

Stara cerkev — stara pesem

Zgodba o gradnji soseske Stara cerkev (uradno ŠS-4/1) v Šiški še ni končana, čeprav se je začela že pred dobrimi desetimi leti in smo o tem, da je za gradnjo prižgana zelena luč, tudi že večkrat pisali. Bloki tod še ne stojijo, res pa je, da je moč videti obrise posameznih stavb. Pa to še vedno ni dovolj za sklep, da bo soseska Stara cerkev v rešnici zrasla tja do konca tega srednjeročnega obdobja. Kajti gradnja te soseske se še naprej zapleta, nazadnje pa se je zataknilo pri vprašanju: odkod denar za nadaljevanje gradnje.

Ljubljanska banka, Stanovanjsko-komunalna banka Ljubljana je namreč, če zadevo kolikor se da poenostavimo, investitorju SOZD Giposs, ki najema kredite za izvajalke gradnje: SGP Pionir, TOZD Gradbeni sektor Ljubljana, SGP Slovenija ceste — Tehnika, TOZD Gradnja in GIP Obnova, TOZD splošne gradnje Ljubljana, že nekajkrat odobrila kredite. Pri odobritvi zadnjega kredita pa je menila, da nadaljnje kreditiranje gradnje soseske Stara cerkev ne bo možno, če ne bodo razčistili vseh vprašanj okrog financiranja te gradnje. Vsote so namreč dokaj visoke, »garancije«, da jih bodo pokrile kupnine za stanovanja, pa ni od nikjer. Bo pa o nadaljnjem kreditiranju gradnje stanovanjskega dela soseske Stara cerkev izvršilni odbor Ljubljanske banke, Stanovanjsko-komunalne banke Ljubljana vnovič razpravljal (kdo ve že katerič), ko bodo bančni strokovnjaki dobili od investitorja nov investicijski program za to gradnjo z vsemi potrebnimi podatki. Brez tega nadaljnje odločanje o kreditiranju te gradnje skorajda ni mogoče. Kot ni mogoče, da bi odločitev o tem, ali bomo s to gradnjo v Ljubljani nadaljevali ali ne, obvisela zgolj na banki.

Graditi ali ne graditi je vprašanje, ki že dolgo visi v zraku, zadnje čase pa je slišati vse več glasov, tako v izvršnem svetu skupščine občine Šiška in mesta, da naj bi gradnjo soseske Stara cerkev le pripeljali do konca. Vanjo je namreč vložen že čeden kupček denarja — ob koncu oktobra 1982 je znašala vrednost opravljenih del že 193.677.000 dinarjev. Razen tega pa bi ustavitev te gradnje terjala zavarovanje gradbene jame, za kar bi bilo treba odšteti še dodatnih 153.510.000 dinarjev (po predračunih). To pa pomeni, da bi obležalo neizkoriščenih in takorekoč zapravljenih okrog 340 milijonov dinarjev družbenih sredstev.

LAŽNA DILEMA

Zato menijo mnogi, da vprašanja: graditi ali ne graditi, sploh ne sme biti. Namesto tega bi morali raje vprašati: kako zagotoviti sredstva za dokončanje te gradnje, kje najti kupce za stanovanja v tej soseski, kako izpeljati financiranje poslovnega dela soseske itd. Ob gradnji Stare cerkve je namreč še precej odprtih vprašanj, s katerimi se ubada poslovni odbor za izgradnjo te soseske, preleva pa jih tudi izvršilni odbor Stanovanjsko-komunalne banke Ljubljana. Na dlani je namreč, da tako

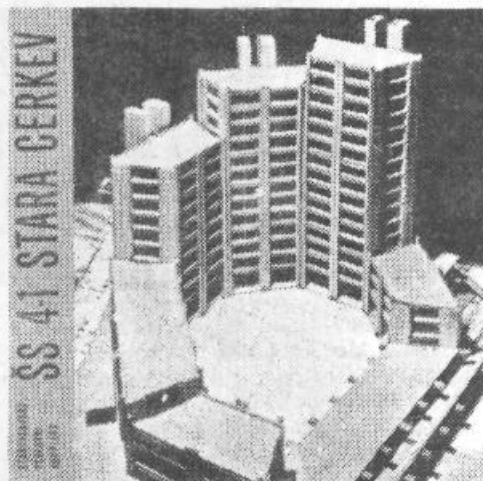
velike gradnje, v kateri je približno 45 odstotkov vseh površin poslovnih, investitor ne zmogel financirati sam. Še v toliko večji zagati pa se je znašel le-ta, ko se na razpise o prodaji stanovanj v soseski Stara cerkev ni javilo dovolj kupcev.

Stanovanja v tej soseski so namreč povečini izjemno velika, cena kvadratnega metra pa visoka. Največ je tod predvidenih štirisočnih stanovanj s 100 do 106 kvadratnimi metri, veliko dvosobnih s tremi kabineti s 111 kvadratnimi metri, malo pa dvosobnih in le ena garsonjera. Septembra lani pa je znesla predvidena izhodiščna cena za stanovanja v soseski Stara cerkev že 44.248 dinarjev, končna pa naj bi se dvignila po tedanjih napovedih nekaj nad 55.000 dinarjev, kar pomeni, da bi bilo treba odšteti za štirisočno stanovanje s 100 kvadratnimi metri že 5,5 milijona dinarjev.

Da so stanovanja prevelika in da je med kupci stanovanj večje povpraševanje po manjših, se je investitor spomnil dokaj pozno. Na osnovi tega pa začel razmišljati o preprojektiranju velikih stanovanj v manjša. V informaciji poslovnega odbora za gradnjo te soseske, pripravljeni v začetku letošnjega leta, je zapisano, da so bile preučene vse možnosti preprojektiranja velikih stanovanj. Ugotovljeno pa je bilo: iz skupaj 145 stanovanj, in sicer 109 štirisočnih in 36 dvosobnih, obstaja možnost zgraditi brez zadržkov in sprememb v aktivnosti gradnje in tehnologije 186 stanovanj. Po novem bi potem imela soseska Stara cerkev 68 velikih stanovanj in 118 malih, dvo in eno-



... posnetek graditve v letošnjem marcu.



Tako so načrtovali pred 13 leti...

sobnih. Takšen poseg ne bi vplival na potek gradnje, saj je možno spremembo projektov opraviti v času, ko bo tekla gradnja kleti in pritličja.

FINANČNE ZAGATE

So pa v SOZD Giposs preučili tudi možnost postopne izgradnje te soseske. Izkazalo pa se je, tako so menili projektantje in člani poslovnega odbora za izgradnjo te soseske, da fazna izgradnja ni možna, ker je v bližini zelo prometna cesta, ki terja svoje »ukrepe«. Zato je nujno potrebno zgraditi tudi poslovni del soseske vsaj do tretje faze. Nastopajo pa, kot rečeno, pri financiranju poslovnega dela še posebno velike težave. Znano je, da republiška resolucija dopušča le gradnjo prostorov za potrebe osnovne preskrbe, ne pa tudi drugih poslovnih prostorov v soseski (medtem ko zvezni zakon o gradnji objektov omogoča, da se v stanovanjskih hišah grade poslovni prostori za potrebe osnovne preskrbe, za storitve in za samoupravne in druge organe v stanovanjski hiši ali stanovanjskem naselju).

Kakorkoli že obrnemo, finančne zagate pri gradnji soseske Stara cerkev ne bo lahko razrešiti. Brez odločitve o nadaljnji gradnji pa tudi ne gre. Čas je namreč pri gradnji nadvse dragocen. In to pri tej soseski že bode v oči. Upoštevati pa je treba tudi to, da je izdano uporabno dovoljenje, ki pogojuje izgradnjo soseske Stara cerkev do kote O najkasneje do 15. oktobra letos. Če ta dotle ne bo zgrajena do nivoja ceste, bo treba opraviti celotno konzervacijo sidrišč oziroma zavarovanje gradbene jame. To pa bi samo še podražilo že tako drago gradnjo.

Ne gre pa prezreti tudi tega, da je odločitev o tem, da gradimo sosesko Stara cerkev, že večkrat padla — pri opredeljevanju stanovanjske gradnje v tem srednjeročnem obdobju, pri sestavljanju občinskih stanovanjskih planov, itd. Je pa moč najti sosesko Stara cerkev tudi v drugem aneksu plana stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1981 do 1985 in sicer med gradnjo v letu 1984, prav tako pa v planu stanovanjskega gospodarstva Ljubljane za letošnje leto.

Zato bi bil že skrajni čas, da končamo natezanje okrog te gradnje in se dokočno izrečemo za njeno nadaljevanje — to pa hkrati pomeni, opredelimo nadaljnje financiranje.

Darinka Kladnik