



spopad med davidom in goljatom za košček zelene ljubljane

stanovalci fondovih hiš za bežigradom

»Neko posebnost ima ta velika železniška naselbina. Vkljub temu, da je skupaj 120 družin, nima stanovalcev prav nobenega občutka, da stanuje v kaki zloglasni skupni vojašnici, kjer so ljudje nekako drug drugemu napoti. Zazidana je namreč tako velika ploskev in so tudi hiše tako posrečeno razvrščene, da se vsa ta množica nekako porazgubi in vlada v naselbini najlepši mir, red in zadovoljnost.«

Tako so opisane železniške stanovanjske hiše v zborniku Naš Bežigrad, ki je izšel leta 1940. Danes znane kot Fondovi bloki stojijo na severni strani Plečnikovega stadiona, s katerim jih ne družijo le neposredno sosedstvo. Fond in stadion imata namreč tudi skupno mladost, saj sta oba svojo končno podobno dobila v tridesetih letih prejšnjega stoletja. Toda zadnje čase se na nas, stanovalce Fondovih hiš, zgrinjajo očitki, da hočemo, da bi se stadion spremenil v razvalino.

Naselje je pred drugo svetovno vojno zgradil in upravljal Fond za gradbo stanovanjskih hiš na področju direkcije državnih železnic v Ljubljani. Slovenski poslanci so v jugoslovanskem parlamentu dosegli, da sta bila sprejeta poseben zakon o njegovi ustanovitvi in pravilnik o njegovem upravljanju. Urbanistična zasnova z elementi vrtnega mesta je lepo razvidna iz situacijskega načrta (slika 1), ki je bil potrjen pred gradnjo zadnje vmesne stavbe ob tedanji Tyrševi oziroma današnji Dunajski cesti. Tako je zraslo za tiste čase sodobno naselje, v katerem je bilo poskrbljeno tudi za družabno plat - med vrtovi je bilo ob Koroški ulici devet polkrožnih železnih paviljonov, namenjenih druženju in igri. V arhivih najdemo okrožnico iz leta 1939, iz katere je mogoče razbrati, da je bila po Koroški ulici prepovedana celo vožnja s kolesi, da ne bi ogrozili majhnih otrok, ki so se prosto igrali med hišami. V Ljubljani je bil to skupaj s sosednjimi vrstnimi hišami Vzajemne zavarovalnice na Dermotovi ulici še najboljši približek Howardovega vrtnega mesta in Fond je kot profana stavbna dediščina vpisan tudi v register kulturne dediščine. V vseh pogledih je naselje urbanistično zaključena celota, Fondovi vrtovi pa so pravzaprav edina taka površina v Ljubljani, predvidena že z gradbenim načrtom. (Slika 1)

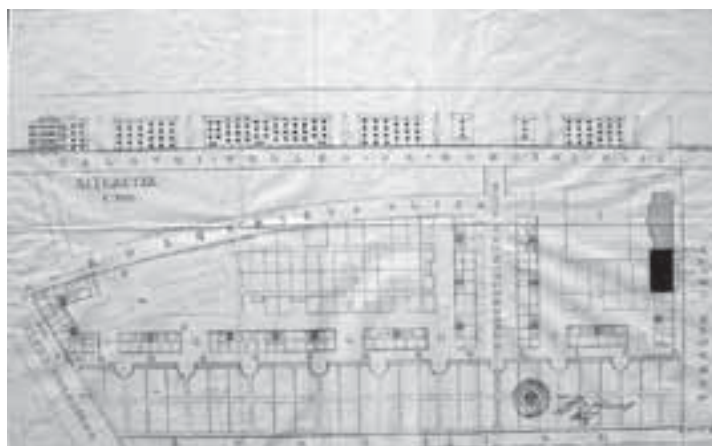
V preteklosti je bilo že več poskusov prenove Plečnikovega stadiona. Zadnjega smo se stanovalci zavedli šele, ko so zgodaj spomladi 2008 začeli postavljati ograjo, da bi nam zaprli dostop do zelenih površin in vrtov na severni strani stadiona. Šele takrat smo ugotovili, da je mestna občina kot zemljiškoknjižni lastnik skoraj vseh zemljišč v našem naselju parcelo št. 312 k. o. Bežigrad vložila v družbo Bežigradski športni park. Morali smo se nekako organizirati, sicer proti navezi politike in kapitala ne bi imeli nikakršnih možnosti. Za nas idealna rešitev bi bila obnova Plečnikovega stadiona v prvotni podobi, a je bilo to glede na razmerje moči nerealno pričakovati. Zato smo s podpisom temeljne listine sklenili, da podpiramo takšno prenovo stadiona, ki s pozidavo zelenih površin ne bo posegla v naše naselje. Ob tem smo se zavedali, da se bo verjetno treba sprijazniti z visokimi tribunami, ki nam bodo zastrle odprt pogled proti jugu.

Medtem je v ozadju že potekala bitka za pridobitev dovoljenj, potrebnih za prenovo stadiona. Čeprav je Zavod za varstvo kulturne dediščine še janu-

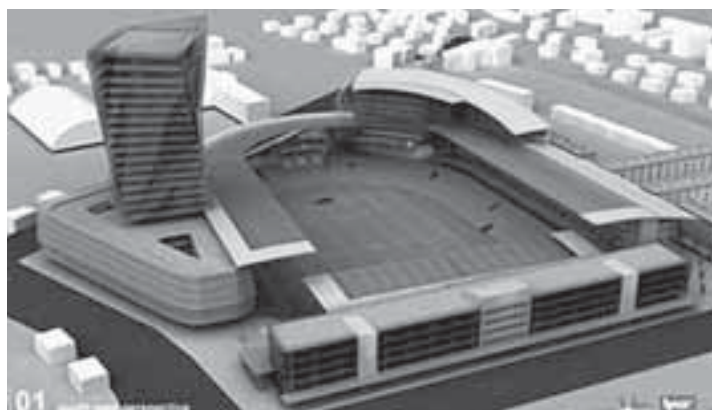
arja 2008 dosledno vztrajal pri spoštovanju kulturnovarstvenih pogojev, je pozneje pri svojih zahtevah popustil in maja izdal kulturnovarstveno soglasje za razpiti švicarsko-južnoafriški projekt (slika 2). Zakaj je prišlo do preobrata, ne vemo, znano pa je, da so iz komisije, ki je o tem odločala, izločili moteče člane, istočasno pa je v vladni proceduri obtičal Odlok o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika za kulturni spomenik državnega pomena. Ob izdaji kulturnovarstvenega soglasja so mediji vzneseno poročali o projektu novega stadiona, mi pa smo, zgroženi ob pogledu na kolos, ki naj bi dobesedno pogoltnil Plečnikov stadion in popolnoma zasenčil naše naselje, skoraj tri mesece čakali, da bo kdo javno protestiral. Toda vsa umetnostnozgodovinska in arhitekturna stroka je molčala.

Tako nam ni preostalo drugega, kot da smo začeli sami opozarjati na nepravilnosti. Z obvestitvijo kulturnega inšpektorata avgusta 2008 smo dosegli, da je Ministrstvo za kulturo soglasje zavoda razveljavilo po uradni dolžnosti, javnost pa smo o tem, kaj se dogaja, začeli obveščati s serijo odprtih pism, apelov, sporočil in na koncu tudi prek lastnih spletnih strani (slika 3). Čeprav se ministrstvo ni odzivalo tako hitro in odločno, kot bi si želeli, moramo kulturnim uradnikom priznati, da so si od vseh vpletenih edini prizadevali ravnati v skladu z veljavnimi predpisi. Ko je bil junija 2009 Plečnikov stadion končno le razglašen za kulturni spomenik državnega pomena, naše zelene površine pa pred pozidavo zaščitene kot vplivno območje kulturne dediščine, bi si že skoraj lahko oddahnili. Toda mesto ni hotelo upoštevati našega predloga, da bi osnutek podrobnega prostorskega načrta uskladili z vladnim odlokom. (Slika 3)

Pred tem in kmalu po razveljavitvi kulturnovarstvenega soglasja sta se mesto in investitor sicer že odločila ubrati legalnejšo pot. Novembra 2008 je bil objavljen začetek priprave podrobnega prostorskega načrta, decembra pa razpisan mednarodni vabljeni natečaj kot podlaga za omenjeni prostor-



Slika 1: Načrt naselja, ki ga je leta 1936 potrdil Upravni odbor Fonda za gradbo stanovanjskih hiš (vir: arhiv Slovenskih železnic).



Slika 2: Projekt Botta Management Group in Ruben Reddy Architects z rdečim grbom družbe BŠP v levem spodnjem kotu (vir: <http://www.bottamanagement.ch>).



Slika 3: Spletna stran stanovalcev Fondovih hiš, namenjena obveščanju o vsem, kar je povezano s prenovo stadiona (vir: <http://www.iztepac.net>).



Slika 4: Urbanistične smernice za natečaj - 82 000 m² bruto tlorisne površine na območju med Koroško, Dunajsko, Samovo in Vodovodno cesto (vir: Urban Design Guidelines for Reconstruction of Plečnik's Stadion in Bežigrad, Ljubljana).



Slika 6: Zazidalna situacija na nivoju 2. etaže (vir: dopolnjeni osnutek OPPN, junij 2009).

ski akt. Iz urbanističnih smernic za natečaj je bilo razvidno, da faktor izrabe stadiona in parcel ob njem dosega 1.8, kar je za ureditveno območje, prvenstveno namenjeno športno-rekreacijski dejavnosti, daleč nad v svetu uveljavljenimi normami (slika 4). Ker smo slutili, da gre pri natečaju predvsem za to, da bi z izbiro uglednega arhitekturnega biroja iz tujine vnaprej utišali vse, ki bi povzdignili glas proti projektu, smo poskušali doseči, da bi smernice prilagodili kulturnovarstvenim pogojem - seveda neuspešno. Mestnega urbanista smo v javnem pismu pozvali, naj strokovno utemelji tolikšno gostoto pozidave, a konkretnega odgovora nismo dobili. Smo pa vmes večkrat slišali, da je stroki treba zaupati, da mora biti glavno merilo »feasibility«, da si je treba prizadevati za rešitev »win win«. Težava je bila seveda v tem, da pravih strokovnih argumentov za skazitev urbanistične zasnove našega naselja ni bilo, hkrati pa mi niti pri najboljši volji nismo videli, v čem naj bi bil naš »win«.

(Slika 4)

Ko je bila aprila 2009 razstavljena prvonagrajena natečajna rešitev nemškega biroja Von Gerkan, Marg und Partner, se nam je zdela posodobitev samega stadiona kljub za nas neugodni višini tribun razmeroma dobro rešena, pozidava naše zelenice z osmimi bloki, po volumnu enakih našim, pa seveda ne (slika 5). V južni del s stolpnico se nismo hoteli preveč vmešavati, a strokovne javnosti tudi tokrat ni motilo odstopanje od pravila, da naj bi tako visoke zgradbe v tem delu mesta stale le ob glavni vpadnici. Ves čas priprave prostorskega akta smo mestu pošiljali svoje predloge: preselitev spremljevalnih dejavnosti v stolpnici, ki sta z izvedbenim prostorskim načrtom predvideni nasproti stadiona čez Dunajsko cesto; preureditev naših zelenih površin v javni park; ukinitve ali prestavitve drugega garažnega izvoza in uvoza pred osnovno šolo; zmanjšanje deleža občine in Olimpijskega komiteja v družbi Bežigrasjski športni park, da bi investitor privolil v manjši obseg poslovnih površin. Toda mestna oblast je modro molčala. Nikoli nismo prejeli nobenega vsebinskega odgovora na svoje pobude, mestni svet pa je brez podpore odbora za urbanizem sprejel osnutek podrobnega prostorskega načrta za javno razgrnitev (slika 6). Ker naša prizadevanja za iskanje rešitve v okviru načrtovanega projekta niso obrodila sadov, smo nazadnje predlagali likvidacijo družbe Bežigrasjski športni park in zastavitev prenove stadiona na drugačnih temeljih - s sredstvi iz evropskih skladov ali z iskanjem novega investitorja. (Slika 5,6)

V vsej tej zgodbi smo počasi spoznavali, da se tisti del umetnostnozgodovinske stroke, ki ima javno pooblastilo za izdajanje soglasij, in urbanisti mestne občine sicer zavedajo, kaj bi bilo najbolje narediti, a se na koncu podredijo zahtevam lokalne politike in kapitala. Mestna občina namreč javni interes izkrivljeno dojema tako, da mora čim večji delež stroškov za izvajanje svojih nalog prevzeti na zasebni kapital. Temu potem v zameno omogoča ugodnosti, ki so nezdržljive tako z javnim interesom kot tudi z zakonskimi in strokovnimi normami. Ker se nismo hoteli sprijazniti s takim početjem, smo hitro postali moteč element, ki se ga skuša javno očrniti z izjavami, da gre za solatarje, balkansko stroko, slovensko zavist, agente političnih strank, egoiste ...

Seveda razumemo, da prenova kulturnega spomenika ni poceni. Enako pa bi se moral tisti, ki je hotel na vsak način dobiti v posest kulturno dediščino, zavedati, da to ne more biti naložba, ki bo financirala samo sebe, ampak da ga bo tudi veliko stala. Razumemo, da mora biti investitor deležen določenih ugodnosti, a če mu ni 72-metrška stolpnica s 46 000 kvadratnimi metri nadzemnih in 163 000 kvadratnimi metri podzemnih površin ni dovolj, je treba začeti razmišljati o drugi rešitvi.

Razumemo tudi, da sodoben stadion potrebuje nekaj prostora za dodatne dejavnosti, a nikjer na svetu stadionov ne obdružujejo s stolpnici in bloki, ampak je okoli njih vedno razmeroma širok nepozidan pas. Večkrat smo se spraševali, zakaj tega nihče noče upoštevati. Dokler se nam ni posvetilo, da so glavni akterji sklenili dogovor: projekt je treba speljati v zastavljeni obliki - zlepa ali zgrda.

projekti
stadion

Slika 5: Prvonagrajena idejna zasnova nemškega biroja GMP z nizom »vila-blokov, utopljenih v zelenje« (vir: Poročilo ocenjevalne komisije o natečajnih elaboratih).

Tako je bila v okoljskem poročilu za javno razgrnitev najbolje ocenjena variantna rešitev, ki pozidavo na severni strani stadiona z osmih blokov zmanjša na šest. Seveda se izdelovalec ni hotel odločiti za primerjavo variante, s katero bi severno stran stadiona namenili le parkovnim površinam, kot smo v zadnjem letu večkrat predlagali. A če je plačnik priprave okoljskega poročila investitor, je razumljivo, da je izbrana taka metodologija, po kateri bodo izsledki poročila v skladu z njegovimi željami. Najmanj slaba izmed slabih rešitev s tem dobi strokovno zaslonbo, druge možnosti, na katere smo pravočasno opozarjali, pa seveda niso obravnavane. Ministrstvo za okolje in prostor je okoljsko poročilo najprej zavrnilo, a po njegovi dopolnitvi in potem ko je župan naznanilo o začetku javne razgrnitve že podpisal, je zadnji možni dan le dalo svoje soglasje.

Ker se glede na dosedanje izkušnje zdi skrajno neverjetno, da bi naše pripombe upoštevali na javni razgrnitvi podrobnega prostorskega načrta, nam preostane le še to, da uporabimo edino sredstvo, ki kaj šteje v današnjem svetu - dokazovanje lastninske pravice. Glavno jabolko spora med nami na eni ter mestom in investitorjem na drugi strani so namreč naši vrtovi vzdolž severne strani stadiona. Prvotno so bili kot del naselja last železnic, a so bila za časa Jugoslavije zemljišča v mestih podružbljena. Ko so se leta 1991 stanovanja lastnina, je to veljalo le za etažno lastnino, stavbna zemljišča pa so ostala v družbeni lasti. Šele z zakonom iz leta 1997 je družbena lastnina prešla v last imetnika pravice uporabe in tako je Mestna občina Ljubljana postala formalna lastnica vseh dvorišč, dovoznih poti in zelenih površin v našem naselju. Takrat so se začeli zapleti z zemljišči v ljubljanskih stanovanjskih soseskah, ko so se kot neupravičeni lastniki poleg lokalne skupnosti pojavili tudi pravni nasledniki družbenih podjetij in razni prekupčevalci. Zakonodajalec se je začel zavedati tega problema, zato je sprejel novi stanovanjski zakon in nato še zakon o vzpostavitvi etažne lastnine. Po njunih določbah se

lastništvo pripadajočih zemljišč že zgrajenim stavbam ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov, ki so veljali v času gradnje. V našem primeru je tako mogoče nesporno dokazati, da parcela na severni strani stadiona sodi k zemljiščem, ki jih je železniški Fond kupil za gradnjo naselja.

Mi seveda niti najmanj nismo pričakovali, da se bo v vlogi zemljiškega špekulanta znašla mestna občina, ki je zelene površine našega naselja namenila za stvarni vložek v gospodarski družbi. Ob nepripravljenosti mesta, da bi upoštevalo zakonsko določene pravice etažnih lastnikov, in ob odpovedi vseh drugih varoval se nam tako kot edina možnost kaže sprožitev nepravdnega postopka za uveljavitev lastninske pravice do zemljišč v naselju.

V zgodbi o stadionu je še najbolj žalostno dejstvo, da mora slovenska družba toliko energije tratiti za brzdanje pretiranih apetitov politike in kapitala, namesto da bi bil trud usmerjen k prizadevanjem za manj donosno, a skladnejšo rešitev, ki bi bolj upoštevala umestitev v obstoječe urbano tkivo, trajnostni razvoj in kulturno dediščino. A vse le ni tako črno: boj za ohranitev zelenih površin je okrepljen občutek povezanosti med nami in še vedno upamo, da bo javnost spregledala, da pri novih poslovnih blokih ne gre za prostore, ki bi jih potreboval sodoben stadion, ampak za zemljiško špekuliranje pod pretvezo kulturne dediščine.