

OBNOVA STAMBENOGA BLOKA U BORDEAUXU: *NE RUŠITI, NEGO PRENAMIJENITI!*PRIPREMILA:
Anđela Bogdan

Održivi pristup obnovi socijalnih stanova

Za rekonstrukciju stambenoga bloka namijenjenoga socijalnome stanovanju odabran je pristup gradnji i obnovi kojim se ističe da postojeće građevine treba razmatrati kao vrijedan resurs te da treba pokušati odbaciti mišljenje da stare i dotrajale zgrade uvijek treba rušiti kako bi se na njihovu mjestu sagradilo nešto novo. Rušenje je zapravo gubljenje; to je gubitak energije, gubitak materijala i gubitak povijesti

Socijalno stanovanje

Socijalni stanovi definirani su kao stambeni najamni smještaj koji se pruža po cijenama ispod tržišnih, a dodjeljuje se prema određenim pravilima poput utvrđenih potreba ili lista čekanja. Socijalno stanovanje važna je dimenzija politike socijalne skrbi, a obuhvaća više od 28 milijuna stanova i oko šest posto ukupnoga stambenog fonda u zemljama OECD-a. Organizacija za ekonomsku suradnju i razvoj (engl. *Organisation for Economic Cooperation and Development* – OECD) osnovana je 14. prosinca 1960. kao slijednik Organizacije za europsku ekonomsku suradnju, nastale 1948. u sklopu Marshallova plana s ciljem rekonstrukcije

europskoga gospodarstva razorenoga u Drugome svjetskom ratu. Danas okuplja 35 država članica. Europska komisija sudjeluje u radu OECD-a zajedno sa svim članicama EU-a. U području djelovanja OECD-a posebno se ističu razvojne politike, zapošljavanje, edukacija, ekologija, znanost i tehnologija te socijalna problematika.

Socijalno stanovanje važna je dimenzija politike socijalne skrbi, a obuhvaća više od 28 milijuna stanova i oko šest posto ukupnoga stambenog fonda u zemljama OECD-a

Valja istaknuti to da postoje znatne razlike među zemljama u definiciji, veličini, opsegu, ciljanoj populaciji i vrsti pružatelja usluga socijalnih stanova. Na primjer, stanovi namijenjeni za socijalno iznajmljivanje čine manje od 10 posto ukupnoga stambenoga fonda u većini zemalja OECD-a i EU-a, ali više od 20 posto ukupnoga stambenoga fonda u Austriji, Danskoj i Nizozemskoj, gdje predstavljaju ključni, tzv. treći sektor na tržištu stanova.



Pandemija je istaknula potrebu za žurnim rješavanjem trajne ranjivosti u stambenome zbrinjavanju i beskućništvu

Pandemija koronavirusa usmjerila je pozornost na trajne nedostatke u dostupnosti i kvaliteti takvih stanova. Ljudi koji žive u nesigurnim životnim uvjetima kao što su prenapučenost ili beskućništvo suočeni su s povišenim zdravstvenim i sigurnosnim rizicima, dok su se radnici koji su se suočili s naglim ekonomskim gubicima borili s pokrivanjem mjesečne najamnine, hipoteke ili komunalnih troškova bez pomoći. Pandemija je istaknula potrebu za žurnim rješavanjem trajne ranjivosti u stambenome zbrinjavanju i beskućništvu, pota-



Socijalni stanovi čine više od 20 posto ukupnog stambenog fonda u nekim zemljama EU-a



Položaj triju socijalnih stambenih zgrada s ukupno 530 stanova u Bordeauxu

knuvši mnoge vlade da uvedu niz žurnih mjera potpore stanovanju.

Dok vlade diljem svijeta još uvijek osmišljavaju put prema gospodarskome oporavku, u mnogim je državama pokrenut zamah povećanih ulaganja u socijalno stanovanje kao što je ih je pokrenula i Europska unija podržana Europskim zelenim planom. Program nazvan "Val obnove", koji je Europska komisija najavila početkom 2020. u sklopu svojega Europskoga zelenog plana, također je ojačao poziv na akciju upućen kreatorima politika i pružateljima stanova za poboljšanje kvalitete stambenoga fonda. Veliki projekti revitalizacije starijih zgrada provode se kako bi se poboljšala kvaliteta socijalnih stanova i okolnih naselja te na taj način prevladali trajni izazovi povezani sa socijalnim stanovanjem, uključujući segregaciju. Kreatori takvih politika trebali bi omogućiti to da kućanstva s niskim prihodima ne budu raseljena zbog obnove.

Zbog toga je u ovome prilogu predstavljena obnova stambenoga bloka namijenjenoga socijalnome stanovanju u francuskoj gradu Bordeauxu. Inovativan pristup projektu obnove osmišljen je prema geslu "Nikada ne ruši, nikada ne uklanjaj ili zamjenjaj, uvijek dodaj, transformiraj i ponovo koristi!" kako bi nova projektna rješenja slijedila ekonomske, socijalne i ekološke kriterije koji omogućuju pametniju i zeleniju gradnju. Iznos najamnine u takvim stanovima ostao bi isti kao i prije obnove. Taj je projekt tran-



Umjesto rušenja, odabrana je potpuna transformacija stambene zgrade

sformacije stambenih zgrada s ukupno 530 stanova osvojio nagradu EU-a za suvremenu arhitekturu, poznatiju kao nagradu *Mies van der Rohe*, koja se dodjeljuje svake dvije godine najuspješnijim projektima europske arhitekture.

Pristup održivoj gradnji

U Francuskoj je početkom dvijetisućitih godina provedeno istraživanje o stanju stambenih zgrada koje su sagrađene šezdesetih i sedamdesetih godina prošloga stoljeća. U vrijeme kada su sagrađene predstavljale su modernu stanogradnju koja je bila pristupačna tamošnjim stanovnicima, no danas takve zgrade zahtijevaju sveobuhvatnu obnovu. Sredinom dvijetisućitih godina pokrenut je nacionalni program urbane renovacije u sklopu kojega je bilo planirano to da se sruši gotovo 200.000 takvih stanova, a da njihovi stanari presele na druge lokacije. Između 2006. i 2015. u Francuskoj je srušeno 125.000 stanova, a sagrađeno 100.000

novih. To je gubitak od 25.000 stanova koji su trebali biti dostupni na tržištu.

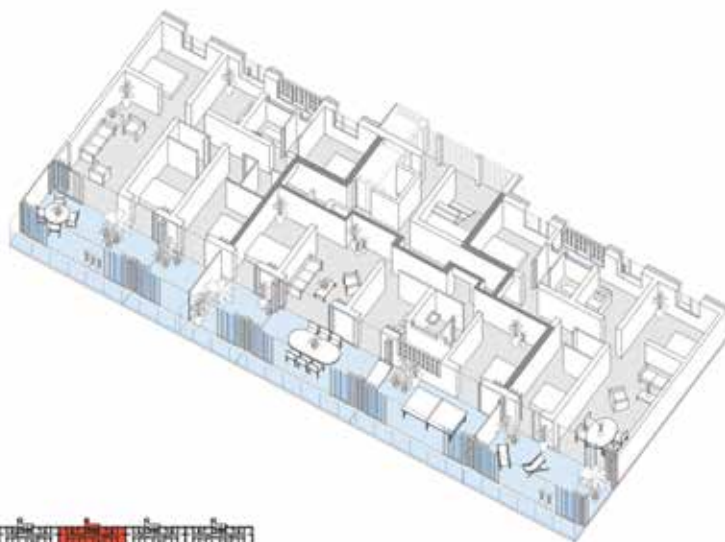
Proučavajući plan francuske vlade i planirane investicije u socijalnoj stanogradnji, arhitekti Frederick Drout, Anne Lacaton i Jean-Philippe Vassal proveli su paralelno istraživanje u sklopu kojega su ponudili drugačiji pristup rješavanju stambenoga pitanja. Umjesto rušenja predložili su transformaciju. Njihovo je istraživanje pokazalo to da u rušenje i građenje samo jednoga stana treba investirati oko 165.000 eura, dok je alternativni pristup puno jeftiniji. Izračunali su to da se obnova jednoga stana u starijoj zgradi može izvesti za 55.000 eura, što je znatno povoljnija opcija.



Istraživanje je pokazalo da u rušenje i građenje samo jednoga stana treba investirati oko 165.000 eura, dok se obnova jednoga stana u starijoj zgradi može izvesti za 55.000 eura

Proučavali su obnove takvih stanova sa stajališta stanara. Osim da se osiguraju temeljni zahtjevi za građevinu ideja je bila da se svaki stan slikovito pretvori u vilu, odnosno u dom koji ne predstavlja samo "betonsku kutiju s prozorima", nego da svaki stan ima svoj zimski vrt i balkon, kako bi prostor postao svjetliji i kvalitetniji za život. Riječ je o pristupu gradnji i obnovi u kojemu se ističe to da postojeće građevine treba promatrati kao vrijedan resurs te da treba pokušati odbaciti mišljenje prema kojemu stare i dotrajale zgrade uvijek treba rušiti kako bi se na njihovu mjestu sagradilo nešto novo. Rušenje je zapravo gubljenje. To je gubitak

PROJET / Étage courant H et I / Extensions



Prikaz tlocrta zgrade s naznačenim proširenjem za zimski vrt i balkon (označeno plavom bojom)

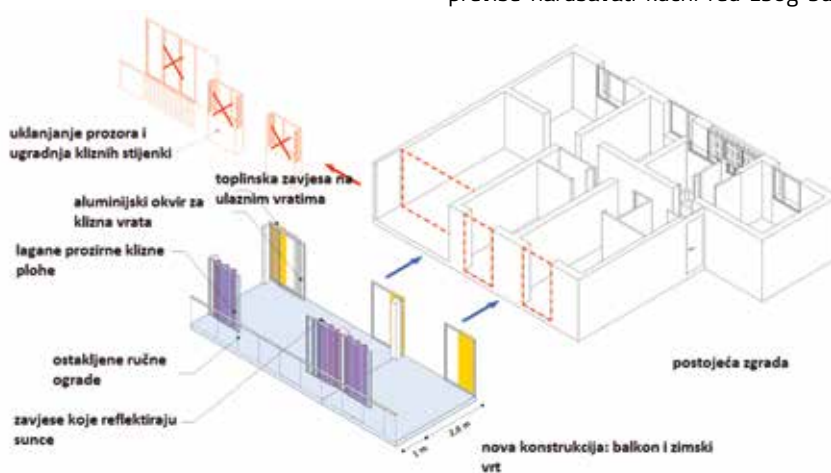
energije, gubitak materijala i gubitak povijesti. Dakle, presudno je usredotočiti se na holističke rezultate projekta. Transformacija je prilika za stvaranje dodane vrijednosti postojećih građevina.

Da bi održivost potaknula inovacije u arhitekturi, trebaju joj dobro definirani, produktivni ciljevi, a ne samo tehnički standardi. U tome kontekstu obnova ili rekonstrukcija građevina odnose se na korištenje svega onoga što postojeća građevina nudi. To je prilika da se građevni elementi, materijali, oblik i kapacitet građevine integriraju u novo projektno rješenje i na taj način ponovno koriste za buduće namjene. Svaka postojeća konstrukcija već ima materijale koji mogu drastično smanjiti potrebu za novim materijalima.

Obnova stambenih zgrada iz šezdesetih godina prošloga stoljeća u Bordeauxu

Na tome su tragu obnovljene tri stambene zgrade u četvrti Grand Parc, u francuskome gradu Bordeauxu. Zgrade su pravilnoga, pravokutnoga oblika, bez balkona, sagrađene šezdesetih godina prošloga stoljeća, a vapile su za restauracijom. Ideja za obnovu stambenoga bloka bila je vođena mišlju da se koristi što manje novih građevnih materijala, da

proširenja, zimskih vrtova i balkona koji omogućavaju slobodu korištenja i na taj način povećavaju kvalitetu života stanovnika. Ideju za zimske vrtove dobili su promatrajući princip rada staklenika koji se koriste u poljoprivredi. Oni koriste minimalnu količinu transparentnih materijala potrebnu za apsorbaranje Sunčeve svjetlosti, a pružaju prirodno svjetlo, ventilaciju i jednostavne tehnike zasjenjenja. Staklenici su zato doveli do razvoja dvostruke ovojnice zgrade koja štedi energiju, a istodobno stvara ugodne klimatske uvjete i dodatni prostor. Stari i dotrajali prozori na pročeljima zgrada zamijenjeni su velikim staklenim kliznim vratima koja se otvaraju prema zimskim vrtovima. S obzirom na to da se stanovnicima koji su tijekom izvođenja građevinskih radova ostali u svojim domovima nije željelo previše narušavati kućni red zbog buke



Proširenja na zgradi izvedena su uz pomoć montažnih AB modula

se uzme u obzir ono što već postoji, čak i prirodni elementi kao što su zrak i Sunčeva svjetlost. Na taj način omogućena je nova, tehnološka, inovativna i ekološki osviještena arhitektura. Umjesto u rušnje Lacaton i Vassal upustili su se u obnovu. Cilj je bio postići maksimum kako bi se stanovnicima omogućio kvalitetniji prostor.

Arhitekti su dizajnirali suptilne intervencije kako bi domove učinili svjetlijima, s više otvorenoga prostora na svakoj etaži. Umjesto da ih se u cijelosti ukloni, te tri zgrade obnovljene su pažljivo osmišljenim dodavanjem novoga prostora odnosno nove konstrukcije u obliku izdašnjih

i prašine, ta su proširenja izvedena uz pomoć montažnih modula, predgotovljenih armiranobetonkih građevnih elemenata. Dakle, izrađena je nova konstrukcija koja je naslonjena na postojeću zgradu. Montažne AB ploče i stupovi bili su podizani uz pomoć kranova kako bi oblikovali samostojeću konstrukciju poput skele oko fasade, a samo su temelji izrađeni od betona koji je bio ugrađivan na licu mjesta. Postojeći prozori morali su biti pažljivo uklonjeni zbog praga kontaminiranih azbestom kako bi se oslobodio prostor za ostakljenje od poda do stropa (tzv. klizne staklene stijenke). Nova pročelja bila su prekrivena laganim,



Detalj s gradilišta

valovitim polikarbonatnim pločama, a ugrađeni su novi prozori s aluminijskim okvirima. Postavljena su i nova dizala, a ulazni atriji su preuređeni.

Za obnovu svakoga stana trebalo je između 12 i 16 dana. Svaki stanar pomogao je u individualnome uređenju svojega stana, birajući dekoracije, namještaj ili biljke prema vlastitome ukusu. Za razliku od klasičnih energetske obnove u ovome je slučaju pristup kreiran iznutra prema vani. Uređenje interijera i gradnja nove konstrukcije koja je naslonjena na staru zgradu zapravo su pružili novu dimenziju gradnje, bez potrebe alokacije stanara. Dvostruki fasadni sustav koji se ljeti može otvoriti, a zimi zatvoriti pruža kvalitetnu izolaciju, povećava ugodnost stanovanja u tome prostoru.

Dvostruki fasadni sustav koji se ljeti može otvoriti, a zimi zatvoriti pruža kvalitetnu izolaciju, povećava ugodnost stanovanja u tome prostoru, a potrošnja toplinske energije smanjena je 60 posto zahvaljujući izgradnji zimskih vrtova

U opisanome je projektu u cijelosti sačuvana postojeća konstrukcija zgrade, a nadogradnjom je korisna površina svakoga stana povećana za 50 kvadratnih metara. Potrošnja toplinske energije smanjena je 60 posto zahvaljujući izgradnji zimskih vrtova. Za taj stambeni

blok trošak rušenja i gradnje nove zgrade bio je procijenjen na 88 milijuna eura, dok je umjesto toga u transformaciju triju zgrada s 530 stanova uloženo 35 milijuna eura.

Dvadeset posto ukupnoga iznosa sufinancirali su lokalni i europski partneri (europski fondovi), a 80 posto subvencionirao je *Aquitanis*, gradski ured za socijalno stanovanje u Bordeauxu, i to 14 posto vlastitim sredstvima i 66 posto bankovnim kreditom. Ti omjeri pokazuju da takvom transformacijom mogu biti obuhvaćene i zgrade u privatnome vlasništvu. Iako je u ovome slučaju riječ o programu socijalnoga stanovanja, najamnine su zadržale istu cijenu kao i prije renovacije, a stanovnici su dobili kvalitetnije i ugodnije prostore za život.

Arhitekti trenutačno proučavaju studiju kojom je obuhvaćeno 1600 stambenih zgrada na području grada Pariza kako bi uvidjeli koje su mogućnosti obnove stambenoga fonda i urbanoga razvoja. Konačni je cilj takvih projekata pokazati da se gradovi ne moraju neophodno proširivati, nego se postojeće konstrukcije mogu iskoristiti kao *brownfield* investicije za istu ili neku drugu, sličnu namjenu. Velik potencijal postoji za transformaciju gotovo 135.000 stanova u zgradama koje su dotrajale, ali su funkcionalne i povezane javnim prijevozom, što je ekonomski vrlo prihvatljiva opcija. Takvi projekti zahtijevaju veliku promjenu u razmišljanju i primjeni građevnih materijala, ali i pažljivo odabrane metode planiranja. To je pristup u kojemu projektne rješenja moraju biti predložena u skladu



Pogled na zimske vrtove





Zahvaljujući dvostrukom fasadnom sustavu, potrošnja energije smanjena je za 60 posto



Interijer stana prije i nakon transformacije zgrade

sa svojstvima svake pojedine građevine, a ne prema kataloškim projektnim rješenjima koja se mogu pronaći na tržištu.

Nagrada *Pritzker* za iznimna dostignuća u arhitekturi

Glavni projektanti koji stoje iza opisanoga projekta Anne Lacaton i Jean-Philippe Vassal partneri su i suvlasnici projektnoga biroa *Lacaton & Vassal*. Svoj princip rada *Never demolish, always transform* do sada su prikazali na više od 30 građevinskih projekata diljem Europe i zapadne Afrike. Zbog velikog doprinosa struci u području socijalne stanogradnje i održive gradnje Lacaton i Vassal dobitnici su ovogodišnje nagrade *Pritzker*, svojevrsne Nobelove nagrade za arhitekturu. Anne Lacaton postala je prva francuska arhitektica koja je osvojila *Pritzker* a šesta žena koja je primila nagradu otkako se od davne 1979. dodjeljuje svake godine. Nakon svečane dodjele *Pritzker*ove nagrade neki su kritičari osporavali rad

francuskih arhitekata, jer su smatrali kako je nagrada trebala pripasti drugim inženjerima koji su sudjelovali u provedbi 383 prijavljena projekta, no stručni žiri smatra kako u vremenu kada se cijeli

svijet bori protiv posljedica klimatskih promjena treba isticati što bi zapravo arhitektura trebala biti. Ne radi se uvijek o formalnim projektnim rješenjima, ni o veličanstvenim građevinama koje se natječu po visini investicija, upotrebi visoke tehnologije, ekscentričnosti ili otmjenim trikovima koji se propagiraju po društvenim mrežama. Treba promovirati razumne i ispravne prijedloge koji se odnose na rješavanje stvarnih problema. Projekt rekonstrukcije stambenih zgrada u Bordeauxu pokazao je to kako postojeća konstrukcija može poslužiti kao osnova za poboljšanje kvalitete životnih prostora. Zato je cilj dodjele *Pritzker*ove nagrade zapravo priznanje za životno djelo, i to ne samo nekome tko je bio najprisutniji u građevinskim i arhitektonskim medijima, nego svim onim projektantima koji su možda malo manje poznati, ali aktivno utječu na poboljšanje svakodnevice svojih sugrađana.

Umjesto zaključka

Ovo je drugi put zaredom da je obnova stambenoga bloka namijenjenog socijalnome stanovanju osvojila prestižnu dvogodišnju nagradu poznatu i kao *EU Mies van der Rohe Award*, kojom se prepoznaju i nagrađuju najbolje europske zgrade dovršene u posljednje dvije godine. Ta nagrada posebno ističe



Detalj s gradilišta snimljen prilikom montaže konstrukcije od predgotovljenih AB elemenata



Problematika zapuštenih poslijeratnih socijalnih stambenih blokova ujedno je i prilika je za nove brownfield investicije

raznolikost europske arhitekture i kulture te promiče primjere dobre prakse širom svijeta. Godine 2017. uručena je projektnim biroima *NL Architects* i *XVW Architectuur*, koji su na sličan način prikazali transformaciju starih i estetski neprivlačnih stambenih zgrada. Takva praksa pomaže u isticanju problematike zapuštenih poslijeratnih socijalnih stambenih blokova diljem Europe, ali

i u promoviranju alternativnih projektnih rješenja kojima se izbjegava rušenje takvih zgrada, čime se ujedno štede materijal i vrijeme te smanjuje količina građevnoga otpada.

Izvori:

- http://hmeps.hr/wp-content/uploads/2021/02/Socijalno-stanovanje_2020.pdf

- <https://www.dezeen.com/2021/03/23/2021-pritzker-architecture-prize-comments-update/>
- <https://www.lafargeholcim-foundation.org/media/news/forum/make-do>
- https://www.architectmagazine.com/project-gallery/transformation-of-530-dwellings-grand-parc-bordeaux_o

Fotografije:

Philippe Ruault, Lacaton & Vassal