



Z enega številnih gradbišč v naši občini: gradnja stanovanj ob Poljanski cesti

## Metuzalemi med hišami - in druge značilnosti naših stanovanj

V stanovanjskem skladu občine Ljubljana-Center prevladujejo dvosobna stanovanja. Teh je blizu 30 odstotkov. Nekoliko manj je trisobnih stanovanj — četrtina, nadaljnja četrtina so enosobna stanovanja, garsonjer pa je manj kot 10 odstotkov.

Povprečno merijo stanovanja 59,2 m<sup>2</sup>, nekoliko nižje pa je povprečje družbenih stanovanj — 57,4 m<sup>2</sup>. Da je povprečna velikost stanovanja dokaj ugodna, nam dokazuje tudi povprečna površina na stanovalca, ki znaša 19,9 m<sup>2</sup>.

Kar zadeva vrsto lastnine, kažejo podatki »Doma«, da je bilo 1966 v zasebni lastnini le 21 odstotkov stanovanj, v letu

1971 pa se je ta odstotek dvignil na 31,5. Če se bo tak razvoj nadaljeval, bo leta 1976 skoraj polovico stanovanj v zasebni lastnini.

Eden izmed kazalcev stanovanjskega standarda je tudi povprečje stanovalcev na stanovanje. V Centru stanuje v enem stanovanju 2,7 stanovalca, v družbenih stanovanjih pa trije.

Podatki tudi kažejo, da je bilo do leta 1918 sezidanih 46,2 odstotka, v letih 1919 — 1945 pa 19,6 odstotka stanovanj.

Od leta 1946 do 1960 je bila sezidana dobra desetina, po 1961 pa dobra petina stanovanj. Kot zanimivost naj navedemo število hiš, zgrajenih v prejšnjih stoletjih:

■ Dve najstarejši hiši izvirata še iz 14. stoletja, pet hiš iz prve polovice in sedem iz druge polovice 15. stoletja. Iz prve polovice 16. stoletja je šest hiš, iz druge pa že 13. Od začetka 17. do konca 19. stoletja pa stoji še vedno 155 hiš. Torej je v občini Center kar 188 hiš sezidanih v prejšnjih stoletjih.

V občini je pet stanovanj brez vsakršnih instalacij, samo z električno je 1608 stanovanj. Brez kopalnice je 5104 stanovanj, brez lastnega stranišča pa 2979 stanovanj.

Ta stanovanja bi bilo treba nadomestiti z novimi. Stanovanj, ki bi jih bilo potrebno sanirati, pa je 2949. Kljub temu pa vsa stanovanja še vedno ne bi imela svojih kopalnic niti stranišč.

Cilj srednjeročne stanovanjske politike je tudi zagotoviti vsakemu gospodinjstvu primerno stanovanje. Leta 1971 je prišlo na stanovanje 1,1 gospodinjstva. Deset let poprej je bilo to povprečje še 1,5. Z drugimi besedami, v nad 91 odstotkih stanovanj je eno go., spodinjstvo, medtem ko so na primer s tremi ali več gospodinjstvi 204 stanovanja. Drugače rečeno, če naj bi imelo vsako gospodinjstvo lastno stanovanje, bi morali zgraditi 1255 novih stanovanj.

To pa je samo del stanovanj, ki bi jih morali po srednjeročnem programu zgraditi. Nova stanovanja bo namreč potrebno zagotoviti tudi vsem tistim, ki stanujejo v zasilnih ali drugih neustreznih stanovanjih. Takšnih stanovanj je v občini Center kar precej. V ilustraciji naj naštejemo samo nekatera:

□ Gosposvetska 13-Kolizej; Poljanska 54; Hrenova 17-bivši sodni zapori; Poljanski napis 40-Cukrarna; Moše Pijade 22-akademski kolegij; Svabičeva 15-Pri konjušnici, Pod Turnom 3-tivoljski grad, Pod Turnom 4-Svicarija.

Prav v teh stanovanjih je tudi največ socialnih podpirancev. Kljub takemu stanju teh hiš pa je še vedno precej doseljencev — podnajemnikov.

## Koliko stanovanj iz solidarnostnega sklada?

Pri izdelavi programa solidarnostnega sklada je strokovna služba stanovanjskega podjetja DOM upoštevala, da ni imela pri roki vseh podatkov o dohodkih zaposlenih v občini Center, ker tedaj podatkov za leto 1972 še ni bilo.

Predvideli so, da bodo osebni dohodki v naslednjih letih naraščali 10-odstotno letno, stopnja rasti zaposlenosti pa bi se povečala povprečno za pet odstotkov letno.

Upošteva vire solidarnostnega sklada so izračunali, da bo skupna sredstva tega sklada od 1972 do 1976 znašala 233.560.709 dinarjev.

Od tega naj bi dali za kreditiranje najemne stanovanjske gradnje okrog 180 milijonov, za subvencioniranje stanarin približno 34 milijonov, za premiranje stanovanjskih varčevalcev 1,2 milijona, drugo pa bi

odpadlo na stroške upravljanja solidarnostnega sklada (tri odstotke) in na stroške za raziskovalno dejavnost (en odstotek).

Dalje so predvidevali, da bi v letu 1973 subvencionirali le manjše število stanovalcev in tako bi letos pomenila subvencija pet odstotkov, 1974 — 12, 1975 — 20 in leta 1976 — 30 odstotkov izločenih sredstev za solidarnostni sklad.

»Doma« predvideva, da bi iz solidarnostnega sklada do 1976 lahko zgradili 1168 stanovanj. Od tega bi bilo skoraj sedem desetih garsonjer, enosobnih in enainpolsobnih stanovanj.

Visok odstotek garsonjer in manjših stanovanj so predvideli predvsem zato, ker občinska prioriteta lista izkazuje največ potreb po takih stanovanjih.

## 138 starih milijard za blizu 6.000 stanovanj

S sredstvi, ki so planirana za občino Center, naj bi v obdobju 1972 do 1976 zgradili skupaj 5.938 stanovanj. Od vseh bi bilo 2.808 najemnih stanovanj in 3.130 stanovanj v etažni lastnini in družinskih hišah. Za takšen obseg stanovanjske gradnje je potrebno zagotoviti 374.300 kvadratnih metrov stavbnih zemljišč. Celotna vrednost zgrajenih hiš, upoštevajoč cene iz leta 1972, ki se gibljejo od 3.600 do 4.500 za m<sup>2</sup>, bi znašala 1.379.786.000 dinarjev.

Na območju občine Center bi bilo zgrajenih v programiranem obdobju 2.077 stanovanj na 81.700 m<sup>2</sup> stavbnih zemljišč ter v skupni vrednosti 484.814.000 dinarjev. Takšen obseg gradnje pa je pogojen s spremembo namernosti stavbnega zemljišča CO-Poljane, to je od Potočnikove ulice do Ambroževega trga, kar pa je seveda odvisno še od spremembe generalnega urbanističnega

načrta Ljubljana. Na omenjenem zemljišču bi namreč bilo mogoče zgraditi okrog 800 stanovanj in če omenjenega programa ne bi mogli na tem mestu uresničiti, bo potrebno za omenjenih 800 stanovanj zagotoviti stavbna zemljišča na območju ostalih ljubljanskih občin.

Gradnja zasebnih hiš, ki je programirana v obsegu 1.248 hiš, bi se usmerila na območje občin Šiška in Vič-Rudnik ter delno tudi na ostale ljubljanske občine. Gradnja stanovanj v blokih in stolpnih zgradbah lastnike bi se realizirala na vseh območjih mesta, s tem da bi posebej poudarili gradnjo teh stanovanj v zaključnih objektih, da bi tako bilo možno ustrezno urediti tudi sistem upravljanja stanovanjskih hiš etažnih lastnikov kakor tudi, da se razvije združni sistem gradnje in upravljanja stanovanjskih hiš.

## V povprečju: velika, a bolj ali manj stara stanovanja

Razvojne težnje mestnega središča, se pravi občine Center, kažejo, da se bo tudi v prihodnje skrčilo število prebivalcev v občini — vsaj relativno, upošteva pri tem tudi vse možnosti za stanovanjsko gradnjo.

Spričo sedanje gostote zadržav in potreb po sanacijskih posegih v stanovanjski sklad na ozemlju občine ni možno brez obsežnih in drugih urbanističnih posegov zagotoviti tolikšnega obsega stanovanjske gradnje. Zato bo treba v sodelovanju z drugimi občinami zagotoviti ustrezne lokacije za stanovanjsko gradnjo na območju sosednjih občin. V občini Center pa naj bi zazidali le tiste proste površine, na kateri je mogoče zagotoviti smotrno stanovanjsko gradnjo.

Mesto Ljubljana se je razvijalo iz sedanje občine Center. Zato je tudi stanje stanovanjskega sklada kritično. Od 9044 družbenih stanovanj je kar

1952 stanovanj ocenjenih do 50 točk, se pravi, da jih je treba sanirati in nadomestiti. Dalje, 46 odstotkov stanovanj v občini je bilo sezidanih pred letom 1918; večina teh stanovanj zahteva znatne posege. Pri tem naj še posebej omenimo, da pride sicer na stanovalca skoraj 20 m<sup>2</sup> stanovanjske površine. To je najvišje povprečje v SR Sloveniji in SFRJ, kar je pripisati predvsem nefunkcionalnosti starih stanovanj, ki imajo istočasno zelo nizek standard opremljenosti.

Tudi opremljenost primarnih in sekundarnih napeljav in instalacij je dokaj izrabljena, zato vsaka večja rekonstrukcija mestnega jedra terja tudi celotno obnovo vseh komunalnih naprav. K temu pristojejo še visoke stroške rušenj in nadomeščanja obstoječega sklada. Vse to je seveda povezano z visokimi stroški priprave zemljišč, kar v bistvu onemogoča smotrno stanovanjsko gradnjo.

## Oh, gospa Kati

Hvala za pozornost, dragi moji Dogovori. Moje sedanje »Pismo z vprašanjem« je zbudilo velik odmev v krogu moje družine, pa tudi malo dlje. Reakcije so več kot ugodne. Posebej se za vas in vaše uredništvo. Veste, takoj po izidu zadnje številke Dogovorov mi je žena rekla: »Vene, ti si čisto navaden norec. Norce briješ iz samega sebe, s tem pa delaš reklamo za Dogovore.« Jaz pa sem ji odvrnil: »Žena, pojdi lepo v kuhinjo, kajti zate je kuhinja. Na pisanje se ne spoznaš, na reklamo pa še manj.« Nasršila se je in zinjila skozi stisnjene zobe: »Ti si norec. in sicer velik norec.« Tako je rekla, dobesedno tako. No, dragi moji sodelavci (to smo že postali, mar ne?) kaj bi vam še pripovedoval o svoji ženi. Zlahka jo bom ukrotil. To se mi je, verjemite mi, že večkrat posrečilo.

Mene pa zdaj trapijo druge skrbi. Oh, kako me je, kot pravijo Srbi, za... tista gospa Kati, ne vem, ali jo poznate. Stanuje v stolpnici blizu mene, jaz pa sem v tej stolpnici hiš-

nik in tako me je usoda povezala z gospo Kati. To pa je dvo-nožni hudičevka, z eno glavo in celo rešto drugih reči. To je daviteljica. Kadar pomislim nanjo, se mi zasmili tisti njen Pepe (tako mu pravi, v resnici pa je Peter). Ker se revež tudi ne sme obnašati drugače kot kakšen Pepe. No, vse to vam pripovedujem mimogrede, da bi me razumeli. Moj poglavitni namen pa je ogreti vas za članek, ki bi ga napisali o gospe Kati. Lahko vam rečem, to bi bil izvrsten uvodnik. Če se ne da, ne vztrajam na tem. Toda, kajne, saj imam pravico tudi vztrajati? No, če ne gre na prvo, pa vsaj na drugo stran.

Kot sem rekel, gospa Kati je v stolpnici prava pravcata vragulja. Stanuje v šestem nadstropju, se pravi v sredini. Zgoraj šest, spodaj šest, zakaj vsega skupaj je nekaj več kot ducat nadstropij. Kako, boste vprašali, kaj ne poveš? Preprosto, šesto nadstropje zaleže za poldrugo nadstropje, ker polovico nadstropja naredi gospa Kati. Kako to? vprašujete. Preprosto, tovarišija. Zmerom kadar