



Naša številka: 35102-0233/2015-3
Datum: 13.3.2015

Javni zavod Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Območna enota Ljubljana, Tržaška 4, Ljubljana (v nadalnjem besedilu: ZVKDS), izdaja na podlagi 1. točke drugega odstavka 84. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 in 30/11-Odl.US, 90/12 in 111/2013; v nadalnjem besedilu: ZVKD-1) na zahtevo etažnih lastnikov Gradišče 6 in 8, Ljubljana ter mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, ki jih zastopa Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, v zadevi izdaje kulturnovarstvenih pogojev za poseg v spomenik: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Gradišče 6 in 8, Ljubljana, parc. št. 27/8 k.o. Gradišče I., naslednje

KULTURNOVARSTVENE POGOJE

I. Investitorji: etažni lastniki hiše na naslovu Gradišče 6 in 8, v Ljubljani in Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana morajo pred obnovo fasade in strehe spomenika: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Gradišče 6, 8 Ljubljana, parc. št. 27/8 k.o. Gradišče I., izpolniti naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Streha



1. V sklopu prekrivanja strehe je potrebno temeljito preveriti stanje ostrešja in poškodovane elemente zamenjati z novimi v enaki obliki in materialu.
2. Pri zamenjavi strešne kritine je potrebno uporabljati originalne materiale, ki se po velikosti, obliki in barvi ujemajo z originalno opečno kritino – bobrovec (neglaziran).
3. Pri izvedbi kleparskih detajlov je potrebno upoštevati veljavne standarde (zgibi, odkapni nos, stičenje v zid), vsi stiki morajo biti pravilno kleparsko izvedeni - obseg se določi na podlagi domnevno prvotne bakrene kritine. Določene detajle je sprejemljivo posodobiti. Ostale pločevinaste obrobe kot so žlate, dimniške obrobe, obrobe ob frčadi ipd. morajo biti v čim večji možni meri prekrite z opečno kritino.
4. Novo streho je sprejemljivo izvesti v skladu s pravili stroke kot prezračevano streho.
5. Na streho je dopustno namestiti linijski tračni snegolov, po potrebi v dveh vrstah, uporaba točkovnega snegolova je s spomeniškovarstvenega stališča manj primerna. Navodila za morebitno dopolnitve linijskih snegolovov s točkovnimi bodo podana v času uvedbe v delo in pregledu strešine.
6. V sklopu obnove strehe je potrebno temeljito pregledati odvodnjavanje in odpraviti morebitne poškodbe.



7. Potrebno je preveriti tudi stanje strelovoda, dimnikov in drugih funkcionalnih elementov na strehi.
8. Prvotne frčade je potrebno obnoviti (stene so ometane, streha bakrena pločevina, bobrovec). V primeru preuređitve oblikovanja obstojećih sekundarnih frčad je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje nač idejno zasnowo ter kulturnovarstveno soglasje.
9. Kovinska konstrukcija s steklenimi polnili nad svetlobnimi jaški, nadstrešek nad balkonom se obnovi. V primeru dotrajanosti le te jo je sprejemljivo nadomestiti z oblikovno enako, povzame se raster kovinske konstrukcije s steklenim polnilom.

Fasadne ravnine

10. Pred začetkom gradbenih del je potrebno temeljito preveriti stanje ometov s pretrkovanjem, omete, ki se luščijo in podvotljena mesta je dopustno odstraniti, omete, ki so stabilni je potrebno ohraniti.
11. Mesta uničenih in odbitih ometov je potrebno označiti na arhitekturnem posnetku fasade ali fotografiji za potrebe spremeljanja stanja fasade tako pristojne spomeniškovarstvene službe kot lastnikov oz. upravnika objekta.
12. Pri rekonstrukciji ometov je potrebno uporabiti agregat čim bolj podoben originalnemu, ter doseči finalno obdelavo, enako prvotni (predvidoma zaribani fini ometi, v pritličju grobi).
13. Horizontalne vence (strogih pravilnih oblik) in členitve v ometu (pravilne geometrijske oblike) je potrebno obnoviti in morebitne manjkajoče dele oz. tiste v slabem stanju rekonstruirati.
14. Vsi vlečeni profili na fasadi morajo biti izvedeni z vlečenjem. Pred izvedbo je potrebno pripraviti šablone, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
15. Uporabiti je potrebno sistem kompatibilnih visokoprepustnih v osnovi apnenih ometov od obrizga do finega zaglajenega ometa.
16. Pred izvedbo ometov je potrebno pripraviti vzorce, ki jih bo potrdil pristojni konservator.
17. Morebitne instalacijske vode na fasadi je dopustno izvesti podometno (na ravnih ometanih delih).
18. Za pleskanje je potrebno uporabiti barve skladne s sistemom apnene tehnologije (npr. silikatne ipd.). Domneva se, da so kasetna polja na vencu naslikana, fasada pa pleskana v enotnem barvnem tonu. Podrobna navodila bodo podana na podlagi rezultatov raziskav beležev.

Glazirane ploščice

19. Morebitne uničene oziroma poškodovane ploščice do te mere, da jih ni več mogoče ustreznno sanirati je sprejemljivo zamenjati z enakimi glaziranimi ploščicami prvotnim.
20. V popisu del je potrebno predvideti nadomestitev morebitnih poškodovanih s kopijami obstoječih.

Arhitekturna plastika (ki pri stoječih otrok iz glazirane žgane gline – aluzija na letne čase)

21. Kipe stoječih otrok z venci, girlandami je potrebno na podlagi **konservatorsko-restavratorskega programa, ki vsebuje opis in oceno trenutnega stanja in popis predvidenih konservatorsko restavratorskih posegov** sanirati. Potrebno je opredeliti način oziroma metodo dela ter obseg sanacije z navedbo materialov in obnoviti v skladu s spodaj navedenimi pogoji:
 - a. Kot izhodišče pri obnovi stoječih otrok je potrebno upoštevati načelo minimalne intervencije – konserviranje in minimalna retuša.
22. Dela lahko izvaja le strokovno usposobljen restavrator konservator z opravljenim strokovnim izpitom in referencami na spomeniškovarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi.



23. Obstojče pločevinaste nadstreške nad kipi je potrebno odstraniti. Na podlagi poškodb bodo v času uvedbe v delo podana navodila za morebitne novo fizično zaščito plastik na fasadi.



Plastike iz glazirane žgane gline so povečana različica kipcev iz delavnice Wiener Keramik, ki so delale za znamenito Wiener Werkstätte iz so bile nesporno izdelane na Dunaju.

Kleparska dela

24. Spodnji del okenskih špalet (v celoti) in venci se zaščitijo s pločevino, v naravni barvi, ki naravno patinira (npr. cinkotit, titancink,...).

Venec, ki loči drugo nadstropje od tretjega (fasada ob Gregorčičevi ulici)

25. Opečno kritino (bobrovec), ki ščiti venec je potrebno v čim večji možni meri ohraniti oziroma ponovno uporabiti. Opečni strešniki se položijo v štirih vrstah (zadnja in prva z dvojnim prekrivanjem).
26. Preuči se možnost dopolnitve strešnikov na vencu s strešniki s strehe (na podlagi vizualnega pregleda, se sicer domneva da je dimenzija strešnikov na strehi in vencu različna).

Štukaturni elementi (okras na frčadah,...)

27. Pri čiščenju fasade z vodo pod blagim pritiskom je potrebno poskusno previdno sprati kos štukature. V kolikor se pri poskusu izkaže, da se s pranjem odstranjuje površina štukature, se je potrebno pri spiranju z vodo štukaturam izogniti.
28. V kolikor pri detajlnem pregledu štukatur ne bo odkritih večjih poškodb, se le-te očisti in ponovno pleska.
29. V primeru poškodb, ki obsegajo več kot 50% originala, je dopustno štukaturne odlitke demontirati, v primeru manjših poškodb pa je potrebno manjkajoče dele domodelirati v materialu, enakem oz. kompatibilnem prvotnemu.
30. Pred izvedbo je potrebno pripraviti pisni predlog sanacije elementov z navedbo materialov, ki morajo biti kompatibilni z obstoječimi. Materiali za domodelacijo in popravila ne smejo biti bolj togi od obstoječih.

Okna:

31. Na lastnike apeliramo, naj prvotna lesena dvojna dvokrilna okna z nadsvetlobnim delom vzdržujejo z rednim pleskanjem.
32. Okna se lahko delno ali v celoti zamenjajo le, če jih ni mogoče obnoviti, in sicer v obliki, materialu in barvi prvotnih oken.
33. Za potrebe ustreznega bivanjskega okolja je sprejemljiva zamenjava notranjih okenskih kril z novimi s posodobljeno zasteklitvijo pod pogojem, da se debelina okvirja bistveno ne spremeni (oziroma zgolj zamenjava zasteklitve).
34. V primeru zgolj obnove kril (notranjih in zunanjih) je potrebno morebitno dodatno tesnenje oken izvajati na notranjih krilih.
35. Pred zamenjavo notranjih okenskih kril ali morebitnih poškodovanih zunanjih kril oziroma okna v celoti je potrebno ZVKDS predložiti delavniki načrt izbranega izvajalca, po katerem bo rekonstruirano novo okno z natančno posnetimi dimenzijskimi in profilacijo ter kljukami (dopustna so minimalna odstopanja pri vgrajevanju termopanskih stekel na notranjih krilih) (zunanja krila so čista kopija prvotnih, notranje krilo pa je sprejemljivo zastekliti s sodobnimi izolacijskimi



stekli). Na zunanjih okenskih krilih je potrebno uporabiti po vzoru obstoječih uporabiti dekorativno enobarvno steklo.

36. Delavniški načrt izbranega izvajalca je potrebno predložiti v potrditev ZVKDS v času uvedbe v delo. Iz načrta v merilu 1: 10 s prečnimi in vzdožnimi prerezimi morajo biti razvidni tudi detajli kot so: sredinska pripira, okrasne zaključne letvice, profilacije, mikrolokacije nasadil in drugega okovja.
37. Sekundarne zasteklitve lož je potrebno odstraniti.
38. Lesene rolete se očisti in popravi.
39. Kasetirana okna v pritličju je potrebno obnoviti (zamenjajo se počena stekla, konstrukcija okna se zaščiti,...). Z namenom posodobitve prostorov prvotno namenjenih skladitiščenju gledaliških kulis, je na notranji strani okna sprejemljivo dodati novo zasteklitev. Na delavniški načrt je potrebno pridobiti potrditev ZVKDS.

Vrata:

40. Vhodna vrata je potrebno ročno očistiti (strojno čiščenje oz. peskanje ni dopustno) in mizarsko obnoviti.
41. Manjše mehanske udarne ipd. je sprejemljivo kitati. Plombe se retuširajo oziroma barvno prilagodijo lesu. Kitanje večjih poškodb ni sprejemljivo, ampak jih je potrebno sanirati npr. z vstavljanjem lesa oziroma menjavo določenega dela v celoti, ki se ga po potrebi retušira oziroma barvno uskladi s starim očiščenim.
42. Po končanem čiščenju in popravilu vrat ter ustrezni impregnaciji oziroma zaščiti vrat se kot finalna obdelava predvidi polmat lazurni premaz (domneva se, da so bila vrata prvotno zgolj oljena). Definicija finalnega premaza bo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav.
43. Kljuge se v primeru menjave oblikovno uskladijo s prvotnimi.

Kamniti elementi:

44. Kamniti podzidec je potrebno temeljito očistiti umazanje, poškodovane dele sanirati in kamnoseško obdelati na način, enak prvotni obdelavi kamna. Za čiščenje se izvede npr. visokotlačno parno čiščenje oziroma peskanje z mehkejšimi mediji od kamna.
45. Poškodovane dele fug se sanira z barvno prilagojeno fugirno maso prvotni.
46. Kamnite stopnice je potrebno očistiti in po potrebi sanirati.

Ploščice na podestu zunanjega stopnišča

47. Ploščice je potrebno očistiti in fuge zastičiti.

Kovinski elementi

48. Prvotne zaščitne mreže kletnih oken je potrebno temeljito očistiti (npr. demontaža in peskanje) in zaščititi.
49. Ograje balkona se obnovijo.

Klimatske naprave:

50. Nameščanje zunanjih enot klimatskih naprav na obnovljeno ulično fasado ni dopustno. Za zunanje enote, ki so v rabi in so nameščene v fasadnih odprtinah bo potrebno poiskati drugo lokacijo npr. v svetlobnem jašku ipd.) V kolikor prestavitev ni mogoča (podani morajo biti tehtni argumenti), bodo navodila podana v času uvedbe v delo.

SPLOŠNI POGOJI

51. KULTURNOVARSTVENO SOGLASJE bo izdano na popis del in na konservatorsko restavratorski program za obnovo prostostočječih otrok z venci usklajen z izdanimi kulturnovarstvenimi pogoji.
52. Podrobna navodila za finalno obdelavo ometov in pleskanje fasade in stavbnega pohištva bodo podana na podlagi rezultatov sondažnih raziskav, ki jih bo izvedel konservator-restavrator ZVKDS. V kolikor ne bo mogoče določiti sestave



obarvanega ometa na objektu, bo potrebna stratigrafska analiza, ki jo izvaja npr. Restavratorski center ZVKDS, zato je potrebno v popisu del predvideti le-to, in sicer okvirno za povprečno 10 vzorcev.

53. Zaradi pravočasne izvedbe raziskav nas obvestite vsaj štirinajst dni pred postavitvijo gradbenih odrov. Z gradbenimi deli ni dopustno začeti pred opravljenim sondiranjem.
54. V času obnove fasade, pred začetkom rekonstrukcije ometov, je potrebno pripraviti vzorce le-teh, barvne vzorce, vzorce glaziranih ploščic in izvesti preizkusne metode čiščenja, ki jih bo pregledal oz. preveril in potrdil konservator ZVKDS. V času uvedbe v delo mora biti izdelan in predložen predstavniku ZVKDS ter nadzoru/investitorju podroben terminski načrt s posameznimi fazami obnove v ustrezнем sosledju.
55. Vsi nepredvideni posegi na fasadi se bodo reševali z izvajalcem neposredno na objektu.
56. Potrebno je izdelati načrt vzdrževanja hiše, kjer je potrebno predvideti način vzdrževanja obnovljene fasade z vsemi elementi (stavbno pohištvo, odvodnjavanje...). Načrt je potrebno poslati ZVKDS v potrditev in po potrebi dopolnitev najkasneje eno leto po zaključenih delih.
57. Po končanih delih je potrebno pripraviti gradbeno in restavratorsko poročilo o končanih delih, ki ga je potrebno poslati ZVKDS v vednost.

II. Mizarska (okna, vrata), fasaderska in krovska dela lahko izvaja tisti izvajalec, ki je že izvajal dela na podobnih spomeniškoverstvenih objektih z najmanj dvema referencama na objektih kulturne dediščine, potrjenih s strani ZVKDS. Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev ZVKDS.

Konservatorsko restavratorske posege na plastikah iz glazirane žgane gline pa restavrator konservator z opravljenim strokovnim izpitom in referencami na spomeniškoverstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi.

III. Stroški organu v tem postopku niso nastali; investor sam krije svoje stroške postopka.

Obrat zložitev:

Drugi odstavek 49.c člena Zakona o graditvi objektov (*Uradni list RS, št. 102/04-UPB1 – uradno prečiščeno besedilo (14/05 popr.), 92/05-ZJC-B, 93/05-ZVMS, 111/05-Odl.US, 120/06-Odl.US, 126/07, 57/09-Skl.US, 108/09; 61/10-ZRud-1 (62/10-popr.), 20/11-Odl.US in 57/12; ZGO-1*) določa, da so s posebnimi predpisi določena varovana območja, v katerih je treba pridobiti posebno soglasje zaradi varstvenega režima, ki velja na teh območjih oziroma nepremičninah.

Prvi odstavek 29. člena ZVKD-1 tako določa, da je pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja, razen za soglasje za raziskave ali za iskanje arheoloških ostalin, treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine. Pridobitev in upoštevanje kulturnovarstvenih pogojev je pogoj za izdajo kulturnovarstvenega soglasja, ki je podlaga za izvedbo posega v nepremično kulturno dediščino.

Kulturnovarstveno soglasje, pred tem pa kulturnovarstvene pogoje, je v skladu s 1. alineo drugega odstavka 28. člena ZVKD-1 potrebno pridobiti tudi za vzdrževalna dela, ki posegajo v varovane vrednote in služijo ohranitvi spomenika. Vzdrževalna dela se štejejo za poseg v dediščino, če kakor koli spremenjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali če dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spremenjajo njeno lokacijo (26. točka prvega odstavka 3. člena ZVKD-1).



V skladu s četrtem odstavkom 29. člena ZVKD-1 se kulturnovarstveni pogoji za poseg v spomenik ali vplivno območje spomenika določijo v skladu z aktom o razglasitvi ali z določbami prostorskega akta oziroma akta o določitvi varstvenih območij dediščine, za poseg v registrirano nepremično dediščino pa v skladu z določbami prostorskega akta ali akta o določitvi varstvenih območij dediščine.

ZVKDS, je dne 27.2.2015 prejel zahtevo pooblaščenca investitorjev: lastnikov hiše Gradišče 6 in 8, v Ljubljani in Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana, podjetja Imovina d.o.o., Gosposvetska 10, Ljubljana, za pridobitev kulturnovarstvenih pogojev za obnovo fasade in strehe spomenika: Ljubljana - Nemška hiša (EŠD 8809), naslov: Gradišče 6 in 8, v Ljubljani, parc. št. 27/8 k.o. Gradišče I. Investitor je zahteval priložil izpis iz Javnega informacijskega sistema prostorskih podatkov MOL.

Iz investitorjeve zahteve izhaja, da namerava:

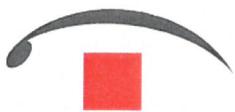
- obnoviti fasadne omete,
- obnoviti vse vence ter ostale fasadne elemente,
- zamenjati kleparske izdelke na fasadi (police, odtočne cevi, žlebove, ...), obnoviti in v delu zamenjati stavbno pohištvo (okna, vrata) ter oplesk,
- slikanje fasade, stavbnega pohištva in kovinskih elementov,
- izvesti restavratorska dela na fasadi.

Podlaga za določitev teh kulturnovarstvenih pogojev je kulturnovarstveni režim, ki je določen v 4. členu v II. poglavju *Odloka o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Lj. Center med Aškerčeve, Tivolsko in Slovensko cesto, Ur.l. RS, št. 60/93-2193, 105/2008-4510*:

- Varovanje arhitekturnega spomenika obsega ne samo zgrajen objekt, pač tudi celotno parceло, ki pripada spomeniku. Objekte, ki so razglašeni za spomenik varujemo v celoti, to je njihove zunanje gabarite, fasadni plašč ter notranjščino.
- Na objektih, ki so s tem odlokom razglašeni za arhitekturni spomenik, so dopustni samo tisti posegi, ki imajo namen prenoviti objekte v prvotnem stanju oziroma so potrebni za njihovo vzdrževanje.
- Pri pomembnih kulturnih ustanovah, katerih razvoj zahteva tudi preureditev notranjščin, je potrebno pred posegom določiti vse tiste elemente, ki pomenijo konstantno pri nadalnjem preoblikovanju prostorov.
- Vplivno območje spomenika sega tudi izven parcellnih meja na celotno ulico, del ulice ali trga. V tem območju je potrebno spoštovati pravila obnašanja, ki jih določa značaj in kvaliteta spomenika.

I. ZVKDS je glede na določen kulturnovarstveni režim izrekel naslednje kulturnovarstvene pogoje, kot izhajajo iz izreka te odločbe, utemeljeni oziroma konkretizirani pa so na podlagi zgoraj navedenih določb predpisov. Z določenimi kulturnovarstvenimi pogoji se namreč ohranja oziroma ponovno prezentira oblikovanost zunanjščine hiše na podlagi materialnih ostankov in arhivskih virov prvotne podobe fasade hiše. Nemška hiša je bila zgrajena med letoma 1913 in 14 po načrtih biroja Ernesta Schaeferja iz Liberec/Reichenberga. Izjemno prвno na fasadi hiše predstavljajo glazirane keramične ploščice z geometrijskimi motivi in s plastikami iz podjetja Wiener Keramik, ki so delale za znamenito Wiener Werkstätte iz so bile nesporno izdelane na Dunaju. Stavbno pohištvo je pomemben element fasade, zato ga je potrebno varovati in prenavljati originalnih oblikah, dimenzijah, materialih in barvah, ki se določijo na osnovi sondiranja.

II. Tretji odstavek 29. člena ZVKD-1 med drugim določa, da lahko ZVKDS s kulturnovarstvenimi pogoji določi zahteve glede strokovne usposobljenosti izvajalcev specializiranih del. ZVKDS je zato določil, da morajo izvajalci mizarskih (okna, vrata),



fasaderskih in krovskih del, ki zahtevajo visok nivo obrtnega znanja, imeti potrjene tri reference na objektih kulturne dediščine s strani ZVKDS.

Konservatorsko restavratorske posege na plastikah iz glazirane žgane gline pa restavrator konservator z opravljenim strokovnim izpitom in referencami na spomeniškavarstvenih objektih s podobnimi likovnimi elementi na fasadi.

Investitor bo moral v času pridobivanja ponudb pred izbiro izvajalca specializiranih del predložiti referenčno listo ponudnikov v potrditev ZVKDS, OE Ljubljana.



ZVKDS je na podlagi vsega navedenega odločil, da je predlagani poseg investitorja možen v obsegu in na način, kot je določen v izreku teh kulturnovarstvenih pogojev.

Na izvedbeno projektno dokumentacijo, ki upošteva izdane kulturnovarstvene pogoje, si mora investitor v skladu z 28. členom ZVKD-1 pridobiti kulturnovarstveno soglasje.

Stroški postopka:

Prvi odstavek 113. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, z nadaljnji sprem. in dopoln.; ZUP) določa, da gredo stroški, ki nastanejo organu ali stranki med postopkom ali zaradi postopka v breme tistega, na katerega zahtevo se je postopek začel. Ker se ta odločba izdaja na podlagi zahteve investitorja, je ZVKDS zaradi navedenih določil odločil, da investitor sam krije svoje stroške postopka, organu pa stroški v postopku niso nastali.

Kulturnovarstveni pogoji so opriščeni plačila upravne takse po 22. točki 28. člena Zakona o upravnih taksa (Uradni list RS, št. 106/10-UPB4 – uradno prečiščeno besedilo; v nadalnjem besedilu: ZUT).

POUK O PRAVNEM SREDSTVU:

Zoper izdane kulturnovarstvene pogoje je v petnajstih (15) dneh od vročitve dovoljena pritožba, o kateri bo odločalo Ministrstvo za kulturo. Pritožba se lahko pošlje po pošti ali se vloži neposredno ali ustno na zapisnik na naslov Javnega zavoda Republike Slovenije za varstvo kulturne dediščine, Metelkova 6, 1000 Ljubljana. Šteje se, da je pritožba vložena pravočasno, če je bila na naslov zavoda poslana zadnji dan roka s priporočeno poštno pošiljko. Na podlagi 22. točke 28. člena ZUT se za pritožbo ne plača upravna taksa.

Postopek vodila:

Marija Režek Kambič
univ. dipl. umet.zgod.
višja konservatorka



Odločil:

Boris Vičič, vodja
univ. dipl. arheolog

Vročiti:

- Investitorju – po pooblaščencu: Imovina d.o.o., Gospovska 10, Ljubljana – OSEBNO

