

Kje so vzroki za to, da plana stanovanjske gradnje nismo uresničili?

Komunalna - trn stanovanjske gradnje

Stanovanjsko gospodarstvo doživlja v zadnjih letih pomembno preobrazbo. Uveljavljanje novih družbenoekonomskih odnosov na tem področju pa ne poteka gladko, kar je razumljivo. Napovedalo je vrsto sprememb, ki zadevajo ob staro prakso in miselnost. Najbolj zgovoren primer za to je uveljavljanje družbeno usmerjene gradnje stanovanj, ki stopa na mesto gradnje stanovanj za trg. Prehod iz enega v drugo je težaven, prepočasen, pa tudi poln problemov, saj vse okrog investitorstva, združevanja pričakovalec kot investitorjev... še ni dovolj dorečeno in urejeno. Vse to se odraža tudi v realizaciji zastavljenih planov stanovanjske gradnje. Za to, da teh nismo uspeli povsem uresničiti tako v Sloveniji kot v Ljubljani, kjer je odstotek realizacije še nižji kot v Sloveniji, pa je še vrsta drugih vzrokov — od neustreznih investicijskih programov, nepravočasnega zagotavljanja in urejanja zemljišč, nepopolne urbanistične dokumentacije, slabe organiziranosti gradbene operative, nezadostne povezanosti gradbenih izvajalcev... Pri vsakem, ki je vključen v krog od začetka do konca gradnje stanovanj, bi našli še kaj, kar terja »obrat« na bolje, da bi, oziroma da bomo, prišli hitreje in ceneje do stanovanj. O vsem tem se zdaj veliko govori in piše.

Pustimo načelnosti ob strani, pogledimo si raje konkretne številke in primere. In to iz občine Šiška.

3.504 stanovanj

• V Ljubljani smo v obdobju od 1976 do 1980 načrtovali 15.000 novih stanovanj, od tega 13.000 v družbeni in 2.000 v individualni gradnji. V občini Šiška naj bi v tem obdobju zrastle 4.200 novih stanovanj in to 3.940 v družbeni blokovi gradnji in 260 individualnih hiš. V 1976. letu bi morali v Šiški zgraditi 461 novih stanovanj v blokovi, uspelo pa nam je dograditi kar 182 stanovanj več od načrtovanih. Že naslednje leto je nastala občutna razlika med načrtovanjem in realiziranim. V planih stanovanjske gradnje v občini Šiška je bilo namreč predvidenih 977 novih stanovanj, zgrajenih pa je bilo le 332. Drug presežek je bil pri gradnji stanovanj v Šiški dosežen spet naslednje leto. Namesto 958 stanovanj je bilo v 1978. letu zgrajenih kar 1.290. Leto zatem bi moralo v Šiški zrasti še 614 stanovanj, pa jih je le 552; v lanskem letu pa je bilo predvidenih 930 novih stanovanj. Realizacija pa je bila lani občutno nižja, le 96 novih stanovanj. 834 manjkajočih stanovanj v 1980. letu pa ni »mačji kašelj«, pa čeprav si lahko ob tem obetamo, da bo zato število dograjenih stanovanj v letošnjem letu višje. Saj je lansko leto pustilo za seboj 1.040 stanovanj v gradnji.

• Vsega skupaj je bilo v občini Šiška dograjenih med 1976. in 1980. letom 2.980 stanovanj, to pa je za 514 stanovanj premalo v blokovi oziroma manj kot je bilo načrtovano.

• Veliko bolj prizadevni so bili individualni graditelji v omenjenem obdobju. Ti naj bi zgradili 260 hiš, so jih pa 524. Da je številka tako visoka, kaže iskati vzroke tudi v zamudah pri pridobivanju in opremljenosti zemljišč pred 1976. letom, nemara pa celo pri legalizaciji nekaterih črnih gradenj. Vsekakor pa ta številka popravlja končni vtis. Kaže namreč, da je bilo v Šiški od 4.200 vseh predvidenih stanovanj dograjenih 3.504 stanovanj.

Zakon z zamudo

• Osnovna značilnost gradnje v minulem petletnem obdobju je bila med drugim gradnja za trg. To velja tako za Šiško kot druge občine in mesta v Sloveniji. V Šiški so se prvi

premiki v smeri družbeno usmerjene gradnje pojavili že pred leti, konkretnje obliki pa so dobili sredi pretečenega petletnega obdobja. V gradivu posebne delovne skupine komiteja občinske konference ZKS Ljubljana-Šiška (sestavljali so jo: Franc Florijančič, Kristina Zupančič in Aljoša Tomaž), ki ga je ta pripravila za razpravo pred in ob republiški problemski konferenci o gradbeništvu, je natančno omenjeno, da je prišlo do prvih samoupravnih sporazumov o gradnji sosesk v Šiški v 1979. letu in to za soseske MeS-7, SS-10 in SS-8/2. Za slednje sosesko pa so bili nedavno tega formirani tudi iniciativni hišni sveti že veliko, pred dograditvijo stanovanj oziroma blokov B-8, B-9, B-10 in B-11.

• Po sprejetju omenjenih samoupravnih sporazumov je potekala pridobitev stanovanj prek stanovanjske skupnosti. Kljub temu pa o odpravi gradnje za trg s tem in pri teh kot drugih soseskah še ne moremo govoriti. Ta ima še premočne korenine.

• Kje iskati glavne vzroke za to, da plan stanovanjske gradnje v občini Šiška ni uresničen. Jasno ob tem pa mora biti, da za Šiško ne veljajo neki specifični razlogi, ker gre za vzroke in težave, ki botrujejo nerealiziranim stanovanjskim planom doma povsod v Sloveniji.

• Kot glavni vzrok navaja omenjena delovna skupina, ki je svoje gradivo razporedila v več poglavij (o aktualnih vprašanjih, zlasti še usmerjene gradnje v Šiški, na nekatera vprašanja od dejavnosti prostorskega planiranja do vključno komunalnega opremljanja zemljišč, na vprašanja izvajanja gradbenih, instalacijskih in končnih del industrije gradbenega materiala...) nedokončan proces samoupravne organiziranosti v komunalnem gospodarstvu. Vse tako kaže, da je in postaja še očitneje komunalno gospodarstvo s svojim problematičnim financiranjem vse večji trn stanovanjske gradnje. Nič manjši pa ni bila do nedavna stanovanjska zakonodaja. Z veliko zamudo smo januarja letos končno prišli do novega zakona o stanovanjskem gospodarstvu, ki pa še čaka na svoje »dopolnilo« — na družbeni dogovor o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v Sloveniji. Za lažje razumevanje in tolmačenje zakona pa bodo na Republiškem komiteju za varstvo okolja in prostorsko planiranje pripravili k novemu zakonu še komentar, ki naj bi razjasnil sedanja ugibanja okrog nekaterih členov in možnih tolmačenj.

• Tretji vzrok leži v »podcenjevanju planskega pristopa pri zagotavljanju sočasnosti in usklajenosti v realizaciji komunalnih operacij in podcenjevanju objektivizacije prilik v procesu pridobivanja zemljišč«, kot je to formulirala imenovana delovna skupina. Poenostavljeno rečeno: vse prepozno odkupujemo zemljo in jo komunalno urejamo. Če bi na to prej mislili, predvsem pa za to zagotovili denar ter storili vse, da bi bila zemljišča pripravljena za gradnjo tedaj, ko je ta predvidena, bi se marsikateri zamudi lahko izognili. Zamude pa, kot vemo, pomenijo pri gradnji stanovanj — dražje le-teh.

• Del krivde za neuresničene plane stanovanjske gradnje v Ljubljani in občini Šiška nosijo še izvajalci investicijskega inženiringa, izvajalci urbanistične dokumentacije, gradbena operativa...

Novi načrti

• Koliko stanovanj naj bi zgradili v Ljubljani v novih petih letih, je že načrtovano v osnutkih planov stanovanjskega gospodarstva mesta in občin. Po srednjeročnem planu naj bi zgradili v Ljubljani od 1980. do 1985. leta 14.846 novih stanovanj, od tega 11.485 stanovanj v družbeni gradnji, 2.628 v individualni gradnji in 733 stanovanj za potrebe JLA.

• V stanovanjskih planih Šiške je predvidena gradnja 3.200 novih stanovanj, od tega

2.481 v blokovi gradnji, 469 v zadržni in 250 za potrebe JLA. Največ stanovanj naj bi v tej občini zgradili v 1982. letu, kar 1.115, medtem ko jih načrtujemo v 1983. letu 871, v 1984. letu — 690 in v 1985. letu le 266 stanovanj. V letošnjem letu pa naj bi v Šiški dogradili 492 novih stanovanj.

• Izbira sosesk za gradnjo stanovanj Šiškarjem ni delala težav pri pripravi petletnega plana stanovanjskega gospodarstva. Gradnja je v tej ljubljanski občini razdeljena nekako na tri dele: v soseski SS-8/2 Dravlje in soseski SS-10 Draveljska gmajna bo potekala usmerjena in kompleksna gradnja. V drugo skupino sodijo vse stanovanjske »plombe«. Te naj bi zapolnile že obstoječe soseske. Začrtane so v soseski SS 107 Šentvid in v SS 107/1 Zvezda-Šentvid ter v soseski SS 111 Vižmarje-Brod. Organizirana individualna gradnja pa je predvidena na območju Podutika in SS 218/3 Vodice.

• V Šiški se lahko pohvalijo z dobro zasnovano individualno gradnjo v okviru stanovanjskih zadrug. Organizirane so zadruge: Lito-stroj, Rašica in Avtomontaža, ki imajo že potrjeno samoupravno dokumentacijo. V ustavnavljanju pa so zadruge KS Medvode, IMP in zadruge zdravstveno prosvetnih delavcev. Čeprav se stvari na področju stanovanjskega združništva že premikajo, najdlje nemara prav v občini Šiška, pa težav zadrugnikom ne manjka. Največ jih imajo s pridobivanjem zemljišč. Z odkupi se vse praviloma zatakne. To pa seveda povzroča kasnitve in draži tudi zadržno gradnjo.

V Podutiku je predvidena tudi že druga faza gradnje stanovanj in sicer v naslednjem srednjeročnem obdobju, od 1986. do 1990. leta, v katerem je načrtovana tudi gradnja v soseski Stanežiče.

Zemljišča

• Kot rečeno: od pravočasnosti pridobivanja in opremljanja zemljišč je veliko odvisno. Tudi od pravočasne zagotovitve vse urbanistične in projektne dokumentacije. Kako je z enim in drugim pri novoplaniranih stanovanjih, oziroma, kako daleč je priprava na gradnjo za posamezne soseske? Tudi to omenja v svojem gradivu posebna delovna skupina komiteja občinske konference ZKS Ljubljana-Šiška.

• Soseske SS-4/1 Stara terkev, SS-8/2 Dravlje, SS 10 Draveljska gmajna, SP 5 Celovška (samski dom) in SS 12 Podutik I. faza so že v gradnji. Za soseske: SS-8/1 Dravlje, SS 107 Šentvid, SS 202/1c in 202/2a Gameljne so sprejeti odloki o prenehanju lastninske pravice, v teku so odškodninski postopki, ki naj bi bili končani še letos.

• V soseskah: SS 111 Vižmarje-Brod in SS 107/1 Zvezda-Šentvid je v izdelavi novelacija zazidalnih načrtov. Za prvo kasnijo ti že leto dni, tolikšna pa je že tudi zamuda pri pripravi odloka o prenehanju lastninske pravice za sosesko SS 218/3 Vodice.

• Za soseske oziroma zazidalne otoke SS 201/5 Tacen, MeS 7A Preska, MeS 2 Preska, MeS 10 Svetje, SS 202/1a in 202/4a Gameljne so v izdelavi zazidalni načrti, ki naj bi bili po programu sprejeti še letos.

• Pri vsem tem velja omeniti še majhno zanimivost: 90 odstotkov vsega zemljišča v soseski Stanežiče je že pridobljenega. Kaj to pomeni, pa ni treba posebej navajati.

Cene

• Najbolj so pri stanovanjih zanimive za kupce cene. Te so v zadnjih letih »ekspresno« hitele navzgor. Poprečna cena kvadratnega metra stanovanja je znašala 1976. leta v Sloveniji še 6.701 dinarjev, leto zatem že 7.829 dinarjev, v 1978. letu 9.032 dinarjev, v 1979. letu pa je poskočila že nad stari milijonček. Za kvadratni meter stanovanja je bilo tedaj

(Nadaljevanje na naslednji strani)

V liter gre (samo) liter...

V ponedeljek, 23. 3. 1981 so delegati na 25. skupnem zasedanju zbora uporabnikov in zbora izvajalcev Komunalne skupnosti občine Ljubljana-Siška med drugim obravnavali tudi predlog plana komunalne dejavnosti in urejanja stavbnih zemljišč na območju občine Ljubljana-Siška za obdobje 1981-1985. Delegati so imeli precej zahtevno nalogo, saj je na predlog srednjeročnega plana posredovalo amandmaje kar osem krajevnih skupnosti in še to nekaj krajevnih skupnosti pred samim začetkom zasedanja. Pri tem pa ne gre prezreti dejstva, da so delegati razpravljali o osnutku plana že na 24. skupnem zasedanju dne 4. 2. 1981, ko so zavrnil predlagani sklep, da se osnutek plana prekvalificira v predlog, ker je trinajst krajevnih skupnosti posredovalo pripombe. Istočasno je skupščina naložila izvršnemu odboru komunalne skupnosti, da prouči vse podane pripombe na osnutek plana, ki so jih posredovale delegacije krajevnih skupnosti, jih upošteva pri pripravi dodatka k predlogu plana ter poda obrazložitev na tiste pripombe, ki jih izvršni odbor ni mogel upoštevati.

V času od 4. do 28. 2. 1981 se je ponovno pričel postopek usklajevanja tako na ravni krajevnih skupnosti kot tudi družbenopolitične skupnosti, komiteja za planiranje in družbenoekonomске odnose in izvršnega sveta občine. Predstavniki Komunalne skupnosti so obiskali nekatere krajevne skupnosti in izdelali vse odgovore na delegatska vprašanja, ki so se nanašala predvsem na neprikazane nerealizirane investicije iz leta 1980 in nekatere neskladnosti priprave in urejanja stavbnih zemljišč na zazidalnih otokih, ki jih občinski prostorski plan, ki je v izdelavi, ne predvideva za pozidavo, ampak jih ohranja kot kmetijska.

Tako je od predloženih amandmajev skupščina sprejela dva in to predlog krajevne skupnosti Šentvid za zunanjo ureditev okolice pri Domu svobode v Šentvidu in predlog krajevne skupnosti Litostroj, da se pri urejanju stavbnih zemljišč za sosesko ŠS 103, SI 2, območje inštitutske cone Litostroj, dodatno predvidi pri pripravi zemljišč še izgradnjo komunalnih naprav individualne in kolektivne porabe.

Predlogi krajevnih skupnosti, ki jih skupščina ni sprejela, pa so:

- predlog krajevne skupnosti Sora za razširitev pokopališča, iz razloga, ker je potrebno take objekte financirati prek cene storitve (z najemnino);

- predlog krajevne skupnosti Pirniče za rekonstrukcijo ceste Virke-Verje in obvoznico Stanežiče zaradi gramoznice, kjer gre za prenos investicij iz prejšnjega srednje-

ročnega obdobja in bi tako morale imeti prioriteten značaj, vendar je zaradi izredno visokih finančnih sredstev možno kot prioriteto investicijo upoštevati le obvozno cesto v Stanežičah;

- predloga krajevne skupnosti Šentvid za rekonstrukcijo ceste Andreja Bitenca od odcepa za Iskro-TV Pržanj do Dolnic ni možno sprejeti, ker investicija ni bila obravnavana niti v osnutku samoupravnega sporazuma o temeljih plana Komunalne skupnosti za obdobje 1981-1985, kot tudi ne v osnutku srednjeročnega plana in tako ni zagotovljenih finančnih sredstev;

- predloga krajevne skupnosti Podutik za rekonstrukcijo Podutiške ceste oziroma izgradnjo nove obvoznice ni moč upoštevati, saj ni na razpolago finančnih sredstev, po izgradnji kanalizacije pa bo izvajalec Podutiško cesto vzpostavil v prvotno stanje;

- predlog krajevne skupnosti Bukovica-Sinkov turn za nadaljevanje etapne modernizacije ceste Vojsko-Koseze ni sprejet, saj imajo nekatere družbeno aktualnejše investicije prednost.

Pri sprejemanju tako pomembnih dokumentov, kot je srednjeročni plan, pa bi se morali zavedati, da je bilo planiranje v predhodnih obdobjih od zgoraj navzdol in kasneje deloma tudi od spodaj navzgor, v tem srednjeročnem obdobju pa je upoštevano tako imenovano srečujoče se oziroma usklajevalno planiranje, ki je kombinacija predhodnih načinov planiranja, po drugi strani pa lahko upošteva tako planiranje sprotne spremembe, ki jih bodo zahtevali tako širši družbeni interesi kot interesi posameznih krajevnih skupnosti. Dana pa je tudi možnost, da se s kasnejšimi letnimi programi eventualno zamenja vrstni red prednostnih investicij, kolikor bi se to pokazalo z ekonomskega stališča nujno potrebno. Upoštevati pa velja tudi stabilizacijske ukrepe, ki so v veliki meri posegli v komunalno gospodarstvo in se obnašati bolj strpno, saj prihodkov ni mogoče povečati na nobenem področju, v poštev pride le to, da se nekatere investicije črtajo in nadomešajo z novimi.

Skupščina pa je na istem zasedanju obravnavala tudi sprejem programa komunalne dejavnosti v občini Ljubljana-Siška za leto 1981 in poročilo o realizaciji programa komunalne dejavnosti v občini Ljubljana-Siška za leto 1980 ter oba sprejela in potrdila, izvela pa je poročilo o realizaciji programa vzdrževanja kolektivnih komunalnih storitev za leto 1980 kot tudi program vzdrževanja kolektivnih komunalnih storitev za leto 1981.

Konferenca delegacij Komunalnega podjetja Ljubljana je o obeh gradivih razpravljala in ugotovila, da so se v letu 1980 pojavile nepredvidene okoliščine, ki so imele vpliv na obseg opravljanja kolektivnih komunalnih storitev, saj je podražitev električne energije za javno razsvetljavo bistveno zmanjšala razpoložljiva sredstva za druge dejavnosti v okviru programa; zato so izvajalci komunalnih storitev Komunalnega podjetja Ljubljana v septembru 1980 izvršili notranjo prerazporeditev sredstev ob soglasju predstavnikov občinskih komunalnih skupnosti in s tem zagotovili sredstva za povečane stroške tokovine in deloma za zimsko službo. Vendar pa so bila sredstva prerazporejena samo v tistem delu programa, katerega naloge oziroma dejavnosti opravljajo tozdi Komunalnega podjetja. Ostala sredstva za naloge iz drugega dela programa (to so tiste naloge, ki jih opravljajo komunalne skupnosti same) pa so ostala nespremenjena oziroma so se še povečala. Delegacija je tako menila, da je povsem nesprejemljivo pokrivanje večjih stroškov za delegatski sistem, kot so bili predvideni v programu,

pokrivanje stroškov na objektih individualne komunalne porabe, stroški SDK in podobno, ki v planih sploh niso bili predvideni. Prav tako se zastavlja vprašanje funkcije delovne skupnosti Komunalne skupnosti in njenih strokovnih služb ter različnih »strokovnih institucij«, ki so le nepotreben člen v verigi odnosov med uporabniki in izvajalci, povečujejo pa stroške za delovanje delovne skupnosti in se tako postavljajo v vlogo »posebne nadstrukture«, ki pa nima in ne more imeti mesta pri dogovarjanju med uporabniki in izvajalci s področja komunalnega gospodarstva.

Nadalje delegacija Komunalnega podjetja Ljubljana ugotavlja, da so na celotnem območju ljubljanskih občin za naloge, ki so jih opravljale komunalne skupnosti same ali pa zanje sklepale posebne dogovore, porabili prek 55 milijonov novih dinarjev in da so ta sredstva bila uporabljena tako za namene po programu kot izven njega, tak način porabe pa ne more imeti pravega učinka. Ker bodo vse prekoračitve pri realizaciji programa za leto 1980 pokrite iz priliva sredstev za leto 1981, to pomeni zmanjševanje programa v letu 1981, s čimer pa se nivo opravljanja kolektivnih komunalnih storitev v letu 1981 v primeri z letom 1980 ne bo povečal.

Zaradi vseh navedenih ugotovitev je konferenca delegacij Komunalnega podjetja Ljubljana predlagala skupščini, ki je predlog tudi sprejela, da se iz poročila o realizaciji programa za leto 1980 kot tudi iz predloga plana za leto 1981 izloči program kolektivnih komunalnih storitev in sklepanje preloži na naslednjo sejo skupščine.

Nadalje je skupščina tudi sprejela sklep o imenovanju komisije, sestavljene iz delegatov uporabnikov in izvajalcev kolektivnih komunalnih storitev Komunalnega podjetja Ljubljana, ki naj do prihodnje seje skupščine pripravi poročilo o realizaciji programa vzdrževanja s področja kolektivne komunalne rabe za leto 1980. Komisija naj tudi preveri priliv in porabo 0,93 % prispevka, ugotovi, za katere namene so bila porabljena sredstva, ali so bile cene komunalnih storitev za vse predloge iz programa verificirane pri ustrezni instituciji, kdo je opravljal posamezne storitve, kakšni so bili stroški za delovanje delegatskega sistema in strokovnih služb in ali so bila sredstva porabljena za opravljanje kolektivnih komunalnih storitev ter vzdrževanje in obnavljanje komunalnih objektov in naprav skupne porabe, kot je bilo določeno v programu.

USPEŠNIH DVAJSET LET DELOVANJA

(jč) Društvo prijateljev mladine Dravljice ter njenih članov krajevnih skupnosti Bratov Babnik in Dolomitski odred, je v marcu na jubilejnim obćnem zboru proslavilo 20-letnico ustanovitve in delovanja društva. Na zboru, katerega se je udeležilo veliko števil članov Društva prijateljev mladine omenjenih krajevnih skupnosti, so ocenili dosedanje delo in se dogovorili o nadaljnjih načrtih ter podelili plakete in priznanja najzaslužnejšim članom društva.

Izvoljen je novi IO, ki ga sestavljajo: predsednik Borut Pečnik, podpredsednica Erna Damjan, tajnica Zlata Cizelj, blagajnik Tone Dečman in tričlanski nadzorni odbor.

Ob koncu obćnega zbora so za krajši kulturni program poskrbeli člani DPM.

(Nadaljevanje s prejšnje strani)

treba v slovenskem poprečju odšteti 11.138 dinarjev, lani pa že okoli 13.000 dinarjev.

- Razlike so med mesti v ceni stanovanj precejšnje, nič manjše pa celo med soseskami istega kraja. Te razlike so v Ljubljani vsem na očeh. Tako velja recimo za »cenejšo« sosesko Jarška, za dražjo Trnovo v itd. Vsekakor pa dosega pri ceni stanovanj in tdnjem času svoje vrstne rekorde Šiška. Izhodiščna cena za prva bloka v soseski ŠS-8/2, okrog katere je v zadnjem času veliko govora, saj je imel gradbeni inšpektor tod dovolj dela z odkrivanjem raznih napak na fasadnih elementih, se je pomaknila že nad 2 stara milijona. Kar pomeni, da bo končna cena verjetno še za nekaj tisočakov — novih seveda, višja. Slišati pa je tudi že o tem, da je predlagana izhodiščna cena za druga dva objekta v tej soseski, ki naj bi šla v gradnjo sredini poletja, okrog 28.000 dinarjev za kvadratni meter. Povsem jasno pa je, da bodo to ceno skoraj gotovo ujela tudi stanovanja v soseski Stara cerkev in nemara še kje.

D. K.