

## PROBLEMATIKA IZGRADNJE STANOVANJSKE SOSESKE STARA CERKEV

### A. UVOD

Zazidalno območje Stara cerkev, namenjeno gradnji stanovanj in spremljajočih dejavnosti, je bilo opredeljeno z Generalnim planom urbanističnega razvoja mesta Ljubljane iz leta 1966 kot zazidalni otok z oznako ŠS4/1.

V letu 1968 je bil izdelan zazidalni načrt, ki ga je v naslednjem letu z odlokom potrdil mestni svet Ljubljane. Načrt je bil izdelan v skladu s tedanjo predstavo o načinu urejanja starejših mestnih predelov, po kateri naj bi jih rekonstruirali tako: obstoječe stavbe naj bi nadomestili z novimi, pri čemer pa bi bilo z novogradnjami potrebno doseči tako visoko izrabo, da bi bila višina stroškov odkupa, rušenj in komunalnega opremljanja zemljišč v prodajni ceni stanovanja primerljiva za višino enakih stroškov v drugih stanovanjskih soseskah (ki so bile običajno zgrajene na nepozidanih zemljiščih). Ta načrt je bil osnova za razpis javnega natečaja za oddajo zemljišča investitorjem za gradnjo, na katerem je bil kot najugodnejši ponudnik izbrano Poslovno združenje GIPOSS. V letih 1969 in 1970 je tekel postopek pridobivanja zemljišč in njihove priprave za novogradnjo. Mestna skupščina je v letu 1970 nekoliko spremenila zazidalni načrt, ki je bil nato osnova za izdajo lokacijske odločbe v letu 1971 ter gradbenega dovoljenja v letu 1972.

V istem letu pa je prišlo do bistvenih sprememb v stanovanjski politiki, ki je v primerjavi s pretežno tržno nenaravnostjo dotdanjega stanovanjskega gospodarstva močneje uveljavila socialne kriterije. Pri stanovanjski izgradnji so dobila prednost manjša stanovanja, ki naj bi bila namenjena tistim z nižjimi dohodki. V skladu z opisano zasnovo rekonstrukcije Stare Šiške pa so bila v soseski Stara cerkev načrtovana predvsem večja stanovanja, med drugim tudi zaradi zmanjšanja potrebnega obsega spremljajočih površin (zaradi visoke izrabe je moralo biti zadostno število parkirnih mest načrtovano v kletnih etažah), ter s tem zmanjšanja cene stanovanjske površine. Posebnost tlorisne zasnove načrtovanih stanovanj (v obliki trapezov) je onemogočala preprojektiranje velikih stanovanj v manjša. Potrebno je bilo izdelati nov zazidalni načrt, ki pa je moral ustrezati strožjim kriterijem sanitarne inšpekcije glede hrupa (za zaščito stanovanjskega dela soseske ob Vodnikovi in Tržni ulici pred hrupom s Celovške ceste je ob slednji načrtovan poslovni objekt) ter upoštevati številne druge zahteve, ki so bile izražene v javni razpravi. Zazidalni načrt je bil sprejet v letu 1975, v letu 1978 pa ga je bilo potrebno prilagoditi zahtevi Uprave za ljudsko obrambo mesta Ljubljane glede največje dopustne višine stanovanjskih objektov. Najvišji stanovanjski objekti so bili znižani in tako zazidalna zasnova je bila dokončna ter je obsegala skupno 21.700 m<sup>2</sup> neto etažnih površin, od česar je bilo namenjeno stanovanjem 13.700 m<sup>2</sup> (145 stanovanj), lokalom 2400 m<sup>2</sup>, poslovnemu delu 3000 m<sup>2</sup>, garažam 2300 m<sup>2</sup> ter VVZ 300 m<sup>2</sup>.

Družbeni plan občine Ljubljana-Šiška 1976—1980 je pri etapnosti stanovanjske gradnje dal prednost dokončanju že pričetih sosesk z namenom zmanjšati število gradbišč. Zato je bil pričetek izgradnje soseske Stara cerkev predviden šele ob koncu srednjeročnega obdobja.

### B. ORGANIZACIJA GRADNJE

V letu 1980 je bilo izdano gradbeno dovoljenje za pripravljala dela, v letu 1982 pa tudi gradbena dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov. Izvajalec del je ob izkopu gradbene jame naletel na izjemno neugodno geološko sestavo tal, ki je pred pričetkom gradbenih del terjala izvedbo zahtevnega sistema odvajanja podtalne vode ter zahtevnih posegov pri zavarovanju jame.

Po podatkih analize, ki jo je v januarju letos pripravil Giposs Inženiring, znašajo samo stroški zavarovanja gradbene jame, odvodnjavanja podtalnice in sanacije terena v strukturi pričakovane cene več kot pa so znesli vsi dotodanji stroški v zvezi z odkupom, rušenjem in komunalnim opremljanjem zemljišča. Ti stroški v največji meri dražijo ceno stanovanjske površine v tej soseski v primerjavi s ceno v drugih soseskah. Ista analiza vsebuje izračun izhodiščne cene m<sup>2</sup> stanovanja na dan 1.9.1982: znašala naj bi

46.787,20 din/m<sup>2</sup> pri polni ceni oziroma 44.248,95 din/m<sup>2</sup> pri očiščeni ceni. Delež stroškov urejanja in opreme zemljišča je v strukturi cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine v soseski Stara cerkev povsem primerljiv s tistimi pri drugih soseskah podobne gostote (nekaj nad 15 %, če ne upoštevamo izjemnih stroškov pri izkopu gradbene jame, ali celo le okoli 13 %, če so slednji stroški upoštevani). Zato je izvršni svet skupščine občine Ljubljana-Šiška na 22. seji, 22. 9. 1982, potrdil izhodiščno ceno za stroške priprave in urejanje stavbnega zemljišča, in sicer v višini 6.194,78 din/m<sup>2</sup> pri polni ceni, oziroma 4.056,81 pri očiščeni ceni (na dan 30.6.1982). Ob tem pa je seveda potrebno poudariti, da v tej ceni niso vključeni stroški izgradnje podzemnih parkirnih mest.

Glede na dejstvo, da je bilo gradbeno dovoljenje za pripravljala dela izdano še v letu 1980 (torej pred sprejetjem zakona o stanovanjskem gospodarstvu), je bilo v letu 1981 dogovorjeno, naj bo soseska Stara cerkev dograjena v smislu prejšnjega zakona kot izgradnja za trg ter naj bo investitor še vnaprej prvotni investitor, ki je v minulem obdobju že opravil obsežna vlaganja. V letu 1968 je bil to GIPOSS, zaradi kasnejših sprememb članstva v tem združenju pa danes nastopata kot izvajalca še Slovenija ceste-Tehnika in SGP Pionir. Med njimi je sklenjen samoupravni sporazum o izgradnji soseske.

### C. FINANCIRANJE IZGRADNJE

Gradnja soseske je bila opredeljena v srednjeročnem planu samoupravne stanovanjske skupnosti ter v družbenem planu občine Ljubljana-Šiška 1981—1985. S tem je bila izkazana njena družbena pomembnost ter upravičenost kreditiranja s strani Stanovanjsko-komunalne banke. Izvršilni odbor Stanovanjsko-komunalne banke je o kreditiranju gradnje soseske Stara cerkev razpravljaj nekajkrat, in sicer tako glede kreditiranja izvajalcev (za stanovanjski del soseske) kot tudi kupcev stanovanj (do višine vrednosti za površino standardnega stanovanja, pri čemer pa so bila, kot rečeno, v soseski načrtovana predvsem večja stanovanja). Zaradi prepovedi kreditiranja negospodarskih investicij pa banka ni mogla odobriti kredita za izgradnjo poslovnega dela soseske (pritličje stanovanjskih objektov in poslovni objekt ob Celovski cesti). Zato izvajalec razmišlja o etapni gradnji poslovnih prostorov v tem smislu, da bi pritličje stanovanjskih delov ob Vodnikovi in Tržni dokončali v lokale kasneje ob identifikaciji konkretnih interesov. Prav tako bi v kasnejši fazi opremili notranjost poslovnega objekta ob Celovski cesti, v prvi fazi bi izvedli le zasteklitev in dokončali fasade. Po informacijah izvajalca bi le-ta bil pripravljen financirati izgradnjo teh prostorov v opisanem obsegu.

Stanovanjsko komunalna banka je sicer zagotovila kreditiranje izgradnje podzemnih etaž soseske do višine nivoja Celovške ceste, in sicer v višini do 75 % razlike med izstavljenimi situacijami in prilivom kupnin ter celotno razliko med izstavljenimi situacijami in prilivom kupnin za stanovanjski del soseske. Na žalost pa je bilo zanimanje za nakup stanovanj v soseski manjše od pričakovanega, zato izvajalcu ni uspelo zagotoviti ustrezne finančne konstrukcije za dokončanje gradnje. To dejstvo je botrovalo ponovnemu zastoju v začetku letošnjega leta. Z namenom, da bi povečal zanimanje kupcev stanovanj v tej soseski, izvajalec predlaga preprojektiranje sedanjih zelo velikih stanovanj v manjša, in sicer v okviru nespremenjene konstrukcije, ki jo določajo temelji in že zgrajene podzemne etaže. Po prvi varianti bi projektirali le dve lameli stanovanjske zgradbe, s čimer bi namesto 145 stanovanj zgradili okoli 180, po maksimalni varianti pa bi preprojektirali vsa stanovanja, kar bi v končni fazi pomenilo okoli 240 stanovanj. S tem bi se seveda poslabšal standard spremljajočih površin v soseski, zlasti glede parkirnih mest in površin za otroke. To je še zlasti pomembno poudariti zaradi pobud, da bi opustili gradnjo VVZ v tej soseski. S spremembo števila stanovanjskih enot bi se nekoliko podražila tudi končna cena stanovanjske površine, vendar izvajalec navzlic temu pričakuje, da bi bilo s prodajo manjših stanovanj manj težav kot pa s prodajo velikih, kot jih načrtuje sedanja projektna dokumentacija.

### D. STANJE IZGRADNJE

Po podatkih izvajalca je današnje stanje glede vloženi sredstev naslednje: v odkupe, pripravo in opremo zemljišča, pripravljala dela, sanacijo terena in doslej opravljena gradbena dela je bilo vloženih 213 milijonov din. Trenutna ustavitelj del je vsekakor lahko le časasna ne nazadnje tudi zato, ker je bilo zavarovanje gradbene jame prav tako izvedeno le časasno. Uporabno dovoljenje zanjo velja namreč le do oktobra letos ter bi kasneje znale nastopiti deformacije na stenah gradbene jame zaradi popuščanja sider

opornih zidov. Kolikor bi razmišljali o morebitni daljši prekinutvi del, bi bilo potrebno opraviti dodatna zavarovanja gradbene jame, kar bi po ocenah izvajalca zneslo 22 milijonov za 3-letno garancijo oziroma 27 milijonov za 5-letno garancijo (vključno s konzervacijo gradbišča). Sleherni zastoj pri gradnji bi potemtakem ne pomeil le zamrznitve že vloženi sredstev (pri čemer je potrebno poudariti, da so vsa zahtevnejša dela že opravljena, ter vsa nadaljnja vlaganja praktično pomenijo že dokončanje gradnje), ampak v končni fazi tudi podražitev stanovanjske površine zaradi dodatnih stroškov pri konzervaciji gradbišča.

Zaradi navedenega prav gotovo ne bi smelo biti vprašljivo samo dokončanje izgradnje in glede tega so si enotni vsi, ki so kakorkoli udeleženi pri izgradnji. V sedanjem trenutku je predvsem aktualno vprašanje o obsegu preprojektiranja oziroma o številu velikih stanovanj, ki naj bi jih preprojektirali v manjša. Kot rečeno, je razlog preprojektiranja premajhno zanimanje za nakup velikih stanovanj, in sicer po eni strani zaradi kupne moči pričakovalcev, po drugi strani pa zato, ker banka kreditira kupce le do višine cene standardnega stanovanja.

Skratka, preprojektiranje je nujno, ker v pogojih obstoječega sistema kreditiranja po zagotovitvi izvajalcev ni moč dokončati sosesko po prvotnem konceptu (ki pa bi bil s stališča načel o dolgoročnem urejanju tega območja seveda neprimerno kvalitetnejši). K sreči pa je del velikih stanovanj možno brez negativnih posledic preprojektirati v manjša zaradi že omenjenega zmanjšanja gostote, ki je bila posledica znižanja gabarita leta 1978 v skladu z zahtevo Uprave za ljudsko obrambo mesta Ljubljane. Tedaj je bilo zmanjšano število stanovanjskih enot na 145, ob nespremenjenem številu predvidenih parkirnih mest (okoli 180).

## E. AKCIJSKI PROGRAM IZVAJALK ZA NADALJNJO IZGRADNJO SOSESKE

Izvajalke del soseske Stara cerkev oziroma podpisnice samoupravnega sporazuma o financiranju le-te so v mesecu januarju 1983 sprejele nov terminski plan, s katerim želijo doseči naslednje:

— izgradnjo soseske bodo realizirale skladno s cilji srednjeročnega plana izgradnje stanovanj v Ljubljani v letih 1981—1985 ter jo dokončale do konca leta 1984;

— izvajalke so se sporazumele, da z ozirom na teritorialno majhnost soseske in prostih funkcionalnih površin ne bodo vključevale v izgradnjo novih izvajalcev del;

— zavzemale se bodo za dosledno izvajanje določil samoupravnega sporazuma o združevanju sredstev in financiranju celotne soseske ob vključevanju Stanovanjsko-komunalne banke Ljubljane in drugih bančnih institucij kot kreditorje;

— poslovni odbor izgradnje soseske Stara cerkev bo v čim krajšem možnem času verificiral izhodiščno ceno poslovnih prostorov, lokalov in garaž ter jo posredoval v vpogled strokovni komisiji, ki jo je za te naloge določil izvršni svet skupščine občine Ljubljana-Šiška. Tako bo komercialna služba Giposs, TOZD Inženiring lahko pospešeno pričela s sklepanjem pogodb o prodaji kapacitet v tej soseski;

— poslovni odbor izgradnje soseske bo še v mesecu aprilu 1983 sprejel sklep o preprojektiranju večjih stanovanj v manjša, pri čemer bodo morale izvajalke del te soseske zagotoviti tudi potrebna finančna sredstva;

— Giposs Inženiring, TOZD AZA naj bi do konca maja 1983 izdelal vse potrebne projekte, ki so posledica preprojektiranja stanovanjskih enot, tako da bi dela izgradnje celotne soseske napredovala nemoteno.

## F. ZAKLJUČEK

Ob obilici odločitev, ki so bile sprejete v preteklosti v zvezi z izgradnjo soseske Stara cerkev, je razumljiva zadržanost in skeptičnost pri nadaljnjem zavzemanju stališč. Zaradi izkušenj iz številnih zastojev pri gradnji soseske v minulem desetletju in pol, ki so nastali zaradi sprememb bodisi v urbanistični, stanovanjski ali pa v bančni politiki, je nadvse pomembno, da se izgradnja nadaljuje po nedvoumno dogovorjenem postopku, ki bo nepreključno veljal do njenega zaključka.

Izvršni svet skupščine občine Ljubljana-Šiška je o problematiki izgradnje soseske Stara cerkev razpravljal na 55. seji 18. aprila 1983. Izvršni svet je bil enotnega mnenja, da je potrebno izgradnjo soseske zaključiti v najkrajšem možnem času, pri čemer pa je ugotovil, da izvajalec še ni pripravil jasnih odgovorov na nekatera ključna vprašanja: kakšna bo cena stanovanj v novi soseski in kakšno bo sodelovanje izvajalcev pri financiranju izgradnje VVO

za potrebe KS Na jami. O dilemi glede obsega preprojektiranja stanovanj iz večjih v manjša je bil izvršni svet mnenja, da je pri tem potrebno izhajati iz sprejetega zazidalnega načrta ter pogojev in mnenj, ki jih bodo določili sanitarna inšpekcija, Mestni komite za promet, komunalno gospodarstvo in zveze ter ZIL — TOZD Urbanizem. Obenem je izvršni svet odklonil sleherni razmišljanje o preprojektiranju poslovnega objekta ob Celovški cesti v stanovanja.

## G. STALIŠČA IN PREDLOGI IZVRŠNEGA SVETA

1. Izvršni svet podpira terminski plan, ki so ga sprejele izvajalke del soseske ŠS 4/1 Stara cerkev.

2. Poslovnemu odboru izgradnje soseske predlaga izvršni svet, da čimprej sprejme sklep o preprojektiranju večjih stanovanjskih enot v manjše, Giposs Inženiring pa naj sklene ustrezne pogodbe s projektanti, da ne bi prišlo do zastoja gradnje ali celo zamika roka izgradnje celotne soseske Stara cerkev.

3. Vsi dejavniki, ki vplivajo na realizacijo izgradnje soseske, naj dosledno izpolnjujejo že sprejete obveznosti po terminskem planu izgradnje in drugih dogovorjenih obveznosti.

4. Investitor izgradnje soseske (SOZD Giposs skupno z drugimi izvajalci) mora čimprej zaključiti finančno konstrukcijo virov sredstev, upoštevajoč tudi izgradnjo spremljajočih objektov, ki so neposredno vezani na izgradnjo stanovanjskih kapacitet ter iskati nadaljnje rešitve o kreditiranju in združevanju sredstev.

5. Zborom skupščine občine Ljubljana-Šiška izvršni svet predlaga, da sprejmejo naslednja stališča:

a) upošteva stopnjo izvedenih del pri izgradnji soseske ŠS 4/1 Stara cerkev in omejeno veljavnost uporabnega dovoljenja za gradbeno jamo mora investitor (SOZD Giposs skupno z drugimi izvajalci, s katerimi je sklenil samoupravni sporazum o izgradnji soseske) nemudoma nadaljevati z deli vsaj do take faze, da bo odstranjena nevarnost zaradi nedokončanega gradbišča;

b) izvajalec SOZD Giposs skupno z drugimi podpisniki samoupravnega sporazuma o izgradnji soseske mora v skladu z odgovornostjo, ki jo je prevzel pri uresničevanju družbenega plana občine in mesta na področju stanovanjskega gospodarstva, zagotoviti vse potrebno, da bo soseska Stara cerkev dokončana v načrtovanem roku;

c) obseg preprojektiranja večjih stanovanj v manjša naj izhaja iz veljavnega zazidalnega načrta, s tem da so upoštevani strokovni pogoji iz mnenja sanitarne inšpekcije, Komiteja za promet, komunalno gospodarstvo in zveze ter ZIL — TOZD Urbanizem;

d) Stanovanjsko-komunalna banka naj pri svojem odločanju o sodelovanju pri gradnji upošteva posebnost zazidalne zasnove stanovanjske soseske Stara cerkev, pri kateri zaradi tehničnih razlogov ni moč v podzemnih etažah ostro ločiti stanovanjskega od poslovnega dela, saj gre pri tem tudi za prostore, ki so namenjeni osnovni preskrbi stanovalcev v soseski.

Izvršni svet

SKUPŠČINA OBČINE  
LJUBLJANA-ŠIŠKA  
Izvršni svet

## INFORMACIJA o sanaciji stanovanjskih objektov v soseski ŠS 10 — Draveljska gmajna

### I. UVOD

Na osnovi zaključkov skupščine in upoštevajoč pobudo krajanov prizadete soseske v Dravljah, kjer še vedno poteka sanacija stanovanjskih objektov, je delegatska skupščina občine Ljubljana-Šiška uvrstila v svoj program dela obravnavo tudi te problematike, še posebej z vidika realizacije sprejetih sklepov na skupnem zasedanju 24. 10. 1979. Tedaj so bili sprejeti naslednji

### sklepi:

1. Sanacijo je potrebno intenzivneje nadaljevati tako, da bodo v celoti odpravljene vse napake, ki so nastale zaradi odstopanja izvedbe od potrjene projektne dokumentacije ter ugotovljenih napak glavnega projekta.

2. Standard-invest kot delovna organizacija, ki je vodila inženiring za izgradnjo omenjenih objektov, je zadožben za dogovarjanje in izvajanje organizacije sanacije, pri tem pa mora pospešiti aktiv-