

## Sanje ali mora

Slovenska obsedenost s hišami  
/ **Intervju** Andreja Cirman o trgu  
nepremičnin / **O razvoju mest** Janez  
Koželj in Fedja Košir / **V osmih tednih  
od temeljev do strehe** študenti in  
mentorji ljubljanske fakultete za arhitekturo v  
Južnoafriški republiki gradijo knjižnico in  
učilnico / **Beneški arhitekturni  
bienale** Prvič neideološki / **Urbani  
prostori** Izbor najboljših  
večstanovanjskih objektov



# SANJE ALI MORA?

*Boris Matic*

Slovenska obsedenost s hišami in njene posledice

Slovinci imamo poseben odnos do nepremičnin. Življenje na svojem, v lastnem stanovanju ali hiši, je za nas izjemno pomemben cilj. Še več, ta cilj je za nas tako pomemben, da smo zanj pripravljeni žrtvovati zelo veliko. Ta želja se je v slovenski kulturi verjetno zasedrala v dolgih letih zgodovine; od fevdalnih časov, ko je večina prebivalcev obdelovala zemljo, ki ni bila v njihovi lasti, vse do časov, ko so morali kmetje zaradi izkoriščanja in zadolževanja zemljo prepuščati veleposestnikom. Kjerkoli že tičijo razlogi, dejstvo je, da imamo Slovenci v sebi močno zasidrano željo po svoji nepremičnini. In ta nas uničuje.

## **ZAČARANI KROG**

Slovenski tempo stanovanjske evolucije je izkrivljen in vodi do začaranega kroga, v katerem Slovenci vse življenje garajo za nepremičnino. Začarani krog se začne z mladim človekom ali parom, ki se želi odseliti od doma in si ustvariti družino (ali pa se posvetiti karieri). Žal tega ne more storiti takoj, saj so slovenske najemnine absurdno visoke, ce-

lo na evropski ravni; krepko nižje so celo v Berlinu. Za to se lahko zahvalimo tudi Mihi Jazbinšku, ki je v času svojega ministirovanja s stanovanjsko politiko leta 1991 državna stanovanja za razmeroma majhne denarce odprodal tedanjim najemnikom in s tem storil enega večjih zločinov nad slovenskim prebivalstvom. Država je tako zadovoljila psihološke potrebe majhnega števila ljudi po »lastnem stanovanju/svoji zemlji«, a na dolgi rok izpraznila fond državnih najemniških stanovanj, zmanjšala ponudbo na najemnem trgu in cene so se naglo zvišale. Tako so danes razmere take, da mlad par za bivanje v garsonjeri ali enosobnem stanovanju plačuje

enak znesek najemnine, kot znaša obrok posojila, najetega za dvajset let, za enako veliko stanovanje. Zaradi tega se večina ljudi odloča, da bo dalj časa bivala pri starših, prihranila nekaj denarja in potem šla naravnost v nakup svoje nepremičnine ali gradnjo. In tu se začnejo težave. Mladi ljudje, ki se ujamejo v primež dolgoletnega posojila, niso mobilni. Ne morejo se preseliti, ne morejo iskati službe. Ne morejo ustanoviti svojega podjetja, saj morajo imeti zagotovljeno mesečno plačo. In če ni novih podjetij s svežimi zamislimi, ni gospodarske rasti. Za tiste, ki se odločijo za stanovanje, to kmalu postane premajhno. Zgodi se otrok, mogoče celo dva - in družina

na je prisiljena bivati v majhnem, premajhnem stanovanju. Ob odplačevanju visokega posojila pa je težko kaj prihraniti; tako sledijo dolga desetletja bivanja v premajhnih prostorih, živčnosti in pritiska zaradi posojila, odštevanja do dne, ko bo zadosti prihranjeno ali pa bo mogoče posojilo celo odplačano.

Če bi bilo stanovanje najemno, ne bi bilo tako velikih težav; družina bi ga laže zapustila in našla večje. Če bi bil fond državnih najemniških stanovanj večji, bi bile najemnine nižje, ob najemu bi bilo mogoče tudi varčevati za nakup svojega stanovanja.

Tako pa smo ujeti v primež posojil. Šele ko stiska postane prevelika ali

**GLEDE NA TO, KAKŠNE POSLEDICE IMA GRADNJA HIŠ ZA OKOLJE, BI JIH BILO TREBA GRADITI KAKOVOSTNO. TO PA DANDANES NI VEČ MOGOČE S SVOJIMI ROKAMI ALI S PLAČILOM NA ROKE.**



**1. Ljubljanske Murgle so eden najbolj znanih in najuspešnejših primerov zgoščene nizke zazidave pri nas.**

**2. Hiše Danila Fürsta na Peričevi ulici 10–16. Zgoščene, visoke vrstne hiše, zasnovane v petdesetih letih prejšnjega stoletja, imajo izredno varčno arhitekturno zasnovo, kjer je vsak kvadratni meter prostora izkoriščen. Dandanes so tako kakovostne zasnove prej izjema kot pravilo.**

pa je posojilo končno odplačano, lahko Slovenec doseže svoj glavni cilj - hišo.

Šele za gradnjo hiše namreč res lahko pride do tistega, kar si želi: do hiše in zemlje, svoje posesti, kjer ne bo utesnjen in kjer mu ne bo mogel nihče ničesar očitati. S prodajo stanovanja, z novim posojilom in drugimi prihranki se ustvari osnovni kapital, ki pa ga je treba čim bolj izkoristiti - po načelu »prihranili bomo, pa naj stane, kar hoče«. Na spletnih forumih mrgoli nasvetov, ki se vrtijo okoli ene same stvari: kako zgraditi čim večjo hišo za čim manj denarja. Kupovanje ali prerišovanje tipskih načrtov, čeprav ti pogosto niso primerni za parcelo, na kateri se gradi (dnevni prostori

na napačni strani ...), navseti za gradnjo v lastni režiji, zaradi katere nato hiše puščajo in plesnijo ... Samo, da bo čim več kvadratov za čim nižjo ceno.

Z željo po prihranku ni nič narobe, čeprav jo Slovenci priženemo do skrajnosti. Težava je v tem, da smo slepi za temeljno resnico: najlaže je prihraniti tako, da se zgradi hiša z manj kvadratnimi metri površine. Bistvena želja slovenskih investitorjev pa je čim več kvadratnih metrov, četudi zato trpi kakovost.

Pri gradnji je v ozadju grožnja prostorske stiske majhnih stanovanj, ki jo je treba za vsako ceno preprečiti, četudi bo hiša veliko predimenzionirana. Pri tem je seveda treba misliti na otroke. Da ne bodo šli skozi enak pekel, se jim nameni najmanj eno nadstropje, kjer si bodo lahko stvari uredili po svoje in tam stanovali.

A resničnost je, žal, drugačna. Take hiše so prevelike, predimenzionirane. Preveč prostora, ki ga je treba ogrevati, čistiti, vzdrževati. Redki otroci ostanejo doma. Tudi oni si želijo svobode, samostojnosti. Odraščali so v premajhnem stanovanju. Spremljali so hlepenje staršev po lastni hiši. Ko se odselijo, si želijo istega. In začarani krog se začne znova. Stranski proizvod začaranega kroga

pa so hiše. Tisoči in tisoči hiš, posejanih po slovenskem podeželju. In kaj je s tem narobe?

#### HIŠA NI EKOLOŠKA

Hiša je predvsem izreden udarec za okolje. Pozidava nezazidane zemlje v svojem bistvu pomeni uničenje narave, ki je bila prej na tistem mestu. To sicer velja tudi za stanovanja, a bistvena razlika je, da je hiša oblika izredno redke pozidave - na npr. dvesto kvadratnih metrov parcele postavimo samo eno stanovanjsko enoto. Če združimo parcele, lahko na npr. dva tisoč kvadratnih metrov postavimo dvajset stanovanjskih enot - dvakrat učinkovitejša izbira prostora. Če gradimo stolpnico, lahko postavimo štirideset stanovanjskih enot - štirikrat učinkoviteje. Pomeni, da smo za eno stanovanjsko enoto uničili manj prostora. Gosta gradnja je ekološka, saj bolj upravičuje neizogibno uničenje narave, ki ga povzroči gradnja. Do vsakega stanovanja ali hiše je treba pripeljati komunalno infrastrukturo. Vsak bi rad živel v hiši, a hkrati bi vsi radi imeli kanalizacijo, pitno vodo iz pipe, dostop do spleta, odvoz smeti, plin ... Vse to so kilometri in kilometri cevi, ki jih je treba proizvesti in položiti, za to pa so potrebni material, energija in trud.

Gradnja individualnih hiš spodbuja potovanje z avtomobilom. Ker so hiše v Sloveniji tako redko posejane, se preprosto ne splača imeti rednih avtobusnih prog, ki bi vsak dan pravočasno zagotovile razvoz odraslih v službe in otrok v šole. To pomeni, da se morajo prebivalci hiš voziti z avtomobili, ti pa spet škodijo okolju. V hišo je treba vgraditi izredno veliko energije in materiala, ki navadno ni obnovljiv. Na voljo imamo končne zaloge glin za opeko, malte, ometa, izolacijskega materiala, agregata za beton (razen če uporabljate reciklirani drobljeni beton, vendar to v Sloveniji še ni praksa). Gradnja hiše tako pomeni veliko obremenitev za okolje, posebej glede na to, da v njej biva razmeroma malo ljudi.

Hiša ima, glede na število ljudi, ki živijo v njej, navadno večje potrebe po ogrevanju od stanovanja. Kot je bilo že rečeno, Slovenci gradimo prevelike hiše; za štiričlansko družino je treba ogrevati dvesto, včasih tristo kvadratnih metrov. A tudi če bi bile hiše manjše; če primerjamo enako veliko stanovanje v bloku in hišo, imata dramatično različno površino fasade. Hiša toploto izgublja skozi streho in štiri fasade; stanovanje pa samo skozi eno ali dve fasadi (razen tistih v najvišjem nadstropju



in kleti) in potrebuje manj energije za ogrevanje.

Hiša tako pomeni izredno sebično in neekološko potezo; uniči največ okolja, povzroči največ stroškov s komunalno infrastrukturo, porabi največ materiala na prebivalca, največ energije na prebivalca. Kdorkoli, ki se želi imeti za ekološko ozaveščenega, sploh ne bi smel razmišljati o gradnji klasične hiše.

#### HIŠA NI SAMO ZA NAS

Če hišo že gradimo, bi se morali zavedati, da bi morala biti dodobra izkoriščena. Skozi življenjsko dobo bi morala dodobra upravičiti svoj obstoj. Težava je, da ko Slovenec gradi hišo, gradi zase. Razmišlja in postavlja prostore tako, kot je njemu najbolj všeč - saj gre za njegov denar, za njegovo svobodo. Arhitekt je viden kot obrtnik, čigar dolžnost je, da izriše investitorjeve zamisli. Tisti, ki plača, pove, kako bo oblikovano, mar ne?

Na dolgi rok so posledice takega razmišljanja katastrofalne. Hiše le redko ostanejo v družinski lasti. Ko je hiša dokončno postavljena, ko se otroci odselijo, ko starši umrejo ali pa odidejo, se hiša proda. In vanjo se priselijo ljudje, ki si življenje predstavljajo drugače. Stene in majhne sobice, nenavadne oblike,

kot si jih je predstavljal lastnik, so motnja. In spet si želijo svoje hiše, hiše po svoji meri. Zaradi tega se je treba pri gradnji zavedati, da bo hiša živela dlje od nas. Zavedati se je treba, da bodo naši potomci ali pa drugi ljudje, ki bodo v hiši živeli, razmišljali drugače od nas. Primer: še pred desetimi leti je združevanje kuhinje in dnevne sobe v en prostor mejilo na svetoskrunstvo, danes pa je popolnoma normalno. Hiša bo preživela vse to. Če je dobro zgrajena, bi morala preživeti vsaj tri generacije stanovalcev. Če ne, je samo potrata prostora, materiala in energije. Zato mora biti zasnovana preudarno in nevtrarno, z mislijo na vse, ki bodo v njej prebivali, ne samo na prvega graditelja.

#### HIŠA NE TRAJA

Veliko hiš, ki so zrasle po slovenskem prostoru, je nekakovostnih. Zaradi uresničevanja sklepa »varčevali bomo, pa naj stane, kar hoče«, preveč investitorjev gradi s svojimi rokami in ob pomoči sorodnikov in prijateljev ter tako prihrani pri plačilu delavcev. Take hiše so zelo redko kakovostno grajene. Od krivih sten in tal do nestrokovno izvedenih detajlov, ki povzročajo različne težave (kapilarni vlek vlage, puščanje ...) - vse to se pokaže šele po več

letih. Najkritičnejše stvari, kot so potresna ali poplavna varnost, pa se pokažejo šele takrat, ko so res pomembne. Če samograditelji nimajo nadzora nad kakovostjo betona, ki ga vgrajujejo, če ne izvedejo pravilno protipotresnih vezi, bodo s svojimi napakami zadovoljno živeli do prvega tresljaja zemlje - ta pa jim zna hišo razklati na pol. Med gradnjo in katastrofo se lastniki lahko tudi zamenjajo. Posledice ošabnosti samograditeljev tako lahko padejo na ljudi, ki so hišo kupili v povsem dobri veri.

Tudi tisti, ki hiš ne gradijo sami, ampak jih gradijo z obrtniki, se projekta redkokdaj lotevajo celovito. Iščejo bližnjice, izbirajo najcenejše obrtnike za posamezna dela in jih plačujejo ločeno. To pomeni, da nihče nima pregleda nad celotno hišo; vsak obrtnik je odgovoren za svoj kos sestavljanke. Tudi če je vsak košček zase izdelan odlično, se morajo vsa dela in napeljave sestaviti skupaj v hišo, to pa ni mogoče, če ni dobrega in strokovnega nadzora. Take hiše so nato ponesrečene sestavljanke. Vsi poskušajo prihraniti s tem, da delavce plačujejo v gotovini, na roke, brez računa. Če pustimo ob strani spodbujanje sive ekonomije, je za taka dela tako rekoč nemogoče uveljaviti kakršnokoli ga-

rancijo, saj naročnik nima nobene-ga dokaza, da je bilo delo res naročeno in plačano.

Glede na to, kakšne posledice ima gradnja hiš za okolje, bi jih bilo treba graditi kakovostno. To pa dandanes ni več mogoče s svojimi rokami ali s plačilom na roke.

Individualna gradnja hiše ima še večjo, širšo težavo. V urbanističnem smislu ne zagotavlja pestrega okolja. Redko posejane hiše ne ustvarjajo kritičnih mas prebivalcev; ni dovolj ljudi za gradnjo športnih igrišč, ni dovolj ljudi na kupu, ki bi preživeli trgovino ... Obstaja celoten spekter družbenega življenja in socialnih interakcij, ki jih spodbuja bivanje v skupnosti, a so z bivanjem v hiši že v temelju onemogočene.

#### HIŠA NI BOGASTVO

Ameriška angleščina pozna izraz »house-poor«, ki ga lahko prevedemo kot »hišna revščina«. Izraz opisuje položaj, v katerem človek porabi (pre)velik delež svojih prihodkov za plačilo stroškov, ki jih ima zaradi nakupa nepremičnine - posojilo, položnice, davki, vzdrževanje ... Po domače povedano, hiša požre toliko denarja, da ne ostane več za osnovne življenjske potrebščine, na primer hrano. Pri nas je tega veliko več, kot se zavedamo. Posojilo za hišo pomeni veliko breme za družino. Če k temu pristejemo še vzdrževalne stroške, popravila in fizično delo, ki ga je treba vlagati v hišo, je stanovanje neprimerno cenejše.

Tudi v zaključni fazi začaranega kroga, ko se otroci odselijo, lahko vzdrževanje nepremičnine postane preveliko breme za ostarele lastnike. In tu je peklenko stičišče začaranega kroga: kako se odpovedati hiši, za katero si se vse življenje boril in si zanjo prizadeval? Kako spustiti iz rok tistih tristo kvadratov, ki so bili težko prigrarani in iztisnjeni iz prihrankov? Večina lastnikov tega ni zmožna. Raje bi preživeli vse drugo: raje revščina, raje po hrano na Rdeči križ in v javno kuhinjo kot prodaja hiše. Tako prihajamo do slovenskega absurda bogatih revežev: ljudi, ki imajo veliko premoženje v nepremičninah, a ga niso pripravljene pretvoriti v denar. Raje ga vzdržujejo in živijo v revščini. Ker biti na svojem je najvišja vrednota, višja celo od osebnega dostojanstva.

#### DRUGA MOŽNOST

Za zdaj je tako rekoč edina alternativa kolektivna stanovanjska gradnja, a ta se je v zadnjih dvajsetih letih izrazito poslabšala. Zaradi nenasitne želje »biti na svojem« so Slovenci kupovali čisto vse, kar so jim gradbeniška in nepremičninska podjetja ponudila. Ne glede na lokacijo, kakovost gradnje, kakovost tlorisne zasnove - vse se je prodalo. Tega so se dobro zavedali tudi grad-

**STANOVANJSKI TRG SILI PREBIVALCE, DA POSTANEJO  
LASTNIKI NEPREMIČNIN, VENDAR JIM NE ZMORE PONUDITI  
KAKOVOSTNIH STANOVANJ. S TEM SLOVENCE SPODBUJA, DA  
ŠE NAPREJ SANJAJO O SVOJIH HIŠAH.**

3. Pet ateljejev v Rožni dolini je uspešen primer kooperativne gradnje manjših investitorjev v Sloveniji.
4. Objekt »Gorska bivališča« v Kopenhavnu, ki so ga zasnovali danski arhitekti iz birojev BIG in JDS, je skrajni primer zgoščevanja enodružinskih hiš. Vsaka enota ima vrt in razgled, pod njimi pa so parkirni prostori za stanovalce.
5. 3D prikaz novega naselja na Viču, ki ga načrtujejo GregorcVrhovec arhitekti in biro IDFL. Glavna značilnost naselja bo tipološko podobna rešitev kot v Rožni dolini (globoka vrstna hiša), izrazit poudarek pa bo tudi na ekološki gradnji. Hiše bodo obdane z zelenjem, v sklopu novega naselja bo otroško igrišče.

beniki in so kakovost svojih storitev krepko znižali; z uvajanjem tuje delovne sile in s tiskanjem podizvajalcev, ki jim ni do tega, da bi kakovostno delali, če niti ne vedo, ali bodo dobili plačilo ali ne. Poleg tega so se slovenska stanovanja od osamosvojitve razvijala skrajno nenavadno. Ob vedno večjih prihodkih ljudi stanovanja vseeno postajajo vedno manjša, saj taka dosegajo višjo ceno na kvadratni meter; hkrati so torisne in arhitekturne rešitve v povprečju vedno bolj obupne. Neizbirčnost trga, ki je požrl vse, kar se mu je ponudilo, je prepričala investitorje, da kakovost arhitekture ali stanovanjske zasnove sploh ni pomembna, saj ni opazno vplivala na prodajo. Stanovanjski trg sili prebivalce, da postanejo lastniki nepremičnin, vendar jim ne zmore ponuditi kakovostnih stanovanj. S tem Slovence spodbuja, da še naprej sanjajo o svojih hišah.

#### NIZKA, GOSTA ZAZIDAVA

Obstaja srednja pot, o kateri se malo govori, čeprav jo že dolgo poznamo. To je tipologija nizke, a goste zazidave. Če je težava stanovanja v tem, da nam ne zagotavlja individualnosti in lastne zemlje, in če je problem hiše, da je pozidava preredka in ne ustvarja skupnosti - kako bi lahko združili prednosti obeh skrajnosti? Odgovor je v stanovanjski tipologiji, ki ponuja individualna, z odprtim prostorom prepletana bivališča, a še vedno dovolj gosta, da tvorijo kritično maso prebivalcev. Osnovni primer take tipologije so dvojčki, ki na eni parceli ponujajo dve bivališči. Vendar je tipologija dvojčkov še vedno preredka; ne zagotavlja zadostne gostote bivališč, da bi upravičila naložbo v infrastrukturo in ustvarjala potrebno kritično maso prebivalcev. Zato je za doseganje prave nizke zgoščene zazidave treba hiše še bolj zgostiti - recimo v vrste. Najbolj znan primer so



ljubljske Murgle, ki sta jih zasnovala arhitekta France in Marta Ivanšek za natečaj leta 1965, gradili pa so jih vse do leta 1988. Grajene so bile po načelih, ki sta jih avtorja spoznala skozi delovanje v tujini, predvsem na Švedskem. Knjiga Franca Ivanška »Enodružinska hiša: od prosto stoječe hiše k nizki zgoščeni zazidavi« iz leta 1988, v kateri

opisuje svoje izkušnje pri gradnji, ponuja veliko nerealiziranih rešitev za še danes aktualne probleme. Čeprav so Murgle v času po dograditvi zaradi ozkih ulic in nizkih hiš poimenovali kar Auschwitz, so sčasoma postale eden najuglednejših delov Ljubljane, kjer so stanovali in še danes stanujejo nekateri politični veljaki. Osnovni gradnik naselja so

hiše, ki z zaprtimi atriji in z lastno parcelo dajejo občutek individualnosti. Obenem pa so grajene zelo skupaj; stikajo se v zamaknjene vrste in med hišami ni avtomobilskih poti. Parkiranje je urejeno zgolj ob robu stanovanjskih karejev, nato morajo stanovalci prehoditi preostanek poti peš, a nikoli dalj kot sto metrov.

**ČE ŽE GRADITE HIŠO, JO GRADITE PREUDARNO. ZGRADITE TAKO VELIKO HIŠO, KOT JO POTREBUJE NAVADNA DRUŽINA; LAŽE JO BOSTE TUDI PRODALI.**

Ampak tudi enonadstropne vrstne hiše ne zagotavljajo dovolj gostote; še vedno so preveč potratne s prostorom in niso privlačne za investitorje. Treba jih je še bolj zgostiti. Lahko jih oblikujemo v atrijske, kot so hiše Stanka Kristla na Opekarski cesti v Ljubljani. Take hiše so oblikovane v obliki črke L in oklepajo osrednji prostor - vrt, s katerega tudi dobijo večino svetlobe. Hiše na Opekarski cesti imajo poleg tega zanimivo možnost organizacije pisarniškega dela na domu. Druga možnost je, da hiš ne združujemo le v vrste, ampak tudi v višino, tako so na primer narejene večnadstropne hiše Danila Fürsta na Peričevi ulici v Ljubljani. Te hiše so posebne zato, ker je stopnišče zasnovano tako, da porabi čim manj prostora; vsak centimeter hiše je izkoriščen.

Če hočemo hiše še bolj zgoščevati, naletimo na oviro - moramo naložiti eno bivališče nad drugo. Bivališča v višjih etažah pa ne morejo imeti vrta. Ali pač?

S tehnologijo zazelentitve strešnih površin zagotovimo hišo z vrtom tudi v višjih nadstropjih. Glede vrta na zeleni strehi smo lahko v dvomih, saj ne gre za »pravo« zemljo, ampak za nasutje. Vendar to ni res. Taki vrtovi so popolnoma enaki tistim nad garažami, ki se dandanes pojavljajo v vseh stanovanjskih naseljih. Skrajni primer take nalože-

ne gradnje je stavba Mountain Dwellings, v prevodu »Gorska bivališča«, v Københavnu. Stavbo so zasnovali danski arhitekti iz biroja BIG in je točno to, kar pove ime - gora enodružinskih hiš, naloženih na kup. Primerov dobre prakse v nizki, gosti gradnji je torej kar nekaj. Zakaj potem ni bolj razširjena?

### SKUPAJ JE BOLJE

Težava je, da večino enodružinskih hiš gradijo individualni investitorji in ne investicijska podjetja. Individualni graditelji pa nimajo želje po združevanju, saj jim nihče ne pokaže, da je taka pot možna, pa čeprav je v tujini gradnja v sodelovanju več malih investitorjev že stalna praksa. Eden boljših primerov so vrstne hiše v Batschunsu, kjer je skupina investitorjev skupaj z arhitektom zgradila šest vrstnih lesenih nizkoenergijskih hiš, ki so ne samo ekološke, ampak tudi cenovno ugodne, saj so grajene po pasivnem standardu in porabijo desetino toliko energije za obratovanje kot navadne hiše.

Podoben primer najdemo pri nas: pet ateljejev v Rožni dolini, ki so jih zasnovali arhitekti Vanja Gregorc, Aleš Vrhovec in Rok Klanjšček. S skupnimi močmi so na parceli, kjer bi lahko stali mogoče dve enodružinski hiši, postavili kar pet bivališč. V končni fazi je za vsako enoto potrebno manj parcele, to pa poceni

gradnjo. Ker se izvaja več enot hkrati, je gradnja ravno tako cenejša. Ker se enote držijo skupaj - imajo manj fasade -, so tudi stroški ogrevanja manjši. In tako naprej. Torej je gradnja s skupno pobudo mogoča tudi v Sloveniji, a ji na poti, žal, stoji individualizem v slovenski miselnosti.

Večji investitorji pa k nizki gosti zazidavi niso nagnjeni, ker je preprosto ne znajo prodati. Čeprav gosteša zazidava pomeni več bivališč in več dobička in čeprav je hiša bolj cenjena kot stanovanje, posebne ustvarjalnosti pri gradnji nizke goste zazidave za trg ni opaziti. Kakšni dvojčki ali vrstne hiše že; gradnja atrijskih ali naloženih hiš pa je preprosto prevelik eksperiment za slovenskega investitorja. Upajmo, da se bo v naslednjem ciklu nepremičninskega trga našel kdo, ki bo prepoznal kakovost te tipologije in jo ponudil kupcem.

### ČE NE HIŠA, POTEK ...

Najemnih stanovanj ni veliko, zaradi tega so najemnine visoke. Najemnine bi lahko znižala država z dodatno ponudbo stanovanj, a preprosto ne zmore dovolj hitro graditi. Trg nepremičnin se ne bo sesul. Za to bi morale banke zaseči nepremičnine upnikov in jih začeti prodajati po krepko nižji ceni v velikem številu, to pa se v Sloveniji ne bo nikoli zgodilo. Banke bi ob tem

same pretrpele velike izgube (stanovanja bi lahko v veliki količini prodale samo po krepko nižjih cenah, kot jih sedaj vrednotijo - v bilancah bi bilo stanje negativno), poleg tega so povezave sive ekonomije med bankami in gradbeniški podjetji premočne. Najemnine in cene na trgu nepremičnin se ne bodo občutno znižale. Slovenci bomo še vedno prisiljeni in za to bomo odplačevali visoka posojila. Začarani krog se bo nadaljeval. In hiše se bodo gradile naprej. Ampak če že gradite hišo, jo gradite preudarno. Zgradite tako veliko hišo, kot jo potrebuje navadna družina; laže jo boste tudi prodali. Naj bo nizkoenergetska. Poleg ekološkosti zaradi prihranka pri energiji vam bo prihranjeno tudi pri plačevanju položnic. Resno razmislite o tem, da bi bila lesena; les je ekološki in montažna gradnja je v Sloveniji že dobro razvita. Hiša, ki jo izdelata izkušena ekipa delavcev po standardih v tovarni, je veliko kakovostnejša od hiše, ki jo naredi trop vkup zbobnanih obrtnikov s pomanjkljivim nadzorom. Pa še jamstvo ima. Predvsem pa razmislite o tem, da je s skupno investicijo v večstanovanjski objekt mogoče dobiti cenejšo hišo - pa še sosede lahko izberete vnaprej. Čas je, da se nehamo obnašati kot samotni volkovi in začnemo ravnati kot skupnost. ☺

Ž I V L J E N J S K A Z A V A R O V A N J A

## »Brez dodatnega varčevanja bo moja pokojnina skromna«



Ob javnih razpravah, ki se trenutno odvijajo v Sloveniji na temo pokojninske reforme, se veliko aktivnih prebivalcev, ki so zaposleni zgolj nekaj let, sprašuje, kakšna pokojnina se jim obeta ob upokojitvi, čez 20 ali 30 let. Zavedamo se, da nam spremembe pokojninske reforme prinašajo slabše pogoje za upokojevanje in nižajo pokojnino glede na plačo in jasno je, da bodo, brez ene ali druge oblike varčevanja, te številke iz leta v leto nižje. Že danes je razmerje med povprečno neto plačo in pokojnino tako, da so pokojnine za skoraj 35 odstotkov nižje kot povprečne plače.

Zato ni čudno, če si vprašanje, kakšna sploh bo moja pokojnina, najpogosteje zastavlja generacija aktivno zaposlenih moških in žensk, starih med 30 in 45 let.

**Primož, redno zaposleni ekonomist, star 35 let**, ki ima 8 let delovne dobe, sicer je tudi oče dveh šoloobveznih otrok, se je odločil za kombinacijo življenjskega zavarovanja in varčevanja za pokojnino. »Službeno sem veliko na poti, tudi veliko v tujini, zato sem se odločil za življenjsko zavarovanje. Glede na vse razprave na temo pokojninske reforme, ki smo jim trenutno priča v Sloveniji, pa tudi v pogovorih s prijatelji, ugotavljam, da nam ob upokojitvi, s strani države ne bo pripadla prav velika pokojnina. Spraševati sem se začel, ali mi bo znesek pokojnine, do katere bom upravičen in ga je država dolžna zagotoviti državljanom, sploh omogočal dostojno preživljanje starosti. Ugotovil sem, da najverjetneje ne, zato sem se pri življenjski zavarovalnici NLB Vita odločil za tako kombinacijo življenjskega zavarovanja, ki mi omogoča varčevanje za pokojnino. **Mesečno tako vplačujem 100 evrov. Čez 30 let bom predvidoma iz tega naslova lahko dobil izplačano 86.104 evrov v skupnem znesku, ali mesečno rento 465 evrov za obdobje 20 let.**« pojasnjuje svojo odločitev Primož.

**NLB**  **Vita**  
Življenjska zavarovalnica

[www.nlbvita.si](http://www.nlbvita.si)



“V naši naravi je, da iščemo in ustvarjamo najboljše.” Marles

## NAJ SE VAŠE ŽIVLJENJE RESNIČNO ZAČNE ...

### ... S HIŠO MARLES!

Bi radi uživali v domu, ki še posebej poudarja kakovost življenja? **Potem berete pravi oglas.** S svojim revolucionarnim sistemom ogrevanja in prezračevanja so Marles hiše najboljši prijatelji vašega dobrega počutja in naravnega okolja.

Pri tem nič ne prepuščamo naključju. Hiše **Marles Mediteran** so inovativne, izvirne in drugačne - noro privlačne! V hiši **Marles Mediteran** boste želeli preživeti več kot samo počitnice, to je hiša za večne užitke ob morju!

**Vaša duša bo zaživela v popolni sproščenosti vašega mediteranskega doma ...**



Vaš dom je vaše življenje ...™

MARLES HIŠE MARIBOR d.o.o., Limbuška c. 2, 2341 Limbuš  
tel.: 02 42 94 603, [komericiala@marles-hise.si](mailto:komericiala@marles-hise.si)  
[www.marles-hise.si](http://www.marles-hise.si)



**marles**®  
Marles **hiša**-moja hiša.

# »PREŽIVELI BODO SAMO NAJBOLJŠI«

Urša Marn, foto Borut Krajnc

Dr. Andreja Cirman je docentka na Ekonomski fakulteti v Ljubljani

## Kaj je dve leti po izbruhu gospodarske krize mogoče reči o posledicah za trg nepremičnin?

► Države so se na krizo odzvale zelo različno. V okviru evropske mreže za analizo trga stanovanj (European network for housing research) delamo raziskavo o tem, kaj se je dogajalo s sistemi stanovanjskega financiranja in trgi nepremičnin v posameznih evropskih državah, predvsem kako odporni so ti sistemi in trgi proti krizi. Prve analize so pokazale, da so države zelo različno prizadete. Npr. Irska, Španija in Nizozemska so izjemno prizadete, slednja predvsem pri stanovanjskem financiranju, v Nemčiji pa se ni zgodilo tako rekoč nič. Zelo različno sta prizadeti tudi Češka in Madžarska, čeprav sta zrasli iz podobnih korenin. Češka je krizo preživela razmeroma dobro, Madžarska pa zelo slabo. Nikjer ne kaže, da bi bile velike težave pri financiranju prebivalstva, se pravi pri financiranju povpraševanja po stanovanjih. V državah, ki jih je kriza najhujše prizadela, so bistveno večje težave pri financiranju ponudbe. Tak primer smo deloma tudi mi, čeprav se ne moremo uvrstiti med tiste, ki občutijo najhujše posledice. V Sloveniji smo v letih konjunktore pretirano napihnil gradbeništvo, nato pa nas je udarila še finančna kriza. Podobno kot v drugih evropskih državah se tudi pri nas pri fizičnih osebah na splošno gledano ni zgodilo nič oziroma ni bilo hujših posledic. Bolj je šlo za to, da so fizične osebe postale previdnejše.

Ljudje so sklenili, da bodo počakali, preden se bodo odločili za nakup nepremičnine. Povsem drugačna je zgodba, kar zadeva ponudbo. V Nemčiji ponudba in financiranje ponudbe delujeta razmeroma normalno, pri nas in v nekaterih drugih evropskih državah pa se je financiranje ponudbe ustavilo. Povedano preprosteje: banke so ustavile kreditiranje novih projektov.

### Je to lahko nevarno?

► Je, ker se nam lahko vrne kot bumerang. V Sloveniji zdaj nimamo na razpolago vira, s katerim bi lahko financirali gradnjo novih projektov. Pipe so zaprte in denarja za gradnjo novih nepremičnin ni. Za zdaj je na trgu še vedno presežek stanovanj. Težava se bo pojavila, ko bo ta presežek pošel. Takrat se bomo znova znašli pred premajhno ponudbo. Če ne bo denarja za financiranje novih projektov, se nam lahko kmalu zgodi, da bo ponudbe premalo, to pa bi verjetno povzročilo rast cen nepremičnin. Banke so bile v gradbeništvo tako izpostavljene, tako močno so se opekle, da se zdaj bojijo že zvite vrvi.

### Da so banke previdne, je razumljivo.

► Brez dvoma. To ni mišljeno kot kritika katastrofalnih bank. Gre za posledico kratkovidnega ravnanja bank v preteklosti. Prej so pri nepremičninah preveč tvegale, zdaj pa so potegnile ročno zavoro in lahko se zgodi, da bomo zašli v drugo skrajnost, ko ne bo več novih projektov. Prilaganje na trgu nepremičnin je počasno, zato lahko traja leta, da se bo spet vzpostavilo ravnovesje.

## Kako to, da banke še naprej zaupajo prebivalstvu?

► Ker je prebivalstvo še zmeraj najvarnejša oblika kreditiranja, veliko varnejša od katerega koli podjetja. Res je sicer, da se je pri prebivalstvu povečal odstotek slabih posojil, vendar je ta delež še daleč od skrb zbujačega.

## Se na našem trgu nepremičnin sploh kaj trguje ali pa še vedno vlada mrtilo?

► Po podatkih Geodetske uprave se je promet stabiliziral na ravni, ki ji sama pravim normalna. To, kar se je dogajalo leta 2008, namreč ni bilo normalno. Vseh se je polastila nepremičninska vročica, gradbenikov, investitorjev in kupcev. Ni torej res, da se na trgu ne dogaja nič. Se pa seveda dogaja na nižji ravni kot v letih najdebelejših krav.

## Je Nemčija izjema zato, ker so bile njene banke pri kreditiranju gradbenih podjetij previdnejše, ker so tvegale manj?

► Nemčija je poseben primer. Čeprav so v času konjunktore skoraj vse evropske države, tudi Nemčija, na stanovanjskem področju pritskale na povečanje lastništva, Nemci preprosto niso nasedli zgodbi, da moramo biti vsi lastniki. Nemško prebivalstvo ni povečalo deleža lastništva.

## Na Irskem verjetno ni bilo pomanjkanja stanovanj. Zakaj so kljub temu na veliko gradili?

► Na Irskem, kjer so imeli hitro razvijajoče se gospodarstvo, se je prebivalstvo zelo hitro povečevalo, med drugim tudi zaradi priseljevanja.

Imeli so kar precejšen primanjkljaj stanovanj. Zaradi tega se je na irski trg zgrnilo toliko špekulacij, da imajo danes ogromno zalogo neprodanih stanovanj. Cene stanovanj so bile nenormalno visoke, balon se je pretirano napihnil in ni šlo drugače, kot da je počil.

## V Sloveniji pa balon ni počil?

► Ne. Bil je sicer napihljen, a je samo spustil, ni pa počil. Počilo je v Španiji, kjer je bilo ogromno špekulativnih nepremičnin. Če večina povpraševanja izvira iz stanovanjskih potreb prebivalstva, se pravi iz demografskih in drugih zakonitosti, je to razmeroma stabilno povpraševanje. Če pa je večina povpraševanja špekulativne narave, se ljudje že ob minimalnem povečanju tveganja umaknejo, na trgu pa ostane ogromno neprodanih nepremičnin. To se je zgodilo Špancem. Zidali so po celotni obali, večinoma za tuje investitorje, od počitniških hišic do hotelov. Ko so investitorji ugotovili, da to ni tako dobra naložba, in so se vsi po vrsti umaknili, je ostalo milijon neprodanih nepremičnin.

## Tudi v Sloveniji, še zlasti v Ljubljani, je cel kup neprodanih nepremičnin, naj omenim samo Celovške dvore. Razumem, da investitorji ne želijo znižati cen zaradi najetih posojil, ampak zakaj banke vzdržujejo status quo?

► Ne investitorjem ne bankam ni do tega, da bi znižali cene, kajti ko to narediš, priznaš, da vrednost, po kateri si sprejel zavarovanje, ni več prava, to pa v bankah pomeni priznanje, da gre za bolj tvegan kapital, kot je zdaj prikazano. Banke trenutno tako zelo potrebujejo kapital kot žejni v puščavi vode.

## Je status quo mogoče vleči v nedogled?

► Ali lahko noj v nedogled drži glavno v pesku? Seveda ne. Prej ali slej mora pogledati ven. Tako se bodo tudi investitorji in banke prej ali slej prisiljeni spoprijeti z realnostjo.

**BANKE SO BILE V GRADBENIŠTVU TAKO IZPOSTAVLJENE, TAKO MOČNO SO SE OPEKLE, DA SE ZDAJ BOJJO ŽE ZVITE VRVI.**





**Torej bodo cene neprodanih nepremičnin prej ali slej prisiljeni znižati? Ampak hkrati vi sami pravite, da bodo cene nepremičnin v prihodnje narasle.**

► To, kar je na trgu ostalo neprodano, so po svoje defektne nepremičnine. Defektne v smislu, da pri njih ni ustreznega razmerja med ceno in kakovostjo. Te nepremičnine bodo seveda našle kupce, a za pravo ceno, to pa ni cena, po kateri se prodajajo danes. Prepričana sem, da je mogoče prodati tudi Celovške dvore, seveda pa ne za ceno, po kateri se prodajajo zdaj. Mogoče bi jim jih uspelo prodati po polovični ceni. Za banko bi to seveda pomenilo, da bi dobila manj denarja oziro-

ma da si posojila ne bi poplačala v celoti, ampak drugače preprosto ne gre. Treba si je naliti čistega vina. **Celovški dvori so zgrajeni katastrofalno. Cel kup je gradbenih napak, voda zaliva hodnike, po stenah je plesen ...**

► Žal, za malo denarja malo muzike. Tako pač je. Še sreča, da potrošniki niso več tako naivni, da bi kupili kar vse po vrsti.

**Na tiste redke posameznike, ki so kupili stanovanja v napol praznih blokih, zdaj upravniki prelagajo celotne skupne stroške bloka. Kako bi to lahko preprečili?**

► Tega ni mogoče preprečiti. Upravniki bi morali stroške razdeliti med lastnike vseh stanovanj. Pri čemer

je jasno, da je lastnik neprodanih stanovanj investitor. Težava je drugače, v izrazito incestnem razmerju med investitorji in upravniki blokov. Ker mora upravnik imenovati investitor, so vsi upravniki strašansko prijazni do investitorjev, še posebej na začetku, ko je treba odpravljati napake. Nočejo biti strogi, ker želijo biti pri naslednjem bloku spet upravniki. Na kakšne nesmisle naletimo v praksi, dobro ponazarja tale primer. Recimo, da investitor v bloku proda samo sedem od stotih stanovanj. Nato teh sedem lastnikov ugotovi, da v garaži ob vsakem dežju zamaka. Od investitorja zahtevajo, da napako odpravi, a jih zavrne, ob ukrepanju pa naletijo na težavo.

Za ukrepanje morajo zbrati podpise več kot polovice lastnikov stanovanj, tega pa seveda ne morejo, ker jih je samo sedem, preostalih 93 stanovanj je v lastni investitorja, ta pa proti sebi ne bo glasoval. Ali veste, kdo je upravljavec Celovških dvorov? Vegradovo podjetje! Ne šalim se. Ne le da so v Vegradu sami projektirali in gradili, sami bi tudi upravljali. Kdor kupi defektno stanovanje, nima kaj dosti možnosti, da kaj doseže.

**Kako zelo je kriza prizadela slovensko gradbeništvo?**

► Zelo. Naše gradbeništvo je bilo prenapihnjeno, zato se mora konsolidirati. Hkrati z gradbenimi podjetji so se v težavah znašli tudi vsi, ki

**V oktobru  
dodatni 10% POPUST  
na PVC okna  
ali**

**troslojna zasteklitev  
BREZ DOPLAČILA  
ob nakupu lesenih oken**

☎ 080 12 44



OKNA KLI že 55 let



ENERGETSKO UČINKOVITA OKNA

www.oknakli.si



OKNA KLI Logatec

www.oknakli.si  
okna.kli@kli.si

OKNA KLI Logatec, d.o.o., Tovarniška 36, Logatec

**Vegrad je šel v stečaj, Hilda Tovšak se je upokojila, zadnji veliki projekt tega nekoč uspešnega gradbenega podjetja, stanovanjska soseska Celovski dvori in ljubljanski Šiški, pa je ostal nedokončan. Stanovanja so sicer suha, toda podzemne kleti in garaže so bile še v začetku tega meseca, ko so fotografi še lahko prosto vstopali v objekte, polne vode in plesni.**



so z gradbeništvo povezani, na primer projektanti. Tudi te dejavnosti so bile prenapihnjene in se morajo konsolidirati. Preživeli bodo samo najboljši in tako je tudi prav. Skrbi me le, da bi krč trajal predolgo, saj bi to v prihodnosti lahko ogrozilo priliv nepremičnin na trg in s tem bi se zvišale cene. Nevarnost prihaja z demografskega dela. V preteklosti, ko se je osamosvajal velik del druge generacije baby boom iz 70. in 80. let, se je prodalo veliko manjših, cenejših stanovanj, predvsem garsonjer. Zdaj se je ta generacija ustalila,

družine mnogih so se povečale in garsonjere so postale pretesne. Poleg tega so si nekateri finančno opomogli, tako da bodo zdaj napredovali po stanovanjski lestvici. Iskali bodo dve- ali trisobna stanovanja na kakovostnejši lokaciji, in če jim trg tega ne bo mogel ponuditi, se lahko zgodi, da se bodo pri teh segmentih cene zvišale.

**Kaj je pokopalo Vegrad? Težko je verjeti, da bi to nekoč uspešno podjetje v stečaj spravili Celovski dvori.**

► Normalno podjetje izvaja poslovno dejavnost, ki mu omogoča odplačevanje normalne zadolžitve in

lastnikom zagotavlja normalen donos. Ni pa normalno, da se z denarjem iz dejavnosti krije tudi odkup lastništva, se pravi, da se z denarjem, ki ga ustvari aktiva, odkupuje pasiva. Dejavnost, ki je konkurenčna, ne more biti tako donosna, da se iz nje hkrati odkupuje še lastniški delež v podjetju. Tu je pogosto izvirni greh. Lastniška konsolidacija pretirano izčrpa podjetje. Podobno kot za Merkur ali Istrabenz to verjetno velja tudi za Vegrad. Znani finančnik Higgins je glede financiranja rasti dejal: »It takes money to make money.« Da lahko rasteš, moraš razpolagati z denarjem. Za Vegrad so Celovski dvori pomenili precejšen zalogaj in denarja jim je preprosto zmanjkalo.

**Mislite, da bo šlo po Vegradovi poti še kakšno večje gradbeno podjetje? Za SCT sicer ni videti, da bi bil v težavah, je pa res, da ga rešuje sam predsednik vlade s svojim angažmajem v Libiji.**

► Moram priznati, da občudujem SCT, ker je kot mačka, ki se zmeraj ujame na vse štiri tace. Kar se tiče vladne pomoči, pa: če si nesposoben, ti tudi vlada ne more pomagati.

**Bi o napakah gradbenih podjetij govorili tudi, če ne bi bilo krize? Ekonomist Ivo Lavrač pravi, da je za nazaj lahko reči, da bi se morala podjetja vesti previdneje, konservativneje, vendar je tako vedenje v konjunkturi pomenilo izgubljanje poslovnih priložnosti.**

► Gradbeniki so se v bistvu vedli racionalno, banke pa so pretirano tvegale. Spomnim se projekta, ko je lastnik prodal poslovno stavbo, pa je banka kupcu ponudila stoodstotno posojilo. To ni normalno! Če bi kupec to stavbo prodal s profitom, bi ga pospravil v svoj žep. Če pa bi naredil izgubo, bi breme padlo na banko. Ključno vprašanje je, zakaj so banke tako zelo podcenile tveganja in se tako izrazito izpostavile nepremičninskim posojilom. Ame-

riška ekonomista Herring in Wachter, ki sta povezanost med bankami in nepremičninskimi cikli proučevala že konec 90. let, navajata tri razlage: podcenjevanje tveganj zaradi kratkovidnosti glede katastrof, podcenjevanje tveganj zaradi slabih podatkovnih podlag in šibkih analiz ter napačne motivacijske sheme. Dejstvo je, da so nepremičninski cikli razmeroma dolgi. V ZDA so pred krizo pri stanovanjskih nepremičninah imeli skoraj 70 let rasti cen. Zaradi tega je spomin na večje krize zamrl in razpoložljive statistike kažejo na zelo ugodne stopnje poplačila posojil, vezanih na nepremičninsko področje, v primerjavi z drugimi posojili. Verjetnost šoka na trgu, torej kolapsa cen nepremičnin, je pri dogodkih, ki nastopajo razmeroma redko in nimajo stabilne vzorčne strukture, zelo težko oceniti. Kratkovidnost glede katastrof dodatno spodbuja čredni nagon. Banke se podobno izpostavljajo na nepremičninskem trgu, zato se posamezna banka počuti varnejša s tem, ko je njena politika del splošne politike. Proti temu pojavu niso odporne niti regulatorji, saj glede na ugodno zgodovino na stvar pogosto gledajo enako pristransko kot bančniki. Ko trg nepremičnin doživi kolaps, je prav kratkovidnost tista, ki prispeva, da se dogajanje še dodatno poslabša. Banke zaznajo veliko tveganje in se odzovejo s hitrim zvišanjem obrestnih mer zaradi višjih premij za tveganje. Občutno zmanjšanje obsega kreditiranja nepremičninskega področja vodi v še hujši pritisk na znižanje cen na trgu. Hkrati se na spremenjene razmere odločneje odzovejo tudi regulatorji. Zaostrijo svoje zahteve glede rezervacij in kapitalske ustreznosti, to pa se neredko pokaže tudi z zmanjšanjem obsega kreditiranja drugih sektorjev gospodarstva. Poleg tega je nepremičninsko področje za presojo tveganja in donosnosti naložb razmeroma zahtevno, to pa dodatno povečuje tveganje pri

# KARBA mge

**REHAU**  
Unlimited Polymer Solutions



**OKNA**

LJUTOMER, Ul. Rada Pušenjaka 21, Tel.: 02 58 58 750, E-mail: mge@karba.biz  
MARIBOR, Betnavska cesta 116/a, Tel.: 02 33 15 106, E-mail: mge@karba.biz

[www.karba.biz](http://www.karba.biz)

# Z MISLIJO NA PRIHODNOST, USTVARJAMO ZELENO SEDANJOST



KRETA/WEBK

## DAN ODPRTIH VRAT

Sobota, 23.10.2010 od 10 - 16 ure.  
Videm 12,  
Dol pri Ljubljani.  
Več na [www.lumar.si](http://www.lumar.si).

### GRADIMO SODOBNE, VARČNE EKOLOŠKE HIŠE LUMAR

V podjetju Lumar že danes gradimo hiše prihodnosti, ki najmanj onesnažujejo okolje. Za ogrevanje porabijo 8x manj energije kot običajne hiše in prihranijo 2 tona CO<sub>2</sub> na leto. Grajene so iz okolju in človeku prijaznih materialov, za proizvodnjo katerih smo porabili malo energije. Ob tem jih bomo brez težav tudi reciklirali.

Ob vgradnji aktivnih solarnih sistemov lahko hiše Lumar energijo tudi proizvajajo. Tako še dodatno zmanjšamo izpuste CO<sub>2</sub>.

Da je Lumar TEHNOLOGIJA vodilna v Sloveniji na tem področju dokazuje tudi certifikat inštituta Passivhaus.



# Lumar®

Živeti najbolje!

T: 02 421 67 50 I: [www.lumar.si](http://www.lumar.si)

## KO TRG NEPREMIČNIN DOŽIVI KOLAPS, JE PRAV KRATKOVIDNOST TISTA, KI PRISPEVA, DA SE DOGAJANJE ŠE DODATNO POSLABŠA.

veliki izpostavljenosti temu sektorju.

### Kaj pa so napačne motivacijske sheme?

► Nepremičninske naložbe so navadno naložbe z visoko stopnjo zadolžitve in naložbeniki z visoko stopnjo finančnega vzvoda prenesejo precejšen del tveganja neuspeha projekta na banke. Te se skušajo zavarovati z zahtevami po manjšem razmerju med posojilom in vrednostjo nepremičnine, garancijami in različnimi omejitvenimi pogodbenimi določili. Žal se ob pregrevanju trgov in pojavu kratkovidnosti strogost kreditnih standardov pogosto razrahlja, saj rastoče cene ustvarjajo iluzijo prevzemanja manjših tveganj. Kratkovidni posojilodajalci v teh razmerah izrinjajo s trga preudarnije in ob razmeroma zahtevnem nadzoru investitorji teh projektov dobijo priložnost investicij tudi v bolj tvegane projekte, saj večji del tveganja nosi posojilodajalec. Napačne motivacijske sheme so prisotne ne samo pri investitorjih, temveč tudi pri bankah. Tak primer je

sindrom »too big to fail«, zaradi katerega lahko nekatere banke celo zavestno prezrejo tveganja. Podobni učinek imajo še drugi varovalni mehanizmi, ki preprečujejo naval na banke. Jamstvo depozitov, dostop do interventnih sredstev, pa tudi državno lastništvo bank zmanjšajo intenzivnost sposobnosti discipliniranja bank, ki bi jo moral imeti trg, in to vodi v klasičen moralni hazard. Ker imetniki depozitov zaradi varovalnih mehanizmov ob povečanem tveganju naložbenega portfelja bank ne zahtevajo višjega donosa na svoja sredstva, lahko banke povečujejo donose lastnikov z bolj tveganimi naložbami. Ko dejansko doživimo kolaps trga, imamo opraviti s pojavi, kot so podaljševanje posojil zaradi izogibanja odpisom ali manipuliranje z vrednostmi nepremičnin, ki so uporabljene za zavarovanje. Navadno traja kar nekaj časa, preden se težave razkrijejo in odpravijo, včasih tudi z velikimi stroški za družbo kot celoto.

**Če je vse to že dolgo znano, zakaj ponavljamo stare napake?**

► Če se malo pošalim: ker imamo v svoji programski opremi vgrajeno napako, ki se ji reče kratkovidnost. Nepremičninske krize so razmeroma redke in tisti, ki so doživeli prejšnjo, pri naslednji navadno ne odločajo več.

**V bistvu smo pred krizo vsi verjeli, da so nepremičnine najvarnejša naložba.**

► Sama sem že pred petimi leti razlagala, da so nepremičnine tvegana naložba, pa so se mi nepremičninski posredniki smejali. No, danes se ne smejijo več.

**Kako, če sploh, lahko gradbeništvo pomaga država? Verjetno za stabilnost celotnega gospodarstva ni dobro, če gredo velika gradbena podjetja v stečaj.**

► Seveda ne. Če ima država sredstva in potrebe po neprofitnih stanovanjih, je to priložnost, da del zaostanka nadomesti razmeroma poceni. Ker gre za denar davkoplačevalcev, mora to storiti transparentno. To ne pomeni, da se dogovori, po koliko bo odkupila stanovanja, da bo ustregla banki. Pripraviti je treba dražbo, da vidimo, kdo bo dal

ceneje. Če država stanovanja na dražbi odkupi po petsto evrov za kvadratni meter, smo davkoplačevalci na boljšem, ker bi sicer ta stanovanja morala zagotoviti bodisi z investicijo bodisi z nakupom na trgu, to pa bi bilo dražje. Ampak še enkrat poudarjam: odkup je smiselno samo, če obstajajo potrebe. Gotovo pa ni smiselno, da država odkupi stanovanja samo zato, da rešuje naselje investicije.

**Država bi sicer lahko stisnila NLB in stanovanja v Celovških dvorih odkupila po 500 evrov za kvadratni meter, a kaj ko bi bila potem to banko prisiljena reševati. Tako bi samo prelagala denar iz enega žepa v drugega. Je to sploh smiselno?**

► Seveda je, zaradi transparentnosti. Samo tako bomo vedeli, kdo je delal slabo in kdo bo za napake plačal. Če so gradbeniki delali slabo in bodo nepremičnine pripravljene prodati po 500 evrov za kvadratni meter, bodo banke sicer res ostale z manj denarja, ampak tudi lastniki bodo ostali brez vsega in bodo kaznovani za napačne odločitve. Kako pa bomo vedeli, katera banka je dobra in katera ne, če država pred eno banko kar naprej spušča meglo?! Skratka, pridobili bomo pri transparentnosti, kazni bodo plačali tisti, ki si jo dejansko zaslužijo, in vedeli bomo, kdo dela dobro in kdo slabo. To pa je za davkoplačevalce izjemnega pomena. ☺

## SPOZNAJTE TEMELJE ZAGOTAVLJANJA KAKOVOSTI V STANOVANJSKI GRADNJI – PRIDOBITE SI PRIROČNIKE TPSG IN/ALI SE DOGOVORITE ZA PREDSTAVITEV TPSG



Eden od temeljnih ciljev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS) je trajno uvajati in spodbujati razvoj meril dobre gradbene prakse na področju tehnične kakovosti stanovanjske gradnje.

Ker uradnih tehničnih pogojev za gradnjo stanovanj v Sloveniji nimamo in ker to otežuje delo projektantom, izvajalcem, odgovornim za nadzor, vzdrževalcem objektov in tudi SSRS, je SSRS kot naročnik, da bi spodbudil razvoj kakovosti stanovanjske gradnje, v sodelovanju z zunanjimi izvajalci v okviru razvojno-raziskovalnega projekta pripravil **tehnične pogoje za zagotavljanje in nadzor kakovosti pri izvajanju del v stanovanjski gradnji – TPSG.**

TPSG so pripravljene kot **priročniki z zbranimi tehničnimi pogoji za nadzor kakovosti vgrajenih materialov in zagotavljanje kakovosti posameznih vrst del v stanovanjski gradnji, kot so**

**gradbena in obrtniška dela, izvedba inštalacij in zunanje ureditve s sklopi:**

- **OBRTNIŠKA DELA:** krovsko kleparska, ključavničarska, mizarska (izvedba oken in vrat) in steklarska, kamnoseška, keramičarska dela, delo z mavcem, fasaderska, slikopleskarska, tlakarska dela;
- **GRADBENA DELA:** rušitvena, zemeljska, betonerska, zidarska, hidroizolacijska in toplotnoizolacijska dela, tesarska dela in zunanja ureditev;
- **INSTALACIJSKA DELA:** vodovod, ogrevanje, prezračevanje in klimatiziranje, plin, dvigala, elektroinštalacije (jaki in šibki tok), strelovod.

Priročniki TPSG so **namenjeni fizičnim in pravnim osebam in jih lahko kupite na sedežu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada**, po predhodnem telefonskem dogovoru na telefonski številki 01 47 10 500 v času uradnih ur ali po elektronski pošti [srsinfo@stanovanjskisklad-rs.si](mailto:srsinfo@stanovanjskisklad-rs.si).

**Cena posameznega priročnika je 290,00 evra, priročnike pa lahko prevzamete takoj po plačilu!**

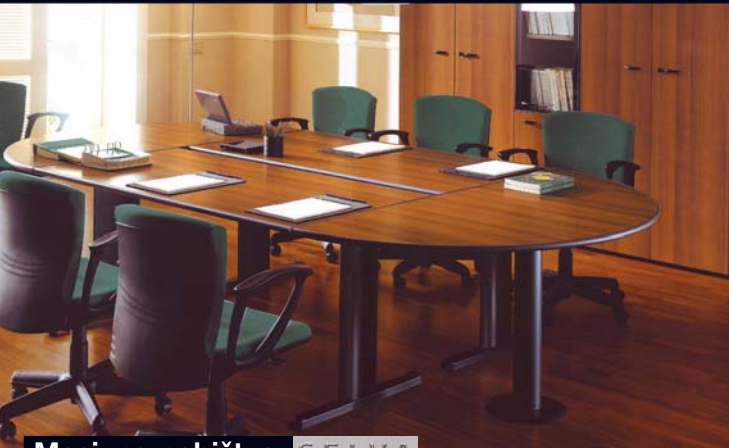
Prav tako se lahko v času uradnih ur po telefonu na telefonski številki 01 47 10 500 ali po elektronski pošti [srsinfo@stanovanjskisklad-rs.si](mailto:srsinfo@stanovanjskisklad-rs.si) dogovorite za pripravo predavanja ali predstavitev TPSG skupini slušateljev po naročilu za svoje podjetje, organizacijo, izobraževalno ustanovo, strokovnjake, subjekte javnega sektorja in javna podjetja ter za svoje poslovne partnerje.

Čakamo na vaš klic/sporočilo!  
Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad





• izmerimo na vašem objektu • svetujemo, izrišemo in sprojektiramo • pripeljemo, ne glede kam v Sloveniji • strokovno zmontiramo • **VSE BREZPLAČNO!**



Masivno pohištvo **SELVA**

Masivno pohištvo



# INTERDOM

**I N Ž E N I R I N G**

SVETOVANJE • PROJEKTIRANJE • NOTRANJA OPREMA  
OPREMA PISARN • HOTELOV IN DRUGIH OBJEKTOV  
salon pohištva in notranje opreme agencija • posredovanje • trgovina

Trgovski center CITY, Ulica Vita Kraigherja 5, 2000 Maribor

☎ 02/ 252 55 99, GSM 041 680 318

EK CENTER, Mariborska 88, 3000 Celje

☎ 059 224 595, GSM 051 625 822

interdom@triera.net

[www.interdom-pohistvo.si](http://www.interdom-pohistvo.si)

[www.selva.si](http://www.selva.si)





Janez Koželj

# O RAZVOJU MEST

## Urša Marn

Prof. Janez Koželj in prof. dr. Fedja Košir sta kolega, predavatelja na ljubljanski fakulteti za arhitekturo. Hkrati sta nasprotnika. Košir je bil namreč pobudnik referenduma o novem prostorskem načrtu Ljubljane, Koželj pa štiri leta prvi mestni urbanist in podžupan Ljubljane, torej desna roka ljubljanskega župana Zorana Jankovića. Zastavili smo jima enaka vprašanja o razvoju mest, zlasti o prihodnjem razvoju Ljubljane.

### **Kakšno je za vaju idealno sodobno mesto?**

► Koželj: Zame je to mreža ulic in mozaik raznolikosti, v katerem se nizajo četrti, organizirane v obliki malih mest, sicer različnih po značaju, vendar z mešanimi funkcijami, ki omogočajo izenačene razmere za bivanje in delo po vsem mestu kot tudi dostop do vsega potrebnega na kratkih razdaljah.

► Košir: Ni nujno, da je idealno mesto sodobno. Prav tako ni nujno, da je sodobno mesto idealno. Zame je še vedno idealno mesto tako, kot ga

je orisal akademik Edvard Ravnikar: *»Naše mesto naj le bo kot naša boljša hiša, ne preskromna v dimenzijah, trezno bogata v obdelavi, obdana z dvorišči in vrtovi, z negovanim drevjem in v tesnem sosedstvu z raznolikimi krajinskimi elementi; vse to je še vedno dosegljivo, a ne samo po sebi. Skratka tako, kot pravi star turistični prospekt: mesto s srcem, močjo in čarom; mesto, ki ga imaš rad, v katerem bi se rad postaral in v katerem bi hotel imeti prijatelje; plemenita atmosfera stare rezidence, povezane na vse strani z odprtim, svetlim dekorjem; velika tradicija v ume-*

*tnosti in znanosti, poživljena s pogumom do tveganja v ustvarjanju in iskanju; topel stik sinteze med ohranjenimi ostanki in izrazom današnjega urbanizma; dobro mesto med čudovitimi gozdovi ob robu gora in v blagoslovljenem vrtu južne ljubkosti; shajališče slovenskih temperamentov...«* Izjava je bila napisana, preden so bili izdelani, sprejeti in uveljavljeni kakršnikoli strateški in izvedbeni načrti za Ljubljano.

**Kako se kapitalistična ekonomska logika in globalizacija odražata v razvoju mest?**

► Koželj: V obliki brezobličnega, generičnega mesta, za katero so po Remu Koolhaasu značilni splošni pogoji za bivanje kjerkoli in vsepovsod, ter arhitekture prostega sloga v kakršnikoli obliki, ki ji je zgodovinska identiteta v napoto.

► Košir: Rezultat globalizacije z dobršno mero posmeha oriše Koolhaas. Velemesta, ki so se razlezla zlasti v nekaj zadnjih desetletjih, ležijo predvsem v svetu v razvoju in v tretjem svetu. Koolhaas trdi, da so režimi, ki dovoljujejo njihovo razraščanje, predvsem avtokratske diktature.

Za povrh pravi še, da so močno ransno mešana in zato močno multikulturna. So kot ljudje - migrirajo. Po navadi ljudje bežijo pred revščino, da bi se znašli v nekem drugačnem, a ne manjšem osiromašenju.

#### **Katero mesto velja za prototip sodobnega mesta?**

► Koželj: Kombinacija New Yorka z njegovo pestrostjo, Londona z njegovo prepletenostjo s parki, Barcelone z njenim izenačenim utripom, Dunaja z njegovo urejenostjo, Kopenhavna z njegovo prometno ureditvijo, Ljubljane z njenim neposrednim dostopom do narave.

► Košir: Odgovorov na to vprašanje je več. Colin Rowe, ki razglša stališča neortodoksne postmoderne, ima za idealen prototip mesto kot kolaž usedlin preteklosti in prihodnosti. Tako bi bilo morebiti zagotovljeno ravnotežje med nujnostjo in naključnostjo, ki vzpostavlja trajno skladnost mestne podobe. Koolhaas kot dekonstruktivistični provokator pa krsti značilno sodobno mesto za generično, karkoli to že pomeni. V inteligentno sestavljenem eseju oriše neznanske urbane aglomeracije, ki nastajajo, kakor pravi, zlasti v pasu z obeh strani ekvatorja, kjer je vreme večinoma lepo. Ogrožajo jih zgolj neurja. Prototip sodobnega mesta naglo izgublja svojo identiteto. Koolhaasu, mojstru samoironije, se to sploh ne zdi katastrofalno. Identiteta »centralizira«: lepi se na bistveno, na nekakšno centralno točko, ki ni več kot točka. Čim bolj je mesto razsežno, tem manj je pomembno njegovo osredje. Čim več je periferije, tem manj je nujno, da gravitira ravnovanj, saj je navsezadnje premajhno. Ali v radikalizirani slovenski različici: čim bolj je razpršeno, tem bolj je posodobljeno. Obsedenost s središčem povzroča, da so vsi meščani drugorazredni, ker so v resnici iz tega središča izločeni. Generično mesto je koktajl skrajnosti: »V generičnem mestu (je) prostor tako za futurizem kot za primitivizem - pravzaprav samo za to dvoje. Generično mesto je vse, kar je ostalo od tega, kar je nekoč bilo mesto. Generično mesto je post-mesto, urejeno na prostoru eks-mesta.« Zdi se, da bo stolpnica dokončna tipološka rešitev vseh arhitekturnih zadreg. Stanovanjsko vprašanje ni noben problem. V generičnem mestu je bodisi v celoti urejeno ali pa povsem prepuščeno naključju. Najrevnejši prebivajo na najdražji dobrini - pri tleh. Tisti, ki imajo denar, živijo v elementu, ki je zastoj - v zraku. Generično mesto pomeni dokončno smrt planiranja. A ne samo načrtovanja, tudi oblikovanja. Najustreznejša definicija estetike v generičnem mestu je prosti slog. Koolhaasov zaključek je fantastično paradoksen: generično mesto je sračje gnezdo in zato umetnostna stvaritev. Vsaka podobnost z ljubljansko sedanostjo je zgolj naključna. Več kot



**KOŽELJ: PROTOTIP SODOBNEGA MESTA JE KOMBINACIJA NEW YORKA Z NJEGOVO PESTROSTJO, LONDONA Z NJEGOVO PREPLETENOSTJO S PARKI, BARCELONE Z NJENIM IZENAČENIM UTRIPOM, DUNAJA Z NJEGOVO UREJENOSTJO, KOEBENHAVNA Z NJEGOVO PROMETNO UREDITVIJO, LJUBLJANE Z NJENIM NEPOSREDNIM DOSTOPOM DO NARAVE.**



# Razgledi Perovo Kamnik

arhitektura prijetnega bivanja



Ob vznožju Kamniško-Savinjskih Alp se na izjemni lokaciji razprostira zeleno naselje Perovo, 6 dvojčkov in 6 samostojnih hiš. Naselje hiš je le dobrih 20 minut od Ljubljane, ob kulturno bogatem, zgodovinskem mestu Kamnik, kjer je vse na dlani. Širni gozdovi, cvetlični park Arboretum Volčji Potok, igrišče za golf, Naravni zdravilni gaj v Tunjicah, Stari Grad, Terme Snovik, Velika planina, Kamniška Bistrica ali domači vrt je le nekaj možnosti za prijetno preživljanje prostega časa, rekreacijo in športne aktivnosti.



Oglejte si naše spletne strani oziroma nas pokličite za več informacij:

**Sava IP, d.o.o.** Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, tel.:+386 (0)1 430 41 51 in 300 98 91  
[info@sava-ip.si](mailto:info@sava-ip.si), [www.sava-ip.si](http://www.sava-ip.si), [www.razgledi-perovo.si](http://www.razgledi-perovo.si)



zabavno je, da so te izzivalne teze v slovenskem učbeniku ruralne arhitekture citirane kot model pozitivnega pristopa, ki ga kaže posnemati. **Je za New York še mogoče reči, da je sodobno mesto, ali pa so mesta, kot je New York, preživeta? Le Corbusier je že leta 1937 zapisal: »Newyorški nebotičniki so romantični: ošabna gesta, ki ima sicer svojo vrednost ... Toda ubili so cesto in mesto je ponorelo.«**

► Koželj: Nikakor ne drži, New York je živ organizem, mozaik različnih centralnosti in mest v malem, je sestavljena zgoščin in razredčin, raznolik prostor ustvarjalnosti, ki ves čas utripa, spodbuja, sprejema novosti, se spreminja. Verjemite mi, pravkar smo se s študenti od tam vrnilo s to spodbudno izkušnjo.

► Košir: New York je kljub vsakršnim kritikam še zmerom osiše sveta. Navsezadnje je tu razen bank tudi sedež OZN. V obdobju sužnjelastniške formacije se je tako težišče selilo po premici Babilon-Aleksandrija-Rim, v kolonialističnem in kapitalističnem novem veku pa po premici Amsterdam-London-New York. Čeprav bi se rada, se v ta seznam nista mogla nikoli zares uvrstiti ne Pariz ne Moskva. Morebiti se bo to čez čas posrečilo Peking. Le Corbusierove izjave je treba brati s trezno skepsio in upoštevati, kako neizmerno si je želel, da bi odločilno vplival na ameriško sceno, a se mu to v resnici nikoli ni posrečilo. Če sklenem: Manhattan imam za najlepšo kompozicijo, ki jo je izdelalo civilizirano človeštvo.

**Kaj je v Ljubljani za vas moteče in kaj navdihuje?**

► Koželj: Ljubljana je edino slovensko mesto, ki je talilni lonc vseh Slovencev. Zato je v njej najbolj moteč tisti nazadnjaški duh, ki se upira vsakršnim spremembam na bolje, češ da je mesto že vse doseglo enkrat za vselej, in to je treba zdaj samo varovati in konzervirati. Vse civilne pobude se kategorično izrekajo proti vsakršnim spremembam, takšna so tudi brezkompromisna stališča četrtinskih skupnosti pri sprejemanju prostorskih aktov. Tisto pa, kar me navdihuje, so predvsem Maks Fabiani, Jože Plečnik, Vladimir Šubic, Edvard

## KOŽELJ: V LJUBLJANI JE NAJBOLJ MOTEČ TISTI NAZADNJAŠKI DUH, KI SE UPIRA VSAKRŠNIM SPREMEMBAM NA BOLJE, ČEŠ DA JE MESTO ŽE VSE DOSEGLO ENKRAT ZA VSELEJ, IN TO JE TREBA ZDAJ SAMO VAROVATI IN KONZERVIRATI.

Ravnikar, ki so v mestu našli navdih za nove, velikopotezne ureditve in vsak po svoje obogatili njegovo identiteto. Poleg tega pa številne, še neizkoriščene priložnosti za preurejanje in razvoj mesta navznoter, še posebej ob vpadnicah, ki so sicer zahtevna naloga, zato pa izziv za najboljše domače in upam tudi tuje arhitekta.

► Košir: Pozitivni se mi zdijo sedimenti, ki neponarejeno dokumentirajo prizadevanja v daljni in bližnji preteklosti, da bi bilo to mesto čim bolj učinkovito in impresivno. V Ljubljani je še zmeraj marsikaj, kar do človeka ni docela neprijazno in ni razosebljeno. Navdušujejo me denimo izjemno čitljiv sestoj srednjeveškega jedra, imenitni civilni in cerkveni barok ter nekaj ulic, ki jih je dokončno izoblikovala prva polovica 20. stoletja. Po drugi strani pa mi je skrajno tuje okolje BTC-ja. Tu kratko malo nisem doma. Pri čemer moram dodati, da gre za ambient, ki ponuja izjemne možnosti za vrsto raziskav, od socioloških do urbanističnih in arhitekturnih. Tu imate snovi za ducat zanimivih doktoratov.

**Kaj bi bistveno opredelilo metropolitanski značaj Ljubljane?**

► Koželj: Ljubljana je že sedaj mala metropola, manjka ji še večja stopnja urbanosti, talentirani novi priseljenci, spodbudno okolje za razvoj ustvarjalnih poklicev, učinkovit javni promet v mestu in regiji.

► Košir: Webstrov slovar definira metropolo kot glavno mesto oz. prestolnico dežele ali države ali kot katerokoli mesto z znatnejšo koncentracijo ljudi in kulture oziroma še česa. To pomeni, da metropolitanski značaj ni nekaj, kar bi bilo tako redko in posebno, da bi naredilo mesto

za znamenito. Ne Göttingen ne Heidelberg nista bila nikoli metropoli. Ljubljana je metropolitanska kot težišče sicer maloštevilnega, a ta čas suverenega naroda. Njena lokacija in pomen v mreži zares velikih metropol pa sta relativna. Prizadevamo si, da bi si izoblikovali kolikor je mogoče lepo samopodobo, a se ta prepogosto sprevača v nekritično samoprevaro. Status Ljubljane kot prostora slovenskih vladnih in diplomatskih institucij je v novih prostorskih aktih docela zanemarjen. Dovolj je sicer besed o vlogi, ki naj jo mesto ima kot ena od evropskih prestolnic. Vendar ne bi škodilo, ko bi bila ta vloga obdelana objektivno in primerjalno, ne pa samo s sentimentalno samohvalo. Zanimivo je, da ni v citiranem gradivu nikjer omenjeno vprašanje o predstavnih drugih držav. Ali je res vseeno, kje je kakšna diplomatska rezidenca? Ali pa bi za ta program lahko rezervirali, denimo, posebno četrt? Prav tako ni besede o simbolnem pomenu vladnih institucij, za katere se, kot kaže, sestavljamcem omenjenih dokumentov zdi, da so lahko koderkoli. Najbrž menijo tako tudi o rezidenci predsednika republike, katere problematiko so povsem prezrli.

**Kakšne blagodejne, pa tudi malo manj blagodejne učinke na razvoj Ljubljane bo imel nov občinski prostorski načrt?**

► Koželj: S tem ko nakazuje nove možnosti in zmanjšuje tveganje, bo nov prostorski načrt zagotovo vplival na razvojne projekte, sprožil naložbene odločitve, spodbudil vlagatelje in finančne tokove, pospešil bo postopke gradnje tako v javnem kot zasebnem sektorju in tako sprostil

nov razvojni cikel. Nanj je vezana realizacija številnih mestnih projektov strateškega pomena, ki bodo omogočili prenovu in razvoj urbane sistema na različnih ravneh in v različnih predelih mesta. Strateški cilji poselitve so ohranjanje obstoječega števila prebivalcev in izboljšanje starostne strukture prebivalcev, zmanjševanje dnevnih migracij, rast funkcionalne in kakovostne ravni poselitve in priseljevanje novih prebivalcev. Načela poselitve pa so mestna prenova z zgostitvami in reurbanizacijo degradiranih območij, zgoščevanje zazidave ob vpadnicah in linijah javnega potniškega prevoza, ohranjanje zelenih območij in gradnja novih koncentričnih povezav med kraki, enakomerna razporeditev dejavnosti in pestrosti rabe z mešano rabo, dekoncentrirana koncentracija obmestja in razvoj omrežja lokalnih središč.

► Košir: Strateški in izvedbeni del novega prostorskega načrta sama po sebi nista več kot mrtva črka. Kakšno bo njuno udejanjanje, bo pokazala praksa, ki bo po mojem izrazito negativna. Njuni sestavljalci so na tribunah večkrat poudarjali, da je eden od ciljev vzpostavljanje možnosti za deregulacijo zakonodaje. Toda v besedilih navedenih dokumentov to ni niti omenjeno. Izvedbeni prostorski načrt je kričec primer birokratskega zabetoniranja regulative, ki bo onemogočala vsakršno alternativo. Nekatere posege predpisuje do skrajnih podrobnosti, drugi, ki so ravno tako vitalnega pomena, pa sploh niso obravnavani. Je predvsem priročnik za operativce v občinskih uradih. V njem ni nikjer niti sledu volje ali vsaj težnje, da bi bil ta aparat dovolj pri-

# Zamenjajte internet. Amis se spleča!

Izkoristite izjemno naročniško akcijo "Vzemi trojko, plačaj enko!"

Izberite paket **Trojka** – zdaj za ceno **Enke**. Sedaj samo **22 EUR/mesec**, polnih **5 mesecev**.

Paket **Trojka**  
samo  
**22 €!**

zanesljivo  
**amis**

(( 080 20 10 www.amis.net

Akcijna ponudba »3 za 1« velja ob sklenitvi naročniškega razmerja za pakete Amis »Trojka« ali »Dvojka« prvih pet (5) polnih koledarskih mesecev od priklopa storitev, ob vezavi naročniškega razmerja za obdobje 15 mesecev. Ponudba velja za nove zasedne naročnike ter obstoječe zasedne naročnike, ki še ne uporabljajo storitev AmisTV ali Amis Telefonija. Akcija traja do 31.10.2010.

lagodljiv in bi lahko prisluhnil še neznanim pobudam ali upošteval priporočila prizadetih.

**Kako bo Ljubljana videti leta 2027, ko se bo novemu prostorsko načrtu iztekla veljavnost, če se bodo izkoristili vsi razvojni potenciali?**

► Koželj: Ne bistveno drugače od takšne, kot je danes, samo živahnejša bo, manj onesnažena in lepše urejena. Vizija dolgoročnega razvoja Ljubljane še največ pove o tem, kako se bo razvijala v idealno mesto. Prihodnja Ljubljana bo ostala privlačno mesto v zelenju, katerega velikost in merilo bosta prijetna za bivanje. Predeli in četrti bodo zadržali svoj značaj in prepoznavnost. Staro mestno jedro se bo postopoma v celoti prenovilo, v ožje mestno središče se bodo doselili novi prebivalci, ki bodo zaustavili staranje in praznjenje območja. Tukaj se bo ob novem inovacijskem centru sodobnih umetnosti razvila živahna umetniška četrt, ki bo povezovala sklop umetniških akademij z muzejskim centrom in centrom alternativne kulture. Z vzidavami stanovanj v večnamenskih stavbah se bo v mestnem središču ohranila urbanost in zvišal delež prebivalstva višje socialne ravni. Gradnja mesta se bo navezovala praviloma na vpadnice, ki bodo tudi nosilke najbolj zmogljivega javnega prometa. Vse vpadnice, ki bodo razširjene v široke avenije z drevoredi in celostno oblikovano ulično opremo, bodo obzidane z različnimi vzidavami mešane rabe. Prenovljene zelene in športne površine v mestnem središču bodo z novimi zelenimi potezami povezane v sklenjen zeleni sistem. Obstoječe rekreacijske poti se bodo razširile z dodatno ponudbo in se podaljšale do turističnih in kolesarskih poti v zaledju mesta in na podeželju. Prostorski razvoj univerze bo sledil modelu univerze v mestu. Srečevanje in komuniciranje študentov in profesorjev različnih usmeritev na vseh koncih mesta bosta prispevali tako h kakovostnejšemu študiju kot k živahnemu akademskemu značaju prestolnice. Država bo zgradila upravno središče ob mestni magistrali, univerzitetno in raziskovalno naravo mesta bosta zaznamovala center za promocijo znanosti in razširjeno biološko središče z novim prirodoslovnim muzejem. V novih mladinskih in pristočasnih centrih bo

vedno več prireditev za sproščanje in zabavo mladih. Zgrajeno bo omrežje oskrbovanih stanovanj in dnevnih centrov, ki bodo ponudili pestro ponudbo preživljanja pričakovane visoke starosti prebivalcev. Mesto bo zadržalo zvezdasto obliko poselitve z vmesnimi zelenimi klini in prezačevalnimi odprtini. Nova strnjena zazidava bo zapolnjevala prostor znotraj obroča mestne avtoceste, razpršeno pozidavo na podeželju bo zaokrožala gručasta zazidava. Z načrtovanjem mešane rabe se bo zmanjšal promet in zmanjšale obremenitve okolja v gosto zazidanih predelih. Mešana območja bodo ustvarjala možnosti za stalen tok odvijanja dejavnosti in dogodkov po vsem mestu. Z novo zazidavo bodo najprej reaktivirana vsa degradirana območja opuščene industrije. Odprto bo novo regionalno odlagališče odpadkov na Barju, delovala bo sežigalnica predelanih odpadkov, ekološki park bo promoviral najnovejšo tehnologijo, ki zagotavlja sklenjeno kroženje snovi in okoljsko vzdržnost v ravnanju z odpadki in viri. Strnjene stanovanjske četrti in soseske raznih oblik se bodo gradile dosledno po načelih trajnostne gradnje in mešane rabe. Nove oblike nizkogoste zazidave v zelenju bodo obudile zamisel vrtnega mesta na temelju okoljske etike. Stanovanjske soseske bodo gradbeno in energetsko prenovljene, ob primernih zgostitvah zazidave bodo prenovljene in na novo opremljene stanovanjske zelene površine. Deloval bo sistem integriranega javnega prometa in enotne vozovnice, ki bo povezan s terminali »parkiraj in se odpelji«. Gostoto prometa bo mesto uravnavalo z zaračunananjem posebne takse za vstop v mesto. Mreža kolesarskih stez in poti se bo trikrat povečala, površine za pešce se bodo v mestnem in lokalnih središčih povečale za 70 odstotkov. Na kmetijskih površinah se bo razvila intenzivna pridelava hrane in zelenjave za samooskrbo mesta. Na južnem delu Ljubljane bodo zgrajeni zadrževalniki in razbremenilniki, ki bodo varovali mesto pred katastrofalnimi velikimi poplavami. V regijskem krajinskem parku Barje bodo kmetje upravljali kulturno krajino in skrbeli za ohranjanje pestrosti biotopov ogroženih živalskih in rastlinskih vrst, še posebej mokrišč.

Na območju mesta, kjer se stikata in križata peti in deseti prometni koridor, se bo v celoti moderniziralo ljubljansko železniško vozlišče. Nov Potniški center Ljubljana bo s prepletom in gostoto različnih dejavnosti in tokov ustvaril težišče velikomestnega življenja, Masarykova cesta bo postala avenija z nizom državnih in mestnih ustanov. Logistični terminal, poslovne cone in raziskovalni inštituti se bodo povezali za potrebe nove evropske makroregije med Jadransko in Alpami, Srednjo Evropo in Balkanom. Gospodarjenje s prostorom bo pomenilo uresničevati sodobne projekte, kot so tehnološki in krajinski parki, objekti za oskrbo z obnovljivimi viri energije in presnovo odpadkov, ki se bodo navezovali na ključna razvojna prizadevanja za privlačno, zdravo, varno in odprto mesto.

► Košir: Zelo verjetno vsi razvojni potenciali ne bodo izkoriščeni. Ne zato, ker bi menil, da bo sedanja ekonomska kriza trajala v nedogled, temveč ker sedanje izkušnje kažejo, da smo velemojstri v zamujanju pravih priložnosti. Praviloma nas prej navdušijo cene trivialnosti kot katerakoli resnična kakovost. Prava vsebina mesta vrh vsega niso hiše, ampak meščani. Mesto ni samo lupina, ampak predvsem tisto, kar v lupini utripa. Pristnega oz. pravega meščanstva tu ni več, namesto meščanov imamo občane in namesto kakovosti ponaredke. Toda zato se ne bomo vdali. Najslabši je resigniran molk. Kapitulantska vdanost v usodo ni bila nikoli produktivna, polemika pa skoraj zmeraj.

**Je zavzemanje za prožnost prostorskega načrta mogoče razumeti kot popuščenje ozkim zasebnim interesom v škodo javnega interesa, kot je pogosto slišati očitke stanovske javnosti in t. i. civilnih pobud?**

► Koželj: Nikakor ne. Sodobni plan manj določa in bolj omogoča razvoj, za katerega postavlja pogoje. Plan se torej ne odloča na temelju idealov, na utopičnih predstavah, ki bi si jih nekdo zamislil, ampak na zblizevanju nasprotij in usklajevanju konkretnih interesov v prostoru. Takšen je tudi sodobni urbanizem, ki ni več dogmatski in normativni, ampak dogovorni in partnerski način usmerjanja razvoja in upravljanja mest. Skratka, sodobni urbanistični plani

so seznam zelo preprostih pravil za organizacijo dejavnosti v prostoru in zelo enostavnih načel, kako prostor oblikovati, imajo pa vgrajeno tudi razvojno komponento, da so lahko dejaven in odziven instrument urbanistov, ko uravnavajo razvoj in sledijo spremembam skozi čas. Zato so sodobni plani pripravljene tako, da omogočajo pogajanja in dogovarjanje o posameznih prostorskih projektih, pri katerih tako mali kot veliki investitorji vnaprej vedo, kakšna so pravila in kakšne so dolgoročne usmeritve razvoja mesta. Dolgoročna načela razvoja torej ne smejo biti ohlapna, morajo biti jasno postavljena in dalj časa veljavna, kratkoročni pa so posamezni prostorski projekti, ki morajo slediti dolgoročno začrtanim ciljem prostorske politike. Sodobni plani morajo znotraj ohlapnih meril in okvirnih določil pravil podpirati heterogenost mesta, poskrbeti morajo za to, da se različne pobude med sabo usklajujejo, da se posamezni projekti povezujejo in dopolnjujejo. Spodbujati raznolikost in pomnoževati pestrost je običajno v nasprotju s planom, ki je v načelu splošen in kljub še tako dobrim namenom teži k določeni enotnosti.

► Košir: Vprašljivo je predvsem to, da prostorski načrt ni prožen. Hkrati ugotavljam, da sta oba obravnavana dokumenta v nekaterih točkah roko-hitska. Ni se mogoče znebiti vtisa, da je vanju vgrajeno sistematično izigravanje. Ne poznam primera, da bi bil subjekt izigravanja javni interes, zmeraj je zgolj objekt manipulacij, ki jih uganjajo združbe zasebnikov, skrite za različnimi maskami. Treba jih je snemati, že zaradi higijene.

**Bo novi prostorski načrt kapitalu dopuščal, da bo še naprej samovoljno urejal mesto?**

► Koželj: To je vaša ocena, jaz poznam le malo gradenj v Ljubljani, o katerih so investitorji samovoljno odločali, več je tistih, o katerih so samovoljno odločili urbanisti in arhitekti. Največji problem strokovne javnosti in civilnih iniciativ je v nerazumevanju, da z uveljavljanjem zasebne lastnine moč javnega sektorja upada in se večja moč zasebnega. Planiranje v tržnem gospodarstvu in ob pogojih zasebne lastnine je bistveno drugačno od družbenega planiranja prav v tem, da temelji na usmerjanju naložbenih pobud, usklajevanju in dogovarjanju. Do tega, ključnega premika, pa še ni prišlo. Zanimivo je, da najhujši kritiki, politiki, urbanisti, arhitekti še vedno stavijo na doktrinarni urbanizem, za dogmatsko paradigmo, četudi jo je že zdavnaj povozil čas, sicer najbolj pomembna kategorija planiranja. Danes gradi mesto v glavnem zasebni kapital in mesto je treba graditi skupaj z njim, kar pa ne pomeni, da se javni interes podreja zasebnemu, ampak da se iščejo koristi za obe

**KOŠIR: KAKOVOSTNO BIVANJE NI ODVISNO SAMO OD ORGANIZACIJE PROSTORA, AMPAK OD NAČINA, KAKO JE KRMILJENA DRUŽBA, SKRATKA OD POLITIKE. DO LJUDI NAJBOLJ PRIJAZNA POLITIKA JE TISTA, KI JIH NAJMANJ NADLEGUJE S SVOJIMI VSILJIVIMI VIZIJAMI.**

strani po t. i. win-win načelu. Da bi bilo to mogoče, je treba zamenjati strogi, pasivni urbanizem v prožni, operativni urbanizem, ki postavlja pogoje in se pobud ne brani, ampak nasprotno nanje računa, sicer bomo spet zašli v varno zavetje normativne neučinkovitosti. Vsekakor je treba priznati, da je javnih sredstev za urejanje in gradnjo mesta premalo, da mesto v kapitalizmu gradi predvsem zasebni kapital, ki mu mesto določa smer in daje mero v skladu z dolgoročno postavljenimi cilji, kar je tudi v javnem interesu. Sodobna mesta na mednarodnih nepremičninskih trgih ves čas tekmujejo, da bi z dobro pripravljenimi razvojnimi projekti pridobili investitorje. Mesta ne podcenjujejo investitorjev, ne sovražijo developerjev oz. nepremičninarijev, kot jih pri nas slabšalno imenujejo, ampak z njimi poslovno sodelujejo, sklepajo strateške povezave in javno-zasebna partnerstva.

► Košir: Nedvomno. Pa ne zato, ker bi bil kapital tako vsemogočen. Polovica naše urbanistične in arhitekturne stroke javno izjavlja, da je tako tudi prav. Druga polovica trdi nasprotno. Diametralna polarizacija sicer ni nenormalna. Tudi v večini drugih strok ne prevladuje enumje: včasih na žalost, včasih na srečo. Pri arhitektih, ki so po opredelitvi nepoboljšljivi individualisti, ni pričakovati, da bi dosegli trezen konsenz, pa če bi bilo to še tako smotrno. Bolj verjetno je, da bomo dočakali generacijo prosvetljenih poslovnežev, ki bodo vedeli, kje je meja njihovih podvigov.

**Z načrtovanjem več razvojnih površin, kot je trenutno potrebnih, naj bi novi prostorski načrt vplival na sprostitvev trga zemljišč, kar naj bi posredno vplivalo na cene nepremičnin. Verjamete, da se bodo cene znižale, če pa to ni uspelo niti sedanji hudi ekonomski krizi?**

► Koželj: Večina velikih mest načrtuje večjo zalogo stavbnih zemljišč, kot jo izkazujejo dejanske potrebe, če drugega ne, že zaradi možnosti vplivanja na trg z nepremičninami. Če pri nas tržni mehanizmi še delujejo, potem se bo tako tudi zgodilo. Sicer

pa je v novem prostorskem načrtu predvidena gradnja največ 50 tisoč novih stanovanj do leta 2027. Večja in bolj raznolika stanovanjska ponudba naj bi vplivala na regulacijo tržnih cen stanovanj. Poudariti je treba, da je eden od pglavitnih razvojnih ciljev novega prostorskega načrta zaustaviti izseljevanje in ustvariti ugodne razmere za priseljevanje. Namesto povečevanja dnevnih migracij želimo privabiti ljudi, da se v mesto vrnejo, da pridejo vanj živeti in delati. Delovni priseljenci so življenjskega pomena za mestno gospodarstvo, zato postaja pglavitna naloga mesta pritegniti čim več izobraženih in motiviranih mladih ljudi, da bi ohranili vitalnost mesta in povečali delež ustvarjalnih poklicev. Vendar ocena primanjkljaja in potreba po novih stanovanjih ne izhaja iz zelenega priseljevanja novih prebivalcev, temveč iz ocen porasta manjših gospodinjstev, pokrivanja prikritega primanjkljaja, potreb po zvišanju bivalnega standarda in zaradi nadomeščanja neprimernih stanovanj, kot izhajajo iz popisa prebivalcev še iz leta 2002. V območjih centralnih dejavnosti se lahko delež stanovanj prilagaja povpraševanju in poljubno zmanjša v okviru postavljenih razmerij tudi za polovico.

► Košir: Parcele bodo ostale enako drage na zalogi, neprodane. Bogataši s tem ne bodo veliko izgubili, ker je zazidljivost zemljišča trajna vrednost. Izgubili bodo samo siromašni, ki si ne bodo mogli izboljšati svojega stanovanjskega standarda, tako da bodo čedalje revnejši. V petdesetih in šestdesetih letih 20. stoletja so si slovenski arhitekti iskreno prizadevali, da bi z racionalizacijo stanovanjskih florisov pocenili stanovanjsko gradnjo. Stanovanja so bila zato organizirana čisto dobro, a čedalje manjša. Vsi vemo, da zato niso bila nikoli kaj cenejša.

**Je novi prostorski načrt Ljubljane podoben sodobnim prostorskim načrtom drugih evropskih mest, ki imajo za seboj podoben prostorski razvoj, ki so torej z Ljubljano primerljiva?**

► Koželj: V osnovi je podoben, v okviru zakonskih in podzakonskih

določil smo ga poskušali še bolj približati evropski praksi, predvsem pa vanj vgraditi več prožnosti z bolj splošno ali bolj ohlapno regulacijo, še posebej z mešano rabo, tam, kjer je to bilo smiselno. Pomembno je bilo, da smo za strokovno preveritev načrtovanja oblikovali vizijo, ki je pokazala, kaj ima Ljubljana, česar druga mesta nimajo, v čem izstopa, kaj so njene prednosti. Vizija je temu primerno ambiciozna, zajema celotno regijo, povzema tudi še neureničene vizionarske ideje iz preteklosti. Podala je pozitivno podobo o mestu, ki izhaja predvsem iz njegove zgodovine, kulturnih tradicij in prostorskih posebnosti, na katerih se gradi tudi strategija trženja mesta.

► Košir: Če je podoben prostorskim načrtom drugih evropskih mest, je to slabo. Ni namreč nujno, da je nekaj, kar je dobro za Brno ali Bratislavo, dobro tudi za Ljubljano. Vsako mesto ima svojsko fiziognomijo. Tisto, kar naše mesto loči od vseh drugih, so stvaritve arhitekta Plečnika. So magnet, ki ne privlači le arhitekturne sladokusce, ampak tudi čisto navadne turiste. Eno od teh stvaritev, namreč stari stadion, smo ravnokar hladnokrvno uničili. Mar zato, da bi bili podobni Berlinu?

**S katerimi instrumenti lahko urbanistično načrtovanje prispeva k pospeševanju gospodarskega razvoja?**

► Koželj: Najbolj neposredno z energetsko prenovo številnih stanovanjskih sosesk, ki so bile zgrajene po bistveno nižjih tehnoloških in energetskih standardih, kot veljajo danes. Mnogo brezposelnih bi lahko zaposlili z javnimi deli na področju socialnega skrbstva, še posebej pomoči starim, da ne omenim urejanja javnih površin, parkov in zelenic. Mesta razvijajo duh podjetništva, razvijajo znanje v regiji, zagotavljajo kakovost bivanja, organizirajo široko mrežo storitev, širijo prometno in informacijsko infrastrukturo ter ponujajo učinkovito javno upravo, ustanavljajo inkubatorje za razvoj novih proizvodov, ponujajo urejene poslovne in tehnološke cone za razvoj novih podjetij. So pa tudi drugi, posredni načini. Mesta običajno ustanovijo

svojo razvojno agencijo, da opredeli konkurenčna področja gospodarstva v mestu in regiji, jih poveže in promovira na mednarodnih trgih pod svojo blagovno znamko. Za Ljubljano bi bila takšna strateška področja kulturni turizem, oblikovanje, univerza in medicina. Sodobna tržno usmerjena mesta so generatorji gospodarske uspešnosti, središča inovacij in glavni akterji v promociji svojih gospodarstev na mednarodnih trgih kot kadarkoli doslej. V postindustrijski družbi lahko samo zasebne investicije v inovacije in njihov prenos v proizvodnjo, ki temelji na visoki tehnologiji z visoko dodano vrednostjo in znanju, zagotovijo mestom nova delovna mesta in trajnosten razvoj. Kakorkoli že, največ lahko naredijo mesta za varno, zdravo, privlačno, lepo urejeno bivalno in delovno okolje, da privabijo talente in ustvarjalne ljudi vseh strok.

► Košir: V procesu gospodarskega razvoja je normalno zaporedje korakov naslednje: najprej razvoj ekonomskih potencialov, potem pa produktiven urbanizem. In ne obratno. Če se kapitalizem od marksistične analize česa nauči, potem se tega. Tog urbanizem lahko gospodarski razvoj predvsem zavira, čeprav ga ne more docela zavreti. Nikoli pa ga ne more volutaristično pospešiti, tudi če na ves glas razglaša, kako ga omogoča. Dober dokaz za to trditev je dogajanje v šestdesetih in sedemdesetih letih 20. stoletja, ko se pri nas intenzivno razvija teorija samoupravljaljskega urbanizma v imenu splošnega napredka, gospodarstvo pa začne drseti v razsulo, ki ima za posledico polom celotne družbene ureditve.

**Kakšna bodo mesta prihodnosti?**

► Koželj: Razen v Evropi, kjer se rast številnih mest upočasnjuje, bodo mesta v prihodnosti imela na splošno vedno več prebivalcev, kar pomeni več nasprotij, več neenakosti, več interesov, več kultur, več pobud, tako da jih bo vedno težje upravljati in še težje obvladovati njihovo kompleksnost in slojevitost. Prav gotovo se bo v prihodnje še zaostрил konkurenčni boj med mesti za nove ener-

# Zamenjajte internet. Amis se spleča!

Izkoristite izjemno naročniško akcijo "Vzemi trojko, plačaj enko!"

Izberite paket **Trojka** – zdaj za ceno **Enke**. Sedaj samo **22 EUR/mesec**, polnih **5 mesecev**.

Prihranite  
lahko do  
**160 €!**

zanesljivo  
**amis**

(( 080 20 10 www.amis.net

Akcija ponudba »3 za 1« velja ob sklenitvi naročniškega razmerja za pakete Amis »Trojka« ali »Dvojka« prvih pet (5) polnih koledarskih mesecev od priklopa storitev, ob vezavi naročniškega razmerja za obdobje 15 mesecev. Ponudba velja za nove zasebne naročnike ter obstoječe zasebne naročnike, ki se ne uporabljajo storitev AmisTV ali Amis telefonija. Akcija traja do 31.10.2010.

JELOVICA

USTVARJENA IZ VAŠIH SANJ

HIŠA JELOVICA

SONČNA VILA BOVEC  
[www.jelovica-hise.si](http://www.jelovica-hise.si)

getske in človeške vire, pri čemer bodo mesta in njihove zveze prevzemali še več vloge nacionalnim in nadnacionalnim državam. Mesto prihodnosti bo zagotovo decentralizirano omrežje velikega merila, ki bo učinkovito povezano z javnim prevozom, strnjeno grajeno in trajnostno urejeno v sožitju z naravnimi parki in v soodvisnosti z rekultivirano kmetijsko krajino. Mesta bodo težila k samozadostnosti, k samooskrbi z energijo in prehrano. Ključnega pomena bo kakovost bivanja na temelju nove okoljske etike.

► Košir: Vprašanje za milijon dolarjev ali za Nostradamusa. Ugibanj o mestih prihodnosti je bilo zlasti v časih avantgardnega funkcionalizma mnogo. Znamenita so štiri, med sabo močno različna. Le Corbusier skonstruira tezo o žarečem mestu, Hilberseimer počne podobne stvari v okviru Bauhauza, čepav s prikritim polemičnim predznakom. N. A. Miljutin, zanesenjaški sovjetski aparatčik, izdelava shemo linearnega Socgoroda, F. L. Wright, žilavi ameriški stezosledec, pa se navduši za mrežno organizirano mesto širnih oralov. In zgodbe s tem še ni konec. Pojavi se tudi brutalistični vzorec grozdastega mesta, v fazi radikalne postmoderne kritike pa se na dnevni red vrne tradicionalistični model, označen kot Trad City. Vse to 'vizionarsko' načrtovanje se končno razkrije kot vrsta utopij, od katerih so nekatere mikavne in druge odvratne. Kakovostno bivanje ni odvisno samo od organizacije prostora, ampak od načina, kako je krmiljena družba, skratka od politike. Do ljudi najbolj prijazna politika je tista, ki jih najmanj nadleguje s svojimi vsiljivimi vizijami.

**Glede na opozorila svetovne zdravstvene organizacije naj bi največjo razvojno oviro v prihodnosti razvitega sveta pomenilo zdravstveno stanje prebivalcev, ki ga pripisujejo sedečemu načinu življenja, življenjski odvisnosti od avtomobila in dolgoživosti. Za boljše psihofizično zdravje je ljudi treba spraviti v gibanje. Je potemtakem prihodnost razvoja mest v tem, da postanejo privlačnejša za pešačenje?**

## KOŠIR: ČE JE DANES IDEAL, DA ŽIVITE V KVAZIRUSTIKALNEM OKOLJU PODEŽELJA IN SE VSAK DELOVNIK CELO URO VOZITE V SLUŽBO, AVTOMOBILIZEM ZARES NE BO ODMRL. ZATO JE SANJARJENJE O MESTIH BREZ MOTORNIH VOZIL SICER LEPO, TODA BRŽKONE HUDO ROMANTIČNO.

► Koželj: To je samo ena od predpostavk, za udobno in varno pešačenje je namreč treba povsem preurediti javne prostore po vsem mestu, ne samo območja za pešce, tudi vsa križišča, pločnike, jih prirediti za slabovidne, za stare in gibalno ovirane ljudi, jih povezati z javnim prevozom in uskladiti s kolesarskimi stezami in potmi. Neločljiv del teh ureditev so tudi živa pritličja s pestro ponudbo in zanimivimi izložbami.

► Košir: V sodobnem svetu se iz dneva v dan večja množica nesmislov, ki jih proizvajajo tako nekoliko čudaški posamezniki kot čisto resne strokovne združbe. Eden takšnih absurdov je trditev, kako naj bi bila ovira za razvoj med drugim tudi dolgoživost. Dejstvo je, da od vsega, kar imamo za morilsko, najbolj zanesljivo ubija življenje. Medicina se na eni strani trudi, da bi bil človek zdrav in bi zato živel dlje. In ker živi dlje, je nazadnje vse bolj bolan. Kljub tej resnici dolgoživost ni najbolj nesprijemljivi negativni pojav na tem svetu. Vse prej je to duhovna okostenelost pri štiridesetih. Fosilnega duha ne bo razgibalo niti dolgo trajno pešačenje. Če je danes ideal, da živite v kvazirustikalnem okolju podeželja ali primestja in se vsak delovnik celo uro vozite v službo, ob koncu tedna pa v hribe ali na obalo, avtomobilizem zares ne bo odmrl. Zato je sanjarjenje o mestih brez motornih vozil sicer lepo, toda bržkone hudo romantično. Pohajkovanje je prijetno, a žal stvar preteklosti. Blagor tistim privilegirancem, ki si ga bodo lahko privoščili.

**Na deklarativni ravni vsi prostorski dokumenti poudarjajo nujnost zmanj-**

**ševanja potreb po prometu, zgoščanju mest predvsem znotraj že pozidanih območij in prenovi opučenih ali slabo izkoriščenih območij v mestu. Ali ni predpisovanje minimalnega števila potrebnih parkirnih mest v prostorskih aktih pravzaprav v protislovju s temi cilji? Kaj je alternativna rešitev za ureditev parkiranja v sodobnih mestih in kako daleč od te alternative je Ljubljana?**

► Koželj: Imate prav, pri preurejanju prometa smo še vedno pri obljubah in zavezah, malo je konkretnih sprememb, saj se ljudje prometnim navadam najtežje odpovejo, da ne omenim velikih sredstev za sistemski pristop, brez katerih prometne preobrazbe ni mogoče izpeljati. Koebenhavn, po vsej verjetnosti po trajnostnih načelih prometno najbolj urejeno mesto na svetu, je za ta projekt potreboval dolgih 43 let. Eden od ukrepov nove prometne politike je osvobajanje javnega prostora od avtomobilov. Ta proces poteka v evropskih mestih po načelu zapiranja najbolj obljudenih ulic in trgov za avtomobilski promet, ki jih zamenjajo pešci, kolesarji in razne oblike javnega prevoza. Pomemben del tega procesa ni povečevanje, temveč zamenjava parkirnih mest na površini za parkirno mesto v garažni hiši po možnosti pod zemljo, in to v razmerju ena proti ena. V odgovor kritikom gradnje garažnih mest je treba povedati dvoje, da je treba zagotoviti prebivalcem po vsem mestu, tudi v mestnem središču, pravico do lastnega avtomobila, in da so to že zdavnaj zagotovila vsa primerljiva mesta, zato tam več ne gradijo garaž v svojih središčih.

Kljub prizadevanju za hojo in kolesarjenje ter uporabo javnega prevoza bo osebni avtomobil tudi v prihodnosti ostal ena od civilizacijskih pridobitev svobodne mobilnosti, le poganjala jih bo elektrika iz obnovljivih virov. Koliko vem, se ponekod gradijo tudi že ekološka naselja brez motornega prometa za posebne, trajnostne skupnosti stanovalcev, ki se vnaprej odpovejo uporabi lastnih osebnih avtov, pa še ti se odločajo za alternativne oblike, kot so souporaba ali so-najemanje osebnih avtov, ki jih že desetletje uvajajo številna okoljsko napredna mesta.

► Košir: Matematično je dokazljivo, da parkiranje ni glavni prometni problem Ljubljane. Dokazljivo je celo, da tu ni in ne more biti nobene resnično učinkovite rešitve. Kritična sta namreč tako enostavna dostopnost vseh točk kakor pretočnost vseh prometnic, česar ni mogoče doseči pri konfiguraciji, kjer vse vpadnice od nekdanje težije v eno samo ozko grlo med Gradom in Rožnikom. Toda da kadarkoli, ko kdo omeni mestna parkirišča, pomislimo le na ljubljansko podzemlje pod enim ali drugim trgov, je absurdno. Predvsem so take izvedbe drage in prav zato v gradbeniških krogih dosti bolj priljubljene kot pa zidava zmogljivih nadzemnih parkirnih hiš. Osebno se mi zdi enako dobra rešitev kombinacija parkiranja nad terenom z drugimi programi, kakršno vidimo za ljubljansko sodnijo na Miklošičevi. Prav gotovo je cenejša in zanimivejša kot vse, kar se ta čas na tem področju gradi ali namerava graditi. A v slovenskih strokovnih krogih ni ta rešitev niti malo popularna. ☺

# Zamenjajte televizijo. Amis se spleča!

Izkoristite izjemno naročniško akcijo "Vzemi **trojko**, plačaj **enke!**"  
Izberite paket **Trojka** – zdaj za ceno **Enke**. Sedaj samo **22 EUR/mesec**, polnih **5 mesecev**.

**AmisTV 2.0**  
Št. 1 med digitalnimi  
televizijami.

zanesljivo  
**amis**

(( 080 20 10 www.amis.net

Akcijna ponudba +3 za 1+ velja ob sklenitvi naročniškega razmerja za pakete Amis +Trojka ali +Dvojka prvih pet (5) polnih koledarskih mesecev od priključitve storitev, ob vezavi naročniškega razmerja za obdobje 15 mesecev. Ponudba velja za nove zasebne naročnike ter obstoječe zasebne naročnike, ki še ne uporabljajo storitev AmisTV ali Amis Telefonija. Akcija traja do 31.10.2010.

# BENEŠKI ARHITEKTURNI BIENALE

*Luka Skansi*

## Prvič neideološki

Treba je priznati, da so arhitekturne razstave navadno dokaj dolgočasne, še zlasti za laike. Drugače kot na klasičnih umetniških razstavah 'umetnine' - arhitekture - ni v razstavnem prostoru, ni fizično prisotna, ne govori neposredno na mestu, kjer se uporablja, kjer se doživlja, kjer ustvarja dialog s kontekstom. Prav zato vsaka oblika predstavljanja in razlaganja njenega smisla samodejno zmanjšuje njeno vrednost. Potrebni je neskončno veliko tlorisov, prerezov, maket, skic in računalniških efektov, da arhitekti prikažejo ogromno delo, ki stoji za vsakim projektom in vsako arhitekturno zamislijo. Gre za način prenosa informacij, ki ga razumejo predvsem arhitekti.

Na beneškem bienalu si arhitektura, žal, ne more privoščiti takšnega klasičnega načina predstavljanja. Namen tega festivala je privabiti čim več obiskovalcev, najširšo publiko, še posebej v današnji Italiji, kjer ozki berluskonizem vlada s sistematičnim rezanjem sredstev za vse, kar ima tudi najmanjšo zvezo s širjenjem intelektualnega ali kulturnega obzorja. Bienale in arhitekti, ki tam razstavljajo, so se prisiljeni na vso moč potruditi, da za trenutek pritegnejo pozornost širokega občinstva, da jo nameni njihovi disciplini, temu za naš kolektivni prostor, mesto, tako pomembnemu dejavniku, in razmišljanju o razmeroma prezrti disciplini, kakršna je arhitektura. Prav zato je beneški arhitekturni bienale eden najpomembnejših trenutkov za sodobno arhitekturno kulturo. Širšemu občinstvu in profesionalcem predstavi usmeritve, koncepte in cilje bodoče arhitekture. Ta predstavitev mora biti čim spektakularnejša, čim bolj pretirana. Zaželeno je, da se z nerealnimi in skrivnostno privlačnimi ambi-

enti doseže raven izzivalnih in utopičnih idej. Zaželeno je, da se o razstavi govori, v dobrem ali slabem. Pravzaprav naj bi beneški bienale ne bil nič drugega kot en velik performans. To so dokazali že pretekli bienali. Spomnimo se medijsko privlačne, a za arhitekturno kulturo katastrofalne Strade Novissime pod vodstvom Paola Portoghesija (1979), nedolžnega in infantilnega »videodroma« Fuksasovega Less Aestheticsa (2001), ko so arhitekturo skušali iluzorno združiti z novimi mediji, ali pa rekordno obiskanega Cities: People, Society, Architecture Richarda Burdetta (2008), ko se je arhitektura stopila s prikazovanjem magmatske rasti sodobnih megalopolisov in se izgubila v njem.

Toda letošnji beneški bienale je prinesel nekaj novega. O tem govori že reklamni plakat, ki brez agresivnih besednih in grafičnih sporočil usmerja pozornost k specifični vsebini. Majhna skupina ljudi stoji v Panteonu in z navdušenjem občuduje mogočno kupolo, ki pokriva in objema lepoto tega edinstvenega starorimskega prostora. Fotografija je pospremljena z besedami People meet in architecture: 12th Biennale of Architecture. Ljudje se srečujejo v arhitekturi je geslo, ki si ga je letošnja kuratorica, znamenita japonska arhitektka KAZUYO SEJIMA, izbrala, ker povzema ključno vprašanje današnje in jutrišnje arhitekturne prakse. Rimski Panteon je torej idealen primer, zgodovinski pendant tistega, kar nas čaka v prihodnosti in kar naj bi zaznamovalo bodoče realizacije arhitektov in urbanistov.

Kuratorikino sporočilo je močno, aktualno in hkrati skrivnostno. Močno zato, ker je to prvi neideološki arhitekturni bienale. Ni obsesiven prikaz nekih smernic, neke doktrine. Ni plehka vrnitev v preteklost (Por-



Cloudscapes (oblačna krajina), nemško inženirsko podjetje Transsolar in japonski arhitekt Tetsuo Kondo

toghesi), ni prisiljeno spravljanje arhitekture v medijske tehnologije (Fuksas), ne zapostavlja arhitekture (Burdett), pač pa je predvsem odprta, po svoje demokratična razstava, ki želi v ospredje postaviti splošno in vse prej kot plehko vprašanje od-

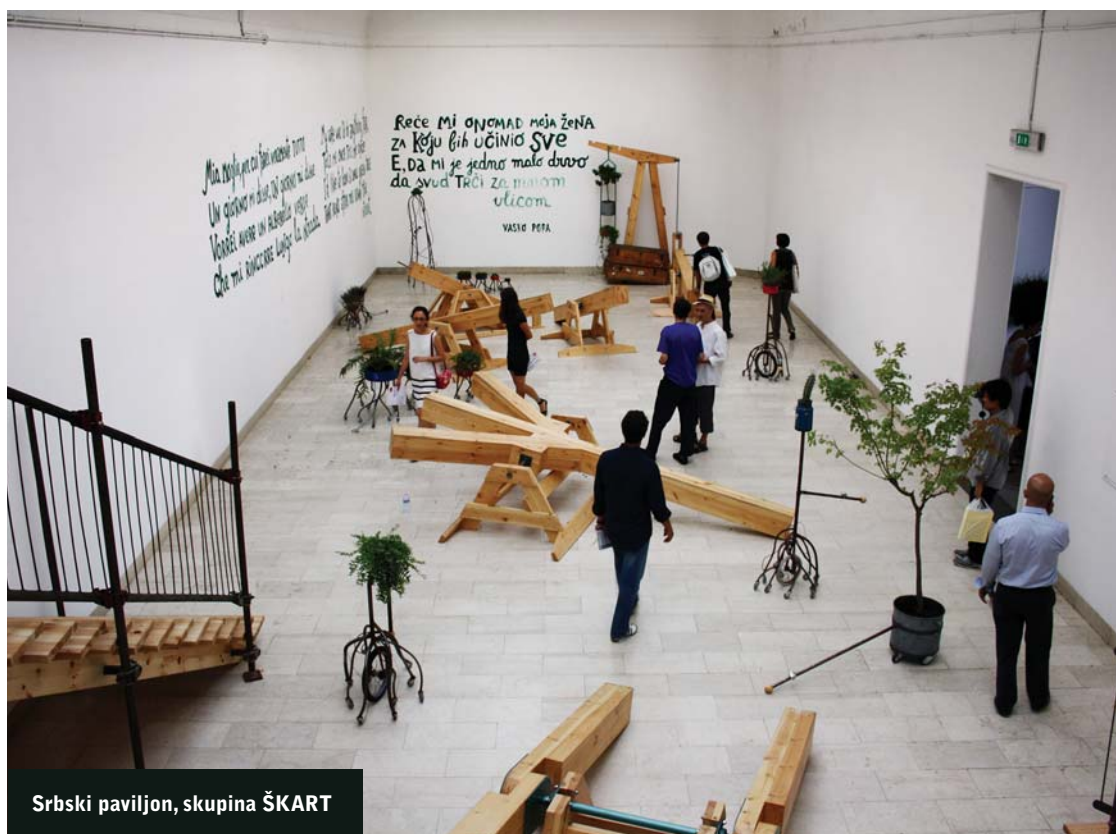
nosa med ljudmi in prostorom njihovega kolektivnega srečevanja. Bienale je tokrat zanimiv zato, ker natančno odlikava posledice mednarodne gospodarske krize in kulta kapitalizma, ki je zadnjih nekaj desetletij zaznamoval našo družbo in

s tem tudi arhitekturno prakso. Ekscesi v formi in materialih, obsesivno iskanje »seksi« imidža, vizija arhitekture kot Disneyworlda so značilnosti, ki jih je zadnja kriza skoraj popolnoma izrinila iz današnje arhitekture (razen seveda tiste, namenjene vzhodnoevropskim oligarhom). Obdobja Gehryjevih Guggenheimov ali dubajskih in kitajskih megalomanij je nedvomno konec. Arhitekti čutijo, da se morajo prilagoditi novim, težkim družbenim in gospodarskim razmeram in da se mora njihovo delo vrniti k otipljivejšim, realnejšim, humanim vrednotam. Prav zato je bila izbira Kazuyo Sejima za kuratorko bienala logična, če ne celo nujna. To je znak prisotnosti skoraj nevidnega, latentnega minimalizma številnih arhitektur, poskus, da se vrednost japonskega ali sploh orientalskega duhovnega odnosa med človekom in naravo, med človekom in prostorom uveljavi kot nov kodeks dela, kot nova splošna etika umetniškega in arhitekturnega ustvarjanja. Novi slogi naj bi bili daleč od senzacionalnega, agresivnega, zvezdniško-avtorskega vsiljevanja arhitekturnega jezika našim mestom. Preslikali naj bi se v asketsko, abstraktno in po svoje stvarnejše delo, kakršno je značilno za japonsko arhitektko in njen biro SANAA.

Navkljub aktualnosti sporočila letošnjega bienala in kakovosti razstave po ogledu ostane občutek nečesa skrivnostnega in nejasnega. Arhitekture skorajda ni. V prostore Arzenala je kuratorka povabila predvsem sodobne umetnike, po pričakovanju japonske arhitekta, ki naj bi obiskovalce spodbudili k dojemanju osnovnih sporočil kot ponovnemu odkrivanju materialnih vrednosti predmetov, empatično-psihološkemu doživetju ambientov, sublimaciji preprostih vrednot. Inženirji družbe Transsolar in Tetsuo Kondo so ustvarili skrivnosten ambient z umetno meglo, Junya Ishigami nas vodi skozi prostor iz neotipljive nitkaste strukture, izredno nadarjeni Olafur Eliasson prikazuje dinamične vizualne efekte z vodo. Tudi v Gardinih, v parku nacionalnih paviljonov, je videti bolj umetniške kot arhitekturne stvaritve. V romunskem paviljonu je predstavljen arhetipski primer prostora, kjer se luč igra s človeškimi čutili, v belgijskem abstraktno in očarljive površine iz recikliranih materialov (les, plastika, železo), v kanadskem pa velike in prostorne viseče bioformne strukture. Celo Kazuyo Sejima samo sebe povečuje s kratkim 3D-filmom v režiji Wima Wendersa, ki se s kamero sprehaja skozi njen pred kratkim končani center Rolex Learning in Lozani. Ta prikaz srečnega, idealnega sveta, v katerem je vse čisto, preprosto in lebdede, kjer ni mogoče živeti brez arhitekture,



Ruski paviljon, skupina Factory Russia



Srbski paviljon, skupina ŠKART

kulture, bolj spominja na TV-reklamo kake zavarovalnice kot pa na prejšnje mojstrovine nemškega režiserja.

Slovenija na tem performativnem festivalu vsekakor odgovarja na splošne smernice, ki jih je postavila kuratorka. Glavna ideja naših ustvarjalcev je raziskovanje potenciala, ki se lahko vzpostavi v razmerju med naravo in mestom. Tema je odprti javni mestni prostor, v katerem krajinske tematike prek različnih strategij pripomorejo k novemu aktivnemu odnosu med

urbanim prostorom in prebivalstvom, odnosu, ki naj bi sproščal dejavnost, ponujal prostore za druženje, omogočal »doživetja«. Tako nefizično oziroma nearhitekturno lotevanje problematike neposredno odslkava splošno usmeritev na arhitekturnem bienalu, namreč da se o temi (»ljudje se srečujejo v arhitekturi«) razmišlja na konceptualni ravni, pri čemer je obiskovalec s svojo prisotnostjo, izkušnjo in odzivom eden poglavitnih akterjev same razstave. Avtorji slovenskega paviljona niso arhitekti, temveč

skupina ustvarjalcev, ki se z drugačnimi instrumenti prav tako ukvarjajo z arhitekturnim prostorom. Čeprav sta jih usklajevala biro krajinske arhitekture Akka in oblikovalska skupina Studiobotas, je paviljon rezultat širših kompetenc in več vključenih akterjev (fotograf, tonski mojster, ilustrator), kar je spodbuden in pozitiven način ustvarjanja v sodobnem svetu, kjer je vse tako avtorsko in »brandovsko«, da se včasih izgubi jasna predstava o tem, ali se prodaja umetnina ali umetnik, arhitektura ali arhitekt. ☉



Betoniranje stranišč

# V OSMIH TEDNIH DO STREHE

*Anja Planišček*

Študenti in mentorji ljubljanske fakultete za arhitekturo v Južnoafriški republiki skupaj z lokalnim prebivalstvom gradimo knjižnico in učilnico

Južnoafriška republika, provinca Gauteng, Johannesburg, township Magagula Heights. S skupino študentov ljubljanske fakultete za arhitekturo smo tu že šest tednov. Skupaj z lokalnimi delavci gradimo učilnico in knjižnico v šolskem kompleksu Ithuba Community College. Ithuba je stičišče dveh svetov - južnoafriškega in evropskega, ki se ne razumeta popolnoma, a vendar z leti skupaj presemeta stereotipe, ki jih je zapustil apartheid. Tu delamo in se učimo »beli in črni«, vsak s svojo zgodovino, za katero vsaj mislimo, da jo lahko presežemo.

**MAGAGULA HEIGHTS TOWNSHIP**  
Magagula Heights je eno izmed manjših primestnih naselij, ki so na jugu Johannesburga zraščena v nepregledno tkivo skromnih stanovanjskih hiš in barak. Magagula se nadaljuje v Zonkizizwe, Katlehong in Tokozi, večja primestna naselja, ki prehajajo v industrijsko cono na jugu Johannesburga. Celotno območje je del metropolitanske regije Ekurhuleni, nekdanjega »zlatega središča« in danes središča industrije, ki v blagajno najbogatejše južnoafriške province Gauteng prispeva kar 25 odstotkov dohodka. Tu živi 2,5 milijona

prebivalcev, 76 odstotkov jih je temnopoltih. Brezposelnost je približno 22-odstotna, povprečni mesečni zaslužek zaposlenih pa je 170 evrov (podatek za Zonkizizwe). Izraz township (town + ship - shipping to town) se uporablja za barakarsko delavsko naselje za temnopolt prebivalstvo. Belci namreč bivajo v ločenih stanovanjskih predelih. Township je južnoafriški fenomen, tako kot je favela južnoameriški fenomen. Prva taka naselja so nastala v času odkritja zlata in diamantov in ustanovitve prvih rudnikov. Belci so s strogim ločevanjem bivanjskih pre-

delov za »črne, mešane in bele« prebivalce (uradne rasne oznake iz časa apartheida) gospodarsko prevlado prenesli na ozemeljsko, in to že pred apartheidom, ta pa je ločenost le še poglobil.

V Magaguli živi približno 7500 ljudi. Njihovi domovi so skromni, večinoma so to približno 35 kvadratnih metrov velike hiše (za naše razmere zidane barake) iz državnega razvojnega programa RDP, ki naj bi poskrbel za rešitev stanovanjskega vprašanja revnejših prebivalcev. Magagulo obdaja še nekaj barakarskih naselij, v katerih živijo delavci bližnje tovarne





Gradnja tik pred dokončanjem: zidovi, streha in umeščanje stekla v okenske okvire

mlečnih izdelkov. Zaradi majhnosti je eno varnejših primestnih naselij. S svojo osnovno infrastrukturo - ulično mrežo in elektriko - zagotavlja precejšnjo varnost, močan medsebojni socialni nadzor prebivalcev pa varnost še povečuje.

#### ITHUBA COMMUNITY COLLEGE

Šolski kompleks Ithuba Community College, v katerem gradimo razred z učilnico, je v neposredni bližini Magagule. Kompleks je nastal na pobudo CHRISTOPHA CHORHERRJA, vodje avstrijske fundacije SARCH (Social Sustainable Architecture). Začetki projektov v JAR segajo v leto 2003, ko sta bila postavljena vrtec in center za otroke s posebnimi potrebami v primestnem naselju Orangefarm. Stavbe so zgradili študenti evropskih arhitekturnih šol. Zamisel, da bi stavbe gradili študenti, je Chorrherr dobil, ko se je seznanil z delom ameriškega Rural Studia, ki v študij arhitekture vključuje tudi gradnjo hiš v revnih ali zaradi naravnih nesreč prizadetih predelih. Projektom v Orangefarmu je sledila postavitev vrtca, knjižnice in delavnice za državno osnovno šolo Montic ob tovarni mlečnih izdelkov na robu Magagule. V posameznem razredu je približno 60 otrok, zaradi tega pa je raven znanja po končani devetletki katastrofalna - veliko otrok je še pri štirinajstih letih nepismenih.

Fundacija SARCH je leta 2007 ob šoli Montic začela graditi samostojno šolo, ki jo je poimenovala Ithuba Community College (ithuba v zuluščini pomeni možnost). Ithuba je zasebna šola z enakim učnim programom kot državna, a s poudarkom na učenju obrti in ročnih spretnosti. Šola je brezplačna, njena prednost pa je, da je število učencev v razredu omejeno na 25. Danes v Ithubi stoji že šest paviljonskih šolskih stavb in štiri hiše za učitelje. Tik ob Ithubi nastaja še nova osnovna šola. Vse stavbe, ki jih večinoma sestavljajo učilnica in delavnica, so v sodelovanju z lokalnimi delavci postavili študenti različnih arhitekturnih šol iz Evrope. Letos smo se v projekt vključili tudi študenti in mentorji ljubljanske fakultete za arhitekturo.

#### IZMENJAVA ZNANJA

Preden smo se odločili za sodelovanje pri projektu, smo se ubadali z vrsto vprašanj: kako opredeliti pro-

## SODELUJOČI PRI PROJEKTU

Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

MENTORJI: prof. dr. Aleš Vodopivec, doc. mag. Tadej Glažar, Josip Konstantinovič, mag. Anja Planišček

SVETOVALCA ZA ENERGETSKO ZASNOVO: prof. Lars Bylund, prof. dr. Sašo Medved

ŠTUDENTI: Domen Fučka, Miha Fujs, Mojca Gabrič, Blaž Goričan, Sergej Grabnar, Mina Hiršman, Jošt Hren, Andraž Intihar, Jure Kolenc, Samo Kralj, Tomaz Lešnjak, Nina Majoranc, Alenka Mehle, Primož Pavšič, Matej Perčič, Urban Petranovič, Miha Prosen, Žiga Rošar, Anja Šuler, Nina Vidič Ivančič

SPLETNA STRAN: [www.saip.si](http://www.saip.si)

jekt, ki se ga lotevamo - je to dobrodelni, humanitarni, izobraževalni projekt? Kako lahko kot tujci/Evropejci/belci, ki ne poznamo lokalnih razmer, vplivamo na življenje skupnosti v državi s tako kruto zgodovino? DAMBISA MOYO, zambijska ekonomistka in avtorica knjige Dead Aid, je izjemno kritična do različnih

oblik pomoči, ki jo zahodne države namenjajo afriškim. Pogosto so posledice še večja odvisnost držav od virov pomoči, korupcija, zlom ali vsaj inertnost posameznih gospodarstev. Pomoč bolj kakor gonilo razvoja deluje kot sodobna oblika kolonializma. Dambisa Moyo radikalno predlaga odpravo pomoči v obli-

**SMISEL PROJEKTA NI V TEM, DA "PRIDEMO, ZGRADIMO, ODIDEMO", TEMVEČ V TEM, DA IMA POZITIVNE UČINKE TUDI V LOKALNEM GOSPODARSTVU, DRUŽBENEM ŽIVLJENJU IN NAVSEZADNJE V ARHITEKTURI TER KAKOVOSTI BIVANJA OKOLIŠKIH PREBIVALCEV.**



Butanje zidu iz slame in gline

ki velikih finančnih injekcij in išče rešitve, ki izhajajo iz značilnih razmer v posamezni državi in neposrednih oblik kreditiranja (manjša posojila posameznikom za zagon podjetij). Kot enega glavnih družbenih ciljev pa poudarja znanje in povečanje možnosti izobraževanja. Naš projekt lahko umestim ravno v ta okvir - s stavbo z učilnico in s knjižnico, ki jo gradimo v Ithubi, bomo vsaj še nekaj deset otrokom omogočili, da pridejo do boljšega znanja. A to je le ena plast. Sedaj, po šestih tednih, je jasno, da jih ima projekt veliko več. Ena od pomembnejših je izmenjava znanja med nami ter lokalnimi delavci in sodelavci Ithube. Stavbo gradimo skupaj, saj jo mora-

mo od temeljev do strehe postaviti v osmih tednih. Smisel projekta, ki ga izvajamo, namreč ni v tem, da »pripdemo, zgradimo, odidemo«, temveč v tem, da ima pozitivne učinke tudi v lokalnem gospodarstvu, družbenem življenju in navsezadnje v arhitekturi ter kakovosti bivanja okoljskih prebivalcev.

Skupina lokalnih delavcev si s sodelovanjem pri gradnji stavb v Ithubi pridobiva ne le delo in vir zaslužka, temveč hkrati še izkušnje, te pa potem postopoma prenaša v lokalno skupnost. Izkušnje delavcev so izjemno dragocene tudi za nas, saj ima večina študentov z gradnjo opraviti prvič - brez sodelovanja bi stavbo težko postavili v tako kratkem času. De-

lavci, s katerimi delamo, so tudi naša povezava z veliko »resničnejšo« Južno Afriko, kot jo ponujajo turistični paketi in večina medijev. Z njimi spoznavamo tukajšnje življenje, družbene kode in navade.

Druga pomembna plast projekta je preprosta zasnova stavbe in izbira materialov, ki so lokalni, poceni in ljudem dostopni. Stavba naj bi sporočala, da tudi s poceni materiali lahko oblikujemo kakovostne prostore. Zato smo se odločili za gradnjo iz slame in gline. Ta sicer tradicionalni afriški način gradnje najdemo le še na podeželju, v urbanih okoljih so ga opustili. Hiše iz programa RDP so zidane iz betonskih zidakov. Barake, ki si jih ljudje postavljajo sami, so iz najrazličnejših odpadnih materialov. V Ithubi je naša učilnica s knjižnico že tretja stavba, grajena iz slame in gline. Glino smo izkopali dva kilometra od parcele na ravnici ob Magaguli. Slamo, ki jo je v Južni Afriki v izobilju, smo dobili skoraj zastoj.

#### V OSMIH TEDNIH OD TEMELJEV DO STREHE

Zgraditi 280 kvadratnih metrov veliko stavbo v osmih tednih ni preprosto, še posebej v neznanem okolju. Lokacijo sem si, ker sem ena od mentorjev, ogledala že lani, tako da smo imeli vsaj približno predstavbo o tem, v kaj se spuščamo. Stavbo smo načrtovali v Ljubljani prejšnje študijsko leto. Zbrali smo tudi večino denarja za gradnjo in naše bivanje - 15 tisoč evrov je prispevala fundacija SARCH, drugo slovenske institucije, donatorji in sponzorji. Predvideni proračun za gradnjo stavbe je 30 tisoč evrov, zato je njena zasnova izjemno preprosta. Stavbo sestavljata dva ločena volumna, ki ju prekriva lebdeča streha: v enem je učilnica s knjižnico, v drugem so stranišča. Med njima je pokrit prostor za učenje in delo na prostem.

Eden pomembnejših vidikov zasnove je energetska učinkovitost. Južnoafriške zime so namreč mrzle - podnevi se temperatura sicer dvigne do 20 stopinj, ponoči pa se spusti tudi pod ničlo. Poletja so dokaj vroča, do 35 stopinj, z veliko dežja. Za gradnjo z

glino in s slamo smo se odločili tudi iz teh razlogov, saj imata oba materiala skupaj dobre akumulativne lastnosti. K pasivnemu ogrevanju pozimi in hlajenju poleti bodo prispevala dvojna okna, ki smo jih razvili posebej s tem namenom. Uporabili smo standardna jeklena okna (lesu smo se zaradi termitov in visoke cene docela izognili), kakršna v Južni Afriki uporabljajo predvsem v industrijski gradnji.

Moto »graditi enostavno, iz dostopnih in poceni materialov ter hitro« se kaže kot edini možni način. Čeprav je čas tu relativna dimenzija in se vse zgodi z nekajdnevno zakasnitvijo, nam je v šestih tednih uspelo pripraviti teren, zaliti temeljno betonsko ploščo, postaviti nosilno jekleno konstrukcijo, zvariti okenske okvire, postaviti zidove iz gline in slame, betonirati stranišča in izdelati večino pohištva. Danes smo postavili tudi polovico strehe, saj se je začelo deževno obdobje. Čakata nas še najnapornejših štirinajst dni do odprtja, ki bo velik dogodek ne le za nas, temveč tudi za prebivalce Magagule.

#### DRUŽBENI CENTER: PRENOS ZNANJA V MAGAGULO

Prebivalci Magagule so v času, ko v Ithubi gradimo našo stavbo, dobili še eno novost. Avstrijska nevladna organizacija buildCollective (vodita jo MARLENE WAGNER in ELIAS RUBIN) je skupaj z delavci iz Ithube postavila nov družbeni center. Magagula razen šole družbene infrastrukture nima. Namen novega centra je spodbujanje prebivalcev k skupnemu učenju gradbeno-obrtnih spretnosti in spoznavanju trajnostnih materialov, s katerimi si lahko sami izboljšajo bivanjsko okolje. S pridobljenim znanjem si povečajo tudi možnost zaposlitve. Država na tem področju stori premalo ali nič. Center je bolj kot objekt, ki ga sestavljata le prilagojeni zabojnik in nadstrešnica ob postajališču za taksije, zamišljen kot proces, ki ga bodo prostovoljno usmerjali delavci iz Ithube. Hkrati je center, podobno kot Ithuba, priložnost za krepitev ponosa prebivalcev in navdih za razvoj skupnosti Magagule. ☉



## ARCONT

ŽELELI JIH  
BOSTE POKAZATI



www.okna-vrata.si

ARCONT IP d. o. o., Ljutomerska c. 30,  
Gornja Radgona / info@arcont.si

## To zimo boste kurili manj

Zaradi znatnega prihranka pri stroških ogrevanja in skrbi za čisto okolje smo našim oknom dodali tretje steklo.

Z vgradnjo oken s 36 mm debelim troslojnim steklom (Ug=0,7W/m²K) boste pri srednje veliki hiši prihranili do 460 l kurilnega olja na leto, kar pomeni 1,4 t manj izpustov CO<sub>2</sub>.

**POSEBNA PONUDBA:**  
samo v novembru in decembru okna s troslojnim steklom po ceni klasičnih oken (z dvoslojnim steklom).



# 4526 lebdečih trenutkov, prekratkih noči, mavričnih sanj.

Jogi postelja Nirvana vas zaziba v sanje na kar 4526 vzmeteh. 

Na vzmeteno posteljo je položeno 40 cm visoko ležišče Nirvana, ki ima na ležalni površini 1000 vzmeti na m<sup>2</sup>. Pritisk ležišča na telo je tako enakomerno razporejen, da imate občutek lebdenja. Visoka ležalna površina omogoča spanje na območju najugodnejšega spalnega ozračja ter enostavno leganje in vstajanje. Spodnji del postelje ima vzmetenje prilagojeno ležišču Nirvana, vgrajen ima tudi zračni kanal, ki skrbi za ustrezno zračenje notranjosti postelje in ležišča. Preobleka ležišča preprečuje razvoj mikroorganizmov in je primerna tudi za alergike. Ne navzema se telesnih vonjav, v zimskih nočeh nas prijetno ogreje, poleti pa osveži.

**Potrebujete še kakšen razlog?**



**JOGI® POSTELJA NIRVANA**



MEBLO JOGI D.O.O. NOVA GORICA | INDUSTRIJSKA CESTA 5 | KROMBERK | 5000 NOVA GORICA | T 05 330 56 02

JOGI@MEBLOJOGI.SI | WWW.MEBLOJOGI.SI

**mebloJOGI®**

# VEČSTANOVANJSKA GRADNJA

Kolektivna stanovanjska gradnja večinoma ne sledi zahtevam današnjega časa. Priča smo številnim tehničnim, predvsem pa družbenim spremembam (spremenjene strukture gospodinjstev, različni bivalni vzorci, delo na domu, potreba po hitrem prilagajanju in spreminjanju prostorov ...), ki zahtevajo nove inovativne rešitve v stanovanjski gradnji. Zelo resen problem postajajo nekakovostne novogradnje, ki so zrasle po naši deželi v zadnjih letih in bodo naše okolje in družbo bremenile še desetletja. Številne večstanovanjske soseske in objekti iz petdesetih in šestdesetih let prejšnjega stoletja so bile bolj kakovostne kot marsikatera sodobna večstanovanjska gradnja. Avtorji spomladanske razstave Stanovanjske ne/politike, ki je bila predstavljena na Zbornici za arhitekturo in prostor Slovenije, Mika Cimolini, Anja Planišček in Matevž Čelik, so ugotavljali, da je zadnja večja anketa o kakovosti stanovanj iz leta 2005 pokazala, da je Slovenija na repu evropskih stanovanjskih standardov. Povprečno slovensko stanovanje je veliko le 78,6 m<sup>2</sup>, kar ga uvršča na eno od zadnjih mest v Evropi. Ne glede na velikost stanovanja pa bi se morala dvigniti kakovost stanovanjske gradnje. Tako investitorji, arhitekti kot tudi kupci in uporabniki bi morali poiskati nove, drugačne koncepte kakovostne stanovanjske gradnje. Kaj naredi stanovanjsko sosesko kakovostno in privlačno, kaj je sodobno stanovanje, kako graditi cenejša, večja, bolj prilagodljiva, prijazna stanovanja, kako graditi trajnostno in energetsko učinkovito? Nekaj uspešnih rešitev, za katerimi je zaznati premislek o bivanju v soseskah, zgrajenih v zadnjih treh letih, predstavljamo na naslednjih straneh.

## STANOVANJSKA SOSESKA CVG

**LOKACIJA:** LJUBLJANA  
**AVTORJI:** BEVK PEROVIČ ARHITEKTI

MIRAN KAMBIČ



Naselje neprofitnih stanovanj na Ljubljanskem barju je zasnovano s premislekom o bivanju v skupnosti in je eksperiment v stanovanjski gradnji pri nas. V bližini je center za tujce, iz katerega se po pridobitvi dovoljenja za bivanje ti lahko preselijo v novo sosesko. Naselje je razdeljeno v štiri samostojne stanovanjske enote, ki se zgledujejo po vaški skupnosti, zasnovane pa so v obliki črke S. Tako se oblikujeta dva zunanja javna prostora. Prvi, ožji, je tlakovan in opremljen z otroškimi igrali, drugi, širši, je zelen in zasajen s sadnimi drevesi. Ker javne prostore obkrožajo stanovanja, jih stanovalci vzamejo za svoje in jih tako tudi varujejo pred vandalizmom. Stanovanja so nanizana v dolgih lamelah v pritličju in nadstropju ter imajo dvostransko orientacijo. Vhodi v stanovanja so poudarjeni z rumeno barvo, dostopni pa so po odprtih zunanjih hodnikih. Stanovanja so zasnovana v petih različnih tipih v velikosti od 26 do 76 m<sup>2</sup>. Zunanost določajo cementne kompozitne plošče v črni barvi, katerih struktura se v fasadnem plašču spreminja, na zunanji izpostavljeni strani so uporabljene valovite, na zunanjih pokritih hodnikih pa so gladke.

Ana Struna Bregar, Špela Kuhar

Izbor najboljših večstanovanjskih objektov

## STANOVANJSKA SOSESKA JURČKOVA

LOKACIJA: LJUBLJANA  
AVTORJI: ENOTA

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



-----

Stanovanjsko sosesko Jurčkova sestavljata dve vzporedni stanovanjski lameli s 47 stanovanji. Soseska s svojo zasnovo poskuša v izrazito razdrobljeno okolje vnašati urejenost in bolj kakovostno prostorsko ureditev. Kot odgovor na razdrobljeno okolico sta oba bloka členjena v več manjših blokov. Vsaka manjša enota ima lastno stopnišče za manjše število stanovanjskih enot. Oranžno obarvani balkoni različnih širin omogočajo individualnost posameznikov, hkrati pa tvorijo pestro, a vseeno enovito podobo celotne soseske. Zaprte stranice balkonov omogočajo stanovalcem več zasebnosti. Večina stanovanj je dvostransko orientirana. Tlorisna kompozicija omogoča, da si uporabniki po lastnih željah razporejajo namen prostorov.

-----

## DUNAJSKI MOZAIK

LOKACIJA: LJUBLJANA  
 AVTORJI: ABIRO

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



-----

Dunajski mozaik je druga poslovno-stanovanjska stavba, ki jo je Abiro zgradil ob Dunajski vpadnici. Volumen stavbne mase so določali urbanistični pogoji, vendar pa jih je arhitektom uspelo rahlo korigirati. Na mestu enega objekta bi morala stati dva, kar pa bi zaradi zelo majhnih razmikov med objektoma precej poslabšalo bivalne razmere. Tako je bil oblikovan en objekt, ki proti glavni mestni vpadnici ustvarja urbano podobo s poslovnimi prostori v pritličju, proti lokalni ulici pa je višinsko in volumensko členjen, kot bi bila objekta dva, in se tako skladneje vklaplja med enodružinske hiše ob ulici. Uspešno je rešeno parkiranje z na pol vkopano garažo, zaradi česar ni bilo treba graditi velikih dovoznih ramp. Stanovanja so izjemno svetla in zračna, različnih velikosti in različnih orientacij. V zgornjih etažah imajo nadstandardno višino, zaradi česar je občutek v njih resnično izjemen.

-----

## STANOVANJSKA SOSESKA SOTOČJE

**LOKACIJA:** KRANJ  
**AVTORJI:** BEVK PEROVIĆ ARHITEKTI

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Stanovanjska soseška s 142 stanovanji za mlade družine stoji na izjemni lokaciji ob sotočju Kokre in Save, pod starim mestnim jedrom, kjer je bila že v 19. stoletju industrijska cona. Ker je bilo to območje gumarske industrije, so ga pred začetkom gradnje tudi ekološko sanirali. Stanovanja so nanizana v treh med seboj zamaknjenih blokih, tako imajo vsi pogled na reko. Prostor med bloki pa odpira razgled na staro mesto in na zeleni breg reke. Z dvignjenega platoja starega mestnega jedra se bloki lepo vklaplajo v obrečno okolje, ravne strehe so namreč prekrite z belim prodom kot spomin na prazne rečne struge. Fasada je ovita v perforirane bele aluminijaste plošče z vzorcem, povzetim iz lesenih tradicionalnih gorenjskih hiš v dveh odtenkih, svetleči in mat, kar ustvarja dodatni globinski optični učinek. Za več zasebnosti so za aluminijasto opno skrite oranžno rdeče zavese, ki jih stanovalci po želji odgrinjajo ali zagrinjajo, s čimer se predvsem ponoči ustvarja vtis gledališča.

# STANOVANJSKI KOMPLEKS NA STREHI NAKUPOVALNEGA CENTRA

**LOKACIJA:** BOHINJSKA BISTRICA  
**AVTORJI:** OFIS ARHITEKTI

TOMAŽ GREGORIČ



TOMAŽ GREGORIČ



-----

Stanovanjski kompleks z 62 stanovanjskimi enotami na strehi nakupovalnega centra stoji v samem središču Bohinjske Bistrice. Naročnik je želel združiti obe funkciji, kar se je izkazalo za dobro iz več razlogov: za stanovanja ni bila izbrana nova lokacija, oba funkcionalno ločena objekta imata skupno konstrukcijo in izolativne materiale, manj je toplotnih izgub. Stopničasta zasnova sledi silueti gora in hkrati omogoča okoliškim stavbam poglede proti severu. Stanovanja na strehi so zasnovana v obliki črke L, tako da je del osrednje strehe namenjen skupni terasi. Tako streha kot fasade stanovanjskega kompleksa so iz lesa in vlaknocementnih plošč, značilnih za Zgornjesavsko dolino. Severna in južna fasada sta oblikovani iz lesenih vertikalnih lamel, ki v različnih razmikih, glede na pozicijo in funkcijo, ustvarjajo igro transparentnosti. Zahodna in vzhodna fasada, ki sta bolj izpostavljeni vremenskim ekstremnim razmeram, pa sta obloženi z romboidnimi vlaknocementnimi ploščami, ki se nadaljujejo v streho.

-----



## STANOVANJSKA STAVBA GRADAŠKA

**LOKACIJA:** LJUBLJANA  
**AVTORJI:** SADAR VUGA ARHITEKTI

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Stanovanjska stavba na Gradaški je ena redkih večstanovanjskih stavb višjega cenovnega razreda v Sloveniji v več pogledih. Objekt je v mirnem okolju blizu središča mesta. Pri načrtovanju stanovanj se projektanti niso opirali na minimalni tehnični pravilnik za gradnjo stanovanj. Prav tako so bili materiali in instalacije izbrani po merilih visoke kakovosti. Lokacija v skoraj ruralnem okolju Krakovskega predmestja z lepimi razgledi je okvir za dvanajst različnih stanovanj, od najmanjšega z 90 kvadratnimi metri do največjega s 350 kvadratnimi metri. Stanovanja so večetažna, tudi medetažna, vsako stanovanje ima drugačno shemo, stropi so visoki, velike okenske odprtine pa namesto teras vabijo naravo in okoliške urbane značilnosti v notranjost. Celota je zasnovana kot prostorski tridimenzionalni tetris. Popolnoma različno zasnovana stanovanja poskušajo zadostiti različnim potrebam kupcev. Na fasadi se prepletajo trije materiali: kamen, ki okvirja posamezno stanovanje, kombinacija transparentnega in refleksnega stekla ter filigranska baza iz perforirane kovine.

# masažni bazeni savne wellness oprema

STEEL PLAST d.o.o. | Otoče 9A | 4244 Podnart | 04 / 537 66 23

[www.mojspa.si](http://www.mojspa.si)

STEELPLAST



*Iz elementov, katere ročno kujemo sami, vam po naročilu izdelamo unikatne:*

- vrtno, balkonske, dvoriščne in stopniščne ograje
- vrtna in dvoriščna vrata
- okenske mreže
- nagrobne križe in spomenike
- kovano pohištvo
- opremo za gostinske lokale, trgovine...

**BK**  
**UMETNO KOVAŠTVO**  
**BRUNO KALČIČ S.P.**  
 Blejska Dobrava 62 4273 Blejska Dobrava  
**GSM : 040 488 488**  
**FAX: 04 587 44 05**  
**www.kovacija.si**



**S kvalitetnimi izdelki polepšamo Vaš dom. Kovačija v pravem pomenu besede.**