

Ολυμπιακά Ακίνητα

προκλήσεις και προοπτικές

Η Ανώνυμη Εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα» είναι ένας νέος, εξειδικευμένος φορέας, που ιδρύθηκε με σκοπό να αναλάβει κατά την μετά-ολυμπιακή περίοδο την διοίκηση, διαχείριση και αξιοποίηση των εγκαταστάσεων που κατασκευάστηκαν με χρήματα του Ελληνικού Δημοσίου για τους σκοπούς των Ολυμπιακών Αγώνων. Λόγω του μεγάλου μεγέθους και της ιδιαίτερης συμβολικής και χωροταξικής σημασίας των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων, οι προκλήσεις που ενέχει η μελλοντική τους διαχείριση είναι μεγάλες και πολυσύνθετες. Όμως, μεγάλες είναι και οι δυνατότητες για μια ουσιαστική συμβολή στην ορθολογική ανάπτυξη του αστικού περιβάλλοντος.

Στην Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε. έχουν ήδη ανατεθεί προς διαχείριση 14 εγκαταστάσεις, κυρίως αθλητικού αρχικού προορισμού, αλλά και γραφειακές. Πιο συγκεκριμένα, η εταιρεία καλείται να αξιοποιήσει: το κλειστό γήπεδο, τη μαρίνα και το γήπεδο του beach volley στο Φάληρο, τα κλειστά γήπεδα της



Χρήστος Χατζεμμανουήλ
Πρόεδρος Δ.Σ.,
Ολυμπιακά
Ακίνητα Α.Ε.

Νίκαιας, του Γαλατσίου, του Γουδίου και των Άνω Λιοσίων, το Βασικό Κέντρο Τύπου, τα κέντρα ιππασίας και σκοποβολής στο Μαρκόπουλο, το κωπηλατοδρόμιο του Σχοινιά, και τα ποδοσφαιρικά στάδια του Ηρακλείου, της Πάτρας και του Βόλου. Ορισμένες ακόμη σημαντικές εγκαταστάσεις είναι εξαιρετικά πιθανόν να προστεθούν στις παραπάνω, αλλά οι σχετικές διαδικασίες δεν έχουν ακόμη ολοκληρωθεί.

Για την ορθή αξιοποίηση των δημοσίων ακινήτων που της έχουν ανατεθεί, η εταιρεία - που αν και ιδρύθηκε το 2002, άρχισε ουσιαστικά να λειτουργεί μόλις εφέτος - έχει θέσει τους βασικούς στόχους και έχει χαράξει τις

κύριες στρατηγικές κατευθύνσεις. Αφετηρία του σχεδιασμού μας είναι η διττή αποστολή μας: αφ' ενός, η προώθηση του πολιτισμού και του αθλητισμού, που προϋποθέτει έντονη κοινωνική ευαισθητοποίηση και δράση· αφ' ετέρου, η ανάπτυξη οικονομικής-επιχειρηματικής δραστηριότητας, με ειδικότερους στόχους τη μείωση του κόστους συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων, τη βιώσιμη ανάπτυξη ευρύτερων περιοχών και την επιστροφή στους φορολογούμενους οικονομικών και πολιτιστικών ωφελημάτων.

Προκειμένου να εκτελεσθεί ικανοποιητικά αυτή η διττή αποστολή, οι μελλοντικές χρήσεις των ακινήτων θα πρέπει να δίνουν προτεραιότητα στην ανάπτυξη του πολιτισμού, του αθλητισμού, του τουρισμού, της υψηλού επιπέδου αναψυχής και των δημοσίων χρήσεων. Η εταιρεία έχει ως στόχο, κάνοντας τις εγκαταστάσεις της βιώσιμες και χρηστικές, να βοηθήσει στην αναβάθμιση και την ανάπτυξη των περιοχών όπου αυτές φιλοξενοούνται και να παράσχει νέους χώρους για δραστηριότητες μεγάλης κλίμακας.

Η βασική παραδοχή εδώ πρέπει να είναι ότι, ενώ οι εγκαταστάσεις έχουν κατά πλειοψηφία κατασκευασθεί για συγκεκριμένες αθλητικές χρήσεις, η αμιγής και αποκλειστική αφιέρωση τους στις χρήσεις αυτές δεν εξυπηρετεί ούτε τον ίδιο τον αθλητικό προορισμό τους. Κι αυτό, διότι θα οδηγήσει σε συνεχή οικονομική αιμορραγία τους φορείς που θα τα χρησιμοποιούν και, συνεκδοχικά, το δημόσιο ταμείο, ενώ ταυτόχρονα θα εμποδίζει τις εγκαταστάσεις να λειτουργήσουν δυναμικά ως επίκεντρα ευρύτερης ανάπτυξης, σε τοπικό αλλά και υπερτοπικό επίπεδο. Η αξιοποίηση των ακινήτων δεν μπορεί, συνεπώς, να αντιμετωπιστεί αποσπασματικά, μέσα από μια απλή πολιτική παραχωρήσεων σε φορείς, ή μέσα από μια πολιτική περιστασιακών ενοικιάσεων των χώρων για την άλφα ή βήτα εκδήλωση.

Στα πλαίσια αυτά, η στρατηγική διαχείρισης



και ανάπτυξης που εκπονούμε, αντιμετωπίζει κάθε εγκατάσταση ως μια ξεχωριστή περίπτωση, με τις χρηματοοικονομικές, χωροταξικές και κυρίως κοινωνικές ιδιαιτερότητές της. Δεν μπορεί να γίνει, λοιπόν, λόγος για μια μαγική, ενιαία λύση-πακέτο. Έμφαση δίνεται σε κάθε περίπτωση στην διάδραση των ακινήτων με τον περιβάλλοντα χώρο και στη μετατροπή τους σε τοπικούς «μολχούς ανάπτυξης».

Σε οποιαδήποτε περίπτωση, οι τελικές λύσεις είναι ακόμη ανοικτές προς συζήτηση. Κι αυτό, γιατί δεν μπορούν να είναι το αποτέλεσμα μονομερών δικών μας αποφάσεων. Το μοντέλο των «από πάνω προς τα κάτω» αποφάσεων είναι ατελέσφορο, όταν μιλάμε για μεγάλες εγκαταστάσεις δημοσίου ενδιαφέροντος. Ο ευρύς διάλογος με φορείς του δημόσιου, του ιδιωτικού και του τρίτου τομέα, η ενδελεχής μελέτη των εναλλακτικών λύσεων, η συμμετοχή της τοπικής κοινωνίας, έτσι ώστε η τελευταία να αποδέχεται τις επιλεγόμενες λύσεις και να έχει το απαραίτητο αίσθημα «ιδιοκτησίας», είναι απαραίτητες προϋποθέσεις για την επιτυχία της μεταολυμπιακής διαχείρισης. Επίσης, ο εντοπισμός πραγματικής ζήτησης είναι προϋπόθεση για την εντατική χρήση των εγκαταστάσεων, που όχι μόνον θα αποτρέψει τον μαρασμό τους, αλλά και θα διαμορφώσει τις συνθήκες για την πολλαπλασιαστική τους δράση.

Γενικά, η αποσαφήνιση των συνθηκών της αγοράς αποτελεί προϋπόθεση για την κατάστρωση σχεδίου για κάθε ακίνητο, αλλά και για την ευρύτερη περιοχή του. Και μιλώ για την ευρύτερη περιοχή, γιατί είναι αδιανόητο εγκαταστάσεις τέτοιας σημασίας να παραμείνουν ως απομονωμένα κτήρια-νησίδες, χωρίς σύνδεση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό. Αντιθέτως, πρέπει να αποτελέσουν εστίες συνολικής αθλητικής, πολιτιστικής, αλλά και οικονομικής κινητοποίησης. Πρέπει να δημιουργήσουν νέα κέντρα συλλογικής ζωής μέσα στον χώρο του Λεκανοπεδίου, αλλά και εκτός αυτού, όπου αλλού είναι τοποθετημένες, δρώντας στην κατεύθυνση της τόνωσης της απασχόλησης, της αύξησης των παράπλευρων ωφελημάτων και της διασποράς των καρπών στην ευρύτερη κοινωνία κάθε περιοχής.

Σε αυτά τα πλαίσια, η Τοπική Αυτοδιοίκηση πρέπει να συμβάλει στη διαμόρφωση των



τελικών λύσεων, εντοπίζοντας εκείνες τις χρήσεις που θα αποφέρουν τα μέγιστα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη στις περιοχές που στεγάζονται Ολυμπιακές εγκαταστάσεις. Χρήσεις που θα εξασφαλίζουν τη δημόσια πρόσβαση και χρησιμότητα, αλλά ταυτόχρονα θα εγγυώνται την οικονομική βιωσιμότητα και θα αξιοποιούν την ιδιωτική πρωτοβουλία και συμμετοχή.

Ταυτόχρονα, η διατήρηση της συμβολικής υπεραξίας των εγκαταστάσεων -οι οποίες είναι οπτικώς αναγνωρίσιμες διεθνώς και άμεσα συνδεδεμένες με μια παγκόσμιας κλίμακας και μοναδικού χαρακτήρα διοργάνωση- αποτελεί σημαντική παράμετρο της συνολικής στρατηγικής για την διαχείρισή τους, που πρέπει να ενισχυθεί και από τους αυτο-

διοικητικούς φορείς. Έτσι θα μπορέσουμε να εκμεταλλευτούμε τα άυλα οφέλη της κληρονομιάς των Ολυμπιακών Αγώνων και να προωθήσουμε σε διεθνές επίπεδο το νέο πρόσωπο της πόλης και της χώρας. Η συνεισφορά της Αυτοδιοίκησης στο σχεδιασμό των λύσεων και η συνεργασία της στην υλοποίησή τους θα την καταστήσει πραγματικό αρωγό σε μία τριμερή προσπάθεια -κράτος και εξειδικευμένοι φορείς του, όπως τα Ολυμπιακά Ακίνητα, ΟΤΑ και ιδιωτικός τομέας- για την ανάδειξη της αναπτυξιακής δυναμικής των εγκαταστάσεων, αποφέροντας σημαντικά οφέλη για το σύνολο των πολιτών και συμβάλλοντας στην ανάδειξη της χώρας μας ως προορισμού υψηλών προδιαγραφών. ■

Μεταολυμπιακή χρήση των Εγκαταστάσεων και Τοπική Αυτοδιοίκηση

Η μεταολυμπιακή χρήση των αθλητικών και άλλων εγκαταστάσεων που χρησιμοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων αποτελεί ένα μείζον κοινωνικοπολιτικό και οικονομικό θέμα στο οποίο άμεσα πρέπει να δοθεί λύση προς όφελος της κοινωνίας.

Κάθε ολυμπιακή εγκατάσταση που κατασκευάστηκε για τους Αγώνες εκπλήρωσε τον στόχο της και πρέπει τώρα να αξιοποιηθεί, ώστε να καλύψει ανάγκες της κοινωνίας. Η αξιοποίηση των εγκαταστάσεων αυτών μεταολυμπιακά, επηρεάζεται από:

- τη γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκονται,
- την ποιότητα της κατασκευής,
- τη δυνατότητα κάθε εγκατάστασης να καλύψει τα αθλητικά-πολιτιστικά δρώμενα της περιοχής, αλλά και να προσφέρει δυνατότητα ανάπτυξης νέων τάσεων στον αθλητισμό και τον πολιτισμό,
- τις τάσεις της τοπικής ή της ευρύτερης κοινωνίας να τη δεχθούν ως ένα πυρήνα ανάπτυξης του πολιτισμού και του αθλητισμού ενταγμένο στο ευρύτερο κοινωνικό - οικονομικό - πολιτικό πλαίσιο,
- την ευελιξία του νομοθετικού πλαισίου διαχείρισης και διοίκησης που θα εφαρμοσθεί και άλλους αστάθμητους κοινωνικούς - πολιτικο-οικονομικούς παράγοντες.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση κύριος μοχλός αξιοποίησης

Κύριος μοχλός ανάπτυξης και ανάδειξης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων στον οποίο και θα πρέπει να στηριχθεί ο σχεδιασμός αξιοποίησης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων είναι η Τοπική Αυτοδιοίκηση.

Η Τοπική Αυτοδιοίκηση, ως ο πιο κοντινός στον πολίτη θεσμός, μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην ανάδειξη των εγκαταστάσεων



Γιάννης
Κουράκης
Δημάρχος
Ηρακλείου

σε πυρήνες πολιτισμού και αθλητισμού με δράσεις όπως:

- η ανάπτυξη του «Αθλητισμού για Όλους», προσφέροντας σημαντικό κοινωνικό έργο,
- η ανάπτυξη νέων αθλημάτων σε χώρους των εγκαταστάσεων ή περιφερειακά από αυτές σε συνεργασία με τις αθλητικές ομοσπονδίες,
- η διοργάνωση συνεδρίων ή άλλων πολιτιστικών δράσεων (συναυλιών, φεστιβάλ νεολαίας κ.λπ.)
- η διοργάνωση πυρήνων εναλλακτικού αθλητισμού (θεραπευτικής γυμναστικής κ.λπ.)
- η διοργάνωση τοπικών ή διεθνών πρωταθλημάτων ή αγώνων σε συνεργασία με τοπικούς ή διεθνείς φορείς του αθλητισμού.

Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στην υπηρεσία της κοινωνίας

Σε γενικές γραμμές οι περισσότερες Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις έχουν την δυνατότητα να προσφέρουν στέγη και υλικοτεχνικό εξοπλισμό σε τοπικές αθλητικές ομοσπονδίες και πολιτιστικούς συλλόγους.

Αυτό θα αποτελέσει σημαντική πρόοδο στην οργάνωση του τοπικού αθλητισμού, θα αυξήσει τις θέσεις εργασίας καλύπτοντας μία σημαντική ανάγκη στο κοινωνικό σύνολο και αυξάνοντας την ποιότητα υπηρεσιών προς του πολίτες.

Και εμπορική αξιοποίηση των εγκαταστάσεων

Ένας δεύτερος μοχλός ανάπτυξης και αξιοποίησης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων είναι η αναβάθμιση της εμπορικότητάς τους με ασφαλιστικές δικλίδες, οι οποίες θα εξασφαλίζουν, θέσεις εργασίας στην τοπική κοινωνία, οφέλη ευρύτερα στο κοινωνικό σύνολο, χωρίς να καταστρατηγούν του όρους της ελεύθερης αγοράς και ανάπτυξης.

Ιδιαίτερη σημασία θα πρέπει να δοθεί στην αξιοποίηση τους εμπορικά σε συνεργασία με ιδιωτικούς φορείς ή φυσικά πρόσωπα. Σε γενικές γραμμές θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι περισσότερες από τις εγκαταστάσεις υστερούν σημαντικά σε αυτό το επίπεδο.

Αυτό σημαίνει ότι η Πολιτεία και η Τοπική Αυτοδιοίκηση με ένα βραχυπρόθεσμο ή μακροπρόθεσμο σχέδιο θα πρέπει να χρησιμοποιήσουν τις Ολυμπιακές Υποδομές προσφέροντας υπηρεσίες όπως αθλητικές, παραϊατρικές, εστίασης και αναψυχής. Επίσης λόγω της άνεσης χώρου που υπάρχει στις περισσότερες υποδομές και με μικρές παρεμβάσεις είναι δυνατόν να χρησιμοποιηθούν ως συνεδριακοί χώροι, ιδιαίτερα για συνέδρια με θέμα τον αθλητισμό, ή τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού.

Οι παραπάνω ενέργειες θα ενισχύσουν τη βιωσιμότητα τους λόγω μείωσης του κόστους συντήρησης με την απορρόφηση πόρων από τις συνεργασίες αυτές και την ανάδειξή τους ως κοινωνικά κύτταρα.

Σε γενικές γραμμές αν οι Ολυμπιακές υποδομές αναδειχθούν σε πυρήνες πολιτισμού - αθλητισμού, όπου σε καθημερινή βάση οι πολίτες θα συμμετέχουν στα δρώμενα που θα διοργανώνονται, τότε αναμφισβήτητα θα εκδηλωθεί εμπορικό ενδιαφέρον από ι-



διώτες και επιχειρήσεις για επενδύσεις. Οι αίθουσες Συνεδρίων, οι χώροι εστίασης, φυσιοθεραπείας, τα κλειστά γυμναστήρια και οι κλειστές πισίνες, οι χώροι αποθεραπείας (υδρομασάζ, σάουνες) και φυσικής κατάστασης θα πρέπει να ενταχθούν σε ένα ευρύτερο σχέδιο, το οποίο θα συμβάλει σημαντικά στη βιωσιμότητα και ανάδειξη των χώρων αυτών.

Οι εγκαταστάσεις οι οποίες δεν θα αποτελέσουν πυρήνα άθλησης και πολιτισμού, οι οποίες δεν θα προσφέρουν υψηλού επιπέδου υπηρεσίες και δεν θα εντάξουν την τοπική κοινωνία στην καθημερινή τους λειτουργία, θα μαραζώσουν και θα αποτελέσουν στο μέλλον ένα κοινωνικό και οικονομικό βάρος για τις τοπικές κοινωνίες και την πολιτεία.

Η γνώση των τοπικών συνθηκών και των προτεραιοτήτων, η αυξημένη ευαισθησία



και αποτελεσματικότητα που διαθέτει η Τοπική Αυτοδιοίκηση είναι βέβαιο ότι θα συμβάλει ώστε οι αθλητικές Ολυμπιακές

υποδομές να λειτουργήσουν θετικά και να αναβαθμίσουν την ποιότητα της ζωής των κατοίκων. ■