πρίσμα τριών παραμέτρων:

- Πολιτική στρατηγική
- Οικονομικές επιπτώσεις
- Πολεοδομικές (νομικές) επιπτώσεις

1) Πολιτική στρατηγική

Με βάση τις ανακοινώσεις της κυβέρνησης και του πρωθυπουργού έχει δημιουργηθεί η προσδοκία στην κοινή γνώμη και την επιχειρηματική κοινότητα ότι το νομοσχέδιο θα αποτελέσει το εφελτήριο για την αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων σε τέσσερις βασικές κατευθύνσεις:

1. Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του λεκανοπεδίου με δημιουργία χώρων για τον ελεύθερο χρόνο των πολιτών.
2. Δημιουργία υποδομών που θα συμβάλλουν στην τουριστική ανάπτυξη της Αττικής με νέες εκθεσιακές- συνεδριακές και επιχειρηματικές υποδομές που θα καταστήσουν την Αττική σύγχρονο επιχειρηματικό και τουριστικό προορισμό στα πρότυπα των Ευρωπαϊκών μητροπολιτικών κέντρων.
3. Δημιουργία χώρων άθλησης-πολιτισμού και κοινωνικής δραστηριότητας στις περιβαλλοντικά υποβαθμισμένες και πυκνοκατοικημένες περιοχές (Γαλάτσι-Κυψέλη-Νίκαια-Περιστέρι-Λιόσια).
4. Στέγαση βασικών δημόσιων υπηρεσιών σε σύγχρονες υποδομές για την εξασφάλιση καλύτερων συνθηκών εργασίας και την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχομένων υπηρεσιών στον πολίτη.

Το παρόν νομοσχέδιο δεν δίνει την απαραίτητη εικόνα συνολικής πολιτικής ούτε αναδεικνύει την μητροπολιτική διάσταση της μεταολυμπιακής αξιοποίησης.

Από τις προτεινόμενες χρήσεις γης δεν αναδεικνύεται μία ενιαία στρατηγική συνδυασμού υπερτοπικής ανάπτυξης και εξυπηρέτησης τοπικών αναγκών ενώ παράλληλα δεν δημιουργεί σαφή επιχειρηματική εικόνα απαραίτητη για την κινητοποίηση ιδιωτικού ενδιαφέροντος.

Για την ανάδειξη της ενιαίας ταυτότητας του Λεκανοπεδίου απαιτείται η ανάπτυξη της συνολικής πολιτικής φιλοσοφίας για τις κοινωνικές και οικονομικές υποδομές της Αθήνας ~~(βλ. ~~προβλεπόμενες~~~~
~~παρακάτω~~: Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, Θερμοδρόμιο Ελληνικού, Δραπέτσώνα
Παραλιακό κέντρο, Ιππόδρομος, Ελαιώνες

Η παράθεση εμπορικών, επισιτιστικών, εκθεσιακών και συνεδριακών δραστηριοτήτων σε συνδυασμό με τον αδύναμο και ασαφή χαρακτήρα του κοινωνικού ρόλου των εγκαταστάσεων αντανακλά έλλειψη κεντρικού οράματος και προσδίδει εικόνα ενός διαρκούς εστιατορίου –αναψυκτηρίου – εκθεσιακού κέντρου, σε αντίθεση με τις πραγματικές προθέσεις της κυβέρνησης, χωρίς παράλληλα να καθίσταται ελκυστικό στην επιχειρηματική κοινότητα.

Τέλος από την εικόνα της μεταολυμπιακής λειτουργίας λείπει το πλέγμα έργων-συμβόλων-στόχων που θα μπορούσε να δώσει τον τίτλο και την αισθητική ταυτότητα στο εγχείρημα. (Το παράδειγμα της Βιβλιοθήκης του Παρισιού, του μουσείου Guggenheim στο Μπιλμπάο και το EXCEL στο Λονδίνο είναι χαρακτηριστικό συμβόλων που οδηγούν μεγάλες αναπλάσεις).

2) Οικονομικές επιπτώσεις.

Με βάση την ανακοινωθείσα κυβερνητική πολιτική η αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων καλείται να εξυπηρετήσει τους εξής βασικούς στόχους:

- Δημοσιονομική απαλλαγή από το κόστος συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων (ύψους άνω των 30 εκ. Ευρώ ετησίως) μέσω επιχειρηματικών δράσεων αλλά και ορθολογικής διαχείρισης.
- Δημιουργία επιχειρηματικών ευκαιριών στον ιδιωτικό τομέα στο πλαίσιο συμπράξεων με το δημόσιο για τη διαχείριση και ανάπτυξη των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.
- Προσέλκυση επενδύσεων για τη μεταολυμπιακή προσαρμογή των εγκαταστάσεων σε χρήσεις επιχειρηματικού ενδιαφέροντος.
- Εξασφάλιση αυτοχρηματοδότησης για την κατασκευή χώρων κοινωφελούς ενδιαφέροντος (μουσεία-χώροι πράσινου και αναψυχής).
- Αναβάθμιση των περιοχών όπου έχουν αναπτυχθεί Ολυμπιακές εγκαταστάσεις με την προσέλκυση παράλληλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων πέριξ των ολυμπιακών πόλων.

Στα πλαίσια αυτά οι εγκαταστάσεις θεωρούνται μεγάλα συγκροτήματα ακινήτων και διέπονται από τους διεθνείς κανόνες του Real Estate.

Οι χρήσεις γης που προστίθενται με το υπό εξέταση νομοσχέδιο δεν υπακούουν στους κανόνες ανάπτυξης ακινήτων στα εξής σημεία:

- Δεν καθορίζονται οι κύριες οικονομικές δραστηριότητες κάθε συγκροτήματος σε συνάρτηση με τις ανάγκες της οικονομίας του μητροπολιτικού κέντρου (τουρισμός, business centers, εμπορικά κέντρα, χώροι ανάπτυξης της βιομηχανίας του ελεύθερου χρόνου).
- Απουσιάζει η οικονομική και κοινωνική ταυτότητα κάθε εγκατάστασης (π.χ. Δημιουργία διεθνούς επιχειρηματικού κέντρου σε μια ή δύο περιοχές. Προς τούτο απαιτείται η επεξεργασία της κύριας ταυτότητας κάθε εγκατάστασης.
- Δεν αντιμετωπίζονται ζητήματα ανταλλαγών (swap γης) με υπάρχουσες κορεσμένες δημόσιες υποδομές (όπως π.χ. νοσοκομεία) και ανάπτυξης εμπορικών δραστηριοτήτων στους χώρους που θα μεταστεγασθούν.

Ένα παράδειγμα τολμηρής πολιτικής (swarm γης) αποτελεί η μεταφορά του Ευαγγελισμού στον χώρο του IBC. Με τον τρόπο αυτό το IBC λειτουργεί συμπληρωματικά και όχι ανταγωνιστικά με τις επιχειρηματικές δραστηριότητες της περιοχής δημιουργώντας νέα ζήτηση σε χώρους γραφείων, εμπορικά κέντρα και κατοικία και ενισχύοντας τις ιδιωτικές επενδύσεις που αναπτύσσονται στο Μαρούσι (χωριό δημοσιογράφων, επενδύσεις ομίλων Βωβού, Λασκαρίδη, Πειραιώς κ.λ.π.).

Παράλληλα αναβαθμίζονται οι υπηρεσίες υγείας, η πρόσβαση των επισκεπτών, (προαστιακός, μετρό, Αττική οδός).

Κυρίως όμως δημιουργείται αποσυμφόριση του κέντρου (Κολωνάκι) και προσφέρεται το ακίνητο για ανάπτυξη κατοικίας, γραφείων και εμπορίου στην κορεσμένη περιοχή του Κολωνακίου.

- Αναπτύσσονται ανταγωνιστικές δραστηριότητες μεταξύ των εγκαταστάσεων αλλά και των πέριξ αυτών υπό ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων δημοσίου και ιδιωτικού ενδιαφέροντος. Αποτέλεσμα η συνολική μείωση των αξιών λόγω πληθωρισμού ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων που υπερβαίνουν την φέρουσα ικανότητα της Αττικής.

Το παράδειγμα του καθορισμού εκθεσιακών δραστηριοτήτων στο σύνολο των εγκαταστάσεων είναι χαρακτηριστικό. Με τον τρόπο αυτό η Αθήνα θα αποκτήσει πληθώρα εκθεσιακών χώρων αμφισβητούμενης βιωσιμότητας. Αλλά και η διαρκής παράθεση πληθώρας εμπορικών καταστημάτων και χώρων εστίασης αναπτύσσει πληθωριστικές τάσεις στις δραστηριότητες αυτές μειώνοντας σημαντικά τις προσδοκούμενες αξίες γης αλλά και τα μεγέθη των εν δυνάμει επενδυτών.

- Δεν λαμβάνεται υπόψιν ο οικονομικός σχεδιασμός άλλων σημαντικών υπό ανάπτυξη χώρων του Δημοσίου (Αεροδρόμιο Ελληνικού, Ιππόδρομος Φαλήρου, Μαρίνες Αλίμου-ΣΕΦ, Περιοχή Λιπασμάτων, Εγκαταστάσεις ΟΛΠ, Εγκαταστάσεις ΕΛ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ) οι οποίες θα λειτουργήσουν ανταγωνιστικά, δημιουργώντας ασάφεια και ενδοιασμούς στην επενδυτική κονότητα ως προς τους κινδύνους που θα αναλάβει .

Πρόσφατο παράδειγμα αποτελεί η δημοπράτηση το 2003 από τον Αερολιμένα Αθηνών συνεδριακού εκθεσιακού χώρου στο ΕΛ. Βενιζέλος με την μέθοδο της αυτοχρηματοδότησης δημιουργώντας σύγχυση στο αντίστοιχο εγχείρημα της ΕΤΑ.

- Κυρίως όμως δεν εξασφαλίζεται η απαραίτητη κλίμακα και σαφήνεια για την κινητοποίηση του ενδιαφέροντος μεγάλων επενδυτικών σχημάτων (ξένων).

3) Πολεοδομικές (νομικές) επιπτώσεις.

Το κύριο ζήτημα που αναδεικνύει είναι η ακαμψία με την οποία καθορίζονται οι χρήσεις και δεν προβλέπει την εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας η οποία μπορεί στο μέλλον να αναδείξει άλλες ανάγκες και να υποβαθμίσει αυτές που σήμερα χωροθετούνται.

Έτσι παραλείπεται ο βασικός κανόνας της ιδιωτικής πρωτοβουλίας «η διόρθωση του λάθους και ο αναπροσανατολισμός της επιχ. Δραστηριότητας», γεγονός που δε θα αντιμετωπισθεί θετικά από την επιχειρηματική κοινότητα.

Αντίθετα η θέσπιση κανόνων και πολεοδομικών πλαισίων εντός των οποίων αναπτύσσεται ελεύθερα η επιχειρηματικότητα και η φαντασία αποτελούν το ζητούμενο ενός τέτοιου σημαντικού πολεοδομικού εγχειρήματος.

Τέλος δε θεσμοθετούνται χρήσεις για τις οποίες έχει εκφράσει ενδιαφέρον η διεθνής επενδυτική κοινότητα (εμπορικά κέντρα μεγάλου βεληνεκούς – malls, business centers – μικτές αναπτύξεις, εγκαταστάσεις ελεύθερου χρόνου (θέαμα - διασκέδαση), κέντρο εκθέσεων και συνεδρίου με υποστηρικτικές εγκαταστάσεις φιλοξενίας).

Π.χ. η χωροθέτηση του ΣΚ στο ΤΑΕ ΚΒΟ ΝΤΟ δημιουργεί σημαντικά προβλήματα βιωσιμότητας διότι δεν υπάρχει δυνατότητα ανάπτυξης παράλληλων βιώσιμων υποδομών (ξενοδοχείο, εκθεσιακός χώρος, εμπορικό κέντρο, επιχειρηματικό κέντρο).

Στην περίπτωση αυτή το ΣΚ δεν είναι βιώσιμο αλλά εξυπηρετεί τους ξενοδόχους Αττικής οι οποίοι δεν είναι διατεθειμένοι να χρηματοδοτήσουν την υποδομή με αποτέλεσμα αυτή να αποκτήσει δημόσιο επιχορηγούμενο χαρακτήρα που δε θα ήταν αποδεκτό από το ΥΠΕΘΟ.

Συμπεράσματα

- Οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις αποτελούν μέρος της μεταολυμπιακής ταυτότητας μητροπολιτικού συγκροτήματος ενώ ανάλογη εμβέλεια παρουσιάζουν και άλλες εγκαταστάσεις με κύριο παράδειγμα το αεροδρόμιο του Ελληνικού.
- Ο σχεδιασμός της μεταολυμπιακής Αττικής υπερβαίνει τον πολιτικό χρόνο μιας τετραετίας και απαιτεί σημαντικές κινήσεις στους τομείς της στρατηγικής, της επικοινωνίας αλλά και της κινητοποίησης του επενδυτικού ενδιαφέροντος (κυρίως του διεθνούς).

Υπενθυμίζεται ότι όλες οι μεγάλες πόλεις της Ευρώπης εμφάνισαν τις αναπλάσεις μεγάλου βεληνεκούς σε σημαντικές εκθέσεις Real Estate ενώ έλαβαν υπόψιν τις απόψεις των ισχυρών επενδυτικών ομίλων και προσάρμοσαν τους σχεδιασμούς τους ανάλογα.

- Ο μεταλυμπιακός σχεδιασμός πρέπει να ικανοποιεί τα εξής κριτήρια:
 - Διατήρηση και αύξηση των ρυθμών ανάπτυξης της Αττικής.
 - Προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων που θα υποκαταστήσουν την κρατικοδίαιτη ανάπτυξη και θα οδηγηθούν στην ανάπτυξη επιχειρήσεων με μείωση των δημοσίων έργων.
 - Βελτίωση της ποιότητας ζωής του Λεκανοπεδίου .
 - Δημιουργία νέων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων που αφορούν τους τομείς της οικονομίας που η χώρα παρουσιάζει συγκριτικά πλεονεκτήματα ήτοι:
 - τουριστική βιομηχανία (βιομηχανία ελεύθερου χρόνου)
 - εγκατάσταση επιχειρήσεων με δραστηριότητα την ναυτιλία και την παροχή υπηρεσιών στην ευρύτερη Βαλκανική.