

Peter FISTER

Prenova mesta – sposojena novost

Prenova, ki se jo v zadnjih letih v Sloveniji poskuša predstaviti kot pomembno novost v urejanju mest, je v resnici zamolčana in podcenjevana oblika urbanistične metodologije, ki jo v razvitem delu sveta uporabljajo že vsaj štiri desetletja. Pri nas je bila ponujena že v začetku 70. let, vendar je bila vse do danes formalno in »strokovno« preprečevana kot nekaj, kar naj bi bilo namenjeno le ozko določenim enotam spomeniško zaščitenih spomenikov. V prispevku so opisani prenova stavbne dediščine v Sloveniji in merila za prenovu grajenega prostora ter predstavljene metodološke osnove in kriteriji za ugotavljanje primernosti preнове, ki jih je mogoče ugraditi v slovensko urbanistični in arhitekturno prakso.

Rehabilitation that has in the recent years been promoted in Slovenia as an important novelty in urban management is in fact a neglected and disregarded urban planning methodology, used in the more developed parts of the World for at least four decades. In Slovenia it was offered in the early 70s, but has ever since been formally and »professionally« prevented as something, that is intended only for a select few listed units. The article describes rehabilitation of built heritage in Slovenia and measures for the rehabilitation of the built environment. It also presents the methodological basis and criteria for ascertaining the suitability of rehabilitation, that can be built into the Slovenian urban planning and architectural practice.

**Metodološke osnove preнове
Prenova
Prostorska politika
Slovenija**

**Methodological basis of rehabilitation
Rehabilitation
Slovenia
Spatial policy**

1. Kratka »slovenska« zgodovina

Prenova, ki se jo v zadnjih letih v Sloveniji poskuša predstaviti kot pomembno novost v urejanju mest, je v resnici zamolčana in podcenjevana oblika urbanistične metodologije, ki jo v razvitem delu sveta uporabljajo že vsaj štiri desetletja.

Še več, zlasti urbanizem – če ga poenotimo kot stroko – in politika sta vedno znova odklanjala ta način dela in ga uvrščala med nepomembne sestavine prostorske razvojne strategije in tudi med tiste dele javnega interesa, ki jih je le kot moralno obveznost (izkazovanje pripravljenosti za varovanje kulturne dediščine naroda ...) potrebno simbolečno finančno podpreti.

Danes se naenkrat začinja dokazovati, kako so mnogi prvi »odkrili« prenovu kot posebno obliko urejanja mest, organizirajo se posvetovanja, urbanistične delavnice, posebne tematske publikacije in naenkrat je tudi med strokovnjaki kar nekaj specialistov za tako delo, čeprav so se ga še pred kratkim vsi izogibali. Zastavlja se vprašanje, zakaj temu ni bilo tako zadnja tri desetletja, ko je bil od-

nos do preнове v tem času povsem drugačen. Kratka analiza nekaterih dogajanj naj bi odprla vsaj osnovne dileme in probleme, ki lahko nastanejo ob nekritičnem posploševanju pojma »prenova«.

Ko je bil v začetku 70. let izdelan poskus prvega urbanističnega dokumenta, ki naj ne bi le s posebnim odlokom urejal konzervatorske odločitve o varovanju spomeniških lastnosti starega mestnega jedra, ampak naj bi zaščitene dele povezal v celovito in načrtno urejanje osrednjega dela mesta, je bil odgovor na to tako od države kot od stroke negativen. Šlo je za načrt preнове starega jedra Tržiča, ki je seveda še okoren in v iskanju novih oblik načrtovanja, ki naj bi hkrati prinesla novosti iz razvitih okolij in omogočile vgraditev tudi v obstoječo zakonodajo. Šele s tedaj nenavadno obliko referendumu med prebivalci mesta je bilo po dveh letih odklanjanja omogočeno, da je dokument postal vsaj strateško izhodišče, nikakor pa ni mogel postati formalna oblika.

Podobno se je dogajalo nekaj let kasneje, ko so bili številni »načrti preнове« starih mestnih jeder (okrog 15!) v najboljšem primeru le priveski strokovnim izhodiščem za urbanistične dokumente in brez izjeme strogo omejeni le na reševanje varstva kulturne dedišči-

ne. Potrebno je bilo pač graditi novo in kolikor je bilo mogoče odstranjevati »staro«, razen v primeru prej omenjene moralne obveze do formalno zaščitene kulturne dediščine, ki pa je vse do danes na milost in nemilost prepuščena finančno nemočnim kulturnikom.

Če je kak načrt celo postal tudi uraden dokument, je bil lahko uveljavljen le kot »zazidalni načrt prenove« – to pa je seveda nesmisel, saj ni šlo za zazidavo, ampak za ohranitev in obnovo obstoječega dela mesta skupaj z vso njegovo že obstoječo vsebino. Tako usodo je na primer doživel načrt prenove starega jedra Škofje Loke. Vse prepričevanje, da gre za posebno obliko planiranja in posebno metodo tako načrtovanja kot izvedbe, ni bilo uspešno ne glede na to, da so bili v to prepričevanje vključeni številni mednarodni strokovnjaki. Tudi ekipe strokovnjakov, ki sta jih posredovala Svet Evrope ali Evropska unija (Škofja Loka, Štanjel ...), niso uspele prepričati niti zakonodajalcev niti državnih in lokalnih oblasti, da je prenova posebna oblika urbanističnega načrtovanja s posebno metodologijo dela, odločanja in izvajanja.

2. Prenova kot del urbanistične ali varstvene metodologije?

Uvodni, kratki zgodovini prenove je treba dodati še naslednje ugotovitve:

- Vse od začetka osemdesetih let, ko so se začele uvajati spremembe v zakonodajo o urejanju prostora, pa do danes je bila vsakič sprožena vrsta pobud, da bi prenovalo vgradili v sklop prostorskega planiranja kot njegov sestavni del in pomembno izhodišče.
- Ne v družbenem sistemu pred letom 91' ne v novem po osamosvojitvi Slovenije in ne v okviru pridruževanja Evropski uniji kot njene bodoče članice pobuda ni bila sprejeta, ker se je temu upirala tudi stroka sama – in posledično seveda tudi politika.
- Podrobno izdelani predlogi, da bi z ustanovitvijo Agencije za prenovalo, ter mnogimi predlogi za posebne oblike interesnih, civilnih in državnih institucij, ki bi po bogatih izkušnjah evropskih držav prenovalo tudi realno uvedle v smotrno gospodarjenje in urejanje prostora, so bili preprosto zamolčani.

- Danes se vse te pobude naenkrat pojavljajo kot povsem novi izumi – čeprav z nekajdesetletno zamudo in žal prevečkrat brez poznavanja vzrokov in možnih posledic!

Tudi sama beseda (pojmem) prenova je v Sloveniji doživela zanimive preobrazbe. Najprej je bila to »sanacija« ali celo »asanacija« in je pomenila le saniranje spomeniško zaščitene stavb. V začetku 70. let je bila po zgledu Evrope uvedena oznaka »revitalizacija«, kar naj bi – spet le spomenikom – dodalo poleg likovne ohranitve tudi vsebino.

Že takoj na začetku je bil zato ponujen nov termin »prenova«, ki naj bi zajel predvsem celotno grajeno strukturo pomembnih delov mest in drugih naselij. Združil naj bi tako ohranitev spomeniško pomembne dediščine, kot tudi formalno nezavarovane, a ambientalno, vsebinsko, fizično in pomensko kakovostne dele stavbne dediščine ter jih povezal v skupen razvojni cilj: ohraniti, razviti in usposobiti kakovostne sestavine že zgrajenega bivalnega okolja z vsemi njihovimi pomeni in vplivi.

Od tedaj dalje se je pojem »prenove« vse prevečkrat uporabljal le za tako imenovano ambientalno varstvo zaščitene naselbinskih delov. Zato je danes v krogih uradnega varovanja kulturne dediščine celo predlog, da naj bi se beseda »dediščina« kot pojem »prenova« uporabljala le za formalno zaščiteni del obstoječega zgrajenega bivalnega okolja, pa čeprav je v vsem obdobju pomenila prav razširitev na celotno stavbno dediščino, ki naj bo varovana kot kulturni spomenik, ohranjena kot uporabni del prostora ali degradirana.

Po drugi strani se vse pogosteje poskuša uporabljati pojem »prenova« za urbanistično načrtovanje, ki na kakršenkoli način spreminja, obnavlja, nadomešča obstoječo grajeno strukturo in seveda ni vezano na ohranjanje kakršnihkoli že zgrajenih vrednot.

Oboje je seveda nesprejemljivo, saj je resnična prenova smotrna le tedaj, ko hkrati ohranjamo, vse kar je vrednega, in razvijamo v tem okviru nove možnosti! Do te ugotovitve so seveda prišli tudi drugje. Zato je v 70. letih v okviru Evrope tekla posebna pobuda, da bi dotedanji izključni in prednostni novi gradnji v načrtovanju razvoja dodali smotrno obnovo že zgrajenega fonda, zlasti kakovostne stavbne dediščine. Zaključna analiza je pokazala, da so v tem desetletju nekatere države uspele

zmanjšati stroške ekstenzivne gradnje za več kot 20 odstotkov in jih preusmeriti v investicije za razvoj gospodarstva (npr. Nemčija). Obenem so bili za 24 odstotkov zmanjšani stroški obnove zavarovane arhitekturne dediščine.

Vzporedno s to evropsko izkušnjo so nastajala tudi nova izhodišča na svetovni ravni, zlasti v okviru Unesca. Te so potem vgradili v vrsto priporočil o politiki urejanja, varovanja in razvoja prostora in mest, ki so v strokovnih in političnih krogih v svetu sicer splošno znana, ne pa tudi pri nas, čeprav bi bila nekatera za naš prostor izjemno koristna.

Mednarodna izhodišča so podana v vrsti listin, priporočil, agend in celo konvencij ter ob upoštevanju najnovejših in slovenski specifični najboljše primerljivih izkušenj. Večina konvencij se sicer nanaša posredno ali neposredno na najkakovostnejše dele kulturne in naravne dediščine. Nekatera priporočila, ki sicer utemeljujejo le ekonomske, sociološke in druge podobne vidike urejanja prostora, pa postavljajo prenavo in celovito varstvo kakovostne prostorske dediščine kot svoja temeljna izhodišča. V tem smislu je potrebno upoštevati najbolj znane med njimi (Habitat II, konvencija iz Granade itd.).

Naslednji napotki, ki so nastali leta 1997 na Evropski konferenci ministrov, odgovornih za regionalno načrtovanje na Cipru (CEMAT), povzemajo njihovo bistvo in nam v razmerju do prenavo kot posebne sestavine urejanja mesta dobro služijo kot primerjalna izhodišča:

- »Integralno kakovostna dediščina je danes vedno bolj pomembna tudi kot ekonomska osnova, ki zahteva povečano varstvo, pazljivo gospodarjenje in razvojni pristop. Zlasti je pomembna kot okoljska vrednota mest in drugih naselij ter njihove okolice, zato postaja tudi pomemben investicijski cilj. Odločitve o lokaciji novih ekonomskih dejavnosti (zlasti tistih, ki zahtevajo najvišjo stopnjo specializacije) so po pravilu že vezane na okolja s temi značilnostmi. Obenem je ta dediščina tudi pomemben dejavnik za dinamičen razvoj turistične industrije.«
- »Nove naloge smotrni usmeritev za načrtovanje vzdržnega razvoja prostora in urejanja naselij morajo vsebovati varstvo in razvoj celovite naravne dediščine, vezane na regionalne značilnosti ... poleg preprečevanja onesnaženja zahteva tudi

rehabilitacijo širših območij ter varstvo in kreativno gospodarjenje z vplivnimi kulturnimi krajinami. Oboje ne preprečuje ekonomskega razvoja, temveč pogosto prinaša pomembne investicijske možnosti in preprečuje take človekove dejavnosti, ki krajino degradirajo. Varstvo in ustvarjalno gospodarjenje z naseljeno dediščino naj preprečita pritiske komercializma in kulturne uniformiranosti, ki sta najnevarnejši negativni sestavini v sedanjem načrtovanju razvoja evropskih mest in naselij.«

- »Potrebna je povečana pozornost kreativnemu gospodarjenju in razvoju naravnih danosti, vodnih virov in ruralnih ter urbanih krajin. V tem naj ima kulturna dediščina ustrezno razpoznavnost ter naj bo v celoti upoštevana kot pomemben del prostorske razvojne politike.«

Prenova je v mednarodnem merilu postala izjemno pomemben del prostorske razvojne politike, posebnih ciljev bodočnosti kakovostnega bivalnega okolja in edinega možnega načina obranitve kulturne dediščine. Prenova je v svetu del urbanistične, varstvene in arhitekturne dejavnosti, z njo pa sta se razvili tudi specifična tehnologija in metodologija.

3. Slovenski problemi in merila za prenavo grajenega prostora

Mnogi, ki se danes začenjajo tudi pri nas zanimati za prenavo ali jo celo hočejo načrtovati in izvajati, žal nekaterih osnovnih zakonitosti ne poznajo. Resnica je namreč skrita v ugotovitvi, da je prenavo kot možnost za služka izvajalcev ali celo projektantov naenkrat postala zelo privlačna, čeprav so jo mnogi med njimi še pred nedavnim uvrščali med nezanimive ali jo neprimerno dražili ter ji s tem odvzemali realne možnosti. Zlasti izvajalci so s svojim tehnološkim in organizacijskim neznanjem poviševali ceno prenovitvenih del in ustvarjali lažen videz o cenosti nove gradnje v primerjavi z obnovo obstoječih stavb in urbanih struktur. Kljub dokazovanju o povsem drugačnih izkušnjah iz Evrope ni bilo mogoče ustrezno usposobiti niti izvajalcev niti projektantov niti industrije, da bi bili sposobni pravilno izvajati prenovitvena dela.

Zato je ponudba iz tujine, ki naenkrat začne preplavljati tudi Slovenijo (zlasti iz Italije, Avstrije, Nemčije) in ki ne prinaša le mnogo cenejšo ampak tudi kakovostnejšo možnost izvedbe prenove, sprožila preplah in prenova je naenkrat postala »šlager sezone«. Že površen pregled seznama tistih, ki se sedaj v Sloveniji ponujajo kot izvajalci ali nosilci prenove, pokaže, da je nekaj s tem narobe. Med njimi so podjetja, ki so doslej gradila izključno nove stavbe ali celo prometnice, projektanti, ki so zagovarjali le neuporabnost starejšega stavbnega fonda in urbanih struktur itd. Na tem mestu bi bilo navajanje imen povsem brezpredmetno, čeprav je o tem zbrana dovolj utemeljena dokumentacija!

Da bi za slovenski prostor uveljavili prenovo grajenega prostora z vsemi domačimi in tujimi izkušnjami in preprečili možne napačne usmeritve, je potrebno prepoznati nekatere specifične našega okolja.

Osnovni cilji prostorske vloge celovite prenove stavbnih in naselbinskih vrednot izhajajo iz ugotovitve, da so to posebne kakovosti, ki so nepogrešljiv kakovosten del slovenskega in evropskega prostora, saj se danes v sodobnem sistemu načrtovanja razvoja prostora brez izjeme uveljavljajo kot temelji smotrnega, prostorsko, ekološko ter kulturno osveščene in celovitega (vzdržnega) planiranja razvoja bivalnega okolja.

Temeljno spoznanje, ki velja tudi za Slovenijo, je da *je bodočnost možna le ob čim bolj preiščeni rabi danega prostora in že obstoječih človekovih posegov v prostor*, pa naj bo usmerjeno v zaščito naravne ali kulturne dediščine najvišje ravni, v celovito prenovo s hkratnim varstvom za posamezna območja značilne arhitekturne ali poselitvene identitete (tipičnosti) ali pa v čim bolj smotrno »reciklažo« že vložene človekovega napora, energije in sredstev v prostor, ki zlasti v mestih pomeni velik del razpoložljivega prostora in možnosti za bodočo rabo.

Za doseg takega načina dela je potrebno oceniti stopnjo vrednosti, ohranjenosti, problemov in priložnosti obstoječe (celotne!) stavbne in naselbinske dediščine ter njene povezanosti s prostorom in človekom v njem, primerjati domače izkušnje in ugotovitve s primerljivimi tujimi in vzpostaviti taka strokovna izhodišča in metode dela, ki bodo zagotovili neposredno vgrajenost v ostale prostorske dokumente.

Slovenske izkušnje so dovolj pestre in bogate, da s strokovnega stališča omogočajo take neposredne nadgradnje, problemi pa postajajo vsak dan bolj akutni, a jih brez upoštevanja tujih izkušenj ne bo mogoče reševati.

Pojem »prenove« stavbnih in naselbinskih vrednot v razvoju prostora se nanaša na naslednje kakovostne dele zgrajene stavbne in naselbinske dediščine:

- ki združujejo lastnosti pomembne kulturne dediščine (posebej obravnavane v okviru zakona o varstvu kulturne dediščine),
- ki predstavljajo pomembne identitetne in ustvarjalne sestavine kulturnih ter arhitekturnih krajin in regij ali posameznih naselij oziroma njihovih delov in
- ki so vsestransko kakovostne ter pomembne sestavine bivalnega okolja.

Hkrati s poudarjeno varstvenim pristopom do najbolj kakovostnih sestavin prostora je treba vključiti tudi prenovo degradiranih delov prostora, da se s tem ustvari potrebna prostorska razmerja za pravilno razumevanje in smotrno rabo že obstoječih kvalitet. Tako izhodišče omogoča uvedbo ene najbolj racionalnih in tudi temeljnih ekonomsko ter okoljevarstveno utemeljenih sestavin vzdržno, celostno in smotrno naravnane planiranja razvoja grajenega prostora mest Slovenije.

Ker dosedanja praksa načrtovanja in izvajanja posegov v prostor obravnavanemu področju ni posvečala dovolj pozornosti, razen v smislu formalnega varovanja z odloki zaščitenih kulturnih in naravnih spomenikov, in ker so zaradi dogajanj v zadnjem desetletju nastala nova razmerja, so posebna izhodišča obravnavanega področja naslednja:

- *Utemeljiti je treba posebne stavbne in naselbinske vrednote – ne le kot posamezne zaščitene enote kulturne dediščine, ampak kot dele celovite kakovostne prostorske identitete.*
- *Razviti je treba obvezne in specifične metode povezovanja dosedaj ozkega načrtovanja parcialne zaščite kulturne dediščine z razvojnimi plani za naselja, regije in na državni ravni, kot tudi z vsemi čezmejnimi območji. Taka raven planiranja nudi po izkušnjah iz številnih delov razvitega sveta daleč najboljše rezultate tako v varstvenem kot razvojnem pomenu.*
- *V celostno prenovo stavbnih in naselbinskih vrednot je potrebno vgraditi po-*

leg kulturnih in simbolnih pomenov tudi ekonomičnost kot pomembno izhodišče. Prenova (»recikliranje«, usposobitev za novo rabo) kakovostno zgrajenih in izoblikovanih struktur ter skrbno nadzorovan »marketing« ugotovljenih naselbinskih in arhitekturnih vrednot kot tudi kulturne dediščine bosta preoblikovala dosedanje kratkoročne presoje v planiranju v srednjeročne in dolgoročne.

- *Neprilagojeno in neuskklajeno zakonodajo je treba dopolniti z evropsko primerljivimi izkušnjami, zlasti pa doseči medresorsko sodelovanje* (primer: zakon o varstvu kulturne dediščine mora delovati usklajeno z zakonom o urejanju prostora, podobno velja tudi za nekatere druge resorske zakone). Povsem neizrabljene so možnosti, ki jih nudijo sicer v svetu splošno znani sistemi stimulacij in destimulacij, ki naj zamenjajo dosedanje »odloke« in s tem omogočijo smotrno in aktivno rabo ter celostno varstvo že zgrajenih stavbnih in naselbinskih vrednot.
- *Nerazumljeni in vse prevečkrat prepotencirani novi problemi lastništva so zmanjšali možnost edino smotrnega dolgoročnega načrtovanja ter postopne realizacije celostnega varstva zgrajenih vrednot.* Z uvedbo civilne pobude ali drugih organiziranih oblik (Agencija za prenovo ...) je mogoče tudi na finančnem področju ter z upoštevanjem potrebnega prehodnega obdobja usposabljanja lastnikov in investitorjev za kakovostno soodločanje problematiko preusmeriti v novo kakovost, če se bo hkrati upoštevalo strokovno utemeljena okoljska, kulturološka, ekonomska in druga priporočila za uravnotežen razvoj.
- Uveljaviti je treba sisteme priporočil in licenc za opravljanje tega posebnega dela in zagotoviti ustrezno strokovno izobrazbo na vseh ravneh.

4. Metodološke osnove in kriteriji ugotavljanja primernosti za prenovo

Metoda je utemeljena z zahtevo, da naj bi s prenovo pridobili obstoječim najmanj enako velike površine (po možnosti pa tudi dodatne) za ceno, ki naj bi bila enaka ali celo nižja od novogradenj + hkratnega rušenja ob-

stoječih (»zastarelih«, dotrajanih) stavb ter odpiranja novih zazidalnih površin.

Da bi dobili pregled stanja celotne stavbne dediščine z vidika njene »smotrne prenovljivosti«, sta naslednja okvirna cilja zahtevala primerjavo med prenovo in novogradnjo enake kategorije – na tej osnovi so bila nato izdelana merila za vrednotenje:

- ocena prednosti varstva in humanizacije bivalnega okolja (empirična in preverjena z različnimi oblikami anket – ocena je poseben napotek za dodatno preverjanje v primerih, ko s številčno oceno ni mogoče dobiti realne presoje),
- gospodarnost posegov v prostor in izrabe obstoječih danosti (dejansko preverljiva s posebnim izračunom).

Kot osnovno merilo izračuna je bila za slovensko analizo vzeta cena za izgradnjo nove stavbe enake talne površine, kot jo ima obstoječa, in z zahtevo po doseženih novih standardih tako z gradbenega kot infrastrukturnega vidika. Zaradi poenotenja so bile investicijske potrebe preračunane na srednje cene glede na lokacijo (s tem je bil uveden poskus izogniti se prevelikim razlikam med njimi). *Izračun potrebnih vlaganj, da se to doseže v okviru prenove obstoječih stavb, je dal v primerjavi z indeksom 1 (= gradnja nove stavbe) kategorijo smotrnosti prenove zgrajenega stavbnega fonda.* V izračun niso bili všteti prihranki glede na že obstoječo komunalno infrastrukturo, dodatno ceno zemljišč in stroške odstranjevanja (rušenja) obstoječih stavb – te sestavine so bile posebej obravnavane in bi seveda še zmanjševale stroške prenove v primerjavi z novogradnjo.

Ker so bili pričakovanja in zahteve različni glede na starost obstoječih stavb in njihove posebne vrednosti (kulturna dediščina ...), je bilo potrebno končne ocene vezati tudi na te kriterije. Celota je bila razdeljena na 3 kategorije:

- vložki so manjši od novogradenj (1. kategorija = prednost v prenovi);
- vložki so enaki novogradnjam (2. kategorija = priporočena prenova);
- vložki so večji od novogradenj (3. kategorija = prenova je smotrna le po dodatnem preverjanju ostalih vplivov ali zahtev: arhitekturna dediščina);
- vložki so večji od novogradnje, vendar zaradi posebnih zahtev po spomeniškovarstvenih pogojih niso odločujoči (nekateri izjemni arhitekturni spomeniki zunaj kategorije!).

Rezultati naj bi zlasti z vidika smotrnosti gospodarjenja s prostorom in obstoječim stavbnim fondom pogojevali tako celovite in strateške usmeritve v prostorskih odločitvah kot tudi spodbujali k posebnemu premislku zasebne in še posebej javne investitorje. Vsaj deloma naj bi preusmerili tudi specializacijo gradbenih izvajalcev, zato so bili med kriterije všteti tudi problemi usreznosti izvedb prenov.

Taka raziskava je bila tudi vzorčno opravljena po čistih gradbenotehničnih kriterijih na Zavodu za raziskavo materialov za nekatere dele Ljubljane in kot popolna presoja vseh stavb v širši okolici in v mestu Škofji Loki. Rezultati so dosegljivi v raziskovalnem elaboratu »Strokovna izhodišča in kriteriji za ugotavljanje smotrnosti prenove na ravni naselij, delov naselij in objektov« (P. Fister in dr.).

Pokazalo se je, da je sredi 90. let po krajšem mrtvilu nastal bistven preobrat v razmerju med novogradnjami in obnovami v izrazito korist prenov zlasti v stanovanjskem fondu. To je bila po eni strani posledica pomanjkanja strategije (ali celo politike) za javna vlaganja v gradnjo stanovanj, po drugi pa pomanjkanja dovolj močnih zasebnih investorjev v gradnjo za trg, nesposobnosti bank da bi zagotovile ustrezno kreditno politiko, in nenazadnje tudi novih lastniških pogojev (denacionalizacija, lastnina nepremičnin kot izrazito kakovostna naložba itd.).

Žal ta preobrat ni bil in še vedno ni utemeljen v pravih vsebinskih in tržnih ciljih prenove, saj se večino »obnov« obstoječih stavb izvaja le zaradi nepomembnih ciljev: prestiža, modnih meril, trenutne naložbe kapitala, celo le zaradi strokovno in finančno neprimernih trgovskih ponudb, kot so nekatere montažne hiše, nekatere kritine, fasadna gradiva ipd. Obenem še vedno prevladuje izrabljanje pojma »nadomestne gradnje« kot prenove(!?) zgolj za pridobitev pravice do lokacije ne glede na to, da so izvedbe povsem neprimerne in drugačne od obstoječih ali dovoljenih in da mnogokrat prvotna stavba ostane v funkciji – ker je v resnici še dovolj kakovostna (zlasti po minimalnih vložkih v njeno prenovo).

Positivno je, da se je kljub navedenim negativnim pojavom le začelo širiti spoznanje, da je strokovno izvedena prenova v resnici (lahko) tudi neposreden prihranek in ne le smo-

trna (reciklirana ...) raba prostora ali največkrat formalno varstvo posebnih vrednot stavbne in naselbinske dediščine.

Vsi gornji pojavi so povzročili, da velik del gradbene operative preusmerja svoje delo v vse vrste prenovitvenih dejavnosti, da se je v strokovnem šolstvu ponovno uvedlo nekatere specializacije, ki so za to potrebne, da je mogoče pridobiti kredite tudi že za prenovo itd.

V oceno so bile vključene stavbe, starejše od 30 let (nekatere poslovne stavbe) oziroma 50 let (stanovanjske stavbe). 50 let je sicer kratka doba za stanovanjske stavbe, vendar nekatere zahteve kažejo, da se po tem obdobju že začena razmišljati o možnih ali celo nujnih spremembah tako zaradi menjave generacij lastnikov, kot zaradi sprememb v bivalnem ali uporabnem standardu.

Prvotno ocenjeni 25 % delež stavbnega fonda, ki je iz različnih vidikov tako kakovosten, da je prenova najbolj smotrna in priporočena oblika njegovega razvoja ali varstva (v to so vključeni tudi vsi evidentirani in razglašeni spomeniki), kot je bilo to ugotovljeno koncem 80. let, se je v letu 2000 zmanjšal za dobra 2 %. Še vedno je mogoče govoriti o prek 150.000 stanovanjskih enotah in okrog več kot 30 % javnih zgradbah, za katere bi bila prenova prednostna oblika posodobitve ali celo pridobivanja novih površin.

Industrijske in druge večje proizvodne, skladiščne ali trgovske stavbe v ta razmerja niso vključene, ker so po svoji naravi danes grajene le za kratek čas trajanja (izvzete so stavbe, grajene do druge polovice 20. stoletja in spomeniško varovana tehniška dediščina). Največji delež stavb, za katere se priporoča prenovo kot najbolj smotrno obliko bodoče rabe prostora, je v mestnih in vaških jedrih, ki so hkrati ovrednotena kot deli naselij s prednostno prenovo.

V posebni analizi, ki je obravnavala vsa pomembnejša naselja v Sloveniji, je bila v prek 700 naseljih ugotovljena potreba po uvrstitvi prenove v temeljno zhodišče načrtovanja razvoja in smotrnega gospodarjenja s prostorom. S tem naj bi bilo zadoščeno tudi potrebi po ohranitvi ali kontinuiteti tistih značilnosti, ki vsakemu naselju posebej dajejo posebno vrednost in razpoznavnost (z ohranitvijo kulturne dediščine in simbolnih ter se-

mantičnih vrednot). Študija je vključena v raziskavo o celostnem varovanju naselbinskih in stavbnih vrednot v okviru priprav za prostorski plan Slovenije.

5. Metodologija prenove, specifična za slovenske razmere

Da bi uvedli prenovo danes, so bili preizkušeni trije scenariji: spontani, tehnološki in združeni. Ker imata oba prva scenarija vrsto slabosti in ker je brez ustreznih ukrepov mogoče pričakovati, da se bosta oba pojavila in drug drugemu konkurirala, s tem pa še povečala lastne slabosti, je bilo potrebno predvideti tudi kombinirani scenarij.

Osnovni pogoj za kombinirani scenarij je strateška ugotovitev o smotrnosti, potrebnosti ali celo nujnosti uveljavitve temeljnih ciljev. Ti naj bi bili vgrajeni v izhodiščne (= nacionalne) programe, ki kakorkoli obravnavajo razvoj prostora s stališča vzdržnosti, kakovosti bivalnega okolja in ekološke osveščenosti ter kulturne identitete.

Kombinirani scenarij se imenuje »optimalni«, ker združuje prednosti dveh drugih, deloma že poznanih in uporabljenih scenarijev, hkrati pa uveljavlja posebne ukrepe celostnega varstva stavbnih in naselbinskih vrednot ter kulturne dediščine v prostorskem razvoju. Izhodišče je utemeljeno v posebni (določljivi) vrednosti »arhitekturne identitete«, ki je merilo za osnovna razmerja med naravnimi in ustvarjenimi danostmi na eni strani in razvojnimi cilji rabe ali oblikovanja prostora na drugi.

Sestavine arhitekturne in poselitvene identitete, s katerimi vrednotimo že zgrajene stavbe, naselbinske zasnove ali arhitektonske komplekse oziroma s katerimi podajamo tudi okvirna merila za bodočo gradnjo, morajo biti pomemben del tiste prostorske politike urejanja prostora, katere cilj je ohranitev ali vzpostavitev takega bivalnega okolja, ki celostno združuje varovanje naravne in kulturne dediščine skupaj s smotrno rabo vseh zgrajenih vrednot prostora danes in v prihodnosti.

Določene prostorske lastnosti vseh vrst stavb ali naselbinskih zasnov, ki zazna-

mujejo razpoznavnost prostora in okvirjajo njegov nepretrgan razvoj hkrati s tistimi posebnostmi, ki dajejo splošnim vrednotam arhitekture v določenih okoljih dodatne vrednosti, so merila za ovrednotenje obstoječega in primernosti planiranja. To niso katalogi predpisanih oblik ali vsebin, ampak omogočajo ob pričakovanem varovanju ugotovljenih vrednot tudi kakovosten razvoj vsakega okolja – zlasti tistih okolij, kjer ni več ohranjene pomembne arhitekturne identitete. Ker tako postavljena merila združujejo številne lastnosti, vrednosti in pogoje od naravnih do zgrajenih značilnosti in ker so razmerja med njimi za vsako okolje različna, so v okviru teh posebnosti določene posamezne značilne sestavine.

Možnosti, ki jih lahko pričakujemo, so naslednje:

- *Prenova kakovostnega prostora (krajine) in naselbinske ter stavbne dediščine bo ob znanih splošnih ciljih uveljavila tudi skrbno varovanje prostorskih, naselbinskih, stavbnih in naravnih vrednot vseh kategorij kot kvalitativnih, okoljskih, ekonomskih, kulturnih in simbolnih meril načrtovanega urejanja prostora.*
- *»Prenova novejših grajenih struktur« bo omogočila smotrno, okoljevarstveno, energetske varčno, kvalitativno recikliranje že zgrajenega fonda (naselij, stavb, infrastrukture ...) in s tem vzpostavila poleg osnovnih ekonomskih, ekoloških in tehnoloških ciljev tudi visoko stopnjo po človeku umerjenega oblikovanja in ohranjanja bivalnega okolja z vsemi simbolnimi, likovnimi, vsebinskimi in drugimi posebnimi (nemerljivimi) sestavinami specifičnih okolij.*
- *Pričakovani prihranek je okrog 20–25 % celotne potrebne investicijske vrednosti letnih izdatkov za gradnjo (povzeto pa izkušnjah v nekaterih evropskih državah in preverjeno s podrobno analizo), kar bi bilo mogoče preusmeriti v višjo kvalitativno raven bivalnega okolja in druge investicijske cilje.*
- *»Prenova že prenovljenega« bo s preudarnim in stalnim vzdrževanjem in dvigovanjem kakovosti že zgrajenega in oblikovanega prostora, naselij in stavb postala del razvojne strategije rabe prostora in bo namesto izključne prednosti*

novih gradenj vzpostavila obvezno presojo smotrnosti tako ohranjevanja obstoječih delov oblikovanega prostora, kot izgradnje novih zmogljivosti.

- Pričakovati je mogoče predvsem dolgoročne ugodne vplive, prva preverjanja pa so pokazala, da je to vezano na dolžino garancije za gradnje (pri nas v povprečju pod 10 let!). Ker zaradi še nedorečenih lastniških razmerij in nerazvitih bančnih ali drugih subvencijskih pogojev ni mogoče predvidevati bodočih razmerij do stimuliranega vzdrževanja, količinski izraženi niso bili opravljeni.
- *V povzetku naj bi združeni scenarij s poudarkom na prenovi kot metodi planiranja za vzpostavitev celostnega varstva stavbnih, naselbinskih in prostorskih vrednot pomembno prispeval k smotrni rabi naravnih in ustvarjenih resursov, varstvu prostora in vseh njegovih kakovostnih sestavin ter tudi zmanjševanju planskih stroškov za izvedbo teh nalog. Obenem bi ustvaril stimulatívne in destimulatívne pogoje za pomemben del vzdržno naravnane rabe prostora, ustvaril nekatere nove možnosti proizvodnje in zaposlitve ter pomagal uskladiti slovensko urejanje prostora z evropskim.*

6. Pogoji za uveljavitev preнове kot prednostne metode za naselja z ohranjenimi stavbnimi in naselbinskimi vrednotami

Prenova ima prednost pred novogradnjami pod naslednjimi pogoji:

- V naseljih z varovanimi območji kulturne dediščine se načrtovanje varstva s postopkom varstveno-razvojne preнове vgradi v široko nalogo urejanja in načrtovanja razvoja naselij, v kateri je mogoče na eni strani z ohranjanjem že zgrajene kakovostne stavbne ali urbane strukture, na drugi strani pa s ponovno uporabo ter posodabljanjem degradirane stavbne ali urbane strukture zagotoviti kakovosten razvoj naselbinskega prostora in ohranjati kulturno dediščino.
- Če so v naselju starejši (že obstoječi) deli degradirani, nekakovostni, slabo uporabni, nesmotrno razpostavljeni ipd., ima v načrtovanju njihovega razvoja prenova prednost pred novogradnjami kot ponovna uporaba že poseljenega prostora, že zgrajene infrastrukture, še uporabne obstoječe stavbne strukture – vse s ciljem smotrne, varčne, tudi krajinsko značilne naloge razvoja naselbinskih kompleksov.
- Če so deli ali celotna naselja, ki nimajo značaja varovane dediščine, grajeni tako, da v obstoječem stanju ne omogočajo nove, spremenjene, izboljšane rabe, ima prenova prednost zaradi smotrne rabe in »recikliranja« že obstoječih zmogljivosti, hkratnega finančnega prihranka, prihranka na porabi energije, že uveljavljenih izkušenj specifične posameznih lokacij.
- Da bi prenovu najbolj smotrno uporabili kot posebno metodo v okviru načrtovanja razvoja naselij, je potrebno vsa navedena izhodišča najprej preveriti v (primerljivih) drugih okoljih, zlasti v tistih, kjer je pojem preнове že postal neločljiv del razvoja prostora. Upoštevati je treba tako pozitivne kot negativne izkušnje. Nove ugotovitve ali metode, ki naj bi jih uporabljali v slovenskem prostoru, je treba prilagoditi domačim možnostim, specifikam in potrebam, obenem pa jih uveljaviti kot nujne za celovit in smotrni razvoj naselij (kot kažejo izkušnje iz drugih okolij).

Pri vzpostavitvi specifičnih metod načrtovanja in izvajanja preнове mora veljati preizkus v odnosu do obstoječe prakse in zakonodaje, kar pa naj bo nadgrajeno z utemeljenim predlogom za nove, boljše kriterije.

V metodologijo načrtovanja razvoja naselij je potrebno vgraditi naslednje specifične vrste prenov:

- Prenova, ki jo vodi konzervatorska stroka, je tista dejavnost, ki v okvirih konzervacije, restavracije, rekonstrukcije, sanacije in revitalizacije skrbi za ohranitev arhitekturne in naselbinske dediščine. Integralno varstvo in iz njega izhajajoča integralna prenova pa v prihodnosti pomenita vzpostavitev strokovno nadzorovanega razvoja arhitekturne in naselbinske dediščine, ki naj celoviteje in realneje kot dosedanja

čista konzervatorska dejavnost ohranja kompleksno vrednost te dediščine.

- Prenova prostora (krajine) izhaja iz upoštevanja krajine kot dela poselitvenega prostora, kot pomembnega sestavnega dela (podaljška) urbanih naselij, kot varovanega prostora za celovito kakovost bivalnega okolja in kot kakovostnega (tudi ekonomskega) izhodišča za posebne dejavnosti, kot so turizem, rekreacija ipd.
- Prenova novejših struktur pomeni recikliranje obstoječega že zgrajenega kakovostnega a spomeniško (še) ne varovanega fonda – za doseganje ciljev »trajnostnega« razvoja mest, pridobivanje novih vsebin, novih kakovosti, ekonomsko ugodne rešitve razvoja mest.
- Prenova degradiranih delov naselij (DUO = degradiranih urbanih območij, po J. Koželju) se izvaja s ciljem smotrne rabe nekakovostno uporabljenega prostora za ekološke, vsebinske in kvalitativne sanacije, nadgradnje degradiranih delov naselij, ekonomsko ugodnejše rešitve za pridobivanje novih zmogljivosti.
- Prenova že prenovljenega pomeni »vzdrževalno prenavo«, ki hkrati omogoča dolgoročno ekonomičnost in smotrnost vloženih sredstev v prenavo, njeni cilji pa so dvig kakovosti bivanja, vgraditev kot pomembne sestavine za »trajnostno« planiranje razvoja naselij.

Vzroki, ki morajo biti uveljavljeni kot cilji pri odločitvah za postopke prenavne:

- Smotrnost (iz)rabe prostora in že zgrajenih zmogljivosti je osnovni cilj prenovitvenega razvoja naselij. Utemeljuje naj se z realnim preverjanjem možnosti uporabe, dopolnjevanja ali dograjevanja obstoječega stavbnega fonda in infrastrukture.
- Ekonomičnost posegov v stavbni fond in prostor se preverja v dolgoročnem obdobju, katerega obseg se določa glede na specifikko obravnavanega prostora. Utemeljuje se pred začetkom posegov s preverjanjem po naslednji hierarhični lestvici:
 1. Ohranitev arhitekturne, naselbinske, krajinske in naravne dediščine ter smotrna ohranitev in varovanje skladne podobe naselij in kulturne (arhitekturne) krajine so v vseh primerih, kjer so te vrednote razpoznane kot javna dobrina, osnovna definicija tudi za ugotavljanje ekonomičnosti prenavne.

2. Ekonomičnost vzdrževanja mora zajeti obseg in pričakovane rezultate v smislu vseh ciljev varčevanja v primerjavi z novogradnjami in posebnimi vsebinskimi cilji.
3. Potrebnost/možnost prenavne ali adaptacije obstoječega fonda ali infrastrukture je upravičena s pogojem, da tako prihranimo na prostoru, času, energiji, vložku in ohranimo posebne vrednosti; primerja se z istimi kriteriji v nadomestni gradnji ali novogradnji za dosego istih zahtev.
4. Možnosti/potrebe po dograditvah kot principu smotrne rabe prostora se upošteva, če s tem zagotovimo pričakovane zahteve in ne uničimo visoke vrednosti varovane dediščine, ne izničimo kvalitativne identitete arhitekture ali naselitvenih vzorcev.
5. Možnosti in omejitve za nove gradnje so zadnja stopnja preverjanja v okviru prenavne in pridobivanja novih, obnovljenih, adaptiranih ali dopolnjenih že zgrajenih površin.

Prof. dr. Peter Fister, univ. dipl. inž. arh.
Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani
E-pošta: peter.fister@arh.uni-lj.si

Viri in literatura:

izbor literature in virov je omejen na tiste, ki se jih lahko uporablja pri izvajanju celostnega varstva stavbnih in naselbinskih vrednot ali ki omogočajo temeljne razlage ali aplikativne primerjave za ta cilj

Carigradska deklaracija o mestih in drugih naseljih – Habitat II, MOP UPP, Ljubljana november 1996.

CEMAT (11th), Council of Europe, Cyprus 1997.

Charter of Krakow 2000 – principles for conservation and restoration of built heritage, Krakow 30. 11. 2000 (internet).

Črepinšek M. (1993) Prenova stavbne dediščine v Sloveniji, RES – Ljubljana.

Donovan D. R. (1994) The Economics of Historic Preservation, National Trust for Historic Preservation, Washington.

Financiranje stavbne dediščine – Svet Evrope. V: Vestnik XIV, Ljubljana 1996,

Fister, P. s sodelavci (1979) Metodologija in modeli revitalizacije starih mestnih in vaških jeder, FAGG VTOA, UL, Ljubljana.

Fister, P. s sodelavci (1988) Stokovna izhodišča in kriteriji za ugotavljanje smotrnosti prenavne na ravni naselij, delov naselij in objektov, FAGG VTOA, UL, Ljubljana.

Fister, P. s sodelavci (1993) Arhitekturne krajine in regije Slovenije, Zavod RS za PP, MOP RS, Ljubljana.

Fister, P. s sodelavci (1993) Glosar arhitekturne identitete na Slovenskem, Zavod RS za PP, MOP RS, Ljubljana.

- Deu, Ž. (1997) Stavbni členi kot sooblikovalci identitete slovenskega zunajmestnega prostora, FA UL, Ljubljana.
- Gabrijelčič, P. (1985) Urejanje in varstvo kulturne krajine (objavljena magistrska naloga), FAGG VTOA, UL, Ljubljana.
- Kolarič, M. (1975) Amsterdamska deklaracija in kongres o evropski stavbni dediščini. V: Varstvo spomenikov XX, Ljubljana.
- Koželj, J. s sodelavci (1998) DUO – degradirana urbana območja, Poselitev, RS MOP UPP, Ljubljana.
- Lah, L. (1992) Stavbna dediščina v skladnem razvoju podeželja, FAGG Arhitektura, UL, Ljubljana.
- Management of Public Access to the Heritage Landscape, v: Architectural Heritage No. 24, Council of Europe
- Marinko, J. (1986) Tipologija ruralnih naselij v Sloveniji, FAGG VTOA, UL, Ljubljana.
- Marušič, J. s sodelavci (1998) Regionalna razdelitev krajinskih tipov v Sloveniji, Metodološke osnove, RS MOP UPP, Ljubljana.
- Petrič, M. (2000) Mednarodno pravno varstvo kulturne dediščine. V: Vestnik XVII, MK, Uprava RS za kulturno dediščino, Ljubljana (z navedbo najpomembnejših mednarodnih listin in dokumentov!),
- Razvojna strategija varovanja državnega oziroma javnega interesa v zvezi z nepremičninami, raziskovalni elaborat za Vlado RS, kabinet podpredsednika vlade, Ljubljana, marec 1998,
- Pirkovič, J. (1989) Planiranje in varstvo naravne in kulturne dediščine. V: IB/10–11, Ljubljana.
- Sanierung von Staedten und Doerfern – Beispiel Arnstein (1993) Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehoerde, Muenchen.
- Strokovno gradivo za spremembo in dopolnitev prostorskih sestavin dolgoročnega plana RS za področje varstva kulturne dediščine, RS MK, Uprava RS za kulturno dediščino, Ljubljana, julij 1997
- Spatial Planning for Recreation and Tourism in the Countries of the ECE Region, Economic Commission for Europe – United Nations 1988,
- Trends in research on human settlements in ECU Countries, United Nations, New York 1990.