

Lea REBERNIK

Revitalizacija praznih stanovanjskih sosesk v mestih, ki se krčijo: analiza izbranega primera v vzhodni Nemčiji

Mesta, ki se krčijo, se pojavljajo po vsem svetu in so posledica součinkovanja različnih dejavnikov. V prispevku so obravnavane stanovanjske soseske vzhodnonemških mest Leipzig in Halle an der Saale in njihova revitalizacija. S pomočjo literature, intervjujev in terenskega dela smo poskušali opredeliti ključne akterje in predlagati smernice za reševanje tovrstnih stanovanjskih problemov. Na podlagi pridobljenih rezultatov smo izdelali model delovanja akterjev, ki vključuje upravljanje, družbeni kapital in lokalno participacijo. Predstavili smo

tudi nekatere aplikativne ukrepe, ki bi se potencialno lahko uporabili tudi v drugih mestih, ki se srečujejo z velikim številom praznih stanovanj.

Ključne besede: mesto, krčenje, prazna stanovanja, revitalizacija, vzhodna Nemčija

1 Uvod

Mesta, ki se krčijo, so izziv in problem številnih urbanih območij. Proces krčenja se pogosto začne z depopulacijo, ki pušča za seboj družbeno, gospodarsko in prostorsko preobrazbo mest, v katerih prebivalstvo naglo upada (Weaver idr., 2017). Krčenje z zmanjševanjem števila prebivalcev prinaša neravnovesje med potrebo po praznih stanovanjih in njihovo dejansko zalogo (Haase in Rink, 2012), kar se izraža v naraščajočem številu praznih stanovanj. Prazna stanovanja je treba aktivno upravljati, saj močno vplivajo na vidno podobo mest, so finančno breme in nenazadnje velik izziv za stanovanjski trg (Schlappa in Ferber, 2013). Njihovo aktivno upravljanje in načrtovanje dolgoročno zagotavljata možnost revitalizacije, hkrati pa se tako izboljšuje kakovost mestnih dobrin (Dubeaux in Cunningham Sabot, 2018).

Mesta so kompleksna, so rezultat odnosov med različnimi akterji, in prav ta kompleksnost je izziv za načrtovalce in upravljalce (Moroni in Cozzolino, 2019). To velja tudi za prazne stanovanjske soseske, ki jih med drugim uvrščamo tudi med degradirana območja, kar prinaša dodatne izzive v sklopu njihove funkcijske preobrazbe. Prav degradirana območja navadno nastanejo kot posledica preobrazbe mest in sprememb, ki jo ta doživljajo (Doerle, 2012). V primeru naše raziskave so te posledice krčenja. Številna mesta so problematiko praznih stanovanj reševala z rušenjem, sočasno pa so se nova stanovanja in soseske enodružinskih hiš gradili na mestnem obrobju (Rink idr., 2010).

Osrednji namen raziskave je bila analiza upravljanja in načrtovanja mest, ki se krčijo, s posebnim poudarkom na praznih stanovanjskih soseskah. Na podlagi pridobljenih informacij smo opredelili ključne akterje, ki delujejo na področju revitalizacije praznih stanovanjskih sosesk ter izdelali model vključevanja in sodelovanja vseh prepoznanih akterjev in deležnikov.

2 Metodološki pristop in območje proučevanja

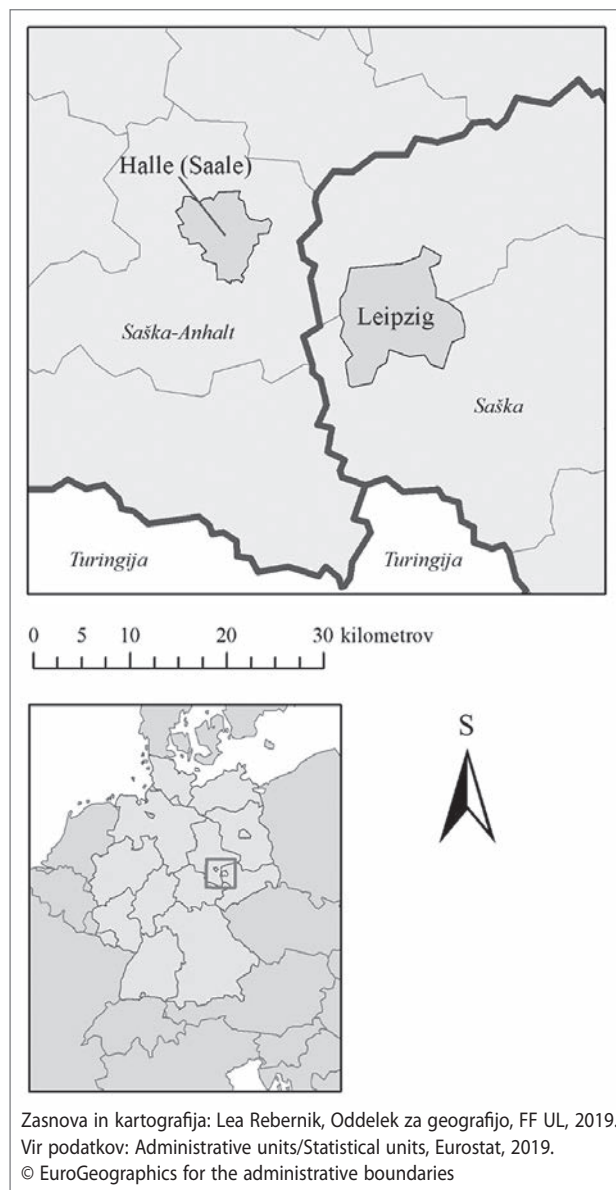
Delovne metode smo razdelili na tri sklope. Prvi je zajemal pregled različnih virov in literature na temo mest, ki se krčijo. Prepoznali smo vzroke, zaradi katerih se mesta krčijo, glavne dejavnike, ki vplivajo na njihov razvoj, in kako poteka razvoj teh mest. Pomembna je bila tudi študija raznovrstnih strategij in politik, kot so SEKO: Leipzig 2020 – Integrated City Development Concept, INSEK: Integrated Urban Development Concept Halle (Saale) 2025, INSEK: Integrated Urban Development Concept for Leipzig 2030, Stadtumbau Ost (Urban Restructuring East) in druge.

S pregledom literature smo opredelili ožje področje raziskave, saj je tema mest, ki se krčijo, zelo obširna. Problematika opuščenih stanovanjskih sosesk je eden od pogosto spregledanih problemov, saj se večina politik in raziskav osredinja predvsem na demografske in gospodarske probleme mest. To ne pomeni,

da ta problem ne vpliva pomembno na podobo in delovanje mest. Z analizo literature smo tudi lažje določili območja proučevanja. Za to območje smo izbrali dve vzhodnonemški mesti – Leipzig in Halle an der Saale (v nadaljevanju: Halle) (slika 1).

Omenjeni mesti sta bili v preteklosti močni industrijski središči. V Leipzigu so se zaradi ugodne strateške lege razvile predvsem založniška dejavnost ter tekstilna in kovinska industrija, v Halleju pa kemijska industrija (Yao in Chen, 2014; Power idr., 2010). Hitremu vzponu je sledilo intenzivno krčenje, ki je bilo posledica združitve Nemčije in nekonkurenčnosti vzhodnonemške industrije. Propad industrije je vodil v nastanek degradiranih območij, naraščajoče družbene probleme, izseljevanje prebivalcev, nenadzorovano suburbanizacijo, praznjenje in propadanje stanovanj ter velik pritisk na upravljanje in načrtovanje obeh mest (Power idr., 2010). V mestih je bilo vse manj ljudi, hkrati pa je bila mreža infrastrukture prevelika, da bi jo prebivalci lahko uporabljali in mestu zagotavljali finančni doprinos za njeno vzdrževanje. Tako mesti nista več uspeli zagotavljati ustreznih javnih storitev, sočasno so se začele pojavljati številne opuščene stanovanjske soseske (Haase idr., 2014; Power idr., 2010). Obe mesti sta doživljali intenzivno krčenje in intenzivne procese preobrazbe. Kljub temu pa njuna revitalizacija in razvoj nista potekala enako. K temu sta največ prispevali njuna velikost in vloga v širšem regionalnem pomenu, predvsem znotraj zveznih dežel. Leipzig namreč leži v Saški, Halle pa v Saški-Anhalt in je po velikosti veliko manjše kot Leipzig.

Drugi metodološki sklop je zajemal terensko delo in izvedbo polstrukturiranih intervjujev. Ti so potekali med oktobrom 2018 in februarjem 2019. S terenskim obiskom različnih sosesk v Leipzigu in Halleju smo opazovali in spremljali njihovo prostorsko zasnovo, poselitev, infrastrukturno opremljenost in tako pridobili pomembne informacije o strukturi poselitve, urbanističnem načrtovanju in razvoju mest ter sodobnih problemih, s katerimi se mesti soočata danes. Opravili smo devet intervjujev in z njimi preverili delovanje 12 različnih organizacij, ustanov in posameznikov. Vključili smo različne akterje iz obeh proučevanih mest: predstavnike oddelka za urbanistični razvoj in načrtovanje mestne občine Leipzig in mestne občine Halle, predstavnike nevladnih organizacij in predstavnike ustanov, ki sodelujejo pri dejanskih projektih revitalizacije. Številni sodelujejo med seboj ali z mestnimi občini pri obnovi starih, praznih stanovanjskih sosesk ter skrbijo za njihovo ponovno uporabo in ponovno integracijo v urbano okolje. Med intervjuvance smo vključili tudi posameznike, ki kot strokovni sodelavci sodelujejo pri različnih projektih ali organizacijah. Intervjuji so se osredinjali na proces načrtovanja mest ter proces sodelovanja in vključevanja akterjev in lokalnega prebivalstva. V ospredju intervjujev je bilo načrtovanje mest



Slika 1: Lokacija proučevanih mest (vir: internet 1, 2019)

po krčenju, vendar nas je zanimal tudi pogled v prihodnost, saj se danes stanje v obeh mestih precej razlikuje. Intervjuji so bili ključni za pridobitev podatkov o primerih dobrih in slabih praks.

Zadnji metodološki sklop je združil predhodno omenjeni empirični in terenski del. Na podlagi pridobljenih informacij iz različnih virov smo zasnovali model *vključevanja in sodelovanja akterjev in deležnikov*. Izdelan je bil s programom *Inkscape* ter prikazuje akterje, deležnike in procese, ki so v študiji primera imeli ključno vlogo pri načrtovanju in upravljanju mest, ki se krčijo. Gre za gradnike in odnose med njimi, ki delujejo kot vodila za uspešno revitalizacijo. Opozoriti je treba, da je model lahko potrjen različnim spremenljivkam, s katerimi se v svoji študiji nismo srečali – njegova uporaba torej zahteva

stalno prilagajanje konkretnim razmeram, saj je mogoče, da se določeni gradniki, ki smo jih vključili v model, v drugih mestih ali regijah ne pojavljajo. Že na primer drugačna politična struktura države lahko močno vpliva na potek revitalizacije in postavljanje prioritet v mestu. Navsezadnje je krčenje mest dinamičen proces, na katerega med drugim nedvomno vplivajo čas, odnosi med akterji in raven participacije.

3 Ključne značilnosti mest, ki se krčijo

V literaturi lahko najdemo številne definicije termina mesto, ki se krči (ang. *shrinking city*), ki se najpogosteje osredinjajo na ekonomsko in demografsko upadanje. V raziskavi smo sledili definiciji Rinka idr. (2009: 5), ki so v projektu *Shrink Smart* poudarili, da gre za »proces, pri katerem prihaja do součinkovanja različnih makroprocesov. Gre za procese, ki so lahko povezani z gospodarskim, demografskim in bivanjskim razvojem ali celo z okoljskimi, upravnimi ali političnimi spremembami«. Po mnenju avtorjev je součinkovanje teh dejavnikov glavni razlog, ki vodi v upad števila prebivalcev in posledično v krčenje mest. Upad prebivalstva zajema tako naravni upad kot tudi upad, ki je posledica migracij (Rink idr., 2009). Pomembno je razumeti součinkovanje dejavnikov, vendar ima lahko določen dejavnik vidnejšo vlogo v določenem mestu, poleg tega je učinkovanje vseh dejavnikov odvisno od samega konteksta in mesta.

Vzroke za nastanek mest, ki se krčijo, lahko obravnavamo ločeno v treh sklopih – glede na dejavnike gospodarskih, družbenih in demografskih sprememb. Gospodarski dejavniki se nanašajo na proces deindustrializacije in zagotavljanja konkurenčne industrije, vedno večjo vlogo pa ima tudi globalizacija. Družbeni dejavniki zajemajo spremembe v percepciji in načinu življenja. Tako je bilo v primeru Leipziga in Halleja značilno vedno večje zanimanje za življenje v lastni enodružinski hiši z vrtom na obrobju mesta. Pomemben dejavnik je tudi vpetost lokalnega prebivalstva, raven njegove samoiniciative v najrazličnejših društvih in nevladnih organizacijah. Pomembno vlogo ima tudi zagotavljanje delovnih mest za prebivalce, saj to vpliva na migracije in odseljevanje delovno aktivnega prebivalstva. V tem primeru že govorimo o dejavniki demografskih sprememb, med katere poleg migracij uvrščamo tudi nižjo rodnost, staranje prebivalstva in spremembe v strukturi gospodinjstev. Obstajajo tudi drugi dejavniki, kot so dostop do infrastrukture, politični dejavniki, naravne nesreče, raznovrstni urbanizacijski procesi in drugo (Platt, 2004). Pri raziskovanju vsakega mesta, ki se krči, so procesi med seboj povezani, pri tem pa lahko imajo določeni dejavniki vidnejšo in pomembnejšo vlogo v enem mestu, medtem ko se v drugem ne pojavljajo. V primeru Leipziga

in Halleja so bili glavni dejavniki gospodarski. Nekonkurenčnost industrije, ki je bila posledica združitve Nemčije, je vodila v njen propad, in ker mesti nista uspeli zagotoviti delovnih mest, so se prebivalci začeli množično izseljevati. Tako lahko govorimo o krčenju, glavni vzrok katerega je neenakomeren gospodarski razvoj.

Krčenje je veliko finančno breme za občine, vpliva na rabo zemljišč in prihodnje urbanistično načrtovanje, stanje infrastrukture, nepremičninski trg, trg delovne, zaposlenost in prebivalstveno strukturo. Ponekod vodi v segregacijo in družbeno izključenost (Rink idr., 2009). Bontje in Musterd (2012) sta glavne probleme opisala z besedo *izguba*. Natančneje sta govorila o izgubi storitev, potrošne moči, davkov, občinskih dohodkov, delovne sile, naložb in drugih izgubah, ki so povezane v začaran krog. Vse naštetu vodi v negativno percepcijo mest, neprivlačnost in velike demografske spremembe. Glavna značilnost migracij je, da se izseljujejo mlajše, višje izobražene generacije. Ker se izseljevanje pojavlja v intenzivnem valu, v mestih ostane veliko praznih stanovanj in starejša, manj izobražena populacija. Začnejo se pojavljati opuščene stanovanjske soseske, pogosto nastajajo tudi segregirane soseske, kjer živijo nezaposleni, revni in manj izobraženi prebivalci. Pogosto v mestih ostajajo priseljenci, kar je opazno tudi v Halleju, kjer se danes soočajo z visoko stopnjo segregacije (slika 2), njeno reševanje pa velja za eno izmed prioritetenih področij mesta (Rink idr., 2009).

Razmeroma hitro zmanjševanje števila prebivalcev vpliva na oslabitev in izgubo mestnih funkcij. Prihaja do propadanja javnih storitev, zapiranja šol in vrtcev, zdravstvenih domov in drugih ustanov. V vzhodni Nemčiji je izguba prebivalcev vodila v naraščanje stroškov oskrbe z infrastrukturo, zaradi česar je že oskrba z vodo in elektriko postala nedostopna številnim prebivalcem. Posledično se v mestih praznijo stanovanja in drugi objekti, in ker je razmerje med številom prebivalcev in ponujenimi stanovanji preveliko, nastajajo prazne in propadajoče stanovanjske soseske (Bontje in Musterd, 2012).

Proces krčenja je mesta spremljal skozi celotno zgodovino. Čeprav se Leipzig in Halle danes ne krčita več enako, v Nemčiji še vedno najdemo mesta, kjer še poteka proces intenzivnega krčenja. V vzhodni Nemčiji so to Dessau-Rosslau, Grimma, Hoyerswerda in podobna manjša mesta. Glavna razlika med krčenjem v preteklosti in danes je v percepciji procesa. Krčenje je postalo nekaj negativnega, povezano s šibkostjo in krizo mest. Mesta, ki se krčijo, in njihovi problemi pa so izziv za koncept dobrega mesta in uspešno urbanistično načrtovanje (Rieniets, 2009).

4 Analiza praznih stanovanjskih sosesk v vzhodni Nemčiji

Pri analizi in reševanju problematike praznih stanovanjskih sosesk v vzhodni Nemčiji je treba razumeti dva ključna dejavnika. Prvi je lastniška struktura, saj je v vzhodnonemških mestih skoraj polovica stanovanj v mestnih središčih v zasebni lasti, kar vpliva na izvajanje številnih projektov (Radzimski, 2018). Drugi dejavnik je dejstvo, da je dostop do stanovanja pomembna človekova dobrina, ki jo določa 25. člen Splošne deklaracije človekovih pravic. Ta opredeljuje dostop do stanovanja kot osnovno človekovo pravico (Balmer in Bernet, 2015).

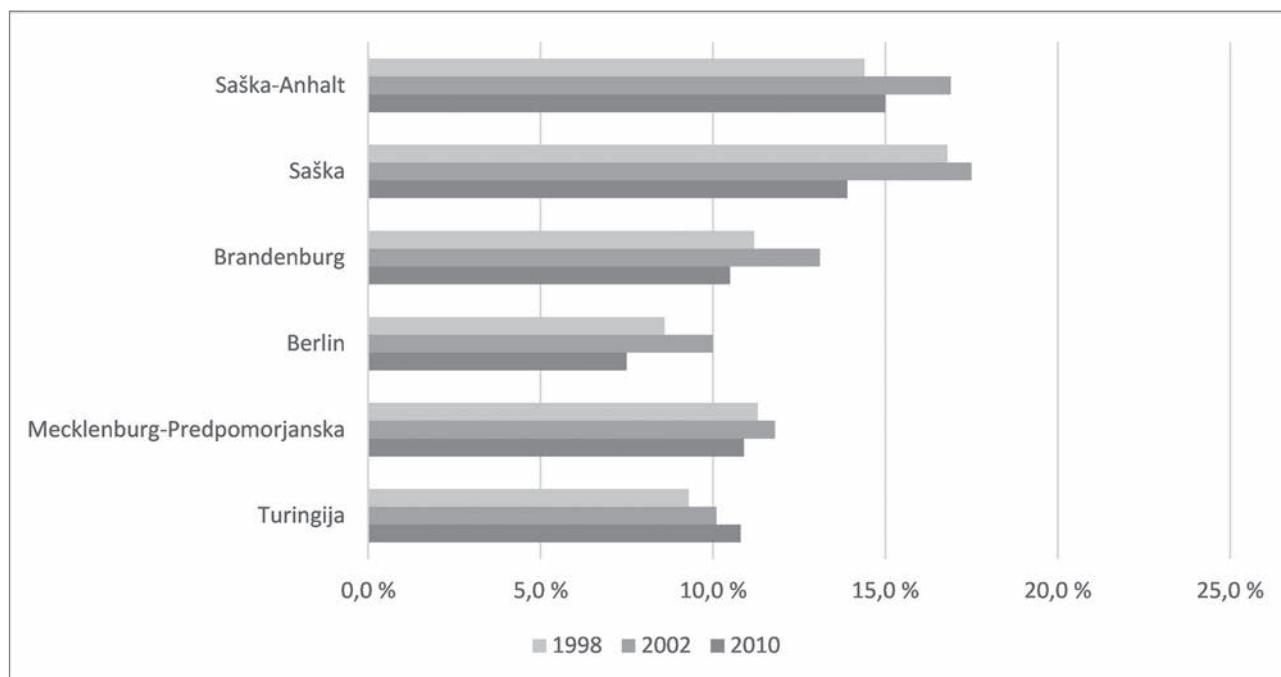
Po oceni iz leta 2000 je bilo v vzhodni Nemčiji več kot 1 milijon praznih stanovanjskih enot, polovica teh je bila aktivna na stanovanjskem trgu, druga polovica pa zaradi fizičnega stanja ni bila primerna za bivanje (Glock in Häußermann, 2004). Zaželeno je, da obstaja nizka stopnja praznih stanovanj, saj lahko tako trg nepremičnin učinkovito deluje in zagotavlja mobilnost prebivalcev v smislu notranjih selitev. Toda pri tem govorimo le o kratkoročno praznih stanovanjih (Gentili in Hoekstra, 2018; Couch in Cocks, 2013). Če se to razmerje poruši, začne v mestu prihajati do dolgoročno praznih stanovanj in številnih problemov. Idealno je, če je na trgu od 3 do 5 odstotkov praznih stanovanjskih enot, kar je bilo v vzhodni Nemčiji odločno preseženo, saj je bilo teh na trgu okoli 14 odstotkov. Najbolj prizadete so bile velike blokovske stanovanjske soseske, zgrajene pred drugo svetovno vojno, in stanovanjske soseske v starih mestnih središčih (Glock in Häußermann, 2004). Kot



Slika 2: Soseska Halle Neustadt je bila zgrajena za nastanitev delavcev v kemijski industriji, danes pa se sooča z visoko segregacijo, negativno podobo in visokim številom praznih stanovanj (foto: Lea Rebernik)

prikazuje slika 3, je bila problematika praznih stanovanj v Saški in Saški-Anhalt celo nad vzhodnonemškim povprečjem, kar se je izražalo tudi v Leipzigu in Halleju.

Prostorska razporeditev praznih stanovanjskih sosesk je bila v Leipzigu in Halleju različna, kar je vodilo tudi v nekatere razlike pri pojavljanju problemov in njihovem reševanju. Leipzig je veljal za eno vodilnih mest pri snovanju novih in integriranih politik s področja načrtovanja in upravljanja mest, medtem ko je Halle manjše mesto in običajno vedno močno navezano na Leipzig, zato je tudi razvoj politik potekal nekoliko drugače. Mesto se je osredotočalo predvsem na razvijanje konceptov



Slika 3: Odstotek praznih stanovanj v zveznih deželah vzhodne Nemčije (1998, 2002 in 2010) (vir: internet 3, 2019)

urbanega razvoja in regeneracije v kontekstu lastnih potreb. Veliko časa so namenjali le opazovanju in predvidevanju razvoja okoliščin, predvsem na področju praznih stanovanj in razvoja prebivalstva. Niso znali predvideti dinamike razvoja prebivalstva, kar je nedvomno vplivalo na negotovost in tudi na pomanjkanje politik. Imeli so namreč kar pet uradnih, popolnoma različnih projekcij razvoja prebivalstva (Diemer, 2019). Načrtovalci in arhitekti so izvajali nove projekte na področju urbane preнове in razvili model urbanega razvoja na podlagi demografskih sprememb, družbene kohezije in ekonomske preobrazbe (Braun, 2018).

V Leipzigu prihaja do zgostitve praznih stanovanj in stanovanjskih sosesk na treh območjih: ob glavnih ulicah in vpadnicah, v starejših soseskah v mestnih središčih in soseskah v vzhodnem delu Leipziga (Braun, 2018). Soseske v notranjosti mesta so izgubljale prebivalstvo predvsem na račun suburbanizacije. Tu so prevladovala večstanovanjske mestne hiše, večinoma zgrajene v obdobju *Gründerzeit* (pred letom 1948), ki so v zasebni lasti (Rink idr., 2010). Enaka arhitektura je tudi ob večjih ulicah in vpadnicah. Te stavbe so bile zgrajene v času nagle gospodarske in demografske rasti. Mesta so morala novim prebivalcem zagotoviti ustrezne nastanitve, in ker je bila rast prebivalcev izjemno hitra, so pri načrtovanju morali učinkovito izkoristiti prostor. Stanovanjske hiše so bile zgrajene na gosto, medtem ko zagotavljanje zelenih površin v tem času ni bilo prioriteta. Pozneje se je spremenil način razmišljanja prebivalcev, ki so začeli ceniti življenje v lastni enodružinski hiši z vrtom, kar je spodbudilo močne migracijske tokove v predmestja. V tem obdobju Leipzig ni imel zakonskih omejitev, ki bi regulirale selitve v predmestje, kar je še dodatno spodbujalo izseljevanje. To je pomenilo veliko finančno breme za zasebne lastnike stanovanjskih hiš, saj govorimo o velikih enotah, ki so v času nestabilnosti na gospodarskem in stanovanjskem trgu ostale popolnoma prazne. Praznjenje sosesk v notranjosti mesta je povezano tudi z industrijo – tu sta največjo škodo utrpeli soseski *Plagwitz* in *Lindenau*, ki sta veljali za najpomembnejši industrijski četrti in v katerih je bila gosta poselitev povezana z industrijo. Nastala so industrijska degradirana območja, hkrati pa so se praznile stanovanjske soseske, namenjene zaposlenim v industriji (slika 4) (Braun, 2018).

V vzhodnem delu Leipziga sta najbolj prizadeti soseski *Schönefeld* in *Volkmarshausdorf* ter območje ob ulici *Eisenbahn*. Tudi te soseske so se praznile zaradi izseljevanja ljudi, toda glavna razlika v primerjavi s soseskami v mestnem središču je, da so imele zadnje vedno slabšo podobo in nižji življenjski standard, kar je prineslo dodatne ovire pri njihovi urbani obnovi. Kljub številnim poskusom ponovne oživitve še danes veljajo za izjemno problematične. Številni predeli stanovanjskih sosesk propadajo, velika problema sta stanovanjska in rasna segregacija. Gre namreč za območje z izjemno nizkimi najemninami, kar



Slika 4: Območje nekdanje bombažne predilnice, ki je vključevalo tudi stanovanja za zaposlene, vrtec in drugo podporno infrastrukturo, je danes preoblikovano v sklop galerij, ponuja pa tudi stanovanja in delovne prostore številnim umetnikom, arhitektom, modnim oblikovalcem in drugim (Lindenau, Leipzig) (foto: Lea Rebernik)

je privabilo številne priseljence. Mestna občina je območjem namenila veliko finančnih spodbud, vendar je bil njihov učinek skromen, zato so jih ukinili (Braun, 2018). Kljub temu določene nevladne organizacije ponovno poskušajo izboljšati stanje in kakovost bivalnega okolja z raznolikimi urbanističnimi projekti. Organizacija *Helden wider Willen e.V.* izvaja številne izobraževalne projekte in projekte za ustvarjanje kakovostnega in spodbudnega bivalnega okolja. Izvajanje projektov v soseskah ni preprosto, saj prihaja do pomanjkanja lokalne participacije, ker prebivalci ne čutijo povezanosti z lokalnim okoljem, zato soseske ostajajo stigmatizirane (Jedlitschka, 2019).

V nasprotju z Leipzicom so v Halleju za najbolj problematične veljale velike blokvske soseske, kot so *Neustadt*, *Silberhöhe* in *Glauchau*, in soseske v mestnem središču (Diemer, 2019). Tudi Halle se je soočal z močno suburbanizacijo, pri kateri je dodatno prihajalo do pomanjkanja regionalnega sodelovanja med mestom in zalednimi občinami, ki bi lahko nadzirale proces selitev. Ljudje so se množično selili v predmestja, saj je bila kakovost stanovanj v mestnem središču izjemno nizka (Rink idr., 2010). Velike blokvske soseske so bile zgrajene po drugi svetovni vojni, v času velikega pomanjkanja stanovanj zaradi povojne škode. Soseske so bile namenjene delavcem, ki so bili zaposleni v kemijski industriji, zato so morale biti zelene in dobro povezane z javnim prevozom (Grossmann idr., 2017). Glavna vzroka za njihovo praznjenje v času krčenja sta bila propad industrije in lastniška struktura, saj so stanovanjske enote večinoma v lasti zasebnih podjetij. Ko se je začelo krčenje, so se podjetja soočala s krizo, številna so tudi propadla. Pomemben dejavnik praznjenja je tudi segregacija, saj gre za najbolj segregirane predele mesta (Rink idr., 2010). Stanje v teh stanovanjskih soseskah tudi danes ni spodbudno, zato je



Slika 5: Visoka stopnja praznih stanovanj in segregacija sta močno zaznamovali blokovsko sosesko Halle Neustadt (foto: Lea Rebernik)

ena od prioritet mesta še vedno boj proti naraščajoči segregaciji (slika 5) (Diemer, 2019).

Halle je veliko sredstev namenjal za obnovo stanovanjskih sosesk, saj so tako želeli preprečiti nadaljnje izseljevanje prebivalstva. Prav v soseskah v notranjosti mesta je bil to edini način za ohranjanje stavb, ker jih po zakonu niso smeli rušiti. Hkrati se je mesto zavedalo, da v času krčenja stanovanj ni bilo mogoče prodati. Dober primer urbane prenove je soseska *Glaucha* (slika 6). Nekoč blokovska soseska, namenjena delavcem, je danes zanimiv primer mešane rabe prostora, ki združuje večstanovanjske in enodružinske hiše, urbane vrtove in drugo podporno infrastrukturo (Diemer, 2019).

Lahko povzamemo, da se v obeh proučevanih mestih pojavljajo tri oblike problematičnih stanovanjskih sosesk – starejše stanovanjske hiše v mestnih središčih, prazna stanovanja v velikih blokovskih soseskah in enodružinske hiše v predmestju. Mestnim središčem se je delno uspelo stabilizirati s številnimi projekti, medtem ko so velike blokovske soseske še vedno velik izziv v obeh proučevanih mestih (Glock in Häußermann, 2004).



Slika 6: (a) Večstanovanjski objekti in (b) enodružinske hiše ustvarjajo mešan prostor (Glaucha, Halle) (foto: Lea Rebernik)

5 Dobre prakse revitalizacije praznih stanovanjskih sosesk

Prazne stanovanjske soseske ponujajo tudi različne razvojne priložnosti. Stanovanja postajajo dostopna množici ljudi, kar se je izkazalo kot priložnost za različne generacije (Braun, 2018) in potencial za razvoj številnih nevladnih organizacij, ki so se začele posvečati prenovi prostora, stanovanjski problematiki, boju za stanovanjske pravice prebivalcev, nudenju nasvetov in pomoči, vključevanju lokalnih akterjev in njihovemu povezovanju (Braun, 2018; Fischer, 2019; Grabolle, 2019; Schirrmeister, 2019). Izjemno pomembno je, da se za prazne prostore poiščejočasne dejavnosti oziromačasni uporabniki, saj se s tem ohranjajo in zmanjšujejo stroške upravljanja praznih stanovanjskih enot. Tako potekajo številni poskusi revitalizacije (slika 7), v katere so bili vključeni različni akterji. Časna uporaba prostorov je pogosto pravno omejena na določeno število let, saj je težko predvideti, kaj se bo v nekem časovnem obdobju zgodilo v mestu (Fischer, 2019; Grabolle, 2019; Schirrmeister, 2019).



Slika 7: Kunstkraftwerk – nekdanja elektrarna, danes preoblikovana v center vizualnih umetnosti (foto: Lea Rebernik)



Slika 8: Končni rezultati projekta so nova zasnova soseske, upad stopnje kriminala, višja participacija lokalnega prebivalstva in ponovno priseljevanje ljudi (foto: Lea Rebernik)

Veliko praznih stavb je bilo porušenih, s tem so nastali prazni prostori, ki jim je bilo prav tako treba poiskati novo rabo. Te prostore so pogosto izkoriščali za ustvarjanje začasnih zelenih površin, kar je bilo predvsem značilno za Leipzig (Braun, 2018). Prav na podlagi številnih projektov, ki so bili izvedeni tam, je mesto samo zasnovalo modela začasne rabe prostora, ki delujeta kot mehanizma za zmanjševanje stroškov in problemov načrtovanja in upravljanja teh objektov. Prvi model začasne uporabe je potekal med mestom in lastniki za ustvarjanje javnih prostorov, drugi pa med zasebnimi lastniki in zasebnimi uporabniki. Seveda to nista edina modela. Kreativno pot puščajo odprto tudi za lokalne prebivalce, ki lahko predlagajo svoje ideje za izboljšavo lokalnega okolja (Dubeaux in Cunningham Sabot, 2018). Ti modeli potrebujejo močno participacijo lokalnega prebivalstva, saj sicer uspeh ni mogoč (Hirner, 2019; Jedlitschka, 2019; Volgmann, 2018). Krčenje je proces in treba se je zavedati, da je začasna uporaba stanovanj in prostorov izjemno pomembna za mesta, ki se krčijo, saj tako vključujemo lokalno prebivalstvo v rabo prostora in ustvarjamo nove mešane prostore. Pomembno je, da na proces krčenja gledamo kot na priložnost, saj je tako mogoče lažje reševati probleme in izkoriščati marsikatere potenciale, ki bi bili sicer verjetno spregledani (Dubeaux in Cunningham Sabot, 2018).

5.1 Urbana prenova sosek (Freiimfelde, Halle)

Nepričakovan videz, propadanje javne infrastrukture, omejena uporaba javnega prevoza, zapiranje šol in vrtcev so vse posledice krčenja, ki vplivajo na privlačnost stanovanjskih sosek. V mestih, ki se krčijo, nizko povpraševanje po praznih stanovanjih vpliva tudi na razvoj kriminala in vandalizma, ki se razvije kot posledica neuporabe stanovanj in drugih stavb (Cocks, 2013). Z visoko stopnjo vandalizma in dolgoročno praznimi stanovanji so se srečevali tudi v soheski Freiimfelde

(Halle). Vandalizem v soheskah je pogosto povezan s socialnimi težavami in brezposelnostjo, s čimer se srečujejo tudi mesta, ki se krčijo. V soheski Freiimfelde so prenovo začeli prireditelji umetniški festival, v okviru katerega so prazna stanovanja in hiše uporabili kot platna za urbano umetnost. Namen projekta je bil narediti sohesko privlačno in s tem spodbuditi priseljevanje. S festivalom so želeli imeti večji vpliv in pomagati lastnikom praznih stanovanjskih hiš. Hiše so uporabili za slikarsko platno, te so pri tem dobile novo pročelje, znebili so se grafitov, kar je lastnike finančno razbremenilo, hkrati pa so pripomogli k zniževanju stopnje kriminala in vandalizma, saj so zaradi umetnosti zabarikadirali vsa okna praznih stanovanjskih hiš (slika 8) (Hirner, 2019).

Proces je bil izjemno pomemben z vidika vključevanja lokalnega prebivalstva, ključna je bila močna participacija. V soheski ima izjemno pomembno vlogo nevladna organizacija Freiimfelde, ki izvaja projekte prav na podlagi vključevanja lokalnega prebivalstva ter ob upoštevanju njihovih želja in pobud. Tako je bil drugi korak pri preoblikovanju soheske zaposlovanje praznih prostorov na podlagi želja prebivalstva (Hirner, 2019). Organizacija s pomočjo delavnic, okroglih miz in drugih dogodkov pridobiva informacije o željah in potrebah prebivalcev, ki jih nato mestna občina vključuje tudi v svoje strategije oziroma jih organizacija uporablja pri izvedbi obsežnejših urbanih projektov v soheski (Fischer, 2019; Grabolle, 2019; Hirner, 2019; Jedlitschka, 2019; Rink, 2019; Schirrmeister, 2019; Volgmann, 2018). Tak primer je zasnova parka v soheski (Hirner, 2019). Pomembno se je zavedati, kaj želimo doseči s takimi dogodki, saj so ti dobra priložnost ne le za dvig osveščenosti, ampak tudi za povezovanje različnih akterjev (Vulgmann, 2018). Organizacija Freiimfelde je počasi in postopoma pridobivala zaupanje lokalnega prebivalstva. Stanovanjska združenja so vključevali v okrogle mize, delavnice in tudi festivale, kjer so z majhnimi

koraki prišli do velikih sprememb. Začelo se je z izposojjo materialov za izvedbo umetniških festivalov, končalo pa s celovito prenovo celotne soseske. Danes se zavzemajo, da bi sosedska združenja počasi prevzela lastništvo, vodenje in vzdrževanje posameznih projektov in objektov, ki jih je zasnovala in več let izvajala organizacija Freimfelder (Hirner, 2019).

5.2 Projekt Wächterhäuser

Projekt Wächterhäuser je začela nevladna organizacija *HausHalten e.V.*, ki je bila ustanovljena v času, ko je bilo v Leipzigu praznih med 20 in 25 odstotkov stavb. Največ praznih stanovanjskih hiš je bilo v tem času ob glavnih ulicah. Stanovanja so bila prazna, hiše pa so propadale, saj je bila njihova obnova prevelik finančni zalogaj za lastnike. Na podlagi številnih sprejetih strategij in politik, podkrepjenih z dejstvi o stanovanjski situaciji v mestu, se je oblikovalo spoznanje, da je te stavbe treba ohraniti in zavarovati (Fischer, 2019).

Najpomembnejše orodje organizacije je zavedanje, kaj so njihovi cilji in kaj želijo narediti s praznimi stavbami. Tako so se povezali lastniki, ki so bili v brezizhodnem položaju, umetniki, ki so iskali prostore za svoje ideje, študenti in podjetja in zasnovali koncept *Wächterhäuser* (ang. *guardian house*). Stavbe uporabljajo t. i. varuhi, s čimer so jih zaščitili pred nadaljnjim propadanjem, organizacija pa deluje kot mediator in koordinator med lastniki hiš in varuhi (Fischer, 2019).

Osnovno načelo projekta je zelo preprosto – vzdrževanje hiše z uporabo. Najemniki postanejo varuhi hiše in sami odločajo, kako bodo zasnovali notranjost hiše, kar je velika prednost za lastnike, saj najemniki sami plačujejo mesečne stroške, vzdržujejo in popravljajo stanovanjsko hišo, lastnik pa pri tem ne dobi najemnine. Ljudje se prijavijo za varuhe tako, da napišejo kratek koncept uporabe prostorov in svojo idejo, šele nato organizacija HausHalten e.V. izbere skupino varuhov, ki so čim bolj kompatibilni. Pogosto imajo prednost ljudje, ki želijo pripomoči tudi k širši urbani prenovi soseske. Čeprav je uporaba povsem v rokah varuhov, mora lastnik še vedno poskrbeti, da je hiša opremljena z osnovnimi dobrinami, kot sta voda in elektrika, in da je hiša v stanju, ki ne ogroža življenja prebivalcev. Pravni okvir projekta je dovoljenje med lastnikom in HausHalten e.V., ki prenaša pravico uporabe na društvo za pet let. Dovoljenje ne vpliva na lastniške pravice ali obveznosti niti ne ovira potencialne prodaje hiše. HausHalten e.V. hkrati podpiše pogodbo z uporabniki hiše, ki ureja pravice in dolžnosti uporabnikov. Ko se uporabniki združijo v skupnost, se ta pogodba zamenja z direktno pogodbo med lastnikom in uporabniki (Fischer, 2019).

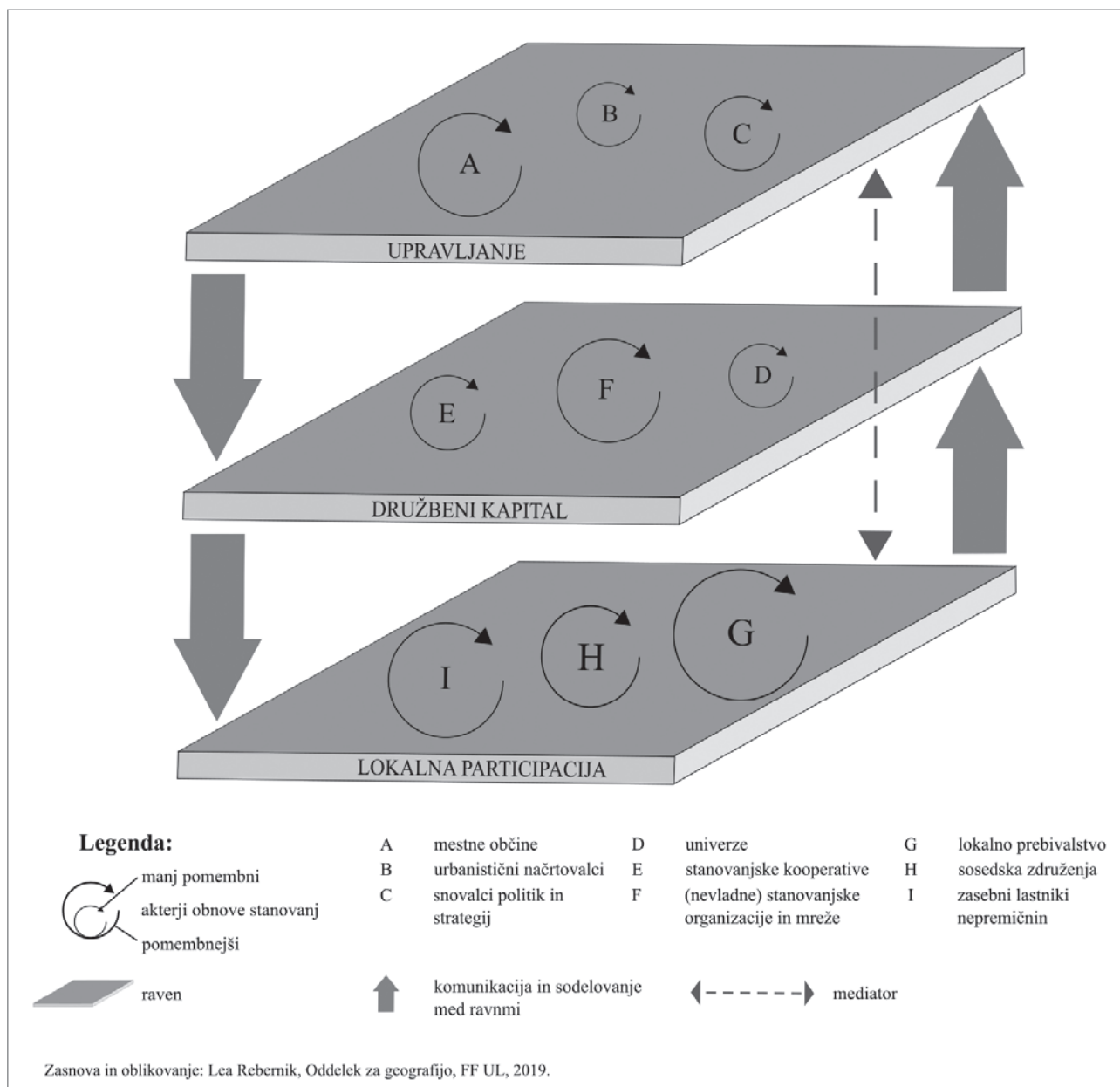
Pri projektu ne gre le za ohranjanje stavb, temveč tudi za ustvarjanje platforme za ustvarjalno izražanje, ki vnaša pozitivne

spremembe v soseske in s tem spreminja njihovo podobo. Zato pri izbiri hiš, ki so vključene v projekt, sodeluje mestna občina, saj želijo spodbujati dolgoročno obnovo sosesk (Fischer, 2019). HausHalten e.V. je uspel razviti svoj strateški model ponovne uporabe praznih stanovanj, ki se je razvil na podlagi delavnic med akterji lokalne uprave in civilne družbe in se danes uporablja tudi v drugih nemških mestih (Rink, 2019).

5.3 Stanovanjske zadruge

Kolektivno lastništvo je oblika bivanja, ki se je v času krčenja razvila predvsem v južnih soseskah Leipziga (Connewitz, Sudvorstadt). To je bil prvi val kolektivnega lastništva, ki je bil združen pod eno organizacijo. Drugi val kolektivnega lastništva se je začel veliko pozneje, šele okoli leta 2009. Navadno se vsak projekt začne s skupino ljudi podobne starosti, najpogosteje so stari od 20 do 40 let. Sami kot skupina poiščejo primerno hišo, jo kupijo in preuredijo. Vsak izmed njih je najemnik te hiše, toda vsi najemniki kot skupina ljudi so lastniki hiše. Trenutno je v Leipzigu med 60 in 70 hiš, kjer ljudje živijo kot kolektivni lastniki. Lastniki so lahko kolektivno združeni tudi s pravno podlago – nekatere skupine so organizirane kot društva ali kooperative, združene pod streho določene organizacije, ki jih podpira (Grabolle, 2019).

V Leipzigu je na tem področju pomembna organizacija *Haus- und WagenRat e.V.*, ki pa ne deluje kot krovna organizacija vsem kolektivnim lastništvom, temveč kot podporni mehanizem za že obstoječe projekte in tiste, ki želijo projekt vzpostaviti na novo. Pomagajo, podpirajo in svetujejo pri začetnih pogajanjih ter hkrati omogočijo, da se finančne, socialne, organizacijske in pravne podlage uskladijo za uspešno izvajanje projekta. Organizacija je sama razvila različne modele in koncepte sobivanja v kolektivnem lastništvu, kot so različni modeli samoupravljanja. Pomembno je poudariti, da organizacija izvaja tudi številna predavanja in okrogle mize, v okviru katerih z udeleženci projektov in drugimi potencialnimi udeleženci delijo svoje izkušnje o stanovanjskih politikah, samoupravi in skupnostih. S temi dejavnostmi poskuša organizacija izboljšati pogoje za samoupravne, nekomercialne prostore v mestu, saj tako prispevajo tudi k izboljšanju mestne in stanovanjske politike v Leipzigu (Grabolle, 2019; internet 2, 2019). Zanimanje za to obliko bivanja obstaja tudi širše, vendar je glavna ovira za širjenje modela miselnost ljudi, saj prebivalci pogosto niso pripravljeni na take spremembe. Kljub temu je delo organizacije izjemno pomembno, saj se povezuje tudi z drugimi fundacijami in nevladnimi organizacijami, ki finančno podpirajo projekte ali ponujajo zemljišča za izvajanje teh. Tako se širi nov način razmišljanja in model reševanja bivanjske problematike stanovanjskih sosesk. Glavna razlika med delom organizacije danes in v preteklosti je, da danes mestna občina Leipzig or-



Slika 9: Model vključevanja in sodelovanja akterjev in deležnikov (ilustracija: Lea Rebernik)

organizaciji plačuje, da stopi v kontakt z lastniki stavb, ki so še vedno prazne. Organizacija poskuša skupaj z lastnikom najti rešitev, kaj narediti s hišo, s čimer se spodbujajo solidarni modeli bivanja, revitalizirajo soseske in preprečuje, da bi te stanovanjske hiše kupila velika razvojna podjetja (Grabolle, 2019).

6 Vključevanje akterjev kot strategija revitalizacije praznih stanovanjskih sosesk

Za uspešno upravljanje in načrtovanje mest, ki se krčijo, je potreben multidisciplinaren pristop in sodelovanje različnih akterjev. Pri tem ne zadošča le njihovo vključevanje, ampak

tudi njihovo sodelovanje. V primeru svoje raziskave smo kot ključne akterje pri revitalizaciji stanovanjskih sosesk prepoznali mestne občine, urbanistične načrtovalce, snovalce politik in strategij, univerze, (nevladne) stanovanjske organizacije in mreže, stanovanjske kooperative, lokalno prebivalstvo, zasebne lastnike nepremičnin in sosedska združenja.

Zasnovan model (slika 9) je sestavljen iz treh ravni, modre puščice med njimi pa prikazujejo sodelovanje, povezovanje, informiranje in komuniciranje med njimi, ki poteka večsmerno, saj se le tako lahko zagotovi dovolj visoka stopnja zaupanja med akterji za izvedbo projektov. Kot prikazuje legenda, je vsak akter označen s svojo črko in postavljen znotraj ukrivljene puščice. Ta simbolizira povezovanje enakih deležnikov in

akterjev, vendar med različnimi mesti/občinami. Sodelovanje med enakimi organizacijami v različnih mestih ni nujno izrazito poudarjeno v vseh mestih, ki se krčijo, vendar se je v naših proučevanih primerih izkazalo za izjemno pomembno, zato smo akterje postavili znotraj ukrivljenih puščic. Med seboj pa ne sodelujeta samo mestni občini Leipzig in Halle, temveč tudi različne organizacije, saj želijo deliti dobre in slabe prakse. Širjenje dobrih praks pomeni tudi širjenje ideje obnove praznih stanovanjskih sosesk v manjših mestih, ki se še vedno intenzivno krčijo in se ne znajo soočiti s problematiko praznih stanovanjskih sosesk (npr. Hoyerswerda), in države, v katerih je pojav slabo znan.

Prvo raven modela smo poimenovali **upravljanje**, saj vključuje akterje in deležnike, ki imajo zaradi svojega uradnega položaja ključno vlogo pri sprejemanju novih politik in strategij. Urbanistični oddelki mestnih občin sodelujejo s snovalci politik in strategij na različnih administrativnih ravneh, na področju sprejemanja in oblikovanja novih politik in strategij. Na tej ravni se je mestna občina izkazala za najpomembnejšega akterja. Brez njenih dejanj in sprejetih strategij in politik obnova mest, ki se krčijo, in praznih stanovanj ni mogoča. Mestna občina Leipzig je na podlagi svojih izkušenj ključno vplivala tudi na razvoj Leipziške listine, ki je imela širši vpliv na urbanistične politike (Braun, 2018).

Druga raven je **družbeni kapital**, ki ga sestavljajo univerze, stanovanjske kooperative ter (nevladne) stanovanjske organizacije in mreže. Zadnje so se izkazale kot najpomembnejši akter, saj so pobudnice številnih projektov za obnovo. Ti so izjemno pomembni in vplivajo na širšo revitalizacijo celotnih sosesk, saj presegajo proces mehanske obnove stanovanjskih enot. Ključne so pri integraciji priseljencev, s čimer se želijo bojevati zoper stanovanjsko in raso segregacijo. S svojimi dejavnostmi in nasveti svetujejo prebivalcem pri tvorbi novih skupnosti, mrež in organizacij ter s tem spodbujajo oblikovanje in delovanje stanovanjskih kooperativ. Številne organizacije in mreže so ustvarile svoj model pristopa k revitalizaciji sosesk in ponovni uporabi praznih stanovanj, ki ga širijo tudi z drugimi mesti in organizacijami (Grabolle, 2019). HausHalten e.V. Leipzig sodeluje v mestu Wurzen, saj se to sooča z visoko stopnjo praznih stavb, namenjenih storitvenim dejavnostim. Zaradi ugodne lege, dobrih povezav z Leipzgom in nizkih najemnin se akterji zavzemajo za preusmeritev migracij v Wurzen in s tem za oživitve mesta (Fischer, 2019).

Tretjo raven smo poimenovali **lokalna participacija**. Vključuje akterje, ki so se izkazali za najpomembnejše pri gradnji mreže, med katerimi so imeli ključno vlogo lokalni prebivalci. Glavni dejavnik, ki spodbuja njihovo raven participacije, je zaupanje,

ki je pridobljeno s širjenjem informacij in osveščanjem. Če drugi akterji z lokalnim prebivalstvom nimajo vzpostavljene močne vezi zaupanja, njihovo udejstvovanje ni mogoče. Seveda je raven participacije lokalnega prebivalstva odvisna od izobrazbe in socialnega standarda prebivalstva. Kot se je izkazalo v naših proučevanih mestih, prav raven participacije močno variira med različnimi soseskami. Po našem mnenju je izjemno pomembno vključevanje vseh starostnih skupin v različne procese, saj imajo lahko tudi najmlajše generacije velik vpliv na spremembe. Lokalna participacija je lahko tudi problematična, do česar pogosto prihaja pri ljudeh, ki niso navezani na prostor. Kot poudarja tudi Radzimski (2018), je treba poznati starostno in socialno strukturo mesta, ki se krči, saj so od tega odvisne potrebe prebivalstva, ki jih je treba vključevati v proces. Treba je poudariti tudi sosedska združenja, ki imajo pogosto veliko zadržkov, še posebej pri alternativnih pristopih obnove stanovanj, saj jim to prinaša določeno stopnjo negotovosti in neznanje spremembe. Zadnji akter so lastniki nepremičnin, ki so potencialno najbolj spremenljiv in nestabilen akter. Njihovo vključevanje je največkrat problematično zaradi razdrobljene lastniške strukture, zato morajo mesta uporabiti pravi in premišljen pristop. Prav sosedska združenja in lokalno prebivalstvo močno vplivajo na odločitve zasebnih lastnikov stanovanj, ali bodo sodelovali v procesu revitalizacije stanovanj ali ne.

Delovanje sheme je odvisno od odnosov med akterji, ki so dinamični. V shemi smo prikazali akterje in dejavnike, ki so bili ključni v obeh proučevanih mestih. Model se lahko spreminja glede na dejavnike v mestu, npr. lastniško strukturo, raven participacije lokalnega prebivalstva ipd. V našem primeru se je presenetljivo izkazalo, da so izjemno pomembni akterji zasebni lastniki nepremičnin in sosedska združenja. Zelo pomembno je, da se vsako mesto, ki se krči, zaveda, kateri akterji in dejavniki so v njihovem primeru ključni za izvedbo obnove. Nedvomno se je pri tem treba zavedati, da se akterji lahko razlikujejo tudi znotraj sosesk istega mesta. V našem primeru je bil pomemben mehanizem tudi t. i. mediator – telo, ki poskuša s svojimi neodvisnimi dejanji doseči lažje povezovanje med akterji in preskok v razmišljanju vseh akterjev, udeleženih v proces obnove.

Ne glede na mehanizme povezovanja bi radi spomnili, da je treba zagotoviti povezovanje na vertikalni ravni (med različnimi akterji) in tudi na horizontalni (med istimi akterji). Pomembno je deljenje dobrih in slabih praks, ki lahko pripomorejo k uspešnejšemu delovanju. Predvidevamo lahko, da bo v prihodnje zaradi dinamike odnosov v model treba vključiti tudi nepremičninska podjetja, saj ta pomembno uravnavajo stanje na trgu nepremičnin.

7 Sklep

Mesta, ki se krčijo, so kompleksen pojav, ki prinaša številne izzive. Ena izmed posledic so prazna stanovanja in prazne stanovanjske soseske, revitalizacija katerih zahteva premišljen pristop z vključevanjem številnih akterjev.

Glede na rezultate svoje analize predlagamo te aplikativne ukrepe za prihodnje reševanje problematike praznih stanovanjskih sosesk, ki bi se lahko uporabili tudi v drugih mestih, ki se srečujejo z visokim številom praznih stanovanj:

1. Vključevanje mediatorja kot nevtralnega akterja: mediator kot posameznik s svojo nevtralno vlogo lahko navaja mnenja, rešitve in nasvete tako zasebnim lastnikom nepremičnin kot tudi različnim organizacijam in mrežam. S tem se poveča stopnja zaupanja vseh vključenih akterjev in tudi stopnja uspešno izvedenih projektov. Mediator potrebuje zadostno znanje o stanovanjskih in urbanističnih politikah, trenutnem položaju na nepremičninskem trgu in lastniških strukturah ter tudi mehke veščine, kot so prilagajanje, iskanje novih priložnosti, aktivno poslušanje, kritično opazovanje in reševanje problemov.
2. Prenos modela na območja velikih blokovskih sosesk: predlagamo, da se v model vključijo nepremičninska podjetja, ki so lastniki nepremičnin, izobraževalne in verske ustanove, saj živi na teh območjih veliko priseljencev in te ustanove imajo pomembno vlogo pri njihovi integraciji in spodbujanju k aktivni udeležbi. Potrebna je postopna obnova, pri kateri naj se najprej poišče nova namenska raba za prostore v spodnjih nadstropjih in pritličjih, saj se bodo stavbe tako zavarovale pred vandalizmom, delno obnovile in spremenile videz sosesk.
3. Izdelava strategij vključevanja lastnikov nepremičnin: mesta naj izvedejo študijo lastniške strukture praznih nepremičnin in na tej podlagi zasnujejo strategijo pristopa do lastnikov. Ta je izjemno pomembna, še posebej če je lastniška struktura raznolika in razdrobljena. V Leipzigu so problem reševali z vključevanjem stanovanjskih organizacij in mrež, ki poskušajo lastnike locirati in jim ponuditi alternativne predloge. Ker vsako mesto nima močnih organizacij in mrež, predlagamo ustanovitev telesa znotraj urbanističnih oddelkov, ki bi imelo dostop do znanj in vpogled v potencialne sheme financiranja raznovrstnih obnovitvenih projektov, s tem pa bi se zagotovila višjo raven obnove praznih stanovanjskih sosesk.
4. Alternativne oblike bivanja kot potencialna rešitev stanovanjske problematike v mestih, kjer cene nepremičnin vztrajno naraščajo: marsikatera mesta se danes srečujejo z drastičnim povečanjem cen najemnin (to velja tudi za Leipzig in Ljubljano). Kot ukrep zoper naraščajoče najemnine in za zagotavljanje dostopnih stanovanj za

vse družbene sloje predlagamo ustanavljanje stanovanjskih skupnosti in/ali kooperativ. Ti projekti potrebujejo močno podporo občin in stanovanjskih organizacij, sicer kooperative ne bodo konkurenčne na trgu nepremičnin. Ta namreč hitro raste in je podvržen različnim močnim akterjem. Predlagamo, da občine zasnujejo stanovanjske politike, v katerih bodo alternativne oblike bivanja aktivno vključene v procese, občine pa bodo zagotovile določene omejitvene dejavnike na nepremičninskem trgu ter s tem vzpostavile ravnotežje med alternativnimi oblikami bivanja, podjetji in zasebnimi lastniki.

5. Dvig ravni ozaveščanja: dejstvo, da pojav ni znan, pomeni, da se predvsem manjša mesta ne znajo soočiti s problematiko. Izjemno dober primer so prav manjša vzhodnonemška mesta, kot so Würzen, Dessau-Rosslau, Hoyerswerda in druga. Nepoznavanje pojava, njegovih posledic in vzrokov vodi v nadaljnji zaton teh mest in njihovo praznjenje in prinaša neznanje, kako se soočiti s pojavom ter kako obnavljati prazne stanovanjske soseske. Predlagamo izvedbo informativnih projektov in/ali delavnic, ki bi dvignile raven ozaveščanja o pojavu, in strategije ali pa le projekta, ki bi širili primere dobrih praks in bil osnova za nadaljnjo vzpostavitev mrež.

Pogosto je prvi korak pri revitalizaciji praznih stanovanjskih sosesk opredelitev ključnih akterjev, toda za uspešno izvajanje projektov je izjemno pomembno njihovo sodelovanje in povezovanje ter širjenje informacij. V vzhodni Nemčiji sta sodelovanje akterjev in lokalna participacija izjemno močna, vendar je treba poudariti, da mora vsako mesto, ki se krči, samo poiskati svojo strategijo, s katero bo opredelilo ključne akterje in kako jih bo najučinkoviteje vključilo v proces obnove praznih stanovanjskih sosesk. Najverjetneje se bo vzorec akterjev v mestih, ki se krčijo, spreminjal, saj so ti pogosto odvisni od delovanja mestne administracije, lastniške strukture, stopnje praznih stanovanj in drugih dejavnikov.

Lea Rebernik, mag. geog.

Filozofska fakulteta Univerze v Ljubljani, Oddelek za geografijo, Ljubljana

E-pošta: lea.rebernik@ff.uni-lj.si

Viri in literatura

Balmer, I., in Bernet, T. (2015): Housing as a common resource? Decommmodification and self-organization in housing – examples from Germany and Switzerland. V: Dellenbaugh, M., Kip, M., Bienick, M., Müller, A. K., in Schwegmann, M. (ur.): *Urban commons. Moving beyond state and market*, str. 178–195. Basel, Birkhäuser. Dostopno na: <https://boris.unibe.ch/70441/1/9783038214953-012.pdf> (sneto 20. 5. 2019).

Bontje, M., in Musterd, S. (2012): Understanding shrinkage in European regions. *Built environment*, 38(2), str. 153–161.

Braun, K. (2018): *Shrinking city Leipzig* (osebni vir, 4. 12. 2018).

- Couch, C., in Cocks, M. (2013): Housing vacancy and the shrinking city: trends and policies in the UK and the city of Liverpool. *Housing studies*, 28(3), str. 499–519.
- Diemer, O. (2019): *Shrinking city Halle (Saale)* (osebni vir, 12. 2. 2019).
- Doerle, J. M. (2012): *Economic perspectives of brownfield development in Germany. An integrated approach – case study Stuttgart-Feuerbach*. Stuttgart, City of Stuttgart – Department for environmental protection.
- Dubeaux, S., in Cunningham Sabot, E. (2018): Maximizing the potential of vacant spaces within shrinking cities, a German approach. *Cities*, 75, str. 6–11.
- Fischer, J. (2019): *The work and projects of HausHalten e.V.* (osebni vir, 18. 1. 2019).
- Gentili, M., in Hoekstra, J. (2018): Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing studies*, 33(2), str. 1–23.
- Glock, B., in Häußermann, H. (2004): New trends in urban development and public policy in eastern Germany: dealing with the vacant housing problem at the local level. *International journal of urban and regional research*, 8(4), str. 919–929.
- Grabolle, R. (2019): *The work of Haus- und Wagenrat e.V. and SoWo* (osebni vir, 31. 1. 2019).
- Grossmann, K., Kabisch, N., in Kabisch, S. (2017): Understanding the social development of a post-socialist large housing estate: the case of Leipzig-Grünau in eastern Germany in long term perspective. *European urban and regional studies*, 24(2), str. 142–161.
- Haase, A., in Rink, D. (2012): Protest, participation, empowerment, civic engagement in shrinking cities in Europe: the example of housing and neighbourhood development. V: Haase, A., Hospers, J.-G., Pekelsma, S., in Rink, D. (ur.): *Shrinking areas: front runners in innovative citizen participation*, str. 29–39. Hague, EUKN.
- Haase, A., Rink, D., Grossmann, K., Bernt, M., in Mykhnenko, V. (2014): Conceptualizing urban shrinkage. *Environment and planning A*, 46, str. 1–17.
- Hirner, K. (2019): *Freiimfelde Halle (Saale)* (osebni vir, 24. 1. 2019).
- Internet 1: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/gisco/geodata/reference-data/administrative-units-statistical-units> (sneto 28. 5. 2019).
- Internet 2: <https://hwr-leipzig.org/> (sneto 17. 5. 2019).
- Internet 3: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/leerstandsquote.html> (sneto 8. 5. 2019).
- Jedlitschka, A. (2019): *The work of Helden wider willen e.V.* (osebni vir, 13. 2. 2019).
- Moroni, S., in Cozzolino, S. (2019): Action and the city. Emergence, complexity, planning. *Cities*, 90, str. 42–51.
- Platt, S. (2004): *Causes of urban shrinkage: an overview of European cities*. Prispevek je bil predstavljen na konferenci COST CIRES Conference, ki je potekala od 16. do 18. februarja 2004 v Amsterdamu na Nizozemskem. Dostopno na: <http://www.carltd.com/sites/carwebsite/files/CAR%20Platt%20Causes%20of%20urban%20shrinkage.pdf> (sneto 4. 4. 2019).
- Power, A., Plöger, J., in Winkler, A. (2010): *Phoenix cities: the fall and rise of great industrial cities*. Bristol, The Policy Press.
- Radzinski, A. (2018): Involving small landlords as a regeneration strategy under shrinkage: evidence from two east German cases. *European planning studies*, 26(3), str. 526–545.
- Rieniets, T. (2009): Shrinking cities: causes and effects of urban population losses in the twentieth century. *Nature and culture*, 4(3), str. 231–254.
- Rink, D., Haase, A., in Bernt, M. (2009): *Specification of working model*. Work package 1 of Shrink Smart: governance of shrinkage in a European context. Leipzig, Helmholtz centre for environmental research – UFZ. Dostopno na: https://www.ufz.de/export/data/400/39013_WP1_Paper_D1_D3_FINAL300909.pdf (sneto 15. 3. 2019).
- Rink, D., Haase, A., Bernt, M., Arndt, T., in Ludwig, J. (2010): *Urban shrinkage in Leipzig and Halle, the Leipzig-Halle urban region, Germany*. Work package 2 of Shrink Smart: governance of shrinkage in a European context. Leipzig, Helmholtz centre for environmental research – UFZ. Dostopno na: https://www.ufz.de/export/data/400/39014_WP2_report_Leipzig_Halle_kompr.pdf (sneto 3. 3. 2019).
- Schirrmeister, S. (2019): *The work of HausHalten Halle e.V. and Schwemme e.V.* (osebni vir, 24. 1. 2019).
- Schlappa, H., in Ferber, U. (2013): From crisis to choice – managing change in shrinking cities. *Local land & soil news*, 44/45(I/13), str. 5–8.
- Volgmann, F. (2018): *The work and projects of Bürogemeinschaft Gauly & Volgmann (bgh)* (osebni vir, 19. 12. 2018).
- Weaver, R., Bagchi-Sen, S., Knight, J., in Frazier, A. E. (2017): *Shrinking cities: understanding urban decline in the United States*. Abingdon, Routledge.
- Yao, F., in Chen, M. (2014): Study of influencing factors of shrinking cities based on factor analysis – the example of Halle, Germany. *International journal of social, management, economics and business engineering*, 8(12), str. 3568–3574.