

## **Коментари и препоръки на Комисията относно предложенията на участниците в отворената покана**

### **Здравко Здравков, главен архитект на София**

Отправля две препоръки към екипите. Първата е да се намери умереният баланс между функциите без да има свръхпретоварване, програмата не е необходимо да бъде прекалено широка. Втората е да се развие ясна етапност на реализацията на идеите, за да може да се планира и да се вземат решения за следващите стъпки. Напомня, че потенциалната археология би повлияла силно на сроковете или възможностите.

### **Антон Герунов, Експерт Управление на проекти**

Препоръчва на всички екипи да разработят по-задълбочени бизнес планове. Констатира, че в момента в някои разработки липсват дори заглавията на отделните части, които следва да присъстват в един бизнес план. Смята, че целевите групи са доста широки и липсва анализ на реалното търсене. Добре е да се отдели специално внимание на реално проучване за нагласите и тестване. Необходимо е да се изведе ясна финансова устойчивост.

### **Леона Асланова, Експерт Бизнес развитие**

Коментира, че липсата на ясно изведени параметри за целеви стойности е пропуск на заданието. Те биха помогнали на участниците да концентрират по-точно усилията си по отношение на бизнес плана. Предлага да предостави писмени препоръки и добри примери за оптимизиране работата на екипите, както и да организира допълнителна консултация с тях с цел постигане на по-добри резултати.

### **Ангел Буров, Експерт Урбанизъм**

Смята, че в част "Метод на работа" участниците описват основно процеса на работа, а не методически подход към определени изследвания. Определя като спорна перспективата Столична община да покрие всички разходи по реализирането на проекта, а после той да се самоиздържа. Изследването на средата около сградата не е задълбочено и някои тези като например, че площад Бански пустее показват непознаване на средата или предубеденост. Скептичен е към идеята за басейн на площада. По отношение на туристическия анализ смята, че не всички туристи/посетители отговарят на пакетното представяне в сегменти. По отношение на обема на инвестициите - счита, че при определяне на стойността следва да се има предвид сериозният дял на културната, нематериална стойност. По тази причинна не би фиксира конкретна целева стойност за постигане във финансовия план.

### **Тодор Кръстев, Експерт Недвижими културни ценности**

Изброява няколко основни точки, на които следва да се наблегне. На първо място - съжителството на музейните с термалните функции. И двете са в състояние да утвърждават градската идентичност. Това следва да стане деликатно и при

гарантиране на безконфликтно функциониране и ползване на двата дяла, така че функциите да се допълват, а не да си пречат. Сред екипите има участници, при които има голям риск от конфликт заради твърде неизследваното взаимопроникване на функции (участник 2) или пълното пренебрегване на връзка (участник 3). При един от участниците връзката е изследвана (участник 4), но до известна степен механично. Най-добрият вариант е интеграционният (участник 1).

Смята, че целостта както на термалните, така и на музейните функции не е редно да се нарушава. Един от участниците (участник 2) нарушава целостта на термалните функции, докато друг (участник 3), ползвайки сутерена на музея застрашава целостта на музейните функции.

По отношение на водата съветва да се държи сметка за водоползването и то да бъде добре обмислено, за да не се окаже, че има твърде много водни обекти, които не могат да се експлоатират дългосрочно.

По отношение на околното пространство припомня, че по хипотеза на Магдалина Станчева старите терми може да се окажат точно под площад "Бански", което трябва да се има предвид при бъдещото планиране на пространството. Това поставя под въпрос удачна ли е идеята за басейн пред сградата на банята. Чохаджийският хан в посока ЦУМ, както и дървото от Хаджи Мановия хан пред сградата на НАГ също са потенциални източници на история и свързване. Приветства идеята за преосмисляне на пространството между сградите на НАГ и ЦМБ, както и информационната функция на комина. Съветва екипите да отчетат силната трансформация, която кварталът преживява в северна посока. Според него в далечна перспектива може да се помисли дори за преустройство на сградата на НАГ в хотелски комплекс.

По отношение на бизнес частта смята, че има необходимост от идентифициране на рентабилни и съвместими функции в сградата и околностите ѝ, които да бъдат под единно управление за максимален ефект.

#### **Даниел Лорер, Експерт Оценяване на предприемачески проекти**

Препоръчва екипите да разработят по-задълбочени бизнес планове и модели. Коментира, че заданието не дава достатъчен фокус, но се отразява и фактът, че в екипите участва само по един финансист. Това води до липсата на баланс между функционалните и финансовите аспекти в разработките.

#### **Вероника Димитрова, Експерт Градска социология**

Смята, че внимание заслужават две от предложенията - участник 1 и участник 4. Спорно е представянето на участник 2. Предложението на участник 3 не отговаря на критериите. Обобщава, че основна цел трябва да бъде търсенето на интеграция между функциите без да се създава конфликт.

#### **Марта Георгиева, Представител на групата Демократична България - Обединение**

Коментира, че участниците не трябва да разглеждат необходимостта от паркинги. Паркинг за хора с увреждания не е необходим, тъй като отговорност на общината е центърът на града да бъде достъпен за всички. Привърженик е на минималните намеси вътре в самата сграда и в нейните околности. Определя като неудачен вариантът за изграждане на голям външен басейн пред Банята.

### **Вената Ханджийска-Янкулова, Директор на Регионален исторически музей София**

Констатира, че в разработките на всички участници се забелязва, че не познават добре музейната функция и не са наясно с начина на функциониране на музея. Припомня, че процесите и особеностите на музейната дейност понякога не са видими за посетителите.

### **Ваня Николова, Експерт Минерални води**

Смята, че инициативата на СО за разработване на концепция за използване на минералната вода в сградата на Централна минерална баня, която функционално е предназначена за профилактика и лечебни процедури – за здравето на гражданите, е изключителна актуална.

Препоръчва в екипите на участниците да се приобщи и експерт-хидрогеолог (където не е предвиден в основния екип).

Припомня, че ресурсът от минерална вода на находище „София-Център“, който е изключителна държавна собственост, по искане на Кмета на София беше предоставен безвъзмездно на СО за управление и стопанисване с Решение № 30/02.04.2011г. на Министъра на околната среда и водите за срок от 25 години, т.е. до 2036 година, през което време общината ще предприеме действия за ново удължаване на срока или безсрочно предоставяне на минералната вода.

През 2012 г. към Направление „Архитектура и градоустройство“-СО е създаден сектор (звено) за стопанисване и управление на минералните води на територията на СО.

В Стратегията за използване на потенциала от минерални води и земна топлина (геотермална енергия) на територията на СО (проф. д-р гн инж.К.Щерев) е заложено създаване на общинска структура (общинско предприятие) като са очертани нейните функционални характеристики, а в т. 6 конкретно са отразени основанията, основните задачи, кадровия ресурс и издръжка на тази структура.

От позицията на инженер-геолог обръща внимание и на тежестта на експерт - инж. конструктор, тъй като северното крило на сградата е с нарушена конструкция от бомба, паднала върху тази част на банята през втората световна война.

### **Ангел Буров, Експерт Урбанизъм**

Коментарите и препоръките са в две посоки:

Интердисциплинният характер на екипната работа в повечето случаи е подценен като предизвикателство и като създаване на съвместен концептуален продукт при пълноценното участие на разнообразните специалисти.

В повечето от подадените разработки методите на оценка на средата, обекта(ите) и дейностите, както и на изследване чрез проектиране и на проектиране чрез изследване не са ясно и задълбочено описани като липсват по-цялостни списъци или блок-схеми на специфични количествени и качествени методи (напр. комбинирани социо-пространствени анализи на ползването и възприятията на прилежащата градска среда и публични пространства, документални анализи на осъществените и експериментални анализи на възможностите за намеса свързани с реконструкция, преустройство, консервация, адаптация и социализация на сградата и непосредствено прилежащите пространства; комплексен многокритериален анализ на възможностите и ограниченията за съчетаване на дейностите, както и ползите (материални и нематериални) от тях в рамките на сградата и отделните ѝ функционално обособени части и пр.)