



Mestna občina
Ljubljana

Mestna uprava

**Oddelek za
urejanje prostora**

Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana
telefon: 01 306 15 52
faks: 01 306 15 57
glavna.pisarna@ljubljana.si
www.ljubljana.si

Številka: 03200-11/2010-40

Datum: 24.1.2011

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Zadeva: Odgovor na svetniška vprašanja št. 03200-11/2010-13 g. Mirko Brnič Jager (SDS) v zvezi z izvajanjem programa Ljubljana, moje mesto - obnov stavbnih lupin

Vprašanje:

- 1. Kdo izvaja izvedbene načrte za izvedbo programa LMM?**
- 2. Kdo izvaja nadzor nad načrti in deli, ki se po teh načrtih izvajajo?**
- 3. Kdo izvaja nadzor nad porabo sredstev glede na veljavni načrt in pogodbo?**
- 4. Kakšna so pogodbeni odstopanja pri posameznih objektih?**
- 5. Prosim za vpogled v projektne dokumentacije in zaključna poročila za vse navedene objekte, ki so predmet potrditve proračuna za leto 2009. Iz pregleda zaprosenih dokumentov bo razvidno, za kaj so se porabila sredstva v posameznih objektih.**

in podajam pobudo,

da se projekt LMM takšen kot sedaj poteka ustavi. In dopolni s predstavljenimi manjkajočimi programi, ki bodo zagotavljali kvalitetno arhitekturno historično, statično in ekološko obnovo objektov. Nadaljevanje celovitega projekta LMM v sodelovanju z MOL mora potekati strokovno in v skladu z veljavno zakonodajo.

Odgovor:

Projekt Ljubljana - moje mesto poteka že 22. leto in MOL je v okviru tega projekta v sodelovanju z lastniki obnovila več kot 350 streh in pročelij spomeniško pomembnejših stavb in jih na ta način zaščitila pred nadaljnjim propadanjem, hkrati pa s prenovo javnih površin in javne infrastrukture naredila mesto bolj urejeno in prijetnejše za bivanje in razvoj raznih dejavnosti v njem. G. Jager navaja, da bi morali te stavbe tudi statično in ekološko sanirati, ne pove pa, da takšne prenove zahtevajo večinoma izpraznitev stavb, zagotovitev nadomestnih stanovanj za prebivalce ter da je protipotresna sanacija zelo draga in zaradi razdrobljenega lastništva v teh stavbah praktično neizvedljiva. Mnogi lastniki zaradi ekonomskih razmer že ne morejo zagotoviti niti sredstev za obnovo del, ki jih izvajamo v okviru LMM in ki jih MOL sofinancira v višini 50 % pri stavbah, ki so kulturni spomeniki in 33 % pri stavbni kulturni dediščini. Poleg tega je MOL v zadnjih 10 letih nudila tudi ugodna posojila za obnovo skupnih delov stavb, s katerimi so lastniki lahko izvajali tudi dela v zvezi protipotresno sanacijo, sanacijo vlage, obnovo skupnih komunalnih vodov in priključkov ipd., na državni ravni pa potekajo programi sofinanciranja ekoloških izboljšav v stavbah. Po Zakonu o varstvu kulturne dediščine so sicer lastniki dolžni sami skrbeti za vzdrževanje stavbne kulturne dediščine, lokalna skupnost pa jim pri tem lahko pomaga - v okviru svojih proračunskih zmoglosti.

Glede insinucij o nepravilnostih pa naslednje: stavbe izbiramo že od l. 1996 z javnimi razpisi, vse izvajalce del zaradi transparentnosti izbiramo v sodelovanju z lastniki z javnimi razpisi, čeprav jih po Zakonu o javnih naročilih ne bi bilo treba, saj dela večinsko financirajo lastniki stavb. Gradbene pogodbe se zaradi narave del ne sklepajo "na ključ" temveč po sistemu "fiksni cen na enoto in količinsko po dejansko izvedenih delih". Aneksi se sklepajo zelo redko - le v primerih, ko pride do nepredvidljivih okoliščin. Podjetje, ki izvaja za MOL celoviti inženiring in gradbeni nadzor, je bilo prav tako izbrano z javnim razpisom. Pri razpisih za izbiro izvajalca del pripravimo na podlagi kulturnovarstvenih pogojev razpisno dokumentacijo, katere sestavni del je podroben popis del, ki ga potrdi Zavod za varstvo kulturne dediščine, potrdijo pa ga tudi lastniki. Za zahtevnejše objekte naročimo pri Restavratorskem centru RS tudi

naravoslovne in konservatorsko-restavratorske preiskave in detajlnejše načrte stavbnega pohištva ali drugih stavbnih elementov, če je to potrebno. Izvedbenih načrtov in projektne dokumentacije ne naročamo, saj ne gradimo novih stavb niti ne spreminjamo pročelij, zato za izvedbo ne potrebujemo gradbenega dovoljenja in izvedbene dokumentacije. Pomagamo pa si seveda z arhivskimi načrti posameznih stavb. G. Jager omenja, da bi naj pri obnovah v okviru LMM šlo le za fasadne opleske. To ne drži, saj morajo izvajalci na vseh stavbah odbiti ves krhek grobi omet in na novo izvesti ves fini omet. Dokaz za to je stanje na pročeljih 350 v okviru LMM obnovljenih stavb, nekaterih med njimi pred več 20 leti, ki je še vedno solidno in brez večjih poškodb na ometih. Na vsa izvedena dela obnov stavbnih lupin praktično tudi ni bilo v vseh teh letih nobenih reklamacij lastnikov.

Odgovori na vprašanja:

1. Izvedbeni načrti niso potrebni, dela potekajo na podlagi podrobnih popisov gradbeno obrtniških del, ki jih pridobi Imovina d.o.o., nato se usklajujejo z ZVKDS in lastniki posameznega objekta. Za zahtevnejše objekte naročimo pri Restavratorskem centru RS naravoslovne in konservatorsko-restavratorske preiskave in detajlnejše načrte stavbnega pohištva ali drugih stavbnih elementov, le-te detajlnejše načrte (npr. oken, vrat, rustike ali drugih stavbnih elementov) lahko v sodelovanju z ZVKDS pridobi tudi inženiring v okviru pogodbe o celovitem izvajanju inženiring storitev in nadzora, ki ga je MOL izbrala z javnim razpisom, to je podjetjem Imovina d.o.o., s katerim ima sklenjeno pogodbo.
2. Izvajanje vseh del nadzira in potrjuje ZVKDS, OE Ljubljana v okviru svojih pristojnosti, lastniki objekta in za MOL izbrani inženiring in nadzor - podjetje Imovina d.o.o.
3. Nadzor nad porabo sredstev glede na veljavni načrt in pogodbo izvaja podjetje Imovina d.o.o., njega nadzoruje MOL, Oddelek za urejanje prostora, porabo glede na pogodbo nadzira Oddelek za finance in računovodstvo.
4. Pogodbe so glede na naravo del sklenjene po sistemu "fiksni cen na enoto in količinsko po dejansko izvedenih delih". Aneksi se sklepajo zelo redko - le v primerih, ko pride do nepredvidljivih okoliščin.
5. Projekta dokumentacija - popisi del in primopredajni zapisniki za vsak posamezni objekt ter vse začasne in obračunske situacije so na vpogled pri Oddelku za urejanje prostora. V skladu z Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja bomo pripravili dokumentacijo za vse objekte, ki so bili predmet potrditve proračuna za leto 2009. Predlagatelj bomo obvestili o terminu, v katerem mu bo omogočena seznanitev z njeno vsebino.

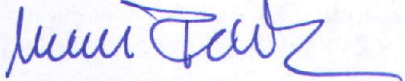
Glede pobude:

- Projekt Ljubljana - moje mesto, obnova stavbnih lupin se ne ustavi in bo potekal naprej na način in po opisu, kot je zapisan v Osnutku odloka o proračunu MOL.

Pripravil:

Karel Pollak, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Referata za načrtovanje javnih površin in prenovu



mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Načelnik

Priloga:

- Strokovni komentar mag. Mihe Tomšiča (Gradbeni inštitut ZRMK)

g. Karel Pollak, univ.dipl.inž.arh.

predsednik Koordinacijske skupine za vodenje akcije Ljubljana – moje mesto

Mestna občina Ljubljana

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska 28

1000 Ljubljana

Spoštovani,

v časniku Delo je bil 28.12.2010 objavljen članek z naslovom »**SDS: Projekt Ljubljana – moje mesto zastaviti na novo**«. Pravzaprav gre za predstavitev pobude mestne SDS, ki jo je ta naslovila na župana Ljubljane.

V omenjeni pobudi gre za vrsto strokovnih vprašanj, ki se jih ne da pokriti s pavšalnim sklicevanjem na sicer aktualne in splošno priznane usmeritve k prenovi obstoječega stavbnega fonda. Upam, da občutljiva strokovna tematika ne bo dobila lokalno političnega prizvoka oz. ne bo okvir za merjenje politične moči, kot se da slutiti iz nekaterih navedb v omenjenem članku. Celovit komentar pobude in njenih posameznih elementov bi terjal veliko več prostora, zato bi se tu želel dotakniti le nekaterih najbolj bistvenih točk. Zavedam se, da tudi to pisanje tematiko morda obravnava bolj površinsko, vendar pa osvetljuje še drugo plat problemov. Za obširnejšo debato bi tako ali tako moralo biti namenjeno več časa in prostora, predvsem pa bi ta morala potekati ob sodelovanju specializirane strokovne javnosti.

Opomba:

Menim, da mi poklicne izkušnje in dosedanje delo omogočajo, da korektno in strokovno komentiram nekatere dele omenjene pobude, ki se dotikajo sanacije stavbne dediščine. To utemeljujem npr. z minulimi in tekočimi projekti, ki jih s konkretnih področij s kolegi Centra za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo in Tehnološkega centra izvajamo na Gradbenem inštitutu ZRMK, tudi v sodelovanju z ljubljansko Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo in tujimi partnerji: npr. članstvo v Evropski gradbeni tehnološki platformi, sodelovanje v COST C23 Low Carbon Built Environments, sodelovanje v COST C25 Sustainability of Constructions – Integrated Approach to Life-time Structural Engineering, raziskovalni projekt Perpetuate (določanje in izboljševanje potresne odpornosti zidanih objektov kulturne dediščine), projekt Promotion of Eco-building Technologies ... (6. evropski okvirni program), projekt Climate for Culture (7. evropski okvirni program), priprava Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES-2), strokovne podlage za Pravilnik o izdelavi in izdaji energetskih izkaznic stavb, CRP Konkurenčnost Slovenije 2001-2006 Razvoj kriterijev dobre gradbene prakse na področju kakovosti stanovanjskih stavb, nacionalni aplikativno raziskovalni projekt Optimiziran pristop k načrtovanju trajnostnih ukrepov za ohranjanje objektov zgodovinske in druge stavbne dediščine, projekt Razvoj metodologije stavbne kartice za MOL, priprava Pravilnika o vzdrževanju stanovanj, stanovanjskih hiš in funkcionalnega zemljišča, in drugi.

Najprej glede kritik na domnevno neustrezen **program akcije Ljubljana – moje mesto** kot tak. Videti je, kot da gre pri vsebinskem delu omenjene pobude za nespornost. Kritika je namreč usmerjena na »necelovitost« programa LMM, kar je dokaj nerazumljivo, saj je že v njegovem javno dostopnem opisu navedeno, da Mestna občina Ljubljana sodeluje le pri obnovi pročelij in streh. Namen programa je torej jasen in njegova vsebina nedvoumno profilirana.

Ker se poklicno ukvarjam tudi s področjem obnove stavb, kot zainteresiran solastnik v stavbi, vpisani v Register nepremične kulturne dediščine in ovrednoteni kot arhitekturna kulturna dediščina pa sem dal pobudo in aktivno sodeloval pri obnovi stavbe v okviru programa LMM leta 2008, sem začuden nad trditvijo, da je program obnove omejen na izvedbo svežih fasadnih opleskov. Glede na opažanja ob izvedbi prenove mnogih stavb v preteklih letih in omenjene konkretne stavbe je mogoče trditi, da taka oznaka nikakor ne drži.

Drži pa, da za prenovu podajajo kulturno varstvene pogoje, pregledajo popis del, potrdijo morebitne potrebne načrte in izvedbo sproti nadzorujejo strokovnjaki za varstvo kulturne dediščine. Eno od vodil, ki jih je treba pri obnovi zasledovati, je ohranitev izvirnih materialov in arhitekturnih elementov, ki so še v korektnem stanju. Od dejanskega stanja konkretne stavbe in strokovne presoje pomembnosti in zgodovinske vrednosti njenih posameznih elementov je torej odvisno, v kolikšni meri bodo obstoječe strukture ohranjene in obnovljene, v kolikšni pa odstranjene in nadomeščene z novimi.

Res je, da obnova pročelja in strehe v obsegu, ki je sofinanciran v akciji LMM, navadno ne vpliva bistveno na obratovalne stroške stavbe. Znatno pa vpliva na znižanje vzdrževalnih stroškov (npr. zamik ter zmanjšan obseg prvih novih potrebnih popravil fasade, strehe, stavbnih kleparskih izdelkov ipd. in na podaljšan interval rednih vzdrževalnih del) in na varnost uporabnikov stavbe in mimoidočih (npr. odpravljena nevarnost odpadanja ometa in strešnikov), ne nazadnje pa na znižanje obveznih vplačil v rezervni sklad, če se lastniki tako dogovorijo. Prav gotovo pa obnovljena stavbna lupina vpliva tudi na opazno zvišanje vrednosti stavbe kot celote in njenih posameznih delov v etažni lastnini, kar je nedvomno tudi v interesu lastnikov stavbe.

V pobudi se omenja nujnost **protipotresne sanacije**. Ljubljana res leži na območju rušilnih potresov, to je že zelo dolgo dobro znano dejstvo. Da je korektna in celovita protipotresna sanacija stavb, zgrajenih pred uveljavitvijo sodobnih načel protipotresne gradnje, tehnično in investicijsko izjemno zahteven poseg, pa tudi. Menim, da je oporekanje programu LMM v smislu neupoštevanja potresne (ne)varnosti objektov zgrešeno, saj - kot je bilo že navedeno - program temu ni namenjen.

Protipotresna sanacija objektov arhitekturne kulturne dediščine je pogosto še posebej zahtevna zaradi omejenih možnosti posegov v osnovno konstrukcijo in njenih sprememb. Tovrstna dela se lahko projektirajo in izvajajo izključno ob sodelovanju kulturno varstvene stroke in ob usklajevanju tehničnih možnosti z njenimi zahtevami. Posebno poglavje so stroški take sanacije, ki so jih pripravljene in zmožni nositi bolj kot ne le redki lastniki takih stavb. Sofinanciranje potresne sanacije historične stavbe pa po velikosti nekajkratno presega vrednost sofinanciranja obnove pročelja in strehe.

Menim, da je to tema, ob kateri bi bilo predvsem pričakovati konkretne ideje predlagatelja o možnih virih in načinih sofinanciranja, če je že bila načeta, ne pa zahtevati ustavitve programa LMM. Morebitna vključitev protipotresne sanacije v program LMM bi tudi pomenila, da bi na račun take obnove ene stavbe (če bi se lastniki v njej uspeli dogovoriti in zagotoviti potrebna lastna sredstva) za veliko drugih stavb enostavno zmanjkalo sredstev tudi za sedanji obseg prenove.

Če je v pobudi mišljeno, da so za poslabšanje potresnih karakteristik obstoječih historičnih stavb krivi tudi lastniki, ki v njih izvajajo tehnično neustrezne posege (kar se dejansko in žal pogosto dogaja), to vsekakor ni predmet obravnave in korekcij ali intervencij s strani MOL, ampak ustreznih inšpekcijskih služb, če in kadar so te o neprimernih ali celo nelegalnih gradbenih delih obveščene. Še posebej v takih primerih je vprašanje protipotresne (in tudi zgolj statične) sanacije lahko zelo zapleteno, saj predpostavlja ogled in analizo dejanskega stanja v posameznih stanovanjih in stavbi kot celoti, posebno vprašanje pa je nato prevzem odgovornosti in delitev stroškov za sanacijo, kjer najbrž lastniki, ki v svojih stanovanjih niso posegali v konstrukcijo, ne bi pristali na enostavno delitev po solastniških deležih.

Protipotresna sanacija je gotovo izjemno pomemben element prenove in ohranjanja stavbne dediščine, vendar gre za interdisciplinaren problem. Po primerih, ki so znani iz tujine, mesto, regija ali celo država

pretežno (so)financira tako prenovo pri stavbah, ki so v celoti ali vsaj večinoma v javni lasti, pri čemer se razpoložljiva sredstva uskladijo s tehničnimi možnostmi sanacije in pomembnostjo stavbe.

Protipotresna sanacija pogosto zahteva tudi tako temeljite posege v konstrukcijske elemente stavbe (lahko gre dejansko za rekonstrukcijo celotne nosilne substance), da je bivanje v njej za določeno časovno obdobje zelo oteženo ali celo onemogočeno. To odpira povsem nova finančna in logistična vprašanja.

V pobudi je poudarek tudi na potrebi po organizirani **ekološki sanaciji** historičnih stavb, ki bi (citiram) prinesla veliko prihrankov, zmanjšala toplogredne izpuste in povečala njihovo vrednost. Tu se mi zdi, da gre za uporabo aktualnih globalnih, evropskih in nacionalnih usmeritev v napačni smeri, morda zaradi preslabega razmisleka, morda iz drugih razlogov. Dejstvo je res, da je ključni poudarek vseh zavez na področju energetske učinkovitosti stavb in zmanjšanja obremenitev okolja na energetski sanaciji obstoječega stavbnega fonda. Vendar pa obstaja nekaj bistvenih razlik med »običajnimi« stavbami in stavbami, ki so pod pristojnostjo služb za varstvo kulturne dediščine. Pri prvi skupini je npr. (brez navajanja podrobnosti) pri načrtovanju ukrepov treba upoštevati posamezna določila aktualnega pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (trenutno PURES-2, 2010). Pri drugi skupini se skladno z Zakonom o graditvi objektov in Zakonom o varstvu kulturne dediščine tehnično izvedljivi ukrepi energetske sanacije lahko opravijo le, če je to odobreno s strani ZVKD.

Nekoliko nenavadno je tako od mestne občine pričakovati ali zahtevati splošen program (in sofinanciranje) ekološke sanacije stavbne dediščine v zasebni lasti, če je ta med drugim odvisna od stroge presoje in odobritve s strani ustreznih strokovnjakov za vsak konkreten primer, njen finančni obseg pa je za razliko od obnove pročelij vnaprej praktično nemogoče oceniti z zadovoljivo natančnostjo.

Tovrstni sanaciji so npr. že vrsto let namenjena dokaj obsežna sredstva (subvencije in krediti) iz razpisov nacionalnega Eko sklada. Vsi zainteresirani lastniki stavb imajo možnost pridobiti ta sredstva, če projekt prenove dosega zahtevane ciljne vrednosti energetske učinkovitosti. To obliko (so)financiranja je v določenih primerih mogoče kombinirati tudi z ugodnimi posojili komercialnih bank. Tudi JSS MOL je oblikoval shemo posojil z ugodno obrestno mero za obnovo skupnih delov in naprav stavbe. Pri stavbah pod spomeniškim varstvom je možnost dejanske izvedbe energetske sanacije seveda vezana na potrditev nameranih ukrepov s strani pristojnih strokovnih služb.

Zgolj kot opomba, povsem nekaj drugega je npr. program izboljšanja energetske učinkovitosti javnih stavb. Tu je MOL že razvil kar nekaj aktivnosti (tudi v sodelovanju s podjetjem, kjer sem zaposlen), od sodelovanja v evropskem programu Display (energetske izkaznice za javne stavbe), pristopa k evropski Konvenciji županov, do pregledov obstoječih stavb in oblikovanja strategije učinkovite rabe energije za stavbe v lasti JSS MOL ter novogradnje in podobno. Ni razlogov, da mestne občine ne bi spodbujali k še intenzivnejšim in obsežnejšim dejavnostim na tem področju, da bi tako postala zgled zasebnemu sektorju in prevzela vodilno vlogo v nacionalnem okviru.

Za predstavitev možnih problemov, ki nastopijo pri energetski prenovi obstoječih historičnih stavb (tako pri projektiranju kot izvedbi, a tudi pri poznejši uporabi stavb) ob zahtevi po ohranitvi izvirnega videza, bi bilo potrebnega zelo veliko prostora. Naj omenim samo izjemno občutljivo gradbeno fizikalno problematiko (izbira načina toplotne zaščite in ustreznih materialov ter proizvodov, uskladitev toplotnih lastnosti posameznih stavbnih komponent, problematika mikroklima po obnovi ipd.) in potrebo po celovitosti nabora ukrepov (ali določitvi tehnično in energetsko logičnih prioritet v primeru parcialnih posegov). Tovrstna celovita sanacija se ne začne in konča npr. pri menjavi oken ali

dodajanju toplotne zaščite (če in na kakršen način je to že mogoče), ampak mora obsegati tudi prenovo ogrevalnega sistema in drugih strojnih in električnih instalacij, preverjanje možnosti izvedbe kontroliranega prezračevanja in podobno.

Iz prakse dobro znano dejstvo je, da je taka prenova historičnih objektov, če in ko je odobrena s strani varstva kulturne dediščine, praviloma povezana z zelo visokimi stroški – zaradi občutljivejših robnih pogojev in tehničnih omejitev znatno višjimi kot pri običajnih stanovanjskih stavbah.

Podobno kot pri protipotresni sanaciji tudi tu dodatno velja, da je bivanje v stavbi v času temeljite ekološke sanacije pogosto zelo oteženo (npr. izvedba toplotne zaščite z notranje strani, zamenjava instalacijskih vodov ipd.).

Investitorjem obnove – torej solastnikom stavbe, navadno pretežno fizičnim osebam – je gotovo v interesu, da je njihova stavba potresno varna in da so obratovalni stroški za energijo primerno nizki. Vendar pa jih zanima tudi razmerje med začetno investicijo in dolgoročnimi učinki prenove. Tu je treba biti pošten in navesti dejstvo, da analize vseživljenjskih stroškov stavbe pod spomeniškim varstvom (LCC; life cycle costing) za opisane obsežne sanacije v splošnem ne dajejo rezultatov, ki bi izkazovali dolgoročno stroškovno učinkovitost. Druga zgodba je seveda, če gre za objekte širšega družbenega pomena, ki niso v zasebni lasti in kjer se zasledujejo (tudi) drugi učinki.

Moj namen s tem komentarjem ni bil zanikati potrebe po protipotresni in energetske sanaciji obstoječih stavb; strinjam se, da je to mnogostransko koristen in zelo pomemben vidik, in prav je, da se mu posveti več pozornosti. Tudi velik del moje poklicne dejavnosti je usmerjen prav v spodbujanje in načrtovanje energetske učinkovitosti v stavbnem sektorju. Želel sem opozoriti na to, da gre konkretno pri stavbah kulturne dediščine za zelo specifično problematiko, ki se je ne da enostavno zajeti in obdelati na deklarativni način. Če je bil program LMM doslej v svojem predvidenem obsegu uspešen, najbrž ni razloga, da bi ga ustavili, če so in bodo sredstva zanj seveda na voljo.

Celovita sanacija (dejansko: rekonstrukcija) stavb kulturne dediščine v protipotresnem in energetskem smislu, še bolje v trajnostnem smislu, posebej pri stavbah v celoti ali večinsko v zasebni lasti, pa terjaja enako celovit pristop, ki mora predvsem upoštevati obstoječo kulturno varstveno in gradbeno zakonodajo. To naj bo interdisciplinarno strokovno vprašanje tako glede zasnove, poteka in možnosti financiranja, po možnosti z razpravo na nacionalni, ne le lokalni ravni.

Lep pozdrav,



Miha Tomšič

Ljubljana, 6.1.2011

mag. Miha Tomšič, univ.dipl.inž.grad.
Gradbeni inštitut ZRMK, Ljubljana
Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo
pomočnik vodje centra
vodja razvoja na področju gradbene fizike

g. Karel Pollak, univ.dipl.inž.arh.

predsednik Koordinacijske skupine za vodenje akcije Ljubljana – moje mesto

Mestna občina Ljubljana

Oddelek za urejanje prostora

Poljanska 28

1000 Ljubljana

Spoštovani,

v časniku Delo je bil 28.12.2010 objavljen članek z naslovom »**SDS: Projekt Ljubljana – moje mesto zastaviti na novo**«. Pravzaprav gre za predstavitev pobude mestne SDS, ki jo je ta naslovila na župana Ljubljane.

V omenjeni pobudi gre za vrsto strokovnih vprašanj, ki se jih ne da pokriti s pavšalnim sklicevanjem na sicer aktualne in splošno priznane usmeritve k prenovi obstoječega stavbnega fonda. Upam, da občutljiva strokovna tematika ne bo dobila lokalno političnega prizvoka oz. ne bo okvir za merjenje politične moči, kot se da slutiti iz nekaterih navedb v omenjenem članku. Celovit komentar pobude in njenih posameznih elementov bi terjal veliko več prostora, zato bi se tu želel dotakniti le nekaterih najbolj bistvenih točk. Zavedam se, da tudi to pisanje tematiko morda obravnava bolj površinsko, vendar pa osvetljuje še drugo plat problemov. Za obširnejšo debato bi tako ali tako moralo biti namenjeno več časa in prostora, predvsem pa bi ta morala potekati ob sodelovanju specializirane strokovne javnosti.

Opomba:

Menim, da mi poklicne izkušnje in dosedanje delo omogočajo, da korektno in strokovno komentiram nekatere dele omenjene pobude, ki se dotikajo sanacije stavbne dediščine. To utemeljujem npr. z minulimi in tekočimi projekti, ki jih s konkretnih področij s kolegi Centra za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo in Tehnološkega centra izvajamo na Gradbenem inštitutu ZRMK, tudi v sodelovanju z ljubljansko Fakulteto za gradbeništvo in geodezijo in tujimi partnerji: npr. članstvo v Evropski gradbeni tehnološki platformi, sodelovanje v COST C23 Low Carbon Built Environments, sodelovanje v COST C25 Sustainability of Constructions – Integrated Approach to Life-time Structural Engineering, raziskovalni projekt Perpetuate (določanje in izboljševanje potresne odpornosti zidanih objektov kulturne dediščine), projekt Promotion of Eco-building Technologies ... (6. evropski okvirni program), projekt Climate for Culture (7. evropski okvirni program), priprava Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (PURES-2), strokovne podlage za Pravilnik o izdelavi in izdaji energetskih izkaznic stavb, CRP Konkurenčnost Slovenije 2001-2006 Razvoj kriterijev dobre gradbene prakse na področju kakovosti stanovanjskih stavb, nacionalni aplikativno raziskovalni projekt Optimiziran pristop k načrtovanju trajnostnih ukrepov za ohranjanje objektov zgodovinske in druge stavbne dediščine, projekt Razvoj metodologije stavbne kartice za MOL, priprava Pravilnika o vzdrževanju stanovanj, stanovanjskih hiš in funkcionalnega zemljišča, in drugi.

Najprej glede kritik na domnevno neustrezen **program akcije Ljubljana – moje mesto** kot tak. Videti je, kot da gre pri vsebinskem delu omenjene pobude za nesporazum. Kritika je namreč usmerjena na »necelovitost« programa LMM, kar je dokaj nerazumljivo, saj je že v njegovem javno dostopnem opisu navedeno, da Mestna občina Ljubljana sodeluje le pri obnovi pročelij in streh. Namen programa je torej jasan in njegova vsebina nedvoumno profilirana.

Ker se poklicno ukvarjam tudi s področjem obnove stavb, kot zainteresiran solastnik v stavbi, vpisani v Register nepremične kulturne dediščine in ovrednoteni kot arhitekturna kulturna dediščina pa sem dal pobudo in aktivno sodeloval pri obnovi stavbe v okviru programa LMM leta 2008, sem začuden nad trditvijo, da je program obnove omejen na izvedbo svežih fasadnih opleskov. Glede na opažanja ob izvedbi prenove mnogih stavb v preteklih letih in omenjene konkretne stavbe je mogoče trditi, da taka oznaka nikakor ne drži.

Drži pa, da za prenovu podajajo kulturno varstvene pogoje, pregledajo popis del, potrdijo morebitne potrebne načrte in izvedbo sproti nadzorujejo strokovnjaki za varstvo kulturne dediščine. Eno od vodil, ki jih je treba pri obnovi zasledovati, je ohranitev izvornih materialov in arhitekturnih elementov, ki so še v korektnem stanju. Od dejanskega stanja konkretne stavbe in strokovne presoje pomembnosti in zgodovinske vrednosti njenih posameznih elementov je torej odvisno, v kolikšni meri bodo obstoječe strukture ohranjene in obnovljene, v kolikšni pa odstranjene in nadomeščene z novimi.

Res je, da obnova pročelja in strehe v obsegu, ki je sofinanciran v akciji LMM, navadno ne vpliva bistveno na obratovalne stroške stavbe. Znatno pa vpliva na znižanje vzdrževalnih stroškov (npr. zamik ter zmanjšan obseg prvih novih potrebnih popravil fasade, strehe, stavbnih kleparskih izdelkov ipd. in podaljšan interval rednih vzdrževalnih del) in na varnost uporabnikov stavbe in mimoidočih (npr. odpravljena nevarnost odpadanja ometa in strešnikov), ne nazadnje pa na znižanje obveznih vplačil v rezervni sklad, če se lastniki tako dogovorijo. Prav gotovo pa obnovljena stavbna lupina vpliva tudi na opazno zvišanje vrednosti stavbe kot celote in njenih posameznih delov v etažni lastnini, kar je nedvomno tudi v interesu lastnikov stavbe.

V pobudi se omenja nujnost **protipotresne sanacije**. Ljubljana res leži na območju rušilnih potresov, to je že zelo dolgo dobro znano dejstvo. Da je korektna in celovita protipotresna sanacija stavb, zgrajenih pred uveljavitvijo sodobnih načel protipotresne gradnje, tehnično in investicijsko izjemno zahteven poseg, pa tudi. Menim, da je oporekanje programu LMM v smislu neupoštevanja potresne (ne)varnosti objektov zgrešeno, saj - kot je bilo že navedeno - program temu ni namenjen.

Protipotresna sanacija objektov arhitekturne kulturne dediščine je pogosto še posebej zahtevna zaradi omejenih možnosti posegov v osnovno konstrukcijo in njenih sprememb. Tovrstna dela se lahko projektirajo in izvajajo izključno ob sodelovanju kulturno varstvene stroke in ob usklajevanju tehničnih možnosti z njenimi zahtevami. Posebno poglavje so stroški take sanacije, ki so jih pripravljene in zmožni nositi bolj kot ne le redki lastniki takih stavb. Sofinanciranje potresne sanacije historične stavbe pa po velikosti nekajkratno presega vrednost sofinanciranja obnove pročelja in strehe.

Menim, da je to tema, ob kateri bi bilo predvsem pričakovati konkretne ideje predlagatelja o možnih virih in načinih sofinanciranja, če je že bila načeta, ne pa zahtevati ustavitve programa LMM. Morebitna vključitev protipotresne sanacije v program LMM bi tudi pomenila, da bi na račun take obnove ene stavbe (če bi se lastniki v njej uspeli dogovoriti in zagotoviti potrebna lastna sredstva) za veliko drugih stavb enostavno zmanjkalo sredstev tudi za sedanji obseg prenove.

Če je v pobudi mišljeno, da so za poslabšanje potresnih karakteristik obstoječih historičnih stavb krivi tudi lastniki, ki v njih izvajajo tehnično neustrezne posege (kar se dejansko in žal pogosto dogaja), to vsekakor ni predmet obravnave in korekcij ali intervencij s strani MOL, ampak ustreznih inšpekcijskih služb, če in kadar so te o neprimernih ali celo nelegalnih gradbenih delih obveščene. Še posebej v takih primerih je vprašanje protipotresne (in tudi zgolj statične) sanacije lahko zelo zapleteno, saj predpostavlja ogled in analizo dejanskega stanja v posameznih stanovanjih in stavbi kot celoti, posebno vprašanje pa je nato prevzem odgovornosti in delitev stroškov za sanacijo, kjer najbrž lastniki, ki v svojih stanovanjih niso posegali v konstrukcijo, ne bi pristali na enostavno delitev po solastniških deležih.

Protipotresna sanacija je gotovo izjemno pomemben element prenove in ohranjanja stavbne dediščine, vendar gre za interdisciplinaren problem. Po primerih, ki so znani iz tujine, mesto, regija ali celo država

pretežno (so)financira tako prenovu pri stavbah, ki so v celoti ali vsaj večinoma v javni lasti, pri čemer se razpoložljiva sredstva uskladijo s tehničnimi možnostmi sanacije in pomembnostjo stavbe.

Protipotresna sanacija pogosto zahteva tudi tako temeljite posege v konstrukcijske elemente stavbe (lahko gre dejansko za rekonstrukcijo celotne nosilne substance), da je bivanje v njej za določeno časovno obdobje zelo oteženo ali celo onemogočeno. To odpira povsem nova finančna in logistična vprašanja.

V pobudi je poudarek tudi na potrebi po organizirani **ekološki sanaciji** historičnih stavb, ki bi (citiram) prinesla veliko prihrankov, zmanjšala toplogredne izpuste in povečala njihovo vrednost. Tu se mi zdi, da gre za uporabo aktualnih globalnih, evropskih in nacionalnih usmeritev v napačni smeri, morda zaradi preslabega razmisleka, morda iz drugih razlogov. Dejstvo je res, da je ključni poudarek vseh zavez na področju energetske učinkovitosti stavb in zmanjšanja obremenitev okolja na energetski sanaciji obstoječega stavbnega fonda. Vendar pa obstaja nekaj bistvenih razlik med »običajnimi« stavbami in stavbami, ki so pod pristojnostjo služb za varstvo kulturne dediščine. Pri prvi skupini je npr. (brez navajanja podrobnosti) pri načrtovanju ukrepov treba upoštevati posamezna določila aktualnega pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (trenutno PURES-2, 2010). Pri drugi skupini se skladno z Zakonom o graditvi objektov in Zakonom o varstvu kulturne dediščine tehnično izvedljivi ukrepi energetske sanacije lahko opravijo le, če je to odobreno s strani ZVKD.

Nekoliko nenavadno je tako od mestne občine pričakovati ali zahtevati splošen program (in sofinanciranje) ekološke sanacije stavbne dediščine v zasebni lasti, če je ta med drugim odvisna od stroge presoje in odobritve s strani ustreznih strokovnjakov za vsak konkreten primer, njen finančni obseg pa je za razliko od obnove pročelij vnaprej praktično nemogoče oceniti z zadovoljivo natančnostjo.

Tovrstni sanaciji so npr. že vrsto let namenjena dokaj obsežna sredstva (subvencije in krediti) iz razpisov nacionalnega Eko sklada. Vsi zainteresirani lastniki stavb imajo možnost pridobiti ta sredstva, če projekt prenove dosega zahtevane ciljne vrednosti energetske učinkovitosti. To obliko (so)financiranja je v določenih primerih mogoče kombinirati tudi z ugodnimi posojili komercialnih bank. Tudi JSS MOL je oblikoval shemo posojil z ugodno obrestno mero za obnovo skupnih delov in naprav stavbe. Pri stavbah pod spomeniškim varstvom je možnost dejanske izvedbe energetske sanacije seveda vezana na potrditev nameravanih ukrepov s strani pristojnih strokovnih služb.

Zgolj kot opomba, povsem nekaj drugega je npr. program izboljšanja energetske učinkovitosti javnih stavb. Tu je MOL že razvil kar nekaj aktivnosti (tudi v sodelovanju s podjetjem, kjer sem zaposlen), od sodelovanja v evropskem programu Display (energetske izkaznice za javne stavbe), pristopa k evropski Konvenciji županov, do pregledov obstoječih stavb in oblikovanja strategije učinkovite rabe energije za stavbe v lasti JSS MOL ter novogradnje in podobno. Ni razlogov, da mestne občine ne bi spodbujali k še intenzivnejšim in obsežnejšim dejavnostim na tem področju, da bi tako postala zgled zasebnemu sektorju in prevzela vodilno vlogo v nacionalnem okviru.

Za predstavitev možnih problemov, ki nastopijo pri energetski prenovi obstoječih historičnih stavb (tako pri projektiranju kot izvedbi, a tudi pri poznejši uporabi stavb) ob zahtevi po ohranitvi izvirnega videza, bi bilo potrebnega zelo veliko prostora. Naj omenim samo izjemno občutljivo gradbeno fizikalno problematiko (izbira načina toplotne zaščite in ustreznih materialov ter proizvodov, uskladitev toplotnih lastnosti posameznih stavbnih komponent, problematika mikroklimе po obnovi ipd.) in potrebo po celovitosti nabora ukrepov (ali določitvi tehnično in energetsko logičnih prioritet v primeru parcialnih posegov). Tovrstna celovita sanacija se ne začne in konča npr. pri menjavi oken ali

dodajanju toplotne zaščite (če in na kakršen način je to že mogoče), ampak mora obsegati tudi prenovo ogrevalnega sistema in drugih strojnih in električnih instalacij, preverjanje možnosti izvedbe kontroliranega prezračevanja in podobno.

Iz prakse dobro znano dejstvo je, da je taka prenova historičnih objektov, če in ko je odobrena s strani varstva kulturne dediščine, praviloma povezana z zelo visokimi stroški – zaradi občutljivejših robnih pogojev in tehničnih omejitev znatno višjimi kot pri običajnih stanovanjskih stavbah.

Podobno kot pri protipotresni sanaciji tudi tu dodatno velja, da je bivanje v stavbi v času temeljite ekološke sanacije pogosto zelo oteženo (npr. izvedba toplotne zaščite z notranje strani, zamenjava instalacijskih vodov ipd.).

Investitorjem obnove – torej solastnikom stavbe, navadno pretežno fizičnim osebam – je gotovo v interesu, da je njihova stavba potresno varna in da so obratovalni stroški za energijo primerno nizki. Vendar pa jih zanima tudi razmerje med začetno investicijo in dolgoročnimi učinki prenove. Tu je treba biti pošten in navesti dejstvo, da analize vseživljenjskih stroškov stavbe pod spomeniškim varstvom (LCC; life cycle costing) za opisane obsežne sanacije v splošnem ne dajejo rezultatov, ki bi izkazovali dolgoročno stroškovno učinkovitost. Druga zgodba je seveda, če gre za objekte širšega družbenega pomena, ki niso v zasebni lasti in kjer se zasledujejo (tudi) drugi učinki.

Moj namen s tem komentarjem ni bil zanikati potrebe po protipotresni in energetske sanaciji obstoječih stavb; strinjam se, da je to mnogostransko koristen in zelo pomemben vidik, in prav je, da se mu posveti več pozornosti. Tudi velik del moje poklicne dejavnosti je usmerjen prav v spodbujanje in načrtovanje energetske učinkovitosti v stavbnem sektorju. Želel sem opozoriti na to, da gre konkretno pri stavbah kulturne dediščine za zelo specifično problematiko, ki se je ne da enostavno zajeti in obdelati na deklarativen način. Če je bil program LMM doslej v svojem predvidenem obsegu uspešen, najbrž ni razloga, da bi ga ustavili, če so in bodo sredstva zanj seveda na voljo.

Celovita sanacija (dejansko: rekonstrukcija) stavb kulturne dediščine v protipotresnem in energetskem smislu, še bolje v trajnostnem smislu, posebej pri stavbah v celoti ali večinsko v zasebni lasti, pa terja enako celovit pristop, ki mora predvsem upoštevati obstoječo kulturno varstveno in gradbeno zakonodajo. To naj bo interdisciplinarno strokovno vprašanje tako glede zasnove, poteka in možnosti financiranja, po možnosti z razpravo na nacionalni, ne le lokalni ravni.

Lep pozdrav,



Miha Tomšič

Ljubljana, 6.1.2011

mag. Miha Tomšič, univ. dipl. inž. grad.
Gradbeni inštitut ZRMK, Ljubljana
Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo
pomočnik vodje centra
vodja razvoja na področju gradbene fizike