

CIPRAINFO



Početniška stanovanja kot izziv
**Veliko prostora
za malo koristi**

Natečaj cc.alps
**100.000 evrov proti
klimatskim spremembam**

Draga bralka, dragi bralec!

Kaj lahko pričakujemo od informativnega biltena, pri katerem se njegove ustvarjalke in ustvarjalci nikakor ne morejo zediniti glede naslova? »Počitniška stanovanja: veliko prostora za malo koristi« ali »Počitniška stanovanja: potrebne so izboljšave«? Kaj pa »Preprečimo prevelik razmah gradnje«? V mednarodni skupini CIPRE so dekleta in fantje, ki prihajajo iz šestih različnih držav. Vsi živijo na območju Alp, nekateri že od mladih nog. Probleme in priložnosti, ki jih prinaša problematika sekundarnih bivališč, ocenjujejo zaradi svojega porekla različno. Nekateri so mnenja, da imajo v krajih, kjer gradijo tovrstna bivališča, številni prebivalci od tega korist, pomembno pa je, da se stopnja razvoja razumno omeji.

Drugi poudarjajo probleme, kot je nerazumna raba krajine, ki prinaša le nizko stopnjo regionalne dodane vrednosti, ali pa dejstvo, da si lokalno prebivalstvo v številnih turističnih središčih zaradi grozljivo visokih cen zemljišč komajda še lahko privoščiti stanovanje.

Dejstvo je, da se tudi turistični kraji sami v vedno večji meri zavedajo težav, ki jih prinaša gradnja sekundarnih bivališč. Počitniške postelje, marsikateri jim pravijo kar »ledene postelje«, so zasedene le nekaj tednov v letu in to pogostokrat vse naenkrat, denimo v božičnem času. To pomeni, da mora biti celotna infrastruktura, kot so ceste, oskrba z energijo itd., urejena tako, da imajo poleg domačinov in hotelskih gostov tudi vsi lastniki počitniških stanovanj vedno na voljo dovolj prostora na cestah in dovolj možnosti za parkiranje, pa čeprav se v petdesetih tednih le redko pojavijo v kraju. Lastniki oz. uporabniki počitniških stanovanj zaradi izredno kratkega bivanja tudi le malo prispevajo k dodani vrednosti lokalnega gospodarstva.

Problematico je zelo dobro povzel župan ene od francoskih občin, ko je dejal: »Številne od naših turističnih občin danes ne živijo več od turizma, temveč od – gradbeništva«. Vprašanje, ali bosta tako stanje v dolgoročnem pogledu prenesla tudi krajina in regionalno gospodarstvo, pa ostaja neodgovorjeno. Zaradi vsega navedenega se v tokratni številki lotevamo gradnje počitniških stanovanj in s tem povezanih obstoječih problemov, poleg tega pa želimo ponuditi tako rešitve, ki so se že obnesle, kot tudi nove rešitve, saj je za CIPRO znano, da ne zgolj tarna in stoka, temveč pokaže, kje so še druge možnosti za rešitev problemov.

Andreas Götz, direktor CIPRE International

Vsebina



Počitniška stanovanja prinašajo v turistične kraje svež kapital, vendar obenem lahko povzročajo tudi težave. Tem se je mogoče izogniti, saj obstajajo ustrezni instrumenti, s katerimi lahko občine nadzorujejo prevelik razmah gradnje tovrstnih nepremičnin. Le pravočasno jih je treba uporabiti.

Stran 4

Direktor zdravilišča v St. Moritzu, Hanspeter Danuser, zahteva oddajanje praznih počitniških stanovanj turistom. S tem želi preprečiti propad tega mondenega letovišča.

Stran 20



Počitniška stanovanja so nosilni steber turizma v italijanskih Alpah, saj skupaj z najemnimi stanovanji predstavljajo okrog 75 % celotnih razpoložljivih stanovanjskih kapacitet.

Stran 13

4 Pehanje za hitrim dobičkom vodi v dolgoročne stroške

Gradnja počitniških stanovanj – lokalni izziv v globalnem kontekstu

8 Nenadzorovano rast lahko omejimo

Ko gradnja počitniških stanovanj prestopi bregove

11 Široka paleta urejevalnih instrumentov

Avstrija v iskanju novih poti ureditve gradnje počitniških stanovanj

13 Lokalna identiteta za šum denarcev?

Počitniška stanovanja v italijanskih Alpah v besedi in številkah

17 Skrajni čas za vpeljavo učinkovitih predpisov

Počitniška stanovanja v francoskih Alpah

19 Pritisk na prostor zahteva premišljeno upravljanje

CIPRA Francija: razumeti, razčleniti, ukrepati

20 Preplah v St. Moritzu

Grozeče pregretje nepremičninskega trga v mondenem letovišču

22 Podnebje v Alpah ima svojo ceno

Natečaj cc.alps: nagrade v skupni vrednosti 100.000 evrov

23 Pika na i

24 Akcijski načrt za varstvo podnebja

V sredini glasila najdete brošuro o nagradnem natečaju novega projekta CIPRE cc.alps.

Izraz počitniška stanovanja v tem CIPRA Infu označuje sekundarna bivališča (vikende in lastniška stanovanja).

Gradnja počitniških stanovanj – lokalni izziv v globalnem kontekstu

Pehanje za hitrim dobičkom vodi v dolgoročne stroške

Počitniška stanovanja prinašajo v turistične kraje svež kapital, vendar obenem lahko povzročajo tudi težave. Tem se je mogoče izogniti, saj obstajajo ustrezni instrumenti, s katerimi lahko občine nadzorujejo prevelik razmah gradnje tovrstnih nepremičnin. Le pravočasno jih je treba uporabiti.

Pietro Beritelli, Univerza St. Gallen



© Frank Schultze/Zeitenspiegel

Počitniška stanovanja v turističnih regijah so zelo star pojav. Že patriciji v starem Rimu so si ob morju ali v bližini toplíc, na mirnih in lepih krajih blizu narave omislili vile, ki so jih uporabljali kot počitniška bivališča. Vila na podeželju je za lastnika pomenila ugled in veljavo, bila je tudi očiten znak bogastva. Še danes, 2000 let kasneje, se ta potreba ni prav nič spremenila.

Povpraševanje po počitniških stanovanjih

Po eni strani je lahko gradnja počitniških stanovanj zlasti v turističnih regijah, kjer je turizem predvsem sezonska dejavnost, pomemben vir ustvarjanja ekonomske dodane vrednosti, po drugi strani pa ima lahko nenadzorovan in nezadržen razvoj tega sektorja tudi negativne gospodarske, družbene in ekološke posledice. Na območju Alp so problemi, ki se pri tem pojavljajo, poznani že desetletja. Zato že od konca osemdesetih let poteka razprava, kako preprečiti ali vsaj nadzorovati nezaželeno posledice rastoče gradnje počitniških stanovanj. Pri tem je postalo jasno, da je za razumevanje celotne problematike bistveno povpraševanje. Ali drugače povedano: kdor želi nekaj spremeniti, mora najprej spoznati načine ravnanja in prepoznati nagibe lastnikov počitniških stanovanj. Pri tem je treba upoštevati naslednje tri vidike:

1. Okvirni gospodarski pogoji

Sodobna zgodovina počitniških stanovanj v alpskem prostoru se začneja z naglim gospodarskim razcvetom v šestdesetih letih, ko so širši sloji evropskega prebivalstva dosegli določeno raven blaginje. Vlaganje v nepremičnine se je številnim zdela varna in obetajoča naložba. Istočasno je smučanje postalo zelo priljubljen in za mnoge dosegljiv šport,

Turistična sekundarna bivališča so zasedena predvsem v visoki sezoni. Preostali del leta delujejo nekatera stanovanjska območja ali pa celo mestna in vaška jedra kot izumrla.

kar je povzročilo širjenje zimskošportnih turističnih središč. Počitniška stanovanja so se gradili v vseh turističnih občinah na območju Alp. Zaradi ugodnega gospodarskega položaja se je v osemdesetih letih pojavil drugi val gradnje. Borza je cvetela, obresti so bile nizke. Razmere so prav vabile k naložbam v stanovanjsko gradnjo. Podobno se je zgodilo v preteklem desetletju, predvidevamo pa lahko, da bodo tudi v naslednjih desetih letih pogoji za gradnjo počitniških stanovanj ugodni. V tem obdobju se bodo prve številčno močne generacije, rojene v letih 1946-1966, že upokojile in bodo iskale varne možnosti za naložbe svojih prihrankov. Tovrstna bivališča so ena od obetavnih možnosti.

2. Privlačnost počitniških destinacij

Na gradnjo počitniških stanovanj pa ne vplivajo le okvirni gospodarski pogoji, temveč ima pomembno vlogo tudi sama privlačnost turistične destinacije. Čim priljubljenejši je pri gostih počitniški kraj, zanimivejši je za ljudi, ki si želijo tam kupiti počitniško stanovanje. Pomembno vlogo pri tem imajo tako racionalni kot emocionalni razlogi. S povsem računskega vidika si je mogoče v priljubljenih turističnih krajih obetati višji donos. Ti kraji so praviloma lahko dostopni, ponudba za goste je raznolika. Poleg tega imajo investitorji pogostokrat povsem osebne razloge za izbiro določenega kraja. Eden od razlogov je lahko dejstvo, da so tam že večkrat preživeli prijetne počitnice in se zato s krajem že identificirajo.

3. Nagibi za nakup stanovanja

Različne raziskave so pokazale, da so razlogi za nakup vikenda v različnih življenjskih obdobjih različni. Mlajše družine kupujejo vikende, ker so se odločile počitnice preživljati vedno v istem kraju. Drugi nepremičnino kupijo zato, da bi svojim otrokom zapustili varno naložbo. Spet tretji si z nakupom zagotovijo možnost, da lahko v vsakem trenutku zbežijo iz mesta v gore in se umaknejo stresnemu vsakdanu. Starejši kupijo počitniško stanovanje pogosto zato, da bi ga izkoristili v smislu »drugega doma«. Nekateri svojo nepremičnino oddajajo v najem in v njej vidijo le ugodno obliko



V hotelirstvu je razmerje med številom nočitev in zasedeno površino precej bolj ugodno kot pri vikendih.

naložbe svojih prihrankov.

Občinske uprave, ki spremljajo in analizirajo gospodarska in družbena gibanja z vidika povpraševanja, istočasno pa tudi upoštevajo konkurenčnost domače turistične regije, lahko predvidijo, kdaj se bodo morale soočiti z morebitno problematiko počitniških stanovanj. Imajo možnost za pravočasno ukrepanje in vnaprejšnje oblikovanje okvirnih pogojev za razvoj njihove gradnje.

Bilanca gradbene eksplozije

Poleg ustvarjanja dodane vrednosti z gradnjo in prodajo prinašajo počitniška stanovanja turističnim krajem še druge prednosti:

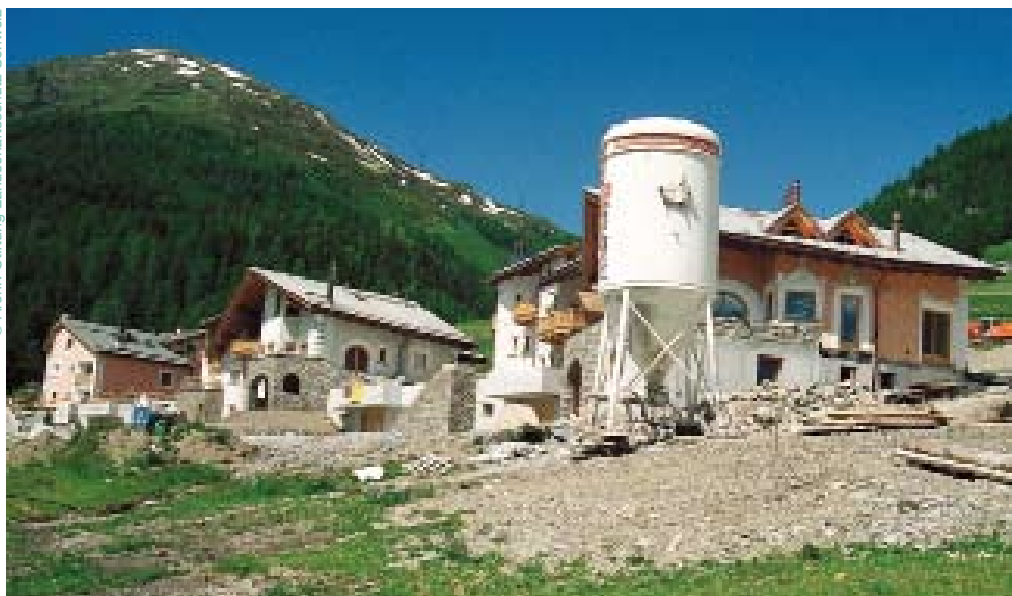
– Počitniška stanovanja so turistične nočitvene kapacitete, ki se financirajo z zunanjimi viri. V regionalni gospodarski

Občine lahko razvoj gradnje počitniških stanovanj pravočasno usmerjajo.

krogotok priteka nov kapital.

– Kupci počitniških stanovanj so močnejše povezani s krajem in imajo zlasti takrat, ko pripadajo tako imenovanim ključnim skupinam gostov, osrednjo vlogo pri zlasti verodostojnemu oglaševanju.

© Archiv Stiftung Landschaftsschutz Schweiz



Počitniška stanovanja po eni strani v regijo prinašajo denar, vendar pa po drugi strani prav zaradi tega lahko lokalni nepremičninski trg dobesedno pregori. Tako so ponekod domačini iz njega dobesedno izrinjeni.



Številke lahko tudi varajo: Veliko število počitniških stanovanj še ne pomeni dobrega obiska. V številnih krajih izven sezone zaman čakajo na goste. Lokalni gostinci se morajo takrat dobesedno boriti za preživetje.

vanju »od ust do ust«.

– Lastniki sekundarnih stanovanj v kraju samem pogosto še dodatno trošijo denar za nakup stanovanjske opreme in trajne potrošniške dobrine, kar je dobrodošel dodaten zaslužek za lokalno trgovino in obrt.

Počitniška stanovanja pa so za kraj tudi vir občutnih pomanjkljivosti:

– Zaradi njih je pozidava zemljišč v primerjavi s sorazmerno nizkim številom nočitev sorazmerno velika. Pogosto lastniki svojih stanovanj ne oddajajo, ampak jih uporabljajo sami. Tako je na primer za tipično triinpoljubno počitniško stanovanje v Švici za 80 do 120 nočitev letno zasedenih 50 kvadratnih metrov površine. V hotelirstvu je to razmerje zaradi boljše zasedenosti in gostejšega načina pozidave veliko ugodnejše.

– Lastniki uporabljajo vikende večinoma v visoki sezoni. To je sicer prednost lastniškega stanovanja, saj imajo tako na višjih sezonah v kraju zagotovljeno prenočišče. V visoki sezoni pa to povzroča še večjo gnečo in ozka grla. Povprečna zasedenost je nizka, s tem povezana finančna obremenitev za

turistične kraje pa velika, kar ne velja le za cestno omrežje in turistično ponudbo. Tudi javna infrastruktura mora biti prilagojena kapacitetam v visoki sezoni. Sem spadajo storitve, tudi oskrba z vodo in odstranjevanje odpadnih voda. Poleg tega morajo turistične destinacije upoštevati posebne ekološke pogoje, saj ležijo v gorah ali na obalah, kjer so stroški za dodatne kapacitete še zlasti visoki.

– Zunaj sezone se turistične destinacije pogosto spremenijo v »mesta duhov«. Okenske žaluzije, spuščene več mesecev, ne motijo le domačinov, ampak kazijo celotno podobo kraja.

– Naraščajoče cene zemljišč in najemnin lahko povzročijo, da domače prebivalstvo ne bo več imelo dostopa do lokalnega stanovanjskega trga. Tokovi dnevnih migracij se bodo povečali.

Če primerjamo prednosti in pomanjkljivosti, se izkaže, da gradnja vikendov oziroma sekundarnih stanovanj kratkoročno sicer prinaša dobiček, dolgoročno pa povzroča velike stroške, ki jih je pri analizi stroškov in koristi nikakor ne smemo zanemariti. Odgovorni v turističnih regijah se morajo zato

vedno vprašati, katera oblika gradnje počitniških stanovanj, vključujoč pripadajočo infrastrukturo, storitve in hitrost razvoja, je za kraj z družbenega in ekološkega vidika še sprejemljiva ter dolgoročno ekonomsko obvladljiva.

Strategije reševanja in njihova učinkovitost

Počitniška stanovanja se vedno pojavijo takrat, ko postane kraj turistično zanimiv in ko morebitni zainteresirani vlagatelji razpolagajo z zadostno količino denarja ali drugimi možnostmi financiranja.

Ta so v današnji družbi blaginje vedno na razpolago. Kljub temu regije in občine lahko vplivajo na razvoj gradnje počitniških stanovanj, in sicer v okviru zemljiške politike (kolikšen obseg zemljišč je na razpolago za katere name-ne), oblikovanja trga počitniških stanovanj (npr. omejitev nakupov ali uvedba kontingentiranja) in rabe počitniških stanovanj (predpisi o lastni uporabi in oddajanju v najem).

Da bi bilo mogoče v prihodnje razvoj na področju gradnje počitniških stanovanj uravnati učinkoviteje, je treba čim prej ukrepati. Pri tem mora biti jasno, da



© Frank Schultze/Zeitenspiegel

Občine bi morale z regionalnimi viri ravnati trajnostno in se ne prepuščati nepremičninskim interesom in apetitom posameznikov.

počitniška stanovanja niso že vnaprej nekaj slabega in da uravnavanje njihove gradnje v občini ne vpliva le na njeno konkurenčnost, ampak posredno vpliva tudi na konkurenčnost drugih krajev. Če občine ali regije tovrstno gradnjo pre malo uravnavajo, tvegajo, da ne bodo sposobne nadzirati njenega razmaha – dokler ne pride do prenasitosti v ponudbi. Če pa se občina vmešava preveč, lahko izgubi goste, kratkoročno in srednjeročno pa s tem tudi dohodek. Povpraševanje se lahko tudi preseli drugam, v druge kraje in regije.

Potrebne so dolgoročne odločitve

Primer gradnje počitniških stanovanj v Švici kaže posledice napačnih odločitev in prepoznega ukrepanja oblasti. Nezadržnemu razmahu njihove gradnje v šestdesetih in sedemdesetih letih so se v turističnih destinacijah uprli šele leta 1979, ko je začel veljati zakon o urejanju prostora.

Prepozno, kajti na lokalni ravni so bili kratkoročni ekonomski interesi žal pomembnejši od dolgoročnih perspektiv trajnostnega razvoja. Zaradi velikega povpraševanja se je gradilo naprej. Tudi

tako imenovan. Kollerjev zakon, ki od začetka sedemdesetih let ureja prodajo počitniških stanovanj tujcem, ni pokazal merljivih rezultatov. Ker omenjeni zakon daje prednost notranjemu trgu, je razmah gradnje počitniških stanovanj in hišic po nepotrebnem povezal z go-

Raba že obstoječih objektov se lahko izboljša.

spodarskim ter družbenim razvojem prebivalstva.

Razvoja ni mogoče zaustaviti, zato je danes pomembno, da se izboljša raba že obstoječih objektov, spodbujati je treba obnovo in preureditev dotrajanih in neestetskih hiš ter stanovanj ter spremeniti oblike rabe teh objektov (denimo z dodatnimi storitvami). Nujno je treba oceniti zemljiško politiko v turističnih občinah in razviti dolgoročne perspektive. Tako je treba na primer ravnati zadržano pri gradnji manjših hiš in stanovanj, ki ne ustvarjajo velike dodane vrednosti in zato ne morejo vplivati na učinke zaposlovanja na lokalni ravni. Današnji iz-

zivi na področju gradnje počitniških stanovanj v večini primerov izhajajo iz starih napak. Povpraševanja po počitniških stanovanjih ni mogoče zadrževati, vendar pa lahko trajnostno ravnamo s pomočjo lokalnih virov, ki so nam na razpolago. Pri tem nas ne sme zavesti prodaja posameznih parcel, temveč oblikovanje večjih življenjskih in doživljajskih prostorov. Dolgoročno gledano je to privlačnejše tudi za turiste.



Viri:

- Bieger, T./ Laesser, C. (2002): *Reisemarkt Schweiz, Gesamtbericht*. St. Gallen, 2002.
- Bieger, T./ Beritelli, P. (2004): *Zweitwohnungen – Chancen und Gefahren eines Phänomens*. Iz: *IDT-Blickpunkte*, S. 5-6. St. Gallen, 2004.
- Bieger, T./ Beritelli, P./ Weinert, R. (2005): *Wissenschaftlicher Bericht, Projekt HotBeds*. St. Gallen, 2005.
- Beritelli, P. (2007): *Zweitwohnungsbau – Beiträge aus der Forschung und aktueller Erkenntnisstand*. Iz: *Bündner Monatsblatt*, 2 / 2007. S. 121-136.
- Krippendorf, J. (1986): *Alpsegen Alptraum*. Bern, 1986.
- Müller, H./ Zegg, R. (1999): *Die Bedeutung der Zweitwohnungen – eine Wertschöpfungs-*

Ko gradnja počitniških stanovanj prestopi bregove

Nenadzorovano rast lahko omejimo

Od šestdesetih let dalje se gradnja počitniških stanovanj v Alpah vedno bolj širi. Pogosto se dogaja, da so ti objekti več mesecev prazni, kazijo podobo pokrajine in kraja samega, hotelirstvu pa tudi ne prinašajo nobenih koristi. Vendar pa so stvari lahko drugačne. Obstajajo namreč instrumenti, ki lahko to tržišče usmerjajo in obenem omejujejo.

Raimund Rodewald, direktor Švicarskega sklada za varstvo krajine

Na najpriljubljenejših turističnih območjih v Alpah se od šestdesetih let dalje število vikendov občutno povečuje. Najprej so se počitniški objekti pojavili posamezno, pogostokrat na mestih, ki so s krajinskega vidika najlepša. Nato pa so se od srede šestdesetih let dalje začeli v večjem številu pojavljati še ogromni aparthoteli in značilne švicarske kočice izrednih dimenzij (imenovane chalets). Na začetku sedemdesetih let je gradbeni bum v Švici dosegel svoj prvi vrhunec. Razvoj je potekal popolnoma nenadzorovano. Počitniška stanovanja so hotelom odvzeli goste in s tem povzročili pravo odmiranje hotelske dejavnosti. Nasprotno so začeli od leta 1970 dalje kritični glasovi postajati vedno glasnejši: najprej zlasti varstvenikov krajine, a tudi turističnih delavcev. Javna kritika se v zadnjem obdobju širi, njen vpliv pa je vedno večji.

Kolikšen je dejanski delež počitniških stanovanj, ne zna natančno povedati nihče. Definicije niso jasne (»stanovanja, namenjena občasnemu bivanju«), statistični podatki nenatančni. Vsaka država v alpskem prostoru ima svojo metodo prešteva-

nja: avstrijski državni statistični urad počitniška stanovanja in hiše v svoji statistiki obravnava kot sekundarna bivališča. Francoski Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ne razlikuje med vikendi, službenimi in študentskimi stanovanji na urbanih območjih ter najetimi apartmaji, ter vse pojmuje kot »résidences secondaires«. Tudi v Švici diferenciranih statističnih podatkov s tega področja ni, sploh pa ne obstajajo zanesljivi podatki o desetisočih objektih na prostem, ki so se nekdaj uporabljali kot hlevi, in nekdanjih planinskih kočah, ki so spremenjene v vikend stanovanja in počitniške hiše.

Poglaviten razlog za tako nebrzdan razvoj gradnje vikendov je politika urejanja prostora, ki je bila vedno neučinkovita. Prav turistična območja pogostokrat razpolagajo z velikimi rezervnimi površinami zazidljivih območij, s katerimi ravna jo lahko miselno. Vpliv domačega gradbeništva poskrbi, da se nova zemljišča opredelijo za zazidljiva. Nedavno so trg počitniških stanovanj odkrile tudi mednarodne nepremičninske agencije,



© CIPRA International

Gradnja počitniških stanovanj je od šestdesetih let prejšnjega stoletja skokovito narasla. Pomembni razlog za to je velikokrat slaba politika prostorskega planiranja v alpskih državah.

kar pomeni, da lahko pričakujemo nadaljnjo rast.

Tirolska pogumno naprej

Vendar pa obstajajo tudi prvi poskusi obvladovanja divje gradnje. Na Bavarskem lahko občine na vikende pobirajo davek, ki je leta 2006 občinske blagajne napolnil z 19 mio. evrov. Na Tirolskem so predpisi o gradnji vikendov občutno strožji kot v Švici, saj v turističnih krajih delež vikendov v celotni strukturi nepremičnin ne sme presegati osmih odstotkov. Vendar pa tudi tam vsa počitniška stanovanja niso tako opredeljena. Izredni predpisi dejansko stanje še dodatno zamegljujejo. Najemodajalec ima lahko do tri počitniška stanovanja v eni hiši, če se je na tem naslovu prijavil za stalno prebivanje. Francija je v celoti opustila omejitve, ki so veljale za prostorsko ureditev, in sedaj predvsem s spodbudami poskuša doseči, da sekundarna bivališča ne ostajajo nezasedena mesece dolgo, temveč da so

Nekatere občine že uvajajo kvote za gradnjo počitniških stanovanj.

oddana v najem. S tem pa se gradbeni boom te panoge ni zmanjšal. V francoskih umetno nastalih počitniških naseljih živi le peščica domačinov in pozimi se ti kraji spremenijo v mesta duhov. Občine in lokalna obrtna podjetja se zato borijo za preživetje. Južna Tirolska je za celotno območje dežele predpisala, da mora delež enot, namenjenih primarni stanovanjski rabi, znašati 60 odstotkov. Od leta 2007 dalje tudi ni več mogoče tovrstnih enot po 20 letih spremeniti v sekundarna bivališča, kot je bilo to mogoče do takrat.

Trend se obrača tudi v Švici

V Švici je že nekaj časa občutiti jasen preobrat trenda v javni razpravi. Tako so leta 2003 številne znane osebnosti podprle poziv, ki ga je Švicarski sklad za varstvo narave naslovil na švicarsko vlado, naj v zgornjem delu doline Engadin uvede kontigentiranje enot, namenjenih sekundarni stanovanjski rabi. Na referendumu leta 2005 se je 72 odstotkov volivcev izreklo za regionalno pobudo o uvedbi kontigentiranja (gl. tudi prispevek Preplah v St. Moritzu, str. 20). V Zermattu, Saas Feeju, Crans-Montani (kanton Valais) in drugih krajih so izdali konkretne predpise glede kontigentiranja sekundarnih prebivališč. Prišlo je torej do sprememb. Kljub temu pa so občine, ki poskušajo stanje spremeniti, komajda deležne podpore nadrejenih državnih organov.

Iz tega razloga so okoljska združenja pred kratkim sprožila dve pobudi. Prva želi doseči, da se delež sekundarnih bivališč v celotnem stanovanjskem fondu na območju določene občine omeji na največ 20 odstotkov. Druga, širše zasnovana pobuda pa zahteva, da morajo država in kantoni prevzeti večjo odgovornost za trajnostni razvoj zemljišč in varstvo kmetijskih površin. Celotna površina območja, namenjenega gradnji, se v prihodnjih dveh desetletjih ne bi smela povečati. In tu so že prvi uspehi: na podlagi opravljenega primerjalnega popisa »ukrepov za usmerjanje trga počitniških stanovanj« (Rütter + Partner 2007) je 95 švicarskih občin, ki so bile vključene v raziskavo, sprejelo 42 prostorsko-ureditvenih ukrepov za usmerjanje njihove gradnje. V številnih občinah trenutno poteka razprava o uvedbi posebnega davka. Vendar pa v Švici zaenkrat za to še



Švicarska občina Laax tlakuje novo pot na področju prodaje počitniških stanovanj. Novi, tako za omenjeno občino kot tudi za Švico inovativni koncept prodaje počitniškega naselja »rocksresort« predvideva, da bodo kupci stanovanj določen del leta svoj drugi dom morali ponuditi v najem.

V Laaxu si s tem prizadevajo nekoliko izravnati nesorazmerje, saj je imajo več kot pet turističnih postelj na domačina (mednje se štejejo tiste v sekundarnih ter v najemnih stanovanjih).

leto	št. vikendov v Švici	št. vikendov v Franciji
1980	240.000	–
1983	–	2.370.000
2000	420.000 (11,8 % stanovanjskega fonda)	2.947.000 (9,8 % stanovanjskega fonda)
2005	pribl. 450.000 (lastna ocena)	3.095.300

ni ustrezne zakonske podlage.

Pot za ukrepe je odprta

Občinam, ki želijo na tem področju delovati uravnavno, je na voljo cela vrsta instrumentov:

- Določitev primarnih stanovanjskih con: ta v odstotkih določa bivalni prostor, ki mora biti namenjen lokalnemu prebivalstvu. Kljub temu pa tak načrt v občinah, kjer število prebivalstva upada, nima veliko koristi,
- bonus-malus sistem: gradnja novih počitniških stanovanj je dovoljena le v primeru, da se istočasno gradijo stanovanja, namenjena primarni rabi,
- tirolski model: določa, da delež vikendov na občinski ravni ne sme preseči določenega praga,
- fiskalni ukrepi: praviloma so takse in davki za sekundarna prebivališča glede višine s pravnega vidika omejeni, zato pogosto nimajo večjega vpliva na trg,
- (obvezno) oddajanje v najem: to metodo je predlagal že Jost Krippendorf (Die Landschaftsfresser, 1975), v praksi pa se uspešno izvaja v kanadskem Whistlerju,
- kontingentiranje: ta domnevno najpripravnější ukrep omogoča dolgoročno in ciljno usmerjeno uravnavanje ponudbe. Z upoštevanjem trajnostne rabe pokrajine mora biti cilj kontingentiranja zmanjševanje fonda počitniških stanovanj, ki ga je tako treba postopno zmanjševati,
- počitniški kraji, ki gostom nudijo t.i. »served appartments«: ta model poskuša povezati gradnjo prenočišč za goste z ustvarjanjem delovnih mest. Če so taki modeli ekonomsko neuspešni, obstaja nevarnost, da stanovanja postanejo zasebna sekundarna bivališča.

Gibanje števila vikendov v Švici in Franciji

Vir: švicarski Zvezni urad za statistiko in INSEE/F

Na koncu pa zaleže le prepoved gradnje

Večina teh ukrepov lahko rast gradnje počitniških stanovanj sicer omeji, vendar bo pravi preobrat mogoče doseči le s prepovedjo. Kako je to mogoče izvesti v praksi, so pokazali na Tirolskem. Švicarski sklad za varstvo krajine zato zahteva, da se država skupaj s kantoni v tem smislu bolj zavzame za omejitev gradnje počitniških stanovanj in s tem zavaruje krajino pred pozidavo. S tem namenom je izoblikoval naslednje konkretne predloge:

1. Prevelike rezervne površine zazidljivih zemljišč na turističnih območjih je treba omejiti.
2. Širitev zazidljivih zemljišč ne more potekati brez izravnave: kdor določeno zemljišče opredeli za zazidljivo, mora neko drugo zemljišče opredeliti za nezazidljivo.
3. V načrtih prostorskega razvoja in rabe zemljišč mora biti določeno, da se na nekaterih območjih ne sme graditi počitniških stanovanj oz. hiš (v predelih, ki so zelo pomembni in vplivajo na podobo kraja in na območjih, ki so pomembna za socialno življenje; plansko predvidena zaščita hotelirske dejavnosti). Predmet razprave bodo morale postati tudi obnove in rušitev vikendov, ki jih nihče ne uporablja.
4. Obveznost kontingentiranja in absolutna omejitev deleža vikendov.
5. Obvezno oddajanje v najem in zagotavljanje spodbud v takih primerih: vendar pa lahko tudi tak ukrep škodi hotelirstvu in povzroči preobremenjenost turističnega kraja.
6. Uvedba regulacijskih davkov za sekundarna bivališča in predpisov za rabo energije v teh objektih.

Prva hotelska vas v Švici

Vas Vnà v spodnjem delu švicarske doline Engadin je 1. maja v celoti postala – hotel. Središče hotelskega projekta je stavba Piz Tschütta, v kateri sta bila nekdanje gostišče in kulturni dom, v njej pa od leta 1995 ni živel nihče več. Danes so v njej urejeni recepcija, restavracija, dnevni prostor, knjižnica, trgovina in pet turističnih sob. Pri skrbni obnovi tri stoletja stare zgradbe se je ohranila stavbna dediščina zgodovinskega pomena. Za turiste je na voljo še deset sob, ki so porazdeljene po zasebnih hišah oz. počitniških stanovanjih v vasi. Gostje imajo seveda na razpolago celotno hotelsko infrastrukturo.

S projektom želi občina, ki šteje 70 prebivalcev, zaustaviti odseljevanje, istočasno pa je projekt tudi primer t.i. pametnega prenočitvenega koncepta. Pozidave novih zemljišč s počitniškimi stanovanji ni bilo, saj so bile izkoriščene obstoječe kapacitete. Za ureditev »hotelske vasi« je bil oblikovan model javno-zasebnega partnerstva, ustanovljen pa je bil tudi sklad Fundaziun Vnà, ki je za izvedbo projektne ideje prispeval dva milijona švicarskih frankov. Skoraj polovico sredstev predstavljajo posojila, četrtino donacije in prostovoljni prispevki, drugo četrtino pa delniški kapital delniške družbe Piz Tschütta, ki je odgovorna za obratovanje kompleksa. Več informacij na www.fundaziunvna.ch

Avstrija v iskanju novih poti ureditve gradnje počitniških stanovanj

Široka paleta urejevalnih instrumentov

Avstrija od sedemdesetih let prejšnjega stoletja poskuša usmerjati razvoj gradnje počitniških stanovanj. Zvezni deželi Salzburg in Tirolska sta imeli pri tem pionirsko vlogo, vendar pa sta s strogimi predpisi prišli v konflikt z zakonodajo Evropske unije. Trenutno v državi poteka razprava o novem paketu instrumentov.

Christoph Braumann, Oddelek za prostorsko planiranje dežele Salzburg



© Alexandre Mignotte

Avstrijska dežela Salzburg je v začetku devetdesetih let kot prva uvedla restriktivna pravila na področju gradnje vikendov. S tem je želela zmanjšati veliko, mnogokrat povsem neracionalno porabo prostora.

Potem ko je v šestdesetih in sedemdesetih letih 20. stoletja v Avstriji število počitniških stanovanj skokovito naraslo, je večina avstrijskih zveznih dežel poskušala ta razvoj uravnati. V desetletju, ki je sledilo, so v svojo zakonodajo na področju urejanja prostora vnesle posebne predpise za gradnjo počitniških stanovanj. Najprej je bila v središču pozornosti gradnja počitniških apartmajev, vasi in naselij, ki naj bi bila odslej dovoljena le na vnaprej določenih območjih. Poleg tega je več zveznih dežel uvedlo z zakonom predpisani nadzor nad prodajo nepremičnin, k je zadeval zlasti tuje.

Glede bližajočega se pristopa avstrijske države k Evropski uniji so v tem obdobju predvsem Tirolska, Salzburg in Vorarlberg poskušali na ta način preprečiti prodajo omejenega prostora tujcem.

Salzburški in tirolski model ter njuna uspešnost

Zvezna dežela Salzburg je bila prva, ki je razvila zgleden regulativni sistem: v novi zakonodaji na področju urejanja prostora na Salzburškem iz l. 1992 je bil pojem sekundarnega bivališča oziroma vikendov zelo široko zastavljen. Vključeval je namreč vse vrste sekundarnih bivališč,

ki so se po tem zakonu smela graditi le še za na v ta namen določenih območjih. Zasebne sobe in turistična sekundarna bivališča, ki naj bi se oddajala, v to ureditev niso bila vključena. Nova območja za gradnjo počitniških stanovanj in hiš so lahko določile le še tiste občine, v katerih delež sekundarnih bivališč v celotnem fondu stanovanj ni presegel 10 %.

Zaradi uveljavitve novih predpisov je zakon o trgovanju z zemljišči (ta ureja prodajo in nakup nepremičnin) leta 1993 določil, da je treba za prodajo gradbenih zemljišč pridobiti soglasje pristojnih upravnih organov. Uveden je bil tako imenovan Inštitut pooblaščenca za trgovanje z zemljišči, ki ima nadzorno funkcijo. Izkazalo se je, da je salzburški model zelo učinkovit: število počitniških stanovanj se je občutno zmanjšalo.

Še strožje predpise so uvedli na Tirolskem, kjer je zakonodaja iz leta 1994 na področju urejanja prostora najprej v celoti prepovedala gradnjo novih sekundarnih bivališč. Podobno kot v Salzburgu je zakon o trgovanju z zemljišči iz leta 1996 uvedel splošno obveznost izdaje dovoljenja v primeru trgovanja z zemljišči. Kasneje je ustavno sodišče določbo o prepovedi gradnje sekundarnih bivališč razveljavilo s sklepom. Prostorsko ureditvena zakonodaja iz leta 1997 zato določa, da je tovrstna gradnja dovoljena le še v občinah, kjer njihov delež v celotnem stanovanjskem fondu ne dosega več kot 8 %. Poleg tega pa je bil predpisan tudi obvezen seznam vseh sekundarnih bivališč.

V navzkrižju z zakonodajo Evropske unije

V tirolskem primeru je postalo jasno, da bodo prizadevanja za nadzorovanje gradnje sekundarnih bivališč prišla v nav-

zkrižje z načelom prostega pretoka oseb znotraj Evropske unije. Evropsko sodišče je leta 1999 odločilo, da splošni postopek za izdajo dovoljenja, ki ga je treba izpeljati pred nakupom zemljišča, ni v skladu z načelom prostega pretoka kapitala in skriva v sebi nevarnost, da bi prišlo do diskriminatorne uporabe. Kasneje so morale zahodnoavstrijske zvezne dežele določbo o pravici do prometa z zemljišči omiliti. Na Tirolskem je tako treba od leta 1999 dalje le še predložiti izjavo kupca, da na kupljenem zemljišču ne bo gradil počitniškega stanovanja (t.i. model izjave). Na Salzburškem so leta 2002 razveljavili predpise, ki so urejali nakup gradbenih zemljišč, ukinjen je bil tudi statut pooblaščenca za promet z zemljišči. Tudi na Vorarlberškem od leta 2004 dalje tovrstnih omejitev ni več.

Prikrita sekundarna bivališča

Na primeru dežele Salzburg, ki je leta 2001 na območju zahodne Avstrije s 7 % dosegla največji delež prijavljenih sekundarnih bivališč, lahko prepoznamo nekatere značilne trende:

– Že obstoječa stanovanja v večjem obsegu kupujejo neavstrijski državljani EU. Da bi se izognili uvrstitvi stanovanja v skupino sekundarnih bivališč, se pogosto zgodi, da ima eden od družinskih članov kupca v občini, kjer je stanovanje, formalno prijavljeno stalno prebivališče ali pa je stanovanje namenjeno za oddajo. V kolikšnem obsegu lastniki dejansko uporabljajo svoje stanovanje, je zelo težko preveriti ali pa bi

bilo to mogoče le z visokimi stroški. Nasprotno pa je mogoče dokazati dvig cen na stanovanjskem trgu v prizadetih občinah, saj so nepremičnine za domačine deloma postale nedostopne. V večjih stanovanjskih objektih je zato že vnaprej pričakovati konflikte med stalnim prebivalstvom in vedno znova izmenjujočimi si dopustniki.

Naraščanje števila sekundarnih stanovanj se je umirilo.

– V zadnjem času se pojavlja vedno več naselij švicarskih koč (chalet) ali planšarskih vasi, deloma na krajinsko privlačnih lokacijah zunaj trajnega poselitvenega prostora. Največkrat gre za prenočitvene objekte komercialnega značaja, posamezne objekte pa naj bi kupili zasebni investitorji. Čeprav je v prostorskoureditvenem postopku določena pogodbeno obveznost oddaje stanovanja v turistične namene, še vedno ostaja tveganje, da se bo to kasneje uporabljalo kot zasebno počitniško stanovanje. Poleg tega je raba zemljišč za namene gradnje tovrstnih naselij praviloma zelo široka. V avstrijski zvezni deželi Salzburg si sedaj prizadevajo za spremembo programa razvoja podeželja, na podlagi katerega bo le na podlagi lastnega stvarnega programa zunaj trajnega poselitvenega prostora mogoče določiti zazidljiva zemljišča, namenjena prenočitvam turi-

stom in gradnji naselij sekundarnih prebivališč.

Samo urejanje prostora še ne zadostuje

Obstoječi instrumentarij urejanja prostora je glede na tak razvoj pokazal slabosti. V Salzburgu trenutno poteka razprava o novem zakonu o urejanju prostora, ki naj bi vseboval strožje določbe za sekundarna bivališča. Tako naj bi bilo na splošno prepovedano oddajanje stanovanj turistom v stavbah z več kot petimi stanovanji. Prav tako teče razprava o uvedbi posebne kategorije namenske rabe za počitniške vasi. Delovna skupina za ureditev prometa z zemljišči je predlagala ponovno uvedbo obvezne prijave trgovanja z zemljišči na podlagi modela izjave. Poleg tega bi bilo treba izboljšati možnosti za preverjanje dejanske rabe sekundarnih bivališč, kršitve predpisov pa strožje kaznovati.

Opisane izkušnje in nova izhodišča za razpravo tako kažejo, da razvoja na trgu sekundarnih bivališč ne moremo usmerjati le s sredstvi prostorskega načrtovanja. Treba bo izdelati celoten paket instrumentov, kamor v vsakem primeru sodi pravica do trgovanja z zemljišči, a tudi obvezna prijava trgovanja ter možnosti za učinkovito preverjanje dokumentov in kaznovanje kršitev predpisov. Pri tem je treba seveda upoštevati pravico do svobode gibanja znotraj Evropske unije kot tudi interese gospodarstva in turizma. Gradiva za razpravo torej tudi v prihodnje še ne bo zmanjkalo. ◀

Pri počitniških naseljih, za katera velja obvezno oddajanje v najem, obstaja nevarnost, da se vseeno uporabljajo kot sekundarna prebivališča.



© C. Nöhren / pixelcode

Počitniška stanovanja v italijanskih Alpah v besedi in številkah

Lokalna identiteta za šum denarcev?

Počitniška stanovanja so nosilni steber turizma v italijanskih Alpah, saj skupaj z najemnimi stanovanji predstavljajo okrog 75 % celotnih razpoložljivih stanovanjskih kapacitet.

Fabrizio Bartaletti, Univerza Genova



Stara navada – železna srajca: Večina lastnikov vikendov in počitniških stanovanj, ki prihajajo iz mest, prinese s seboj svoje navade in obdrži svoj krog prijateljev in znancev, ki prav tako prihajajo od tam. Da bi zadovoljili njihove potrebe, se številna zimskošportna središča postopoma spreminjajo v nekakšne luksuzne počitniške kraje, ki imajo z lokalno kulturo vse manj stičnih točk.

Kljub temu pa je vloga, ki jo igrajo v gospodarstvu posameznih turističnih krajev, veliko manjša od njihovega števila, saj počitniška stanovanja po eni plati predstavljajo veliko porabo prostora, ki je večji del leta neizkoriščen, po drugi strani pa lahko celo slabšajo celotno podobo turističnega kraja. Tako imenovani »vikendaši« se namreč pogosto identificirajo s krajem, kjer sicer prebivajo ter nato med dopustom vsiljujejo navade ter krog prijateljev iz mest, od koder prihajajo. »Pravi turisti« so tako pogosto izločeni in se lahko celo počutijo kot »tujci v tuji hiši«.



© Fabrizio Bartoletti

Počitniška stanovanja in hiše imajo za regionalno dodano vrednost skromen pomen, hkrati pa zahtevajo nesorazmerno veliko prostora. Na sliki: Tudi v italijanskem Sestrieru je velik del infrastrukture izven visoke sezone preprosto – odveč.

Razširjenost počitniških stanovanj v Italiji

Za razliko od Francije in deloma tudi Švice, italijanske Alpe vendarle niso povsod enako preplavljene s počitniškimi stanovanji. Ta so najbolj masovno prisotna v zahodnih Alpah – predvsem v pokrajinah Torino, Cuneo, v dolini Aoste in v Alpah okrog Bergama – manj oziroma manj enakomerno pa v vzhodnih Alpah, kjer jih je veliko predvsem v nekaterih turističnih krajih v bližini Milana in Brescie (Madonna di Campiglio) ali v zahodnem delu Veneta (Folgaria), okrog Cortine d'Ampezzo in v okolici Vicenze (Planota Asiago). Na Južnem Tirolskem je

počitniških stanovanj precej manj, z redkimi izjemami v okolici Merana, Welschnofna, Castelrotta, malo jih je tudi v Furlaniji, z izjemo zimskega središča Piancavallo, v občini Aviano. Obstaja torej pozitivna korelacija med številom počitniških stanovanj in bližino velikih mest, kar je podobno tudi primerom v drugih državah (n.pr. Garmisch v bližini Münchna, Davos v bližini Züricha in Adelboden v bližini Berna). Vendar pa tako vez lahko omilijo ali odpravijo lokalne politike z zaviranjem gradnje počitniških stanovanj ter z večanjem osveščenosti lokalnega prebivalstva o kulturni vrednosti njihovega prostora.

Občina	provinca	nadm. viš.	preb. 31.12. 2006	poč.stanov. 1981	poč.stanov. 2001	razlika v %	ocena ležišč 2001	hotelska ležišča 2005	najemna stanov. v % (1981)
Bardonecchia	To	1.312	3.063	5.785	7.404	28,0	34.498	1.777	11,3
Frabosa Sottana	Cn	641	1.494	5.318	6.444	21,2	24.811	573	23,3
Aprica	So	1.172	1.733	3.735	6.189	65,7	28.129	1.244	44,2
Castione della Presolana	Bg	870	3.413	4.802	6.057	26,1	31.593	744	36,9
Limone Piemonte	Cn	1.009	1.575	5.583	5.956	6,7	22.809	700	13,3
Roana	Vi	1.001	4.082	3.919	5.537	41,3	30.465	765	21,2
Pinzolo	Tn	770	3.048	3.768	5.273	39,9	25.951	5.649	16,1
Sauze d'Oulx	To	1.509	1.161	4.822	5.264	9,2	21.227	2.131	12,9
Valtournenche	Ao	1.528	2.211	4.072	4.957	21,7	19.481	3.326	6,3
Ponte di Legno	Bs	1.257	1.793	2.368	4.242	79,1	22.038	1.548	17,1
Gallio	Vi	1.090	2.424	2.356	4.077	73,0	21.800	187	25,1
Sestriere	To	2.035	907	3.390	3.880	14,5	14.549	2.635	14,7
Asiago	Vi	1.001	6.550	2.347	3.854	64,2	22.561	1.838	25,9
Cortina d'Ampezzo	Bl	1.211	6.150	3.331	3.680	10,5	23.918	4.391	9,0
Courmayeur	Ao	1.224	2.969	2.948	3.520	19,4	20.651	2.833	18,4

Alpske občine z največjim številom počitniških stanovanj (ter Sanremo), razvrščene po številu počitniških stanovanj v letu 2001. Vir: lastna obdelava na podlagi podatkov Istat.

Občine z največjim porastom števila počitniških stanovanj

Pričujoča analiza se nanaša na celotno ozemlje italijanskih Alp; analizirane občine niso le gorski zimski ali poletni turistični kraji, ampak tudi kraji ob jezerih ali ob vznožjih gora, na pobočjih ali v gričevnatih predelih. Podatki so bili zbrani na podlagi popisov v letih 1981, 1991 in 2001, ki pa žal niso vsi enako kakovostni in jih tudi ni mogoče popolnoma medsebojno primerjati.

Na podlagi obstoječih podatkov lahko sklepamo, da je bilo leta 1981 v italijanskih Alpah 516.000 počitniških stanovanj – vključno s tistimi, ki jih lastniki ne uporabljajo, a tudi tistih, ki jih bolj ali manj redno oddajajo v najem – z okrog 2.680.000 prostih ležišč. Da bi prišli do števila počitniških stanovanj in vikendov v letu 2001, obdelujemo na tem mestu projekcijo na osnovi podatkov iz leta 1981, 1991 in 2001, ki so bili že zbrani za občine v alpskih predelih Ligurije, Piemonta in doline Aoste, v katerih je koncentriranih okrog 40 % vseh počitniških stanovanj. Iz te projekcije izhaja, da se je od leta 1981 do leta 2001 število počitniških stanovanj v italijanskih Alpah povečalo za

Število počitniških stanovanj raste z naraščajočo bližino velikih mestnih aglomeracij.

14,3 %, in jih je danes za 590.000 enot. Gre gotovo za zaskrbljujoče številke, višje od francoskih Alp (ki pa so manj obsežne), kjer je bilo leta 1999 počitniških in stanovanj v najemu okrog 410.000. Tam je bila od leta 1981 do 1991 rast 11-odstotna, kar je še vedno dokaj visoko, čeprav veliko manj kot v letih tako imenovanega »booma« (1961-81), medtem ko je od leta 1999 do 2001 rast močno upadla (+3 %).

Tabela prinaša statistični prikaz alpskih turističnih krajev z največjo intenzivnostjo počitniških stanovanj. Sanremo obravnavamo posebej, čeprav je vključen v alpski svet, a sta njegovo življenje in turizem vezana na morje. Kar 10 od 15 občin leži na območju zahodnih Alp. Na prvih dveh mestih sta dve piemontski občini: Bardonecchia s 7.400 počitniškimi stanovanji in nezavidljivim štiridesetletnim vodilnim mestom na tem področju, ter Frabosa Sottana (6.400), na čigar ozemlju se nahajata ski-total središči kot je Prato Nevoso (klasični primer slabega urbanističnega urejanja brez načrtovanja) ter Artesina. Na tretjem in četrtem mestu sta dve lombardski občini: Aprica (na meji med pokrajinama Sondrio in Brescia), na istoimenskem prelazu in z jasno zimskošportno usmerjenostjo ter Castione della Presolana, polivalentna občina v nižjem predelu, ki ima razvit predvsem poletni turizem (Bratto, Dorga), a ima tudi majhna središča za alpsko smučanje kot sta Presolana in Monte Pora. Poleg teh krajev pa presega število 6.000 počitniških stanovanj tudi Limone Piemonte, ki ga je cementiranje iz 60. in 70. let skoraj uničilo.

Med prvimi petnajstimi občinami po številu počitniških stanovanj prednjačijo predvsem veliki smučarski centri kot so Cortina, Valtournenche (s krajem Breuil-Cervinia), Pinzolo (s krajem Madonna di Campiglio) in Sauze d'Oulx-Sestriere, a ne manj-

kajo niti kraji s pretežno poletnim turizmom kot so Castione in predvsem Gallio, Roana in Asiago na istoimenski planoti v okolici Vicenze, ki so znani tudi po teku na smučeh, kjer pa je gradbena tipologija kar prijetna. Ker so te tri občine praktično urbanistično povezane, lahko preračunamo skupnih 13.400 počitniških stanovanj s skupaj skoraj 75.000 ležišči in ugotovimo, da so rekorderji v celotnem alpskem loku.

Strašljiva nesorazmerja

Razmerje med ocenjenim številom postelj v počitniških stanovanjih in številom lokalnega prebivalstva ali številom postelj v hotelih je zelo zgovorno. Najbolj kričeče je nesorazmerje z ozirom na lokalno prebivalstvo v občinah Frabosa Sottana, Sauze d'Oulx Sestriere in Limone. Malenkost bolje je v Cortini in Asiagu. Kar se tiče razmerja med hotelskimi posteljami in tistimi v počitniških stanovanjih je to v občini Gallio neverjetnih 1 proti 116. Tudi v Frabosi (43 proti 1), Castionu (42), Roani und Limonu je nesorazmerje še vedno veliko, medtem ko je situacija v Pinzolu (4,6) ali tudi v Cortini (5,4) v veliko bolj razumnih mejah.

V primerjavi s celotnimi italijanskimi Alpami, je bilo v obravnavanih občinah naraščanje števila počitniških stanovanj v obdobju 1981-2001 zelo močno (v povprečju 30,4 %). Najvišje stopnje so bile zabeležene v krajih Ponte di Legno (79 %), Asiago in Gallio (od 64 do 79 %) ter Aprica (65 %) – v slednjem primeru predvsem zaradi tega, ker spada velik del naselja v občino Corteno Golgi (pokrajina Brescia). Veliko rast beležijo tudi Pinzolo, kjer urbanizacija duši kotlino glavnega mesta in strašljivo vznožje ob Madonni di Campiglio. Enako velja tudi za kraja Bardonecchia in Castione della Presolana, medtem ko

© Martin Schemm / pixelio.de



Dodana vrednost postelj v vikendih je veliko nižja od tiste v hotelih. Že tako neugodno nesorazmerje je v občini Gallio še posebej očitno: na eno hotelsko posteljo pride tam 116 postelj v vikendih!

V občini Sauze d'Oulux je opaziti največje neskladje med številom postelj v počitniških stanovanjih ter številom lokalnega prebivalstva.

© Fabrizio Bartaletti



©

sta kraja Limone in Sauze d'Oulx videti precej »zgledna«, tudi zato, ker sta bila intenzivno urbanizirana že pred letom 1981. Med manjšimi občinami, ki so komplementarne velikim zimskim središčem, opažamo neverjetno rast, ki jo beležimo v občini Sauze di Cesana (+207 %), v bližini Sestriera, kjer se je razvilo novo naselje Grange Sises. Tej logiki se ne izognejo niti kraji, znani po prijetni urbanistično-okoljski ureditvi, kot je majhno zimsko-poletno središče Champorcher (+176 %), in Rhêmes Notre Dame (+183 %), ki ima skoraj izključno poletni turizem. Še veliko bolj neovirano rast opazimo v nekaterih vaseh zahodne Ligurije, kot sta Airole (+535 %) in Olivetta (+265 %), kamor se že leta usmerjajo nepremičninske želje švicarskih, nemških in skandinavskih turistov.

Na podlagi prebranega ugotovimo, da se v Italiji na področju omejevanja naraščanja gradnje počitniških stanovanj pretežno še ni nič storilo. Poleg tega lahko sklepamo, da na območjih, kjer je število sekundarnih bivališč skromno ali pa sploh ne narašča več, do tega prišlo predvsem zaradi tega, ker zaradi pretirane pozidanosti in prezasičenosti za turiste niso več zanimiva, in ne zato, ker so bili vpeljeni posebni regulacijski ukrepi. V številnih primerih je opaziti velik porast števila počitniških stanovanj v občinah, ki niso prednostno usmerjene v turizem ali pa v tistih, kjer je zimski turizem skromno razvit ter tudi v velikih počitniških krajih. Omenjeni razvojni model, ki se pogosto izkaže za čisti nepremičninski posel, gre v napačno smer. Politični ukrepi na lokalnem nivoju, ki bi ljudem, ki ne prihajajo iz kraja nakupa stanovanja, to otežili in preko spod-

bujanja nove zavesti lokalnega prebivalstva v povezavi s kulturno vrednostjo njihove okolice in občutek regionalne pripadnosti bi lahko ta negativni razvoj omejili.

Primer za tak pojav je opaziti na Južnem Tirolskem, kjer je npr. število počitniških stanovanj zelo omejeno (10.500 na površini 7.400 km²), zato domačini zelo neradi prodajajo nepremičnine tujcem. Posledično dovoljuje zazidalni načrt na ravni občine nadaljnjo širitev gradnje le za točno določene namene (trgovina, turizem, obrt).

Prodaja vikendov in parcel predvsem tujcem, ki nima določenega koncepta, lahko srednje in dolgoročno povzroči resne gospodarske, socialne in okoljske posledice. Zaradi pretirane pozidanosti območje lahko izgubi doživljajsko vrednost ter morda celo lastno identiteto.

◀

Viri: F. Bartaletti, »Demographic Changes and Socio-Economic Features of Italian Alpine Resorts with a high Intensity of Second Homes«, iz: Klagenfurter Geographische Schriften, 1989, S.19-24; F.Bartaletti, »Bardonecchia, une grande station déchuée face aux nouveaux essors du ski alpin«, iz: Studi e Ricerche di Geografia, Genova, 1994, S. 17-32; F.Bartaletti, Le grandi stazioni turistiche nello sviluppo delle Alpi italiane, Bologna, Pàtron, 1994; F.Bartaletti, »Il problema della saturazione turistica nelle Alpi italiane: un approccio geografico«, iz: F. Citarella (Herausg.), Turismo e diffusione territoriale dello sviluppo sostenibile, Napoli, Loffredo, 1997, S. 221-232; F.Bartaletti, »Adelboden. Una grande stazione alpina fra tradizione e modernità«, in Studi e Ricerche di Geografia, Genova, 1998, S. 199-251; F.Bartaletti, Geografia e cultura

© Francesco Pastorelli



Oscar del Barba, CIPRA Italija

Menjava na vrhu CIPRE Italija

1. marca je upravni odbor CIPRA Italije izvolil novega predsednika. Gospod Oscar Del Barba je zamenjal Damiana Di Simineja, ki je po šestletnem mandatu zapustil predsedstvo. Del Barba, delegat italijanskega Club Alpino Italiano, rojen v kraju Lecco leta 1950, je arhitekt in urbanist ter trenutno dela pri Centralni upravi Regionalne agencije za varstvo okolja dežele Lombardije. Gospodu Damianu Di Simini se želimo zahvaliti za njegov prispevek pri dejavnostih CIPRE. Novemu predsedniku Oscarju Del Barbi pa zaželimo uspešno delo pri vodenju italijanskega odbora CIPRE.

Počitniška stanovanja v francoskih Alpah

Skrajni čas za vpeljavo učinkovitih predpisov

Število počitniških stanovanj v Franciji narašča vse od petdesetih let prejšnjega stoletja. Z več kot tremi milijoni enot, prešteti v letu 2004, predstavljajo ta 10 % celotnega števila vseh stanovanj in tako Francijo uvrščajo na prvo mesto v svetu.

Alexandre Mignotte (soavtorji: Françoise Gerbaux, Sylvie Duvillard, Michèle Prax, Alain Boulogne)



© N. Joly/ Office du Tourisme des Gets

V Franciji je nadzor gdnje počitniških stanovanj prej izjema kot pravilo. Občina Les Gets je med redkimi, ki so že vpeljale regulacijske ukrepe za preprečevanje špekulacije z zemljišči.

Pojav je značilen za celotno državo, vse družbene sloje in vse starosti, najbolj pa je prisoten v dveh alpskih regijah: Provansa-Alpe-Azurna obala in Rhône-Alpes. Prva ima po oceni Vodnika po počitniških stanovanjih za leto 2004 več kot 487.000 počitniških stanovanj, druga več kot 393.000.

Velika poraba dragocenega prostora

Pritisk na zemljišča je prisoten po vsej Franciji že nekaj let in je posledica pomembnih in danes težko obvladljivih pojavov:

- Periurbanizacija, ki je vezana na bližino velikih alpskih mest, ki se raztezajo po bližnjih gorskih območjih. To dokazuje tudi stanje na območju predalpskih masivov.
- Dinamika na področju turizma se že več let veliko bolj osredotoča na prodajo nepremičnin za počitnikovanje kot pa na prostočasne dejavnosti v širšem pomenu besede. Ta pojav, na katerega so gorski turistični kraji opozorili že leta 1986, je postal ponovno aktualen zaradi spodbujanja nakupov počitniških stanovanj, ki je posledica novega zakona, ki na določenih območjih tako prodajo spodbuja. Tako nastala konkurenčnost med posameznimi turističnimi kraji, je v resnici ponovno spodbudila gradnjo na celotnem alpskem območju, kar je še povečalo pritisk na zemljišča na že obstoječih turističnih območjih, a žal tudi na njihovih obrobjih.

Omenjena pojava imata velike učinke na celoten alpski prostor, ki je že tako občutljiv in podvržen velikim nevarnostmi, predvsem naravnim nesrečam. Posledice so resne: prostor je bogastvo, ki je vse bolj predmet pohlepa in pozelelnja. To ogroža pokrajino ter celo dinamiko največjih gospodarskih dejavnosti – turizma in kmetijstva. Še slabše – zaradi

gradnje izven stanovanjskih območij in na obrobju naselij je ogroženi tudi stalni habitat lokalnega prebivalstva in sezonskih delavcev.

Neravnovesja, do katerih je prišlo zaradi naraščanja števila počitniških stanovanj, so sedaj že dobro vidna. Vendar pa lokalni izbrani predstavniki pogosto ne razpolagajo z učinkovitimi sredstvi in predpisi, s katerimi bi obvladovali poseganje po zemlji in zavrli gradnjo, katere povprečna letna zasedenost v Franciji dosega le 44 dni.

Poskusi regulacije

Čeprav naraščanje števila počitniških stanovanj daje pod vprašaj načela urbanističnega zakona (člen L121-1 – načela ravnovesja med razvojem in zaščito; člen L 145-3 – načela zaščite gorskih območij), pa slednji ne omogoča neposrednega omejevanja ali celo prepovedi omenjenega pojava. Kljub temu lahko župan prekine dodeljevanje gradbenih dovoljenj, tako kot župan Getsa, ker je omenjeni pojav poslabšal kritična obdobja s pomanjkanjem vode.

Dejansko so počitniška stanovanja bolj zasedena v turistični sezoni, še predvsem med najnižjim zimskim vodostajem. Župan je tako želel prekiniti mehanizem špekulacij z zemljišči v svoji občini in obvladati nadaljnjo gradnjo nepremičnin. Strategija kraja Gets se je

oblikovala globalno v okviru projekta »Vas 2003/2013«, ki se je opiral na revizijo Lokalnega urbanističnega plana (Plan Local d'Urbanisme).

Ker je francoskim občinam skoraj nemogoče preprečiti gradnjo počitniških stanovanj na svojem ozemlju, je Skupnost občin v masivu Vercors poskusila z Listino o prostorskem razvoju regulirati ali celo preprečiti širitev take gradnje, ki razmetava s prostorom in viri. Z zmanjšanjem divje urbanizacije in podpiranjem združevanja parcel, je mogoče

Počitniška stanovanja v Franciji so povprečno zasedena zgolj 44 dni na leto.

organizirati gradnjo in optimizirati izkorišček zemljišč. Treba je bilo vzpostaviti pogoje za zasebno gradnjo in jo usmeriti na gradbene parcele, določene z Lokalnim urbanističnim planom (PLU): začrtani dostopi, poti, parkirišča in garaže za najem, umestitev točno določenih gradenj, urbanih oblik habitatov (manjše skupnosti, grupirana naselja, veliki večstanovanjski bloki), funkcionalna in socialna pomešanost (turistična stanovanja in zasebna stalna bivališča, določen odstotek socialnih stanovanj,

določene dejavnosti).

Boj proti praznim posteljam se nadaljuje

Da bi aktivirali in na tržišče dali tudi »prazne« postelje, so decembra 2000 pripravili poseben zakon (SRU) in začeli postopke prenove in rehabilitacij. Danes je v ta program zajetih trinajst pilotskih počitniških krajev, nekaj tudi v Alpah. V kraju Tignes se je občina združila z zasebnim upravljalcem žicnic, da bi skupaj financirali program prenove. Pripravili so pregled počitniških stanovanj in svojih pričakovanj v tej smeri. Za obveščanje in pridobivanje informacij o lastnikih in potencialnih prenoviteljih so zgradili Hišo lastnikov. Čeprav je vpliv projekta na nacionalnem nivoju majhen, pa je izkušnja privedla do tega, da so leta 2006 v kraju Tignes ponovno dali na trg 1.000 ležišč več.

Vključitev vseh vpletenih je ključnega pomena

Številni izbrani predstavniki si danes prizadevajo, da bi iz svojega okolja naredili prijeten življenjski prostor za vse in skozi vse leto. Zakonsko urejanje gradnje počitniških stanovanj v francoskih Alpah je treba vgraditi v širši proces, ki bo usmerjen v drugačno gledanje na »alpski življenjski prostor«, do katerega pa se lahko pride le s pomočjo skupnega trajnostnega prostorskega načrta:

Tekmovalnost med različnimi gorskimi športnimi središči v Franciji je pripeljala do velikega porasta gradbenih dejavnosti.



»Trajnostno živeti v Alpah«.

Nujno potrebna sta dobro usklajevanje med javnimi in zasebnimi operaterji, med področjem nepremičnin in turizmom, a tudi kmetijstvom in industrijo. Danes so k tej nalogi pozvani vsi vpleteni akterji, v prvi vrsti država, ki mora v svojem poslanstvu na področju urejanja prostora in trajnostnega razvoja pripraviti ustrezne in uspešne predpise za zdravo usmerjanje gradnje počitniških stanovanj. ◀

Viri:

Marcelpoil E. (coord.), 2006, *Nouvelles pratiques touristiques en zones de montagne : vers un renouvellement des pratiques de gestion foncière ? Rapport au Ministère du tourisme, Cemargef-Pacte Territoires, Grenoble, 71 S.*; Saddier M., 2005, *Foncier-logement : les territoires touristiques et frontaliers sous pression. Rapport au 1er Ministre, Paris, 78 S.*

© Sthl024 / pixelio.de



Glavna turistična sezona – bodisi zimska ali poletna, pogosto sovпада z letnima nižkoma vodostajev. To povzroča pomanjkanje vode prav v času največjih potreb po njej. Nekatere francoske občine to redno občutijo tudi na svoji koži.

CIPRA Francija: razumeti, razčleniti, ukrepati

Pritisk na prostor zahteva premišljeno upravljanje

Ali lahko še naprej razmetavamo s prostorom in izčrpavamo zemljišča? Ali lahko pripravimo zemljiško politiko, ki bo pomagala pri varčevanju z alpskim prostorom? V to smer razmišlja CIPRA Francija ter si prizadeva najti rešitve za pereči problem pritiska na zemljišča.

Françoise Gerbaux, CIPRA Francija

CIPRA Francija in Center za gorsko okolje organizirata v sodelovanju z Regijskim svetom Rhône-Alpes prireditve, ki bo potekala 18. novembra 2008 v kraju Sallanches (Gornja Savoja) v okviru t.i. Alpskih srečanj. Namenjena je lokalnim izbranim predstavnikom in strokovnjakom lokalnih in medobčinskih skupnosti, raziskovalnim zavodom in organizacijam, ki so zadolžene za spremljanje urbanizma, vodjem lokalnih združenj in drugim zainteresiranim. Osrednje vprašanje, kateremu se bodo posvetili, je »Upravljanje s prostorom ter pritisk na zemljišča: kakšne so možne rešitve?«. Srečanje bo problem poskušalo zastaviti na ravni celotnega alpskega prostora in ne zgolj specifično na ravni turističnih krajev ali gorskih območij. Posebej se bodo po-

svetili območjem dolin, kjer se koncentrirajo prebivalstvo in naselja.

V prvi fazi bo potrebna opredelitev pritiska na zemljišča: kolikšen je njegov obseg, kakšne so njegove lastnosti, kakšne rešitve za iz njega izhajajoče težave že obstajajo. V drugi fazi bo proučena možnost priprave predpisov za obvladovanje pojava. Izbrani predstavniki in strokovnjaki iz alpskih občin bodo na podlagi primerov poročali o instrumentih za obvladovanje pretirane pozidave. Cilj bo osveščanje o pomenu dobrih praks in njihova širitev, ko le-ti že obstajajo. Omenjenim poročanjem bodo sledila predavanja odgovornih iz drugih alpskih držav. Okrogla miza, s katero se bo srečanje zaključilo, bo gotovo odprla zanimivo razpravo. ◀

© Frank Schultze/Zeitenpiegel



Vzorčni primer izjemnega pritiska na zemljišča je dolina Rena v avstrijskem Vorarlbergu.

Grozeče pregetje nepremičninskega trga v mondenem letovišču

Preplah v St. Moritzu

Direktor zdravilišča v St. Moritzu, Hanspeter Danuser, zahteva oddajanje praznih počitniških stanovanj turistom. S tem želi preprečiti propad mondenega letovišča.

Besedilo iz 3. Poročila o Alpah: »MI, ALPE! Ljudje ustvarjamo prihodnost«, 2007. Avtor: Rainer Nübel

Hanspeter Danuser je že dolgo navajen na nasprotovanje in zmajevanje z glavo. Ko je direktor zdravilišča v osemdesetih letih prejšnjega stoletja znova vpeljal Ledeniški ekspres, so ga mnogi občinski politiki in strokovnjaki za turizem razglasili za norega. Le kaj naj bi v imenitnem švicarskem letovišču počeli s »staro zanikrno železnico«? »Deset let kasneje je število potnikov desetkrat višje in presega 200.000,« se smeji ugledni direktor tako hudomušno, da je njegove bistré oči komaj še videti. Ledeniški ekspres, ki potuje po švicarskih Alpah, je danes ena velikih turističnih atrakcij.

Pogumna zahteva

Zdaj je Danuser znova poskrbel za nemir v 1.856 metrov visokem počitniškem svetu lepih, bogatih in še bogatejših. Pa tudi prek njegovih meja. Vodilni predstavnik turistične industrije z 29-letnim stažem je sprožil preplah: cene nepremičnin v dolini Zgornji Engadin (orig. Oberengadin) naj bi bile močno prenapihnjene, delež hotelskih ležišč pa naj bi upadel. Še pomembneje pa: počitniška stanovanja naj bi bila izredno slabo izkoriščena. Danuser še predobro ve, da je lastnina v Švici sveta krava. V St. Moritzu, ki je poleg Züricha in Ženeve nepremičninski eldorado za zelo premožne, pa sploh. Kljub temu si je 60-letni direktor zdravilišča drznil sprožiti sporno ofenzivo: v začetku leta 2007 je prvič javno zahteval, da naj bi del kupcev novih počitniških stanovanj v regiji St. Moritz odslej nepremičnino v času, ko je sami ne uporabljajo, dal na razpolago za turistični najem. Povedano z jasnimi besedami: oddajanje stanovanj naj bi bilo obvezno.

Ko statistika spregovori

Danuser pravi, da ga je občinsko predsedstvo v Zgornjem Engadinu, ki mu je problem nezasedenih počitniških stanovanj znan, spodbujalo k tej pobudi. Da bi ponazoril njeno nujnost, navaja kon-



Tleči konflikt na »top of the world«: Hanspeter Danuser si želi obveznega oddajanja počitniških stanovanj.

kretné številke: kar 58 % vseh stanovanj v Zgornjem Engadinu naj bi bilo počitniških. Njihovi lastniki so bodisi Švicarji bodisi prihajajo iz tujine. Od vsega 100.000 ležišč naj bi jih okoli 18.000 zasedali domačini, okoli 5.000 pa sezonski delavci. Preostalih več kot 75.000 ležišč naj bi bilo namenjenih gostom. Od teh pa se jih, kot poudarja Danuser, zgolj kakšnih 40.000 oddaja turistom. Direktor zdravilišča povzdigne svoj zvonki glas: »Ležišča v počitniških stanovanjih so v povprečju zasedena le štiri do pet tednov na leto.«

To je predvsem v kratkem božičnem in novoletnem času ali pa februarja ob vrhuncu turistične sezone. Takrat se poleg hotelskih gostov v St. Moritz in Zgornji

Engadin pripeljejo uporabniki počitniških stanovanj v več deset tisoč avtomobilih. Danuser priznava: »Vse mora biti zasnovano za ta čas.« To pomeni: obsežna prometna infrastruktura v tej vasi s 5.000 prebivalci je bila grajena za nekaj tednov na leto, ko so zasedena počitniška stanovanja. To je ekološka norost. Ob tem pa so sicer nezasedena stanovanja ogrevana vso zimo, kritizira direktor zdravilišča.

Visoki stroški – nizka produktivnost

Lokalna gradbena industrija služi z gradnjo počitniških stanovanj. Danuser opozarja, da z njo vsaj v fazi investicij služi tudi občina. Vendarle pa direktor

zdravilišča potrjuje tudi to, da vrednost, ustvarjena z ležišči v počitniških stanovanjih, znaša le desetino tiste, ustvarjene s hotelskimi ležišči: »Produktivnost je izredno slaba.« Ne glede na to pa morajo v St. Moritzu redko prisotnim uporabnikom stanovanj nuditi vse – celotno infrastrukturo. Kar pomeni visoke stroške. In nizke donose.

Eksplozija pregretega nepremičninskega trga

Junija 2005 so volivci iz Zgornjega Engadina sprejeli omejitve pri gradnji počitniških stanovanj, kar je še dodatno prispevalo k precenjenosti nepremičnin, pravi Danuser. »Namesto 400 stanovanj letno se jih zdaj v dolini sme zgraditi le še sto.« Povpraševanje pa še narašča. Temu ustrezno so cene eksplodirale. »Kvadratni meter na lepi legi stane zdaj okoli 35.000 frankov. To so ekstremne vrednosti.« Neznansko bogati navdušenci nad St. Moritzem iz Švice in tujine te astronomske cene lahko plačajo. Domačini pa že dolgo ne več. »Komaj kdo si še lahko kupi stanovanje,« pravi Danuser. »Premoženjske razlike med njimi in bogatimi turisti so medtem postale ogromne. Vrzal med njimi je vse večja.« Dodaten pojav, ki naj bi ga bilo treba nujno ustaviti: tlečih konfliktov med avtohtonim prebivalstvom in prišleki, ki krnijo ekskluzivni sloves St. Moritza, si v kraju z zaščitenim znakom »top of the world«, ni mogoče privoščiti.

Poskus reševanje pereče problematike

Kadar Danuser predstavlja svoj senzacionalni predlog, ne želi uporabljati zoprne besedne zveze obvezno oddajanje sob. Še manj besedo razlastitev. Raje govori o »rešitvi za ene in druge« za bližnjo prihodnost. Ta pa je naslednja: zelo drage prvorazredne investicijske možnosti naj bi še naprej prodajali največjim bogatašem. Hkrati pa naj bi opredelili tako imenovana počitniška stanovanja B, ki bi jih upravljali. Ta po Danuserjevih besedah ne bi stala na najboljših legah, vendar pa bi bila cenejša, saj bi jih lastniki koristili le omejeno, preostali čas pa bi jih dali na razpolago namestitveni centrali. Danuserjeva skrita misel: omejitve pri nakupu tako upravljanih počitniških stanovanj bi lahko sprostili, morebiti celo odpravili.

Direktor zdravilišča je dovolj realističen, da ve, da najbogatejši ne bodo sprejeli pogoja nadaljnjega oddajanja stanovanja v najem. »Pri tem sloju si to težko predstavljam. Ko se ti gostje odločijo preživeti počitnice pri nas, se pred njimi pripeljejo varovani tovornjaki z izvirnimi picassi.« Vendar pa naj bi obstajal tudi zgornji srednji sloj premožnih, ki bi v St. Moritzu želeli imeti kaj svojega.

Vrzal postaja vse večja. Domačini si nakupa stanovanja skoraj ne morejo več privoščiti.

»Prepričan sem, da bi bila vsaj tretjina današnjih zainteresiranih za nakup pripravljena sprejeti to omejitev, da bi nepremičnino sploh lahko pridobili.« Kako pride turistični menedžer na takšno zamisel? Danuserja zelo skrbi dejstvo, da naj bi si domačini dandanes lahko privoščili živeti le še na obrobju kraja, zaradi česar bi lahko marsikatero

bivališče v centru ostalo prazno. »Bojim se, da bo središče opustelo,« pravi vodja turistične industrije.

Mnogi so ga označili za »senilnega radikalnega marksista s hribov«, ko je na začetku leta 2007 prvič izrazil svoj predlog v časopisnem intervjuju, pravi. Medtem so tudi »inteligentni meščani« uvideli, da je ta pot prava. Nenazadnje deluje tudi v kanadskem Whistler Mountainu, in to že precej let. »Tam je tako, da oseba počitniško stanovanje koristi en mesec poleti in enega pozimi, preostali čas pa ga mora oddajati v najem.«

Plavanje proti toku je lahko tudi uspešno

Zgodaj poleti leta 2007 so se na Danuserjev predlog prvič odzvali vodilni v kantonu: vladni svetnik iz Graubündna, Hansjörg Trachsel, ki je pristojen za gospodarske zadeve, ga je povabil k sodelovanju v novi delovni skupini za počitniška stanovanja. Danuser je optimističen in meni, da bo njegova pobuda uspešna. Na nasprotovanje in zmajevanje z glavo pa je tako že navajen, pravi. Pri tem pa se znova hudomušno nasmiha.

© Frank Schultze/Zeitungspiegel



Običajno ni nikogar doma: Mnoga od počitniških stanovanj v St. Moritzu so zasedena le štiri do pet tednov letno. Kljub temu je bila za njihove lastnike postavljena ogromna infrastruktura.

Natečaj cc.alps: nagrade v skupni vrednosti 100.000 evrov

Podnebje v Alpah ima svojo ceno

Mednarodna komisija za varstvo Alp (CIPRA) poziva avtorje projektov, pobud ali dejavnosti na območju Alp, da sodelujejo na natečaju projekta cc.alps, saj bodo tako prispevali k varovanju podnebja oziroma prilagajanju na posledice podnebnih sprememb, obenem pa izkoristili priložnost in morda osvojili katero od razpisanih nagrad v vrednosti do 20.000 evrov.

Aurelia Ullrich, CIPRA International



© Claudia Hudel / pixelio.de

CIPRA se kot nevladna organizacija temu želi upreti. Zato organizira javni natečaj, na katerem bo denarno nagradila izvajanje ukrepov za varovanje podnebja, podelila pa bo tudi nagrade za dejavnosti, ki so povezane s prilagajanjem na posledice podnebnih sprememb.

Zaželeni so vsestranski ukrepi

CIPRA bo na natečaju nagradila in finančno podprla tiste ukrepe, tj. projekte, pobude ali dejavnosti varovanja podnebja ali prilagajanja na posledice podnebnih sprememb na območju Alp, ki med seboj usklajujejo okoljske, družbene in gospodarske interese. V imenu varstva podnebja se ne smejo izvajati ukrepi, ki negativno vplivajo na okolje ali družbo. Na natečaju lahko sodelujejo posamezniki, podjetja, organizacije, upravni organi in druge institucije.

Po 20.000 evrov za glavne in 10.000 evrov za podnebne nagrade

Za zmagovalne projekte so predvidene denarne nagrade v skupni višini 100.000 evrov, ki se bodo podeljevale v dveh kategorijah; prva zajema ukrepe zmanjševanja podnebnih sprememb oziroma varovanje podnebja, druga pa ukrepe prilagajanja na posledice podnebnih sprememb (bodisi negativne ali pozitivne). Dobitniki glavnih nagrad bodo vsakokrat prejeli po 20.000 evrov, dobitniki posebnih nagrad pa po 10.000 evrov. Prejemniki bodo denarne nagrade morali porabiti za nagrajene projekte ali za projekte oz. dejavnosti, ki so z njimi neposredno povezani.

Podelitev nagrad bo jeseni 2008. Kraj in datum podelitve bosta objavljena naknadno. Nagrajenci bodo javnosti predstavljeni na slavnostni podelitvi, v sporočilih za medije in v drugih sredstvih obveščanja. Sredstva za izvedbo projekta cc.alps in seveda tudi denarne nagrade, ki bodo podeljene na natečaju, bo prispeval švicarski Sklad za naravo MAVIA.

Trajnostni ukrepi proti klimatskim spremembam so pomembna zahteva tega trenutka.

CIPRA bo za zgledno izvajanje ukrepov, ki pripomorejo k varovanju podnebja oziroma prilagajanju na posledice podnebnih sprememb, podelila denarne nagrade v skupni vrednosti 100.000 evrov. Predložene candidature bodo po zaključenem natečaju opisane na spletnih straneh, zmagovalci natečaja pa se bodo širši javnosti predstavili jeseni 2008. Rok za oddajo prispevkov je 31. julij 2008.

V globalnem pogledu sodijo alpske države v skupino bogatih industrijskih držav, ki so največji sopovzročitelji podnebnih sprememb; znanstveno je tudi dokazano, da je le-te srednje- in dolgoročno nujno potrebno zmanjšati. Izkušnje kažejo, da se ukrepov zmanjševanja posledic oziroma varovanja podnebja ne lotevamo dovolj odločno, kar velja zlasti za javni sektor.

Kakšni prispevki so zaželeni?

Na natečaju je mogoče predložiti ukrepe, ki že izkazujejo konkretne rezultate izvajanja, torej niso v začetni ali pripravljalni fazi. Kot ukrepe zmanjševanja posledic podnebnih sprememb oz. varovanja podnebja ocenjuje CIPRA tiste ukrepe, ki prispevajo k zmanjševanju emisij toplogrednih plinov ali povečujejo zmogljivost sprejemanja naravnih zbiralnikov ogljika (ponori). Namen prilagoditvenih ukrepov je omiliti negativne posledice podnebnih sprememb ali izkoristiti njihove pozitivne posledice. Ukrepi so lahko tehnični (npr. varstvo pred visokimi vodami), strateški (npr. v podnebje usmerjena in integrirana zasnova turističnega razvoja), zakonski, finančni (npr. denarne podpore)



Na natečaju bodo nagrajeni ukrepi, ki že izkazujejo rezultate.

in izobraževalni (npr. organiziranje tečajev), lahko pa gre tudi za druge dejavnosti. Prispele candidature bo ocenila mednarodna žirija, sestavljena iz predstavnikov Sklada za naravo MAVa in CIPRE International ter zunanjih strokovnih sodelavcev. Pri ocenjevanju bo žirija upoštevala, kako posamezni ukrepi prispevajo k zmanjševanju podnebnih sprememb (prispevek k varstvu podnebja), prilagajanju na posledice podnebnih sprememb, kako ukrepi učinkujejo na naravo, okolje, družbo, ter na gospodarstvo. Ocenjevali bodo tudi prenosljivost ukrepov, njihov prispevek k ozaveščanju javnosti ter vključenost v celotno strategijo varstva podnebja.

Vaš prispevek k varstvu podnebja je lahko nagrajen!

Natečaj koristi vsem sodelujočim

Z natečajem cc.alps CIPRA nadaljuje velik uspeh, ki ga je doživela z natečajem, razpisanim leta 2005 v okviru sedaj že zaključenega projekta Prihodnost v Alpah, ki je bil v javnosti zelo dobro sprejet. Na natečaj je takrat iz vseh alpskih držav prispelo kar 570 kandidatur in marsikatera od njih, ki sicer ni prejela nagrade, se je uspešno vključila v dejavnosti, ki so potekale v okviru projekta Prihodnost v Alpah (kot prizorišče reportaže, objavljene v 3. Poročilu o Alpah, kot primer dobre prakse v spletni podatkovni bazi, kot kraj, v katerega so vodile strokovne ekskurzije na delavnice projekta Prihodnost v Alpah). V podobni obliki bo CIPRA predstavila tudi candidature, ki bodo prispele na letošnji natečaj cc.alps: vsi prispevki bodo predstavljeni na spletnem naslovu www.cipra.org/cc.alps in že to je za udeležence velika pridobitev!

Obrazec za prijavo na natečaj ter več informacij o natečaju in projektu cc.alps objavljamo na spletnem naslovu www.cipra.org/cc.alps, brošuro o razpisu natečaja pa smo priložili glasilu CIPRA Info, ki je pred vami.

Kruh revnih v rezervoarje bogatih

Ko vse postane bio

Andreas Götz, direktor CIPRE International

Zaradi podnebnih sprememb iščemo nove rešitve. Svoje-ravnanja ljudje ne želimo spremeniti, zato pa stavimo na nove tehnologije in alternative. In ena od teh so biogoriva. Bio. Sliši se dobro, kajne?

EU si je zastavila cilj, da porabo biogoriv v cestnem prometu do leta 2020 poveča z današnjih 2 % na 10 % glede na celotno porabo goriv. Cena pšenice se je v zadnji polovici leta dvignila za 100 %, riž se je v dveh mesecih podražil za 75 %. Strokovnjaki si rast cen razlagajo tudi s spremenjenimi prehranjevalnimi navadami, denimo z dejstvom, da si lahko ljudje v Indiji in na Kitajskem privoščijo več mesa, kar priča o njihovem višjem življenjskem standardu: za kilogram govejega mesa je potrebnih do osem kilogramov žita in prav tega je vedno manj. Za tak razvoj pa je seveda krivo tudi vedno večje povpraševanje po biogorivih.

Peter Brabeck, predsednik upravnega sveta v podjetju Nestlé, pravi takole: »Če želimo 20 % vedno večjih potreb po nafti pokriti z biogorivi, kot je to načrtovano, bo hrane kmalu zmanjkalo.« V istem hipu pa lahko v gospodarskih rubrikah časopisov preberemo, da je vse skupaj vendarle priložnost, ki jo kaže dobro izkoristiti: bliskovita rast cen živil namreč odpira nove možnosti na trgih kmetijskih surovin. Kdor pri tem še ne sodeluje, bi moral v igro vstopiti sedaj.

Kar nekateri občutijo kot priložnost, pri revnih tega sveta povzroča lakoto in bedo. Varstvo podnebja ima poleg socialne tudi ekološko ceno: kot ugotavlja ena od švicarskih študij, lahko s celo vrsto biogoriv sicer dosežemo zmanjšanje toplogrednih plinov v primerjavi z bencinom, a gojenje rastlin za biogoriva in sama proizvodnja biogoriv povzročata pri številnih drugih okoljskih kazalnikih pogostokrat višje obremenitve okolja kot bencin ali dizel. Kar pomeni, da smo se prenašli.

Ne glede na to zaznavamo dejstva selektivno: da Indijci pojedjo dvakrat več mesa kot doslej in da bi se zato lahko povzpeli na desetino porabe povprečnega Evropejca, občutimo kot grožnjo. Da svoje avtomobile krmimo s kruhom revnih, to pa imenujemo kot veliko priložnost in napredek. In to prav gotovo ne more biti pravi način, kako varo-

vati naše podnebje.

Postcode 1

Zutreffendes durchkreuzen – Marquer ce qui convient Porre una crocette secondo il caso					
Weggezogen; Nachsendefrist abgelaufen A démanagé; Délai de réexpédition expiré Traslocato; Termine di spedizione scaduto	Adresse ungenügend insuffisante Indirizzo insufficiente	Un- bekannt inconnu Scon- osciuto	Nicht abgeholt Non récl. Non ritirato	Annahme verweigert Refusé Respinto	Ge- storben Décédé Deceduto



Akcijski načrt za varstvo podnebja: CIPRA je predstavila svoj katalog zahtev, ki prinaša konkretne cilje, ukrepe in časovne okvire in se omejuje zgolj na najpomembnejše točke. CIPRA v svojem akcijskem načrtu za varstvo podnebja med drugim predlaga prilagoditvene strategije na področju voda, prostorskega planiranja, biološke raznovrstnosti in turizma.

Kolofon

Uredništvo: CIPRA International: Andreas Götz (odgovorni urednik) in Felix Hahn – avtorji: Fabrizio Bartaletti, Pietro Beritelli, Christoph Braumann, Sylvie Duvillard, Françoise Gerbaux, Andreas Götz, Alexandre Mignotte, Rainer Nübel, Raimund Rodewald, Aurelia Ullrich – prevodi: Annie le Bris, Lea Caharija, Franca Elegante, Nathalie Ferretto, Nataša Leskovic Uršič, Monika Vogt – lektura: Mateja Pirc – Pri ponatisu zaželeno navedba vira – nemška, francoska, italijanska in slovenska izdaja – celotna naklada: 12.850 izvodov – grafični koncept: Atelier Silvia Ruppen, Vaduz – postavitev strani: Mateja Pirc – tisk: Gutenberg AG, Schaan/FL

CIPRA International

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 237 40 30, Fax. 00423 237 40 31
international@cipra.org, www.cipra.org

NACIONALNI ODBORI

CIPRA Österreich c/o Umweltdachverband

Alser Strasse 21/5, A-1080 Wien
Tel. 0043 1 401 13 36, Fax 0043 1 401 13 50
oesterreich@cipra.org, www.cipra.org/at

CIPRA Schweiz Hohlstrasse 489, CH-8048 Zürich

Tel. 0041 44 431 27 30, Fax 0041 44 430 19 33
schweiz@cipra.org, www.cipra.org/ch

CIPRA Deutschland Heinrichgasse 8

D-87435 Kempten/Allgäu
Tel. 0049 831 52 09 501, Fax: 0049 831 18 024
Info@cipra.de, www.cipra.de

CIPRA France 5, Place Bir Hakeim, F-38000 Grenoble

Tel. 0033 476 48 17 46, Fax 0033 476 48 17 46
france@cipra.org, www.cipra.org/fr

CIPRA Liechtenstein c/o LGU

Im Bretscha 22, FL-9494 Schaan
Tel. 00423 232 52 62, Fax 00423 237 40 31
liechtenstein@cipra.org, www.cipra.org/li

CIPRA Italia c/o Pro Natura

Via Pastrengo 13, I-10128 Torino
Tel. 0039 011 54 86 26, Fax 0039 011 503 155
italia@cipra.org, www.cipra.org/it

CIPRA Slovenija Trubarjeva 50, SI-1000 Ljubljana

Tel. 386 (0) 59 071 322
slovenija@cipra.org, www.cipra.si

REGIONALNI ODBOR

CIPRA Südtirol c/o Dachv. für Natur- und Umweltschutz

Kornplatz 10, I-39100 Bozen
Tel. 0039 0471 97 37 00, Fax 0039 0471 97 67 55 info@
umwelt.bz.it, www.umwelt.bz.it

PODPORNI cLAN

Nederlandse Milieu Groep Alpen (NMGA)

Keucheniusshof 15, 5631 NG Eindhoven
Tel. 0031 40 281 47 84
nmga@bergsport.com, www.nmga.bergsport.com



Izid te številke biltena CIPRA Info
je finančno podprl sklad Aage V.
Jensen Charity Foundation iz
Vaduz/FL.