

BALKANOLOGY

**NEUE ARCHITEKTUR UND
URBANE PHÄNOMENE IN SÜDOSTEUROPA/
NEW ARCHITECTURE AND
URBAN PHENOMENA IN SOUTH EASTERN EUROPE**

**SCHWEIZERISCHES ARCHITEKTURMUSEUM /
SWISS ARCHITECTURE MUSEUM &
KAI VÖCKLER (HG./ED.)**

CHRISTOPH MERIAN VERLAG

N° 06

S A M M

ŠMARTINSKA PARTNERSHIP MASTER- PLAN, PROJEKT / PROJECT, 2008

ORT / LOCATION:

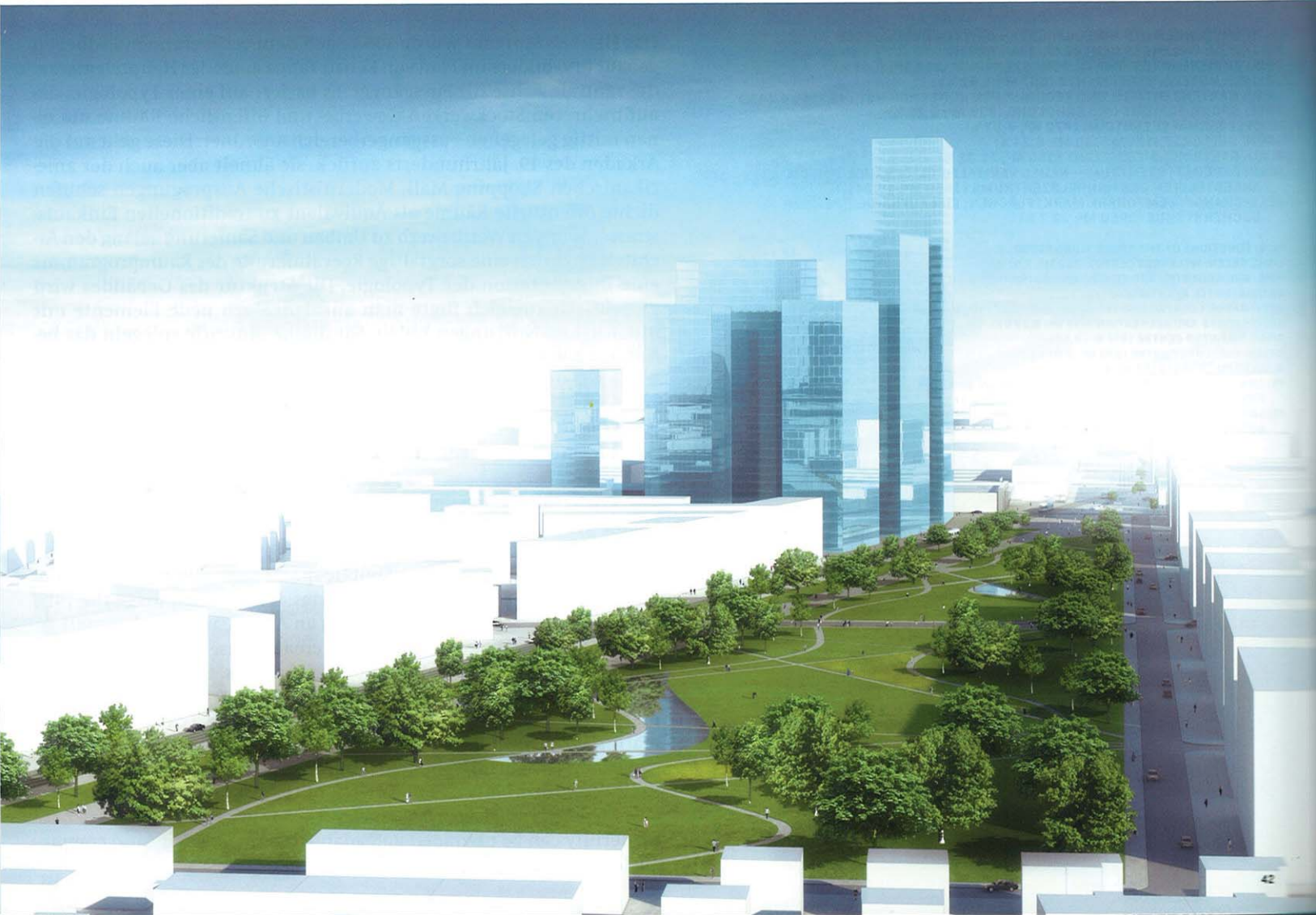
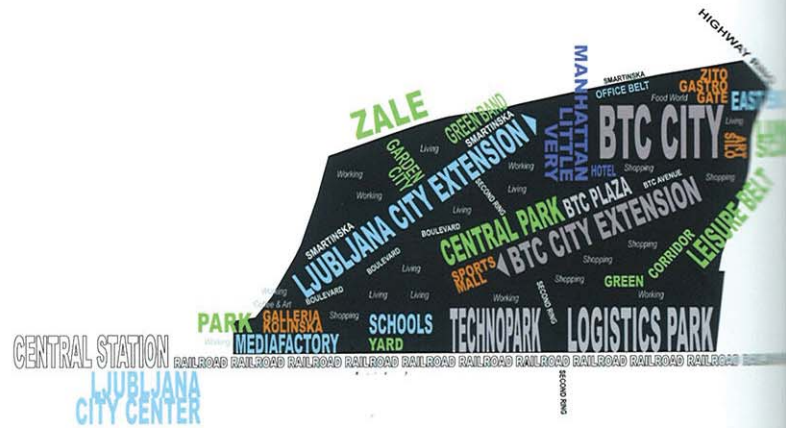
LJUBLJANA, SLOWENIEN / SLOVENIA

ARCHITEKTEN / ARCHITECTS:

HOSOYA SCHAEFER ARCHITECTS,
ZÜRICH, SCHWEIZ / ZURICH, SWITZERLAND,
IN ZUSAMMENARBEIT MIT / IN
COLLABORATION WITH SPACE SYNTAX,
LONDON, GROSSBRITANNIEN /
UNITED KINGDOM UND / AND
WÜEST & PARTNER, ZÜRICH, SCHWEIZ /
ZURICH, SWITZERLAND

AUFTRAGGEBER / CLIENT:

ŠMARTINSKA PARTNERSHIP;
STADT / THE CITY OF LJUBLJANA



Light Capital

Markus Schaefer und Hiromi Hosoya leiten das Zürcher Architekturbüro Hosoya Schaefer Architects. Hosoya Schaefer Architects haben 2008 den «Šmartinska Partnership» Wettbewerb in Ljubljana gewonnen, der das 230 ha grosse Gebiet vom Hauptbahnhof bis zum Autobahnring umfasst und einen der grössten Retailkomplexe Europas (BTC City) enthält. Markus Schaefer beschreibt die wesentlichen Merkmale der urbanen Entwicklung Ljubljanas.

Markus Schaefer

Mit der Unabhängigkeit Sloweniens, 1991, wurde Ljubljana, nach Jahren unter dem sozialistischen Regime Jugoslawiens, zum ersten Mal in seiner Geschichte Hauptstadt eines unabhängigen Staates. 2004 trat Slowenien der EU bei. Nach der Einführung des Euro, 2007, und der EU-Ratspräsidentschaft Sloweniens, 2008, versucht die Stadt nun, ihrem neuen Status durch eine Veränderung ihres urbanen Erscheinungsbildes gerecht zu werden. Doch Ljubljana ist noch immer eine Stadt im Übergangszustand. Die Stadt begann erst vor Kurzem – unter der Führung eines energischen Bürgermeisters und Vizebürgermeisters – sich wirklich zu verändern und zu entwickeln.

Im Rahmen eines von mir geleiteten Studienprojekts über Ljubljana am Berlage Institute in Rotterdam, fanden wir 2005 heraus, dass die Entwicklung der Stadt eher durch nicht realisierte Projekte, nicht umgesetzte Pläne und verpasste Gelegenheiten gekennzeichnet war. In einer Studie führte Janez Koželj, führender Stadtplaner in Ljubljana, Professor an der Fakultät für Architektur und nun stellvertretender Bürgermeister, fast 40 grosse Projekte auf, die geplant, aber nie fertiggestellt wurden.

Die Analyse, die wir zusammen mit Marijn Spoelstra, einem Immobilienberater und Finanzingenieur aus Den Haag, durchführten, zeigte, dass der Markt die Planwirtschaft zwar ersetzt hatte, jedoch – und das galt insbesondere für den Immobilienmarkt – noch nicht richtig funktionierte. Obwohl es im Zentrum freie Baugrundstücke gab und Gebäude, die der Renovation bedurften, war die Nachfrage niedrig und die Preise extrem hoch. Die Privatisierung nach der Unabhängigkeit führte zur Verteilung von Land und Immobilien an viele kleine Eigentümer, von denen nur wenige über die Mittel verfügten, ihr Eigentum instand zu halten, geschweige denn, Kapital daraus zu schlagen. Heute noch gibt es Grundstücke, deren Besitzer sich nicht ermitteln lassen.

Der wirtschaftliche Wandel bedeutete auch, dass viele Leute sich selbstständig machten und kleine Firmen gründeten. Da die Möglichkeiten, in der Innenstadt zu bauen oder Eigentum zu erwerben, begrenzt und teuer waren, zogen die meisten in die rasch wachsenden Gemeinden am Stadtrand. Dies wiederum führte, aufgrund der wachsenden Wirtschaft und des Fehlens öffentlicher Verkehrsmittel, zu einer raschen Zunahme der Anzahl Automobile und zu einem Modal Split von nahezu 90 Prozent. Die wachsende Anzahl Pendler und der politische Widerstand gegen die Einschränkung der individuellen Freiheit führte zu Verkehrsstaus und zu zugeparkten öffentlichen Plätzen. Das verringerte die Attraktivität der Innenstadt zusätzlich, besonders im Vergleich zu den blühenden Einkaufszentren entlang des erst kürzlich fertiggestellten Autobahnringes.

Das erfolgreichste dieser Zentren, BTC City, ein ehemaliges Fracht- und Zollfreilager, das in ein Einkaufszentrum mit Freizeitpark umgewandelt wurde, konnte 18,5 Mio. Besucher pro Jahr

Light Capital

Markus Schaefer and Hiromi Hosoya run the Zurich-based architecture firm Hosoya Schaefer Architects. In 2008, Hosoya Schaefer Architects won the 'Šmartinska Partnership' contest to develop an area 230 ha in size extending from the central train station to the motorway ring in Ljubljana. The area contains one of the largest retail complexes in all of Europe (BTC City). Markus Schaefer describes the key features of urban development in Ljubljana.

With the independence of Slovenia in 1991 after years of Yugoslavian socialist rule, Ljubljana – for the first time in its history – became the capital of an independent nation state. In 2004, Slovenia joined the EU. With the adoption of the Euro in 2007 and the EU presidency in 2008, the city is looking to match its new status with a change in the city's urban image. Yet, Ljubljana is still a city in transition. Only very recently, under the leadership of an energetic mayor and vice-mayor, the city started to really change and develop.

In 2005, when teaching a studio at the Berlage Institute in Rotterdam on Ljubljana, we found that the development in the city was characterised rather by projects that have not materialised, by plans not implemented and opportunities not taken. In a study at the time, Janez Koželj, the leading urbanist in Ljubljana, professor at the faculty of Architecture and now vice-mayor, listed almost 40 large projects that have been planned, but not completed.

The analysis which we performed together with Marijn Spoelstra, a real estate consultant and financial engineer based in Den Hague, showed that the market had replaced the planned economy on paper, yet the market, specifically the real estate market, was not yet fully functioning. While there were free building lots in the centre and buildings in need of repair, demand was low yet prices very high. The privatisation of property after the independence led to the distribution of land and real estate among many small owners, few with the means to take care of the property, not to speak of capitalising on it. Even now the ownership of property cannot always be established.

The economic change after independence also meant that many people became independent and started small companies. As opportunities for construction or acquisition of property in the city were limited and expensive, most of them moved to the rapidly growing villages at the city's periphery. This, in turn, aided by the growing economy and lack of public transport, led to a rapid increase in the number of cars and a modal split close to 90%. The increase in commuters and political resistance to curb the individual's freedom led to congestion and public spaces crowded by parked cars. This added to the centre's unattractiveness, especially when compared to the flourishing retail developments along the newly finished highway ring.

The most successful of those, BTC City, a former freight terminal turned shopping mall and Leisure Park, boasted 18.5 mio. visitors a year from the region and the neighbouring countries, as compared to the 200,000 and some inhabitants of Ljubljana. While BTC boomed, the city centre became the loser of the '90s. Yet, the centre has great charm. Devastated by an earthquake in 1895, it was rebuilt by two city architects who are still revered today. Both of them were trained in Vienna and had worked with Otto Wagner.

The first, Maks Fabiani, Slovene, but already an established architect in Vienna, worked on the basis of a plan originally de-

aus der Region und den Nachbarländern verzeichnen; Ljubljana zählt im Vergleich dazu nur rund 200 000 Einwohner. Während BTC City einen Boom erlebte, wurde die Innenstadt zur Verliererin der 90er Jahre. Nichtsdestotrotz verfügt die Innenstadt über sehr viel Charme. 1895 wurde sie durch ein Erdbeben zerstört und danach von zwei Stadtarchitekten wieder aufgebaut, die noch heute höchstes Ansehen genießen. Beide hatten in Wien studiert und mit Otto Wagner zusammengearbeitet.

Der Erste, Maks Fabiani, ein Slowene, ein arrivierter Architekt in Wien, arbeitete anhand eines Plans von Camillo Sitte. Ihm oblagen alle wichtigen städteplanerischen Entscheidungen jener Zeit. Er war weitgehend verantwortlich für die Ringstrasse um die Innenstadt herum. Zum ersten Mal erhielt die Stadt damit einen deutlich urbanen Charakter, der sich vom landwirtschaftlichen Umland abhob.

Für die einzigartige Identität Ljubljanas aber ist Jože Plečnik verantwortlich. Sein erklärtes Ziel war es, einen unverkennbar slowenischen Architekturstil zu schaffen. Zusammen mit dem Nationaldichter France Prešeren gab er damit dem wachsenden nationalen Identitätsgefühl Ausdruck, das nur ein Jahrhundert später zur nationalen Unabhängigkeit führen sollte.

Während Europa den Grundsätzen der Moderne folgte und die Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, kurz CIAM, einen universellen internationalen Stil begründeten, zeichnete sich Plečniks Arbeit durch ikonische, klassische Formen aus, die auf überraschende, oft unkonventionelle Weise eingesetzt wurden und das Lokale, Historische und Besondere zu thematisieren suchten. In den 60er und 70er Jahren war sein Werk weitgehend vergessen. Erst in den 80er und 90er Jahren erwachte das Interesse an Plečniks Architektur wieder, als die Postmoderne klassische architektonische Formen und Motive wieder salonfähig machte. Die Öffnung gegenüber Europa wirft heute erneut die Frage nach dem Verhältnis zwischen lokaler Identität und Internationalität auf. Und obwohl das Land über eine ausgezeichnete und wachsende Gruppe junger Architekturbüros verfügt, dem sogenannten 'Six-pack', ausgebildet in so global orientierten Instituten wie der AA oder dem Berlage Institute, öffnet sich das Land nun auch zunehmend gegenüber Architekten aus dem Ausland.

Eines der aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangenen Projekte ist der Šmartinska Partnership Masterplan. Šmartinska Partnership ist ein Projekt der öffentlichen Hand in Partnerschaft mit privaten Landeigentümern, das 230 Hektaren im Nordosten von Ljubljana umfasst. Das Gebiet erstreckt sich von der inneren Ringstrasse um das Stadtzentrum bis zum neuen Autobahnring. Im Norden grenzt es an die Šmartinska Cesta, einer der wichtigsten radialen Verbindungen zur Innenstadt, im Süden an die Bahngeleise. BTC bildet den grössten Teilbereich im östlichen Abschnitt des Geländes. Der siegreiche Vorschlag hat sich zum Ziel gesetzt, eine Verbindung zwischen Innenstadt und Autobahnring mittels 'Urbanisierung' des dazwischen liegenden Gebietes herzustellen, so dass die Entwicklungsgebiete am Ring zu einem synergetischen Element der Stadt würden. Die räumliche Gesamtanlage, Strassennetz, offene und grüne Zonen sind auf bessere Zugänglichkeit vom Zentrum her angelegt, sowohl in Bezug auf die Erschliessung als auch auf die Wahrnehmung. Schon in der Wettbewerbsphase wurde dazu ein interdisziplinäres Team zusammengestellt: Space Syntax ist eine Firma in London, die auf die Planung von Stadträumen und Strassennetzen spezialisiert ist. Ihr auf konkrete und verifizierbare Erfahrungen gestützter Ansatz ('evidence-based design') und ihre patentierte Software machen den Erfolg eines Gestaltungsplans bezüglich der Erreichbarkeit und Personenflüsse relativ vorhersehbar. Wüest & Partner ist eine in der Schweiz bestens eingeführte Firma, die sich mit Immobilienmarktanalysen, Grundstückbewertungen und mit der Festsetzung der finanziellen Strategien und Koordinationsmechanismen von Grossprojekten befasst.

Der Entwurf beruht auf zwei verschiedenen urbanen Strukturen und ihren zugehörigen Funktionen: auf die der Innen-

veloped by Camillo Sitte and was in charge of the major urban design decisions of his time. He was largely responsible for the ring road around the inner city. For the first time, the city had a clear urban character, distinct from the agricultural land surrounding it.

The person most responsible, however, for the unique identity of Ljubljana, is Jože Plečnik. His stated aim was to create a uniquely Slovenian style of architecture. Together with the national poet France Prešeren, he was instrumental in creating the fledgling sense of national identity which only a century later would result in national independence.

While Europe was following the tenets of Modernism and CIAM establishing a universal, international style, Plečnik's work was characterised by iconic, classical forms used in surprising, often unconventional ways and attempted to define the local, historical and specific. During the 1960s and '70s his work was largely forgotten. Renewed interest in Plečnik's work developed in the 1980s and 1990s, as Postmodernism led to a reconsideration of classical forms and motifs in architecture. The opening towards Europe is now again posing the question between local identity and internationality. While the country has an excellent and growing group of young architecture offices, the so-called 'Six-pack', many of them trained at such globalised institutions as the AA or the Berlage Institute, it is now also opening to foreign architects.

One of the projects based on an international competition is the Šmartinska Partnership masterplan which has been won by our office, Hosoya Schaefer Architects in collaboration with Space Syntax and Wüest & Partner. The Šmartinska Partnership is a public-private initiative covering 230 hectares in the north-east of the city of Ljubljana. The area stretches from the inner road ring that encircles the city centre to the new highway ring. On the north it is delineated by Šmartinska Cesta, one of the main radial streets leading into the city, on the south by the rail tracks. BTC forms the largest part in the eastern section of the site.

The winning proposal aims at connecting the city centre and the highway ring, 'urbanising' the area in between, so that the developments on the ring become a synergistic part of the city. The spatial layout, road network, open and green spaces are optimised for accessibility from the centre, both in terms of connectivity and perception. Already in the competition stage, an interdisciplinary team was established: Space Syntax is a company in London, specialised on issues of spatial layout of cities and connectivity. Their evidence-based approach and proprietary software allow for a prediction of the success of a particular layout with some certainty. Wüest & Partner is a very well-established firm in Switzerland, dealing with issues of real estate market analysis, land evaluations and the definition of financial strategies and mechanisms to coordinate such a large project.

The proposal is based on two different urban structures and their associated functions: the city fabric with the clarity, accessibility, flexible programme mix and long life cycle of its main typology the perimeter block; and the large scale of the BTC area with its generous spaces, large volumes, ease of movement (albeit at the moment mostly by car) and shorter building life cycles with higher commercial returns.

The new multimodal boulevard in between these two areas is the infrastructural backbone and main organisational element of the redevelopment area. It connects the area to the central station and the city centre. While too long for pedestrian flows over its entirety, it contains areas of interest that induce pedestrian traffic: The BTC Boulevard is the pedestrian axis for the BTC retail area with BTC Plaza as its main focus. The proposed Central Park is the green heart of the entire redevelopment area. Kolinška Square is the new entrance to the quarter and acts as a cultural and commercial attractor drawing visitors both from the centre and the surrounding neighbourhoods. Larger distances can be travelled by trams that will run on the boulevard from



stadt mit ihrer Klarheit, Zugänglichkeit, ihrem Programm-Mix und dem langen Lebenszyklus ihrer prägenden Typologie, dem Blockrandbau; und auf dem grossen Masstab des BTC-Geländes mit seinen grosszügigen Räumen, grossen Gebäudevolumen, guter Erschliessung (wenn auch momentan hauptsächlich mit dem Auto) und kürzeren Lebenszyklen der Gebäude, die jedoch höhere Gewinne abwerfen. Der neue multimodale Boulevard zwischen diesen zwei Gebieten ist das infrastrukturelle Rückgrat und wichtigstes Organisationselement des Sanierungsgebietes. Er verbindet das Gelände mit dem Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum. Er ist zwar zu lang für durchgehende Fussgängerströme, doch er umfasst Zonen, die den Fussgängerverkehr anregen: Der BTC-Boulevard ist die neue Fussgängerachse der BTC-Einkaufszone mit der BTC-Plaza als Hauptanziehungspunkt. Der geplante zentrale Park ist das grüne Kernstück des gesamten Sanierungsgebietes. Der Kolinska-Platz ist das neue Eingangstor zum Viertel und fungiert als kultureller und kommerzieller Anziehungspunkt, indem er sowohl Besucher aus dem Zentrum als auch aus der näheren Umgebung anlockt. Grössere Distanzen werden in Trambahnen zurückgelegt werden können, die vom Hauptbahnhof aus über den Boulevard fahren. Der Masterplan wird zurzeit in Zusammenarbeit mit der Stadt und den wichtigsten Grundbesitzern vor Ort entwickelt. Dabei wird der Prozess der Zusammenarbeit zunehmend ebenso wichtig wie der Plan selbst.

Die Phase, die Ljubljana zurzeit durchläuft, hat alle Elemente einer Gründerzeit, ein Wachstum von Grossbürgertum und Mittelklasse, einen zunehmenden internationalen Austausch, einen Zufluss von Finanzmitteln – sowohl in Form von Privateinkommen wie von öffentlichen EU-Geldern. Die Frage ist, wie sich dies zu einer urbanen Substanz von der Qualität, Nachhaltigkeit und lokalen Differenziertheit der Gründerzeitviertel westeuropäischer Städte umwandeln lässt.

the central train station. The masterplan is currently being developed in collaboration with the city and the large landowners on the site, the process of collaboration increasingly becoming as important as the plan itself.

The current period in Ljubljana has all the elements of a Gründerzeit, a growing high-bourgeoisie and middle class, a growth in international exchange, influx of finances – both private incomes and public EU funds. The question is how to turn this into urban substance of the quality, sustainability and local specificity of the Gründerzeit quarters in Western European cities.