



KAKO (NI)SMO OBNAVLJALI ZAGREB 2020. – 2022.

Mrtvi kapitali u središtu grada

Izgubljeni u birokraciji, katkad još uvijek bez riješenog stambenog pitanja, bez grijanja jer plinske instalacije ili dimnjaci nisu obnovljeni, s kućama urušenih zabata ili krovšta, raspuknutim vijencima koji mogu pasti svaki trenutak, baštinu koju su baštinili doživljavaju kao teret i ruglo, a ne blagoslov

Napisao i snimio: **dr. sc. Dragan Damjanović**

Druga godišnjica potresa koji je pogodio Zagreb 22. ožujka 2020. čini se prikladnim trenutkom za retrospekciju o protekle dvije godine obnove Zagreba i probleme koji su se javili pri njezinoj realizaciji.

U danima, tjednima, pa i mjesecima neposredno nakon potresa činilo se kako će obnova brzo napredovati. Radilo se posvuda, komadi zgrada koji su pali na ulicu brzo su uklonjeni, vlasnici nekretnina uklanjali su ili popravljali dimnjake, zabatne zidove i vijence, konzervatori iz raznih dijelova Hrvatske došli su pomoći pri uviđajima i hitnim intervencijama. Javio se niz inicijativa, organizirani su sastanci, pripremane uredbe, skupljan novac. U to sam vrijeme bio uvjeren da će brzo donošenje zakona o obnovi nakon potresa i dodjela novčane pomoći od tijela Europske unije taj proces dodatno ubrzati i da će na kraju zagrebačka gradska jezgra izgledati mnogo bolje nego prije potresa. Dogodilo se, međutim, nešto potpuno suprotno – obnova u jednom trenutku kao da je stala.

Kad bi se danas provela anketa među građanima Zagreba što misle o uspješnosti radova na obnovi, prilično sam siguran da bi velika većina negativno ocijenila dosadašnje napore dobrog dijela struka uključenih u proces, uključujući i moje (povijesti umjetnosti), a

vjerojatno bi se dio građana upitao i je li obnova uopće započela.

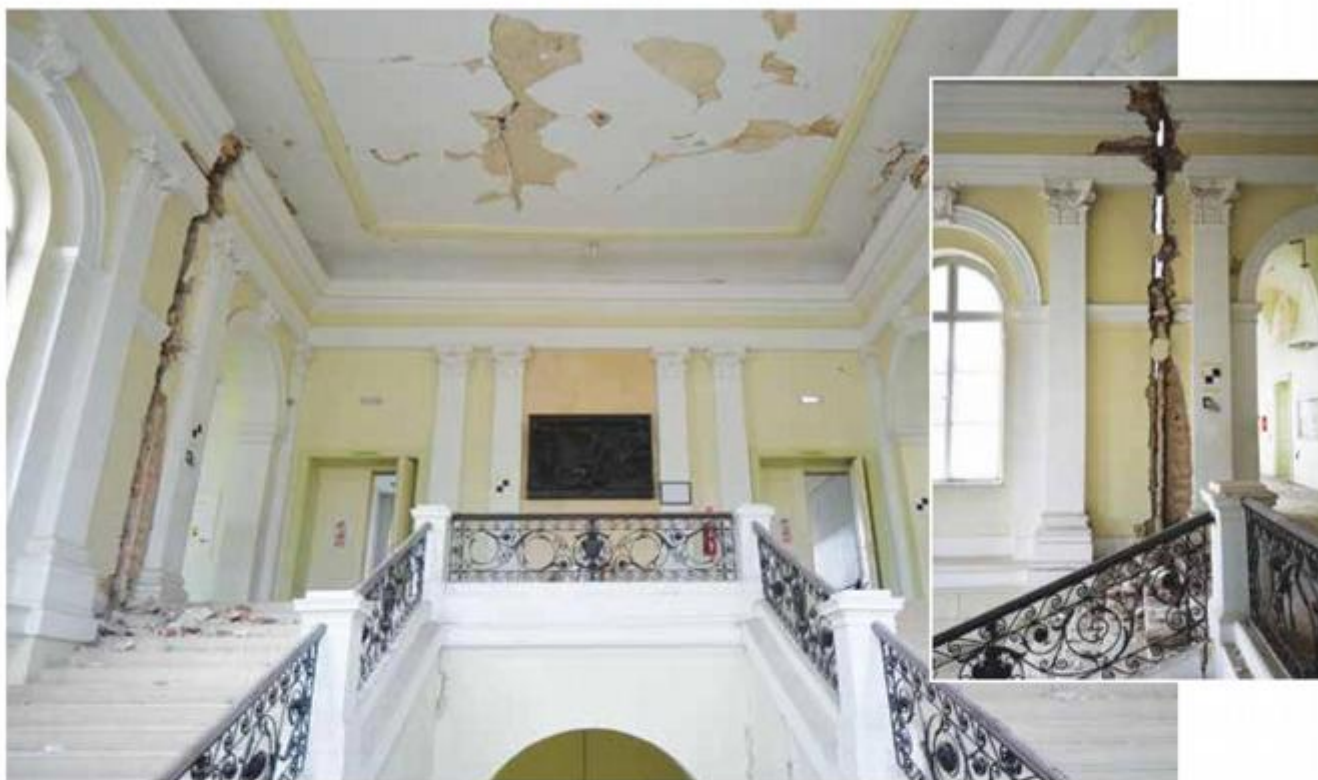
Ne samo subjektivni dojmovi, već i usporedba sa situacijom iz malo dalje prošlosti Zagreba, pokazuje kako nešto ne funkcionira prema planu. Očito je, naime, da se s mnogo primitivnijim tehničkim mogućnostima nakon (mnogo jačeg) potresa 9. studenoga 1880. napravilo neusporedivo više u dvije godine obnove, nego nakon potresa 2020. Dakako, ne treba biti nepravedan prema današnjim vlastima – jasno je da je i hrvatskoj vladi i zagrebačkom Gradskom poglavarstvu tih 1880-ih ipak bilo lakše jer su obnavljali neusporedivo manji grad (Zagreb nije imao još ni 30.000 stanovnika), a nisu postojale ni konzervatorske uredbe, niti su se primjenjivali skupi materijali i skupe građevinske tehnike. Bilo je i mnogo više radnika na raspolaganju, pa je radna snaga bila neusporedivo jeftinija nego danas, kao i materijali.

Možda je stoga primjerenije povući usporedbu sa situacijom u gradovima koji su bili pogođeni jakim potresima tijekom zadnjeg desetljeća i pol u raznim dijelovima svijeta, poput L'Aquile u Italiji ili Christchurcha na Novom Zelandu, koja ipak pokazuje kako posljedpotresni oporavak svugdje traje dugo. Postavlja se pitanje je li kod nas doista nešto pošlo po zlu i ako jest, gdje su problemi.

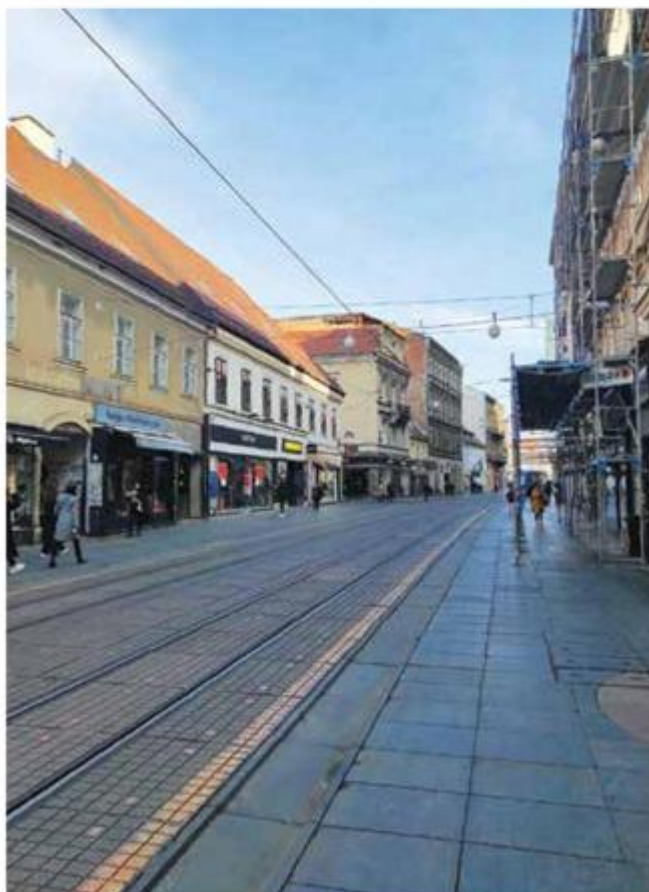
Gdje je zapelo

S obzirom na okolnost da je iznimno spora obnova ne samo zaštićene jezgre grada Zagreba, gdje se moraju poštovati stroge procedure propisane za radove na kulturnim dobrima, već da su i izgradnja zamjenskih novih kuća i/ili popravci oštećenih kuća u podsljemenskoj zoni, koje nisu bile ni zaštićene niti su posebno tehnički zahtjevne za izvođenje radova, gotovo u cjelini stali, očito je da nešto ne funkcionira. Koliko je sustav obnove u problemima, jasno govore i podaci koje je u rujnu 2021. tadašnji ravnatelj Fonda za obnovu Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije i Zagrebačke županije podijelio s javnosti – do tada je bilo obrađeno tek 2,3 posto zahtjeva građana za obnovom.

Gdje je, dakle, zapelo? Zadnjih mjesec dana razgovarao sam s brojnim čelnim ljudima Ministarstva kulture, zagrebačkog Gradskog poglavarstva, Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode, vjerskih zajednica, privatnih poduzeća i raznih javnih institucija, pokušavajući dokučiti odgovor na to pitanje. Odgovori koje sam dobio, iako različiti, mogu se svesti na dvije osnovne stvari: svi se žale na teškoće s birokracijom i na nedostatak stručnog osoblja. U institucijama zaduženim za obnovu



Stubište zgrade Sveučilišta u Zagrebu i Pravnog fakulteta, 5. 11. 2021.



Ilica sa zgradama kojima još uvijek nedostaje dio zabatnoga zida, 6. 2. 2022.



Nekadašnja kuća slikara Marka Peroša na Ribnjaku, još uvijek bez krova, 13. 1. 2022.



Velik dio središta – dijelovi ulica koje su orubljene nekad reprezentativnim građanskim zgradama iz 19. i početka 20. stoljeća – danas izgleda poput kakvoga slama

problemi se, dakako, uvijek prebacuju na odgovorne iz drugih institucija. Rijetko koji čelni ljudi žele priznati da postoji problem i u njihovim vlastitim redovima, osim ako nije riječ o spomenutom problemu nedostatka osoblja. Ne sumnjam da su svi ti odgovori (ili možda izgovori) točni. Problemi su višeslojni, svaka građevina predstavlja poseban slučaj i za zapinjanje obnove ne treba okrivljavati samo jednu instituciju, međutim, ne smijemo se praviti ni kako sve funkcionira savršeno.

Da je nešto zapelo, imao se priliku zorno uvjeriti svatko tko je vidio stanje brojnih stradalih javnih i sakralnih zdanja. Obnova središnje zgrade Sveučilišta i Pravnog fakulteta na Trgu Republike Hrvatske, brojnih drugih fakultetskih zgrada u središtu grada, crkvi, muzeja, pa i najveće palače u Hrvatskoj, nadbiskupskog dvora u Zagrebu, u pravom smislu jedva je i započela.

Koliko se sporo realiziraju projekti, pokazat ću kratko na primjeru obnove nadbiskupskog dvora jer sam u taj proces neposredno uključen. Hitne intervencije na građevini obavljene su odmah nakon potresa, projekt za obnovu završen je u proljeće 2021., a posebni uvjeti vezani za obnovu zgrade prema konzervatorskim načelima izdani su šest mjeseci kasnije nakon jednog odbijanja, u siječnju 2022. Trenutačno se radi na dopuni dokumentacije, pa radovi na konstruktivnom učvršćivanju i temeljitoj obnovi dvora zapravo još nisu ni počeli.

O tome koliki su problemi jasno svjedoči i okolnost da u najvredniju baroknu crkvu u Zagrebu, pa i sjevernoj Hrvatskoj – crkvu svete Katarine na Gornjem gradu – dvije godine nakon potresa i 14 mjeseci nakon pada svoda još uvijek nisu postavljene skele koje bi makar malo stabilizirale ostatak svoda crkve i cijelu građevinu. I urušena zgrada na uglu Đorđićeve i Petrinjske još uvijek stoji i

svjedoči o događajima 22. ožujka 2020. Još uvijek nije do kraja poznata njezina sudbina – ako je mislimo sačuvati, zašto nije sanirana do te mjere da se prestane dalje urušavati, ako ne, zašto nije uklonjena?

Desetljeća propadanja

Ne samo spomenuti ugao, nego cijelo središte Zagreba prepuno je natpisa o opasnosti od urušavanja dijelova fasada. Iako taj prostor nije bio siguran ni prije potresa, postavlja se pitanje kako je moguće da opasna mjesta još uvijek nisu sanirana barem toliko da prolaznici mogu bez straha hodati ulicama. Ne čudi stoga što se svako malo može pročitati na portalima ili u novinama da se urušio neki komad fasade. Velik dio središta – takozvana Gornja Ilica, dijelovi Gundulićeve, Gajeve, Petrinjske, Žerjavićeve i brojnih drugih ulica koje su orubljene nekad reprezentativnim građanskim zgradama iz 19. i početka 20. stoljeća – danas izgleda poput kakvoga slama.

Svjestan sam da problemi leže na prvome mjestu u nerazjašnjenim imovinsko-pravnim odnosima te u demografskom i gospodarskom propadanju starih dijelova Zagreba, koje traje već desetljećima. Čim izađemo iz najužega središta, čak i u frekventnim ulicama poput Ilice ili Petrinjske susrećemo brojne zatvorene lokale u prizemlju, o zapuštenim dvorištima da i ne govorimo. Koliko su puni stanovi na preostalim etažama teško je reći, no svaka šetnja Donjim gradom oču, a i recentni popis stanovništva svjedoče o tome koliko je golem broj stanova nenastanjen ili se rijetko upotrebljava. Tek na pojedinim mjestima turisti, protiv kojih se (smatram neopravdano) jasno odredio dio moje struke, oživljavaju donjogradske ulice. U takvim uvjetima vlasnici nekretnina (ako su uopće poznati) nemaju interes za njihovu obnovu, ako to dakako nije jedina nekretnina koju posjeduju ili im je jedini izvor prihoda, pa nemaju izbora nego pristupiti popravcima.

Vlasnici nekretnina koji su se odlučili na popravak svojih zaštićenih građevina suočavaju se s problemom kako namaknuti novac za pripremanje dokumentacije i obnovu građevina. Iako Zakon o obnovi uključuje pokrivanje velikog dijela troškova konstruktivne obnove, novac iz Fonda solidarnosti namijenjen saniranju posljedica potresa ne

može se koristiti za obnavljanje i izgradnju stambenih zgrada i obiteljskih kuća. Taj je novac, naime, namijenjen obnovi infrastrukture i javnih zgrada.

U slučaju obnove javnih zgrada i općenito zaštićenih kulturnih dobara situacija je stoga malo (ali ne bitno) bolja. Prema službenom izvještaju Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, od siječnja 2021. (kad su raspisani prvi pozivi za dostavu projektnih prijedloga) do 15. veljače 2022. zaprimljeno je 577 projektnih prijedloga na čijoj je osnovi sklopljeno 366 ugovora u vrijednosti 8,35 milijardi kuna, no na temelju zahtjeva za nadoknadu sredstava, isplaćeno je samo 233,3 milijuna kuna.

U tom se izvještaju krije jedan od odgovora na pitanje o tome gdje je zapelo. Dio posla koji je obavljen ili se upravo radi odrađen je, odnosno radi se ponajprije zahvaljujući spremnosti (ili mogućnosti) dijela vjerskih zajednica ili javnih institucija, a u pojedinim slučajevima i izvođača radova da ulože vlastiti novac prije nego što im bude odobren povrat uložena. Riječ je o velikom riziku, s obzirom na to da se nikad ne zna kako će na kraju proći zahtjev za nadoknadu sredstava. Budući da se obrazac zahtjeva za nadoknadu sredstava navodno tri puta mijenjao 2021. godine i svaki put se iznova morao ispunjavati, to je dodatno odužilo radove. Najbolje su prošle institucije (a nesumnjivo i pojedinci i obitelji) kojima je osiguranje zgrada pokrivalo rizik od potresa. Budući da im je u najvećoj mjeri isplaćen novac od osiguranja, mogli su prvi započeti s radovima i barem dijelom sanirati svoje nekretnine.

Osim nedostatka novca, odnosno dugoga čekanja na povrat uložena, velik je problem i pribavljanje svih potrebnih dozvola. Izrada dokumentacije je složena i skupa, a potom se na njezino odobrenje čeka dugo zbog golemog broja zahtjeva. Konzervatorski dio struke trpi velik pritisak kako bi se postupci što više ubrzali, zbog čega je dio stručnjaka napustio svoja radna mjesta. Nakon što se projekt odobri, slijedi postupak javne nabave, koji zna potrajati, a česte su i žalbe.

Kako ubrzati obnovu

Jedno od rješenja koje bi nesumnjivo ubrzalo obnovu je njezino centraliziranje u okviru jedne državne ili gradske institucije. Kako je



Zgrada na uglu Dordičeve i Petrinjske, 16. 3. 2022.



Radovi pokraj hotela Palace u Katančićevoj ulici, 8. 3. 2021.



Radovi na tornju isusovačke crkve Srca Isusova u Palmotičevoj ulici, 28. 7. 2021.



Toranj i glavno pročelje franjevačke crkve na Kaptolu pod skelama, 12. 9. 2021.



Pravoslavna crkva Preobraženja Gospodnjeg na Preradovićevom trgu pod skelama, 13. 2. 2022.



Nekolicina zgrada koja je usprkos svim teškoćama obnovljena nakon potresa i koje su zasjale nakon skidanja skela svjedoči o tome koliko je za grad dobro i važno obnavljati sve, a ne samo javne objekte

prije donošenja Zakona o obnovi 2020. nekoliko puta naglašavano, osnivanje Zavoda za obnovu potresom stradalih područja, koji bi na jednome mjestu okupio poslove koje danas obavljaju razna ministarstva, gradske institucije, Fond za obnovu i razni uredi, ubrzalo bi postupak izrade dokumentacije i dobivanja dozvola. Iskustvo s obnovom Dubrovnika, koliko god nije bilo uvijek uspješno, ipak svjedoči da takav tip zavoda funkcionira. Zavod bi omogućio i zapošljavanje dijela mladih ljudi najraznolikijih struka, koji bi stekli dragocjena iskustva, primjenjiva i u drugim europskim zemljama.

Tijelo koje je trebalo donekle supstituirati nepostojanje posebnog Zavoda za obnovu – Savjet za koordiniranje aktivnosti vezanih uz izradu Programa cjelovite obnove povijesne jezgre Grada Zagreba, osnovan pri Zavodu za prostorno uređenje Grada Zagreba – nije uspjelo odigrati ulogu koja mu je bila namijenjena. Od lipnja 2020. nije održana niti jedna sjednica Savjeta (čiji sam član), što je djelomice bila posljedica pandemije, djelomice promjena u gradskoj vlasti. U međuvremenu, završene su pojedinačne studije takozvanog *Bloka 19* Donjega grada, koje su doista detaljne i dragocjen dokaz napora Zavoda i Savjeta i koje će poslužiti kao osnova za izradu smjernica obnove, međutim, pitanje je hoće li biti moguće dalje ići tako detaljnim putem jer bi proces predugo trajao.

Budući da ne postoji jedna institucija koja bi vodila obnovu, danas imamo situaciju u kojoj svako ministarstvo, javna i vjerska institucija te pojedinci sami izrađuju dokumentaciju i vode poslove u vlastitoj režiji te ishoduju dozvole kod brojnih tijela javne uprave. O entuzijazmu, upornosti i znanju pojedinaca stoga ponajprije ovisi koliko se daleko stiglo u pri-

premi dokumentacije i radovima. Pojedine građevine već su završene, poput Hrvatskog državnog arhiva, na nekim se crkvama intenzivno radi (franjevačkoj, isusovačkoj, pravoslavnoj i drugima), no na nekim se mjestima tek izrađuje potrebna dokumentacija.

Gdje god da je pošlo krivo, sigurno je da, kako vrijeme odmiče, građani postaju sve nestrpljiviji, a baština sve ugroženija, posebice stambeni objekti. Ovih dana gledam plakate u gradu na kojima stoji natpis: „Od 1918.7 Tako i izgleda!“ Ne znam što reklamiraju, no siguran sam kako ciljaju na široko raširene i djelom opravdane frustracije građana zbog toga što se štite zapuštene „starine“ u kojima nema osnovnih uvjeta za moderni život. Izgubljeni u birokraciji, katkad još uvijek bez riješenog stambenog pitanja, bez grijanja jer plinske instalacije ili dimnjaci nisu obnovljeni, s kućama urušenih zabata ili krovovišta, raspuknutim vijencima koji mogu pasti svaki trenutak, baštinu koju su baštinili doživljavaju kao teret i ruglo, a ne blagoslov. Brojni građani stoga ne bi prigovarali ako se pristupi uklanjanju trošnih građevina u središtu grada. Mnogi se žale da su zahtjevi konzervatora prerigidni, da im se zabranjuje mijenjanje dvorišnih prozora ili ugradnja lifta, dok se cijela zgrada raspada. S druge strane, djelatnici institucija koje se bave zaštitom kulturnih dobara, od Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode do Hrvatskog restauratorskog zavoda, Konzervatorskog odjela u Zagrebu, bore se s vjetrenjačama, pokušavajući spriječiti potpuno uklanjanje arhitektonskih elemenata s pročelja, svodova u unutrašnjosti, ugradnju novih materijala gdje to nije potrebno ni opravdano i slično.

Neku vrstu ravnoteže između potreba građana i zahtjeva struke stoga treba pronaći. Što prije treba jasno razlučiti što se mora u zaštićenoj jezgri Zagreba u cjelini sačuvati, a gdje su dopuštene intervencije, koje se građevine smiju (ili moraju) ukloniti i slično.

Statistika i stvarnost

Nekolicina zgrada koja je usprkos svim teškoćama obnovljena nakon potresa i koje su zasjale nakon skidanja skela svjedoči o tome koliko je za grad dobro i važno obnavljati sve, a ne samo javne objekte. Iskustva iz srednje Europe, ne samo iz glavnih gradova već i manjih mjesta, poput češkog Brna ili mađarskog

Pečuha, govore da se takva ulaganja višestruko isplate jer potiču razvoj turizma, povratak ljudi i gospodarskih aktivnosti u centar. Da bi se to dogodilo, državne i gradske vlasti moraju dodatno putem oslobođenja od poreza na građevinski materijal i radove te drugim poticajima priteći u pomoć. Može se povući paralela s aktualnim događajem – država je spremna sanirati (i na kraju zapravo otkupiti) banku u stranom vlasništvu jer je svjesna vrijednosti njezina kapitala i važnosti za gospodarstvo; koliki tek kapital, koliki resursi leže u građevinama u središtu Zagreba!

Na obljetnicu potresa sve televizijske kuće u svim informativnim emisijama izvještavati će s mjesta gdje se još uvijek jasno vide potresne rane. Opet ćemo gledati zgradu na uglu Đorđićeve i Petrinjske, razvaljene zabate i načeta pročelja raznih zagrebačkih građevina, intervju s obiteljima koje se još nisu vratile u svoj dom ili koje na vlastiti rizik žive u oštećenim građevinama u središtu grada. Uz te slike opet ćemo istodobno slušati političare koji iznose statističke podatke koji pokazuju kako je jako puno posla do sada napravljeno, koliko je novca potrošeno, slušati ćemo i obećanja o tome da će se sve na vrijeme stići realizirati. Uopće ne sumnjam u to da su svi ti podaci točni i da su pojedini projekti doista realizirani te da će ih još mnogo veći broj biti realiziran na vrijeme da se povuče novac iz Fonda za obnovu. Uopće ne sumnjam i da će se opravdanje za sporu provedbu obnove tražiti u pandemiji Covid-19, petrinjskom potresu, nedostatku radne snage i stručnjaka, što opet ne znači da ne postoji problem.

Očito je da ne teče sve prema planu i bilo bi jedino ispravno da bilo tko od vlastodržaca pokuša ustanoviti gdje je pošlo po zlu. Naime, da bismo se pokrenuli, da bi se obnova konačno ubrzala, mora se ustanoviti gdje točno zapinje. Možda se odgovori kriju u nekim činjenicama koje sam naveo u tekstu, možda sam potpuno pogriješio u analizi stanja. To nije ni važno, ključno je da se ustanovi problem i da se zapreke uklone. Ako se to ne dogodi za godinu dana, opet će nas hvatati panika radi vraćanja novca Europskoj uniji, ali tada će već biti definitivno kasno.

(Napomena: Tekst je pisan prije obljetnice potresa i prije rušenja zgrade na uglu Đorđićeve i Petrinjske.)