



KULTURA BIVANJA

Cene nepremičnin:

Zemljevid novogradenj v Sloveniji

Arhitektura:

Izbor najboljših restavracij v Ljubljani

Pasivne hiše:

Hiše, ki porabijo 90 odstotkov manj energije
kot navadne hiše

Krajinska arhitektura:

Prenovljeni park pred hotelom Kempinski
Palace Portorož



V novem naselju "Carsia" na Opčinah pri Trstu smo zgradili luksuzna stanovanja, obdana s čudovitim zelenjem. Arhitekturna zasnova je namenjena kupcem z najzahtevnejšimi željami, ki želijo živeti v zdravem in svetlem okolju stanovanj modernih zasnov, z velikimi terasami, zasebnimi vrtovi, kletmi in parkirnimi mesti v podzemni garaži ter notranjim otroškim igriščem.

V neposredni bližini se nahajajo slovenske in mednarodne šole, številne ustanove in vse vrste storitvenih dejavnosti, ki zagotavljajo prijetno življenje sleherni družini. Prometne povezave so številne in učinkovite, zato je center mesta Trst hitro in zlahka dostopen, Ljubljana je oddaljena 50 minut avtomobilske vožnje, Goriška Brda 45, slovenska obala in letališče v Ronkah 25, golf igrišča 20, Sesljan in Devin 15, v Benetkah pa boste že v poldrugi uri.

Pri ZKB - Zadržni kraški banki s sedežem na Opčinah boste lahko sklenili ugodne hipotekarne kredite. Možni so tudi zanimivi plačilni aranžmaji. Za dodatne informacije: www.zkb.it ali +39 040 21 491.



Informacije o prodaji:
+39 040 25 28 049
www.kbinvest.it



02 Premične cene nepremičnin

Je dogajanje na domačem nepremičninskem trgu zgolj posledica naravnega cikla?

08 Višja kakovost za enako ceno

Zakaj nova stanovanjska območja v Nemčiji ponujajo višjo kakovost bivanja

12 Pasivne hiše

Pasivna hiša je hiša, ki naj bi porabila 90 odstotkov manj energije kot navadna hiša

16 Prostorno socialno stanovanje je temeljno razkošje

Intervju z Anne Lacaton iz arhitekturnega biroja Lacaton & Vassal

20 Med zgodovino in sodobnostjo

Prenovljeni park pred prestižnim hotelom Kempinski Palace Portorož

22 Urbani prostori

Izbor najboljših restavracij in kavarn v Ljubljani

PREMISLEK O BIVANJU

Urša Marn

»Včasih je pomembneje misliti kot graditi, če je s tem mogoče izboljšati in oplemenititi vsakodnevno življenje neke skupnosti,« pravi Anne Lacaton iz svetovno znanega arhitekturnega biroja Lacaton & Vassal. Ta misel nas je vodila pri pripravi priloge Bivanje. Danes je gradnja še zlasti v velikih mestih usmerjena predvsem v kvantiteto, kakovost pa se zanemarja. Pri gradnji novih stanovanjskih naselij interesi kapitala pogosto prevladajo nad kakovostjo bivanja. Velika naselja se gradijo brez otroških igralskih površin in nasploh brez kakršnega koli javnega prostora. Gradnja socialnih stanovanj prepogosto temelji na zamisli o zmanjšanju števila kvadratnih metrov na osebo zaradi omogočanja nastanitve čim več ljudi. Investitorji naivnim kupcem prodajajo energetske varčne nepremičnine, ki to sploh niso. To je mogoče zato, ker ni jasno določenih pravil ali ker lokalne skupnosti in država ne terjajo doslednega izvajanja teh pravil. Vizija sodobnega bivanja naj bi od začetka, torej že od načrtovanja posegov v prostor, omogočala zadovoljitev individualnih in socialnih potreb ljudi, upoštevala pa naj bi tudi naravovarstveni vidik. Posvetovanje državnih in lokalnih oblasti z arhitekti, krajinskimi arhitekti, prostorskimi načrtovalci, varuhi kulturne in naravne dediščine, gradbeniki in naravovarstveniki je nujen korak naprej pri trajnem oblikovanju prostora. Ni pomembno samo graditi, treba se je vprašati, kako graditi in za koga. Sled, ki jo v prostoru pusti vsak poseg, pa naj gre za rušitev, gradnjo ali prenovo, je neizbrisna, zato temeljit premislek ni prestiž, ampak nuja. Tu pomembno vlogo igramo tudi uporabniki prostora. Samo resnično osveščen potrošnik lahko loči zrnje od plev. ☉



SKUPNO ŠTEVILO SKLENJENIH KUPOPRODAJNIH POSLOV NA TRGU SE JE V PRVI POLOVICI LETA 2008 ZA TRETJINO ZMANJŠALO. TO JE ZELO VELIK PADEC, KI KAŽE, DA SE JE ZMANJŠALO POVPRASEVANJE. ZMANJŠANJE POVPRASEVANJA VODI V PRESEŽEK PONUDBE NAD POVPRASEVANJEM, TO PA V ZNIŽEVANJE CEN, ČE TRG DELUJE NORMALNO.

PREMIČNE CENE NEPREMIČNIN

Marko Puschner, urednik spletnega nepremičninskega portala SLONEP.net

Je dogajanje na nepremičninskem trgu zgolj posledica naravnega cikla?

Kaj se dogaja na nepremičninskem trgu? V javnosti je zaslediti številna ugibanja: da se cene zvišujejo, da se znižujejo, da povpraševanja po nepremičninah ni več. Omenja se pok nepremičninskega balona, ki bo povzročil zrušenje celotnega trga. Grozi tudi svetovna finančna kriza, zaradi katere naj bi tisti, ki so domove kupili s posojilom, ostali na cesti. In kaj je res?

Zadnje mesece je bilo veliko ugibanj, kako velik je slovenski, predvsem pa ljubljanski nepremičninski balon. Dr. ANDREJA CIRMAN z Ekonomske fakultete v Ljubljani je na četrti nepremičninski konferenci v Portorožu pojasnila, da pri nas nepremičninskega balona ni, temveč gre za povsem normalen cikel, ki je značilen za nepremičninske trge. Na kratko povedano, presežek povpraševanja nad ponudbo zvišuje cene, to pa spodbuja investitorje h gradnji novih nepremičnin. Ko cene dosežejo neko raven, ki presega kupno moč znanega števila morebitnih kupcev, hkrati pa se na trgu pojavi več novih nepremičnin, nastane presežek ponudbe nad povpraševanjem in cene se znižajo. Investitorji zmanjšajo intenzivnost gradnje, zaradi nižjih cen je kupcev več, povpraševanje preseže ponudbo in cikel je sklenjen. Seveda to traja več let, ker je postopek gradnje nepremičnin dolgotrajen pro-

ces in od pridobivanja dokumentacije do izročitve nepremičnine kupcu navadno mine nekaj let. Da pri nas ni nepremičninskega balona, dokazuje podatek, da je bila v preteklih letih vzrok za zviševanje cen zgolj razlika med ponudbo in povpraševanjem in ne različni psihološki razlogi, ko se cene zvišujejo zaradi nerealnih pričakovanih prodajalcev in drugih udeležencev na nepremičninskem trgu.

Svetovna finančna kriza vpliva tudi na slovenski trg nepremičnin. Vpliv ni neposreden, temveč posreden, prek bančnih posojil. Zvišujejo se obresti za posojila, banke pa postavljajo vedno oostrejšje pogoje za pridobitev posojil, kar čutijo predvsem investitorji. Zaradi podražitve posojil lahko pričakujemo upad števila kupcev in upad gradnje novih nepremičnin. Slednje že nakazuje manj izdanih gradbenih dovoljenj. Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v drugem četrtletju leta 2008 izdanih 12,5 odstotka manj gradbenih dovoljenj za stavbe kot v drugem četrtletju leta 2007 in 23,4 odstotka manj kot v drugem četrtletju leta 2006. Podobno velja za površino stavb; kakor je razvidno iz gradbenih dovoljenj, je bila v drugem četrtletju leta 2008 kar za 60 odstotkov manjša kot v drugem četrtletju leta 2007.

Zloma našega nepremičninskega trga zaradi svetovne finančne krize verjetno ne bo. Naše banke so bile pri izdajanju posojil previdne in so temeljito preverile odplačilno sposobnost posojiljemalcev. Zato imajo izdanih zelo malo oziroma skoraj

nič visoko tveganih posojil, ki so vzrok za zlom ameriškega nepremičninskega trga. Seveda nekaj posojiljemalcev ne bo moglo vrniti posojila, zato jim bodo nepremičnine zarubili, vendar takšnih posojiljemalcev ne bo toliko, da bi to znatno vplivalo na trg.

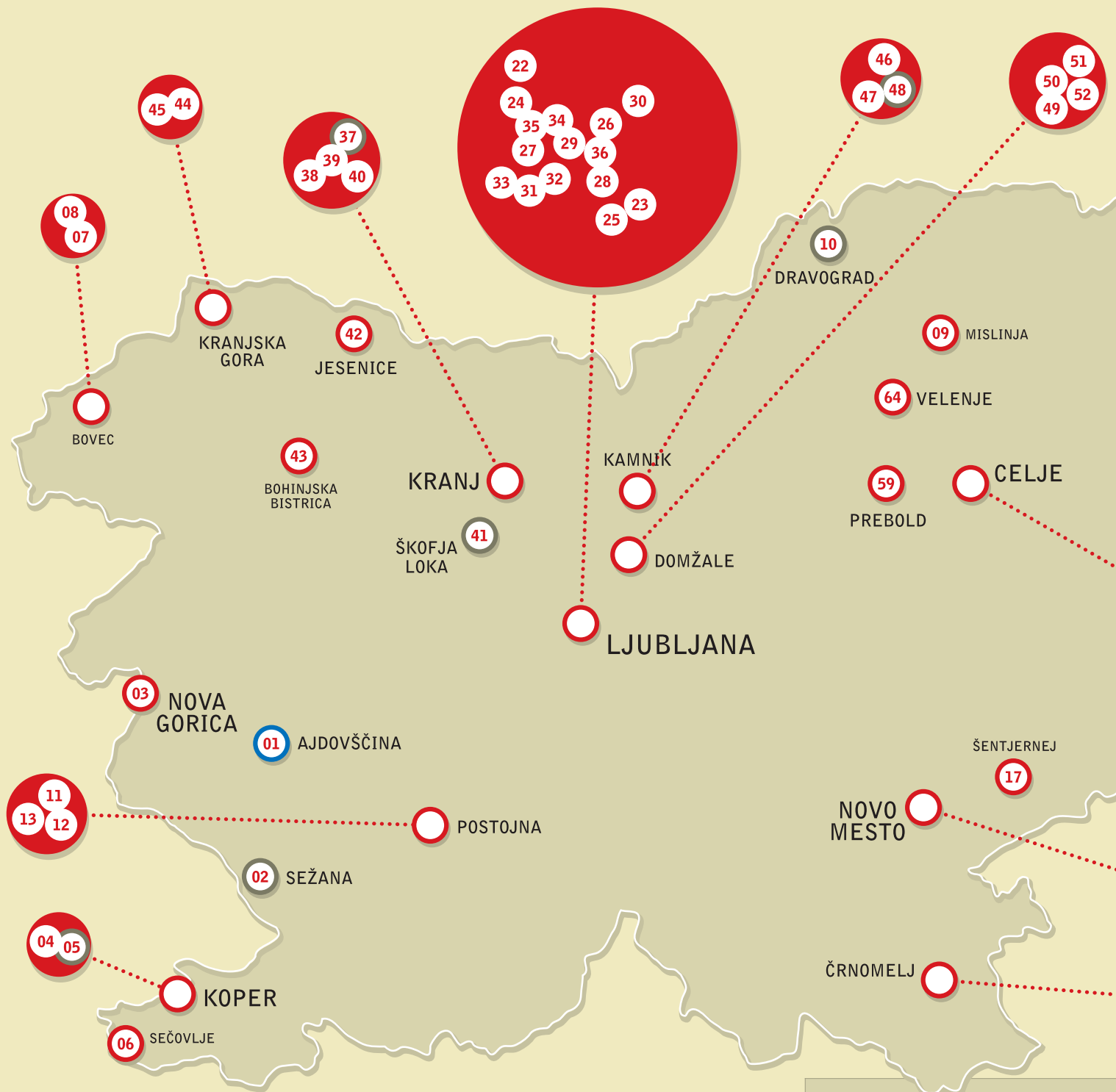
Letos je zelo upadlo število kupoprodajnih poslov, je ugotovila Geodetska uprava RS. Čeprav ima teža ve s pravočasnim pridobivanjem podatkov o poslih od Davčne uprave RS, je kljub temu mogoče ugotoviti, da se je skupno število sklenjenih kupoprodajnih poslov na trgu v prvi polovici leta 2008 zmanjšalo za tretjino. To je zelo velik padec, ki očitno kaže, da se je povpraševanje zmanjšalo. Zmanjšanje povpraševanja pa vodi v presežek ponudbe nad povpraševanjem, to pa vodi v zniževanje cen, če trg normalno deluje.

In kako je s cenami? V Sloveniji je med poznavalci opaziti dve struji. Prva, ki jo sestavljajo predvsem nepremičninski posredniki in investitorji, trdi, da bodo cene še naprej rasle, druga, ki jo večinoma sestavljajo analitiki in drugi strokovnjaki, ki niso povezani s prodajo nepremičnin, pa je veliko previdnejša in opozarja, da takšne rasti, kot je bila doslej, ni več mogoče pričakovati. Po njihovem mnenju je verjetnejši padec cen nepremičnin in nato neka zmerna rast.

Nepremičninski posredniki in investitorji so dokaj agresivni pri utemeljevanju svojih trditev, saj je v njihovem interesu, da cene rastejo, ker jim to prinaša večje zaslužke.

Vendar doslej nobeden izmed njih svojih trditev ni javno utemeljil na statistično korektnih podatkih. Navadno svoje besede utemeljujejo na poslih, ki so jih speljali v zadnjem času, kar pa nikakor ni dovolj velik vzorec za kakršnekoli sklepe. Dejansko gre zgolj za občutke in želje, ki jih potem hote ali nehoite predstavijo kot »prave podatke«. Nepremičninski posredniki, ki delujejo samostojno ali v manjših agencijah, potrjujejo, da se razmere na trgu dejansko spreminjajo in da je nepremičnine vedno težje prodati, znižujejo se cene in podaljšuje čas prodaje. Seveda so to zgolj njihovi občutki in videnja, zato je treba pogledati, kaj pravijo korektni in nepristranske analize trga.

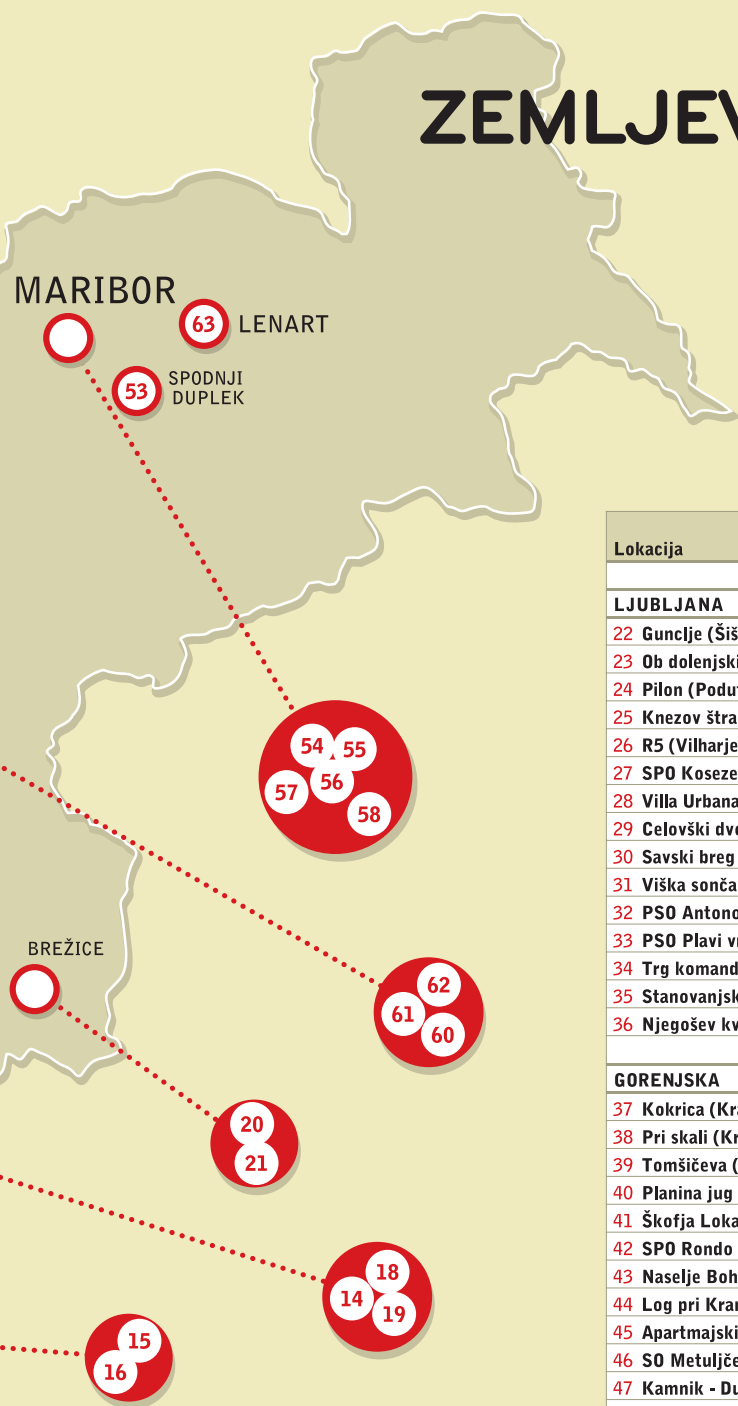
V Sloveniji analizirata cene nepremičnin dve instituciji. To sta spletni nepremičninski portal SLONEP.net, in Geodetska uprava RS. Obe ustanovi redno pripravljata in javno objavljata analize cen, vendar imata različni metodologiji. Nobena od ustanov ne more zagotoviti analize, ki bi pokazala povsem natančno sliko trga, saj imata obe metodologiji nekatere hibe, ki kvarijo prikazano sliko. Analize SLONEP.net temeljijo na oglaševanih cenah nepremičnin v oglaših, ki jih vnašajo nepremičninski posredniki in zasebni prodajalci na portal Nepremičnine.net. Analiza zajema večino ponudbe v Sloveniji, ki se javno oglašuje. Glavna težava te analize je, da temelji na oglaševanih cenah in dejansko odsliskava pričakovanja prodajalcev, manj pa pripravljenost kupcev. Zaradi tega so podatki o cenah obre-



Lokacija	Vseljivo	Cena (€/m ²)	Status prodaje
PRIMORSKA			
01 Na trati (na obrobju Ajdovščine)		1.040-1.120	v pripravi
02 Lenivec 3 (Sežana)	okt. 2007	1.570-1.660	prodano
03 Rejčeva (Nova Gorica)	jun. 2008	2.090-2.480	v prodaji
04 Semedelski razgledi (Koper)	dec. 2007	3.000-3.500	v prodaji
05 Lantana (Olmo) (Koper)	jan. 2007	povp. 2.300	prodano
06 Stanovanjska vila Seča (Sečovlje)	maj 2008	4.100-4.800	v prodaji
07 Apartmaji Bovec-Brdo (Bovec)	dec. 2008	1.844-2.040	v prodaji
08 Apartmaji Bovec (Bovec)	takoj	2.400-2.800	v prodaji
KOROŠKA			
09 PSO Lopan (Mislinja)	okt. 2006	1.085	v prodaji
10 Ojstrica Dravograd	dec. 2006	850-922	prodano

Lokacija
NOTRANJSKA
11 Park pod Javorniki (Postojna)
12 SO Postojna
13 Zeleni biser Postojna - C2
DOLENJSKA
14 B6 Podbreznik (Novo mesto, ZN Podbreznik)
15 Ulica Staneta Severja (Črnomelj)
16 SO Kanižarica II (Črnomelj)
17 SPO Sejmišče III (Šentjernej)
18 SPO Ločna, Saidlova ploščad (Novo mesto)
19 Vrtni ob Krki (Novo mesto)
20 Brežice (Brežice)
21 Trobentica - Kare VI (Brežice)

ZEMLJEVID NOVOGRADENJ



- PONUDBA NA LOKACIJI JE V PRIPRAVI
- PONUDBA NA LOKACIJI JE V PRODAJI
- PONUDBA NA LOKACIJI JE PRODANA

Lokacija	Vseljivo	Cena (€/m ²)	Status prodaje
LJUBLJANA			
22 Gunclje (Šiška)	2007	2.100-2.300	v prodaji
23 Ob dolenski železnici (Rudnik)	takoj	2.250-2.400	v prodaji
24 Pilon (Podutik) (Dravlje)	dec. 2008	2.300-3.255	v prodaji
25 Knezov štradon (Rakovnik) (Rudnik)	okt. 2008	2.980-3.550	v prodaji
26 R5 (Vilharjeva cesta - Železna cesta) (Bežigrad)	jan. 2009	3.900-4.900	v prodaji
27 SPO Koseze (Šiška)	apr. 2009	4.000-4.500	v prodaji
28 Villa Urbana (Poljanski nasip) (Center)	maj 2008	4.590-7.000	v prodaji
29 Celovski dvori (Šiška)	konec 2009	3.030-4.123	v prodaji
30 Savski breg (Črnuče)	2009	2.740-3.410	v prodaji
31 Viška sončava - 2. faza (Vič)	maj 2008	2.800-3.900	v prodaji
32 PSO Antonov trg III (Vič)	nov. 2008	2.500-3.250	v prodaji
33 PSO Plavi vrtec (Vič)	takoj	3.150	v prodaji
34 Trg komandanta Staneta (Šiška)	sep. 2007	2.500-3.300	v prodaji
35 Stanovanjsko naselje "Novih dimenzij" (Koseze)	feb. 2010	3.600-4.100	v prodaji
36 Njegošev kvart - 1. faza (Center)	konec 2009	3.800-4.300	v prodaji
GORENJSKA			
37 Kokrica (Kranj)	nov. 2007	1.460-1.600	prodano
38 Pri skali (Kranj)	feb. 2008	1.610-2.170	v prodaji
39 Tomšičeva (Kranj)	jul. 2007	1.500-1.800	v prodaji
40 Planina jug (Kranj)	konec 2009	do 2.000	v prodaji
41 Škofja Loka (Kamnitnik)	jan. 2007	1.630-1.790	prodano
42 SPO Rondo Jesenice - Delavska ulica (Jesenice)	apr. 2008	1.680	v prodaji
43 Naselje Bohinjska Bistrica	dec. 2007	2.200-2.600	v prodaji
44 Log pri Kranjski gori 1	dec. 2008	4.000	v prodaji
45 Apartmajski hotel Kranjska gora	sep. 2007	3.900-4.900	v prodaji
46 SO Metuljček (Kamnik)	sep. 2007	1.467-1.670	v prodaji
47 Kamnik - Duplica	okt. 2008	1.800-2.150	v prodaji
48 Perovo (Kamnik)	feb. 2007	1.150	prodano
49 Domžale	dec. 2008	2.250-2.550	v prodaji
50 Češminov kot (Domžale)	jan. 2009	2.500-3.100	v prodaji
51 Domžale (ob gasilskem domu)	maj 2008	1.800-2.700	v prodaji
52 Domžalska vrata (Domžale)	avg. 2007	3.300-3.650	v prodaji
ŠTAJERSKA			
53 PSO Spodnji Duplek (Maribor)	apr. 2007	1.200	v prodaji
54 SO Kočevarjeva (Maribor)	jan. 2008	1.410	v prodaji
55 PSO Kare 16 (Maribor)	jun. 2009	1.300-1.500	v prodaji
56 SPO Magdalena - 2. faza (Maribor)	nov. 2007	1.500-1.700	v prodaji
57 SO Radvanje (Maribor)	maj, jun. 2008	1.595-1.750	v prodaji
58 STO Prvomajsko sonce (Tezno)	jan. 2008	1.410	v prodaji
59 Latkova vas (Prebold)	jun. 2009	1.300-1.500	v prodaji
60 Skalne vile (Celje)	nov. 2007	1.500-1.700	v prodaji
61 SPO K3 (Celje)	nov. 2007	1.500-1.950	v prodaji
62 Novi trg (Celje)	2007	1.650-1.750	v prodaji
63 Lenart Sever - 1. faza (Lenart)	maj 2008	1.595-1.750	v prodaji
64 Nove Bevce (Velenje)	konec 2008	pribl. 1.050	v prodaji

Vseljivo	Cena (€/m ²)	Status prodaje
feb. 2009	1.270	v prodaji
maj 2008	1.370-1.740	v prodaji
maj 2008	1.630-2.000	v prodaji
mar. 2008	800-1.690	v prodaji
jul. 2007	910-930	v prodaji
okt. 2007	1.020-1.181	v prodaji
dec. 2008	1.380-1.480	v prodaji
dec. 2007	1.465-1.845	v prodaji
dec. 2008	1.900-2.200	v prodaji
jul. 2007	1.240-1.640	v prodaji
jan. 2009	870-1.470	v prodaji



▲ **Pilon pri Podutiku. Cena za m² je od 2300 do 3255 evrov.**

menjeni z razliko med oglaševano in ob sklenitvi posla dogovorjeno ceno, ki pa je odvisna od razmer na lokalnem trgu in se spreminja. Izračun razlike med povprečno oglaševano ceno in dogovorjeno ceno (po podatkih Geodetske uprave RS) stanovanj za drugo četrtletje leta 2008 za Ljubljano je pokazal, da je ta razlika 3,2 odstotka, za okolico Ljubljane 6,6 odstotka in za Maribor 3,1 odstotka. Seveda se ta razlika lahko spreminja, odvisno od razmer na trgu. Oglaševane cene so odlični kazalec pričakovanih prodajalcev in nekoliko slabši kazalec dogovorjenih cen, dobro pa kažejo tudi spreminjanje cen skozi čas. Večje razlike nastanejo le pri kritičnih spremembah v gibanju, ko se na primer cene obrnejo navzdol. Navadno oglaševane cene sledijo z neko zamudo.

Geodetska uprava RS je prvo ustrezno analizo cen nepremičnin naredila za leto 2007, v prihodnje pa namerava podatke objavljati po četr-

trtletjih. Analizira podatke o cenah, ki so zapisane v pogodbah, in jih obravnava kot dejanske cene. Vendar se tu pojavi vprašanje, kako točni so ti podatki. Po mnenju nekaterih strokovnjakov se podatki Geodetske uprave RS razlikujejo od tega, kakšne so dogovorjene cene, in sicer navzdol. Kakšna je ta razlika, je neznanka, vzrok zanjo pa je to, da kupci in prodajalci pogosto navedejo nekaj nižjo ceno v izogib plačilu davka na promet z nepremičninami. Pri tem so sicer omejeni, saj Davčna uprava RS obdavči promet z nepremičninami po svoji metodologiji, če je pogodbeni cen sumljivo nizka, kljub temu pa obstaja dovolj veliko tolerančno območje, da je mogoče navesti opazno nižje cene. Ta hiba analize, ki jo izvaja Geodetska uprava RS, je najočitnejša pri najemninah, ki zakonsko niso dobro urejene. Podatki se tako močno razlikujejo, da Geodetska uprava RS analize najemnin javno ne objavlja, v nasprotju s SLONEP.net, ki ima zelo dobre podatke o višini najemnin.

Primerjava analiz podatkov obeh ustanov za prvo polovico letošnjega leta pokaže diametralno nasprotje. Geodetska uprava RS je ugotovila

rast cen stanovanj v Sloveniji in Ljubljani, SLONEP.net pa je zaznal padanje cen stanovanj v Ljubljani. Je ena izmed analiz napačna? Nikakor ne. Lani jeseni se je pri dogovorjenih cenah v Ljubljani, po podatkih Geodetske uprave RS, rast ustavila oziroma so se cene celo nekoliko znižale. Oglaševane cene tega niso zaznale, saj se pričakovanja prodajalcev spreminjajo z zamudo. Tako je analiza SLONEP.net šele v prvem polletju letos zaznala umiranje rasti cen stanovanj, v tretjem četrtletju pa se je pokazalo zaznavno znižanje. Zaradi tega se je zmanjšala razlika med oglaševano in dogovorjeno ceno, saj so se v Ljubljani po podatkih Geodetske uprave RS v prvem polletju leta 2008 cene stanovanj zvišale za sedem odstotkov, po podatkih SLONEP.net pa od septembra 2007 do junija 2008 le za dva odstotka in v prvi polovici letošnjega leta za manj kot odstotek. Ne smemo pozabiti niti na inflacijo, saj gre pri vseh teh izračunih rasti za nominalno vrednost, ki inflacije ne upošteva.

Če strnemo: slovenski nepremičninski trg je dosegel vrh cikla, in če ne bo večjih pretresov ali posegov, bo šel po valu navzdol; svetovna fi-

nančna kriza vpliva posredno preko dražjih posojil; zaradi dražjih posojil in zahtevnejših pogojev najema bodo kupci in investitorji težje pridobili posojila, to pa bo vodilo v zmanjševanje povpraševanja in manjše ponudbe novogradenj; v prvi polovici leta se je število sklenjenih kupoprodajnih nepremičninskih poslov zmanjšalo za tretjino; podaljšuje se čas prodaje; oglaševane cene se znižujejo; dogovorjene cene so se v prvi polovici leta občutno dvignile, v Ljubljani za sedem odstotkov, če pa upoštevamo inflacijo, ta rast ni bila tako velika.

Vse naštetno kaže, da so se razmere na trgu toliko spremenile, da ni več pričakovati takšne rasti cen, kot smo ji bili priča v minulih letih, da pa vzrokov za preplah ni. Očitno so cene dosegle vrh in pričakovati je, da se bodo v prihodnje znižale, če ne bo nepredvidenih vplivov. Ali bo šlo zgolj za lepotni popravek navzdol ali pa bo ta konkretnejši, ni mogoče napovedati, ravno tako ni jasno, koliko časa bo popravek učinkoval. Dolgoročno gledano, če bo trg deloval brez nepredvidenih vplivov in posegov (na primer države), lahko pričakujemo nihanje cen, dolgoročno povprečna rast pa bo

PONUDBA NOVOGRADENJ:



Metuljček - Kamnik

V novi stanovanjski soseski Metuljček, na Ljubljanski cesti v Kamniku, je na razpolago še nekaj **trisosbnih stanovanj v prodajnih površinah od 89,98 m² do 126,06 m²**. Cene za posamezno stanovanje s shrambo, dvema parkirnima mestoma v garažni kleti in vključenim DDV-jem se gibljejo od **162.544,00 EUR do 211.369,00 EUR (popust že v ceni)**. Stanovanja so vseljiva takoj.

Tel.: 01/ 721-92-00, Gsm: 041/646-225, metuljcek@metropola.si



Soseska Savski breg - Ljubljana Črnuče

V bližini centra Ljubljane, neposredno ob reki Savi, na prostoru obkroženem z zelenjem visokoraslih dreves se gradi 5 sodobnih stanovanjskih objektov. Stanovanja so različnih kvadratov, od garsonjer do petsobnih stanovanj v velikosti od 29,57 m² do 124,46 m² in bodo vseljiva do konca leta 2009. Objekti imajo dvigala, enoetažno klet s parkirnimi mesti in shrambami stanovanj ter zunanja parkirna mesta.

Cene za posamično stanovanje s pripadajočim(i) parkirnim(i) mestom(i), shrambo in DDV-jem se gibljejo od **120.225,38 EUR do 450.773,54 EUR**.

Tel.: 01/232-13-80, Gsm: 051/ 633-920, marinka.markizeti@metropola.si



Bobenčkova - Ljubljana Vič

Čeprav majhna, je stanovanjska soseska na Bobenčkovi sodobna, premišljeno urejena, na mesto in zeleno okolico orientirana zazidava, ki ponuja kvalitetno življenje v bližini centra mesta. Stavba ima 4 etaže, v njej je 5 sodobnih stanovanj velikosti 52,21 m² do 72,85 m², ki bodo vseljiva najkasneje decembra 2008.

Cena za posamezno stanovanje s shrambo, pripadajočim številom zunanjih parkirnih mest in vključenim DDV-jem se gibljejo od **198.677,00 EUR do 255.047,50 EUR**

Tel.: 01/ 721-92-00, Gsm: 041/320-740, pavlina.bozic@metropola.si



Društvena - Ljubljana Moste

Manjši večstanovanjski objekt ima atraktivno lego v neposredni bližini mesta in kliničnega centra. Stavba ima 4 etaže, v njej je 6 sodobnih stanovanj v velikosti od 36,24 m² do 59,71 m², ki bodo vseljiva najkasneje decembra 2008.

Cena za posamezno stanovanje s shrambo, pripadajočim številom zunanjih parkirnih mest in vključenim DDV-jem se gibljejo od **122.692,80 EUR do 217.999,50 EUR**

Tel.: 01/ 721-92-00, Gsm: 041/320-740, pavlina.bozic@metropola.si



Stanovanjsko poslovni objekt Rejčeva - Nova Gorica

Če želite postati prvi lastniki privlačnih stanovanj, ki se nahajajo v prijetni okolici v bližini športnega parka in raznih institucij šolstva, zdravstva, idr. sporočamo, da tržimo novogradjen in moderno zasnovan objekt. Površine stanovanj se gibljejo od **49,1 do 202,5 m²** in vključujejo tudi shrambo v kletni etaži. Cena z vključenim parkiriščem oz. dvema od **118.011,03 do 404.325,72 EUR**. Vseljivo takoj.

Tržimo tudi poslovne prostore v velikosti od 57,5 do 110,4 m², površina zajema tudi prostor za arhiv v kletni etaži. Cena z vključenima parkiriščema med **130.793,74 in 249.335,65 Eur**.

Tel.: 05/331-16-73, Gsm: 051 604 217, ngorica@metropola.si



Stanovanjska soseska NA NOVINAH - Latkova vas, Prebold

Stanovanjska soseska se nahaja na mirni, sončni lokaciji v "zelenem" okolju; v bližini je urejena sprehajalna pot do reke Savinje. Soseska je locirana cca. 4 km od priključka na avtocesto LJ-MB, kar omogoča dobre prometne povezave. Stanovanjska soseska je "sestavljena" iz treh stanovanjskih objektov, skupno 93 stanovanj, parkiranje bo urejeno v kletni etaži in na dvorišču objektov. Na voljo so moderno opremljena stanovanja, različnih velikosti (od 24 m² do 70 m²), ki imajo zelo funkcionalno razporeditev prostorov.

Cena s pripadajočim parkirnim(i) mestom(i), shrambo in DDV-jem je od **38.765,00 EUR do 102.968,00 EUR**.

Tel.: 03/570-27-11, Gsm: 041/676-585, nanovinah@metropola.si

VIŠJA KAKOVOST ZA ENAKO CENO

Andreja Zapušek, krajinska arhitektka

Zakaj nova stanovanjska območja v Nemčiji ponujajo višjo kakovost bivanja

Če kupujete novo stanovanje v Ljubljani, vas gotovo zanima, kakšno nepremičnino bi za enak znesek lahko kupili v drugih evropskih mestih. Pogledjmo v Nemčijo. V številnih nemških mestih je bivanje v novih stanovanjskih območjih privlačnejše od bivanja v novih stanovanjskih območjih v Ljubljani, saj investitorji tam precej več pozornosti namenja-jo potrebam bodočih prebivalcev in tudi odnosu do okolja.

Premišljeno načrtovano stanovanjsko območje ni samo privlačno na pogled, ampak je tudi funkcionalno, programsko bogato in smiselno vpeto v ožji in širši kontekst lokacije. To so temeljna merila, ki določajo uporabno vrednost stanovanjskega območja. Višja ko je uporabna vrednost stanovanjskega območja, več potreb prebivalci v njem zadovoljijo. Možnost uresničevanja številnih potreb pa pomeni višjo kakovost bivanja.

Številna stanovanjska območja, ki so bila zadnja leta zgrajena v Nemčiji, omogočajo visoko kakovost bivanja. Razlog za to so predvsem razmere na nemškem nepremičninskem trgu. Ponudba stanovanj je velika, zato se v skladu s tem oblikuje tudi

cena nepremičnin. Investitorji v Nemčiji se morajo zelo potruditi, da nova stanovanja prodajo. Ob tem ni pomembno le, kakšna je tlorisna zasnova stanovanja ali tipologija novega stanovanjskega objekta. Enako pomembno ali še pomembnejše je, v katerem okolišju je novo stanovanjsko območje zgrajeno in kakšna je kakovost celotnega ponujenega bivalnega okolja.

Dober primer, pri katerem so bile upoštevane vse omenjene ravni, je območje stanovanjske gradnje ob zalivu Rummelsburger v Berlinu. Razvojno podjetje, ki je tesno sodelovalo z mestno upravo in projektivnimi biroji, je na 130 hektarjev velikem območju zgradilo stanovanjsko krajino ob reki Spree, kjer se lahko odločite za nakup ali najem hiše na vodi, stanovanja s pogledom na reko v ozadju ali pa stanovanja v bližini reke, kjer imate parkiran svoj čoln. Posebna pozornost pri načrtovanju stanovanjskega območja je bila posvečena razmerjem med stanovanjskimi objekti, odprtim prostorom in reko ter vprašanju, kako je mogoče potencial reke čim boljje izkoristiti z vidika bivalne kakovosti. Odprt prostor ob reki je javen. Reki

se lahko približamo na različne načine, lahko se je dotaknemo, jo opazujemo z razgledišč ali pa »stopimo nanjo« po lesenih pomolih. Prostor ob reki je programsko podprt s športnimi igrišči, parki in z drugimi programi, zato je privlačen za vse prebivalce mesta. Območje stanovanjske gradnje zato živi in ne deluje le kot spalno območje. Stanovalec se ni treba obremenjevati z vprašanjem, kje parkirati avto, saj dostop do reke omogoča učinkovit sistem javnega transporta. Stanovanjski objekti, ki so odmaknjeni od reke, so organizirani po podobmočjih. V vsakem od podobmočij je v odprtem prostoru, ki se navezuje na stanovanjske objekte, poudarek na posameznem programu. Nekatera od podobmočij so namenjena predvsem družinam z otroki, zato so tam uredili otroška igrišča in zasadili drevesa, ki jih otroci lahko uporabljajo za plezanje. Druga podobmočja so namenjena predvsem upokojencem in njihovim priložnim dejavnostim. Lastniki stanovanj lahko najamejo svoj košček zemlje in skrbijo za zelenjavni vrt. Delitev na stanovanjska podobmočja se morda zdi nekoliko prisiljena, vendar delu-

je. Znano je namreč, da se ljudje družimo tudi glede na svoje potrebe, te pa so odvisne od našega trenutnega socialnega položaja. V vlogi povezovalca deluje javni prostor ob reki, kjer se lahko srečujejo prebivalci vseh podobmočij. Stanovanjski objekti so primerno oddaljeni drug od drugega, to pa stopnjuje občutenje intimnosti. Enako velja za poti - te so skozi prostor speljane v primerni oddaljenosti od stanovanjskih objektov, kar stopnjuje intimo v interjerju in tudi pri prehajanju skozi odprti prostor. Sprehajalca »ščitijo« nasadi dreves in grmovnic, ki zastirajo poglede iz notranjosti stanovanjskih objektov v odprti prostor. Podobno kot stanovanjsko območje ob zalivu Rummelsburger v Berlinu je bilo načrtovano stanovanjsko območje ob parku Riemer v Münchnu. Nemci imajo tako imenovane Gartenschau ali vrtno razstave, ki »omogočajo« ureditev mestnih odprtih prostorov. Ena od vrtnih razstav je bila lani v Münchnu, ko so na vzhodnem mestnem robu uredili park Riemer z jezerom. Nastalo je privlačno razvojno območje. Park je seveda zvišal ceno zazidalnim zemljiščem v bližini, hkrati pa je bila

ANDREJA ZAPUŠEK





▲ Zelenjavni vrtni v odprtem prostoru enega od stanovanjskih podobmočij ob parku Riemer. K vsakemu vrtu sodi hiška za hrambo orodja.

◀ Ureditev enega od odprtih prostorov stanovanjskega območja Kronsberg v Hannoveru. Med elementi, ki sestavljajo odprti prostor, je veliko takih, ki omogočajo delovanje območja po načelih vzdržnega razvoja.

INVESTITORJI V NEMČIJI SE MORAJO ZELO POTRUDITI, DA NOVA STANOVANJA PRODAJO.

že v osnovi oblikovana krajina, ki je pritegnila bodoče kupce. Tudi to stanovanjsko območje je razdeljeno na podobmočja. Čeprav je na južnem robu velik park, so javno površino uredili tudi med stanovanjskimi objekti. Nanjo se navezuje trgovsko-poslovni objekt, ki večidel vzdržuje ta del odprtega prostora. Logično, saj vanj umeščajo profitne programe, kot so na primer gostinske terase. V javnem prostoru se otroci lahko igrajo na številnih tematskih igriščih, od vodnih do »razbojniških«. Kdor si zaželi rekreacije, se lahko s kolesom zapelje po varnih poteh do parka, kjer se lahko skopa v jezeru. Cena kvadratnega metra stanovanja v tem območju je približno enaka kot v Ljubljani.

Eden od zanimivih primerov tako imenovanega vzdržnega razvoja, ki je bil kot izhodišče vgrajen v načrtovanje in delovanje stanovanjskega

območja, je stanovanjsko območje Kronsberg v Hannoveru. Stanovanjski objekti so zgrajeni iz materialov, ki preprečujejo energetske izgube, stanovanjsko območje ima svoj kanalizacijski sistem, ki ga dopolnjujejo biološke čistilne naprave, večino energije pridobivajo z vetrnicami, sistem pa dopolnjujejo še sončne celice. Vsi ti ukrepi dokazano zmanjšujejo negativne vplive na okolje, hkrati pa dajejo območju svojevrstno prepoznavnost. Ko posedamo ob jezeru, v katerem je prečiščena voda, ki bo uporabljena za izplakovanje stranišč, lahko hkrati opazujemo ovce, kako se pasejo med stanovanjskimi objekti. V tem pastoralnem in hkrati tehnološko dovršenem okolju je treba za kvadratni meter stanovanja odšteti le približno dva tisoč evrov.

V vseh opisanih primerih je bilo veliko pozornosti posvečene tudi obli-

kovanju prepoznavnosti. Berlinsko stanovanjsko območje je prepoznavno zaradi lege na polotoku. Ta potencial je bil v zasnovi izkoriščen z dostopnostjo do reke in zavedanjem, da je voda sestavni del stanovanjske krajine. Pri stanovanjskem območju v Münchnu je prepoznavnost omogočil park Riemer. Stanovanjsko območje Kronsberg pa je prepoznavno zaradi lege na vzpetini (v sicer ravninskem delu Nemčije) in zaradi uporabljene tehnologije.

Za primerjavo še pogledjmo, kakšno bivalno okolje si lahko v Ljubljani kupi povprečen Slovenec. Kdor ima srečo, bo na načrtu stanovanjskega območja našel zametek nečesa, kar bi bilo lahko otroško igrišče. Mogoče bo investitor otroško igrišče celo financiral, verjetneje pa je, da bo kupil igrala, ki niso testirana po veljavnih mednarodnih standardih, in nanje obesil listek »igranje na lastno odgovornost«. Igrala bodo razmeščena po peščeni površini in obdana z ograjo, kar bo preprečilo razvoj igre po celotnem odprtem prostoru stanovanjskega območja. Novejša stanovanjska območja imajo le redko primerno načrtovane površine, namenjene zadrževanju v odprtem

prostoru. Pogosto so te površine izpostavljene pogledom iz notranjosti stanovanj, kar zmanjšuje občutenje intimne. V slovenskih stanovanjskih območjih sta le redko ustrezno izkoriščena potencial lokacije, kamor je stanovanjsko območje umeščeno, in tudi potencial zaledja. Reka je pogosto obravnavana le kot fizična meja, pa tudi drugi biotični gradniki krajine so le redko upoštevani kot eno od sredstev, ki bi lahko vplivala na prostorsko razmestitev stanovanjskih objektov in na način oblikovanja odprtega prostora. Vsa ta in številna druga dejstva zmanjšujejo bivalno kakovost, hkrati pa tudi uporabno vrednost stanovanjskega območja. Kaj torej lahko storite, če razmišljate o nakupu novega stanovanja v Ljubljani? Lahko počakate, da se razmere na nepremičninskem trgu prevesijo na stran ponudbe, kar bo investitorje spodbudilo h gradnji kakovostnejših bivalnih okolij. Žal je do takrat še daleč. Druga možnost je, da stanovanje kupite v kateri od starejših stanovanjskih sosesk, saj te z vidika možnosti uresničevanja potreb prebivalcev praviloma ponujajo več, žal pa so pogosto neprimerno vzdrževane. ☉



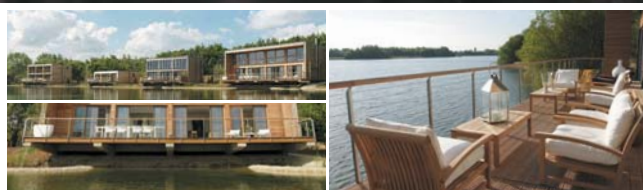
USTVARJAMO NOVO BIVANJE



AVTORJI SVOJIH DOMOV Živeti na podeželju in se potopiti v anonimnost? Le zakaj? Pokrajine, kjer se razrašča zelenje brez skrbnih rok negovalca, niso najbolj lepe pokrajine. Hiše, ki so bile postavljene brez premisleka o osebnostih stanovalcev, niso najbolj udobne hiše. Sosedje, ki živijo čisto drugačno življenje sami zase, niso najbolj prijazni sosedje. V britanski pokrajini Cotswolds pa nastaja naselje ob jezerih Yoo, ki uveljavlja novo kakovost in izstopa iz anonimnosti. Idejno sta ga zasnovala Philippe Starck in John Hitchcox, oblikovala Jade Jagger in Tom Bartlett, gradi ga podjetje Riko hiše - in vendar je v projektu najmanj anonimen ravno kupec. Prav zato ker ni anonimen, si lahko privošči prestižnost - več zasebnosti in sproščenosti.

Philippe Starck in John Hitchcox sta naletela na šest jezer v Cotswoldsu in jih prepoznala kot imenitno bivanjsko okolje. Daleč od preobilja svetil in hrupa velemesta sta našla kraj, kjer je mogoče opazovati zvezde in poslušati ptice, plavati, čolnariti, ribariti ali celo ubirati čisto svoje poti skozi gozd in se srečevati z jazbeci, zajci in srnami. To je kraj, kjer se staroselci razveselijo prišlekov, saj je njihovo življenje prijetno dovolj in še čez, da to lahko in želijo deliti z drugimi. V naseljih v bližini jezer prebivalci živijo večinoma od svojih izdelkov, pridobljenih iz narave, na način, ki ga omejuje delo rok, in v količinah, ki jih omejuje letni čas. Niso anonimni - vsakomur, ki se želi naseliti ob jezerih, pošiljajo pozdrave - izdelovalec brieja Simon Weaver, sadjarji Bensonovi, Richard in Emma Keene, ki spomladi varita svetlo na jesen pa temno pivo, in številni drugi.

Starck in Hitchcox, pravzaprav podjetje Yoo, sta ustvarila nove miljeje že v Londonu, New Yorku, Miamiju, Melbournu, Sidneyju, Hong Kongu, Madridu, Buenos



Airesu, Tel Avivu, Bostonu, Pukhetu, Hamburgu, Dallasu, Kopenhagnu, Torontu in v Bolgariji. Vsakič posebej sta izpostavila v določenem okolju tisto najbolj 'udobno', izkoristila najbolj 'pozitivne' energije in izročila ključne najbolj 'senzibilnim' kupcem. Vsakič znova je ustvarjeni milje drugačen, saj črpa iz značilnosti okolja in lokalne tradicije, oboje pa vpenja v vrhunski globalni design.

Tako so zasnovane tudi hiše okoli jezer v Cotswoldsu. Jade Jagger in Tom Bartlett sta projektirala različne tipe hiš in posameznim določila tudi notranjo opremo. Enonadstropne stavbe tik ob obali jezer, z verandami čez vse pročelje jezera, omogočajo stanovalcem, da poljubno razporejajo prostore v notranjosti. Poljubno lahko premikajo tudi pohištvo in inventar v že opremljenih hišah. Da pri ničemer od tega ne morejo zgrešiti - zagotavlja koncept. Jaggerjeva in Bartlett tradicionalno in sodobno, ruralno in urbano, naravno in industrijsko združujeta v kontrastno harmonični mešanici živahnih in umirjenih barv.

Funkcijo na koncu določi stanovalec - da se ne znajde v zmešnjavi, še manj pa da se ne počuti kot tujec v eko idili Cotswoldsa - zagotavlja dosledna ekološka neoporečnost materialov in gradnje hiš.

Yoo ob jezerih v Cotswoldsu je prvo naselje, ki ga za omenjeno podjetje gradi Riko hiše, a vendar Riko hiše ne gradi prvikrat tako. Prav zaradi senzibilnosti do okolja, v katerem stojijo njihove stavbe, hitre montaže, modularnega načina sestavljanja in izjemne prilagodljivosti oblikovalskim zasnovam se je investitor gradnje odločil za Riko hiše. Potem ko so postavili nekaj tipov zglednih hiš, zdaj v Riku hiše sledijo željam posameznih kupcev, ki predlagano zasnovo in nabor opreme sami individualizirajo. Nekatere hiše so večje, druge manjše, v tretjih stene tečejo drugače, obdelava je različna; ponekod prevladujejo sodobni elementi, ponekod tradicionalni, tukaj bodoči stanovalci izbirajo vse, tam le nekaj, oni se bodo vselili skoraj brez prtljage, drugi bodo ob novozasnovano opremo

postavili nekaj svoje ... Brez izjeme pa se v vseh stavbah uveljavlja nizkoenergijska gradnja. Koncept ponudnikov živi v rokah Riko hiš, z rokami Riko hiš ga kupci aktualizirajo. Na ta način stanovalci avtorizirajo vizijo Starcka in Hitchcoxa, oblikovanje Jaggerjeve in Bartletta ter konstrukcijo Riko hiš: anonimno bivanje v predoločeni objekti ni potrebno, posamezniki in družine s svojo pisavo zaključujejo delo, ki stanovanja pretvarja v domove.

Snovalci naselja Yoo ob jezerih v Cotswoldsu trdijo: »Naša filozofija je enostavna. Želimo, da so v ospredju drevesa in jezera, ne pa ljudje in stavbe.« Kako zelo so učinkoviti v udejanjanju svoje filozofije, lahko izmerimo s tem, da se je v projektu gradnje zgodil korak dlje: v ospredju ni tisto, kar vidimo, v ospredju je to, kako se počutimo. In stanovalci v naselju Yoo se zagotovo počutijo svobodne. Nikakor to niso anonimni ljudje, ubegli v stavbe, skriti med drevesa in jezera. To so avtorji svojih domov!

PASIVNE HIŠE

Boris Matić, arhitekt

Pasivna hiša je hiša, ki naj bi porabila 90 odstotkov manj energije kot navadna hiša.

Vpliv človeškega rodu na okolje je zadnja leta postal ne samo otipljiv, temveč tudi vse bolj grozeč, če razmišljamo o naši neposredni prihodnosti. Strokovnjaki nas stalno opozarjajo na podnebne spremembe in posledice teh sprememb. Ekologija tako ni več stvar etičnih načel ali moralnega prepričanja, marveč stvar strategije preživetja. To se kaže tudi v direktivah mednarodnih vladnih organizacij, ki iz splošnih neobveznih izjav, da je treba kaj narediti, prehajajo v vse konkretnije opredeljene ciljeve. Tako naj bi konec tega leta Evropska unija finančni krizi navkljub dokončno oblikovala zakonodajo, ki bi članice obvezala, da do leta 2020 skupaj dosežejo zmanjšanje izpustov toplogrednih plinov za 20 odstotkov, iz obnovljivih virov proizvedejo 20 odstotkov vse energije in zmanjšajo energijsko porabo za 20 odstotkov. Doseči take cilje pri zapletenih, v vsaki državi različnih ciklih proizvodnje in porabe energije bo izredno težko; ta politična odločitev pa bo neposredno vplivala na prav vse prebivalce Evrope.

ENERGIJSKI APETIT DOMA

Ne glede na kompleksnost energetskega trga in vplivov porabljenih energentov na okolje se je treba zavedati, da so največji porabnik energije na svetu - gospodinjstva. Stanovanja, hiše in druga bivališča v razvitem svetu porabijo od 35 do 40 odstotkov vse proizvedene energije. Zato se mora kakršnokoli splošno varčevanje z energijo začeti tudi v naših domovih. A zdaj kupovanje varčnih gospodinjskih aparatov, varčnih žarnic in ugašanje luči, ko nismo v prostorih, ne bo več zadostovalo. Problem namreč ni samo ekološki, marveč tudi ekonomski. Nenasiten apetit držav v razvoju po energentih povzroča nezaustavljivo zviševanje cen. Zadnje čase sicer divjanje posojilne krize v gospodarstvu povzroča divje zniževanje cene naf-

te, a ko se gospodarstvo umiri, lahko pričakujemo vnovično nezadržno rast cen naftnih derivatov. Približno polovica prebivalstva Slovenije se neposredno ogreva z uporabo takšnega ali drugačnega derivata fosilnih goriv. Če upoštevamo še tiste, ki se ogrevajo iz toplarn na premog in z elektriko, proizvedeno iz premoga, ugotovimo, da bo zviševanje cen energentov udarilo po denarnici večino prebivalcev Slovenije. Tako varčevanje z energijo ni samo etično, ekološko ali zakonsko nujno, je nujno za udobno in finančno varno bližnjo prihodnost.

NA SEVERU NIČ NOVEGA

Vse to so stare novice za naše severne sosede. V Avstriji in Nemčiji varčevanje z energijo na domovih že dolgo spodbujajo državne ustanove. Že konec osemdesetih let so nemški in švedski akademiki razvili koncept pasivne hiše. Pasivna hiša je hiša, ki naj bi porabila 90 odstotkov manj energije kot navadna hiša. V praksi se izkaže, da take hiše ne potrebujejo klasičnega ogrevanja z radiatorji ali s talnim gretjem. Za zagotavljanje toplotnega udobja v pasivni hiši naj bi zadostovalo ogrevanje zraka, s katerim se hiša prežračuje, ter drugi gospodinjski viri - telesna toplota prebivalcev, gospodinjski aparati in opravila.

Mogoče se hiša brez radiatorjev sliši neverjetno, a prva, pilotska hiša tega tipa je bila postavljena že leta 1991 v Darmstadt v Nemčiji. Do konca prejšnjega stoletja je bilo postavljenih še več hiš po enakih načelih in v letih 2000 in 2001 je bil skozi evropski raziskovalni projekt CEPHEUS potrjen koncept pasivne hiše. Opravljene so bile meritve v 221 pasivnih hišah v Nemčiji, Avstriji, Franciji, Švici in na švedskem. Neodvisna potrditev koncepta je spodbudila razvoj potrebnih tehnologij za množično gradnjo pasivnih hiš, predvsem v Nemčiji, Avstriji in Švici.

KAKO DELUJE?

Izraz pasivna hiša se nanaša na načrtovalski koncept in na energijski standard, ki ga mora hiša doseči, da se lahko uvrsti med pasivne. Standard v grobem določa, da mora taka hiša imeti izjemno nizko porabo energije za ogrevanje (manj kot 15 kWh na kvadratni meter uporabne površine - navadne hiše potrebujejo 75 kWh), imeti mora zrakotesen ovoj in nizko skupno porabo energije. To se doseže z nekaj temeljnimi metodami pri načrtovanju objektov - predvsem s preprečevanjem toplotnih izgub in rekuperacijo energije.

Najpomembnejše je, da morajo biti take hiše superizolirane - imeti morajo izjemno majhno izgubo energije skozi fasado. K temu pripomorejo debeli sloji izolacije, oblikovna kompaktnost hiše (manj fasade - manj izgub) in preprečevanje toplotnih mostov. Potrebna je tudi uporaba posebnih večplastnih izolacijskih oken, saj skozi steklene površine na hiši uhaja veliko energije.

Pasivne hiše morajo biti zrakotesne (zelo malo zraka lahko prehaja skozi špranje in razpoke v fasadi). Zrakotesnost hiše namreč omogoča, da z nenadzorovanim prezračevanjem skozi okna ne izgublamo energije v obliki toplega zraka, ki smo ga segreli v hiši. To sicer ne pomeni, da uporabniki ne smejo odpirati oken, kar se včasih pojavlja kot neutemeljen strah, pomeni le, da se ob odpiranju oken nekaj energije izgubi.

Zaradi zrakotesnosti morajo biti vse pasivne hiše prisilno prezračevane. Po hiši so, tako kot v nekaterih poslovnih stavbah, razpeljani prezračevalni kanali, ki omogočajo optimalno izmenjavo zraka v prostorih. Ker zrak vstopa in izstopa iz hiše na eni sami točki, je mogoče segrevanje vhodnega zraka z izhodnim. Tako je skoraj izničena izguba toplote pri izmenjavi zraka. Poleg tega je mogoče zrak, ki prihaja v hišo, prej segreti ali ohladiti. Če cevi z zrakom speljemo na primer dovolj globoko skozi ze-

mljo, kjer je temperatura bolj ali manj vedno okoli 10 do 15 stopinj Celzija, bomo poleti vedno dobivali že ohlajen, pozimi, ko se zunaj temperatura spusti pod ničlo, pa že segret zrak. Ravno tako lahko v hladnejših mesecih ta vhodni zrak z grelcem segrejemo na zeleno temperaturo in tako ogrevamo vso hišo.

Naštete metode zagotavljajo pasivnim hišam veliko prednosti. Zaradi superizolacije in zračnega ogrevanja so prostori izredno toplotno udobni; vse površine so enako tople in temperaturni gradient v prostoru se ne spreminja (ni nam vroče pri radiatorjih in hladno pri zunanjih stenah). Ker se zrak stalno izmenjuje in filtrira, je vedno svež in v hišo pride zelo malo prahu.

OBLJUBLJENA DEŽELA VORARLBERG

Kako se načela pasivne gradnje obnesejo v praksi? Koncept pasivne hiše se je najbolj razširil v Avstriji in Nemčiji, kjer je bilo zgrajenih že na tisoče hiš takega tipa. Tako je v evropskih nemško govorečih državah zdaj največ pasivnih hiš na svetu. Najboljšo sinergijo energijsko učinkovite, ekološke in arhitekturno nadpov-

- 1. Tri manjše vasi Klaus, Weiler in Fraxern so se odločile za gradnjo skupne šole za svoje prebivalce v vasi Klaus. Objekt, ki so ga zasnovali arhitekti Dietrich/Untertrifaller, razbija vse stereotipe o ekološki in energijsko varčni gradnji.**
- 2. Šola ima veliko avlo z visokim steklenim zidom, svetlobnike in mostove, ki povezujejo učilnice, zgrajena je bila večinoma iz lesa (betonska so samo stopnišča in inštalacijska jedra), porabi 90 odstotkov manj energije kot podobne šole, arhitekturno je funkcionalna, stala pa je le tri odstotke več kot enaka, klasično grajena šola.**

1.



STANOVANJA, HIŠE IN DRUGA BIVALIŠČA V RAZVITEM SVETU PORABIJO OD 35 DO 40 ODSOTKOV VSE PROIZVEDENE ENERGIJE. TAKO SE KAKRŠNOKOLI SPLOŠNO VARČEVANJE Z ENERGIJO MORA ZAČETI TUDI V NAŠIH DOMOVIH.

2.



ZARADI DOLGOLETNE IN OBSEŽNE GRADNJE Z BETONOM JE TA CENEJŠI, GRADBENIKI SO NA MATERIAL NAVAJENI IN IMAJO ZA SEBOJ MOČAN PROIZVODNI LOBI, MEDTEM PA NAŠI GOZDOVI, NIČ SLABŠI OD AVSTRIJSKIH, STOJJO NEIZKORIŠČENI.

14

prečne gradnje najdemo v zahodno-avstrijski pokrajini Vorarlberg, ki aktivno promovira gradnjo pasivnih in nizkoenergijskih hiš. Od leta 2007 je v pokrajini celo predpisano, da morajo vsa nova neprofitna stanovanja dosegati pasivni standard - tako ljudje z nižjimi dohodki ne bodo obremenjeni z visokimi obratovalnimi stroški. Pokrajinska oblast ravno tako zelo spodbuja gradnjo z lesom, ki ga je v Avstriji veliko.

Na podlagi izkušenj severnih sosedov se je pokazalo, da je koncept pasivne hiše skupaj z uporabo ekoloških materialov izvedljiv in tudi ekonomsko smiselno. Zaradi razmaha v množično proizvodnjo in izkušenj izvajalcev je zdaj do okolja prijazna in energijsko varčna gradnja samo še za nekaj odstotkov dražja od klasične, prihranki pri obratovalnih stroških pa so izjemni. Ker pravilno izvedene pasivne hiše ne potrebujejo klasičnih ogrevalnih sistemov, je mogoče denar, ki bi ga sicer uporabili za ogrevalni sistem, uporabiti za tehnologijo za pasivne hiše. Ravno tako je razmah proizvodnje in uporabe lesa v gradbeništvu povzročil zniževanje cen lesene gradnje na sprejemljivo raven.

Pasivnega standarda v Avstriji ne dosegajo samo hiše in stanovanjski bloki, marveč tudi šole, občinske stavbe in navsezadnje celo trgovski centri. Tehnološki prijemi so se izkazali za univerzalno uporabne in ekonomsko smiselne. Zaradi splošnega uvajanja pasivnega standarda, gospodarne ekološke gradnje in zelo kakovostne arhitekture je pokrajina Vorarlberg zadnja leta postala pravo romarsko središče arhitektov, strojnikov in drugih strokovnjakov gradbene stroke; nova pasivna šola za vasi Klaus, Weiler in Fraxern arhitektov Dietrich/Untertrifaller v vasi Klaus ima po več predavanj in vodenih ogledov na dan vse leto - in to za skupine z vsega sveta.

DOMA ZA ZDAJ ŠE BOLJ PO DOMAČE

Kako je z energijsko varčnostjo pri nas? Ker sta ekologija in varčevanje z energijo najnovejši smernici, ju veliko investorjev izkorišča za ustvarjanje dodane vrednosti pri nepremičninah, ki jih razvijajo - podobno, kot je bilo z izrazom »nadstandardna stanovanja«, ki so bila nadstandardna samo v ceni. Tudi energijska varčnost pogosto ostane samo v »brandingu«.

Treba se je zavedati, da Slovenija nima standarda, ki bi opredeljeval, kaj je pasivna hiša. Seveda, v stroki vsi vedo, da se izraz nanaša na avstrijsko-nemški koncept in standard, a zakonsko ta termin ni opredeljen. Tako tudi nimamo služb, usposobljenih za preverjanje končanih objektov in podeljevanje certifikatov. Ravno tako je z nizkoenergijskimi, varčnimi, ekološkimi in vsemi drugimi »eko« hišami; treba se je zavedati, da ni standarda, ki bi opredeljeval te izraze, in na to morate biti pozorni, če se odločite za nakup take nepremičnine.

Za hitro razčiščevanje pojmov: energijsko varčna, nizkoenergijska, pasivna, ekološka, energijsko nevtralna, energijsko neodvisna, energijsko pozitivna ... hiša - to niso različne stopnje varčnosti, marveč zelo različni koncepti.

Nizkoenergijska hiša je hiša, ki za obratovanje porabi malo energije. Načeloma to pomeni, da za ogrevanje porabi manj kot 40 kWh (švicarski standard) oziroma 50 kWh (nemški standard) energije na kvadratni meter uporabne površine. Kako je to doseženo, je prepuščeno investitorjem in projektantom.

Pasivna hiša je hiša, ki ima izredno majhno porabo energije in uporablja prej opisane tehnološke koncepte. Energijsko nevtralna hiša je hiša, ki proizvede toliko energije, kolikor je tudi porabi, a je navadno priklopljena na električno omrežje. Energijo, ki jo proizvede, pošilja v omrežje in jo nato iz njega črpa. Primer energijsko nevtralnih hiš ali »zero-energy houses« je naselje BedZED v Beddingtonu v Angliji.

Energijsko pozitivna hiša je prava mala domača elektrarna, saj proizvede več energije, kot je porabi.

Energijsko neodvisna hiša pa je hiša, ki ima lasten energetski cikel in sploh ni priklopljena na omrežje.

Nizkoenergijska in pasivna hiša sta edini, ki sta v tujini dejansko opredeljeni s standardi. Čeprav so standardi v različnih državah različni, vsaj ponujajo znana merila - vsi drugi izrazi pa opredeljujejo zgolj načrtovalske koncepte.

A nobeden izmed njih ni nujno ekološki. Ekološkost gradnje ni odvisna samo od energije, porabljene med obratovanjem, marveč od celotne porabljene energije in sredstev. Hiša je lahko supervarčna, a če je zgrajena iz aluminija, za proizvodnjo katelega se porabijo ogromne količine

energije, ni ekološka. Lahko je betonska ali opečnata, a uporablja neobnovljiv vir gradbenega materiala - in je manj ekološka. Lahko je energijsko nevtralna, a če energijo proizvajajo iz kurilnega olja, je daleč od ekološkosti. Ravno tako je lahko lesena hiša z izolacijo iz volne ekološka, a ne nujno energijsko varčna.

Skratka, pri navigaciji med množico terminov je treba biti pozoren. Načeloma se, kar zadeva cilj, k kateremu bi morali težiti, vedno bolj usmerjamo v gradnjo z materiali iz obnovljivih virov, torej predvsem lesa, in v gradnjo nizkoenergijskih ali pasivnih hiš.

KMALU PRECEJ DRUGAČE

Pomanjkanje zakonodaje, kar zadeva energijo, je bilo pred nekaj tedni odpravljeno s sprejetjem pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah. Ta postavlja precej stroge zahteve glede energijske varčnosti in določa, da mora vsaka novozgrajena hiša uporabljati vsaj 25 odstotkov energije iz obnovljivih virov. Prav tako je v pravi energetski izkaznica za stavbe, ki bo vzpostavila preglednost na trgu nepremičnin. Vzpostavlja sedem kakovostnih razredov za stavbe, od A do G, z različnimi specifikacijami za posamezen razred. Razred A omejuje porabo energije za ogrevanje na 30 kWh na kvadratni meter uporabne površine, kar je strožje kot v standardu za nizkoenergijske hiše v tujini. Energetska izkaznica se že uvaja in bo leta 2009 postala obvezna za vse objekte. Veljala bo deset let, treba jo bo pridobiti ob prodaji, nakupu ali najemu nepremičnine in bo objektivno izkazovala energijsko (ne) varčnost posameznega objekta.

POGLED V TOPLO PRIHODNOST

Varčevanje z energijo bo močno vplivalo na Slovenijo. Z odprtimi mejami Evropske unije, dobrim gospodarskim sodelovanjem z Avstrijo in Nemčijo in s podporo države pri uvajanju pridobivanja energije iz obnovljivih virov lahko računamo, da se bo količina energijsko varčnih hiš tudi pri nas povečala.

A kot vedno je hudič v podrobnostih. Da bi pri nas uspešno gradili energijsko učinkovite hiše, potrebujemo dobre izvajalce z izkušnjami, takih pa je za zdaj v Sloveniji malo. Sposobnost izvajalcev in njihova pozornost pri izvedbi detajlov sta nepredstavljivo pomembni. Če zasnujemo hišo brez

ogrevanja in izvajalci ne dosežejo potrebne zrakotesnosti, nas bo v hiši zeblo, ker nam bo topel zrak bežal skozi stavbni ovoj. Naročniki pasivnih hiš se tako zaradi nezaupanja včasih zatekajo k izvajalcem čez severno mejo. Verjetno pa bo gibanje trga prisililo tudi domače izvajalce, da se bodo prej ali slej izobrazili in pridobili potrebna znanja in izkušnje za gradnjo prihodnosti.

Potrebna znanja pa ne manjka samo izvajalcem, marveč tudi načrtovalcem. Pri načrtovanju nizkoenergijskih in pasivnih hiš ne zadostujejo več izkušnje, približni izračuni in ocene »na oko«; potrebne so natančne računalniške simulacije izmenjevanja zraka v prostorih in obnašanja toplotnih mostov. To znajo pri nas izpeljati le redki strokovnjaki. Te sposobnosti se bodo morale razširiti na vse arhitekta, gradbenike in strojnike, če hočemo res razširjeno graditi energijsko varčne hiše.

Poleg tega je nujno potrebna tudi podpora države. Dokler se energijsko varčna in ekološka gradnja ne razmahne v širokem obsegu, s čimer se bodo znižali tudi stroški, bodo investitorji pri svojih naložbah potrebovali podporo države - sicer se bodo enostavno odločali za cenejšo klasično gradnjo. Za naložbe v energijsko varčnost že obstajajo razpisi Slovenskega okoljskega javnega sklada in Direktorata za evropske zadeve in investicije, Sektorja za aktivnosti učinkovite rabe in obnovljivih virov energije. Posebej pomembne bodo spodbude pri gradnji z lesom, pri kateri ni neposrednega vračanja investicije kot pri varčevanju z energijo. Zaradi dolgoletne in obsežne gradnje z betonom je ta cenejši, gradbeniki so na material navajeni in imajo za seboj močan proizvodni lobi, medtem pa naši gozdovi, nič slabši od avstrijskih, stojijo neizkoriščeni. Ker se trg ne more preoblikovati na plečih majhnih uporabnikov, bodo tu potrebne državne subvencije za razvoj lesene gradnje - pri tem bi si lahko pomagali z izkušnjami iz tujine.

Četudi nam uspe vse naštet, še zmeraj ostaja, da bo to izboljšalo samo lastnosti novih hiš, ki sestavljajo manjšino gradbenega fonda prihodnosti. Še vedno nam ostaja prenova sedanje stavbnega fonda, ta pa bi bila lahko težka. V Avstriji se sicer že pojavljajo sistemi za prenovu, kjer se vnaprej izdelani fasadni elementi namestijo okoli nosilne konstrukcije, ki



- 3.** Beddington Zero Energy Development, ki ga je razvil britanski sklad Peabody Trust, je kompleks energijsko nevtrálnih hiš v Angliji. Uporablja kompleksen sistem za pridobivanje energije iz obnovljivih virov in zmanjševanje porabe energije.
- 4.** Stavbe so zasnovane tako, da jih sonce čim bolj ogreje, veter je izkoriščen za naravno prezračevanje, sončne celice in bioplinarna iz fekalnih odpadkov proizvajajo energijo ...

že stoji, in zagotovijo potrebno izolacijo in zrakotesni ovoj. Razvoj paketov vnaprej izdelanih stavbnih ovoj in tehnologije, ki bi jo lahko uporabili za fond enodružinskih hiš, ki že stojijo, je za zdaj samo znanstvena fantastika. A če bi se našlo podjetje, ki bi razvilo tehnološko dovršen in ekonomsko upravičen paket, ki bi investicijo povrnil v času obratovanja, bi posla zagotovo ne manjkalo - in okolje bi nam bilo hvaležno. Energijsko varčna gradnja tako ni izziv samo za gradbenike, arhitekte in strojnike; je tudi velik potencial za naše nadobudne podjetnike in inovatorje v gradbeništvu. Ekologija se namreč vedno bolj spleča. ☺

PRI NAČRTOVANJU NIZKOENERGIJSKIH IN PASIVNIH HIŠ NISO VEČ DOVOLJ IZKUŠNJE, PRIBLIŽNI IZRAČUNI IN OCENE "NA OKO"; POTREBNE SO NATANČNE RAČUNALNIŠKE SIMULACIJE IZMENJEVANJA ZRAKA V PROSTORIH IN OBNAŠANJA TOPLOTNIH MOSTOV. TO ZNAJO PRI NAS IZPELJATI LE REDKI STROKOVNJAKI.

ANNE LACATON

16

ARHITEKTURNI BIRO LACATON & VASSAL

Tadej Glažar, Jure Grohar

Prostorno socialno stanovanje je temeljno razkošje

Arhitektka Anne Lacaton, rojena v Bordeauxu (Francija), in Jean Philippe Vassal, rojen v Casablanci (Maroko), sta nase opozorila s svojo prvo realizacijo hiše. To je bila družinska hiša Latapie v Bordeauxu, ki sta jo naročila učiteljica in strojevodja. Za čisto navadno družino s skromnimi prihranki je bilo treba narediti dom, kjer uporaba standardnih arhitekturnih prijemov ni mogla zagotoviti zadovoljivo velike kvadrature stanovanjske hiše. Z rešitvami, ki jih arhitekti do tedaj niso uporabljali, je Lacatonovi in Vassalu uspelo realizirati ne samo minimalni bivalni prostor, temveč sta družini ponudila tudi za tretjino večjo površino kot pri standardni gradnji. Ob tem sta omogočila še drugačen način rabe prostora stanovanja s povezavo z vrtom v vseh letnih časih. Po petnajstih letih se je pokazalo, da se je rešitev zelo dobro obnesla, kljub uporabi materialov, ki so cenovno ugodni in na prvi pogled ne prav trajni. Podobne strategije sta uporabila tudi pri javnih objektih, kot sta na primer ekonomska fakulteta v Bordeauxu in razpita galerija Palais de Tokyo v Parizu. Kljub javnemu navdušenju in pomembnim mednarodnim nagradam, ki zadnja leta spremljajo njuno delo, se nista odpovedala celovitemu pristopu, ki zajema tudi njuno normalno delovanje in javnosti. Pri tem mislimo na ohranitev socialnega poslanstva arhitekturnega poklica, ki ga z arhitekturnim zvezdniškim sistemom degradirajo nekateri razvpiti arhitekti, na primer Frank O. Gehry, Rem Koolhaas in Zaha Hadid.

Kako se v vašem delu kažejo ideje vzdržne, sonaravne, trajnostne arhitekture, pri čemer mislimo na vprašanja varstva okolja in zmanjšanja porabe energije? Kako takšna razmišljanja in usmeritve danes vplivajo na arhitekturno zasnovo in način bivanja?

Ali obstaja vaša kritika t. i. pasivne gradnje, glede na veliko verjetnost, da bo takšna gradnja postala obvezen standard vsakršne gradnje?

► Nova formula, ki se ji nikjer več ni mogoče izogniti, se imenuje trajnostna arhitektura. Temelji na prizadevanjih za večjo učinkovitost pri varčevanju z energijo, zato uporablja tehnologije, ki naj bi ji pomagale doseči zastavljene cilje, torej majhno porabo. Pridevnik trajnostna skozi etiketo trajnostnega razvoja arhitekturi prinaša tudi novo, zelo komunikativno in demonstrativno podobo, čeprav je zasnovana na istih temeljih in se ne sprašuje o svojih osnovnih namenih in načinih rabe. Seveda pa samo doseganje energetske učinkovitosti, ki je resda nesporen cilj, nima nobenega smisla, če si kot bistvenega in prednostnega izziva ne postavlja izboljšanja kakovosti življenja, danes in v prihodnosti. Kakšen smisel ima gradnja energetske samozadostnih bivalnih površin in stanovanj z majhno porabo energentov, če so manjša kot prej, bolj zaprta in ločena, manj prijetna, če so potemtakem edina novost energetske učinkovitejša fasade na sicer tipskih načrtih, zasnovanih po načelu čim manjših dimenzij, ne da bi radikalno posegali v koncept bivalnega prostora in njegovo rabo v skladu s sodobnimi življenjskimi navadami. Je torej smotno na območju, ki smo ga najprej izpraznili, porušili, splanirali in preoblikovali, graditi novo, ekološko vzorčno četrt, in to po urbanističnih konceptih zadnjih petdesetih let, ne da bi podvomili o njih? Arhitektura se mora opirati na upoštevanje konteksta in se zavedati krhkosti okolja, v katerem nastaja. Dolžna je opazovati, do prostora in njegovih uporabnikov pa postati lahkotnejša, obzirnejša in prijaznejša. Pomembnejše mesto morajo dobiti druga merila, ne le tehnike: občutenje udobja, razpoloženje, navade, odkrit in neposreden odnos s kontekstom, podnebjem, z dobrim počutjem in veseljem do bivanja. Upoštevati je treba navade uporabnikov, zato morajo ti v procesu sodelovati. Razumeti jih moramo kot glavne igralce trajnostne arhitekture. Izrabljati moramo bioklimatske energije, uporabljati enostavne tehnologije in ustvarjati nove bivalne prostore za različna podnebja, na primer zimske vrtove, ki niso le energetske učinkovit ambient, pač pa tudi velikodušnejši in prijetnejši bivalni prostor. Do teh spoznanj smo prišli že pri prenovi stanovanjske hiše družine Latapie leta

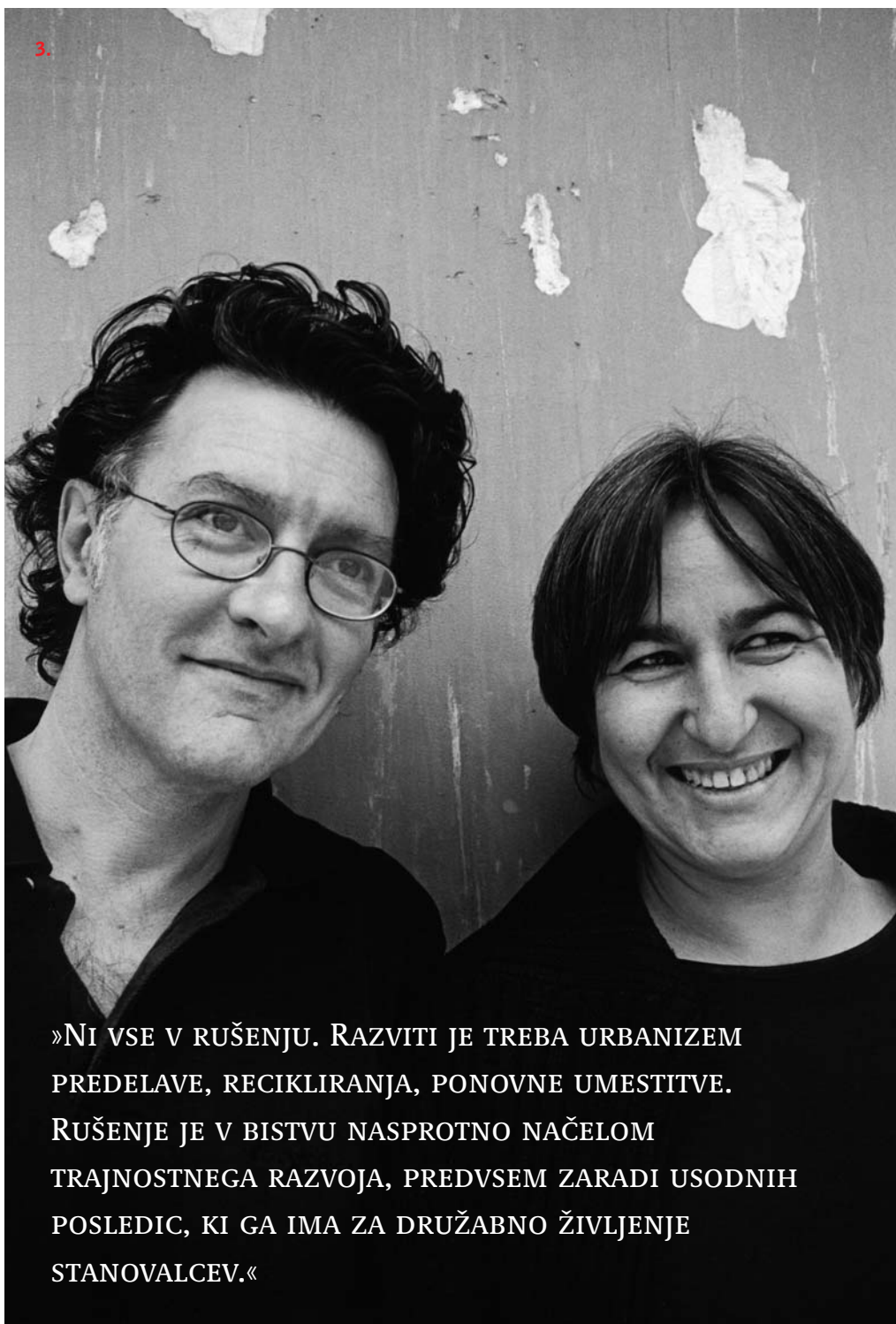
1992 in nedavno pri vrstnih hišah v Mulhousu, od slej pa jih nameravamo uveljavljati pri prenovi vseh socialnih stanovanj. Trajnostni razvoj seveda zadeva tudi način organizacije mest. Ta postanejo pozornejša do svojih prebivalcev, manj izključujoča, varčnejša s prostorom in zaradi želje po čim manjšem vplivu urbanizacije tudi bolj zgoščena. Smotno in uravnoteženo »zgoščevanje« naselij vodi k večji in privlačnejši kakovosti mestnega življenja. Razdalje med delovnim mestom, prostori za preživljanje prostega časa in prostori javnih storitev se zmanjšajo, vzpostavi se raznolikost prebivalstva in njegovih navad, večji parki in prostornejši, udobnejši bivalni prostori pa vsem stanovalcem ponujajo način mestnega življenja, ki je radikalno drugačen od zgolj izpolnjevanja minimalnih pogojev. Mesto je treba organizirati ob upoštevanju elementov, ki so že tam, te moramo izrabiti, jih dopolnjevati, jim dodajati, ustvarjati dodano vrednost. Ni vse v rušenju. Razviti je treba urbanizem predelave, recikliranja, ponovne umestitve. Rušenje je v bistvu nasprotno načelom trajnostnega razvoja, predvsem zaradi usodnih posledic, ki ga ima za družabno življenje stanovalcev, poleg tega pa negativno vpliva na okolje, saj je v okoljskem smislu dražje kot ohranitev in ponovna oživitve elementov. Kakovost družabnega življenja in bistveno izboljšanje življenjskih razmer morata biti v ospredju vsakega ukrepa, ki gre v smeri trajnostnega razvoja kot nosilca odgovornega in spoštljivega ravnanja z občutljivim okoljem.

V Sloveniji je značilna individualna razpršena gradnja kot model najbolj priljubljenega reševanja bivanjskega vprašanja. Ker takšna gradnja večinoma ni

- 1. Stanovanje v stanovanjski stolpnici Tour Boisle-Prêtre-Druot v Parizu pred posegom arhitektov. Bivalni prostor je temen in z majhnim vizualnim stikom z zunanjim prostorom.**
- 2. Predlog prenove, ki ustvarja svetel bivalni prostor z veliko zunanjo teraso, ki ponuja kvalitetne poglede in komunikacijo z okolico.**
- 3. Jean Philippe Vassal in Anne Lacaton skupaj vodita arhitekturni biro že šestnajst let.**
- 4. Projekt prenove stanovanjske stolpnice iz sedemdesetih let v Parizu se ukvarja s problematiko rušenja degradiranih, socialno problematičnih sosesk ali posameznih stavb. Slika prikazuje stolpnico pred posegom arhitektov.**
- 5. Posegi prenove odpirajo hišo navzven, povečujejo bivalni prostor in omogočajo stanovalcem lažno interpretacijo, ki se kaže tudi navzven.**



17



»NI VSE V RUŠENJU. RAZVITI JE TREBA URBANIZEM
PREDELAVE, RECIKLIRANJA, PONOVNE UMESTITVE.
RUŠENJE JE V BISTVU NASPROTNO NAČELOM
TRAJNOSTNEGA RAZVOJA, PREDVSEM ZARADI USODNIH
POSLEDIC, KI GA IMA ZA DRUŽABNO ŽIVLJENJE
STANOVALCEV.«



»PROJEKTI, KI SMO JIH UDEJANJILI, DOKAZUJEJO, DA JE MOGOČE, KLJUB POPOLNEMU SPOŠTOVANJU ZAVEZE O GOSPODARNOSTI GRADNJE, USTVARITI VEČJE, BOLJ ODPRTE IN SVOBODNEJŠE, SVETLEJŠE IN UDOBNEJŠE PROSTORE.«

18

urbanistično regulirana, se pojavlja v obliki stihijske razpršene zidave. Kakšne bi bile lahko sodobne alternative dosedanja praksi individualne gradnje?

► Vztrajanje pri spodbujanju individualne hiše kot idealnega modela bivalnega prostora je povsem v nasprotju s strategijami trajnostnega razvoja. Ta model je izredno potraten v smislu porabe prostora, priključitve na komunalna omrežja, cestne infrastrukture in energije, ki jo za individualni prevoz potrošijo stanovalci. Individualna gradnja ustvarja bivalna območja brez kolektivnega življenja, pogosto neurejena in skoraj neurbanizirana. Ta nesrečna dejstva zato naravnost kličejo po brzdanju prodaje parcel v predmestju mestnih aglomeracij.

Prav zato je naloga arhitekture ustvariti privlačnejše razmere za življenje v gostejše naseljenih mestnih četrtih s prostornejšimi večstanovanjskimi zgradbami, ki upoštevajo želje po intimnosti, po zasebnem zunanjem prostoru.

Kako obrzdati želje vsakega posameznika po lastni individualni hiši? In kako verodostojno zagovarjati načela trajnostnega razvoja, ne da bi se najprej poglobljeno posvetili temeljnemu vprašanju »zgoščevanja« mestnih naselij? Javna uprava mora pri tem prevzeti pobudo in jo pomagati udejanjiti. Nujno je namreč oživiti idejo, da je v urbanem okolju mogoče prijetno bivati, javnosti je treba pojasniti, da je značilnosti, ki jih je doslej množično pripisovala le individualni gradnji, mogoče kakovostno prenesti v večstanovanjsko gradnjo. Socialna stanovanja, ki smo jih zgradili v soseski Manifeste v Mulhousu, ponujajo vse značilnosti, ki so doslej veljale le za individualne hiše - prostorne bivalne prostore v dveh etažah (povprečno 102 kvadratna metra bivalnega prostora v dvosobnih in 177 kvadratnih metrov v petsobnih enotah) z velikimi vmesnimi prostori in neposrednim stikom z zunanostjo. Navsezadnje smo dosegli kar znatno gostoto stanovanjskih enot, kar 70 na hektar. Ta projekt je med drugim pokazal na obstoj različnih alternativ katastrofalnemu vplivu gradnje individualnih hiš na rabo prostora.

Zadnja leta se ukvarjate s prenovalo socialno problematičnih sosesk iz zgradb iz šestdesetih in sedemdesetih let, kot je stanovanjska stolpnica Tour Bois-le-Prêtre-Druot v Parizu. Kakšen je proces takšne kompleksne prenovalne, ki na-

vadno vključuje tudi preselitev stanovalcev?

► Glavni princip preoblikovanja temelji na odpiranju in povečevanju prostora, saj so stanovanja in predvsem dnevni prostori pogosto premajhni, fasade pa preveč zaprte, zato so prostori temačni in ne ponujajo nikakršnega razgleda. Površine stanovanj je treba zato povečati in tam, kjer so fasade neprosojne in okna majhna, namestiti velike steklene stene, hkrati pa v obliki balkonov stanovanjem dodati zunanji prostor, ki stanovalcem ponuja bolj raznoliko rabo stanovanja. Taka prenova hkrati predvideva tudi izboljšave v skupnih prostorih, predvsem v vhodnih preddverjih, in povečanje pretočnosti oskrbovalnih poti za boljši dostop do stanovanj. Povečanje stanovanjske površine je mogoče doseči na različne načine glede na konstrukcijske danosti stolpnice. V številnih primerih smo, tako kot pri stolpnici Bois-le-Prêtre v Parizu, okoli zgradbe, pred fasado z veliko majhnimi okni, »pristavili« samostoječe skeletne konstrukcije z velikimi steklenimi stenami. Zaradi teh velikih steklenih površin je vsako stanovanje dobilo lep razgled, sončno svetlobo in naravno prezračevanje, hkrati pa enostavno komunikacijo s samostoječim »podaljškom«. Prav ta je dodaten prostor, o katerem smo prej govorili, klimatsko pa se obnaša kot zimski vrt in povečuje bivalni prostor za skoraj tretjino. Poleg tega takšno »dograjevanje« zgradb izboljšuje toplotno udobje bivanja, znižuje stroške za energijo, povsem nov pečat pa daje tudi celotni stolpnici in njenim pročeljem. Tako je mogoče radikalno prenoviti stanovanje z dva- do trikrat nižjimi stroški, kot če bi objekt podrl in ga ponovno zgradili, poleg tega pa za izvedo ni treba izseliti stanovalcev, saj se to pogosto izkaže za drago in težavno, ker se navadno nočejo umakniti iz stolpnice in svojega naselja.

Kako se uporabniki vaših arhitekturnih del odzivajo na možnosti različne uporabe, ki jih ponujajo nestandardne rešitve pri vaših projektih?

► Nedvomno moramo upoštevati svobodo, ki naj bi jo individualna hiša kot idealen in prevladujoč model ponujala, čeprav je svoboda navidezna. Ves čas se nam zdi, da hišo lahko predelamo. občutek svobode je povezan tudi z vrtoom kot prostorom, ki ga je mogoče občasno preurediti, čeprav se tega nikoli zares ne lotimo, a vendar je vrt etapni izstop iz javnega in

vstop v zasebno. Ta občutek svobode mora nekako »prodreti« v večnadstropne stanovanjske zgradbe, saj so takšni prostori prehajanja zelo pomembni. Stolpnice bi zato morale ponujati toliko svobodnega prostora, kolikor ga je namenjeno stanovanjskemu. Poleg razmer osnovne celice bi morale ustvariti vmesne prostore med javnim in zasebnim, ki bi omogočali umik pred najbližjimi sosedi in zmanjševali neprijeten občutek kolektivnosti. Tradicionalnim bivalnim prostorom je torej treba dodati nedefinirane prostore, ki ponujajo različne načine rabe; dnevni prostori se morajo povečati, drug element kakovosti bivanja pa je zasebni zunanji prostor, denimo balkon ali terasa, ki omogoča bivanje na prostem, tudi ko smo doma. Vse bolj nujno je, da stanovalci v večstanovanjskih zgradbah razvijejo občutek bivanja, enak občutku bivanja v enodružinski hiši.

Kaj lahko poveste o razvoju vašega arhitekturnega pristopa skozi več projektov in kje vidite možnosti dodatnega razvoja?

► Če si postavljamo vprašanja o stanovanjih in bivalnih prostorih, pomeni, da razmišljamo in poskušamo najti nove tipologije urbanega habitata, ki bi bil bolj prilagojen sodobnim načinom življenja in navadam stanovalcev. Pomeni tudi, da želimo opustiti ukoreninjene modele, ki smo jih v preteklosti vedno znova posnemali, in nakazati možne spremembe. Ustvarjati nove načine bivanja, ki bi pri stanovalcih oživili razmislek in željo po bivanju v skupnosti zgoščenege mesta ter uskladiti potrebo po individualnosti in zasebnosti. Pri bivalnih projektih, ki smo jih zasnovali ali realizirali, smo poskušali razviti kakovostna bivalna okolja, ki bi temeljila prav na veselju do bivanja v takšnem okolju. Poleg tega je bil naš cilj zasnovati raznolikost prostorov in ambienov, drugačno koncepcijo udobja, kot jo določajo standardi, pa tudi zagotoviti prilagodljivost in varčnost. Izhajali smo iz ugotovitve, da stanovanjske površine, ki se danes gradijo, niso niti dovolj prostorne, pogosto pa niti več prilagojene razvoju in potrebam sodobnih družin ali zgolj želji živeti v nekoliko drugačnem stanovanju. Prav veljavni stanovanjski predpisi in standardi, ki so prirejeni za natanko ta model tradicionalnega stanovanja ali hišice, zavirajo razvoj na tem področju. Upoštevanje predpisov skoraj vedno vodi v stanovanjsko gradnjo z najmanjšimi možnimi površinami,



hkrati pa poskrbi za poenotenje stanovanj, prostorov, načrtov, elementov udobja. Normativno udobje je postalo stvar predpisov in števil, namesto da bi ga opredeljevala predvsem občutja.

Ali lahko potrdite, da se je vaša arhitekturna praksa, ki zagovarja večje bivalne površine, izkazala za uspešno tudi v segmentu ekonomsko učinkovitih rešitev, ko nanjo pogledate s časovne oddaljenosti?

► Kar zadeva stanovanjsko gradnjo, je naše splošno prepričanje, da najmanjša stanovanja ne ustrezajo več sodobnemu načinu življenja in pričakovanjem posameznika v zvezi s prostorom, kjer prebiva. Menimo, da mora stanovanje ponujati prostore z značajem, različnimi razpoloženji in značilnostmi: na eni strani tradicionalne, na drugi pa manj definirane in zato bolj prilagodljive. Bivalni prostor mora biti darežljiv, udoben, prilagodljiv, varčen, fleksibilen, napredujoč, navsezadnje razkošen. Naša želja je v okviru istih finančnih zmognosti ustvarjati največje možne prostore. Prostorno stanovanje namreč razumemo kot temeljno razkošje. Kako z razumnimi sredstvi nekemu projektu dodati prostor? Projekti, ki smo jih udejanjili, pa naj gre za individualne ali kolektivne gradnje, dokazujejo, da je mogoče, kljub doslednemu spoštovanju zaveze o gospodarnosti gradnje, ustvariti večje, bolj odprte in svobodnejše, svetlejše in udobnejše

6. Hiša Latapie v Bordeauxu je bila projektirana za mlado družino in stoji v delavskem predmestju. Hiša se odpre proti cesti in tako komunicira z ulico, ko so stanovalci doma.
7. Vrtna stran hiše z dvonadstropnim zimskim vrtom se v vseh letnih časih povezuje z zunanjim prostorom. Širitev dnevne sobe v zimski vrt

- ustvarja sproščen ambient, ki ne omejuje uporabnikov in zaradi premišljene arhitekturne zasnove in izvedbe omogoča ugodno klimo in rabo prostora tudi poleti.
8. Počitniška hiša v kraju Lege na obali polotoka Cap Ferret, postavljena leta 1998, kaže senzibilen odnos arhitektov in naročnika do narave.

Kovinska konstrukcija omogoča hitro gradnjo in čisto gradbišče. Postavitev bivalnega dela med krošnje dreves pušča nedotaknjeno krajino, ki teče pod hišo. Ohranjena so vsa drevesa, ki predirajo volumen hiše.



prostore. Ta pobuda se na svojevrsten način ukvarja s problematiko bivanja, rabe in razdelitve prostora na segmente z zelo določeno funkcionalnostjo, denimo z razločevanjem med dnevnim in nočnim, javnim in zasebnim prostorom, pa tudi z definicijo udobja in odnosom stanovanja z zunanostjo, s skupnimi prostori. Obsega tudi iskanje drugačnih in učinkovitejših načinov gradnje. Stanovajska gradnja je področje arhitekture, pri katerem so nujni inovativnost, nove rešitve, širši pogledi, sposobnost prilagajanja, izboljšave v smislu udobja in predvsem kar zadeva zadovoljstvo uporabnika. Pa naj gre za površine, dimenzije, čim boljše izrabo nekega prostora, neke pokrajine, za čim lepši razgled, odprtost ali pa za rešitev težav z različnimi načini rabe. Usmeriti se želimo v gradnjo stanovanj, ki je ne bodo več omejevali pretirano togi načrti, pogosto neprilagojeni potrebam nekaterih specifičnih tipov družin. Socialna stanovajska gradnja ima svoja pravila. Če smo sposobni videti prek normativov, postavljenih za to kategorijo stanovanj, in imamo rešitve, ki gredo daleč prek njih, lahko prav vsakomur ponudimo visokokakovostne predloge. Socialno stanovanje ne sme ostati model zase. Glavni namen je zgraditi prijetna stanovanja. ☉



»VSE BOLJ NEPOGREŠLJIVO JE, DA STANOVALCI V VEČSTANOVANJSKIH ZGRADBAH RAZVIJEJO OBČUTEK, ENAK OBČUTKU BIVANJA V ENODRUŽINSKI HIŠI.«

MED ZGODOVINO IN SODOBNOSTJO

Urša Marn, foto Peter Irman

Prenovljeni park pred prestižnim hotelom Kempinski Palace Portorož

Po osemnajstih letih spanja in petih letih prenove je oktobra letos vrata uradno odprl hotel Kempinski Palace Portorož. Popolnoma prenovljen velja za enega najprestižnejših hotelov na obali med Benetkami in Dubrovnikom. Hotelski kompleks Palace je bil vse od odprtja leta 1910 najpomembnejši historični hotel s parkom, povezan z zdraviliškim turizmom v Portorožu. Podoba ikone portoroškega in slovenskega turizma poleg izstopajoče arhitekture starega hotela Palace že od njegovih začetkov soustvarja tudi znameniti park pred njim. Stari hotel Palace je bil leta 1983 razglašen za kulturni spomenik, park pred njim pa za spomenik oblikovane narave. Pri prenovi parka in oblikovanju novih vrtov celotnega hotelskega kompleksa Kempinski Palace so krajinski arhitekti z največjim spoštovanjem do ohranjanja zgodovine in tradicije prepletli historično s sodobnimi smernicami bivanja. Mlajši krajinski arhitekti TINA DEMŠAR VREŠ, GREGOR VREŠ in MITJA ŠKRJANEC, združeni pod imenom Landscape - sodobne krajine in vrtovi ugodja, so od leta 2003 v sodelovanju z različnimi strokovnjaki in arhitekturnimi biroji reševali kompleksno nalogo prenove parka in preostalega, celotnega območja hotela Palace. S krajinsko arhitekturno zasnovo so poskušali čim bolj združiti historični del parka z novimi vsebinami hotela. Rezultat kontrastnih oblikovalskih izhodišč, razpetih med ohranjanjem oziroma obnavljanjem zgodovinskih prvin parka in sodobnim oblikovanjem preostalih delov zunanje ureditve povezuje skupen oblikovalski jezik, čeprav se vrtovi med seboj razlikujejo po programu in značilnostih. Namen oblikovanja je bil obnoviti stari del parka čim bližje izvorni podobi, vendar upošteva potrebe sodobnega bivanja. Ker na razpolago ni bilo izvornih načrtov krajinske zasnove, ki bi omogočali zanesljivo in natančno rekonstrukcijo parka, je

poskušala nova zasnova slediti sedanjemu stanju ter poudariti kakovostne prvine parka. Ureditev parka pred starim hotelom Palace temelji na analizi zgodovinskih dokumentov, grafik in fotografij. Krajinska slika parka z ohranjeno visokoraslo vedno zeleno vegetacijo je bila prepoznana kot zaščitni znak hotela Palace.

Zasnova parka v osrednjem delu je ostala nespremenjena. Izčiščena parterna ureditev z nizko grmovno zarastjo in obrobo s striženimi grmovnicami ter vodnim motivom je ohranila historično zasnovo in hkrati omogoča poudarjen pogled na impozantni Palace. Rob parka je zdaj ograjen s sodobno oblikovano, transparentno kovinsko ograjo, saj ni bilo zanesljivih podatkov za izvedbo po historičnem zgledu. Ograja je oblikovana tako, da je park zvečer mogoče zapreti, a je hkrati vidno dojemljiv za vse obiskovalce Portoroža. Prostor proti ulici ob celotnem kompleksu hotela oblikuje strižena poteza pušpana z nišami za klopi, orientirane proti morju. V historičnem parku je bilo med drugim posajenih prek tristo sadik vrtnic, več kot 2700 pušpanov, 24 dvometrskih kamelij v 'vrtu kamelij', odstranjeno bolno cedro pa so nadomestili z novo, petmetrsko sadiko. Južni vrt ob novem objektu ustvarja sodoben in prefinjen ambient z bazenom, večjo teraso in zelenimi robovi. Vrt je namenjen uporabnikom wellness centra v novem objektu ter obiskovalcem bazena in restavracije. Prostor vrta je oblikovan kot večja sončna terasa ob bazenu z udob-

nimi paviljoni na lesenem podestu, na drugi strani pa ga zaključuje letni vrt med starimi oljkami v velikih loncih. Ureditev se izteče v intimni vrt z manjšimi sprostitvenimi terasami in unikatno oblikovanimi paviljoni v gosti bambusovi zavesi. Vsi paviljoni so bili oblikovani posebej za hotel Palace kot manjše sobe na prostem z udobnimi dvojnimi blazinami in lahкими prosojnimi tekstilnimi zastori. V južnem vrtu je bilo na novo zasajenih tudi šest desetmetrskih palm, prek 270 visokih bambusov, deset starih oljk in šest odraslih pušpanov, striženih v kroglo s poldrugim metrom premera. Stik historičnega parka z južnim vrtom oblikuje nova promenada z linijskim vodnim motivom. Na novo ustvarjena vodna os poteka od severnega parka skozi novi objekt, vse do južnega roba območja ter se navidezno konča v morju. Izstopajočo belino vodnih polj znotraj tlakovane osi ustvarja površina, sestavljena iz nekaj več kot 1500 belih teraco 'lusk', položenih v vzorcu ribje kože. Vodni motiv zaživi v vsej svoji lepoti predvsem zvečer z igro odsevov in kapljic. Severni park - strešni vrt nad garažo - je bil oblikovan kot travnata in tlakovana površina z osrednjim vodnim motivom. Vrtnica, simbol Portoroža, je tu, pri glavnem vhodu v hotel, dobila častno mesto. Iz hotelskih sob prepoznamo vzorec rožnega cveta, ki ga v vodnem motivu s trideset tisoč litri vode ustvarja skupaj 89 vertikalnih, raznobarvno osvetljenih vodnih šob. Skladnost celotne ureditve pripoveduje zgodbe preteklosti in odseva duh časa. ©

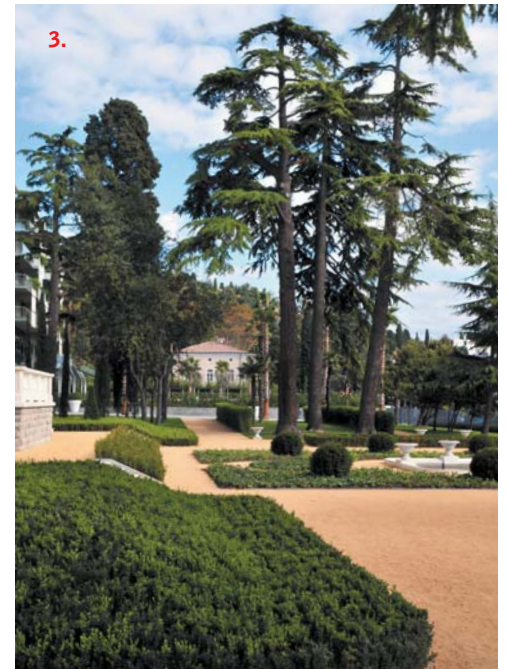
**UREDITEV HISTORIČNEGA PARKA PRED STARIM
HOTELOM PALACE TEMELJI NA ANALIZI
ZGODOVINSKIH DOKUMENTOV, GRAFIK IN
FOTOGRAFIJ.**





1. Avtorji prenove parka pred hotelom Kempinski Palace Portorož so krajinski arhitekti Tina Demšar Vreš, Gregor Vreš in Mitja Škrjanec iz podjetja Landscape, d. o. o.
2. V južnem vrtu je bilo na novo zasajenih šest desetmetrskih palm, prek 270 visokih bambusov, deset starih oljk in šest odraslih pušpanov, striženih v kroglo s poldrugim metrom premera.
3. Ureditev historičnega parka temelji na analizi zgodovinskih dokumentov, grafik in fotografij.

21



Celostne rešitve
na področju gradbeništva



Meljska cesta 36
2000 Maribor
t: 02/ 228 11 60
f: 02/ 228 11 91
w: www.mtb-doo.com
e: info@mtb-doo.si



URBANI PROSTORI

SLAŠČIČARNA IN RESTAVRACIJA PLATO

LOKACIJA: Trg Ajdovščina 1
AVTORJI: Katjuša Kranjc in
Rok Kuhar, 2008

V najbolj urbanem delu mestnega središča ob Slovenski cesti, v nizkem objektu iz 80. let, neposredno ob Metalkini stolpnici, je ravnokar odprla vrata nova restavracija Plato. Pritličje je namenjeno slaščičarni, nadstropje pa restavraciji. Pritličje je odprto navzven s popolnoma stekleno opno, v nadstropju se nam odpirajo posamezni pogledi na mestni vrvež. Prepoznavni element prostora je vitica, ki mehča pravilno geometrijo in nas iz pritličja v obliki ograje popelje v nadstropje in nato preide v strop, kjer kot funkcionalni element prekrije električne vode, ki jih ni bilo mogoče skriti pod omet. Prostor poživljajo stoli živih barv.



RESTAVRACIJA VALVAS'OR

LOKACIJA: Stari trg 7
AVTORJI: AKSL Arhitekti, 2008

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Nova metropolitanska restavracija, kjer se skladno prepletajo zgodovinski in sodobni arhitekturni elementi. Veljavo prostoru dajejo preišljeni zlati detajli. Sodobno elegantno podobo izrazito ozkega in dolgega obokanega prostora definira zanimiva zlata reliefna stena s perforiranim motivom Ljubljane iz 16. stoletja. Svetloba na mize prihaja iz skritih svetlobnih virov v temnem kanalu. Izstopata le dva »zlata« kovinska lestenca v pritličju nad velikima okroglima mizama.

RESTAVRACIJA CUBO

LOKACIJA: Šmartinska 55
AVTORJI: Katjuša Kranjc in Rok Kuhar ter
soavtorica Sandra Banfi Škrabec, 2006-2007

BOGDAN ZUPAN



MIRAN KAMBIČ



Restavracija zunaj mestnega središča, ki dokazuje, da urbanost ni nujno povezana s strogim mestnim središčem. Cubo je bil preurejen v dveh delih, vendar se ureditvi nevsiljivo navezujeta druga na drugo. Prostor je zasnovan kot zračni prostor, ki je neopazno razdeljen na otoke. V njem si lahko viden, lahko pa se tudi obzirno umakneš ter uživaš v izbrani družbi in odlični hrani. Prva prenova je prepoznavna po razgibani stenski oblogi iz tika, ki pričara mehko igro svetlobe, druga po bogatih tekstilnih oblogah. Značilnost Cuba so tudi posebno zanj avtorsko oblikovani detajli.

Tribuna. Moje stanovanje v mestu.



 **kraški zidar**
Življenju dajemo prostor.

V najbolj zelenem predelu mestnega centra, na elitni lokaciji ljubljanskih Prul pod Grajskim gričem, gradimo nov stanovanjsko-poslovni objekt Tribuna. Stanovanja višje kakovosti in edinstvena lega pomenita odlično izbiro vašega življenjskega prostora.

www.kraskizidar.si

www.sparkasse.si

SPARKASSE 
Drugačna banka

**Udobnost
bivanja**

Igraje do udobnega doma!

Samo pri Banki Sparkasse vam poleg kredita, v vseh pogledih prilagojenega vašim željam in potrebam, nudimo tudi celostno strokovno svetovanje. Naši svetovalci vam bodo pomagali pripraviti finančni načrt stroškov ter svetovali optimalno obliko financiranja. Tako bosta prenova ali opremljanje enostavna kot igra, pa naj gre za celotno stanovanje ali le za kopalnico, kuhinjo ali drug prostor.

Obiščite nas v eni izmed naših poslovnih enot ali pokličite naš **ServiceCenter**.

 MODRA ŠTEVILKA
080 1802

TDVARNINA VIZU

Banka Sparkasse, Cesta v Kleče 15, 1000 Ljubljana



NOVO!
POSEBNE
JESENSKE
UGODNOSTI

Povsod je lepo, doma je najlepše!

Poiščite tudi vi svoj dom v mirnem okolju ob potoku med griči v neposredni bližini Ljubljane (do ljubljanske obvoznice le 5 km). **Lanovo je mesto v malem!** Le nekaj korakov stran so vrtec, šola, igrišče, trgovina, lekarna. Zapeljite se do Škofljice in se sprehodite **po že zgrajeni**, zeleni, lepo urejeni, **prijazni soseski Lanovo**. Preverite funkcionalnost vašega (morda) novega doma. Začutite in otipajte ga. Predstavljajte si v njem sebe in vam ljube. **Pridite in preverite posebne jesenske ugodnosti za nove kupce.**





Naselje
Lanovo
Škofljica

VILA BLOKI • VRSTNE HIŠE



www.ta-bu.si

Oglejte si stanovanja z imenitno razporeditvijo od 39, 84 m² do 176, 70 m². Cena s shrambo, parkiriščem in DDVjem od 120.633 € do 477.284 €.

Ugodni kreditni pogoji. 

Telefon: 01 514 15 95

NOVOST!
Paket za ogrevanje
brez investicije



Informacije:

059 971 505

7 dni v tednu

Znižajte vaše stroške ogrevanja!

Prava rešitev za vaš dom

Akcijski paket brez investicije:

- kotel na pelete (5 let garancije)
- montaža
- 25 ton pelet v petih letih (25 ton pelet = 12.500 litrov kurilnega olja)
- prevoz pelet do doma

Fiksna cena 5 let

www.ogrej.me



www.paket-co2.eu

BIODOM

Biodom 27 d.o.o., OIC Hrpelje 14 a, 6240 Kozina
Poslovna enota Koper: Sermin 8a, 6000 Koper
Tel: 00386 (0) 5/66-26-751, 05/66-26-750
E-mail: info@biodom27.si



GIPO d.o.o., Pristaniška 45, 6000 Koper
Tel: 386 05/6626 750; 05/6626 751; 05/6626 755
Fax: 386 05/6626 757, email: gipo@siol.net



Eco Consulting
ENERGIJA OKOLJE EKONOMIJA



Eco ATMinvest
ENERGIJA OKOLJE EKONOMIJA

RESTAVRACIJA DA BU DA

LOKACIJA: Šubičeva 1a
 AVTORJI: Rok Klanjšček in Gašper Zalar, 2007

MIRAN KAMBIČ



MIRAN KAMBIČ



Uspešna prenova zaščitene prostora - arhitekture iz 60. let - je ustvarila sožitje betona, lesa in svežih barvnih poudarkov. Prostor kljub grobi masivni betonski stropni konstrukciji zaradi preprostih lesenih pohištvenih predmetov in barvitih detajlov učinkuje prijazno. Velike ohranjene okenske površine zagotavljajo zračnost prostora in prijetno dnevno svetlobo. V nivojsko razgibanem lokalu z azijskim pridihom je priprava hrane vsem na očeh.

RESTAVRACIJA ANGEL

LOKACIJA: Mercator center Šiška, Ljubljanske brigade 33
AVTORJI: Avci architects in Trije arhitekti, 2008

PETER ŠKRLEP



PETER ŠKRLEP



V enovitem in prostornem volumnu se niza vrsta dopolnjujočih se ambientov. Pogledi potujejo od kurišča krušne peči prek miz, stolov, dolge klopi do bara, vinoteke in delikatese. Restavracija je zasnovana monokromatično, izbrani so prvinski materiali od masivnega hrasta in vidnega betona do barvnega ometa, izmenjujejo se skozi čiste kubične oblike in izpeljujejo v duhovite detajle moderniziranih lesnih stikov, lestencev, vžganih znakov ... Igra sence in svetlobe na strukturi vrtečih se lesenih senčil mehko ločuje restavracijo od hrupa trgovskega centra ter ji omogoča lasten življenjski ritem. Ritem, ki se vrti okoli gurmanskih užitkov, nadgrajenih z bogastvom taktilnih dražljajev.

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



Eurogradnje, d.o.o.



Robova cesta 6, 1360 Vrhnika
Tel.: 01/750 29 40, Faks: 01/750 29 49,
E-pošta: info@eurogradnje.si

Pri Uncu nastaja čudovito naselje Hribci s štirimi enostanovanjskimi hišami in 12 dvojčki. Posamezna enota je zasnovana kot enodružinski objekt z dnevnimi prostori v pritličju, spalnimi prostori v mansardi in večnamenskimi prostori v kleti. Ne zamudite priložnosti ustvariti si prihodnost na robu vasi Unec v čudovitem naravnem okolju, odmaknjem od mestnega hrupa. Do novega doma se boste lahko pripeljali po na novo zgrajeni asfaltirani cesti, ki se priključi na obstoječo lokalno cesto. Vsaka bivalna enota ima tudi svoj parkirni prostor.

Stanovanja v prefinjenem stičišču mesta in narave.

Ekskluzivna lokacija. Klasični način gradnje. Visokokakovostni materiali in prvovrstna izvedba. Energetsko varčen objekt. Izredna zunanja ureditev in ozelenitev (individualni zeleni park). Manjši del pritličja namenjen mirni poslovni dejavnosti. Kratka pot do vrta in šole. Bližina Rožnika, Živalskega vrta, Mosteca, Poti spominov in tovarištva ter Koseškega bajerja, obvoznice. Predviden zaključek gradnje je spomladi 2009.



Stanovanjsko poslovni objekt Koseze

POKLIČITE: 01/433 50 40

PUN nepremičnine, d.o.o.
Kersnikova 10a, 1000 Ljubljana
www.pun-nepremicnine.si
e-pošta: info@pun-nepremicnine.si



Investitor: Zil Inženiring, d.d.



MarkoMark
www.markomark.si

Dvojčki in vrstne hiše v Slov. Bistrici

- odlična lokacija v centru mesta
- neto stanovnijska površina: od 138 do 184 m²
- opremljeni za vselitev (5.g.f.)
- energijsko varčna stanovanja - A razred

Več informacij na spletni strani
www.markomark.si ali na tel
031 / 636 665



MP PROJEKT, d.o.o.,
Bleiweisova c. 40, 4000 Kranj
www.mp-projekt.si
GSM: 041/471-100

Kranj – montažni Lumarjev dvojček

Stoji na ravni in sončni parceli sredi novonastalega naselja Britof Voge. Zgrajen je l. 2008, po najnovejših standardih gradbene stroke s kvalitetnimi materiali in zelo visokim energetskim izkoristkom. Lokacijo odlikujejo odlične cestne povezave ter vsa potrebna infrastruktura.

Cena:

- Enota 1** - 160m², parcela 343m² - 300.000,00 EUR (DDV vključen)
Enota 2 - 160m², parcela 227m² - 330.000,00 EUR (DDV vključen)



SVETOVNA KAVARNA SPUTNIK

LOKACIJA: Tržaška 128
 AVTORJI: Katjuša Kranjc in Rok Kuhar, 2008

BORUT PETERLIN



MIRAN KAMBIČ



Tako kot Cubo je tudi Sputnik satelit zunaj mestnega središča. Je udobna dnevna soba, kjer lahko prehajamo med štirimi med seboj povezanimi sklopi: od svetle dnevne kavarne, prostornega vrta, lounge bara do v nadstropje odmaknjene posebne sobe za zaključene družbe. Prostore napolnjuje nostalgija 50. in 60. let (Sputnik so prvič izstrelili leta 1957) v oblikovanju, elegantni barvni lestvici in glasbi, ki spremlja druženje. Na kroženje satelita spominjajo tudi krogi, ki delijo prostore, in ograja, ki nas pospremi v nadstropje, v sobo s kaminom in s poleni obloženo steno.

TRGOVINA IN KAVARNA BAZILIKA

LOKACIJA: Miklošičeva 22
AVTORJI: Mojca Kocbek Vimos in
Nena Gabrovec, 2008

LEONARDO VIMOS SIERRA



Trgovinica in kavarna, ki duh po podeželju in ekološko pridelano hrano ponuja v strogem mestnem središču. Moderno zasnovan svetel ambient črpa navdih iz koncepta ekološke ponudbe, ruralnih značilnosti ter domačnosti. Atmosfero osrednjega prostora določajo naravne barve, uporaba lesa in stiliziran potisk bazilike na različnih elementih. Prostor vizualno povečujejo stena, oblečena v ogledalo, visoke luči nad barom in visoka lesena stena za barom, ki ima vlogo svetlobnega telesa in hkrati omare ter razstavnega prostora. Temno zeleno barvani sanitarni prostori predstavljajo prijeten kontrast svetlemu osrednjemu prostoru.



JANE ŠTRAVS

VILA MENGEŠ



ad. tmedia.it

Na mirni lokaciji v okolici Ljubljane je v novi vili naprodaj še nekaj dvosobnih in trisobnih stanovanj.

Si želite novega stanovanja v večstanovanjski vili? Ste ljubitelji narave, ki pa mora imeti v bližini vso infrastrukturo? Torej so nova stanovanja v Mengšu zgrajena prav za vas. V Mengšu najdete mirno okolje za sprostitev in prosti čas. V okolici so šola, trgovina, športni park, kulturni dom, banka, pošta in veliko več. Mengeš sodi med najprivlačnejša območja za nakup nepremičnine, saj je v bližini Ljubljane, Kamniških Alp, letališča Brnik in avtocest oziroma odcepa na ljubljansko obvoznico.

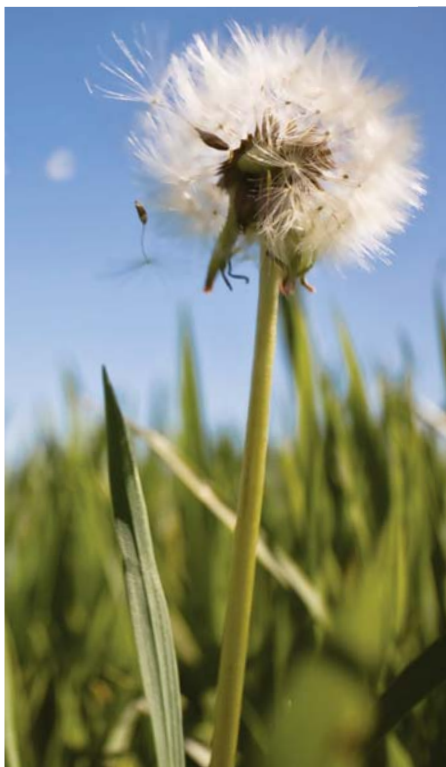
V vili je še nekaj novih dvosobnih in trisobnih stanovanj v izmeri od 55,16 m² do 89,15 m², ki so zgrajena na ključ. Cene stanovanj znašajo od 140.800 € pa do 199.960 €. Vsako stanovanje ima vzdani balkon oziroma pokrito teraso ter obsega bivalni prostor, kuhinjo, kopalnico, shrambo in sobe. Vsakemu stanovanju pripadata dve parkirni mesti in shramba v kleti. Vpis v zemljiško knjigo je urejen.



Informacije o prodaji:

KBI Investicijska družba d.o.o.
Ferrarska 14
6000 Koper
Tel. 040 624 455

GRUPPO
KB
1909
SKUPINA



Urbanost v naravi } Bizovik, LJ



Tu smo doma } Brinje, Kozina



Začetek srečne zgodbe } Antonov trg, LJ



STAVBENIK, gradbeništvo d.o.o.

Priznano slovensko gradbeno podjetje, ki s sodobnimi projekti zagotavlja urbanost bivanja in zadovoljstvo kupcev.

S pomočjo svoje infrastrukture, znanja in zmogljivosti suvereno izvaja najzahtevnejše in najodgovornejše proračunske, investicijske in tržne projekte, s katerimi dosega zavidljive rezultate.

Dokaz temu sta pridobljena certifikat kakovosti ISO 9001 in okoljski certifikat ISO 14001.

Z gradnjo najpomembnejših in najbolj prepoznavnih poslovnih, stanovanjskih in družbenih objektov za domače in tuje naročnike daje večni pečat urbanizaciji naglo razvijajočega se okolja.

Skupina Primorje



STAVBENIK, gradbeništvo d.o.o.

Ankaranska cesta 7b, Koper | T (05) 663 83 00 | S www.stavbenik.si | E info@stavbenik.si