

Luka MLADENVIČ

Nova Tobačna – skrbnejša priprava, boljše naročilo, zagotovljen uspeh?

Javni prostor
Ljubljana
Natečaj
Oživitve
Prenova
Stolpnica
Tobačna tovarna

Public space
Ljubljana
Competition
Rehabilitation
Renewal
Skyscraper
Tobacco factory

Tobačna Ljubljana, ki je bila dobrih 130 let eden od mestnih zaščitnih znakov, je z zaprtjem poleg vrste spomeniško varovanih objektov industrijske stavbene dediščine sprostila veliko površino v neposredni bližini mestnega središča. Tako se je ponudila odlična priložnost za razširitev centra. Julija 2006 je bil zato razpisan natečaj za preobrazbo območja. Rešitve naj bi se opirale na tamkajšnje kakovostne objekte in jih nadgradile z novimi, ki bi skupaj oblikovali prepoznavno mestno območje. Na natečaju so zmagali Dekleva Gregorič arhitekti s celovito vizijo kompleksa Nove Tobačne. Projekt na lokaciji predlaga pester nabor ambientov, od predela prenovljenih objektov z novimi, mestnimi programi do novega hotelskega in kongresnega centra v visokem stolpu, imenovanem Kvadrat. Z uspešnim nadaljevanjem korakov k oživitvi bo Ljubljana dobila vzorčni primer za prenavo opuščenih industrijskih objektov in kompleksov, ki mu bodo lahko sledila tudi druga območja, ki še samevajo.

The closure of the Tobacco factory, which was for 130 years one of the main city landmarks, offered numerous buildings needing safeguarding as cultural monuments but also vast surfaces in the immediate vicinity of the city centre. Furthermore, an excellent opportunity for expanding the city centre emerged. In July 2006 a competition was tendered for the area's transformation. The solutions should rely on extant built qualities and provide new ones, which would in conjunction form a new urban quarter. The competition was won by Dekleva Gregorič architects, who delivered a comprehensive vision for the »New Tobacco Factory« complex. They suggested a varied selection of places, from the area of renewed buildings with new, urban programmes, to the new hotel and congress centre tower, named »Square«. By successful further implementation steps in revitalisation Ljubljana could gain a case study of good practise in rehabilitation of derelict industrial buildings and areas, which could be applied to other areas still waiting for intervention.

1. Uvod

Po več kot 130 letih se je 1. maja 2004 v Tobačni Ljubljana ustavila proizvodnja tobačnih izdelkov. Tako se je končalo daljše obdobje negotovosti nekoč ene pomembnejših in za marsikoga najznačilnejših ljubljanskih tovarn.

Zaprtje lahko razumemo kot posledico dveh dobro poznanih trendov. V mestnem merilu je to trend zapiranja ali selitev industrijskih objektov iz neposredne bližine mestnega središča. Glavna vzroka sta nezdržljivost dejavnosti z drugimi mestnimi funkcijami in nefleksibilnosti lokacij zaradi pomanjkanja prostora za širitev.

V širšem prostoru pa gre za trend selitve proizvodnje v države s cenejšo delovno silo, s čimer se zmanjšajo stroški izdelave končnega izdelka.

Dogajanje torej ni presenetljivo in v prihodnje lahko pričakujemo, da se lahko to zgodi tudi z redkimi preostalimi velikimi mestnimi tovarnami. V samem mestnem središču tako že nekaj let sameva izpraznjena tovarna Rog, ki sicer trenutno ima »začasne uporabnike«, vendar je zgodba njene oživitve še daleč od srečnega razpleta.

Prav zato Ljubljana potrebuje vzorčni primer uspešnega reaktiviranja opuščenega industrijskega območja za splošno mestno uporabo in ne le za ozek krog uporabnikov.

Leta 1871, ko je bila Tobačna tovarna Ljubljana ustanovljena, je našla svoj prostor na

takratnem obrobju mesta, strateško postavljena ob železnici. Dovolj velika prosta površina je dovoljevala gradnjo celotnega tovarniškega kompleksa, pravo malo mesto v mestu, zgrajeno v značilnem industrijskem arhitektumem slogu druge polovice 19. stoletja. Nenehen razvoj in številne tehnološke inovacije so tovarno med njenim delovanjem uvrščale v sam vrh evropske industrije.

Mesto se je od ustanovitve tovarne močno razširilo in tovarniški kompleks zdaj ne leži več na njegovem obrobju. Lokacija Tobačne se opisuje kot razširjen del ožjega mestnega središča, saj je od njega oddaljena manj kot deset minut peš hoje.

2. Priložnost

Zaprta tovarne in s tem sprostitev tako velike površine na odlični lokaciji za mesto ni težko prepoznati kot izjemno priložnost. V zadnjih nekaj letih je bilo v vsej Evropi uspešno oživiljenih več industrijskih kompleksov. Ti so s svojo značilno zasnovo in arhitekturo pomemben del mestne preteklosti. Po primerni prenovi se tudi njihova estetika vedno bolj prepozna kot kakovostna.

Objekti sami so s fleksibilnostjo in velikostjo nad vse primerni za uporabo, saj so zaradi velikih odprtih prostorov s sorazmeroma velikimi razponi sposobni sprejeti marsikateri nov program.

Kljub temu se je porajalo vprašanje, kako se bo zgodba Tobačne nadaljevala. Bo kdo znal izkoristiti to priložnost? Se bo našel investitor, ki bo znal voditi dialog z mestom tako, da se ne bo še enkrat ponovila zgodba drugih ljubljanskih opuščenih objektov, ki jih v neposredni bližini mestnega središča ne manjka in za katere nikakor ne najdemo načina za oživitev? Ti čakajo na druge čase, da se bo lahko njihovo življenje nadaljevalo.

3. Razpis natečaja

Prvi korak k oživitvi se je zgodil jeseni 2006, ko je investitor IMOS v sodelovanju z ZAPS razpisal natečaj za preobrazbo območja, ki bo osnova za izdelavo občinskega lokacijskega načrta. Natečaj se je uspešno končal februarja 2007 z razstavo v zdaj praznih prostorih Tobačne.

Glede na pripravljeno natečajno gradivo je treba pohvaliti skrb investitorja, saj je pokazal poslušnost za ohranjanje stavbne dediščine in nakazal pripravljenost tudi za prenovo stavb in ne le gradnjo novih objektov. Ti bi skupaj oblikovali novo prepoznavno mestno območje v neposredni bližini ožjega mestnega središča.

Seveda pa se investicija, namenjena za obnovo objektov, kaže v veliko zahtevanih površin novih objektov.

Vse rešitve predlagajo v osrednjem delu območja, ki ni pod spomeniškim varstvom, nize precej visokih stolpov ali pa nekoliko nižjo in precej gosto pozidavo v kombinaciji z višinskim poudarkom, da bi zadovoljile zahteve iz natečajnega gradiva.

S tem se znova odpira tema visokih stavb v neposredni bližini starega mestnega jedra. Primerne lokacije v Ljubljani za take stavbe nedvomno so, a dokler ne bo mesto pripravilo jasne strategije, se bo zaradi visokih cen zemljišč in čim višjega dobička vsak potencialni investitor trudil graditi stolpnice, ne glede na primernost parcele.

Gradnja stolpnic v neposredni bližini mestnega središča je za Ljubljano še posebno občutljiva tema po neuspehu natečaja za Kolizej, ko je strokovna javnost soglasno zavrnila zmagovalni predlog. Poleg nelegitimnosti natečaja je bil eden glavnih protiargumentov neprimerna višina objekta za lokacijo ob Tivolski in Gosposvetski cesti, ki bi zakrival pogled na Grad in postavljala novo razmerje moči med višinskimi poudarki v strogem mestnem jedru.

Da bi se izognili ponavljanju neprijetnih situacij, ki nastajajo kot posledica razlik v pričakovanih investitorjev, mestnih oblasti in lokalne stroke, bi bilo nujno, da mesto sprejme jasno strategijo, ki bi pojasnjevala, kje v mestu ni mogoče graditi visokih stavb in zakaj ne. Prav tako bi predlagala, kje jih je mogoče ali celo zaželeno graditi in pod kakšnimi pogoji.

Sestavni del take strategije mora biti nujno tudi posebna obravnava teh območij glede dostopnosti, s poudarkom na spodbujanju uporabe mestnega javnega prevoza.

Kot posledica visokih stavb se na površinsko majhnem območju mesta zgosti veliko de-

lovnih mest. Za prevoz na delo zaposlenih se zato kot primarno prevozno sredstvo ne more predvideti osebni avtomobil.

Kljub obupnim poskusom, da se v kleti objektov stisne kar se da veliko parkirnih prostorov, obstaja meja, do katere je tako početje smiselno in ekonomsko opravičljivo. Trenutno precej togim predpisom števila parkirnih prostorov na stanovanjsko/ trgovsko/ pisarniško površino bi se lahko v prihodnje dodalo dopolnitev, da se jih nekaj lahko nadomesti z vlaganjem investitorja v mestni javni transport, ki poteka v neposredni bližini.

Glede dostopa ima Tobačna namreč odlična izhodišča. Bližina železnice in pogostih povezav mestnega avtobusa ponuja enkratno dostopnost s sredstvi javnega prometa, že urejene kolesarske steze pa še odlično dostopnost večino leta s kolesom.

4. Zmagovalni projekt

Na natečaju so prvo nagrado prejeli Dekleva Gregorič arhitekti s celovito vizijo kompleksa Nove Tobačne. V predlogu za obstoječe zaščitenе objekte predvidita javne mestne programe. V severnem delu lokacije, ki ni pod spomeniškim varstvom, pa predlagajo niz dvanadstropnih podestov z javnimi, trgovskimi, poslovnimi in kulturnimi programi, na katerih stojijo visoki stanovanjski stolpi. Kot glavni višinski poudarek predlagajo v vogalu med Tivolsko in Tržaško tako imenovani Kvadrat, 20-nadstropni objekt s hotelom in poslovnimi prostori, ki bi postal prepoznavni znak ožjega, a verjetno tudi širšega območja.

Posamezno stavbo uporabljala le določeno, precej omejeno število uporabnikov, javne prostore okrog nje pa neprimerno več, tako rekoč vsi meščani, zato je za kakovost rešitve s stališča javnega interesa smiselno analizirati predvsem predvidene javne prostore. Ti na območju Nove Tobačne dobijo tri različne identitete.

Prva je mreža malih trgov in kratkih ulic na severnem delu lokacije. Oblikujejo se okrog dvanadstropnih podestov s pretežno komercialnimi vsebinami, ki morfologijo trgovskega centra oziroma »*malla*«¹ nadgradijo z neposredno bližino stanovanj v stolpih nad podesti. Stanovanja so v bistvu edini ele-

ment, ki manjka klasičnemu »*mallu*«, da bi ga lahko imenovali mesto. Kljub uspehom s takim združevanjem programov, ki ga poznamo iz tujih primerov, se načrtovalci trgovskih središč pri nas na žalost še ne odločajo za tako kombinacijo.

Druga identiteta je notranji oziroma »Stari trg«² med prenovljenimi objekti. Glavni element v tem prostoru je poglobljeni prostor za kulturne programe. Obkrožen s kakovostnimi, sicer industrijskimi objekti in dojemljive velikosti igra na karto trga v klasičnem pomenu besede. Mesto še nima trga, obkroženega z industrijsko dediščino, zato je ravno ta element kakovosten prispevek k pestrosti ljubljanskih javnih prostorov.

Tretji in mogoče še najmanj posrečen je glavni, tako imenovani Tobačni trg ob Kvadratu. Ta lahko zaradi nedefinirane okoliske pozidave in visoke stene Kvadrata na enem njegovih robov deluje na uporabnika neprijetno. Čeprav je prostor zaradi pomembnosti objekta opisan kot reprezentančni, bo njegova uporaba najverjetneje ostala omejena na prehajanje, ne pa tudi na zadrževanje uporabnikov.

Pestrost ambientov, ki nam jih ponuja zmagovalna rešitev, je torej velika. V izhodiščih gradi na obstoječih elementih, vendar se ne omeji le nanje. Uravnoveženo dodaja tudi nove, ki postavljajo svežo in sodobno podobo Nove Tobačne. Tako pridobi prepoznavnost tudi širši prostor Viča, ki trenutno nima jasno izoblikovanega središča aktivnosti kakor tudi ne razpoznavne identitete, s katero bi se lahko poistovetili njegovi prebivalci.

Obravnave pa bo pred izvedbo potrebna še ureditev severnega roba lokacije, kjer ta meji na železnico. Zaradi aktivnosti v zvezi s poglobitvijo železnice skozi mesto, ki so se začele šele po koncu natečaja, se bodo v naslednjih letih verjetno zgodile nekatere spremembe, ki bodo bistveno vplivale na prostor v njeni neposredni bližini.

Na nasprotni strani Tobačne, čez železnico, namreč stojijo vile Rožne doline. Prehod iz 12- in večnadstropnih stolpov na drobno merilo trinadstropnih vil je v natečajni rešitvi nenaden. Če se železnica poglobi in bo prostor v parterju lahko prehodni, bo kontrast še zlasti opazen in lahko negativno vpliva na značaj prostora v Rožni dolini.

5. Sklep

Za zdaj torej kaže, da jo bo od zapuščenih ljubljanskih kompleksov najbolje odnesla Tobačna z okolico. Investitor je z natečajem pokazal, da lahko pokaže posluh za dediščino, ki je ohranjena na lokaciji. Ta ob pravilni obravnavi pridobi vrednost in pripomore k prepoznavnosti in značaju tudi novih objektov v neposredni bližini.

S koraki, ki so bili doslej storjeni k oživitvi lokacije, smo torej lahko zelo zadovoljni. Upamo le, da bodo tudi naslednji tako dobro opravljeni. Z uspešno aktivacijo Nove Tobačne bo Ljubljana končno dobila vzorčni primer, kako se postopek oživitve opuščene območja da izpeljati v naših razmerah. Temu bodo lahko sledile tudi druge lokacije.

Luka Mladenovič, MSc, univ.dipl.ing.arh.,
Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana
e-pošta: luka.mladenovic@uir.si

Viri

Gradivo za javni natečaj za pridobitev najprimernejše rešitve za preobrazbo območja Tobačne tovarne v Ljubljani, Ljubljana, julij 2006 (www.arhiforum.si).

Zaključno poročilo za javni natečaj za pridobitev najprimernejše rešitve za preobrazbo območja Tobačne tovarne v Ljubljani, Ljubljana, januar 2007 (www.arhiforum.si).

Gradivo z razstave Nova Tobačna Ljubljana.

Stanič, I., Mujkič, S., Nikšič, M., (2006), *Kompleks Tobačna Ljubljana – strokovne podlage: Osrednje dejavnosti in javni standard*, Urbanistični inštitut Republike Slovenije, Ljubljana.