

Obnova gradskih blokova u Beču – primjer dobre prakse



Pripremila: Silvija Czeisberger dipl.ing.arh.

Odsjek za graditeljstvo i kom. gospodarstvo

HGK Komora Zagreb

lipanj 2017.

Subvencioniranjem stanogradnje i obnove starijih objekata, osigurana je zavidno visoka kvaliteta stanovanja u glavnom gradu Austrije Beču. Ovakve mjere idu u prilog bečkim stanovnicima, ukupnoj urbanoj slici grada, okolišu, socijalnoj održivosti, kao i cjelokupnom imidžu Beča kao vodeće europske metropole u urbanističkom planiranju. Za postizanje ovog cilja Beč implementirao je wohnfonds_wien (Stambeni fond grada Beča).

Stambeni fond grada Beča uz Zakon o subvencioniranju stanogradnje (WWFSG1989 obnova stanogradnje, pristupačne stanarine nakon obnove) važan je faktor strategije urbane obnove Grada Beča. Politička odluka o socijalnom i održivom razvoju donesena je još 1974.g., iza čega je uslijedilo i osnivanje ureda urbane obnove. Sustav subvencioniranja obnove stambene gradnje utemeljen je 1984.g. Danas, poticanu stambenu izgradnju u Beču karakterizira visoka kvaliteta planiranja i realizacije, te udoban način stanovanja.

Stambeni fond Beča (Wohnfonds - Wien) neprofitna je organizacija koja surađuje s developerima, vlasnicima kuća, arhitektima, urbanistima, donosiocima odluka i gradskim odjelima. Fond je nadležan za obnovu stambenih naseljenih i nenaseljenih zgrada, mjere održavanja, individualne mjere (dizala), domove (za studente i starije osobe), energetski učinkovitu obnovu stambenih objekata, te obnovu gradskih blokova. Uz subvencioniranu obnovu stambenih blokova, prenamjenu postojećih objekata u stanove, obnovu rezidencijalnih objekata, glavni fokus je, upravo generalna obnova naseljenih privatnih stambenih gradskih blokova. Obnavljaju se i prazni objekti. Od 2000. godine, fokus subvencioniranja je na obnovi stambenih gradskih blokova izgrađenih u razdoblju između 1950. i 1970.

Fond je implementirao tzv. „model četiri stupa” kojeg čini arhitektura, ekologija, ekonomija i socijalna održivost. Socijalnom održivosti izbjegava se segregacija. Arhitektura podrazumijeva kvalitetno planiranje. Ekonomija omogućava pristupačan životni prostor, a ekologija vodi računa o zelenom, otvorenom prostoru i održivoj ekološkoj tehnologiji. Alat kojim se ostvaruju ciljevi Fonda jesu: subvencije, krediti, godišnje naknade itd.



Obnova stambenih gradskih blokova važan je dio urbane obnove. Ona omogućava obnavljanje čitavog niza objekata (ne samo pojedinačnih), u okviru cjelokupnog idejnog koncepta. Osnovni fokus urbane održive obnove gradskih blokova je održiva nadogradnja gusto naseljenih gradskih četvrti. Održiva urbana obnova postiže se brojnim mjerama usmjerenim na kvalitetnu i društveno odgovornu obnovu objekata, te unapređenje stambenog okruženja i slobodnih prostora. U osiguranju kvalitetne ekološke (zelene) obnove, skladna veza između stanovanja i rada, javnog i privatnog prostora, zadovoljavajuća društvena infrastruktura, pristupačnost i sigurnost imaju važnu ulogu. Glavne subvencionirane i nesubvencionirane

možnosti obnove gradskih blokova su: obnova individualnih objekata, izgradnja novih stambenih objekata; mjere namijenjene javnom prostoru i sinergijske mjere koje se odnose na nekretnine. Urbana obnova bloka uključuje selekciju područja gradskog bloka, analizu izvodljivosti (opis problema, analizu postojećeg stanja i korištenja zemljišta, konzultacije za vlasnike nekretnina, koncept implementacije), kooperaciju i sudjelovanje. Urbana obnova ima za cilj smanjenje potrošnje energije, zagađenja zraka i CO₂, te poboljšanje uvjeta života. Toplinsko-energetska obnova inkorporirana je u gotovo svim vrstama obnove, uključujući obnovu objekata izgrađenih u 19. stoljeću.



Sargfabrik, Goldschlagstrasse 169, 1140 Beč



Sargfabrik, Goldschlagstrasse 169, 1140 Beč



Sargfabrik, Goldschlagstrasse 169, 1140 Beč



Slijedeći ove kriterije, svaki subvencionirani građevinski projekt stanovanja preispituje se kroz Savjetodavni odbor ili javnim natječajem. Fond je odgovoran i za osiguranje zemljišta za subvencionirane projekte stanovanja. Dobro usmjerena strategija kupnje nekretnina s razvojnim potencijalom snizila je osnovne troškove bečkog tržišta nekretnina. Unaprijed promišljeno upravljanje projektima postojeću površinu razvilo je u „odmah iskoristivo“ građevinsko zemljište.

Glavni sudionici urbane obnove gradskih blokova uz Stambeni fond Grada Beča su projektni timovi (arhitekti, planeri i ostali profesionalci), administracija na razini Grada i gradskih četvrti, te lokalni uredi urbane obnove u gradskim četvrtima (GB - Gebietsbetreuung) koji pružaju brojne korisne besplatne usluge kao što su savjeti o: stambenim pitanjima, poboljšanju susjedstva, stimulacijama za lokalne tvrtke, planovima za korištenje javnih prostora i zelenih površina. Lokalni uredi urbane obnove središnja su točka kontakta u gradskim četvrtima jer poznaju lokalne ključne igrače i veza su stanovnika sa mnogim drugim uredima Grada Beča.



GB – Gebietsbetreuung 6/14/15 (Lokalni ured urbane obnove za 6, 14 i 15 gradsku četvrt),
Sechshauserstraße 23, 1150 Beč

Neki od reprezentativnih primjera urbane obnove u Gradu Beču svakako su i 25HOURS HOTEL (Lerchenfelder Str. 1-3, 1070 Beč); Sargfabrik (Goldschlagstrasse 169, 1140 Beč); Poslovni park BREITENSEE (Goldschlagstraße 172, 1140 Beč); Stambena zgrada (Obere Amtshausgasse 20-24, 1050 Beč); Stambena zgrada (Fendigasse 20, 1050 Beč).

25HOURS HOTEL, Lerchenfelder Str. 1-3, 1070 Beč



25HOURS HOTEL, Lerchenfelder Str. 1-3, 1070 Beč

U središtu Beča studentski dom arhitekta Kurt Schlaussa iz 1971.g. revitaliziran je u dizajnerski hotel 25hours. Transformacija se odvijala u dvije faze. Prva faza u razdoblju od 2009-2011 obuhvaćala je nadogradnju triju katova staklene strukture strogih linija prateći postojeću čelično betonsku konstrukciju. Druga faza gradnje u razdoblju od 2011-2013. obuhvatila je pregradnju hotela s podrumom, podzemnim garažama i prostorijama za seminare. Obje faze karakterizira uzajamno uvažavanje nove i postojeće arhitekture. Tri nova kata omogućila su izgradnju 34 nove sobe i spektakularni bar s pogledom sa krovne terase. Hotel ima ukupno 219 soba. Stara „isprana“ betonska fasada osvježena je antracitnim bojanjem uklopivši se tako u novi izgled grada.



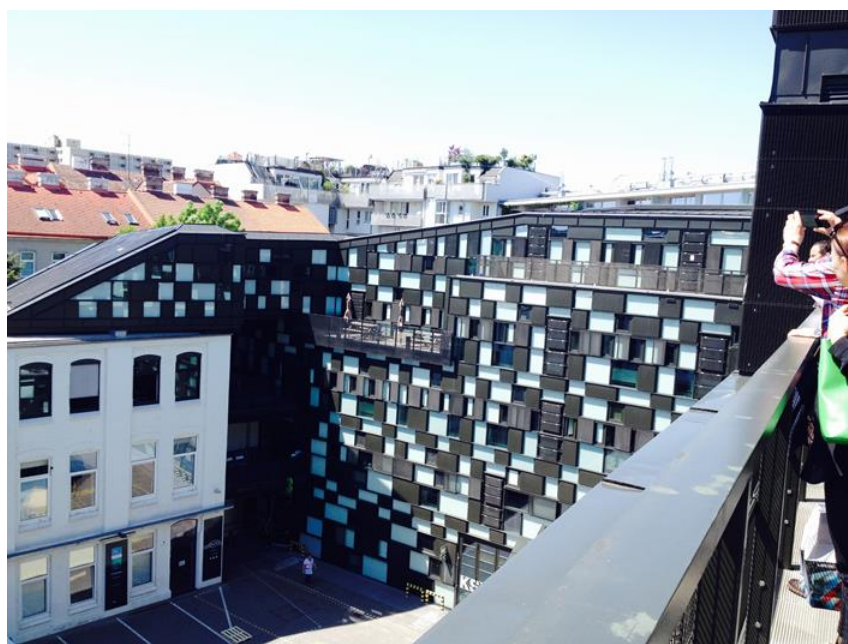
25HOURS HOTEL, Lerchenfelder Str. 1-3, 1070 Beč

Poslovni park BREITENSEE, Goldschlagstraße 172, 1140 Beč



Poslovni park BREITENSEE, Goldschlagstraße 172, 1140 Beč

Poslovni park BREITENSEE s 15.000 revitaliziranih i 10.000 novoizgrađenih četvornih metara otvoren je 2013. godine. Fasada od opeke podsjeća na vrijeme kada je tvrtka Telefon d.d. jednom imala svoje mjesto proizvodnje upravo na ovom mjestu. Stara građevinska struktura zadržana je obnovom i nadogradnjom u osnovnoj strukturi. Novoizgrađeni građevinski dijelovi čine jasan kontrast postojećoj strukturi npr. u boji (crna boja nove strukture suprotstavlja se bijeloj boji postojeće strukture), pa ipak zajednički čine koherentnu cjelinu. Šarm industrijske arhitekture iz vremena izgradnje prvotnog objekta susreće inovativni industrijski dizajn 21. stoljeća. U prostoru ureda (s terasama), studijima, spremištima i radionicama, inteligentnom i funkcionalnom industrijskom kompleksu posluju jedna uz drugu djelatnosti tehnologije, grafike, dizajna i medija.



Poslovni park BREITENSEE, Goldschlagstraße 172, 1140 Beč

Stambena zgrada, Obere Amtshausgasse 20-24, 1050 Beč



Stambena zgrada, Obere Amtshausgasse 20-24, 1050 Beč

Obnovljenu stambenu zgradu između ostalog karakterizira s velikom pažnjom uređeno unutarnje blokovsko dvorište. Uz nadogradnju terasa i balkona efektno su planirane i realizirane ozelenjene vertikalne površine stambenih zgrada i dvorišta.



Stambena zgrada, Obere Amtshausgasse 20-24, 1050 Beč

Stambena zgrada, Fendigasse 20, 1050 Beč



Stambena Stambena zgrada, Fendigasse 20, 1050 Beč

Stambena zgrada obnovljena je 2011.-2012. i opremljena komponentama modernih pasivnih kuća. Na objektu s postojećih pet katova, sa pretežno dvo i trosobnim stanovima, nadograđena je futuristička, krovna konstrukcija u visini tri kata s luksuznim stanom. Kako bi se osiguralo dovoljno stambenog prostora u nadograđenom potkrovlju uz maksimalno smanjenje ljetne vrućine arhitektura nadograđenog potkrovlja projektirana je poput broda.



Stambena zgrada, Fendigasse 20, 1050 Beč, krovna terasa dvoetažnog stana u središtu Beča