

Arhitekturna politika:

Kaj lahko vlada stori za boljšo arhitekturo /

Trg nepremičnin: Dr. Andreja Cirman:

»Cene nepremičnin bodo postopoma drsele navzdol.« /

Oblikovanje prostora: Bruto: »Krajinski arhitekti nismo ne arhitekti ne vrtnarji.« / Projekt arhitektura:

William Saunders: »Prav mogoče je, da bo arhitektura zdrsnila s pečine.« / Homeopatija v gradbeništvu:

Mateja A. Leskovar: »Ne samo azbest, tudi ilovica je lahko radioaktivna.« / Turizem s konceptom: Izbor

oblikovno najboljših turističnih
namestitev v Sloveniji

Poenostavite življenje z Instant Internetom

Ne glede na življenjski stil vsakega posameznika je internet postal nepogrešljiv del življenja. Aktivni poslovneži ga potrebujejo za dobro obveščenost o dogajanju v finančnem svetu, avanturisti z drugimi radi delijo svoja doživetja. Tisti, ki jim največ pomeni družina, pa lahko s pomočjo interneta ohranjajo tesne stike s svojimi najbližjimi. Največji slovenski mobilni operater Mobitel je s poslušom za vse svoje uporabnike pripravil popolno rešitev – Instant Internet. Ta omogoča, da se kadarkoli in kjerkoli povežete s svetovnim spletom. Vsi, ki ste internet sprejeli kot način svojega življenja, boste tako še lažje in hitreje pregledovali svojo elektronsko pošto, priljubljene spletne strani in aktualne novice.

Privlačna pločevinka **Instant Interneta** kot svojo glavno obljubo postavlja takojšen in hiter dostop do interneta in intraneta, s tem pa zagotavlja tudi možnosti spremljanja poslovnih procesov v podjetju ter vsestransko komuniciranje s sodelavci in prijatelji. Mobitelov paket Instant Internet vsebuje prenosni USB modem, ki omogoča prenos podatkov s hitrostjo do **7,2 Mb/s**.

Ponudba po vaši meri

Mobitel je glede na vaše želje in tip poslovanja pripravil izbor različno zmogljivih podatkovnih naprav: modeme USB za uporabo na namiznih in prenosnih računalnikih ter podatkovne kartice, kjer lahko izbirate med standardoma PCMCIA ali PCI Express. Mobitelova ponudba poleg tega vključuje še prenosnike ASUS Eee, med drugim tudi novi model z vgrajenim podatkovnim modemom, ter zmogljiv in cenovno zelo

privlačen prenosnik Lenovo Thinkpad SL500+. Prav vse naprave omogočajo Mobitel HSPA in megabitne hitrosti prenosa, ki zagotavljajo hiter in varen dostop do ključnih informacij.

Doma povsod

Z Instant Internetom je dostop do svetovnega spleta mogoč povsod, kjer je dosegljiv signal Mobitelovega omrežja, in tudi v tujini v omrežjih Mobitelovih tujih roaming partnerjev.

Da si boste zagotovili optimalno uporabniško izkušnjo, lahko izberete Podatkovni bonus, dodatno kartico SIM brez mesečne naročnine, na katero vklopite enega izmed zelenih paketov za paketni prenos podatkov. Pri Mobitelu so za vaše potrebe pripravili nabor treh različnih paketov: Internet M, Internet L ter Internet neomejeno, ki že vključujejo ustrezno količino brezplačnega prenosa podatkov.

connect
TEHNIČNO
NAJBOLJŠE
OMREŽJE

Instant Internet deluje povsod, kjer je na voljo signal Mobitelovega omrežja, in tudi v tujini.

Najpopolnejšo uporabniško izkušnjo pri uporabi interneta zagotavlja signal HSPA, ki danes pokriva že več kot 73 odstotkov slovenskega prebivalstva, skoraj povsod pa je na voljo tudi hiter podatkovni prenos s tehnologijo EDGE.

Za najboljši izkoristek

Pozabite na izgubljene minute in evre, medtem ko pomembne informacije kar bežijo mimo vas. Instant Internet je vedno tam, kjer ga potrebujete. Nikoli in resnično nikoli več si ne boste očitali prepozne odzivnosti in prepočasnega pretoka informacij. Ne bojte se. Situacije, v katerih vas bodo ključne informacije vašega poslovanja enostavno obšle, so preprosto zgodovina.

Pojem »bivalno ugodje« je močno subjektivna zadeva. Za Inuite je bivalno ugodje že nekaj stopinj nad ničlo v ledenem igluj, za plemena podsaharske Afrike pa je bivalno ugodje, kadar v koči temperatura zraka ne presega 40°C.



POROBETON YTONG IN BIVALNO UGODJE

Tadej Gruden, univ.dipl.inž.grad.

Tudi v Sloveniji so klimatske razmere precej različne, a standardi za notranje ugodje naj bi veljali po vsej Sloveniji enako.

Področje ugodnih bivalnih razmer

Za ugodno počutje v bivalnih ali delovnih prostorih mora biti izpolnjena primerna kombinacija več parametrov bivalnega ugodja: temperature in relativne vlažnosti notranjega zraka (Diagram 1), temperature obodnih površin (Diagram 2) in hitrosti gibanja zraka.

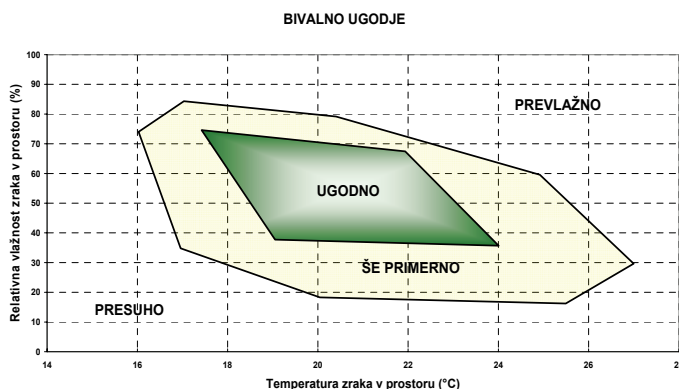


Diagram 1: Primerna temperatura in relativna vlažnost zraka v bivalnih prostorih

Temperatura notranjega zraka

Temperaturo notranjega zraka vzdržujemo z dovajanjem sveže energije, ki nadomesti toplotne izgube skozi ovoj stavbe. Toplotno zaščiten ovoj stavbe zagotavlja manjše toplotne izgube, s tem pa tudi lažje zagotavljanje primerne temperature zraka v prostorih.

Monolitni zunanji zidovi, izdelani iz porobetona YTONG TB 40, zagotavljajo primerno toplotno zaščito tudi po najnovejših predpisih o toplotni zaščiti (toplotna prehodnost $U = 0,28 \text{ W/m}^2\text{K}$). Z uporabo toplotne izolacije MULTIPOR, ki je novost na našem tržišču, pa je mogoče dosegati tudi najstrožje kriterije za energijsko učinkovito gradnjo (toplotna prehodnost $U < 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$).

Relativna vlažnost notranjega zraka

Vodno paro v bivalnih in delovnih prostorih ustvarjamo uporabniki prostorov (dihanje, potenje,...), nastaja pri kuhanju, umivanju, sušenju perila ali zaradi zalivanja lončnic. Vsebnost vodne pare se odraža v relativni vlažnosti zraka. Ko relativna vlažnost doseže 100 %, se odvečna vodna para izloča v obliki vodnih kapljic, čemur pravimo kondenzacija. Kondenzacija – izločanje vodne pare – se vedno zgodi na najhladnejših površinah. Običajno so to obodne

površine, ki se ohlaja hitreje kot ostali notranji elementi. Na teh mestih se kasneje obvezno pojavi plesen!!! Izdelki iz porobetona YTONG imajo dobre toplotno izolacijske lastnosti, istočasno pa so tudi paroprepustni. Zaradi dobre toplotne izolacije, ki jo nudijo izdelki YTONG, so notranje površine toplejše, s tem pa je zmanjšana možnost kondenzacije vodne pare na obodnih površinah. K zmanjšanju nevarnosti kondenzacije pripomore tudi paroprepustnost porobetona YTONG (difuzijska upornost prehodu vodne pare se giblje od 3 do 6, kar je enako kot pri opeki!), saj del vodne pare neprestano prehaja skozi

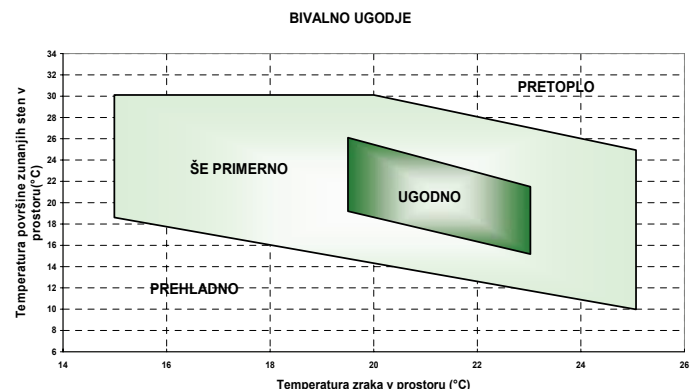


Diagram 2: Temperatura zraka in obodnih površin za primerne bivalne pogoje

obodno konstrukcijo in s tem zmanjšuje potrebe po prezračevanju. Pretirano prezračevanje, ki predstavlja osnovno sredstvo za zniževanje relativne vlažnosti prostorov, pa je s stališča učinkovite rabe energije precej neprimerno.

Hitrost zraka v bivalnih/delovnih prostorih

Pri velikih temperaturnih razlikah med posameznimi elementi ovoja stavbe prihaja do konvekcijskega kroženja zraka. Kroženje zraka pospešuje tudi ogrevalni sistem (ne glede na izbrani sistem). Porobeton YTONG zmanjšuje temperaturne razlike med posameznimi elementi ovoja stavbe, s tem pa tudi gibanje zraka. Šele mirujoč zrak zagotavlja primerne bivalne razmere pri izbrani temperaturi in relativni vlažnosti.

Zaključek

Porobeton YTONG združuje nekaj pomembnih lastnosti, ki zagotavljajo primerne bivalne ali delovne pogoje. Toplotna izolativnost zmanjšuje toplotne izgube in zagotavlja višje temperature notranjega zraka in obodnih površin. Paroprepustnost zmanjšuje relativno vlažnost zraka v prostorih, nevarnost kondenzacije vodne pare, s tem pa tudi zmanjšuje možnosti za nastanek plesni.

ARHITEKTURNA POLITIKA

Matevž Čelik, arhitekt in urednik spletnega portala trajekt.org

Kaj lahko vlada stori za boljšo arhitekturo

Zgodba o arhitekturi v Sloveniji je še daleč od zgodbe o uspehu. Dobri primeri so plod ne načrtnega dela in strateških politik, ampak dela prizadevnih posameznikov in srečnih naključij. Kakovostno zasnova-zgradb je bilo zadnja leta res več, a je v danes že pozabljeni gospodarski konjunkturi obseg gradbene dejavnosti rasel v celoti. Drži, da se je povečalo mednarodno zanimanje za slovensko arhitekturo, vendar to bolj kot izjemnim zgradbam lahko pripišemo tesnejšim povezavam s svetom, sodobnejšim načinom posredovanja informacij in konkurenci med mediji, ki tekmujejo za še neobjavljene zgodbe. Sloveniji je lani pripadla celo evropska nagrada Mies van der Rohe za obetavno arhitekturo, a priznanje iz Barcelone spremlja priokus značilne evropske politične korektnosti. Po širitvi Evropske unije naj bi bil končno že čas, da gre nagrada tudi v eno od novih članic.

Moj namen nikakor ni omalovaževati tistih, ki so ves ta čas načrtovali in gradili dobro. Zanima me, kaj bi bilo mogoče storiti, da bi bilo dobre arhitekture več. Predvsem pa, kaj za to lahko stori vlada. Ob pregledu skoraj 6000 stavb in ureditev v skupni izmeri tri milijone kvadratnih metrov, kolikor jih na leto zgradimo v Sloveniji, hitro ugotovimo, da je takšnih, kjer so z dobrim načrtovanjem dobro izkoriščene vse možnosti, le malo.

Čeprav je življenje v Sloveniji v zadnjih petnajstih letih v materialnem smislu za večino postalo boljše, bi težko rekli, da je postalo tudi udobnejše. Pred kratkim sem v Ljubljani poslovno obiskal gospo srednjih let in občudoval popolnoma prenovljeno stanovanje v trideset let starem bloku, kjer z možem živita sama, odkar so se otroci odselili. Blišč novega pohištva se nekako ni skladal s podatkom, da morata dnevno sobo vsak večer spremeniti v spalnico.

Precej mlajši znanec, ki je ostal v domačem kraju na Gorenjskem, je do dovolj velikega stanovanja za štiričlansko družino lahko prišel le tako, da sta z ženo ostala pri starših in dvignila streho njihove hiše. Ker sta zaposlitev našla v Ljubljani, lep del dneva preživljata na vožnji v službo in domov. Tisti, ki so se odločili za nakup stanovanja bliže pisarni v Ljubljani ali Kranju, si lahko privoščijo največ eno otroško sobo. Da ne gre za osamljene primere, govori statistika. S povprečno komaj 2,7 sobe so stanovanja v Sloveniji še vedno najmanjša v Evropi. Prebivalci starih članic EU v povprečju razpolagajo s 4,2 sobe. Čeprav si je že leta 2000 Drnovškova vlada v nacionalnem stanovanjskem programu za nalogo zastavila izboljšanje dostopnosti in kakovosti stanovanj, so kakovostna stanovanja še vedno težko dostopna. O tem govori podatek, da se mladim na Zahodu uspe odseliti od staršev med 20. in 23. letom, pri nas pa so v povprečju stari skoraj 27 let, ko gredo na svoje.

Nacionalni stanovanjski program je danes mogoče prebrati samo še v arhivih Uradnega lista, zato ni čudno, da niti eden od ciljev temeljnega dokumenta za izvajanje stanovanjske politike v Sloveniji po osmih letih ni dosežen. Dostopnih stanovanj je še vedno premalo, povprečna velikost zgrajenih enot pa je leta 2007 znašala 3,2 sobe. Kakovost življenja v teh stanovanjih je vprašljiva tudi zaradi lokacij, kjer so postavljena. Vse vlade doslej je zanimalo le končno število novih stanovanj, to, kje bodo stala in kdo bodo njihovi stanovalci, pa je prepustila zasebnim ponudnikom in občinam. Zaradi tega so številni ponosni lastniki novih domov obsojeni na zapravljane časa v avtu: na poti v oddaljeno pisarno, vrtec ali šolo po otroke, po večjih nakupih, v zdravstveni dom ali kino ... Redke so stvari, ki jih v Sloveniji še lahko opraviš peš.

Gradnja stanovanj za trg, različnih trgovsko-proizvodnih con in turističnih kompleksov na neprimernih lokacijah je kraje marsikje že spojila v sklenjena pozidana območja brez značaja in povozila še tiste skromne ostanke zgodovine, ki jih je tu sploh mogoče najti. Obiskovalce, ki prihajajo v Slovenijo, danes navdušujejo prav nizka stopnja urbaniziranosti in številni majhni kraji, obdani z naravo, hkrati pa njena modernost. Hvalijo jo kot ljubko in majhno, a z udobjem sodobne Evrope. Če vlada želi obdržati očitne prednosti, ki jih imamo pred preurbanizirano Evropo, ne bi več smela le od daleč spremljati gradbenega razcveta vprašljive kakovosti, ki ga župani spodbujajo na vaških njivah in travnikih. Nenadzorovana avtonomija, ki so jo občine uživale pri načrtovanju prostora, je marsikje v pokrajini pustila posledice, ki jih bo težko popraviti.

Še več kot v vlogi aktivnega regulatorja pa bi za kakovost gradenj in arhitekture vlada storila v vlogi investitorja. V proračunu za letošnje leto je za novogradnje, rekonstrukcije in adaptacije predvidenih skoraj 290 milijonov evrov, še dodatnih 74 milijonov pa naj bi bilo porabljenih za vzdrževanje in obnovo. Vlada s svojimi organi, agencijami in drugimi podrejenimi organizacijami je torej največji vlagatelj v nepremičnine v državi. Kakovost javnih stavb in infrastrukture, za katere je odgovorna, pa je v primerjavi z dosežki v gospodarstvu zadnja leta neprimerljivo zaostala. Posledica tega je slabša kakovost grajenega okolja, v katerem živimo in delamo. Nazadovanje tega je opazno v skupnem prostoru, na ulicah, v parkih, na parkiriščih, športnih in drugih odprtih površinah, pa tudi v javnih stavbah, v katerih državljani uporabljamo javne storitve.

Drži, da je uspešno tekel program gradnje šol, podprt s šolskim tolar-

jem. Kakovost preostalega nepremičnega premoženja države, muzejev, železniških postaj, bolnišnic, zdravstvenih domov in sodišč, pa je danes na izjemno nizki ravni. Arhitektura stavb, kjer so doma javne ustanove, organi in podjetja, katerih prostore smo uporabniki prisiljeni vsak dan obiskovati zaradi najrazličnejših opravkov, nikakor ne ustreza ugledu in gospodarskim uspehom, s katerimi se je zadnja leta ponašala Slovenija. Prav nasprotno: ostala je na ravni avstro-ogrške zatohlosti, socialističnega neudobja in tranzicijske cenenosti. Namesto da bi javna vlaganja postala motor inovativnosti v arhitekturi in gradbeništvu, se državna arhitektura implementira neučinkovito, zapravljivo in na nizki kakovostni ravni. Slaba kakovost projektov, za katere bi morala skrbeti vlada, ne preseneča, saj vprašanje, kako z javnimi vlaganji doseči čim kakovostnejše rezultate, za nobeno koalicio doslej ni bilo politični projekt bistvenega pomena. Posledice tako brezbriznega odnosa do gradnje objektov, za katere se troši denar davkoplačevalcev, je vlada boleče spoznala na primeru Onkološkega inštituta v Ljubljani. Neupravičeno dolga gradnja, slaba kakovost izvedbe in drago odpravljanje napak danes zbujajo še skrb, da bo tudi obratovanje in vzdrževanje slabo zasnovane stavbe požrlo veliko denarja. Bolnišnica, zgrajena po naročilu ustanove, podrejene vladi, je postala simbol slabe kakovosti javnih stavb in zgleden primer, kako se gradnje javnih objektov ne bi smeli lotevati.

Žal Onkološki inštitut ni edini primer. Če se nova vlada želi lotiti kakovosti arhitekture, so javne stavbe ena njenih prvih nalog; s tem bi lahko pozitivno vplivala tudi na dosežke na drugih področjih. Kakovost arhitekture javnih stavb je precej več kot samo lepi novi prostori. Pomeni razumno porabo javnih



ŠE NOBEN PREDSEDNIK VLADE ALI MINISTER SVOJIH PODREJENIH USTANOV IN AGENCIJ NI JAVNO POZVAL, NAJ BODO GRADNJE, KI SO PREDMET JAVNIH ALI VLADNIH NALOŽB, VRHUNSKI DOSEŽKI, NA KATERE BI BILA SLOVENIJA PONOSNA.

sredstev, večjo uporabnost stavb in učinkovitejše izvajanje storitev, ki prispevajo h kakovosti življenja državljanov. V nasprotju z evropskimi državami Slovenija nima programa gradnje javnih stavb, s katerim bi objekte in ureditve, izpeljane s proračunskimi sredstvi, načrtno gradili kot dobro arhitekturo. Še noben predsednik vlade ali minister svojih podrejenih ustanov in agencij ni javno pozval, naj bodo gradnje, ki so predmet javnih ali vladnih naložb, vrhunski dosežki, na katere bi bila Slovenija ponosna, ki bi bili inovativni in bi z vzdrževanjem v bodoče čim manj obremenjevali državni proračun.

Neizkoriščene ostajajo priložnosti, da bi vladne novogradnje, ki jih plačujemo davkoplačevalci, izkori-

stili za izboljšanje okolja, prenovu degradiranih delov mest, za zmanjšanje porabe energije in izpustov toplogrednih plinov ali za zmanjšanje osebne avtomobilskega prometa, ki zaradi slabega lociranja novih stanovanj in poslovnih prostorov narašča. Vlada bi gradnjo za svoje potrebe lahko povezala tudi s prenovu nacionalnih spomenikov, za katere je odgovorna. Zaradi papirnatega varovanja stavb primerov opuščene nacionalne dediščine, ki bi bila prenovljena za novo rabo in užitek najširšega kroga državljanov, v Sloveniji komaj najdemo. Namesto da so uradniki Zavoda za varstvo kulturne dediščine (ZVKD) omejeni na pasivno vodenje registrov in reguliranje projektov, ki po naključju trčijo ob

njihovo pristojnost, bi vlada ZVKD lahko reformirala v ustanovo, ki bi postala gonilna sila arhitekturne preнове.

Vlado pa čaka tudi tema, pred katero so doslej izvoljeni politiki najraje tiščali glavo v pesek. To so državljani, organizirani v lokalne civilne pobude, ki želijo imeti besedo pri tem, kaj se gradi v njihovi sosesčini. Slovenci so v povezavi z različnimi projekti, ki naj bi se gradili pred njihovim domačim pragom, vsakič znova deležni podcenjevanja in niso priznani za enakopravne sogovornike. Nedavno so zaradi tega klecnili projekti, kot je bila prenova portoroškega hotela Palace ali gradnja vetrnih elektrarn. Danes Ljubljančani skušajo vplivati na gradnjo garaže pod mestno tr-

1. Primer dobre javne arhitekture v majhnem urbanem središču je zdravstveni dom z lekarno, knjižnico in banko na Igu. Avtorja arhitekturne rešitve sta Gregor Vrhovec arhitekti in atelje Dešman.

žnico. Prepričanje, da gre za lokalne nezadovoljneže, ki jih je najbolje odpraviti z levo roko, je kratkovidno. Vlada mora sprevideti, da prav ljudje, motivirani za kakovost ureditev in prostorov, ki jih uporabljajo vsak dan, lahko postanejo najpomembnejši zavezniki različnih razvojnih projektov. Slovence je treba postaviti v središče demokratičnega odločanja o tem, kje in kako bodo uresničeni novi projekti in kako bodo delovali. V državah, kjer se lahko pohvalijo z dobro arhitekturo, je sodelovanje prebivalcev nekaj najbolj samoumevnega. Kakovost se gradi z ustvarjalnim sodelovanjem uporabnikov. Kako, se je mogoče naučiti tudi na zadnjih primerih dobre arhitekture v Sloveniji. ☉

TRG NEPREMIČNIN

Urša Marn, foto Borut Krajnc

Dr. Andreja Cirman: »Ker je bilo pri nas razmeroma malo špekulativnih nakupov, cene nepremičnin ne bodo strmoglavile, ampak bodo postopoma drsele navzdol.«

Kako je globalna finančna in gospodarska kriza vplivala na slovenski trg nepremičnin?

► Če pogledamo, kako se je naš trg razvijal v preteklosti, vidimo, da se je gradbena dejavnost zadnja tri leta izjemno povečala. Cene so dosegle takšne ravni, da je gradnja stanovanj postala izredno donosna dejavnost. Zaradi tega so investitorji pospešeno vstopali na trg. Število izdanih gradbenih dovoljenj in število izdelanih stanovanj sta naglo rasli. Leta 2007 je bila izdelana kar četrtina več stanovanj kot leta 2003. Močan porast povpraševanja je bil logičen. Dohodki so rasli, obrestne mere pa so se bolj ali manj zniževale in se šele leta 2007 zaradi zvišane euriborja usmerile navzgor. Demografsko je šel zadnja leta čez trg največji kontingent novih gospodinjstev, takega zdaj nekaj časa ne bo več. Po drugi svetovni vojni smo imeli baby-boom generacijo in ta je rojevala v sedemdesetih in

mamo. Do zdaj je bilo sprejetih samo nekaj kozmetičnih ukrepov, številni so naredili več škode kot koristi, saj so bili kratkoročni in so delovali le na strani povpraševanja, ne pa tudi na strani ponudbe. Po načelu »najprej stanovanje in potem otroci« je večina, ki so ji njihov dohodek in dohodki širše družine to omogočali, stanovanjsko vprašanje že rešila. Da se prej ali slej pokažejo neskladja med ponudbo in povpraševanjem, je značilno za vsak nepremičninski cikel. Finančna in gospodarska kriza je to dogajanje le pospešila. Trdim torej, da bi se cene nepremičnin pri nas začele prej ali slej zniževati tudi, če ne bi bilo krize, saj so bile cenovne ravni nevzdržne. Res pa je, da je kriza povpraševanje tako zatresla, da je obrat navzdol še toliko hujši.

Večkrat ste dejali, da pri nas nimamo nepremičninskega balona in da gre pri dogajanju na nepremičninskem trgu za ciklična nihanja, ki so nekaj

je bilo tega razmeroma malo.

Tako kot v drugih evropskih državah je tudi pri nas občutno upadel promet z nepremičninami, cene pa se niso znižale tako izrazito kot na primer v ZDA, Španiji, Irski, Veliki Britaniji in baltskih državah. Zakaj?

► Razlogov za to je več. Imamo manj špekulativnih naložb. Cene tudi niso bile tako napihnjene kot na primer v ZDA. Ne smemo pozabiti, da so v Ameriki cene nepremičnin rasle zadnjih sedemdeset let! Poleg tega je bila rast cen pri nas odvisna od nekaterih temeljnih dejavnikov - predvsem velikega povečanja števila gospodinjstev. Pa še nekaj. Zniževanje cen je odvisno tudi od tega, kako močan je v posamezni državi najemni trg. Pri nas si še vedno malo ljudi predstavlja, da bi bili najemniki vse življenje. Kupiti stanovanje za oddajo je razmeroma tvegano, ker Slovenci na najemništvo gledamo kot na neko prehodno rešitev, to pa relativno zni-

na poenostavljenem primeru. Včasih so se prodajala stanovanja z neprivlačnim in lepim razgledom. Danes pa je stanovanje z neprivlačnim razgledom bistveno težje prodati. Geodetska uprava računa povprečno ceno nepremičnin, pri čemer danes tistih z neprivlačnim razgledom ni več v povprečju, povprečna cena pa je aplicirana na stanovanje z lepim razgledom. Podobna cena, kot je prej veljala za povprečje, danes velja za kakovostnejšo nepremičnino. Torej se je cena že znižala. Američani gibanje cen zaznajo veliko hitreje, ker spremljajo isto nepremičnino, ki se večkrat pojavi na trgu. Pri nas spremljamo povprečne cene, zato zniževanje cen zaznavamo počasneje. Nepremičninski posredniki vam bodo povedali, da že čutijo znižanje cen in da se prodaja tisto, kar je res dobro, po slabih nepremičninah pa ni povpraševanja. Strukturni premiki na trgu nepremičnin lahko zakrijejo cenovno spremembo. Če sklepam po občutnem upadu prometa, lahko rečem, da se danes razmeroma boljše nepremičnine prodajajo za enako ceno, kot so se v preteklosti prodajale povprečne nepremičnine. Geodetska uprava in Statistični urad - slednji je nekoliko občutljivejši - z inštrumenti, ki jih uporabljata, zaradi strukturnih premikov še nista zaznala cenovnega popravka in trajalo bo še kar nekaj časa, da se bo tudi pri nas pokazalo dejansko znižanje cen.

Ali ne bi bilo logično, da bi bilo tudi pri nas znižanje cen nepremičnin izrazitejše glede na to, da je bil prav lani in letos dosežen vrh gradbenega cikla in da se je ponudba novozgrajenih nepremičnin zelo povečala, zaradi česar so se investitorji znašli pred vprašanjem presežne ponudbe?

ZA NAMI PRIHAJAJO PRECEJ MANJŠE GENERACIJE MLADIH. VELIKO SMISELNEJŠA BI BILA GRADNJA DOMOV ZA OSTARELE.

osemdesetih letih. Ti otroci so zadnje desetletje začeli ustvarjati svoje družine, zato so nastajala nova gospodinjstva. Hkrati so se gospodinjstva še drobila, kar je klasičen pojav v razvitih državah. Vse to je vplivalo na povečanje povpraševanja. Toda te stvari se tudi ustavijo. Da je demografski kontingent prehod čez trg večinoma že končal, je razvidno iz povečane števila rojstev zadnja leta. Nihče me ne bo prepričal, da je več otrok učinek ciljno usmerjene stanovanjske politike, saj pri nas takšne politike ni

povsem vsakdanjega.

► Pri nas je še vedno največji del nepremičnin na trgu posledica reševanja stanovanjske stiske. Manj je špekulativnih naložb. V primerjavi z ZDA ali Veliko Britanijo imamo na razpolago manj inštrumentov, ki špekulativne naložbe omogočajo. Nimamo na primer opcijskih hipotekarnih posojil ali posojil na delitev prirasta vrednosti nepremičnine. Ko se trg zatrese, se investitorji najprej znebijo naložb in prehajajo v gotovinske pozicije, zaradi česar gre trg hitreje navzdol. V Sloveniji

žuje donosnost takšnih naložb. Kljub temu se ne strinjam s tezo, da se cene na našem trgu nepremičnin niso znižale. Pri nas je izrazito upadel promet z nepremičninami - pri hišah kar za polovico, pri stanovanjih pa za 40 odstotkov. Kar zadeva cene, je treba upoštevati metodologijo, po kateri spremljamo njihovo gibanje. Včasih je bilo na trgu mogoče prodati vse, torej dobre in slabe nepremičnine. Danes je ponudba tako zasičena, da gredo v promet samo še razmeroma kakovostne nepremičnine. Naj povem



INVESTITORJI ZA ZDAJ ŠE ŠPEKULIRAJO IN MOČNO LOBIRAJO, DA BI DRŽAVA POKUPILA PRESEŽKE. SPRAŠUJEM SE, KAKO BOMO POVEČALI DOSTOPNOST STANOVANJ, ČE TAKRAT, KO BI SE CENE LAHKO ZNIŽALE, DRŽAVA POSREDUJE, DA SE NE.

1. Dr. Andreja Cirman je docentka na Ekonomski fakulteti v Ljubljani in prodekanica za študijske zadeve na isti fakulteti. Ukvarja se s teorijo poslovanja z nepremičninami.

► Investitorji za zdaj še špekulirajo in močno lobirajo, da bi država pokupila presežke. Sprašujem se, kako bomo povečali dostopnost stanovanj, če takrat, ko bi se cene lahko znižale, država posreduje, da se ne.

Občinam se verjetno plača izkoristiti stisko investorjev za pridobitev razmeroma poceni stanovanj za

socialne namene.

► Ja, a le, če stanovanja res potrebujejo. Smiselno bi bilo, da bi občine presežke pokupile takrat, ko bodo cene na najnižji točki. Ni torej pametno hiteti zgolj zato, da bi se z nakupom presežkov reševale zavožene investicije. Investitorji morajo prevzeti tveganje. Nakup presežkov je seveda prikladen, ker

občine pesti stanovanjski primanjkljaj. Vendar naj to ne bo reševanje propadlih investicij, pač pa priložnost za poceni nakupe na trgu. Če bomo po vseh teh letih, ko je šel čez trg največji kontingent novih gospodinjstev in se ni zganil nihče, začeli spodbujati stanovanjsko gradnjo, bo to absurd. Preden se spustimo v kaj takega, se moramo

vprašati, kaj sploh želimo. Je res smiselno, da začnemo množično gradnjo stanovanj zato, ker obstajajo podjetja, ki bi to rada počela, ali pa bomo raje pogledali, kakšni so naši izzivi v prihodnosti? Eden od izzivov je zagotovo staranje prebivalstva.

Koliko časa naj občine še čakajo z nakupom presežkov, če nihče ne ve,

kdaj bodo cene dosegle dno?

► Saj se ve, kakšna je gradbena cena kvadratnega metra. Na podlagi tega lahko investitorje močno stisnejo.

64 Torej se vam ne zdi smiselna logika ministra Križaniča, da bi država gospodarsko rast spodbujala s pospešeno gradnjo stanovanj?

► Proti gospodarski krizi se ne moremo boriti s starimi vzorci vedenja, ki so krivi, da je kriza sploh izbruhnila. Če greš k zdravniku zaradi visoke ravni holesterola, ki je posledica nezdrave prehrane, te ne bo poslal na hamburger! Res je, da ima gradbeništvo velik multiplikativni učinek in je zato zelo primeren za oživiljanje gospodarstva. Kljub temu pa se ne strinjam z recikliranjem starih vzorcev. Če bomo

► Ta možnost v Sloveniji že obstaja. Na zadnjem razpisu ljubljanskega stanovanjskega sklada so imeli prednost pri kandidaturi za varovana stanovanja tisti, ki so mestnemu skladu prepustili svoja stanovanja. Seveda starostniki niso naš edini izziv. Velika težava je tudi pomanjkanje zazidljivih komunalno opremljenih zemljišč. Šele ko bomo poskrbeli za komunalno opremljenost novih zemljišč, bomo imeli ob ponovni gospodarski rasti sploh kje graditi. Nerešeno ostaja tudi vprašanje, kako bomo povečali energetske učinkovitost sedanjih objektov. Če za to ne bomo poskrbeli pravočasno, se bomo v prihodnosti ukvarjali z energetske revščino. Imeli bomo morje starostnikov, ki že po definiciji ne bodo

sploh imamo izdelano jasno strategijo?

► Ne. Prave strategije nismo imeli nikoli. Res je sicer, da smo leta 2000 dobili nacionalni stanovanjski program, ki je bil brez opredeljenih virov za izvajanje narejen za razmeroma dolgo obdobje. Vendar danes vemo, da strategij za desetletno obdobje ni mogoče delati. Ko smo po nekaj letih ugotovili, da zapisano v programu ne velja več ali da ni realno, bi morali program prenoviti, tako kot to storijo podjetja. Treba bi se bilo vprašati, ali so cilji in poti do njih še vedno pravi. Določiti bi bilo treba nove odgovornosti in nove roke. A žal se to ni zgodilo. Vsaka vlada do zdaj si je zastavila le program za prihodnja štiri leta in sprejela nekaj volilcem

zgrajenega gradbenega fonda. Zato je pomembno, da za energetske učinkovitost ne poskrbimo samo v novogradnjah, ampak tudi v že zgrajenih objektih. V ta namen je mogoče dobiti tudi evropska sredstva.

Marca so se cene nepremičnin v Veliki Britaniji nepričakovano zvišale, kar se je zgodilo prvič od oktobra 2007. Lahko to razumemo kot znamenje, da je trg dosegel dno oziroma da so se razmere začele urejati?

► Napovedi od leta 2009 do 2012 ne kažejo kakšnih temeljnih dejavnikov, ki bi pojasnjevali to rast. Skoraj vsak drugi ponedeljek indeks na newyorški borzi zrastejo, nato pa se spet umirijo. Mislim, da je danes še prezgodaj reči, da sprememba v Veliki Britaniji že pomeni začetek urejanja trga.

Kaj je privabilo nove kupce v Veliki Britaniji? So bile to predvsem rekordno nizke obrestne mere?

► Mogoče je, da so se investitorji deloma vrnili zaradi nizkih cen in nizkih obrestnih mer, vendar si ne upam reči, da to že pomeni obrat navzgor. Tudi recesije ne razglasišmo že po prvem četrtletju negativne gospodarske rasti, ampak šele po dveh zaporednih četrtletjih.

Kako si razlagati to, da so bile lani v Ljubljani kljub krizi oglaševane najemnine opazno višje? Povprečna letna rast oglaševanih najemnin je bila 11,8-odstotna, kar je veliko v primerjavi z letom 2007, ko je bila rast zgolj 3,3-odstotna.

► Pri nas je še vedno prevladujoč način reševanja stanovanjskega vprašanja nakup stanovanja. Če si danes pred tem, da moraš kupiti nepremičnino, in če si vsaj malo gospodaren, boš še nekaj časa vztrajal na najemnem trgu in čakal na dodatno znižanje cen. Ker je več tistih, ki čakajo, je logično, da so se najemnine zvišale. Poleg tega so najemnine vezane na dohodke. Lani na dohodkovni strani ni bilo težav, ker še ni bilo recesije. Najemnine so dolgo zaostajale za cenami nepremičnin, saj se oblikujejo predvsem glede na dohodkovno sposobnost najemnikov. Ravnotežno velja, da najemnina znaša 7 odstotkov vrednosti nepremičnine. Naši dohodki v preteklosti niso vzdržali 7 odstotkov, zato so bile najemnine ves čas nižje. Po mojem veliko prihodnjih lastnikov nepremičnin čaka na najemnem trgu in s tem povečuje povpraševanje po najemnih stanovanjih. Hkrati je treba upoštevati, da imajo ljudje težave z dohodki. V nakup stanovanja si upajo samo tisti, ki so prepričani, da bodo obdržali službo in da bodo lahko odplačevali posojilo. **Kako naj ravnajo tisti, ki so najeli stanovanjsko posojilo, pa ga danes zaradi izgube službe niso več sposobni odplačevati? Naj nepremičnino prodajo oziroma jo zamenjajo za**

Z OBDAVČITVIJO NEPREMIČNIN BI LAHKO UBILI DVE MUHI NA EN MAH. POVEČALI BI PONUDBO STANOVANJ NA TRGU, HKRATI PA PREPREČILI ODDAJANJE STANOVANJ NA ČRNO, ČE BI MORAL LASTNIK Z NAJEMNO POGODBO DOKAZATI, DA STANOVANJE NI PRAZNO IN DA GA ZATO DRŽAVA LAHKO OBDAVČI SAMO PO POLOVIČNI STOPNJI.

danes pospešeno gradili stanovanja, bomo s tem le podaljševali iluzijo, hkrati pa se bodo ljudje do vratu zadolžili. Ne smemo pozabiti, da se je gospodarska kriza začela prav zato, ker smo živeli prek svojih zmognosti. Če imaš gripo, moraš imeti nekaj časa vročino, da viruse premagaš. Popolna neumnost je, da bi se iz krize reševali s čezmernim zadolževanjem prebivalstva zaradi previsokih cen. Dejstvo je, da bomo imeli čez deset do dvajset let ogromen porast števila starostnikov, ki bodo potrebovali svojim okoliščinam primerno stanovanje. Leta 2050 bo več kot tretjina prebivalstva v Sloveniji starejša od 65 let. Ti ljudje ne morejo živeti v večstanovanjskih objektih brez dvigal. V Ljubljani za zdaj manjka 1500 namestitev. Če zgradimo domove za ostarele, se bo izpraznilo veliko stanovanj in s tem se bo povečala ponudba na trgu. Če pa bomo pospešeno gradili stanovanja po ustaljenem vzorcu, bomo čez petnajst let imeli kup praznih stanovanj in starostnike, ki ne bodo imeli kje živeti. Za nami prihajajo precej manjše generacije mladih. Veliko smiselnejša bi bila gradnja domov za ostarele. Že danes se moramo vprašati, kaj so naši izzivi v prihodnosti, da nas prihodnost ne ujame nepripravljene. **Rešitev je torej, da starostniki svoja lastniška stanovanja zamenjajo za varovana stanovanja?**

imeli visokih pokojnin, hkrati pa bodo cene energije rasle. Okoljske zahteve in staranje prebivalstva sta ključni temi, na kateri se moramo odzvati že danes.

Kako ljudi prisiliti, da bodo v zamejno za varovana stanovanja sklada prepustili svoja lastna stanovanja?

► Saj stanovanj ni treba prepustiti skladu, pomembno je, da ne ostanejo prazna. Agregatno je vseeno, ali se vanje naselijo vnuki ali kdo drug. Način, kako preprečiti, da ostanejo stanovanja prazna, pa je obdavčitev takšnih stanovanj. Če kdaj, potem je prav danes največja verjetnost takšnega ukrepa. Pa ne zato, ker bi bila sedanja vlada obdavčitvi nepremičnin bolj naklonjena ali ker bi bila pogumnejša, pač pa zato, ker je v državni blagajni takšna suša. Osnutek zakona o obdavčitvi nepremičnin je bil pripravljen že v času ministra Mramorja, vendar do zdaj še ni bilo junaka, ki bi si ga ob 83-odstotnem deležu lastniških stanovanj upal poslati v državni zbor. S primerne zakonodaje bi lahko ubili dve muhi na en mah. Povečali bi ponudbo stanovanj na trgu, hkrati pa preprečili oddajanje stanovanj na črno, če bi moral lastnik z najemno pogodbo dokazati, da stanovanje ni prazno in da ga zato država lahko obdavči samo po polovični stopnji.

Kakšna je po vašem mnenju stanovanjska politika v Sloveniji? Ali

všečnih ukrepov, ki so delovali bolj na strani povpraševanja kot na strani ponudbe, ker je tam na učinke pač treba čakati dlje. Politika se je sproti prilagajala razmeram na trgu, nikoli pa si ni postavila dolgoročnega cilja. Republiški stanovanjski sklad nikoli ni vedel, kaj je strateški cilj stanovanjske politike, niti takrat ne, ko je bilo okolje razmeroma predvidljivo, še manj pa to ve danes, ko se je okolje spremenilo. Ne trdim, da je sklad neaktiven ali da dela slabo. Pravim le, da zaradi tega, ker ni cilja, tudi ni mogoče presoditi, ali je sklad sploh učinkovit. Ko nimaš cilja, je namreč vsaka pot prava.

Po kateri državi bi se bilo glede stanovanjske politike pametno zgledovati?

► Na primer po Nizozemski ali Danski. V obeh državah veliko razmišljajo o staranju prebivalstva in o energetske prenovi že zgrajenih večstanovanjskih stavb. Naša glavna pomanjkljivost je, da nimamo dolgoročne strategije, ki bi jo sproti prilagajali spremembam v okolju.

Je kriza primeren čas za takšno strategijo?

► Vsekakor. Dejstvo je, da krize spreminjajo vrednote. Zdaj je priložnost, da pokažemo pot in rečemo: naredili bomo vse, da nas težave v prihodnosti ne bodo ujele nepripravljene. Na leto zgradimo komaj za odstotek do dva celotnega že

Zunanje lesene fasadne obloge

www.alpod.si

PARKETI EKSKLUZIVNI

PARKETI DVOSLOJNI

PARKETI TROSLOJNI

PARKETI MASIVNI

LESENE ZUNANJE OBLOGE

LESENE FASADNE OBLOGE

PLUTA, LINOLEJ in VINIL OBLOGE

LAMINATNI PODI

V salonu **900** vzorcev talnih oblog



SALON ALPOD CERKNICA | Podskrajnik 19 | SI-1380 Cerknica
t. 01 707 14 00 | f. 01 707 14 20 | info@alpod.si | www.alpod.si
SALON ALPOD LJUBLJANA | Jurčkova 233 | t. 01 600 34 60

manjšo, naj najamejo premostitveni kredit ali kaj tretjega?

► To je zelo odvisno od posameznikovega položaja. Banke najmanj rade posežejo po nepremičnini, zato najprej poskušajo skleniti individualen dogovor s stranko, ta pa je seveda odvisen od njenega položaja. Nekateri bodo zagotovo poskušali podaljšati posojilo, drugi prodati nepremičnino. Nekaj pa bo tudi takšnih, pri katerih bo sledil rubež. Koliko jih bo, ni znano, ker banke o tem ne želijo govoriti. To je tudi logično. Bančni sistem temelji na zaupanju. Če se izve, da je poleg menedžerskih posojil še kup lukenj pri hipotekarnih posojilih, to lahko povzroči preplah. Koliko ljudi je zaradi krize izgubilo nepremičnine, bi bilo mogoče izvedeti le na sodiščih, kjer imajo podatke o številu opravljenih dražb.

Na Geodetski upravi ugotavljajo, da ima kriza tudi dobre plati. Pričakovati je, da bo recesija z našega nepremičninskega trga odplavila vrsto malih investitorjev in posrednikov, pogosto sumljive kakovosti, ki so v času visoke gospodarske rasti vstopali na trg. Tako se bo trg prečistil, kupci, ki so bili dolgo v senci prodajalcev, pa bodo za svoj denar končno

največ, kar se jim dovoli, je igranje z barvami fasade. Ker se je čedalje več arhitektov upiralo obrtništvu svojega poklica, so gradbena podjetja ustanovila svoje projektivne biroje. Glavno načelo njihovega projektiranja je zazidati parcelo do neskončnosti. Tipičen primer takšne prakse so Celovski dvori, ki so pregosto pozidani, povrhu pa so še arhitekturna katastrofa. Zaradi velikega povpraševanja je trg vse to dolgo požiral. Zdaj pa se je ustavilo. Živeli smo v iluziji in sprizniti se moramo s tem, da je iluzija mimo.

Kaj bi morala vlada narediti za oživitve trga? Bi bilo pametno, da bi povpraševanje spodbudila s subvencioniranjem nakupov in z davčnimi olajšavami?

► Stroka že dolgo poudarja, da bi morala biti stanovanja v Sloveniji dostopnejša. Dostopnost merimo s cenami nepremičnin v primerjavi z dohodki. V prihodnosti ne vidim možnosti za rast dohodkov. Edina rešitev za večjo dostopnost je znižanje cen. Zato se mi zdi naravnost smešno, da je zdaj, ko so se cene končno začele zniževati, nastal vik in krik. Ne zdi se mi smiselno, da bi povpraševanje spodbujali s sub-

moratorija država na primer plačuje 80 odstotkov obresti, posojilojemalec pa 20 odstotkov. Če v določenem obdobju posojilojemalec ne najde nove zaposlitve, je prisiljen nepremičnino prepustiti banki. Če pa službo dobi, od tu naprej posojilo odplačuje normalno. Skratka, država začasno na svoja ramena prevzame del bremena, s čimer si prihrani gnečo na sodiščih in socialne probleme. Nekatere države subvencionirajo že samo premijo za dodatno zavarovanje posojila. Takšen sistem je v času tranzicije uspešno uporabila Zahodna Nemčija, da je iz stiske rešila Vzhodno Nemčijo.

Zakaj tega sistema ne uvedemo tudi pri nas?

► Dodatno zavarovanje hipotekarnih posojil je v koalicijskem sporazumu predvideno, vendar se na tem področju za zdaj ne dogaja še nič. Eden od inštrumentov, ta je v času krize zelo koristen, ker se z njim zmanjšuje tveganje, je deljeno lastništvo. Gre za to, da ljudje ne kupijo celotnega stanovanja, pač pa so samo polovični lastniki, preostali del stanovanja pa imajo v neprofitnem najemu in ga odplačujejo postopoma. Če tega plačila

Res je sicer, da je imela ta gradnja nekaj pozitivnih učinkov, vendar ti niso bili izkoriščeni. Sklad je pri projektih gradnje naletel na vse neumnosti prostorske in gradbene zakonodaje. Žal je ministrstvo za okolje in prostor zamudilo izjemno priložnost, da bi na podlagi praktičnih izkušenj sklada izboljšalo zakonodajo. Danes bi bilo za republiški sklad smiselno, da bi se ukvarjal s projekti deljenega lastništva, se pravi, da bi ljudje kupili pol stanovanja, preostalo polovico pa bi imeli v neprofitnem najemu in bi jo odplačevali postopoma. Seveda so tu še neprofitna stanovanja, a gradnjo teh ni treba, da prevzamejo občine, ker vse nimajo znanj o nadzoru investicij. Sklad se je tega pri tržnih projektih naučil in to znanje lahko ob naših razdrobljenih občinah kapitaliziramo.

Kakšen razvoj dogodkov lahko pričakujemo na slovenskem trgu nepremičnin? Je letos pričakovati kakšno večje znižanje cen nepremičnin ali se bodo cene ustale? Ivo Lavrač z Ekonomske fakultete meni, da dna recesije še ni videti in da se bodo morale cene postopoma še znižati za 10 do 15 odstotkov.

► Pri sedanjih slabih obetih glede gospodarske rasti ne moremo pričakovati, da bi se cene zvišale. Recesija pomeni negotovost glede zaposlitve, zaradi česar so ljudje previdnejši. Ker je bilo pri nas razmeroma malo špekulativnih nakupov, cene nepremičnin ne bodo strmoglavile, ampak bodo postopoma drsele navzdol. Seveda je vedno mogoče presenečenje. Če nas bo zajela res huda gospodarska kriza, z nadomestili za brezposelnost ne bo mogoče odplačevati posojil.

Ko so se pred letom občutno znižale vrednosti delnic na slovenski borzi, so banke tistim, ki so delnice kupovali s posojili, ponudile možnost enoletnega premostitvenega kredita, zavarovanega z nepremičnino. Bi to lahko letos, po izteku enoletnega roka, povzročilo večje znižanje cen nepremičnin?

► To je težko reči, ker ni znano, koliko je takšnih primerov. Nekaj jih zagotovo bo, vendar si upam trditi, da bo obseg precej manjši kot v ZDA in Veliki Britaniji. Pa še nekaj nas loči od ZDA. Če imaš v Ameriki zastavljeno stanovanje in ne moreš odplačevati hipotekarnega posojila, ti zaplenijo hišo, in če po prodaji hiše dolg še vedno ni v celoti plačan, tveganje prevzame banka. Pri nas je drugače. Če banka ni plačana s prodajo hiše, se ti lahko usede na preostalo premoženje, tudi na dohodek, vse do osebnega bankrota.

Se danes stanovanje splača kupiti kot naložbo?

► Jaz ga ne bi, ker sem prepričana, da se bodo cene še znižale.

○

REPUBLIŠKI STANOVANJSKI SKLAD NIKOLI NI VEDEL, KAJ JE STRATEŠKI CILJ STANOVANJSKE POLITIKE, NITI TAKRAT NE, KO JE BILO OKOLJE RAZMEROMA PREDVIDLJIVO, ŠE MANJ PA TO VE DANES.

dobili kakovostnejše nepremičnine in boljše storitve.

► Vsekakor. Zadnja leta smo doživljali popolno degradacijo prostora. Na trg so prihajala arhitekturna skrpučala, nova naselja so bila patološko prenaseljena. To bo v prostoru ostalo večno. Taka gostota pozidave je bila tudi posledica tega, da na razpolago ni bilo dovolj komunalno opremljenih zazidljivih zemljišč. Filter za preprečevanje kršitve dejavnika pozidanosti ne more biti le upravna enota, ampak tudi trg. Večja gostota je sprejemljiva samo v mestnih jedrih, drugod ne. Očitno se bomo učili na napakah. Nekaj investitorjev se bo zagotovo opeklo, ker bodo ostali z neprodanimi stanovanji. V prihodnosti se bo bolj pazilo. Ne bo se produciralo samo tisto, kar investitorji mislijo, da se bo prodajalo, pač pa predvsem tisto, po čemer bo povpraševal trg. Nedavno sem sodelovala na posvetu društva ljubljanskih arhitektov, kjer so arhitekti izrazili nemoč ob besnem hlastanju investitorjev po čim višjih dobičkih. Zaradi tega hlastanja arhitektom ni več dovoljena ustvarjalnost. Prisiljeni so risati škatle. Še

vencijami, pri tem, da se ljudje bojijo za stalnost svojih dohodkov. Trg nepremičnin potrebuje lekcijo. Pustimo, da se cene znižajo. Ljudem bi še najučinkoviteje pomagali z uvedbo inštrumentov, s katerimi bi zmanjšali tveganje. Eden takšnih inštrumentov je zavarovanje hipotekarnih posojil, kakršnega poznajo v Nemčiji, Veliki Britaniji in na Nizozemskem. Gre za to, da se hipotekarna posojila dodatno zavarujejo za čas, ko ljudje zaradi izgube služb posojila niso sposobni odplačevati. Zaradi dinamike trga dela je službo mogoče izgubiti tudi v času visoke gospodarske rasti in ne le v času recesije. To seveda pomeni, da ostaneš brez strehe nad glavo, hkrati pa za državo pomeni dodaten strošek z vidika socialne pomoči. Če bi država denar namesto za odpravljanje posledic potrošila za delno odpravljanje tveganja, bi bila na istem, kupci pa na boljšem, ker bi ohranili nepremičnine. Sistem deluje tako, da ob najemu hipotekarnega posojila plačaš dodatno zavarovalno premijo. Če se pojavijo težave z odplačevanjem posojila, za določeno obdobje za posojilo obvelja moratorij. V času

ne zmorejo, gre sistem v nasprotno smer. Ta inštrument sem oblikovala za stanovanjski sklad mestne občine Ljubljana in je bil v praksi že uporabljen za neprofitno oskrbo. Vprašanje pa je, ali ga je mogoče uporabiti še kje drugje. Danes je največja težava v tem, da tudi, če so ljudje stanovanje sposobni kupiti, si tega zaradi negotovosti ne upajo storiti. To negotovost je smiselno zmanjševati. Ljudje se morajo počutiti varne, saj nakup stanovanja s posojilom pomeni zavezo za dvajset let. Težava je, da ljudje danes ne vedo niti, kaj bo jutri, kaj šele, da bi vedeli, kaj bo čez dvajset let.

Se vam zdi prav, da republiški stanovanjski sklad z javnimi sredstvi gradi stanovanja za trg? Bi se moral kot javni sklad bolj izrazito usmeriti v gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj?

► Dobički investitorjev so bili v preteklih letih zelo visoki. Ena od prvih usmeritev sklada je bil poskus dokazati, da je mogoče graditi tudi ceneje. Vprašanje pa je, ali bi smel sklad tako veliko sredstev investirati v gradnjo stanovanj za trg. Po mojem to ni bila prava usmeritev.

OB NAKUPU KOPALNICE VAM JO BREZPLAČNO TUDI OPREMIMO!



 **Mercator** *60 let najboljši sosed*

Ob enkratnem nakupu kopalnice* v znesku nad 2.000 EUR vam bomo poklonili knjižico s kuponi, ki jih boste lahko vnovčili v živilski prodajalni ali hipermarketu Mercator (ne velja v franšiznih prodajalnah) in posamezne kupone pri blagajni preprosto zamenjali za izbrane izdelke ter si tako brezplačno opremili vašo kopalnico.

**(velja za izdelke: kopalniške opreme, sanitarne keramike, keramičnih ploščic, kopalniškega pohištva, galanterije, armatur ter ostalih dodatkov). Več informacij dobite v knjižici s kuponi ali na www.mercator.si.*



Velja v času od 2.4. do 6.5.2009 v prodajalnah M Gradnja s tovrstno ponudbo.



Gradnja



Bruto so Meta Božič, Urban Švegl, Eva Prosen in Matej Kučina.

OBLIKOVANJE PROSTORA

Urša Marn

»Krajinski arhitekti nismo ne arhitekti ne vrtnarji«

Bruto sodi med vodilna slovenska podjetja, specializirana za krajinsko arhitekturo, o čemer priča več kot dvajset nagrad, ki jih je prejel na različnih domačih in mednarodnih natečajih. Tako je Bruto lani na primer dobil kar tri nagrade za oblikovanje Parka borcev za severno mejo v Ljubnem ob Savinji. Ustanovitelj in lastnik podjetja MATEJ KUČINA je ka-

riero začel samostojno, nato pa je z MARKOM STUDNOM nekaj let vodil Scapelab, še eno uspešno slovensko podjetje za prostorsko projektiranje. Pred petimi leti so se njune poti razšle in Kučina je ustanovil svojo znamko. Zakaj prav Bruto? »Ker bruto pomeni presežek, neko dodano vrednost.« Poleg Kučine stalno ekipo sestavlja-

jo še URBAN ŠVEGL, EVA PROSEN in META BOŽIČ, občasno pa v biroju delajo tudi študentje krajinske arhitekture. Število sodelavcev prilagajajo količini dela v biroju. Ukvarjajo se z oblikovanjem urbanega in naravnega prostora od vrtov, teras, stanovanjskih sosesk, trgov, javnih parkov, pokopališč in spominskih parkov do površin ob poslovnih objektih, hote-

lih in zdraviliščih ter avtocestah in v kampih, pa tudi z urbanizmom. »Bolj kot naročnik, velikost ali program je pomemben ustvarjalni izziv, se pravi, kako oblikovati prostor, da bo ustrezen svojemu namenu. Prizadevamo si za kompleksno načrtovanje, pri katerem imata oblikovanje prostora in zasnova prostorskih programov enako težo. Za neki prostor je poleg dobrega

ČUFARJEV TRG, JESENICE

NAROČNIK: OBČINA JESENICE; PROJEKTNÁ SKUPINA: MATEJ KUČINA, MARKO STUDEN (SCAPELAB), DOMEN ŠEGA, JERNEJ ČERNE



V sedemdesetih letih je bilo na Jesenicah v navadi, da so namesto peska pri utrjevanju podlage za ceste ali parkirišča uporabljali kar žlindro, ki je cenejša, saj je pravzaprav odpadek pri taljenju železove rude. Žlindra seveda ni uporabna za utrjevanje površin, ker zaradi luknjičaste sestave vpija vlago, zato se asfalt, položen nanjo, z leti močno naguba. To je bil tudi glavni razlog, da se je občina Jesenice odločila za prenovo trga, saj je bila asfaltna površina zaradi podlage iz žlindre tako nagubana, da je bila nevarna že pri čisto navadni hoji. Čufarjev trg je verjetno najpomembnejša jeseniška urbana površina, ki jo obkrožajo pomembni javni objekti – gimnazija, kino, gledališče in knjižnica. Namen ureditve je bil ustvariti programsko pestro večnamensko površino, ki je v rabi kot mestni trg ter koncertno in družabno prizorišče hkrati. V skupni želji po čim manjši investiciji so se avtorji nazadnje spet odločili za asfalt, vendar tokrat z vodnim elementom. Osrednji del trga je torej vodni element, ki z računalniško krmiljenimi črpalkami in ventili ustvarja različne slike vodnih curkov. Stopničaste terase lokala so lahko prireditveni prostor, trg pa avditorij ali nasprotno. Uporabo cenejših materialov so nadgradili z grafično podobo površine, ki jo je mogoče vsakih nekaj let osvežiti z barvanjem.

“ŽELIM SI, DA BI NAREDIL VRT, POLN PALČKOV. ŽAL NA TAKŠNEGA NAROČNIKA ŠE NISEM NALETEL.”

oblikovanja potrebna tudi zasnova ustreznih prostorskih programov in namembnosti, če hočemo, da bo prostor programsko pester, uporaben in živ,« pravi Kučina. Zdi se mu pomembnejše, kako prostor deluje, kot pa, kako je videti. »Načrtujemo celostno, od zasnove ureditve do najmanjše podrobnosti, zato se pri vsaki nalogi povežemo z različnimi strokov-

njaki, ki so potrebni za kakovostno in strokovno izvedbo projektov.« Med njihove naročnike sodijo javne ustanove, pomembna slovenska podjetja, številne občine in zasebni naročniki. Na leto naredijo od dvajset do trideset projektov - od zelo velikih, kot je odsek avtoceste ali večja stanovanjska soseska, kjer se s projektom ukvarja več različnih biro-

jev, do majhnih, kot so vrtovi enodružinskih hiš. »Nekatere projekte po fazah izdelujemo več let, drugi niso nikoli končani, kaj šele izvedeni. Razlogi so navadno pomanjkanje denarja, proceduralni zapleti pri pridobivanju dokumentacije ali volitve. Lokalne volitve so sploh zanimiv fenomen. Občine so pred volitvami daleč najboljši naročnik.«

Eden večjih projektov, s katerimi se prav zdaj ukvarjajo, je urbani park ob Celovski cesti v Šentvidu v sklopu gradnje nivojskega priključka šentviškega predora. Park bo vključeval kolesarsko stezo, sprehajalno pot in različne večnamenske površine. »Gre za urbani park, namenjen lokalni skupnosti in obiskovalcem. Zelene površine bodo kombinirane z lesom, litim betonom in barvnim asfaltom. Programska zasnova vključuje skate park, površine za kiperske razstave in druge dejavnosti.« V delu imajo tudi krajinsko ureditev nove soseske Brdo v Ljubljani, krajinsko ureditev trgovsko-turističnega ob-

TERME SOTELIA, PODČETRTEK

NAROČNIK: TERME OLIMIA, D. D.; KRAJINSKA ARHITEKTURA:
MATEJ KUČINA, URBAN ŠVEGL, TANJA MALJEVAC, LUKA
VIDIĆ; ARHITEKTURA: DEAN LAH, MILAN TOMAC (ENOTA)



MATEJ KUČINA

Vodilo pri oblikovanju novega hotelskega kompleksa Sotelia je bilo, kako na čim preprostejši in naravnejši način vključiti objekt v naravno krajino, ki jo določajo predvsem strmina terena, travne površine in gozd. Objekt je zasnovan kot topomorfna tvorba, ki se s poševno streho dvigne iz tal in se na drugi strani spet s poševno streho spusti v tla. Zamisel o zeleni strehi se je izkazala za izjemno zahtevno, saj ima streha do 70 stopinj naklona in je visoka 13 metrov. Ker na trgu za take ekstremne naklone ni preverjenega sistema, so ga avtorji zasnovali sami. Vse strešne površine so ozelenjene po načelu zelene strehe. Zaradi različnih naklonov posameznih strešnih ploskev so uporabljeni različni sistemi drenaže. Streha je zasajena s posebnimi mešanici trajnic, ki se razlikujejo glede na naklonsko stran strešne površine, to pomeni, da so strešne površine, ki so obrnjene proti jugozahodu, zeleno-rumene, tiste, obrnjene proti severovzhodu, pa zeleno-rdeče. Zasnova objekta sledi tudi zasnova ureditve zunanjih površin. To pomeni, da se streha na robovih spusti do travnatega terena in se z večjimi zelenimi ploskvami izteče vanj. Tako sta zasnovana tudi oba atrija – z blagimi klančinami, rastlinstvom in urbano opremo sestavljata potrebne programske površine, ki se navezujejo na programe hotelskega objekta.

V BIROJU BRUTO NA LETO NAREDIJO OD DVAJSET DO TRIDESET PROJEKTOV - OD ZELO VELIKIH, KOT JE ODSEK AVTOCESTE ALI VEČJA STANOVANJSKA SOSESKA, KJER SE S PROJEKTOM UKVARJA VEČ RAZLIČNIH BIROJEV, DO MAJHNIH, KOT SO VRTOVI ENODRUŽINSKIH HIŠ.

jekta v Bohinju, novo parkirišče v Bohinju in več vrtov po Sloveniji. Lani so zmagali na mednarodnem vabljemem natečaju za park nove soseske v Moskvi in z naročnikom so se že dogovorili, da ga bodo začeli projektirati letos spomladi. »Pred kratkim sem pripravil analizo vseh

projektov, ki smo jih naredili v zadnjih petih letih. Izkazalo se je, da je bilo zasebnih vrtov in vrtov ob večstanovanjskih objektih skoraj tretjina, približno toliko kot različnih urbanih projektov in več kot parkov. To je kar precej, saj je z zahtevnejšim vrtom skoraj toliko dela kot z manjšim parkom.«

V Sloveniji je urejanje vrtov folklor, zato se večini ob gradnji hiše ne zdi potrebno najeti krajinskega arhitekta. »Vrt uredijo sami ali ob pomoči vrtnarja. Mi v nasprotju s tem načrtujemo celostno, od terena, zidov, vrtnih objektov, bazenov do zasaditve in razsvetljave.« Njegova želja je, da

bi некоč naredil vrt, poln palčkov. »Pa ne, da bi jih bilo samo pet ali deset. Za pravi učinek bi jih moralo biti vsaj sto. Žal na takšnega naročnika še nisem naletel.« Pri petini vrtov, ki so jih oblikovali do zdaj, so naročniki želeli tudi zelenjavni vrt. »Pri nas sta se zelenjavni vrt in sadovnjak zadnja leta kljub tradiciji počasi opuščala, v ZDA pa jih še do nedavnega skoraj niso poznali. A časi se spreminjajo. Zaradi gospodarske krize je zelenjava v trgovinah predraga, zato si zelenjavne vrtove po novem delajo tudi Američani. To ni trend, to je posledica krize.« Kučini se zdi škoda, da se v Sloveniji dela tako malo parkov. »Občine v to preprosto ne vlagajo. Premalo se zavedajo pomena javnega prostora.« V Ljubljani se sicer dela nov park pri

PARK BORCEV ZA SEVERNO MEJO, LJUBNO OB SAVINJI

NAROČNIK: DRUŠTVO BORCEV ZA SEVERNO MEJO; KONCEPT: MATEJ KUČINA, PRIMOŽ PUGELJ, MARJAN POBOLJŠAJ, ANTON ŽIŽEK (SUPERFORM); KRAJINSKA ARHITEKTURA: MATEJ KUČINA, TANJA MALJEVAC; SKULPTURA: PRIMOŽ PUGELJ



MIRAN KAMBIČ

Veliko borcev Rudolfa Maistra je bilo ravno iz Savinjske doline, na kar so v tistih krajih še danes ponosni. Pobudo za ureditev parka in postavitev spomenika Maistrovim borcem je dalo Društvo borcev za severno mejo iz Ljubnega ob Savinji. Lokacija parka je na obrežju reke Savinje s pogledom na severno mejo. Park je zasnovan kot abstrakten tridimenzionalni prostor, kjer so poti speljane okoli geometrijsko porezanih travnih grebenov. Gre za zelo abstraktno ponazoritev grebena, po katerem poteka severna meja, za katero so se borili Maistrovi borci. Greben je ob cesti odsekan in zaključen z opornim zidom, ki je del spominskega znamenja, saj je ob njem postavljena skulptura, ki jo sestavljajo več stiliziranih vojakov, lik generala Maistra in konja. Skulpture so narejene iz varjenega kovinskega paličja. Abstraktna »wireframe« skulptura deluje kot skica, hkrati pa s subtilnim poudarjanjem ključnih linij torza ustvarja resničen volumen in polnost teles vojakov. Vsa oprema parka, od klopi in smetnjakov do razsvetljave, je vključena v nizke oporne zidove, ki ločujejo poti in triangulirane travne ploskve. Park borcev za severno mejo je pomemben iz dveh razlogov: ker gre za prvi spominski park pri nas, posvečen generalu Maistru in njegovim borcem, in ker gre pri zasnovi parka hkrati tudi za uspešno protipoplavno sanacijo brežin reke Savinje, saj je spodnji del parka utrjen s kamnito zložbo in je zato park brez težav preстал več uničujočih poplav v zadnjih letih.



MIRAN KAMBIČ



PAVILJON MOBITEL, LJUBLJANA

NAROČNIK: MOBITEL, D. O. O.; PROJEKTA SKUPINA: MATEJ KUČINA, URBAN ŠVEGL

Z uveljavitvijo novele zakona o omejevanju uporabe tobačnih izdelkov je v Sloveniji prepovedano kajenje v vseh zaprtih javnih in delovnih prostorih. Tako se je pokazala potreba, da se zagotovijo ustrezni prostori za kajenje na prostem, ki morajo biti, vsaj delno, zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Projektna naloga naročnika je bila jasna: zasnovati funkcionalen, preprost in prijeten objekt za potrebe kadilcev. Objekt je zasnovan modularno, osnova je kovinsko ogrodje v obliki kocke. Avtorji so zasnovali pet različnih tipov mobilnega modula, ki se lahko poljubno sestavljajo v večje sisteme. Od osnovnega kovinskega ogrodja prek modulov z različnimi polikarbonatnimi polnili do modula, ki ga prerastejo popenjalke in je uporabljen kot zelena pergola. Osnovni elementi so poleg kovinskega ogrodja še mlečna polprosojna plošča iz polikarbonata, ki se uporablja za streho ali stranico, negorljiva talna obloga iz lesne mase, preproste klopi in seveda pepelniki. Sistem se lahko sestavlja poljubno po različnih tipih modula, pa tudi po obliki – tako kot legokocke.

Žalah, a to je bolj slaba tolažba. »Ko gre za parke, Ljubljana nedvomno zaostaja za nekaterimi drugimi evropskimi prestolnicami. Eden najboljših evropskih parkov je pariški Villette, ki ga je v osemdesetih letih prejšnjega stoletja oblikoval švicarski arhitekt Bernard Tschumi. Upam, da bomo nekoč do tako genialnega parka prišli tudi v Ljubljani.«

Bruto pri pripravi projektov sodeluje s približno petnajstimi arhitekturnimi biroji, z nekaterimi redno,

tako rekoč vsak mesec, z drugimi le občasno. Prav tako sodeluje z različnimi podizvajalci in konzultanti, od statikov, geologov, strokovnjakov za razsvetljavo do vrtnarjev. Ker so slovenske vrtnarije majhne, večjim strankam navadno predlagajo uvoz rastlin iz Nemčije. »Danes je v večjih vrtnarijah mogoče kupiti čisto vse, tudi sto let staro drevo. Seveda takšno drevo ni prav poceni. Če ima obseg debela sto centimetrov, lahko stane tudi več kot 12 tisoč evrov. K temu je treba

pristeti še prevoz in stroške presaditve. Ob vsem tem tvegaš, da se ti po presaditvi posuši, še zlasti, če je sadika uvožena iz kakšne sredozemske drevesnice. Arhitektura in krajinska arhitektura se razlikujeta tudi po tem, da ima hiša neko amortizacijsko življenjsko dobo. Fasade ali strehe ni treba prenavljati vsako leto, ampak enkrat na deset let. Zelene površine pa so živa stvar, zato je potrebno sprotno vzdrževanje.« Čeprav so rastline eden od osnovnih gradnikov krajinske arhi-

tekture, to še ne pomeni, da so pri vseh projektih samoumevne. »Park borcev za severno mejo v Ljubnem ob Savinji smo namenoma oblikovali brez enega samega drevesa.«

Čeprav krajinska arhitektura ni nova veda, je vsaj v Sloveniji znana precej manj od arhitekture. »Krajinski arhitekti nismo ne arhitekti ne vrtnarji. Imamo inženirsko-tehnična, pa tudi naravoslovna znanja. Krajinska arhitektura je veda z izjemno širokim področjem delovanja, od krajinskega

VRT 15, BLEED

NAROČNIK: ZASEBNI; KRAJINSKA ARHITEKTURA: MATEJ KUČINA, DAMJAN ČERNE, ANDREJA ZAPUŠEK; ARHITEKTURA: DUŠAN ENGELSBERGER



Objekt stoji zunaj območja goste stanovanjske pozidave, na robu kulturne krajine cvetočih polj z izjemnim razgledom na greben Karavank. Perceptijsko odprto, a doživljajsko dinamičen prostor z globinskimi plani in mogočno kuliso hribov v ozadju narekuje odprto, lahko zasnovno vrta, ki se nevidno steka v prostor okoliških travnikov. Vrt obvladuje obsežna dvignjena lesena terasa, ki obkroža celoten objekt in deluje kot odprti balkon, s katerega se ponujajo privlačni razgledi na okolico in seveda vrt. Ta je zasnovan na štirih tematskih sklopih, ki se navezujejo na programsko namembnost objekta. Tematski sklopi se razlikujejo po funkciji ter po časovni in barvni privlačnosti, saj je vsak oblikovan na barvno temo, ki je najprivlačnejša v posameznem delu leta. Zahodni del vrta zaznamuje pomlad z japonskimi češnjami in žafranom v vijolični barvi, severni del poletje z belocvetnimi vrtnicami in travniškim cvetjem v beli barvi, južni del je najprivlačnejši jeseni, ko se okrasne trave in divja trta obarvajo rdeče, vzhodni del pa je najzanimivejši pozimi, ko v belini izstopa zelena barva tise, borov in smrek.

in urbanističnega načrtovanja na eni strani do oblikovanja prostora na drugi,« pravi Kučina. »Status in pomen krajinske arhitekture sta premosorazmerna z razvitostjo družbe. Bolj ko je ta razvita, bolj se zaveda pomena krajinske arhitekture. V Evropi so med vodilnimi narodi Nizozemci, Španci, Nemci, Avstrijci, Švicarji, Francozi in Skandinavci, na svetovni ravni pa seveda tudi Američani, Avstralci in Japonci. Pri nas vloga stroke sicer ni najslabša, lahko pa bi bila veliko bolj-

ša. Razvitost države je razvidna že iz uporabe tlakov. V Nemčiji pri tlakih prevladujejo kamen in betonski tlakovci, pri nas pa asfalt, ker je najcenejši in ga je najpreprosteje popraviti.« Načeloma smo Evropejci pri oblikovanju prostora drznejši od Američanov. »V ZDA še vedno rišejo na roke, vse je videti enako, manjka multifunkcionalnost. Standard države se najbolje vidi pri komunalni opremljenosti. ZDA so po razvitosti infrastrukture dvajset let za Evropo. Urejene nimajo

ne kanalizacije ne elektrike, interneta ali mobilne telefonije.«

Tako kot pri arhitekturi tudi pri krajinski arhitekturi obstajajo usmeritve. »Zadnja leta je težnja, da se krajina in arhitektura čedalje bolj zblizujeta. Včasih je šla arhitektura v višino in je bila krajina spodaj, danes pa se približujeta druga drugo. Hiše imajo zelene strehe, zgrajene so pod zemljo...« Krajinski arhitekti se v grobem delijo na dve skupini - na prostorske načrtovalce in oblikovalce.

»V Sloveniji je približno dvajset zasebnih podjetij, ki se ukvarjajo s krajinsko arhitekturo. Tako majhno število ne preseneča, če vemo, da je pri nas le okoli 150 diplomiranih krajinskih arhitektov.« Čeprav jim dela nikoli zares ne zmanjka, Kučina ugotavlja, da se sedanja svetovna gospodarska kriza že pozna v stroki. »Zaznati je zmanjšanje naročil, kar je po svoje logično, saj smo neposredno povezani z recesijo v gradbeništvu.«

⊙

PROJEKT ARHITEKTURA

Jeffrey Edwards

William Saunders, urednik revije Harvard Design Magazine: »Prav mogoče je, da bo arhitektura zdrsnila s pečine.«

Je arhitektura projekt? Lahko arhitektura spremeni realnost? Je tudi arhitektura, tako kot svetovno gospodarstvo, v krizi? To so vprašanja arhitekturne konference Naslednji korak: Projekt arhitektura, ki jo v začetku maja v ljubljanskem Cankarjevem domu pripravljajo Arhitekturni muzej Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo v Ljubljani in Zavod ARK. Šest znanih strokovnjakov, ki se ukvarjajo z arhitekturo in s filozofijo, so povabili, naj v svojih predavanjih odgovorijo na ta zahtevna vprašanja. Obdobja krize so tudi obdobja kritične analize; to je čas, ko je treba ponovno preveriti prakse, ki so postale norma. Globalni kapitalizem, ki se zdaj že nekaj časa razvija brez nadzora, je povzročil in spodbudil številne spremembe. Umetnost in arhitektura danes uživata poseben status in skupaj s tem ali zaradi tega sprožata nepredstavljiv pretok denarja. Ikonične arhitekture, ki nosijo podpis arhitekta, rastejo v mestih povsod po svetu, spreminjajo njihove silhete in spodbujajo nove, še drznejše eksperimente v spektakularnem grajenem izrazu. A kot se navadno (morda vedno) dogaja pri takšnem razvoju, so rezultati dobri in slabi. V zadnjem času je bilo zgrajene veliko močne in izjemno ekspresivne arhitekture, a hkrati tudi veliko arhitekture, ki je zgrajena na nedomišljenem vzorcu in ki jo v najboljšem primeru odlikuje površinska ekstravaganca. Veliko te je bilo predstavljene tudi v medijih in sprejeta je bila kot produkcija, ki je vredna pozornosti in občudovanja. Eden izmed glasov razuma in nenavadne jasnosti sredi te pozornosti, posvečene arhitekturi, je glas Williama Saundersa, urednika revije Harvard Design Magazine, ki jo izdaja Harvard University Graduate School of Design v Cambridgeu v Massachusettsu. Saunders je avtor in urednik,

ki ga odlikuje velika strast do arhitekture in z njo povezanih vprašanj. Lahko bi ga opisali kot anomalijo v svetu arhitekturne kritike, saj je hkrati strpen in dosleden, kritičen in v arhitekturi vedno pripravljen videti dobre stvari. Med šestimi predavatelji na ljubljanski konferenci je nekakšna izjema: ne pripada nobeni izmed miselnih usmeritev, ki jih zagovarjajo drugi, a je častni član vseh. Njegov način je manj strog kot način številnih drugih kritikov. Ni filozof, a sta mu blizu jezik in metoda analitično razmišljajočih. Ni niti disciplinirani teoretik ali mladi lev globalne arhitekturne prakse in poučevanja. Saunders je zmožen videti banalnost in lepoto v delu Franka O. Gehryja in v Disneylandu. In kar je najpomembnejše, svoje mnenje zna prepričljivo utemeljiti. Lahko bi ga opisali kot zenovskega mojstra arhitekturnega diskurza.

Svoje predavanje ste naslovili Vse je podrejeno kompromisu in vendar nastaja veliko dobrega. Če naslov vzamemo dobesedno, je videti, kakor da verjamete, da je vse - tudi arhitektura - podrejeno kompromisu. To ni ravno dobro izhodišče za Projekt arhitektura, saj ta skuša pokazati na možnost arhitekture, ki je ne določa trg.

► O, kako da ne! Kdo potrebuje čistost? Glede sodobne arhitekture želim biti realist. Le oblikovanje na papirju se lahko približa arhitekto- vemu idealu. Konkretno stavbo, celo tiste, ki jih projektirajo zvezdniški arhitekti, so vedno polne kompromisov zaradi finančnih omejitev, materialov, ki so na voljo, želja lastnikov ... So pa arhitekturno privlačne tudi nekatere stavbe, ki obstajajo zgolj zato, da bi promovirale kako podjetje ali izdelek - tak primer so steklene kocke trgovin Macintosh. Vrhunski dosežek v arhitekturi navadno obstaja le v trenutkih ali v fragmentih. Hiša Farnsworth



House, ki jo je načrtoval Mies van der Rohe, je takšno skoraj povsem »pravilno« delo, vendar je takšnih del zelo malo. Zadnja desetletja smo bili priča temu, da so potrošniki vrhunsko oblikovanje uporabljali za to, da bi si pridobili visok socialni status, da bi si povečali moč in vpliv. Pomislite na kondominij 40 Bond Street na Manhattnu, ki sta ga

projektirala Herzog in de Meuron, ali pa na Gehryjevo linijo nakita Tiffany. In vendar, to, kar zares degradira oblikovanje, je kulturni habitus vulgarnih potrošniških motivov. Arhitekti te motive lahko sprejmejo ali pa ne. Izstopite iz habitusa potrošnika - to je mogoče narediti - in videli boste, kaj lahko vsaka stavba ponudi kot arhitektura. Celó Dis-



1. Hiša Nomentana v ameriški zvezni državi Maine (Mack Scogin Merrill Elam arhitekti)
2. Lulu Chow Wang univerzitetni kampus Wellesley Collegea v Bostonu (Mack Scogin Merrill Elam arhitekti)
3. Trgovina Prada v Tokiju (Herzog & de Meuron)

neyland je po svoje igriva, očarljiva arhitektura. Tako, kot si je Venturi dovolil videti vitalnost lasvegaškega kiča, moramo biti tudi mi dovolj neelitistični za spoznanje, da lahko celo precej komercialna arhitektura - kot nekatere TV-reklame - ponudi svojevrsten joie de vivre. Veliko bi izgubili, če bi to spregledali in če bi se iz tega zgolj norčevali. Obstaja vrsta čudovito resnih »avtonomnih« arhitekturnih del, kot so na primer hiše Glenna Murcutta, za katere je videti, da jih potrošniška in medijska degradacija sploh ne zadevata, čeprav bi bile lahko tudi te hiše spremenjene v izkrivljene hipne potrošniške podobe. Zadnji dve desetletji je bilo arhitekturi in oblikovanju posvečene toliko pozornosti kot že dolgo ne, in to ne le med izobraženci, pač pa tudi na splošno. To je pomenilo hkrati veliko priložnost in veliko nevarnost. Pomenilo je - dokler nam ni tal izpod nog spodnesla sedanja recesija - ogromno dela za arhitekto in oblikovalce. Šlo je za vznemirljivo, sveže in visoko cenjeno delo, od Gehryjevega Bilbaa do muzeja quai Branly, ki ga je projektiral Jean Nouvel. Pomenilo je, da so bili arhitekti in oblikovalci postavljeni v vlogo stilistov za bogate in močne in za potrebe trga. Morda ljudi spravljam v obup s tem, da povsod vidim dobro in slabo. Ni preprostih odgovorov.



Ob naslovu vašega predavanja mi je prišla na misel izjava kritičnega ameriškega komika, ki se glasi Vse je čudovito, a nihče ni srečen. Gre za misel, da ljudje velike korake v razvoju vse bolj jemljejo za samoumevne in so pogosto nezadovoljni in kritični do stvari, za katere so šele pred kratkim ugotovili, da sploh obstajajo. Omenil je dostop do spleta na letalih, najnovejše različice storitev mobilne telefonije in tako naprej. Mislim, da se nekaj podobnega dogaja v arhitekturi: nastaja čudovita arhitektura, a marsikatera skupina jo

šteje za izredno vprašljivo, imajo jo celo za arhitekturo brez temeljne arhitekturne vrednosti. Katero drugo izjemno arhitekturo, ki je bila zgrajena v zadnjem času, bi še posebej omenili?

► To je pogosto arhitektura, ki ji ni posvečene veliko medijske pozornosti. Pri tem imam v mislih takšne vrste pozornost, kakršna je Zumthorjeve toplice v Valsu v Švici spremenila v ozadje za modne revije. Tu, v moji bližini, je bil nedavno kot sestavni del kompleksa Wellesley Collegea zgrajen nov center

univerzitetnega kampusa, ki sta ga projektirala Mack Scogin in Merrill Elam. Gre za čudovito izvorno in očarljivo arhitekturo. Za skupek zelo različnih prostorov, pri čemer je vsak oblikovan unikatno, v skladu s svojim programom, tako da je to, kar bi lahko bil čisti kaos, povezano v živahen skupek različnosti.

A takšno delo je po svoje privilegirano, saj je izolirano od številnih zahtev in dejavnikov, kakršnim je danes podrejena velika večina arhitekture in oblikovanja. Je primer redke izjeme, ki potrjuje široko razširjeno pra-

ARHITEKTURA IN DIZAJN, KI V SVOJEM BISTVU OBSTAJATA ZATO, DA BI NAS ZAPELJALA K TROŠENJU DENARJA, STA NEOKUSNA, A V NAŠEM OKOLJU PRECEJ POGOSTA.

76

vilo, in je tako precej nereprezentativen primer tega, kar se zares dogaja.

► No, Boston je tudi lokacija drznega in vznemirljivega, čeprav nekoliko sterilnega Muzeja sodobne umetnosti, ki ga je projektiral biro Diller Scofidio + Renfro. Stvar, ki je temu muzeju zares uspela, je oblikovanje spektakularnega javnega zunanega prostora za predstave pod ogromno konzolno konstrukcijo. Ne smemo pozabiti, da lahko tudi v nakupovalnih strukturah, kakršna je na primer trg v Barceloni Enriqua Mirallesa, nastane vitalen javni prostor. Veliko neomoderne arhitekture v Španiji odlikujejo izjemna obrtna kakovost, rafiniranost in lepota, in vendar zapisi o velikem delu te arhitekture niso nikoli objavljeni v lokalnih revijah. Celo v skrupiranem svetu visokega sloga, denarja in modnih smernic nastaja arhitektura, kakršna je trgovina Prada, delo Herzoga in de Meuro-

na, ki jo odlikujeta izjemna obrtna kakovost in uporaba stekla na neverjetno lep način. To je pravi arhitekturni biser.

Zdaj sva prečkala obsežen teritorij, od Prade v Tokiu do kiča v Las Vegasu. V katero smer mislite, da se bo v prihodnosti razvila sodobna arhitektura, predvsem glede na trenutno krizo?

► Nedavno je bil tu, na Harvardu, Rem Koolhaas. Predavanje je začel v svojem značilnem dramatičnem slogu. Na zaslon je projiciral render bleščečih se ekstravagantnih nebotičnikov, ki so bili v zadnjem času zgrajeni po vsem svetu. Na to ozadje je potem projiciral graf, ki je ponazarjal padec borznih indeksov od lanskega septembra do danes. Nenadoma so nebotičniki pod grafom izginili z zaslona. In rekel je: »Konec.«

To je res slišati dramatično in dokončno. In kaj zdaj? Glede na to, da

so se arhitekturni spektakli bodisi začasno ali dokončno ustavili, kaj pričakujete, da se bo zgodilo?

► Stavbe, ki se zdaj dokončujejo in ki se bodo gradile še prihodnje leto, so stavbe dobe ekstravagance in ekscesa. A od vseh arhitektov, ki jih poznam, nima nobeden prav veliko novih projektov, če sploh ima kate-rega. Zdaj le dokončujejo stare projekte, a na vidiku ni nič novega. Prav mogoče je, da bo arhitektura zdrsnila s pečine.

Ne bi želel posnemati značilno obrambne pozicije tega časa, a vendar, ali ne bo morda ta sprememba za arhitekturo kot disciplino na dolgi rok dobra? V mislih imam vrnitev k nekaterim temeljnejšim vrednotam, posvečanje pozornosti nekaterim pomembnejšim vprašanjem, kot je na primer vprašanje spektakularnosti. Kaj lahko pričakujemo?

► Verjetno bo nastajalo vse več arhitekture, za katero bodo značilni

skromnost sredstev, pa tudi manj dramatične poteze in oblike, in gotovo bo večji poudarek na trajnostnem oblikovanju. Skušajte si predstavljati, kako bi Glenn Murcutt projektiral poslovni nebotičnik. Morali bomo najti nove načine za doseg lepote z omejevanjem in zmanjšanimi sredstvi. Poleg tega je pričakovati vse večjo usmerjenost v prenove in prilagoditve sedanje arhitekture za novo uporabo.

Kakšno vlogo pri vsem tem igrajo investitorji? Zdi se, da je bila njihova vloga do zdaj zelo pomembna. Bo tako tudi v prihodnje ali bi se stvari lahko spremenile?

► Investitorji so z najemanjem zvezdniških arhitektov zagotovo ustvarili velike dobičke. Imeli so morda 15 odstotkov višje stroške, a hkrati 30 odstotkov višji dobiček. To se verjetno ne bo več dogajalo. Veliko projektov vrhunskega oblikovanja arhitektov, kakršen je Gehry, se je ustavilo. Stolpnice, ki naj bi bile visoke štirideset nadstropij, so znižane na dvajset nadstropij. In vendar, težko si je predstavljati, da bo zanimanje izobražene publike za arhitekturo in oblikovanje kar izginilo.

V povzetku besedila za ljubljansko konferenco dr. Petra Čeferin piše o arhitekturi, ki se izumlja sama, a vedno šele v odnosu do široke palete možnosti svojega delovanja. Gre pri tem za idejo arhitekturne avtonomije, idejo, v skladu s katero lahko ar-

STANOVANJA NOVIH DIMENZIJ V KOSEZAH



VSE ZA NAPREDNO BIVANJE NA ENEM MESTU.

8 hiš z odprtim razgledom • sodobna arhitektura in vrhunska gradnja • 100 izbranih stanovanj s parkirnimi mesti • veliko zelenja, sprehajalna pot, mirno okolje • odlične prometne povezave • dve otroški igrišči • bližina vrtca in šole • dvigalo • najsodobnejši sistem za zagotavljanje udobja

Ogledate si lahko tudi vzorčno, popolnoma opremljeno stanovanje.

Prodaja GANAMM d. o. o.

www.ganamm.si / info@ganamm.si

Tel.: (01) 583 00 20, (031) 356 784

hitektura deluje in se razvija nekako neodvisno od različnih dejavnikov in sil, ki jo obdajajo, ali kljub tem dejavnikom, torej kot »čista arhitektura«?

► Moja teza je, da čista arhitektura ni niti mogoča niti zaželena, saj takšna ne more delovati kot sestavni del sveta, v katerem živimo - bila bi nekakšna pošast vzvišenosti. Kar je mogoče narediti, je arhitektura, ki jo odlikuje integriteta in za katero so značilne lastnosti, ki bogatijo in povzdigujejo naše misli in občutke, ki intenzivirajo našo »živost«. Arhitektura z integriteto se ne pretvarja, da je nekaj drugega, kot dejansko je, in vendar si prizadeva, da bi bila sveža in živa, ne pa podrejena silam, ki jo skušajo oblikovati, na primer egu bogatih in močnih, »strokovnemu inženiringu«, manipulacijam za kopičenje denarja, zadnjim modnim smernicam in tako naprej.

V povzetku predavanja, ki ga boste imeli v Ljubljani, pravite: »Na podlagi primerov sodobne arhitekture nameravam pokazati, da arhitektura nikoli ni 'čista' ali 'popolna' umetnost. Pokazal bom, da je pogosto uporabljena za potrebe kapitalizma oziroma trgovanja z močjo, a da to še ne pomeni, da so 'uporabljena' dela (ali njihovi elementi) tudi arhitekturno skorumpirana in da veliko arhitekture, ki bi jo lahko opisali kot arhitekturo, s katero se hrani duša, nastaja

INVESTITORJI SO Z NAJEMANJEM ZVEZDNIŠKIH ARHITEKTOV ZAGOTOVO USTVARILI VELIK DOBIČEK. IMELI SO MORDA 15 ODPSTOKOV VIŠJE STROŠKE, A HKRATI 30 ODPSTOKOV VIŠJI DOBIČEK. TO SE VERJETNO NE BO VEČ DOGAJALO.

77

tudi v najbolj omejujočih družbenih oziroma kulturnih razmerah.« Tu nakazujete možnost razlikovanja med arhitekturo, ki je eksplicitno narejena za to, da je v službi interesov kapitala, in tisto, za katero bi lahko rekli, da si jo kapital prisvoji pozneje.

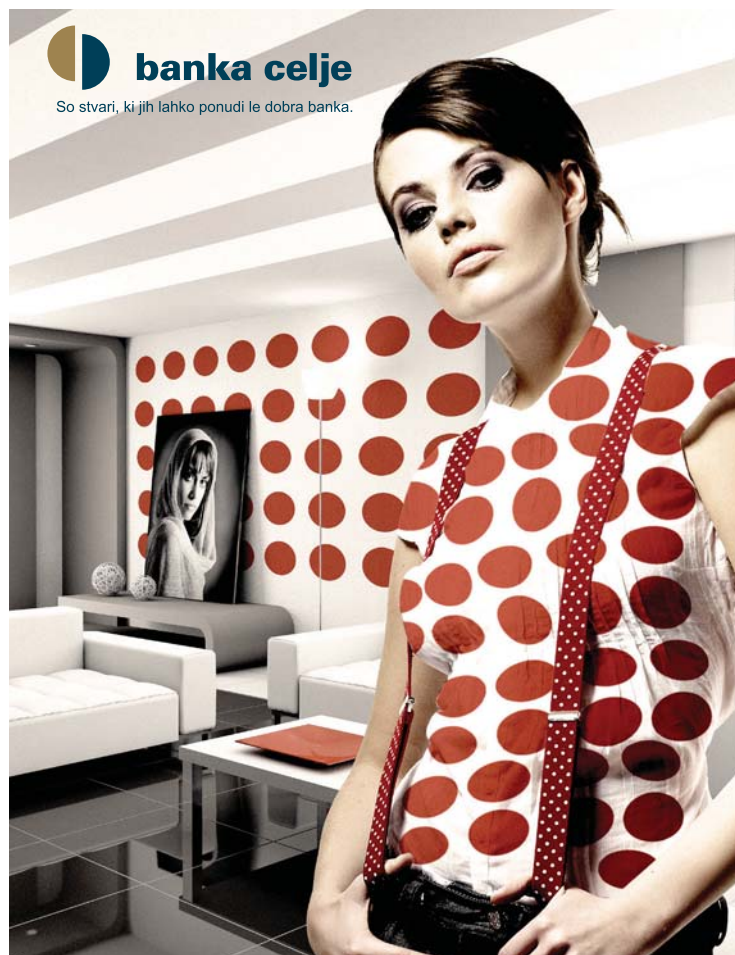
► Arhitektura in oblikovanje, ki v svojem bistvu obstajata zato, da bi nas zapeljala k trošenju denarja, sta neokusna, a v našem okolju precej pogosta. Toda mnogi od nas ju z lahkoto prepoznamo. Lahko celo občudujemo spretnost njunega zapeljevanja. Zelo pogosto se zgodi, da se resna, neskorumpirana, nova arhitektura takoj podredi različnim »nižjim« funkcijam: Bilbao se uporablja kot ozadje za oglaševanje, minimalistična stavba arhitektov SANAA je postala fetiš negotovih študentov arhitekture, ki čutijo potrebo po tem, da se identificirajo z vsem, za kar mislijo, da je preverjeno »cool«, Thom Mayne naj bi bil

tisti, ki predstavlja uporništvu in se kot takšen kupuje in prodaja celo v knjigarnah. Thomas Frank je o tem napisal knjigo: The Conquest of Cool.

Ste nekakšen trn v peti mnogim, ki aktivno sodelujejo v kritičnem diskurzu o arhitekturi. Ne zato, ker bi zagovarjali arhitekturo, ki je deležna ostre kritike ali celo posmeha, in ji dajali prednost, pač pa, ker ste strpnejši do arhitekture od številnih drugih vodilnih kritikov. V svojem eseju From Taste to Judgment dvomite o mnenjih številnih uglednih kritikov ...

► V tem eseju dvomim predvsem o nereflektiranem razmišljanju o arhitekturi, o kritiki, ki se ne zaveda in ne reflektira svojih lastnih domnev in preferenc, kot na primer kritika, ki je preveč subjektivno impresionistična, ali kritika, ki jo pretirano vodijo politične ideologije ali ozko, rigidno pojmovanje tega,

kar ustvarja vrednote. Med kritiki, ki jih najbolj cenim, sta dva, ki bova prav tako nastopila na ljubljanski konferenci: Kenneth Frampton in Luis Fernandez-Galiano. Oba sta prava mojstra v razločevanju kakovosti v celoti produkcije. Na arhitekturo odgovarjata, ne da bi se pri tem podredila razširjenemu mnenju ali temu, kar je »in«, tudi v akademskih krogih. Pogosto poudarjata izjemno arhitekturo, ki je mediji ne opazijo, ker je na primer izgubljena v Afriki ali Južni Ameriki. A oba sta nekoliko moralistična - malo prerena in malo preveč osredotočena na vrednost koncepta gravitasa. Arhitektura, tako kot umetnost, je lahko igriva, šaljiva, lahkotna in radostna, ne da bi zato izgubila našo ljubezen ali spoštovanje. Je Hamlet res vreden večje pozornosti kot Sen kresne noči? Po mojem bi je moralo biti vredno oboje, ne le eno ali drugo. ☺



(ŠE)Ugodneje do novega stanovanja po vaši osebni meri

OBRETNOSTNE
MERE NIŽJE DO
0,4
ODSTOTNE
TOČKE

Samo za komitente Banke Celje pri stanovanjskem kreditu sedaj:

- nominalna obrestna mera - nižja za 0,3 do 0,4 odstotne točke
- pribitek pri referenčni obrestni meri - nižji za 0,4 odstotne točke

Stanovanjski kredit in doba vračila po vaši osebni meri

- > Izbirate lahko med kreditom z referenčno obrestno mero EURIBOR ali nominalno obrestno mero.
- > Stanovanjski kredit z referenčno obrestno mero lahko najamete za dobo do 30 let, z nominalno obrestno mero pa do 20 let.

V kolikor še niste komitent Banke Celje, je zdaj pravi čas, da nam zaupate svoje finance in si na osnovi stanovanjskega kredita znižano obrestno mero še ugodneje zagotovite novo stanovanje po vaši osebni meri. Posebna ponudba stanovanjskega kredita znižano obrestno mero velja od 1.4. do 30.9.2009.

Več informacij najdete na: www.banka-celje.si

HOMEOPATIJA V GRADBENIŠTVU

Boris Matić, arhitekt, foto Borut Krajnc

Mateja A. Leskovar, gradbena biologinja: »Ne samo azbest, tudi ilovica je lahko radioaktivna.«

V vasi Trstenik pod Storžičem je pred kratkim zrasla nova hiša. No, primerneje bi ji bilo reči hišica, saj meri manj kot trideset kvadratnih metrov. Že na prvi pogled je drugačna. Od zunaj je videti, kakor da ni nastala prejšnji mesec, ampak pred več desetletji. Majhen objekt, ki stoji na tesarsko obdelanih tramovih, je v celoti zaključen z lesenimi skodlami. A drugačnost hiške ni samo v fasadi, niti v zasnovi ali estetski vrednosti, ampak predvsem v načinu, kako je bila postavljena, in tehnologiji, s katero je bila zgrajena. Gospodična, ki ji je hišica namenjena, je pred časom prebolela borelijo. Zaradi tega je razvila izredno preobčutljivost in alergijo na vse mogoče alergene, predvsem pa na vse umetne snovi, ki jih drugi vsak dan nezavedno prenašamo in absorbiramo. Ta preobčutljivost se nanaša tudi na bivalne prostore. Starši so takrat gradili hišo; ker so se dobro zavedali stanja svoje hčere, so se trudili uporabiti samo najboljše in najmanj dražee snovi, ki so jih lahko dobili pri proizvajalcih. A niti to ni zadostovalo. Tudi uporaba materialov, ki so označeni oziroma trženi kot naravni, je tako zastropila prostor, da je zdravljenje v njem sprožilo hudo alergijsko reakcijo. Zaradi tega se je družina odločila poleg hiše postaviti manjšo hišico, ki pa bo res izdelana tako, da ne bo nobenih možnosti, da bi šlo kaj narobe. Za nasvet se je družina obrnila na Matejo A. Leskovar, ki se že dolgo ukvarja z različnimi vidiki zdravega življenja, zadnjih deset let pa tudi z gradbeno biologijo - »neke vrste homeopatijo v gradbeništvu«, kot ji sama pravi v šali. Čeprav se z oblikovanjem zdravih objektov ukvarja že več let, je bil to do sedaj najskrajnejši primer, s katerim je imela opraviti. Položaj ni dopuščal

zmot ali napak; napaka v izbiri materialov ali izvedbi se ne bo pokazala zgolj v podrobnostih, ampak najverjetneje v zdravstvenih težavah, rešilnih avtomobilih in zdravnikih. Po svoje je šlo za preizkus: koliko je res, da so »naravni načini gradnje« manj alergeni od uveljavljenih? Zasnova hišice je s funkcionalnega vidika preprosta. A v tehnoloških reši-

bo posameznih materialov, marveč tudi tega, kako zdrave so te hiše. Predstavljeni projekt jasno govori v prid temu, da »konvencionalna modrost« v gradbeništvu še zdaleč ne ve vsega in da moramo biti pri načrtovanju pozorni na veliko več stvari kot zgolj na ceno in funkcijo. O gradbeni biologiji in z njo povezani filozofiji smo se pogovarjali z

S čim se kot gradbena biologinja ukvarjate?

►Moja temeljna naloga je, da ljudem svetujem, ko razmišljajo o projektu novogradnje ali prenove. Pred desetimi leti smo začeli s centrom za ekološko gradnjo in zdravo bivanje, kamor so ljudje lahko prišli po nasvet. Zelo hitro se je izkazalo, da nasvet nima prave vrednosti, če iz-

PRI NARAVNIH STVAREH JE NAJBOLJŠE TO, DA SE TI NI TREBA UKVARJATI Z VZDRŽEVANJEM. HIŠA SE ZGRADI IN JE OD TAKRAT PRAKTIČNO TAKA, KOT JE.

tvah in podrobnostih se skriva veliko premisleka. Stene so sestavljene iz možičenih lesenih plošč brez lepila in žebeljev, iz lokalnega, v Sloveniji našaganega in obdelanega lesa. Zunanja izolacija je iz lesenih vlaknenih plošč. Stene so zaključene z apnenim ometom na podlagi iz trstike. Premišljena je tudi notranja oprema. Vse pohištvo je mizarsko izdelano s posebnim lepilom, ki ne sproža alergijske reakcije. V bližini postelje ni nobene vtičnice, da se zmanjša vpliv elektromagnetnega sevanja. Za zdaj kaže, da je projekt uspel. Polje »zdravega življenja« in z njim tudi disciplina, kot je gradbena biologija, je polno subjektivnih mnenj in znanstveno težko merljivih teorij in konceptov. Zaradi te subjektivnosti se »zdrava« gradnja težko obravnava in implementira na širšem področju, včasih pa jo je težko tudi popolnoma resno jemati. A neizpodbitno prostori, v katerih živimo, vplivajo na naše zdravje - in pri gradnji novih hiš se ne bomo morali zavedati le tega, koliko stanje, koliko energije prihranijo ali koliko prizadenemo okolje z upora-

Matejo A. Leskovar.

Kaj sploh je gradbena biologija?

►Inštituti za gradbeno biologijo so se začeli ustanavljati v sedemdesetih letih, in sicer kot inštituti, neodvisni od univerzitetnih institucij in gospodarskih družb. Merila gradbene biologije so, kar zadeva neoporečnost materiala, drugačna, kot jih predpisuje zakonodaja. Gre za tako alternativo, kakor je recimo homeopatija v zdravstvu. Se pravi, da proces gradnje razumeš drugače. Klasično razmišljanje pri hiši je, da ne zamaka, da je topla, da imaš streho nad glavo, nas pa zanimajo tudi psihološki, sociološki, zdravstveni vidiki.

Kakšna so merila, po katerih se vrednoti primernost materialov z vidika gradbene biologije?

►Opravijo se analize materialov. Merila za vsebnost kemikalij ali elektromagnetno sevanje so od 10.000- do 100.000-krat strožja, kot jih predpisuje zakonodaja. Gre za korak naprej v strogosti. Vemo, zakonodajo piše ekonomija. Tu pa je stvar obrnjena - merila predpisuje človek oziroma njegovo zdravje.

delkov, materialov in rešitev ne morejo kupiti ali uresničiti. Tako smo začeli prodajati te materiale. Danes, po desetih letih, pa jih celo sami proizvajamo. Ker se je izkazalo, da je v praksi različne rešitve težko uskladiti med seboj, izvajalcu razložiti, kako z novim gradivom delati, komunicirati z arhitekti ..., smo dejavnost razširili še na inženiring in nazadnje na projektiranje, tako da danes ponujamo tako rekoč vse v paketu.

Veliko se govori o naravnem kot o neškodljivem, vendar to ni nujno enako. Azbest je tudi naraven material, ki so ga poznali že Grki, pa je zelo škodljiv. Kakšen je vaš pogled na to enačenje naravnega in neškodljivega, se vam zdi zavajajoče?

►Tudi sama že dolgo opozarjam, da ekstremistična usmeritev v naravno ali ekološko smer ni dobra. Ekološka gradnja z namenom energijske učinkovitosti ali naravna gradnja z namenom postavitve neke slamnate kočice sta protislovnosti. Ne le azbest, tudi ilovica je lahko radioaktivna. Žitna slama je lahko onesnažena s herbicidi. Ali pa na primer ovčja



Trstenik pod Storžičem: Hišica, namenjena osebi, ki je prebolela borelijo. Zaradi tega je razvila izredno preobčutljivost in alergijo na vse mogoče alergene, predvsem pa na vse umetne snovi. Zato so pri postavitvi hišice preizkusili "naravni način gradnje".



Mateja A. Leskovar, gradbena biologinja

LJUDJE MISLIJO, DA JE NARAVNI NAČIN GRADNJE NEKAJ PRESTIŽNEGA, V RESNICI PA VSE NAŠE HIŠE STANEJO OKOLI TISOČ EVROV NA KVADRATNI METER, KAR JE PRIMERLJIVO S CENO KLASIČNE GRADNJE.

volna - če jo želite v hiše vgrajevati kot učinkovit in tehnološko dovršen gradbeni material, jo morate poprej obdelati s kemikalijami, sicer je potencialna hrana za molje in samo vprašanje časa je, kdaj boste ostali brez izolacije v strehi. Sama ne zagovarjam ne enega ne drugega skrajnega načina. Vedno mora biti oboje v sozvočju.

Kar zadeva ovčjo volno: večina naravnih materialov je tako ali drugače obdelana. Kje je potem meja med naravnim oziroma s stališča gradbene biologije primernim materialom in umetnim oziroma s stališča gradbene biologije neprimernim materialom? Zakaj jeklo ali opeka, ki je v bistvu žgana glina, ali beton, ki je mešanica mineralov, niso primerni?

► Gradiva, kot so beton, opeka in izolacijski materiali, izdelani iz umetnih snovi, so ekološko spornejša kot kaj drugega. Nepotrebna potrata je, da ilovico spreminjamo v tog opečni material, ki nam, ker je

mrtev material, nato ne vrača vsega, kar ilovica sama v osnovi zmore. Izolacija iz umetnih snovi je vprašljiva, ker ni razgradljiva in je ni mogoče vrniti v okolje. Strokovnjak za naravno gradivo si šele takrat, ko ga zmoreš uporabiti tako, da ni nič dodano. Ilovico kot gradbeni material torej uporabiš takrat, ko jo dejansko skoplješ na parceli. Da to lahko narediš tehnološko dovršeno, moraš imeti veliko znanja. **Kako gledate na slovensko politiko spodbujanja ekološke oziroma naravne gradnje?**

► Protislovje med naravno in ekološko gradnjo ni problem samo v Sloveniji, ampak tudi drugod po svetu. Naravna gradiva je težko certificirati in so težko merljiva. Ne moremo si privoščiti, da bi dali vsako ilovico, ki jo skopljemo, v precej cenovno zahteven proces certificiranja. Zaradi tega s takšnimi gradivi težko kandidiramo na razpisih. Ko država razporeja sredstva, ima zelo

jasna merila glede tega, kateri material je pravi in kateri ne. Tako je na razpisih mogoče kandidirati samo z izdelki, ki so prišli iz industrije. A ravno pri proizvajalcih je veliko zlorab oznak bio, eko in tako naprej. Nihče jih pri označevanju ne nadzoruje, ker pri nas nimamo krovne organizacije, ki bi to počela. Po svetu so ekološke hiše precej dobro subvencionirane, ker so merljive. A pri naravnih gradnji ni jasnih izhodišč, da bi se sploh lahko vključili v pogovore o subvencioniranju. Toda če se lotiš gradnje na naravni način, lahko to, kar bi dobil s subvencijo, prihraniš drugače. Stranke so torej s finančnega vidika na istem ali celo na boljšem.

Če smo že pri finančnem vidiku - za veliko malih graditeljev je navsezadnje najpomembnejši dejavnik cena. Kakšna je razlika med navadno in z vidika gradbene biologije primerno gradnjo?

► Za nas je najpomembnejša cena. Ko stranka pride k nam, je naše prvo vprašanje, koliko denarja ima na razpolago. Projektirati hiše za 40 tisoč, 70 tisoč ali 100 tisoč evrov ni preprosto. Naravne gradnje ne prodajam kot nekaj prestižnega, namenjenega redkim izbrancem. Ključno je, da lahko človek zadovolji potrebo po svojem domu, pri čemer je denar najpomembnejše izhodišče. Nikoli ne presežemo razpoložljivega proračuna. Konvencionalni ponudniki imajo ceno izoblikovano, če pa stranka želi biogradnjo, to po inerciji pomeni 20 do 30 odstotkov višjo ceno. Zaradi tega ljudje mislijo, da je naravni način gradnje nekaj prestižnega, v resnici pa vse naše hiše stanejo okoli tisoč evrov na kvadratni meter, kar je primerljivo s ceno klasične gradnje. Bistvenih razlik v ceni torej ni, razen če ima stranka zelo ekstravagantne želje.

Ima uporaba naravnih materialov negativne posledice na življenjsko dobo in potrebno vzdrževanje objektov?

► Ja, če z njimi ne znaš delati. Naravni materiali so »ranljivi«. Sedaj se v gradbeništvu uporabljajo »večni« materiali, ki končajo kot ekološki problem. Pri naravni gradnji je ravno nasprotno. Ker se uporabljajo materiali, ki so razgradljivi, je jasno, da bodo sčasoma propadli, če bodo zunanji vplivom neprimerno izpostavljeni. Zato nekateri

ljudje težko zaupajo naravnim materialom. Če poznaš osnovne lastnosti ilovice, slame, lesa ... in v skladu s tem izpelješ gradnjo, ni večjih težav. Pri naravnih stvareh je najboljšje to, da se ti ni treba ukvarjati z vzdrževanjem. Mi ne propagiramo zaščite za les. Hiša se zgradi in je od takrat praktično taka, kot je. Kupec se mora zavedati, da lesna fasada ne bo ostala sveža, ampak bo zaradi nastanka plesni najprej črna, šele čez kakšnih pet let pa srebrno sivkasta.

Pri hiši, ki jo predstavljamo, gre za skrajen primer uporabe neškodljivih materialov zaradi izredne občutljivosti naročnika.

► Ja, naročnik je bil v vsej moji desetletni praksi do zdaj najzahtevnejši.

Lahko opišete tehnološke rešitve, ki ste jih uporabili pri snovanju te hiše?

► Osnovno gradivo je les, saj pomeni najmanjše tveganje za razvoj karkršne koli škodljive snovi. Z notranje strani smo les preventivno ometali z apnenim ometom, da bi onemogočili razvoj plesni. Vse izdelke, ki smo jih vgrajevali, tudi lepilo, s katerim je lepljeno stavbno pohištvo, smo prej dali naročnici na preizkus sprejemljivosti. Njeni starši so material prinesli v njihov dom, ne da bi ona za to sploh vedela. Nato so štirinajst dni opazovali, kako vpliva na njeno zdravje. Edini industrijski izdelek, ki smo ga vgradili v hišo, so lesno vlaknene plošče, ki so namenjene zvočni in toplotni izolaciji. Ker so iz stiskane lesne moke brez dodatkov, niso povzročile nobene alergijske reakcije.

Kaj pa energijska učinkovitost in nizkoenergijske ali pasivne hiše?

► Pri usmeritvi v pasivno gradnjo, ki se zdaj propagira, ne gre za zdravo gradnjo. Lahko sicer dosegamo potrebno energijsko učinkovitost, precej bolj vprašljivo pa je urejanje klime v prostoru. Pasivna hiša naj bi bila zaprta pred okolico, obod je absolutno tesnjen in sploh ne komunicira z okolico. Sama se s takšno logiko ne strinjam. Zame je pasivna hiša tista, ki se vključi v okolico. Treba se je tudi zavedati, da so pasivne hiše energijsko zelo potratne, saj se vanje vgrajujejo materiali, ki že med izdelavo in pozneje tudi med izvedbo porabijo ogromno energije. Poleg tega se z rekuperacijo (*rekuperacija - zmanjševanje energijskih izgub s prisilnim prezračevanjem hiše in izmenjavo toplote med vstopnim in izstopnim zrakom, op. ur.*) za izdelavo celotnega sistema porabi veliko več energije, kot naj bi je z njo prihranili. To je stvar življenjskega sloga. Če si tehnološki navdušenec, je to ena stvar, če si bionavdušenec, pa druga. Ne ena ne druga skrajnost nista pravi. Iz sodobne tehnologije in tradicije je treba vzeti tisto, kar je koristno. Mi težimo prav k temu sozvočju. ☉

Ne mečite denarja skozi okno!

Boljši pogled nasvet!
Z izbiro oken, vrat, senčil in zimskih vrtov AJM, **privarčujete** pri porabi energije tudi do **24%** letno.

www.ajm.si
☎ 080 14 01

AJM
OKNA - VRATA - SENČILA

MARLESOVA ZELENA LINIJA

visoko učinkovitih nizkoenergijskih hiš.



- 1 Kakovost in tradicija
- 2 Energetska varčnost
- 3 Hitra vseljivost
- 4 Potresna varnost
- 5 Individualnost
- 6 Preverjena kakovost
- 7 Cenovno ugodna ponudba

VAŠA NOVA HIŠNA ŠTEVILKA

ŽE V CENI OSNOVNE PONUDBE:

- visoko učinkovita **prezračevalna** naprava z **rekuperatorjem** za zdrave pogoje bivanja
- **solarni kolektorji** za še nižje stroške ogrevanja



Hiša "Altea M"

*"Pri hišah je tako kot pri ljubezni.
Moraš se zaljubiti."*

Marles hiša - moja hiša!



Družba MARLES HIŠE MARIBOR je edini slovenski proizvajalec montažnih objektov, ki lahko svoje izdelke označi s **CE** znakom, saj smo kot prvi za svoje proizvode pridobili zakonsko predpisano Evropsko tehnično soglasje.

Marles je dobitnik priznanja:



... in certifikata:

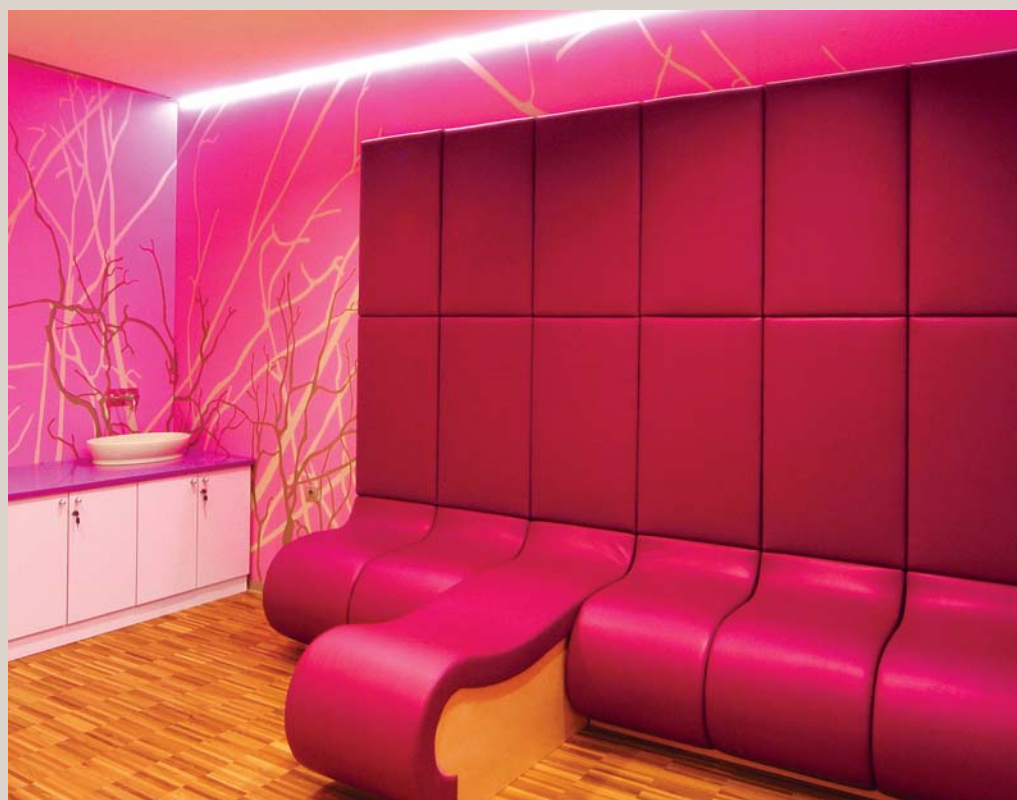


TURIZEM S KONCEPTOM

Turizem je postal v zadnjih tridesetih letih zelo vplivna gospodarska panoga. Zaradi velike ponudbe in konkurence popotniki danes od turističnih namestitev pričakujemo veliko več kot le udobje. Čedalje več ljudi želi, da bi jih izbrane turistične namestitve pozitivno presenetile. Individualnost, avtentičnost, splošno ozračje, celostna oblikovna podoba, arhitektura, interjer, gostoljubnost in dodatna ponudba so postali ključni dejavniki, ki vplivajo na izbiro kraja letovanja. Claus Sendlinger, eden vodilnih svetovnih »trend setterjev« in lastnik nemškega podjetja Design Hotels, je bil med prvimi, ki so začeli na enem mestu zbirati in ponujati hotele hotelskih verig in butične hotele, ki jih odlikuje vrhunski oblikovalski koncept, sočasno pa zagotavljajo enkratno doživetje in izkušnjo. Čeprav v tej izbrani skupini še ni slovenskega ponudnika, je tudi pri nas na voljo nekaj turističnih namestitev, ki jih odlikuje uspešen turistični koncept. Za velik preobrat so v slovenskem turizmu poskrbela zdravilišča, saj so svojo osnovno zdravstveno ponudbo uspešno nadgradila s programi wellnesa in tako postala sodobni sprostitevni centri. Nekaterim centrom je z vrhunsko arhitekturo in oblikovanjem uspelo preseči povprečnost siceršnje ponudbe. Lani smo pri nas odprli kar dva centra, ki ju odlikujeta najkakovostnejša arhitektura in oblikovanje – Hotel Balnea v Dolenjskih Toplicah, ki je bil obširneje predstavljen v prejšnji prilogi Mladine, in Wellness Park Laško. V kratkem pa si veliko obetamo od razširitve ponudbe z Orhidelio v Podčetrtku.

WELLNESS PARK LAŠKO

LOKACIJA: Laško
AVTORJI:
NOTRANJE OPREME: Elastik, 2008



Barve lahko pozitivno vplivajo na naše počutje. Prav zato so barve glavni ustvarjalci živahnih razpoloženj in različnih ambientov v notranjih prostorih Wellness Parka v Laškem (prostor za spa in wellness z masažami, masažni bazeni, hotelske sobe, restavracija in bari). Vsak ambient nosi svojo zgodbo, ki se prenaša na materiale in barvne kode. Barve so jasno izražene, a ne ustvarjajo prenasličnosti prostorov, tako da v njih pridejo do izraza tudi inovativne arhitekturne podrobnosti. Vsaka hotelska soba je »ena barva«. V izbrani barvi oziroma njenih odtenkih so v sobi obarvane stene, skladno z osnovno barvo pa je v istem barvnem tonu tudi oblazinjeno pohištvo in vsa pripadajoča dekoracija (preproge, zavese, blazine, posteljna pregrinjala). V hotelskem salonu – lounge baru – prevladujejo motivi dreves in gozda. Prostor, kjer poteka masaža, so oblikovani z abstraktnim orientalskim pridihom.

Špela Kuhar, Ana Struna Bregar

Izbor oblikovno najboljših turističnih namestitev v Sloveniji

WELLNESS HOTEL SOTELIA

LOKACIJA: Terme Olimia, Podčetrtek
AVTORJI: Enota, 2007, 2009

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



V pobočju nad turističnim kompleksom Term Olimia je pred dvema letoma zrasel nov hotel, ki so ga arhitekti uspešno umestili v dani prostor. Prostorske enote hotelskih vsebin so razdelili v štiri etaže, ki se prilagajajo terenu in z zamiki optično razbijejo sicer velik volumen. Novi objekt ne poskuša povzemati vzorcev prejšnjih struktur, temveč izhodišča za svojo pojavnost in funkcionalno organizacijo jemlje iz krajinskega okvira, v katerega je postavljen. Javni prostori hotela v prvih dveh etažah so zasnovani kot enoten neprekinjen prostor, ki prehaja iz ene etaže v drugo in iz enega ambienta v drugega ter iz notranjosti v zunanost. Notranji prostori se odpirajo v zunanje terase, ki so hkrati strehe, te pa prehajajo v naravo v neposredni bližini. Letos bodo odprli tudi nadaljevanje te poti. V neposredni bližini se ponudba hotela širi na novi wellness center, ki so ga poimenovali Orhidelia. Tako bo v celoti poskrbljeno za udobje najzahtevnejših gostov. Orhidelia je bolj kot stavba oblikovana kot parkovna ureditev, ki povezuje že zgrajene stavbe v svoji bližini.

URBANI PROSTORI

NEBESA

LOKACIJA: Livek nad Kobaridom
 AVTORJI: Rok Klanjšček, 2003
 SOAVTORJI: Klemen Pavlin in Aljaž Lavrič

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Nebesa so za tiste, ki znajo ceniti mir in ki jim počitnice pomenijo oddih od vsakdanjega vrveža. Počitniško naselje štirih hišic z neverjetnimi pogledi na okoliške hribe in na Sočo pod njimi je zgrajeno z občutkom za tradicijo, iz avtohtonih materialov (skril, macesnov les), a hkrati zelo sodobno. Konstrukcija je kovinska in rahlo lebdi nad tlemi, steklene površine so velike in hiše so zaradi tega zelo svetle, pogledi pa tudi v največjem mrazu izjemni. Majhno naselje ima še vrsto prostorov za skupno uporabo, od bazena, džakuzija in savne do vinske kleti.

PLANINSKI HOTEL CELJSKA KOČA

LOKACIJA: Pečovnik
 AVTORJI: Tomaž Krušec, Lena Krušec, 2006



MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ

Celjska koč je ena redkih slovenskih gorskih koč oziroma gorskih hotelov, ki jih odlikuje kakovostna sodobna arhitektura. Enako kot prejšnja je tudi nova koč zasnovana tako, da fizično dominira nad okoliško krajino, na strani smučišča pa se volumen povsem umakne panorami celjske kotline. Koča združuje sodobne arhitekturne smernice z značilnostmi regionalne arhitekture in alpskim pridihom. Lesena fasada je plod upoštevanja najsodobnejših gradbenih pravil, njena konstrukcija je povzeta po najpreprostejših načelih gradnje slovenskih skednjev in kozolcev. Fasada ima večpomensko vlogo: kot sekundarna opna poleti senči konstrukcijske dele stavbe in pozimi zagotavlja fizično zaščito pred mrazom in snegom, horizontalne goste letve pa ustvarjajo različna razpoloženja v notranjih prostorih – preprečujejo poglede proti neprivlačnim naravnim vedutam, redkejšje letve pa usmerjajo poglede obiskovalcev proti pomembnim krajinskim dominantam. Notranjost hotela je zelo sodobna, a je v njej jasno prepoznavna nota tradicionalnega slovenskega oblikovanja.

URBANI PROSTORI

SONČNA HIŠA

LOKACIJA: Banovci
AVTORJI: AKSL, 2007

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Sončna hiša je manjši sodoben hotel, ki je izhodišča poiskal v tradiciji Prekmurja – to velja za arhitekturo, avtohtone materiale, rastlinstvo in živalstvo – ter jih vpletel v svojo zasnovo in likovno podobo. Majhnost je nedvomno kvaliteta tega butičnega hotela, ki ponuja več zasebnosti, manjše intimnejše skupne prostore in občutek domačnosti. Vsaka soba pripoveduje svojo zgodbo, je unikatno oblikovana in obiskovalcu vsakič ponudi drugačno doživetje. Posebnost pri zasnovi sob so kopalnice; oblikovane so kot del sob s prosojnimi in polprosojnimi stenami, s čimer zagotavljajo občutek zračnosti in prostornosti. Barvna lestvica je skladna, včasih drzna, včasih umirjena, in skupaj s premišljeno zasnovano svetlobo določa raznolike atmosfere posameznih prostorov.

HOTEL MONS

LOKACIJA: Ljubljana
 AVTORJI: Boris Podrecca, 2004
 SOAVTORJI: Arhitekti Dobrin

MIRAN KAMBIČ



Hotel Mons je prvi dizajnerski hotel v Sloveniji. Celosten pristop in sodobno oblikovanje se kaže v arhitekturi in v interjerju. Prepleteni barviti monolitni kubusi hotela se razlikujejo glede na oblikovanje fasadnih površin in posredno govorijo o vsebini hotela. Manjše fasadne odprtine v vzorcu fraktala nakazujejo hotelski program sob, velike steklene površine govorijo o večjih skupnih prostorih (kongresna dejavnost, restavracija in bari). Glavna odlika hotela je močna povezanost z naravo. Prav zato velike steklene površine, ki omogočajo poglede v okoliški gozd, zagotavljajo vtis večje svobode in odprtosti prostorov. Arhitekturna zasnova hotela omogoča, da naravna svetloba prodira globoko v notranjost. Skupni prostori v interjerju so opremljeni z barvitim pohištvom, hotelske sobe pa so bolj umirjene in v njih prevladuje naravni les.



LJUBLJANA, VIŠKA SONČAVA



PORTOROŽ, MALI KAMPOLIN



Blizu narave in blizu zabave –
Čudovita stanovanja
v Ljubljani ob Viški cesti.
Vseljivo takoj.

Velikost stanovanj:
od 39,46 m² do 190,66 m²

Cena:
od 122.869 do 468.879 EUR (brez DDV)

Prodaja:
gem.ina d.o.o.
Koprška 94,
1000 Ljubljana

Tel.: 031/380 292,
031/374 475



Na prečudoviti lokaciji nad
Portorožem in Lucijo
vam ponujamo stanovanja.
Vseljiva takoj.

Velikost stanovanj z lastniškim atrijem:
od 102 m² do 197 m²

Cena:
od 244.240 do 504.147 EUR (brez DDV)

Prodaja:
Kraški zidar d.d.
Kolodvorska 1,
6210 Sežana

Tel.: 05 731 25 29

 **kraški zidar**
Življenju dajemo prostor.

www.kraskizidar.si