

# Celovita urbana prenova

Izkušnje iz ljubljanskih sosesk  
in priporočila za izvajalce

# **Celovita urbana prenova**

izkušnje iz ljubljanskih sosesk in priporočila za izvajalce

**Marko Peterlin, Tadej Žaucer, Alenka Korenjak, Zala Velkavrh**

Celovita urbana prenova

Izkušnje iz ljubljanskih sosesk in priporočila za izvajalce

Izdal in založil: **Inštitut za politike prostora**, Tržaška 2, SI-1000 Ljubljana, [www.ipop.si](http://www.ipop.si)

Avtorji: **Marko Peterlin, Tadej Žaucer, Alenka Korenjak, Zala Velkavrh**

Lektoriranje: **Petra Očkerl**

Oblikovanje: **Mima Suhadolc**

Tisk: **NTD d.o.o.**

Ljubljana, november 2015

Publikacija je objavljena pod licenco Creative Commons «Priznanje avtorstva», «Nekomercialno» in «Deljenje pod istimi pogoji». Besedilo licence je na voljo na internetu na naslovu <http://www.creativecommons.si>.

Študiji primerov Dunaja in Salzburga sta povzeti po študiji »Participacijska in organizacijska izhodišča za celovito urbanistično prenovu v Stari Ljubljani«, ki jo je v letu 2010 IPoP pripravil za Mestno občino Ljubljana, temeljita pa na navedeni literaturi, podatkih s spletnih strani Tourismusverband Salzburger Altstadt, GbStern 16 in mesta Dunaj ter predvsem na intervjujih z direktorico združenja, Inge Horny, v Salzburgu, 24. septembra 2010, in vodjo pisarne GBStern16, Kurtom Smetano, 21. junija 2010, na Dunaju.

Priporočila za izvajalce urbane prenove so v veliki meri povzeta po publikaciji »Lokalne pisarne celovi-te urbane prenove: nevladne organizacije kot vezni člen med prebivalci in lokalno samoupravo«, ki jo je v februarju 2015 izdala Mreža za prostor.

**Izdano s sofinanciranjem Mestne občine Ljubljana**



Mestna občina  
Ljubljana

# Kazalo vsebine

<b>1</b>	<b>Celovita urbana prenova</b>	<b>5</b>
1.1	Razvoj ideje o urbani prenovi	5
1.2	Urbana prenova z rušitvami in novogradnjami	6
1.3	Urbana prenova »od spodaj«	7
<b>2</b>	<b>Primer »Altstadt Salzburg« v Salzburgu</b>	<b>9</b>
2.1	Cilji prenove	11
2.2	Delovanje pisarne	11
2.3	Ključni deležniki in sodelovanje	15
2.4	Rezultati	17
<b>3</b>	<b>Primer Okrajne pisarne urbane prenove v 16. okraju Ottakring na Dunaju</b>	<b>19</b>
3.1	Pisarne za urbano prenavo	21
3.2	Javno in transparentno delovanje pisarne	25
3.3	Pristop k prenovi	27
3.4	Sanacija posameznih stavbnih otokov	28
<b>4</b>	<b>Celovita urbana prenova ljubljanskih sosesk</b>	<b>31</b>
4.1	Prenova Savskega naselja	31
4.2	Serijske aktivnosti za celovito urbano prenavo soseske	33
4.3	Javne površine v soseskah	38
<b>5</b>	<b>Priporočila za izvajalce urbane prenove</b>	<b>40</b>
5.1	Nabor orodij sodelovanja s prebivalci za urbano prenavo	40
5.2	Načela celovite urbane prenove	41
5.3	Kako lahko javna uprava podpre celovito urbano prenavo?	42
<b>6</b>	<b>Zaključek</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>Viri</b>	<b>44</b>



# 1 Celovita urbana prenova

Urbana prenova je sklop načrtovalskih, gradbenih, ekonomskih, finančnih in socialnih ukrepov, s katerimi se celovito izboljša fizično, okoljsko, gospodarsko in socialno stanje v izbranem delu mesta, s poudarkom na fizični prenovi stavbnega fonda in javnih prostorov. Pojem se pogosto uporablja kot sinonim s sorodnim pojmom urbana regeneracija, pri čemer je pod pojmom urbana prenova pogosto razumljena predvsem fizična prenova, ki lahko vključuje tudi obsežnejše rušitve in novogradnje, pri urbani regeneraciji pa je večji poudarek na izboljšanju socialnih, ekonomskih in bivalnih razmer na območju. Pri slednji gre tako praviloma za javno politiko s ciljem povrniti uporabnost degradiranim urbanim območjem, oblikovati boljše možnosti zaposlitve, rešiti ali omiliti različne socialne probleme, izboljšati urbano okolje ter dvigniti kakovost bivanja.

Zakon o prostorskem načrtovanju [ZPNačrt, 2007] definira celovito prenavo kot zbir različnih dejavnosti, s pomočjo katerih se z ustreznim prostorskim načrtovanjem izboljšajo funkcionalne, tehnične, prostorsko-oblikovalske, bivalne, gospodarske, socialne, kulturne in ekološke razmere na določenem območju, s pomočjo katerih se ponovno zagotovi ohranitev grajenih struktur in oživi urbana in druga območja. Celovita prenova se na območjih kulturne dediščine izvaja ob ohranjanju prepoznavnih značilnosti prostora in kulturnih vrednot varovanega območja. Definicija je problematična predvsem v tem, da celovito prenavo gleda izključno v okviru prostorskega načrtovanja. To je seveda logično, glede na vsebino predmetnega zakona, je pa s stališča izvajanja urbane prenovne izrazito preozko.

V pričujoči publikaciji se pri pojmovanju celovite urbane prenovne naslanjamo na uvodno definicijo urbane prenovne, a brez posebnega poudarka na fizični prenovi. S tem smo morda celo bližje običajnemu razumevanju pojma urbana regeneracija, ki se osredotoča na dvig uporabne vrednosti degradiranim urbanim območjem.

## 1.1 Razvoj ideje o urbani prenovi

Mesta, kot jih poznamo danes, so predvsem rezultat hitre industrializacije v 19. in 20. stoletju. Ob siceršnjem tehnološkem in ekonomskem razvoju je izboljšanje življenjskih pogojev za najširše [delavske] množice zaostajalo za rastjo mest. Sanitarne razmere v prenaseljenih evropskih in severnoameriških mestih so se slabšale. Zato je bilo že v 19. stoletju jasno, da je treba tudi s tedanjimi mesti nekaj narediti. Ob bolj ali manj utopičnih idejah o novih idealnih industrijskih, vrtnih ali samozadostnih mestih je počasi zorela tudi ideja o urbani prenovi.

Prva svetovna vojna je povzročila precejšnje opustošenje tudi na nekaterih manjših mestih, ki so jih po vojni praviloma prenovili na način, s katerim so v veliki meri obnovili prejšnje stanje in omogočili kontinuiteto razvoja naselij. Na opustošenem območju Soške fronte je tako Maks Fabiani po prvi svetovni vojni pripravil 92 regulacijskih načrtov za večja in manjša naselja.

V času rasti v 20. letih 20. stoletja je Le Corbusier objavil utopični projekt »plan Voisin« za Pariz, v katerem je predlagal radikalno rušitev velikega območja na levem bregu Sene sredi mesta, ločitev motornega in peš prometa ter izgradnjo velikih stanovanjsko – poslovnih stolpnic v parku. Kljub očitni konceptualni naravi projekta je prav ta model kasneje postal vzorec, po katerem je potekala urbana prenova tako v ZDA kot v Evropi.

## 1.2 Urbana prenova z rušitvami in novogradnjami

Tudi druga svetovna vojna je v Evropi povzročila veliko opustošenje in medtem, ko so pri obnovi nekaterih mest poskušali v čim večji meri obnoviti predhodno stanje grajene strukture, pa so se pri drugih odločili za radikalen prelom in gradnjo po novih funkcionalističnih načelih. Tako so na primer velika centralna območja Dresdna, Rotterdama in nekaterih drugih mest dobila povsem novo podobo, obenem pa so nekatera mesta ostala brez znatnega dela prebivalstva.

Skoraj sočasno so v ZDA pričeli z obsežnimi programi urbane prenove [*Urban Renewal*]. Zaradi nagle motorizacije in posledično uresničevanja »ameriškega sna« srednjega sloja, ki je postopno dobil svojo materializacijo z individualno hišo v predmestju, so izpraznjene osrednje dele mest počasi polnili nižji družbeni sloji. Mesta so bila razumljena kot bivalno neustrezna, zato so urbano prenavo razumeli kot čiščenje nazadujočih predelov, rušitev starih stavb in gradnjo po sodobnih principih.

6 V obeh primerih, evropskem in ameriškem, se je kmalu pokazalo, da ne glede na velikanska vložena sredstva ne dajejo željenih učinkov. Na to je še posebej opozorila Jane Jacobs v prelomnem delu sodobnega urbanizma »Umiranje in življenje velikih ameriških mest« iz leta 1961, s katerim je ob ostri kritiki tedanje prakse urbane prenove vzpostavila tudi temelje sodobnega razumevanja delovana mest ter urbane regeneracije. Tudi na podlagi teoretičnega dela Jacobsove ter dejavnosti lokalnih aktivističnih gibanj v New Yorku, v katerih je bila prav tako zelo aktivna, je postalo vedno bolj jasno, da je za prenavo mest pomembna revitalizacija, spodbujanje lokalnega gospodarstva, ohranjanje mešane prebivalstvene strukture, živahnosti mest, ne pa toliko njihova fizična struktura. Nekatera mesta in mestni predeli so namreč ohranili ali ponovno vzpostavili vitalnost, čeprav se mestne politike z njimi sploh niso ukvarjale, drugim pa kljub obsežni fizični obnovi to ni uspelo. Veliko večji vpliv na uspešnost revitalizacije ima dejstvo, ali se socialna struktura območja ohrani, ali gre za radikalen prelom z obstoječo socialno strukturo.

Velikopotezni programi urbane prenovne imajo pogosto problem tudi s tem, da gre za velika območja novogradenj, ki se razvijajo na račun sosednjih območij. Pri tem prihaja do neželenega in nekontroliranega učinka gentrifkacije, ko so se nekdanji prebivalci območij prisiljeni izseljevati zaradi dviga cen najemnin in storitev v prenovljenih območjih.

### **1.3 Urbana prenova »od spodaj«**

Za naše razmere so tako veliko bolj zanimivi primeri, kjer urbana prenova poteka postopoma, od spodaj navzgor in brez večjih rušenj obstoječega stavbnega tkiva.

V tem kontekstu so tudi od tujih primerov za nas zelo zanimivi nekateri programi upravljanja mestnih jeder v evropskih mestih, od katerih dva podrobneje obravnavamo v nadaljevanju. Eden je avstrijski Salzburg, kjer je združenje lokalnega gospodarstva v starem mestnem jedru odličen primer reševanja problemov pri upravljanju dokaj specifičnega mestnega središča z bogatimi izkušnjami. Drug zelo zanimiv primer pa je Dunaj, ki je s svojim programom urbane regeneracije z lokalnimi pisarnami po principu tako imenovane »mehke prenovne« (*Sanfte Regeneration*) prav tako pričel že pred skoraj 40 leti. Dunajski primer predstavlja izredno uspešen primer sistematičnega pristopa k urbani prenovi, predvsem v socialno in ekonomsko bolj zapostavljenih delih mesta na dolgi rok in v vseh merilih. Obe študiji primera sta bili pripravljene v okviru naloge, ki jo je v letu 2010 naročila Mestna občina Ljubljana (MOL) z namenom pridobitve izhodišč za celovito prenovno mestnega središča.

Regeneracijo kot politiko povrnjene uporabnosti lahko danes tako razumemo predvsem preko podizkoriščenosti prostorov v mestu tako v prostorskem kot tudi v uporabnem smislu. Od politike regeneracije je odvisno, komu izmed teh dveh pristopov bo le ta namenila večji delež pozornosti, v vsakem primeru pa je to smiselno izhodišče prenovne. Cilj urbane prenovne je zagotoviti privlačen in kakovosten življenjski prostor za bivanje in delo, ki vključuje tudi ohranjanje identitete ter kulturne dediščine mesta ali sošeske.





## 2 Primer »Altstadt Salzburg« v Salzburgu

Območje delovanja pisarne Altstadt Salzburg je določeno z območjem združenja podjetnikov starega mestnega jedra Salzburga. Obsega staro mestno jedro na levem, južnem bregu reke Salzach, ki je danes pretežno turistično območje, iz katerega se je v zadnjih 40 letih večina prebivalcev izselila, ter manjši del mesta na severnem, desnem bregu, ki turistično ni toliko zanimiv, je pa v njem več prebivalcev. Območje je kot eno večjih in bolj ohranjenih baročnih mestnih jeder, vpisano v register svetovne kulturne dediščine pri UNESCO.

V Salzburgu je na leto 2.300.000 turističnih nočitev in 10.000.000 dnevni turistov, ki se pretežno omejujejo na staro mestno jedro na levem bregu reke Salzach. Celotno mesto Salzburg danes šteje 150.000 prebivalcev.

V območju mestnega jedra živi danes le okrog 6.000 prebivalcev, precej od tega na desnem bregu. Poleg tega je v območju 15.000 delovnih mest v okrog 2.100 (pretežno malih) podjetjih. 40 % prihodkov gospodarstva na območju predstavlja turizem, poleg tega so na območju mestnega jedra še razni obrtniki (pretežno tradicionalne obrti), storitve, trgovina, modna industrija, kreativni sektor in podobno.

V severnem delu mestnega jedra je bilo v zadnjem obdobju nekaj več investicij v obnovo stanovanjskih stavb, hotel. Nekdanja kinodvorana je bila preurejena v manjše nakupovalno središče, kjer je tudi srednje velika trgovina z živili, ki je sicer v mestnem središču ni bilo.

Osnovni problem mestnega središča Salzburga je prevlada turizma nad vsemi ostalimi dejavnostmi. Rezultat močnega vpliva množice turistov in prireditev, ki potekajo v mestnem jedru, je središče, praktično izpraznjeno prebivalcev.

Mnogo stanovanj je praznih. Večinoma kvalitetnih stanovanj v starih hišah niti ni, saj ne dosegajo današnjih standardov z višino in velikostjo prostorov, dostopom, osončenostjo in dostopnostjo do javne infrastrukture. Nadalje je del stanovanj v vlogi sekundarnih bivališč v lasti premožnih posameznikov iz tujine, ki stanovanja večinoma uporabljajo le v času poletnega festivala. Zaradi na splošno visoke vrednosti nepremičnin se v mestu dogaja tudi precej špekulacij. Tako so večje število stavb pokupili posamezni skladi. To je dodaten problem, saj skladi nepremičnine jemljejo

9

- Dejavnost združenja je bolj kot v prenovi fizičnega okolja usmerjena v življenje v mestnem jedru in organizacijo dogodkov. Foto: IPoP



kot naložbo. V prenovi ne vlagajo in prostorov ne dajejo v najem, ampak preprosto čakajo ugoden trenutek oziroma primerno ceno za nadaljnjo prodajo. Stavbe tako lahko razmeroma dolgo stojijo prazne. Na primeru Judengasse se je tako zgodilo, da je večina hiš v ulici v lasti skladov, kar se že pozna v sami ulici, saj je razmeroma veliko praznih lokalov in še več praznih stanovanj.

Za razliko od večine avstrijskih in evropskih mest, še posebej Dunaja ali Zürich, kjer špekulacij skoraj ni, mesto Salzburg praktično nima lastnih nepremičnin, zato tudi ne more intervenirati na nepremičninskem trgu.

Pozitiven trend v zadnjem času je zaznati pri (ponovnem) priseljevanju starejše generacije, ki prodaja svoje družinske hiše v predmestju in primestnih naseljih in se vrača v mestno jedro. Priseljujejo se tudi odrasli samski prebivalci. Gre za aktivne prebivalce, ki tudi uporabljajo vso razpoložljivo infrastrukturo v mestnem jedru. Zelo malo pa je v centru še vedno družin z otroki. Število prebivalstva je v zadnjem desetletju ponovno naraslo za 50 %, s približno 4.000 na 6.000, kolikor jih v starem mestnem jedru prebiva danes.

## 2.1 Cilji prenove

Pri Altstadt Salzburg ne gre toliko za klasične cilje urbane regeneracije kot za cilje upravljanja z mestnim središčem [TCM oziroma town center management]. Osnovni cilj organizacije je, da bi lokalni akterji uspeli ujeti val rasti v turizmu, ki se je izrazito začel v sedemdesetih letih, ko je Salzburg postajal mednarodno prepoznavna destinacija. Namen organizacije je bil sprva predvsem trženje drobnega gospodarstva v mestnem središču, v prvi vrsti tujcem, pa tudi domačinom, ter pomoč pri organizaciji.

## 2.2 Delovanje pisarne

Pisarna je bila ustanovljena v sedemdesetih letih, ko se je začela hitrejša rast turističnega sektorja v mestu. Danes je formalno organizirana vzporedno kot lokalno turistično združenje [Tourismusverband Salzburger Altstadt Körperschaft öffentlichen Rechts] in kot družba z omejeno odgovornostjo [Altstadt Salzburg Marketing GmbH].





Družbeniki v Altstadt Salzburg Marketing GmbH so lokalno turistično združenje, ki je 49-% lastnik, zadruga mestnega središča s 34 % in društvo mestnega središča na desnem bregu s 17 %.

Delovanje pisarne je vezano predvsem na ekonomske ukrepe za povezovanje in spodbujanje lokalnega gospodarstva. Drug del ukrepov je vezan na povezovanje in znosno sobivanje lokalnih prebivalcev in gospodarstva, predvsem turizma. S sodelovanjem pri upravljanju mestnega središča, upoštevanjem potreb lokalnega prebivalstva, in ne zgolj potreb turizma, se je kakovost bivalnega okolja v središču v zadnjem desetletju opazno dvignila. Število prebivalcev v starem mestnem jedru je v tem času naraslo za 50 %.

Ob dolgoletnem intenzivnem sodelovanju pisarne in lokalnih prebivalcev je medsebojno poznavanje in povezanost velika, tako je tudi mogoče probleme reševati sproti in individualno, kar je za lokalne prebivalce ključnega pomena.

Pred 10 leti so se prebivalci Salzburga v mestno jedro v povprečju odpravili enkrat letno. Danes se v povprečju prebivalec Salzburga v mestno jedro vrne enajstkrat na leto. Lokalno gospodarstvo je skozi združenje postalo močno povezano in je tako močan sogovornik mestne oblasti. Večina odločitev glede mestnega središča se tako sprejme po posvetovanju z drobnim gospodarstvom in ob njihovem soglasju. Sodelovanje pomeni tudi skupne projekte, h katerim je lažje pridobiti zunanje partnerje in mestno oblast, po drugi strani pa se prepoznavnost povečuje.

Mesto Salzburg je mednarodno prepoznavno skoraj izključno po starem mestnem središču in dogodkih, ki se v njem dogajajo, predvsem festivalu. Turizem je izredno pomemben in močna komponenta življenja v starem mestnem središču, ki je bilo pred tridesetimi leti še polno prebivalcev, pred desetletjem pa že skoraj prazno. Za mesto je tako izrednega pomena, da ohrani mestno središče vitalno in privlačno za prebivalce, pri čemer seveda ne more žrtvovati niti turizma. Sodelovanje prebivalstva in gospodarstva z mestno upravo je zato ključnega pomena tudi za mesto. Poleg tega ima z združenjem mesto na drugi strani kompetentnega sogovornika, ki zastopa interese članov, s katerimi se [posamično] ne bi moglo dogovarjati.

Celotni proračun, ki ga ima združenje oziroma njegove družbe letno na razpolago, je odvisen od stanja gospodarstva in od turizma. Po desetletni pogodbi z mestom je turistična taksa (v 2010 je bil priliv okoli 300.000 EUR) prihodek združenja. Poleg tega se združenje financira iz obveznega



prispevka članov, ki je del obdavčitve njihovega prometa. Ta je bil v 2010 okoli 750.000 EUR, enak znesek kot člani pa vsako leto prispeva tudi mesto iz proračuna. Skupni proračun za 2010 je bil tako skupaj z dvema manjšima viroma 1.845.000 EUR. Po finančnem načrtu je razdeljen v sedem skupin postavk: pet grozdov dejavnosti, materialni stroški in delovanje same pisarne.

Zanimivost pisarne združenja je njena desetletna pogodba z mestom, kar je velika redkost tudi v Avstriji. Sistem deluje dobro, saj na ta način delovanje pisarne ni odvisno od dnevne politike in se lahko zanese na stabilno okolje delovanja. Poleg tega tudi prebivalci in podjetniki potrebujejo določen čas, da se delovanja pisarne privadijo. Ker delovanje pisarne sloni v veliki meri tudi na osebnem kontaktu in poznavanju, brez dolgoročne pogodbe pisarna v taki obliki niti ne bi mogla delovati.

Akcije in dogodki, ki jih pisarna izvaja, so vsakoletni ponavljajoči se dogodki in večletni programi, ki potrebujejo daljši čas, da začnejo delovati. Tak program so na primer vračilo parkirnine ob nakupu v trgovinah, enotni darilni boni za nakupovanje in prehranjevanje v mestnem središču (570 ponudnikov), skupni jedilniki na internetu (Mittagsplanner) in skupna ponudba prenočišč na internetu.

## 2.3 Ključni deležniki in sodelovanje

Poleg ustanoviteljev so ključni deležniki mesto, ki delovanje pisarne sofinancira in prebivalci mestnega središča. Pomembna je tudi vloga združenja, ki deluje kot močan deležnik pri odločanju v mestu. Čeprav neposredne povezave s politiko združenje nima, je neformalni vpliv na mestno politiko zelo velik.

V prvem obdobju delovanja je združenje delovalo po načelu prostovoljnega članstva. Na podlagi referendumu med vsemi podjetji na obravnavanem območju je bilo sprejeto načelo obveznega članstva. Z obveznim članstvom, ki je sicer neke vrste prisila, je doseženo med drugim to, da med lokalnim gospodarstvom ni špekulacij s tem, koliko koristi za koliko članarine oziroma ni tako imenovanega pojava »prostih strelcev«, ki so deležni svojega deleža koristi zaradi lokacije, ne plačujejo pa stroškov, oziroma članarine, saj ta ni obvezna.

Združenje v svoje delovanje nima vgrajenih formaliziranih demokratičnih procedur, ampak deluje pretežno na neformalni ravni. Direktorica združenja, mag. Inge Horny letno opravi okvirno 500 ur

15

- Sobivanje lokalnega mirujočega prometa (samo za stanovalce), pešcev in prireditev (ob določenem času) na ulicah starega mestnega jedra. Foto: IPoP





obiskov pri članih združenja. S člani mestne vlade se srečujejo na rednih mesečnih sestankih, z županom pa imajo dvakrat letno ustaljeno celodnevno srečanje v hotelu izven mesta. Na tak neformalen, a utečen način se informacije in pobude kanalizirajo v obe smeri, pisarni združenja pa to daje relativno velik vpliv. Odločitve so v končni fazi tudi dobro usklajene in posledično sprejete.

Najvišji organ upravljanja je dvajsetčlanski izvršni odbor, ki sprejema tudi letni finančni načrt, določa višino članarine in odloča o strategiji delovanja. Za izvajanje programa pa je odgovorna generalna direktorica, ki vodi Altstadt Salzburg Marketing GmbH s petimi zaposlenimi. Plenarna skupščina združenja izvoli petnajst članov izvršnega odbora in dva člana finančnega odbora.

Mesto Salzburg je javni partner projekta. V izvršnem odboru turističnega združenja ima sicer 4 člane (od 20, oziroma 20 %), vendar ti štirje člani nimajo pravice sodelovati v razpravi in pri glasanju o finančnih vprašanjih. Mesto po desetletni pogodbi zagotavlja enak znesek, kot se letno zbere iz obvezne članarine. Ker je bila odločitev o desetletnem sofinanciranju sprejeta kot spodbuda ob ustanavljanju združenja, ni gotovo, da se bo takšna oblika sodelovanja nadaljevala tudi v prihodnje. Ker takšna dolgoročna pogodba daje združenju veliko neodvisnosti pri delovanju, si združenje prizadeva za pridobitev enakih pogojev delovanja tudi v prihodnje.

Združenje je iz prvotnega partnerstva preraslo v edinstveno organizacijo z obveznim članstvom. Pri upravljanju z mestnim središčem pa partnersko sodeluje z mestom in lokalnimi prebivalci. Mesto združenje financira in ima v strukturah upravljanja in nadzora zato svoje predstavnike, medtem ko je sodelovanje lokalnega prebivalstva pretežno neformalno. Zato se združenje zanaša na intenzivni osebni stik z lokalnimi prebivalci in v komunikaciji z njimi deluje izrazito proaktivno.

## 2.4 Rezultati

Vpliv dolgoletnega izvajanja programa upravljanja z mestnim središčem ima v Salzburgu vidne rezultate. Najbolj očiten rezultat je repopulacija mestnega središča in vrnitev ponudbe, namenjene tudi lokalnim prebivalcem, ki je bila v določenem obdobju močno zapostavljena zaradi izključne usmeritve v turizem. Problem, ki ostaja, so bivalne razmere v velikem številu starih stanovanj, ki ne ustrezajo sodobnim standardom, zaradi česar tudi danes precej stanovanj ostaja nezasedenih.



### 3 Primer Okrajne pisarne urbane prenov v 16. okraju Ottakring na Dunaju

Dunaj ima kot glavno in daleč največje mesto Avstrije dvojni status občine in posebne zvezne dežele – najmanjše po površini in največje po številu prebivalstva. Kot ostale dežele je upravno razdeljen na okraje oz. okrožja – mesto sestavlja 23 okrajev s političnim, voljenim vodstvom in lastnimi proračuni. Dunaj ima poleg župana tudi deželno vlado (Stadtrat) z oddelki, kar je politična raven. Tej je podrejena administrativna raven mestne uprave (Magistratamt), organizirana v 70 odsekih, ki se navadno navajajo s številkami. Magistratabteilung 25 je tako zadolžen za urbano prenavo in vrednotenje stanovanj.

Ottakring je 16. okraj in leži zahodno od širšega mestnega središča, od katerega ga loči zunanji cestni obroč, tako imenovani *Gürtel*. Ottakring je bil v preteklosti znan kot delavsko predmestje, ki so ga kasneje v veliki meri poselili priseljenci.

Za Dunaj je značilen visok odstotek stavb in stanovanj v lasti mesta in visok odstotek stavb zgrajenih v obdobju »Gründerzeit«, se pravi okvirno v drugi polovici 19. stoletja. Gre za pretežno gosto mestno zazidavo večnadstropnih stanovanjskih objektov z lokali v pritličju in delavskimi stanovanji nad njimi. Posledica goste zazidave za manj premožne sloje iz 19. stoletja je tudi majhen obseg urbanih zelenih površin v okraju, konkretno 0,4 m<sup>2</sup> na osebo. Ko se je Ottakring leta 1892 konstituiral kot mestna četrt, je bilo število prebivalcev območja že večje, kot je danes, kar kaže na izvor problematike. Z izboljšanjem lokalnega bivalnega okolja se na Dunaju ukvarjajo na različne načine.

Program nakupovalnih ulic na Dunaju (die Wiener Einkaufsstrassen) koordinira gospodarska zbornica in deluje po podobnih načelih kot programi upravljanja mestnih središč v Salzburgu in drugod. Verjetno lahko predvsem velikosti Dunaja pripišemo dejstvo, da v združenju sodelujejo ulice iz prav vsakega od 23 okrajev. Skupaj v mestnem združenju sodeluje 110 lokalnih združenj, vezanih na posamezno ulico ali manjši nakupovalni predel, v katerih se prostovoljno združujejo lokalni trgovci.





Štiri taka združenja delujejo tudi na področju Ottakringa. Prvo deluje na območju največje dunajske ulične tržnice na trgih Brunnenmarkt in Yppenmarkt, drugo na območju četrti Brunnenviertel, ki obdaja omenjena trga, tretje v starem delu Alt Ottakring, četrto pa na glavni radialni ulici v okraju, Thaliastraße, ki povezuje četrto z mestnim središčem.

Grätzel management je novejši inštrument, vezan na manjša območja in večinoma na sredstva iz kohezijskega sklada [Cilj 2]. Služi predvsem povezovanju lokalnega gospodarstva, pa tudi prebivalcev z mestno in okrajno upravo ter politiko in izvedbi malih projektov. Tipični projekti so prenova manjših javnih površin, lahko gre tudi za nakupovalne ulice.

Najmočnejše orodje pa so trenutno »pisarne za urbano prenavo«, Gebietsbetreuung Stadterneuerung [ali okrajšano GbStern].

### 3.1 Pisarne za urbano prenavo

Dvanajst pisarn pokriva območje od enega do treh okrajev, trinajsta, mobilna pisarna, pa pokriva okraje, kjer urbana prenova ni aktualna tema, kot so okraji s pretežno novo primestno zazidavo ter staro mestno jedro, ki je zaradi prestižnosti lokacije načeloma prenovljeno do te mere, da posebne aktivnosti in vzpodbude niso potrebne. Pisarna v 16. okraju Ottakring je najstarejša, deluje že 36 let.

Ustanovitelj pisarn GbStern je mesto Dunaj, vendar je izvajalec izbran z mednarodnim razpisom. Ta je vsakih 3–5 let odprt za vseh trinajst pisarn hkrati. Pri izboru ima največjo težo, 70 %, kakovost programa, finančna plat pa 30 %. V programu so opredeljeni izvajalci, partnerji, način izvedbe ter prioritete.

Za razliko od sorodnih pisarn po nekaterih drugih mestih na Dunaju pisarne niso ne del uprave, ne razvojna podjetja, ampak vmesni člen, ki predvsem povezuje vse akterje v skupno »zgodbo«. Organizirane so kot zadruga.

Pisarno v Ottakringu od leta 2000 vodita arhitekta Wolfgang Kaitna in Kurt Smetana, ki sta hkrati tudi profesorja in vodje lastnega biroja, ki pa ne deluje na isti lokaciji in nima neposredne povezave s pisarno.



Cilj delovanja pisarn je na splošno izboljšanje bivalnih in življenjskih pogojev. Okvirne naloge okrajnih pisarn urbane prenove pa so:

- Priprava in vodenje projektov v okviru »mehke prenove mesta«
- Osebno svetovanje in druge storitve za prebivalce [v zvezi s prenovo, bivalnimi razmerami, odprtim prostorom, prometom ...]

Dodatni program, ki je opredeljen v prijavi projekta:

- Mreženje med državljani, deležniki in nosilci odločanja
- Dogodki, delavnice, razstave, vezane na okraj in/ali njegove dele
- Izdajanje novic, informiranje o programih

Natančneje so naloge definirane v okviru programa, ki je bistven del prijave na razpisu. Program je detajlno zastavljen za eno leto, naprej pa le okvirno, tako da se sprti dopolnjuje in v sodelovanju z lokalno oblastjo prilagaja dejanskemu izvajanju.

Tipično je kadrovska zasedba pisarne 5 do 10 ljudi, ki niso nujno polno zaposleni. Na konkretnem primeru GbStern 16 – Ottakring dela ekipa osmih ljudi, zagotovljenih imajo 7000–8000 delovnih ur na leto, kar pomeni približno pet polnih zaposlitev. Po izobrazbi so arhitekti, krajinski arhitekt, urbanist, socialni geograf in pravnik, specializiran za to področje. Delovanje pisarn je v celoti financirano iz mestnega proračuna, glede na velikost in težavnost območja. Na letni ravni zagotovljena sredstva na pisarno so tako 250.000–300.000 EUR. V tem znesku so zajeti stroški dela [ca. 90 %] in povprečnina za organizacije dogodkov, manjše akcije, izdajo publikacij [ca. 10 %].

Pisarna ima za delovanje na razpolago prostore z vsemi stroški, sredstva za posamezne projekte pa pridobiva s povezovanjem različnih virov v skupno »zgodbo«. V osnovi pisarne za definiranje projektov pridobivajo sredstva iz različnih virov:

- Iz proračuna lokalne skupnosti, okraja pridobivajo sredstva za postavke, namenjene prenovi odprtega prostora, urejanju prometa in prenovi ostale infrastrukture.
- Iz proračuna centralne, mestne oblasti pridobivajo sredstva za različne postavke, predvsem za izboljšanje bivalnih pogojev in energetske učinkovitosti ter programe s področij prometa, kulture, stanovanj, zelenih površin, športa idr.
- Pisarne pripravljajo tudi dokumentacijo za prijavo na evropske projekte, vložijo pa jih lokalna uprava.





Primer tipičnega večletnega projekta, prenove cone za pešce, je stal mesto 4,5 milijona evrov. Poleg tega so se v projekt vključevali različni partnerji, ki so tudi s pomočjo javno-zasebnega partnerstva vlagali v objekte in predvsem v stanovanja. Prenovo hiš in izboljšanje bivalnih pogojev so financirali zasebni partnerji. Zasebni del je ocenjen na 80 milijonov EUR.

## 3.2 Javno in transparentno delovanje pisarne

Povezovanje z lokalnim prebivalstvom, svetovanje prebivalcem na področju prenove in izboljšanja življenjskih pogojev ter splošna prepoznavnost v lokalnem okolju so osnovne funkcije pisarne. Zato vedno delujejo v pritličnih lokalih na dobrih lokacijah, ki jih brezplačno zagotovi mesto. Na ulični strani so izložbe in prostori za dogodke in komunikacijo, kar omogoča čim bolj pristen in stalen stik z lokalnim prebivalstvom.

Pisarne organizirajo tudi lastne dogodke, sodelujejo pri organizaciji lokalnih praznovanj, umetniških festivalov, razstav in koncertov. Še posebej so usmerjene v dogodke, ki se dogajajo zunaj, na javnih prostorih. Poleg tega občasno za dogodke najemajo prazne, neizkoriščene prostore in objekte, ter potem pritlične lokale oddajajo lokalnim neprofitnim organizacijam ali jih namenijo javni rabi.

Dogodki v Ottakringu so vseh vrst, z udeležbo od 10 ljudi na predavanjih, pa vse do 80.000 na uličnih festivalih. Pisarna redno izdaja novice za lokalno prebivalstvo, v katerih ga obvešča tako o poteku projektov prenove kot o dogodkih.

Pri konkretnih primerih prenove so lahko oblike in obseg sodelovanja javnosti različni. Pobuda za organizacijo posameznih projektov je načeloma na strani projektne pisarne. Ta skozi poglobljeno poznavanje problematike prostora, ki izhaja iz srečevanja s prebivalci, in s pomočjo sprotnih ekspertnih analiz prostora zaznava možne in izvedljive projekte, za katere skuša pridobiti tudi politično podporo. Ključno za projekt je, da ga lokalna politika dojema kot svojega. Šele ob politični podpori se začne v sodelovanju s prebivalci tudi iskanje konkretnih rešitev. V tej fazi se poslužujejo delavnic z lokalnimi prebivalci, dogodkov, študentskih delavnic ipd.

Dejstvo, da pisarna ni neposredno odgovorna niti mestni niti okrajni oblasti, ji daje večjo pogajalsko moč, saj deluje kot neodvisni partner in pogosto vezni člen med mestom in okrajem, pa tudi



med politiko na obeh ravneh, investitorji in javnostjo. Uspešno delovanje je odgovornost, ki izhaja iz pridobljene koncesije. Zato pisarna aktivno išče povezave z lokalno politiko tako na generalni ravni, kot na ravni vsakega posameznega projekta.

### 3.3 Pristop k prenovi

Do odločitve za pristop k posameznemu projektu navadno pride zaradi sprotnega analitičnega spremljanja stanja.

- Vedno je prvi korak po identifikaciji potencialnega projekta izdelava podrobnejših analiz in projektne predloga na ravni idejne zasnove. To je osnova za uspešne razgovore o projektu.
- Na osnovi programa se identificira deležnike, predvsem na politični ravni.
- Sledi faza usklajevanja in prepričevanja politike v smiselnost projekta.
- Ko je zagotovljena politična podpora, se začne o projektu postopoma razpravljati tudi v lokalni javnosti.

Ker gre večinoma za tako imenovano »mehko prenavo« (*Sanfte Sanierung*), za projekte ne potrebujejo močno formalno organiziranega partnerstva. Za izvedbo projektov načeloma tudi ni vedno potrebno sprejemati posebnih planskih dokumentov. Posamezna razmerja urejajo pogodbeno.

Praviloma za vsak projekt najprej identificirajo lokalne deležnike, ki lahko s svojimi sredstvi in vplivom pomagajo pri realizaciji projekta. Naslednji korak je pisni kontakt z vsemi lastniki, ki mu sledi sestanek, na katerem se razloži koncept in prične z dogovarjanjem o rešitvah. V končni fazi se prične še z dogovarjanjem s prebivalci, ki niso lastniki.

Po izkušnjah iz Ottakringa je, posebej pri projektih t. i. »mehke prenave«, ključno, da se vse lastnike čim bolj vključi, tudi finančno. Čeprav je njihov prispevek simboličen, se s projektom tako bistveno lažje identificirajo. Najslabše izkušnje so pri projektih z enim partnerjem.

Tipični večji projekti prenavne na Dunaju obsegajo posamezno četrt (*Viertel, Grätzel*), večji trg z okolico, nakupovalno ulico ali območje za pešce.

Primer večje prenove je v Ottakringu nedavno prenovljeni predel Brunnenviertel. Pri pripravi projekta so bile najprej narejene podrobne sociološke, demografske, lastniškopravne, gospodarske, prometne, arhitekturne in gradbenotehniške analize območja. Osnovni fokus projekta je bila peš cona vzdolž Brunnengasse s tržnico, cilj pa predvsem revitalizacija in tehnična prenova območja, ki je že nekaj desetletij počasi nazadovalo. Na tem območju tržna dejavnost obstaja že več kot sto let, s posegom se je ponovno uredila in prilagodila sodobnim zahtevam.

S prenavo območja je lokalno gospodarstvo, predvsem trgovci, ki prodajajo na tržnici, pridobilo zaradi večje privlačnosti prostora in boljših delovnih pogojev. Lokalno prebivalstvo je pridobilo urejen, varen in živahen javni prostor, izboljšano prometno ureditev ter izboljšane bivalne pogoje v prenovljenih stavbah. Mesto in okraj sta pridobila urejen prostor, kjer je manj možnosti za konflikte in kriminal in več za integracijo etnično heterogenega sosedstva.

Prenova četrti je z načrtovanjem trajala vsaj petnajst let. Pisarna GbStern 16 je pri projektu dolgoročno sodelovala kot iniciator dialoga in mediator med različnimi interesi in pogledi na problem.

### **3.4 Sanacija posameznih stavbnih otokov**

Omeniti je treba še eno močno orodje, ki ga na Dunaju pogosto uporabljajo pri prenovi. To je sanacija posameznega stavbnega otoka oz. *Blocksanierung*.

Koncept izhaja iz predpostavke, da kljub ponekod povsem neprimernim bivalnim razmeram v starih stanovanjskih hišah urbana regeneracija ameriškega tipa z rušitvijo in novogradnjo ne pride v poštev. K sreči je namreč že zelo zgodaj prišlo do zavedanja, da je glavna kakovost in prepoznavnost Dunaja njegova izredno obširna mestna pozidava iz obdobja Gründerzeit. Edina možna alternativa je tako prenova obstoječega stavbnega tkiva.

Princip so, da bi poudarili razliko, poimenovali »mehka prenova« oziroma *sanfte Sanierung*. Gre za bolj ali manj sočasno prenavo večine objektov v posameznem stavbnem otoku, vključno z ureditvijo notranjega območja dvorišč, ki so pogosto močno pozidana in degradirana s pomožnimi objekti.

Prenova stavbnega otoka praviloma vključuje prenavo objektov, vključno s stanovanji in skupnimi prostori v njih, odprtimi prostori v stavbnem otoku in javnimi prostori okoli – pločniki, kolesarskimi stezami, drevoredi in parkirnimi mesti in vso pripadajočo infrastrukturo. Pogosto se v objekte na notranji strani močneje poseže, lahko se jih tudi dogradi za doseganje standardov. Istočasno

se zunanja lupina objektov proti javnemu prostoru prenovi pretežno v prvotni obliki in izgledu. Gradbeni posegi vključujejo tudi adaptacijo podstrešij v bivalna terasna ali mansardna stanovanja in rušitve objektov na dvoriščih. Vsa dela se po možnosti izvajajo usklajeno in čim bolj hkrati.

Osnovni principi sanacije stavbnega otoka so:

- skrbno vključevanje prebivalcev v vseh fazah projekta,
- obnova notranjih dvorišč v privlačne skupne bivalne prostore,
- obnova stavbnega fonda v gradbenotehničnem smislu,
- ekološka in energetska prenova območja, vključno z zamenjavo spornih materialov in povečanjem toplotne učinkovitosti ter izboljšanjem mikroklimatskih razmer,
- prenova fasad in zunanjega izgleda objektov,
- dvig bivalnih pogojev z ureditvijo kvalitetnih stanovanj in dograditvijo potrebnih prostorov.

Da bi vse to dosegli, je vedno potrebna skrbna analiza potencialov in priložnosti pri vsakem posameznem projektu, izdelava dobrega koncepta prenove celotnega stavbnega bloka, uspešno sodelovanje med prebivalci, lastniki in javnimi službami ob pomoči okrajne pisarne urbane prenove. Nenazadnje je ključna tudi kvalitetna izvedba gradbenih del.





## 4 Celovita urbana prenova ljubljskih sosesk

Primeri Salzburga in Dunaja ilustrirata dva načina izvajanja urbane prenove »od spodaj«, ki se je skozi desetletja prakse v razvitem delu sveta izkazala kot učinkovit način prenove mest, tako z vidika uporabe vloženih javnih sredstev kot z vidika učinkov na socialno strukturo in lokalno gospodarstvo. Čeprav se včasih pri močno degradiranih urbanih območjih ni mogoče izogniti posameznim rušitvam in novogradnjam, pa se skozi tovrstno prenavo jasno kaže, da za zaustavitev fizičnega, družbenega in gospodarskega propadanja ter za ohranitev in povečanje vitalnosti mest in mestnih predelov fizična prenova grajene strukture ni najpomembnejša in vsekakor nikoli ni dovolj sama po sebi. Ključen dejavnik pri vsakršni urbani prenavi je socialni kapital območja, ki ga sestavljajo zlasti prebivalci ter ostali lokalni deležniki.

Po tujem zgledu so se v zadnjih letih tudi v Sloveniji pojavili poskusi celovite urbane prenove »od spodaj«. Čeprav tak način delovanja pri nas še ni sistemsko podprt, v več slovenskih mestih delujejo nevladne organizacije, ki preizkušajo, kako bi lahko tudi pri nas izvajali urbano prenavo na mehko način. Najdlje je v Savskem naselju v Ljubljani aktivna skupina prostoRož, ki prenavo izvaja skupaj s partnerji in v tesnem sodelovanju z lokalnimi prebivalci. Njihovo delo predstavljamo kot pilotni projekt, ki je skozi dveletno delovanje v soseski pokazal, da bi bilo možno ob zadostni podpori tudi v slovenskih soseskah izvajati »mehko prenavo mesta«.

### 4.1 Prenova Savskega naselja

Ljubljanske stanovanjske soseske so pomemben vir stanovanj v mestu. V njih prebiva približno polovica Ljubljančanov. Večina sosesk je bila zgrajena v drugi polovici dvajsetega stoletja in skupno jim je, da se hitro starajo. S celovito prenavo se namreč ni srečala še nobena soseska, obnove pa so le redko presegle raven stanovanja oziroma bloka. Pogosta posledica je zanemarjen javni prostor, katerega edina funkcija je parkiranje. Vendar pa večina teh sosesk sploh ni slabo načrtovanih, javni prostor bi lahko ponudil veliko več in vsakdanje življenje bi bilo tako v teh soseskah enostavno prijetnejše.





DANES  
OB PETIH  
SESTANEK  
VSEH  
SAUČANOV  
DOBRODOŠLI

Savsko naselje je bilo zgrajeno v letih med 1945 in 1960 in ima približno 8.000 prebivalcev. Degradacija javnega prostora je povezana z vse bolj razširjeno uporabo avtomobila, kar dokazuje podatek, da je število avtomobilov v soseski v zadnjih petdesetih letih s 500 naraslo na 4.000. Individualizacija se poleg tega kaže tudi v upadu aktivnosti prebivalcev v društvih, katerih število se je v istem časovnem obdobju z 10 zmanjšalo na 2.

Poleg zgoraj izpostavljenih se Savsko naselje sooča še s problemom nerešenega lastništva skupnih javnih prostorov in prometnimi težavami, brezposelnostjo, pomanjkanjem centralnih dejavnosti in priložnosti za mlade, pa tudi z nezaupanjem v institucije in odsotnostjo socialnih servisov na ravni soseske.

## 4.2 Serija aktivnosti za celovito urbano prenavo soseske

Na povabilo Oddelka za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana je prostoRož v začetku leta 2013 začel s projektom Regeneracija soseske z vključevanjem lokalnih prebivalcev.

V Savskem naselju so se pod sloganom »Kdor pomaga, ta zmaga!« povezale štiri organizacije, V.I.B.E., MHP, Saprabol!, prostoRož in nekaj posameznikov iz soseske. Skozi organizirana ali spontana druženja in zbere stanovalcev se je v pol leta oblikoval program prenov, ki obsega vse od socialnih, kulturnih, športnih dejavnosti, neformalnih druženj, do oblikovanja prostorske vizije soseske. Vsak posameznik se lahko vključuje na področjih, ki ga zanimajo in navdušujejo. V teku dveh let se je projektu priključilo tudi več različnih strokovnjakov, mestnih institucij ter drugih nevladnih organizacij.

K prenovi javnega prostora v Savskem naselju prostoRož pristopa na način, ki je več kot le revitalizacija in fizična prenova javnega prostora. Je oblika prenov, ki se na skupnost osredotoča vsaj toliko kot na prostor.

Rezultati takega delovanja so povezave med prebivalci in organizacijami, ki bodo v prihodnosti porajale nova sodelovanja, ne samo na ravni soseske, ampak tudi širše. Poleg neformalnih prijateljskih vezi se na ta način okrepijo povezave na različnih področjih: ekonomskem, socialnem, kulturnem, športnem in prostorskem.

- Za zbere prebivalcev so posamezniki izvedeli tudi prek druženj in dogodkov v javnem prostoru. Foto: prostoRož

# JAVNE POVRŠINE V SOSESKAH SO POMEMBNE.

Če želimo ohraniti in dvigniti njihovo kakovost, je čas, da ukrepamo!

[www.javnepovrsine.wordpress.com](http://www.javnepovrsine.wordpress.com)

Položaj javnih površin v slovenskih soseskah se spreminja. Lastnikov je vse več, površine pa postajajo vedno bolj razdrobljene. Načrtovanje, urejanje in vzdrževanje javnih površin je odvisno od politične volje, zakonodaje, prostorskega načrtovanja in kulture lokalnih prebivalcev.

Brez skupne vizije lahko soseske v nekaj letih ostanejo brez odprtega javnega prostora, ki dviguje kakovost bivanja in je ključnega pomena za zdravje prebivalcev in družabno življenje.

Trajnostne urbane strategije, ki jih izdelujejo slovenska mesta, med drugim vsebujejo tudi strategije prenove stanovanjskih sosesk. Če ni jasno, kdo je lastnik javnega prostora, kdo ga vzdržuje, kdo uporablja ter kaj pomeni javno dobro, je nemogoče izvajati urbano prenovo.

Raziskujemo, kaj so javne površine in kakšen je njihov pomen danes. Opravili smo intervjuje s prebivalci sosesk, predstavniki občin in pristojnih ministrstev, pravniki ter urbanisti in strokovnjaki za javni prostor. Identificirali bomo ključne probleme, poiskali rešitve in predlagali ukrepe, ki bodo ohranili in dvignili kakovost javnih površin.

**DELITE Z NAMI VAŠE MNENJE. PRIKLUČITE SE DEBATI.  
SPREMLJAJTE NAS NA: [javnepovrsine.wordpress.com](http://javnepovrsine.wordpress.com).**

Projekt izvaja skupina prostoRož v okviru Meseca prostora.  
Projekt je del evropskega projekta Artizen.  
Projekt sofinancira program Evropske unije Ustvarjalna Evropa.

prostorož\*

MESTO  
PRORA

ART  
IZEN

 Ustvarjalna  
Evropa

## ■ Lokalni časopis, dogodki na prostem in skupnostni vrt

Skozi delo in druženje v soseski skupnost odkriva zanimive in pozabljene zgodbe o ljudeh, društvih, dogodkih iz preteklosti, hkrati pa z aktivnim sodelovanjem ustvarja nove. Vse te zgodbe gradijo identiteto soseske, in zato jih je nujno zapisati. Časopis Savčan izhaja kot tromesečnik, urejajo pa ga lokalni prebivalci.

V organizaciji društva MHP se skozi celo poletje na igrišču na Šerkovi odvijajo različni dogodki za mlade, filmske projekcije, vodna drčca, delavne akcije, neformalna druženja ob kavi in družabne igre. Pod vodstvom društva Saprabol! in v sodelovanju z otroci iz naselja pa na Šerkovi cveti skupnostni vrt.

## ■ Dom skupnosti

Na vrsti sestankov, čistilnih akcij in različnih druženj v lanskem letu se je prostoRož s stanovalci veliko pogovarjali o skupnem prostoru soseske. Kakšen prostor potrebuje današnji čas, kaj lahko doprinese in kako lahko deluje, da bo spet izražal identiteto soseske in nudil tisto več, kar je onkraj zidov stanovanj in s čimer lahko bivanje znotraj soseske označimo kot kakovostno.

V krajevnih domovih so včasih imela sedež vsa lokalna društva, stanovalci pa so se v njih družili tudi neformalno. Savčani so dalj časa opozarjali na Dom skupnosti, ki je edina skupnostna stavba v naselju. V njej je bil v pritličju prazen prostor. Kar nekaj časa so na sestankih oblikovali ideje, kako bi tak prostor lahko oživili.

V začetku leta 2015 so v sodelovanju s Slovenia Coworking, RRA LUR, MOL in lokalnim prebivalstvom našli priložnost za prenovo Doma skupnosti, ne le fizično, ampak predvsem na programskem, funkcionalnem, servisnem in socialnem nivoju. Nastal je prostor, v katerem domuje Knjižnica REČI, kjer si prebivalci lahko izposodijo različne predmete za šport, igro, gospodinjstvo ali potovanja. Prostor pa vse dni v tednu deluje tudi kot dnevna soba Savskega naselja. V njem vsak dan potekajo razne neprofitne dejavnosti, na primer slikarske, šiviljske, mizarske in plesne delavnice, družabne igre, vadbe joge, predavanja, srečanja mladih mamic ter izmenjevalnica reči. Po približno letu delovanja se prostor počasi spreminja v novo srečališče in zbirališče Savčanov.

35

■ Letak, s katerim je društvo prostoRož začelo akcijo o javnih površinah v soseskah.





## ■ Superhrib in superhiška

Projekt Savski hrib, super hrib se je začel leta 2014 na pobudo in s podporo mame pokojnega košarkaša Filipa Štembergerja iz Savskega naselja. Z glasbenikom iz soseske Rokom Terkajem in otroci sedmega razreda Osnovne šole Savsko naselje so izvedli serijo delavnic, kjer so razvijali ideje in oblikovali načrt prenove košarkarskega igrišča in Savskega hriba, pomembne, a zapuščene javne površine v soseski. Predloge so predstavili Mestni občini Ljubljana, ki je v okviru rednih vzdrževalnih del pomagala urediti tribune, viseče mreže, tekaško stezo, obnovo ograje, tlakovanje uhojenih poti ter spominski grafit. Okoliški otroci, njihovi starši in drugi Savčani so sodelovali pri izboru in pri sami izvedbi ureditve. Poslikava je delo grafitarske skupine Klan 1107.

Delo na območju Savskega hriba so leto kasneje nadaljevali s projektom Superhiška. Superhiška je igralo, ki sta ga društvi Smetumet in prostoRož načrtovali skupaj z učenci OŠ Savsko naselje, otroci iz vrtca Mladi rod in varovanci Rehabilitacijskega inštituta Soča. Želeli so, da bi bilo igralo primerno za vse otroke, torej tudi tiste s posebnimi potrebami. Z vsemi otroci so se sestajali na delavnicah, kjer so raziskovali njihove potrebe, želje in sposobnosti. Otroke so spodbudili k snovanju in risanju igral, ki bi jih želeli imeti na igrišču. Najpomembnejši del vseh delavnic s tremi generacijami otrok je bil spoznavanje drugačnosti. Učenci so obiskali vrstnike z Rehabilitacijskega inštituta Soča, poslušali njihove zgodbe in igralo načrtovali z njimi in za njih. Vse njihove načrte so nato združili v eno, Superhiško, kjer se lahko različne generacije otrok tudi srečajo.

Stroške gradnje igrala so pokrili s pomočjo lokalnih podjetij. Po vzoru akcij »carrot mob«, ki so priljubljene v tujini, so pripravili program za zbiranje sredstev. Lokalom in ostalim podjetjem v Savskem naselju so predstavili tri različne načine, na katere so lahko prispevali k uresničitvi načrtov otrok. Tako so zbrali polovico sredstev za izdelavo in postavitve hiške. Drugo polovico sta prispevala večja sponzorja. Superhiška bo na lokaciji stala eno leto. Po tem času se bodo ponovno dobili s prebivalci in se pogovorili o tem, kako hiška deluje. Za zdaj je to le test, s katerim preverjajo, kaj deluje in kaj ne. Zbrana mnenja bodo prispevala k pripravi načrtov prenove oz. osvežitve skupnega prostora v soseski.

Vse od prvih posegov se je obisk na igrišču povečal, ljudje so več zunaj in bolj skrbijo za prostor. V tem času so stanovalci prebarvali mizo, organizirali slikarske delavnice, v peskovniku imajo igrače in sami čistijo prostor pod visečimi mrežami na Savskem hribu. Skozi prenovo prostora se je okrepila

37

■ Otvoritveni dogodek Superhiške, ki so jo načrtovali otroci iz lokalnega vrtca in osnovne šole, sofinancirali pa lokali v Savskem naselju. Foto: prostoRož



tudi lokalna skupnost, ki od tedaj prostor bolj uporablja in zanj tudi bolj skrbi. Med delom s prebivalci so spoznali, kako različne želje in vizije imajo za Savsko naselje. Iz ankete, ki so jo opravili, je razvidno, da si mnogi želijo nova igrala in bolj urejene zelenice. Kljub temu bi nekateri najprej uredili lastniške odnose in določili, kaj je javno dobro, drugi si želijo več parkirišč, tretjim pa zdajšnje stanje ustreza in ne želijo sprememb. Še vedno pa je zaskrbljujoča velika skupina prebivalcev, ki se sestankov in akcij v soseski ne udeležuje, saj menijo, da s svojo prisotnostjo ne morejo ničesar spremeniti.

## 4.3 Javne površine v soseskah

Aktivno delovanje v Savskem naselju je pokazalo, da je za celovito prenovu soseske nujno potrebno ponovno premisliti javne površine v soseskah in z njimi povezan javni interes. Na primeru Savskega naselja se je namreč izkazalo, da pogosto ni jasno, kdo je lastnik javnega prostora, kdo ga vzdržuje, kdo uporablja ter kaj pomeni javno dobro.

Položaj javnih površin v naših stanovanjskih soseskah se trenutno spreminja z veliko hitrostjo. Menjajo se tudi njihovi lastniki. Posamezne dele kot pripadajoča zemljišča pridobivajo etažni lastniki blokov v soseski, druge kupujejo posamezniki ali podjetja, tretje pa želi v svoji lasti ohraniti občina. Javne površine tako postajajo razdrobljene, saj imajo po pridobitvi zemljišča lastniki dokaj proste roke glede posegov, ki jih bodo izvedli na površini. Tako lahko zelenice zagradijo, jih spremenijo v parkirišča, omejijo dostop drugim prebivalcem ali pa jih ohranijo odprte in javno dostopne vsem. Novi lastniki bodo morali novo pridobljene površine tudi vzdrževati. Večino teh površin so do zdaj vsaj delno vzdrževale občine.

Težave z javnimi površinami so posledica več dejavnikov:

- politična volja za zagotavljanje javnega interesa na področju prostora je šibka;
- zakonodaja je v preteklosti omogočala špekulacije z nepremičninami, ki so bile prej v »skupni« lasti;
- prostorsko načrtovanje prešibko regulira posege na površinah v javnem interesu;
- kulturni vzorci stanovalcev sosesk so se spremenili – prebivalci si zdaj želijo več zasebnosti in več parkirnih mest.

- Male prostorske izboljšave so omogočile druženje prebivalcev na odprtih javnih površinah.  
Foto: prostoRož



Posledice so delno že vidne. Soseske lahko v nekaj letih ostanejo brez odprtih javnih površin, ki dvigujejo kakovost bivanja in so ključnega pomena za zdravje prebivalcev in družabno življenje naselja.

V prihodnje bodo tako izvajalci urbane prenove, še zlasti pa odločevalci na vseh nivojih, v Sloveniji morali poiskati rešitve, s katerimi bodo zagotovili, da se ohranili kakovostne javne površine, degradiranim pa dvignili vrednost in preprečili prilaščanje teh površin v škodo javnega interesa. Društvo prostoRož je zato začelo z raziskovalnim projektom, ki išče rešitve in ukrepe za specifične probleme, ki se nanašajo na javne površine v soseskah. Ponovno društvo deluje kot posrednik med prebivalci in prostorskim stanjem na terenu ter odločevalci na lokalni in nacionalni ravni.

## 5 Priporočila za izvajalce urbane prenov

### 5.1 Nabor orodij sodelovanja s prebivalci za urbano prenov

Orodja sodelovanja s prebivalci so lahko zelo različna in prilagojena možnostim, velikosti in pričakovanjem posamezne mestne občine. Poleg lokalnih pisarn urbane prenov, ki smo jih predstavili na treh primerih, se v tujini, postopno pa tudi v Sloveniji, uveljavlja več različnih sistemov podpor in orodij, ki delujejo po različnih principih. Nekatera mesta se poslužujejo vseh hkrati, nekatera izbirajo tiste, ki so lokalno primernejši. Navajamo tri primere takšnih orodij.

#### ■ Podpora lokalnim pobudam

Primer: **SEATTLE** Neighborhood Matching Fund

Mestna uprava podpre lokalne pobude s finančnimi sredstvi v protivrednosti vloženega prostovoljnega dela. Lokalna pobuda s tako pridobljenimi sredstvi izdelava načrte, organizira dogodke ali izdelava nek element urbane opreme.

#### ■ Lokalne pisarne urbane prenov

Primer: **KOPENHAGEN** Omraedefornyelse, **DUNAJ in LEIPZIG** Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Pisarne lokalne prenov so ustanovljene s strani mesta in so časovno in prostorsko omejene. Vodijo jih mestni uslužbenci v sodelovanju s prebivalci ali pa v še več primerih lokalne nevladne organizacije, izbrane na razpisih ali glede na njihove pretekle aktivnosti.

#### ■ Participatorni proračun

Primer: **VARŠAVA** Twój budżet, **PARIS** Budget participatif,

**MARIBOR** Participatorni proračun, Odločaj o mestu

Prebivalci odločajo o porabi določenega deleža [1 % do 5 %] mestnega proračuna s predlaganimi projekti in glasovanjem. Mestna občina Maribor (MOM) je kot prva v Sloveniji podprla pilotni projekt uvajanja participatornega proračuna. Gre za model soodločanja pri porabi javnih namenskih sredstev, ki se poskusno izvaja v Mestni četrti Radvanje.

## 5.2 Načela celovite urbane prenove

*(priporočila povzeta po publikaciji Eclectis - A contribution from cultural and creative actors to citizens' empowerment, A European cultural cooperation project 2013-2014)*

Za delovanje v lokalnem kontekstu, s prebivalci in lokalnimi potrebami, ni enotnega recepta, kakovost je bolj posledica predanega dela in izkušenj. Vseeno pa obstajajo nekatera skupna načela, ki se jih lahko poslužujemo pri delovanju lokalnih pisarn prenove.

### Pristop k projektom celovite urbane prenove:

- **od lokalnega h globalnemu**
- **dolgoročnost**
- **sodelovanje** in ne vodenje, procesi ostajajo odprti in kompleksni
- **medsektorsko sodelovanje**, povezovanje različnih področij, ljudi, znanj, projektov
- **učenje** skozi delovanje in prevzemanje tveganja
- **spremembe** niso samo **fizične**, lahko so tudi **socialne, kulturne, politične**
- **konflikt** ni nujno negativen, lahko je tudi **konstruktiven**

### Spretnosti, ravnanje in odnosi lokalnih akterjev:

- **skromnost**: ne pretvarjaj se, da veš in usmerjaš, ampak poslušaj in povezuaj
- **odkritost**: ne obljublaj stvari, ki niso izvedljive
- **poslušanje**: zaznavaj posebnosti skupine, uči se logike lokalne skupnosti
- **empatija in spoštovanje** lokalnih prebivalcev
- **potrpljenje**, počasni procesi in dolgoročno delo, vzajemno učenje

### Principi za odločevalce:

- **sprejemanje tveganja** in podpiranje **eksperimentiranja** ter procesov, v katerih ni vedno vnaprej določenega rezultata
- **prepoznavanje dodane vrednosti** lokalnih pobud za oblikovanje mesta
- **več manjših iniciativ** ima prednost pred eno večjo, kar razporedi tveganje, pusti več svobode in ima več možnosti za uspeh
- **prepoznavanje širšega pomena inovacij in kulture** ter dejstva, da kreativni predlogi zares pridejo od prebivalcev
- **krepitev dolgoročnih projektov**
- **razvoj inovativnih orodij sodelovanja**

## 5.3 Kako lahko javna uprava podpre celovito urbano prenavo?

Za celovito urbano prenavo potrebujemo

### ■ Strategijo prenave stanovanjskih sosesk kot celote

Namesto o energetskih in drugih obnovah stavb je potrebno govoriti o celovitih prenavah, ne samo stavb ampak zaključenih prostorskih / urbanih enot.

### ■ Fleksibilno in odzivno javno upravo

Enotno delovanje uprave je ključno za vzpostavitev dolgoročnega zaupanja in s tem tudi večjega vključevanje prebivalcev.

### ■ Strategijo javnega dobrega

Čimprej je potrebno sprejeti odločitev o javnem dobrem. Potrebno je določiti pristojnosti in odgovornosti mestne uprave, lastnikov zemljišč in lokalne skupnosti.

### ■ Projektno horizontalno povezane službe javne uprave

Celovita urbana prenavo zajema prostorska, kulturna, športna in socialna področja, zato je ključno, da se posamezni oddelki med seboj povezujejo, obveščajo in pri posegih sodelujejo.

### ■ Vzpostavljen sistem podpore

Vzpostaviti je potrebno dolgoročen sistem finančnih in drugih podpor lokalnim iniciativam in nevladnim organizacijam. Primeri iz tujine kažejo, da je tak način delovanja finančno bolj učinkovit.

## 6 Zaključek

V knjižici so zbrani primeri precej raznolikih praks v različnih mestih, ki jim je skupno to, da naslavljajo probleme degradiranih urbanih območij. A konkretne okoliščine so po posameznih območjih različne, različne so družbeno-ekonomske, kulturne, upravljalne in prostorske značilnosti območij. Prav tako so si med seboj različni stopnja in razlogi degradacije območij, zato primerov ni mogoče neposredno primerjati, in ne moremo govoriti o boljših ali slabših pristopih. V danih razmerah so vsi predstavljeni primeri relativno uspešni, zato so tudi bili vključeni v izbor.

V vsakem primeru je treba pristop k celoviti urbani prenovi prilagoditi vsakemu območju posebej, saj se lokalne razmere, pravni pogoji (npr. lastniška in najemna razmerja), potrebe in pričakovanja deležnikov ali razmere na stanovanjskem trgu razlikujejo od območja do območja. Vse te okoliščine je zato potrebno najprej podrobno spoznati, predvsem pa je potreben tesen stik s prebivalci območij, ki so praviloma pravi strokovnjaki za območja, v katerih živijo.

Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji za obdobje 2014–2020, ki se je pričel izvajati letos, pomemben poudarek namenja tudi urbani regeneraciji. Za inštrument celostnih teritorialnih naložb namenja program 5 % sredstev Evropskega sklada za regionalni razvoj. Do njih so upravičene mestne občine, ki imajo sprejete Trajnostne urbane strategije (TUS). Zato vseh 11 mestnih občin načrtuje sprejem TUS, v katerih bodo predvidele tudi različne načine izvajanja celovite urbane preнове. Za Slovenijo je to novost, izkušnje so doslej skromne. A prvi vpogled v strategije nekaterih mestnih občin kaže na velik pomen, ki ga občine pripisujejo urbani prenovi, zato z optimizmom pričakujemo izvajanje strategij.

Primeri v knjižici so le skromen izbor izmed mnogih pristopov k urbani prenovi, ki jih ubirajo evropska mesta. Verjamemo, da lahko, če nič drugega, spodbudijo razmislek o načinu izvajanja celovite urbane preнове. Vsako mesto pa bo moralo najti svojo pot s kombinacijo različnih orodij in z naslavljanjem lastnih specifik.

Pričakujemo, da bo ob koncu tega programskega obdobja vsaj v mestnih občinah, morda pa tudi v drugih mestih, na voljo bogat nabor izkušenj in primerov, ter da se bodo dobre prakse s pomočjo sistemsko podprtih inštrumentov v naslednjem programskem obdobju še razširile.

## 7 Viri

**Aufwertung des Brunnenviertels**, Werkstattbericht Nr. 67 [2004]. Stadtentwicklung Wien, Wien.

**Blocksanierung: der Weg zu mehr Lebensqualität** [2007]. Wohnfonds Wien, Wien.

**Gebietbetreuung Stadterneuerung**, Jahresbericht 2009 [2009]. Stadt Wien [MA 25], Wien.

**Gebietbetreuung Stadterneuerung**, Jahresbericht 2008 [2008]. Stadt Wien [MA 25], Wien.

Ivanšek, F. [1988]. **Družina, stanovanje in naselje: Anketna raziskava 195 stanovanj v Savskem naselju v Ljubljani** [1961]. Ljubljana.

**Lokalne pisarne celovite urbane prenove: nevladne organizacije kot vezni člen med prebivalci in lokalno samoupravo** [2015]. Mreža za prostor, Ljubljana

**Stadtentwicklung Wien** [2004]: Aufwertung des Brunnenviertels, Stadt Wien, Wien.

**Stadtmarketing Austria** [2010]: Verein Stadtmarketing Austria, Salzburg.

**Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien – 2009** [2009]. Magistrat der Stadt Wien  
MA 5 – Finanzwesen, Wien







IPop

prostorož\*