

**PREDINVESTICIJSKO POROČILO IN  
PRIMERJAVA LOKACIJ**

**BEŽIGRAD**

**IN**

**STOŽICE BR 3/3**

Ljubljana, 26.02.2004

## I. 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 uspeli 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 nogometu, 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 doseg zgoraj omenjenih ciljev investicije je možno v Ljubljani opredeliti tri lokacije:

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

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

### 3. ZAHTEVE FIFE ZA IZGRADNJO STADIONA.

Drugo izdajo tehničnih priporočil in zahtev za gradnjo ali obnovo nogometnih stadionov je FIFA – Mednarodna federacija nogometnih zvez izdala leta 1995. V teh priporočilih sta obe združenji, evropska UEFA in svetovna FIFA, priznali in sprejeli razvojni napredek z vgradnjo kakovostnih umetnih površin kakor tudi ogrevanje igralne površine.

Moramo opozoriti, da gre pri tem dokumentu za priporočila in ne za toge zahteve, ki bi se jih morali pri načrtovanju in gradnji strogo držati. Smiselno je v projekt vključiti tudi nacionalne značilnosti in se v zvezi z vprašanji udobja, varnosti, osvetlitve, itd. posvetovati s strokovnjaki s teh področij. Na ta način nastanejo moderni in varni stadioni, ki bodo nudili zadovoljstvo vsem uporabnikom in obiskovalcem.

Povzetek tehničnih priporočil in zahtev UEFA za gradnjo ali prenovno nogometnih stadionov :

- po priporočilih UEFE naj bi se stadion nahajal na lokaciji, ki s svojo velikostjo omogoča prostorne zunanje javne komunikacijske površine, tako, da ne prihaja do zastojev in gneče. Izkušnje pri opazovanju gledalcev kažejo, da si ob odhodu želi večina gledalcev zapustiti stadion istočasno.
- dovolj parkirnih površin je zahteva, ki se nanaša tako na element udobja kot na varnost. Parkirišča so lahko oddaljena od stadiona največ 1500 m. Pri tem je potrebno upoštevati obstoječi sistem javnega potniškega prometa.
- vhodi in izhodi s parkirišč naj bodo urejeni tako, da se promet lahko odvija tekoče in brez zapletov – zastojev.
- zemljišče okrog stadiona mora omogočati nadaljnji razvoj.
- izbrana lokacija mora imeti dobre in hitre cestne in druge transportne povezave.
- skladnost z okoljem je nedvomno eden od poglobitnih dejavnikov za izbor lokacije stadiona.
- na vseh vstopih mora biti dovolj prostora, da je izključena sleherna nevarnost za gledalce tako ob prihodu kot odhodu s tekme.
- za avtobuse je potrebno predvideti posebno parkirno cono. Lega parkirišč za avtobuse naj bo izbrana tako, da je navijače enega in drugega moštva možno usmerjati v ločene parkirne cone.
- v bližini stadiona naj bo površina, ki jo je mogoče uporabljati kot pristajališče za helikopter.

#### 3.1. Strateške odločitve pred izgradnjo

V vsakem primeru bosta slog in velikost novega stadiona odvisna od razpoložljivih finančnih sredstev, toda kljub temu omejevalnemu dejavniku obstoja nekaj temeljnih vprašanj, ki jih velja upoštevati ob samem začetku.

- nesmiselno je zaradi pomanjkanja finančnih sredstev graditi stadion, ki je glede zmogljivosti in udobja tako omejen, da nikakor ne more služiti namenom zaradi katerih je bil grajen.
- v slučaju omejenih finančnih sredstev je primerno zgraditi stadion z manjšo kapaciteto z možnostjo poznejše dograditve, lahko tudi ne pokrijemo celega stadiona na samem začetku, toda to mora biti omogočeno z poznejšo dograditvijo.

- ali je stadion mišljen samo za potrebe domačega ( ih ) kluba ( ov ) ali naj bi pritegnil tudi tekmovanje višjega nivoja.
- o številu sedežev (s stojišči se naj ne bi več gradilo nogometnih stadionov) se je nujno posvetovati tudi z nacionalno nogometno zvezo.
- predvideti je potrebno tudi stroške vzdrževanja, čiščenja in upravljanja.
- zaradi vse hitrejšega tehnološkega napredka in potrebe po udobju gledalcev ne moremo pričakovati 70 letno življenjsko dobo stadiona. Praksa kaže, da se že po 30 letih pokaže potreba po novem bolj sodobnem stadionu, zgrajenem na istem ali drugem mestu.

### 3.2. Lokacija stadiona in lega igrišča.

Po definiciji Mednarodne federacije je **sanjska lokacija** zemljišče v središču mesta, ki je hkrati dovolj prostorno in dostopno z javnimi komunikacijami brez zastojev. Takih lokacij je zelo malo, lokacija za **Bežigradom** se temu idealu dobro približuje.

Izbrana lokacija mora imeti dobro cestno, železniško, mestno povezavo in peš dostopnost iz vseh smeri. Poleg tega je za organizatorja mednarodnih dogodkov pomembno, da je stadion, ki želi take dogodke gostiti, povezan z najmanj enim mednarodnim letališčem.

Skladnost z okoljem je brez dvoma eden od pglavlnitnih dejavnikov pri izbiri lokacije stadiona. Gre za zelo kompleksno in občutljivo vprašanje h kateremu moramo pristopati z veliko mero previdnosti. Nepričakovana pojava tako masivnega objekta na lokaciji, ki je bila preje mirna in zelena, lahko prizadene precej ljudi – predvsem bližnje stanovalce.

### 3.3. Vključevanje skupnosti.

Ne glede na načrt stadiona in njegovo lokacijo je izjemno pomembno, da pravočasno vzpostavimo stik s predstavniki lokalne skupnosti, okolje varstvenimi združenji, lokalnimi in državnimi nogometnimi združenji itd. Postavitev stadiona v neko okolje pa ni nujno samo negativno za prebivalstvo v bližini. Stadion lahko pomeni tudi nova delovna mesta.

Stadion v svoje okolje privablja ljudi, ki porabljajo denar v bližnjih trgovinah, restavracijah itd. V telesu stadiona ali ob njem, lahko tudi zgradimo dodatne objekte za rekreacijo in poslovne dejavnosti.

Dialog z lokalno skupnostjo je potrebno vzdrževati skozi vse faze izgradnje in ga nadaljevati tudi ves čas življenjske dobe stadiona.

### 3.4. Atletska dejavnost.

Vzdušje, ki se ustvarja na stadionu in občutek pripadnosti in užitki pri gledalcih so v veliki meri odvisni od oddaljenosti sedežnih površin od igrišča. Na stadionih, kjer je igrišče obdano s tekaškimi progami, so gledalci precej odmaknjeni od dogajanja in je zaradi tega vzdušje ter vznemirjanje dosti manj intenzivno. Prav tako je atletska površina na sedanjem stadionu za Bežigradom peščena, kar ne ustreza sodobnim zahtevam atletike.

Pogosto je vgradnja tekaških prog pogoj za gradnjo nogometnega stadiona. Dejstvo pa je, da le redki atletski dogodki ustvarjajo dobiček. Take prireditve so, časovno gledano dokaj redke - vsakih nekaj let.

Tak stadion bi bil upravičen le v primeru organizacije večjih športnih prireditev kot so: univerzijada, svetovno prvenstvo, olimpijske igre in podobno.

### 3.5. Splošne zahteve za varnost in dobro počutje na sodobnem stadionu.

Kako razkošno in udobno bo stadion opremljen, je odvisno predvsem od razpoložljivih finančnih sredstev. Ne glede na finančne zmožnosti za graditeljev moramo na vsak način zagotoviti, da bo preskrbljeno za varnost vseh, ki pridejo na stadion. Že pred prvo načrtovalno fazo se morajo bodoči lastniki, kakor tudi vsi, ki so udeleženi pri načrtovanju zavedati, da je osebna varnost v vseh ozirih na prvem mestu.

Stadiona ne gradimo le za potrebe in zahteve naslednjih nekaj let ampak za generacije, ki prihajajo, če bo le ustrezal takratnim zahtevam in ga bo možno poceni in enostavno prilagoditi za nove potrebe. Zato naj sodoben stadion za dobro počutje ponuja naslednje :

- **streha za gledalce.** Strešna konstrukcija nad vsemi prostori za gledalce je posebej zaželena v hladnih in vlažnih klimatskih razmerah. Tudi v razmeroma sončnih delih sveta je streha primerna. V času, ko smo vajeni, da so naši poslovni prostori, stanovanja in celo avtomobili primerno ogrevani in tudi hlajeni, naj ne bi sedeli dve uri na mrzlem in vetrovnem stadionu. Ali bo v bodoče streha prekrivala tudi igrišče in se bo igralo na umetni podlagi, bo pokazal čas.
- **sedeži.** Vsak gledalec mora imeti svoj sedež. Sedeži morajo biti posamezno pritrjeni na tla, morajo biti udobni in imeti dovolj visoko naslonjalo za hrbet. Seveda mora biti vsak sedež oštevilčen in med njimi mora biti dovolj prostora, da tudi malo večja oseba kot je povprečje, lahko udobno sedi. Seveda je za današnje košarkarje težko graditi sedeže. Posebno pazljivo je potrebno izbirati material za sedeže, ki naj ne bo gorljiv in lomljiv. Podana so tudi priporočila za razmake med sedeži in vrstami.
- **sanitarije.** Znotraj in zunaj stadiona je potrebno urediti zadostno število sanitarij za ženske, moške in invalide. Sanitarije morajo biti opremljen s primernim številom umivalnikov s toplo in hladno vodo.
- **okrepčevalnice.** Prodajna mesta s hrano in pijačo morajo biti čista, privlačna in lahko dostopna. Razporejena morajo biti enakomerno po vsem stadionu. Zahteva po čistoči terja tudi dovolj veliko število košev za odpadke.
- **prostor za zasebne sprejeme.** Po vsem svetu je danes običajno, da so v okviru stadiona na voljo tudi prostori za pogostitev vabljenih gostov. Taki prostori so lože za 10 do 20 oseb. V svetu se je uveljavila v zadnjem času oznaka kategorij takih gostov: zlata, srebrna in bronasta. Večino takih lož najamejo ali odkupijo podjetja.

### 3.6. Igrišče

Igrišče mora biti popolnoma ravno, pokrito z naravno travo, brezhibno vzdrževano in oskrbljeno z učinkovitim namakalnim sistemom. V klimatsko hladnejših področjih mora biti pod trato nameščeno talno ogrevanje, da tla pozimi ne zmrznejo.

Priporočajo sledeče mere igrišča;

Trata:	dolžina	120 m
	širina	80 m ali $120 * 80 = 9.600 \text{ m}^2$
Igrišče:	dolžina	105 m
	širina	68 m ali $105 * 68 = 7.140 \text{ m}^2$

Poleg glavnega igrišča se za predpisani nivo zahteva še eno dodatno igralno površino enake velikosti za igranje tekem in dve površini enake velikosti za treninge. Skupno torej štiri igralne površine za igranje nogometa !



## 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 med 15.000 in 20.000 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:

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

## 5. 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 sprostitvev
- sobe, garderobe, prostor za sprostitvev, tuše in sanitarije za sodnike
- sobe, garderobe, prostor za sprostitvev, tuše in sanitarije za delegate
- delovni prostori za strokovno administrativne naloge (žirije, vodstvo tekmovanj, .....
- garderobe, prostor za sprostitvev, 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
- zasloni 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

## 6. OCENITEV PRIMERNOSTI TREH 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 pomožnih igrišč tako, da pod njimi lahko zgradimo potrebne parkirne površine in del poslovnega programa.
- na zemljišču med stadionom in Samovo ulico se zgradi poslovna hiša z dvonamenskimi parkirišči
- 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.

#### 6.1.3. Prednosti in slabosti lokacije/prenove stadiona Bežigrad:

##### Prednosti

Ohranjanje kulturne dediščine in minimalna izraba obstoječe infrastrukture

Obstoječa infrastruktura

Skladen razvoj mesta Ljubljane

Bližina mesta, železniške in avtobusne postaje

Oživljanje mestnega jedra

Nižja vrednost investicije za štadion

Reševanje problema obnove in vzdrževanja obstoječega Stadiona

Prednost v časovni komponenti obnove Stadiona – krajši rok za eno leto

##### Slabosti

Manjši interes zasebnih vlagateljev

Starost stadiona (65 let – dotrajanost) in spomeniško varstvo (Plečnik)

Prostorska utesnjenost za poslovni program

V študiji se lahko pri določitvi investicijske vrednosti za prenovo naslonimo le na izkustvene vrednosti: to je cena m<sup>2</sup> stadiona ali pa cena na sedež. Ustrezne podloge (razen nekaj idejnih grafičnih podlog, ki bi omogočile specifično oceno) so le delno izdelane. Vrednosti objektov in del bomo tako izkustveno ocenili.

## 6.2. Prenova atletskega stadiona v Šiški – Športni park Ljubljana

### 6.2.1. Zgodovinski vidik

Ljubljana ima le en mednarodno licenciran atletski objekt in to je atletski stadion v Šiški. Ta stadion je bil zgrajen v prvi vrsti za potrebe atletike in le v manjši meri za potrebe nogometa. Angažiranje teh površin za prenovo / izgradnjo novega nogometnega stadiona bi pomenilo, da se odpovedujemo edinemu atletskemu stadionu z licenco v Ljubljani ali / in da moramo zgraditi novega.

### 6.2.2. Možnosti za razširitev

Že sedanja spoznanja kažejo na to, da na tej lokaciji prav tako ni mogoče realizirati v celoti nogometnega programa, kaj šele drugih programov - parkovne zasnove.

Tudi ta lokacija je neprimerna in premajhna za s strani MOL – a definiran parkovni program. Omejujeta jo gorenjska železniška proga, kamniška železniška proga, stanovanjsko naselje in ceste. Zgraditev zrcalne tribune in povečava praktično ni mogoča, saj to onemogoča kamniška železniška proga. Temu problemu bi se lahko eventualno izognili z vkopavanjem - poglobitvijo kamniške železniške proge (nekaj km), kar pa bi bilo zahtevno in drago, saj mora železnica med rekonstrukcijo ves čas obratovati. Obstoječa tribuna je premajhna in onemogoča realizacijo spremljajočih programov za potrebe stadiona. Od obstoječih objektov in infrastrukture ne bi bilo uporabnega praktično nič.

Za nemoten dostop do stadiona bi bilo potrebno zgraditi tudi podvoz pod železnico. Na voljo manjka površin za potrebna parkirišča. Zgraditi bi bilo potrebno dislocirane garažne hiše.

Tudi cena prenove po sedežu ne bi bila nič nižja kot novogradnja saj obstoječi objekti in infrastruktura ne omogoča bistvene pocenitve izgradnje in ne dajejo tej lokaciji v tem pogledu prav nobene prednosti. Nasprotno ta lokacija terja nekaj izjemno zahtevnih in dragih investicijskih posegov v prometno infrastrukturo (podvoz, ceste, poglobitev železniške proge, nov atletski stadion), kar bi močno podražilo izgradnjo stadiona.

Angažiranje atletskega stadiona Šiška za potrebe nogometa pa pomeni takoj tudi potrebo po zgraditvi novega atletskega stadiona in s tem povezano velika dodatna vlaganja.

Nejasna pa so tudi lastniška razmerja na tem stadionu.

### 6.2.3. Prednosti in slabosti lokacije/izgradnje stadiona v Šiški

#### Prednosti

Izraba dela obstoječe že zgrajene infrastrukture

#### Slabosti

Financiranje s strani mesta oziroma države

Majhen interes privatnih vlagateljev

Nerazčiščena lastninska problematika

Nezadostna površina za realizacijo parkovne zasnove

Omejen prostor onemogoča zgraditev nujno potrebne nogometne infrastrukture v celoti

Prostorske omejitve ne omogočajo širitve in razvoja v prihodnosti

Stadion je lociran preblizu naselja

Cestno prometna nepropustnost – dostopi (podvoz)

Kronični problemi s parkirnimi prostori za osebne avtomobile in še posebej za avtobuse – dislocirane garažne hiše in parkirne površine

Nevarnost izgredev v centru mesta in v sklopu stanovanjskega naselja

Finančno breme za vzdrževanje stadiona pade na mesto

Premajhna površina za izgradnjo spremljajočih površin

Mikroklimatska neustreznost za izvedbo tekmovanja na najvišjem nivoju

Tudi tu se pri določitvi potrebnih investicijskih vlaganj lahko naslonimo le na izkustvene podatke: cena/m<sup>2</sup> ali pa cena na sedež stadiona, saj za točnejšo oceno ni izdelanih potrebnih podlog.

Cena prenove po sedežu ne bo nič nižja kot novogradnja saj obstoječi objekti in infrastruktura ne omogočajo pomembne pocenitve izgradnje in ne dajejo tej lokaciji prednosti. Potrebne idejne rešitve - podloge za oceno vlaganj niso izdelane. Te vrednosti objektov in del bomo izkustveno ocenili. Zelo verjetno pa je, da bo potreba po izgradnji zahtevne in drage infrastrukture močno podražila sam stadion.

### 6.3. Izgradnja novega nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3 v okviru športno-rekreativno - poslovnega parka Stožice

#### 6.3.1. Programski cilji

Če ponovimo: s prenovo / novogradnjo stadiona MOL sledi v prvi vrsti trem ciljem. Prvi cilj je zagotoviti nogometašem ustrezne pogoje za redno vadbo. Drugi cilj je izgradnja novega sodobnega mednarodnega nogometnega stadiona v Ljubljani ter gostiti oziroma prirejati 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.

#### 6.3.2. 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 15.000 gledalcev z možnostjo razširitve na 30.000.

#### 6.3.3. Prednosti in slabosti lokacije/izgradnje stadiona v Stožicah

##### Prednosti

Financiranje objekta z zasebnim kapitalom.

Lokacija BR 3/3 v Stožicah na kateri bo stal športno rekreativno poslovni park (tudi stadion) je last MOL

Dovolj prostora za izvedbo parkovnega programa

Lokacija omogoča ustrezno dostopnost in prometno propustnost

Velikost lokacije (Lokacija BR3/3 v Stožicah) omogoča gradnjo večnamenskega športnega parka z elementi poslovnega središča

Velikost lokacije omogoča nadaljnji razvoj

Mikroklimatska primernost za izvedbo tekem

##### Slabosti

Opuščanje stare tradicionalne lokacije, ki ima kulturno zgodovinski pomen

Neizdelan prostorski plan

Izvedba drage prometne ureditve  
Opuščanje lokacije in objekta za katerega trenutno ne obstaja definirana nova namembnost

Zahtevna zasnova finančne konstrukcije

Komunalna neopremljenost zemljišča – zahteva po celoviti komunalni ureditvi (vodovod, kanalizacija, elektrika, plin, daljnovodi, telefonija.....)

Nerešena lastninska problematika na zemljiščih predvidenih za športni program (zasebna lastnina in denacionalizacija)

Dolgotrajna priprava investicije (lastništvo, sanacija gramoznice in komunalna oprema)

Visoka investicijska vrednost ( odkup zemljišč od SCT in zasebnikov, sanacija gramoznice in komunalna oprema)

## 7. PREDLOG ZASNOVE STADIONA ZA DOLOČITEV POTREBNIH POVRŠIN

Glavni cilj tega investicijskega projekta je prvenstvena skrb za **dom nogometa** 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 15.000 do 30.000 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:

<b>Glavni stadion</b>	
- igrišče	10.800 m <sup>2</sup>
- tribune	7.000 m <sup>2</sup>
- vhodni prostor, komunikacije, blagajne, sanitarije, garderobe, prva pomoč, varnostna služba, uprava stadiona	4.200 m <sup>2</sup>
- trgovsko poslovni prostori	6.000 m <sup>2</sup>
<b>Pomožna igrišča</b>	
- dva pomožna igrišča ( podkletena za potrebe parkirišč)	20.000 m <sup>2</sup>
<b>Parkirna mesta</b>	
Parkiranje v nivoju pritličja	2.000 m <sup>2</sup>
<b>Poslovni objekt – spremljajoče dejavnosti</b>	
- poslovni prostor	6.000 m <sup>2</sup>
- motel	4.200 m <sup>2</sup>
<b>Funkcionalno zemljišče</b>	
- zemljišče 20%	12.400 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>72.200 m<sup>2</sup></b>

Celotna izgradnja 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 jasen in ko bodo vstopili novi investitorji.



## 8. STROŠKI IZGRADNJE

### 8.1. 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 15.000 sedežev z možnostjo razširitve na 30.000 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, upreva 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. Če upoštevamo dodatna vlaganja v zasnovi stadiona, ki bodo omogočala razširitev na 30.000 sedežev in znižanje specifične cene sedeža zaradi večjega števila, bi se v povprečju sedež podražil za cca 10 %, tako, da je privzeta povprečna cena 1.650 EUR / sedež.

Na lokaciji je mogoče v celoti rešiti problematiko parkiranja. Rešitev vidimo v izgradnji parkirnih površin pod pomožnimi igrišči 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 prenovno ne bo potrebno posebej odkupiti. Celotna površina zemljišča na lokaciji Bežigrad znese 75.000 m<sup>2</sup>.

#### **Potrebna investicijska vlaganja so izkazana v stalnih cenah v EUR.**

Zemljišče za stadion: 30.000 m <sup>2</sup> po 300 EUR/m <sup>2</sup> – (sovlaganje OK, SCT)	-
Investicijska vrednost stadiona s 15.000 sedeži bi znašala (GS + 2PI)*	24.750.000 EUR
* Glavni stadion in dve pomožni igrišči	
Parkirišča v garažnih hišah (1.540 p.m. + 100 a.bus.) 1.540 x 5.700 + 100 x 15.000 = 10.278.000 EUR	10.278.000 EUR
Dodatno potrebna vlaganja v infrastrukturo na lokaciji Bežigrad (Nujno potrebni dostopi za in prometna ureditev za obiskovalce )	1.000.000 EUR
Ostala vlaganja	4.945.000 EUR

Ustanovna vlaganja (cca 5%)	2.245.000 EUR
Nepredvideno (cca 6%)	2.700.000 EUR

<b>Celotna skupna vlaganja</b>	<b>40.973.000 EUR</b>
--------------------------------	-----------------------

## 8.2. Prenova stadiona v Šiški – športni park Ljubljana

Tudi prenova tega atletskega stadiona zaradi prostorskih omejitev ne zadovolji vseh potreb nogometnega programa. Seveda tudi ne zelenega parkovnega programa.

Tudi prenova stadiona v Šiški naj bi zagotovila 15.000 sedežev z možnostjo razširitve na 30.000 sedežev.

V najnujnejši obseg investicij pri prenovi stadiona ( nogometni program ) spadajo:

### Stadion - objekti

- Glavni stadion
- Igrišča, tribune, vhodni prostor, komunikacije, blagajne, sanitarije, garderobe, prva pomoč, varnostna služba, klubski prostori, upreva stadiona
- Pomožni prostori
- Najnujnejša interna infrastruktura
- Podvoz pod železnico
- Poglobitev železnice
- Dislocirana parkirišča
- Zgraditev nadomestnega - novega atletskega stadiona.

Tudi tu glede na to, da obstoječi objekti in infrastruktura stadiona pri prenovi ne predstavljajo pomembne uporabne vrednosti, lahko za grobo oceno prenove referenčno vrednost cene po sedežu: 1.500 EUR/ sedež. Če upoštevamo dodatna vlaganja v zasnovi stadiona, ki bodo omogočala razširitev na 30.000 sedežev in znižanje specifične cene sedeža zaradi večjega števila, bi se v povprečju sedež podražil za cca 10 %, tako, da je privzeta povprečna cena 1.650 EUR / sedež.

Na tej lokaciji ni mogoče v celoti realizirati problematike parkiranja. Rešitev vidimo tudi v izgradnji parkirnih površin v garažnih objektih zunaj površine kompleksa stadiona. To pomeni odpiranje večjega števila gradbišč.

Tudi dostopi in prometne zagate tega prenovljenega stadiona še niso bile niti idejno rešene in smo jih morali sami oceniti. Za nemoten dostop do stadiona bi bilo nujno zgraditi podvoz pod železniško progo in poglobitev - vkop kamniške proge, kar bi omogočila zgraditev novih večjih tribun.

Zemljišče, ki ga že sedaj angažira stadion in dodatno zemljišče, ki bo angažirano s prenovo bo potrebno posebej odkupiti.

Posledično nastopi poseben problem, to je potreba po financiranju - zgraditvi nadomestnega atletskega stadiona, ki ga Ljubljana prav tako potrebuje.

Vsa vlaganja so izkazana v stalnih cenah v EUR.

Zemljišča za stadion 50.000 m <sup>2</sup> po 300 EUR / m <sup>2</sup>	15.000.000 EUR
Investicijska vrednost stadiona s 15.000 sedeži bi znašala (GS + 3PI)* 15.000 x 1.650 = 24.750.000 EUR	24.750.000 EUR
Parkirišča v garažnih hišah (1.540 p.m. + 100 a.bus.) 1.540 x 5.700 + 100 x 15.000 = 10.278.000 EUR	10.278.000 EUR
Dodatno potrebna vlaganja v infrastrukturo na lokaciji Šiška:	3.500.000 EUR
Komunalna oprema	2.000.000 EUR
Podvoz in podhod pod železniško progo	1.500.000 EUR
<b>**Nadomestni atletski stadion s 5.000 sedeži</b>	<b>12.000.000 EUR</b>
Ostala vlaganja skupaj	5.722.000 EUR
Ustanovna vlaganja (cca 5%)	2.601.000 EUR
Nepredvideno (cca 6%)	3.121.000 EUR

<b>Celotna skupna vlaganja</b>	<b>59.250.000 EUR</b>
--------------------------------	-----------------------

**\*\* Nadomestni atletski stadion je samostojen projekt in se ne prišteva med investicije nogometnega stadiona.**

Potemnjene pozicije niso privzete med investicijska vlaganja za nogometni stadion.

### **8.3. Izgradnja novega nogometnega stadiona na lokaciji Stožice – BR 3/3 v okviru športno – rekreacijskega - poslovnega parka Stožice**

#### **Določitev izhodiščnih - vhodnih vrednosti:**

1. Štadion bo zgrajen za kapaciteto 15.000 sedežev z možnostjo razširitve na 30.000.
2. Privzeta referenčna cena sedeža na stadionu je 1.500 EUR / sedež za stadion z vsemi objekti in prostori potrebnimi nogometnemu programu. Če upoštevamo dodatna vlaganja v zasnovi stadiona, ki bodo omogočala razširitev na 30.000 sedežev in znižanje specifične cene sedeža zaradi večjega števila, bi se v povprečju sedež podražil za cca 10 %, tako, da je privzeta povprečna cena 1.650 EUR / sedež.

**Potrebna investicijska vlaganja so izkazana v stalnih cenah v EUR.**

Zemljišče za stadion 72.200 m <sup>2</sup> po 300 EUR/m <sup>2</sup>	21.660.000 EUR
Investicijska vrednost stadiona s 15.000 sedeži bi znašala (GS + 2PI)	24.750.000 EUR
Parkirišča v garažnih hišah (1.540 p.m. + 100 a.bus.) 1.540 x 5.700 + 100 x 15.000 = 10.278.000 EUR	10.278.000 EUR
*Skupaj dodatna vlaganja v infrastrukturi	4.500.000 EUR
Skupaj ostala vlaganja	6.723.000 EUR
Ustanovna vlaganja (5%)	3.056.000 EUR
Nepredvideno (6%)	3.667.000 EUR

<b>Celotna skupna vlaganja</b>	<b>67.851.000 EUR</b>
--------------------------------	-----------------------

*Dodatno potrebna vlaganja v infrastrukturo na lokaciji Stožice – skupaj	4.500.000 EUR
- Priključki, dovozne ceste, elektrika, vodovod, kanalizacija, plin, tele- komunikacije in druga stalna in začasna infrastruktura	3.000.000 EUR
- Sanacija gramoznice	1.500.000 EUR

#### 8.4. Medsebojna primerjava potrebnih vlaganj za stadion s 15.000 sedeži ( naknadno 30.000 sedežev ) na lokacijah : Bežigrad, Šiška in Stožice.

Pozicija	Stadion Bežigrad	Stadion Šiška	Stadion Stožice
Zemljišče (celotno)	-	15.000.000 EUR	21.660.000 EUR
Ustanovna vlaganja	2.245.000 EUR	2.601.000 EUR	3.056.000 EUR
Stadion s 15.000 sedeži z osnovno nogometno infrastrukturo in možnostjo razširitve na 30.000 sedežev.	24.750.000 EUR	24.750.000 EUR	24.750.000 EUR
Parkirišča v kletnih garažah – garažnih hišah 1.540 mest za osebne + 100 mest za avtobuse	10.278.000 EUR	10.278.000 EUR	10.278.000 EUR
Dodatna vlaganja v infrastrukturo Nadomestni objekt	1.000.000 EUR	3.500.000 EUR *12.000.000 EUR	4.500.000 EUR
Nepredvideno	2.700.000 EUR	3.121.000 EUR	3.667.000 EUR
<b>SKUPNA VLAGANJA</b>	<b>40.973.000 EUR</b>	<b>59.250.000 EUR</b>	<b>67.851.000 EUR</b>

\* Nadomestni atletski stadion je samostojen projekt in se ne prišteva med investicije nogometnega stadiona..

#### Sklep:

Primerjava višine potrebnih vlaganj na vseh treh 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 ostali dve lokaciji je značilno, da je potrebno vlaganje v odkup. Ob tem opozarjamo, da je na lokaciji Stožice ugotovljena zasebna lastnina in denacionalizacija zemljišč v skupnem obsegu 20.000 m<sup>2</sup>. Iz dosedanjih ugotovitev lahko sklepamo, da vsem dosedanjim kriterijem zadostita le lokaciji Bežigrad in Stožice BR 3/3, zato bomo v nadaljevanju študije primerjali med seboj le ti dve lokaciji.

## 9. ANALIZA IN PRIMERJAVA LOKACIJ STOŽICE IN BEŽIGRAD

### 9.1. Uvod

V uvodu lahko opozorimo še na nekatere pomembne kriterije, ki pripomorejo k pravilni odločitvi o lokaciji novega stadiona.

Pri določitvi lokacije ne smemo pozabiti na širšo problematiko mesta. Za Ljubljano je pomembno upoštevati vse razvojne probleme mesta, zato moramo usmerjati razmišljanja o lokaciji tako, da pozitivno vpliva na celovit razvoj. MOL in drugi razvojni subjekti morajo tudi s prostorskim usmerjanjem zagotoviti skladnejši razvoj mesta in občine kot celote. Nujna je smer multifunkcionalne rabe mestnega prostora z namenom doseganja enakomernega razvoja celotnega urbanega območja mesta. V zadnjem obdobju se ugotavlja tendenca nadaljevanja selitve vseh dejavnosti na obrobje mesta. To ni v skladu z vizijo enakomernega razvoja in povzroča problem hitrega slabljenja mestnega jedra. Razvoj mesta Ljubljane bo moral vsebovati komplementarnost programov med že obstoječimi in novimi programi oziroma projekti.

Usklajena vizija razvoja ne dopušča podvajanja programov (tudi športnih) in kot posledico tega koncepta, ustvarjanje "mrtvih" delov mesta, ki ne bodo pritegnili nove investitorje, življenje v mestu in nove programe.

### 9.2. Zemljišča na lokaciji športnega parka Stožice BR 3/3

Osnovna značilnost lokacije Stožice so zadostne površine zemljišč za postavitve športnega programa. 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.

Pregled zemljišč v zasebni lasti:

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

Zasebna lastnina načinja problem dodatnih vlaganj za odkup zemljišč na lokaciji Stožice. posebej je za opozoriti na parcelo številka 1005 v izmeri 3.695 m<sup>2</sup>, ki je v denacionalizacijskem postopku in posega na lokacijo glavnega nogometnega stadiona v Stožicah.

Problematiko zemljišč na lokaciji Stožice lahko strnemo v dve značilnosti:

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

### 9.3. Zemljišča na lokaciji stadion za Bežigradom

Analiza lokacije stadiona za Bežigradom preseneča z velikostjo zemljišča 75.793 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	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
<b>SKUPAJ</b>		<b>75.793</b>	<b>100</b>

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.

## 10. ČASOVNI PLAN IZGRADNJE

### Izgradnja stadiona s pomožnimi igrišči.

#### ČASOVNI PLAN IZGRADNJE

##### Izgradnja stadiona s pomožnimi igrišči

Izgradnjo stadiona lahko delimo na vsaj dve obdobji:

Priprava za izgradnjo in sama fizična izgradnja objektov.

##### STADION STOŽICE Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost	LETO 2004				LETO 2005				LETO 2006				LETO 2007				2008
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
Kvartal																	
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

##### STADION BEŽIGRAD Terminski plan izvedbe investicije

Aktivnost	LETO 2004				LETO 2005				LETO 2006				LETO 2007			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Kvartal																
Potrditev IP			X													
Soglasje MF			X													
Dostava ponudb arh. in grad. Dovoljenje za poseg v prostor			X													
			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.



## 11. ZASNOVA FINANCIRANJA IZGRADNJE

### 11.1. Uvod

Finančna konstrukcija še ni dokončno določena. Pomembno je opozoriti, da izgradnja stadiona terja zavest o tem, da gre za izjemno visoko investicijo.

V prvi fazi projekta je treba natančno ugotoviti kakšni bodo dejanski investicijski stroški. To pomeni, da je potrebno določiti velikost in vse tehnične zahtevnosti stadiona.

Raziskave o financiranju stadionov po Evropi kažejo na tri osnovne nosilce:

- občina,
- država,
- privatni sektor.

Razmerja med investitorji so zelo različna, tako da ni možno postaviti nekega pravila oziroma zakonitosti deležev. Praviloma imata v Evropi večinski lastniški delež občina in država, izven Evrope pa je v lastniško strukturo bolj vključen privatni sektor kot osnovni nosilec investicije.

Večinski investitor izgradnje nacionalnega stadiona v Ljubljani je Mestna občina Ljubljana.

11.2.	STOŽICE PREGLED PREDVIDENIH VIROV FINANCIRANJA PO LETIH PLAČIL				
Leto	Viri financiranja	Delež v %	Stalne cene EUR	Stalne cene SIT	Tekoče cene SIT
2005	LASTNA SREDSTVA 2005	40	12.225.830	2.897.521.710	3.030.807.709
2005	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2005	10	3.056.460	724.381.020	757.702.547
2005	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2005	10	3.056.455	724.379.835	757.701.307
2005	DRUGI VIRI 2005	40	12.225.830	2.897.521.710	3.030.807.709
<b>Skupaj 2005</b>		<b>45</b>	<b>30.564.575</b>	<b>7.243.804.275</b>	<b>7.577.019.272</b>
2006	LASTNA SREDSTVA 2006	40	8.151.470	1.931.898.390	2.093.513.282
2006	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2006	10	2.037.870	482.975.190	523.378.962
2006	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2006	10	2.037.860	482.972.820	523.376.394
2006	DRUGI VIRI 2006	40	8.151.470	1.931.898.390	2.093.513.282
<b>Skupaj 2006</b>		<b>30</b>	<b>20.378.670</b>	<b>4.829.744.790</b>	<b>5.233.781.920</b>
2007	LASTNA SREDSTVA I. 2007	40	6.787.100	1.608.542.700	1.788.427.729
2007	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2007	10	1.696.770	402.134.490	447.105.615
2007	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2007	10	1.696.785	402.138.045	447.109.567
2007	DRUGI VIRI 2007	40	6.787.100	1.608.542.700	1.788.427.729
<b>Skupaj 2007</b>		<b>25</b>	<b>16.967.755</b>	<b>4.021.357.935</b>	<b>4.471.070.639</b>
<b>Skupaj stadion</b>		<b>100</b>	<b>67.911.000</b>	<b>16.094.907.000</b>	<b>17.281.871.831</b>

<b>11.3. BEŽIGRAD PREGLED PREDVIDENIH VIROV FINANCIRANJA PO LETIH PLAČIL</b>					
Leto	Viri financiranja	Delež v %	Stalne cene EUR	Stalne cene SIT	Tekoče cene SIT
2004	LASTNA SREDSTVA IV. 2004	40	1.638.920	388.424.040	388.424.040
2004	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2004	20	819.460	194.212.000	194.212.020
2004	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2004	20	819.460	194.212.020	194.212.020
2004	DRUGI VIRI 2004	20	819.460	194.212.020	194.212.020
<b>Skupaj 2004</b>		<b>10</b>	<b>4.097.300</b>	<b>971.060.100</b>	<b>971.060.100</b>
2005	LASTNA SREDSTVA 2005	40	8.194.600	1.942.120.200	2.031.457.729
2005	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2005	20	4.097.300	971.060.100	1.015.728.865
2005	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2005	20	4.097.300	971.060.100	1.015.728.865
2005	DRUGI VIRI 2005	20	4.097.300	971.060.100	1.015.728.865
<b>Skupaj 2005</b>		<b>50</b>	<b>20.486.500</b>	<b>4.855.300.500</b>	<b>5.078.644.323</b>
2006	LASTNA SREDSTVA 2006	40	4.916.760	1.165.272.120	1.274.942.871
2006	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2006	20	2.458.380	582.636.060	637.471.435
2006	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2006	20	2.458.380	582.636.060	637.471.435
2006	DRUGI VIRI 2006	20	2.458.380	582.636.060	637.471.435
<b>Skupaj 2006</b>		<b>30</b>	<b>12.291.900</b>	<b>2.913.180.300</b>	<b>3.187.357.177</b>
2007	LASTNA SREDSTVA I. 2007	40	1.638.920	388.424.040	440.280.271
2007	KANDIDATURA MŠZŠ - ŠPORT 2007	20	819.460	194.212.020	220.140.136
2007	FUNDACIJA ZA ŠPORT 2007	20	819.460	194.212.020	220.140.136
2007	DRUGI VIRI 2007	20	819.460	194.212.020	220.140.136
<b>Skupaj 2007</b>		<b>10</b>	<b>4.097.300</b>	<b>971.060.100</b>	<b>1.100.700.678</b>
<b>Skupaj stadion</b>		<b>100</b>	<b>40.973.000</b>	<b>9.710.601.000</b>	<b>10.337.762.279</b>

**Sklep:**

Kot osnovna značilnost financiranja športnega programa na obeh lokacijah je ugotovitev, da gre za veliko razliko v celotni investicijski vrednosti. Investicijska vrednost stadiona na lokaciji Stožice je 67 % večja kot za lokacijo Bežigrad. To narekuje drugačno finančno konstrukcijo, ki zahteva kar 40% večji vložek iz drugih virov - zasebnega kapitala. To pa je povezano s problemom širokega poslovnega programa na lokaciji Stožice. Pri tem moramo opozoriti na študijo Ekonomskega inštituta pri Ekonomski fakulteti "Usmerjanje razvoja trgovine na drobno v prostoru MOL", ki opozarja na negativne posledice tendence selitve trgovine na obrobje mesta. Ista študija opozarja tudi na že zadostne trgovske prodajne kapacitete v Ljubljani.

## 12. PREGLED NALOŽB

### 12.1. PREGLED NALOŽB V PROJEKT »NOGOMETNI STADION STOŽICE«

<i>Naziv naložbe</i>	<i>Kol</i>	<i>Cena</i>	<i>Vrednost</i>	<i>Datum nabave</i>
<i>Naložbe za proizvod</i> <b>NOGOM. STAD.</b>				
STADION (GS + 2PI)	1	24.750.000	24.750.000,00	01.12.2007
GARAŽNA HIŠA	1	10.278.000	10.278.000,00	01.12.2007
INFRASTRUKTURA	1	4.500.000	4.500.000,00	01.12.2007
USTANOVNA VLAGANJA 5%	1	3.056.000	3.056.000,00	01.12.2007
NEPREDVIDENO – 6%	1	3.667.000	3.667.000,00	01.12.2007
NAKUP ZEMLJIŠČA	1	21.660.000	21.660.000,00	01.12.2007
<b>Skupaj v letu 2007</b>			<b>67.911.000,00</b>	
<b>Skupaj</b>			<b>67.911.000,00</b>	

V gornji tabeli so prikazana potrebna investicijska vlaganja v izgradnjo nogometnega stadiona v Stožicah s tribunami za 15.000 sedeži z možnostjo razširitve na 30.000 sedežev ter pripadajočimi parkirišči v garažni hiši in na odprtem. Investicija zajema izgradnjo glavnega stadiona in dve pomožni igrišči, vse skupaj pa bi zavzemalo 30.000 m<sup>2</sup> površine. Predvidena cena izgradnje po sedežu znaša 1.650,00 EUR.

V vrednost investicije je zajeta tudi nabavna vrednost zemljišča, ki znaša cca 21.660.000,00 EUR. Predvideno pa je 1.540 parkirišč po ceni izgradnje 5.700,00 EUR za osebne avtomobile in 100 parkirnih mest za avtobuse po ceni 15.000 EUR.

Poleg tega znašajo predvidena vlaganja v infrastrukturo (priključki, dovozne ceste, električna, vodovod, kanalizacija, plin, telekomunikacije in druga stalna in začasna infrastruktura) cca 3.000.000,00 EUR. Poleg tega pa je potrebna še sanacija gramoznice s predvidenimi stroški v višini 1.500.000,00 EUR.

Upoštevana so še ustanovna vlaganja v višini cca 5% oziroma 3.056.000,00 EUR in nepredvideni stroški v običajni višini 6% investicije v znesku 3.667.000,00 EUR.

Na lokaciji Stožice je potrebno še dodatno odkupiti zemljišča v velikosti 20.000 m<sup>2</sup>, ki so v zasebni lasti in denacionalizacijskem postopku.

**12.2. PREGLED NALOŽB V PROJEKT »NOGOMETNI STADION BEŽIGRAD«**

<i>Naziv naložbe</i>	<i>Kol</i>	<i>Cena</i>	<i>Vrednost</i>	<i>Datum nabave</i>
<i>Naložbe za proizvod</i> <b>NOGOM. STAD.</b>				
STADION (GS + 2PI)	1	24.750.000	24.750.000,00	01.12.2006
GARAŽNA HIŠA	1	10.278.000	10.278.000,00	01.12.2006
INFRASTRUKTURA	1	1.000.000	1.000.000,00	01.12.2006
USTANOVNA VLAGANJA 5%	1	2.245.000	2.245.000,00	01.12.2006
NEPREDVIDENO – 6%	1	2.700.000	2.700.000,00	01.12.2006
Skupaj v letu 2006			<b>40.973.000,00</b>	
<b>Skupaj</b>			<b>40.973.000,00</b>	

V gornji tabeli so prikazana potrebna investicijska vlaganja v izgradnjo oziroma rekonstrukcijo nogometnega stadiona Bežigrad s tribunami za 15.000 sedeži z možnostjo razširitve na 30.000 sedežev ter pripadajočimi parkirišči v garažnih hišah. Investicija zajema izgradnjo glavnega stadiona in dve pomožni igrišči, vse skupaj pa bi zavzemalo 30.000 m<sup>2</sup> površine. Predvidena cena izgradnje po sedežu znaša 1.650,00 EUR. Izgradnja parkirišč je predvidena pod pomožnima igriščema in tudi pod glavnim stadionom, predvideno pa je 1.540 parkirišč po ceni izgradnje 5.700,00 EUR za osebne avtomobile in 100 parkirnih mest za avtobuse po ceni 15.000 EUR.

Poleg tega znašajo predvidena dodatna vlaganja v infrastrukturo (nujno potrebni dostopi in prometna ureditev za obiskovalce cca 1.000.000,00 EUR.

Upoštevana so še ustanovna vlaganja v višini cca 5% oziroma 2.245.000,00 EUR in nepredvideni stroški v običajni višini 6% investicije v znesku 2.700.000,00 EUR.

## 13. DINAMIKA PLAČIL

**13.1.PREGLED DINAMIKE PLAČIL ZA NOGOMETNI STADION  
"STOŽICE"**

Naziv naložbe	Vrednost	Datum nabave	Datum plačila	% plačila	Znesek plačila
NAKUP ZEMLJIŠČA	21.660.000	01.12.2007	15.03.2005	31,5	6.822.900
NAKUP ZEMLJIŠČA	21.66.000	01.12.2007	15.06.2005	63,00	13.645.800
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.09.2005	24,75	2.543.805
USTANOVNA VLAGANJA 5%	3.056.000	01.12.2007	15.09.2005	100,00	3.056.000
NAKUP ZEMLJIŠČA	21.660.000	01.12.2007	15.09.2005	5,50	1.191.300
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.12.2005	8,35	2.066.625
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.12.2005	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.12.2005	6,00	220.020
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.12.2005	6,25	642.375
<b>Skupaj v letu 2005</b>					<b>30.564.575</b>

GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.03.2006	6,25	642.375
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.03.2006	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.03.2006	9,00	330.030
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.03.2006	8,35	2.066.625
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.06.2006	12,50	1.284.750
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.06.2006	16,70	751.500
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.06.2006	17,00	623.390
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.06.2006	16,70	4.133.250
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.09.2006	12,50	1.284.750
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.09.2006	16,70	751.500
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.09.2006	16,50	605.055
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.09.2006	16,70	4.133.250
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.12.2006	6,25	642.375
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.12.2006	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.12.2006	8,50	311.750
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.12.2006	8,35	2.066.625
<b>Skupaj v letu 2006</b>					<b>20.378.670</b>

GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.03.2007	6,25	642.375
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.03.2007	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.03.2007	9,00	330.030
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.03.2007	8,35	2.066.625
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.06.2007	6,25	642.375
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.06.2007	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.06.2007	8,50	311.695
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.06.2007	8,35	2.066.625
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.09.2007	6,25	642.375
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.09.2007	8,35	375.750
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.09.2007	9,00	330.030
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.09.2007	8,35	2.066.625
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2007	15.12.2007	12,75	1.310.445
INFRASTRUKTURA	4.500.000	01.12.2007	15.12.2007	16,50	742.500
NEPREDVIDENO - 6%	3.667.000	01.12.2007	15.12.2007	16,50	605.055
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2007	15.12.2007	16,50	4.083.750
<b>Skupaj v letu 2007</b>					<b>16.967.755</b>

<b>SKUPAJ</b>	<b>67.911.000</b>
---------------	-------------------

**13.2. PREGLED DINAMIKE PLAČIL ZA NOGOMETNI STADION  
"BEŽIGRAD"**

Naziv naložbe	Vrednost	Dat. nabave	Dat. plačila	%plačila	Znesek plačila
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.12.2004	10,00	2.475.000
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.12.2004	10,00	1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.12.2004	10,00	100.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.12.2004	10,00	224.500
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.12.2004	10,00	270.000
<b>Skupaj v letu 2004</b>					<b>4.097.300</b>
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.03.2005	20,00	2.055.600
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.03.2005	20,00	200.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.03.2005	20,00	540.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.03.2005	20,00	4.950.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.03.2005	20,00	449.000
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.06.2005	10,00	1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.06.2005	10,00	100.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.06.2005	10,00	270.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.06.2005	10,00	2.475.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.06.2005	10,00	224.500
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.09.2005	10,00	1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.09.2005	10,00	100.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.09.2005	10,00	270.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.09.2005	10,00	2.475.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.09.2005	10,00	224.500
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.12.2005	10,00	1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.12.2005	10,00	100.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.12.2005	10,00	270.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.12.2005	10,00	2.475.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.12.2005	10,00	224.500
<b>Skupaj v letu 2005</b>					<b>20.486.500</b>
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.03.2006	10,00	1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.03.2006	10,00	100.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.03.2006	10,00	270.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.03.2006	10,00	2.475.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.03.2006	10,00	224.500
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.06.2006	8,00	822.240
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.06.2006	8,00	80.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.06.2006	8,00	216.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.06.2006	8,00	1.980.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.06.2006	8,00	179.600
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.09.2006	7,00	719.460
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.09.2006	7,00	70.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.09.2006	7,00	189.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.09.2006	7,00	1.732.500
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.09.2006	7,00	157.150
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.12.2006	5,00	513.900
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.12.2006	5,00	50.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.12.2006	5,00	135.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.12.2006	5,00	1.237.500
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.12.2006	5,00	112.250

<b>Skupaj v letu 2006</b>						<b>12.291.900</b>
GARAŽNA HIŠA	10.278.000	01.12.2006	15.01.2007	10,00		1.027.800
INFRASTRUKTURA	1.000.000	01.12.2006	15.01.2007	10,00		100.000
NEPREDVIDENO - 6%	2.700.000	01.12.2006	15.01.2007	10,00		270.000
STADION (GS + 2PI)	24.750.000	01.12.2006	15.01.2007	10,00		2.475.000
USTANOVNA VLAGANJA 5%	2.245.000	01.12.2006	15.01.2007	10,00		224.500
<b>Skupaj v letu 2007</b>						<b>4.097.300</b>
<b>SKUPAJ</b>						<b>40.973.000</b>

**Sklep:**

Osnovna razlika med potencialnima lokacijama pri vlaganjih je v dinamiki plačil, ki so bistveno večja v prvih letih za lokacijo Stožice, kar je v finančnem pogledu gotovo neugodno za realizacijo investicije. V prvem investicijskem letu je potrebno vlaganje kar 30.000.000 EUR. Tako velika intenziteta že takoj v prvem letu lahko pripelje pod vprašanje investicijo kot celoto ali pa lahko v najboljšem primeru povzroči časovni zamik cele investicije. Ta problem je do neke mere olajšan za Stožice zato ker je MOL že odkupil znaten del zemljišč na tej lokaciji.

**14. LETNI PLAN PRIHODKOV****14.1. Letni plan prihodkov za nogometni stadion Stožice**

<b>Dodatne prireditve</b>	<b>Nogometne vstopnice</b>	<b>150.000</b>	<b>4,50</b>	<b>675.000</b>
<b>Najem parkirišč</b>	<b>Stadion - parkirišča</b>	<b>500</b>	<b>500,00</b>	<b>250.000</b>
<b>Najem posl.prost.</b>	<b>Stadion m2</b>	<b>10.000</b>	<b>120,00</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Najem stadiona</b>	<b>Stadion na tekmo</b>	<b>34</b>	<b>10.000</b>	<b>340.000</b>
<b>Trženje reklame</b>	<b>Reklamni prostor na stad.</b>	<b>1.000</b>	<b>600</b>	<b>600.000</b>
<b>SKUPAJ</b>				<b>3.065.000</b>

**14.2. Letni plan prihodkov za nogometni stadion Bežigrad:**

<b>Dodatne prireditve</b>	<b>Nogometne vstopnice</b>	<b>150.000</b>	<b>4,50</b>	<b>675.000</b>
<b>Najem parkirišč</b>	<b>Stadion - parkirišča</b>	<b>1.200</b>	<b>500,00</b>	<b>600.000</b>
<b>Najem posl.prost.</b>	<b>Stadion m2</b>	<b>10.000</b>	<b>180,00</b>	<b>1.800.000</b>
<b>Najem stadiona</b>	<b>Stadion na tekmo</b>	<b>34</b>	<b>10.000</b>	<b>340.000</b>
<b>Trženje reklame</b>	<b>Reklamni prostor na stad.</b>	<b>1.000</b>	<b>800</b>	<b>800.000</b>
<b>SKUPAJ</b>				<b>4.215.000</b>

**Sklep:**

Razlika pri letnem planu prihodkov izhaja predvsem iz večje možnosti oddajanja parkirnih prostorov v najem, višje najemnine in nekoliko dražje reklame na lokaciji, ki je bližje centru mesta. Planirani prihodki so postavljeni na osnovi izkustev pri trženju posameznih storitev in cenika nogometne zveze.

**15. MESEČNA KALKULACIJA****15.1. OSNOVNA MESEČNA KALKULACIJA POSLOVANJA ZA »STADION STOŽICE«**

Naziv proizvoda

NOGOMETNI STADION

Enota mere

	<b>Z naložbo</b>	<b>Brez naložbe</b>	<b>Razlika</b>
Količina	83,33	0,00	83,33
Cena	3.065,00	0,00	3.065,00
Var.stroški mar./enoto	110,00	0,00	110,00
Var.stroški storitev/enoto	295,00	0,00	295,00
Prihodki od prodaje	255.417,00	0,00	255.417,00
Variab.stroški	33.750,00	0,00	33.750,00
Plače	10.000,00	0,00	10.000,00
Ostali stalni stroški	10.833,00	0,00	10.833,00
Amortizacija	127.190,00	0,00	127.190,00
Dobiček iz poslovanja	73.644,00	0,00	73.644,00

**PLAČILNI POGOJI IN VEZAVA**

(v dnevni vezavi)

Terjatev do kupcev	30	0
Material	15	0
Polproizvodi	0	0
Blago in got.proizvodi	0	0
Dobavitelji	30	0
Prag rentabilnosti		
Količina	55,65	0
Vrednost	170.560,30	0,00

Gornja mesečna kalkulacija Stadiona je izvedena iz letne kalkulacije in je tu prikazana predvsem zaradi izračuna praga rentabilnosti poslovanja Stadiona po končani investiciji. Količina in cena enotnega poslovanja sta tu fiktivni zaradi raznovrstnosti pridobivanja prihodka.

Variabilni stroški materiala in storitev predstavljajo materialne stroške upravitelja pri vzdrževanju stadiona, ki so odvisni od števila prireditev. To so stroški čiščenja, varnosti, osvetljevanja, popravil, ponovnega vzpostavljanja normalnega stanja itd..

Plače predstavljajo stroške dela za zaposlene pri podjetju Stadion, d.o.o. kot upravitelju stadiona, fiksni stroški pa so stroški rednega vzdrževanja stadiona, zavarovalne premije itd..



**15.2.OSNOVNA MESEČNA KALKULACIJA POSLOVANJA ZA »STADION BEŽIGRAD«**

Naziv proizvoda

NOGOMETNI STADION

Enota mere

	<b>Z naložbo</b>	<b>Brez naložbe</b>	<b>Razlika</b>
Količina	83,33	0,00	83,33
Cena	4.215,00	0,00	4.215,00
Var.stroški mar./enoto	110,00	0,00	110,00
Var.stroški storitev/enoto	295,00	0,00	295,00
Prihodki od prodaje	351.250,00	0,00	351.250,00
Variab.stroški	33.750,00	0,00	33.750,00
Plače	10.000,00	0,00	10.000,00
Ostali stalni stroški	10.417,00	0,00	10.417,00
Amortizacija	112.676,00	0,00	112.676,00
Dobiček iz poslovanja	184.407,00	0,00	184.407,00

**PLAČILNI POGOJI IN VEZAVA**

(v dnevni vezavi)

Terjatev do kupcev	30	0
Material	15	0
Polproizvodi	0	0
Blago in got.proizvodi	0	0
Dobavitelji	30	0
Prag rentabilnosti		
Količina	34,93	0
Vrednost	147.240,68	0,00

Gornja mesečna kalkulacija Stadiona je izvedena iz letne kalkulacije in je tu prikazana predvsem zaradi izračuna praga rentabilnosti poslovanja Stadiona po končani investiciji.

Variabilni stroški materiala in storitev predstavljajo materialne stroške upravitelja pri vzdrževanju stadiona, ki so odvisni od števila prireditev. To so stroški čiščenja, varnosti, osvetljevanja, popravil, ponovnega vzpostavljanja normalnega stanja itd..

Plače predstavljajo stroške dela za zaposlene pri podjetju Stadion, d.o.o. kot upravitelju stadiona, fiksni stroški pa so stroški rednega vzdrževanja stadiona, zavarovalne premije itd..

**16. LETNI PRIKAZ DONOSOV****16.1. LETNI PRIKAZ DONOSOV ZA IZRAČUN DONOSNOSTI NALOŽBE STOŽICE**

Leto	Prilivi od prodaje	Prodaja osn.sredstev	Odlivi za stroške	Plače	Davek	Invest. izdatki	Neto donos
<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>2005</b>	0	0	0	0	0	30.564.575	<b>-30.564.575</b>
<b>2006</b>	0	0	0	0	0	20.378.670	<b>-20.378.670</b>
<b>2007</b>	0	0	0	0	0	16.967.755	<b>-16.967.755</b>
<b>2008</b>	2.809.587	0	494.996	110.000	220.932	0	<b>1.983.659</b>
<b>2009</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2010</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2011</b>	3.056.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2012</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2013</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2014</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2015</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2016</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2017</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2018</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2019</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2020</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2021</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2022</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2023</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2024</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2025</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2026</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	0	<b>2.189.076</b>
<b>2027</b>	3.065.004	0	534.996	120.000	220.932	-67.000.000	<b>69.189.076</b>
<b>Skupaj</b>	<b>61.044.663</b>	<b>0</b>	<b>10.659.920</b>	<b>2.390.000</b>	<b>4.418.640</b>	<b>911.000</b>	<b>42.665.103</b>

V zgornji tabeli so prikazani letni prilivi in odlivi investicije v stadion Štožice. Iz katerih je izračunana NSV, ISD in drugi kazalci donosnosti naložbe. V prvih treh letih vidimo odlive za investicijo v izgradnjo stadiona. v vseh ostalih letih pa prilive in odlive ( v zadnjem stolpcu " zneske neto prilivov" iz poslovanja stadiona) za vsako leto posebej. V letu 2007 pa je poleg rednih prilivov in odlivov planiran tudi priliv (predznak – med " investicijskimi izdatki") od prodaje stadiona konec tega leta v višini 67 mio EUR, kar je ocenjeno, da bi bila po 20 letih delovanja prodajna vrednost stadiona enaka investicijskemu vložku. Zadnja vrstica je samo seštevek prilivov, odlivov in neto prilivov (v zadnjem stolpcu). Pomembno pa je da sta NSV in ISD izračunana z diskontiranjem vseh letnih neto prilivov (iz zadnjega stolpca) in sicer po individualni diskontni stopnji v višini 8% letno.

## 16.2. LETNI PRIKAZ DONOSOV ZA IZRAČUN DONOSNOSTI NALOŽBE BEŽIGRAD

Leto	Prilivi od prodaje	Prodaja osn.sredstev	Odlivi za stroške	Plače	Davek	Invest. izdatki	Neto donos
<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>2004</b>	0	0	0	0	0	4.097.300	<b>-4.097.300</b>
<b>2005</b>	0	0	0	0	0	20.486.500	<b>-20.486.500</b>
<b>2006</b>	0	0	0	0	0	12.291.900	<b>-12.291.900</b>
<b>2007</b>	3.863.750	0	490.420	110.000	450.791	4.097.300	<b>-1.284.761</b>
<b>2008</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2009</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2010</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2011</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2012</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2013</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2014</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2015</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2016</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2017</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2018</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2019</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2020</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2021</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2022</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2023</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2024</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2025</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	0	<b>3.011.772</b>
<b>2026</b>	4.215.000	0	530.004	120.000	553.224	-49.000.000	<b>52.011.772</b>
<b>Skupaj</b>	<b>83.948.750</b>	<b>0</b>	<b>10.560.496</b>	<b>2.390.000</b>	<b>10.962.047</b>	<b>-8.027.000</b>	<b>68.063.207</b>

V zgornji tabeli so prikazani letni prilivi in odlivi investicije v stadion Bežigrad iz katerih je izračunana NSV in ISD in drugi kazalci donosnosti naložbe. V prvih štirih letih vidimo odlive za investicijo v izgradnjo stadiona. V zadnjih 20 letih pa prilive in odlive ter ( v zadnjem stolpcu) " zneske neto prilivov" iz poslovanja stadiona za vsako leto posebej. V letu 2026 pa je poleg rednih prilivov in odlivov planiran tudi priliv (predznak – med "investicijskimi izdatki") od prodaje stadiona konec tega leta v višini 49 mio EUR, kar je ocenjeno, da bi bila poa 20 letih delovanja prodajna vrednost stadiona enaka seštevkju investicijskega vložka in vrednosti zemljišč. Zadnja vrstica je samo seštevek prilivov, odlivov in neto prilivov ( v zadnjem stolpcu). Pomembno pa je, da sta MSV in ISV izračunana z diskontiranjem vseh neto prilivov po diskontni stopnji v višini 8% letno.

## 17. DONOSNOST NALOŽBE

### 17.1. IZRAČUN DONOSNOSTI NALOŽBE ZA "STADION STOŽICE

Investicijski izdatki	<b>67.911.000,00</b>
Rezidualna vrednost naložbe	<b>67.000.000,00</b>
Rezidualna vrednost obratnih sredstev	<b>205.417,00</b>
Rezidualna vrednost osnovnih sredstev	<b>37.385.400,00</b>
Diskontna stopnja %	<b>8,00</b>
Neto sedanja vrednost	<b>-32.141.892,00</b>
Relativna NSV %	<b>-47,33</b>
<i>Izračun iz nominalnih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	<b>276</b>
Doba vračila v letih	<b>23,00</b>
<i>Izračun iz diskontiranih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	<b>360</b>
Doba vračila v letih	<b>30,00</b>
Interna stopnja donosa	<b>2,924</b>

Na osnovi izračunanih zneskov neto prilivov investicije v izgradnjo stadiona Stožice za 20 let poslovanja stadiona in ocene rezidualne vrednosti (tržne vrednosti) stadiona na koncu 20 let poslovanja je bila izračunana neto sedanja vrednost investicije v izgradnjo stadiona Stožice, ki je negativen in znaša – 32 mio EUR . To pomeni, da je seštevek diskontiranih neto prilivov negativen. Uporabljena je je bila diskontna stopnja v višini 8% letno.

Tudi interna stopnja donosa je nizka in znaša 2,924% ter je dokaj nižja od diskontne stopnje.

Temu primerni so še drugi kazalci donosnosti investicije. Relativna NSV je seveda tudi negativna, doba vračila investicije iz nominalnih donosov je daljša od obravnavane dobe 20 let ter znaša 23 let, prav tako doba vračila iz diskontiranih donosov, ki znaša 30 let.

**17.2. IZRAČUN DONOSNOSTI NALOŽBE ZA "STADION BEŽIGRAD"**

Investicijski izdatki	<b>40.973.000,00</b>
Rezidualna vrednost naložbe	<b>49.000.000,00</b>
Rezidualna vrednost obratnih sredstev	<b>301.666,00</b>
Rezidualna vrednost osnovnih sredstev	<b>13.930.760,00</b>
Diskontna stopnja %	<b>8%</b>
Neto sedanja vrednost	<b>-2.805.026,00</b>
Relativna NSV %	<b>-6,85</b>
<i>Izračun iz nominalnih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	<b>201</b>
Doba vračila v letih	<b>16,75</b>
<i>Izračun iz diskontiranih donosov</i>	
Doba vračila v mesecih	<b>272</b>
Doba vračila v letih	<b>22,66</b>
Interna stopnja donosa	<b>7,280</b>

Na osnovi izračunanih zneskov neto prilivov investicije v izgradnjo stadiona Bežigrad za 20 let poslovanja stadiona Bežigrad in ocene rezidualne vrednosti (tržne vrednosti) stadiona na koncu 20 let poslovanja je bila izračunana neto sedanja vrednost investicije v izgradnjo stadiona Bežigrad, ki je malenkostno negativna in znaša –2,8 mio EUR. To pomeni, da je seštevek diskontiranih neto prilivov nekoliko negativen. Uporabljena je bila diskontna stopnja v višini 8% letno.

Interna stopnja donosa znaša 7,28% ter je za malenkost nižja od diskontne stopnje.

Relativna NSV je tudi rahlo negativna, doba vračila investicije iz nominalnih donosov je 16 let in 9 mesecev in doba vračila diskontiranih donosov je 22,6 let.