

Od urbane trgovine do novega mesta*

Aleš Gabrijelčič

Uvod

Še pred kratkim smo pojem trajnosti v mestu dojemali kot proces usklajevanja dveh nasprotujočih si urbanističnih modelov: zgodovinskega strnjenege jedra, ki mora za ohranjanje svoje aktualnosti nenehno sprejemati nove vsebinske vloge, ter razpršenega mesta, ki svojo podobo in vsebino šele oblikuje, pogosto po generičnih vzorcih (Koželj 2008). Z razvojem trajnostnega mesta smo iskali vzvode za učinkovito uresničevanje potreb mestnih prebivalcev, ne da bi pri tem ogrozili sposobnost preživetja prihodnjih generacij. V ospredju je bila zamisel o oblikovanju mest, ki bodo pripravljena na morebitne prihajajoče krize in jih bodo sposobna tudi uspešno prebroditi. Le redkokd pa je pričakoval, da nas bodo pretresi, ki so se še nedavno zdeli zelo oddaljeni, tako hitro dohiteli. Ujme, ki so posledica podnebnih sprememb, pandemije, energetske krize, naraščajoča izoliranost držav in vojne so dejavniki, ki spodbujajo urbana središča k ponovnemu premisleku o načrtovanju in hitrejši uvedbi ukrepov za učinkovito krizno upravljanje. Danes zato ob bok trajnosti vse pogostejše vpeljujemo tudi pojem odpornost. Odporna mesta (tudi "rezilientna mesta") so urbana območja, ki so sposobna prenesti pretrse, se prilagoditi in hitro okrevati po različnih vrstah kriz ali šokov, in sicer s pomočjo različnih "modelov za krmiljenje" (Hauge 2011). Mednje med drugim prištevamo razvoj raznolikih panog gospodarstva, zagotavljanje različnih virov energije in vzpostavitev trajnostnih oblik javnega prevoza. Ključne ideje odpornosti so se združile v zamisli profesorja Carlosa Morena, ki je razvil svojo urbanistično sintezo kot odziv na sodobne izzive urbanizacije. Njegova zamisel temelji na preoblikovanju mestnih območij v bolj odporne, vključujoče in prebivalcem prijazne skupnosti, kjer so vse ključne storitve in dobrine na dosegu roke. Leitmotiv tako imenovanega mesta kratkih poti je ustvarjanje mestnih skupnosti z optimalno gostoto poselitve ter vzpostavitev številnih lokalnih vozlišč, ki s svojo vsebinsko raznolikostjo zmanjšujejo odvisnost prebivalcev od osebnih vozil. Z raznolikostjo ključnih vsebin zagotavljamo temelje za pozitivne ekonomske in kulturne učinke ter ustvarjamo stabilno in povezano lokalno skupnost.

Mesto priložnosti

Ljubljana spada med razvita evropska mesta, ki zvesto sledijo sodobnim smernicam v urbanističnem razvoju. Zunaj njenega najožjega središča pa izstopa območje, ki je v prepoznavanju svetovnih trendov vedno nekaj korakov pred drugimi. Nekdanja Javna skladišča, danes znana kot BTC City, veljajo za eno največjih evropskih trgovsko-poslovnih središč (Kladnik 2006) in obkrožajo velik del severovzhodne Ljubljane. Iz zasebne pobude in instinkta za preživetje se je tu razvil prostor, ki hitreje prepozna svetovne trende v upravljanju in oblikovanju mestnih skupnosti. Z njim od leta 1990 upravlja družba BTC, d. d., ki je iz skromnih začetkov razvila močno poslovno središče z več kot 22 milijoni obiskovalcev na leto in danes prispeva levji delež k ljubljanskemu BDP-ju. Številne pretekle krize in globalne spremembe so družbo, s tem pa tudi območje BTC City, silile k hitremu prilagajanju in učinkovitemu odzivanju na izzive. Vodstvo uprave je spoznalo, da mora za ohranjanje gospodarskega primata preseči enotirni razvoj nakupovalnih središč ter privabiti raznolike vsebine, ki bodo območju vlile nov elan in ohranile vitalnost njihovega »mesta«. Prostorska mreža dvoran nekdanjih javnih skladišč tvori edinstven urbani ambient, ki je podoben starim strnjenim mestnim jedrom in oblikuje močen identitetni poudarek. V družbi so spretno izkoristili te prednosti, ob tem pa tudi lastniški nadzor nad celotnim območjem, s čimer si utirajo pot v izjemno agilno uvajanje novosti.



1

Sl. 1: Do leta 1987 so Javna skladišča postala največji kopenski blagovni terminal v Evropi. Vir: i997.photobucket.com/albums/af96/unioneu/Smartinka006.jpg

Po drugi svetovni vojni, ko se je poškodovana Ljubljana obnavljala, se je zaradi številnih novih gradenj, socialnih programov in liberalizacije dogmatičnega planskega gospodarstva sunkovito povečala splošna kupna moč. Zrasla so nova industrijska območja, ki so bila večinoma usmerjena v izdelavo izvoznih izdelkov, doma pa so se potrošniki vse bolj pogumno odločali za nakup uvoženega blaga. Obstojeca skladišča obratov, zadrug in trgovskih objektov so postala za obvladovanje naraščajočega trgovskega prometa preskromna. Potreba po centraliziranem skladiščenju, ki bi delovalo po načelu kopenskega terminala in bi v prihodnosti zadoščalo za celotno ljubljansko industrijo in trgovino, je postajala vse bolj nujna. Leta 1954 je okrajni ljudski odbor Ljubljane naposled sklenil začeti gradnjo novih sodobnih skladišč ob Šmartinski cesti. Sprva načrtovanih enajst skladiščnih dvoran s skupno površino 65.000 m², za katere je idejne projekte izdelal Splošni projektivni biro Ljubljana, naj bi zadostovalo za naslednjih 50 let. Že čez 10 let so se dvorane izkazale za premajhne, območje skladišč je bilo treba razširiti in zasnovati nove objekte. Do leta 1975 so Javna skladišča postala največji kopenski terminal v Jugoslaviji. Kljub težavnim gospodarskim razmeram, ki so sledile naftni krizi v sedemdesetih letih 20. stoletja, se je dejavnost razvijala naprej, spremljala jo je bliskovita gradnja novih uporabnih površin. V letu 1987 je Ljubljana postala največje carinsko območje v nekdanji državi in sočasno največji kopenski blagovni terminal v Evropi. S postopnim propadanjem nekdanjega družbenega sistema pa je gospodarska negotovost sčasoma naraščala; dokončni razpad države je privedel do kritičnega pretresa in izgube velikanskega skupnega trga. Območje je čez noč ostalo brez vloge in z več kot 50.000 m² neizkoriščenih površin. Podjetje se je v iskanju ter potrjevanju na novo pridobljene podjetniške pobude in svobode preoblikovalo v delniško družbo

*Wall, Alex, Gruen, Victor. 2005. Victor Gruen: From Urban Shop to New City. Barcelona: Actar.

Sl. 2: Začetek gradnje Javnih skladišč ob Šmartinski cesti sega v leto 1954.

Vir: i997.photobucket.com/albums/af96/unioneu/Smartinka008.jpg

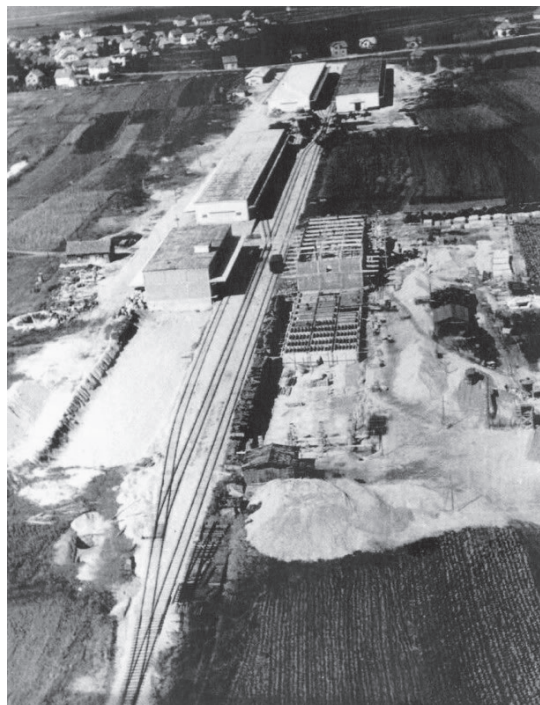
Sl. 3: Eno prvih zgoščenih nakupovalnih središč s pripadajočimi javnimi površinami v ZDA – Northland v Detroitu. Vir: chiefcitymechanical.com/wp-content/uploads/2013/07/Kohls-Department-Store-Eastland-Mall-Bloomington.jpg

Sl. 4: Prefinjena simbioza vsebin je v nakupovalnih središčih ustvarjala prijetno ozračje, zato so se obiskovalci tam radi zadrževali dlje, trgovcem pa prinašali večji dobiček. Vir: ewscripps.brightspotcdn.com/dims4/default/6d1bebb/2147483647/strip/true/crop/4074x2550+0+0/resize/1280x801!/quality/90/?url=http%3A%2F%2Fewscripps-brightspot.s3.amazonaws.com%2F44%2F75%2F0246ad49484ba7ddf6f9879979b3%2F1950s-photo-of-mall-1.jpg

in odločilo za korak v neznano. Leta 1993, ko je vodenje družbe prevzel dolgoletni predsednik uprave Jože Mermal, je ta odročni del mesta še vedno veljal za neuglednega, namenjenega predvsem transportu in industriji. Drzen in nepričakovan trgovinski preizkus, ki bi vnesel svežino in gospodarsko oživil območje, je pričel snovati v skladiščni dvorani A. V njej so svoje prve površine našle tuje verige, ki so takrat šele pričele vstopati na slovenski trg. Z inovativno vsebinsko zasnovo ter obilico dostopnega prostora za nadaljnjo širitev je območje hipoma postalo priljubljeno, tako med obiskovalci kot med vlagatelji. Eksploziven razcvet trgovine je pričel izpodrivati primarno dejavnost skladiščenja, ki se je odmikala vse bolj proti obrobju Letališke ceste. V želji nadaljnega širjenja potrošniške ponudbe tudi izven meja dvorane A je bilo potrebno doseči preboj na področju urejanja osnovne gospodarske infrastrukture. Z namenom preoblikovanja videza novega "mesta" so nekdanje železniške tire, ki so nekoč služili skladiščnim dvoranam, nadomestili z urejenimi javnimi ulicami. Številna priznana imena slovenske arhitekture so bila tedaj povabljeni k oblikovanju ambientov posameznih trgovin in njihove javne podobe. Sinergija vlaganja v trgovski program, infrastrukturno urejenost ter postopno obogatitev ponudbe z zabavno-rekreacijskim program je v letu 2000 privedla do rekordnih 11 milijonov obiskov, ki jih je družba proslavila s slavnostno odtvortvijo poslovne stolpnice ob Šmartinski cesti in s tem začela novo poglavje v razvoju BTC City.

Dnevna soba lokalne skupnosti

Zamisel o trgovini kot temelju za oblikovanje novih mestnih ambientov sega že v preteklost. V zgodnjih dvajsetih letih 20. stoletja so se v ameriških predmestjih prvič pojavili zametki sodobnih nakupovalnih središč (Wall, 2005). Te organizacijske mojstrovine, sestavljene iz ene ali več stavb, tvorijo komplekse trgovinskih enot, ki se dvigajo kot samostojni otoki ali pa se prepletajo pod skupno streho, ustvarjajoč prostor za nove mestne zgodbe in doživetja. Do tedaj je namreč potekala v mogočnih veleblagovnicah, ki so krasile zgoščena središča mest. Z razvojem razpršenih predmestij, ki so se širila hitreje, kot so se mogla zgoščevati, pa je vzniknila težnja po oblikovanju novega skupnega prostora. Pobudo so prevzeli trgovci, saj so v njej prepoznali veliko priložnost za rast svojega dobička. S svojo vzneseno vizijo so začeli ustvarjati privlačne prostorske ambiente, namenjene vsakodnevnim nakupom s tem pa tudi srečevanju in druženju potrošnikov. Ta prefinjena simbioza je ustvarjala prijetno ozračje, zato so se obiskovalci tam radi zadrževali dlje, trgovcem pa prinašali večji dobiček zaradi povečane nakupovalne vneme in pogostejših impulzivnih nakupov. Arhitekti in urbanisti so viziji z navdušenjem sledili, saj so v nakupovalnih središčih prepoznali potencial za oblikovanje sodobnih mestnih forumov, kjer se prepletajo različne komercialne, javne, kulturne in športne dejavnosti. Na prelomu tisočletja pa se je začela pojavljati močna in grozeča konkurenca suburbanim nakupovalnim središčem – vzpon svetovnega spleta, ki je obljubljal udobje nakupovanja iz domačega naslanjača in neomejen dostop do globalne ponudbe izdelkov. Na robu preživetja in pred izzivom, kako prilagoditi svojo ponudbo, so se v središče strategij za obstanek prebile vloge mešanja namenskih rab, uvedba novih, privlačnih vsebin ter tesnejše povezovanje z mestno infrastrukturo. Nakupovalna središča so želela postati ne le mesta nakupovanja in zabave, ki čez noč zamrejo, temveč tudi središča stanovanj, gospodarstva in navsezadnje lokalne skupnosti. Živa in dinamična območja, kjer se prepletajo poslovne in družbene dejavnosti, ki bogatijo življenje prebivalcev in obiskovalcev.



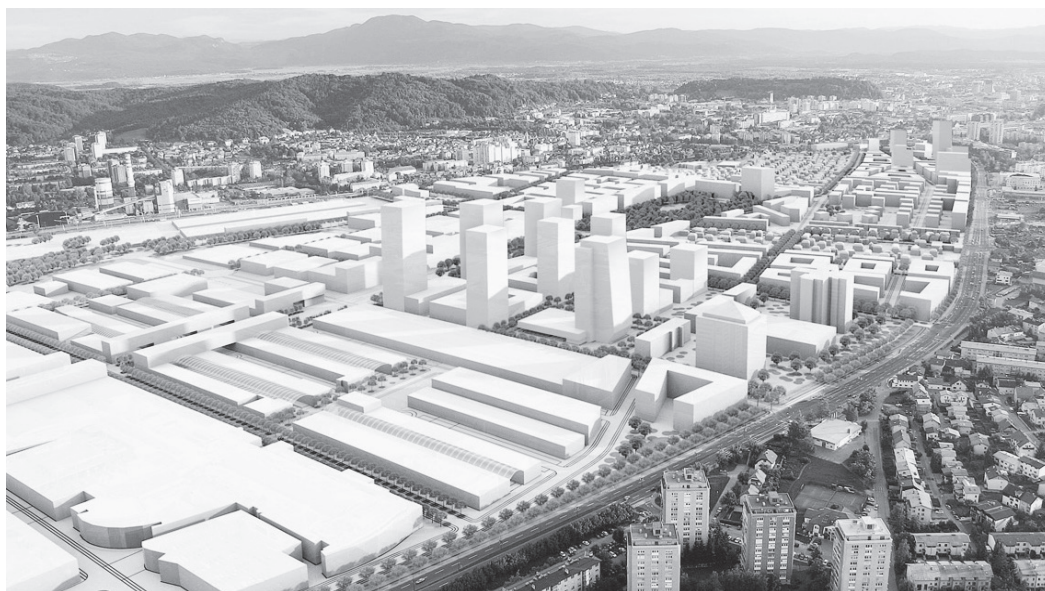
2



3



4



5

Trajnostna načela in načrtovanje odpornosti

V družbi BTC so zelo zgodaj prepoznali zenit fizičnega nakupovanja in grožnjo prevlade spletne trgovine. Prvi koraki k vsebinski diverzifikaciji in s tem k preživetju območja so bili storjeni na prelomu tisočletja z odprtjem mogočne poslovne stolpnice BTC. Ambicija uprave in njenega predsednika je postalo oblikovanje resničnega malega mesta z vsemi podpornimi funkcijami. S prepletanjem različnih kulturnih vsebin, kot sta multikino in gledališče, ter javnih in športnih dejavnosti, vključno s teniški in atletskimi dvoranami, zdravniškimi centri in pošto, se je oblikovala skoraj samozadostna enklava znotraj urbanega prostora Ljubljane. Eksponentna rast območja se je v strokovnih krogih sprva dojemala kot negativna konkurenca mestnemu središču. Kasneje pa se je utrdilo spoznanje o soobstoju dveh središč mesta, ki bi ju bilo treba povezati, saj nagovarjata isto množico ljudi. Prostorska povezava bi vzpostavila kompleksen sistem središč in omogočila ne le večjo fizično mobilnost prebivalcev, temveč tudi večji pretok idej, pobud in kapitala ter postopno prelivanje vsebin z namenom vsebinskega uravnovešenja. Potencial tovrstnega zblíževanja je prepoznalo tudi mesto, ki je leta 2008 v sodelovanju z upravo BTC ter drugimi partnerji v okviru »Partnerstva Šmartinska« razpisalo mednarodni urbanistični natečaj za vsebinsko in arhitekturno ureditev ob Šmartinski cesti. Območje z razkošnim mestnim parkom in gosto pozidavo bi služilo kot vezivno tkivo med obema središčema. Zgoščevanje stanovanjskih površin bi odprlo vrata za obsežnejše vsebinsko preoblikovanje BTC City ter s programsko pestrostjo zagotovilo živahno, 24-urno življenje tega dela Ljubljane (Hosoya, Schaeffer 2008). Globalna recesija, ki je pri nas še posebej močno prizadela nepremičninski in gradbeni sektor, je vsaj za nekaj časa zavrla namero za postopno urbano združevanje.

Po dvajsetih letih stalne gospodarske rasti so se med recesijo v ospredje ponovno prebile teme o odpornosti in vzdržnosti. Ob znatnem upadu kupne moči in posledičnem zapiranju trgovin se je v upravi družbe ponovno pojavila težnja po vsebinskem preoblikovanju. Čeprav so se v preteklosti z gradnjo velikih poslovnih površin, kot sta stolpnica BTC in Kristalna palača, zagotavljali prostori za velike domače in multinacionalne družbe, so v času krize priložnost prepoznala zagonska podjetja z modelom krožnega gospodarstva. V turbulentni krizi so namreč v senci velikih korporacij zacveteli novi poslovni modeli, ki so v poslovno krajino prinesli svežino in inovacije. Podjetniki, delujoči po načelih krožnega gospodarstva, so bili inovatorji, ki so z osredotočanjem na ponovno uporabo, recikliranje in trajnostno uporabo virov želeli zmanjšati odpadke, podaljšati življenjsko dobo izdelkov in omejiti negativne vplive na okolje. S svojimi rešitvami se trudijo ustvarjati zaprte zanke v proizvodnih procesih in s tem prispevati k bolj trajnostnemu in učinkovitemu gospodarstvu. V želji, da bi BTC privabil čim več takšnih zagonskih podjetij, so se začela močna vlaganja v trajnostno preoblikovanje celotnega območja. Izboljšana infrastruktura in okolju prijazne rešitve so ustvarile podporno okolje, kjer bi inovativni podjetniki uspevali in razvijali svoje zamisli. Začela sta se gradnja pametnih stavb in uvajanje energetskih rešitev, ki so bistveno zmanjšale porabo energije in emisije pri obstoječih strukturah. Poleg tega so vlagali v razvoj zelenih površin,



6

Sl. 5: Območje BTC City že zdaj premore razvojno dinamiko, v prihodnosti pa lahko preraste v osrednji gospodarski generator regije. Vir: hosoyaschaeffer.com/projects/partnership-smartinska/
Sl. 6: Z nedavno obuditev zasnov iz Partnerstva Šmartinska in njenih zamisli za centralni park, zgoščeno karejsko zazidavo ter posamezne višinske poudarke se odpira nova priložnost za celovit urbanistični in vsebinski razvoj. Vir: hosoyaschaeffer.com/projects/partnership-smartinska/

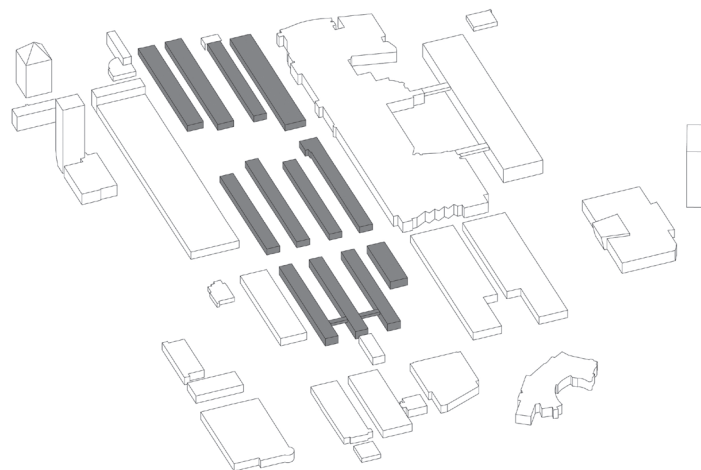
kolesarskih stez in izboljšanje javnega prevoza. Vse bolj se je krepilo zavedanje, da je območje, prekrito s prometnimi arterijami in parkirišči, eden največjih toplotnih otokov v Ljubljani. Zaradi visoke temperaturne obremenitve je območje začelo dobivati negativno podobo, ta pa je odvrčala obiskovalce in uporabnike. Z ukrepi, kot je zasaditev več kot 1500 mladih dreves, ki so že nekoliko zrasla in imajo že več možnosti za preživetje, z ozelenjevanjem streh, fasad in talnih površin je začrtana namera ustvariti bolj trajnostno in prijetnejše mestno okolje, ki bo prispevalo k izboljšanju kakovosti zraka, zmanjšanju toplotnih otokov ter povečanju biotske raznovrstnosti.

Pandemija covid-19 je pri nas in po svetu znova razgalila vsebinske pomanjkljivosti velikih poslovno-trgovinskih središč. Zaradi začasne prepovedi fizične prodaje in zapovedanega dela od doma je v nekdanih javnih skladiščih za nekaj časa ponovno zavladala tišina. V teh zahtevnih časih se je porodila vizija o bodočem živahnem in odpornem mestu, v katerem bi bile na dosegu roke vse ključne vsebine. Da pa bi ta vizija postala resničnost, je danes bistveno ustvariti pogoje ne le za raznolike poslovne, kulturne in športne dejavnosti, temveč tudi za privlačno bivanje. BTC City si dejavno prizadeva za uresničitev gradnje stanovanjskih enot, saj želi ustvariti urbano oazo, kjer se na enem mestu prepletajo življenje, delo, nakupovanje in zabava. Z nedavno obuditev zasnov iz Partnerstva Šmartinska in njenih



7

idej za centralni park, zgoščeno karejsko zazidavo ter posamezne višinske poudarke, se odpira nova priložnost za celovit urbanistični razvoj. Sočasno se ob severovzhodnem robu območja, v bližini nekdanjih silosov Žita, na pobudo močnega predstavnika zasebnega kapitala velikopotezno načrtujejo obsežne površine cenovno dostopnih stanovanj. Te nove vsebinske priložnosti prinašajo obet za prihodnost, v kateri bo mestno okolje, zgrajeno na temeljih industrije in trgovine, zaživel v svoji polni funkcionalnosti in estetiki. Prepletanje sodobne arhitekture in trajnostnih rešitev bo ob pravem načrtovanju ustvarilo privlačne zelene javne prostore, ki bodo spodbujali družbeno povezanost in kakovostno bivanje. Odpirala se bodo vrata za premišljen in odporen razvoj urbane krajine, ki bo služila kot zgled dobre prakse še za prihodnje rodove, s kombinacijo inovativnih urbanističnih pristopov in odgovornega upravljanja pa bodo ustvarjeni nastavki za oblikovanje sodobnega mesta, ki ne bo prilagojeno le potrebam današnjih obiskovalcev, temveč bo pripravljeno tudi na številne izzive bližje in daljne prihodnosti.



8

Literatura

Centralni park na območju BTC Cityja, nova zelena oaza Ljubljane, sporočilo za javnost. 24. 11. 2022. Dostop 24. 6. 2024 na: www.btc.si/sporocila-za-medije/2022/11/centralni-park-na-obmocju-btc-cityja-nova-zelena-oaza-ljubljane/.

Hague, Cliff. 2011. Dostop 24. 6. 2024, na: cliffhague.wordpress.com/2011/05/16/making-cities-and-regions-more-resilient/.

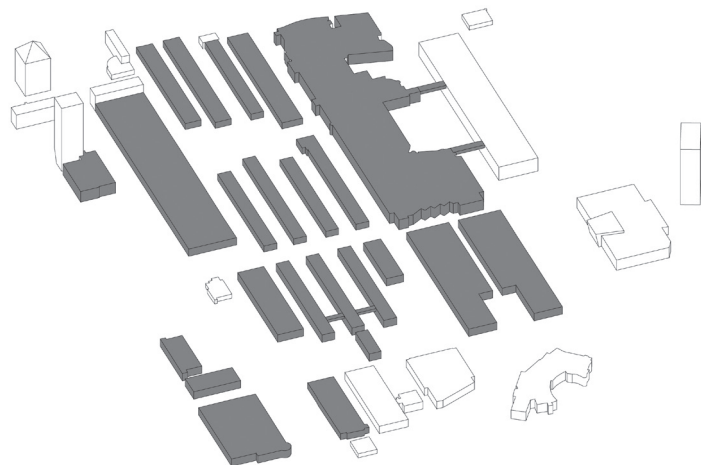
Hosoya Schaefer Architects AG. 2008. *Partnerstvo Šmartinska*. Zürich.

Kladnik, Darinka. 2006. *Šmartinka: prometna in poslovna žila Ljubljane*. Ljubljana: BTC City.

Kristan Fazarinc, Marjana. 2024. Smo testno območje za rešitve urbanega ozelenjevanja. Delo, 14. 6. 2024. Dostop 24. 6. 2024 na www.delo.si/gospodarstvo/novice/smo-testno-obmocje-za-resitve-urbane-ga-ozelenjevanja.

Koželj, Janez. 2008. *Arhitektura mesta=urbanistično oblikovanje, delovno gradivo*, Ljubljana: Fakulteta za arhitekturo.

Wall, Alex, in Gruen, Victor. 2005. *Victor Gruen: From Urban Shop to New City*. Barcelona: Actar.



9

Sl. 7: Eksponentna rast območja BTC City se je v strokovnih krogih sprva dojemala kot negativna konkurenca mestnemu središču. Kasneje pa se je utrdilo spoznanje o soobstoju dveh središč mesta, ki bi ju bilo treba povezati, saj nagovarjata isto množico ljudi. Vir: hosoyaschaefer.com/projects/partnership-smartinska/.

Sl. 8: Prostorska shema prvih dvanajstih skladiščnih dvoran v odnosu s poznejšo zazidavo. Vir: osebni arhiv avtorja.

Sl. 9: Razmerje med trgovinskim delom in drugimi vsebinami v najožjem območju BTC City. Vir: osebni arhiv avtorja.