

Prenove večstanovanjskih objektov

Tomaž Krištof

Povzetek

Večina sedanjih prenov večstanovanjskih objektov v Sloveniji se izvaja kot energetska sanacija, kar pomeni zgolj dodajanje novega fasadnega plašča dotrajanemu objektu – avtor jih poimenuje Potemkinove preнове. Analiza fonda večstanovanjskih stavb pri nas pokaže, da je njegovo stanje v povprečju in v primerjavi z drugimi državami EU zelo slabo. Poleg nizke energetske varčnosti članek opozarja tudi na ostale pomanjkljivosti stavb: nizko potresno varnost, zdravju škodljive prostore in utesnjenost stanovanj. Kot dopolnitev energetskim sanacijam zato avtor kot nov gradbeni projekt Slovenije predlaga veliko ambicioznejšo celovito prenovo starejših večstanovanjskih stavb.

Ključne besede

večstanovanjski objekti, preнове, celovite preнове, Potemkinove preнове, energetske sanacije, protipotresne sanacije, rekonstrukcije

Prve množične gradnje stanovanjskih naselij so se v Sloveniji začele v obdobju po drugi svetovni vojni, gnane s pospešeno industrializacijo in urbanizacijo takratne družbe, v manjši meri pa tudi z obnovo v vojni porušeni mest. Danes je tako skoraj polovica (44 %) večstanovanjskih stavb starejših od 50 let, kar pomeni, da se približuje ali celo presega starost 60 let, ki velja za teoretično obdobje uporabnosti stavbe¹. Po tej starosti so stavbe, še posebej tiste, grajene na način in v kakovosti povojnega obdobja, potrebne korenite preнове oz. porušitve in izgradnje nadomestne stavbe.

V Sloveniji je zaradi visokega deleža lastniških stanovanj in posledično razpršenega lastništva večstanovanjskih stavb njihovo porušitev in gradnjo nadomestnih stavb praktično nemogoče izpeljati. Ostaja nam torej zgolj korenita prenova večstanovanjskih objektov. Ta se mora, kot smo že rekli, izvršiti približno šest desetletij po izgradnji stavbe. Če si lahko privoščimo nekaj posplošenja, smo sedaj v desetletju, ko bi morali prenavljati stavbe, nastale v 50-ih letih prejšnjega stoletja. V naslednjem desetletju bomo morali prenavljati stavbe iz 60-ih, še v naslednjem iz 70-ih let prejšnjega stoletja, in tako naprej.

Ta, recimo mu naraven tok prenov se zaenkrat ni zgodil zaradi več dejavnikov, predvsem bi omenili tri: socialna struktura prebivalstva, ki je običajno v najstarejših objektih najnižja in najmanj sposobna financiranja korenitejših prenov; že omenjeno razpršeno lastništvo, ki onemogoča dogovor o prenovi; neosveženost prebivalstva, ki potrebe po prenovah niti ne čuti ali razume.

Ob tem pa so v naravno sosledje korenitejših prenov v zadnjem desetletju zarezale energetske sanacije objektov. Spodbujene z državnimi subvencijami se večinoma izvajajo zgolj kot nalaganje nove plasti izolacije na obstoječo fasado, s čimer rešujejo le površino kompleksnih prostorskih in tehničnih problemov dotrajanih objektov. Zaradi tega jih lahko imenujemo tudi Potemkinove preнове.

Potemkinove preнове

Potemkinove preнове so tiste vrste prenov, pri katerih v več ozirih dotrajano stavbo zgolj prekrijemo z novo fasadno oblogo, brez premisleka, kakšne pomanjkljivosti stavba dejansko ima. Težav, z izjemo toplotnih izgub, s tem nismo rešili, ampak samo zakrili. Stavba navzven postane kot nova, navznoter ostaja dotrajana še naprej. Razpoke na fasadi, ki najavljajo potrebo po potresni sanaciji, se skrijejo, a objekt zato ni nič bolj potresno varen (pravzaprav se varnost še zmanjša, saj izgubimo možnost opazovanja stabilnosti teh razpok). Okna so morda nova, a v stanovanje še vedno prepuščajo premalo sončne svetlobe. Fasada je sodobnejša, a življenje za njo še vedno omejujejo stanovanjski standardi iz leta 1950 ali 1960.

Prenova objekta, ki obsega zgolj energetska sanacija, v mnogih primerih pomeni izglubljeno priložnost za vse druge oblike prenov: funkcionalno in prostorsko, sanitarno, konstrukcijsko in protipožarno. Lastniki stanovanj po postavitvi nove fasade nimajo ne energije in ne sredstev za ponoven poseg v objekt.

Večstanovanjskih, v zadnjih letih energetska saniranih blokov verjetno še lep čas ne bo nihče saniral protipotresno, saj bi bilo za kaj takega potrebno najprej vsaj delno odstraniti pravkar nameščeno toplotno izolacijo. Energetske sanacije stavbo zapečatijo za nadaljnjih nekaj desetletij, zato bi bilo nujno pred odločitvijo zanjo natančno preveriti, v kakšnem stanju je stavba, katere so njene pomanjkljivosti in za kakšno vrsto preнове bi se bilo smotno odločiti.

Že po sami naravi skupnega bivanja so večstanovanjski objekti veliko bolj varčni z naravnimi in s prostorskimi viri od klasičnih enodružinskih hiš. Večstanovanjska stavba pri enaki tehnologiji gradnje porabi bistveno manj energije na stanovalca, saj ima posamezno stanovanje v njej bistveno nižji delež zunanijh sten v primerjavi s stanovanjem v običajni družinski hiši. Porabi se tudi relativno manj zunanje površine (parcele), s čimer omogoča večjo zgoščenost prebivalstva, posledično je potrebne manj komunalne in prometne infrastrukture, krajšajo se poti dnevnih migracij itn. Stanovanje v bloku je tako že v izho-



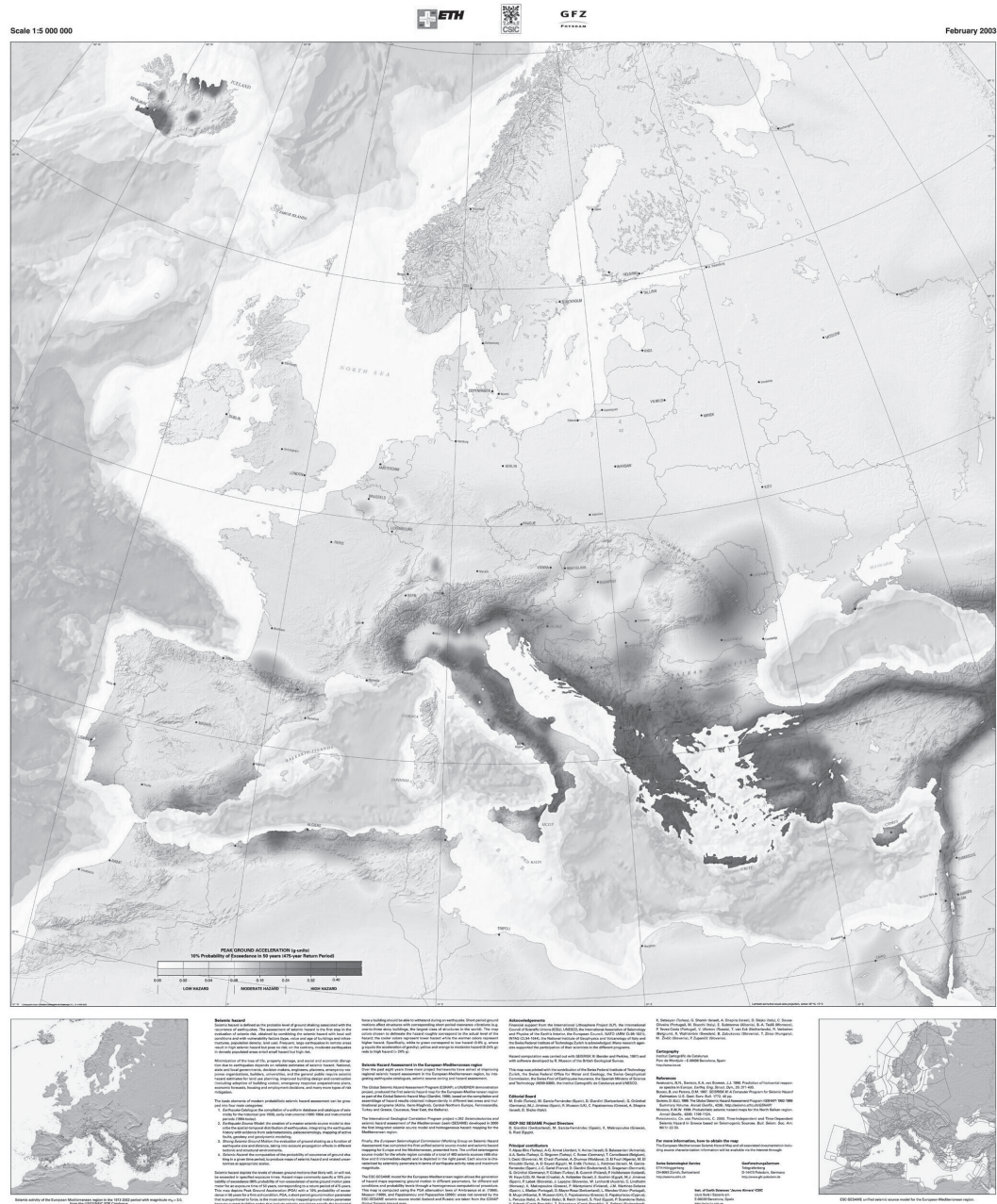
Sl. 1: Med arhitekti se je v zadnjih letih razplameta debata o neprimernem izboru barv prenovljenih objektov, a kritika se, podobno kot tudi sama prenova fasade, dotika zgolj površine kompleksnih prostorskih in tehničnih problemov dotrajanih objektov (foto: Tomaž Krištof).

Sl. 2: Po približno desetletju energetskih sanacij lahko že govorimo, da so izvedene v nekako novitem arhitekturnem stilu, kar nam najavlja, da bomo nekoč lahko prepoznali, v katerem desetletju tega stoletja je bila katera stavba prenovljena, na podoben način kot danes prepoznavamo, v katerem desetletju prejšnjega stoletja je bila zgrajena. Stil današnjih prenov določajo lastnosti izolacijskega materiala: mineralna volna ali stiropor stavbo prekrije na podoben način kot sneg pokrajino – izbriše vse sledi drobnih detajlov, zaključkov, konstrukcijske logike, pač vse, kar dela stavbo zanimivo, ji daje značaj.

Sl. 3: Konstrukcijske razpoke na fasadi stanovanjskega bloka v Šiški v Ljubljani. Za zakrivanje teh razpok s toplotno izolacijo bodo stanovalci lahko pridobili subvencijo Ekosklada (foto: Tomaž Krištof).

EUROPEAN-MEDITERRANEAN SEISMIC HAZARD MAP

Editors: D. Giardini, M. J. Jiménez and G. Grünthal



4

Sl. 4: Karta potresne ogroženosti v Evropi. Vir: <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/originals/73/ab/fc/73abfce04ba061aee48b7f17718b4fd.jpg> [dostop 9. 11. 2015]. Politika subvencioniranja prenov objektov v Sloveniji je popolnoma prilagojena razmeram in industriji gradbenega materiala dežel severno od nas, z velikim poudarkom na toplotni izolaciji stavb in praktično brez upoštevanja potreb protipotresnih sanacij.

dišču trajnostno. Prave težave bivanja večjega števila ljudi v dotrajanem večstanovanjskem objektu in razlogi za nujnost njegove prenove so povsem druge – v nadaljevanju bomo omenili predvsem varnostne, zdravstvene in prostorske vidike.

Potresna varnost

Približno četrta milijona Slovencev živi v blokih in podobnih stavbah, grajenih v času pred letom 1963, ko protipotresna gradnja še ni bila predpisana². Že malo močnejše tresenje tal bi sprožilo pravo socialno bombo (po študiji iz leta 2009 bi bilo samo v Ljubljani poškodovanih približno 28.000 stavb³), resen potres pa celo humanitarno katastrofo. To je varnostni vidik, ki ga omenja komaj kakšna resolucija o stanovanjski problematiki na nacionalni ravni, večinoma pa se ga ne zavedajo niti sami stanovalci v teh stavbah.

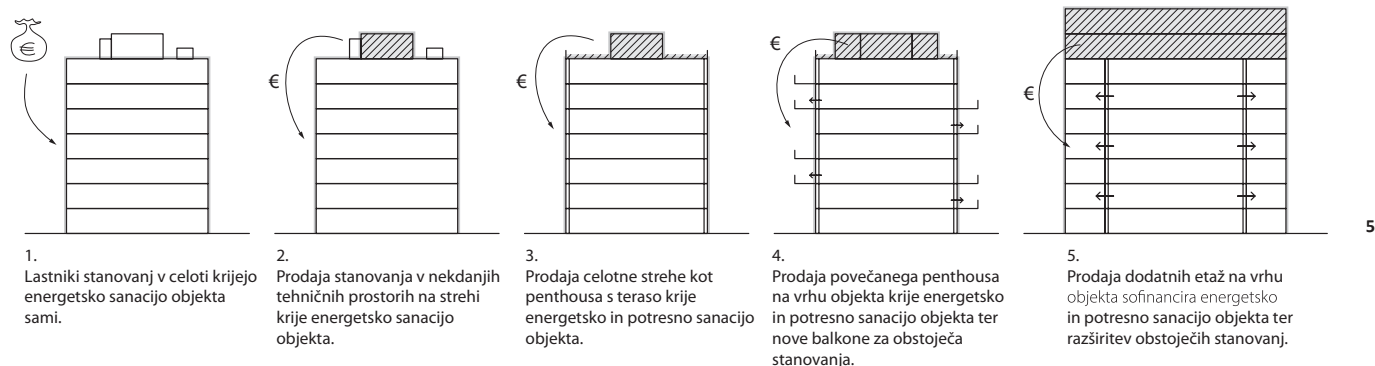
Zakaj je temu tako? Slovenija leži na potresno dokaj nevarnem območju, ni pa takšna vsa Evropa. Večina držav EU je na seizmoloških kartah označena kot območje nizkega potresnega tveganja, večji del severne Evrope celo kot območje zelo nizkega tveganja. V območje zmerne in visokega tveganja pa spadamo predvsem države ob Mediteranu oz. na Balkanskem, Apeninskem in v manjšem obsegu Pirenejskem polotoku⁴. To so seveda države, ki v odločanju evropolitik pomenijo malo, oz. z izjemo Italije in Španije praktično nič. Politika subvencioniranja prenov objektov, ki smo jo prevzeli v Sloveniji (pri nas sta najbolj na udaru Ljubljana z okolico in Posočje), je popolnoma prilagojena razmeram in industriji gradbenega materiala dežel severno od nas – z velikim poudarkom na toplotni izolaciji stavb in praktično brez upoštevanja potreb protipotresnih sanacij. Več kot očitno pa je, da bi morali imeti glede prenov objektov lastno politiko, prilagojeno našim razmeram in potrebam.

Stanje fonda

Po uradni statistiki Ministrstva RS za infrastrukturo in prostor je tretjina stanovanj v Sloveniji v stanju, ki se bi ga dalo opisati kot vsaj delno nezdravo (puščajoča streha; vlažne stene, vlažni temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla), s čemer smo prav na repu EU⁵. Veliko blokov je brez dvigal in brez požarnih stopnišč ali kakršnekoli drugega minimalnega zagotavljanja požarne varnosti. Na kakovost bivanja pa vpliva tudi veliko drugih dejavnikov, recimo zvočna izoliranost stanovanj, zračnost in prezračenost, primerna osonečnost. Na nič od tega običajno ne pomislimo, ko govorimo o prenovi.

Za uporabnike najpomembnejša lastnost stanovanja, poleg lokacije, je njegova velikost. Statistika nam tukaj postreže s podobno zaskrbljujočimi podatki kot na področju fizičnega stanja stanovanj. Vsem znani prizori staršev, ki spijo na raztegljivem kavču v dnevni sobi, pa bratov ali sester, ki si do pozne pubertete delijo skupno otroško sobo, ker v stanovanju pač ni dovolj sob, se neusmiljeno odražajo tudi v številkah.

V Sloveniji je po podatkih iz leta 2012 stopnja prenaseljenosti stanovanj kar 34,9 %. Prenaseljeno stanovanje je stanovanje, ki ima premajhno število sob glede na število ljudi, ki v njem živijo. V tem krepko zaostajamo za povprečjem EU (17,6 %) in še bolj za razvitim delom Evrope (EU10 10,2 %, Avstrija 12,1 %, Nemčija 7,1 %) ⁶. Povedano drugače, če je v zahodni Evropi povprečno število sob na stanovalca okoli 2 (v Belgiji kar 2,7), je v Sloveniji to povprečje le 1,2 sobe



na stanovanca⁷. Slabše je le še v Turčiji in Bolgariji. V kar 18 % stanovanj pri nas živita po dve gospodinjstvi, neslaven rekord ima Koroška (32 %) ⁸. Premajhno število prostorov v stanovanjih gre seveda v korak s premajhno kvadrato le-teh. Dobri dve petini (42 %) prebivalcev razpolaga z manj kot 20 m² uporabne površine stanovanja na prebivalca, povprečje pa je 27,6 m² uporabne površine na stanovanca⁹ – povprečje v EU15 je 35 m² na stanovanca⁷. Takšno stanje je neposredni dedič stanovanjske politike socialističnega režima, ki je omejeval velikost stanovanj navzgor – največja dovoljena površina stanovanja na osebo je bila 16 m², v večjih stanovanjih celo 15 m² na osebo¹⁰, kar je več kot pol manj, kot danes znaša povprečje v državah zahodne Evrope.

Celovite prenove večstanovanjskih objektov

Celovita prenova objekta skuša vse njegove gradbeno-tehnične in bivanjske lastnosti možno in smiselno izboljšati na raven današnjih standardov gradnje in bivanja¹¹. Poleg nujne energetske sanacije vsebuje tudi izboljšanje potresne in požarne varnosti, ureditev prezračevanja, izboljšanje zvočne izoliranosti, namestitve manjkajočih dvigal, povečanje fasadnih odprtin, balkonov in teras, kjer se da, pa tudi povečanje samih stanovanj z razširitvijo objektov ali združenjem enot.

Za opredelitev gradbeno-tehničnih standardov za celovite prenove lahko upoštevamo merila, ki so v zakonu o graditvi objektov (ZGO) zapisana kot šest bistvenih zahtev za pridobitev gradbenega dovoljenja: konstrukcijska stabilnost, varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita uporabnikov in okolice, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom ter varčevanje z energijo in ohranjanje toplote. Celovita prenova torej izboljša objekt v čim več vidikih do stanja, v katerem bi tudi danes zanj lahko pridobili gradbeno dovoljenje.

Bivalni standardi so nekoliko bolj ohlapno definirani. Če se omejimo na stanovanjske stavbe, gre predvsem za vidike uporabnosti prostorov in kakovosti bivanja v njih. Torej bi celovita prenova morala poskrbeti za zračnost in osvetljenost prostorov, velikost balkonov ali teras in fasadnih odprtin, funkcionalnost in fleksibilnost prostorov, velikost stanovanj, kvaliteto in urejenost skupnih prostorov, ne navsezadnje pa tudi zunanjo podobo objekta.

Sedanji sistem energetskih sanacij objektov je zelo dobro utečen – razpisi za subvencije se redno izvajajo, upravniki poznajo postopke, gradbena podjetja so prilagodila svoje ponudbe zahtevam skladov za

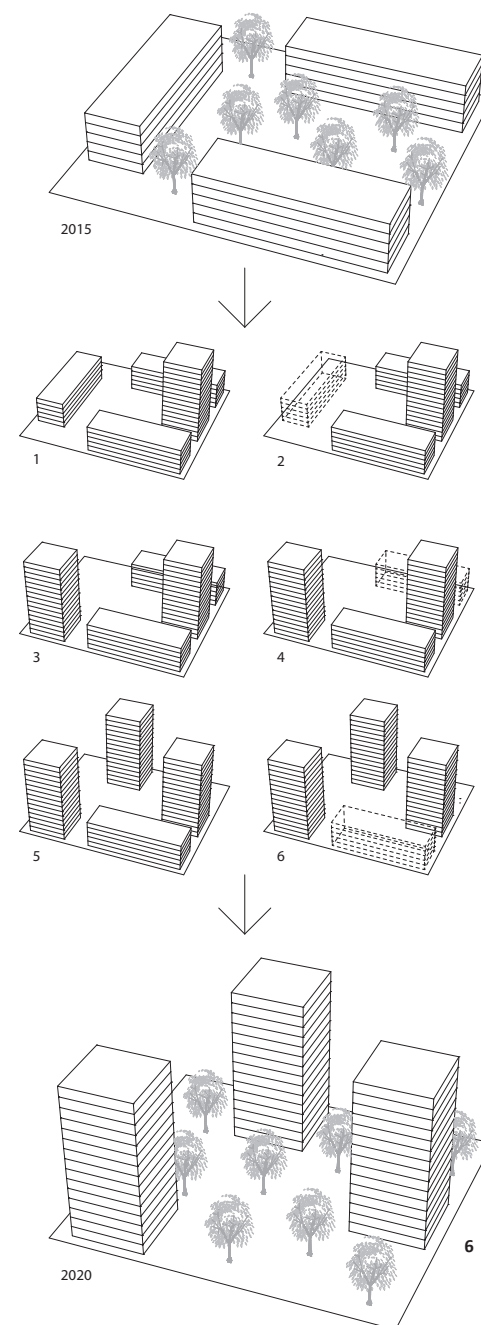
podelitev subvencij. Med akterji na občinskih in državnih ravneh tako vlada zelo malo zanimanja za informiranje in izobraževanje lastnikov stanovanj o širših možnostih prenov objektov. Posledično zanimanje zanje ni niti med samimi lastniki stanovanj. Ob podatkih o potresni ogroženosti prebivalstva je neverjetno, da je tako rekoč vsa pozornost nacionalne prostorske politike še vedno usmerjena zgolj v izboljšanje energetske učinkovitosti stavb.

Za neprivlačnost potresnih sanacij v primerjavi z energetskimi pa izdatno skrbi tudi zakonodaja. Energetska sanacija spada pod investicijska vzdrževalna dela, za katera se ne potrebuje gradbenega dovoljenja, zadošča soglasje zgolj 75 % etažnih lastnikov. Konstrukcijska sanacija pa spada po ZGO med rekonstrukcije, za katere je potrebna pridobitev gradbenega dovoljenja z vsemi dolgotrajnimi postopki in nujnim soglasjem vseh (100 %) etažnih lastnikov. Logika bi lahko bila tudi povsem obrnjena: konstrukcijska prenova bi spadala med vzdrževalna dela (konstrukcija je že, le izboljšala se bo), dodajanje izolacijskega plašča fasadi pa ne (stavbi se bo dodalo nov bistven element, ki ga še nima).

Praksa se glede konstrukcijskih sanacij večstanovanjskih stavb še ni vzpostavila, zato ni povsem jasno, kakšne projekte in soglasja bi upravne enote v tem primeru zahtevale. Strogo po črki zakona pa bi bilo za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo objekta potrebno zadostiti prav vsem zahtevam sedanje gradbene zakonodaje in prostorskih aktov. Kar lastnike postavi pred kup nepremagljivih ovir. Če omenimo samo eno: za tipičen stanovanjski blok iz 1960-ih s 50-imi stanovanji in brez lastne parcele zunan stavbnih meja bi bilo potrebno pridobiti prostor za 75 novih parkirnih mest v oddaljenosti največ 200 m od stavbe. Obstoječa zakonodaja tako potresno sanacijo praktično onemogoča – imamo pa zato posebne zakone za hitrejšo popotresno obnovo prizadetih območij!

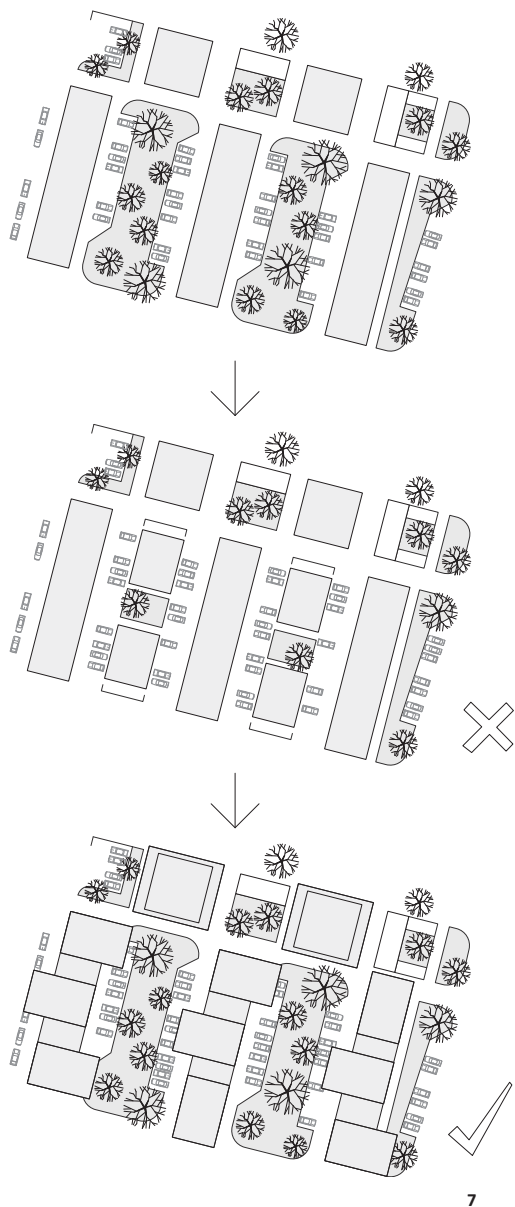
Prenove s povečanjem stanovanjskih površin

Kjer se etažnim lastnikom vendarle uspe zediniti glede obsežnejše prenove njihove večstanovanjske stavbe, je smiselno preveriti tudi možnosti povečanja kapacitete. Prazna podstrešja se lahko preuredi v stanovanja, ta proda, s kupnino pa financira energetska sanacijo, kot kaže že nekaj izvedenih primerov pri nas. Ljubljanski občinski prostorski načrt (OPN) takšne postopke vsaj delno olajšuje. Na podoben način je možno pri večstanovanjskih stavbah z ravno streho prodati opuščene skupne prostore



Sl. 5: Možnost delnega financiranja stroškov sanacije oz. razširitve večstanovanjske stavbe s povečanjem njene kapacitete in prodajo novih stanovanjskih površin (avtor: Studio Krištof arhitekti).

Sl. 6: Možnost postopne rušitve obstoječih in izgradnje nadomestnih stavb v stanovanjskem naselju iz 1950-ih (avtor: Studio Krištof arhitekti).



Sl. 7: Povečevanje kapacitet obstoječih objektov namesto izgradnje novih ob širitvi mesta navznoter (avtor: Studio Krištof arhitekti).

Sl. 8: Projekt celovite prenove stanovanjskega bloka v Ljubljani z energetske in konstrukcijske sanacije ter povečanjem kapacitet objekta. Obstoječa stanovanja se povečajo za 65%, iz 48m² na 80m². Nov volumen stavbe ojača konstrukcijo do te mere, da jo je možno nadzidati z dvema dodatnima etažama. S prodajo novih stanovanj se delno sofinancira celotna prenova. Projekt omogoča individualen izbor A uporabe novih prostorov kot notranjih ali zunanjih prostorov - ob vložku med 10 in 20.000€ bi obstoječe dvosobno stanovanje pridobilo do dve dodatni sobi, manjši balkon in teraso, vrednost stanovanja pa bi se vsaj podvojila (projekt: Studio Krištof arhitekti, foto: Tomaž Krištof).

Sl. 9: Nekoliko manj ambiciozen projekt celovite prenove podolgovatega stanovanjskega bloka v Ljubljani. S prodajo novih stanovanj v nadzidanih etažah bi se v celoti pokrili stroški energetske in konstrukcijske sanacije stavbe ter razširitve z dodatnimi ložami, ki bi jih pridobila obstoječa stanovanja (projekt: Studio Krištof arhitekti, foto: Matej Povše).

(pralnice, sušilnice, tehnične prostore) na vrhu stavbe skupaj s teraso kot nekakšen penthouse, s čimer se že približamo pokritju stroškov izvedbe konstrukcijske sanacije stavbe.

Ob protipotresni sanaciji je možno stavbo konstrukcijsko ojačiti do te mere, da je zmožna prenesti nadzidavo 2–3 novih etaž s stanovanji, s čimer se lahko poleg same sanacije sofinancira še razširitev obstoječih stanovanj z dodatnimi sobami, ložami ali balkoni. Nekateri projekcije kažejo, da bi se na ta način v najugodnejših primerih lahko obstoječa stanovanja povečala za do 60 %, v manj ugodnih primerih pa za do 35 %¹². V veliko primerih je iskanje možnosti izgradnje in prodaje novih stanovanjskih površin na stavbi edina pot k njeni celoviti prenovi, saj zmanjšuje strošek, ki ga morajo financirati lastniki obstoječih stanovanj, s tem pa tudi poveča možnost pridobitve njihovega 100-odstotnega soglasja.

Uveljavitev prakse celovitih prenov in povečevanja kapacitet večstanovanjskih objektov bi imela izjemno pozitivne učinke tudi na širšo družbo. Najprej je tukaj možnost ponovnega zagona slovenskega gradbenega sektorja. Po koncu krize so pri nas ostala zgolj manjša in srednje velika podjetja, ki na razpisih ne morejo konkurirati velikim tujim podjetjem za izvedbo zahtevnejših infrastrukturnih projektov, kot so to lahko še pred desetletjem. Celovite prenove so pravšnja priložnost zanje; ravno dovolj majhne, da se jih lahko lotijo tudi manjša podjetja, dovolj razpršene in postopkovno zapletene, da se tujim podjetjem v ta segment trga ne splača vstopiti, in potencialno dovolj množična, da bi dejansko lahko predstavljala možnost postopne in dolgotrajne rasti celotnega gradbeništva pri nas.

Druga pozitivna posledica povečevanja površine večstanovanjskih objektov bi se izražala na ravni mest. Sodobni urbanizem ob povečanju števila prebivalstva teži k širitvi mest navznoter, ne navzven. Širitev navznoter preprosto pomeni pozidavo prostih parcel znotraj mesta namesto širitve mesta s pozidavo kmetijskih ali naravnih površin zunaj mestnih meja. Na ta način te površine ohranimo, zmanjšujemo pa tudi potrebo po gradnji nove komunalne in cestne infrastrukture in krajšamo poti dnevnih migracij. Vendar širitev navznoter pogosto pomeni pozidavo kvalitetnega praznega prostora. S prej opisani

nimi rešitvami ga ohranjamo, saj namesto izgradnje novih stavb povečujemo kapaciteto obstoječih.

Minister za infrastrukturo Peter Gašperšič je pred časom energetske prenove stavb označil za ključni vladni projekt, ki bo Slovenijo popeljal iz gospodarske krize¹³. Njegovemu mnenju lahko le pritrdimo, a ga hkrati takoj tudi razširimo: prava priložnost za mesta, družbo in gospodarstvo so veliko ambicioznejše celovite prenove stavb, ki morajo postati nov velik gradbeni projekt Slovenije, tako kot pred desetletjem avtocestni križ in še pred tem nekoliko neuspela (ali pa vsaj nedokončana) izgradnja objektov ključnih institucij novega družbenega sistema.

- 1 Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji: Spremljajoče gradivo k osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa 2013–2022, MzIP 2012, str. 35.
- 2 MZIP 2012, lasten preračun.
- 3 Povzeto po: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo: ocena potresne ogroženosti Mestne občine Ljubljana.
- 4 <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/originals/73/ab/fc/73abfce04ba061aee48b7f17718b4fd.jpg> [dostop 9. 11. 2015].
- 5 MzIP 2012, str. 37.
- 6 MzIP 2012, str. 40.
- 7 Janja Brodar: Boj za stanovanje mladim krade življenje. *Pogledi*, let. 6, št. 18, 23. september 2015.
- 8 MzIP 2012, str. 50, lasten preračun – statistika beleži razmerje med številom naseljenih stanovanj in številom gospodinjstev, ki je na ravni Slovenije 84,6, na Koroškem pa 75,3, kar v povprečju pomeni, da si 100 gospodinjstev deli 84,6 oz. 75,3 stanovanj.
- 9 MzIP 2012, str. 41.
- 10 Richard Sendi: Nizek površinski stanovanjski standard v Sloveniji: nizka kupna moč kot večno opravičilo. *Urbani izziv*, letnik 24, št. 1, 2003, str. 31.
- 11 Kljub temu, da je izraz »celovite prenove« vsaj z doktorsko disertacijo Maše Pahor *Model trajnostne prenove večstanovanjskih objektov, zgrajenih med letoma 1946 in 1990 v Sloveniji* (2014, mentor Ljubo Lah) tudi znanstveno definiran, se uradne inštitucije do njega še vedno ograjujejo. Tako recimo MzIP v besedilu *Dolgoročne strategije za spodbujanje naložb energetske prenove stavb* (maj 2015) o celoviti prenovi govori kot o energetske prenovi, ki poleg nove fasade vključuje tudi menjava grelnih teles in peči.
- 12 Projekta Pr5 in Ts2 arhitekturnega biroja Studio Krištof, oboje na Prulah v Ljubljani.
- 13 <http://www.rtvsllo.si/slovenija/gaspersic-energetska-sanacija-stavb-je-pot-iz-gospodarske-krize/362563>, [dostop: 9. 11. 2015].

