

Richard SENDI

Sodelovanje stanovalcev kot pogoj za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk

V prispevku predstavljamo del ugotovitev raziskovalnega projekta z naslovom *Prenova sosesk v Ljubljani*. Raziskavo smo izvedli v zahodnem delu Savskega naselja v Ljubljani. V uvodu na kratko opisujemo teoretično osnovo, na kateri temelji metodologija raziskave. V nadaljevanju predstavljamo rezultate terenske raziskave, s posebnim poudarkom na pogledih stanovalcev do prenove in izboljšanja njihovega bivalnega okolja. Soočanje pogledov na problematiko prenove soseske s konkretnimi dejavnostmi (oz. nedejavnostmi) občinskih organov kaže, da trenutno obstajajo velika, potencialno škodljiva nasprotja med obema akterjema. Ugotavljamo, da več odgovornosti za sedanje konflikte nosijo prav občinski oddelki, ki so na mestni ravni odgovorni za stanovanjsko oskrbo in kakovost bivanja. Trdimo, da je dosedanje planiranje in urejanje stanovanjskih območij – od zgoraj navzdol – neprimerno, neučinkovito. Čim prej ga je treba zamenjati s sodobnejšimi pristopi, ki so že dlje uveljavljeni v razvitejših državah. Glavna teza, ki jo v prispevku zagovarjamo, je, da prenova stanovanjskih sosesk ni mogoča brez aktivnega sodelovanja stanovalcev.

The article presents findings from the research project titled *Rehabilitation of housing estates in Ljubljana*. The research was conducted in the western part of the Savsko naselje neighbourhood in Ljubljana. The introduction brings a brief description of the theoretical framework of the research. In continuation results of field work are presented, whereby special emphasis is given to the views of residents to rehabilitation and improvements to their living environment. Confrontation of attitudes to issues pertaining to the housing estate with real actions (or non-actions) by local authority show that presently there are large, potentially damaging contradictions between the two actors. We can ascertain that at present the municipal departments are accountable for the present conflicts, especially those responsible for housing provision and living quality. We are adamant that present planning and management of housing estates – top-down – is inadequate and inefficient. As soon as possible it should be substituted with contemporary approaches that have been pursued for some time in more developed countries. The hypothesis of the article is that rehabilitation of housing estates is not possible without active resident participation.

Kakovost bivanja
Participacija
Prenova sosesk
Stanovanjska soseska
Vzdrževanje stanovalcev

Quality of life
Participation
Rehabilitation of housing estates
Housing estate
Maintenance

1. Uvod

V Sloveniji so, podobno kot v drugih bivših socialističnih državah srednje in vzhodne Evrope, velike stanovanjske soseske pomembna oblika stanovanjske oskrbe. Medtem ko delež prebivalstva, ki živi v velikih stanovanjskih soseskah v zahodnoevropskih državah, ne presega 10 odstotkov, se v srednje- in vzhodnoevropskih državah giblje med 20 in 35 odstotki oz. tudi do 60 v nekaterih urbanih območjih (Murie, Knorr-Siedow in Van Kempen, 2003). V Sloveniji je ob popisu leta 2002 delež večstanovanjskih stavb znašal 31 odstotkov celotnega stanovanjskega fonda.

Velike prefabricirane stanovanjske soseske so bile v obdobju velikega pomanjkanja po 2. svetovni vojni najhitrejša ter najučinkovitejša možnost zagotavljanja množične stanovanjske oskrbe, vendar so se kmalu začele kazati številne slabosti takega bivanja. V zahodnoevropskih državah so se slabe strani takšne oblike reševanja stanovanjskih problemov začeli zavedati in jo popravljati (tudi z rušenjem) že v 70. letih. V nekdanjih socialističnih državah, na drugi strani, so taka naselja gradili še v poznih 80. letih.

Danes so velike stanovanjske soseske vse bolj problematični in najšibkejši segment stanovanjskega trga. To še posebno velja za nekda-

nje socialistične države. Sočasno lahko ugotovimo, da prav srednje- in vzhodnoevropske države še vedno nimajo politik, ki bi bile posebej namenjene za reševanje problemov velikih stanovanjskih sosesk. Slovenija ni izjema. Prav tako še ni na državni ravni sprejela strategije prenove sosesk, ki bi pomenila osnovo za oblikovanje sistematičnih programov prenove in revitalizacije velikih stanovanjskih sosesk na občinski ravni. Opozoriti velja, da lahko zanemarjanje problematike stanovanjskih sosesk pripelje do neslutnih negativnih socialnih in ekonomskih posledic. Izkušnje iz drugih držav, kjer so se znašli v fazi fizičnega in socialnega propadanja takih stanovanjskih območij, so nam lahko resno opozorilo.

Strokovnjaki so prepričani, da stanovanje in njegova kakovost igrata posebno vlogo pri uveljavljanju ekonomskega in socialnega življenja (Power, 1987; Pinto, 1993). Po anketi, ki jo je izvedel neki nemški časopis v vzhodnem delu Berlina, so prebivalci postavili stanovanje na vrh seznama prioritet, celo pred zaposlitvijo, dohodkom in varnostjo (Schumer-Strucksberg, 1997). Njihova kakovost v velikih stanovanjskih soseskah pa je žal pogosto slaba, zato je treba stanovanja in stanovanjske objekte ustrezno vzdrževati ter pravočasno izvajati potrebne ukrepe prenove. Zavedati se moramo tudi, da je prenova stanovanjskih sosesk pomembno vprašanje javne stanovanjske politike in infrastrukturne naložbe. Vzdrževanje, izboljšanje in prenova so nujni, če želimo zagotoviti njihovo primerljivost z novimi stanovanjskimi tipologijami, ki se že pojavljajo.

V Sloveniji ima Ljubljana kot največje mesto tudi največjo koncentracijo velikih stanovanjskih sosesk. Neukrepanje na tem področju bi lahko sčasoma privedlo do stanja, ko bi se začeli pojavljati karakteristični negativni procesi, kot so na primer velika koncentracija ekonomsko šibkejših gospodinjstev, velika nezaposlenost med stanovalci, socialna izključenost, deviantno vedenje (predvsem mladih stanovalcev), občutek nevarnosti oz. dejansko nevarno stanovanjsko okolje itd. V naslednji fazi (če ne že vzporedno s temi procesi) se začne izselitev stanovalcev, ki si imajo možnost priskrbeti boljše bivalne razmere, kar je samo še zadnje dejanje v procesu fizične degradacije in tržne devaluacije teh sosesk.

Da bi se izognili opisanemu scenariju, bi moralo mesto Ljubljana nujno pripraviti

splošno strategijo prenove in revitalizacije velikih stanovanjskih sosesk na območju MOL. Raziskovalni projekt, ki je osnova za ta prispevek, je bil izveden deloma tudi v ta namen. Pilotsko raziskavo smo po naročilu Mestne občine Ljubljana (Oddelek za kulturo in raziskovalno dejavnost, Javni stanovanjski sklad MOL in Oddelek za urbanizem) izvedli na Urbanističnem inštitutu RS skupaj z Inštitutom za družbene vede s Fakultete za družbene vede. Območje raziskave je bil zahodni del Savskega naselja ^[1]. Temeljna naloga prve faze raziskave je bila izvesti obširno analizo stanja v naselju in na osnovi ugotovljenih pomanjkljivosti oblikovati smernice in predloge možnih rešitev. Končni cilj je oblikovati strategijo prenove soseske, ki naj bi opredelila nujne ukrepe prenove, posamezne aktivnosti v posamezni fazi izvajanja prenove, namen izvajanja posameznega ukrepa prenove ter končne cilje prenove (več o raziskavi glej: Sendi in dr., 2004). Izkušnje, pridobljene pri projektu, naj bi bile vodilo pri načrtovanju in oblikovanju strategij ter programov prenove drugih sosesk v Ljubljani.

2. Metodologija raziskave

Pristop k prenovi stanovanjskih sosesk, ki smo ga uporabili v raziskavi, temelji na metodologiji, ki smo jo v eni prejšnjih obširnih analiz različnih modelov prenove velikih stanovanjskih sosesk v tujini razvili na Urbanističnem inštitutu (Dimitrovska Andrews, 1999). V omenjeni raziskavi smo oblikovali »revitalizacijsko ogrodje kompleksne prenove stanovanjskih sosesk«, ki vsebuje pet glavnih faz:

- analiza (vrednotenje) stanja,
- predstavitev ugotovitev analize stanja in oblikovanje predlogov možnih rešitev,
- opredelitev vizije in razvojne strategije,
- implementacija ukrepov (programov) prenove,
- evaluacija učinkov prenove.

V tem delu raziskave smo izvedli le prve fazi, tj. analizo stanja ter oblikovanje predlogov možnih rešitev (Sendi in dr., 2004). Obširna analiza stanja je zajela naslednje dejavnosti:

- oblikovanje baze osnovnih podatkov o soseski,
- analizo konstrukcijsko-tehničnega stanja objektov (ocena potresne ogroženosti stanovanjskih objektov),

- analizo tehničnih sistemov zgradb (analiza in ocena energetskega sanitarnega stanja objektov),
- analizo urbanistično-oblikovalskih značilnosti soseske (zazidanost, funkcionalne povezave, tipološka analiza objektov, opremljenost, prometna ureditev, zelene površine itd.),
- analizo participacije stanovalcev (terenska anketa in urbanistična delavnica), ter
- analizo cen stanovanj na območju Bežigrada.

Ključni dejavnik uporabljene metodologije kompleksne prenove sosesk je bila vključitev in aktivno sodelovanje stanovalcev obravnavanega naselja že od začetka procesa oblikovanja strategije prenove. Temeljno spoznanje, ki smo ga uveljavili, je, da ni mogoče izvajati sprememb v velikih stanovanjskih soseskah od zunaj. Učinkovitejša je izvajanje ukrepov za izboljšanje stanja znotraj naselij z aktivnim sodelovanjem in podporo ljudi, ki tam živijo in uporabljajo določen prostor. Participacija stanovalcev pri vzdrževanju, upravljanju, prenovi in odločanju o vseh pomembnih razvojnih vidikih soseske je obvezni del planske prakse v večini zahodnoevropskih držav (več o tem glej: Cole in dr. 1999; Cooper & Hawtin, 1997; Cooper & Hawtin, 1998; Ford in dr., 2001; Malpass, 1997; Power, 1999; Somerville, 1998; Wates, 1996).

Aktivno udeležbo stanovalcev v procesu prenove smo omogočili na dva načina, in sicer z izvedbo ankete med prebivalci soseske in z organizacijo urbanistične delavnice. Anketo smo izvedli po metodi naključnega vzorca. Od skupaj 650 razdeljenih vprašalnikov smo dobili vrnjenih 584, kar pomeni 90-odstotno realizacijo. Tako velik delež odziva gre po našem mnenju pripisati predvsem strahu stanovalcev, da naročnik (mesto Ljubljana) ne bi *spet* skrivnostno načrtoval posegov v njihovo okolje brez njihovega soglasja (več o tem pozneje). Anketa je bila zelo obsežna (skupaj 53 vprašanj), vendar v tem prispevku obravnavamo le tiste rezultate, ki so za razpravo najpomembnejši.

V nadaljevanju predstavljamo glavne ugotovitve iz analize participacije stanovalcev. Najprej opisujemo organizacijo in potek urbanistične delavnice ter povzemamo najpomembnejše izjave udeležencev. Nato predstavljamo rezultate iz terenske ankete. V nekaterih elementih jih poskušamo interpreti-

rati v povezavi z izjavami udeležencev urbanistične delavnice. Paralelna obravnava ugotovitev iz obeh analiz nam veliko pomaga pri razložitvi nekaterih pojavov kakor tudi pri potrjevanju oz. zavračanju določenih tez.

3. Analiza participacije stanovalcev

Kot že rečeno, je bil osnovni namen organiziranja delavnice omogočiti neposrednejše in konkretnije sodelovanje prebivalcev soseske pri dejavnostih prenove. Povabili smo vse zainteresirane stanovalce in druge uporabnike prostora (šolo, vrtec, Kmetijski inštitut) na območju raziskave. Želeli smo, da bi nam stanovalci povedali, kateri dejavniki so zanje najbolj moteči oz. katere so glavne pomanjkljivosti v naselju, kako si želijo, da bi bilo urejeno ter kakšne oblike modernizacije bi jim ustrezale. Naš cilj pri akciji je bil, da skupaj z njimi identificiramo največje probleme soseske, poskušamo poiskati najbolj optimalne rešitve, na podlagi katerih bo mogoče oblikovati predloge ukrepov prenove. Poskusili smo tudi ugotoviti, katere izboljšave oz. prenovitvene programe bi bili stanovalci pripravljene podpreti s svojo finančno (ali drugačno) udeležbo.

Delavnico smo zasnovali kot dvodnevni dogodek, ki je potekal dva popoldneva. Prvi dan je bil namenjen za identificiranje in razpravo o problemih naselja, drugi dan pa za iskanje in oblikovanje predlogov rešitev. Udeležba nas je (pozitivno) presenetila. Na prvo delavnico je prišlo 39 stanovalcev, na drugo 43. Ne glede na to, da so te številke le približno osem odstotkov dejanskega vzorca, ki smo ga upoštevali pri terenski anketi, je treba ugotoviti, da se občani praviloma zelo slabo odzivajo na takšne dogodke. Da bi spodbudili večje zanimanje za delavnico, smo plakat, s katerim smo vabili stanovalce, opremili tudi s oznakami območij, ki naj bi potrebovala intervencije. Glede na pripombe precej udeležencev lahko ugotovimo, da je marsikateri prišel prav zaradi teh »točk obravnave«.

Po uvodni predstavitvi rezultatov urbanistično-arhitekturne analize in terenske ankete smo navzoče povabili in prosili, da nam pomagajo pri identificiranju največjih problemov v naselju, ki bi jim v nadaljevanju skupaj poiskali ustrezne rešitve. Povedali smo jim,

da smo iz dosedanjih analiz in opazovanj ugotovili določene slabosti oz. pomanjkljivosti v naselju, vendar želimo, da nam sami povedo, kako doživljajo prostor, v katerem živijo, in kaj jih najbolj moti. Poudarili smo, da jim v tej fazi še ne ponujamo nobenih konkretnih rešitev, saj jih želimo najti skupaj z njimi.

Prebivalci naselja so že od začetka izkazovali precejšnje nezaupanje do raziskovalne skupine in nenehno ponavljali svojo slutnjo, da je za tem, kar jim predstavljamo na delavnici, »še nekaj«. Takšne sume jim je »opravičevalo« tudi vabilo na delavnico, kjer so bile na karti območja vizualno poudarjene svojevrstne kritične točke v naselju. Vložiti je bilo treba veliko napora, da smo pojasnili in počasi prepričali udeležence, da v naselju dejansko obstajajo problemi (neurejen promet, neurejeno parkiranje, slabo definirani odprti prostori, zanemarjene zelene površine, slabo vzdrževana in neustrezno opremljena otroška igrišča, neusklajena prenova balkonov in drugih fasadnih elementov ...). Poudarili smo, da je treba za pomanjkljivosti oz. slabosti iskati ustrezne rešitve in jih tudi čim prej izvesti, da se prepreči zanesljivo poslabšanje stanja.

V prvem delu delavnice so pogovori potekali predvsem v smislu »srečni smo v našem naselju, kakršno je, ničesar ne potrebujemo, hočete nam vzeti in prodati zemljo, pustite nas pri miru, popolnoma nič vas ne potrebujemo, ne ponujajte odgovorov na nekaj, česar ne potrebujemo, ta soseska je lahko za zgled drugim, sosednje so še slabše ipd.«. Razprava je postopoma postajala bolj umirjena, proti koncu srečanja so nekateri posamezniki tudi spraševali o možnih rešitvah oz. ponujali konkretne predloge rešitev določenih problemov.

Iz razprave s stanovalci povzemamo pomembnejše izjave posameznih udeležencev, najpogosteje omenjene probleme soseske in nekaj konkretnih predlogov za njihovo rešitev:

- vzdrževanje okolja je katastrofalno, parkirišča niso pometena, zelenic ne kosijo – vsako leto isti problemi,
- glede zelenic mislim, da bi moralo mesto ponuditi možnost, kaj z njimi storiti – mesto ne skrbi zanje, mi pa nismo njihovi lastniki,
- MOL mora sam vzdrževati zelenice, vsako leto se pojavlja isti problem,
- čiščenje okoliša bi plačevali, če bi ga dejansko izvajali, tako pa se počutimo izigrani,

- veliko težav je zaradi nedoločenega funkcionalnega zemljišča,
- slabo urejena kanalizacija (Črtomirova 31) povzroča poplave ob vsakem večjem nalivu,
- neurejeni prostori za smetnjake,
- pereča vprašanja so parkirišča, prometna urejenost,
- potrebujemo garaže in urejena otroška igrišča,
- parkirni prostori, ki so bili predvideni pri gradnji »avenije velikanov«, niso bili nikoli zagotovljeni,
- zagata s prometom pri Topniški 58a – skoraj nemogoč dostop z intervencijskim vozilom,
- mlade mamice z vozički morajo na cesto, ker je pločnik popolnoma zaseden z avtomobili,
- garaže v Zupančičevi jami so samo 60-odstotno zasedene, najemnina je draga, nakup pa astronomski,
- če bi bile (prazne) garaže v Zupančičevi jami dosegljive zastoj oz. prodane za dostojno ceno, bi se ta problem v naši soseski zelo omilil,
- kdo bo financiral prenovo,
- če bi želeli obnavljati svoje hiše, bi morali najti možnost financiranja,
- mislim, da nam morate vi najprej predlagati rešitve, potem bomo lahko razpravljali, kaj in kako,
- kaj narediti z balkoni na Novakovi, kjer se vsaka stanovanjska enota odloči za drugačen pristop? Ali je mogoča enotna rešitev, ki bo poceni in estetsko sprejemljiva?
- imamo dva primerna prostora za garažno hišo, pod igriščem in parkom Zvezda (nogometno igrišče) ter pod parkirišči na drugi strani Črtomirove,
- bloki na Neubergerjevi 2 in 4 ter Črtomirovi 3 in 5 so tako stari, da se je začela prenova balkonov, zamenjava oken, streh. Prosim, najdite skupno rešitev pri zamenjavi, ki bo primerna – sosedje bi se morali uskladiti in posvetovati,
- bloki proti Linhartovi ulici so lep izziv za dobrega arhitekta. Tam se da narediti dobro rešitev,
- izločeni smo iz odločanja o načinih prenove soseske,
- predlogi novogradenj ne upoštevajo želja in potreb stanovalcev,
- občina nezadostno svetuje pri prenovi (primer je Črtomirova 31, kjer so hoteli urediti fasado v skladu s sosesko, a jim na upravni enoti niso znali ustrezno svetovati),
- občutek imamo, da nas mesto izkorišča,

Iz predstavljenih povzetkov vidimo, da so stanovalci kljub neprijaznemu sprejemu in začetnim trditvam, da je v njihovem stanovanjskem okolju vse v redu, navedli nekaj pomembnih problemov oz. slabosti naselja. Povzete izjave je mogoče deliti v dve glavni skupini. Prva (št. 1–21) se nanaša na identifikacijo problemov oz. pomanjkljivosti naselja ter iskanje rešitev za ugotovljene slabosti. Druga skupina (št. 22–25) se nanaša na odnos med stanovalci in mestno oblastjo. Pri njej gre implicitno tudi za odnos med uporabniki prostora in njegovimi oblikovalci (strokovnjaki). Naša teza je, da se največje težave v prenovi pri nas pojavljajo prav v zvezi z izjavami udeležencev delavnice, ki smo jih razvrstili v drugo skupino. To tezo poskušamo v naslednjih straneh podkrepiti z empiričnimi ugotovitvami iz terenske ankete.

Najprej predstavljamo nekaj ugotovitev iz ankete, kako prebivalci ocenjujejo kakovost svojega stanovanjskega okolja. Njihova mnenja so nam osnovna orientacija pri obravnavanju odnosa stanovalcev do njihovega bivalnega okolja kakor tudi pri ugotavljanju njihovega odnosa do vzdrževanja in prenove. Na vprašanje »Kako bi vi ocenili urejenost svoje soseske?« je slaba polovica anketirancev (47 odstotkov) obkrožila odgovor 'žurejeno', dve petini jih meni, da ni niti urejena niti neurejena, dobra desetina pa, da je neurejena. V tej povezavi smo anketirance vprašali, kako primerjajo svojo sosesko z drugimi v Ljubljani. Skoraj 60 odstotkov anketirancev meni, da je urejenost podobna kot v večini drugih sosesk v mestu, medtem ko jih slaba tretjina misli, da je njihova soseska primerjalno bolj urejena. Iz teh odgovorov lahko torej sklepamo, da večina stanovalcev meni, da se njihova soseska po urejenosti ne odmika od povprečja. Opaziti velja tudi odstotek anketirancev, ki jo ocenjujejo kot neurejeno oz. zelo neurejeno (12 odstotkov), in odstotek tistih, ki jo imajo za bolj zanemarjeno oz. precej bolj zanemarjeno (9,1 odstotka) v primerjavi z drugimi. Iz obeh rezultatov je mogoče sklepati, da so stanovalci, ki so negativno ocenili urejenost soseske, so jo negativno ovrednotili tudi v primerjavi z drugimi.

Anketna vprašanja in odgovore o kakovosti oz. urejenosti soseske je smiselno obravnavati tudi v povezavi z vprašanji o (ne)zadovoljstvu z določenimi vidiki bivalnega okolja (preglednica 1) ter z motečimi pojavi v soseski (preglednica 2).

Iz preglednice 1 lahko razberemo, da so anketiranci splošno gledano precej zadovoljni z večino naštetih značilnosti svoje soseske. Če seštevamo rezultate v obeh desnih stolpcih (še kar zadovoljen in zelo zadovoljen), znaša povprečna stopnja zadovoljstva kar 62 odstotkov. Pri tem velja omeniti, da je 66 odstotkov anketiranih odgovorilo, da bi priporočili nekomu, naj se preseli v sosesko. To nakazuje na določeno konsistentnost anketirancev pri ocenjevanju njene kakovosti. Najbolj zadovoljni so z vrtcem in osnovno šolo (86 odstotkov), s trgovinsko (82) ter gostinsko ponudbo (81). Glede na to, da na ožjem območju raziskave ni niti ene trgovine in da je samo en gostinski lokal (na južnem robu naselja ob Vilharjevi ulici), je mogoče sklepati, da so stanovalci zadovoljni predvsem z bogato ponudbo tovrstnih storitev, ki je dosegljiva v sosednji soseski, Zupančičevi jami. Daleč največji vzrok nezadovoljstva so (seveda) parkirišča in neurejen promet, sledijo neurejena otroška igrišča ter slabe možnosti

Preglednica 1: Zadovoljstvo z značilnostmi soseske

Kako ste zadovoljni ali nezadovoljni s spodaj naštetimi značilnostmi svoje soseske?	Zelo nezadovoljen %	Delno nezadovoljen %	Še kar zadovoljen %	Zelo zadovoljen %
1. Podoba soseske	5,3	25,4	61,1	8,2
2. Gostoto soseske	13,7	32,8	43,0	10,6
3. Javnim potniškim prometom (»trole«)	6,6	18,2	46,8	28,4
4. Urejenostjo javnih zelenih površin	13,5	26,8	47,2	12,5
5. Urejenostjo prometa v soseski	28,3	32,6	32,6	6,5
6. Stanjem cest in poti	10,0	27,4	53,6	9,0
7. Parkirišči	60,2	23,7	12,0	4,1
8. Zbiranjem in odvozom odpadkov	3,9	17,1	55,6	23,4
9. Vrtcem in osnovno šolo	5,2	8,8	47,7	38,3
10. Otroškimi igrišči	23,4	28,3	33,6	14,7
11. Možnostmi športa in rekreacije v soseski	22,9	35,9	34,8	6,4
12. Trgovinsko ponudbo	5,4	12,5	52,2	29,8
13. Gostinsko ponudbo	6,2	12,6	58,1	23,1
14. Čistostjo soseske	10,5	31,7	51,2	6,6
15. Vzdrževanjem stavb v soseski	8,9	29,8	53,8	7,4
16. Upravljanjem svoje stavbe	15,2	27,1	44,2	13,5
17. Mirnostjo soseske	12,1	22,4	48,1	17,4
18. Kakovostjo zraka	13,5	28,6	48,7	9,2
19. S sostanovalci	5,0	18,3	56,9	19,8
20. Varnostjo v soseski	10,5	27,0	52,7	9,8

športa in rekreacije. Neurejeno parkiranje je bilo tudi na urbanistični delavnici najpogosteje omenjen problem.

Pri analiziranju odgovorov o motečih pojavih (preglednica 2) je prav tako smiselno seštevati odstotke v obeh desnih stolpcih zato, da dobimo skupno oceno o obsegu pojavov v soseski. Iz preglednice je razvidno, da je parkiranje spet izpostavljeno kot najbolj moteč pojav v naselju (79 odstotkov). Na drugem mestu je onesnaženje ulic (59), na tretjem pa onesnaženje zelenic (51). Tu se kaže rahla kontradiktornost, če primerjamo te rezultate z rezultati iz preglednice 1, kjer vidimo, da je s čistostjo soseske zadovoljnih 58 odstotkov anketirancev. Preseneča pa ugotovitev, da stanovalci ne zaznamujejo hujših prometnih zastojev kljub ugotovljeni visoki stopnji nezadovoljstva zaradi nezadostnih parkirnih površin in prometne neurejenosti.

Zanimiva je ugotovitev, da soseska nima hudih težav zaradi hrupa iz trgovin, restavracij in klubov kljub njeni dokaj centralni lokaciji. Kot že rečeno, gre to pripisati raznovrstni ponudbi storitev v bližini raziskovanega stanovanjskega območja, v sosednji Zupančičevi jami. Iz odgovorov je razvidno, da gre za

sosesko s precej malo vandalizma in le občasnimi vlomi (v avtomobile, kleti stanovanja), torej je dokaj mirna in varna.

Iz tega dela pregleda rezultatov najprej ugotovimo, da stanovalci precej ustrezno ocenjujejo kakovost svojega stanovanjskega okolja. Zavedajo se njegovih pozitivnih lastnosti kakor tudi karakterističnih slabosti oz. glavnih pomanjkljivosti. Parkiranje omenjajo kot najbolj pereč problem soseske, sledijo težave z urejanjem zelenih površin, otroških igrišč in pomanjkljive ponudbe rekreacijskih možnosti. Splošno znano je, da je parkiranje največja težava tudi v drugih soseskah v mestu ter da je reševanje tega problema največji izziv tako za stanovalce kakor tudi prostorske načrtovalce. Rešiti ga bo mogoče le z učinkovitim sodelovanjem prebivalcev, mestne oblasti in strokovnjakov.

Na drugi strani pa velja opozoriti, da so problemi urejevanja zelenih površin in otroških igrišč povezani predvsem s problemom določitve funkcionalnih zemljišč v soseski. Stanovalci trdijo, da je urejevanje teh površin dolžnost njihovega lastnika, torej mesta Ljubljana, medtem ko mesto pričakuje, da morajo lastniki stanovanj prevzeti odgovornost za urejevanje svojega stanovanjskega okolja. Končna določitev lastništva nad temi površinami naj bi prispevala k jasnejši opredelitvi odgovornosti na tem področju.

Presenetljiva ugotovitev iz tega dela analize pa je, da so stanovalci najbolj zadovoljni s ponudbo žspremlevalnih družbenih storitev (šola, vrtec, trgovine, gostilne). Pomembnejši kazalci kakovosti bivalnega okolja (kot so na primer podoba soseske, gostota, urejenost javnih zelenih površin, urejenost otroških igrišč, vzdrževanje stavb, kakovost zraka, varnost v soseski, možnosti športa in rekreacije ...) so na lestvici nižje ocenjeni – čeprav še vedno pozitivno. Vzdrževanje stavb v soseski je šele na enajstem mestu, upravljanje stavb pa na štirinajstem. To kaže, da se stanovalci slabo zavedajo potrebe ter odgovornosti za ustrezno vzdrževanje svojih nepremičnin. To ugotovitev žal precej potrjujejo tudi odgovori na druga vprašanja terenske ankete.

Drugi sklop anketnih vprašanj se nanaša prav na problematiko prenove soseske. Anketirancem smo postavili vprašanje: »Glede na dejstvo, da je bila vaša soseska zgrajena

Preglednica 2: Moteči pojavi

Kako pogosto se v vaši soseski pojavljajo naslednji moteči pojavi?	Nikoli %	Včasih %	Pogosto %	Ne-nehno %
1. Slabo vzdrževana otroška igrišča	8,0	42,1	30,6	19,3
2. Prometni zastoji	19,9	39,8	30,0	10,3
3. Hrup sosedov	18,6	57,6	18,6	5,3
4. Hrup mimoidočih	18,5	54,1	21,2	6,2
5. Hrup iz trgovin, restavracij in klubov	65,8	26,2	6,5	1,5
6. Grafiti na zidovih	37,9	48,0	11,4	2,7
7. Nezadostne parkirne površine	4,9	15,9	19,5	59,7
8. Onesnaženje ulic (smeti, pasji iztrebki)	6,4	35,1	32,3	26,3
9. Onesnaženje zelenic	7,7	41,0	32,0	19,3
10. Prometni hrup	14,3	40,7	23,5	21,6
11. Kraja ali uničenje poštnih pošilk	60,3	32,4	5,5	1,7
12. Vlomi v avtomobile (tudi poskusi)	16,4	57,7	20,2	5,7
13. Vlomi v kleti (tudi poskusi)	27,0	58,0	11,8	3,2
14. Vlomi v stanovanja (tudi poskusi)	39,4	52,6	5,7	2,3
15. Smrad izpušnih plinov	19,0	40,6	22,4	18,0

že pred leti, ali menite, da bi bila kot celota potrebna prenova?» Strinjalo se je 63 odstotkov anketirancev, 37 odstotkov je menilo, da prenova ni potrebna. Prve smo nato prosili, naj navedejo, kaj konkretno bi bilo treba prenoviti (preglednica 3). Odgovori so na prvi pogled morda presenetljivi. Preseneča predvsem dejstvo, da reševanje problema parkiranja, ki je bil izpostavljen kot največja slabost naselja tako v prejšnjih odgovorih na anketna vprašanja kakor tudi na urbanistični delavnici, ni na prvem mestu seznama pomanjkljivosti, ki jih je treba odpraviti. Anketiranci so se večinoma opredelili za prenavo otroških igrišč, ureditev javnih zelenih površin, spodbujanje urejanja okolice, za kar

naj poskrbijo stanovalci, boljše delo komunalne službe pri urejanju okolice in – šele na petem mestu – gradnjo garažne hiše. Petina anketirancev celo meni, da zadnja sploh ni potrebna. Obstaja smiselna razlaga.

Najpomembnejša ugotovitev v tem delu analize je vsekakor, da so anketiranci povsem proti gradnji dodatnih stanovanjskih stavb v soheski (83 odstotkov), nadgradnjam stavb z novimi stanovanji (80) ter izkoriščanju podstrešij za gradnjo novih stanovanj (58). Menimo, da je treba v teh odgovorih iskati tudi razlago, zakaj ni pretiranega navdušenja za gradnjo garažne hiše kljub hudim težavam, ki jih povzroča neurejeno parkiranje.

Preglednica 3: Potrebna prenova

Če menite, da je soheska potrebna prenove, vas prosimo, da nam navedete, kaj od naštetega je treba prenoviti ali na novo urediti.	Sploh ni treba %	Ni treba %	Niti potrebno niti nepotrebno %	Treba je %	Zelo potrebno %
1. Prenova vhodov in stopnišč	11,7	28,5	19,6	29,1	10,9
2. Gradnja dvigal (če jih še ni v objektu)	18,6	27,5	15,5	23,4	15,1
3. Obnova streh	10,3	24,5	24,5	31,8	8,9
4. Pročelja (fasade)	6,3	16,1	18,6	37,6	21,4
5. Celovita toplotna izolacija stavb	8,2	21,2	22,7	32,8	15,1
6. Prenova vodovoda in kanalizacije	7,5	22,2	25,7	32,4	12,2
7. Prenova sistema ogrevanja	8,6	29,4	25,9	26,5	9,6
8. Prenova električne napeljave	12,4	24,5	27,3	25,2	10,7
9. Zgraditi dodatne stanovanjske stavbe v soheski	52,5	30,4	9,1	6,0	2,0
10. Nadgraditi stavbe z novimi stanovanji do višine stavb v Z. jami	51,7	27,8	10,1	8,1	2,2
11. Izkoristiti podstrešja za gradnjo novih stanovanj	34,6	23,7	15,4	20,0	6,3
12. Otroška igrišča	5,0	11,2	14,9	37,3	31,5
13. Javne zelene površine	4,4	11,2	17,6	36,5	30,3
14. Bolje prometno povezati sohesko s središčem mest s podaljšanjem Neubergerjeve ul. prek železnice	15,4	20,2	18,2	26,9	19,2
15. Speljati progno LPP bliže soheske	14,3	27,4	18,9	23,3	16,1
16. Zgraditi garažne hiše	7,4	12,5	15,9	32,8	31,4
17. Zgraditi dom za starejše občane	12,0	18,2	24,0	29,6	16,2
18. Urediti varovana stanovanja (za starejše stanovalce)	7,2	13,5	24,3	40,2	14,9
19. Urediti prostor za družabno in kulturno življenje v soheski	6,8	17,1	26,0	34,4	15,7
20. Odpreti e-točko soheske z brezplačnim dostopom do interneta	10,5	14,8	24,2	33,8	16,8
21. Izboljšati trgovinsko ponudbo	15,3	29,8	26,2	21,9	6,8
22. Izboljšati ponudbo gostinskih lokalov	25,6	34,9	23,1	12,0	4,5
23. Več »ekoloških otokov« za ločeno zbiranje odpadkov	6,6	20,9	24,7	33,4	14,3
24. Poskrbeti, da bo komunalna služba bolje urejala okolico	3,4	11,5	19,9	44,3	20,9
25. Spodbujati stanovalce k urejanju okolice	5,0	10,3	17,9	44,0	22,8
26. Izboljšati varnost v soheski z videonadzorom	9,3	17,1	22,1	32,6	18,8
27. Drugo	10,8	11,8	12,9	15,1	49,5

Tu pridemo do bistva problema prenove v soseski. Močan odpor stanovalcev do vsakršnega posega je posledica (že izvedenih in načrtovanih) dejavnosti MOL. Priznati je treba, da je bil ključni interes naročnika raziskave (MOL) ugotoviti, ali je mogoče uresničiti katero od zgoraj omenjenih oblik zgotovitve pozidave na območju z novogradnjami. Po uspešni izvedbi prizidka stanovanjskega bloka (Topniška 58a) je mesto načrtovalo gradnjo novih vogalnih prizidkov stanovanjskih objektov ob Črtomirovi in Neubergerjevi ulici. Projekt je vseboval tudi izvedbo podzemne garaže, ki naj bi rešila sedanjo kaotično stanje mirujočega prometa. Po burnem protestiranju stanovalcev in pritožbi proti že izdanimu lokacijskemu dovoljenju je načrtovano gradnjo zaustavila odločba Ministrstva za okolje in prostor. Pri nasprotovanju gradnji ter izdaji lokacijskega dovoljenja so stanovalci med drugimi navedli naslednje argumente: poslabšanje bivalnih razmer, moteče vibracije med gradnjo, pokanje instalacij zaradi gradnje, grobi poseg v zdajšnje stanje, izpušni plini na igrišču, ki naj bi izhajali iz podzemne garaže itd. Pomemben vzrok spora je bil tudi nedokončan postopek vpisa etažne lastnine in funkcionalnega zemljišča. Stanovalce je motilo, da investitor z izvedbo teh intervencij prejudicira stališče, da je izključni lastnik zemljišča, na katerem name-rava graditi.

Ne glede na to, kdo ima v sporu prav, gre z našega stališča za nekaj povsem drugega. Posegi v stanovanjska okolja, ki so v celoti načrtovani od zunaj in izvedeni brez posvetovanja in usklajevanja s stanovalci, niso več sprejemljivi. Še posebno problematični so, če so izvedeni predvsem zaradi zadovoljevanja interesov investitorjev brez upoštevanja želja ljudi, ki v okolju že živijo.

Močno nasprotovanje takim posegom smo pričakovali, zato smo anketirance vprašali, pod katerimi pogoji bi bili zato, da se v naselju zgradijo dodatna stanovanja. Navedli so lahko več pogojev. Odgovori na to vprašanje potrjujejo pričakovani odpor stanovalcev do vsakršnih dodatnih gradenj v naselju. Tri četrtine anketirancev je odgovorilo »pod nobenim pogojem«. Preostala četrtina, ki bi morda dopustila izvedbo novih stanovanjskih gradenj, je navedla 180 različnih pogojev. Preglednica 4 prikazuje le tematsko urejene, ki so bili navedeni vsaj petkrat.

Preglednica 4: Pogoji za izvedbo dodatne stanovanjske gradnje

Pogoj	Število navedb
Gradnja podzemne garaže	37
Ugodni kreditni pogoji	26
Ureditev parkirnih prostorov	23
Obnovitev starih stavb	19
Zgraditi garaže	16
Ureditev LPP	11
Izkoristiti podstrešja/nadzidava	8
Več zelenih površin/igrišč/igral	6
Ugodne cene stanovanj	5

Iz preglednice lahko ugotovimo, da bi manjšina, ki bi lahko privolila v gradnjo dodatnih stanovanj, dovolila take posege le, če se uredi parkiranje. Razreševanje tega problema kljub vsemu ostaja glavna prioriteta. Treba bi bilo le iskati ustrezne načine izvedbe, predvsem na osnovi dogovora s stanovalci. Za to skupino anketirancev je zagotovitev ugodnih kreditnih pogojev tudi pomemben pogoj za privolitev v izvedbo takih projektov prenove. Potreba po pomoči pri zagotavljanju sredstev za različne dejavnosti prenove je bila pogosto omenjena tudi na urbanistični delavnici. Z ustrezno politiko in pravilnim reševanjem problemov bi lahko mesto izkoristilo prav instrument financiranja kot močan pogajalski adut.

Vsekakor pa je pomembno poudariti, da so za vzdrževanje in prenovo stanovanjskega okolja v prvi vrsti odgovorni prebivalci soseske. Niti najbolj kooperativna lokalna oblast ne more ničesar doseči na tem področju, če ni ustreznega sodelovanja stanovalcev. Anкета je zato vsebovala tudi vprašanje, s katerim smo hoteli ugotoviti, ali bi bili pripravljeni sodelovati pri prenovi soseske in kako. Na vprašanje »Ali bi bili vi osebno pripravljeni sodelovati pri prenovi?« je pozitivno odgovorilo 27 odstotkov anketirancev, 23 odstotkov negativno, 50 odstotkov jih je obkrožilo odgovor »Ne vem, nisem razmišljal o tem«. To pomeni, da je bila med izvedbo ankete le dobra četrtina pripravljena sodelovati pri prenovi. Zavedajoč se pomembnosti sodelovanja stanovalcev pri dejavnostih vzdrževanja in prenove smo jim postavili še eno vprašanje, s katerim smo jim ponudili štiri izbire (preglednica 5). Spet ugotavljamo, da večina anketirancev ni pripravljena kakor koli vlagati v vzdrževanje in prenovo soseske.

Preveriti smo hoteli tudi, koliko se anketiranci dejansko zavedajo, da je tržna vrednost njihove nepremičnine med drugim odvisna od kakovosti njenega vzdrževanja (preglednica 6). Skoraj dve tretjini anketirancev (63 odstotkov) meni, da je malo verjetno oz. sploh ni verjetno, da bi lahko vrednost njihove nepremičnine padla zaradi slabega vzdrževanja. Tako si lahko tudi razlagamo stališče nekaterih udeležencev delavnice, ki so prepričani, da v njihovi soseski nič ne manjka, oz. tistih 37 odstotkov izpraševancev iz terenske ankete, ki menijo, da prenova sploh ni potrebna.

Vzrokov za tako zgrešeno prepričanje je lahko več, vendar izpostavljam dve glavni domnevi. V prvi vrsti je lahko to posledica deformiranega in neučinkovitega stanovanjskega trga, ki zdaj obstaja v Sloveniji. V razmerah minimalne stanovanjske ponudbe tako na primarnem kot na sekundarnem trgu večina lastnikov stanovanj ne razmišlja o tržni menjavi nepremičnine. V normalnih tržnih razmerah ta poteka zaradi selitve bodisi v kakovostnejše, večje oz. manjše stanovanje ali v novo stanovanje oz. novo hišo, pač glede na dejanske potrebe in finančne sposobnosti gospodinjstva. V danih razmerah pri nas je stanovanje praviloma zgolj bivalni objekt, pomembno je le, da ga imamo. Marsikateri lastnik se zato ne zaveda, da ima njegova nepremičnina tržno vrednost, za katero je treba skrbeti, da se ne znižuje, oz. v katero je treba celo vlagati, da se njena tržna vrednost poveča.

Drugo razlago za napačno razmišljanje je mogoče iskati v načinu pridobitve nepremičnine. Zpomniti si velja, da je veliko lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah pridobilo lastništvo s privatizacijsko razprodajo družbenih stanovanj po zelo nizkih cenah. Po besedah enega od upravnikov večstanovanjskih stavb v naselju »lastniki, ki so jim bila stanovanja praktično podarjena, tako tudi spoštujejo stanovanje kot dobrino, sorazmerno s ceno, ki so jo plačali«. Odnos nekaterih lastnikov do vzdrževanja in prenove žal potrjuje to tezo.

Mesto (in država) mora tudi tu odigrati pomembno vlogo. Prenova sosesk mora biti sistematično organizirana in mora temeljiti na skrbno pripravljeni nacionalni strategiji, ki je osnova za oblikovanje razvojnih programov na občinski ravni kakor tudi speci-

fičnih projektov prenove posameznih stanovanjskih območij. Slovenija še nima te strategije, zato se (če sploh) občine ne ukvarjajo sistematično s problemi velikih stanovanjskih sosesk. V teh okoliščinah je težko pričakovati, da se bodo stanovalci sami organizirali in izvedli dejavnosti, ki jih (trenutno) ne jemljejo kot nujne. Zavedati pa se moramo, da lahko zamude pri izvedbi določenih prenovitvenih dejavnosti vodijo v degradacijo stanovanjskega okolja, slabšanje kakovosti bivanja ter padanje vrednosti nepremičnin.

Na koncu se vračamo na ključno vprašanje medsebojnega zaupanja ter odnose med stanovalci, oblastjo in različnimi strokovnjaki, ki delujejo na področju urejanja prostora. Če bi le izvedli program splošne prenove soseske, nas je zanimalo, koga bi stanovalci najraje imeli kot vodjo prenove. Anketirancem smo dali na izbiro štiri možnosti (preglednica 7).

Preglednica 5: Udeležba pri vzdrževanju in prenovi

Vzdrževanje in prenova soseske zahteva dodatna sredstva (finančna, fizična ...). Ali bi bili vi osebno pripravljeni:	%
1. Da, pripravljen sem plačati za vzdrževanje in prenavo soseske	16,4
2. Pripravljen sem s svojim delom prispevati k vzdrževanju in obnovi	22,6
3. Pripravljen sem s svojim znanjem prispevati k vzdrževanju in obnovi	16,6
4. Nisem pripravljen vlagati v vzdrževanje in prenavo soseske	44,4

Preglednica 6: Možnost devalvacije vrednosti nepremičnine

Izkušnje mnogo mest kažejo, da v slabo vzdrževanih soseskah vrednost nepremičnin (stanovanj) pada. Ali mislite, da se to lahko zgodi tudi v vaši?	%
1. To se mi ne zdi verjetno v naši soseski	20,2
2. To se mi zdi malo verjetno v naši soseski	42,5
3. To se bo verjetno zgodilo z našo sosesko	27,9
4. To se bo gotovo zgodilo z našo sosesko	4,2
5. To se že dogaja v naši soseski	5,1

Preglednica 7: Vodenje prenove

Kdo naj vodi prenavo soseske?	%
1. Za to pristojne službe Mestne občine Ljubljana	23,2
2. Skupina, sestavljena iz predstavnikov stanovalcev, urbanistov, arhitektov, gradbenikov in sociologov	51,9
3. Pooblaščenno zasebno podjetje za celostno urejanje sosesk	11,2
4. Namensko novoustanovljeno podjetje stanovalcev in Mestne občine Ljubljana	13,8

Dobra polovica anketirancev se je opredelila za interdisciplinarno skupino strokovnjakov, v kateri bi sodelovali predstavniki stanovalcev, slaba četrtina pa bi vodenje prenove zaupala pristojnim službam Mestne občine Ljubljana. V tem kontekstu velja tudi obravnavati odgovore anketirancev na vprašanje o stopnji zaupanja v razne državne in strokovne institucije (preglednica 8).

Po opisanih stanjih ne preseneča, da odgovori na to vprašanje razkrivajo visoko stopnjo nezaupanja občanov do družbenih institucij. Da dobimo pravo sporočilo odgovorov, menimo, da je smiselno sešteti odstotke v stolpcih »precej« in »v celoti« ter odstotke v stolpcih »nič« in »malo«. S seštevanjem dobimo takšne rezultate: 83 odstotkov anketirancev nima veliko zaupanja v mestne oblasti, 71 odstotkov ne v Oddelek za urbanizem Mestne občine Ljubljana, prav toliko jih ne zaupa Javnemu stanovanjskemu skladu MOL, 59 odstotkov urbanistom, 54 arhitektom, 52 prostorskim sociologom. Med vsemi v preglednici naštetimi institucijami anketiranci najbolj zaupajo (morda tudi nerazumljivo) komunalnim podjetjem (34 odstotkov).

Odgovori na to vprašanje nam ponujajo samo še empirično potrditev izjav udeležencev urbanistične delavnice, ki smo jih razvrstili v drugo skupino na začetku predstavitve rezultatov raziskave. Vsi, ki so kakor koli vključeni v te dejavnosti, bi morali odgovore vzeti kot resno opozorilo, predvsem glede učinkovitosti oz. kakovosti svojega dela. To še posebno velja za mestno oblast, ki je v prvi vrsti odgovorna za načrtovanje naselij na celotnem mestnem območju kakor tudi za zagotavljanje ustreznih razmer bivanja v posameznih stanovanjskih okoljih.

Preglednica 8: Stopnja zaupanja v državne in strokovne institucije

Koliko zaupate:	Nič %	Malo %	Precej %	V celoti %	Ne vem %
1. Mestnim oblastem	26,3	56,2	10,2	1,0	6,3
2. Županji Danici Simšič	29,1	40,0	18,9	4,4	7,6
3. Opoziciji v mestnem svetu	31,2	44,4	10,3	2,9	11,1
4. Oddelku za urbanizem MOL	24,6	45,9	16,0	1,0	12,5
5. Javnemu stanovanjskemu skladu MOL	25,7	45,1	13,1	2,2	13,9
6. Komunalnim podjetjem	10,4	39,6	36,6	6,1	7,3
7. Urbanistom	15,8	43,2	24,9	3,9	12,2
8. Arhitektom	15,3	38,4	27,6	5,9	12,7
9. Prostorskim sociologom	16,8	34,8	24,0	5,0	19,4

4. Sklep

Raziskava je pokazala, da se prebivalci raziskovanega območja načelno dobro zavedajo prednosti svojega bivalnega okolja, težava je le v tem, da se premalo zavedajo potrebe po ustreznem in stalnem vzdrževanju oz. po pravočasni izvedbi potrebnih dejavnosti prenove. Priprava in sprejetje strategije prenove je prvi nujni ukrep, ki naj bi prispeval k večji aktivnosti stanovalcev na tem področju.

Najpomembnejša ugotovitev raziskave je, da stanovalci nikakor niso pripravljeni sprejeti nobenih posegov od zunanjih akterjev, ki niso vnaprej dogovorjeni in usklajeni z njihovimi interesi. Želijo biti vključeni in dejavno sodelovati pri odločanju o dogajanju v svojem stanovanjskem okolju. Uspešno izvajanje dolgoročne revitalizacije stanovanjske soseske je mogoče le v sodelovanju z ljudmi, ki živijo (in delajo) na določenem območju. Zagotoviti je treba njihovo aktivno participacijo v vseh korakih procesa prenove, od ugotavljanja prednosti in slabosti soseske do oblikovanja vizije in strategije prenove, vključno z določanjem prioritete glede faznosti izvajanja programov prenove. Gre tudi za uveljavitev demokratične pravice prebivalcev pri odločanju, kako in v kakšnem okolju hočejo živeti.

Za konstruktivno vključevanje stanovalcev v proces prenove soseske je treba uvesti sistem »planiranja skupnosti« (*community planning*) in zagotoviti njihovo izobraževanje, predvsem z organizacijo urbanističnih delavnic in oblikovalskih posvetovanj.

Stanovalci se vključujejo v proces prenove, vzdrževanja in upravljanja soseske prek *zdrženja stanovalcev* ali prek *Upravnega odbora soseske*. Glede na »razdrobljeno« upravljanje v stanovanjskih soseskah pri nas je ustanovitev *Upravnega odbora soseske*, ki bi usklajeval prenovo ter posamezne ukrepe vzdrževanja in upravljanja, povsem ustreznna organizacijska oblika stanovanjske participacije.

Sistem *planiranja skupnosti* se izvaja z uporabo metodologije »planiranje zares« (*planning for real*). Pod vodstvom strokovnjakov planerjev »planiranje zares« po navadi poteka kot večdnevni dogodek. Pomemben pripomoček pri tem delu je večja maketa, ki nazorno predstavlja sosesko in omogoča stanovalcem, da aktivno sodelujejo v planerski vaji tako, da predstavijo svoja mnenja o razvoju soseske kot celote ali o želenem razvoju posameznih lokacij (izbor s seznama mogočih rešitev). Sledi

serija stanovanjskih delavnic (urbanistično oblikovalskih delavnic), ki obravnavajo karakteristična območja soseske, da bi omogočile podrobno preveritev in opredelitev stanovanjskih pogledov in želja glede razvoja fizičnega okolja oz. neposrednega bivalnega okolja. Za vsako od obravnavanih območij je treba pripraviti poročilo o poteku delavnice, ki v sklepu predstavi povzetek predlogov stanovalcev v grafični obliki. To gradivo je osnova za pripravo urbanistične dokumentacije oz. programskooblikovalskih izhodišč za dogovarjanje in pogajanje s potencialnimi investitorji.

Moderni časi zahtevajo sodobne poglede na planiranje stanovanjskih območij. Stari »buldožerski« načini planiranja sosesk, pri katerih mnenja in želje stanovalcev niso bile niti malo pomembni, niso več sprejemljivi, ne delujejo več. Na območju raziskave je stanovalcem uspelo blokirati načrtovano gradnjo, čeprav je projekt predvidel tudi reševanje problema parkiranja, ki jim povzroča največje nezadovoljstvo. V terenski anketi množično izraženo odklanjanje vsakršne gradnje novih stanovanj v naselju je dodatno sporočilo oblastem, da stanovalci ne dovolijo več posegov v svoje okolje, ki so diktirani od zunaj brez njihove privolitve. Menimo, da so bile nekatere predlagane rešitve v projektih MOL morda celo ustrezne. Zavedati se moramo, da je urbani prostor omejen in zato zelo drag. Treba ga je zelo razumno izkoristiti. Zgoščevanje obstoječe pozidave, kjer je to mogoče (seveda v skladu z ustreznimi normativi), je prostorsko-urejevalni instrument, ki se mu ni mogoče popolnoma odreči. Osnovni problem pri nas je le, da se takih projektov lotevamo napačno. Izkušnje iz Savskega naselja nas opozarjajo, da se mora nekaj nujno spremeniti. O pravici soodločanja se je gospa na delavnici izrazila tako: »Ker smo v Evropski uniji, je treba o gradnji ali spremembah vprašati lastnike.« To se lahko komu zdi naivno razmišljanje, vendar je poanta v tem, da se ljudje vedno bolj zavedajo svojih pravic in pričakujejo ustrezne sistemske spremembe, če ne drugače, pa zaradi članstva v EU. Časi so se spremenili, interesi prebivalcev so se spremenili, njihova zavest se je spremenila, pričakovanja so se spremenila. Plannerska praksa se mora prav tako spremeniti, se prilagoditi novim časom.

Magična beseda je *dialog*.

Dr. Richard Sendi, univ. dipl. inž. arh., Urbanistični inštitut RS, Ljubljana
E-pošta: richard.sendi@uirsi.si

Opomba

[1] Večina prebivalcev ne priznava, da je njihovo območje del Savskega naselja, sami pa tudi niso popolnoma soglasni glede pravega imena soseske. Vendar prevladuje prepričanje, da se območje imenuje »Krajevna skupnost Borisa Ziherla«

Viri in literatura

- Cole, I., P. Hickman and B. Reid (1999) Accounting for the unaccountable. tenant participation in housing modernisation. Coventry, The Chartered Institute of Housing.
- Cooper, C. & M. Hawtin (eds.) (1997) Housing, Community and Conflict: understanding resident »involvement«. Aldershot: Arena Ashgate Publishing Ltd.
- Cooper, C. & M. Hawtin (eds.) (1998) Resident involvement and community action. Theory into practice. Coventry, The Chartered Institute of Housing.
- Černič Mali in dr. (2003) Large Housing Estates in Slovenia, Overview of Developments and Problems in Ljubljana and Koper. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University.
- Dimitrovska Andrews, K., and Sendi, R. (2001) Large Housing Estates in Slovenia: A Framework for Renewal, European Journal of Housing Policy, Vol. 1 (2), August 2001, str. 233–256.
- Dimitrovska Andrews, K., in dr. (1999) Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo (Criteria and Methodology for the Complex Refurbishment of Large Housing Estates: International Comparisons and Concept for Slovenia). Ljubljana, Urban Planning Institute of the Republic of Slovenia.
- Malpass, P. (ed.) (1997) Ownership, control and accountability: The new governance of housing. Coventry, The Chartered Institute of Housing.
- Ford, J., R. Burrows, S. Nettleton (2001) Home Ownership in a Risk Society. A Social Analysis of Mortgage Arrears and Possessions. Bristol, The Policy Press.
- Murie, A., Knorr-Siedow, T., and van Kempen, R. (2003) Large Housing Estates in Europe: General Developments and Theoretical Backgrounds. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University.
- Power, A. (1999) Estates on the Edge. The Social Consequences of Mass Housing in Northern Europe. London: Macmillan Press Ltd
- Pinto, R. R. (1993) The Estate Action initiative on council housing, management and effectiveness, Aldershot, Avebury.
- Schumer-Strucksberg, M. (1997) The Berlin Strategy for Future Development of Large Housing Estates – Statement of Position.
- Sendi, R. (1995) Housing Reform and Housing Conflict: The Privatisation and Denationalisation of Public Housing in the Republic of Slovenia in Practice, International Journal of Urban and Regional Research, 19, str. 435–446.
- Sendi, R. (1999) Housing Construction in the Transition Period: Slovenia's Non-starter Situation. Housing Studies, 14(6), pp. 803–819.
- Sendi, R., in dr. (2004) Prenova stanovanjskih sosesk v Ljubljani. Ljubljana, Urbanistični inštitut RS
- Somerville, P. (1998) Empowerment through residence. Housing Studies, 1(2), str. 233–257.
- Wates, N. (1996) Action Planning: How to use planning weekends and urban design action teams to improve your environment. London, The prince of Wales's Institute of Architecture.