

Zoran HEBAR

Prenova mest – hrvaški primeri

V zadnjih 25 letih tako imenovane naložbe brownfield na Hrvaškem niso bile dovolj izkoriščene. Veliko območij nekdanjih vojašnic in zapuščenih industrijskih kompleksov je še vedno neuporabljenih, vendar obstajajo tudi pozitivni primeri. Prav tako je zelo pomembna tudi racionalna raba kmetijskih zemljišč. Predstavljeni so primeri iz

Zagreba, Varaždina, Vukovarja, Križa in Svete Nedelje. Vsi primeri so rezultat lastne prakse in proučevanja.

Ključne besede: prenova mest, naložbe brownfield, Hrvaška

1 Uvod

V zadnjih 25 letih tako imenovane naložbe brownfield na Hrvaškem niso bile dovolj izkoriščene. Veliko območij nekdanjih vojašnic in zapuščenih industrijskih kompleksov je še vedno neuporabljenih, vendar obstajajo tudi pozitivni primeri. Prav tako je zelo pomembna tudi racionalna raba kmetijskih zemljišč. Ugotovitve so predstavljene v nadaljevanju.

- Veliki industrijski kompleksi so privatizirani in njihovi novi lastniki so jih v veliki meri uporabili za oblikovanje stavbnih zemljišč (zazidljivih zemljišč) za nove neindustrijske namene. Del teh je realiziran, vendar velik del pa ne.
- Načrtuje se sprememba lokacij nekdanjih velikih vojašnic, ki so nekoč stale na obrobjih mest, zdaj pa so v bližini mestnih središč in pomenijo dragocen prostor za razvoj. Nekatere služijo novim namenom, nekatere pa še čakajo na realizacijo.
- Načrtovanje gradnje novih velikih industrijskih con na nezazidanih delih kvalitetnih kmetijskih zemljišč je težnja lokalnih skupnosti zaradi ustvarjanja delovnih mest. Vendar gre pogosto za spremembo namembnosti zemljišč, ki so zelo kakovostna.
- Sanacija opuščenih kamnolomov in gramoznic je problem zaradi opustošenja pokrajine, po drugi strani pa je priložnost za razvoj.
- Poseben problem so zapuščena in zanemarjena zgodovinska središča nekaterih mest. To zahteva kompleksen pristop in ni odvisno le od enega investitorja.
- Zapuščena kmetijska zemljišča v državni lasti so problem za podeželsko prebivalstvo tam, kjer je prebivalstva že tako premalo. Ne smemo pozabiti, da so velike površine kmetijskih zemljišč po vojni na Hrvaškem ostale neobde-

lane zaradi prisotnosti min. To je potencial za ekološko pridelavo, saj se ta kmetijska zemljišča že veliko let ne onesnažujejo z umetnimi gnojili.

Nekatere dosedanje realizacije so dober primer za prihodnji razvoj. Urbanistično načrtovanje lahko veliko prispeva h kakovosti življenja, racionalnejši rabi vseh vrst energije in učinkovitejši uporabi načel zelene gradnje. Nekatera od osnovnih načel so:

- spoštovanje in prilagajanje naravnim značilnostim;
- načrtovanje kontinuiranih pozelenitev;
- spodbujanje prebivalcev k uporabi javnega prevoza, pešačenju in kolesarjenju;
- ustvarjanje okolja, ki bo zagotavljalo optimalno osončenost stavb in naravno zaščito pred soncem;
- racionalna raba vode;
- urbano kmetijstvo.

Primeri iz Zagreba, Varaždina, Vukovarja, Križa in Svete Nedelje predstavljajo te procese. Vsi primeri so rezultat lastne prakse in proučevanja.

2 Definicije

V nadaljevanju so prikazane nekatere definicije urbane obnove:

- Dr. Ognjen Čaldarević 2009:

Urbana obnova se običajno definira kot strukturna in funkcionalna sprememba nekaterih delov mesta, ki se financira iz zasebnih (korporacijskih) in državnih sredstev. V številnih primerih vprašanja o tem, kaj obnoviti, kje in kako, ostajajo brez odgovora.

- Center za urbani in teritorialni razvoj:

Urbana obnova se šteje kot instrument trajnostnega razvoja. Trajnostni razvoj predstavlja strukturne spremembe v načinu proizvodnje in tudi v načinu življenja. Gospodarski razvoj, socialna kohezija in varstvo okolja so trije neločljivi stebri razvoja. Z uporabo obstoječih danih virov – arhitekturne dediščine in njenih koncentracij, sanacijo in obnovo – se sočasno postavljajo standardi na širšem območju. Končni cilj je zaposlenost prebivalstva območja, socialna enakost in gospodarska blaginja.

- Wikipedija:

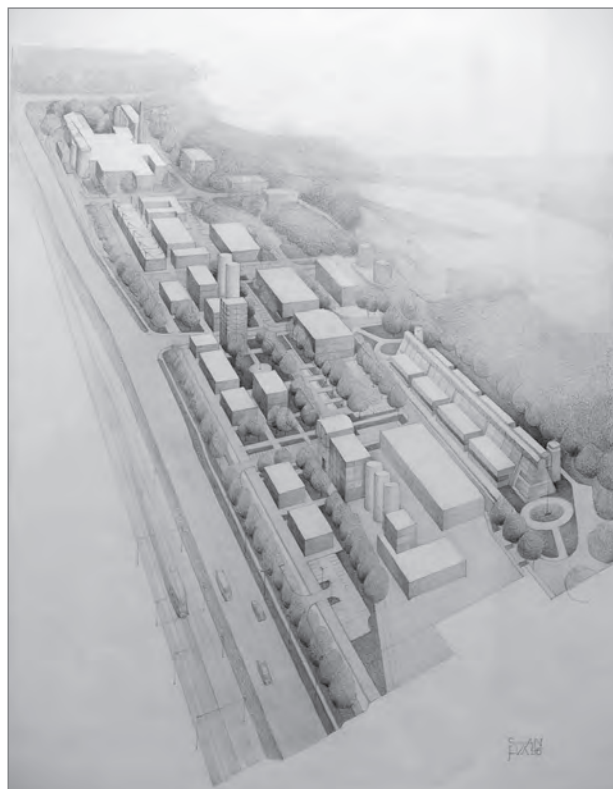
Obnova je popolno funkcionalna obnova nekega poškodovanega tkiva. V nasprotju z reparacijo (reparatio – popravek), pri kateri se poškodovano tkivo obnavlja z veznim tkivom, se pri obnovi tkivo nadomesti z enakovrednimi celicami, npr. krovno tkivo s krovnim tkivom ali kostno tkivo s kostnim tkivom. Obnova se pojavlja pri manjših poškodbah ali opeklinah prve stopnje in včasih druge stopnje. Težke poškodbe se rešujejo z obnovo, pri kateri se določeno tkivo nadomesti z veznim tkivom.

- Inštitut prostorske politike:

Urbana obnova je javna politika, katere cilj je obnoviti uporabnost urbanih območij za ustvarjanje boljših zaposlitvenih možnosti, reševanje in lajšanje različnih socialnih problemov, izboljšanje mestnega okolja in dvig kakovosti življenja.

Urbana prenova in urbana obnova sta pojma, ki se pogosto uporabljata kot sinonima. Pod pojmom urbana prenova je mišljena predvsem prenova, ki temelji na fizični prenovi, ki vključuje obsežnejše rušitve in novogradnje, pogosto tudi obsežnejšo novo infrastrukturo območja. Pri urbani obnovi je poudarek na izboljšanju socialnih, ekonomskih in bivalnih razmer območja, ki praviloma vključuje tudi fizično prenavo obstoječega stavbnega fonda in javnih površin, lahko pa tudi posamezne rušitve in novogradnje.

Izrazi tudi v angleščini niso popolnoma ustaljeni, predvsem zaradi različnih zgodovinskih pomenov v različnih okoljih. Tako sta bila zaradi obsežnega programa »Urban Renewal« izvedena rušenje in gradnja novogradenj celotnih mestnih predelov v petdesetih in šestdesetih letih dvajsetega stoletja. Izraz »urban renewal« je predvsem v Združenih državah Amerike dobil negativen pomen, saj je pojem »urban regeneration« razumljen kot popolnoma drugačna politika obnove znotraj obstoječega.



Slika 1: Pogled na predlog preoblikovanega kompleksa (vir: Studija Urbanistički zavod grada Zagreba)



Slika 2: Prvonagrajeno natečajno delo iz leta 1980 (avtor: Zoran Hebar)

3 Značilnosti področij, namenjenih reurbanizaciji – težave pri spremembi namembnosti urbanističnih načrtov, rešitve, projekti – izkušnje

3.1 Zagreb

3.1.1. Nekdanja tovarna cementa Zagreb – Podsused^[1]

Območje je na zahodnem obrobju Zagreba in obsega 19 hektarjev, kjer je bila nekoč velika cementarna. Tam naj bi bili elementi kulture (gledališča, razstavnici prostori in celo majhen živalski vrt za ptice), hotel, pisarne, storitve, trgovina, gostinstvo, proizvodnja, skladišni prostori itd. Zaradi bližine železniške proge Ljubljana–Zagreb–Beograd je bila načrtovana železniška postaja. Model izhaja iz ostankov stare industrijske arhitekture. Nekaj lastnikov je začelo uresničevati svoje zamisli, vendar zanemarjajo odvisnost od industrijske arheologije.

3.1.2 Kompleks Gorica-Elka-Badel v Zagrebu

Konec 19. in v začetku 20. stoletja je bila na današnjem Kvaternikovem trgu, ki je bil nekdanj »mitnica« – vhod v mesto – zgrajena prva zagrebška industrijska cona. V njej so prevladovali tovarne Badel (proizvodnja likerjev in alkoholnih pijač), Gorica (proizvodnja pocinkane posode) in Elka (proizvodnja kablov). V osemdesetih letih prejšnjega stoletja, ko sem prejel prvo nagrado na urbanističnem razpisu, sem izdelal predloge in projekte za izgradnjo novih vsebin. Do devetdesetih let prejšnjega stoletja sta bili zgrajeni stanovanjsko-poslovni stavbi, nova tržnica z velikim tržnim prostorom, prva javna garaža ter številni poslovni in stanovanjski objekti, urejen pa je bil tudi nov park.

Meni najljubši prostor je novi park (danes Trg Bartola Kašića), ki je bil prvi park, oblikovan v drugi polovici 20. stoletja v spodnjemestnem blokovskem jedru. Lahko bi se imenoval tudi ekološki park, saj je urejen na kraju, kjer so bili prej industrijski objekti, ki so onesnaževali okolje.

Preostalo zemljišče na območju nekdanje tovarne Badel s površino 3 ha, ki je zdaj v lastništvu mesta, ni bilo urejeno. V preteklih 30 letih so bile zanj narejene številne idejne rešitve, odprtih je bilo veliko razpisov, zadnji v letu 2013 (mednarodni razpis, v okviru katerega je prišlo več kot 250 predlogov), na katerem so bili uspešni mladi portugalski arhitekti. Za ta predel sem sam na razpisu iz leta 1980 predlagal, naj se ohrani ena od najdragocenejših industrijskih stavb (nekdanja destilarna). Ta zgradba je danes zapuščena, ker se vanjo ni vlagalo niti ni



Slika 3: Predlog ureditve Kvaternikovega trga z okolico iz leta 1990 (vir: Idejno rešenje, Urbanistički zavod grada Zagreba)



Slika 4: Natečajno delo iz razpisa leta 2013 (avtor: Zoran Hebar)

bila vzdrževana, zato je vprašanje, ali bomo v prihodnje sploh lahko ohranili kakšen objekt industrijske arhitekture.

3.1.3. Naselje Špansko – Oranice

To naselje je bilo zgrajeno pred petnajstimi leti, prav tako na podlagi izdelanega projekta po razpisu natečaja na lokaciji nekdanjih vojašnic, in je primer dobro izkoriščenega prostora. Na tem natečajnem razpisu sem prejel prvo nagrado, pozneje pa sem vodil tudi izdelavo natančnega načrta, izdelal projekt za dve zgradbi ter za vse pešcone in parke.

Lokacija je zelo dobra, saj leži pri križišču Zagrebške avenije in Zagrebške ceste ter predstavlja del zahodnega vstopa proti središču Zagreba. V bližini je športno-rekreacijski center Jarun. Naselje je bilo zgrajeno v sistemu subvencionirane stanovanjske gradnje (POS) in ima okoli 1.250 stanovanj. Opremljeno



Slika 5: Urbanistični načrti in obstoječe stanje (vir: Urbanistički zavod grada Zagreba)

je z vso potrebno opremo, prav tako obstaja možnost izgradnje velikega zaprtega bazena in športno-rekreacijskih igrišč. Na nekdanji kompleks spominjajo trase ulic, ki so upoštevale nekdanje trase, in ohranjene zelene površine.

To je primer, ki dokazuje, da ustrezna lokacija in kvalitetno urbanistično načrtovanje pripomoreta, da so prebivalci, ki živijo tam, zadovoljni, kar se je potrdilo tudi v raziskavi, ki je opravila zagrebška fakulteta za arhitekturo.

3.1.4 Mogoči zaključki iz prikazanih zagrebških primerov

Mesto razpolaga s številnimi obstoječimi površinami nekdanjih industrijskih in vojaških območij. Najpomembnejše so ob železniški progi in pomembnih mestnih ulicah. Niti eno od teh se ne namerava prenoviti in obdržati industrijske funkcije. V zadnjih dvajsetih letih ne samo, da se ni začela sprememba namembnosti zemljišča, temveč niso jasno opredeljeni niti cilji teh dejavnosti. Ko se je gradilo za potrebe spodbujanja stanovanjske gradnje, so bili rezultati dobri.

V prejšnjem obdobju so bili ti procesi intenzivnejši (primer Gorica – Elka, Zvijezda). Lahko rečemo, da so danes najdragocenejša območja, primerna za razvoj, v lastništvu mesta, nahajajo pa se v središču mesta ali njegovi bližini. Ta področja niso primerno ovrednotena, zato se ne uporabljajo. Ali je razlog le gospodarska kriza ali so še kakšni drugi dejavniki, je težko reči. Morda je to prostor, namenjen razvoju v prihodnosti.

Veliko se govori o pomenu teh območij, vendar odločitve o aktiviranju teh območij ni že veliko let. Na nedavnih lokalnih volitvah so vsi kandidati za županska mesta ta območja (oziroma nekatera od njih) navajali kot del razvojnega programa.



Slika 6: Varteks – pogled iz zraka (vir: fotodokumentacija mesta Varaždin)

3.2 Varaždin

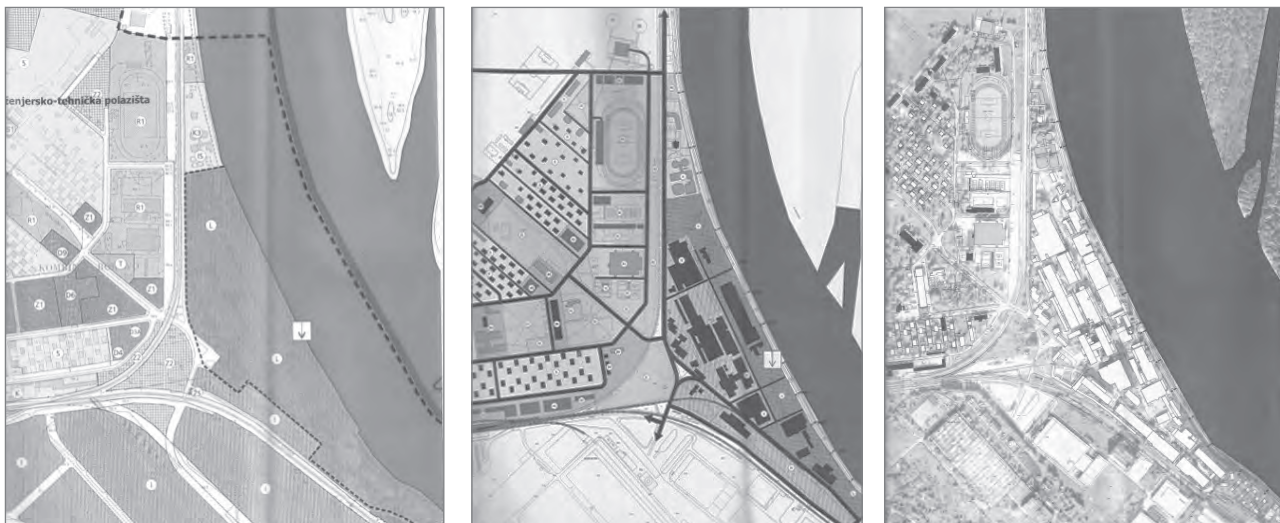
3.2.1 Varteks

Varteks, nekdanje glavno hrvaško podjetje v tekstilni industriji, je nastalo iz tovarne Tivar konec 19. oz. v začetku 20. stoletja. Varteks še vedno posluje, vendar v zelo zmanjšanem obsegu. Razpolaga z velikim območjem ob mestnem središču s površino več kot 10 ha. Nahaja se nasproti stadiona nekdanjega nogometnega kluba Varteks, v Zagrebški ulici pri vhodu v mestno središče. Da bi lahko objektivno ocenili vrednost okolja in posameznih objektov, smo izdelali konservatorsko-urbanistično študijo, katere avtorji so konservatorji, arhitekti, konstruktorji, gradbinci, oblikovalci in teoretiki industrijske arhitekture. V zaključku študije smo označili najdragocenejše zaščitene objekte, navedli možnosti posegov, sprememb namembnosti in uporabe za druge namene in opozorili na možnosti nove gradnje.

Gre za niz stavb z več različnimi ostrejši in mednadstropnimi konstrukcijami iz jekla in betona z velikimi razpokami. Te so bile v začetku 20. stoletja najnaprednejše rešitve in so še vedno v dobrem stanju. Del teh stavb bo namenjen muzeju Tivar – Varteks, del hotelu višje kategorije, del upravi Varteksa, del pa bo še vedno namenjen proizvodnji oblačil. Del teh stavb bo služil popolnoma drugemu namenu: trgovinam, pisarnam, stanovanjem, hostlu itd. To območje bo postalo razširjeno mestno središče. Sedanji lastniki podjetja iščejo partnerje, ki bi sodelovali pri obnovi in spremembi namembnosti območja.

3.3 Komplex tovarne Borovo v Vukovarju

Slovaški proizvajalec Bata je v tridesetih letih prejšnjega stoletja na nekdanjem obrobju Vukovarja zgradil industrijsko-stanovanjsko območje z imenom »Bata Ville«. Načrt je bil narejen po vzoru podobnega območja iz njihovega rodnega mesta Zlyn iz Slovaške. Zgrajen je bil kot majhno mesto za proizvodnjo obutve, s stanovanjskimi objekti za zaposlene, tudi za vodstvene delavce, z objekti, namenjenimi družbenim dejav-



Slika 7: Urbanistično-konservatorska študija (vir: Urbanistički zavod grada Zagreba)

nostim (šole, vrtci, stadion, trgovine, parki, igrišča). Območje je pred Atensko listino ponazarjalo nov pristop pri načrtovanju in gradnji mesta.

Danes so dobro ohranjeni vsi deli objektov, razen proizvodnih prostorov, ki so bili v vojni skoraj v celoti porušeni. Podjetje Borovo je v lastništvu države. Danes ni mogoče niti sanjati o obnovi nekdanjega obsega proizvodnje. Vendar želi uprava podjetja izkoristiti sloves in položaj območja, ki leži med Donavo in železniško progo, dobro cestno povezavo in položaj v regiji ter ponuditi potencialnim investitorjem (partnerjem) vlaganje v nove proizvodne in skladiščne prostore na 15 ha zemljišča.

Da bi lahko objektivizirali omejitve, vrednosti in možnosti, smo izdelali urbanističnokonservatorsko študijo celotnega prostora (nekdanje Bata Ville). Študijo smo izdelali skupaj s podjetjem Borovo, lokalno skupnostjo in konservatorji. Predlagali smo ukrepe za nadaljnji razvoj.^[2]

Rezultati študije, končane leta 2014, so popravki mej zgodovinsko zaščitene območja, predlogi za zaščito najdragocenejših stavb in za obnovo, nadgradnjo ali nadomestno gradnjo v druge – nove – namene.

3.4 Zvijezda

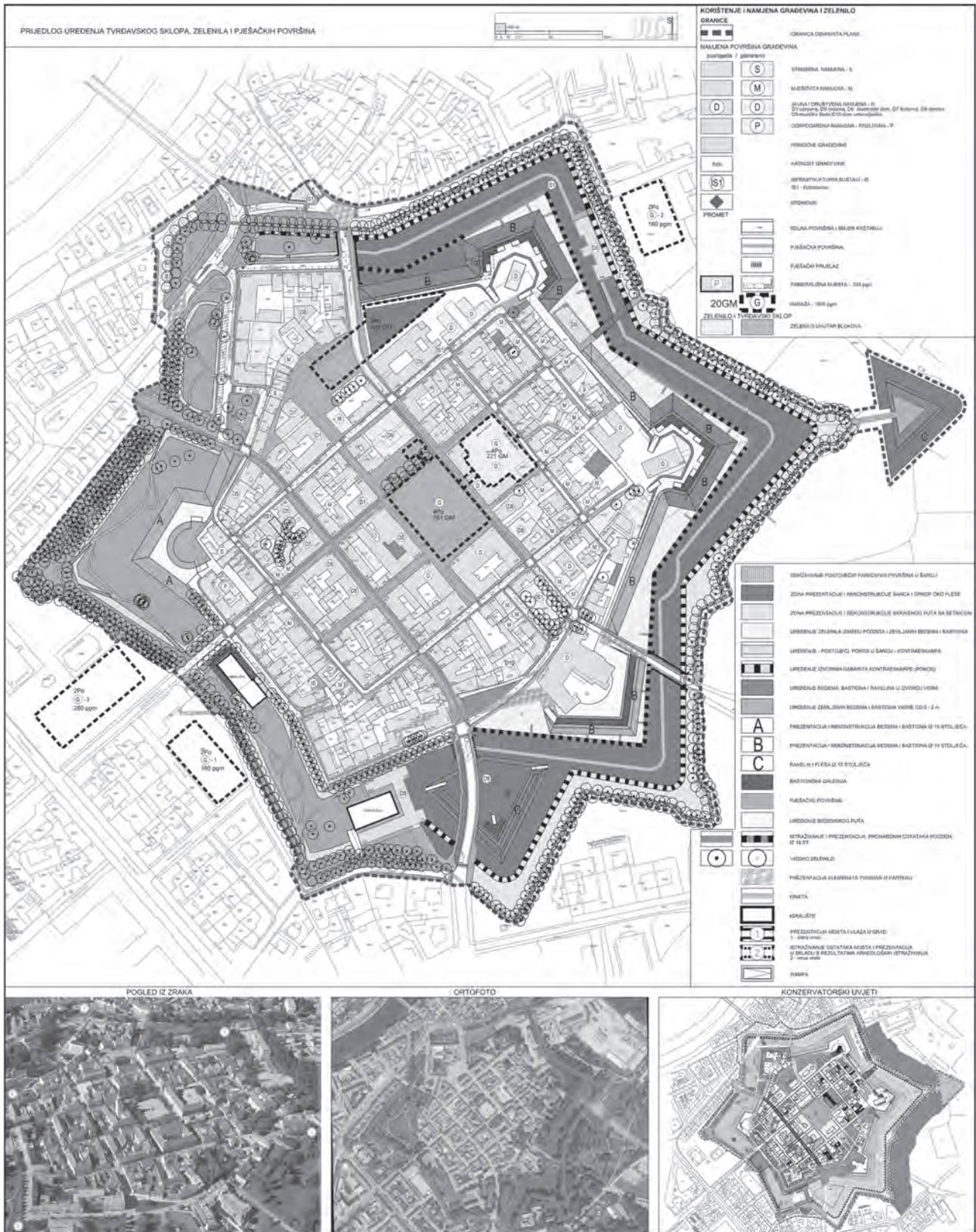
Zvijezda je pravzaprav pomenila začetek razvoja Karlovca, ki je bil zgrajen v renesansi leta 1579. Graditelj je bil Matija Gambon, ki je mesto zgradil v skladu z doktrino obrambe proti vdoru Turkov. Zvijezda je primer idealnega renesančnega mesta, zgrajenega za vojaške namene, in je del kulturnozgodovinskega mestnega jedra Karlovca.

3.5 Nekaj splošnih značilnosti urbane preobrazbe na Hrvaškem v zadnjih dvajsetih letih

Poleg privatizacije, posledic vojne in gospodarske krize je za slab razvoj krivo tudi pomanjkanje nacionalne strategije razvoja, še posebej v gospodarstvu. Okorna in počasna birokracija na vseh ravneh, nejasnosti pri spremembi namembnosti, preštevilni predpisi, draga zemljišča, visoki davki in pogosto spreminjanje pravil so razlogi, zaradi katerih se potencialni vlagatelji ne odločajo za investicije. To ne velja samo na področju industrije, ampak tudi za druga področja.

Bilo je tudi nekaj pozitivnih premikov, še posebej pri prostorskem planiranju. Hrvaška ima na stotine občin, mest. V devetdesetih letih prejšnjega stoletja se je oblikovalo več kot 400 občin in več kot 130 mestnih lokalnih skupnosti. Za vse lokalne skupnosti so bili izdelani prostorski načrti. Za ustvarjanje dodane vrednosti so vse lokalne skupnosti v prostorskih načrtih načrtovale razmeroma velika območja za gospodarske namene – neke gre za proizvodne obrate, neke za skladišča, kmetije ali obrtne cone.

Večina je bila načrtovana na nekdanjih kmetijskih zemljiščih, ki so v lasti države in katerih nakup bi lahko bil zelo ugoden. Vendar bi se tako uničila najrodovitnejša kmetijska zemljišča in zapostavilo njihovo obdelovanje. Zakonodaja je omogočila lokalnim skupnostim (občine, mesta), da so spremenile namembnost in tako dobile lastništvo nad temi zemljišči skoraj brezplačno, logično je, da so lokalne skupnosti to dobro izkoristile. Na območjih, kjer so se našli investitorji, so se industrijske cone zgradile, na drugih pa še vedno čakajo na vlagatelje. Del teh območij je komunalno opremljenih, velik del pa ne, kar otežuje realizacijo.



Slika 8: Zvijezda v Karlovcu (vir: Urbanistički plan uređenja, Urbanistički zavod grada Zagreba)

Pri tem se postavlja vprašanje ohranjanja najkvalitetnejših kmetijskih zemljišč, ki naj bi bila namenjena kmetovanju in ne gradnji. Zaradi zaščite najkvalitetnejših kmetijskih zemljišč je bil sprejeta zakonodaja za spremembo namembnosti teh zemljišč.

4 Zaključek

V splošnem lahko rečemo, da je na Hrvaškem industrija v glavnem propadla ali pa je bila uničena. Na območjih nekdanjih industrijskih obratov se je spremenila namembnost, vendar je realizacija počasna in odvisna od iznajdljivosti lokalnih organov pri iskanju investitorjev. Ponekod je tudi značilna zelo zapletena, počasna in pogosto spremenljiva uporaba predpisov, vse skupaj pa otežuje odločitve investitorjev. Po drugi strani pa se je povečalo število načrtovanih in predvidenih lokacij za različne vidike gospodarstva.

Prihodnost bo pokazala, ali je v vsem tem ravnotežje, saj je preveliko število brezposelnih mogoče zmanjšati samo z investiranjem v nova delovna mesta. Prostorski načrti to omogočajo.

.....
Zoran Hebar, dipl. ing. arh.

Urbanistički zavod grada Zagreba, Hrvatska

E-pošta: zoran.hebar@gmail.com

Opombe

[1] Avtorja: Zoran Hebar, dipl. ing. arh.; Dunja Kos – Pleteš, dipl. ing. arh., 2005.

[2] Avtorja: Zoran Hebar, dipl. ing. arh., in Ines Ambruš, dipl. prof.

Viri in literatura

Detaljni urbanistični plan naselja Špansko – Oranice, Urbanistički zavod grada Zagreba.

Fotodokumentacija, avtorja Zoran Hebar in Marko Lukunić in arhiv mesta Varaždin.

Idejna urbanistična rešitev bloka Badel i okolnega prostora, Urbanistički zavod grada Zagreba.

Prvonagrajeni natječajni rad autora Zorana Hebarja, d. i. a.

Urbanistički plan uređenja Zvijezda u Karlovcu, Urbanistički zavod grada Zagreba.

Urbanističko-konzervatorska študija kompleksa Bata Ville, Urbanistički zavod grada Zagreba.

Urbanističko-konzervatorska študija kompleksa Varteks u Varaždinu, več avtorjev.

Urbanistična študija kompleksa cementara Podsused, Urbanistički zavod grada Zagreba.

Wikipedija.