

MED JAVNIM IN ZASEBNIM



Prvonagrajena idejna zasnova nemškega biroja GMP z nizom »vila blokov, utopljenih v zelenje«.

PRENOVA PLEČNIKOVEGA STADIONA

SPOPAD MED DAVIDOM IN GOLJATOM ZA KOŠČEK ZELENE LJUBLJANE

KATARINA BAJŽELJ ŽVOKELJ, LJUBO REZAR, PETER RONDAJ (V IMENU STANOVALCEV FONDOVIH HIŠ)

»Neko posebnost ima ta velika železniška naselbina. Vkljub temu, da je skupaj 120 družin, nima stanovalec prav nobenega občutka, da stanuje v kaki zloglasni skupni vojašnici, kjer so ljudje nekako drug drugemu napoti. Zazidana je namreč tako velika ploskev in so tudi hiše tako posrečeno razvrščene, da se vsa ta množica nekako porazgubi in vlada v naselbini najlepši mir, red in zadovoljnost.« Tako so opisane železniške stanovanjske hiše v zborniku Naš Bežigrad, ki je izšel leta 1940. Danes znane kot Fondovi bloki stojijo na severni strani Plečnikovega stadiona, s katerim jih ne družijo le neposredno sosedstvo. Fond in stadion imata tudi skupno mladost, saj sta končno podoba oba dobila v tridesetih letih prejšnjega stoletja. Toda zdajne čase se na nas, stanovance Fondovih hiš, zgrinjajo očitki, da hočemo, da bi se stadion spremenil v razvalino.

Naselje je pred drugo svetovno vojno zgradil in upravljal Fond za gradbo stanovanjskih hiš na področju direkcije državnih železnic v Ljubljani. Slovenski poslanci so v jugoslovanskem parlamentu dosegli, da sta bila sprejeta poseben zakon o ustanovitvi in pravilnik o upravljanju tega fonda. Urbanistična zasnova s prvimi vrtnega mesta je lepo razvidna iz situacijskega načrta, ki je bil potrjen pred gradnjo zadnje vmesne stavbe ob tedanji Tyrševi oziroma današnji Dunajski cesti. Tako je zraslo za tiste čase sodobno naselje, v katerem je bilo poskrbljeno tudi za družabno plat - med vrtovi je bilo ob Koroški ulici

devet polkrožnih železnih paviljonov, namenjenih druženju in igri. V arhivih najdemo okrožnico iz leta 1939, iz katere je mogoče razbrati, da je bila po Koroški ulici prepovedana celo vožnja s kolesi, da ne bi ogrozili majhnih otrok, ki so se prosto igrali med hišami. V Ljubljani je bil to skupaj s sosednjimi vrstnimi hišami Vzajemne zavarovalnice na Dermotovi ulici še najboljši približek Howardovega vrtnega mesta in Fond je kot profana stavbna dediščina vpisan tudi v register kulturne dediščine. V

vseh pogledih je naselje urbanistično zaključena celota, Fondovi vrtovi pa so pravzaprav edina taka površina v Ljubljani, predvidena že z gradbenim načrtom.

V preteklosti je bilo že več poskusov prenove Plečnikovega stadiona. Zadnjega smo se stanovanci zavedali šele, ko so zgodaj spomladi 2008 začeli postavljati ograjo, da bi nam zaprli dostop do zelenih površin in vrtov na severni strani stadiona. Šele takrat smo ugotovili, da je mestna občina, ki je zemljiškopravni lastnik skoraj vseh zemljišč v našem naselju, parce-

lo št. 312 k. o. Bežigrad vložila v družbo Bežigradski športni park. Moralni smo se nekako organizirati, sicer proti navezi politike in kapitala ne bi imeli nikakršnih možnosti. Za nas idealna rešitev bi bila obnova Plečnikovega stadiona v prvotni podobi, a je bilo to glede na razmerje moči nerealno pričakovati. Zato smo s podpisom temeljne listine sklenili, da podpiramo tako prenovo stadiona, ki s pozidavo zelenih površin ne bo posegla v naše naselje. Ob tem smo se zavedali, da se bo verjetno

moteče člane, hkrati pa je v vladni proceduri obtičal odlok o razglasitvi del arhitekta Jožeta Plečnika za kulturni spomenik državnega pomena. Ob izdaji kulturnovarstvenega soglasja so mediji vneseno poročali o projektu novega stadiona, mi pa smo, zgroženi ob pogledu na kolos, ki naj bi dobesedno pogoltnil Plečnikov stadion in popolnoma zasenčil naše naselje, skoraj tri mesece čakali, da bo kdo javno protestiral. Toda vsa ume-tnostnozgodovinska in arhitekturna stroka je molčala.

SEVEDA RAZUMEMO, DA PRENOVA KULTURNEGA SPOMENIKA NI POCENI. ENAKO PA BI SE MORAL TISTI, KI JE HOTEL NA VSAK NAČIN DOBITI V POSEST KULTURNO DEDIŠČINO, ZAVEDATI, DA TO NE MORE BITI NALOŽBA, KI BO FINANCIRALA SAMO SEBE, AMPAK DA GA BO TUDI VELIKO STALA.

treba sprijazniti z visokimi tribunami, ki nam bodo zastrle odprt pogled proti jugu.

Medtem je v ozadju že potekala bitka za pridobitev dovoljenj, potrebnih za prenovo stadiona. Čeprav je Zavod za varstvo kulturne dediščine še januarja lani dosledno vztrajal pri spoštovanju kulturnovarstvenih meril, je pozneje pri svojih zahtevah popustil in maja izdal kulturnovarstveno soglasje za razvpiti švicarsko-južnoafriški projekt. Zakaj se je zgodil preobrat, ne vemo, znano pa je, da so iz komisije, ki je o tem odločala, izločili

Tako nam ni preostalo drugega, kot da smo začeli sami opozarjati na nepravilnosti. S tem, da smo avgusta 2008 obvestili kulturni inšpektorat, smo dosegli, da je ministrstvo za kulturo soglasje zavoda razveljavilo po uradni dolžnosti, javnost pa smo o tem, kaj se dogaja, začeli obveščati z odprtimi pismi, pozivi, sporočili in nazadnje tudi prek svojih spletnih strani. Čeprav se ministrstvo ni odzivalo tako hitro in odločno, kot bi si želeli, moramo kulturnim uradnikom priznati, da so si od vseh vpletenih edini prizadevali ravnati v skladu

z veljavnimi predpisi. Ko je bil junija 2009 Plečnikov stadion končno le razglašen za kulturni spomenik državnega pomena, naše zelene površine pa pred pozidavo zaščitene kot vplivno območje kulturne dediščine, bi si že skoraj lahko oddahnil. Toda mesto ni hotelo upoštevati našega predloga, da bi osnutek podrobnega prostorskega načrta uskladili z vladnim odlokom.

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

vršin v javni park; opustitev ali pre-stavitev drugega garažnega izvoza in uvoza pred osnovno šolo; zmanjšanje deleža občine in Olimpijskega komiteja v družbi Bežigranski športni park, da bi investitor privolil v manjši obseg poslovnih površin. Toda mestna oblast je modro molčala. Nikoli nismo prejeli nobenega vsebinskega odgovora na svoje pobude, mestni svet pa je brez podpore odbora za urbanizem sprejel osnutek podrobnega prostorskega načrta za javno razgrnitev. Ker naša prizadevanja za iskane rešitve v okviru načrtovanega projekta niso obrodila sadov, smo nazadnje predlagali likvidacijo družbe Bežigranski športni park in zastavitev prenove stadiona na drugačnih te-



Letalski posnetek Plečnikovega stadiona med evharističnim kongresom leta 1935. Na sliki se lepo vidi-jo vrtni paviljoni med stadionom in Fondovimi bloki.

PRI NOVIH POSLOVNIH BLOKIH NE GRE ZA PROSTORE, KI BI JIH POTREBOVAL SODOBEN STADION, AMPAK ZA ZEMLJIŠKO ŠPEKULIRANJE POD PRETVEZO KULTURNE DEDIŠČINE.

njeni prostorski akt. Iz urbanističnih smernic za natečaj je bilo razvidno, da faktor izbire stadiona in parcel ob njem dosega 1,8, kar je za ureditveno območje, namenjeno predvsem športno-rekreacijski dejavnosti, daleč nad v svetu uveljavljenimi normami. Ker smo slutili, da gre pri natečaju predvsem za to, da bi z izbiro ugodnega arhitekturnega biroja iz tujine vnaprej utišali vse, ki bi povzdignili glas proti projektu, smo poskušali doseči, da bi smernice prilagodili kulturnovarstvenim merilom - seveda neuspešno. Mestnega urbanista smo v javnem pismu pozvali, naj strokovno utemelji tolikšno gostoto pozidave, a konkretnega odgovora nismo dobili. Smo pa vmes večkrat slišali, da je stroki treba zaupati, da mora biti glavno merilo »feasibility« in da si je treba prizadevati za rešitev »win win«. Težava je bila seveda v tem, da pravih strokovnih argumentov za skazitev urbanistične zasnove našega naselja ni bilo, hkrati pa niti pri najboljši volji nismo videli, v čem naj bi bil naš »win«.

Ko je bila aprila letos razstavljena prvonagrajena natečajna rešitev nemškega biroja Von Gerkan, Marg und Partner, se nam je zdela posodobitev samega stadiona kljub za nas neugodni višini tribun razmeroma dobro rešena, prizidava naše zelenice z osmimi bloki, po volumnu enakimi našim, pa seveda ne. V južni del s stolpnico se nismo hoteli preveč vmešavati, a strokovne javnosti tudi tokrat ni motila oddaljitev od pravila, da naj bi tako visoke zgradbe v tem delu mesta stale le ob glavni vpadnici. Ves čas priprave prostorskega akta smo mestu pošiljali svoje predloge: preselitev spremljevalnih dejavnosti v stolpnici, ki sta z izvedbenim prostorskim načrtom predvideni nasproti stadiona čez Dunajsko cesto; preureditev naših zelenih po-

meljih - s sredstvi iz evropskih skladov ali z iskanjem novega investitorja.

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

Seveda razumemo, da prenova kulturnega spomenika ni poceni. Enako pa bi se moral tisti, ki je hotel na vsak način dobiti v posest kulturno dediščino, zavedati, da to ne more biti naložba, ki bo financirala samo sebe, ampak da ga bo tudi veliko stala. Razumemo, da mora biti investitor deležen nekaterih ugodnosti, a če mu 72-metrška stolpnica s 46 tisoč kvadratnimi metri nadzemnih in 163 tisoč kvadratnimi metri podzemnih površin ni dovolj, je treba začeti razmišljati o drugi rešitvi. Razumemo tudi, da sodoben stadion potrebuje nekaj prostora za dodatne dejavnosti, a nikjer na svetu stadionov ne obzidavajo s stolpnicami in z bloki, ampak je okoli njih vedno razmeroma širok nepozidan pas. Večkrat smo se spraševali, zakaj tega noče nihče upoštevati. Dokler se nam ni posvetilo, da so glavni akterji sklenili dogovor: projekt je treba speljati v zastavljeni obliki - zlepa ali zgrda.

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

Ker se glede na dosedanje izkušnje zdi skrajno neverjetno, da bi naše pripombe upoštevali na javni razgrnitvi podrobnega prostorskega načrta, nam preostane le še, da uporabimo edino sredstvo, ki kaj šteje v današnjem svetu - dokazovanje lastniške pravice. Glavno jabolko spora med nami na eni ter mestom in investitorjem na drugi strani so naši vrtovi vzdolž severne strani stadiona. Prvotno so bili kot del naselja last železnice, a so bila za časa Jugoslavije zemljišča v mestih podružbljena. Ko so se leta 1991 stanovanja lastnina, je to veljalo le za etažno lastnino, stavna zemljišča so ostala v družbeni lasti. Šele z zakonom iz leta 1997 je družbena lastnina prešla v last imetnika pravice uporabe in tako je Mestna občina Ljubljana postala formalna lastnica vseh dvorišč, dovoznih poti in zelenih površin v našem naselju. Takrat so se začeli zapletiti z zemljišči v ljubljanskih stanovanjskih

soreskah, ko so se kot neupravičeni lastniki poleg lokalne skupnosti pojavili tudi pravni nasledniki družbenih podjetij in razni prekupčevalci. Zakonodajalec se je začel zavedati tega problema, zato je sprejel novi stanovanjski zakon in nato še zakon o vzpostavitvi etažne lastnine. Po njihnih določbah se lastništvo zemljišč, pripadajočih že zgrajenim stavbam, ugotavlja na podlagi dokumentov in pravnih aktov, ki so veljali v času gradnje. V našem primeru je tako mogoče nesporno dokazati, da parcela na severni strani stadiona sodi k zemljiščem, ki jih je železniški Fond kupil za gradnjo naselja.

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

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