

Stadion d.o.o., Ljubljana

PRIMERJAVA LOKACIJ

BEŽIGRAD

IN

STOŽICE BR 3/3

Ljubljana, junij 2004

1. UVOD

Trenutno je v Sloveniji samo osem primernih stadionov na katerih se igra nogomet. Največja sta mariborski stadion Ljudski vrt in ljubljanski stadion Centralni stadion Bežigrad, ki vsak zase lahko sprejmeta približno 10.000 gledalcev.

Inšpekcijska komisija evropske nogometne zveze UEFA je leta 2001 pregledala nogometne stadione v Sloveniji in ugotovila, da niti en nogometni stadion v Sloveniji ne odgovarja mednarodnim standardom in so neprimerni za zahtevnejše mednarodne nogometne tekme. Še posebej je bila ta komisija kritična do Centralnega stadiona za Bežigradom v Ljubljani. To inšpekcijsko poročilo je še dodatno vzbudilo zanimanje Mestne občine Ljubljana za obnovo ali izgradnjo novega nogometnega stadiona v Ljubljani.

Razlogi za izgradnjo novega oziroma prenovljenega stadiona v Ljubljani so:

- Centralni stadion Bežigrad ne ustreza mednarodnim standardom FIFE,
- ugodna lega mesta Ljubljane za postavitev večjega mednarodnega nogometnega stadiona (centralna lega v Sloveniji, bližina mednarodnega letališča, bližina železniške in avtobusne postaje, hotelska in druga infrastruktura, itd.),
- dotrajanost Centralnega stadiona Bežigrad,
- ponos, promocija mesta, višja kvaliteta življenja prebivalcev mesta Ljubljane in državljanov Slovenije,
- vpliv na turizem mesta Ljubljane.

2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA

2.1. Razlogi za investicijo

V Sloveniji imamo osem nogometnih stadionov:

Mesto:	Ime stadiona:
Ljubljana	Centralni stadion Bežigrad
Ljubljana	Stadion Šiška
Maribor	Stadion ljudski vrt
Celje	Stadion Skalna klet
Nova gorica	Športni park
Velenje	Mestni stadion
Ajdovščina	Stadion Primorje
Murska Sobota	Stadion Fazanerija

Od osmih stadionov v Sloveniji sta le dva omejeno primerna za mednarodne tekme.

Centralni - osrednji stadion za Bežigradom v Ljubljani opravlja funkcijo osrednjega slovenskega stadiona v R. Sloveniji. Njegova starost je več kot 65 let in adaptacije, ki jih je bil deležen niso uspele odpraviti temeljnih pomanjkljivosti tega objekta.

Leta 2001 je inšpekcijska komisija evropske nogometne zveze ugotovila neustreznost in neskladnost vseh slovenskih stadionov razen mariborskega z mednarodnimi standardi FIFE.

Tudi mariborski stadion je le omejeno primeren, in to le za organizacijo manjših mednarodnih tekem. Prav tako je tudi novo zgrajeni celjski stadion omejeno primeren za organizacijo mednarodnih tekem.

Da bi lahko reprezentanca Republike Slovenije, mestni in slovenski nogometni klubi enakovredno tekmovali in nastopali v mednarodni konkurenci in ne nazadnje tudi v domači ligi, mesto Ljubljana nujno potrebuje sodoben stadion. Nevzdržno stanje bi bilo pripeljano do nesmisla, ko bi morala slovenska reprezentanca in **klubi** igrati mednarodne tekme zaradi neprimernosti stadiona v tujini. V času ko se vključujemo v evropske povezave in želimo biti vsaj primerljivi z drugimi državami Evrope, to ni sprejemljivo.

Pripombe inšpekcije UEFA na obstoječi Centralni stadion za Bežigradom;

- na 65 let starem Centralnem stadionu Bežigrad so bili narejeni le kozmetični popravki, zato stadion ne izpolnjuje zahtev za izvedbo večjih mednarodnih tekem.
- pokrito je le eno sedišče (VIP) loža.
- prostori za doping kontrolo, klubski prostori, prostori za VIP goste in prostori za osvežitev so od stadiona oddaljeni 80 m, medtem ko so na modernih stadionih ti prostori tik ob garderobah
- obstoječa neurejena lastniška razmerja
- premajhna vrata za vstop trenerjev in igralcev, tako da morajo ti skozi vrata, ki so poleg enega glavnih vhodov za gledalce, kar predstavlja potencialno nevarnost
- garderobe za igralce in sodnike komaj zadostijo zahtevam tako po velikosti kot po opremljenosti prostora.
- vstop igralcev na igrišče je za goli, zato morata ekipi do sredinske točke prehoditi 100 m
- stadion nima napeljave za televizijske prenose niti modernega elektronskega ekrana za prikaz rezultatov
- prostori za medije so izredno skromni, streha je narejena iz plastike, ki pokrije 32 mest (opcijsko se lahko poveča na 80 mest). Medijski poročevalci so dejali, da je bilo v mrzlih in sneženih dneh delo praktično nemogoče opravljati korektno, prostori za radijske in televizijske poročevalce so namreč izjemno majhni, prav tako ni nikjer moč kupiti osvežilnega napitka. Tudi toaletnih prostorov za novinarje ni.
- tribune za gledalce nudijo slab razgled, možnosti za osvežilne napitke so skromne, toaletni prostori so po velikosti in urejenosti slabi.
- majhne in slabe možnosti parkiranja (predvsem po okoliških ulicah), kar ne zadostuje za velika srečanja.

Zaključna ocena komisije UEFA:

Upoštevajoč uspešno in všečno igro slovenske izbrane vrste (reprezentance), kot tudi vzpenjajočega se in stabilnega gospodarstva, inšpekcijska skupina ugotavlja, da je sramotno, da Slovenija ne zagotavlja modernega in udobnega stadiona v svoji prestolnici. Igralci in nogometni navdušenci si zaslužijo precej boljši objekt.

2.2. Potreba po prenovljenem / novem stadionu

Vse navedeno v predhodnem poglavju govori za to, da je potrebno v Ljubljani bodisi prenoviti enega od obstoječih stadionov ali pa zgraditi novega na povsem novi lokaciji. Namen prenove /

novogradnje je pridobiti / zgraditi nov multi funkcionalni objekt, ki je v prvi vrsti namenjen Onogometu, obenem pa mora biti vključen v širši družbeni kontekst življenja v mestu. Sodobni stadioni morajo biti organizirani in opremljeni tako, da lahko gostijo tudi druge aktivnosti ter zasnovani na način, da sočasno in dolgoročno omogočajo kakovostno uporabo svoje infrastrukture tudi drugim uporabnikom. Tak sodoben stadion s svojimi dodatnimi vsebinami namreč pritegne širše občinstvo od nogometnega. Stadion ne prinaša zadovoljstvo zgolj ljubiteljem nogometa, temveč širše tudi drugim prebivalcem mesta in države.

2.3. Cilj investicije

S prenovo / novogradnjo stadiona, MOL sledi v prvi vrsti trem ciljem. Prvi cilj je zagotoviti igralcem nogometa primerne pogoje za redno vadbo in delovanje. Drugi cilj je izgradnja novega sodobnega mednarodnega nogometnega stadiona v Ljubljani z namenom gostiti oziroma prirediti mednarodne nogometne tekme večjega in manjšega pomena. Z drugim ciljem bo dosežen tudi tretji saj bo stadion uporaben / namenjen tudi drugim velikim športnim in kulturnim prireditvam na prostem.

Paralelno z izgradnjo sodobnega nogometnega stadiona pa MOL zasleduje še četrti cilj in to je realizacija spremljajočih športno - rekreativno - poslovnih programov v kontekstu parkovne ureditve kompleksa na katerem bo stal novi stadion. S tem se bo bistveno dvignila kvaliteta življenja uporabnikom parka in imidž Ljubljane ter tudi širše Slovenije.

2.4. Sklep

Za dosego zgoraj omenjenih ciljev investicije je možno v Ljubljani opredeliti dve lokaciji:

- lokacija sedanjega stadiona za Bežigradom
- lokacija v Stožicah BR3/3

Pričujoča študija bo informativno obdelala celovito prenovo lokacije Bežigrad in možnost novogradnje stadiona v Stožicah. podrobnejša analiza in primerjava možnih lokacij sledi v nadaljevanju.

3. PROGRAMSKE ZASNOVE ZA DEJAVNOSTI NA LOKACIJI STADION

Za nemoteno delovanje športnega programa moramo predvideti vse dejavnosti, ki so potrebne za redno vadbo in tekmovanja na vseh nivojih:

- garderobe, tuše, sanitarije za športnike in prostor za sprostitev
- sobe, garderobe, prostor za sprostitev, tuše in sanitarije za sodnike
- sobe, garderobe, prostor za sprostitev, tuše in sanitarije za delegate
- delovni prostori za strokovno administrativne naloge (žirije, vodstvo tekmovanj,)
- garderobe, prostor za sprostitev, tuše in sanitarije za druge uradne osebe
- garderobe, tuše in sanitarije za RTV osebje
- sanitarije za gledalce
- garderobe za obiskovalce
- prostore za fizioterapijo in masažo

- prostori z zdravstveno osebje
- prostori za kontrolo dopinga
- audio in video center
- zaslони za spremljanje nogometnih tekem in prireditev
- prostori za ozvočenje
- dve dvorani za ogrevanje pred tekmo in treningi
- prostor za prvo pomoč športnikom, sodnikom in uradnim osebam
- prostor za prvo pomoč gledalcem
- prostor za varnostni nadzor
- prostor za policijo
- prostor za gasilce
- prostor za častne goste
- prostor za VIP goste
- prostor za novinarsko središče
- prostor za TV studio
- prostor za radijski studio
- prostori za fotoreporterje
- okrepčevalnice za gledalce
- prostori za trgovine
- upravni prostori
- servisno in tehnično vzdrževalni prostori
- skladiščni prostori
- prostori navijačev
- prostori za prodajo vstopnic

4. TEHNOLOŠKE ZASNOVE ZA ŠPORTNI PROGRAM

Zahteve nogometnega stadiona narekujejo, da ob osrednjem nogometnem stadionu potrebujemo še naslednje pogoje za optimalno izvedbo športnega programa.

4.1. Osrednji nogometni stadion:

- število pokritih sedežev naj bi znašalo 14.000 sedežev
- ob tem naj bi bilo 200 urejenih delovnih mest za novinarje
- 40 reporterskih mest
- 40 reporterskih mest za televizijo
- prav tako naj bi ob tem bila osrednja častna loža z 20 sedeži
- VIP loža z 400 sedeži
- sprejemni prostori za častne in VIP goste
- 200 ustreznih mest za hendikepirane osebe in spremljevalce
- dimenzija igrišča 105 x 68 m
- dimenzija zelene površine 115 x 78 m
- bočna oddaljenost od zelene površine do ograje tribun naj bi znašala max. 6 m, vzdolžna oddaljenost pa max. 5m
- igralna površina naj bi bila ogrevana
- zagotovljena naj bi bila ustrezna razsvetljava za nočne tekme

4.2. Pomožna nogometna igrišča

V neposredni bližini osrednjega nogometnega stadiona naj bi imeli dve vadbeni nogometni igrišči na travnati površini v skupni izmeri 230 x 150 m.

Eno od vadbenih igrišč naj bi bilo preplasteno z umetno travo in opremljeno tudi z infrastrukturo za igranje prijateljskih tekem. Igrišče naj ima tudi tribune za približno 1000 gledalcev.

4.3. Parkirni prostori

Posebne predpisa o številu parkirnih mest FIFA izrecno ne zahteva. Podano je samo priporočilo, da naj se na 6 sedežev zagotovi eno parkirno mesto v bližini stadiona, v oddaljenosti do 1,5 km, medtem ko Nogometna zveza Slovenije priporoča 1 parkirno mesto na 10 sedežev.

Potrebni parkirni prostori:

- za redni mestni potniški promet (postaja)
- za zaposlene
- za športnike
- za uradne osebe
- za častne in VIP goste
- za gledalce prireditev
- za hendikepirane in spremljevalce
- za prvo pomoč, gasilce, policijo in redarje
- za dežurne službe
- za radio
- za TV
- za novinarje
- za spremljajočo poslovno dejavnost
- za kolesa

5. PREDLOG ZASNOVE STADIONA ZA DOLOČITEV POTREBNIH POVRŠIN

Glavni cilj tega investicijskega projekta je prvenstvena skrb za nogomet v Ljubljani in temu mora biti podrejeno vse ostalo.

Poslovno spremljajoče dejavnosti so v funkciji potreb športa – nogometa in ne morejo prevzeti glavno vlogo pri tej investiciji.

Iz osnovnih razmišljanj predlagamo naslednjo zasnovo stadiona:

a. Velikost zemljišča :

- izgradnja stadiona s športno – rekreacijsko - poslovnim delom (tabela v nadaljevanju)

b. Velikost stadiona :

- izgradnja stadiona za mednarodne potrebe
- izgradnja za 14.000 sedežev

c. Zasnova stadiona :

- stadion z nepremično streho pokriva vse sedeže na tribunah
- sestava stadiona pod tribunami (poslovne lože, št.VIP sedežev, konferenčne dvorane, okrepčevalnice, restavracije, prostori nogometne zveze, klubski prostori itd)
- stadion z dodatno razsvetljavo in ozvočenjem (stadion namenjen tudi drugim kulturnim prireditvam)
- stadion postavljen za namen igranja nogometa.

d. Spremljajoče dejavnosti ob stadionu :

- v sklopu stadiona in dodatnega zemljiškega kompleksa vključiti različne športne rekreativne dejavnosti,
- poslovne dejavnosti
- motel za igralce, sodnike, novinarje in druge obiskovalce.

Iz zgornjega popisa smo določili okvirne površine za posamezne aktivnosti v tlorisu:

Glavni stadion	
- igrišče	10.800 m ²
- tribune	7.000 m ²
- vhodni prostor, komunikacije, blagajne, sanitarije, garderobe, prva pomoč, varnostna služba, uprava stadiona	4.200 m ²
- trgovsko poslovni prostori	6.000 m ²
Pomožna igrišča	
- dva pomožna igrišča (podkletena za potrebe parkirišč)	19.000 m ²
Parkirna mesta	
Parkiranje v nivoju pritličja	7.000 m ²
Poslovni objekt – spremljajoče dejavnosti	
- poslovni prostor	6.000 m ²
- motel	4.200 m ²
Funkcionalno zemljišče	
- zemljišče	8.000 m ²
SKUPAJ	72.200 m²

Celotna izgradnja oziroma celovita prenova bo potekala v več fazah. Nekatere objekte bo potrebno zgraditi paralelno s stadionom. Spet drugi so lahko zgrajeni pozneje, ko bo koncept izrabe prostora popolnoma jasn in ko bodo vstopili novi investitorji.

Osnovni koncept je, da se v prvi fazi zgradi centralni stadion z vso potrebno infrastrukturo. Druga faza je izgradnja pomožnih igrišč in spremljajočih poslovnih programov.

6. OCENA PRIMERNOSTI DVEH LOKACIJ

6.1. Prenova stadiona Bežigrad

6.1.1. Zgodovinski vidik

Stadion za Bežigradom je pred cca 65 leti zasnoval naš znani slovenski arhitekt Jože Plečnik. Stadion se zaradi znamenite Plečnikove lože uvršča med spomenike slovenske kulturne dediščine in je zaradi tega spomeniško zaščiten. Stadion v času arhitektonske zasnove ni bil predviden kot nogometni stadion, temveč kot večnamenski objekt. Poleg športa je bil namenjen tudi množičnim kulturnim prireditvam in srečanjem.

Zahteve mednarodne federacije FIFA v poglavju lokacija štadiona opredeljuje kot **sanjsko lokacijo** zemljišče kar se da blizu središču mesta in temu idealu se lokacija Bežigrad najbolj približuje, saj je za polovico bližja centru kot lokacija Stožice.

6.1.2. Možnosti za prenovo – razširitev

Gledano s stališča potreb sodobnega nogometa je stadion možno prenoviti. Razpoložljive površine zadostujejo realizacijo celotnega nogometnega programa in spremljajoče poslovne dejavnosti za potrebe stadiona.

Na tej lokaciji lahko prostor najboljše izkoristimo:

- z dvigom glavnega igrišča tako, da pod njimi lahko zgradimo potrebne parkirne površine,
- na zemljišču med stadionom in Samovo ulico se zgradi poslovna hiša in parkirišča v kleti,
- v trikotniku med Vodovodno in Koroško cesto lahko postavimo Motel za 120 gostov (zahteva mednarodne federacije FIFA),
- na ploščadi proti Dunajski cesti umestimo spremljajoče športno – poslovne dejavnosti,
- ob Koroški cesti parkirišče za avtobuse.

Za lokacijo Bežigrad je pomembno poudariti, da gre za kulturno dediščino in ohranjanje spomenika v funkciji kvalitetnega stadiona za potrebe nogometa v Ljubljani. Posebej naj poudarimo bližino železniške in avtobusne postaje.

7. ZEMLJIŠČA NA LOKACIJI STADION ZA BEŽIGRADOM IN STOŽICE BR 3/3

7.1. Zemljišča na lokaciji stadion za Bežigradom

Analiza lokacije stadiona za Bežigradom preseneča z velikostjo zemljišča 75.793 m². Površine zadoščajo za vse potrebe sodobnega stadiona, parkirišč in spremljajočih dejavnosti v nogometnem športnem centru.

Pregled strukture lastništva na lokaciji Bežigrad:

Zap. št.	Lastnik	Površina v m ²	Struktura v %
1.	MOL(družb. lastnina)	41.172	54
2.	OKS	25.504	34
3.	SCT	6.224	8
4.	PETROL	1.349	2
5.	ZASEBNIKI	1.544	2
SKUPAJ		75.793	100

Značilno za lokacijo Bežigrad je, da lastniki ponujajo svoja zemljišča kot stvarni vložek v skupnem projektu nogometnega stadiona. Ob tem dejstvu lahko ugotovimo, da niso potrebna dodatna vlaganja za nakup zemljišč oziroma v zanemarljivem obsegu. Vsi denacionalizacijski postopki pa so tudi že rešeni.

S K L E P:

Glede na realizacijo kriterijev in standardov FIFE in UEFA je možno moderen nogometni stadion realizirati na lokaciji Bežigrad. Obstoječa infrastruktura zagotavlja hitrejši začetek gradnje in dokončanja nogometnega stadiona. Pri tem lahko ponovno ugotovimo, da imajo zasebniki zemljišča na samem robu in v tako malem obsegu, da teh zemljišč ne potrebujemo za izvedbo športnega programa. Lokacija za Bežigradom ima attribute tradicije in spomeniškega varovanja. Z vidika pomembnosti za nadaljnji mestni razvoj ter vitalnosti in pestrosti ožjega mestnega središča, je lokacija za Bežigradom neprimerno bolj pomembna oziroma mestotvorna. Značilno za to lokacijo je tudi, da je njena dostopnost z javnimi prometnimi sredstvi ter peš, veliko primernejša od lokacije Stožice (65% gledalcev prihaja po navedenem načinu).

7.2. Izgradnja novega nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3

Možnosti za realizacijo programa

Lokacija BR 3/3 v Stožicah izpolnjuje vse prostorske zahteve športno – rekreacijskega - poslovnega parka v katerem bi bil umeščen nogometni stadion za 14.000 gledalcev.

Značilno za lokacijo Stožice je ustrezna dostopnost in dobro mikroklimatsko okolje.

7.3. Zemljišča na lokaciji športnega parka Stožice BR 3/3

Osnovna značilnost lokacije Stožice so zadostne površine zemljišč za postavitve športnega programa, vendar je ob tem pomembno opozoriti na že izvršen nakup zemljišča leta 2001 v vrednosti 10.071.000 EUR in obresti do konca gradnje v višini 4.900.000 EUR. Pri tem je pomembno opozoriti, da lastništvo zemljišč še ni v celoti urejeno in se na lokaciji športnega parka pojavlja zasebna lastnina in tudi denacionalizacijski zahtevki. Pomožna igrišča so v celoti locirana na zasebnih zemljiščih.

Pregled zemljišč v zasebni lasti:

Zap. št.	Parcelna številka	Površina v m2
1.	986/1	6.062
2.	987/1	5.918
3.	988/2	3.392
4.	1005	3.695
5.	985/1	939
SKUPAJ		20.006 m2

Zasebna lastnina načenja problem dodatnih vlaganj za odkup zemljišč na lokaciji Stožice, posebej je za opozoriti na parcelo številka 1005 v izmeri 3.695 m2, ki je v denacionalizacijskem postopku in posega na lokacijo glavnega nogometnega stadiona v Stožicah.

Problematiko zemljišč na lokaciji Stožice lahko strnemo v tri značilnosti:

- Nakup zemljišča od SCT.
- Nova vlaganja v odkup zemljišč.
- Dolgotrajna denacionalizacija zemljišč na lokaciji Stožice.

S K L E P:

Lokacija ponuja možnosti umestitve celotnega športnega programa za sodoben nogometni stadion. Značilno pa je, da ne glede na velikost lokacije, za namene športa ni predvidenih večjih površin kot za Bežigradom.

8. PRIMERJAVA VLAGANJ V ZEMLJIŠČA NA LOKACIJAH BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3 DO PRIČETKA GRADNJE

Površine zemljišč na lokaciji Bežigrad (75.793 m²) v celoti zadoščajo za vse potrebe sodobnega nogometnega stadiona s parkirišči in spremljajočimi dejavnostmi v nogometnem centru.

Značilnost lokacije Stožice BR 3/3 so zadostne površine zemljišč za postavitev nogometnega programa (130.000 m²). Za potrebe športa pa niso predvidene nič večje površine kot za Bežigradom.

Primerjava stroškov investicije pred začetkom komunalnega opremljanja in pred gradnjo v EUR

	OPIS STROŠKOV	BEŽIGRAD	STOŽICE	RAZLIKA
1.	Nakup zemljišča		10,071.000	10,071.000
2.	Obresti do konca 2006		4,900.000	4,900.000
3.	Dokup zemljišč		4,400.000	4,400.000
4.	Sanacija gramoznice	500.000	3,780.000	3,780.000
5.	Prestavitev daljnovodov		1,260.000	1.260.000
6.	SKUPAJ	500.000	24,411.000	23,911.000

Potrebna vlaganja v zemljišča so na lokaciji Stožice BR 3/3 za 24 mio EUR višja kot na lokaciji Bežigrad.

SKLEP:

Novo dejstvo na lokaciji Bežigrad je, da O.K. in SCT kot pravnomočna lastnika ponujata zemljišča kot sovlaganje pri izgradnji stadiona. To pomeni, da za ponujena zemljišča ni potreben finančni tok sredstev in se zemljišča ne pojavljajo kot strošek investicije. Vsaka odločitev, ki tega ne bi upoštevala, bi bila napačna in negospodarna.

9. PARKIRIŠČA: PROMETNA ŠTUDIJA Z DOSTOPI DO LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3

Rešitev parkirišč obstaja na obeh lokacijah. Nogometna zveza Slovenije priporoča 1 parkirno mesto na vsakih 10 sedežev (parkirišča v razdalji do 1,5 km). Lokacija Bežigrad je bližja avtobusni in železniški postaji, kar ji daje določeno prednost.

Stroški prometne infrastrukture in parkirišč

v EUR

	OPIS STROŠKOV	BEŽIGRAD	STOŽICE	RAZLIKA
1.	Priključki, križišča in ceste	860.000	1,500.000	640.000
2.	Preureditev križišč, priključki	140.000	540.000	400.000
3.	Parkirišča za osebne avtomobile (Bežigrad 600, Stožice 2.000)	4,800.000,00	10,300.000	5,500.000
4.	Parkirišče za avtobuse (Bežigrad 35, Stožice 100)	725.000	2,000.00	1.275.000
5	SKUPAJ (promet, parkirišča)	6,525.000	14,340.000	7,815.000

Za varianto celovite prenove stadiona Bežigrad smo upoštevali obstoječe parkirne hiše: Kržičeva ulica – 150 parkirišč, za Slovenijalesom – 450 parkirišč in Smelt – 200 parkirišč. Ostala parkirna mesta so ob stadionu za Bežigradom – 600 parkirišč. S tako parkirno kapaciteto je dosežen normativ NZS.

SKLEP:

Obe lokaciji omogočata rešitev parkirnih prostorov. Za lokacijo Stožice je planirano večje število parkirnih mest za potrebe širokega poslovnega programa. Pomembno je opozoriti, da večina gledalcev prihaja peš ali z javnim oziroma organiziranim prevozom.

Ugotavljamo, da je rešitev parkirnih prostorov na lokaciji Bežigrad zahtevnejša vendar cenejša (7,8 mio EUR). Analiza zagotavlja, da je na lokaciji Bežigrad možno zagotoviti nemoteno prometno povezavo z mestnim cestnim omrežjem.

10. STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

Ocene stroškov izvedbe komunalne infrastrukture za gradnjo oziroma prenovo stadiona so naredila ljubljanska komunalna podjetja leta 2004.

Stroški komunalnega opremljanja za Bežigrad in Stožice BR 3/3

v EUR

	OPIS STROŠKOV	BEŽIGRAD	STOŽICE
1.	Vodovod	408.000	66.000
2.	Kanalizacija	584.000	221.000
3.	Vročevod	177.000	495.000
4.	Plinovod	10.000	10.000
5.	Elektrika (daljnovod)	437.000	1,722.000
6.	Javna razsvetljava	294.000	504.000
7.	Telekomunikacije	267.000	287.000
8.	SKUPAJ STROŠKI	2,000.000	3,300.000

SKLEP:

Stroški komunalnega opremljanja so na lokaciji Stožice višji za 1,3 mio EUR. Vsi komunalni vodi imajo daljše priključne poti, zato bo izvedba del na lokaciji Stožice zahtevala več časa.

11. GOSPODARNOST NALOŽBE V LOKACIJI BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3

Pomemben kriterij za odločitev pri vsakem projektu je dobro gospodarjenje. Pri primerjavi obeh lokacij moramo obravnavati tudi medsebojno povezanost. Pomembno je, kaj se zgodi z eno lokacijo ob odločitvi za drugo in obratno (profit ali strošek).

V primeru odločitve za lokacijo Stožice se zavestno odločimo za dražjo varianto, lokacija Bežigrad pa ostaja večni strošek in mrtva površina znotraj mesta. V primeru, da se odločimo za lokacijo Bežigrad, lahko dosežemo isti cilj z manjšim vlaganjem. Tako ostaja lokacija Stožice prosta in daje možnost za pridobitev sredstev za investicijo v Bežigrad in za dodaten profit mestu. Dejstvo je, da ima mesto proračunski primanjkljaj in bi z razumno odločitvijo lahko doseglo oba cilja – nov stadion in odpravo primanjkljaja.

SKLEP:

Z dobrim gospodarjenjem se ponuja rešitev za manjkajoči športni objekt v Ljubljani. Kriterij dobrega gospodarjenja daje prednost lokaciji Bežigrad. Naložena sredstva oziroma zemljišča na lokaciji Stožice se prenesejo kot stvarni vložek v stadion za Bežigradom.

12. STROŠKI IZGRADNJE – CENTRALNI NOGOMETNI STADION

UVOD

Ljubljana nima nogometnega stadiona, ki bi zadostoval za mednarodne tekme in zagotavljal minimum standardov za potrebe sodobnega nogometa. Ker se ugotavlja, da je stanje katastrofalno predlagamo, da se investicija izpelje v dveh fazah. Namen tega je, da čim hitreje usposobimo centralni stadion za nogometne tekme. Po priporočilih FIFE se lahko trening opravlja na drugi lokaciji.

I. FAZA – IZGRADNJA CENTRALNEGA NOGOMETNEGA STADIONA S SODOBNO INFRASTRUKTURO

II. FAZA – IZGRADNJA POMOŽNIH IGRIŠČ, PARKIRNIH PROSTOROV IN SPREMLJAJOČE POSLOVNE DEJAVNOSTI

12.1. Celovita prenova stadiona Bežigrad

Cilj tega investicijskega projekta je dom nogometa v Ljubljani in temu mora biti podrejeno vse ostalo. Na lokaciji Bežigrad razpolagamo z zadostnimi površinami zemljišč za celotno infrastrukturo nogometa in večji del spremljajočih dejavnosti. Prenova bežigradskega stadiona naj bi zagotovila 14.000 sedežev.

V najnujnejši obseg investicij – prenove objektov stadiona nogometnega programa sodijo:

Stadion - objekti

- Glavni stadion
- Igrišča, tribune, vhodni prostor, komunikacije, blagajne, sanitarije, garderobe, prva pomoč, varnostna služba, klubski prostori, uprava stadiona
- Pomožni prostori
- Najnujnejša nogometna infrastruktura
- Nujno potrebni dostopi
- Poslovni prostori
- Parkirišča

Glede na to, da obstoječi objekt stadiona pri prenovi ne predstavlja pomembne uporabne vrednosti, lahko privzamemo grobo oceno prenove za referenčno vrednost cene po sedežu: 1.500 EUR/sedež.

Na lokaciji je mogoče v celoti rešiti problematiko parkiranja. Rešitev vidimo v izgradnji parkirnih površin pod glavnim igriščem in v neposredni bližini stadiona.

Tudi problem dostopov in prometne zagate tega prenovljenega stadiona je možno rešiti na ustrezen način.

Zemljišče, ki ga že sedaj angažira stadion in dodatno zemljišče, ki bo angažirano s prenovo ne bo potrebno posebej odkupiti. Celotna površina zemljišča na lokaciji Bežigrad znese 75.000 m².

Potrebna investicijska vlaganja so izkazana v stalnih cenah v EUR.

Zemljišče za stadion: 74.249 m²
(sovlaganje OK, SCT, PETROL) -----

Investicijska vrednost stadiona s 14.000 sedeži bi znašala (glavni stadion)	21.000.000 EUR
Konzervatorska dela	500.000 EUR
Dodatno potrebna vlaganja v komunalno infrastrukturo na lokaciji Bežigrad	2.000.000 EUR
Stroški prometne ureditve	1.000.000 EUR
Ostala vlaganja	
Projektna dokumentacija in nadzor (cca 5%)	1.225.000 EUR
Nepredvideno (cca 6%)	1.470.000 EUR

Celotna skupna vlaganja I. faza	27.195.000 EUR
--	-----------------------

12.2. Izgradnja nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3 v okviru športno – rekreacijskega - poslovnega parka Stožice

Določitev izhodiščnih - vhodnih vrednosti:

1. Stadion bo zgrajen za kapaciteto 14.000 sedežev.
2. Privzeta referenčna cena sedeža na stadionu je 1.500 EUR / sedež za stadion z vsemi objekti in prostori potrebnimi nogometnemu programu.

Potrebna investicijska vlaganja so izkazana v stalnih cenah v EUR.

Zemljišče za stadion, nakup SCT	10.071.000 EUR
Obresti do konca gradnje	4.900.000 EUR
Dokup zemljišč (20.006 m ² x 210 EUR)	4.200.000 EUR
Investicijska vrednost stadiona s 14.000 sedeži bi znašala	21.000.000 EUR
Sanacija gramoznice	3.780.000 EUR
Skupaj dodatna vlaganja v komunalno infrastrukturo	3.300.000 EUR
Stroški prometne ureditve	2.040.000 EUR
Skupaj ostala vlaganja	
Projektna dokumentacija in nadzor (5%)	2.460.000 EUR
Nepredvideno (6%)	2.950.000 EUR

Celotna skupna vlaganja I. faza	54.701.000 EUR
--	-----------------------

12.3. Medsebojna primerjava potrebnih vlaganj za stadion s 14.000 sedeži na lokacijah Bežigrad in Stožice – I. faza

Pozicija	Stadion Bežigrad	Stadion Stožice	RAZLIKA
Zemljišče	-----	10.071.000 EUR	10.071.000 EUR
Obresti do konca gradnje	-----	4.900.000 EUR	4.900.000 EUR
Dokup zemljišč (20.006 m ² x 210)	-----	4.200.000 EUR	4.200.000 EUR
Investicijska vrednost stadiona s 14.000 sedeži x 1500 EUR	21.000.000 EUR	21.000.000 EUR	----
Sanacija gramoznice in konzervatorska dela	500.000 EUR	3.780.000 EUR	3.280.000 EUR
Skupaj vlaganja v komunalno infrastrukturo	2.000.000 EUR	3.300.000 EUR	1.300.000 EUR
Stroški prometne ureditve	1.000.000 EUR	2.040.000 EUR	1.040.000 EUR
Projektna dokumentacija in nadzor 5%	1.225.000 EUR	2.460.000 EUR	1.235.000 EUR
Nepredvideno 6%	1.470.000 EUR	2.950.000 EUR	1.480.000 EUR
CELOTNA SKUPNA VLAGANJA I. FAZA	27.195.000 EUR	54.701.000 EUR	27.506.000 EUR

Sklep:

Primerjava višine potrebnih vlaganj na lokacijah nam pove, da je lokacija Bežigrad najugodnejša. Cenenost bežigradske lokacije izvira iz brezplačnega zemljišča, ki je v Bežigradu stvarni vložek lastnikov. Za zemljišče za lokacijo Stožice je značilno, da je že bilo vlaganje in je potreben dodaten odkup. Ob tem opozarjamo, da je na lokaciji Stožice ugotovljena zasebna lastnina in denacionalizacija zemljišč v skupnem obsegu 20.000 m².

Pomembna razlika izvira tudi iz predhodnih del, potrebnih na lokaciji Stožice in sicer prestavitve daljnovodov in sanacija gramoznice. Skupna razlika potrebnih vlaganj v I. fazi znaša 27,506.000. EUR-ov in to nas zagotovo usmerja v lokacijo Bežigrad.

13. DRUGA FAZA INVESTICIJE V ŠPORTNI CENTER – NOGOMETNI STADION

Vzporedno z izgradnjo centralnega nogometnega stadiona poteka drugi del investicije v športni in poslovni program.

V drugem delu investicije je celoten športni in poslovni program, ki ni lociran v centralnem stadionu. Prostor zunaj stadiona je možno investicijsko povezati, tako da poslovni program sovaga v parkirišča in pomožna igrišča.

Namen tega načina vodenja projekta je, olajšati financiranje projekta in transparentno prikazati stroške za stadion in spremljajoči del.

Stroški investicije, poslovni program, parkirišča in pomožna igrišča

v EUR

	OPIS STROŠKOV	BEŽIGRAD	STOŽICE
1.	POMOŽNA IGRIŠČA (19.000 m ² x 150 EUR)r	2,850.000	2,850.000
2.	PARKIRIŠČA OSEBNIH VOZIL (Bežigrad 600 vozil, Stožice 2.000 vozil)	4,800.000	10,300.000
3.	PARKIRIŠČE AVTOBUSI (Bežigrad 35, Stožice 100)	725.000	2,000.000
4.	POSLOVNI PROGRAM (Bežigrad 20.000 m ² , Stožice 36.000 m ²)	Banke, zavaroval., ostalo (20.000 m ²)	Trgovsko nakupovalni center (36.000 m ²)

SKLEP:

Za investicijo v drugem delu niso možne dokončne primerjave, ker niso znani investitorji. Bistvo drugega dela investicije je, da se športni program financira s pomočjo poslovnega programa in ne bremeni osnovnega programa centralnega stadiona. To pomeni, da je del investicije oziroma programa strošek, ki ga financira investitor poslovnega programa.

14. PROSTORSKI DOKUMENTI IN SPOMENIŠKO VARSTVO

14.1. Območje urejanja Bežigrad BR1/1

Po dolgoročnem planu občin in Mesta Ljubljane se stadion nahaja v območju urejanja BR 1/1 Stadion. Celotno območje se ureja s prostorskimi in ureditvenimi pogoji.

- BR 1/1

Stadion je namenjen športnim in kulturnim prireditvam ter rekreaciji. Stadion se ohranja kot dediščina arhitekta Plečnika. Dovoljeni posegi so ureditve stadiona skladno s konzervatorskimi smernicami in pogoji pristojnega zavoda za varstvo kulturne in naravne dediščine.

Za nameravane posamične posege in revitalizacijo objekta stadion v njegovem vplivnem območju dse zahteva predhodna pridobitev konzervatorskih smernic in pogojev ZVKV in ZVN ter njihov strokovni nadzor.

Območje je parkovna, športna in rekreacijska površina. Dovoljena so zemeljska dela za ureditev in razširitev igrišč in pomožnih prostorov. Oblikovanje zemeljskih del mora ohraniti oziroma dograjevati vizualno podobo Samove in Staničeve ulice.

14.2. Spomeniško varstvo lokacije Bežigrad

Celovita prenova in rekonstrukcija stadiona za Bežigradom je, s stališča spomeniškega varstva, možna in zaželena. Odbor za varovanje Plečnikove dediščine meni, da je oživljanje stadiona v njegovi funkciji pozitivna usmeritev (zapisnik odbora 15.04.2004). Zaviranje rešitve in celovite prenove je nesmiselno. Potrebno je ohraniti lepoto Plečnika, s posegi, ki so harmonični v oblikah s Plečnikovo arhitekturo. Pri tem je potrebno slediti načelom sodobne kvalitete in funkcije stadiona. Prenova stadiona je s stališča varstvenih institucij dopustna in potrebna.

14.3. Območje urejanja Stožice – BR 3/3

PUP – BR 3/3 – Novi stadion

V območju urejanja 3/3 veljajo vsa skupna merila in pogoji za plansko celoto B3. Poleg tega za območje gramoznice velja, da so dovoljena vsa sanacijska in vzdrževalna dela, ki morajo biti skladna z verificiranim načrtom sanacije.

PUP – BK 3/1

Veljajo vsa skupna merila in pogoji za plansko celoto B3 ter še:

- v območju POT-i so dovoljene ureditve in dopolnitve parkovne opreme in otroških igrišč v skladu z osnovnim načrtom za ta predel,
- med Koželjevo ulico in mejo BR 3/2 je dovoljeno ohraniti vrtičkarstvo, ki mora biti skladno z določili odloka o vrtičkih in jih ni dopustno širiti,
- dovoljeni so vsi posegi urejanja peš povezav, ki so utemeljene v konceptu namenske rabe površin,
- pomožnih objektov in naprav ter kioskov se ne sme postavljati,
- ostalo območje je namenjeno primarni kmetijski rabi.

15. ČASOVNI PLAN IZGRADNJE

15.1 Izgradnja stadiona s pomožnimi igrišči

Izgradnjo stadiona lahko delimo na vsaj dve obdobji:

Priprava za izgradnjo in sama fizična izgradnja objektov.

15.2 STADION STOŽICE Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost	LETO 2004				LETO 2005				LETO 2006				LETO 2007				2008
Kvartal	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Potrditev IP				X													
Dostava ponudb arh.in gr.																	
Evaluacija ponudb																	
Izdelava PGD in PZI									X								
Gradbeno dovoljenje									X								
Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)										X							
Začetek del										X							
Pregled in prevzem objekta								X								X	
Predaja v uporabo								X							X		
Financiranje v %				10.5				50				15				50	15

15.3. STADION BEŽIGRAD Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost	LETO 2004				LETO 2005				LETO 2006				LETO 2007			
Kvartal	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Potrditev IP			X													
Soglasje MF			X													
Dostava ponudb arh. in grad.			X													
Dovoljenje za poseg v prostor			X													
Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)				X												
Gradbeno dovoljenje					X											
Začetek del						X										
Pregled in prevzem objekta												X				
Predaja v uporabo												X				
Financiranje v %				5				30				50	15			

SKLEP:

Iz primerjave terminskega plana za obe lokaciji lahko ugotovimo, da traja izgradnja na

Lokaciji Stožice eno leto dlje. Pričakovani zaključek na lokaciji Stožice je četrti kvartal leta 2007.

V primerjavi s tem je na lokaciji Bežigrad zaključek investicije in prevzem objekta planiran v četrtem kvartalu 2006.

16. IZHODIŠČA ZA PREDINVESTICIJSKO ŠTUDIJO – STADION BEŽIGRAD**I.) OCENA INVESTICIJSKIH VLAGANJ I. FAZE V STALNIH CENAH V EUR**

ELEMENTI	KOLIČINA KOMADI	POVRŠINA M2	CENA – EUR / M2	VREDNOST V EUR
DOKUMENTACIJA IN NADZOR	5 %			1.230.000,00
KONZERVIRANJE				500.000,00
KOMUNALNA OPREMA				2.000.000,00
PROMETNA INFRASTRUKTURA				1.000.000,00
OBJEKT STADIONA				21.000.000,00
DRUGO NEPREDVIDENO	6 %			1.470.000,00
SKUPAJ INVESTICIJA				27.200.000,00

II.) TERMINSKI PLAN IZGRADNJE STADIONA

AKTIVNOST	DATUM ZAČETKA	DATUM ZAKLJUČKA
Potrditev IP		30. 09. 2004
Soglasje MF		30. 09. 2004
Dostava ponudb arhitekt. in gradb. rešitev	01. 10. 2004	31. 12. 2004
Upravno dovoljenje za poseg v prostor		31. 10. 2004
Konzerviranje (Plečnik)	01. 11. 2004	31. 03. 2005
Pridobitev gradbenega dovoljenja		31. 03. 2005
Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)	01. 01. 2005	31. 03. 2005
Izgradnja objekta stadiona	01. 04. 2005	30. 11. 2006
Izgradnja prometne infrastrukture	01. 07. 2006	30. 11. 2006
Izgradnja komunalne infrastrukture	01. 10. 2006	30. 11. 2006
Tehnični prevzem in uporabno dovoljenje		31. 12. 2006
Predaja objekta v uporabo	01. 01. 2007	

a.) Vrednost mesečnih del pri izdelavi projektne dokumentacije in nadzora je planirana takole:

- IV. kvartal 2004.....50 % vrednosti dela;
- II. Kvartal 2005 do IV. Kvartal 2006ostalih 50 % vrednosti dela;

b.) Vrednost mesečnih del pri konzerviranju je planirana takole:

- November 2004 do marec 2005.....po 20 % mesečno od vrednosti dela;

c.) Vrednost situacij pri izgradnji stadiona je :

- II kvartal 2005 do III. Kvartal 2006 po 15 % vrednosti investicije;
- IV. kvartal 2006.....10 % investicije;

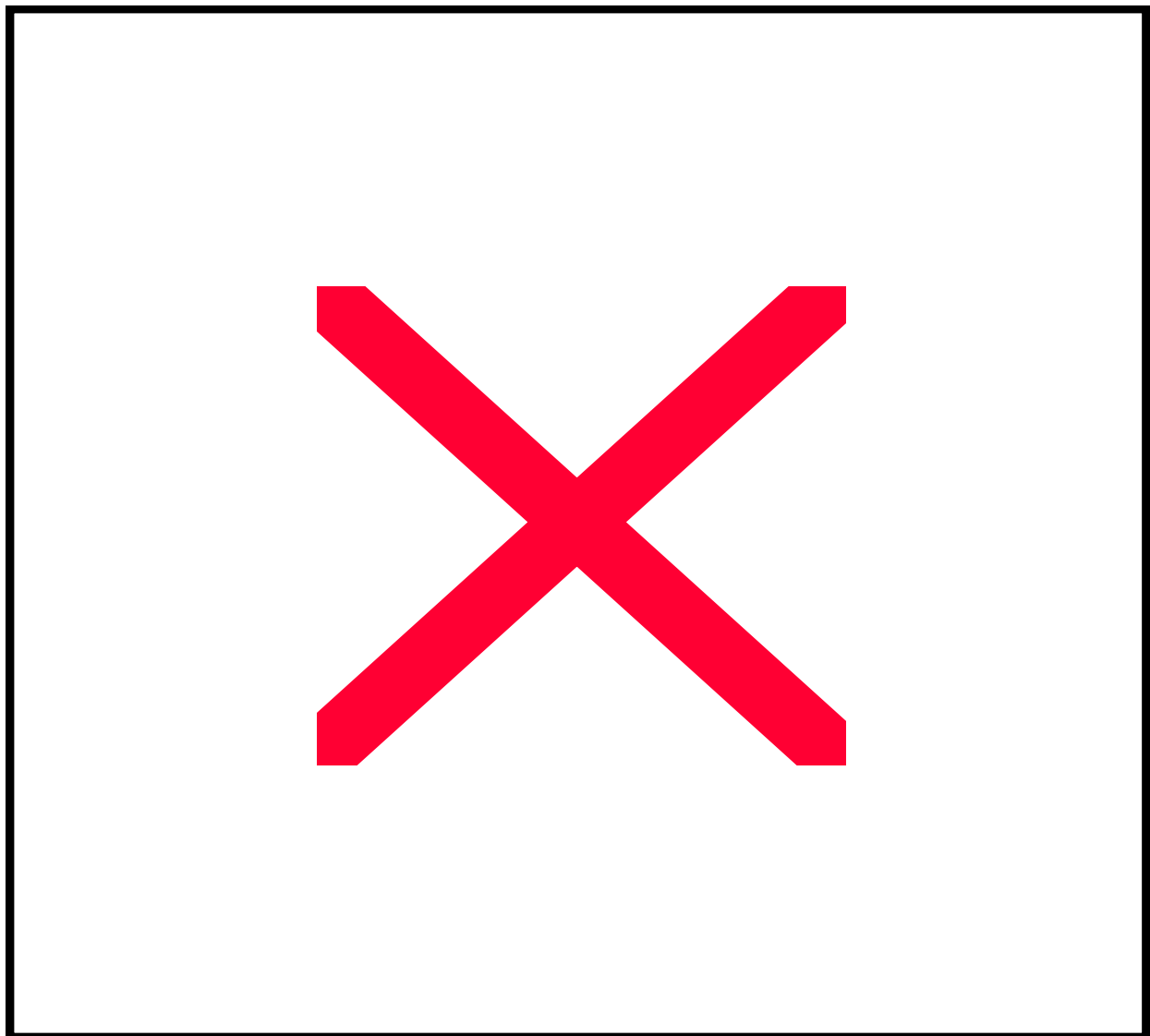
d.) Vrednost situacij pri izgradnji prometne infrastrukture je:

- julij – november 2006.....20 % vrednosti investicije mesečno;

e.) Pri komunalni ureditvi je predvidena gradnja v oktobru in novembru 2006, vsak mesec po 50 % vrednosti;

Vsa plačila zapadajo v 60 dneh od potrditve vsake mesečne situacije.

III.) PLAN DINAMIKE PLAČIL IZVAJALCEM IN POTREBNIH VIROV I. FAZE FINANCIRANJA INVESTICIJE*



*** - Za Bežigradom ni potrebno dokupiti zemljišča, saj je last MOL in MOK, ki ga nudi brezplačno kot vložek (solastnina). Celotne potrebe po virih financiranja v naslednjih letih znašajo 27,20 MIO EUR po stalnih cenah.**

IV.) PLAN PRIHODKOV STADIONA (LETNO)

ELEMENTI	KOLIČINA	CENA EUR	ZNESEK EUR
Trženje stadiona – najemnina	34	10.000,00	340.000,00
Trženje posl. prostora – najemnina	6.000	180,00	1.080.000,00
Trženje reklame	1.000	800,00	800.000,00
Trženje parkirišč (najem)	300	500,00	150.000,00
Trženje dopolnilnih prireditev	150.000	4,50	675.000,00
SKUPAJ PRIHODKI			3.045.000,00

V.) PLAN STROŠKOV POSLOVANJA STADIONA (LETNO)

ELEMENTI	ZNESEK EUR	KOMENTAR
Stroški uprave	400.000,00	Stroški dela, material, storitve
Urejanje igrišč	130.000,00	material, storitve, stroški dela
Stroški objekta	75.000,00	Material, elektrika.....fiksni stroški
Amortizacija 3,3 %	1.141.000,00	
Zavarovanje 0,1 %	35.000,00	Fiksni strošek
STROŠKI SKUPAJ	1.781.000,00	

STROŠKI PRIREJENI PROGRAMSKEMU ORODJU:

ELEMENTI	ZNESEK V EUR
Variabilni stroški materiala	110.000,00
Variabilni stroški storitev	295.000,00
Plače	120.000,00
Ostali fiksni stroški	115.000,00
Amortizacija	1.141.000,00
SKUPAJ STROŠKI	1.781.000,00

SKLEPNE UGOTOVITVE

1. Ob predvidenem pristopu glede financiranja izgradnje nogometnega stadiona v Bežigradu so upoštevana sledeča izhodišča:

- Vrednost I. faze investicije 27.200.000,00 EUR;
- Zemljišče , ki je last MOL in MOK za to fazo zadostuje in ga ni potrebno dokupovati;

V letih 2004 - 2007 potrebna denarna sredstva za pokritje stroškov investicije znašajo cca 27.200.000,00 EUR, ki jih je potrebno pridobiti, najboljše kot nepovratna sredstva.

Izdelana pa je tudi projekcija, ki potrjuje, da bi lahko velik del manjkajočih sredstev predstavljal dolgoročni kredit (vzeta je varianta 20.000.000,00 EUR kredita za 20 let po obrestni meri 3,5 % letno in mesečno vračanje enakih zneskov glavnice). Tudi v tem primeru bi stadion še posloval pozitivno in s svojim poslovanjem pokrival tudi stroške financiranja, potrebnih pa bi bilo le 7,2 MIO EUR nepovratnih sredstev.

2. Na osnovi planiranih prihodkov stadiona in predvidenih stroškov poslovanja stadiona po zaključeni investiciji je ugotovljeno pozitivno poslovanje stadiona v obravnavanem obdobju. To pomeni, da bo podjetje Stadion d.o.o. ves čas poslovalo z dobičkom. Če se dobiček ohrani na podjetju bi skupaj z amortizacijo zbrana akumulacija omogočala tudi vsa potrebna investicijska vzdrževanja (v projekciji niso predvidena, zato pa znašajo denarna sredstva na TRR-ju konec 20 letnega obdobja skoraj 41,6 MIO EUR). V enačici z dolgoročnim kreditom pa bi se po 20 letih zbrana sredstva akumulacije še vedno cca 15 MIO EUR za investicijska vzdrževanja objekta.

3. Na osnovi ekonomskega toka prilivov in odlivov investicije je izračunana tudi donosnost investicije v **izgradnjo nogometnega stadiona Bežigrad**. Uporabljena je individualna diskontna stopnja (zahtevana donosnost naložbe) v višini 8 % letno in rezidualna vrednost objekta v višini 20 MIO EUR:

- Neto sedanja vrednost (NSV), ki pomeni razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov investicije, je negativna. Z drugimi besedami to pomeni, da je sedanja vrednost vseh prilivov manjša od sedanje vrednosti vseh odlivov investicije. Iz tega sledi, da je sedanja vrednost pozitivnega toka koristi investicije manjša od sedanje vrednosti negativnega toka stroškov investicije v obravnavanem 20 letnem obdobju.
- Interna stopnja donosnosti (ISD) je manjša od 8 % in znaša 7,028 %. Pomeni pa tisto diskontno stopnjo pri kateri je NSV enaka 0 (nič). To je torej tista diskontna stopnja pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. To pomeni tudi, da bi bila pri individualni diskontni stopnji v višini 7 % (zahtevana donosnost naložbe), neto sedanja vrednost večja od 0 (nič). V primeru financiranja investicije z dolgoročnim kreditom in predpostavljeni obrestni meri 3,5 % letno (libor + 1,5 %), bi bila ISD še nekoliko višja (7,446 %) in investicija glede donosnosti upravičena.
- Doba vračanja naložbe je 14 LET brez upoštevanja rezidualne vrednosti projekta na koncu 20 letnega obdobja. To je doba, ko vsi neto prilivi presežejo znesek investicije.

VI.) OCENA VREDNOSTI NALOŽB V II. FAZI V STALNIH CENAH V EUR

ELEMENTI	KOLIČINA KOMADI	POVRŠINA M2	CENA – EUR / M2	VREDNOST V EUR
POMOŽNA IGRIŠČA	2	19.000	150,00	2.850.000,00
PARKIRIŠČA AVTOMOBILI	600		8.000,00	4.800.000,00
PARKIRIŠČA AVTOBUSI	35		20.715,00	725.000,00
POSLOVNI PROGRAM		20.000		Banke, zavarovalnice...
SKUPAJ INVESTICIJA				8.375.000,00

Druga faza naložbe poteka istočasno kot naložba v centralni stadion. Spremljajoči del nogometne infrastrukture (parkirišča in pomožna igrišča) se vključujejo v financiranje skupaj s poslovnim programom zunaj stadiona. Investitor poslovnega dela naložbe financira v skupno infrastrukturo – parkirišča, kot tudi v športni program oziroma pomožna igrišča za potrebe nogometa.

17. IZHODIŠČA ZA PREDINVESTICIJSKO ŠTUDIJO – STADION STOŽICE**I.) OCENA INVESTICIJSKIH VLAGANJ I. FAZE V STALNIH CENAH V EUR**

ELEMENTI	KOLIČINA KOMADI	POVRŠINA M2	CENA – EUR / M2	VREDNOST V EUR
NAKUP ZEMLJIŠČA 2001				10.071.000,00
NAKUP ZEMLJIŠČA 2004				4.200.000,00
DOKUMENTACIJA IN NADZOR	5 %			2.460.000,00
SANACIJA GRAMOZNICE				3.780.000,00
KOMUNALNA OPREMA				3.300.000,00
PROMETNA INFRASTRUKTURA				2.040.000,00
OBJEKT STADIONA				21.000.000,00
DRUGO NEPREDVIDENO	6 %			2.950.000,00
STROŠKI OBRESTI-NAKUP 2001				4.900.000,00
SKUPAJ INVESTICIJA				54.701.000,00

II.) TERMINSKI PLAN IZGRADNJE STADIONA

AKTIVNOST	DATUM ZAČETKA	DATUM ZAKLJUČKA
Potrditev IP		31. 12. 2004
Dokup zemljišča 20.006m ² x 210,00 EUR		31. 12. 2004
Javni natečaj za arhitekton.-gradbene rešitve	01. 01. 2005	31. 12. 2005
Izdelava PGD in PZI	01. 01. 2006	31. 03. 2006
Pridobitev gradbenega dovoljenja		31. 03. 2006
Sanacija gramoznice	01. 07. 2005	31. 10. 2005
Oddaja del (javni razpis, podpis pogodbe)	01. 04. 2006	30. 06. 2006
Izgradnja objekta stadiona	01. 07. 2006	30. 11. 2007
Izgradnja prometne infrastrukture	01. 07. 2007	30. 11. 2007
Izgradnja komunalne infrastrukture	01. 10. 2007	30. 11. 2007
Tehnični prevzem in uporabno dovoljenje		31. 12. 2007
Predaja objekta v uporabo	01. 01. 2008	

a.) Vrednost mesečnih del pri izdelavi projektne dokumentacije in nadzora je planirana takole:

- I. kvartal 2006.....50 % vrednosti dela;
- III. Kvartal 2006 do IV. Kvartal 2007ostalih 50 % vrednosti dela;

b.) Vrednost mesečnih del pri sanaciji gramoznice je planirana takole:

- Julij do oktober 2005.....po 25 % mesečno od vrednosti dela;

c.) Vrednost situacij pri izgradnji stadiona je :

- III. kvartal 2006 do III. Kvartal 2007 po 15 % vrednosti investicije;
- IV. kvartal 2007.....10 % investicije;

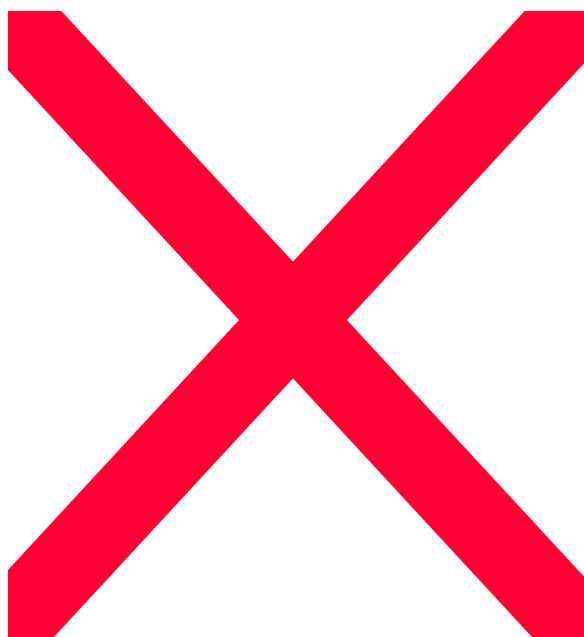
d.) Vrednost situacij pri izgradnji prometne infrastrukture je:

- julij – november 2007.....20 % vrednosti investicije mesečno;

e.) Pri komunalni ureditvi je predvidena gradnja v oktobru in novembru 2007, vsak mesec po 50 % vrednosti;

Vsa plačila zapadajo v 60 dneh od potrditve vsake mesečne situacije.

III.) DINAMIKA PLAČIL IZVAJALCEM IN VIROV FINANCIRANJA I. FAZE INVESTICIJE*



* - Skupaj stroški investicije znašajo torej 54,701 MIO EUR. Od tega je MOL že v letu 2001 plačala cca 10,071 MIO EUR za nakup zemljišča (po cenitvi vredno cca 22,277 MIO EUR). Potrebe po dodatnih virih financiranja v letih 2005 – do 2007 pa znašajo 39,730 MIO SIT, s tem, da niso vključeni stroški financiranja predčasnega odkupa zemljišča v višini 4,9 MIO EUR (izračunani do konca gradnje stadiona po povprečni obrestni meri za vezane depozite pri bankah), kot izgubljene obresti.

IV.) PLAN PRIHODKOV STADIONA (LETNO)

ELEMENTI	KOLIČINA	CENA EUR	ZNESEK EUR
Trženje stadiona – najemnina	34	10.000,00	340.000,00
Trženje posl. prostora – najemnina	6.000	120,00	720.000,00
Trženje parkirišč – najemnina	-	-	-
Trženje reklame	1.000	600,00	600.000,00
Trženje dopolnilnih prireditev	150.000	4,50	675.000,00
SKUPAJ PRIHODKI			2.913.000,00

V.) PLAN STROŠKOV POSLOVANJA STADIONA (LETNO)

ELEMENTI	ZNESEK EUR	KOMENTAR
Stroški uprave	400.000,00	Stroški del, material, storitve
Urejanje igrišč	130.000,00	material, storitve, stroški dela
Stroški objekta	75.000,00	Material, elektrika.....fiksni stroški
Amortizacija 3,3 %	1.172.000,00	
Zavarovanje 0,1 %	45.000,00	Fiksni strošek
STROŠKI SKUPAJ	1.822.000,00	

STROŠKI PRIREJENI PROGRAMSKEMU ORODJU:

ELEMENTI	ZNESEK V EUR
Variabilni stroški materiala	110.000,00
Variabilni stroški storitev	295.000,00
Stroški dela	120.000,00
Ostali fiksni stroški	125.000,00
Amortizacija	1.172.000,00
SKUPAJ STROŠKI	1.822.000,00

SKLEPNE UGOTOVITVE

2. Ob predvidenem pristopu glede financiranja izgradnje nogometnega stadiona v Stožicah so upoštevana sledeča izhodišča:

- **Vrednost I. faze investicije** upošteva nabavno vrednost zemljišča in stroške financiranja predhodnega nakupa zemljišča v Stožicah je **54,401 MIO EUR**;

- Zemljišče v izmeri 106.081 m² in ocenjene vrednosti **22.277.000 EUR** je MOL kupila že leta **2001**;
- Za nakup omenjenega zemljišča je MOL takrat **plačala cca 10.071.000 EUR**, do konca izgradnje stadiona **obračunane obresti na osnovi depozitne obrestne mere pri banki pa znašajo cca 4.900.000 EUR** in pomenijo **dodatne stroške financiranja naložbe**.

V letih 2004 - 2007 **potrebna denarna sredstva za pokritje stroškov investicije znašajo cca 39.730.000,00 EUR**, ki jih je potrebno še pridobiti, **najbolje kot nepovratna sredstva**.

Izdelana pa je tudi projekcija, ki potrjuje, da bi lahko del manjkajočih sredstev predstavljal dolgoročni kredit (poslovanje stadiona, kot je planirano, **bi preneslo 17.000.000,00 EUR kredita z vračilno dobo 20 let po obrestni meri 3,5 %** letno in mesečno vračanje enakih zneskov glavnice). Tudi v tem primeru bi Stadion še posloval pozitivno in s svojim poslovanjem pokrival tudi stroške financiranja.

2. Na osnovi planiranih prihodkov stadiona in predvidenih stroškov poslovanja stadiona po zaključeni investiciji je ugotovljeno pozitivno poslovanje stadiona v obravnavanem obdobju. To pomeni, da bo podjetje Stadion d.o.o. ves čas poslovalo z dobičkom v višini cca 384.000,00 EUR. Če se dobiček ohrani na podjetju bi skupaj z amortizacijo **zbrana akumulacija omogočala tudi vsa potrebna investicijska vzdrževanja (v projekciji niso predvidena, zato pa znašajo zbrana denarna sredstva na TRR-ju konec 20 letnega obdobja 46,144 MIO EUR)**. V enačici z dolgoročnim kreditom pa bi po 20 letih **zbrana sredstva akumulacije znašala 9,5 MIO EUR**.

3. Na osnovi ekonomskega toka prilivov in odlivov investicije je izračunana tudi donosnost investicije v izgradnjo nogometnega stadiona Stožice. Uporabljena je individualna diskontna stopnja (zahtevana donosnost naložbe) v višini **8 %** letno in rezidualna vrednost objekta v višini **30 MIO EUR**:

- Neto sedanja vrednost (NSV), ki pomeni razliko med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov investicije, je negativna. **Z drugimi besedami to pomeni, da je sedanja vrednost vseh prilivov manjša od sedanje vrednosti vseh odlivov investicije. Iz tega sledi, da je sedanja vrednost pozitivnega toka koristi investicije manjša od sedanje vrednosti negativnega toka stroškov investicije v obravnavanem 20 letnem obdobju.**
- Interna stopnja donosnosti (ISD) je **manjša od 8 %** in znaša **1,296 %**. Pomeni pa tisto diskontno stopnjo pri kateri je NSV enaka **0 (nič)**. To je torej tista diskontna stopnja pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. To pomeni tudi, da bi bila pri individualni diskontni stopnji v višini **3,5 %** (zahtevana donosnost naložbe), **neto sedanja vrednost še vedno manjša od 0 (nič)**. V varianti s kreditom bi bila sicer ISD **1,485**, a še vedno ne večja od predvidene obrestne mere kredita (**3,5 %**).
- Doba vračanja naložbe je **20 LET** ob upoštevanju rezidualne vrednosti projekta na koncu 20 let najmanj v višini **23 MIO EUR**. To je doba, ko vsi neto prilivi presežejo znesek investicije.

VI.) OCENA VREDNOSTI NALOŽB V II. FAZI V STALNIH CENAH V EUR

ELEMENTI	KOLIČINA KOMADI	POVRŠINA M2	CENA – EUR / M2	VREDNOST V EUR
POMOŽNA IGRIŠČA	2	19.000		2.850.000,00
PARKIRIŠČA OSEBNA VOZILA	2.000	25.000	5.150,00	10.300.000,00
PARKIRIŠČA AVTOBUSI	100	7.500	20.000,00	2.000.000,00
POSLOVNI PROGRAM – 36.000 m2 (Trgovsko nakupovalni center)		36.000		Trgovsko nakupni center
SKUPAJ INVESTICIJA				15.150.000,00

Druga faza naložbe poteka istočasno kot naložba v centralni stadion. Spremljajoči del nogometne infrastrukture (parkirišča in pomožna igrišča) se vključujejo v financiranje skupaj s poslovnim programom zunaj stadiona. Investitor poslovnega dela naložbe financira v skupno infrastrukturo – parkirišča, kot tudi v športni program oziroma pomožna igrišča za potrebe nogometa.

ZAKLJUČEK:

Osnovni namen primerjalne študije je, da na podlagi strokovnih kriterijev predlaga boljšo lokacijo za investicijo v nov stadion. Obdelane primerjave realno prikazujejo prednosti in pomanjkljivosti ene ali druge lokacije. V študiji so uporabljeni osnovni kriteriji: velikost zemljišč, mestotvornost in enakomernost razvoja Ljubljane, dostopnost in parkirišča, stroški izgradnje, terminski plan, financiranje in donosnost naložbe. Pri tem je potrebno ponovno opozoriti kaj se zgodi z eno lokacijo, ob odločitvi za drugo, ali obratno (profit ali strošek). Na lokaciji Bežigrad so potrebna denarna sredstva za pokritje investicije 27 mio EUR. Tako ugodna višina predračuna omogoča financiranje tudi z dolgoročnim kreditom za obdobje 20 let. S to projekcijo lahko lastniki Bežigrada mirno vstopijo v investicijo, saj v tem modelu financiranja potrebujejo samo 7,2 mio EUR nepovratnih sredstev. Ugodna višina investicije vpliva tudi na visoko stopnjo donosnosti lokacije Bežigrad 7,028%.

Primerjava kriterijev daje absolutno prednost celoviti prenovi stadiona za Bežigradom v sodoben športni objekt. Ob istočasni ohranitvi Plečnikove dediščine, bo investicija na tej lokaciji hitrejša in cenejša.

PROSTORSKI PRIKAZ
NOVEGA STADIONA NA LOKACIJI
STOŽICE IN BEŽIGRAD

VSEBINA

	Stran
1. UVOD	2
2. ANALIZA SEDANJEGA STANJA	2
2.1. Razlogi za investicijo	2
2.2. Potreba po prenovljenem / novem stadionu	3
2.3. Cilj investicije	4
2.4. Sklep	4
3. PROGRAMSKE ZASNOVE ZA DEJAVNOSTI NA LOKACIJI STADION	4
4. TEHNOLOŠKE ZASNOVE ZA ŠPORTNI PROGRAM	5
4.1. Osrednji nogometni stadion	5
4.2. Pomožna nogometna igrišča	6
4.3. Parkirni prostori	6
5. PREDLOG ZASNOVE STADIONA ZA DOLOČITEV POTREBNIH POVRŠIN	6
6. OCENA PRIMERNOSTI DVEH LOKACIJ	7
6.1. Prenova stadiona Bežigrad	7
6.2. Možnosti za prenovo – razširitev	8
7. ZEMLJIŠČA NA LOKACIJI STADION ZA BEŽIGRADOM IN STOŽICE BR 3/3	9
7.1. Zemljišča na lokaciji stadion za Bežigradom	9
7.2. Izgradnja novega nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3	12
7.3. Zemljišča na lokaciji športnega parka Stožice BR 3/3	12
8. PRIMERJAVA VLAGANJ V ZEMLJIŠČA NA LOKACIJAH BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3 DO PRIČETKA GRADNJE	15
9. PARKIRIŠČA: PROMETNA ŠTUDIJA Z DOSTOPI DO LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3	16
10. STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA	17
11. GOSPODARNOST NALOŽBE V LOKACIJI BEŽIGRAD IN STOŽICE BR 3/3	17
12. STROŠKI IZGRADNJE – CENTRALNI NOGOMETNI STADION	18
12.1. Celovita prenova stadiona Bežigrad	18
12.2. Izgradnja nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3 v okviru športno – rekreacijskega – poslovnega parka Stožice	19
12.3. Medsebojna primerjava potrebnih vlaganj za stadion s 14.000 sedeži na lokacijah Bežigrad in Stožice – I. FAZA	20

13. DRUGA FAZA INVESTICIJE V ŠPORTNI CENTER – NOGOMETNI STADION	21
14. PROSTORSKI DOKUMENTI IN SPOMENIŠKO VARSTVO	22
14.1. Območje urejanja Bežigrad BR1/1	
14.2. Spomeniško varstvo lokacije Bežigrad	22
14.3. Območje urejanja Stožice – BR 3/3	22
15. ČASOVNI PLAN IZGRADNJE	23
16. IZHODIŠČA ZA PREDINVESTICIJSKO ŠTUDIJO – STADION BEŽIGRAD	24
I. Ocena investicijskih vlaganj I. faze	24
II. Terminski plan izgradnje stadiona	24
III. Plan dinamike plačil I. faze	25
IV. Plan prihodkov stadiona (letno)	26
V. Plan stroškov poslovanja (letno)	26
VI. Ocena vrednosti naložb v II. FAZI	27
17. IZHODIŠČA ZA PREDINVESTICIJSKO ŠTUDIJO – STADION STOŽICE	28
I. Ocena investicijskih vlaganj I. faze	28
II. Terminski plan izgradnje stadiona	28
III. Plan dinamike plačil I. faze	29
IV. Plan prihodkov stadiona (letno)	30
V. Plan stroškov poslovanja (letno)	30
VI. Ocena vrednosti naložb v II. FAZI	32
ZAKLJUČEK	32
Prostorski prikaz novega stadiona na lokaciji Stožice in Bežigrad	33