

Megalomanske sanje ali prihodnost?

Mnenja o mariborskem Manhattnu so različna; mesto bi z uspešnim projektom veliko pridobilo, z neuspešnim pa veliko izgubilo

**URŠKA KEREŽI
ALJOŠA PERŠAK
IGOR SELAN**

Prav tako glasni, kot so zagovorniki, so ta trenutek tudi skeptiki. Dravska vrata - novo, visoko moderno, high-tech središče na spregledanem desnem bregu Drave, ki naj bi drugemu največjemu mestu v Sloveniji vdihnulo urbanost, svetovljanstvo in prepoznavnost. Megalomanske sanje nekaterih ali prihodnost Maribora? Mnenja o mariborskem Manhattnu so različna.

Na severu Drava. Na vzhodu Nasipna ulica in stanovanjska soseska in na zahodu Europark ter železniška proga Ljubljana-Maribor, ki se na jugu z regionalno progo zaključuje v trikotnik. Trenutno degradirano območje, na katerem je bila v preteklosti gramozna jama z betonarno in asfaltno bazo ter nekaterimi proizvodnimi in poslovnimi objekti podjetja Gradis Maribor. Večji del stare gramoznice je danes zasut z odpadnimi gradbenimi materiali, ponekod tudi z odpadki. Vizija za naslednjih deset do petnajst let? 177.000 kvadratnih metrov stanovanjskih, poslovnih, kongresnih, hotelskih... površin. Od tega približno 130.000 kvadratnih metrov nadstandardnih stanovanj. Izbira rastlin, oprema otroških in športnih igrišč, izbira tlakov, svetil, klopi, mize... so natančno predpisani. Nič ni prepuščeno naključnemu izboru. Vse se ujema.

Vrednost investicije bo ogromna

A "na tej stopnji gre samo za prostorski akt in nič drugega. O kakršnih koli začetkih gradnje sploh še ne razmišljamo," o stanju, v katerem se nahaja projekt Dravska vrata, govori direktor Konstruktorja **Marjan Pinter**. Konstruktor, ki je lastnik zemljišča in naročnik prostorskega načrta, pa ni edini investitor. Pri projektiranju nove, urbane slike mesta se mu je za zdaj pridružil še luksemburški nepremičninski sklad za srednje in vzhodno Evropo Ceeref. Na druge investitorje še računajo. Predvsem pri gradnji 34-nadstropne stolpnice, mesta v malem, ki naj bi projektu vdihnili življenje. V njej bi lahko parkirali, nakupovali, jedli, se zabavali, rekreirali, izobraževali in ne nazadnje tudi prespali. Eni s pogledom na Pohorje, drugi na Piramido.

Da je vse šele ideja za neke "druge, boljše" čase, je jasno tudi zaradi poti, ki je še pred investitorji. Tudi če bi bili na trgu nepremičnin trenutno optimalni pogoji, jih čakata še predstavitev projekta in iskanje soglasja Mestne četrti Pobrežje, kar se bo zgodilo danes ob 16. uri. Šele po sprejetju vseh odlokov investitor navadno prične projektirati in pridobivati gradbeno dovoljenje, saj so znotraj omenjene dokumentacije predpisane omejitve. Od ideje do realizacije bi tako poteklo vsaj pet let. "To je res dolgoročen projekt," poudarja Pinter, "za kakšnih deset, petnajst, dvajset let naprej. Odvisno od razmer na trgu, ki bodo narekovele dinamiko gradnje. Tudi vrednosti investicije še ne moremo oceniti, saj bo ogromna," pojasnjuje. Začetek gradnje pa bi lahko še dodatno zadržala finančna kriza. "Upam, da bo prehod iz krize čim krajši. Prej kot v letu ali dveh zagotovo ne, čeprav upam, da se motim. Če bo trajala dlje, mislim, da nas je lahko strah. Ne samo v gradbeništvu. Razvoj naše panoge ima namreč velik vpliv tako na obrtnike kot na proizvajalce," poudarja Pinter.

Do sedaj so se luksuzna stanovanja v Mariboru ponašala predvsem z lokacijo. Pod Pohorjem, Piramido ali



Na severu Drava. Na vzhodu Nasipna ulica in stanovanjska soseska in na zahodu Europark ter železniška proga Ljubljana-Maribor, ki se na jugu z regionalno progo zaključuje v trikotnik. Mariborski Manhattan naj bi nastal na trenutno degradiranem območju, na katerem je bila v preteklosti gramozna jama z betonarno in asfaltno bazo ter nekaterimi proizvodnimi in poslovnimi objekti podjetja Gradis Maribor. (Sašo Bizjak)

ob Dravi so bile lokacije, ki so štele največ. Sodobni način življenja pa mir in sožitje z naravo zamenjuje z optimalnim prihrankom časa in visoko moderniziranimi objekti z najnovejšo tehnologijo, ki zagotavlja več kot le udobje bivanja. Na pomisleke tistih, ki imajo Maribor še vedno za delavsko mesto, Pinter odgovarja z vprašanjem: "Kje pa so vsi ti delavci? V petih letih ne vem, če smo že zgradili kakšen proizvodni objekt. Industrijskega razvoja več ni, izključno propadanje. Maribor tako že nekaj časa ni več industrijsko mesto, gremo v univerzijo, kulturno prestolnico..."

Za lokalni promet bi izkoristili železnico

Da je projekt sploh prišel do te faze, ima veliko zaslug mestni svetnik **Avgust Heričko**, ki mu je župan **Franc Kangler** zaupal nalogo koordinatorja med Konstruktorjem in Ceerefom. Heričko nam je povedal, da je Ceeref v prvih načrtih razmišljal o bistveno večjem poslovnem delu, a so se nato odločili, da projekt prilagodijo velikosti mesta. Severni del mariborskega Manhattna bi tako postal poslovno središče Maribora, pri tem pa Heričko opozarja, da bi stolpiče gradili postopoma, glede na poslovni interes. "To je projekt, ki se bo gradil v šestih, sedmih etapah, ocenjujem, da od deset do petnajst let. Postopno umeščanje v prostor bo treba zelo skrbno načrtovati," še pravi mestni svetnik na listi Desusa. Bližina železniške proge ga ne skrbi, celo nasprotno, po njegovem mnenju bi jo lahko izkoristili za lokalni promet. Tako že razmišljajo o posebni železniški postaji na tem območju, tako bi dodatno razbremenili cestni promet.

Ko smo o projektu vprašali župana Kanglerja, so se mu usta razleza v nasmeh: "Mariboru sem obljubil stolpnico, zdaj bodo celo tri. Dve na tem območju." Trenutna gospodarska kriza ga ne skrbi, v njej vidi celo priložnost, "da zmanjšamo recesijo v Mariboru. Objekte lahko napolnimo z vsebino, o tem sem prepričan, bil bi pa zelo vesel, če bi novi predsednik vlade v Maribor prenesel recimo Agencijo za kmetijske trge in razvoj podeželja ali kakšno drugo agencijo."

Ker mora za prilagoditev prostorskega akta zeleno luč prižgati mestni svet, nas je še zanimalo, kako na pro-



Vizija za naslednjih deset do petnajst let? 177.000 kvadratnih metrov stanovanjskih, poslovnih, kongresnih, hotelskih ... površin. Od tega približno 130.000 kvadratnih metrov nadstandardnih stanovanj.

jekt gledajo v največji opozicijski stranki SD. Vodja svetniške skupine **Vinko Mandl** nam je povedal, da odobravajo vsako idejo, ki bi mestu prinesla nova delovna mesta. "Ta akt bomo podprli, če bo z njim soglašala mestna četrt. Mislim, da mesto potrebuje nov prepih, in če bomo s takšno investicijo privabili predstavništvo kakšne multinacionalke ali pa bodo na kupu uspešna mariborska podjetja, v tem ne vidim nič slabega," je bil jassen. Opozoril je le, da je zdaj trgovanje z zemljišči z družbo MTB, ki je od občine dobila parcelo pri Europarku, postalo še bolj sumljivo: "Če bi bili na tisti seji vedeli za ta projekt, bi bili še bolj prepričani, da je župan oškodoval občino."

Previsoko v oblakih

Za mnenje o projektu Dravska vrata smo povprašali tudi nepremičninske agencije. Je projekt uresničljiv, kakšne bi lahko bile cene, ali je mogoče tako velik predel napolniti z vsebinami in kakšne bi bile najbolj primerne? Ob tem sta nas zanimali tudi ocena smiselnosti projekta v luči današnje finančne situacije in ocena tega, kaj bi mesto s projektom pridobilo.

Daniel Angel Sauli, Atrium nepremičnine: "Projekt je odvisen tudi od lokalne skupnosti, predvsem v luči pridobivanja evropskih sredstev. Te

bi cene znižale, to pa bi pritegnilo večje delodajalce. Cene bodo namreč vplivale tudi na vsebino, ki jo vidimo predvsem na področju sodobnih tehnoloških in storitvenih dejavnosti. Cena najema ne bi smela preseči 10 evrov za kvadratni meter za poslovne prostore ter 7 za stanovanja, prodajna cena pa ne bi smela presežati povprečja 1800 evrov za kvadratni meter. Projekt bi lahko prišel ravno pravi čas, ko bo gospodarstvo čez čas ponovno pridobilo zagon."

Manj optimističen je direktor agencije Dodoma. "Če uporabim misel G. B. Shawa, da je napredek odvisen od nerazumnih ljudi, potem je tudi ta projekt uresničljiv," razlaga **Jožef Murko**. "Če bo investitorju tja uspelo preseliti upravo BMW-ja oziroma najti drugo ustrezno vsebino, potem bodo zmagovalci. Ideja je po mojem mnenju previsoko v oblakih. Maribor bi z uspešnim projektom veliko pridobil, z neuspešnim pa veliko izgubil in postal Butale v pravem pomenu besede. Ta riziko bo morala prevzeti politična garnitura mesta. Cene najemnin bi lahko bile med 12 in 15 evri za kvadratni meter, prodajna cena pa ne bi smela biti višja od 2200 evrov za kvadratni meter."

Nives Cekov, direktorica Cekov nepremičnin, meni, da bi bilo preveč vsebin, predvsem za stanovalce, lahko

moteče: "Vprašanje je, ali je glede na vse manjšo kupno moč in na poplavo novih stanovanj, poslovnih prostorov in trgovskih centrov smiselno graditi tako velik kompleks. V tem trenutku je projekt težko izvedljiv."

Edini logični korak širitve mesta

V Nepremičninah Brin Balažič projekt podpirajo, saj menijo, da se bodo nakupi nepremičnin spet povečali. So pa tudi nekoliko skeptični. "Postavlja se vprašanje smiselnosti projektov s tako velikimi kapacitetami poslovnih, zabavišnih in stanovanjskih površin. Kupci se namreč izogibajo velikim stavbam, kar dokazuje tudi začasno ustavljen projekt enega od mariborskih podjetij. Treba bi bilo narediti raziskavo o potrebah mariborskih podjetij, ki bi zapolnila ta prostor, in ne le slediti težnjam nekaterih, ki si postavljajo spomenike," je dejal **Brin Balažič**.

Robert Geisler, direktor Realitete, je prepričan, da so Dravska vrata skoraj edini logični korak širitve mesta: "Projekt je uresničljiv, bo pa verjetno realiziran v več fazah, ki lahko trajajo tudi več let. Projekt bi lahko napolnili z nadstandardnimi poslovnimi prostori, ki jih primanjkuje. Vsekakor takšni projekti mesto dvigujejo iz industrijskega središča v urbanistično moderno prestolnico kulture in znanja."