

Naročnik:

STADION d.o.o.
Dalmatinova 1
Ljubljana

NOGOMETNI STADION LJUBLJANA

PRIMERJAVA LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE

V Ljubljani, april 2004

NOGOMETNI STADION LJUBLJANA

PRIMERJAVA LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE

SODELAVCI PRI IZDELAVI ŠTUDIJE:

API d.o.o.
Zemljemerska 10, 1000 Ljubljana,

IPL d.o.o.
Špruha 12, 1236 Trzin,

STADION d.o.o.
Dalmatinova 1, 10000 Ljubljana,

in zunanji sodelavci

V Ljubljani, april 2004

NOGOMETNI STADION LJUBLJANA

PRIMERJAVA LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE

Vsebina:

1. MOTIVI ZA GRADNJO
 - 1.1 Sedanje stanje
 - 1.2 Metodologija izdelave študije
2. PROGRAM STADIONA
 - 2.1 Obvezni program
 - predvidena kapaciteta
 - zahteve, ki jih mora izpolnjevati stadion
 - površine stadiona in spremljajočih objektov
 - 2.2 Komercialni programi
3. MOŽNOSTI UMESTITVE STADIONA IN KOMERCIALNIH PROGRAMOV
 - Tehnični opis
 - Grafični prikaz
4. STANJE PROSTORSKO IZVEDBENE DOKUMENTACIJE
 - 4.1 Stanje prostorskih dokumentov in dovoljeni obseg posegov
 - 4.2 Postopki in roki izdelave in sprejema Sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev
5. POGOJI IN STROŠKI PRIDOBITVE ZEMLJIŠČ
6. POGOJI IN STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA
7. POGOJI IN STROŠKI PROMETNE INFRASTRUKTURE
8. POGOJI SPOMENIŠKEGA VARSTVA
9. PREDINVESTICIJSKA OCENA
 - Vrednost investicije
 - Prihodki od komercialnih programov
 - Potrebna finančna sredstva in viri financiranja
 - Letni plan prihodkov stadiona
 - Letni plan stroškov poslovanja stadiona
10. POVZETEK IN KONČNA OCENA
11. VIRI

V Ljubljani, april 2004

NOGOMETNI STADION LJUBLJANA

PRIMERJAVA LOKACIJ BEŽIGRAD IN STOŽICE

1. MOTIVI ZA GRADNJO

1.1. SEDANJE STANJE

Nogomet v Sloveniji pa tudi v Ljubljani ima dolgo tradicijo. Njegova priljubljenost je sicer nihala, odvisno od uspehov, a je tudi v časih kriz obdržal dovolj velik krog privržencev in mecenov. V času po drugi svetovni vojni, razen nekaj svetlih obdobj, ki so jim botrovali vrhunski igralci in trenerji, večjih uspehov ni bilo. Pozornost je bila zato tudi za daljša obdobja usmerjena v športe, v katerih smo bili uspešnejši. Temu primerna je bila skrb za infrastrukturo. Razen posameznih krpanj na tem področju ni bilo leta dolgo storjenega skoraj ničesar, razvoj v svetu pa je napravil velike korake.

Osamosvojitve in vključevanje v Evropo ter profesionalizacija nogometa so pripeljali v Slovenijo vrhunske igralce, klube in reprezentance. Tudi kar nekaj zavidanja vrednih uspehov je bilo, kljub še vedno mlačni družbeni podpori. Vrhunec je bila uvrstitev na svetovno nogometno prvenstvo. Vrhunske tekme pa se odigravajo na neprimernih igriščih, saj v Sloveniji, razen novega stadiona Publikuma v Celju in stadiona v Ljudskem vrtu v Mariboru, ni stadiona, ki bi ustrezal kriterijem za prirejanje mednarodnih tekem.

V Evropski skupnosti, katere članica postajamo, ima nogomet mnogo večjo težo. S Slovenijo primerljiva Portugalska, s slabimi enajst milijoni prebivalcev, s podobnim družbenim proizvodom na prebivalca kot Slovenija ter povprečnimi nogometnimi uspehi, letos gosti evropsko nogometno prvenstvo. V ta namen rekonstruira ali gradi deset stadionov, od tega sedem za 30.000 gledalcev, tri pa za 50 do 65.000 gledalcev.

Med devetimi večjimi slovenskimi stadioni je centralni stadion za Bežigradom nedvomno najslabši. Je premajhen in nepokrit, nima ustreznih funkcionalnih prostorov, ima napačen položaj prostorov za igralce (za golom namesto nasproti sredini igrišča), napačno locirane in povsem nefunkcionalne VIP tribune (projektirane so bile kot kapela za evharistični kongres), nima primernih igrišč za trening, ne ustreza pogojem varnosti, prometno je slabo dostopen, parkirišč ima vsaj desetkrat premalo. Če k temu prištejemo še starost in razpadanje objektov ter nedrenirano trato, ki jo je praktično nemogoče pravilno vzdrževati, dobimo sliko obstoječega stanja. Na problem se spomnimo navadno le takrat, kadar gostimo pomembne reprezentance ter se ob »kvaliteto« stadiona obregnejo znana imena mednarodnega nogometa in tisk držav, katerih vodilne klube ali reprezentance gostimo. Absurd bi bil, ko bi morala slovenska reprezentanca in klubi glavnega mesta igrati mednarodne tekme drugje, kar postaja vse bolj verjetna posledica razmer.

Komisija evropske nogometne zveze je že leta 2001 ta neprijetna dejstva le še potrdila. Inšpekcijsko poročilo je bilo še posebej kritično do centralnega stadiona za Bežigradom v Ljubljani. Njegova zaključna ocena glasi:

Upoštevač uspešno in vsečno igro slovenske izbrane vrste (reprezentance), kot tudi vzpenjajoče se in stabilno gospodarstvo, 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.

Poročilo je dodatno vzpodbudilo pripravljenost Mestne občine Ljubljana za ureditev razmer, bodisi za temeljito rekonstrukcijo obstoječega stadiona, bodisi za izgradnjo novega. MOL je tako že leta 2001 odkupila 131.519 m² veliko zemljišče v Stožicah za športno rekreacijske in poslovne namene. Ustanovljeno je bilo podjetje Stadion d.o.o. z nalogo, da kot investitor zgradi stadion, a je projekt na tej točki za nekaj let zastal.

Vzrok za zastoj ni v dilemi stadion da ali ne, saj je odločitev za stadion sprejeta, temveč pri izboru najprimernejše lokacije. Da bi zadevo premaknil z mrtve točke, je Mestni svet na 17. izredni seji, 12. januarja letos z veliko večino potrdil stališče, da Ljubljana potrebuje nogometni stadion, ki bo ustrezal tehničnim priporočilom in zahtevam za gradnjo, oziroma modernizacijo nogometnih stadionov FIFA in UEFA in določil kot možni lokaciji Bežigrad ali Stožice. Obe lokaciji imata tehtne argumente za in proti ter zato tudi pomembne zagovornike in nasprotnike.

Dilemo bo možno preseči na osnovi študije, ki bo temeljito proučila vse vidike namernavane gradnje na obeh lokacijah ter omogočila članom mestnega sveta odločanje na osnovi preverjenih argumentov.

1.2. METODOLOGIJA IZDELAVE ŠTUDIJE

Dosedanje študije za lokaciji Bežigrad in Stožice so izdelane na različnih nivojih. Stožice, ki so bile nekaj let prednostna lokacija, so bile proučene bistveno podrobneje, kot Bežigrad, kar je onemogočalo objektivno primerjavo. Dokumentacijo je bilo zato treba najprej dopolniti do enakega nivoja in šele nato izdelati primerjavo.

Delo je potekalo v sledečih fazah:

1. PROGRAM STADIONA

Obseg vsebin, ki jih je mogoče umestiti na posamezno lokacijo, odločilno vpliva na poslovni načrt stadiona. Za objektivno primerjavo je zato potrebno določiti program, ki ga je možno namestiti na obe lokaciji in nato primerjati stroške, ki bi jih povzročila gradnja in obratovanje na eni ali drugi lokaciji.

Program stadiona delimo na *obvezni program*, ki je povezan z izvedbo nogometnih tekem (stadion, funkcionalni prostori, komunalna in prometna infrastruktura) in na *dopolnilni komercialni program*, ki povečuje standard, izvedljivost investicije in ekonomičnost obratovanja stadiona.

2. PRESOJA UMESTITVE STADIONA IN SPREMLJAJOČIH PROGRAMOV

Na osnovi programa stadiona je izdelana presoja umestitve. Lokacija mora omogočiti umestitev stadiona z obveznim programom ter dopolnilnim komercialnim programom, vsaj v takem obsegu, da izrabi infrastrukturo stadiona in s tem zniža stroške gradnje in vzdrževanja stadiona.

3. PRIMERJALNI KRITERIJI

Presoji umestitve sledi dopolnitev dokumentacije in primerjava lokacij po primerjalnih kriterijih, ki so:

- stanje prostorskih dokumentov in roki za pridobitev veljavnih prostorskih izvedbenih načrtov,
- pogoji in stroški pridobitve zemljišč,
- pogoji in stroški komunalnega opremljanja,
- pogoji in stroški prometne infrastrukture,
- pogoji spomeniškega varstva,
- stroški gradnje in obratovanja stadiona.

* * *

Temeljni cilj študije je primerjava lokacij Bežigrad in Stožice. V vsebini in obravnavanih poglavjih je izdelana kot predinvesticijska zasnova. Ker nekaterih poglavij, ki jih terja Uredba o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja (Ur.list RS št 82, z dne 4.12.1998) v tej fazi še ni bilo mogoče izdelati, elaborat ne nosi tega naslova.

Zaradi preglednosti so v tem elaboratu prikazani le povzetki obsežnih predhodnih študij in analiz, ki so bile izdelane v okviru nekajletnih priprav za gradnjo stadiona Stožice, večina poizvedovanj, študij in analiz za lokacijo Bežigrad pa je bila izdelana posebej za ta elaborat. Posebna pozornost je bila posvečena raziskavi pogojev in potrebnega časa za izvedbo prostorsko ureditvenih in spomeniško varstvenih postopkov ter pridobitev manjkajočih zemljišč, ki v dosedanjih študijah niso bili raziskovani. Uporabljeno gradivo je navedeno v poglavju 11. VIRI, hrani pa ga Stadion d.o.o.

2. PROGRAM STADIONA

2.1. OBVEZNI PROGRAM

Obvezni program sestavljajo površine in objekti za izvedbo nogometnih tekem. Osno-ve za določitev obveznega programa so predvidene kapacitete, tehnični pogoji FIFA in UEFA ter zahteve strokovnih organizacij, ki izdajajo licenco za klubska in za mednarodna tekmovanja.

PREDVIDENA KAPACITETA:

V študiji je privzeta kapaciteta 20.000 gledalcev, kar presega minimalne zahteve, ki jih je podala NZS (13.000 do 16.000 gledalcev). Delovna skupina za izdelavo primerjalne študije med lokacijama Bežigrad in Stožice ocenjuje, da je takšno povečanje upravičeno, ker bistveno ne vpliva na stroške gradnje in vzdrževanja, zagotavlja pa primerno zmogljivost tudi za daljše obdobje in za druge velike javne prireditve.

ZAHTEV, KI JIH MORA IZPOLNJEVATI STADION:

Prostori za gledalce:

- 20.000 pokritih sedežev za gledalce,
- 16 lož,
- prostori za medije z 72 sedeži,

- 600 VIP sedežev,
- 45 mest za invalide s spremljevalci,
- business club – restavracija, tiskovne konference,
- kioski,
- sanitarije za obiskovalce,
- vhodi in izhodi za gledalce.

Prostori za nastopajoče:

- garderobe, sanitarije in kopalnica za moštva,
- garderobe, sanitarije in kopalnica za sodnike,
- prostori za zdravniške preglede, kontrolo dopinga in pisarna za delegata,
- prostori za ogrevanje in masažo,
- dostopi do garderob in na igrišče.

Igralne površine:

- glavna igralna površina na centralnem stadionu dimenzije 120/80m z namakanjem, drenažo in ogrevanjem,
- dve pomožni igrišči dimenzij 105/68m.

Površine za upravljanje:

- pisarne uprave stadiona in kluba,
- tehnični prostori,
- prostori za varnost,

Zunanje površine:

- pristopna ploščad,
- parkirne površine za gledalce,
- parkirne površine za VIP goste,
- parkirne površine za medije,
- parkirne površine za policijo, gasilce, nujno zdravniško pomoč in invalide,
- parkirne površine za moštvi, sodnike in funkcionarje,
- parkirne površine za osebje stadiona,
- parkirne površine skupaj 2000 PM za osebne avtomobile in 100 PM za avtobuse.

Splošne zahteve:

- Tribune naj bodo projektirane v pravokotniku in ne v loku okrog igrišča.
- Tribune za obiskovalce, novinarje in VIP goste morajo imeti ločene vhode.
- Stadion mora izpolnjevati splošne zahteve za varnost in dobro počutje ter imeti ločene vhode od zunaj do vseh sektorjev tribun.
- Vhod v prostore za igralce mora biti dostopen za avtobuse.
- Zagotovljen mora biti dostop za intervencijska vozila.
- Orientacije stadiona v smeri S-J ne pomeni več obveznega kriterija, saj se pomembnejše tekmovanja odvijajo pod lučmi

Takšen stadiona omogoča izvedbo:

- klubskih tekmovanj,
- polfinalnih tekmovanj lige prvakov,
- polfinalnih tekmovanj za pokal UEFA,
- tekmovanj evropskega nogometnega prvenstva.

POVRŠINE STADIONA IN SPREMLJAJOČIH OBJEKTOV

Opis	površine v m ²
PROSTORI ZA OBISKOVALCE:	
Pristopne površine:	2.700
- pristopna ploščad,	2.600
- blagajne, sanitarije, stojnice, vhodi, izhodi.	100
Tribune:	15.580
- tribune za gledalce, sedeži za invalide,	8.000
- obhodi, dostopi,	6.000
- mediji, VIP, restavracije, kioski, sanitarije, vodstvo tekmovanja, kontrolna soba.	1580
PROSTORI ZA NASTOPAJOČE:	460
- garderobe s sanitarijami za nastopajoče in sodnike,	210
- prostori za zdravniške preglede, doping kontrolo, pisarna,	50
- prostori za ogrevanje in masažo.	200
IGRALNE POVRŠINE:	29.800
- glavno igrišče,	10.800
- pomožna igrišča.	19.000
UPRAVA:	840
- pisarne uprave, osebje,	150
- skladišča, delavnice, tehnični prostori,	460
- varnostna služba.	230
PROMETNE POVRŠINE:	66.000
- parkirne površine za obiskovalce (osebna vozila in avtobusi),	60.000
- parkirne površine za VIP, medije, moštva in sodnike, gasilce, prvo pomoč.	6.000

2.2. KOMERCIALNI PROGRAMI

Z uvajanjem komercialnih programov računamo na sinergijske učinke izrabe komunalne infrastrukture in prostora.

Stadion potrebuje za svoje delovanje obsežno infrastrukturo, ki obsega zmožljive komunalne priključke (elektrika, telekomunikacije, voda, kanalizacija, ogrevanje, javna razsvetljava), učinkovite priključke na javne komunikacije ter velike parkirne površine. Instalirane zmožljivosti ostajajo večino časa neizkoriščene. S komercialnimi programi se zmožljivosti izkoristijo tudi izven časa prireditev, komercialni uporabniki pa prevzamejo znaten delež stroškov izgradnje in tekočega vzdrževanja infrastrukture, ki bi sicer ostali trajno breme stadiona (mesta!).

Občasno stadion privablja veliko število obiskovalcev, sicer pa prostor ostaja prazen in neprijazen. Dovolj zgovoren dokaz je sedanji bežigrajski stadion. Komercialni programi vnašajo v prostor življenje tudi izven časa prireditev. S primerno izbiro programov postane stadion s širšo okolico celodnevno shajališče velikega števila ljudi. Najprimernejše so dejavnosti s komplementarnim časom delovanja, kot so poslovno-trgovski centri in programi za prosti čas (gostinstvo, rekreacija, zabavišni parki ipd.).

Načrtovanje in gradnja stadiona skupaj s komercialnim programom sta organizacijsko in finančno zahtevna ter lahko pomenita tudi tveganje. Kljub temu pa so argumenti za gradnjo komercialnih programov, vzporedno s stadionom, tako močni, da lahko komercialne programe štejemo za obvezni del celotnega projekta.

3. MOŽNOSTI UMESTITVE STADIONA IN KOMERCIALNIH PROGRAMOV

Na obeh lokacijah je bila preverjena možnost umestitve obveznega programa, določenega s programom stadiona (stadion za 20.000 gledalcev, 2 pomožni igrišči, 2.000 PM za osebne avtomobile in 100 PM za avtobuse, funkcionalne prostore stadiona in povezava na komunalno in prometno infrastrukturo) ter možen obseg dopolnilnih komercialnih programov.

BEŽIGRAD

Lokacija stadiona za Bežigradom, se nahaja na območju obstoječega stadiona, v planski celoti BR1/1, med Samovo, Staničevo in Koroško ulico ter Dunajsko cesto. Območje je po veljavnih planskih aktih opredeljeno kod parkovna športna in rekreacijska površina. Značilnost območja je, da je obdano z urbano strukturo. Stadion se ohranja kod dediščina arhitekta Plečnika.

Razporeditev programov v prostor predpostavlja izgradnjo objekta stadiona znotraj obstoječega stadiona, kjer je s poglobitvijo in izgradnjo tribun v etaži mogoče zagotoviti ustrezne kapacitete ter pri tem ohraniti vse pomembne elemente Plečnikove dediščine. Spremljajoči prostori stadiona so nameščeni pod tribunami ter pod nivojem pritličja.

Problem izgradnje pomožnih igrišč in njihove navezave na objekt stadiona ter zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest sta rešena z gradnjo parkirne hiše na mestu sedanjih pomožnih igrišč, ki ima klet in pritličje. Preko parkirne hiše in obstoječe Vodovodne ceste se do obzidja stadiona zgradi nivo P+1, na katerega se umestijo pomožna igrišča, ki se s tem neposredno navezujejo na stadion.

Parkirna hiša ima zmogljivost 1400 PM. Manjkajoča parkirišča se zagotavlja v javnih garažah v neposredni soseščini in v predvideni novi garažni hiši na Gospodarskem razstavišču. Parkirišča za avtobuse so ob Koroški cesti in služijo kot terminal, parkiranje pa se zagotovi na drugih ustreznih parkiriščih.

Takšna razmestitev osnovnega programa omogoča ohranitev Vodovodne ceste na obstoječem nivoju ter izgradnjo poslovnega objekta višine P+3 ob Samovi ulici. Na ta način je mogoče pridobiti 22.700 m² poslovnih površin v poslovnem objektu in 6.000 m² poslovnih površin pod tribunami stadiona, kar skupaj predstavlja 28.700 m² poslovnih površin.

Namen prikazane rešitve je preveritev možnosti umestitve zahtevanega programa v prostor in služi izključno kot pripomoček za obdelave primerjalne študije ter nima ambicije, da bi postala zasnova ureditve kompleksa.

STOŽICE

Stadion v Stožicah se nahaja v območju BR 3/3, ki je - skupaj z rekreacijskim centrom ob Savi - del večjega rekreacijskega sistema. Pretežni del širšega območja BR 3/3 med Severno obvoznico, Vojkovo in Linhartovo cesto je trenutno namenjen kmetijstvu in kopanju gramoza ter je zadnji večji sklenjen odprt prostor v Ljubljani.

Ureditev širšega območja mora upoštevati pomen zelenega klina v ambientalnem in okoljskem smislu. Podaljšek Štajerske vpadnice, ki povezuje krožišči Tomačevo in Žale, prekine območje pešpoti in pogledov, zato rešitev predvideva poglobitev ceste pod nivo terena za 800 metrov od krožišča v Tomačevem. S tem se ohranijo nemoteni pogledi čez zeleno območje in karakter POT-i v njenem sedanjem nivoju.

Posebnega pomena za lokacijo stadiona je dostopnost stadiona, ki je na lokaciji Stožice zelo primerna. Področje stadiona se priključuje neposredno na krožišče Tomačevo in s tem na obvoznico, kar zagotavlja velike zmogljivosti polnjenja in praznjenja in enako dostopnost iz vseh smeri.

V razporeditvi objektov, ki jo je pripravil Oddelek za urbanizem Mestne občine Ljubljana, je predviden stadion brez atletske steze z dvema pomožnima igriščema. Dodatni trgovsko-poslovni program se nahaja deloma v prostorih pod tribunami (6.000 m^2), večina pa v podaljšku tribun na zahodni in severni strani, višine P+2 (30.000 m^2). Skupaj se tako pridobi približno 36.000 m^2 trgovskih in poslovnih površin.

Parkiranje za 1200 avtomobilov 100 avtobusov se zagotovi v dvonivojskem parkirišču med severno obvoznico in Štajersko cesto, ostalih 800 parkirišč pa je nameščenih v eni od kleti stadiona in v kleti pod trgovsko poslovnimi površinami.

OCENA

Preverjanje umestitve programov je izdelano za maksimalne zahteve po kapaciteti in funkcionalnih povezavah na obeh lokacijah.

Iz prikazanih rešitev izhaja, da je na obeh lokacijah mogoče umestiti obvezni program stadiona. Pri oblikovanju zasnov na lokaciji Stožice ni posebnih omejitev, na lokaciji Bežigrad pa je treba upoštevati, da gre za izgradnjo stadiona v strnjeni urbani strukturi, zato morajo biti objekti in njihova funkcija mestotvorni. Poseg se izvaja na spomeniško zaščenem objektu, zato je treba izoblikovati kriterije, ki bodo zagotavljali ustrezen odnos do Plečnikove dediščine, umestitev programov v prostoru, ter njihovo kapaciteto.

Obe lokaciji omogočata umestitev komercialnih programov in sicer za Bežigradom 28.700 m^2 in v Stožicah 36.000 m^2 .

4. PROSTORSKI DOKUMENTI

4.1. STANJE PROSTORSKO IZVEDBENIH DOKUMENTOV IN DOVOLJENI OBSEG POSEGOV

OBMOČJE UREJANJA BEŽIGRAD

Po dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane se stadion nahaja v območju urejanja BR 1/1 Stadion, ki se deli na BR 1/1 m.e. 8/1 (PUP za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrajskega dvora do Ruskega carja) in na BR 1/1 m.e. 8/2 (PUP za plansko celoto B1 Bežigrad – zahod). Celotno območje se ureja s prostorskimi in ureditvenimi pogoji.

BR 1/1 m.e. 8/1:

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, se zahteva predhodna pridobitev konzervatorskih smernic in pogojev ZVKV in ZVN ter njihov strokovni nadzor.

BR 1/1 m.e. 8/2:

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.

Za vse posege je potrebno pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne in naravne dediščine

OBMOČJE UREJANJA STOŽICE

ŠIRŠE OBMOČJE

Širše območje med Severno obvoznico, Vojkovo in Linhartovo cesto pokrivajo planska območja BI 3/1, BI 3/2, BR 3/3 Novi stadion, del BR 3/1 IMP in del BK 3/1.

Deloma je pozidan južni del območja ter območje severno od Kranjčeve ulice. Ostali prostor je namenjen kmetijstvu in kopanju gramozov. Je zadnji večji sklenjen odprt prostor v Ljubljani, kot vrzel med poselitvenima krakoma ter je pomemben za ustvarjanje in ohranjanje prezračevalnih tokov v Ljubljani. Skupaj z zeleno povezavo z mestom je ključen pri ohranjanju svežega zraka v mestnem središču.

Severni del je že v sedanjih prostorskih izvedbenih aktih deloma namenjen športnemu parku, jugozahodni del pa širitvi družboslovnega univerzitetnega središča.

BR 3/3 (območje novega stadiona)

V območju BR 3/3 veljajo merila in pogoji širšega območja.

Za območje gramoznice velja, da so dovoljena vsa sanacijska in vzdrževalna dela, ki morajo biti skladna z verificiranim načrtom sanacije gramoznice.

4.2. POSTOPKI IN ROKI IZDELAVE IN SPREJEMA PROSTORSKIH UREDITVENIH NAČRTOV

OBMOČJE UREJANJA BEŽIGRAD

Na morfololoških območjih BR 1/1 m.e. 8/1 in BR 1/1 m.e. 8/2 do sedaj niso bili predvideni obsežnejši ureditveni posegi.

Za obsežnejši program prenove in preureditve območja stadiona, kot ga predvideva ta študija, je treba spremeniti in dopolniti obstoječe prostorske urbanistične načrte. Na osnovi predvidenega programa je treba pridobiti možno prostorsko razporeditev objektov in površin na osnovi predhodno pridobljenih konzervatorskih smernic in pogojev pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine ter zavoda za varstvo narave. Sledi izdelava sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih aktov ter njihova potrditev po Zakonu o urejanju prostora.

Po oceni MOL – oddelka za urbanizem je za vso predpisano proceduro do sprejetja dokumenta na mestnem svetu potrebno 620 dni (21 mesecev). Rok je možno v dogovoru z MOL z nekaterimi ukrepi tudi skrajšati.

OBMOČJE UREJANJA STOŽICE

Na območju BR 3/3 trenutno veljavni prostorsko ureditveni dokumenti ne dovoljujejo obsežnejših posegov.

Za gradnjo stadiona, spremljajočih programov in prometnih ureditev v obsegu predvidenem s to študijo je treba izpeljati celoten postopek izdelave prostorskih ureditvenih aktov ter njihovo potrditev po Zakonu o urejanju prostora. Postopek je treba izpeljati za širše območje in ne le za BR 3/3.

OCENA

Za posege v obsegu, kot jih predvideva ta študija na nobeni od lokacij ni urbanističnih zahtev, treba pa je sprejeti nove prostorske urbanistične pogoje in sicer:

- Za lokacijo Bežigrad je treba od ZVKD pridobiti spomeniško varstvene pogoje in na njihovi osnovi izvesti postopek izdelave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih načrtov ter njihovo potrditev.
- V Stožicah je treba izvesti celotni postopek izdelave prostorskih ureditvenih aktov ter njihovo potrditev.

Postopka sta po Zakonu o urejanju prostora praktično identična, zato je čas njune izpeljave enak. Oddelek za urbanizem ocenjuje trajanje postopka na 620 dni (21 mesecev). Z oddelkom za urbanizem in okolje pri MOL je treba proučiti možnosti za skrajšanje postopka.

5. POGOJI IN STROŠKI PRIDOBITVE ZEMLJIŠČ

Zemljišče predstavlja 25 – 35 % investicijske vrednosti stadiona in je s tem druga najpomembnejša postavka. Primerja se vrednost in pogoje pridobitve zemljišč

- *Vrednost zemljišč* je izračunana po tržnih cenah stavbnih zemljišč. Prosta stavbna zemljišča so vrednotena po 210 EUR/m², zemljišča v območju stadiona Bežigrad, ki jih je zaradi spomeniške zaščite možno uporabiti izključno za te namene pa po 60 EUR/m². Objekti, ki jih bo potrebno odkupiti in porušiti, so vrednoteni glede na velikost, stanje in okoliš skupaj s pripadajočimi stavbišči. Pomožni objekti znotraj obzidja stadiona, ki jih bo potrebno porušiti, so ovrednoteni kot zemljišče, ker nimajo niti tržne niti uporabne vrednosti.
- *Pogoji pridobitve zemljišč* so ocenjeni po lastništvu in po omejitvah razpolaganja. Povzeti so po katastrskih načrtih in zemljiškoknjižnih vpisih. Poizvedovanja pri zasebnih lastnikih bi lahko v tej fazi povzročila nepotrebne težave in zato niso bila izvedena. Uporabičena bodo šele po odločitvi MOL za eno od lokacij in obseg posega.

Za zemljišča, ki so v lasti mesta ali lastnikov, ki bi bili pripravljeni vložiti zemljišče kot delež v investiciji, niso potrebna neposredna vlaganja v nakup. Pripravljenost teh lastnikov na sovlaganje je bila preverjena. Prikazana so v stolpcu sovlaganje. Ostala zemljišča bo potrebno odkupiti in predstavljajo neposredni strošek investicije. Prikazana so v stolpcu nakup.

Tabela 1: POGOJI IN STROŠKI PRIDOBITVE ZEMLJIŠČ: **BEŽIGRAD**

	Lastnik	m ²	cena	vrednost		vrednost skupaj	omejitve razpolaganja
				sovlaganje	nakup		
1.	MOL	9.089	60	545.340		7.178.610	ni omejitev
2.	MOL	13.901	210	2.919.210			ni omejitev
3.	MOL (NK Olimpija)	17.686	210	3.714.060	(500.000)		5 sodnih sporov
4.	OK	25.836	60	1.550.160		1.550.160	zakupne pravice
5.	Petrol	1.349	210		283.290	283.290	delitev parcel
6.	SCT – zemljišča	5.917	60		355.020	555.020	hipoteke
7.	SCT - objekt	307			200.000		hipoteke, spori
8.	zasebni objekt 1	856			1.000.000	1.000.000	ni omejitev
9.	zasebni objekt 2	688			500.000	500.000	solastništva
10.	SKUPAJ	75.629		8.728.770	2.338.310	11.067.080	

OMEJITVE RABE (težavnejši primeri so izpisani poudarjeno):

1. Zemljišče MOL nima zemljiškoknjižnih omejitev rabe.
2. Zemljišče MOL nima zemljiškoknjižnih omejitev rabe.

3. Zemljišče, ki je v zemljiški knjigi še vpisano na NK Olimpija, je s sklepom sodišča dodeljeno MOL. V tabeli je prikazano ločeno. NK Olimpija ima izvršbe ali še odprte sodne spore v vrednosti okoli 500.000 EUR, ki so v zemljiški knjigi vpisani na to zemljišče.
4. Zemljišče OK je bilo z nacionalizacijo odvzeto križevniškemu redu, ki je zanj sprožil denacionalizacijski postopek. Sklenjena je poravnava po kateri križevniški red dobi odškodnino iz odškodninskega sklada RS in odstopa od zahtevkov proti OK.
 V tabeli je vrednost zemljišča OK prikazana kot sovlaganje. Možno je, da bo OK želel na račun odstopljenih zemljišč pridobiti poslovne prostore za svojo dejavnost. Stroške iz tega naslova bo mogoče dokončno ovrednotiti šele ob sklenitvi pogodbe. V izračunih niso upoštevani.
 Na zemljišča OK je v zemljiški knjigi vpisana zakupna pravica v korist Western wireless za anteno mobilne telefonije. Pogodbo je možno kadarkoli prekiniti ali ustrezno spremeniti in ne omejuje rabe zemljišča.
5. Na zemljišču Petrola je potrebno opraviti delitev zemljišč (formalnost).
6. Na zemljišču SCT so vknjižene hipoteke.
7. Na objektu SCT so vknjižene hipoteke in en spor.
8. Na zasebnem objektu 1 ni zemljiškoknjižnih omejitev rabe.
9. Na zasebnem objektu 2 je vknjiženih več solastništev, ki bi lahko bila sporna, oziroma bi lahko povzročila višje stroške zaradi izplačil deležev solastnikom in nadomestnega stanovanja za stanovalce. Eden od solastnikov živi v Argentini.

Tabela 2: POGOJI IN STROŠKI PRIDOBITVE ZEMLJIŠČ: **STOŽICE**

	Lastnik	m ²	cena	vrednost		vrednost skupaj	omejitve razpolaganja
				sovlaganje	nakup		
1	MOL	106.081	210	22.277.120		22.277.120	denacionalizacija
2	zasebno	20.947	210		4.398.870	4.398.870	lastninska pravica
3.	SKUPAJ	127.028		22.277.120	4.398.870	26.675.990	

OMEJITVE RABE:

1. MOL je odkupil od SCT skupaj 133.528 m² zemljišča v skupni vrednosti 8.074.000 EUR. Od tega je 106.081 m² znotraj ureditvenega območja stadiona, 20.947 m² pa bo treba še dokupiti. Zemljišča, ki jih ima MOL v lasti izven predvidenega ureditvenega območja stadiona, v tabeli niso prikazana.
2. Na eni od parcel v izmeri 3.695 m², odkupljenih od SCT, je v teku denacionalizacijski postopek nekdanjega lastnika. Za to parcelo računamo s stroškom nakupa.
 Preostali del zemljišča v izmeri 17.252 m², ki ga bo potrebno dokupiti, je v zasebni lasti dveh lastnikov. Na dveh parcelah v skupni površini 9.454 m² je vpisano solastništvo.

OCENA

Pravica do razpolaganja z zemljišči je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ekonomiko pridobitve zemljišč se primerja po dveh kriterijih:

Prvi kriterij je tržna vrednost vseh zemljišč na ureditvenem območju stadiona, ne glede na način pridobitve in trenutno lastništvo. Ta je za Bežigradom za 15,6 milijonov EUR nižja, kot v Stožicah. Razlika v korist Bežigrada nastaja na račun manjših razpoložljivih površin in zaradi nižje vrednosti zemljišča ožjega območja stadiona, ki jih zaradi spomeniške zaščite ni možno uporabiti za druge namene.

Drugi kriterij je strošek nakupa manjkajočih zemljišč. Za Bežigradom bo potrebno kupiti zemljišče v vrednosti 2,3 milijona EUR, v Stožicah pa v vrednosti 4,4 milijonov EUR, kar je 2,1 milijonov EUR razlike.

Čas, potreben za urejanje lastništva in omejitev razpolaganja, je bolj odvisen od težavnosti posameznih primerov, kot od njihovega števila. Za Bežigradom je verjetno najtežavnejši primer stanovanjska hiša v solastništvu, v Stožicah pa denacionalizacija ene večje parcele. Praksa v podobnih primerih kaže, da bodo postopki odkupov in odprave omejitev razpolaganja na obeh lokacijah trajali najmanj eno leto. Postopki so ob zapletih, ki jih ni mogoče predvideti, lahko tudi daljši. Zaradi možnih zapletov in dolgotrajnosti je s postopki treba pričeti takoj po sprejemu odločitve Mestnega sveta MOL o lokaciji in obsegu investicije.

Opomba: Zemljišče za Bežigradom, knjiženo na MOL in OK je bilo pridobljeno neodplačno (87% vseh potrebnih površin), celotno zemljišče v Stožicah pa je bilo treba kupiti. MOL je leta 2001 v nakup zemljišč v Stožicah vložil 8 milijonov EUR, h katerim je treba prišteti še še izgubljene obresti na kapital v vrednosti 3,3 milijona EUR, kar znese skupaj 11,3 milijona EUR. Ta podatek je naveden informativno, v analizah pa z njim ne računamo. Dosedanje vlaganje je vsebovano v sovlaganju MOL v lokacijo Stožice in vrednoteno po tržni vrednosti

6. POGOJI IN STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA

V oceni vrednosti komunalnega opremljanja so upoštevani celotni stroški priključevanja, t.j. priključnina, stroški priključnih instalacij od primarnih komunalnih vodov do objektov ter prestavitve ali obnove obstoječih primarnih vodov, katerih trase potekajo preko bodočih objektov. Interni razvodi instalacij so upoštevani v vrednosti objektov.

Izračuni so izdelani na osnovi Ocene stroškov izvedbe javne prometne in komunalne infrastrukture za gradnjo stadiona na območju BR 3/3 Stožice iz oktobra 2003 in ocen stroškov posameznih komunalnih organizacij iz marca 2004. Kjer so na razpolago, so uporabljeni največji podatki, starejši pa so prevrednoteni ali dopolnjeni (starejši podatki so označeni z *).

Tabela 1: STROŠKI KOMUNALNEGA OPREMLJANJA: BEŽIGRAD IN STOŽICE

	Opis	vrednost		opombe
		Bežigrad	Stožice	
1.	vodovod	408.000	* 31.000	priključek, za Bežigradom tudi prestavitev primarnega voda
2.	kanalizacija - priključek - črpališče	407.000	* 171.000 50.000	priključek, za Bežigradom tudi prestavitev primarnega voda samo v Stožicah zaradi višinske razlike
3.	vročevod	156.000	* 495.000	priključek na primarni vod
4.	plinovod	10.000	* 10.000	priključek na primarni vod
5.	elektrika prestavitve daljnovodov	437.000	462.000 1.260.000	priključek, rezervno napajanje, dodatne celice v RTP prestavitev 110 kV daljnovoda
6.	javna razsvetljava	294.000	504.000	razsvetljava zunanjih površin
7.	telekomunikacije	267.000	282.000	priključki na glavna vozlišča
8.	stroški komunalnega opremljanja skupaj	1.979.000	3.265.000	

1. V postavkah 1. vodovod in 2. kanalizacija v Stožicah nastopa samo priključek objektov, na lokaciji Bežigrad pa so poleg priključkov upoštevane še prestavitve primarnih vodov, ki bodo potrebne pred pričetkom gradnje. Po izjavah komunalnih organizacij so prestavitve ovrednotene z največjimi pričakovanimi vrednostmi in utegnejo biti dejanski stroški nekaj nižji. V izračunu je upoštevana celotna vrednost.
3. Trasa priključnega cevovoda vročevoda je v Stožicah bistveno daljša, kot za Bežigradom.
4. Plinovod je vrednoten na obeh lokacijah enako. Za Bežigrad ni na razpolago veljavnega podatka, zato je privzet podatek Stožic. Vrednost je majhna in ne vpliva na celotno oceno.
5. Pri elektriki nastopa v Stožicah prestavitev oziroma kabliranje dveh daljnovodov, enega zaradi povezovalne ceste krožišče Tomačevo – krožišče Žale in drugega zaradi objekta stadiona. V izračunu smo upoštevali enega, drugi pa bremeni cesto.
6. Pri javni razsvetljavi je upoštevana le razsvetljava javnih površin. Razsvetljava stadiona in pomožnih igrišč je upoštevana v ceni objektov.

OCENA:

Stroški komunalnega opremljanja so za Bežigradom za 1,3 milijonov EUR nižji kot v Stožicah.

Pogoji komunalnega opremljanja so na obeh lokacijah podobni. Na obeh lokacijah nastopajo poleg samih priključkov še posegi v primarno mrežo. Za Bežigradom v vodovod in kanalizacijo, v Stožicah električni 110 kV daljnovod, kar pa na čas same gradnje ne vpliva, ker jih je možno izvršiti že v okviru pripravljalnih del.

7. POGOJI IN STROŠKI PROMETNE INFRASTRUKTURE

Prometna infrastruktura je z 20 do 25 % tretja najpomembnejša postavka celotne investicije. V oceni vrednosti prometne infrastrukture se izračunavajo:

- *Stroški priključevanja in preureditev javne cestne mreže:* Stadion ustvarja v prometu, zlasti ob praznjenju, prometne konice, katerih vpliv je treba kompenzirati z dodatnimi voznimi pasovi, preureditvami križišč in prilagoditvami semaforške signalizacije.
- *Stroški urejanja mirujočega prometa:* Za potrebe gledalcev, novinarjev, igralcev ter tehničnega in varnostnega osebja je potrebno zagotoviti potrebno število parkirnih mest za osebna vozila in avtobuse. Po priporočilu FIFA se računa za osebne avtomobile z 1 PM na 10 sedežev in za avtobuse na 1 PM na 200 sedežev.

Tabela 1: STROŠKI PROMETNE INFRASTRUKTURE: **BEŽIGRAD**

	Opis	količina	cena	vrednost
1.	priključek parkirne hiše Samova	komplet		861.000
2.	preureditev križišč	3 križišča		139.000
3.	stroški priključevanja na javno mrežo			1.000.000
4.	parkirišča za os. avtomobile	1.400 PM	6.900	9.667.000
5.	parkirišča za avtobuse	35 PM	20.716	725.000
6.	stroški parkirišč			10.392.000
7.	skupaj			11.392.000

1. Ureditev priključka parkirne hiše obsega dva dodatna vozna pasova na Samovi od Staničeve do Vodovodne. Na južni strani Samove kot uvozno-izvozna rampa s podvozom pod Samovo, s severne strani Samove pa kot pospeševalno-zaviralni pas za dostop.
2. Gradbeno in signalizacijsko bo treba preurediti križišča Dunajska/Topniška, Dunajska/Linhartova in Samova/Parmova. S temi ukrepi vpliv stadiona bistveno ne spreminja prometnih razmer. Problem ostaja siceršnja preobremenjenost mestnih vpadnic in glavnih povezovalnih cest.

4. Skupno število potrebnih parkirišč za osebne avtomobile je 2.000. V parkirni hiši Bežigradski dvor je v običajnih časih prireditev na razpolago 150 PM, v novi parkirni hiši za Slovenijalesom pa 450 PM, zato je v izračunu število PM znižano na 1.400.
5. Računsko potrebno število parkirišč za avtobuse je 100. Zanja je predviden celotni prostor na severni strani obzidja, ki pa zadošča le za 35 PM. Prostor bo deloval kot terminal, manjkajoča parkirišča pa je možno zagotoviti v bližnji okolici in na tovnem parkirišču Ježica.

Tabela 2: STROŠKI PROMETNE INFRASTRUKTURE: **STOŽICE**

	Opis	količina	cena	vrednost
1.	Priključki, ceste in krožišča po študiji LUZ			1.076.000
2.	stroški priključevanja na javno mrežo			1.076.000
3.	parkirišča za os. avtomobile	2.000 PM	5.180	10.358.000
4.	parkirišča za avtobuse	100 PM	20.716	2.071.000
5.	stroški parkirišč			12.429.000
6.	skupaj			13.505.000

1. Področje stadiona Stožice se preko zbirne ceste, ki poteka od krožišča Žale, priključuje neposredno na krožišče Tomačevo, kar zagotavlja zelo veliko zmogljivost praznjenja parkirišč in direktno navezavo na ljubljansko obvoznico. Vrednost posega je sorazmerno visoka, ker pa služi širšemu območju, bremeni stadion le s prikazanim delom. Podatki so povzeti po študiji LUZ iz oktobra 2003.
3. in 4.: Ker v bližini ni na razpolago drugih parkirišč, je treba na lokaciji zagotoviti prostor za vse osebne avtomobile in avtobuse. Parkirna hiša je dvoetažna z izkoriščeno streho, zato je cena posameznega parkirišča nižja, kot za Bežigradom.

OCENA:

Glede pogojev in stroškov prometne ureditve je glavna prednost lokacije Bežigrad za 2,1 milijona EUR nižji strošek, ki izvira predvsem iz manjšega števila potrebnih parkirišč. Druga prednost Bežigrada je sorazmerna bližina železniške in avtobusne postaje ter večje število prebivalcev v radiju 2-3 km (pešci), pomanjkljivosti pa sta slabša dostopnost z motornimi vozili in pomanjkanje parkirišč za avtobuse v neposredni bližini.

Za lokacijo Stožice, so prednosti in pomanjkljivosti obrnjene. Njena velika prednost je dobra dostopnost z motornimi vozili. Pomanjkljivosti sta višji strošek za parkirišča in slaba dostopnost za pešce.

Parkirna hiša za Bežigradom ali v Stožicah bi izven časa prireditev služila za potrebe komercialnega programa, ki bi prevzel tudi del stroškov gradnje in vzdrževanja.

8. POGOJI SPOMENIŠKEGA VARSTVA

Centralni stadion Bežigrad je delo arhitekta Plečnika in je arhitekturni spomenik najvišjega razreda. Stališča institucij spomeniškega varstva zato odločilno vplivajo na izvedljivost projekta na tej lokaciji. Za mnenje sta bila naprošena Odbor za varstvo Plečnikove dediščine (Odbor) in Zavod za varstvo kulturne dediščine (ZVKD). V vlogi je bil podan obseg nameravnih posegov, ki je prikazan v poglavju 3. MOŽNOSTI UMESTITVE STADIONA IN KOMERCIALNIH PROGRAMOV.

Mnenja Odbora se lahko strnejo v sledeča stališča:

Stadion je spomenik, ki ga je treba revitalizirati, sicer bo postal prazen prostor na robu mestnega jedra. Spreminjanje v park ali muzej ni primerna rešitev. Idealno je, če obdrži funkcijo, ki mu je bila prvotno namenjena. Stroka podpira rekonstrukcijo in povečavo stadiona ter se istočasno zaveda, da se objekt mora prilagoditi sodobnim zahtevam. Pri načrtovanju je po mnenju Odbora potrebno upoštevati sledeča osnovna načela:

Stadion:

- novi elementi morajo biti skladni z obstoječo arhitekturo,
- višinske kote tribun ne smejo preseči višine kapele,
- streha tribun naj bo čim bolj transparentna in nevsiljiva,

Okolica:

- gradnja novih objektov v neposredni bližini stadiona je možna pod pogojem, da se stadion harmonično vklaplja v novo arhitekturo,
- novi objekti morajo biti dosledno odmaknjeni od zidu, ki mora ostati v celoti dostopen,
- dodatni vhodi so možni ob primernem oblikovanju.

Odbor je mnenja, da je podrobna načela za projektiranje treba izdelati, vendar pa jih ni možno formulirati dovolj natančno, da bi lahko služila kot navodilo za projektiranje od začetka do konca. Zato je treba določiti tudi postopke, ki bodo zagotavljali sproten nadzor in usklajevanje rešitev v fazah prostorskega načrtovanja ter projektiranja in izvajanja.

Odbor odločno nasprotuje kakršnimkoli prehodnim rešitvam, ki bi omogočile pridobitev licence do dograditve stadiona na novi lokaciji. Nujni posegi bi bili preobsežni in bi degradirali obstoječo arhitekturo brez dolgoročne rešitve. Podpirata le dolgoročno, temeljito in skrbno načrtovano rekonstrukcijo ali konzerviranje prvotnega stanja.

OCENA:

Rekonstrukcija stadiona Bežigrad v obsegu, ki ga predvideva primerjalna študija, je s stališča varstvenih institucij možna in zaželena. Potrebno je izdelati načela za projektiranje in določiti postopke, ki bodo zagotavljali sproten nadzor in usklajevanje rešitev. Prehodnih rešitev spomeniško varstvena stroka ne podpira.

Za lokacijo Stožice ni spomeniško varstvenih zadržkov.

9. PREDINVESTICIJSKA OCENA

V predinvesticijski oceni je izdelana ekonomska primerjava lokacij. Elementi, ki se primerjajo so:

- stroški investicije,
- končna vrednost investicije,
- prihodki od prodaje komercialnih programov,
- potrebna finančna sredstva in viri financiranja,
- letni plan prihodkov stadiona,
- letni plan stroškov poslovanja stadiona,
- dinamična ocena investicije.

Tabela 1: STROŠKI INVESTICIJE

Obsegajo vse stroške investicije, ki bi nastali z gradnjo na eni ali drugi lokaciji od trenutnega stanja do zaključka del, t.j. stroške dokupa manjkajočih zemljišč, ocenjenih po tržni vrednosti, stroške gradnje objektov, stroške komunalne opreme, stroške prometne infrastrukture, stroške projektne dokumentacije ter stroške vodenja in strokovnega nadzora gradnje.

vrednosti v EUR				
	Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(b-c)
	a	b	c	d
1.	stroški dokupa zemljišč	2.338.000	4.400.000	- 2.062.000
2.	predhodna in sanacijska dela	500.000	3.780.000	- 3.250.000
3.	stadion	25.000.000	25.000.000	0
4.	pomožna igrišča	5.850.000	2.280.000	3.570.000
5.	parkirišča za osebne avtomobile	9.667.000	10.358.000	- 691.000
6.	parkirišča za avtobuse	725.000	2.071.000	- 1.346.000
7.	objekti skupaj	41.742.000	43.489.000	- 1.747.000
8.	komunalna oprema	1.979.000	3.265.000	- 1.286.000
9.	prometna infrastruktura	1.000.000	1.076.000	- 76.000
10.	projektna dokumentacija	1.950.000	1.810.000	140.000
11.	vodenje in strokovni nadzor	1.080.000	1.010.000	70.000
12.	dokumentacija, vodenje in nadzor	3.030.000	2.820.000	210.000
13.	stroški investicije brez dosedanjih vlaganj	50.089.000	55.050.000	- 4.961.000

1. Stroški dokupa zemljišč: Podatki privzeti iz poglavja 5.
2. Predhodna in sanacijska dela: Za Bežigradom so v ceno vključena konzervatorska in rušitvena dela ter nekaj višji stroški gradnje zaradi zahtev spomeniškega varstva. V Stožicah je upoštevan predračun stroškov sanacije gramoznice, ki ga je pridobil Stadion d.o.o.
3. Stadion: Vrednost objekta je izračunana na osnovi podatkov dveh podobnih objektov v tujini in dejanskih stroškov gradnje stadiona Publikum – Celje. Ker gre za enaka stadiona, je za obe lokaciji privzeta enaka vrednost.
4. Pomožna igrišča: Za Bežigradom so pomožna igrišča zgrajena na strehi parkirne hiše in zato dražja kot v Stožicah, kjer so zgrajena na tleh.
5. in 6. Parkirišča: Podatki privzeti iz poglavja 7.
8. Komunalna oprema: Podatki privzeti iz poglavja 6.

9. Prometna infrastruktura: Podatki privzeti iz poglavja 7.
10. in 11. Projektna dokumentacija, strokovni nadzor in vodenje: Izračunano s standardnimi procenti od vrednosti del, ob upoštevanju zahtevnejšega projektiranja in dodatnih študij zaradi spomeniškega varstva za Bežigradom.

Tabela 2: KONČNA VREDNOST INVESTICIJE

Obsega vrednost vseh zemljišč, ocenjenih po tržni vrednosti, skupaj z delom zemljišč, namenjenih za komercialne programe, stroške gradnje objektov, stroške komunalne opreme, stroške prometne infrastrukture ter stroške dokumentacije, vodenja in nadzora gradnje.

vrednosti v EUR				
	Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(b-c)
	a	b	c	d
1.	vrednost zemljišča	11.067.000	26.676.000	- 15.609.000
2.	objekti skupaj	41.742.000	43.489.000	- 1.747.000
3.	komunalna oprema	1.979.000	3.265.000	- 1.286.000
4.	prometna infrastruktura	1.000.000	1.076.000	- 76.000
5.	dokumentacija, vodenje in nadzor	3.030.000	2.820.000	210.000
6.	vrednost investicije	58.818.000	77.326.000	- 18.508.000

1. Vrednost zemljišča: Upoštevana je tržna vrednost zemljišč po cenitvi. Pretekla vlaganja v zemljišče v Stožicah so vsebovana v vrednosti zemljišč kot sovlaganje MOL in zato niso posebej prikazana (glej 5.poglavje).
2. Objekti skupaj: Celotna vrednost objektov iz prejšnje tabele.
3. Komunalna oprema: Privzeto iz poglavja 6.
4. Prometna infrastruktura: Privzeto iz poglavja 7.
5. Dokumentacija, vodenje in nadzor: Privzeto iz prejšnje tabele.

Stroški investicije za Bežigradom so za 5 milijonov EUR nižji kot v Stožicah zaradi nižje vrednosti manjkajočih zemljišč, nižje cene gradnje objektov in nižjih stroškov komunalnega opremljanja za Bežigradom.

Vrednost investicije je za Bežigradom za 18,5 milijona EUR nižja kot v Stožicah. Poleg nižjih stroškov gradnje nastaja razlika predvsem zaradi vrednosti zemljišč. Teh za Bežigradom ni mogoče uporabiti za druge namene, v Stožicah pa imajo realno tržno vrednost.

Tabela 3: PRIHODKI OD PRODAJE KOMERCIALNIH PROGRAMOV

Stroški gradnje komercialnih programov niso zajeti v stroških in končni vrednosti investicije, ker še ni znan investitor in dejanski obseg gradnje. Računa se s prihodki od prodaje komunalno opremljenih zemljišč in s prihodki od prodaje dela parkirnih mest.

vrednosti v EUR				
	Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(b-c)
	a	b	c	d
1.	odprodaja zemljišča	4.620.000	6.500.000	- 1.880
2.	prodaja parkirnišč	7.150.000	7.425.000	- 275
3.	skupaj	11.770.000	13.925.000	- 2.155.000

1. Kalkulirana je prodaja komunalno opremljenih stavbnih zemljišč z veljavno prostorsko ureditveno dokumentacijo in sicer 7.000 m² po 600 EUR za Bežigradom in 13.000 m² po 500 EUR v Stožicah.

Za Stožice je treba pripomniti še, da se v delu javnosti odpira razprava o smiselnosti odpiranja novih trgovskih površin v neposredni bližini BTC, oziroma ob ljubljanski obvoznici v celoti. Lokacija Stožice je komercialno privlačna predvsem za trgovske centre, za poslovne in podobne programe pa je manj zanimiva. V primeru, da trgovski center ne bi bil dovoljen, bi bilo treba v Stožicah računati z nižjimi prihodki od prodaje komercialnih programov.

2. Zaradi večjih površin komercialnih programov, se predvideva, da bo v Stožicah možno prodati več parkirišč, kot za Bežigradom. V izračunu je privzeta prodaja 520 parkirišč po 13.750 EUR za Bežigradom in 600 parkirišč po 12.375 EUR (90 % cene za Bežigradom) v Stožicah.

Tabela 4: POTREBNA FINANČNA SREDSTVA IN VIRI FINANCIRANJA

Razlika med stroški investicije in prihodki od komercialnih programov so viri, ki jih bo potrebno pridobiti.

vrednosti v EUR				
	Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(b-c)
	a	b	c	d
1.	stroški investicije brez dosedanjih vlaganj	50.089.000	55.050.000	- 4.961.000
2.	prihodki od prodaje komercialnih programov	11.770.000	13.925.000	- 2.155.000
3.	potrebni finančni viri brez dosedanjih vlaganj	38.319.000	41.125.000	- 2.806.000

Za gradnjo stadiona za Bežigradom je treba zagotoviti še 38,3 milijonov EUR, za gradnjo v Stožicah pa 41,1 milijona EUR.

Tabela 5: LETNI PLAN PRIHODKOV STADIONA

Prikazuje predvidene prihodke stadiona od najemnin, parkirnin in reklam.

vrednosti v EUR			
Opis	Bežigrad	Stožice	razlika (b-c)
a	b	c	d
najemnine za stadion - nogomet	340.000	340.000	
najemnine za druge javne prireditve	675.000	675.000	
najemnine za poslovne prostore	1.800.000	1.200.000	600.000
parkirnine	78.000	98.000	- 20.000
reklame	800.000	600.000	200.000
skupaj prihodki	3.693.000	2.913.000	780.000

Tabela 6: LETNI PLAN STROŠKOV POSLOVANJA STADIONA

Prikazuje stroške obratovanja stadiona.

			vrednosti v EUR
Opis	Bežigrad	Stožice	razlika (b-c)
a	b	c	d
stroški uprave	400.000	400.000	
urejanje igrišč	130.000	130.000	
stroški objekta	75.000	75.000	
amortizacija	1.494.000	1.579.000	- 85.000
zavarovanje	45.000	45.000	
skupaj stroški poslovanja	2.144.000	2.229.000	- 85.000

Letni plan prihodkov in stroškov stadiona je izdelal Stadion d.o.o. na osnovi sedanjih podatkov stadiona Bežigrad in stadiona Publikuma v Celju. Izkazana je sicer prednost lokacije Bežigrad, ker pa so napovedi močno odvisne od razvoja nogometa v Sloveniji, jih je treba upoštevati z nekaj rezerve, tako v absolutnih vrednostih kot razmerjih.

DINAMIČNA OCENA INVESTICIJE:

Z dinamično oceno investicije je raziskana rentabilnost investicije skozi obdobje dvajsetih let, ob upoštevanju časovne dinamike vseh stroškov investicije ter predvidenih prilivov in stroškov poslovanja. Raziskana je tudi možnost najetja 50 % kredita za izvedbo investicije. Podrobnosti so prikazane v prilogi. Ključni element dinamične ocene investicije so predvideni prilivi in odli-vi, katerih ocena pa ni zanesljiva, zato tudi za dinamično oceno velja, da jo je treba jemati z nekaj rezerve.

OCENA

S stališča ekonomike se kaže velika prednost lokacije Bežigrad.

Stroški gradnje ter komunalne in prometne infrastrukture so za Bežigradom nižji za 3 milijone EUR.

Ključna prednost Bežigrada sta bistveno nižja vrednost in stroški nakupov manjkajočih zemljišč. Tržna vrednost zemljišča v ožjem območju stadiona Bežigrad je nizka, ker je zaradi spomeniške zaščite ni mogoče uporabiti za druge namene, zemljišče v Stožicah pa ima realno tržno vrednost. Razlika vrednosti zemljišča je 15,6 milijona EUR.

Za Bežigradom so nižji tudi stroški nakupa manjkajočega zemljišča, kjer je treba dokupiti zemljišče v vrednosti 2,3 milijona EUR, v Stožicah pa zemljišče v vrednosti 4,4 milijona EUR, kar je za 2,1 milijonov EUR razlike.

Prihodki od prodaje komercialnih programov so zaradi večjih razpoložljivih površin za Bežigradom nižji za 2,2 milijona EUR.

Letni plan prihodkov in stroškov stadiona kaže na pozitivno tekoče poslovanje stadiona z nekaj prednosti Bežigrada. Ker so napovedi močno odvisne od razvoja nogometa v Sloveniji, jih je treba jemati z nekaj rezerve.

Zaradi nižjih začetnih vlaganj, enake dinamike gradnje in podobnih prilivov in odlivov iz tekočega poslovanja izkazuje lokacija Bežigrad tudi v dinamični ekonomski analizi bistvene prednosti v vseh parametrih, t.j. v donosnosti, neto sedanji vrednosti in interni stopnji donosnosti.

10. POVZETEK IN KONČNA OCENA

Študija je izdelana za obseg del, ki pomeni dolgoročno rešitev problema centralnega ljubljanskega in slovenskega stadiona kot prostora za odigravanje nogometnih tekem in za druge velike javne prireditve. To pomeni gradnjo stadiona za 20.000 gledalcev z obveznimi spremljajočimi programi in infrastrukturo ter komercialnimi programi, katerih namen je izraba infrastrukture in vnos dodatnih vsebin izven časa prireditev. Primerjava lokacij po kriterijih je naslednja:

PRESOJA UMESTITVE PROGRAMA STADIONA IN KOMERCIALNIH PROGRAMOV:

Predvidene obvezne programe stadiona je možno v celoti umestiti na obe lokaciji.

Obe lokaciji omogočata umestitev komercialnih programov in sicer za Bežigradom 28.700 m² ter v Stožicah 36.000 m².

PROSTORSKI DOKUMENTI

Za posege v obsegu, kot jih predvideva ta študija na nobeni od lokacij ni urbanističnih zahtevkov.

Na obeh lokacijah je treba sprejeti nove prostorske urbanistične akte. Za lokacijo Bežigrad je treba od ZVKD pridobiti spomeniško varstvene pogoje in na njihovi osnovi izvesti postopek izdelave sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih aktov ter njihovo potrditev, za lokacijo Stožice pa je treba izvesti celotni postopek izdelave prostorskih ureditvenih aktov ter njihovo potrditev.

Trajanje postopka ocenjuje MOL na 21 mesecev za obe lokaciji. Z MOL je treba proučiti možnost za skrajšanje roka.

POGOJI IN STROŠKI PRIDOBITVE ZEMLJIŠČ

Pravica do razpolaganja z zemljišči je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Vrednost zemljišča v ožjem območju stadiona Bežigrad je nizka, ker je zaradi spomeniške zaščite ni mogoče uporabiti za druge namene, zemljišče v Stožicah pa ima realno tržno vrednost. Razlika vrednosti zemljišča po ceni je 15,6 milijona EUR.

Za Bežigradom so nižji stroški nakupa manjkajočega zemljišča. Razlika vrednosti potrebnega nakupa je 2,1 milijonov EUR.

Čas, potreben za urejanje lastništva je ocenjen za obe lokaciji enako. Postopki odkupov in odprave omejitev razpolaganja bodo na obeh lokacijah trajali približno eno leto.

POGOJI IN STROŠKI KOMUNALNEGA UREJANJA

Stroški komunalnega opremljanja so v Stožicah za 1,3 milijonov EUR višji kot za Bežigradom.

Pogoji priključevanja na komunalne vode so za Bežigradom ugodnejši. Na obeh lokacijah pa nastopajo poleg samih priključkov še posegi v primarno mrežo. Za Bežigradom je treba prestaviti vodovod in kanalizacijo, v Stožicah pa prestaviti in kablirati električni 110 kV daljnovod.

POGOJI SPOMENIŠKEGA VARSTVA

Rekonstrukcija stadiona Bežigrad v je obsegu, ki ga predvideva primerjalna študija, s stališča varstvenih institucij možna in zaželeno. Potrebno je izdelati načela za projektiranje in določiti postopke, ki bodo zagotavljali sproten nadzor in usklajevanje rešitev. Prehodnih rešitev institucije spomeniškega varstva ne podpirajo.

Za lokacijo Stožice ni spomeniško varstvenih zadržkov.

GLAVNI EKONOMSKI KAZALCI

POTREBNA FINANČNA SREDSTVA IN VIRI FINANCIRANJA

vrednosti v EUR			
Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(2-3)
stroški investicije brez dosedanjih vlaganj	50.089.000	55.050.000	- 4.961.000
prihodki od prodaje komercialnih programov	11.770.000	13.925.000	- 2.155.000
potrebni finančni viri brez dosedanjih vlaganj	38.319.000	41.125.000	- 2.806.000

KONČNA VREDNOST INVESTICIJE

vrednosti v EUR			
Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(2-3)
vrednost zemljišča	11.067.000	26.676.000	- 15.609.000
objekti	41.742.000	43.489.000	- 1.747.000
komunalna oprema	1.979.000	3.265.000	- 1.286.000
prometna infrastruktura	1.000.000	1.076.000	- 76.000
dokumentacija, vodenje in nadzor	3.030.000	2.820.000	210.000
vrednost investicije	58.818.000	77.326.000	- 18.508.000

PLAN LETNIH PRIHODKOV IN STROŠKOV STADIONA

vrednosti v EUR			
Opis	Bežigrad	Stožice	razlika(2-3)
plan letnih prihodkov	3.693.000	2.913.000	780
plan letnih stroškov	2.141.000	2.229.000	88
plan letnega rezultata poslovanja	1.552.000	684.000	868

Ekonomski kazalci kažejo na prednost lokacije Bežigrad.

Zlasti izrazita je razlika v vrednosti zemljišč, ki znaša 15,6 milijona EUR. Izhaja iz manjših površin in iz nižje tržne vrednosti zemljišč za Bežigradom, ki jih zaradi spomeniškega varstva ni mogoče uporabiti v druge namene. Stroški nakupov manjkajočih zemljišč so za Bežigradom za 2,1 milijona EUR nižji kot v Stožicah..

Stroški gradnje in komunalne infrastrukture so za Bežigradom za 3 milijone EUR nižji kot v Stožicah.

Prihodki od prodaje komercialnih programov so zaradi večjih razpoložljivih površin v Stožicah višji za 2,2 milijona EUR.

Letni plan prihodkov in stroškov stadiona kaže na pozitivno tekoče poslovanje stadiona z nekaj prednosti Bežigrada. Ker so napovedi močno odvisne od razvoja nogometa v Sloveniji, jih je treba jemati z nekaj rezerve.

Zaradi nižjih začetnih vlaganj, enake dinamike gradnje in podobnih prilivov in odlivov iz tekočega poslovanja izkazuje lokacija Bežigrad tudi v dinamični ekonomski analizi bistvene prednosti v vseh parametrih, t.j. v donosnosti, neto sedanji vrednosti in interni stopnji donosnosti.

* * *

Za gradnjo stadiona za Bežigradom je treba zagotoviti še 38,3 milijonov EUR, za gradnjo v Stožicah pa 41,1 milijona EUR likvidnih finančnih sredstev.

* * *

Pregled prednosti in pomanjkljivosti posamezne lokacije kaže na veliko prednost lokacije Bežigrad v ekonomskem pogledu. Ta izvira predvsem iz poceni zemljišča za Bežigradom, ki ga zaradi spomeniškega varovanja Plečnikovega stadiona ni mogoče uporabiti za druge namene in zato nima dejanske tržne vrednosti, tržna vrednost zemljišča v Stožicah pa je realna in pomeni dejanski strošek. Prednost lokacije Bežigrad je še urejanje slabega trenutnega stanja in vnos življenja v prostor na robu mestnega središča, ki je sedaj prazen. Komercialne programe bi bilo za Bežigradom lažje tržiti kot v Stožicah.

Glavna prednost lokacije Stožice je prometna dostopnost in dolgoročna strateška prednost. V postindustrijski družbi, v katero vstopamo, bo kultura prostega časa pridobila na vrednosti. Celoten širši okoliš je s sedanjimi programi in potencialnimi možnostmi idealen prostor za šport, rekreacijo in druge dejavnosti prostega časa (zabavišča, luna park, lokali itd.).

V ostalih primerjalnih kriterijih ne nastopajo bistvene razlike v korist ene ali druge lokacije.

* * *

V primerjalni analizi je bil umeščen na obe lokaciji enak program športnih površin in komercialnih programov. Investicija bi bila na katerikoli lokaciji velika in se zato porajajo utemeljene zamisli o cenejših rešitvah. Možne so kot etapna gradnja v okviru celovitega dolgoročnega načrtovanja. Posamezne etape bi se s tem dopolnjevale v daljšem časovnem obdobju v skladu z razvojem nogometa v Sloveniji, nastopajočimi kvalitativnimi zahtevami in ekonomskimi možnostmi.

Morda bi bilo koristno razmisliti tudi o možnosti, da se program za Bežigradom reducira do primernega minimalnega obsega v skladu z normativi FIFA, UEFA in predlogi NZS. Tako popravljen program se umesti v razpoložljivi prostor v skladu s predpisanimi postopki. S tem bi bil rešen akutni problem nogometa v Ljubljani in dokončno sanirano sedanje stanje stadiona. Lokacijo v Stožicah bi veljalo dolgoročno ohraniti izključno za potrebe velikih športnih objektov nacionalnega pomena in komplementarnih programov, ko bodo izpolnjeni materialni pogoji.

11. VIRI

1. poglavje:

- Poročilo komisije UEFA iz leta 2001
- Sklep Mestnega sveta MOL št. 633-32/2003-2, z dne 12.01.2004
- Uredba o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja (Ur. list RS št. 82; 04.12.1998)

2. poglavje:

- Tehnična priporočila in zahteve za gradnjo in obnovo nogometnih stadionov; FIFA-Mednarodna federacija nogometnih zvez, tretja izdaja, 1997
- Študija valorizacije lokacij Ljubljana-Bežigrad in Ljubljana-Stožice; doc.dr. Boris Leskovec u.d.i.a, februar 2004
- Mnenje o pogojih, ki jih mora izpolnjevati moderni nogometni stadion; NZS, dne 19.03.2004
- Pravilnik za licenciranje nogometnih klubov; NZS, junij 2003
- Stadion – strokovno poročilo; Dr. Branko Elsner
- Program za izgradnjo nogometnega stadiona v območju Parka za šport in prosti čas Tivoli-Neu v Innsbrucku
- Poročilo HBM Stadien-und Sportstattebau GmbH
- MOL-ureditev športnega parka v območju urejanja BR 3/3

3. poglavje

- Preveritev možnosti priključevanja predvidenih programov ob Štajerski cesti; LUZ, maj2002
- Ureditev območja med severno obvoznico, Štajersko cesto, Vojkovo cesto in Linhartovo cesto; MOL, junij 2001
- Ureditev športnega parka v območju urejanja BR 3/3 – Novi stadion; MOL, Oddelek za urbanizem in okolje, januar 2001
- Sanacija gramoznice Stožice z odstranitvijo obstoječih objektov in naprav ter preoblikovanje reliefa – Lokacijska dokumentacija; LUZ d.d., 16.09.2001
- Javnost o gradnji športno rekreacijskega centra; Ninamedia, september 2001

4. poglavje

- Dopis MOL – oddelek za urbanizem: Prenova stadiona za Bežigradom, št 403-135/03-JL/JL, z dne 08.03.2004.
- Dopis MOL – oddelek za urbanizem Prostorski dokumenti za prenovu stadiona za Bežigradom., št. 403-135/03-MaS, z dne 19.04.2004
- Študija Ureditev območja med severno obvoznico, Štajersko cesto, Vojkovo cesto in Linhartovo cesto – območja urejanja BI 3/1, BI 3/2, BR 3/2, BR 3/3, BP 3/1, BK 3/1 iz junija 2001.

5. poglavje:

- Poročilo o ocenjevanju vrednosti stavbnih zemljišč – gradbenih parcel; mag. Boris Pavličič, december 2003
- Zemljiškoknjižni izpisi
- Seznami parcel
- Grafični prikazi parcel za Bežigrad in Stožice
- Cenitve vrednosti zemljišč in objektov za rušenje

6. poglavje:

- Ocena stroškov izvedbe javne prometne in komunalne infrastrukture za gradnjo stadiona na območju BR 3/3 Novi stadion; oktober 2003
- Ocene stroškov posameznih komunalnih organizacij; marec 2004

7. poglavje:

- Prometna študija za območje novega stadiona Bežigrad; City studio, april 2004

- Ocena stroškov izvedbe javne prometne in komunalne infrastrukture za gradnjo stadiona na območju BR 3/3 Novi stadion; LUZ, oktober 2003

8. poglavje:

- Zapisnik s sestanka odbora za varovanje Plečnikove dediščine, 15.04.2004
- Mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine

9. poglavje

- Izhodišča za predinvesticijsko študijo; Vlpro Postojna, april 2004

Ostali viri:

- Predinvesticijska študija izgradnje novega nogometnega stadiona v Ljubljani; Ekiye investments, julij 2003
- Smernice oziroma projektna naloga za preveritev možnosti lociranja helioporta v sklopu novega športnega stadiona v Stožicah – Ljubljana, št. PN 0112-01 MH; Aerodrom Ljubljana d.d., Aeroinženiring, december 2001
- Dokument identifikacije investicijskega objekta – Stadion Ljubljana, projekt št. D 293/001A; IBE d.d., julij 2003
- Predinvesticijsko poročilo za novi nogometni stadion v Ljubljani; Stadion d.o.o., avgust 2002
- Predinvesticijsko poročilo za novi nogometni stadion v Ljubljani; Stadion d.o.o., februar 2004
- Nogometni stadion Ljubljana – preveritev lokacijskih možnosti; IPL d.o.o., oktober 2003
- Prostorske in urbanistične usmeritve na območju Bežigrad in Stožice BR 3/3; API d.o.o., februar 2004