

Jasminka KOVAČIČ

Revitalizacija propadajoče pristave Šrajbarskega turna

Obnova kulturne dediščine je v zadnjih desetletjih vse pomembnejša zaradi potenciala za ekonomski razvoj, ugodnega vpliva na socialno in kulturno življenje, identiteto naroda ter zaradi nenadomestljive zgodovinske vrednosti in boljše izrabe prostora. Ustrezno obnovljene kulturnozgodovinske stavbe imajo večjo tržno vrednost in višajo vrednost okolici, opuščene pa povzročajo stroške in neugodne socialne posledice. V članku obravnavamo propadajočo spodnjo pristavo gradu Šrajbarski turn, njeno vrednost za lokalno skupnost in njen potencial za revitalizacijo. Lastnike kulturne dediščine pri obnovah omejujejo kulturnovarstveni predpisi, premajhne javne spodbude in prenizka lastna sredstva, zato prevladuje prepričanje, da se obnavljanje »ne splača«. Ključne omejitve v zvezi z obnovami dediščine so zapisane v zakonu o varstvu kulturne dediščine, prostorskih aktih in odlokih. Javnih usmeritev in razpisov za sofinanciranje obnov je

veliko, sredstva so majhna in težko dosegljiva lastnikom, ki so fizične osebe. Obstajajo številne dobre prakse obnov, vendar so odvisne od različnih dejavnikov in okolja. Vplivne dejavnike je težko prepoznati, zato jih ni mogoče preprosto preslikati drugam. Primerne prakse, ki se lahko uporabijo pri revitalizaciji pristave, so: sodelovanje z občino v zvezi z zagotavljanjem prostorov za različne dejavnosti, obnova s prostovoljnimi delom in uporaba za poslovne prostore ter obnova za stanovanja s strani stanovanjskih zadrug oziroma kooperativ.

Ključne besede: stavbna dediščina, spodnja pristava Šrajbarskega turna, omejitve pri obnovi, sofinanciranje obnove dediščine, dobre prakse revitalizacije dediščine

1 Uvod

K raziskovanju nas je spodbudilo dejstvo, da kulturno zaščitena spodnja pristava Šrajbarskega turna (slika 1) propada, povzroča škodo in kviri videz okolice, ter to, da se to z ignoranco dopušča. Zdi se, da je danes kulturna zavest našega naroda na višjem nivoju kot kadarkoli v zgodovini, vendar se iz konkretnega primera o tem žal ne da sklepati. Tudi drugod številne kulturnozgodovinske stavbe še vedno prepuščamo propadu. Ne cenimo dovolj njihovega vpliva na oblikovanje skupne identitete, njihovega ideološkega pomena in nenazadnje tudi čustvenega pomena. Jasno pa je postalo, da kulturni spomenik samo s svojo pojavnostjo v okolju ne bo dosegel svojega namena. Bolj je treba upoštevati ekonomski in socialni vidik, zlasti kot priložnost za nove podjetniške ideje, ustvarjanje novih delovnih mest in nenazadnje tudi kot možnost pridobivanja potrebnih sredstev za vzdrževanje. Dediščino je treba sprejeti kot razvojni potencial z visoko dodano vrednostjo. Zaradi svojega kulturnega značaja so lahko te stavbe ekonomsko privlačnejše, dejstvo pa je, da tržni mehanizmi v primeru dediščine niso vedno učinkoviti. Razvojni potenciali so premalo prepoznani, zato je tu ključna vloga lokalnih skupnosti in države. Tržne neučinkovitosti naj bi se korigirale z ustreznimi spodbujevalnimi ukrepi in finančnimi sredstvi. Zadnjih je za te potrebe vedno premalo

(Golob, 2014). Večinoma se pri prenovah osredotočimo na velike investicijske projekte, medtem ko se lastnike stavbne dediščine v mestnih, primestnih in vaških naseljih zapostavlja. Temu pripomorejo tudi interesi in moč večjih investorjev in gradbincev. Dodatna težava je še skupno lastništvo in dejstvo, da so nepremičnine morda podedovali ali so jim bile podarjene, zato jih manj cenijo. Lastniki in lokalne skupnosti v zaščiteneh stavbah ne vidijo potencialov za dopolnilne dejavnosti, ki bi prinašale dodano vrednost (Bahar Muršič, 2014).

V raziskavi smo poudarili nekatere rešitve, ki bi bile primerne v konkretnem primeru propadajoče pristave. Pri tem smo se osredotočili na vprašanje, kako lahko z obnovo dosežemo pozitivne ekonomske, okoljske, socialne in kulturne učinke za okolico in s tem vrednost nepremičnine oplemenitimo.

2 Kulturna dediščina in sodobni izzivi

Povečuje se zavedanje, da je ohranjanje kulturnega kapitala nujno in da celostno vpliva na razvoj. Kulturnega kapitala namreč ni mogoče nadomestiti, saj se razvija in raste skozi daljše obdobje. Povezuje preteklost in prihodnost in nudi



Slika 1: Spodnja pristava Šrajbarskega turna z jugovzhoda (foto: avtorica, 2018)

priložnost za učenje iz preteklih praks. Zato močne družbe negujejo tradicijo in cenijo stavbe, nastale pred 20. stoletjem. Te so kvalitetnejše kot stavbe, zgrajene na industrijski način, ki ga danes zaradi rasti dobičkov spodbuja gradbena industrija. Zgrajene so premišljeno in ekološko, iz lokalnih materialov, na podlagi jasnih principov obratovanja, in običajno zahtevajo manj vzdrževalnih del. Posledica zanemarjanja tega področja ohranjanja je bil neuravnotežen prostorski razvoj, kar je privedlo tudi do naravnih katastrof (Hassler in Kohler, 2014). Zato so v drugi polovici 20. stoletja oblikovali številna mednarodna načela in priporočila. Ta poudarjajo, da je dediščino treba povezati s podjetništvom, saj jo to oživlja in ustvarja sredstva za ohranjanje. Številni avtorji navajajo, da je treba upoštevati načela trajnostnega razvoja in sodelovati z vsemi zainteresiranimi skupinami, tudi s prebivalci.

Velik potencial je v kulturnem turizmu, saj je ta ena najhitreje rastočih gospodarskih panog, ki omogoča nove zaposlitve in razvoj lokalnih skupnosti, torej ekonomski in socialni razvoj (Stokin, 2014). Kulturni turizem bo po ocenah svetovnih organizacij Unesco^[1] in UNWTO^[2] do leta 2020 doživel bistveno večjo stopnjo rasti kot druge veje turizma. Stopnja njegove rasti je ocenjena na 15 %, povprečna rast panoge pa na 4 % (Vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo – izkušnje JV Slovenije, 2015). Sestavni del tega je primerna interpretacija dediščine. Danes namreč strateško vlogo dediščine vrednotimo drugače kot v preteklosti. Ni več statična, temveč mora dopuščati svobodnejše izražanje lokalnega in tradicije, bila naj bi medij za izražanje družbene identitete. Zato mora biti dostopnejša ljudem in podjetniška priložnost je prav v tem, kako jo približati ljudem in kako povečati interes ljudi zanjo (Golob, 2014).

Dobro ohranjena dediščina vpliva tudi na ceno nepremičnin. Iz nizozemske raziskave izhaja, da so zaščitene stavbe bistveno dražje in imajo pozitiven vpliv na vrednost drugih stavb v oddaljenosti 50 m. Taka stavba v zaščitenem območju je za 47 % dražja kot primerljiva stavba brez kulturne vrednosti v običajnem okolju. Vsaka zaščitena stavba za 0,24 oziroma 0,28 %^[3] zviša vrednost drugim v neposredni bližini. Še večji vpliv na ceno ima lokacija znotraj zaščitenega območja. Tam so stavbe dražje za od 23,4 do 27,9 % (Lazarak et al., 2013). Študija v Filadelfiji pa je dokazala tudi negativni učinek pri zapuščenih stavbah. Vrednosti stavb znotraj območja 150 čevljev (približno 45 m) od zapuščene stavbe močno padejo, vpliv pa se z razdaljo postopoma zmanjšuje (Eastern Pennsylvania Organizing Project and Temple University Center for Public Policy, 2001, v: Shane, 2012). Iz druge ameriške raziskave sledi, da je opuščanje stavb posledica slabih družbenih ukrepov in politike. Posledice so večji stroški oblasti, kriminal, izgube vrednosti nepremičnin, nezdravo okolje, slabše zdravje prebivalcev, odseljevanje itd. (Shane, 2012).

Številne dobre prakse dokazujejo, da je z obnovo mogoče vplivati na kvalitetnejše življenje v okolici kulturno zaščiteneh nepremičnin. Nekatere raziskave celo navajajo, da se ljudje v tradicionalnih okoljih počutijo bolje in tam porabijo več denarja (Bahar Muršič, 2014). Zgled je dobra lokalna štajerska politika, ki se je izrazila v tem, da so kakovostno nadgradili tradicionalno kmečko arhitekturo z upoštevanjem sodobnih potreb. Manjše skupine strokovnjakov so sodelovale z oblastmi in prebivalci pri izdaji gradbenih dovoljenj, izobraževali so v šolah in obrtnike in objavljali promocijske članke. Tako so pospeševali tudi ekonomski razvoj, saj so povečali interes za



Slika 2: Panoramska slika pristave z dvorišča na severu (foto: avtorica, 2018)^[4]

obrtniška dela in v zanimivejše okolje privabili turiste. Hkrati so ekološko zavedanje spodbujali tudi z uporabo lokalnih materialov (Hofmann, Holler in Kulmer, 2014).

3 Pristava Šrajbarskega turna – zgodovina in karakteristike

V tem članku bi radi prikazali konkreten primer možnosti revitalizacije za pristavo Šrajbarskega turna, ki je zaščiten stavbna dediščina, vpisana v register nepremične kulturne dediščine pod številko EŠD: 28822. V preteklosti je bila del posestva gradu Šrajbarski turn, ki ima bogato zgodovino, danes pa, podobno kot pristava, žalostno propada. Pristava je opisana kot baročno poslopje in jo je leta 1789 dal zgraditi Rihard Jožef Auersperg. Pri gradnji so uporabili večino lepših rimskih kamnov iz Neviodunuma (Müllner, 1996). V začetku prejšnjega stoletja jo je odkupil oskrbnik Stoviček, zdaj pa je po zapletenih postopkih nacionalizacije, denacionalizacije in dedovanja končno v lasti 19 dedičev. V osnovi je obsegala južni in severni del, ker pa je leta 1955 zadnjenavedeni delno pogorel, je danes kulturno zaščiten samo južni del, ki je bil namenjen stanovanjski in gospodarski rabi. Leta 1960 je pristavo prevzela zadruga, vanjo naselila družine svojih delavcev in prostore preuredila za bivanje sezonskih delavcev. S tem so bile uničene nekatere kulturne karakteristike, ki so danes zaščitene z zakonom o varstvu kulturne dediščine.

Pristava (slika 2) leži na lepi lokaciji, blizu središča mesta in hkrati v naravi, na gričku, obkrožena s sadovnjaki. Parcela podnjo omogoča lepe zasaditve in ureditev vrtov, na njej je tudi vodnjak. Stavba je lepo osvetljena in na vse strani nudi lepe razglede, v okolici so urejene sprehajalne poti. Je 100 m oddaljena od lokalne ceste in ima dovolj prostora za parkirišča. Propadajoči ostanki severnega dela pristave omogočajo nadomestno gradnjo brez večjih omejitev. Cestne in druge infrastrukturne povezave so dovolj dobre oziroma se lahko nadgradijo brez večjih stroškov. Stavba je blizu osnovne in srednje

šole, zdravstvenega doma, dializnega centra, trgovskih centrov, avtobusne postaje in različnih gostinskih lokalov. Druge javne institucije, kot so občina, upravna enota, sodišče, javni zavodi, knjižnica in policija, so oddaljene 2 km. Tloris stavbe znaša približno 625 m². Osrednji stanovanjski del je v dveh nadstropjih in stavba ni podkletena. Stropi v pritličju so podprti z oboki, zato so ti prostori lepi, prostorni in posebni. Primerni bi bili lahko za različne dejavnosti.

4 Javni interes za obnovo pristave Šrajbarskega turna?

Lastniki so številni, starejši, večinoma ne živijo v bližini, nimajo finančnih sredstev in interesa za obnovo, zato pristavo prodajajo. V Občinskem prostorskem načrtu Občine Krško (OPN) smo pogledali, kako pomembna je pristava za Občino Krško. Po analizi lahko upravičeno sklepamo, da je objekt pomemben in zanimiv, med drugim zaradi njegove povezave s Šrajbarskim turnom, ker v občini upada število enot kulturne dediščine in bi bil ta objekt primeren za večnamenski dom, saj na tem območju ni dovolj prostorov za kulturne in podobne dejavnosti.

Objekt je lahko zanimiv tudi z vidika usmeritev Strategije razvoja Slovenije 2014–2020. V njej je med drugim navedeno, da bi gospodarstvo lahko krepili s podporo podjetništvu, mikropodjetjem in malim podjetjem ter mreženju med njimi in s pomočjo inovativnim startup podjetjem. Usmeritve podpirajo ustanavljanje večgeneracijskih centrov, medgeneracijske prenose znanj prek različnih izobraževanj, zaželeni pa so tudi ukrepi za zgodnejše osamosvajanje mladih. Poudarjeno je še zdravo življenjsko okolje in krepitev vlaganj v trajnostni turizem na podeželju – z izkoriščanjem kulturnih potencialov. Vsi ti cilji bi se lahko implementirali z ustrezno obnovo pristave tako, da bi se v njej uredili prostori za medgeneracijsko druženje, sobe za mlade, ki se želijo osamosvojiti, pisarne in »coworking« prostori za mlade podjetnike ali turistične nastanitve.

4.1 Omejitve – zakon, prostorski akti in smernice ZVKD^[5]

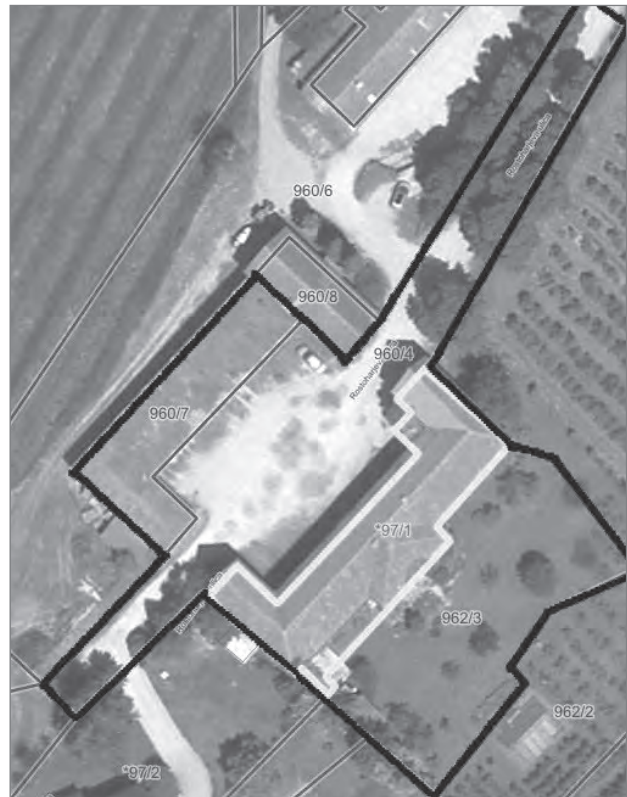
Za pristavo (stavbna dediščina) in njeno vplivno območje (slika 3) veljajo poleg zakona še določbe OPN Občine Krško. Treba je upoštevati, da:

- se ohranjajo tlorisna in višinska zasnova, gradivo in konstrukcijska zasnova, oblikovanost zunanosti, funkcionalna zasnova notranosti in pripadajočega zunanega prostora, sestavine in pritikline, stavbno pohištvo;
- se ohranjajo komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, pojavnost in vedute, celovitost dediščine v prostoru in zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami;
- ni dovoljeno spreminjanje, ki bi prizadelo varovane vrednote, prepoznavne značilnosti in materialno substanco (dozidava, nadzidava, rekonstrukcija);
- ni dopustna odstranitev stavbe in praviloma tudi ne njenih delov;
- je stavbo treba med gradnjo varovati in da preko nje ne smejo potekati gradbiščne poti ali obvozi, da vanjo ne sme biti premaknjena potrebna komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, da se ne sme izkoriščati za deponije odvečnih materialov;
- na območju neposredno južno pod pristavo ni dovoljeno graditi novih objektov, ki bi vplivali na dominantnost dediščine, oziroma če se taki posegi izvajajo, morajo biti prilagojeni celostnemu ohranjanju dediščine.

O podrobnejših omejitvah smo se posvetovali s strokovnjaki ZVKD, ki mora pred posegom izdati kulturnovarstvene pogoje in soglasje. Ti bi pri pripravi pogojev:

- upoštevali, da se varujejo prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj vplivnega območja (kostanji v drevedu);
- zaradi boljše izrabe stavbe dovolili nekatere prilagoditve, ki so dopustne za stavbe iz podobnega časovnega obdobja v starem mestnem jedru (npr. odprtine na strehah);
- dopustili manjše prilagoditve, ki upoštevajo željo investitorja glede dejavnosti v stavbi in okolici (npr. prilagoditve stopnišč zaradi požarnih predpisov, dvigala);
- upoštevali odnose med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (npr. da je s pristave omogočen razgled na grad Šrajbarski turn).

Tudi s celovito energetske sanacije stavbe od zgornjih pogojev ne bi bistveno odstopali, zato v tem primeru velja, da kadar izvedba določenega ukrepa ni dopustna (npr. izolacija fasade) ali se izvede le delno, se ukrep šteje kot izveden in se energetska prenova upošteva za celovito energetske prenova, kar je pomembno za pridobivanje javnih sredstev na razpisih.



Slika 3: Obravnavano območje pristave je obkroženo z belo, pristava je označena s črno^[6] (vir: PISO (pridobljeno 7. 7. 2017)).

4.2 Omejitve – finančna sredstva in možnosti javnega sofinanciranja

Omenili smo že, da lastniki nimajo finančnih sredstev, in hkrati ugotovili, da za obnovo obstaja javni interes. Zato smo v raziskavi želeli poiskati dostopne javne vire za sofinanciranje obnove, kar bi lahko bilo v pomoč potencialnemu investitorju. Proučili smo 12 razpisov (preglednica 1): 4 razpise Občine Krško, 1 državni razpis Ministrstva za kulturo RS in 7 razpisov za evropska sredstva. Sedanjim lastnikom ustreza samo en občinski razpis, vendar so skupna letna sredstva za celotno občino majhna, samo približno 40.000 evrov. Drugi razpisi niso ustrezni, ker se sredstva dodeljujejo za stavbe v mestu, kmetijska gospodarstva in turistična društva. Tudi državni razpis ni primeren, saj pristava ni kulturni spomenik. Pri razpisih za evropska sredstva bi bil primeren le razpis za celovito energetske sanacije, pri kateri pa so potrebna velika lastna sredstva.

Ugotovili smo, da imajo trenutni lastniki pristave (fizične osebe, ki nimajo interesa za izvajanje dejavnosti v pristavi, ki bi bile v javnem interesu), čeprav je kulturno zaščitena, bolj malo možnosti, da pridobijo javna sredstva za obnovo. Več priložnosti bi imeli investitorji, ki so pravne osebe oziroma podjetje, kmetijsko gospodarstvo ali turistično društvo ter imajo dober projekt, ki bi prinašal prihodke za dolgoročno vzdrževanje ali

Preglednica 1: Povzetek priložnosti za pridobivanje javnih sredstev pri obnovi pristave

Ime razpisa	Ali lastniki pristave izpolnjujejo osnovne pogoje za prijavo na razpis?	Sredstva, financirana s strani:
Javni razpis za sofinanciranje projektov ohranjanja in vzdrževanja premične in nepremične dediščine v Občini Krško v letu 2017	DA (predviden tudi finančni prispevek lastnikov)	Občina Krško
Javnega razpisa o dodeljevanju proračunskih sredstev za ohranjanje in razvoj kmetijstva in podeželja v Občini Krško za leto 2017	NE (niso kmetijsko gospodarstvo)	Občina Krško
Javni razpis za obnovo individualnih hiš v mestnih jedrih	NE (niso lastniki stavbe v mestnem jedru)	Občina Krško
Javni razpis za sofinanciranje programov Občinske turistične zveze Krško in turističnih društev v občini Krško za leto 2017	NE (niso turistično društvo ali zveza turističnih društev)	Občina Krško
Javni razpis za izbor kulturnih projektov na področju nepremične kulturne dediščine, ki jih bo v letih 2017–2018 sofinancirala Republika Slovenija iz dela proračuna, namenjenega za kulturo	NE (pristava ni kulturni spomenik državnega ali lokalnega pomena)	Ministrstvo za kulturo RS
Sredstva iz Evropskega sklada za razvoj podeželja (splošno)	NE (večinoma ne za fizične osebe)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Podukrep M 6.4 – Podpora za naložbe v vzpostavitev in razvoj nekmetijskih dejavnosti	NE (nimajo registrirane dopolnilne dejavnosti na kmetiji)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Podukrep M 4 – Naložbe v osnovna sredstva	NE (za razvoj kmetijstva)	Evropski sklad za razvoj podeželja
Javni razpis za predložitev projektov v okviru Programa sodelovanja Interreg V–A Slovenija – Hrvaška (referenčna številka: 4300-113/2015)	NE (sredstva so namenjena lokalnim, regionalnim in nacionalnim organizacijam, neprofitnim organizacijam ter malim in srednje velikim podjetjem)	Evropski skladi
Predvideni razpis: Učinkovita raba energije in obnovljivih virov energije	DA (samo v primeru celovite energetske sanacije in ob predvidenih večjih finančnih vlaganjih upravitelja dediščine)	Kohezijski sklad
Predvideni razpis: Povečanje prepoznavnosti Posavja kot turistične destinacije	NE (ni programov turistične ponudbe)	Evropski sklad za regionalni razvoj
Predvideni razpis: Povečanje izkoriščenosti kulturno-zgodovinske dediščine v turistične namene	NE (ni programov turistične ponudbe)	Evropski sklad za regionalni razvoj

Vir: Kovačič, 2017

dobrobit skupnosti, in nekaj zagonskih finančnih sredstev za investicijo.

5 Dobre prakse

Pristava nudi dobre možnosti za obrtno in poslovno dejavnost, za stanovanja, v njej se lahko uredijo večji prostori za druženja, primerna pa je tudi za ureditev turističnih nastanitev. S premišljeno prenovo in zmerno uporabo bi lahko bila dober učni in izobraževalni zgled za širšo javnost, ki bi ga občina

lahko izkoristila za svojo promocijo. Analizirali smo številne dobre prakse, ki so se izoblikovale na podlagi dveh pristopov: trajnostnega in sodelovalnega.

Pri trajnostnem pristopu se dolgoročno ohranja vitalna funkcija zaščitnih območij z enakomernim fizičnim, ekonomskim in socialnim razvojem. Sodelovalni pristop pa temelji na sodelovanju med različnimi deležniki, ki vplivajo na prostorski razvoj, vključujejo v razvoj lokalne prebivalce ter upoštevajo njihove želje in potrebe.

Zaradi svojih dobrih učinkov je sodelovalni pristop v zadnjem času bolj poudarjen. Da je učinkovit in ne samo »črka na papirju«, je treba pri načrtovanju rešitev dosledno upoštevati načela, kot so raznolikost vključenih, pravičnost pri razdelitvi javnih sredstev, transparentnost pri izvajanju in komuniciranju, odprtost do novih idej in različnih vidikov, jasna odgovornost pri izvajanju politik in dejavnosti. Lokalni prebivalci naj bi bili vključeni tako, da sodelujejo kot strokovnjaki z izvedbami svojih raziskav, pripravo lokalnih projektov ter modelov, analiz, ocen in prezentacij. To prebivalce še bolj povezuje z drugimi sodelujočimi v procesu, s katerimi lažje delijo pozitivne in negativne učinke ukrepov. Zato ta pristop nima jasne definicije, udejanji se lahko različno glede na okolje, v katerem se izvaja. Ključno je, da je proces kreativna dejavnost, povezana s potrebami lokalne skupnosti. Uspešnost je odvisna še od časa in potrebe po izvedbi določenega ukrepa, povezanosti deležnikov, ki sodelujejo, širše – bolj množične vključenosti, verodostojnosti in zaupanja v postopek, zavzetosti za izvedbo, ali je vodja viden in močen, podpore oblasti, vmesnih uspehov, izdelave periodičnih vrednotenj in ocen in upoštevanja širšega prispevka za skupnost. Pomembno je, ali je zagotovljeno dolgoročno partnerstvo v projektu oziroma dolgoročna organizacijska in finančna struktura z močnim vodstvom projekta. Uspeh je manjši, če v preteklosti tako delovanje v določenem okolju ni bilo običajno in so ukrepi v nasprotju s potrebami tistih, ki odločajo in imajo moč. Takrat je priporočljivo, da obstajajo posredniki, ki identificirajo stališča in izvajajo mediacije (Mohamed in Gammaz, 2012).

Ocenjujemo, da bi obnovo in revitalizacijo pristave lahko uspešno izvedli po zgledih, opisanih v nadaljevanju.

5.1 Zgled 1 – primer Bistra Hiša (Slovenija)

Primer obnove kulturno zaščitene stavbe »Bistra Hiša« (slika 4) kaže na napredno lokalno upravo, ki je rešitve iskala celovito. Potrebe po prostorih za nekatere neprofitne organizacije, potrebo po obnovitvi stare kulturno zaščitene šole iz 18. stoletja v Martjancih, željo po večji ozaveščenosti prebivalcev v zvezi učinkovito rabo energije v regiji in željo po večji privlačnosti kraja za obiskovalce so začeli reševati z ustanovitvijo zavoda »Bistra hiša Martjanci«. Ta je bil pobudnik za oblikovanje sistematičnega demonstracijskega in diseminacijskega centra OVE in URE v Pomurju. V projektu so sodelovali arhitekti, energetski strokovnjaki in strokovnjaki Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Po energetski analizi objekta so se odločili, da leta 2005 začnejo ekološko prenovo hiše, večinoma z naravnimi in obnovljivimi materiali. Sredstva so pretežno zagotovili z ugodnim kreditom za ekološke investicije. Danes objekt obratuje z minimalnimi stroški in je zelo izkoriščen. Deluje kot poseben regionalni poslovni inkubator, v katerem imajo sedež lokalne organizacije. V njem se izvajajo različna



Slika 4: »Bistra hiša« pred obnovo in po njej (vir: Bistra Hiša, 2009)

usposabljanja, mednarodni seminarji, svetovanja in promocije učinkovite rabe energije (Bistra Hiša, 2009).

5.2 Zgled 2 – Samostan Bredelar (Nemčija)

Europa Nostra^[7] je nagradila primer dobre prakse, ki odlično ponazarja sodelovalni pristop. Prostovoljci v Marsbergu so na tak način obnovili samostan Bredelar (slika 5). Ustanovili so združenje »Prijatelji samostana Bredelar«, preko katerega so svojim delom in predanostjo, učinkovito tehniko zbiranja sredstev, aktivnim predsednikom združenja in domiselnim komuniciranjem v javnosti v zelo kratkem času obnovili samostan, ki mu skoraj ni bilo več mogoče pomagati. 600 let star samostan, ki so ga 200 let uporabljali v različne industrijske namene, je zdaj na podlagi premišljenih restavratorskih del obnovljen. Ponovno ga uporabljajo kot center za druženje in kulturo, gosti



Slika 5: Samostan Bredelar pred obnovo in po njej (vir: Förderverein Kloster Bredelar e.V., 2011)

tudi številne dogodke in dejavnosti v širšem evropskem kontekstu (Förderverein Kloster Bredelar e.V., 2011).

5.3 Zgled 3 – Stavba »Tkalka« (Slovenija)

Tkalka (slika 6) je bila zapuščena poslovna stavba – »industrijski objekt«. Leta 2014 je postala Skupnostni razvojni center, ki daje prostor za dejavnosti različnim ljudem in organizacijam. Občina Maribor je oddala prostore, da bi se razvijali turizem, socialno podjetništvo in zadrugištvo ter družbene inovacije. Novi uporabniki so s sponzorstvi, donacijami in prostovoljnimi delom obnovili, prebelili, uredili in opremili prostore. Zdaj so to »coworking« prostori, ki jih uporabljajo društva, zavodi, zadruga, ustanove, mladi in starejši samostojni podjetniki, socialna podjetja, posamezniki in neformalne iniciative. Trenutno je več kot 120 stalnih uporabnikov. Vsi imajo iste cilje: razvoj mesta, ustvarjanje novih delovnih mest in dvigovanje kvalitete življenja. Poslovne prostore v zgradbi namenjajo skupnim potrebam za predstavitve, druženja, mreženja, sestanke, za pisarne in delavnice (Tkalka, 2016).



Slika 6: Zunanji videz obnovljene zgradbe »Tkalka« (vir: Tkalka, 2016)

5.4 Zgled 4 – Stanovanjske kooperative (Švica) ali zadruga Zadrugator (Slovenija)

Dober zgled so še stanovanjske kooperative v Švici, ki imajo veliko podporo države in občin. Tržne cene najema stanovanj so tam zelo visoke zaradi potreb mednarodnih družb, ki dvigujejo cene stanovanj, in tako so ta predraga za lokalne prebivalce. Ti se združujejo v stanovanjske kooperative, obnovijo objekt ali zgradijo novega, nato s plačevanjem najemnin izplačajo kredite. Prednost takega združevanja je v tem, da se ve, kdo bo v hiši živel, in da bodo stanovanja polna. Hkrati je pomembna še možnost skupnega reševanja problemov, kot so varstvo otrok, urejanje okolice, skrb za starejše, skupne sobe za goste ipd. V Švici je 5 % stanovanjskega fonda v lasti kooperativ (K.Ž./STA, 2013).

Mladi se v Sloveniji relativno pozno odseljujejo od doma, saj spadamo med države z izjemno majhnim deležem najemniških stanovanj, kar mladim otežuje prehod v samostojno stanovanje. Mogoča rešitev za ta problem in problem propadanja nekaterih zaščiteneh stavb (npr. pristave) so »stanovanjske zadruga«. Člani stanovanjske zadruga Zadrugator tesno sodelujejo s Fakulteto za arhitekturo in tako so nastale idejne zasnove za prenovo štirih lokacij v Ljubljani, ki so v občinski lasti. Rešitve

so iskali v okviru obstoječih stavb ter v skladu s potrebami in željami bodočih stanovalcev – članov zadruga. Ocenjujejo, da so postopki načrtovanja daljši zaradi usklajevanj med bodočimi stanovalci, vendar se pozitivni učinki kažejo v boljši povezanosti stanovanjske skupnosti in v skrbnejšem odnosu do skupnih prostorov. Pri upravljanju so pomembna zadružna načela, kot so demokratično upravljanje, avtonomno in odprto članstvo, ekonomska participacija, opolnomočenje ljudi, skrb za člane in okoliške prebivalce in povezovanje z drugimi zadrugami. Podpora države za uvajanje »novih alternativnih načinov bivanja« naj bi bila zagotovljena, saj je zapisana tudi v nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Zabukovec, 2016).

6 Sklep

Naša družbena zavest se razvija, kar opažamo tudi po zainteresiranosti za kulturno dediščino. Ugotavljamo, da je kultura naroda, ki se izraža tudi odnosu do stavbne dediščine, pokazatelj, kako razvita je družba, katere vrednote se cenijo in kaj je tisto, kar bogati življenje lokalnih prebivalcev. Zato nas ni presenetilo dejstvo, da so obnovljene kulturno zgodovinske stavbe vse bolj cenjene. Poleg tega se zaradi naraščanja naravnih katastrof in slabšanja naravnega okolja vsi bolj zavedamo dolgoročnih posledic neprimerne rabe prostora in naravnih virov. Naučili smo se že, da morajo biti kulturno zaščitene stavbe bolje integrirane v življenje prebivalcev, saj lahko ohranjajo in krepijo kulturo naroda. Dejavnosti v njih so lahko odličen vzvod za ekonomski razvoj in mogoč trajni finančni vir za pokrivanje obratovalnih in investicijskih stroškov. Tako so se pojavili različni pristopi in finančne spodbude, s katerimi se želijo doseči kar najboljše učinki, vendar pa so procesi revitalizacije kompleksni in jih ni mogoče preprosto preslikavati iz enega okolja v drugo. Večkrat niti ni mogoče jasno prepoznati, kaj je tisto, kar je bilo odločilno za uspeh pri določeni dobri praksi. Velika težava so finančna sredstva, ki jih običajno ni dovolj. To je še posebej izraženo pri obnovah stavbne dediščine, ki nima izjemne vrednosti, zato tudi nima velike finančne podpore lokalne, državne in evropske skupnosti. Še težje je, če so lastniki take stavbne dediščine fizične osebe in nimajo interesa za izvajanje dejavnosti v stavbah, saj imajo ti zelo malo možnosti, da finančna sredstva za zadovoljivo obnovo pridobijo na javnih razpisih. To smo pokazali na primeru pristave Šrajbarskega turna. Stavba je potrebna celovite sanacije, za kar so potrebna velika finančna sredstva. Čeprav je za občino Krško pomembna, trenutni lastniki ne bi uspeli pridobiti dovolj občinskih sredstev niti za sanacijo strehe.

Kljub navedenemu ocenjujemo, da je pristava za določene investitorje lahko velik potencial, saj leži na lepi lokaciji in skoraj v mestu, je zaščitena stavbna dediščina s primernimi prostori za različne dejavnosti, je pomembna za občino in primerna za večnamenski dom, ki ga potrebuje lokalna skupnost. Trendi in

dobre prakse potrjujejo, da bi se stavba s primernimi pristopi lahko revitalizirala, vendar obstoječa lastniška struktura za to ni primerna. Rešitev bi lahko bila v tem, da se nepremičnine (pristavo in okolico) v celoti oddajo v dolgoročni najem društvu ali drugi organizaciji ali se prodajo.

Glede na dobre prakse, ki smo jih proučili, ocenjujemo, da bi se lahko v primeru revitalizacije pristave implementirale tri različice. Prva bi bila odvisna od tesne povezanosti z Občino Krško. Ta bi morala prepoznati priložnost v obnovi pristave zaradi njene povezave z gradom Šrajbarski turn, zaradi zane-marjenosti pristave, ki kviri videz mesta, zaradi že izvedenih nekaterih infrastrukturnih povezav in primernih prostorov za delovanje kulturnih in turističnih društev in drugih lokalnih organizacij. Smiselno bi bilo izvesti še celovito energetska sanacija in primer pristave promovirati širše, kot to kaže dobra praksa »Bistre hiše« iz Martjancev. Druga možnost je podobna, kot je opisana v primeru »Tkalka«. Lastniki bi prostore za simbolično najemnino oddali organizaciji, ki bi vključevala posameznike, zavode, društva, socialna podjetja, samostojne podjetnike in neformalne iniciative. Ti bi jih s prostovoljnimi delom, donacijami in javnimi spodbudami obnovili in uporabili za skupne prostore, delavnice, pisarne in »coworking« prostore. Pri tem bi lahko pomagala lokalna skupnost ter tako spodbujala rast inovativnosti in podjetništva. Tretja možnost so stanovanjske zadruga. Še posebej bi bilo napredno zadevo povezati s problemom »poznega odseljavanja mladih«, ki bi jim v obnovljeni pristavi lahko uredili manjša stanovanja ali sobe. Zadeva se nam zdi primerna, saj so v pritličju pristave večji prostori, ki bi jih lahko mladi izkoristili za skupno druženje. Neposredno ob pristavi so že urejeni vrtovi, kjer bi se lahko učili vrtnarjenja ob medgeneracijskem druženju. Zadevo bi tako povezali z drugimi razvojnimi cilji, npr. medgeneracijskim povezovanjem, spodbujanjem podjetništva. Tako bi imeli osnovo tudi za črpanje finančnih sredstev iz skladov EU, ki se navezujejo na druge razvojne cilje, ali za pridobitev večjih sredstev s strani občine in države.

Jasminka Kovačič, mag. prav. in manag. neprem., dipl. ekon.
magistrantka Evropske pravne fakultete Nove univerze, Katedra za
pravo in management nepremičnin, Ljubljana
E-pošta: jasminka.kovacic8@siol.net

Opombe

- [1] United Nations Educational, Scientific and Cultural Organisation.
- [2] The World Tourism Organisation.
- [3] Do rezultatov so prišli po dveh modelih.
- [4] Zaradi načina slikanja (panoramsko) je oblika nekoliko popačena.
- [5] Zavod za varstvo kulturne dediščine.
- [6] Pristava, razpadajoča stavba severno, vplivno območje južno in dvorišče.

^[7] Vseevropska nevladna organizacija, ki skrbi za promocijo in nagrajevanje dejavnosti in dosežkov na področju ohranjanja kulturne dediščine.

Viri in literatura

Bahar Muršič, A. (2014). Etnološka stavbna dediščina in njeni lastniki. *Glasnik SED*, letnik 54/1, 2, str. 101–103.

Bistra Hiša – Kako lahko s strokovno rekonstrukcijo spremenimo staro šolo iz 18. stoletja v energetsko trajnostno poslovno stavbo. Razvojnaja agencija Sinergija. December 2009. URL: file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/Shining%20Example_Slovenia_1%20Bistra%20hiša.a.pdf (14. 8. 2017).

Förderverein Kloster Bredelar e.V. Europa Nostra. 7. 4. 2011. URL: <http://www.europeanheritageawards.eu/winners/forderverein-kloster-bredelar-e-v/> (15. 7. 2017).

Golob, T. (2014). Grajska dediščina je družbena vrednota. V: *Sto let v dobro dediščine/ur. Nataša Gorenc*. Ljubljana: Zavod za varstvo kulturne dediščine, str. 342–344.

Hassler, U., & Kohler, N. (2014). The ideal of resilient systems and questions of continuity. *Building Research & Information*, Vol. 42, No. 2., str. 158–167.

Hofmann, C., Holler, A., & Kulmer, A. (2014). Capacity Building in Communities; Rural Development Styria (Landentwicklung-Steiermark). V: *What are some of the Good Practice examples in Europe? Can these good practice examples serve as ideas for other rural regions? Good Practice. Identifying Successful Examples. Landscapes. HISTCAPE: Historic Assets and Related Landscapes*. 2014, str. 1–74. URL: http://histcape.eu/sites/histcape.drupal.pulsartecnia.com/files/documents/BAJA_GOOD_PRACTICE.pdf?_ga=1.96425108.925006336.14907.

K., Ž./STA (2013). Stanovanjske kooperative. Alternativni načini reševanja stanovanjske problematike. *Delo in dom*, 13. 11. 2013.

Kovačič, J. (2017). Revitalizacija kulturno zaščitene pristave gradu. Magistrsko delo. Ljubljana: Nova univerza, Evropska pravna fakulteta.

Lazarak, F., et al. (2013). The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 4. 7. 2013, str. 89–114.

Mohamed, A. A., & Gammaz, S. A. (2014). Assessment of the Role of International Organizations in the Rehabilitation of Historic Districts: Case of Darb Alahmar. *Journal of Urban Planning & Development*. September 2012, str. 215–226.

Müllner, A. (1996). Emona: ilustrirane arheološke študije s Slovenije in okolice in kje je Emona dejansko bila? 1. prevod. Slovensko bibliofilsko društvo.

Odluk o Občinskem prostorskem načrtu občine Krško, Uradni list RS, št. 61/2015 z dne 21. 8. 2015.

Prostorski informacijski sistem občin. URL: <http://www.geoprostor.net/PisoPortal/Default.aspx?> (7. 7. 2017).

Shane, Jon M. Abandoned Buildings and Lots. University at Albany, State University of New York, Center for Problem-Oriented Policing. July, 2012. URL: http://www.popcenter.org/problems/abandoned_buildings_and_lots/ (14. 7. 2017).

Stokin, M. (2014). Upravljanje dediščine v 21. stoletju. V: *Sto let v dobro dediščine/ur. Nataša Gorenc*. Ljubljana: Zavod za varstvo kulturne dediščine, str. 329–331.

Strategija razvoja Slovenije 2014–2020. Osnutek (2013). URL: file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/9IQP9NYP/SRS_09_08_2013.pdf (14. 8. 2017).

Tkalka. Maribor. Pomlad 2016, str. 1–16. URL: file:///C:/Users/Uporabnik/AppData/Local/Microsoft/Windows/INetCache/IE/KB42MBNZ/pomlad_Tkalka_2016.pdf (26. 7. 2017).

Vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo – izkušnje JV Slovenije. Zavod za varstvo kulturne dediščine in Slovensko konservatorsko društvo. URL: https://www.program-podezelja.si/images/SPLETNA_STRAN_PRP_NOVA/Novice/Preplet/VKLJU%C4%8CEVANJE_KULTURNE_DEDI%C5%A0%C4%8CINE_V_TURISTI%C4%8CNO_PONUDBO_fin.doc (14. 8. 2017).

Zabukovec, M. (2016). Mladi namesto k staršem v zadrugo. Stanovanjske zadruge kot alternativni načini zagotavljanja dostopnejših najemniških stanovanj. *Delo*, letnik 2016, 8. 7. 2016.