

Tadeja ZUPANČIČ STROJAN
Marjan HOČEVAR

Prenova slovenskega stanovanjskega sklada v luči evropskih prostorskih omrežij

Razmislek o problematiki prenove stanovanjskega sklada v Sloveniji dobiva z analizo razvojnih perspektiv, ki jih ponujajo tendence nadregionalnih materialno- in nematerialno-komunikacijskih sistemov, zelo dinamično dimenzijo. Polarnost prostora tradicionalne, avtentične identitete in prostora mnogotere, hitro spreminjajoče se različice se začne dotikati meja svojih razsežnosti, in pozove k ponovnemu iskanju ravnovesja. Podobno velja za polarni koncept središč in perifernih območij, ki jih napajajo, ne glede na obravnavano prostorsko merilo. Naš prispevek je torej namenjen iskanju dinamičnega ravnovesja med neizbežnimi globalizacijskimi procesi in preživetjem lokalnega prostora. Dinamično ravnovesje je mogoče vzpostavljati le z zavestnim uravnavanjem skrajnih tendenc, z upoštevanjem mnogoterih, ne izključno ekonomskih ali okoljevarstvenih dimenzij `trajnosti`, temveč tudi širše kulturnih, in to v vseh merilih prostorskih razsežnosti. Primerjava rezultatov dveh ciljnih nacionalnih razvojno-raziskovalnih programov kaže, da je pred slovensko prostorsko politiko odgovorna naloga: uravnovesiti razvojne tendence ne le na državni in regionalni ravni, temveč tudi na subregionalni ter predvsem na lokalni.

Following analyses of development prospects offered by trends in supra-regional material and im-material communication, recollection about issues in renewal of the Slovene housing stock is becoming a very dynamic dimension. The polarised space of traditional, authentic identity and space of multiple, rapidly changing variety is beginning to reach the limits of its dimension and is calling for renewed search for balance. Similar observations apply to the polar concept of centres and peripheral areas that feed the former, whatever the physical scale of discussion. Our contribution therefore deals with the search for dynamic balance between inevitable globalisation processes and survival of local space. Conscious balancing of extreme trends and respect for multiple, not necessarily economic or nature conservation dimensions of sustainability, but also wider cultural ones in any physical scale, can help in establishing dynamic balance. Comparison between results of two goal-oriented national research-development programmes points out that Slovenian physical planning policies stands before a responsible task, which is, how to balance development trends, not only on the national and regional, but also sub-regional, and above all the local level.

Arhitektura
Degradirana
območja
Družbeno-
prostorske
spremembe
Komunikacije
Prenova
Slovenija
Stavbni sklad
Urbanizem

Architecture
Communication
Degraded areas
Housing stock
Renewal
Slovenia
Social-physical
changes
Urbanism

1. Ideja trajnosti

Ideja *trajnostnega* razvoja s časom zavestne uporabe vedno bolj izgublja svoj izvorni pojasnjevalni naboj. Vse prevečkrat postaja parola disciplinarnih razmislekov, medtem ko njen celovitostni ton oziroma njena *večdimenzionalnost* (Scott, 1998) tone v pozabo. Tudi v smislu običajno polarno, protislovno razumljenega koncepta *globalno-lokalno*. Razmislek o izbranem npr. globalnem merilu ne more mimo lokalnega in nasprotno. Odzivnost na lokalne razmere lahko npr. po-

stane globalno izkustvo (Abel, 1997: 125, Hočevar, 2002), lokalni prostor pa kaže npr. vrsto prilagojenih sadov kulturne izmenjave. Skozi čas prerazporejanje razvojnih tendenc zahteva svoje lastno, sicer dinamično, vendar k ravnovesju težee stanje. Slednje je mogoče usmerjati na tri načine:

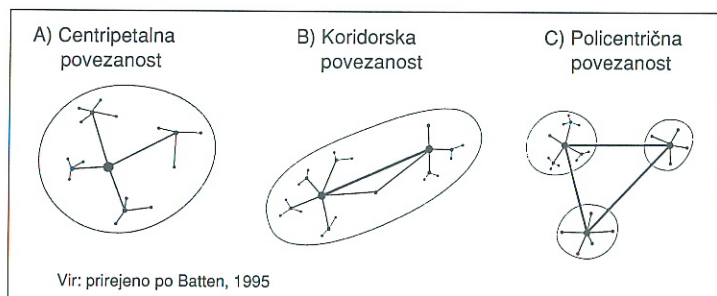
- a) s težnjo k poenotenju elementov in pove-zav (ki pogosto izključuje prilagajanje lokalnim okoliščinam)
- b) s poskusi enakovrednega razumevanja različnosti in raznovrstnosti; in
- c) z uravnovešanjem obeh načinov.

Evropska prostorska politika si daje s prvo alternativo veliko opraviti, medtem ko si posamezne regionalne (vključno s slovensko) prizadevajo za drugi pristop; spet odgovarja Evropa – npr. s strukturnimi skladi. Slovenski odgovor ostaja na ravni regij (ZSRR-UPB1) sicer pa odprt, vsaj kar se tiče razvojnega uravnovešanja na različnih subregionalnih in lokalnih ravneh.

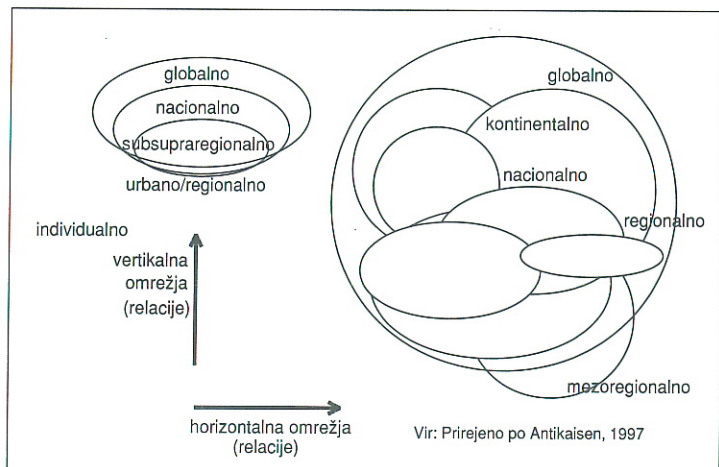
Kakšna je torej narava dolgoročnejših družbeno-prostorskih tendenc, ki bi jih bilo treba upoštevati? Kaj pomeni perspektiva evropskih integracijskih in v splošnem »globalizacijskih« trendov za prenovo zdajšnjega stanovanjskega sklada, krajinsko-naselbinske strukture? Kako je mogoče uravnovežiti verjetne razvojne tendence z upoštevanjem kulturne in družbene razsežnosti trajnostnega razvoja?

2. Družbeno-prostorska povezanost in samostojnost

Logika strukturnega delovanja in reprodukcija prostorskih sistemov se v razmerah *de-*



Slika 1: Tri načela družbeno-prostorske integracije



Slika 2: Prehod k horizontalnim omrežjem in prekrivanje ravni družbeno-prostorskih organiziranosti

teritorializacije in *razširjanja evropeizacije družbenih relacij* v temeljih preoblikuje. Temeljna značilnost dolgoročnih procesov evropske prostorske preobrazbe bo nedvomno povečevanje različnih tipov regionalne družbeno-prostorske organiziranosti. Nastajajo različne oblike integracije (povezovanja) kot tudi diferenciacije (specifičnosti) znotraj nastajajočega evropskega prostorskega sistema. Pričakovati je, da bo integrativno načelo centripetalnosti manj prevladujoče, v ospredje pa bosta prišli načeli koridorske (ali tranzitivne) integracije in zlasti policentričnosti (slika 1).

Posledica tega procesa bo zmanjševanje izključne opredeljivosti in ingerenc inštitucij posamičnih nacionalnih držav (zlasti okoljskih in/ali prostorskih ministrstev), in sicer z dveh vidikov:

Regije in mesta niso več nujno celovite funkcionalno-administrativno in geografsko zamejene družbeno-prostorske enote, kar lahko opredelimo kot *proces prekrivanja (overlapping) enot* (glej sliko 2).^[1]

Regije in mesta niso več nujno jasno strukturno uvrstljivi na vertikalnih družbeno-prostorskih ravneh (npr. kot subnacionalna raven podrejena nacionalni), kar lahko opredelimo kot *hierarhično sploščanje ravni*.

Prvi vidik zadeva stopnjo povečevanja neposredne funkcionalne dostopnosti do širšega (nacionalnega) okolja oz. *povezljivosti* z različnimi drugimi enotami na različnih družbeno-prostorskih ravneh. Druga razsežnost zadeva povečevanje avtonomije mest in regij oz. zmanjševanje vnaprejšnje danosti (podrejanja), predvsem glede na teritorialno višje (nacionalne) hierarhične ravni. Drugo vprašanje seveda je, ali akterji lokalnega in regionalnega razvoja (agencije, inštitucije itd.) te trende sploh razumejo in ali so jih sposobni postopoma uresničevati.

Vendar pa opredeljena logika preobrazbe teritorialne organiziranosti pojasnjuje bolj splošno (dolgoročno časovno) *intenzivnost* procesov povezovanja in avtonomije, ne pa toliko samih *kvalitativnih* oz. *razvojnih sprememb*, ki jih različna intenzivnost povzroča. Povzroča pa jih, poleg »usposobljenosti« akterjev, v večji meri razvoj ali nerazvoj infrastrukturnih sistemov ter telekomunikacijskih in informacijskih tehnologij, tako v določeni regiji kot tudi v širšem nadnacionalnem oko-

lju, s katerim se regije in njihovi akterji povezujejo. Raziskovalca evropskih urbano-regionalnih omrežnih trendov Eskelinen in Snickars se zato utemeljeno sprašujeta, kje sploh bodo središča dobro povezanih omrežij v prihodnosti (1995:3). Ugotavljata še, da je za nastajajoči evropski urbano-regionalni sistem naraščajoče značilna evolutivna policentrična prostorska struktura, ki kaže tudi na spremenjen razvojni tok evropskega prostora. To pa ne pomeni, da ne nastajajo novi »periferni otoki« na vseh ravneh teritorialne organiziranosti, ki pa niso več objektivna, temveč t. i. »krivdna posledica« nezagotavljanja dostopnosti za to odgovornih akterjev.

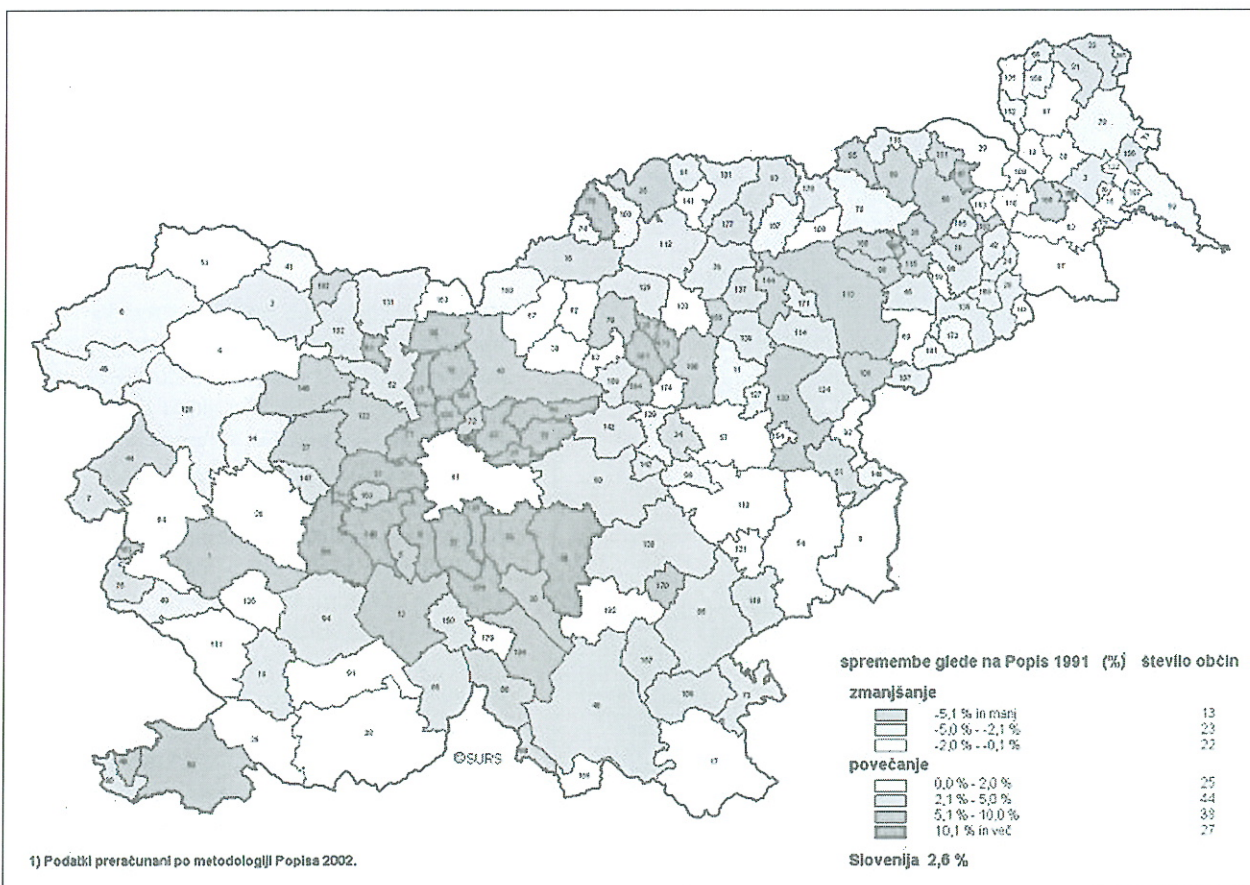
V tem pogledu se kot indikativno kaže razmišljanje omenjenih avtorjev, ki proces utemeljujeta predvsem s klasičnega poselitveno-ekonomskega vidika:

»Poselitveni sistemi so v perifernih in ruralnih regijah tradicionalno zasnovani po načelu centrov in zaledij. Materialne surovine se iz ruralnih območij procesirajo v lokalne centre in nato izvažajo. Vendar pa ta model izgublja tako intelektualno kot tudi ekonomsko osnovo. Centri v red-

ko poseljenih periferijah lahko delujejo kot vozlišča globalne ekonomije, zato perifernost ni več povezana s kontinuiranim prostorom ter načelom centralnih ali zalednih vzorcev. Povezave so, glede na potrebe akterjev, lahko dosežene do katerekoli destinacije. V tem primeru je potrebno le zagotavljati, ustvarjati, upravljati in vzdrževati pozicijo vozliščnosti.« (Eskelinen in Snickars 1995:13)

Glede nadaljnjih, seveda dolgoročneje obravnavanih poselitvenih teženj v Evropski uniji, ki jih je treba upoštevati v zvezi z načrtovanjem bivanjskosti in stanovanjskih skladov, pridemo do treh pomembnih okoliščin:

- gravitacijski regionalni in urbani razvojni tokovi (v smislu »center-periphery-mainstream«) ne bodo več nujno prevladujoči;
- evropska regionalna razdelitev in s tem urbane periferosti (t. i. »periferni otoki«) se bodo lahko izraziteje pojavljale v geografskih jedrih, prav tako pa bodo nastajala središča na bivših geografskih obrobjih;
- bolj kot o relativno fiksnih stanjih centralnosti in periferosti pa je dolgoročno smiselno govoriti o dinamičnih lokalizacijah

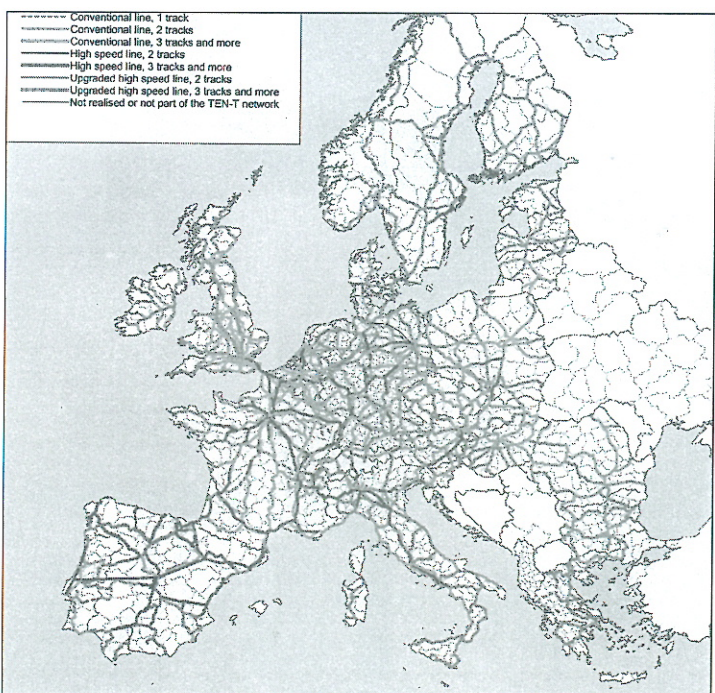
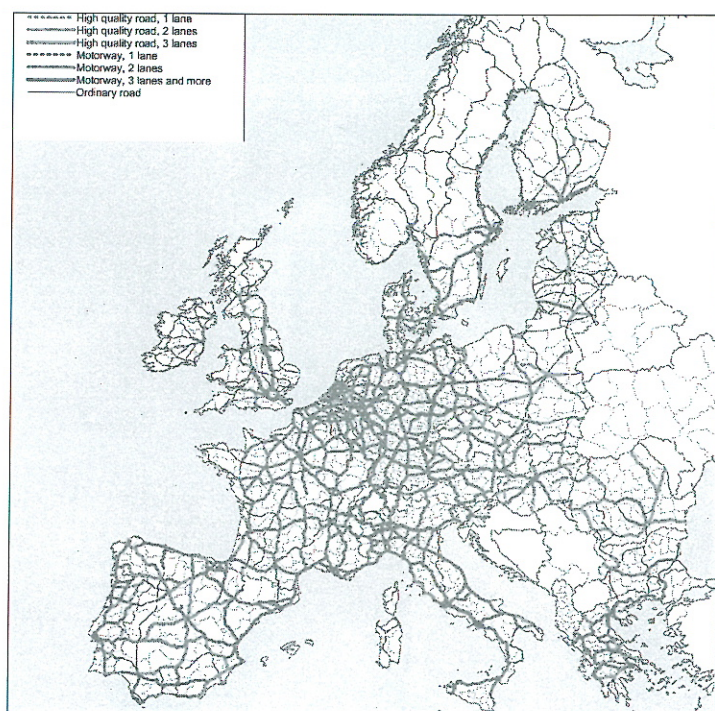


Slika 3: Spremembe števila prebivalstva v Sloveniji odsevajo prerazporejanje razmerij razvojnih tokov v prostoru (SURs).

centralnosti ali perifernosti v cirkulaciji evropskih regionalnih in urbanih tokov.

Orisane težnje se torej s specifičnimi manifestacijami lahko nanašajo na vse ravni družbeno-prostorske organiziranosti: sublokalne znotraj urbane, med- in čezurbane, znotrajdržavne, regionalne in nadnacionalne ravni znotraj Evropske unije. Iz tega sledi, da bi, z ustreznimi strategijami infrastrukturnega

načrtovanja, vzpodbud pri ohranjanju posebitvenosti in bivanjskega sklada in z ustreznim črpanjem iz strukturnih skladov EU, tudi slovenska periferna območja lahko »pripravljali« v smeri teh teženj. Pri tem mislimo tako na nove oblike periferizacije v mestih (zgodovinski centri) kot tudi na tradicionalno geografsko periferna območja v Sloveniji (npr. Bela krajina, del Pomurja, druga »južna« obmejna).



Slika 4: Evropske materialne komunikacije: cestne in železniške povezave: do leta 2015 (Planco, 2003)

3. Med lokalnim in globalnim

Zakon o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja (ZSRR-UPPB1, UL RS 83/2003) med merili za določanje območij s posebnimi razvojnimi problemi poleg dohodkov, stopnje brezposelnosti, kmečkega prebivalstva, obmejnega položaja navaja tudi upadanje števila prebivalstva. Slednje je posledica prejšnjega dogajanja; spremembe v številu prebivalcev ob popisu 2002 glede na popis 1991 po občinah (SURs) nakazujejo prerazporejanje razmerij med pomembnejšimi naselji in njihovim zaledjem: največji porast zasledimo v zaledju glavnih mest in vzdolž glavnih avtocestnih koridorjev (slika 3). Predstavitev kot podlaga za razvojna predvidevanja je lahko zavajajoča: spremembe odprtosti meja pomenijo bistveno spremembo pomena območja, ki je bilo še *včeraj* manj zanimivo območje (npr. Goričko). Ob upoštevanju začasnih naseljenec bi se slika lahko bistveno spremenila.

Rezultati razvojnega projekta Prenova stanovanjskega fonda v Sloveniji z družbeno-prostorskega vidika kažejo, da je slovenska populacija primerjalno (v kontekstu EU), po vseh demografsko-socioloških kriterijih, če v smislu delnega odstopanja izvzamemo večje urbane regije, izrazito bivanjsko nemobilna. Takšno stanje je posledica prepletanja geografskih, zgodovinskih, kulturnih in celo političnih dejavnikov. Ključni dejavniki so: sorazmerna geografska majhnost, lastniška struktura stanovanj z več kot nad 80 % lastniških in manj kot 20 % najemniških, zaposlitvena rigidnost, odvisnost in navezanost na izvorno lokalno okolje – »avtarkičnost«, neenakomerna regionalna razvitost, povečevanje periferizacije določenih območij, pravno nerazrešena lastniška razmerja, medgeneracijska *sedentarnost* (zlasti otroci, ki ostajajo pri starših, in bivanjska neprilagojenost starostnikov).

Bivanjska mobilnost se bo, ne glede na vrednote slovenskega prebivalstva po trajnejši naselitvi, nujno postopoma povečevala (Martinotti, 1993, Le Gales, 2002). K temu bodo prispevali naslednji dejavniki:

- a) globalne integracijske težnje, priključitev k EU,
- b) potrebe po zaposlitveni fleksibilnosti, diverzifikaciji v gospodarstvu,
- c) krepitev »alternativnih« življenjskih slogov,
- d) povečana dostopnost v prostoru (učinek avtocestnega križa),
- e) sodobne telekomunikacijske tehnologije,
- e) hitrejša osamosvajanje mladih,
- f) povečan delež starostnikov,
- g) začasno in trajno priseljevanje tujcev.

Ciljni razvojno-raziskovalni projekt Prenova stanovanjskega sklada v Sloveniji (Zupančič idr, 2003) preverja možnosti stimulacije stanovanjske prenove ob upoštevanju obsega prenove, sposobnosti prenoviteljev in stimulacije za prenovo. Če upoštevamo, da je po podatkih zadnjega popisa 22 % stanovanjskih površin zgrajenih do konca leta 1945, da so med problematičnimi tudi trije odstotki stanovanjskih površin celotnega sklada, to so povojni večstanovanjski objekti, in če predpostavljamo, da 27 % površin, zgrajenih po letu 1981, verjetno še ni potrebnih korenite prenove, je dejstvo, da več kot 70 % stanovanjskih površin ni bilo še nikoli prenovljenih, kompleksnosti preostalih pa iz popisnih podatkov ni mogoče izluščiti, skrb zbujaajoče.

Ob gradbenotehnični analizi potreb po prenovi sedanjega stavbnega sklada je mogoče ugotoviti, da popravilo/ojačitev nosilne konstrukcije zelo verjetno potrebuje približno 5.000.000 m² (8,6 %) stanovanj, prenovo nenosilnih delov pa približno 34.000.000 m² (58,4 %) stanovanj, saj so starejša kot 30 let.

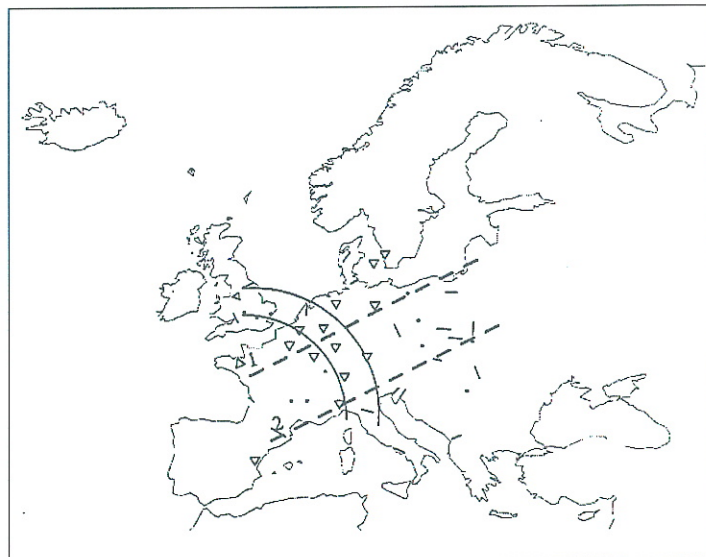
Poselitvena politika v Sloveniji naj bi bila usmerjena v oblikovanje obsežnega somestja v oseh Koper (Nova Gorica), Postojna, Ljubljana, Celje, Maribor, Murska Sobota in Jesenice, Kranj, Ljubljana, Novo mesto, Brežice za razvoj metropolitanske kulture, z zaključki na območjih mednacionalne kulturne in gospodarske pobude, kot pomembnih točk za ohranjanje lokalne samobitnosti in kulture. (P. Gabrijelčič in dr., 2003: 15)

Vpogled v sveže evropske dokumente, ki obravnavajo cestna in železniška omrežja,

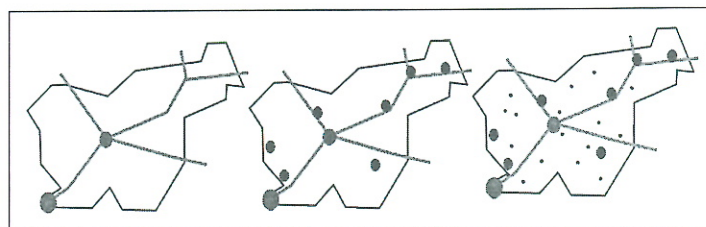
kaže, da je glavni materialno-komunikacijski razvojni koridor, prepoznan v slovenskem prostoru, upoštevan le v železniški povezavi, ne pa tudi v cestni (slika 4).

V Ciljnem razvojno-raziskovalnem projektu Razvoj intermodalnih vozlišč na V. in X. koridorju na področju Slovenije in njihova integracija v regionalni prostor (Gabrijelčič in dr., 2003) so (med drugim) na osnovi analize evropskih razvojnih osi preverjene možnosti umeščanja slovenskih prometnologističnih terminalov (sliki 6, 7).

Lokacija stanovanja ob evropskem koridorju je lahko globalno gledano ugodna, lokalno pa zaradi oddaljenega vozlišča ali nepretočnega sistema pomeni veliko zavoro. Z vidika prenove zdajšnjega stanovanjskega fonda v Sloveniji, uravnovešanja različnih stopenj prostorske spremembe, informacijska tehnologija kot neko nadomestilo dostopnosti (delo na domu ...) pač ne more biti izgovor za neodgovorno prepuščanje propadu: materialna infrastruktura in stanovanjski sklad zahtevata materialne posege.



Slika 5: Prometnologistični terminali in evropske razvojne osi (Gabrijelčič in dr., 2003: 48)



Slika 6: Koncept pozicije prometnologističnih terminalov (P. Gabrijelčič in dr., 2003: 52)

Hkrati pa naravna pestrost Slovenije, zelo velika v primerjavi z evropsko, zahteva veliko pozornost. Za primer vzemimo alpski prostor. Kako si ga predstavlja Evropa? Prikazanega primera sicer ne velja posploševati, vendar je vsaj poučen.

Regina Barth-Groessler in Theo Deutinger v še sveži izdaji prve številke revije graške Fakultete za arhitekturo v okviru Tehniške univerze ob obravnavi teme turizma in pokrajine dokazujeta tezo o Evropi kot mestu in o Alpah kot osrednjem parku tega mesta (slika 7). Ob površnem pregledu konceptualnega

prikaza severozahodni del Slovenije sicer pripada omenjenemu Osrednjemu parku, osrednji del gravitira nekako v severnoitalijanski pozidani bazen žponosne (sijajne?) četrti, obala pa je parkovni prostor, ki se nadaljuje v anonimno evropsko ozadje. Pisca označujeta kulturo alpskega prostora kot sposobno preoblikovati tendence v tradicijo in vseskozi ohranjati videz deviškosti. S količinskimi in kakovostnimi kazalci utemeljujeta potrebo po vzpostavitvi prve vseevropske cone. V sklepu zahtevata:

– volilno pravico za vse občasne prebivalce parka



Slika 7: Alpe kot osrednji evropski park (R. Barth-Groessler, T. Deutinger, 2004: 134)

- dovoljenje za uporabo vseh evropskih gradbenih zakonov v celotnem območju parka
- oznake mest, menijev, znakov za varnost v vseh evropskih jezikih
- marketing parka kot produkta
- vizualno definicijo omejitve parka, kar naj bi povečalo BDP okrog parka in dvig populacije in hkrati izboljšalo tudi položaj regije.

Vprašamo se lahko, kaj imajo npr. irski zakoni in priporočila, prilagojena tamkajšnjemu prostoru, opraviti v Alpah, tudi pri nas. Ali navedene zahteve vodijo nadalje v zbiranje evropsko arhitekturno-oblikovalsko zbirko lokalnemu prostoru neprilagojenih sadov kulturne izmenjave? Ali pomenijo navedene zahteve vzpostavljanje evropskega Disneylanda? Kaj to pomeni s stališča prenove bolj ali manj občutljivih zgodovinskih ambientov, ki jih v veliki meri tvori v merilu dela naselja ali celo naselja anonimni, v širšem pa jasno razpoznavni iz tradicije izhajajoči stanovanjski stavbni sklad v Sloveniji? Kako naj degradirajoča območja pomenijo trajnostno vitalno zaledje novih razvojnih žarišč, če se le-ta ne ozirajo nanje, ampak se raje selijo v trenutno najboljše razmere? Kako bo prostorska politika uravnavala trajnostne razmere v vseh merilih prostorskih razsežnosti, ne le v državnem in regionalnem?

4. Razumevanje prenove kot procesa v življenje (kulturno preživetje) usmerjene preobrazbe današnjega prostorskega stanja

Konvencionalni pristop dosledno ločuje postopke prenove in novogradnje: polarnost razumevanja je jasno razvidna tudi v novi gradbeni in prostorski zakonodaji. V bistvu gre za en sam proces, ki se razlikuje le v pristopih: v stopnjah in načinih upoštevanja prostorske danosti, naravne in kulturne; kot sledi razmišljanja in delovanja družbe v prostoru. Prostorska danost je tista, ki se razlikuje od primera do primera in zahteva večjo ali manjšo občutljivost v ravnanju z njo. V perspektivi pomenskih sprememb prostora postane tudi konvencionalna delitev na (mestna) središča in (ruralne) periferije nesmiselna: mestno zaledje novega naravno-parkovnega osredja pa npr. kljub temu zahteva veliko ob-

čutljivosti v ravnanju s prostorom. Prav tako odpoveduje planska delitev na urbana in krajinska problemska območja: prostorska celovitost se v realnosti naselbinsko-krajinskega prepleta razlikuje le v stopnji kultiviranosti.

Razumevanje stanovanjskega sklada v celovitosti zazidave in prostora, ki ga določa, omogoča prepoznavanje razsežnih neracionalnih naselbinskih širitev ob zanemarjanju prenovitvenih možnosti. Olajšani postopki za prenavo, ki naj bi preusmerili tovrstne tendence, brez kulturno-prostorske občutljivosti, že brez finančne stimulacije vodijo v uničevanje kulturnega okolja. Finančna stimulacija lahko tendenco le še stopnjuje.

Kaj se bo torej zgodilo s historično naselbinsko strukturo v Sloveniji, ki ji kljub neracionalnemu razrastu povojne razpršene poselitve (33 % površin slovenskih stanovanj je v samostojno stoječih hišah, zgrajenih po letu 1945!) še vedno ponuja razpoznavni obraz? Premišljeno in občutljivo umeščanje prometnologističnih terminalov evropskih transportnih koridorjev je nujen pogoj, vendar se zdi, da ni zadosten: poleg materialni je treba slediti tudi vizualni in družbeni povezanosti prostora: vse do lokalne ravni.

Stanovanjski sklad v sklopu zaščitenih naselbinskih območij v Sloveniji [2] predstavlja dediščino, ki ji je dodeljeno t. i. pravno varstvo, dejanski sistem njenega integralnega varstva v razvoju in prepoznanih sodobnih potreb družb ali pa v praksi še ni razvit. V Sloveniji namreč še nimamo ustrezno razvitih sistemskih povezav med politiko urejanja prostora, nacionalnim programom stanovanjske gradnje, ki seveda vključuje tudi prenavo že izgrajenega, in sistemom varstva dediščine. Področje usmerjevalnih mehanizmov, s katerimi je mogoče vplivati na prenavo stanovanjskega sklada in jo regulirati, je pravzaprav najšibkejši člen celotnega sistema stanovanjske gradnje oziroma varstva dediščine. V raziskavi Prenova stanovanjskega fonda v Sloveniji (Zupančič idr., 2003) je izkazana nuja po vzpostavitvi usklajenega sistema finančnih ukrepov, administrativno-upravnih ukrepov, intervencijskih ukrepov ter po vzporednem urejanju obligacijskih razmerij med akterji prenove.

Z urbanistično oblikovalskega vidika niso vprašljivi le objekti, ki v gradbeno-tehničnem smislu ne dosega osnovnih zahtev varnosti in udobja bivanja, temveč (na osnovi podatkov SURS-a)

tudi tista tretjina sklada, kjer prednjačijo neracionalnost zazidave, pomanjkanje družbeno-prostorske osrediščenosti in povezanosti.

Iz upoštevanja navedenih dejavnikov sledi ugotovitev, da je potreben zelo fleksibilen pristop k modelom formalnih in neformalnih stimulacij za izvajanje prenove stanovanjskega sklada. 1) Za formalne, tj. institucionalne modele so odgovorne državne ustanove na vseh teritorialno-administrativnih ravneh. Najpomembnejša sta socialna in pravna zaščita (pod) najemniških odnosov ter poseganje na trg nepremičnin s cenovno ugodnejšimi ponudbami stanovanjskih enot. 2) Za neformalne stimulacije lahko štejeemo tako dopuščanje in spodbujanje raznih oblik »pomoči za samopomoč« kot tudi zakonodajne rešitve, ki ne ovirajo, temveč spodbujajo postopnost raznih oblik legalnega samograditeljstva, samoprenoviteljstva in omogočajo fleksibilno kombinacijo institucionalnih in zasebnih prenoviteljskih praks.

Ekonomski vidik preverjanja možnosti prenove stanovanjskega sklada v Sloveniji [3] poudarja predvsem problem različne finančne sposobnosti potencialnih prenoviteljev. Rezervni sklad skuša reševati problem zastojkarstva; kot stimulator prenove pa ne zadošča. Različne ravni finančne (ne)sposobnosti prenove zahtevajo različne mehanizme. Nabor instrumentov za spodbujanje prenove pri nas je primerljiv z razvitejšimi evropskimi državami, vendar pa je problem propadajočega in zastarelega stanovanjskega fonda v teh državah zaradi kontinuirane in relativno celovite stanovanjske politike manj izrazit. Večji poudarek je predvsem na instrumentih, s katerimi se pomaga revnejšim lastnikom, da lažje financirajo prenovitvena dela. Zato je tudi za Slovenijo pomembno, da se instrumenti ne osredotočijo samo na davčne olajšave, ki znižujejo celotne stroške prenove za investitorja. Večji poudarek je treba nameniti instrumentom, s katerimi se zagotovijo sredstva, da lahko lastniki stanovanj prenovo sploh lahko izvedejo (npr. s subvencijami). S postopnim preoblikovanjem vloge Stanovanjskega sklada RS bo nastala večja praznina tudi v pridobivanju posojil z ugodno obrestno mero za potrebe prenove. Nacionalni varčevalni stanovanjski shemi zaradi dolgega varčevalnega cikla teh posojil ne bo uspelo nadomestiti v celoti. V vlogo Sklada bi morale zato v večji meri stopiti občine s subvencioniranimi posojili za prenovo stanovanjskega sklada. Iz analize tujih izkušenj je razvidno, da običajno v

zagotavljanju virov za tovrstna posojila ali nepovratne subvencije država in lokalne skupnosti sodelujejo in nastopajo kot soinvestitorji. Poleg subvencioniranih posojil pa bo sta k večjemu obsegu prispevala tudi večja konkurenčnost bančnega sistema in uvedba ustreznega hipotekarnega financiranja. S tem bo več sredstev lahko namenjenih dejanski prenovi in manj za odplačilo obresti in visoke stroške odobritve stanovanjskih posojil.

Ekonomski razmislek zelo jasno nakazuje možnosti stimulacije stanovanjske prenove. Vprašanje je le, kako prepoznavati in priznavati območja, ki na lokalni in subregionalni ravni pomenijo žozko grlo' prenovitvenih sposobnosti. Prostorski politiki preusmerjanja prenovitveno sposobnih akterjev v iskanje rezerv z dopolnjevanjem zdajšnjih naselbinskih struktur (gl. ZureP) namesto v neracionalno novogradnjo lahko pomagajo le ekonomske stimulacije: poleg tega pa tudi visoke kazni za kršitelje zakonskih določil. Bodo vlogo lokalnega usklajevanja prevzele raje?

Prenova stanovanjskega sklada v naselbinsko-krajinskem merilu naj postane prioriteta naloge prostorske politike, večdisciplinarne teorije in prakse. Merilo celovitosti in stopnja občutljivosti območja naj določata merilo obsega prenovitvenih posegov in stopnjo spremembe z vidika fizično-prostorske prenove oziroma razmerja med zdajšnjim in novim. Prenova naj bo individualizirana in osredotočena na kombinacijo med javnimi in zasebnimi vložki. Prednost pri prenovi naj bi imeli objekti z večjim deležem najemniških stanovanj v spodbudo večji mobilnosti. Javno podprta prenova naj bi vnaprej omejevala prevelike razlike v socialni slojevitosti ter omogočala raznovrstnost in spremenljivost bivanjskega standarda pa tudi prenovo »nestanovanjskega« sklada v stanovanjske namene. Potrebna je sprememba načel in pogojev socialnega in kadrovskega najemništva. Ekonomske spodbude in izobraževalne akcije naj načrtno spodbujajo k racionalnejši izrabi zdajšnjega stavbnega fonda ter »pomoči za samopomoč«. Treba je odpraviti pogoje za pol- ali nelegalno gradnjo oziroma prenovo, ponovno zaostri pogoje za prenovo ter uvesti strožja merila za upravljanje večstanovanjskih objektov. Temeljni pogoj za učinkovitost vsakršnih ukrepov na področju prenove stanovanjskega sklada je hkrati pogoj za učinkovitost ukrepov nasploh: sistemske spremembe na vseh področjih, ki pomenijo vzpostavi-

Koridorji in poselitev

tev pravne države. Morda bi analogno z Zakonom o spodbujanju skladnega regionalnega razvoja razmislili tudi o Zakonu o spodbujanju skladnega lokalnega razvoja. Tako se lahko uresničijo strateški cilji države na področju prenove stanovanjskega sklada kot elementa aktivne stanovanjske politike. Takšna politika lahko preusmeri nerazsodne širitve grajenih območij in neupoštevanje lokalnih danosti v razvoj, ki izhaja iz izzivov varovanja in racionalnega, vendar kreativnega, postopnega dopolnjevanja zdajšnjega stavbnega sklada, s tem pa kulturnega okolja oziroma slovenske naselbinske krajine nasploh. Stopnja prispevka k omenjenemu preobratu je odvisna od postopnega, vendar usklajenega uresničevanja ukrepov vseh relevantnih vidikov.

doc. dr. Tadeja Zupančič Strojani, univ. dipl. inž. arh., Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
 E-pošta: tadeja.zupancic@arh.uni-lj.si
 doc. dr. Marjan Hočevar, univ. dipl. soc., Univerza v Ljubljani, Fakulteta za družbene vede
 E-pošta: marjan.hocevar@guest.arnes.si

Opombe

- 1 Klasične razprave in empirične raziskave o konurbacijah, aglomeracijah, urbanih regijah ipd. so bile (v določeni meri so še zdaj) izrazito usmerjene v preučevanje demografsko-funkcionalne dekoncentracije na osnovi revidiranih konceptov Cristallerjeve oz. Loschove teorije centralnosti lokacij [izv. 1933, 1954]. To inertno »teritorialistično« tradicijo nadaljuje večji del avtorjev, ki preučujejo novejšo nadnacionalne aglomeracijske težnje (npr. Hall, 1988, Hall, Pfeiffer, 2000). Za našo razpravo o »prekrivanju enot« so pomembne ugotovitve, ki funkcionalno urbano dekoncentracijo soočajo z novimi »selektivnimi centralnostmi« v smislu reflektivnih prostorskih praks (npr. Källtorp *et al.* 1997).
- 2 Po besedah Ljuba Laha v podprojektu CRP-a Prenova stanovanjskega fonda.
- 3 Ekonomski razmislek je prispevala Andreja Cirman v okviru istega projekta.

Viri in literatura

- Antikaisen, J. (1997) Urban networking as a learning process in the Baltic sea region: The case of Kotka. Raziskovalna naloga, University of Joensuu.
- Barth-Groessler, R., Deutinger, T. (2004) European Central Park. V. GAM Graz Architecture Magazine 1/2004, str. 128–135.
- Batten, D. (1995) Network cities: creative urban agglomerations for the 21st century. 32/2, Urban studies, str. 313–329.
- Cirman, A. (2003) Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Cultural Heritage Committee – Report on cultural heritage policies in Europe – Introduction and summary (1996) Council of Europe, Cultural Heritage Division, Strasbourg.
- Doling, J. (1997) Comparative Housing Policy. Government and Housing in Advanced Industrial Countries. Houndsmill: Macmillan Press.
- Donner, C. (2000) Housing Policies in the European Union. Theory and Practice. Dunaj Christian Donner.
- Eser, T. W. (1997) How do City Networks Contribute to the Regional Development? V M. Danson, S. Hill (ur.) in G. Lloyd (ur.): Regional Governance and Economic Development. European Research in Regional Science Bd. 7, London.
- Eskeinen, H., Snickars, F. (1995) (urd.) Competitive European Peripheries. Springer-Verlag, Heidelberg. (Advances in Spatial Science -series).
- Gabrijelčič, P., Smerdu, I., Gruev, M., Čok, G., Hudnik, Š., Fikfak, A., Gazvoda, D., Kos, D., Jakomin, I., Trupac, I., Twrdy, E., Jenček, P. (2003) Razvoj intermodalnih vozlišč na V. in X. koridorju na področju Slovenije in njihova integracija v regionalni prostor: ciljni raziskovalni projekt Konkurenčnost Slovenije 2001–2003, Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana, in Fakulteta za pomorstvo in promet, Portorož.
- Gales, Le, P. (2002) European cities: Social conflicts and governance. Oxford, Oxford Univ. Press.
- Guidelines For The Protection Of The Architectural Heritage (2000) Council of Europe, Strasbourg.
- Hall, P. (1998) Urban innovation and urban regeneration in the 21st century, 18. Konferenca Metropol – 30, Bilbao, 21. 4.
- Hall, P., Pfeiffer, U. (2000) Urban future 21: a global agenda for twenty-first century cities. London, E & FN Spon.
- Hladnik, J. (ur.) (2002) Politika urejanja prostora Republike Slovenije. Ljubljana, Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za prostorsko planiranje, 2002.
- Hočevar, M. (2000) Novi urbani trendi: prizorišča v mestih – omrežja med mesti. Ljubljana, Znanstvena knjižnica FDV.
- Hočevar, M. (2002) Urban locales and global networks, Glocal localities, M. Hočevar in F. Trček (ur.), Eurokult, Salzburg.
- Housing Policy In The EU Member States. Working Document, URL [www.europarl.eu.int/dg4/wkdocs/soci/w14/en/text1.htm], Directorate General for Research, 7. 12. 1999.
- Källtorp, O., Elander, I., Ericsson, O., Franzen, M. (1997) (ur.) Cities in transformation – transformation in cities: social and symbolic change of urban space. Aldershot, Avebury
- Martinotti, G. (1993) Nuova morfologia sociale della città. Bologna, Il Mulino.
- Scott, A. (1998) Dimensions of Sustainability. Routledge.
- Statistični Urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj Slovenije 2002, Izpisi izbranih križanj podatkov dobljenih s popisom, 2003.
- PLANCO (2003) TEN-Invest; Transport Infrastrukture Costs and Investments between 1996 and 2010 on the Trans-European Network..., Essen: Planco.
- Zupančič Strojani, T., Kilar, V., Novljan, T., Lah, L., Hočevar, M., Cirman, A., Hari, J. (2003) Konkurenčnost Slovenije 2001–2006, 2003: Težišče 3, Prenova stanovanjskega fonda: ciljni raziskovalni program: končno poročilo. Ljubljana, Fakulteta za arhitekturo.