



*Univerza v Ljubljani*

---

**»REŠITEV PROSTORSKE PROBLEMATIKE UMETNIŠKIH AKADEMIJ  
UNIVERZE V LJUBLJANI«**

---

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S ŠTUDIJO PROSTORSKIH  
MOŽNOSTI**

**Večino samo del ALUO**

|                  |                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Naročnik:</u> | Univerza v Ljubljani, Kongresni trg 12, 1000 Ljubljana                          |
| <u>Predmet:</u>  | »Rešitev problematike umetniških akademij Univerze v Ljubljani«                 |
| <u>Dokument:</u> | Dokument identifikacije investicijskega projekta s študijo prostorskih možnosti |
| <u>Datum:</u>    | Ljubljana, junij 2014, dopolnitev maj 2015                                      |

## KLJUČNI POVZETKI DOKUMENTA

| PODLAGA                                                                       |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dogovor</b><br>o prostorski rešitvi treh akademij Univerze v Ljubljani     | <b>Pismo o nameri</b><br>o sodelovanju pri reševanju prostorske problematike umetniških akademij |
| Datum podpisa : 24. 2. 2014                                                   | Datum podpisa : 27. 2. 2014                                                                      |
| Podpisniki :                                                                  | Podpisniki :                                                                                     |
| Rektor Univerze v Ljubljani<br>Dekan UL AG<br>Dekan UL AGRFT<br>Dekan UL ALUO | Univerza v Ljubljani<br>Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport<br>Ministrstvo za kulturo |

Investicija v nove prostore vseh treh umetniških akademij UL AG, UL AGRFT in UL ALUO je nujna, saj akademije ne delujejo v svojih prostorih oziroma ena od akademij, UL ALUO, deluje v neprimernih prostorih na več lokacijah po Ljubljani. S tem bi končali prostorsko problematiko akademij, s katero se soočajo akademije že od njihovega nastanka. Z novimi prostori bi bili zagotovljeni pogoji za izvajanje izobraževalne dejavnosti v primerljivi kakovosti kot jo izvajajo akademije v sosednjih državah. Univerza v Ljubljani načrtuje v svoji strategiji razširitev raziskovalne dejavnosti na področju umetnosti, kar zahteva dodatne prostore.

Skozi primerjavo prostorskih variant, časovno in primerjalno analizo vrednosti primernih lokacij, so bile ugotovljene kot optimalne variante izvedbe za posamezno Umetniško akademijo na naslednjih lokacijah:

- UL AG: Kazina s prizidkom;
- UL AGRFT: Trubarjeva z Metalko;
- UL ALUO: Erjavčeva s prizidkom.

### DOPOLNITEV MAJ 2015

Dopolnitve dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki s študijo prostorskih možnosti vsebuje tudi že ključne elemente predinvesticijske zasnove, se zaradi posodobitve podatkov nanašajo samo na izbrane najprimernejše lokacije (optimalne variante s prostorskega vidika).

Na podlagi petih kriterijev smo ovrednotili različne variante prostorskih rešitev treh akademij. Rezultat tega vrednotenja je prikazan v tabeli v nadaljevanju. Zaradi dopolnitev dokumenta v maju 2015, se prvotno izdelana tabela spremeni zgolj v stolpcu »Zaključek«, saj se predviden terminski načrt izvedbe pri vseh treh Umetniških akademij zaradi postopkovnih in ostalih administrativnih ter finančnih ovir nekoliko zamakne, s tem se spremeni tudi vrednost projektov v tekočih cenah, pri čemer ocenjeni investicijski stroški po stalnih cenah vsakega od njih ostanejo nespremenjeni, saj v vmesnem obdobju ni prišlo do bistvenih sprememb, zaradi česar se prvotno uporabljena izhodišča in predpostavke ohranjajo.

Spremembe v dopolnjenem dokumentu so tako v:

- ✓ načrtovanih investicijskih stroških po letih izvedbe za izbrane lokacijsko optimalne variante vseh treh Umetniških akademij,
- ✓ terminskem planu izvedbe teh variant za vse tri Umetniške akademije.



Natančnejši prikaz ključnih sprememb dopolnitve dokumenta, je podan v spodnji Tabeli 1: DOPOLNITEV – Prikaz ključnih sprememb (maj 2015) glede na prvotno izdelan dokument (junij 2014).

| IZBRANE LOKACIJE AKADEMIJ |                       |       |                 |                     |                  |
|---------------------------|-----------------------|-------|-----------------|---------------------|------------------|
| AKADEMIJ A                | LOKACIJA              | TOČKE | ZAKLJUČEK       | VREDNOST (brez DDV) | VREDNOST (z DDV) |
| AG                        | Kazina s prizidkom    | 64    | februar, 2020   | 17.761.873 EUR      | 20.312.984 EUR   |
| AGRFT                     | Trubarjeva z Metalko  | 76    | avgust, 2017    | 20.051.629 EUR      | 22.009.836 EUR   |
| ALUO                      | Erjavčeva s prizidkom | 63    | september, 2021 | 18.367.119 EUR      | 21.421.320 EUR   |
| SKUPAJ                    |                       |       |                 | 56.180.621 EUR      | 63.744.140 EUR   |
| TRI AKADEMIJ E            | Roška                 |       | maj 2021        | 115.681.527 EUR     | 138.817.832 EUR  |
| RAZLIKA                   |                       |       |                 | 59.500.906 EUR      | 75.073.692 EUR   |

## Opomba:

- Vrednosti so prikazane v tekočih cenah.

Dopolnitve Dokumenta identifikacije investicijskega projekta s študijo prostorskih možnosti iz maja 2015 vsebujejo naslednje ključne spremembe glede na prvotno izdelan dokument:

Tabela 1: DOPOLNITEV - Prikaz ključnih sprememb projekta (maj 2015) glede na prvotno izdelan dokument (junij 2014) z vidika ocenjene vrednosti izbranih lokacij (tekoče cene z DDV) in predvidenega zaključka

| Akademija | Lokacija                                                            | Prvotno stanje                                                                                                                                                 | Sprememba, dopolnitev 2015                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UL AG     | Prenova stavbe Kazina z novogradnjo prizidka                        | Konec projekta = marec 2019                                                                                                                                    | Konec projekta = februar 2020                                                                                                                                                          |
|           |                                                                     | Celotna vrednost = 20.363.594 EUR                                                                                                                              | Celotna vrednost = 20.312.984 EUR                                                                                                                                                      |
|           |                                                                     | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2015 = 5.159.497 EUR<br>2016 = 3.349.011 EUR<br>2017 = 3.356.903 EUR<br>2018 = 6.883.672 EUR<br>2019 = 1.614.511 EUR | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2015 = 2.095.245 EUR<br>2016 = 3.061.793 EUR<br>2017 = 4.176.701 EUR<br>2018 = 4.175.280 EUR<br>2019 = 3.776.885 EUR<br>2020 = 3.027.080 EUR |
|           |                                                                     |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                        |
| UL AGRFT  | Prenova stavbe Trubarjeva 3 z delom blagovnice Metalka <sup>1</sup> | Konec projekta = september 2016                                                                                                                                | Konec projekta = avgust 2017                                                                                                                                                           |
|           |                                                                     | Celotna vrednost = 21.968.937 EUR                                                                                                                              | Celotna vrednost = 22.009.836 EUR <sup>2</sup>                                                                                                                                         |
|           |                                                                     | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2014 = 12.456.984 EUR<br>2015 = 1.616.291 EUR<br>2016 = 7.895.662 EUR                                                | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2014 = 0,00 EUR<br>2015 = 0,00 EUR<br>2016 = 14.186.631 EUR<br>2017 = 7.823.205 EUR                                                          |
|           |                                                                     |                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                        |

<sup>1</sup> Celotna velikost prostorov v objektu na Trubarjevi cesti 3 znaša 2.517,03 m<sup>2</sup>. UL AGRFT bo naknadno pridobil še dodatnih 181,27 m<sup>2</sup> prostorov v kleti objekta, ki jih ima trenutno v najemu drug najemnik (predvidoma do 1.10.2015). Hkrati bo UL AGRFT naknadno pridobil tudi prostore v 6. nadstropju predmetnega objekta v izmeri 110,09 m<sup>2</sup>, ki jih trenutno uporablja drug najemnik.

<sup>2</sup> Vrednost po tekočih cenah je nekoliko višja kot vrednost po tekočih cenah v prvotno izdelanem DIIP-u. Razlog za to je izdelava Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2015 ter podaljšanje projekta za dodatno leto (v leto 2017), kar pomeni, da je potrebno upoštevati inflacijsko stopnjo za leto 2017, ki znaša 1,40 %.

| UL ALUO | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Konec projekta = november 2020                                                                                                                                                         | Konec projekta = september 2021                                                                                                                                                                              |
|---------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |                                         | Celotna vrednost = <b>21.668.775 EUR</b>                                                                                                                                               | Celotna vrednost = <b>21.421.319 EUR</b>                                                                                                                                                                     |
|         |                                         | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2015 = 2.647.403 EUR<br>2016 = 2.324.906 EUR<br>2017 = 3.686.353 EUR<br>2018 = 3.465.008 EUR<br>2019 = 4.534.966 EUR<br>2020 = 5.010.139 EUR | <u>Porazdelitev stroškov po letih:</u><br>2015 = 787.616 EUR<br>2016 = 3.096.263 EUR<br>2017 = 2.048.408 EUR<br>2018 = 3.634.814 EUR<br>2019 = 4.271.162 EUR<br>2020 = 4.074.768 EUR<br>2021 = 3.508.288 EUR |

Obrazložitev zgornje tabele:

| <b>Prikaz vrednosti po tekočih cenah v stolpcu »Prvotno stanje«:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Prikaz vrednosti po tekočih cenah v stolpcu »Sprememba, dopolnitev 2015«:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V prvotno izdelanem dokumentu, so za preračun stalnih cen v tekoče uporabljene ocenjene stopnje inflacije iz »Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj 2014« (marec 2014, UMAR) in sicer: v letu 2014 porast cen za 0,30 %, 2015 za 1,10 %, 2016 za 1,50 %. Za leta po 2016, ki jih Poročilo ne vključuje, izvedba načrtovanih investicij pa presega to obdobje (UL AG do leta 2019; UL ALUO do leta 2020), smo v izračunih za leta 2017, 2018, 2019 in 2020 uporabili ocenjeno rast cen 1,50 % na letnem nivoju. | Preračun v tekoče cene je v dopolnitvi maja 2015 nekoliko nižji in sicer zaradi nove napovedi UMAR (Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2015, marec 2015), kjer je pričakovana inflacija za leto 2015 (dec./dec.) znaša 0,40 %, za povprečje leta pa je ocena celo negativna: -0,20 %. Zaradi tega smo za leto 2015 ocenili, da so stalne cene enake tekočim. Ocenjena inflacija (povprečje leta) za naslednja leta pa je nižja od tiste iz napovedi leta 2014 in sicer: <ul style="list-style-type: none"> <li>o leto 2016 = 1,00 %;</li> <li>o leto 2017 = 1,40 %.</li> </ul> <p>Ker se bo izvedba pri UL AG in UL ALUO zaključila predvidoma šele v letih 2020 oz. 2021, ki jih napovedi ne vključujejo, smo v izračunih za naslednja leta, 2018, 2019, 2020 in 2021, uporabili ocenjeno rast cen 1,40 % na letnem nivoju.</p> |

Vse te lokacijsko najprimernejše variante smo primerjali z obstoječim projektom na Roški, ki je bil ocenjen po tekočih cenah na 138.817.832 EUR z DDV<sup>3</sup> in za katerega je že iz ključnih elementov elaborata razvidno, da je glede na izbrane variante najmanj racionalen in težko izvedljiv:

- ✓ projekt Roška je 2 krat dražji od izbrane variante;
- ✓ še vedno ni rešeno vprašanje denacionalizirane parcele, komunalne infrastrukture in pridobitev nove projektne dokumentacije zaradi spremenjene zakonodaje, kar podaljšuje realno končanje projekta za več let;
- ✓ prostorske analize kažejo na problem oddaljenosti od kulturnega središča in javnega dogajanja, premajhnega števila avtobusnih povezav ter neprimerne oddaljenosti od kulturnih ustanov s katerimi akademije redno sodelujejo, kot tudi neprimernost umeščenosti v stanovanjsko območje in v bližino srednješolskih izobraževalnih ustanov ter visokošolskih le na področju medicinskih ved.

Lokacije v samem centru mesta imajo predvsem povečan družbeni učinek saj so akademije lahko aktivne v mestnem dogajanju. Umetnost akademij je tako reflektirana s strani žive publike v samem mestnem središču s čimer se tvori urbana kultura in povečuje mestotvornost. Izbrane lokacije omogočajo tudi

<sup>3</sup> Vrednost je bila določena na osnovi rešitve podane v izbrani natečajni rešitvi, ki je bila uporabljena kot izhodišče za oceno skupnih investicijskih stroškov v novelirani predinvesticijski zasnovi, aprila 2009.



medsebojno sodelovanje akademij in s prizidkom h Kazini se rešuje problematika skupnih produkcijskih prostorov.

### UL AG - SINTEZA ANALIZ LOKACIJ

|    | investicija                  | max.<br>št.<br>točk <sup>4</sup> | Novogradnja treh<br>akademij na Roški | Novogradnja UL<br>AG na Roški -<br>samostojno | Prenova stavbe<br>Kazina z<br>novogradnjo<br>prizidka | Prenova stavbe<br>Kazina z<br>najemom stavbe<br>Glasbene matice |
|----|------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1. | Prostorska analiza           | 30                               | 30                                    | 30                                            | 30                                                    | 9                                                               |
| 2. | Analiza lokacije             | 25                               | 9                                     | 9                                             | 22                                                    | 23                                                              |
| 3. | Analiza stroškov vzdrževanja | 10                               | 3                                     | 1                                             | 0                                                     | 3                                                               |
| 4. | Analiza izvedljivosti        | 20                               | -8                                    | -2                                            | 3                                                     | 15                                                              |
| 5. | Opredelitev investicije      | 15                               | 0                                     | 8                                             | 9                                                     | 9                                                               |
| /  | <b>št. točk</b>              | <b>100</b>                       | <b>34</b>                             | <b>46</b>                                     | <b>64</b>                                             | <b>59</b>                                                       |

### UL AGRFT - SINTEZA ANALIZ LOKACIJ

|    | investicija                  | max.<br>št.<br>točk | Novogradnja treh<br>akademij na Roški | Novogradnja UL<br>AGRFT na Roški -<br>samostojno | Prenova Mahrove<br>hiše z novogradnjo<br>prizidka | Prenova stavbe<br>Trubarjeva 3 z<br>delom<br>blagovnice<br>Metalka |
|----|------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1. | Prostorska analiza           | 30                  | 30                                    | 30                                               | 30                                                | 30                                                                 |
| 2. | Analiza lokacije             | 25                  | 9                                     | 9                                                | 20                                                | 23                                                                 |
| 3. | Analiza stroškov vzdrževanja | 10                  | 0                                     | 3                                                | 3                                                 | 7                                                                  |
| 4. | Analiza izvedljivosti        | 20                  | -8                                    | -2                                               | -5                                                | 10                                                                 |
| 5. | Opredelitev investicije      | 15                  | 0                                     | 7                                                | 4                                                 | 6                                                                  |
| /  | <b>št. točk</b>              | <b>100</b>          | <b>31</b>                             | <b>47</b>                                        | <b>52</b>                                         | <b>76</b>                                                          |

### UL ALUO - SINTEZA ANALIZ LOKACIJ

|    | investicija                  | max.<br>št.<br>točk | Novogradnja treh<br>akademij na Roški | Novogradnja UL<br>ALUO na Roški -<br>samostojno | Prenova stavbe<br>na Erjavčevi s<br>prizidkom | Prenova tovarne<br>Rog s prizidkom |
|----|------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | Prostorska analiza           | 30                  | 30                                    | 30                                              | 30                                            | 30                                 |
| 2. | Analiza lokacije             | 25                  | 9                                     | 9                                               | 25                                            | 14                                 |
| 3. | Analiza stroškov vzdrževanja | 10                  | 0                                     | 7                                               | 8                                             | 8                                  |
| 4. | Analiza izvedljivosti        | 20                  | -8                                    | -2                                              | -8                                            | -5                                 |
| 5. | Opredelitev investicije      | 15                  | 0                                     | 8                                               | 8                                             | 2                                  |
| /  | <b>št. točk</b>              | <b>100</b>          | <b>31</b>                             | <b>52</b>                                       | <b>63</b>                                     | <b>49</b>                          |

<sup>4</sup> Natančnejša razlaga glede določanja velikosti uteži oz. ponderjev, je predstavljena v nadaljevanju dokumenta, natančneje v točki 4. »Prostorska analiza«.

## PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA

| VIRI                | Že realizirano * | Še potrebno po letih |                   |                   |
|---------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
|                     | Pred 2015        | 2015                 | 2016              | 2017              |
| Proračun MIZŠ       | 1.379.998        | 100.000              | 15.294.688        | 10.463.823        |
| Proračun MK         |                  |                      | 5.050.000         | 3.584.490         |
| Koncesije           | 743.440          |                      |                   |                   |
| Kredit <sup>5</sup> |                  | 2.782.861            |                   |                   |
| <b>SKUPAJ</b>       | <b>2.123.438</b> | <b>2.882.861</b>     | <b>20.344.688</b> | <b>14.048.313</b> |

| VIRI          | Še potrebno po letih ** |                  |                  |                  | SKUPAJ (2015-2021) ** |
|---------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|               | 2018                    | 2019             | 2020             | 2021             |                       |
| Proračun MIZŠ | 6.771.616               | 8.048.047        | 7.101.849        | 3.508.288        | 51.288.311            |
| Proračun MK   | 1.038.478               |                  |                  |                  | 9.672.968             |
| Koncesije     |                         |                  |                  |                  |                       |
| Kredit        |                         |                  |                  |                  | 2.782.861             |
| <b>SKUPAJ</b> | <b>7.810.094</b>        | <b>8.048.047</b> | <b>7.101.849</b> | <b>3.508.288</b> | <b>63.744.140</b>     |

### Opomba:

\* Pred letom 2014 so nastali stroški v zvezi z gradnjo celotnega kompleksa vseh treh Umetniških akademij na lokaciji Roška v znesku 2.123.438 EUR in sicer za projektno in investicijsko dokumentacijo.

\*\* Skupna ocenjena vrednost investicije zajema že realizacijo preteklih let, ki pa vključuje deloma tudi t.i. naslede stroške, ki izhajajo iz preverjanja ustreznosti različnih možnih lokacij (variant) in so tudi zabeleženi v proračunski evidenci pretekli let. Zaradi korektnega prikaza stroškov, ki se nanašajo na izbrane lokacije, teh zneskov ne prikazujemo v celoti, temveč so v skupno vrednost projekta zajeti le že realizirani stroški, ki se navezujejo neposredno na navedene objekte.

Še potrebna sredstva za realizacijo projekta po posameznih Umetniških akademijah, prikazana po pričakovanih virih financiranja:

| VIRI/AKADEMIJE | UL AG             | UL AGRFT          | UL ALUO           |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Proračun MIZŠ  | 14.792.154        | 18.453.626        | 18.042.531        |
| Proračun MK    | 3.525.585         | 3.556.210         | 2.591.173         |
| Kredit         | 1.995.245         | 0                 | 787.616           |
| <b>SKUPAJ</b>  | <b>20.312.984</b> | <b>22.009.836</b> | <b>21.421.320</b> |

## 1. UVODNI DEL

Na podlagi sklenjenega Dogovora o prostorski rešitvi treh akademij Univerze v Ljubljani z dne 24. 2. 2014 ter Pisma o nameri o sodelovanju pri reševanju prostorske problematike umetniških akademij s strani Rektorata Univerze v Ljubljani (v nadaljevanju UL), Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport (v nadaljevanju MIZŠ) in Ministrstva za kulturo (v nadaljevanju MK) z dne 27. 2. 2014, je UL kot investitor pristopil k izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta z natančnejšim pregledom možnih lokacij za sledeče Umetniške akademije UL:

- 1) Univerza v Ljubljani Akademije glasbo (v nadaljevanju UL AG),
- 2) Univerza v Ljubljani Akademije za gledališke, radio, film in televizijo (v nadaljevanju UL AGRFT),
- 3) Univerza v Ljubljani Akademije za likovno umetnost in oblikovanje (v nadaljevanju UL ALUO).

V nadaljevanju dokumenta so predstavljene možne lokacije v območju mesta Ljubljane, ki bi vsebinsko, finančno, časovno in prostorsko ustrezale programskim usmeritvam vseh treh umetniških akademij.

<sup>5</sup> Preliminarni amortizacijski načrt za nameravano zadolževanje v višini 2.782.861 EUR je predstavljen v Prilogi, ki se bo dokončno oblikoval po pridobitvi najoptimalnejšega kreditodajalca.

## 1.1. RAZVOJ SLOVENSKE KULTURE

Kultura je tista bivanjska lastnost, ki na neizbrisljiv način zaznamuje skupnost in z vsemi svojimi sestavinami tudi določa prepoznavnost njene identitete. Kultura je v prvi vrsti pomembna za notranji razvoj skupnosti, za razvijanje kulture medsebojnih odnosov, zaupanja in tiste življenjske kvalitete, ki je pogoj vsakega pozitivnega razvoja. V vseh civilizacijah kultura na vseh področjih življenja pogojuje ustvarjalnost in napredek, s tem pa tudi obstoj in preživetje. Slovenska kulturna zgodovina jasno kaže smer kulturnega razvoja na Slovenskem v nekoliko ožjem smislu, in četudi v splošni zavesti pri nas doslej še niso dovolj znani in poudarjeni vsi dejavniki, ki so razvili slovensko govoreče prebivalstvo Slovenije do današnje kulturne stopnje, je danes vendarle splošno znano, da je prav kulturna rast prebivalstva zgradila trdno podlago za duhovni in materialni napredek prebivalstva.

Slovenski narod priznavamo kulturi izjemno vlogo pri oblikovanju naše nacionalne identitete, saj je ta zaradi odsotnosti lastne države, lastnih vladarjev in lastne politične avtonomije mogla rasti edino iz nje. Od Trubarjevega Katekizma dalje (leta 1550) so se v naši kulturi porodile mnoge duhovne pobude, ki so deželne identitete združile v nacionalno, da bi ta svojo polno uresničitev doživela z ustanovitvijo samostojne slovenske države. Skupaj s krepitvijo nacionalne identitete so se širile doživljajske in ustvarjalne zmožnosti pripadnikov slovenskih kulturnih krogov, ki so postajali vse bolj odprti in dovzetni tudi za tuje kulturne vplive.

Po vstopu Slovenije v Evropsko skupnost in NATO se je pomen kulture prej povečal kot zmanjšal, saj je kultura ostala eno maloštevilnih področij, na katerih smo ohranili polno suverenost. Ta je dejansko zelo majhna, saj smo izpostavljeni silovitemu prodoru globalne konzumeristične kulture, ki razgrajuje nacionalne kulture in jih nadomešča s poenotenjem mišljenjskih, doživljajskih in bivanjskih vzorcev. Tej unifikaciji, ki ni le kulturna in ekonomska, ampak prinaša tudi dolgoročne politične posledice, se moderne nacije upirajo z načrtnim spodbujanjem lastne kulture. Skrb sodobnih držav za umetnost in kulturo je zato kompleksna in raznolika, povsod pa vključuje tudi skrb za umetniško izobraževanje.

Kljub pomenu, ki ga Slovenci priznavamo svoji kulturi, doslej v Republiki Sloveniji ni bila uresničena nobena sistemska rešitev, ki bi univerzitetnemu izobraževanju za umetniške poklice zagotovila ustrezne pogoje za delo. Zato akademije UL kot najstarejše in najbolj uveljavljene ustanove za umetniško izobraževanje v državi še vedno delujejo v skrajno neprimernih prostorskih in finančnih pogojih, ki terjajo nujno izboljšanje.

## 1.2. PREDSTAVITEV UNIVERZE V LJUBLJANI

Čeprav so bile določene akademije (predvsem filozofska in teološka) ustanovljene že v 17. stoletju, je bila univerza, sprva pod imenom »Ecoles centrales«, prvič ustanovljena šele leta 1810 v času Napoleonovih Ilirskih provinc, a je bila kmalu za tem, ko si je Avstrija povrnila oblast nad Slovenijo, ukinjena.

Uradno je bila Univerza v Ljubljani (v nadaljevanju UL) ustanovljena 1. septembra 1919. Od same ustanovitve so bile vanjo vključene Filozofska fakulteta, Pravna fakulteta, Medicinska fakulteta, Tehniška fakulteta in Teološka fakulteta.

UL je največja in najboljša visokošolska in znanstveno raziskovalna ustanova v Republiki Sloveniji. V evropskem merilu predstavlja po številu študentov večjo, po številu zaposlenih pa srednje veliko visokošolsko institucijo.



Vir: UL, interni vir, junij 2014.

Je celovita Univerza, ki vključuje 23 fakultet in 3 umetniške akademije. Zaposluje 5.800 delavcev. Od tega je 2.717 učiteljev in sodelavcev, ki so večinoma registrirani tudi kot raziskovalci, 378 čistih raziskovalcev, 483 mladih raziskovalcev, drugi pa so strokovni, tehnični in administrativni sodelavci.

UL ima nedvomno največ koncentriranega raziskovalno razvojnega potenciala v državi. Na njej študira 58 % slovenskih podiplomskih in 64 % dodiplomskih študentov, od tega 72 % rednih in 44 % izrednih. Izvaja 67,5 % vseh akreditiranih dodiplomskih programov v državi. Slovenskemu prostoru daje več kot polovico diplomantov, več kot dve tretjini magistrstrov in specialistov in skoraj vse doktorje znanosti. V slovensko zakladnico znanja prispeva več kot polovico znanstvenih rezultatov.

Zavzema osrednje mesto, v veliki meri tudi zato, ker izvaja javno službo na področjih, ki so posebnega družbenega pomena, na primer skrb za nacionalno identiteto. Takšno vlogo želi ohraniti in utrditi tudi v prihodnje. Poleg tega pa se mora v večji meri kot doslej uveljaviti tudi v evropskem prostoru. To ji bo uspelo le, če se bo ustrezno odzvala na nevarnosti in priložnosti v spreminjajočem se domačem in tujem okolju in če bo znala izkoristiti svoje notranje prednosti ter odstraniti slabosti, ki so se začele kazati, deloma tudi zaradi njenega posebnega položaja v slovenskem prostoru.

Članice UL so:

- Akademija za glasbo, Stari trg 34, 1000 Ljubljana,
- Akademija za gledališče, radio, film in televizijo, Nazorjeva ulica 3, 1000 Ljubljana,
- Akademija za likovno umetnost in oblikovanje, Erjavčeva ulica 23, 1000 Ljubljana,
- Biotehniška fakulteta, Jamnikarjeva ulica 101, 1000 Ljubljana,
- Ekonomska fakulteta, Kardeljeva ploščad 17, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za arhitekturo, Zoisova ulica 12, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za družbene vede, Kardeljeva ploščad 5, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za elektrotehniko, Tržaška cesta 25, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za farmacijo, Aškerčeva cesta 7, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Jamova cesta 2, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Večna pot 113, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za matematiko in fiziko, Jadranska ulica 19, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za pomorstvo in promet, Pot pomorščakov 4, 6320 Portorož,
- Fakulteta za računalništvo in informatiko, Večna pot 113, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za socialno delo, Topniška ulica 31, 1000 Ljubljana,



- Fakulteta za strojništvo, Aškerčeva cesta 6, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za šport, Gortanova ulica 22, 1000 Ljubljana,
- Fakulteta za upravo, Gosarjeva ulica 5, 1000 Ljubljana,
- Medicinska fakulteta, Vrazov trg 2, 1000 Ljubljana,
- Naravoslovnotehniška fakulteta, Aškerčeva cesta 12, 1000 Ljubljana,
- Pedagoška fakulteta, Kardeljeva ploščad 16, 1000 Ljubljana,
- Pravna fakulteta, Poljanski nasip 2, 1000 Ljubljana,
- Teološka fakulteta, Poljanska cesta 4, 1000 Ljubljana,
- Veterinarska fakulteta, Gerbičeva ulica 60, 1000 Ljubljana,
- Zdravstvena fakulteta, Poljanska cesta 26/a, 1000 Ljubljana.

### 1.2.1. Poslanstvo UL

UL goji temeljno, aplikativno in razvojno raziskovanje ter si prizadeva dosegati odličnost in najvišjo kakovost ter izpolnjevati najvišja etična merila na vseh področjih znanosti, umetnosti. Na teh področjih skrbi za utrjevanje nacionalne samobitnosti, posebej z razvojem slovenske strokovne terminologije.

Na osnovi lastnega raziskovanja ter domačih in tujih raziskovalnih dosežkov izobražuje kritično misleče vrhunske znanstvenike, umetnike in strokovnjake, ki so usposobljeni za vodenje trajnostnega razvoja, ob upoštevanju izročila evropskega razsvetljenstva in humanizma ter ob upoštevanju človekovih pravic. Posebno skrb namenja razvoju talentov.

Spodbuja interdisciplinarni in multidisciplinarni študij. Izmenjuje svoje dosežke na področju znanosti in umetnosti z drugimi Univerzami in znanstvenoraziskovalnimi ustanovami. Tako prispeva svoj delež v slovensko in svetovno zakladnico znanja in iz nje prenaša znanje med študente in druge uporabnike.

Sodeluje z organizacijami iz gospodarstva in storitvenih dejavnosti v javnem in zasebnem sektorju, z državnimi organi, lokalnimi skupnostmi ter civilno družbo. S tem pospešuje uporabo svojih raziskovalnih in izobraževalnih dosežkov ter prispeva k družbenemu razvoju. Z dejavnim odzivanjem na dogajanja v svojem okolju predstavlja kritično vest družbe.

UL bo leta 2020 prepoznana, mednarodno odprta in odlična raziskovalna univerza, ki ustvarjalno prispeva h kakovosti življenja.

### 1.2.2. Vrednote UL

UL utrjuje akademsko skupnost profesorjev, raziskovalcev, študentov in drugih sodelavcev ter si prizadeva za svojo uveljavitev doma in v svetu. Svoje raziskovanje, izobraževanje, strokovno in javno delovanje ter razmerja med člani utemeljuje na vrednotah:

- ✓ akademske odličnosti oziroma zagotavljanja čim višje kakovosti,
- ✓ akademske svobode sodelavcev in študentov, posebej svobode ustvarjalnosti,
- ✓ avtonomije v odnosu do države, političnih strank, korporacij in verskih skupnosti,
- ✓ humanizma in človekovih pravic vključujoč enakost možnosti in solidarnost,
- ✓ etičnega in odgovornega odnosa do sveta.

### 1.2.3. Vizija UL

UL bo leta 2020 prepoznana, mednarodno odprta in odlična raziskovalna univerza, ki ustvarjalno prispeva h kakovosti življenja (Vir: Strategija Univerze v Ljubljani 2012-2020, Ljubljana 2012).



## 1.3. PRISPEVEK AKADEMIJ K SLOVENSKI KULTURI IN ŠIRŠEMU DRUŽBENEMU OKOLJU

### 1.3.1. UL ALUO

UL ALUO je bila ustanovljena leta 1945 kot Akademija upodablajočih umetnosti na podlagi prizadevanj tedaj vodilnih slovenskih umetnikov, ki so se bili izobrazili na različnih umetniških visokih šolah predvsem Srednje Evrope in so s tem že na začetku prinesli na novoustanovljeno šolo raznolike umetniške izkušnje in pristope. Zaradi položaja Slovenije v središču Evrope, kjer se križajo poti z vzhoda in zahoda, tudi današnji umetniki in znanstveniki, ki poučujejo na akademiji, s seboj prinašajo vplive iz različnih kulturnih prostorov, teorij in umetniških praks, ki sestavljajo produktivno matrico. Ta skupaj z dosedanjim odprtim razvojem likovne umetnosti v najširšem smislu predstavlja ogrodje za sedanje in prihodnje poučevanje, raziskovanje in umetniško dejavnost.

V svojem obstoju je UL ALUO večkrat spremenila oziroma dopolnila svoje ime, skladno z razvojem slovenske družbe pa se je tudi širila. Leta 1975 se je pridružila Univerzi v Ljubljani. Danes obsega pet oddelkov, v okviru katerih poteka študijski proces na področju likovne umetnosti, konservatorstva-restavratorstva ter oblikovanja.

Svoje poslanstvo izvaja skozi naslednje dejavnosti:

- Izvajanje univerzitetnih študijskih programov prve stopnje za temeljne umetniške poklice s področij slikarstva, kiparstva, industrijskega in unikatnega oblikovanja, oblikovanja vizualnih komunikacij ter konservatorstva-restavratorstva;
- Izvajanje magistrskih študijskih programov druge stopnje za temeljne umetniške poklice s področij slikarstva, kiparstva, industrijskega in unikatnega oblikovanja, oblikovanja vizualnih komunikacij ter konservatorstva-restavratorstva;
- Izvajanje aktivne umetniške in oblikovalske dejavnosti na področjih slikarstva, kiparstva, industrijskega in unikatnega oblikovanja, oblikovanja vizualnih komunikacij ter konservatorstva-restavratorstva doma in v tujini;
- Izvajanje raziskovalne in založniške dejavnosti na področju likovnih, konservatorsko-restavratorskih in oblikovalskih ved.

UL ALUO skozi pedagoško, raziskovalno in umetniško dejavnost participira k oblikovanju in posredovanju stališč in mnenj v javnem polju, sodeluje s kulturnimi institucijami, gospodarskimi in drugimi organizacijami, skrbi za razvoj področja pomembnega za narodno samobitnost in kulturo. Področje delovanja UL ALUO in vpetosti v prostor dokazuje z vsakoletnim evalvacijskim poročilom v katerem so predstavljena področja delovanja: sodelovanje na mednarodnih domačih in tujih natečajih, izvedba domačih in tujih razstavnih dogodkov, sodelovanje v raziskovalnih projektih, organizacija poletnih delavnic, itd.

V današnjem času lahko umetnost in kultura preko spodbujanja kreativnosti in iskanja inovativnih rešitev veliko prispevata k splošnemu razvoju družbe. UL ALUO se zato izrecno trudi oblikovati sodobne in kakovostne študijske programe, ki bodo vodili k izpeljavi naslednjih ciljev:

- Ohranitev vodilne vloge na področju izobraževanja in raziskovanja likovne umetnosti, oblikovanja in konservatorstva-restavratorstva v Sloveniji;
- Pospeševanje mednarodnega sodelovanja;
- Vzpostavitev tretjestopenjskega študija na področju umetnosti;
- Stalno vzdrževanje kompetitivnega polja raziskovanja in napredka na področjih, ki se poučujejo na akademiji;
- Povečevanje sodelovanja z ostalimi področji poučevanja in raziskovanja na univerzi in širše.



## **1.4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE**

### **1.4.1. UL ALUO**

Kljub temu, da akademija deluje v zastarelih, nenamenskih in delno tudi v zasilnih prostorih, je velika večina slovenskih likovnih umetnikov, oblikovalcev in konservatorjev-restavradorjev njenih diplomantov. Le-ti delujejo v nacionalnih in regionalnih kulturnih ustanovah, kot samostojni ustvarjalci slovenske umetnosti in podjetniki na oblikovalskem in restavratorsko-konservatorskem področju. Slednji predstavljajo ogrodje slovenske umetnosti in kulture.

Pri investicijskem vlaganju je akademija odvisna od zmožnosti in potencialov UL, saj sama ne premore lastnih sredstev za ta namen.

Kljub temu, da nivo in domet umetniške ustvarjalnosti ni v celoti odvisen od tehnologij, saj je izobraževanje na tem področju pretežno duhovnega in ne izključno materialnega karakterja, se kaže pomanjkanje na področju raziskovalnih projektov, laboratorijskega dela in sposobnosti za nosilno partnerstvo v mednarodnih in nacionalnih projektih.

Prva posledica odlašanja z urejanjem prostorske problematike je razvojno zaostajanje v globalizirajočem se svetu. Tudi njena fleksibilnost in prilagodljivost ne zadostujeta. Ker akademije deluje na več (najmanj petih) lokacijah, je posledica tega slabša komunikacija in manj interdisciplinarnega dela. Tudi razvoj bolonjskega študija zahteva posodobitve in izboljšave, tako prostorske kot metodološke (velika izbirljivost pri predmetih npr.).

## **2. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO**

### **2.1. ANALIZA SEDANJE SITUACIJE IN POTREBE ŠIRŠEGA DRUŽBENEGA OKOLJA**

#### **2.1.1. UL ALUO**

UL ALUO trenutno deluje na petih lokacijah po Ljubljani in sicer:

- na Erjavčevi 23 (slikarstvo, kiparstvo in dekanat),
- na Svetčevi 1 in na Kongresnem trgu 12 (restavratorstvo),
- na Tržaški cesti (video),
- na Dolenjski cesti 83 (oblikovanje).



Takšna razpršenost zelo otežuje izvajanje študijske dejavnosti tako profesorjem, kot študentom, povezovanje programov in racionalno izkoriščanje tehničnih zmogljivosti.

## **2.2. ANALIZA PRIHODNJE SITUACIJE IN POTREBE ŠIRŠEGA DRUŽBENEGA OKOLJA**

Investicija v preselitev dejavnosti vseh treh umetniških akademij UL AG, UL AGRFT in UL ALUO v nove prostore je nujno potrebna in smotrna. S tem bi končali prostorsko problematiko, s katero se navedene umetniške akademije soočajo že vsa leta delovanja.

Z vidika zagotovitve potrebnih prostorskih površin je investicija upravičena in nujno potrebna, saj bodo s tem zagotovljeni pogoji za izvajanje izobraževalne in raziskovalne dejavnosti vseh treh umetniških akademij.

Z uresničitvijo investicije se bodo tako dosegli naslednji cilji:

- ✓ Reševanje problematike pomanjkanja prostorov za izobraževanje študentov ter za izvedbo delovnih procesov zaposlenih na UL AG, UL AGRFT in UL ALUO;
- ✓ Zagotovitev ustreznih prostorskih pogojev za študente ter jim s tem omogočiti lažji študij in osebno intelektualno rast;
- ✓ Zagotovitev prostora, ki bo kulturno središče mladih ustvarjalcev na področju likovnih umetnosti, oblikovanja, gledališča, filma, glasbe, itd.;
- ✓ Zagotovitev prostora, ki bo združil ogromen ustvarjalni potencial, ki bi dobil priložnost ne le za poglobljen študij, temveč tudi za preverjanje svojega ustvarjanja pred občinstvom;
- ✓ Omogočiti povezovanje posameznih študijskih programov vseh treh umetniških akademij;
- ✓ Omogočiti študentom pogoje za raznovrstne obštudijske aktivnosti in za druženje;
- ✓ Vzpostavitev prostorskih možnosti, oziroma realizirati investicijo, ki bo vzdržna na daljše časovno obdobje,
- ✓ Vzpostavitev okolja, ki bo omogočalo vsem trem umetniškim akademijam izvajanje dejavnosti na visokem in sodobnem nivoju ter vzpostavljalo okolje novih razvojnih možnosti kakor tudi ustvarjalo morebitne sinergijske priložnosti,
- ✓ Izpolniti določene standarde in normative za izvajanje študijskih programov po Bolonjski deklaraciji;
- ✓ Povečati in ohraniti vrednost stvarnega premoženja v lasti Republike Slovenije in v upravljanju UL;
- ✓ Izboljšati poslovni izid UL AG, UL AGRFT in UL ALUO, saj se bodo s tem bistveno zmanjšali stroški najemnine;
- ✓ Povečati izkoristek obstoječih kadrovskih in materialnih virov v UL AG, UL AGRFT in UL ALUO;
- ✓ Vplivati na popularizacijo študija, ki jo nudijo UL AG, UL AGRFT in UL ALUO.

## **2.3. USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI**

Investicija v zagotovitev potrebnih prostorov za izvajanje osnovne dejavnosti UL AG, UL AGRFT in UL ALUO, je usklajena z naslednjimi dokumenti:

1. Dogovor o prostorski rešitvi treh akademij Univerze v Ljubljani z dne 24. 2. 2014;
2. Pismo o nameri o sodelovanju pri reševanju prostorske problematike umetniških akademij s strani Rektorata UL, Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport in Ministrstva za kulturo z dne 27. 2. 2014;
3. Nacionalni program za kulturo 2014-2017;
4. Strategija razvoja Slovenije (SRS);
5. Resolucija o Nacionalnem programu visokega šolstva 2011-2020;
6. Strategija Univerze v Ljubljani 2012-2020.



Dogovor o prostorski rešitvi treh akademij Univerze v Ljubljani z dne 24. 2. 2014 in Pismo o nameri o sodelovanju pri reševanju prostorske problematike umetniških akademij s strani Rektorata UL, Ministrstva za izobraževanje, znanost in šport in Ministrstva za kulturo z dne 27. 2. 2014:

Rektorat UL se je skupaj z UL AG, UL AGRFT in UL ALUO dogovoril za iskanje rešitve za prostore treh akademij, in sicer potrebno je:

- poiskati nove možnosti v ožjem mestnem središču (kamor umetniške akademije tudi sodijo) in jih opredeliti kot dolgoročne rešitve,
- oceniti realne možnosti izvedbe projekta treh akademij na Roški cesti glede na ovire pri pridobivanju zemljišča in urejanju komunalne infrastrukture, pri zagotavljanju finančnih sredstev za investicijo samo in kasneje tudi za stroške poslovanja v novih prostorih (davke na nepremičnine, obratovalni stroški in stroški vzdrževanja objektov),
- upoštevati čas, ki bo potreben, da bo prostorska problematika akademij dolgoročno rešena.

#### Nacionalni program za kulturo 2014-2017:

Nacionalni program za kulturo (2014-2017) je strateški dokument razvojnega načrtovanja kulturne politike. Slovenska kultura ima še veliko možnosti za izboljšanje stanja in nadaljnji razvoj trgov, poleg tega pa je ravno večanje dostopnosti kakovostne kulturne vsebine vselej izredno zahtevno, saj predpostavlja optimalno delovanje celotnega sistema kulture (od kakovostne produkcije do dobro delujoče kulturne infrastrukture, uspešnega nagovarjanja ciljnih občinstev, razvitih projektov kulturno-umetništne vzgoje, uspešne promocije programov itd.).

#### Strategija razvoja Slovenije (SRS):

Projekt prispeva k ciljem prve razvojne prioritete, spodbujanje tehnološkega razvoja na področjih, kjer imamo konkurenčne prednosti ter spodbujanje naložb in strateških projektov, ki pozitivno učinkujejo na regionalni in mednarodni ravni. V to področje vsekakor sodi delovanje UL ALUO.

#### Resolucija o Nacionalnem programu visokega šolstva 2011-2020:

Znanje je javno dobro, visoko šolstvo je javna odgovornost. Temeljni vlogi visokošolskega izobraževanja v družbi sta predvsem krepitev in opolnomočenje državljanov za osebni razvoj, poklicno kariero in aktivno državljanstvo ter za duhovni, socialni, umetniški in kulturni ter ekonomski razvoj skupnosti. Zato visoko šolstvo in z njim povezano znanstveno raziskovanje postavljamo v jedro razvojnih ambicij Republike Slovenije. Visokošolsko izobraževanje je za Republiko Slovenijo prednostno, še posebej v sedanjem zahtevnem obdobju svetovne gospodarske krize.

Zagotovljen bo celovit razvoj vseh študijskih, znanstvenoraziskovalnih, umetniških in strokovnih področij v slovenskem visokošolskem prostoru.

Med temeljnimi cilji vsekakor spada tudi zagotovitev ustreznih delovnih pogojev za Umetniške akademije UL.

#### Strategija Univerze v Ljubljani 2012-2020:

UL se je prostorsko razvijala dokaj stihijno. Tako so njeni prostori razpršeni po celem mestu, kar Ljubljani daje poseben pečat mladosti univerzitetnega mesta. Fakulteta za pomorstvo in promet deluje v Portorožu, nekaj enot drugih članic pa tudi v drugih slovenskih središčih. To vpliva na manjšo stopnjo povezanosti med fakultetami in programi in zmanjšuje sinergijo, ki jo ponuja raznolikost in koncentracija osebja ter študentov.

Prihodnji razvoj UL ne sme biti podrejen prostorskim razmeram, temveč mora univerza dejavno načrtovati tudi prostorske pogoje svojega delovanja. Med najpomembnejšimi za prihodnje obdobje spada tudi predmetna investicija, in sicer kot usmeritev 3.1.4. »Izgradnja novih prostorov za umetniške akademije za Roško cesto«.

Poleg investicije v izgradnjo novih prostorov za umetniške akademije za Roško cesto, predmetni dokument obravnava tudi druge možne lokacije izvedbe investicije.

## **2.4. ANALIZA VPLIVA POVPRASEVANJA PO POKLICIH S PODROČJA KULTURE**

### **2.4.1. UL ALUO**

UL ALUO načrtno ne zbira podatkov o dejavnosti diplomantov po zaključku študija. Število diplomantov je majhno, zaposlujejo se na področju muzejsko-galerijskih dejavnosti, v institucijah, ki se ukvarjajo z varovanjem kulturne dediščine, industriji, oblikovalskih studiij, oziroma imajo status samozaposlenega na področju kulture in so vpisani v razvid na Ministrstvu za kulturo. Število razpisanih mest za vpis in posledično diplomantov je majhno, zato posebna skrb za ohranjanje stikov niti ni potrebna. Diplomanti se zaradi majhnega prostora delovanja pogosto srečujejo, povezujejo pa jih tudi stanovska društva, v katerih so aktivno udeleženi tudi pedagogi UL ALUO. Dosežke svojih diplomantov akademija spremlja tudi preko sodelovanja z javnimi zavodi, privatnimi galerijami in drugimi organizacijami v katerih delujejo.

UL ALUO oblikuje poklice na področju likovne umetnosti, konservatorstva-restavratorstva in oblikovanja. Študent si pridobi poklic umetniške narave, ki ni poklic z določenim delovnim mestom in ni formiran kot sistemski. Značilnosti tega poklica je samostojno umetniško delo. Podobno se lahko opredeli tudi ostala področja (konservatorstvo-restavratorstvo, oblikovanje), ki pa sta v primerjavi s poklicem na področju likovne umetnosti bolj neposredno povezana z zaposlovanjem v gospodarskem in kulturnem okolju.

Povpraševanja po poklicih, ki jih pokriva UL ALUO torej ne more izhajati zgolj iz zaposlitvenih potreb, temveč je potrebno upoštevati predvsem vpetost dejavnosti v različne stroke ter poudarek na samostojni produkciji lastnih del ter izražanju kreativnih zamisli.

Poklic na področju umetnosti je zakonsko urejen z Uredbo za vpis v razvid samostojnih delavcev v kulturi.

## **2.5. ANALIZA PRIMERJAVE STANJA V SOSEDNIH DRŽAVAH**

### **2.5.1. UL ALUO**

Pri načrtovanju prostorskih potreb in namembnosti akademija izhaja iz stroke in obstoječega stanja umeščenosti UL ALUO v mestno infrastrukturo. Pedagoški, umetniški in raziskovalni proces akademije je neposredno povezan z različnimi institucijami (galerije, muzeji, fakultete, drugi javni zavodi, itd.), kot z dogajanjem v javnem prostoru (organizacija razstav, javnih dogodkov – Triada).

Določen del študijskega procesa (praktično usposabljanje, udeležba na predavanjih na drugih fakultetah) se odvija tesno v povezavi z javnimi institucijami.

Največ primerjav s sorodnimi institucijami je akademija pridobila na podlagi študijskih obiskov ter povratnih informacij s strani študentov, ki so obiskovali tuje akademije v času študijske izmenjave. Primerjalno se lahko reče, da so vse tuje akademije opremljene, poleg predavalnic, s prostori, ki zagotavljajo nemoteno izvajanje specifik (ateljejsko delo) ter s tehničnimi prostori in delavnicami, ki so osnova za prenos in preizkušanje znanja v praksi. Prav tako je potrebno omeniti, da prostorske zahteve za poklice pogojuje stroka, kar nujno pomeni prepletanje prostorov različnih namembnosti.

Univerzitetne in druge institucije s strokovnih področij, s katerimi je UL ALUO sodelovala na različne načine (strokovne, pedagoške izmenjave) in imela priložnost primerjati prostorske razmere so:

- National Institute of Design, Ahmadabad, Indija,
- Accademia Belle Arti di Lecce, Italija,
- Univerzitet Singidunum, Fakultet za medije i komunikacijo, Beograd, Srbija,
- Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, Studij dizajna, Zagreb, Hrvaška,
- Glasgow School of Art, Škotska, Velika Britanija,
- Sveučilište u Zagrebu, Akademija likovnih umjetnosti, Zagreb, Hrvaška,
- İzmir Ekonomi Üniversitesi, Turčija,

- Sveučilište u Splitu, Umjetnička akademija, Split, Hrvaška,
- Istituto Europeo di Design, Milano, Rim, Italija,
- Akademija likovnih umjetnosti Sarajevo, Bosna in Hercegovina,
- Istituto Universitario Di Architettura di Venezia, Benetke, Italija,
- Univerzitet Crne Gore, Fakulteta likovnih umjetnosti, Cetinje, Črna Gora,
- Staatliche Akademie der Bildenden Künste Stuttgart, Nemčija,
- Aalto University School of Art and Design, Aalto, Finska

Vse akademije in fakultete zagotavljajo izvajanje študijskega procesa z naslednjo infrastrukturo:

- ateljejskimi prostori,
- laboratoriji,
- tehničnimi delavnicami,
- depoji,
- predavalnicami,
- knjižnico,
- računalniško infrastrukturo,
- kabineti.

Glede na umeščenost programov znotraj fakultet ali umetniških akademij je obseg tehničnih delavnic in laboratorijev različen.

### 3. PROSTORSKA ANALIZA

Na podlagi poslanstva vseh treh akademij Univerze v Ljubljani ter njihove vloge v kulturi, mestnem življenju in izobraževanju, so bili kot temelj objektivne, vrednostno nevtralne in dolgoročno strateške odločitve izbrani naslednji ključni kriteriji:

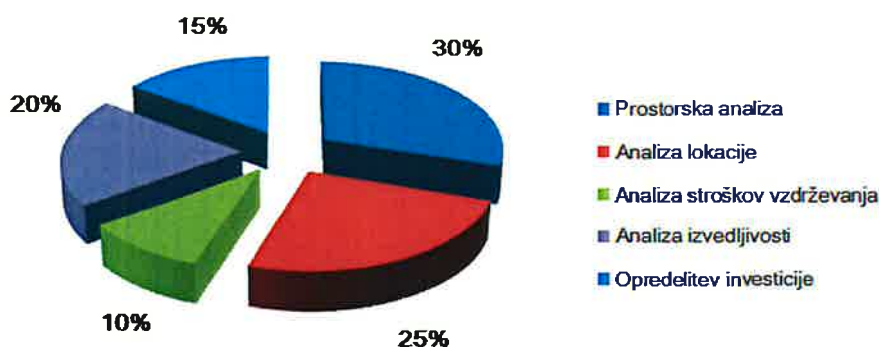
- ✓ zadostitev prostorskim zahtevam posameznih akademij,
- ✓ ustreznost lokacije izvajanja programa izobraževanja v odnosu do dostopnosti, promocije in navezovanja na širše kulturno življenje mesta in družbe,
- ✓ upoštevanje trajnostnih načel mobilnosti in navezave na javni potniški promet,
- ✓ višina investicije,
- ✓ predviden čas zaključka investicije in možnosti selitve programov v nove prostore ter
- ✓ preučitev kritičnih in potencialnih ovir, ki lahko nastopijo tekom izvajanja investicije.

Analiza je bila razdeljena na tri temeljne sklope: prostorska, lokacijska in obratovalna analiza (obdelani v poglavju 4), analiza izvedbene in lastniške izvedljivosti (poglavje 5) in investicijska analiza (poglavje 7). Z namenom objektivne določitve najbolj primernih investicij za vsako akademijo posebej, je bilo za vsak sklop določeno točkovanje po naslednjem ključu:

| Pogoj | Analiza            | Maksimalno št. točk |
|-------|--------------------|---------------------|
| 1     | Prostorska analiza | 30                  |

|        |                              |     |
|--------|------------------------------|-----|
| 2      | Analiza lokacije             | 25  |
| 3      | Analiza stroškov vzdrževanja | 10  |
| 4      | Analiza izvedljivosti        | 20  |
| 5      | Opredelitev investicije      | 15  |
| skupaj |                              | 100 |

Slika 2: Prikaz razdelitve kvalitativnih kriterijev za presojo investicije



Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Največje možno število točk, ki jih lahko določena investicijska varianta prejme je 100 točk. Zaradi programskih, lokacijskih in vsebinskih posebnosti, ki jih ima vsaka od akademij kakor tudi vsaka od investicijskih variant, je presoja v nadaljevanju dokumenta razdeljena za vsako akademijo posebej. Sklep v poglavju 8 poda končno oceno optimalnih variant investicije in navedbo ovir, ki bi lahko nastopile pri njihovi izvedbi.

#### Analiza lokacije:

Poleg arhitekturne ustreznosti posameznih variant investicij so se preverile in razčlenile tudi njihove lokacijske značilnosti. Dostopnost, bližina kulturnih ustanov s sorodno vsebino, oddaljenost od javnega dogajanja, razpoložljiva parkirna mesta za zaposlene in obiskovalce, drugi potencialno moteči dejavniki in reprezentančnost stavbe so ključni kriteriji po katerih presojamo primernost posamezne lokacije.

Pri dostopnosti nas zanima oddaljenost in število postajališč potniškega prometa, povezanost s ključnimi avtobusnimi progami in vozlišči ter bližina postajališč izposojevalnic koles. Lokacije se med seboj primerja in večje število točk dobi tista lokacija, ki je najbolj dostopna.

Z oddaljenostjo od javnega dogajanja merimo bližino predvidne lokacije od predelov mesta, kjer se odvija živahno javno življenje. Ta kriterij je pomemben zato, ker omogoča akademiji, da s svojo promocijo, vidnostjo in pojavnostjo pritegne širšo javnost. Podobno kot zgoraj, so višje ocenjene lokacije, ki so bližje predelom mestnega dogajanja.

Z razpoložljivimi parkirnimi mesti ovrednotimo oddaljenost lokacije od javnih parkirišč ter možnost zagotovitve parkiranja za zaposlene v racionalnem okviru. Moteči dejavniki so različni vplivi iz neposredne bližine stavbe akademije, ki bi lahko motili izvajanje pedagoškega procesa. V analizah posebej navajamo, kateri dejavniki bi lahko bili moteči.

Reprezentančnost pa določa ali stavba v kateri bi lahko bila umeščena akademija s svojo lego, obliko, podobo, velikostjo ali pozicijo v uličnem prostoru predstavlja arhitekturni poudarek. Poudarjeni objekti lažje reprezentirajo pomembnost pričakovane vsebine.

#### Analiza stroškov vzdrževanja:



Projekcija predvidenih stroškov vzdrževanja posameznih variant investicije je izdelana kot seštevek predvidenega stroška vzdrževanja neto površine objekta ali objektov in stroška vzdrževanja fasadnega ovoja. S tem so bile v poštev vzete vse učinkovite površine objekta, ki jih je potrebno ogrevati, čistiti in obnavljati.

Ker največji del stroškov predstavlja predvsem ogrevanje, zato je skupni predvideni strošek vzdrževanja, ki upošteva le površine stavbe, pomnožen s faktorjem energetske učinkovitosti. Le ta je ocenjena na podlagi starosti stavbe, predvidenih posegov obnove in drugih eventualnih dejavnikov, ki vplivajo na predvideno porabo energije za ogrevanje.

### 3.1. UL ALUO

#### 3.1.1. Predstavitev sedanje lokacije UL ALUO

UL ALUO svojo dejavnost opravlja na naslednjih lokacijah:

- Oddelek za slikarstvo, Oddelek za kiparstvo, uprava - Erjavčeva 23, Ljubljana,
- Oddelek za oblikovanje vizualnih komunikacij, Oddelek za industrijsko oblikovanje in unikatno oblikovanje – Dolenjska cesta 83, Ljubljana,
- atelje Oddelka za restavratorstvo, Svetčeva 1, Ljubljana,
- atelje Oddelka za restavratorstvo na Kongresnem trgu 12, Ljubljana (UL),
- atelje za podiplomske študente slikarstva na Tobačni 2, Ljubljana,
- atelje video in novi mediji, Trubarjeva 63, Ljubljana.

Pri svojem delu se vezano na zgoraj navedene prostore sooča s številnimi operativnimi, logističnimi in prostorskimi stiskami med katerimi posebej izpostavljamo:

- 1) Razdrobljenost: študenti so zaradi menjavanja lokacij predavanj še dodatno obremenjeni, študentom oblikovalskih oddelkov je otežkočen tudi stik z upravo.
- 2) Tehnična neprimernost: zahteve modernega študija daleč presegajo tehnično opremljenost, ki jim UL ALUO ponuja. Študenti so vezani na uporabo lastnih pripomočkov, kar jih postavlja v neenak položaj vezan na okoliščine iz katerih prihajajo.
- 3) Pomanjkanje prostora: Tehnična neopremljenost je vezana tudi na pomanjkanje prostora.
- 4) Neekonomičnost: poslovanja zaradi razdrobljenosti (podvajanje stroškov, itd.).

Akademija se s navedenimi problemi sooča že vrsto let. UL ALUO kljub vsem težavam napreduje, predvsem zaradi osebnih, največkrat volonterskih, angažmajev posameznih profesorjev in študentov. Kvaliteto UL ALUO vzdržuje, je pa v času globalizacijskih pritiskov in tržnih segmentov, ki se vse bolj vrivajo v študijski sistem Slovenije, vsekakor nujno, da UL ALUO za nemoten razvoj svojih panog pridobi ustreznejše prostore.

#### 3.1.2. Analiza prostorskih potreb UL ALUO

Izobraževanje na UL ALUO temelji na individualnem praktičnem delu študentov. Zato največji in najpomembnejši del predstavljajo t.i. ateljeji za različne oblike dela, slikarski, kiparski, grafični, restavratorski, oblikovalski, itd. K ateljejem sodijo tudi različni depoji za sprotno hranjenje materiala in študentskih del. Enako pomemben del predstavljalo tudi različne vrste specializiranih delavnic za steklarstvo, lončarstvo, kovinarstvo, mizarstvo, restavratorstvo, ipd. Skupinski frontalni pouk se izvaja v predavalnicah in specializiranih učilnicah različnih velikosti, od 30 do 150 slušateljev. Akademija se širši javnosti predstavlja z različnimi galerijskimi in produkcijskimi prostori večjih dimenzij. Med običajne prostorske potrebe primerljive z ostalimi fakultetami in akademijami sodijo še kabineti, knjižnica ter servisno tehnični prostori.



Površine komunikacij, tehničnih prostorov in vzdrževanja so ocenjene na podlagi sorodnih tipov stavb. Teh prostorov ne štejemo k uporabni neto površini. Bruto površina pa vključuje tudi površino gradbenih elementov (sten, stebrov, instalacijskih jaškov, itd.) in je prav tako ocenjena. Prostorske potrebe so navedene v programski nalogi UL ALUO.

V primeru gradnje izven strogega mestnega središča je skladno z določili OPN MOL potrebno zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest. Glede na površino stavbe so bile k investiciji opsijsko prištete tudi površine za zagotovitev parkiranja.

Tabela 2: Prikaz prostorskih potreb ALUO, neto površine po vsebinskih sklopi

| Prostori po sklopih            | Neto                       |
|--------------------------------|----------------------------|
| Ateljeji                       | 2.162 m <sup>2</sup>       |
| Predavalnice                   | 490 m <sup>2</sup>         |
| Delavnice                      | 1.250 m <sup>2</sup>       |
| Kabineti                       | 440 m <sup>2</sup>         |
| Depoji                         | 400 m <sup>2</sup>         |
| Skupni prostori                | 890 m <sup>2</sup>         |
| Administracija                 | 194 m <sup>2</sup>         |
| Servis, ostalo in komunikacije | 1.314 m <sup>2</sup>       |
| Zunanje površine               | 245 m <sup>2</sup>         |
| <b>Skupaj</b>                  | <b>7.385 m<sup>2</sup></b> |

Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Tabela 3: Prikaz prostorskih potreb ALUO, rekapitulacija bruto, neto in neto uporabnih površin

| Vrsta površine                | Neto                       |
|-------------------------------|----------------------------|
| bruto površina z garažo       | 12.657 m <sup>2</sup>      |
| bruto površina                | 8.493 m <sup>2</sup>       |
| neto površina garaže          | 3.621 m <sup>2</sup>       |
| št. PM - širši center Lj.     | 142                        |
| št. PM - ožji center Lj.      | 0                          |
| neto površina                 | 7.385 m <sup>2</sup>       |
| <b>neto uporabna površina</b> | <b>6.071 m<sup>2</sup></b> |

Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

### 3.1.3. Predstavitev projekta na lokaciji Roška

#### 3.1.3.1. Novogradnja UL ALUO na Roški

Lokacija je navedena v poglavju 4.1.3.1 »Novogradnja UL AG na Roški – samostojno« in zato ne bo ponovno izpostavljena.

Tabela 4: Novogradnja UL ALUO na Roški

|    | nepremičnina                                 | območje 3A Roška      | op  | v | lastniška parcela                        | op  | v |
|----|----------------------------------------------|-----------------------|-----|---|------------------------------------------|-----|---|
| a. | št. parcele oz. parcel                       | 172/20, k.o. 1727     |     |   | 172/23, k.o. 1727                        |     |   |
| b. | skupna velikost parcel                       | 30.410 m <sup>2</sup> | (a) |   | 1.109 m <sup>2</sup>                     | (a) |   |
| c. | trenutno lastništvo                          | UL                    | (a) |   | trenutno UL - postopek denacionalizacije | (a) |   |
| d. | možen delež odkupa objekta                   | /                     |     |   | /                                        |     |   |
| e. | skupna zazidana površina obstoječih objektov | 300 m <sup>2</sup>    | (a) |   | /                                        |     |   |
| f. | bruto tlorisna površina obstoječih objektov  | 170 m <sup>2</sup>    | (a) |   | /                                        |     |   |



|    |                                     |     |     |   |  |  |
|----|-------------------------------------|-----|-----|---|--|--|
| g. | največja višina obstoječih objektov | 9 m | (a) | / |  |  |
|----|-------------------------------------|-----|-----|---|--|--|

Opomba (a): Prostorski portal RS, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, GURS, podatki z dne 27. 5. 2014.

|    | nepremičnina                                                                  |   | območje 3A Roška in lastniška parcela      | op | v          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------|----|------------|
| a. | zazidana površina objekta                                                     |   | 10.440 m <sup>2</sup>                      | 5  | (b)        |
| b. | bruto tlorisna površina celotnega objekta                                     |   | 59.750 m <sup>2</sup>                      |    | (a)        |
| c. | bruto tlorisna površina dela UL akademije                                     |   | 31.670 m <sup>2</sup>                      | 3  | (a)<br>(b) |
| d. | delež UL akademije v partnerstvu                                              |   | 53%                                        | 3  | (b)        |
| e. | neto tlorisna površina dela UL akademije                                      |   | 23.480 m <sup>2</sup>                      | 3  | (b)        |
| f. | uporabna neto površina dela UL akademije                                      | 1 | 16.920 m <sup>2</sup>                      | 4  | (b)        |
| g. | struktura prostorov dela UL akademije                                         | 2 | mešana                                     |    | (b)        |
| h. | delež stavbe UL akademije glede na celotni kompleks variantnega predloga (1.) |   | 100%                                       |    |            |
| i. | bruto višina povprečne etaže v rabi UL akademije                              |   | 5                                          |    | (b)        |
| j. | število etaž celotnega objekta                                                |   | K2 + 1KM + 1K + P + PM + 1E + 2E + 3E + 4E |    | (a)<br>(b) |
| k. | število etaž v uporabi UL akademije                                           |   | K2 + 1KM + 1K + P + PM + 1E + 2E + 3E + 4E |    | (a)<br>(b) |

Opomba št. 1: brez komunikacij in servisnih prostorov (strojnice itd.).

Opomba št. 2: velika - površina nad 100 m<sup>2</sup>, srednja med 30 in 100 m<sup>2</sup>, drobna struktura pod 30 m<sup>2</sup> površine prostorov.

Opomba št. 3: delež akademije v skupnem partnerstvu je izračunan na osnovi podatkov, pridobljenih v navedenem viru in sicer po ključu: 100% delež prostorov v uporabi izključno UL ALUO; 71% delež prostorov v souporabi z UL AG, 68% delež v souporabi z UL AGRFT - pri souporabi se delež določi na podlagi razmerij med površinami prostorov, ki pripadajo izključno vsaki od treh akademij; 53% delež skupnih in javnih prostorov - ta se določi kot razmerje med površinami, ki jih zasedajo vsaka od posameznih akademij, izračunanih po prejšnjih dveh ključih - izračunan delež UL ALUO napram celoti je 53%.

Opomba št. 4: uporabna površina je izračunana kot 85 % delež neto površine brez javne garaže in zaklonišča.

Opomba št. 5: zazidana površina = bruto tlorisna površina pritličja.

Viri (a): Načrt arhitekture PGD za novogradnjo treh umetniških akademij na lokaciji "Roška", 2010.

Viri (b): Novelacija predinvesticijske zasnove za Umetniške akademije UL, Ljubljana, april 2009. Izdelana novelacija predinvesticijske zasnove se nanaša na vse Umetniške akademije, ki bi bile umeščene na skupno lokacijo Roška.

### 3.1.4. Prostorska analiza variant investicije UL ALUO

S prostorsko analizo so bile podrobno razčlenjene vse variante investicije. Pozornost analize je bila usmerjena predvsem v dejansko neto uporabno površino obstoječih stavb in predvidenih novogradenj, višino prostorov in njihovo strukturo (večji, srednji in manjši prostori). Razpoložljive neto uporabne površine so bile primerjane z izkazanimi prostorskimi potrebami. Vse variante investicije so na koncu poglavja primerjalno ovrednotene z vidika izpolnitve prostorskih potreb.

#### 3.1.4.1. Samostojni objekt UL ALUO na Roški

Lokacija samostojnega objekta na Roški je predstavljena v točki 4.1.4.1. »Samostojni objekt UL AG na Roški« in zato ne bo ponovno prikazana.

Tabela 5: Samostojni objekt UL ALUO na Roški

|    | nepremičnina               | območje 3A Roška      | op  | v |
|----|----------------------------|-----------------------|-----|---|
| a. | št. parcele oz. parcel     | 172/20, k.o. 1727     |     |   |
| b. | skupna velikost parcel     | 30.410 m <sup>2</sup> | (a) |   |
| c. | trenutno lastništvo        | UL                    |     |   |
| d. | možen delež odkupa objekta | /                     |     |   |



|    |                                              |                    |     |  |
|----|----------------------------------------------|--------------------|-----|--|
| e. | skupna zazidana površina obstoječih objektov | 300 m <sup>2</sup> | (a) |  |
| f. | bruto tlorisna površina obstoječih objektov  | 170 m <sup>2</sup> | (a) |  |
| g. | največja višina obstoječih objektov          | 9 m                | (a) |  |

Viri (a): Prostorski portal RS, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, GURS, podatki z dne 27.5.2014.

|    | nepremičnina                                                                  |   | območje 3A Roška      | op  | v   |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------|-----|-----|
| a. | zazidana površina objekta                                                     |   | 2.120 m <sup>2</sup>  | 6   |     |
| b. | bruto tlorisna površina celotnega objekta                                     |   | 12.750 m <sup>2</sup> | 3,4 | (a) |
| c. | bruto tlorisna površina dela UL akademije                                     |   | 12.750 m <sup>2</sup> | 3,4 | (a) |
| d. | delež UL akademije v partnerstvu                                              |   | 100%                  |     |     |
| e. | neto tlorisna površina dela UL akademije                                      |   | 10.760 m <sup>2</sup> | 7   | (a) |
| f. | uporabna neto površina dela UL akademije                                      | 1 | 6.070 m <sup>2</sup>  | 8   | (a) |
| g. | struktura prostorov dela UL akademije                                         | 2 | srednja               |     |     |
| h. | delež stavbe UL akademije glede na celotni kompleks variantnega predloga (2.) |   | 100%                  |     |     |
| i. | bruto višina povprečne etaže v rabi UL akademije                              |   | 5                     | 5   |     |
| j. | število etaž celotnega objekta                                                |   | K1 + P + E1 + E2 + E3 | 5   |     |
| k. | število etaž v uporabi UL akademije                                           |   | K1 + P + E1 + E2 + E3 | 5   |     |

Opomba št. 1: brez komunikacij in servisnih prostorov (strojnice itd.).

Opomba št. 2: velika - površina nad 100 m<sup>2</sup>, srednja med 30 in 100 m<sup>2</sup>, drobna struktura pod 30 m<sup>2</sup> površine prostorov.

Opomba št. 3: površine so določene na osnovi ocene potrebnih površin za izvajanje programa akademije.

Opomba št. 4: v BTP je upoštevanih tudi 4.260 m<sup>2</sup> bruto površine, ki je potrebne za 142 parkirnih mest v parkirni coni širšega mestnega središča za visokošolske ustanove, določenih v OPN Ljubljana, spremembe 2012.

Opomba št. 5: Število in višina etaž je povzeto po projektu novogradnje za vse tri umetniške akademije, ki ga je izdelalo arhitekturno podjetje Ravnikar-Potokar d.o.o., leto 2010.

Opomba št. 6: Zazidana površina je izračunana tako, da je BTP (brez garažnega dela v kleti) razdeljena na nadzemne štiri etaže).

Opomba št. 7: Neto tlorisna površina je izračunana kot seštevek neto površine, ki je povzeta v navedenem viru in neto površine garaže, ki predstavlja 85 % delež BTP garaže.

Opomba št. 8: Uporabna neto tlorisna površina je izračunana kot 85 % delež bruto tlorisne površine, ki ji je bila predhodno odšteta BTP garaže.

Viri (a): Programska analiza UL ALUO, maj 2014, vir UL ALUO.

#### 3.1.4.2. DOPOLNITEV - Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

Del stavb na obravnavani lokaciji je že danes v uporabi UL ALUO. Nahaja se ob Erjavčevi cesti, na poti proti študentskem naselju v Rožni dolini. Predstavlja pomemben člen v nizu kulturnih stavb ob Prešernovi cesti (Narodna in moderna galerija, Narodni muzej, Cankarjev dom). Obstoječa stavba, ki je tudi spomeniško zaščitena, se ohranja, današnja paviljonska dozidava UL ALUO in Gledališke delavnice pa se nadomestijo z novim ustreznim prizidkom, prilagojenim tako programu akademije, kot tudi urbanizmu in višini okoliških stavb.

V prvotno izdelanem Dokumentu identifikacije investicijskega projekta s študijo prostorskih možnosti je varianta prenove stavbe na Erjavčevi s prizidkom obravnavana fazno. V skladu z dopolnitvijo dokumenta iz maja 2015, se bo celotna investicija izvedla enotno kar pomeni, da bi se celoten UL ALUO preselil iz trenutnih prostorov na Erjavčevi ter v času izvedbe prenove obstoječe stavbe na Erjavčevi ter gradnje prizidka, svojo dejavnost opravljal na začasni lokaciji na Dolenjski cesti.

Slika 3: Prikaz prenove stavbe na Erjavčevi s prizidkom



Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Tabela 6: Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

|              |                     |    |   |                |    |   |                 |    |   |                      |    |   |
|--------------|---------------------|----|---|----------------|----|---|-----------------|----|---|----------------------|----|---|
| nepremičnina | stavba na Erjavčevi | op | v | stari prizidek | op | v | funk. zemljišče | op | v | gledališke delavnice | op | v |
|--------------|---------------------|----|---|----------------|----|---|-----------------|----|---|----------------------|----|---|



|    |                                              |                                             |     |  |                      |     |     |                    |   |     |                      |     |     |
|----|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-----|--|----------------------|-----|-----|--------------------|---|-----|----------------------|-----|-----|
| a. | št. parcele oz. parcel                       | 192/1, 192/4, 192/5, 192/6, 46/6, k.o. 1721 |     |  | 192/3, k.o. 1721     |     |     | 90/38, k.o. 1721   |   |     | *90/2, k.o. 1721     |     |     |
| b. | skupna velikost parcel                       | 1.230 m <sup>2</sup>                        | (b) |  | 491 m <sup>2</sup>   | (b) |     | 560 m <sup>2</sup> | 1 | (b) | 1.380 m <sup>2</sup> | (b) |     |
| c. | trenutno lastništvo /upravljavec             | UL ALUO                                     | (b) |  | UL ALUO              | (b) |     | MOL                |   | (b) | Republika Slovenija  |     |     |
| d. | možen delež odkupa objekta                   | 100%                                        |     |  | 100%                 |     |     | /                  |   |     | 100%                 |     |     |
| e. | skupna zazidana površina obstoječih objektov | 290 m <sup>2</sup>                          | (a) |  | 490 m <sup>2</sup>   | (b) |     | /                  |   |     | 1.120 m <sup>2</sup> | (b) |     |
| f. | bruto tlorisna površina obstoječih objektov  | 1.520 m <sup>2</sup>                        | (a) |  | 1.810 m <sup>2</sup> | 2   | (b) | /                  |   |     | 1.950 m <sup>2</sup> | 2   | (b) |
| g. | največja višina obstoječih objektov          | 24 m                                        | (b) |  | 17 m                 | (b) |     | /                  |   |     | 17 m                 | (b) |     |

Opomba št. 1: UL ALUO bi potrebovala le del nepozidanega zemljišča dotične parcele.

Opomba št. 2: bruto tlorisna površina objekta je preračunana iz pridobljenega podatka o neto tlorisni površini po formuli: bruto = neto \* 1,15.

Viri (a): Kopija načrta iz leta 1894, tedanji Erjavčeva 19 in 21, Zgodovinski arhiv Ljubljana.

Viri (b): Prostorski portal RS, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, GURS, podatki z dne 27.5.2014.

|    | nepremičnina                                                                       |   | stavba na Erjavčevi  | op | v   | nov prizidek         | op | v   | funk. zemljišče | op | v |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|---|----------------------|----|-----|----------------------|----|-----|-----------------|----|---|
| a. | zazidana površina objekta                                                          |   | 290 m <sup>2</sup>   |    | (a) | 1.550 m <sup>2</sup> |    | (c) |                 |    |   |
| b. | bruto tlorisna površina celotnega objekta                                          |   | 1.520 m <sup>2</sup> |    | (a) | 8.470 m <sup>2</sup> |    | (c) |                 |    |   |
| c. | bruto tlorisna površina dela UL akademije                                          |   | 1.520 m <sup>2</sup> |    | (a) | 8.470 m <sup>2</sup> |    | (c) |                 |    |   |
| d. | delež UL akademije v partnerstvu                                                   |   | 100%                 |    | (a) | 100%                 |    | (c) |                 |    |   |
| e. | neto tlorisna površina dela UL akademije                                           |   | 1.150 m <sup>2</sup> |    | (a) | 7.200 m <sup>2</sup> |    | (c) |                 |    |   |
| f. | uporabna neto površina dela UL akademije                                           | 1 | 790 m <sup>2</sup>   |    | (a) | 6.010 m <sup>2</sup> |    | (c) |                 |    |   |
| g. | struktura prostorov dela UL akademije                                              | 2 | drobna               |    | (a) | srednja              |    | (c) |                 |    |   |
| h. | delež stavbe UL akademije glede na celotni kompleks variantnega predloga (3. + 4.) |   | 15%                  |    | (a) | 85%                  |    | (c) |                 |    |   |
| i. | bruto višina povprečne etaže v rabi UL akademije                                   |   | 4                    |    | (a) | 4                    |    | (c) |                 |    |   |



|    |                                     |  |                                |     |                                    |     |  |  |  |
|----|-------------------------------------|--|--------------------------------|-----|------------------------------------|-----|--|--|--|
| j. | število etaž celotnega objekta      |  | K1 + VP + E1 + E2<br>+ E3 + PS | (a) | K1 + P + E1 + E2 +<br>E3 + E4 + E5 | (c) |  |  |  |
| k. | število etaž v uporabi UL akademije |  | K1 + VP + E1 + E2<br>+ E3 + PS | (a) | K1 + P + E1 + E2 +<br>E3 + E4 + E5 | (c) |  |  |  |

Opomba št. 1: brez komunikacij in servisnih prostorov (strojnice itd.).

Opomba št. 2: velika - površina nad 100 m<sup>2</sup>, srednja med 30 in 100 m<sup>2</sup>, drobna struktura pod 30 m<sup>2</sup> površine prostorov.

Viri (a): Kopija načrta iz leta 1894, tedanji Erjavčeva 19 in 21, Zgodovinski arhiv Ljubljana.

Viri (b): Preveritev prostorskih možnosti UL ALUO na lokaciji Erjavčeve, Blenkuš-Florijančič d.o.o., maj 2014.

### 3.1.4.3. Prenova tovarne Rog s prizidkom

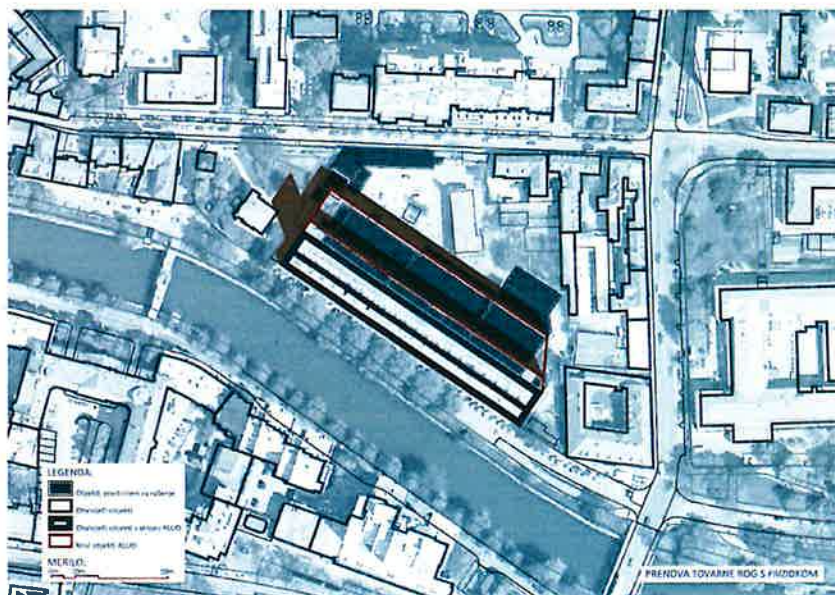
Območje tovarne Rog je danes zaprta, težko prehodna cona na vzhodnem robu centra, ki jo opredeljuje izpraznjen industrijski objekt tovarne Rog. Lokacijo omejujejo na severu Trubarjeva cesta, na vzhodu Rozmanova ulica na jugu pa se odpira na Petkovškovo nabrežje z Ljubljano. Obstoječ industrijski objekt tovarne Rog se rekonstruira, saj je registrirana kulturna dediščina, ter dopolni z ustreznim prizidkom, prilagojenim programu akademije.

Rekonstrukcija stavbe se naslanja na projektno rešitev izbrano na javnem natečaju, kjer je bil celoten objekt prvotno namenjen Centru sodobnih umetnosti (CSU).

Za potrebe delovanja UL ALUO se predvideva delna predelava projekta, predvsem v severnem prizidku. Danes v stavbi ustvarjajo neformalne umetniške skupine.



Slika 4: Prikaz prenove tovarne Rog s prizidkom



Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Tabela 7: Prenova tovarne Rog s prizidkom

|    | nepremičnina                                 | obstoječa tovarna Rog | op | v   | Rog obstoječi prizidek | op | v   | Rog pomožni objekt | op | v   |
|----|----------------------------------------------|-----------------------|----|-----|------------------------|----|-----|--------------------|----|-----|
| a. | št. parcele oz. parcel                       | 3656, k.o. Tabor      |    |     | 3656, k.o. Tabor       |    |     | 3652, k.o. Tabor   |    |     |
| b. | skupna velikost parcel                       | 4.770 m <sup>2</sup>  |    | (a) | 4.770 m <sup>2</sup>   |    | (a) | 570 m <sup>2</sup> |    | (b) |
| c. | trenutno lastništvo                          | MOL                   |    | (b) | MOL                    |    | (b) | MOL                |    | (b) |
| d. | možen delež odkupa objekta                   | 100%                  |    |     | 100%                   |    |     | 100%               |    |     |
| e. | skupna zazidana površina obstoječih objektov | 2.360 m <sup>2</sup>  |    | (c) | 2.410 m <sup>2</sup>   |    | (c) | 570 m <sup>2</sup> |    | (b) |
| f. | bruto tlorisna površina obstoječih objektov  | 6.290 m <sup>2</sup>  |    | (a) | 2.430 m <sup>2</sup>   | 1  | (b) | 150 m <sup>2</sup> |    | (b) |
| g. | največja višina objektov                     | 22 m                  |    | (b) |                        |    |     | 7 m                |    |     |

Opomba št. 1: bruto površina je izračunana kot razlika med bruto etažne površine za celoten obstoječi objekt (Rog + obstoječi prizidek) in BTP objekta tovarne Rog; medtem ko je bila skupna BTP izračunana kot 120% delež neto površine (vir b).

Viri (a): Vodilna mapa PGD Arhitektura, CSU Rog, Mexican and slovenian architects, s.l.p., št. projekta 03/2010.

Viri (b): Prostorski portal RS, Ministrstvo za infrastrukturo in prostor, GURS, podatki z dne 27.5.2014.

|    | nepremičnina                                                                       |   | obstoječa tovarna Rog z vzdolžno prizidano lamelo | op  | v   | Rog novi prizidek    | op | v   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------|-----|-----|----------------------|----|-----|
| a. | zazidana površina objekta UL akademije                                             |   | 1.990 m <sup>2</sup>                              | 2   | (a) | 1.960 m <sup>2</sup> |    | (a) |
| b. | bruto tlorisna površina celotnega objekta                                          |   | 10.340 m <sup>2</sup>                             | 2   | (a) | 3.920 m <sup>2</sup> |    |     |
| c. | bruto tlorisna površina dela UL akademije                                          |   | 5.790 m <sup>2</sup>                              | 2   | (a) | 3.920 m <sup>2</sup> |    | (a) |
| d. | delež UL akademije v partnerstvu                                                   |   | 56%                                               | 2   | (a) | 100%                 |    |     |
| e. | neto tlorisna površina dela UL akademije                                           |   | 4.700 m <sup>2</sup>                              | 2   | (a) | 3.258 m <sup>2</sup> | 6  | (a) |
| f. | uporabna neto površina dela UL akademije                                           | 1 | 3.480 m <sup>2</sup>                              | 2   | (a) | 2.664 m <sup>2</sup> | 6  | (a) |
| g. | struktura prostorov dela UL akademije                                              | 5 | srednja 60%                                       | 2   | (a) | velika               |    | (a) |
|    |                                                                                    |   | drobna 40%                                        | 2   | (a) |                      |    |     |
| h. | delež stavbe UL akademije glede na celotni kompleks variantnega predloga (5. + 6.) |   | 60%                                               | 2   | (a) | 40%                  |    | (a) |
| i. | bruto višina povprečne etaže v rabi UL akademije                                   |   | 4                                                 | 2   | (a) | 8                    |    | (a) |
| j. | število etaž celotnega objekta                                                     |   | K1 + P + E1 + E2 + E3 + TE                        | 2   | (a) | P+(E1)               | 4  | (b) |
| k. | število etaž v uporabi UL akademije                                                |   | K1 + E1 + E2 + 65%E3 + TE                         | 2,3 | (a) | P+(E1)               | 4  | (b) |

Opomba št. 1: brez komunikacij in servisnih prostorov (strojnice itd.).

Opomba št. 2: skupen podatek za obstoječo tovarno Rog s prizidano vzdolžno lamelo, saj gradnja objekt brez le-te ta potrebe nove rabe ni smiselna.

Opomba št. 3: projekt navedenega vira sicer predvideva klet, pritličje, 3 zgornje etaže z dodatno tehnično etažo, od česar naj bi delitev med MOL in UL ALUO upoštevala le nadzemni del stavbe; vendar pa brez izgradnje tudi kletne etaže v pasu vzdolžne lamele, izgradnja slednje zaradi temeljenja ne bi bila mogoča, zato kalkulacija vključuje tudi kletno etažo vzdolžne lamele.

Opomba št. 4: vsi prostori, ki jih lahko prištevamo k neto uporabni površini so nameščeni zgolj v pritličju in zavzemajo dvo-višinski prostor.

Opomba št. 5: velika - površina nad 100 m<sup>2</sup>, srednja med 30 in 100 m<sup>2</sup>, drobna struktura pod 30 m<sup>2</sup> površine prostorov.

Opomba št. 6: obstoječi IDP ne predvideva dvoetažne izvedbe razstavnih prostorov. Nujna je sprememba projekta tako, da tudi kletni del namenimo UL ALUO, skupna gradbena višina prizidka pa se razdeli na dve enako visoki etaži. Opomba: Vmesna etaža ni na nivoju pritličja.

Viri (a): PGD arhitektura - Risbe, CSU Rog, št. proj. 02/2013 in Dokument MOL »Rešitev prostorske problematike treh akademij« z dne 23.4.2014, grafična priloga Akademije Rog-razdelitev površin (nad terenom).

Viri (b): PGD arhitektura - Risbe, CSU Rog, št. proj. 03/2010 in Dokument MOL »Rešitev prostorske problematike treh akademij« z dne 23.4.2014, grafična priloga Akademije Rog-razdelitev površin (nad terenom).

**3.1.5. Prostorska analiza UL ALUO**

Tabela 8: Prikaz prostorske analize UL ALUO

|    | investicija                | Prostorske potrebe   | vir.       | Novogradnja treh akademij na Roški | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojno | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Prenova tovarne Rog s prizidkom |
|----|----------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| a. | bruto površina z garažo    | 9.977 m <sup>2</sup> | (a)        | 31.670 m <sup>2</sup>              | 12.750 m <sup>2</sup>                     | 9.990 m <sup>2</sup>                    |                                 |
| b. | bruto površina brez garaže | 8.493 m <sup>2</sup> | (a)        |                                    |                                           |                                         | 9.710 m <sup>2</sup>            |
| c. | neto površina z garažo     | 8.675 m <sup>2</sup> | (a)        | 23.480 m <sup>2</sup>              | 10.760 m <sup>2</sup>                     | 8.350 m <sup>2</sup>                    |                                 |
| d. | neto površina brez garaže  | 7.385 m <sup>2</sup> | (a)        |                                    |                                           |                                         | 7.958 m <sup>2</sup>            |
| e. | neto uporabna površina     | 6.071 m <sup>2</sup> | (a)        | 16.920 m <sup>2</sup>              | 6.070 m <sup>2</sup>                      | 6.800 m <sup>2</sup>                    | 6.144 m <sup>2</sup>            |
|    | razlika                    |                      |            | 10.849 m <sup>2</sup>              | -1 m <sup>2</sup>                         | 729 m <sup>2</sup>                      | 73 m <sup>2</sup>               |
|    | <b>št. točk</b>            |                      | <b>(b)</b> | <b>30</b>                          | <b>30</b>                                 | <b>30</b>                               | <b>30</b>                       |

Opomba a: povzetek prostorskih potreb vseh treh akademij.

Opomba b: vrednotenje se izvede v razponu od 70% do 100% površine potrebnih prostorov, npr: varianta, ki je več kot 30% premajhna dobi 0 točk, varianta, ki je večja, kot je potrebno, pa dobi polno število točk.

Vse štiri variante prejmejo vseh možnih 30 točk, kar pomeni, da v celoti izpolnjujejo prostorske potrebe akademije. Izrazito izstopa 1. varianta Roške, kjer je iz tabel mogoče razbrati precejšen presežek prostorov v sklopu UL ALUO in s tem neracionalen predlog rešitve.

---

### 3.1.6. Analize lokacije UL ALUO

Prostorske analize lokacije na Roški izpostavijo problem oddaljenosti od kulturnega središča in javnega dogajanja, premajhnega števila avtobusnih povezav ter neprimerne oddaljenosti od kulturnih ustanov. Stavba bi bila novogradnja, problema z lastniškimi parkirnimi prostori ne bi bilo, stavba pa bi bila tudi ustrezno reprezentirana.

Lokacija tovarne Rog je sicer bližje kulturnemu središču mesta, kljub temu pa je od pomembnih kulturnih ustanov precej oddaljena. Prisotno je tudi pomanjkanje avtobusnih linij. Po drugi strani pa je stavba tovarne že sama po sebi dovolj reprezentančna, prizidek pa bi to še dodatno poudaril. Potencialno oviro predstavljajo sedanji uporabniki Roga.

Stavba na Erjavčevi bi predstavljala pomemben člen v nizu kulturnih ustanov ob Prešernovi cesti (Cankarjev dom, Moderna galerija, Narodna galerija, itd). Nahaja se v neposredni bližini javnega dogajanja in študentskega naselja. Poleg najbližjega avtobusnega postajališča z eno linijo, je ob Slovenski cesti izbira avtobusnih povezav številčnejša.

Tabela 9: Prikaz prostorske analize vseh lokacij za UL ALUO

|                                                                               |           | Novogradnja treh akademij na Roški |          | Novogradnja UL AG na Roški - samostojno |          | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom |           | Prenova tovarne Rog s prizidkom |           | op  | ovira       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|-----------------------------------------|----------|-----------------------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|-----|-------------|
| ustreznost lokacije                                                           | max.      | točke                              | skupaj   | točke                                   | skupaj   | točke                                   | skupaj    | točke                           | skupaj    |     |             |
| 1. <b>dostopnost</b>                                                          | 4         |                                    | 1,7      |                                         | 1,7      |                                         | 3,8       |                                 | 3         |     |             |
| a) javni potniški promet (število linij, bližina postajališča)                | 1,5       | 0,5                                |          | 0,5                                     |          | 1,5                                     |           | 1                               |           |     |             |
| b) povezanost z glavnim postajališčem                                         | 0,5       | 0,2                                |          | 0,2                                     |          | 0,3                                     |           | 0,5                             |           |     |             |
| c) povezanost s kult. mest. središčem                                         | 1         | 0                                  |          | 0                                       |          | 1                                       |           | 0,5                             |           |     |             |
| d) povezanost s študentskim naseljem                                          | 1         | 1                                  |          | 1                                       |          | 1                                       |           | 1                               |           |     |             |
| 2. <b>število kulturnih ustanov</b>                                           | 8         |                                    | 0        |                                         | 0        |                                         | 8         |                                 | 2         |     |             |
| a) neposredna bližina (do 500 m)                                              | 5         | 0                                  |          | 0                                       |          | 5                                       |           | 0                               |           |     |             |
| b) širša okolica (nad 500 m)                                                  | 3         | 0                                  |          | 0                                       |          | 3                                       |           | 2                               |           |     |             |
| 3. <b>oddaljenost od javnega dogajanja</b>                                    | 5         |                                    | 0        |                                         | 0        |                                         | 5         |                                 | 2         |     |             |
| (nakupovalna središča, poslovni centri, šolski centri, gostinski lokali itd.) |           | 0                                  |          | 0                                       |          | 5                                       |           | 2                               |           |     |             |
| 4. <b>parkirna mesta</b>                                                      | 2         |                                    | 1,5      |                                         | 1,5      |                                         | 2         |                                 | 0,5       |     |             |
| a) lastniška                                                                  | 1         | 1                                  |          | 1                                       |          | 1                                       |           | 0                               |           |     |             |
| b) javno dostopna                                                             | 1         | 0,5                                |          | 0,5                                     |          | 1                                       |           | 0,5                             |           |     |             |
| 5. <b>potencialno moteči dejavniki</b>                                        | 2         |                                    | 2        |                                         | 2        |                                         | 2         |                                 | 2         | (1) | potencialna |
| 6. <b>reprezentativnost objekta</b>                                           | 4         |                                    | 4        |                                         | 4        |                                         | 4         |                                 | 4         |     |             |
| <b>SKUPNE TOČKE:</b>                                                          | <b>25</b> |                                    | <b>9</b> |                                         | <b>9</b> |                                         | <b>25</b> |                                 | <b>14</b> |     |             |

Opomba št. 1: potencialno oviro predstavljajo sedanji uporabniki Roğa.

Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Glede na gradnjo na Roški cesti in prenovo tovarne Rog s prizidkom ima prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom ključno prednost zaradi svoje lege bližje pomembnim kulturnim ustanovam in kulturnemu mestnemu središču.

Slika 5: Prikaz lokacij UL ALUO na širšem območju



Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

**3.1.7. Analize stroškov vzdrževanja UL ALUO**

Tabela 10: Prikaz analize stroškov vzdrževanja UL ALUO

|    | investicija                          | Max št. točk | Novogradnja treh akademij na Roški | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojno | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Prenova tovarne Rog s prizidkom |
|----|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| a) | neto površina                        |              | 23.480 m <sup>2</sup>              | 10.760 m <sup>2</sup>                     | 8.350 m <sup>2</sup>                    | 7.958 m <sup>2</sup>            |
| b) | površina stavbnega plašča            |              | 9.573 m <sup>2</sup>               | 9.520 m <sup>2</sup>                      | 8.376 m <sup>2</sup>                    | 8.212 m <sup>2</sup>            |
| c) | ocenjen strošek vzdrževanja na mesec | 2            | 31.048 €                           | 15.768 €                                  | 12.533 €                                | 12.013 €                        |
| d) | faktor toplotne zaščite              | 1            | 0,7                                | 0,7                                       | 0,8                                     | 0,85                            |
| e) | skupni stroški vzdrževanja na leto   |              | 260.803 €                          | 132.451 €                                 | 120.315 €                               | 122.535 €                       |
|    | <b>skupna ocena</b>                  |              | <b>0</b>                           | <b>7</b>                                  | <b>8</b>                                | <b>8</b>                        |

Opomba št. 1: Faktor toplotne zaščite je ocenjen glede na pričakovano energetska učinkovitost gradnje, ki izhaja iz starosti gradnje in strukture fasadnega ovoja (razmerja bolj in man izolativnih površin / zastekljenih proti nezastekljenim). Nižja številka pomeni učinkovitejši objekt. Ocena 1 je srednja vrednost.

Opomba št. 2: Ocenjeni strošek je izračunan na osnovi povprečne cene vzdrževanja za neto m<sup>2</sup> površine stavbe ter ocenjene cene vzdrževanja za neto m<sup>2</sup> površine stavbnega ovoja.

## 4. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI

Analiza izvedljivosti opredeli več ključnih elementov investicije, ki jih je potrebno pri presoji najustreznejše variante podrobno preučiti in vzeti v obzir. Rezultat analize je v prvi vrsti pogojen s samim predvidenim trajanjem investicije vključno s pripravo, odkupi, projektiranjem, razpisom, izvedbo in selitvijo. Za izhodiščni datum začetka projekta je bil zaradi primerljivosti v vseh primerih vzet september 2014. Drug pomemben faktor, ki vpliva na oceno izvedljivosti pa je prisotnost potencialnih in kritičnih ovir pri normalnem poteku investicije. Kritične ovire so tiste, ki lahko z veliko stopnjo verjetnosti investicijo bistveno podaljšajo, podražijo ali celo preprečijo. Potencialne ovire pa investicijo praviloma nekoliko podražijo in podaljšajo za dobo pol do enega leta, pri čimer pa njena izvedba ni ogrožena.

Poleg ovir pa imajo določene lokacije tudi prednosti, saj omogočajo postopno reševanje prostorskih potreb. To so tiste, ki združujejo dve ali več stavb, kar pomeni, da v primeru, da je za uporabno eno od stavb možno usposobiti prej, lahko le-ta že pripomore k delni rešitvi prostorskih težav. Variante investicije, ki to omogočajo, so označene s potencialno prednostjo in dodatno pozitivno ocenjene.

### 4.1. ANALIZA IZVEDLJIVOSTI ZA LOKACIJE UL ALUO

#### 4.1.1. Novogradnja UL ALUO na Roški

Tabela 11: Analiza izvedljivosti za novogradnjo UL ALUO na Roški

|    | nepremičnina                      | območje 3A Roška  | vir | op. | lastniška parcela | vir | op. | čas [mes] | vir | op. | ovira    |
|----|-----------------------------------|-------------------|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----------|-----|-----|----------|
| a. | zemljišče                         | 172/20, k.o. 1727 |     |     | 172/20, k.o. 1727 |     |     |           |     |     |          |
| b. | nujna sprememba prostorskega akta | ne                | (a) |     | ne                | (a) |     |           |     |     |          |
| c. | lastništvo                        | v lasti           | (b) |     | odkup ni možen    | (b) | 1   |           |     |     | kritična |
| d. | partnerstvo pri projektu          | ne                |     |     |                   |     |     |           |     |     |          |
| e. | potreba po faznosti izvajanja     | ne                |     |     |                   |     |     |           |     |     |          |
| f. | gradbeni poseg                    | novogradnja       |     |     |                   |     |     |           |     |     |          |
| g. | izdelan projekt IDZ               | da                | (d) |     | da                | (d) |     |           |     |     |          |
| h. | predhodne raziskave               |                   |     |     |                   |     |     |           |     |     |          |
| i. | izdelan projekt PGD               | da, še ni potrjen | (d) |     | da, še ni potrjen | (d) |     | 6         | (c) |     |          |
| j. | izdano gradbeno dovoljenje        | ne                |     |     | ne                |     |     | 5         | (c) |     |          |
| k. | izdelan projekt PZI in Razpis     | ne                |     |     | ne                |     |     | 14        | (c) |     |          |
| l. | izvedba objekta                   | ne                |     |     | ne                |     |     | 36        | (c) |     |          |
| m. | izvedba komunalne opreme          | ne                |     |     |                   |     |     | (8)       | (c) | 2   |          |
| n. | uporabno dovoljenje in selitev    | ne                |     |     |                   |     |     | 8         | (c) |     |          |
|    | skupaj                            |                   |     |     |                   |     |     | 69        |     |     | 1        |
|    |                                   |                   |     |     |                   |     |     |           |     |     | 0        |
|    | projekcija vselitve od datuma:    | september 2014    |     |     |                   |     |     | maj 2020  |     |     |          |

Opomba št. 1: UL ne more odkupiti zemljišča, ki ju nujno za izvedbo projekta.

Opomba št. 2: aktivnosti se izvaja v času gradnje objekta.

Viri (a): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe.

Viri (b): ZK stanje na dan 27. 5. 2014.

Viri (c): UL, interni vir, maj 2014, terminski plan izhajajoč iz priprave projektne dokumentacije.

Viri (d): PGR 3A Ravnikar-Potokar, marec 2010.

#### 4.1.2. Samostojni objekt UL ALUO na Roški

Tabela 12: Analiza izvedljivosti za samostojni objekt UL ALUO na Roški

| nepremičnina | območje 3A Roška | vir | op. | čas [mes] | vir | op. | ovira |
|--------------|------------------|-----|-----|-----------|-----|-----|-------|
|--------------|------------------|-----|-----|-----------|-----|-----|-------|



|    |                                       |                       |     |  |                    |     |               |
|----|---------------------------------------|-----------------------|-----|--|--------------------|-----|---------------|
| a. | zemljišče                             | 172/20, k.o. 1727     |     |  |                    |     |               |
| b. | nujna sprememba prostorskega akta     | da, OPPN              | (a) |  | 24                 | (d) | 3 potencialna |
| c. | lastništvo                            | v lasti               | (b) |  |                    |     |               |
| d. | partnerstvo pri projektu              | ne                    |     |  |                    |     |               |
| e. | potreba po faznosti izvajanja         | ne                    |     |  |                    |     |               |
| f. | gradbeni poseg                        | novogradnja           |     |  |                    |     |               |
| g. | izdelan projekt IDZ                   | ne                    |     |  | 18                 | (d) | 2             |
| h. | predhodne raziskave                   |                       |     |  |                    |     |               |
| i. | izdelan projekt PGD                   | ne                    |     |  | 6                  | (d) |               |
| j. | izdano gradbeno dovoljenje            | ne                    |     |  | 2                  | (d) |               |
| k. | izdelan projekt PZI in Razpis         | ne                    |     |  | 8                  | (d) |               |
| l. | izvedba objekta                       | ne                    |     |  | 18                 | (d) |               |
| m. | izvedba komunalne opreme              | ne                    |     |  | (8)                | (d) |               |
| n. | uporabno dovoljenje in selitev        | ne                    |     |  | 2                  | (d) |               |
|    | <b>skupaj</b>                         |                       |     |  | <b>78</b>          |     | <b>0</b>      |
|    |                                       |                       |     |  |                    |     | <b>1</b>      |
|    | <b>projekcija vselitve od datuma:</b> | <b>september 2014</b> |     |  | <b>januar 2021</b> |     |               |

Opomba št. 1: aktivnosti se izvaja v času gradnje objekta.

Opomba št. 1: potrebno izvesti arhitekturni natečaj.

Opomba št. 1: zaradi nasprotovanja lokalne skupnosti in lastnikov denacionalizirane parcele se pričakuje daljši čas spremembe prostorskega akta.

Viri (a): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe, Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI7/21 Roška kasarna, CS7/22 Spodnje Poljane, CV8 Gruberjev prekop, CR8/1 Gruberjev prekop in CT46 Roška cesta.

Viri (b): ZK stanje na dan 27. 5. 2014.

Viri (c): Ocena časa izvajanja pripravljanih del, izdelave projektne dokumentacije in gradnje glede na obseg in zahtevnost posega.

#### 4.1.3. DOPOLNITEV - Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

Tabela 13: DOPOLNITEV - Analiza izvedljivosti prenove stavbe na Erjavčevi s prizidkom

|    | nepremičnina                          | stavba na Erjavčevi                         | vir | op. | stari prizidek               | vir | op. | novi prizidek                   | vir | op. | funk. zemljišče           | vir | op. | gledališke delavnice         | vir | op. | čas [mes]   | vir | op. | ovira       |
|----|---------------------------------------|---------------------------------------------|-----|-----|------------------------------|-----|-----|---------------------------------|-----|-----|---------------------------|-----|-----|------------------------------|-----|-----|-------------|-----|-----|-------------|
| a. | zemljišče                             | 192/1, 192/4, 192/5, 192/6, 46/6, k.o. 1721 |     |     | 192/3, k.o. 1721             |     |     | 90/38 in *90/2, 192/3 k.o. 1721 |     |     | 90/38, k.o. 1721          |     |     | *90/2, k.o. 1721             |     |     |             |     |     |             |
| b. | nujna sprememba prostorskega akta (a) | ne                                          | (a) |     | ne                           | (a) |     | da                              | (a) | 1   |                           |     |     |                              |     |     | 12          | (a) |     | potencialna |
| c. | lastništvo                            | v lasti                                     | (b) |     | v lasti                      | (b) |     |                                 |     |     | nakup oz. stavbna pravica | (b) |     | nakup                        | (b) |     | (4)         | (b) | 2   |             |
| d. | partnerstvo pri projektu              | ne                                          |     |     | ne                           |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     |                              |     |     |             |     |     |             |
| e. | potreba po faznosti izvajanja         | ne                                          |     | 3   | ne                           |     |     | ne                              |     |     |                           |     |     | ne                           |     |     |             |     |     | potencialna |
| f. | gradbeni poseg                        | rekonstrukcija                              |     |     | odstranitev                  |     |     | novogradnja                     |     |     | novogradnja               |     |     | odstranitev                  | (e) | 4   | 24          | (e) |     | potencialna |
| g. | izdelan projekt IDZ                   | ne                                          |     |     |                              |     |     | ne                              |     |     |                           |     |     |                              |     |     | (1)         | (d) | 2   |             |
| h. | predhodne raziskave                   | konzervatorski načrt                        | (c) |     | posnetek stanja, arheologija | (c) |     | konzervatorski načrt            | (c) |     | arheologija               | (c) |     | posnetek stanja, arheologija | (c) |     | 6           | (d) |     | potencialna |
| i. | izdelan projekt PGD                   | ne                                          |     |     | ne                           |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     | ne                           |     |     | 4           | (d) |     |             |
| j. | izdano gradbeno dovoljenje            | ne                                          |     |     | ne                           |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     | ne                           |     |     | 2           | (d) |     |             |
| k. | izdelan projekt PZI in Razpis         | ne                                          |     |     | ne                           |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     | ne                           |     |     | 8           | (d) |     |             |
| l. | izvedba objekta                       | ne                                          |     |     | ne                           |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     | ne                           |     |     | 18          | (d) |     |             |
| m. | izvedba komunalna oprema              | obstoječa                                   |     |     |                              |     |     | ne                              |     |     |                           |     |     | obstoječa                    |     |     |             |     |     |             |
| n. | uporabno dovoljenje in selitev        | ne                                          |     |     |                              |     |     | ne                              |     |     | ne                        |     |     |                              |     |     | 2           | (d) |     |             |
|    | skupaj                                |                                             |     |     |                              |     |     |                                 |     |     |                           |     |     |                              |     |     | 76          |     |     | 0           |
|    |                                       |                                             |     |     |                              |     |     |                                 |     |     |                           |     |     |                              |     |     |             |     |     | 4           |
|    | projekcija vselitve od datuma:        | sept. 2014                                  |     |     |                              |     |     |                                 |     |     |                           |     |     |                              |     |     | sept.. 2021 |     |     |             |

Opomba št. 1: potrebna sprememba glede določil o lokaciji uvožno-izvozne rampe, natančnejše določilo o dovoljeni višini objekta.

Opomba št. 2: aktivnosti se izvajajo v času spremembe prostorskega akta.



Opomba št. 3: v prvotno izdelanem Dokumentu identifikacije investicijskega projekta s študijo prostorskih možnosti je varianta prenove stavbe na Erjavčevi s prizidkom obravnavana fazno. V skladu z dopolnitvijo dokumenta iz maja 2015, se bo celotna investicija izvedla enotno kar pomeni, da bi se celoten UL ALUO preselil iz trenutnih prostorov na Erjavčevi ter v času izvedbe prenove obstoječe stavbe na Erjavčevi ter gradnje prizidka, svojo dejavnost opravljal na začasni lokaciji na Dolenjski cesti.

Opomba št. 4: pred rušitvijo potrebna izgradnja novega skladiščnega objekta za potrebe Gledaliških ateljejev.

Viri (a): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe.

Viri (b): ZK stanje na dan 27. 5. 2014.

Viri (c): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe, Register kulturne dediščine, Odlok o razglasitvi spomenikov naravne in kulturne dediščine na območju občine Lj. Center med Aškerčevo, Tivolsko in Slovensko cesto, Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik.

Viri (d): Ocena časa izvajanja pripravljanih del, izdelave projektne dokumentacije in gradnje glede na obseg in zahtevnost posega.

Viri (e): Stališče MK do osnutka DIIP dne 13. 6. 2014.

#### 4.1.4. Prenova tovarne Rog s prizidkom

Tabela 14: Analiza izvedljivosti Prenove tovarne Rog s prizidkom

|    | nepremičnina                      | tovarna Rog             | vir | op.  | Rog novi prizidek   | vir | op. | Rog obstoječi prizidek | vir | op. | čas [mes] | vir | op. | ovira       | prednost    | op. |
|----|-----------------------------------|-------------------------|-----|------|---------------------|-----|-----|------------------------|-----|-----|-----------|-----|-----|-------------|-------------|-----|
| a. | zemljišče                         | 3656, k.o. Tabor        |     |      | 3656, k.o. Tabor    |     |     | 3656, k.o. Tabor       |     |     |           |     |     |             |             |     |
| b. | nujna sprememba prostorskega akta | ne                      | (a) |      | ne                  | (a) |     | ne                     | (a) |     |           |     |     |             |             |     |
| c. | lastništvo (b)                    | izselitev, nakup deleža | (b) | 1, 4 | nakup deleža        | (b) | 1   | nakup deleža           | (b) | 1   | 2         | (d) |     | kritična    | potencialna | 5   |
| d. | partnerstvo pri projektu          | da                      |     |      | da                  |     |     | da                     |     |     |           |     |     | kritična    |             |     |
| e. | potreba po faznosti izvajanja     | ne                      |     |      | ne                  |     |     | ne                     |     |     |           |     |     |             |             |     |
| f. | gradbeni poseg                    | rekonstrukcija          |     |      | novogradnja         |     |     | odstranitev            |     |     |           |     |     |             |             |     |
| g. | izdelan projekt IDZ               | da                      |     |      | ne                  |     | 3   | da                     |     |     | 1         |     |     | potencialna |             |     |
| h. | predhodne raziskave               |                         |     |      |                     |     |     |                        | (c) |     | 3         | (d) |     |             |             |     |
| i. | izdelan projekt PGD               | da, nujna sprememba     |     |      | da, nujna sprememba |     |     | da                     |     |     | 2         | (d) |     |             |             |     |
| j. | izdano gradbeno dovoljenje        | da, nujna sprememba     |     |      | da, nujna sprememba |     |     | da                     |     |     | 2         | (d) |     |             |             |     |
| k. | izdelan projekt PZI in Razpis     | ne                      |     |      | ne                  |     |     | ne                     |     |     | 8         | (d) |     |             |             |     |
| l. | izvedba objekta                   | ne                      |     |      | ne                  |     |     | ne                     |     |     | 12        | (d) | 2   |             |             |     |
| m. | izvedba komunalna oprema          | obstoječa               |     |      | obstoječa           |     |     |                        |     |     |           |     |     |             |             |     |
| j. | uporabno dovoljenje in selitev    | ne                      |     |      | ne                  |     |     |                        |     |     | 2         | (d) |     |             |             |     |
|    | <b>skupaj</b>                     |                         |     |      |                     |     |     |                        |     |     | <b>32</b> |     |     | <b>2</b>    | <b>1</b>    |     |

Opomba št. 1: zaradi solastništva stavbe nastopa UL v odvisnem položaju do MOL, ki ostaja delni lastnik stavbe).

Opomba št. 2: Začasno omejitveno stavbo nastopajočemu izvajalcu je treba opremiti s potrebnimi varnostnimi opremljenimi. Gradbeni deli se izvajajo skladno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem in lahko potekajo takoj po začetku del.

Opomba št. 2: Sas gradnje je zmanjšan na 5 mesecev, kar vključuje celotnega dela v obdobju 12 mesecev dela, ki vključuje celotno obdobje investicijske.

Opomba št.3: potrebno spremeniti idejno zasnovo prizidka tako, da bo namesto podzemne garaže možno celotno gradbeno višino podzemnega in nadzemnega dela prizidka izkoristiti za dve

enakovredni etaži.

Opomba št. 4: obstoječi uporabniki tovarne Rog nasprotujejo prenovi in predstavljajo resno oviro pri njihovi izselitvi oziroma iskanju nadomestne lokacije.

Opomba št.5: v primeru, da se UL nameni večji delež območja Rog, kot to ponuja MOL, bi bilo v njem potencialno možno umestiti tudi skupne programe vseh treh akademij za namen promocije, produkcije, knjižnice, ipd.

Viri (a): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe.

Viri (b): ZK stanje na dan 27. 5. 2014.

Viri (c): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe, Odlok o razglasitvi arheološkega kompleksa v ljubljanskih občinah za kulturni in zgodovinski spomenik.

Viri (d): Ocena časa izvajanja pripravljalnih del, izdelave projektne dokumentacije in gradnje glede na obseg in zahtevnost posega.

#### 4.1.5. DOPOLNITEV - Analiza izvedljivosti lokaciji UL ALUO

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Merila: maksimalno število točk:  | 20  |
| odbitek za potencialno oviro:     | -2  |
| odbitek za kritično oviro:        | -10 |
| pribitek za potencialno prednost: | 5   |

*Tabela 15: DOPOLNITEV - Analiza izvedljivosti lokacij UL ALUO*

|    | investicija                     | Novogradnja treh akademij na Roški | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojno | DOPOLNITEV - Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Prenova tovarne Rog s prizidkom |
|----|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------|
| a. | čas trajanja investicije        | 69                                 | 78                                        | 74                                                   | 30                              |
| b. | točkovanje trajanja investicije | 2                                  | 0                                         | 1                                                    | 12                              |
| c. | previden zaključek projekta     | maj 2020                           | januar 2021                               | september 2021                                       | april 2017                      |
| d. | število kritičnih ovir          | 1                                  | 0                                         | 0                                                    | 2                               |
| e. | število potencialnih ovir       | 0                                  | 1                                         | 4                                                    | 1                               |
| f. | število potencialni prednosti   | 0                                  | 0                                         | 0                                                    | 1                               |
| /  | št. točk                        | -8                                 | -2                                        | -7                                                   | -5                              |



Z vidika izvedljivosti je najvišje ovrednotena lokacija Roška, kot samostojna akademija. Obremenjena je z le z eno od potencialnih ovir, ki se nanaša na spremembo OPN. Izvedbeno je močno vprašljiva varianta Roška – tri umetniške akademije, saj jo ovira ena izmed parcel, katere odkup ni možen. S številnimi potencialnimi ovirami, je ovrednotena tudi varianta na Erjavčevi. Ti se nanašajo predvsem na rušenje in prenovo obstoječih objektov ter samo faznost gradnje. Kritični oviri pri izvedbi variante na Rogu pa predstavlja partnerstvo z MOL in obstoječi uporabniki stavbe, ki nasprotujejo selitvi.

Za vse variante razen za prvo, je potrebno projektno dokumentacijo izdelati na novo oziroma že izdelano predelati za potrebe programske sheme UL ALUO.

---

## 5. PRAVNA ANALIZA LOKACIJ

---

V okviru ureditve prostorskih situacij treh umetniških akademij (UL AG, UL AGRFT ter UL ALUO) se ponuja več možnosti ureditve prostorske situacije in sicer tako skupne selitve vseh treh akademij na enotno lokacijo kot selitve na več različnih lokacij, pri tem pa tudi možnosti lastništva prostorov s strani Univerze v Ljubljani ali pa solastništva z Mestno občino Ljubljana. V nadaljevanju podajamo pregled stvarnih pravic na relevantnih nepremičninah, za katere Univerza v Ljubljani izkazuje interes za selitev umetniških akademij in sicer ločeno po posamezni umetniški akademiji.

### 5.1. PRAVNI PREGLED LOKACIJ UL ALUO

---

V okviru selitve UL ALUO so predvidene sledeče možnosti:

- 1) Umestitev v okviru novogradnje objekta za vse tri akademije na Roški ulici v Ljubljani;
- 2) Umestitev v okviru novogradnje objekta za Akademije za likovno umetnost in oblikovanje na Roški ulici v Ljubljani;
- 3) Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom;
- 4) Prenova tovarne Rog s prizidkom.

#### 5.1.1. Umestitev v okviru novogradnje objekta za vse tri akademije na Roški ulici v Ljubljani in umestitev v okviru novogradnje objekta za UL ALUO na Roški ulici v Ljubljani

V okviru točk 1) in 2) z opredeljenih vidikov ni razlik, vezano na prostorsko ureditev in ureditev lastninske pravice oziroma pravice rabe nepremičnin v točki 6.1.1. in 6.1.2. pri navedbi rešitev za UL AG.

#### 5.1.2. Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

UL ALUO se nahaja na naslovu Erjavčeva ulica 23, Ljubljana. Stavbe, ki jih zaseda so na parcelah s parcelnimi številkami 192/1, 192/4, 192/5, 192/6, 46/6, vse k.o. Gradišče 1 in na navedenih lokacijah se predvideva rekonstrukcija objekta. Vezano na stvarnopravno ureditev predmetnih posegov se ne porajajo morebitni problemi, s stališča lastništva objekta. Stari prizidek, ki bo predmet rušitve je na parceli s številko 192/3, katastrska občina Gradišče 1. Tudi v okviru tega objekta stvarnopravno ni predvidenih ovir. Novi prizidek se bo gradil na parcelah s parcelnimi številkami 90/38, \*90/2 in 192/3 k.o. Gradišče 1, pri čemer bi bila pred izvedbo potrebna sprememba občinskega prostorskega načrta v smislu dopustnosti uvoza in izvoza na Erjavčevo. Način spremembe je opredeljen v prejšnjih točkah. Novogradnja se predvideva tudi na funkcionalnem zemljišču s parcelno številko 90/38, katastrska občina Gradišče 1. Potreben bi bil nakup predmetnega zemljišča ali pridobitev stavbne pravice. Lastnik predmetne nepremičnine je MOL. Predmet nakupa bo tudi objekt gledaliških delavnic na parceli št. 90/2, ki pa se odstrani. Pred rušitvijo je potrebna zagotovitev novega skladiščnega objekta za potrebe Gledaliških ateljejev.

---



### **5.1.3. Prenova tovarne Rog s prizidkom**

V okviru možnosti umestitve UL ALUO v tovarno Rog se predvideva rekonstrukcija tovarne Rog, gradnja novega prizidka in rušitev obstoječega. Poseg se opravi na parceli št. 3656, katastrska občina Tabor – Ljubljana, pri čemer bi Univerza v Ljubljani z nakupom deleža pridobila lastninsko pravico na nepremičnini do idealnega deleža  $3/4$ , lastnica ostalega deleža  $1/4$  pa ostane Mestna občina Ljubljana. V okviru partnerstva morata oba partnerja doreči vse potrebne determinante, zlasti z vidika višine investiranih sredstev vsake stranke, delitve premoženja v primeru prodaje deleža posameznega partnerja, predkupne pravice, ipd.

Prav tako je, vezano na dejansko stanje in upošteva dejstvo, da je objekt skvot, ki pa ni bivalni, saj je zapuščeno tovarno Rog pred 8 leti zasedla skupina posameznikov z željo narediti socialni eksperiment in jo začela uporabljati za razne prireditve, umetniške razstave in predstave. Mestna občina Ljubljana je uporabnikom kot lastnica dala dovoljenje za začasno uporabo. V posledici navedenega bi bilo torej na strani Mestne občine Ljubljana, da predhodno uredi še to odprto točko, pri čemer se izkazuje morebitna možnost težavnega urejanja le-tega, zlasti z vidika odvzema dovoljenja za uporabo.

## 6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

### 6.1. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE

#### 6.1.1. Določitev vrste investicijskih ukrepov

Tabela 16: Določitev vrste investicijskih ukrepov

|                     |                                |   |                                             |
|---------------------|--------------------------------|---|---------------------------------------------|
| X                   | Investicija v nakup            | X | Adaptacija                                  |
| X                   | Novogradnja                    |   | Investicijsko vzdrževanje osnovnih sredstev |
| X                   | Rekonstrukcija                 |   | Prodaja in opustitev rabe osnovnih sredstev |
| Poleg tega pa tudi: |                                |   |                                             |
|                     | Če je podano državno poročstvo |   | Ali če je vključeno v nacionalni program    |

#### 6.1.2. Metodologija za določitev vrste in vsebine investicijske dokumentacije

Tabela 17: Določitev investicijske dokumentacije na podlagi kriterija »Vrednost projekta«

| Kriteriji (mejne vrednosti) za določitev vrste dokumenta          | Dokument identifikacije investicijskega projekta | Predinvesticijska zasnova | Investicijski program |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| manj od 300.000 EUR:                                              | Ne                                               |                           |                       |
| - če je objekt tehnološko zahteven;                               | Da                                               |                           |                       |
| - če bodo nastale pomembne finančne posledice v času obratovanja; | Da                                               | Ne                        | Ne                    |
| - če se bo projekt (so)financiral s proračunskimi sredstvi        | Da                                               |                           |                       |
| več od 300.000 in manj od 500.000 EUR                             | Da                                               | Ne                        | Ne                    |
| več od 500.000 in manj od 2.500.000 EUR                           | Da                                               | Ne                        | Da                    |
| <b>več od 2.500.000 EUR</b>                                       | <b>Da</b>                                        | <b>Da</b>                 | <b>Da</b>             |

Z vidika kriterija »Vrednost projekta«, je skladno z veljavnimi predpisi potrebno za posamezne investicijske projekte izdelati tri investicijske dokumente: Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Predinvesticijsko zasnovo (PIZ) in Investicijski program (IP). Ker se prostorska problematika vseh treh akademij rešuje sočasno in imajo skupen cilj, med seboj pa so povezane tudi v drugih elementih, so te združene v celovit projekt, za katerega se lahko izdelata skupen DIIP in PIZ. IP, ki vsebuje temeljito analizo smotnosti in je podlaga za odločitev o izvedbi posamezne investicije, pa bo izdelan za vsako akademijo posebej, kjer pa bodo upoštevani tudi sinergijski učinki, ki jih prispeva vsak od treh k skupnemu rezultatu.

**UL ALUO – Stavba na Erjavčevi s prizidkom:**

- dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, itd.), ocena stroškov izdelave investicijske in projektne dokumentacije, inženiringa in vodenja projekta, ocena stroškov rušitev gradnje ter ocena stroškov opreme prostorov je podana na podlagi izdelane Ocene investicije gradnje novega prizidka k stavbi na Erjavčevi, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. maj 2014.
- nakup zemljišča: Pred rušitvijo potrebna izgradnja novega skladiščnega objekta za potrebe Gledaliških ateljejev. Predvideni strošek je ocenjen na 9.000.000 EUR in se deli sorazmerno med UL in MK. Upoštevano le delno lastništvo (50%) zemljišča oz. pridobitev stavbne pravice za gradnjo. Stališče MK do osnutka DIIP dne 13. 6. 2014. Javno dostopni podatki o vrednosti nepremičnin GURS Prostorski portal RS na dan 27.5.2014.
- ocena stroškov predhodnih raziskav: Izračuna izdelan na podlagi pridobljenih stroškov arheoloških raziskav za Mahrovo hišo, revaloriziran na dejansko površino pričakovanih raziskav. Vzeta cena 330 €/m<sup>2</sup> zemljišča.
- stroški za inženiring: 1 % - 2 % (odvisno od višine inv. in zahtevnosti), stroški nadzora pa 1,5 % od celotne investicije.
- ocena stroškov komunalne opreme: potrebno povečanje priključne moči za energetiko, ogrevanje in vodovod.
- ocena dodatnih stroškov zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški): izračun izdelan na podlagi dejanskih stroškov najema prostorov Akademije za likovno umetnost po povprečni ceni 10 €/m<sup>2</sup> za čas gradnje. Upoštevanih 10% dodatnih stroškov pri obnovah in rekonstrukcijah ter 5% pri novogradnjah od celote. Stroški najema stavb za potrebe delovanja ALUO v letu 2013.

**6.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV ZA UL ALUO**

Specifikacija stroškov je natančneje opredeljena v točki 7.2. »Ocena investicijskih stroškov za UL AG« in zato v nadaljevanju ne bo ponovno predstavljena.

**6.2.1. Novogradnja UL ALUO na Roški**

Tabela 18: Struktura investicijskih stroškov in ocenjena vrednost za novogradnjo UL ALUO na Roški, stalne cene

|    | nepremičnina    | območje 3A<br>Roška  | vir | op. | lastniška<br>parcela | vir | op. | objekt<br>Erjavčeva                                         | vir | op. | objekt<br>Dolenjska                                           | op. | vir | skupaj    |
|----|-----------------|----------------------|-----|-----|----------------------|-----|-----|-------------------------------------------------------------|-----|-----|---------------------------------------------------------------|-----|-----|-----------|
| a. | zemljišče       | 172/20, k.o.<br>1727 |     |     | 172/20, k.o.<br>1727 |     |     | 192/1, 192/3,<br>192/4, 192/5,<br>192/6, 46/6,<br>k.o. 1721 |     |     | 2353/13,<br>2353/18,<br>2353/4 delno<br>(27,6%), k.o.<br>1696 |     |     |           |
| b. | nakup zemljišča | 198.550 €            | (b) | 1   | 125.087 €            | (b) | 1   |                                                             |     |     |                                                               |     |     | 323.637 € |

|    |                                                                                       |                     |     |   |                  |  |                    |     |  |                  |     |  |                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----|---|------------------|--|--------------------|-----|--|------------------|-----|--|---------------------|
| c. | prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                     |     |   |                  |  | 3.523.564 €        | (a) |  | 127.530 €        | (a) |  | -3.651.094 €        |
| d. | dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 831.383 €           | (b) | 1 |                  |  |                    |     |  |                  |     |  | 831.383 €           |
| e. | predhodne raziskave                                                                   |                     |     |   |                  |  |                    |     |  |                  |     |  |                     |
| f. | investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              | 858.413 €           | (b) | 1 |                  |  |                    |     |  | 2                |     |  | 858.413 €           |
| g. | rušitve in gradnja                                                                    | 25.111.203 €        | (b) | 1 |                  |  |                    |     |  |                  |     |  | 25.111.203 €        |
| h. | komunalna oprema                                                                      | 902.500 €           | (b) | 1 |                  |  |                    |     |  |                  |     |  | 902.500 €           |
| i. | oprema prostorov                                                                      | 13.728.410 €        | (b) | 1 |                  |  |                    |     |  |                  |     |  | 13.728.410 €        |
| j. | dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) |                     |     |   |                  |  |                    |     |  |                  |     |  |                     |
| /  | <b>skupaj</b>                                                                         | <b>41.630.459 €</b> |     |   | <b>125.087 €</b> |  | <b>3.523.564 €</b> |     |  | <b>127.530 €</b> |     |  | <b>38.104.452 €</b> |

Opomba št. 1: upoštevan je procentualni delež, ki glede na neto razmerje prostorskih potreb posameznih akademij odpade na UL ALUO (36,1%).

Opomba št. 2: Stroški za inženiring: 1% - 2% (odvisno od višine inv. in zahtevnosti), stroški nadzora pa 1,5% od celotne investicije.

Viri (a): Javno dostopni podatki o vrednosti nepremičnin GURS Prostorski portal RS na dan 27.5.2014.

Viri (b): Terminski plan in ocena investicije za obdobje 2013-2019, Imos, d.d., 20.4.2013.

### 6.2.1.1. Investicijski stroški - Novogradnja UL ALUO na Roški

Tabela 19: Prikaz investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah

| Zap.št. | Postavka                                                                              | Pred 2015 | 2015       | 2016   | 2017      | 2018       | 2019       | SKUPAJ     | Delež  |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------|-----------|------------|------------|------------|--------|
| 1.      | Nakup zemljišča (DPN 2%)                                                              | 324.608   |            |        |           |            |            | 324.608    | 0,62%  |
| 2.      | Prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |           | -3.702.330 |        |           |            |            | -3.702.330 | -7,12% |
| 3.      | Dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 416.939   | 421.525    |        |           |            |            | 838.464    | 1,61%  |
| 4.      | Predhodne raziskave                                                                   |           |            |        |           |            |            |            | 0,00%  |
| 5.      | Investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              |           | 348.184    | 88.352 | 179.354   | 182.044    | 92.388     | 890.320    | 1,71%  |
| 6.      | Rušitve in gradnja                                                                    |           |            |        | 5.246.645 | 21.301.379 |            | 26.548.024 | 51,02% |
| 7.      | Komunalna oprema                                                                      |           |            |        |           | 956.968    |            | 956.968    | 1,84%  |
| 8.      | Oprema prostorov                                                                      |           |            |        |           | 2.911.391  | 11.820.245 | 14.731.636 | 28,31% |
| 9.      | Dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) |           |            |        |           |            |            |            | 0,00%  |



Univerza v Ljubljani

|   |                        |                |                   |                |                  |                   |                   |                   |                |
|---|------------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| / | <b>SKUPAJ brez DDV</b> | <b>741.547</b> | <b>-2.932.621</b> | <b>88.352</b>  | <b>5.425.999</b> | <b>25.351.782</b> | <b>11.912.633</b> | <b>40.587.690</b> | <b>78,00%</b>  |
| / | DDV                    | 6.492          | 2.554             | 19.437         | 1.193.720        | 5.577.392         | 2.620.779         | 9.420.374         | /              |
| / | <b>SKUPAJ z DDV</b>    | <b>748.039</b> | <b>-2.930.067</b> | <b>107.789</b> | <b>6.619.719</b> | <b>30.929.174</b> | <b>14.533.412</b> | <b>50.008.064</b> | <b>100,00%</b> |
| / | Delež po letih         | 1,50%          | -5,86%            | 0,22%          | 13,24%           | 61,85%            | 29,06%            | 100,00%           |                |

OPOMBA št. 1: DDV je obračunan sledeče: cene dajatev in prispevkov (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, itd.) so davčno oproščene, cena nakupa zemljišča je obračunan po 2 % davčni stopnji, vse ostale postavke se od leta 2014 naprej obračunajo po 22 % davčni stopnji.

OPOMBA št. 2: tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ob predpostavki, da v obdobju od 2010 do 2014 cene niso rasle, so uporabljene za preračun v tekoče cene stopnje iz poročila »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014« in sicer za leto 2014 porast cen v višini 0,30 %, 2015: 1,10 %, 2016: 1,50 %.

OPOMBA št. 3: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014 prikazuje inflacijske stopnje do leta 2016. Zaradi investicije, ki bo predvidoma trajala do leta 2019, smo za leto 2017 do 2019 ocenili inflacijsko stopnjo 1,50 % na letnem nivoju.

## 6.2.2. Samostojni objekt UL ALUO na Roški

Tabela 20: Struktura investicijskih stroškov in ocenjena vrednost za samostojni objekt UL ALUO na Roški, stalne cene

|    | nepremičnina                                                                          | območje 3A Roška    | vir         | op.  | skupaj              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|------|---------------------|
| a. | zemljišče                                                                             | 172/20, k.o. 1727   |             |      |                     |
| b. | nakup zemljišča                                                                       | 275.000 €           | (a),<br>(b) | 1, 3 | 275.000 €           |
| c. | prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                     |             |      |                     |
| d. | dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 1.018.000 €         | (a) (b)     | 1, 2 | 1.018.000 €         |
| e. | predhodne raziskave                                                                   |                     |             |      |                     |
| f. | investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              | 1.112.454 €         | (b)         | 1,4  | 1.112.454 €         |
| g. | rušitve in gradnja                                                                    | 9.069.800 €         | (b)         |      | 9.069.800 €         |
| h. | komunalna oprema                                                                      | 1.250.000 €         | (a)         | 1    | 1.250.000 €         |
| i. | oprema prostorov                                                                      | 4.582.500 €         | (b)         |      | 4.582.500 €         |
| j. | dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) | 800.738 €           |             | 3    | 800.738 €           |
| /  | <b>skupaj</b>                                                                         | <b>18.108.492 €</b> |             |      | <b>18.108.492 €</b> |

Vir 1: Ocena investicije nove stavbe UL ALUO na Roški, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. junij 2014.

Opomba št. 1: upoštevan je zmanjšani delež stroškov lokacije saj se energetske potrebe objekta precej zmanjšajo glede na projekt 3A Roška, marec 2010 (50 %).

Opomba št. 2: komunalni prispevek se preračuna na novo površino objekta po viru (b).

Opomba št. 3: Upoštevanih 10% dodatnih stroškov pri obnovah in rekonstrukcijah ter 5% pri novogradnjah.



Opomba št. 4: Stroški za inženiring: 1% - 2% (odvisno od višine inv. in zahtevnosti), stroški nadzora pa 1,5% od celotne investicije.

Viri (a): Terminski plan in ocena investicije za obdobje 2013-2019, Imos, d.d., 20. 4. 2013.

Viri (b): Ocena investicije nove stavbe UL ALUO na Roški, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. junij 2014.

### 6.2.2.1. Investicijski stroški - Samostojni objekt UL ALUO na Roški

Tabela 21: Prikaz investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah

| Zap.št. | Postavka                                                                              | Pred 2015      | 2015           | 2016           | 2017           | 2018             | 2019             | 2020              | SKUPAJ            | Delež          |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 1.      | Nakup zemljišča (DPN 2%)                                                              | 275.825        |                |                |                |                  |                  |                   | 275.825           | 1,10%          |
| 2.      | Prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                |                |                |                |                  |                  |                   |                   | 0,00%          |
| 3.      | Dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 204.211        | 206.457        | 209.554        | 212.697        | 215.888          |                  |                   | 1.048.807         | 4,19%          |
| 4.      | Predhodne raziskave                                                                   |                |                |                |                |                  |                  |                   |                   | 0,00%          |
| 5.      | Investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              |                |                | 228.997        | 348.648        | 353.878          | 239.457          |                   | 1.170.981         | 4,68%          |
| 6.      | Rušitve in gradnja                                                                    |                |                |                |                | 961.718          | 5.856.866        | 2.972.359         | 9.790.942         | 39,16%         |
| 7.      | Komunalna oprema                                                                      |                |                |                |                |                  | 672.661          | 682.751           | 1.355.412         | 5,42%          |
| 8.      | Oprema prostorov                                                                      |                |                |                |                |                  |                  | 5.005.930         | 5.005.930         | 20,02%         |
| 9.      | Dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) |                |                |                | 167.304        | 254.719          | 258.540          | 174.945           | 855.509           | 3,42%          |
| /       | <b>SKUPAJ brez DDV</b>                                                                | <b>480.036</b> | <b>206.457</b> | <b>438.551</b> | <b>728.649</b> | <b>1.786.203</b> | <b>7.027.524</b> | <b>8.835.985</b>  | <b>19.503.406</b> | <b>78,00%</b>  |
| /       | DDV                                                                                   | 5.516          |                | 50.380         | 113.509        | 345.470          | 1.546.055        | 1.943.917         | 4.004.846         | /              |
| /       | <b>SKUPAJ z DDV</b>                                                                   | <b>485.552</b> | <b>206.457</b> | <b>488.931</b> | <b>842.158</b> | <b>2.131.673</b> | <b>8.573.579</b> | <b>10.779.902</b> | <b>23.508.252</b> | <b>100,00%</b> |
| /       | Delež po letih                                                                        | 2,07%          | 0,88%          | 2,08%          | 3,58%          | 9,07%            | 36,47%           | 45,86%            | 100,00%           |                |

OPOMBA št. 1: DDV je obračunan sledeče: cene dajatev in prispevkov (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, itd.) so davčno oproščene, cena nakupa zemljišča je obračunan po 2 % davčni stopnji, vse ostale postavke se od leta 2014 naprej obračunajo po 22 % davčni stopnji.

OPOMBA št. 2: tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ob predpostavki, da v obdobju od 2010 do 2014 cene niso rasle, so uporabljene za preračun v tekoče cene stopnje iz poročila »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014« in sicer za leto 2014 porast cen v višini 0,30 %, 2015: 1,10 %, 2016: 1,50 %.

OPOMBA št. 3: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014 prikazuje inflacijske stopnje do leta 2016. Zaradi investicije, ki bo predvidoma trajala do leta 2021 (nastali stroški do konca leta 2020), smo za leto 2017, 2018, 2019 in 2020 ocenili inflacijsko stopnjo 1,50 % na letnem nivoju.

### 6.2.3. Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

Tabela 22: Struktura investicijskih stroškov in ocenjena vrednost prenove stavbe na Erjavčevi s prizidkom, stalne cene

|    | nepremičnina                                                                          | stavba na Erjavčevi                            | vir | op.  | stari prizidek      | vir | op. | nov prizidek                       | vir | op. | funk. zemljišče     | vir | op. | gledališke delavnice | vir | op. | skupaj              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----|------|---------------------|-----|-----|------------------------------------|-----|-----|---------------------|-----|-----|----------------------|-----|-----|---------------------|
| a. | zemljišče                                                                             | 192/1, 192/4, 192/5,<br>192/6, 46/6, k.o. 1721 |     |      | 192/3, k.o.<br>1721 |     |     | 90/38 in *90/2,<br>192/3 k.o. 1721 |     |     | 90/38, k.o.<br>1721 |     |     | *90/2, k.o. 1721     |     |     |                     |
| b. | nakup zemljišča                                                                       |                                                |     |      |                     |     |     |                                    |     |     | 76.290 €            | (b) | 2   | 4.500.000 €          | (a) | 1   | 4.576.290 €         |
| c. | prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                                                |     |      |                     |     |     |                                    |     |     |                     |     |     |                      |     |     |                     |
| d. | dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                |                                                |     |      |                     |     |     | 235.000 €                          | (c) |     |                     |     |     |                      |     |     | 235.000 €           |
| e. | predhodne raziskave                                                                   |                                                |     |      |                     |     |     |                                    |     |     |                     |     |     | 491.700 €            | (d) | 3   | 491.700 €           |
| f. | investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              |                                                |     |      |                     |     |     | 1.057.172 €                        | (c) |     |                     |     |     |                      |     | 7   | 1.057.172 €         |
| g. | rušitve in gradnja                                                                    | 1.007.800 €                                    | (c) |      | 107.800 €           | (c) |     | 5.421.500 €                        | (c) |     |                     |     |     | 221.200 €            | (c) |     | 6.758.300 €         |
| h. | komunalna oprema                                                                      |                                                |     |      |                     |     |     | 400.000 €                          |     | 6   |                     |     |     |                      |     |     | 400.000 €           |
| i. | oprema prostorov                                                                      |                                                |     |      |                     |     |     | 3.055.000 €                        | (c) |     |                     |     |     |                      |     |     | 3.055.000 €         |
| j. | dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) | 550.780 €                                      | (e) | 4, 5 |                     |     |     | 443.825 €                          | 5 € |     |                     |     |     |                      |     |     | 994.605 €           |
| /  | <b>skupaj</b>                                                                         | <b>1.558.580 €</b>                             |     |      | <b>107.800 €</b>    |     |     | <b>10.612.497 €</b>                |     |     | <b>76.290 €</b>     |     |     | <b>5.212.900 €</b>   |     |     | <b>17.568.067 €</b> |

Vir 1: Ocena investicije gradnje novega prizidka k stavbi na Erjavčevi, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. maj 2014.

Opomba št. 1: pred rušitvijo potrebna izgradnja novega skladiščnega objekta za potrebe Gledaliških ateljejev. Predvideni strošek je ocenjen na 9.000.000 € in se deli sorazmerno med UL in MK.

Opomba št. 2: upoštevano le delno lastništvo (50%) zemljišča oz. pridobitev stavbne pravice za gradnjo.

Opomba št. 3: Izračuna izdelan na podlagi pridobljenih stroškov arheoloških raziskav za Mahrovo hišo, revaloriziran na dejansko površino pričakovanih raziskav. Vzeta cena 330 €/m<sup>2</sup> zemljišča.

Opomba št. 4: Izračun izdelan na podlagi dejanskih stroškov najema prostorov Akademije za likovno umetnost po povprečni ceni 10 €/m<sup>2</sup> za čas gradnje.

Opomba št. 5: Upoštevanih 10% dodatnih stroškov pri obnovah in rekonstrukcijah ter 5% pri novogradnjah.

Opomba št. 6: Strošek komunalnega opremljanja je ocenjen. Zagotoviti je potrebno povečanje priključne moči za energetiko, ogrevanje in vodovod.

Opomba št. 7: Stroški za inženiring: 1% - 2% (odvisno od višine inv. in zahtevnosti), stroški nadzora pa 1,5% od celotne investicije.

Viri (a): Stališče MK do osnutka DIIP dne 13. 6. 2014.

Viri (b): javno dostopni podatki o vrednosti nepremičnin GURS Prostorski portal RS na dan 27.5.2014.

Viri (c): Ocena investicije gradnje novega prizidka k stavbi na Erjavčevi, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. maj 2014.

Viri (e): Stroški najema stavb za potrebe delovanja ALUO v letu 2013.

**6.2.3.1. DOPOLNITEV - Investicijski stroški - Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom**

Tabela 23: DOPOLNITEV - Prikaz investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah

| Zap.št. | Postavka                                                                              | Pred 2015 | 2015           | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | SKUPAJ            | Delež         |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 1.      | Nakup zemljišča (DPN 2%)                                                              |           |                | 2.097.053        | 1.536.210        | 1.038.478        |                  |                  |                  | 4.671.741         | 19,84%        |
| 2.      | Prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |           |                |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                   | 0,00%         |
| 3.      | Dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                |           |                | 237.350          |                  |                  |                  |                  |                  | 237.350           | 1,01%         |
| 4.      | Predhodne raziskave                                                                   |           |                | 148.985          | 352.499          |                  |                  |                  |                  | 501.484           | 2,13%         |
| 5.      | Investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              |           | 250.000        | 441.113          | 42.152           | 85.484           | 86.681           | 87.895           | 89.125           | 1.082.451         | 4,60%         |
| 6.      | Rušitve in gradnja                                                                    |           |                |                  |                  | 1.403.669        | 2.134.981        | 2.164.870        | 1.463.452        | 7.166.973         | 30,44%        |
| 7.      | Komunalna oprema                                                                      |           |                |                  |                  | 415.391          |                  |                  |                  | 415.391           | 1,76%         |
| 8.      | Oprema prostorov                                                                      |           |                |                  |                  |                  | 965.090          | 978.601          | 1.323.069        | 3.266.759         | 13,87%        |
| 9.      | Dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) |           | 395.587        |                  |                  | 206.576          | 314.200          | 108.608          |                  | 1.024.970         | 4,35%         |
| /       | <b>SKUPAJ brez DDV</b>                                                                |           | <b>645.587</b> | <b>2.924.501</b> | <b>1.930.861</b> | <b>3.149.598</b> | <b>3.500.952</b> | <b>3.339.974</b> | <b>2.875.646</b> | <b>18.367.119</b> | <b>78,00%</b> |
| /       | DDV                                                                                   |           | 142.029        | 171.762          | 117.547          | 485.216          | 770.210          | 734.794          | 632.642          | 3.054.201         | /             |
| /       | <b>SKUPAJ z DDV</b>                                                                   |           | <b>787.616</b> | <b>3.096.263</b> | <b>2.048.408</b> | <b>3.634.814</b> | <b>4.271.162</b> | <b>4.074.768</b> | <b>3.508.288</b> | <b>21.421.320</b> | <b>100 %</b>  |
| /       | Delež po letih                                                                        |           | 3,68%          | 14,45%           | 9,56%            | 16,97%           | 19,94%           | 19,02%           | 16,38%           | 100,00%           |               |

OPOMBA št. 1: DDV je obračunan sledeče: cene dajatev in prispevkov (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, itd.) so davčno oproščene, cena nakupa zemljišča je obračunan po 2 % davčni stopnji, vse ostale postavke se obračunajo po 22 % davčni stopnji.

OPOMBA št. 2: tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ob predpostavki, da v obdobju od 2010 do 2014 cene niso rastle, so uporabljene za preračun v tekoče cene stopnje iz poročila »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014« in sicer za leto 2014 porast cen v višini 0,30 %, 2015: 1,10 %, 2016: 1,50 %.

OPOMBA št. 3: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2015 prikazuje inflacijske stopnje do leta 2017. Zaradi investicije, ki bo predvidoma trajala do leta 2021, smo za leto 2018, 2019, 2020 in 2021 ocenili inflacijsko stopnjo 1,40 % na letnem nivoju.

**6.2.4. Prenova tovarne Rog s prizidkom**

Tabela 24: Struktura investicijskih stroškov in ocenjena vrednost za prenovo stavbe Rog s prizidkom, stalne cene

| nepremičnina | tovarna Rog | vir | op. | Rog novi prizidek | vir | op. | Rog obstoječi prizidek | vir | op. | skupaj |
|--------------|-------------|-----|-----|-------------------|-----|-----|------------------------|-----|-----|--------|
|--------------|-------------|-----|-----|-------------------|-----|-----|------------------------|-----|-----|--------|



|    |                                                                                       |                     |     |      |                     |     |   |                  |     |   |                     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----|------|---------------------|-----|---|------------------|-----|---|---------------------|
| a. | zemljišče                                                                             | 3656, k.o. Tabor    |     |      | 3656, k.o. Tabor    |     |   | 3656, k.o. Tabor |     |   |                     |
| b. | nakup zemljišča                                                                       | 9.000.000 €         | (a) | 1    |                     |     |   |                  |     |   | 9.000.000 €         |
| c. | prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                     |     |      |                     |     |   |                  |     |   |                     |
| d. | dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 228.670 €           |     |      | 700.000 €           |     |   |                  |     |   | 928.670 €           |
| e. | predhodne raziskave                                                                   |                     |     |      |                     |     |   |                  |     |   |                     |
| f. | investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              | 495.900 €           | (a) | 1, 3 | 523.376 €           |     | 5 |                  |     | 7 | 1.019.276 €         |
| g. | rušitve in gradnja                                                                    | 7.060.741 €         | (a) | 1    | 10.467.513 €        | (a) | 6 | 407.250 €        | (a) | 1 | 17.935.504 €        |
| h. | komunalna oprema                                                                      |                     |     |      |                     |     |   |                  |     |   |                     |
| i. | oprema prostorov                                                                      | 2.199.600 €         | (b) | 2    | 855.400 €           | (b) | 2 |                  |     |   | 3.055.000 €         |
| j. | dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) | 926.034 €           |     | 4    | 566.146 €           |     | 4 |                  |     |   | 1.492.180 €         |
| I  | <b>skupaj</b>                                                                         | <b>19.910.945 €</b> |     |      | <b>13.112.434 €</b> |     |   | <b>407.250 €</b> |     |   | <b>33.430.630 €</b> |

Vir 1: Ocena investicije gradnje in prenove tovarne Rog s prizidkom, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. januar 2014.

Opomba št. 1: Glede na navedbo vira se tržna vrednost nepremičnine skladno s pričakovanim deležem UL / MOL pomnoži s faktorjem 0,75.

Opomba št. 2: Strošek celotne opreme in tehnološke opreme za potrebe UL ALUO je razdeljen na obe stavbi glede na njuno kvadrato.

Opomba št. 3: Prištet je strošek izdelave načrta PZI opreme in finalizacije prostorov.

Opomba št. 4: Upoštevanih 10% dodatnih stroškov pri obnovah in rekonstrukcijah ter 5% pri novogradnjah.

Opomba št. 5: Strošek izdelave novega projekta prizidka.

Opomba št. 6: Zaradi spremembe namembnosti podzemnega dela iz garaže v uporabne prostore se za faktor 30% poveča predvidena investicijska vrednost podana s strani MOL.

Opomba št. 7: Stroški za inženiring: 1% - 2% (odvisno od višine inv. in zahtevnosti), stroški nadzora pa 1,5% od celotne investicije.

Viri (a): Dopis MOL 081-1072/2013-4 Rešitev prostorske problematike treh akademij.

Viri (b): Ocena investicije gradnje in prenove tovarne Rog s prizidkom, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. januar 2014.

Viri (c): Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - izvedbeni del, Ur.l. RS, št. 78/2010 in spremembe.

Viri (d): Javno dostopni podatki o vrednosti nepremičnin GURS Prostorski portal RS na dan 27.5.2014.

Viri (e): Odmera komunalnega prispevka za PGD stavba Rog.

Viri (f): Ocenjena vrednost komunalnega prispevka.

#### 6.2.4.1. Investicijski stroški - Prenova tovarne Rog s prizidkom

Tabela 25: Prikaz investicijskih stroškov po letih v tekočih cenah

| Zap.št. | Postavka | Pred 2015 | 2015 | 2016 | SKUPAJ | Delež |
|---------|----------|-----------|------|------|--------|-------|
|---------|----------|-----------|------|------|--------|-------|



|    |                                                                                       |                  |                  |                   |                   |                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 1. | Nakup zemljišča (DPN 2%)                                                              | 9.027.000        |                  |                   | 9.027.000         | 20,67%         |
| 2. | Prodaja obstoječih nepremičnin                                                        |                  |                  |                   |                   | 0,00%          |
| 3. | Dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                |                  | 941.702          |                   | 941.702           | 2,16%          |
| 4. | Predhodne raziskave                                                                   |                  |                  |                   |                   | 0,00%          |
| 5. | Investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              | 102.233          | 413.432          | 524.541           | 1.040.207         | 2,38%          |
| 6. | Rušitve in gradnja                                                                    |                  | 5.456.158        | 12.922.001        | 18.378.158        | 42,09%         |
| 7. | Komunalna oprema                                                                      |                  |                  |                   |                   | 0,00%          |
| 8. | Oprema prostorov                                                                      |                  |                  | 3.144.339         | 3.144.339         | 7,20%          |
| 9. | Dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) |                  | 453.936          | 1.075.072         | 1.529.008         | 3,50%          |
| /  | <b>SKUPAJ brez DDV</b>                                                                | <b>9.129.233</b> | <b>7.265.228</b> | <b>17.665.953</b> | <b>34.060.414</b> | <b>78,00%</b>  |
| /  | DDV                                                                                   | 203.032          | 1.391.175        | 3.886.509         | 5.480.716         | /              |
| /  | <b>SKUPAJ z DDV</b>                                                                   | <b>9.332.265</b> | <b>8.656.403</b> | <b>21.552.462</b> | <b>39.541.130</b> | <b>100,00%</b> |
| /  | Delež po letih                                                                        | 23,60%           | 21,89%           | 54,51%            | 100,00%           |                |

OPOMBA št. 1: DDV je obračunan sledeče: cene dajatev in prispevkov (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, itd.) so davčno oproščene, cena nakupa zemljišča je obračunan po 2 % davčni stopnji, vse ostale postavke se od leta 2014 naprej obračunajo po 22 % davčni stopnji.

OPOMBA št. 2: tekoče cene so izračunane ob upoštevanju napovedi Urada za makroekonomske analize in razvoj (UMAR). Ob predpostavki, da v obdobju od 2010 do 2014 cene niso rasle, so uporabljene za preračun v tekoče cene stopnje iz poročila »Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2014« in sicer za leto 2014 porast cen v višini 0,30 %, 2015: 1,10 %, 2016: 1,50 %.

## 6.2.5. Opredelitev investicije UL ALUO

Tabela 26: Opredelitev investicije UL ALUO

|    | investicija                                                                           | Novogradnja treh akademij na Roški | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojno | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Prenova tovarne Rog s prizidkom |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
| b. | Nakup zemljišča (DPN 2%)                                                              | 323.637 €                          | 275.000 €                                 | 4.576.290 €                             | 9.000.000 €                     |
| c. | Prodaja obstoječih nepremičnin                                                        | 0 €                                | 0 €                                       | 0 €                                     | 0 €                             |
| d. | Dajatve in prispevki (komunalni prispevek, služnosti, odškodnine, ...)                | 831.383 €                          | 1.018.000 €                               | 235.000 €                               | 928.670 €                       |
| e. | Predhodne raziskave                                                                   | 0 €                                | 0 €                                       | 491.700 €                               | 0 €                             |
| f. | Investicijska in projektna dokumentacije, inženiring in vodenje projekta              | 858.413 €                          | 1.112.454 €                               | 1.057.172 €                             | 1.019.276 €                     |
| g. | Rušitve in gradnja                                                                    | 25.111.203 €                       | 9.069.800 €                               | 6.758.300 €                             | 17.935.504 €                    |
| h. | Komunalna oprema                                                                      | 902.500 €                          | 1.250.000 €                               | 400.000 €                               | 0 €                             |
| i. | Oprema prostorov                                                                      | 13.728.410 €                       | 4.582.500 €                               | 3.055.000 €                             | 3.055.000 €                     |
| j. | Dodatni stroški zaradi logistike gradnje (najemi, dodatna dela, nepredvideni stroški) | 0 €                                | 800.738 €                                 | 994.605 €                               | 1.492.180 €                     |
| /  | <b>skupaj vsi stroški brez DDV</b>                                                    | <b>38.104.452 €</b>                | <b>18.108.492 €</b>                       | <b>17.568.067 €</b>                     | <b>33.430.629 €</b>             |
|    | <b>SKUPAJ VSI STROŠKI z DDV</b>                                                       | <b>46.970.019 €</b>                | <b>21.813.400 €</b>                       | <b>20.466.084 €</b>                     | <b>38.781.061 €</b>             |
| /  | <b>skupaj brez stroška nakupa in prodaje</b>                                          | <b>41.431.909 €</b>                | <b>17.833.492 €</b>                       | <b>12.991.777 €</b>                     | <b>24.430.629 €</b>             |
| /  | <b>št. točk</b>                                                                       | <b>0</b>                           | <b>8</b>                                  | <b>8</b>                                | <b>2</b>                        |

Vir 1: Novogradnja treh akademij na Roški, IDP marec 2010, Ravnikar Potokar Arhitekturni Biro d.o.o.

Vir 2: Novogradnja UL ALUO na Roški – samostojno, Ocena investicije nove stavbe UL ALUO na Roški, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. junij 2014.

Vir 3: Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom, Ocena investicije gradnje novega prizidka k stavbi na Erjavčevi, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. maj 2014.

Vir 4: Prenova tovarne Rog s prizidkom, Ocena investicije gradnje in prenove tovarne Rog s prizidkom, Blenkuš-Florijančič, d.o.o. januar 2014.

OPOMBA št. 1: Vse cene so brez DDV.

OPOMBA št. 2: Maksimalno število točk je 15.

|  | investicija                     | Novogradnja treh akademij na Roški | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojno | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom | Prenova tovarne Rog s prizidkom |
|--|---------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|
|  | <b>SKUPAJ VSI STROŠKI z DDV</b> | <b>50.008.064 €</b>                | <b>23.508.252 €</b>                       | <b>21.421.320 €</b>                     | <b>39.541.130 €</b>             |

Z vidika višine investicije je glede na razpoložljive podatke najprimernejša prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom, ki bi bila investicijsko še sprejemljivejša predvsem brez finančnega bremena selitve Gledaliških ateljejev, ki jih pred začetkom investicije na Erjavčevi izvede Ministrstvo za kulturo.



### 6.3. VIRI FINANCIRANJA

Sredstva za gradnjo oz. nakup objekta/objektov bodo zagotovljena iz sredstev proračuna (MIZŠ in MK), koncesije in kredita.

Dinamika poteka projekta je v vseh variantah odvisna od zagotovitve finančnih sredstev.

Za projekt gradnje vseh treh Umetniških akademij na skupni lokaciji Roška je UL do leta 2012 namenila 2.123.438 EUR sredstev, ki so bila pridobljena iz dveh virov:

- 1.379.998 EUR (vir proračun);
- 743.440 EUR (vir koncesije).

V Letnem programu dela za leto 2015 ima UL za projekt rešitve prostorske problematike za Umetniške akademije skupno namenjenih 2.782.861,00 EUR, od tega je:

- 1.995.245 EUR za UL AG;
- 787.616 EUR za UL AGRFT.

Načrtovana sredstva za leto 2015 so umeščena tudi v dopolnitev optimalne variante UL AG (Prenova stavbe Kazina z novogradnjo prizidka) in optimalne variante UL ALUO (Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom).

V nadaljevanju dokumenta so za vse optimalne variante treh Umetniških akademij, prikazani investicijski stroški po virih financiranja po posameznih letih v stalnih in tudi v tekočih cenah viri financiranja, kot sledi:

### 6.3.1. DOPOLNITEV – Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom

Tabela 27: DOPOLNITEV - Prikaz virov financiranja za Prenovo stavbe na Erjavčevi s prizidkom

| Zap.št. | Viri financiranja | Pred 2015 | 2015           | 2016             | 2017             | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | SKUPAJ            | Delež          |
|---------|-------------------|-----------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------|
| 1.      | Proračun MIZŠ     |           |                | 2.591.263        | 481.474          | 3.115.575        | 4.271.162        | 4.074.768        | 3.508.288        | 18.042.531        | 84,23%         |
| 2.      | Proračun MK       |           |                | 505.000          | 1.566.934        | 519.239          |                  |                  |                  | 2.591.173         | 12,10%         |
| 3.      | Kredit            |           | 787.616        |                  |                  |                  |                  |                  |                  | 787.616           | 3,68%          |
| /       | <b>SKUPAJ</b>     |           | <b>787.616</b> | <b>3.096.263</b> | <b>2.048.408</b> | <b>3.634.814</b> | <b>4.271.162</b> | <b>4.074.768</b> | <b>3.508.288</b> | <b>21.421.320</b> | <b>100,00%</b> |
| /       | Delež po letih    |           | 3,68%          | 14,45%           | 9,56%            | 16,97%           | 19,94%           | 19,02%           | 16,38%           | 100,00%           |                |

## 6.4. SINTEZA ANALIZ INVESTICIJE UL ALUO

Tabela 28: Sinteza analiz investicije UL ALUO

|    | investicija                  | max.<br>št.<br>točk | Novogradnja treh<br>akademij na Roški | Novogradnja UL<br>ALUO na Roški -<br>samostojno | Prenova stavbe<br>na Erjavčevi s<br>prizidkom | Prenova tovarne<br>Rog s prizidkom |
|----|------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | Prostorska analiza           | 30                  | 30                                    | 30                                              | 30                                            | 30                                 |
| 2. | Analiza lokacije             | 25                  | 9                                     | 9                                               | 25                                            | 14                                 |
| 3. | Analiza stroškov vzdrževanja | 10                  | 0                                     | 7                                               | 8                                             | 8                                  |
| 4. | Analiza izvedljivosti        | 20                  | -8                                    | -2                                              | -8                                            | -5                                 |
| 5. | Opredelitev investicije      | 15                  | 0                                     | 8                                               | 8                                             | 2                                  |
| I  | št. točk                     | 100                 | 31                                    | 52                                              | 63                                            | 49                                 |

Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.

Na podlagi presoje različnih variant in kriterijev vrednotenja, ki so bili izbrani v poglavju 3, se izkaže, da je investicijsko in prostorsko najprimernejša varianta prenove stavbe na Erjavčevi z novogradnjo prizidka. Ta varianta je investicijsko ocenjena na 17.568.067 EUR brez DDV (od tega 4.500 EUR brez DDV odpade na strošek selitve Gledaliških ateljejev na novo lokacijo), predviden datum vselitve pa je september 2021. Investicija ima nekaj potencialnih ovir in sicer:

- nujno spremembo prostorskega akta,
- potrebo po faznosti izvajanja, kar pomeni začasno (več letno) selitev in najemanje prostorov na drugi lokaciji,
- potrebno izselitev obstoječih uporabnikov gledaliških ateljejev in zahtevano vzpostavitev novih nadomestnih prostorov za njihove potrebe v partnerskem projektu,
- tekom gradnje je mogoče naleteti na arheološko najdišče, ki lahko upočasni nameravano gradnjo.

V celoviti presoji je sorazmerno enakovredna tudi izgradnja samostojne stavbe UL ALUO na Roški predvsem zaradi enostavnosti in neobremenjenosti s pridobitvijo zemljišč. Pri rekonstrukciji stavbe Rog z novogradnjo prizidka se izkaže kot ključen problem prav izjemno visoka cena investicije, ki več kot precej preseže ostali dve varianti in se že približa prvotnemu projektu na Roški.

## 7. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE

Tabela 29: DOPOLNITEV - Prikaz vseh analiziranih lokacij izvedbe projekta v stalnih in tekočih cenah

| Akademija | Variante | Lokacija                           | št.<br>točk | Zaključek | Vrednost v SC | Vrednost v TC |
|-----------|----------|------------------------------------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| UL ALUO   | 3.a.     | Novogradnja treh akademij na Roški | 31          | maj 2020  | 46.970.019 €  | 50.008.064 €  |



|                                      |      |                                           |    |                |                     |                     |
|--------------------------------------|------|-------------------------------------------|----|----------------|---------------------|---------------------|
|                                      | 3.b. | Novogradnja UL ALUO na Roški - samostojni | 52 | januar 2021    | 21.813.400 €        | 23.508.252 €        |
|                                      | 3.c. | Prenova stavbe na Erjavčevi s prizidkom   | 63 | september 2021 | 20.466.084 €        | 21.421.320 €        |
|                                      | 3.d. | Prenova tovarne Rog s prizidkom           | 49 | april 2017     | 38.781.061 €        | 39.541.130 €        |
| <b>SKUPAJ IZBRANE VARIANTE Z DDV</b> |      |                                           |    |                | <b>61.698.322 €</b> | <b>63.745.140 €</b> |

Vir: Blenkuš-Florijančič d.o.o., junij 2014.