

See discussions, stats, and author profiles for this publication at: <https://www.researchgate.net/publication/264897372>

# Ljubljana – a City with Great Potential

Article · January 2014

CITATIONS

0

READS

120

1 author:



**Domen Zupančič**

University of Ljubljana

47 PUBLICATIONS 21 CITATIONS

SEE PROFILE

Some of the authors of this publication are also working on these related projects:



Elderly Homes and Quality of Public Space [View project](#)



Living Landscape [View project](#)



**Im Zentrum: WOHNEN**  
**LIVING in the Centre**





St.Gallen



Graz



Zürich



Ingolstadt



Ljubljana



Graz



Paris



Graz

## INHALT CONTENTS

N. LEDERGERBER

Wohnen in der St.Galler Altstadt ist wieder beliebt

Living in the Historic Centre of St.Gallen is Popular Again

2

B. KAISER

Wohnen mit Charakter – Leben in der Grazer Altstadt

Living with Character – Living in the Historic Centre of Graz

6

V. M. LAMPUGNANI

Jede Stadt muss ihr eigenes Gesicht entwickeln

Each City has to Develop its own Face

9

R. PRESSLEIN-LEHLE

Neues Wohnen auf dem Pionierkasernengelände Ingolstadt

A New Residential District on the Site of the Pioneers' Barracks in Ingolstadt 14

D. ZUPANČIČ

Ljubljana – Stadt vieler Potentiale

Ljubljana – a City with Great Potential

19

C. KOCH-SCHMUCKERSCHLAG

Viele Bausteine für eine barrierefreie Innenstadt

Many Building Blocks for a Barrier-Free City Centre

23

M. BOGENSBERGER

Home Sweet Home – Heim süßes Heim

27

G. ABLASSER

EUHeritage-Tour – die Welterbestätten  
als Weg zur europäischen Identität

EUHeritage-Tour – the World Heritage Sites  
as a Means towards European Identity

30



**Umschlag | Cover**

Ljubljana © ISG, A. Ledl



## Sehr geehrte Damen und Herren! Geschätzte Leserinnen und Leser!

Das aktuelle ISG-Magazin „Im Zentrum: WOHNEN“ ist dem diesjährigen 5. Symposium des Internationalen Städteforums in Graz gewidmet. Wie in den letzten Jahren tragen hervorragende Referentinnen und Referenten aus der Schweiz, Deutschland und Österreich zur Thematik des „Wohnens in Stadtzentren“ vor, ergänzt durch weitere Textbeiträge im ISG-Magazin, die den Fokus unter anderem auch auf unser Nachbarland Slowenien legen.

Historische Stadt und neue Stadtteilzentren werden vor allem durch die Nutzung des Stadt- und Ortsraumes der ansässigen Wohnbevölkerung als lebendige Zentren wahrgenommen. Ihr Lebensrhythmus sorgt auch außerhalb der Geschäftszeiten für Aktivität im Stadtraum und steigert das subjektive Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum.

Der positive Trend zum Wohnen im Stadtzentrum ist in Graz und in vielen europäischen Städten in den letzten Jahren deutlich zu verzeichnen. Das Zentrumswohnen verspricht die Stadt der kurzen Wege, gute öffentliche Verkehrsinfrastruktur und vielfältige kulturelle Angebote. Die Voraussetzung dafür liegt jedoch in der Bereitstellung von adäquatem und leistbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten. Nutzungsmöglichkeiten der Straße als Kommunikations- und Orientierungsraum, begrenzt von qualitativvoller Architektur und einprägsamen Fassaden und nicht zuletzt attraktiver in die Architektur eingebundener Grünraum, haben einen großen Anteil an der Ausbildung eines Identitätsgefühls der Bewohnerinnen und Bewohner. Das ist eine qualitativ hohe Vorgabe für neue Stadtzentren, die sich an diesen historischen Werten orientieren können.

Als Bürgermeister der Stadt Graz und ISG Präsident freue ich mich auf eine anregende Diskussion!

## Ladies and Gentlemen, Esteemed readers,

The current ISG Magazine „LIVING in the Centre“ is dedicated to this year's 5th Symposium of the International Forum of Towns in Graz. As in past years excellent speakers from Switzerland, Germany and Austria will present papers on the topic of „Living in Town and City Centres“, supplemented by additional contributions in the ISG Magazine which focus, amongst other things on our neighbour, Slovenia.

Historic city centres and the centres of new districts in towns and cities are perceived as being lively centres, above all through the use of the spaces in the towns, cities and villages by the resident population. Their way of life ensures activity in the urban space even outside business hours and increases the subjective feeling of security in public space.

The positive trend of living in city centres has been clearly visible in Graz and in many European cities over the past years. Living in the centre promises a city where distances are short, public transport infrastructure is good and where there is a varied cultural programme. The pre-requisite for this lies in the provision of adequate and affordable housing for all sections of the population. Ways of using the streets as spaces for communication and orientation bordered by high-quality architecture and memorable facades with attractive green spaces integrated into the architecture help the residents cultivate a sense of identity. It is a high-quality target for new town and city centres to be able to align themselves to these historic values.

As Mayor of the City of Graz and President of the ISG, I am looking forward to stimulating discussions!

Ihr / Sincerely yours,

Mag. Siegfried Nagl

ISG-Präsident und Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz  
ISG President and Mayor of the City of Graz



### IMPRESSUM

ISG-Magazin 2/2014

Einzelpreis: € 8,- (+ Versandkosten)

Jahresabonnement/Inland: € 35,- (inkl. Versandkosten)

Jahresabonnement/Ausland: € 40,- (inkl. Versandkosten)

Herausgeber: Internationales Städteforum in Graz

A-8010 Graz, Hauptplatz 3

Tel.: 0043/316/82 53 95 oder 82 41 93

Fax: 0043/316/81 14 35

office@staedteforum.at

www.staedteforum.at

Redaktion: Arch. DI Hansjörg Luser,

Dr. Karin Enzinger,

Mag. Gertraud F. Streppl-Ledl

Die mit Namen gekennzeichneten Beiträge

geben die Meinung der AutorInnen wieder.

The content of articles in which the authors

are identified by name reflects the opinions

of the authors.

Gestaltung:

kerstein | werbung | design

www.kerstein.at

Druck:

Styria Print GmbH

www.styria-printshop.com





*Ljubljana, Blick von der Burg auf die Altstadt / Ljubljana, a view from the castle to the historic centre*

© ISG, A. Ledl

**Domen Zupančič**

## **Ljubljana – Stadt vieler Potentiale** **Ljubljana – a City with Great Potential**

**Ljubljana ist mit 280.000 Einwohnern die Hauptstadt Sloweniens, zugleich die größte Stadt des Landes und bietet täglich bis zu 400.000 Menschen Raum. Das Zentrum von Ljubljana wird von zahlreichen Architekturjuwelen besonderen Ranges geprägt, wobei die Gestaltung des öffentlichen Raumes einen besonderen Stellenwert einnimmt.**

**With a population of 280,000 Ljubljana is the capital city of Slovenia and the country's largest city. It provides an urban habitat for up to 400,000 people each day. The centre of Ljubljana features many true architectural gems and particular importance is placed on the design of urban space.**

In den letzten Jahren erlebte Ljubljana eine städtebauliche Wiedergeburt und gliederte zahlreiche neue Architekturprojekte in das gewachsene urbane Gewebe ein. So wird etwa der historische Stadtkern durch die aktuelle Politik der „Verringerung des Automobilverkehrs im Stadtzentrum“ schrittweise für den gesamten Individualverkehr gesperrt. 2013 wurde in dieser Manier die zentrale Straße Slovenska cesta verkehrstechnisch verändert, sie steht

heute nur noch für den öffentlichen Verkehr (Bus, Taxi) bzw. für Radfahrer und Fußgänger zur Verfügung. Das Umgestaltungsprojekt Slovenska cesta wurde auch auf der Immobilienmesse MIPIM 2013 in Cannes präsentiert. Das Projekt hat nicht zuletzt deshalb Vorzeigecharakter, weil täglich über 100.000 Menschen in die Stadt einpendeln und sich daher an die 400.000 Menschen in Ljubljana aufhalten.

In the past years Ljubljana has experienced an urban renaissance and numerous new architectural projects have been integrated into the traditional urban fabric. As a result of the current policy of “reducing automobile traffic in the city centre”, the historic centre, for example, will be closed in stages to all private transport. In 2013 the main road Slovenska cesta was altered for traffic in this way and may now only be used by public transport (buses and taxis) and by cyclists and pedestrians respectively. The transformation project Slovenska cesta was also presented at the real estate fair MIPIM 2013 in Cannes. The project is





*Ljubljana, Blick von Norden nach Süden / Ljubljana, a view from north to south © Domen Zupančič*

### Investitionspolitik in Ljubljana

Das Finanzierungsprogramm „Ljubljana, meine Stadt“ („Ljubljana, moje mesto“) folgt den Prinzipien der Stadtverschönerung. Das Programm besteht schon seit 1989 und zielt auf die Renovierung von Fassaden und Dächern ab. Auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes wird finanziell gefördert, denn im Stadtzentrum nehmen Plätze, Promenaden, Straßen und Parks eine wichtige Rolle ein. Die Langlebigkeit des Programms (25 Jahre) beweist, dass es gut aufgestellt ist und eine sinnvolle Investition in die Substanz der Stadt darstellt. Das Jahresbudget des Programms, das zwischen 15 und 20 Förderobjekte berücksichtigt, beläuft sich auf 1 Mio. Euro. Die größten Schwierigkeiten in der Umsetzung genehmigter Projektförderungen liegen in der Schwierigkeit, die notwendigen Genehmigungen für die geplanten Bauvorhaben rasch zu erhalten. Vor allem die langen Bearbeitungszeiten einiger zuständiger Stellen (Grundamt, Denkmalschutz, Umweltamt der Republik Slowenien) stellen die Projektverantwortlichen mitunter auf eine harte Probe.

Eine weitere Investitionsschiene, der öffentliche Wohnungsfond der Stadtgemeinde Ljubljana unterstützt den Wohnbausektor (Javni stanovanski sklad Mestne občine Ljubljana), der in einigen Punkten in Konkurrenz zum Programm „Ljubljana, meine Stadt“ steht.

### Der öffentlichen Raum

Der öffentliche Raum, der im Stadtzentrum von Ljubljana oftmals mit der Architektur von Plecnik gleichgesetzt wird, steht heute unter der Schirmherrschaft des Stadtarchitekten Prof. Dr. Janez Koželj. Zurzeit wird in der Stadt der Platz trg republike renoviert. Die Arbeiten werden posthum nach den Plänen von Edvard Ravnikar durchgeführt und ehren damit spät seine architektonischen Leistungen. Die Stadtgemeinde Ljubljana verfügt auch bereits über die Pläne für die Renovierung der Uferpromenade Cankarjevo nabrežje, rechts des Flusses Ljubljanica; dieses Projekt der Renovierung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Zentrum der Stadt soll aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung finanziert werden. Doch neben den öffentlichen Räumen wie Straßen, Plätze, Parks und Fassaden benötigt die Stadt vor allem Wohnraum und Arbeitsmöglichkeiten für die Menschen. Die strukturalistische Sicht auf das urbane Gewebe einer Stadt, wie von Catells vertreten, wonach die Stadt ein Raum kollektiven Konsums sei, lässt den Schluss zu: Eine Stadt entwickelt sich aufgrund des Konsums ihrer Bewohner und aller anderen Menschen, die mit ihr über den Konsum verbunden sind. Ohne Kapitalfluss kann eine Stadt nicht bestehen. Die Wirtschaftskrise lehrte uns anderes.

exemplary in nature because each day over 100,000 commuters travel into the city and there are thus about 400,000 people in Ljubljana.

### Investment policy in Ljubljana

The financing programme “Ljubljana, my city” (“Ljubljana, moje mesto”) observes the principles of city beautification. The programme has been in place since 1989 and is aimed at the renovation of facades and roofs. The design of public space is subsidized because squares, esplanades, and parks play an important role in the city centre. The longevity of the programme (25 years) proves that it is well positioned and a genuine investment in the city’s substance. The programme’s annual budget of EUR 1 million takes between 15 and 20 subsidized objects into consideration. The greatest hurdles in implementing approved project subsidies lie in the difficulty of obtaining the necessary approvals for the planned construction projects quickly. In particular the lengthy processing time of some of the competent authorities (Land Registry Office, monument conservation, Environmental Agency of the Republic of Slovenia) is, amongst other things, a grueling test for the project managers.

The municipality of Ljubljana’s public housing fund, a further form of investment assists the housing sector (Javni stanovanski sklad Mestne občine Ljubljana) which, in some areas, competes with the “Ljubljana, my city” programme.

### Public space

Public space, which, in the city centre of Ljubljana, is often equated with Plecnik’s architecture is now under the patronage of the city architect Janez Koželj. At the moment Republic Square (Trg Republike) is being renovated. The work is being carried out posthumously according to plans by Edvard Ravnikar and





Die Uferpromenade Cankarjevo nabrežje / The riverside walk Cankarjevo nabrežje © Domen Zupančič

## Wirtschaftliche Maximierung im Bausektor

Die Ökonomisierung des Raumes ist eine ausgesprochen technizistische Idee, die sich als wenig erfolgreich herausgestellt hat. Die Finanzkrise, die 2008 auch in Slowenien weite Kreise traf, zeigte die schlechten Seiten dieser „fast house“ (Analogie auf fast food) Philosophie auf. Die unkritische Eingliederung von „kalorienreichen“ Objekten in das Stadtnetz stellt einen groben Eingriff in das gewachsene Stadtgewebe dar. Die Objekte wurden aus dem Gesichtspunkt der Rentabilität auf die Nettonutzfläche geplant, unter Berücksichtigung der Minimalanforderungen der Vorschriften. Die ausgesprochene wirtschaftliche Maximierung im Bausektor führte dazu, dass große Projekte aufgrund finanzieller, rechtlicher oder eigentumsrechtlicher Unklarheiten scheiterten. Meistens folgten diese Projekte folgendem Schlüssel: rasche Planung bis zum Vorentwurf, Akquirierung von Krediten und vorbereitende Arbeiten vor Ort, etwa Aushebung der Baugrube, Erlangung der Baubewilligung und Bau. Gleichzeitig begann man während des Baus mit dem Verkauf der Immobilien und der Vermietung der Räumlichkeiten. Dabei ist nicht zu übersehen, dass die Zeit vom Vorentwurf bis zum Bau äußerst kurz war, was zu zahlreichen Planungs- und Projektentwicklungsfehlern führte. Aufgrund der zahlreichen und rasch vorangetriebenen

Stadtplan Ljubljana mit markierten Baugruben, geschlossenen Baustellen und Zäunen. Die markierten Flächen haben eine Gesamtgröße von 31,87 ha

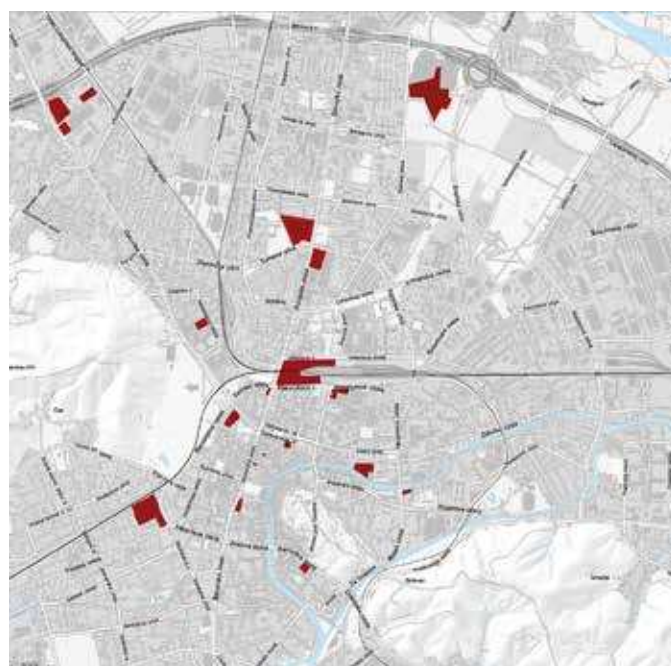
City plan of Ljubljana with building pits, closed building sites and fences highlighted. The highlighted areas have a total size of 31.87 hectares

Quelle: Öffentliches Informationssystem für Raumdaten der Stadtgemeinde Ljubljana  
Source: Public information system for spatial data of the municipality of Ljubljana

Projekte kam es in dieser Zeit zu einer größeren Insolvenzwelle slowenischer Bauunternehmen, die als Investoren und ausführende Unternehmen in doppelter Funktion an den Projekten beteiligt waren. Dabei erlitt der öffentliche Raum den größten Schaden, da etwa im Zentrum von Ljubljana zahlreiche Baugruben und nicht vollendete Neubauten zurückblieben, die nicht zur Attraktivierung des Stadtbildes im Zentrum beitragen.

Kehren wir noch einmal zur fast food Analogie zurück: Das Übergewicht dieser ungelösten Bauprojekte ist für den Zustand der Stadt nicht zufriedenstellend und fordert rasche Änderungen in der Investitionspolitik von Ljubljana.

In den letzten Jahren „gewann“ Ljubljana 17 größere Baugruben bzw. verlassene Baustellen, die physischen Beweis für eine schlechte Investitionspolitik, eine ungesunde Kooperation zwischen Politikern und Bauunternehmen, schlechte Entscheidungen sowie eine nicht erfolgreiche (Über)-



thus honour, albeit late in the day, his architectural achievements. The municipality of Ljubljana already has plans at its disposal for the renovation of the riverside walk Cankarjevo nabrežje, on the right bank of the Ljubljanica River; this project to renovate and redesign the public space in the city centre is to be financed by the European Regional Development Fund. Yet in addition to public spaces such as streets, squares, parks and facades the city needs above all housing and job opportunities for its people. The structuralist view of the urban fabric of a city, as proposed by Catell, according to which the city is a space of collective consumerism, allows the conjecture that a city develops due to the consumption of its inhabitants and of all the other people who are



*Situla, das neueste Hochhaus in Ljubljana / Situla, the newest skyscraper in Ljubljana*  
© Domen Zupančič

#### Bibliographie / Bibliography:

Öffentliches Informationssystem für Raumdaten der Stadtgemeinde Ljubljana / Public information system for spatial data of the municipality of Ljubljana: <https://srv3dgis.ljubljana.si/Urbinfo/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> (Mai/May, 2014).

Präsentation Ljubljana in 30 Bildern / Presentation of Ljubljana in 30 images:

<http://www.siol.net/multimedia/ljubljana-v-30-slikah/> (Mai/May, 2014).

Projekt „Ljubljana, moje mesto“ („Ljubljana, meine Stadt“)/The project “Ljubljana, my city”: <http://www.ljubljana.si/si/mol/mestna-uprava/oddelki/urejanje-prostora/javne-povrsine-in-prenova/akcija-ljubljana-moje-mesto/> (Mai/May, 2014).

Statistisches Amt der Republik Slowenien / Statistical Office of the Republic of Slovenia: [http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi\\_naselja\\_najvecja\\_prebivalci.asp?tlst=off&txtlme=LJUBLJANA&selNacin=celo&selTip=naselja&ID=2370](http://www.stat.si/krajevnaimena/pregledi_naselja_najvecja_prebivalci.asp?tlst=off&txtlme=LJUBLJANA&selNacin=celo&selTip=naselja&ID=2370) (Mai, 2014).

Castells, M.; Local and global: Cities in the network society. Tijdschrift Voor Economische En Sociale Geografie, 93, 2002, 548–558.

Žižek, S.; Življenje v času konca (Living in the end times). Cankarjeva založba, Ljubljana 2012.

Normierung der Raumplanungsgesetzgebung sind.

Lösungen gäbe es mehrere, keine ist leicht umzusetzen, zweifelsohne jedoch lehrt uns die Erfahrung, dass kleine Schritte zur Lösungsfindung einen guten Weg darstellen und dringend angegangen werden sollten.

Eine Evolution im Städtebau und in der Architektur ist besser als eine Revolution des Kapitals.

#### Dr. Dipl.-Arch. Domen Zupančič

Studium an der Fakultät für Architektur der Universität in Ljubljana. Leitet dort das Fach Verwaltung in der Architektur. Mitglied der ARGE Alpen Adria Projektgruppe für historische Zentren; Technischer Redakteur der Zeitschriften AR, architecture, research.

**Domen Zupančič**, studied Architecture at the Faculty of Architecture in Ljubljana where he is in charge of Management in Architecture. He is a member of the Alps Adriatic Working Community project group for Historical Centres; he is technical editor of the journal AR, architecture, research.

[www.uni-lj.si](http://www.uni-lj.si)  
[domen.zupancic@fa.uni-lj.si](mailto:domen.zupancic@fa.uni-lj.si)

linked to it via consumption. A city cannot exist without a flow of capital. The credit crunch taught us otherwise.

#### Economic maximisation in the building sector

The rationalisation of space is an extremely technologised idea which has proved to be of little avail. The 2008 credit crunch, which also hit many companies and people in Slovenia, revealed the bad side of this “fast house” (analogy of fast food ) philosophy. The indiscriminate integration of “high calorie” objects into the city represents gross interference in the traditional urban fabric. The buildings were planned from the aspect of the profitability of the net floor space while taking the minimum requirements of the regulations into account.

The extreme economic maximisation in the building sector led to major projects failing due to ambiguity relating to finance, legal provisions or property rights. These projects usually followed the following schedule – rapid planning up to the preliminary draft, obtaining loans and preparatory work on site such as excavation of the building pit, getting planning permission and the construction of the building. At the same time the sale of the real estate and renting out of the premises started during the construction phase. One must not forget that the time from the preliminary draft to the construction phase was extremely short, which led to numerous planning and project development errors. Due to the large number of projects which moved forward rapidly there was a large wave of insolvencies among Slovenian construction companies that were involved in the projects in two functions, that of investor and that of contracting company. Public space suffered most damage from this as numerous building pits and incomplete new buildings remained in the centre of Ljubljana, which did not help in making the cityscape in the centre more attractive.

Let us return once more to the fast food analogy. The excess weight of these unresolved building projects is unsatisfactory for the state of the city and requires rapid changes in Ljubljana’s investment policy.

Over the last years Ljubljana has gained 17 large building pits and abandoned building sites respectively, which are physical proof of poor investment policy, of unhealthy cooperation between politicians and construction companies, bad decisions as well as unsuccessful (over)standardisation of regional planning legislation.

There are several solutions, none of which would be easy to implement, without a doubt the experience teaches us that small steps towards a solution are a good way of doing things and should be tackled urgently.

An evolution in urban development and in architecture is better than a revolution of capital.





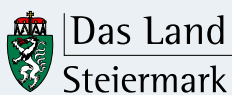
Graz © Wiltraud Resch

## 5. Internationales Symposium des ISG 5<sup>th</sup> International Symposium of the ISG

Das Symposium wird unterstützt von:

The Symposium is supported by:

BUNDESKANZLERAMT  ÖSTERREICH



Universalmuseum  
Joanneum

