

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΜΕΤΑΟΛΥΜΠΙΑΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Διπλωματική Εργασία

ΤΟΥ

Ιωάννη Θ. Λυκόπουλου

Πτυχιούχου Μαθηματικού Τμήματος Πανεπιστημίου Κρήτης

ΠΕΙΡΑΙΑΣ 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή	σελ.1
Μεθοδολογία	σελ.3
Κεφάλαιο 1. Προκαταρκτικές αναλύσεις για το σύνολο των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.	σελ.5
1.1. Ανάλυση του κόστους λειτουργίας-συντήρησης των εγκαταστάσεων. Εμπειρία από το κόστος λειτουργίας-συντήρησης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων	σελ.5
1.2. Εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας-συντήρησης των νέων Ολυμπιακών εγκαταστάσεων - Κόστος λειτουργίας και συντήρησης	σελ.20
1.3. Περιθώρια συμπίεσης του κόστους λειτουργίας και αύξησης των ιδίων εσόδων	σελ.26
1.4. Άλλες δυνατότητες αύξησης των ιδίων εσόδων και μείωσης του δημοσιονομικού κόστους	σελ.35
1.5. Συμπεράσματα και γενικές προτάσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων	σελ.42
Κεφάλαιο 2. Προτάσεις ανά μεμονωμένη εγκατάσταση ή ενότητες ομοειδών εγκαταστάσεων	σελ.48
2.1. Κλειστά γυμναστήρια στην Αθήνα: Νίκαια, Γαλάτσι, Άνω Λιόσια	σελ.48
2.2. Νίκαια–Γυμναστήριο Άρσης Βαρών	σελ.49

2.3.	Γαλάτσι–Ολυμπιακό Γυμναστήριο	σελ.54
2.4.	Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης	σελ.59
2.5.	Εγκαταστάσεις στο Φαληρικό Όρμο	σελ.64
2.6.	Φάληρο, Κλειστό Γυμναστήριο Taekwondo, Χειροσφαίρισης	σελ.67
2.7.	Εγκαταστάσεις στο Ελληνικό	σελ.72
2.8.	Ελληνικό – Καλαθοσφαίριση-Ξιφασκία	σελ.75
2.9.	Ελληνικό–Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ	σελ.80
2.10.	Άγιος Κοσμάς -Κέντρο Ιστιοπλοΐας	σελ.86
2.11.	Μαρκόπουλο-Κέντρο Ιππασίας	σελ.95
2.12.	Μαρκόπουλο - Κέντρο Σκοποβολής	σελ.102
2.13.	Γουδί - Ολυμπιακό Συγκρότημα	σελ.106
2.14.	Σύνοψη προτάσεων ανά Ολυμπιακή εγκατάσταση για το σύνολο των νέων εγκαταστάσεων	σελ.108

Κεφάλαιο 3. Μητροπολιτική Αθήνα ένας σύγχρονος

	τουριστικός προορισμός	σελ.117
3.1.	Η μεταολυμπιακή ανάπτυξη της Μητροπολιτικής Αθήνας	σελ.117
3.2.	Κέντρα Υπέρ-Τοπικής Αναπτυξιακής Δυναμικής και Εμβέλειας	σελ.122
3.2.1.	Ολυμπιακό συγκρότημα ΟΑΚΑ	σελ.122
3.2.2.	Ολυμπιακό συγκρότημα Φαλήρου – Ιππόδρομος	σελ.125
3.2.3.	Ολυμπιακό συγκρότημα Ελληνικού	σελ.128
3.2.4.	Ολυμπιακό Ιππικό κέντρο και νέος Ιππόδρομος Αθηνών	σελ.133
3.2.5.	Ολυμπιακό Κωπηλατοδρόμιο Σχοινιά	σελ.135

3.2.6. Ολυμπιακό Χωριό	σελ.136
3.2.7. Πειραιάς	σελ.137
3.2.8. Ολοκληρωμένη ανάπτυξη ακτογραμμής Μαρίνας Ζέας – Άγιος Κοσμάς	σελ.139
3.3. Κέντρα Τοπικής Αναπτυξιακής Δυναμικής και Εμβέλειας	σελ.140
3.3.1. Ολυμπιακό Κέντρο γραπτού τύπου (MPC)	σελ.140
3.3.2. Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης	σελ.140
3.3.3. Κλειστό Γυμναστήριο Γαλατσίου	σελ.142
3.3.4. Ολυμπιακό συγκρότημα στο Γουδί	σελ.143
3.3.5. Κλειστό Γυμναστήριο Νίκαιας	σελ.145
3.3.6. Κλειστό Γυμναστήριο Φαλήρου (ΣΕΦ)	σελ.145
3.3.7. Κλειστό Γυμναστήριο Άνω Λιοσίων	σελ.146
3.3.8. Ολυμπιακό Κέντρο Σκοποβολής στο Μαρκόπουλο	σελ.147
3.3.9. Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά	σελ.148
Συμπεράσματα	σελ.150

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Οι εγκαταστάσεις που κατασκευάστηκαν και χρησιμοποιήθηκαν για τις ανάγκες τέλεσης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 αποτελούν ένα αξιόλογο χαρτοφυλάκιο ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου. Λόγω του αρχικού προορισμού τους, χαρακτηρίζονται από διεθνή αναγνωρισιμότητα και υψηλή συμβολική αξία. Η ορθολογική αξιοποίηση αυτής της μοναδικής κληρονομιάς των Αγώνων συμβάλλει αισθητά στο αναπροσανατολισμό της ελληνικής αγοράς ακινήτων, ενισχύει τη διεθνή εικόνα της χώρας και αναδεικνύει το πολύπλευρο πρόσωπο της Αττικής, αλλά και των μεγάλων πόλεων της ελληνικής περιφέρειας.

Στόχος λοιπόν είναι η βέλτιστη αξιοποίηση των εγκαταστάσεων. Αυτός ο στόχος επιτυγχάνεται μέσα από τη συστηματική εφαρμογή ενός στρατηγικού σχεδίου που συνδυάζει το κοινωνικό αποτέλεσμα με την οικονομική βιωσιμότητα και προσδιορίζει ένα κεντρικό προορισμό για κάθε εγκατάσταση, έτσι ώστε το σύνολο να δρα αποτελεσματικά, αλλά και συμπληρωματικά, παρέχοντας στον κάτοικο και τον επισκέπτη της πόλης νέες ευκαιρίες και επιλογές – πολιτιστικές, αθλητικές, τουριστικές και οικογενειακής αναψυχής.

Το στρατηγικό σχέδιο για τη μεταολυμπιακή αξιοποίηση της κληρονομιάς των Αγώνων πρέπει να στηρίζεται στο τρίπτυχο: ανάπτυξη, πολιτισμός, ποιότητα ζωής. Αυτές οι κατευθυντήριες γραμμές θα έχουν ως αποτέλεσμα την επιλογή χρήσεων που συμβάλλουν στην ανάδειξη της Αθήνας σε προνομιακό τουριστικό και επιχειρηματικό προορισμό, στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων και τεχνογνωσίας σε κρίσιμους τομείς, στη δημιουργία νέων θέσεων απασχόλησης, καθώς και στην ενίσχυση του πολιτισμού ως μεγάλης

προτεραιότητας της χώρας. Περαιτέρω θα επιβάλλουν το άνοιγμα των εγκαταστάσεων σε χρήσεις ποιοτικής ψυχαγωγίας και υψηλής εμπορικότητας, με τρόπους που να οδηγούν σε ουσιαστική βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της σύγχρονης μητρόπολης του 21^{ου} αιώνα.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Μεθοδολογία

Η εργασία διαρθρώνεται σε τρεις ενότητες. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει αναλύσεις για το σύνολο ή για επιμέρους ομάδες των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων αθλητικού χαρακτήρα, καθώς και την ανάλυση της εμπειρίας από την προολυμπιακή λειτουργία αντίστοιχων εγκαταστάσεων. Η ενότητα αυτή καταλήγει σε γενικά συμπεράσματα και προτάσεις σχετικά με τα βασικά ζητήματα που τίθενται για τη μεταολυμπιακή χρήση των αθλητικών εγκαταστάσεων, με αφετηρία μέσους όρους για θέματα όπως το κόστος λειτουργίας και συντήρησης, ο τρόπος διαμόρφωσής τους σε συνάρτηση με το μοντέλο διαχείρισης των εγκαταστάσεων, οι δυνατότητες ύπαρξης ιδίων εσόδων, είτε από αθλητικές είτε από μη αθλητικές δραστηριότητες, το πιθανό δημοσιονομικό κόστος, και το μεταολυμπιακό μοντέλο διαχείρισης, συμπεριλαμβανόμενης και της δυνατότητας συμμετοχής στο τελευταίο και του ιδιωτικού φορέα.

Η δεύτερη ενότητα περιλαμβάνει αναλύσεις ανά μεμονωμένη Ολυμπιακή εγκατάσταση. Οι αναλύσεις αυτές αξιοποιούν τις γενικότερες αναλύσεις και τα συμπεράσματα της πρώτης ενότητας, και τα εξειδικεύουν λαμβάνοντας υπόψη τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά κάθε μεμονωμένης εγκατάστασης.

Η τρίτη ενότητα, έχει ως αντικείμενο την μεταολυμπιακή ανάπτυξη της μητροπολιτικής Αθήνας και το πως μπορεί η πρωτεύουσα να γίνει ένας σύγχρονος τουριστικός προορισμός.

Πρέπει να σημειωθεί ότι σημαντικός περιοριστικός παράγοντας στο όλο εγχείρημα ήταν η δυσκολία εξεύρεσης συστηματικών στοιχείων και πληροφοριών για την προολυμπιακή λειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων. Τελικά, τέτοια στοιχεία συγκεντρώθηκαν μόνο για το ΣΕΦ και το ΟΑΚΑ, και πάλι μόνο για ορισμένες πτυχές της λειτουργίας τους. Το γεγονός αυτό περιόρισε σημαντικά τη διαθέσιμη πληροφοριακή βάση για την εξαγωγή και γενίκευση συμπερασμάτων από την προολυμπιακή λειτουργία, που σημαίνει επίσης ότι οι εκτιμήσεις που γίνονται παρακάτω, στο κυρίως κείμενο, πρέπει να θεωρούνται ως προσεγγιστικές.

Σημαντικές δυσκολίες υπήρξαν, εξάλλου, και για τη συλλογή του πληροφοριακού υλικού για το σχεδιασμό και την υλοποίηση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1^ο

ΠΡΟΚΑΤΑΡΚΤΙΚΕΣ ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΩΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.

1.1. Ανάλυση του κόστους λειτουργίας-συντήρησης των εγκαταστάσεων. Εμπειρία από το κόστος λειτουργίας-συντήρησης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων

Στοιχεία για το κόστος λειτουργίας και συντήρησης υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων ήταν δυνατόν να συγκεντρωθούν για το ΣΕΦ και το ΟΑΚΑ. Ο πίνακας 1.1 παρακάτω παρουσιάζει τα στοιχεία για το ΣΕΦ, με βάση τους προϋπολογισμούς (Πυ) και τους απολογισμούς (Απ) των ετών 2001, 2002 και τον προϋπολογισμό του 2003, σε συνδυασμό με ορισμένα άλλα μεγέθη που είναι χρήσιμα ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό διαφόρων κατηγοριών μοναδιαίου κόστους λειτουργίας. Το 2001 ήταν το τελευταίο έτος με το ΣΕΦ σε πλήρη λειτουργία, αφού στη συνέχεια άρχισαν εργασίες εκσυγχρονισμού που είχαν ως συνέπεια τον περιορισμό των αθλητικών και λοιπών εκδηλώσεων, και επηρέασαν τα χρηματοοικονομικά δεδομένα λειτουργίας. Τα ποσά είναι σε χιλ. € εκτός των περιπτώσεων που αναφέρεται ότι πρόκειται για €

Πίνακας 1.1 : Στοιχεία για το κόστος λειτουργίας και συντήρησης.

ΣΕΦ	2001				2002				2003	
	Πυ		Απ		Πυ		Απ		Πυ	
ΕΣΟΔΑ/ΕΞΟΔΑ	10.354	100%	11.542	100%	11.056	100%	10.651	100%	11.927	100%
Επιχορηγήσεις	2.785	27%	2.785	24%	6.443	58%	6.443	60%	7.457	63%
Ίδια έσοδα	6.401	62%	7.594	66%	3.580	32%	3.176	30%	3.393	28%
Λοιπά	1.168	11%	1.163	10%	1.032	9%	1.032	10%	1.078	9%
Μεταβολή ΕΣΟΔΩΝ/ΕΞΟΔΩΝ ως προς προηγούμενο έτος						7%				8%
Μεταβολή Επιχορηγήσεων ως προς προηγούμενο έτος						131%				16%
Κόστος προσωπικού	6.089	59%	6.089	53%	6.798	61%	6.798	64%	6.772	57%
Μεταβολή Κόστους προσωπικού						12%				-0,4%
Οικόπεδο (μ2)	165.800				165.800				165.800	
Κτιριακές εγκαταστάσεις (μ2)	36.000				36.000				36.000	
Χωρητικότητα (θεατές)	14.000				14.000				14.000	
Εργαζόμενοι	160				160				160	
Κόστος (€) /εργαζόμενο	38.056				42.488				42.325	
Κόστος (€) ανά μ2 οικοπέδου	37				41				41	
Κόστος (€) ανά μ2 κτιρίων	169				189				188	
Κόστος (€) ανά θεατή (μέγιστη χωρητικότητα)	435				486				484	
μ2 οικοπέδου ανά εργαζόμενο	1.036				1.036				1.036	
μ2 κτιρίων ανά εργαζόμενο	225				225				225	
Θεατές ανά εργαζόμενο	88				88				88	

Όσον αφορά ειδικότερα τα αναφερόμενα ως ίδια έσοδα, μια αναλυτική εικόνα για το 2001, δηλ. το τελευταίο έτος πλήρους λειτουργίας, δίνει ο παρακάτω πίνακας 1.2 :

Πίνακας 1.2 : Ίδια έσοδα για το έτος 2001 για το ΣΕΦ

	Χιλ. €	% σε ίδια έσοδα	% σε σύνολο εσόδων
ΙΔΙΑ ΕΣΟΔΑ 2001	6.401	100%	62%
Αθλητικές εκδηλώσεις	205	3%	2%
Εκθέσεις	2.961	46%	29%
Συνέδρια	88	1%	1%
Συναυλίες-Πολιτιστικά	147	2%	1%
Εκμίσθωση κυλικείων-εστιατορίων (εκτός κυρίως ΣΕΦ)	696	11%	7%
Διαφημίσεις και τηλεοπτικά δικαιώματα	147	2%	1%
Διάφορα	50	1%	0,5%
Ανόργανα έσοδα (τόκοι κλπ.) και ασφάλειες και Πυ 2000	690	11%	7%
Παρακρατήσεις εργαζομένων	1.417	22%	14%

Τα βασικά συμπεράσματα για το ΣΕΦ είναι τα εξής:

- Τα αναφερόμενα ως ίδια έσοδα κατά την πλήρη λειτουργία (2001) έφθαναν το 66% των συνολικών εσόδων και, συνεπώς, εξόδων (πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι οι προϋπολογισμοί είναι ισοσκελισμένοι με την έννοια ότι το όποιο έλλειμμα καλύπτεται από τις επιχορηγήσεις του δημοσίου). Ωστόσο, τα πραγματικά ίδια έσοδα είναι μικρότερα επειδή στον προϋπολογισμό αναφέρονται ως τέτοια και οι παρακρατήσεις από τις αμοιβές των εργαζομένων. Αν αυτές αφαιρεθούν, τότε τα ίδια έσοδα μειώνονται περίπου 50%.
- Η συμβολή των εσόδων από αθλητικές εκδηλώσεις είναι ελάχιστη (3% συμπεριλαμβανόμενων και των εσόδων από τηλεοπτικά δικαιώματα) , και αφορά κυρίως τους αγώνες μπάσκετ, από τους οποίους τα έσοδα για κάθε αγώνα ανέρχονται σε 15% των εισιτηρίων με ελάχιστον ποσό της τάξης των 15.000 €. Η μείωση των θεατών στους αγώνες αυτούς σε σύγκριση με την «περίοδο ακμής» του αθλήματος έχει αντίστοιχες επιπτώσεις και στα έσοδα. Άλλα έσοδα από αθλητικές εκδηλώσεις αποφέρουν ελάχιστα, κάτι που συνδέεται βέβαια με την τιμολογιακή πολιτική.
- Περίπου το ήμισυ των πραγματικών ιδίων εσόδων προέρχεται από μη αθλητικές εκδηλώσεις και κυρίως εκθέσεις. Οι εκθέσεις γίνονταν συνήθως στους

υπαίθριους χώρους, σε εκτάσεις 15.000-20.000 μ². Σε μια τυπική μεγάλη έκθεση, η διάρκεια της είναι ένα 10ήμερο με έσοδο για το ΣΕΦ 1 €/μ², ενώ απαιτούνται και περίπου άλλες 20 ημέρες πριν και μετά από την έκθεση, στις οποίες η χρέωση είναι το μισό της προηγούμενης. Η χρέωση στην περίπτωση των συναυλιών συνδέεται με τα εισιτήρια, με ελάχιστο της τάξης των 12.000 €. Σύμφωνα με εκτιμήσεις, θα ήταν δυνατή η σημαντική αύξηση των χρεώσεων για τις εκθέσεις (π.χ. τριπλασιασμός). Στο ενδεχόμενο τριπλασιασμού αυτό, τα έσοδα από μη αθλητικές δραστηριότητες θα κάλυπταν το 100% των εξόδων λειτουργίας του συγκροτήματος. Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι υπήρχε μεγάλη ζήτηση για μη αθλητικές εκδηλώσεις στο ΣΕΦ, που συνδέεται με προνομιακά χαρακτηριστικά του: ύπαρξη ελεύθερων χώρων και, κυρίως, πολεοδομική θέση (παραλία, καλή εξυπηρέτηση από ΜΜΜ), και που επιβεβαιώνεται και από το ότι έχει ήδη υπάρξει συμφωνία για δύο μεγάλα συνέδρια για το 2005 και το 2006.

- Ένα σημαντικό ποσοστό των εσόδων, 11%, προέρχεται από την εκμίσθωση χώρων κυλικείων και εστιατορίων εκτός του κυρίως κτιρίου του ΣΕΦ αλλά μέσα στον ευρύτερο χώρο του. Το στοιχείο αυτό είναι σημαντικό όσον αφορά τις δυνατότητες μελλοντικής αύξησης των εσόδων.
- Συγκρίνοντας τον προϋπολογισμό με τον απολογισμό, το 2001 υπήρξε υπέρβαση κατά ~11%, κυρίως λόγω αύξησης των ιδίων εσόδων, ενώ το 2002 μείωση κατά 4%, λόγω υστέρησης των ιδίων εσόδων.
- Το ετήσιο κόστος λειτουργίας ανέρχεται σε ~40 €/μ² οικοπέδου και ~180 €/μ² κτιρίων. Δεν υπάρχουν στοιχεία για το κόστος κατασκευής του ΣΕΦ για να αναχθεί το κόστος λειτουργίας στο κόστος κατασκευής. Με βάση εκτίμηση του ισοδύναμου σημερινού κόστους κατ' αναλογία αντιστοιχών σημερινών

εγκαταστάσεων, το ετήσιο κόστος λειτουργίας ανέρχεται σε ~12-14% του σημερινού εκτιμώμενου κόστους κατασκευής.

- Το μέσο ετήσιο κόστος ανά εργαζόμενο ανέρχεται σε ~40.000 €. Ανηγγμένο σε 14μηνιαία βάση, το μέσο μηνιαίο κόστος ανά εργαζόμενο είναι 2.850 € (δηλ. ~1 εκατ. δρχ.), μέγεθος αρκετά σημαντικό.
- Σημειώνεται, επίσης, ότι αντιστοιχεί ένας εργαζόμενος ανά 88 θεατές (μέγιστη χωρητικότητα), 1.036 μ² οικοπέδου ανά εργαζόμενο και 225 μ² κτιρίου ανά εργαζόμενο.
- Παρά τον περιορισμό της λειτουργίας του ΣΕΦ κατά το 2002 και το 2003, τα έσοδα/έξοδα δεν μειώνονται διαχρονικά αλλά παρουσιάζουν μια συνεχή αύξηση της τάξης του 7-8% ετησίως. Μειώνονται ωστόσο τα ίδια έσοδα, και το διευρυνόμενο έλλειμμα καλύπτεται με αύξηση της δημόσιας επιχορήγησης, που φθάνει σε σημαντικά ύψη - αν ληφθεί υπόψη και το προηγούμενο σημείο σχετικά με το λόγο κόστους κατασκευής/κόστους λειτουργίας. Η συνεχής αύξηση των εξόδων συνδέεται με το ότι το μεγαλύτερο τμήμα τους, περίπου το 55-60%, αφορά δαπάνες προσωπικού που είναι ανελαστικές σε σχέση με τη λειτουργία της εγκατάστασης.

Ο παρακάτω πίνακας 1.3 παρουσιάζει τα αντίστοιχα διαθέσιμα στοιχεία για το ΟΑΚΑ. Υπενθυμίζεται ότι οι εγκαταστάσεις που λειτουργούσαν μέχρι το 2001 ήταν το κεντρικό (Ολυμπιακό) Στάδιο, το κλειστό Γυμναστήριο, το Κέντρο Κολύμβησης χωρίς την πισίνα συγχρονισμένης κολύμβησης, το Ποδηλατοδρόμιο, η πρώτη εγκατάσταση του Ολυμπιακού Κέντρου Αντισφαίρισης, το κλειστό Προπονητήριο, το Κέντρο Διοίκησης και οι Ξενώνες. Σημειώνεται ότι στο ΟΑΚΑ μόνο για το 2002 ήταν διαθέσιμος ο απολογισμός.

Πίνακας 1.3 : Στοιχεία για το κόστος λειτουργίας και συντήρησης
Τα ποσά είναι σε χιλιάδες ευρώ

ΟΑΚΑ	2001		2002				2003	
	Πυ		Πυ		Απ		Πυ	
ΕΣΟΔΑ/ΕΞΟΔΑ	21.750	100 %	22.407	100%	23.710	100%	22.826	100%
Επιχορηγήσεις	14.791	68%	19.313	86%	19.313	81%	21.107	92%
Ίδια έσοδα	6.022	28%	2.436	11%	3.739	16%	700	3%
Λοιπά	937	4%	658	3%	658	3%	1.019	4%
Μεταβολή ΕΣΟΔΩΝ/ΕΞΟΔΩΝ ως προς προηγούμενο έτος			3%				2%	
Μεταβολή Επιχορηγήσεων ως προς προηγούμενο έτος			31%				9%	
Κόστος προσωπικού	17.667	81%	19.240	86%	19.240	81%	20.196	88%
Μεταβολή Κόστους προσωπικού			9%				5%	
Οικόπεδο (μ2)	954.099		954.099				954.099	
Κτιριακές εγκαταστάσεις (μ2)	159.724		159.724				159.724	
Χωρητικότητα (θεατές)	135.278		135.278				135.278	
Εργαζόμενοι (σύνολο)	340		340				340	
Εργαζόμενοι ((χωρίς "κολυμβητήριο"))	250		250				250	
Κόστος (€) /εργαζόμενο (σύνολο)	51.962		56.588				59.400	
Κόστος (€) /εργαζόμενο ((χωρίς "κολυμβητήριο"))	63.976		68.744				71.584	
Κόστος (€) ανά μ2 οικοπέδου	3		23				24	
Κόστος (€) ανά μ2 κτιρίων	136		140				143	
Κόστος (€) ανά θεατή (μέγιστη χωρητικότητα)	161		166				169	
μ2 οικοπέδου ανά /εργαζόμενο (σύνολο)	2.806		2.806				2.806	
μ2 κτιρίων ανά /εργαζόμενο (σύνολο)	470		470				470	
Θεατές ανά /εργαζόμενο (σύνολο)	398		398				398	

Ο παρακάτω πίνακας 1.4 δίνει μια πιο αναλυτική εικόνα όσον αφορά ειδικότερα τα αναφερόμενα ως ίδια έσοδα για το 2001, δηλ. το τελευταίο έτος πλήρους λειτουργίας.

Πίνακας 1.4 : Ίδια έσοδα για το 2001 για το ΟΑΚΑ

	Χιλ. €	% σε ίδια έσοδα	% σε σύνολο εσόδων
ΙΔΙΑ ΕΣΟΔΑ 2001	6.022	100%	28%
Εκμίσθωση γηπέδων	2.090	33%	10%
Εκμίσθωση χώρου στάθμευσης	293	5%	1%
Μη αθλητικές εκδηλώσεις (εκθέσεις-συνέδρια-συναυλίες)	440	7%	2%
Εκμίσθωση κυλικίων εντός ΟΑΚΑ	440	7%	2%
Διαφημίσεις και τηλεοπτικά δικαιώματα	880	14%	4%
Διατροφή-Διαμονή	616	10%	3%
Διάφορα	382	6%	2%
Doping control	587	9%	3%
Υπερωριακή αποζημίωση προσωπικού	293	5%	1%

Τα βασικά συμπεράσματα για το ΟΑΚΑ είναι τα εξής:

- Τα αναφερόμενα ως ίδια έσοδα κατά την πλήρη λειτουργία έφθαναν το 28% των συνολικών εσόδων και συνεπώς εξόδων (και στην περίπτωση αυτή το τυχόν έλλειμμα καλύπτεται από τις επιχορηγήσεις του δημοσίου). Κατά βάση το ποσό αυτό αντιστοιχεί σε πραγματικά ίδια έσοδα, με εξαιρέσεις όπως το κονδύλι που αντιστοιχεί σε υπερωριακή αποζημίωση προσωπικού, που ουσιαστικά δεν λειτουργεί ως έσοδο για το ΟΑΚΑ, που έχουν όμως μικρό συνολικό βάρος (με αφαίρεσή του η συμμετοχή των ιδίων εσόδων γίνεται 27%).
- Στην περίπτωση του ΟΑΚΑ άνω του 50% των ιδίων εσόδων (17% επί του συνόλου εσόδων/εξόδων) προέρχεται από αθλητικές εκδηλώσεις, που τιμολογούνται με παρόμοιο τρόπο με το ΣΕΦ (15% επί των εισπράξεων, με ελάχιστον από 15.000-30.000 €, ανάλογα με την εκδήλωση και το συγκεκριμένο χώρο του ΟΑΚΑ που χρησιμοποιείται, για κάλυψη από το ΟΑΚΑ βασικών εξόδων λειτουργίας και από τους οργανωτές του καθαρισμού μετά την εκδήλωση). Ένα σημαντικό ποσοστό (6% επί των συνολικών εσόδων/εξόδων προέρχεται από υποστηρικτικές του αθλητισμού υπηρεσίες (doping control και διατροφή/διαμονή αθλητών στον ξενώνα).

- Πολύ μικρότερο ποσοστό των ιδίων εσόδων, σε σύγκριση με το ΣΕΦ προέρχεται από μη αθλητικές εκδηλώσεις: 2% επί του συνόλου εσόδων/εξόδων και 7% επί των ιδίων εσόδων το 2001. Το ποσό αυτό αντιστοιχεί σε προϋπολογισμό. Στην πράξη τα έσοδα του 2001 ήταν μεγαλύτερα, επειδή το χρόνο αυτό έγινε μια μεγάλη συναυλία, αλλά πρόκειται για συγκυριακό φαινόμενο που δεν επαναλαμβάνεται κάθε χρόνο.
- Το 2002 για το μοναδικό έτος που υπάρχουν στοιχεία απολογισμού, υπήρξε υπέρβαση σε σύγκριση με τον προϋπολογισμό κατά 6%, κυρίως λόγω μεγαλύτερων από τα αναμενόμενα ιδίων εσόδων (φαίνεται ότι είχε γίνει μεγάλη υποεκτίμηση), που πάντως παρέμειναν σαφώς χαμηλότερα από το 2001 (όπως ήταν φυσικό, αφού το συγκρότημα δεν λειτούργησε πλήρως).
- Το ετήσιο κόστος λειτουργίας ανέρχεται σε ~24 €/μ² οικοπέδου και ~140 €/μ² κτιρίων. Τα μεγέθη αυτά είναι ως προς το πρώτο σαφώς και ως προς το δεύτερο ελαφρώς χαμηλότερα από τα αντίστοιχα του ΣΕΦ, κυρίως λόγω συγκριτικά (δηλ. σε σχέση με το μέγεθος) του μικρότερου αριθμού εργαζομένων (βλ. παρακάτω), όπως και στο ΣΕΦ, δεν υπάρχουν στοιχεία για το κόστος κατασκευής του ΟΑΚΑ για να αναχθεί το κόστος λειτουργίας στο κόστος κατασκευής. Με βάση την εκτίμηση του ισοδύναμου σημερινού κόστους κατ' αναλογία αντίστοιχων σημερινών εγκαταστάσεων, το ετήσιο κόστος λειτουργίας των υφιστάμενων εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ φθάνει το 9-10% του εκτιμώμενου σημερινού κόστους κατασκευής τους.
- Για την εκτίμηση του μέσου ετήσιου κόστους ανά εργαζόμενο, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι μέχρι το 2003 εμφανίζονται ευθέως 250 εργαζόμενοι, αλλά στην πραγματικότητα ένα άλλο κονδύλι του προϋπολογισμού («Λειπ/κές δαπάνες Κολυμβητηρίου») φαίνεται ότι κάλυπτε δαπάνες μισθοδοσίας άλλων

90 ατόμων. Με βάση τους 250 εργαζόμενους, το μέσο ετήσιο κόστος ανά εργαζόμενο ανέρχεται σε ~50.000-60.0000 €. Ανηγγμένο σε 14μηνιαία βάση, το μέσο μηνιαίο κόστος ανά εργαζόμενο είναι ~3.930 €, μέγεθος σημαντικό και μεγαλύτερο από αυτό του ΣΕΦ (που ήταν ήδη αρκετά υψηλό). Αν ληφθούν υπόψη μόνο οι «επίσημοι» 250 εργαζόμενοι τότε το μέσο μηνιαίο κόστος αυξάνεται ακόμα περισσότερο, σε ~4.800 € (1,6 εκατ. δρχ.).

- Σημειώνεται επίσης ότι αντιστοιχεί ένας εργαζόμενος ανά 398 θεατές (μέγιστη χωρητικότητα)—μέγεθος πολύ μεγαλύτερο από το αντίστοιχο του ΣΕΦ, λόγω της φύσης των εγκαταστάσεων στο ΟΑΚΑ. Με όρους επιφάνειας τα μεγέθη σε σύγκριση με το ΣΕΦ είναι σχετικά πιο συγκρίσιμα: 2.806 μ² οικοπέδου ανά εργαζόμενο και 470 μ² κτιρίου ανά εργαζόμενο 2,5 και 2 φορές μεγαλύτερα, αντίστοιχα).

- Παρά τον περιορισμό της λειτουργίας του ΟΑΚΑ κατά το 2002 και το 2003, τα έξοδα δεν μειώνονται διαχρονικά αλλά παρουσιάζουν μια συνεχή αύξηση της τάξης του 2,5% ετησίως. Μειώνονται βέβαια τα ίδια έσοδα, και το διευρυνόμενο έλλειμμα καλύπτεται με αύξηση της ήδη υψηλής δημόσιας επιχορήγησης. Ακόμα περισσότερο από ότι στο ΣΕΦ, η συνεχής αύξηση των εξόδων συνδέεται με το ότι το συντριπτικά μεγαλύτερο τμήμα τους, περίπου το 80-90%, αφορά δαπάνες προσωπικού, που είναι ανελαστικές σε σχέση με τη λειτουργία της εγκατάστασης, καθώς και στο ότι το μοναδιαίο κόστος προσωπικού φαίνεται ότι είναι ιδιαίτερα υψηλό.

Η ανάλυση που προηγήθηκε οδηγεί σε χρήσιμα συμπεράσματα σχετικά με το κόστος λειτουργίας των νέων Ολυμπιακών εγκαταστάσεων. Με βάση τα

παραδείγματα του ΣΕΦ και του ΟΑΚΑ, το ετήσιο κόστος λειτουργίας με βάση διάφορα επίπεδα αναφοράς προσδιορίζεται ως εξής:

Πίνακας 1.5 : Ετήσιο κόστος λειτουργίας

	ΣΕΦ	ΟΑΚΑ
Κόστος (€) ανά μ2 οικοπέδου	40,0	24
Κόστος (€) ανά μ2 κτιρίων	180,0	140
Κόστος λειτουργίας ως προς κόστος κατασκευής	13,0%	9,5%
Τμήμα του κόστους λειτουργίας που καλύπτεται από ίδια έσοδα	6,3%	2,6%
Τμήμα του κόστους λειτουργίας που καλύπτεται από δημόσια επιχορήγηση	3,5%	6,5%

Η σημαντική διαφορά ως προς το κόστος ανά οικοπεδική επιφάνεια δεν δικαιολογείται με βάση τα χαρακτηριστικά των δύο εγκαταστάσεων, αφού έχουν παρόμοιο ποσοστό κάλυψης (περί το 10-12%). Δεν παρατηρείται δηλαδή σε κάποια από τις δύο το φαινόμενο αισθητά μεγαλύτερου (με σχετικούς όρους) ακάλυπτου οικοπέδου που θα διαφοροποιούσε για το λόγο αυτό το κόστος λειτουργίας. Συνεπώς, η διαφορά αυτή συνδέεται μάλλον με διαφοροποίηση της αποδοτικότητας μεταξύ των δύο εγκαταστάσεων. Βέβαια, μια πιθανή πρόσθετη παράμετρος είναι ότι το ΣΕΦ χρησιμοποιείται πολύ περισσότερο, συγκριτικά προς το ΟΑΚΑ, για μη αθλητικές εκδηλώσεις και προφανώς αυτό αυξάνει το κόστος λειτουργίας-συντήρησης, αλλά από την άλλη πλευρά τα «αθλητικά» έσοδα του ΣΕΦ είναι πολύ χαμηλά, και αυτό αντισταθμίζει λιγότερο ή περισσότερο τον προηγούμενο παράγοντα. Στο πλαίσιο αυτό, ως κυριότερος ερμηνευτικός παράγων του υψηλότερου σχετικού κόστους λειτουργίας φαίνεται ότι είναι το με συγκριτικούς όρους (ως προς την επιφάνεια) μεγαλύτερο προσωπικό.

Η διαφορά όσον αφορά το κόστος λειτουργίας ανά κτιριακή επιφάνεια είναι σαφώς μικρότερη, και τα δύο μεγέθη είναι συγκρίσιμα. Η προσέγγιση των δύο

μεγεθών, λαμβανομένης υπόψη της προηγούμενης παρατήρησης για χαμηλότερη αποδοτικότητα στο ΣΕΦ, ίσως υποδηλώνει ότι το κόστος λειτουργίας-συντήρησης των ανοικτών εγκαταστάσεων είναι μεγαλύτερο από ότι αυτό των κλειστών, και ο παράγων αυτός (που ωθεί προς τα άνω το κόστος για μεγάλο τμήμα των εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ που είναι ανοικτές) αντισταθμίζει την διαφοροποίηση της αποδοτικότητας.

Και στις δύο περιπτώσεις πάντως το κόστος λειτουργίας διαμορφώνεται σε υψηλά επίπεδα, αφού φθάνει στο 9,5% στην περίπτωση του ΟΑΚΑ και το 13,0% στην περίπτωση του ΣΕΦ. Σημειώνεται ότι στα μεγέθη αυτά δεν συμπεριλαμβάνονται αποσβέσεις αλλά μόνο το τρέχον κόστος λειτουργίας και συντήρησης. Μεγάλο μέρος αυτού του κόστους καλύπτεται από το δημόσιο. Στην περίπτωση του ΟΑΚΑ φθάνει ετησίως σε 6,5% του κόστους κατασκευής. Στην περίπτωση του ΣΕΦ είναι αρκετά μικρότερο, 3,5%.

Το υψηλό κόστος λειτουργίας του ΟΑΚΑ και η ανάγκη κάλυψής του σε μεγάλο ποσοστό με δημόσια χρηματοδότηση οφείλονται σε δύο κυρίως παράγοντες. Ο πρώτος είναι ότι τα μη αθλητικά έσοδά του είναι πολύ χαμηλά. Πέρα ωστόσο από τα ειδικά χαρακτηριστικά του ΟΑΚΑ, εκτιμάται ότι σε ανάλογες εγκαταστάσεις με αυτές του προ-ολυμπιακού ΟΑΚΑ (κυρίως ανοικτά γήπεδα, σχετική αποκοπή από τον αστικό ιστό λόγω μεγάλων κενών χώρων που μεσολαμβάνουν) τα περιθώρια άντλησης υψηλών μη αθλητικών πόρων είναι ούτως ή άλλως περιορισμένα. Αυτό το συμπέρασμα έχει ιδιαίτερη σημασία για τα στάδια των τεσσάρων ολυμπιακών πόλεων της επαρχίας (Ηράκλειο, Πάτρα, Βόλος, Θεσσαλονίκης).

Ο δεύτερος παράγοντας διαμόρφωσης υψηλού κόστους λειτουργίας στο ΟΑΚΑ είναι οι μεγάλες δαπάνες προσωπικού. Δεν είναι εύκολο να εκτιμηθεί αν ο αριθμός του προσωπικού είναι υπερβολικός. Σε σύγκριση με το ΣΕΦ αυτό δεν ισχύει. Σε σύγκριση με τον Κανονισμό Λειτουργίας του ΟΑΚΑ που προέβλεπε 378 θέσεις τακτικού προσωπικού, ο αριθμός μόνιμων εργαζομένων υστερεί ελαφρά (340 εργαζόμενοι, δηλ. το 90% των προβλεπόμενων). Παρόλα αυτά, το να θεωρηθεί για αυτούς τους λόγους ότι ο αριθμός των εργαζομένων είναι αντίστοιχος με τις πραγματικές ανάγκες θα ήταν πρόωρο. Μια τεκμηριωμένη απάντηση θα απαιτούσε μια αναλυτική μελέτη του τρόπου διοίκησης και διαχείρισης του ΟΑΚΑ, του καταμερισμού εργασίας, και του παρεχόμενου έργου από τους εργαζόμενους. Υπάρχουν ωστόσο ενδείξεις ότι στο ζήτημα του προσωπικού υπάρχουν προβληματικές πλευρές. Ιδιαίτερα επισημαίνεται ότι το μοναδιαίο κόστος ανά εργαζόμενο μπορεί με βεβαιότητα να θεωρηθεί ως πολύ υψηλό, αφού φθάνει όπως προαναφέρθηκε τα 4.800 € για το «κανονικό» προσωπικό (τους 250 μόνιμους μέχρι πρόσφατα). Ταυτόχρονα, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το προσωπικό αυτό είναι σε σημαντικό ποσοστό όχι υψηλών προσόντων, δεδομένου ότι—αν και δεν χορηγήθηκαν αναλυτικά στοιχεία για το προσωπικό που υπηρετεί—με βάση τον Κανονισμό Λειτουργίας του ΟΑΚΑ το 81% του προσωπικού ανήκει στις κατηγορίες ΔΕ και ΥΕ, και συνεπώς η πολύ υψηλή κατά κεφαλή δαπάνη γίνεται ακόμα λιγότερο εύλογη. Το στοιχείο αυτό, πέρα από το ότι καθιστά ακόμα περισσότερο έντονο το πρόβλημα του υπερβολικού μοναδιαίου κόστους, δημιουργεί και προβληματισμούς ως προς την ανάγκη τόσο μεγάλου αριθμού μη ειδικευμένων εργαζομένων και, συνεπώς, και ως προς το συνολικό αριθμό των εργαζομένων. Προβληματικό στοιχείο

είναι, επίσης, το ότι—σύμφωνα με τις διαθέσιμες πληροφορίες—δεν είχαν οριστεί προϊστάμενοι των Διευθύνσεων, και αυτό αποτελεί προφανή παράγοντα διοικητικής δυσλειτουργίας.

Όσον αφορά το ΣΕΦ, το υψηλό κόστος λειτουργίας του πρέπει να αποδοθεί σε ένα πρώτο επίπεδο στις σημαντικές δαπάνες προσωπικού, που διαμορφώνονται από το υψηλό κατά κεφαλή κόστος (έστω και μικρότερο από ότι στο ΟΑΚΑ) και από το μεγάλο αριθμό του προσωπικού (σε σύγκριση με το ΟΑΚΑ—για το οποίο υπάρχουν ήδη ενδείξεις ότι ο αριθμός αυτός είναι μεγάλος). Από την άλλη πλευρά, το ΣΕΦ παρουσιάζει συγκριτικά μεγάλο ύψος ιδίων πόρων από μη αθλητικές εκδηλώσεις. Όπως έχει προαναφερθεί, το ύψος αυτό συνδέεται με συγκριτικά πλεονεκτήματα θέσης (ελκυστική παραλιακή θέση, καλή εξυπηρέτηση από ΜΜΜ και ειδικά από τον ΗΣΑΠ/μετρό, άμεση επαφή με πυκνοδομημένο οικιστικό ιστό). Μεταολυμπιακά, τα δύο πρώτα πλεονεκτήματα έχουν ενισχυθεί, λόγω της εκτεταμένης ανάπτυξης της παραλιακής ζώνης, καθώς και της ενίσχυσης των ΜΜΜ με την δημιουργία και γραμμής τραμ καθώς και με την επέκταση του μετρό που αναβαθμίζει το δυναμικό και κάθε μεμονωμένου σταθμού. Από την άλλη πλευρά, ωστόσο, θα υπάρξει σημαντική αύξηση του ανταγωνισμού από σχετικά παρεμφερείς εγκαταστάσεις, που δημιουργούνται στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας: μεγάλοι (μεγαλύτεροι από το ΣΕΦ) εκθεσιακοί χώροι στο πρώην Ανατολικό Αεροδρόμιο Ελληνικού, εγκαταστάσεις στην ευρύτερη περιοχή του ΟΑΚΑ, παρόμοιες μεγάλες κλειστές αθλητικές αίθουσες (Άνω Λιόσια, Γαλάτσι, Νίκαια ...), μη αθλητικές αίθουσες όπως π.χ. η πολυπολιτιστική νέα αίθουσα στο Μέγαρο Μουσικής που είναι ιδιαίτερα κατάλληλα για σχετικά μεγάλα συνέδρια κλπ. Ως συνέπεια, η

προσφορά ανταγωνιστικών χώρων αυξάνεται κατακόρυφα. Στο πλαίσιο αυτό, η εκτίμηση ότι οι χρεώσεις που επέβαλλε προολυμπιακά το ΣΕΦ για μη αθλητικές εκδηλώσεις θα μπορούσαν να αυξηθούν μέχρι τριπλασιασμού (βλ. παραπάνω) δεν είναι βέβαιο ότι θα ισχύει και στο μέλλον.

Το ζήτημα παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον από την οπτική γωνία της μεταολυμπιακής χρήσης των παρεμφερών με το ΣΕΦ αθλητικών εγκαταστάσεων (δηλ. αυτές που χαρακτηρίζονται από έναν μεγάλο κλειστό κεντρικό χώρο): το ίδιο το ΣΕΦ παράλληλα με τον αυξημένο ανταγωνισμό θα έχει μεταολυμπιακά και αυξημένα συγκριτικά πλεονεκτήματα, και συνεπώς είναι πιθανόν ότι θα μπορέσει να διατηρήσει τα σημερινά μεγέθη μη αθλητικών πόρων, δεν ισχύει όμως το ίδιο για τις παρεμφερείς αθλητικές εγκαταστάσεις που δεν διαθέτουν τα ίδια πλεονεκτήματα θέσης. Οι εγκαταστάσεις αυτές πολύ δύσκολα θα μπορέσουν να επιτύχουν στη μεταολυμπιακή περίοδο μη αθλητικά έσοδα της ίδιας τάξης μεγέθους με το προ-ολυμπιακό ΣΕΦ.

Μια πρόσθετη παράμετρος της αποδοτικότητας του ΣΕΦ είναι, τέλος, η τιμολογιακή πολιτική του ως προς τις αθλητικές εκδηλώσεις. Όπως έχει αναφερθεί τα αθλητικά έσοδα του ΣΕΦ είναι ασήμαντα (2% του συνόλου των εσόδων/εξόδων). Η κατάσταση αυτή απορρέει από τη μείωση της προσέλευσης θεατών στους αγώνες μπάσκετ, ζήτημα που συνδέεται με γενικότερα προβλήματα του ελληνικού αθλητισμού, συμπεριλαμβανόμενων τόσο της συμπεριφοράς μερίδας των φιλάθλων (επεισόδια κλπ.) που απομακρύνει διάφορες άλλες ομάδες κοινού όσο και της ελκυστικότητας των αγώνων από άποψη θεάματος. Τέτοιου είδους προβλήματα δεν μπορούν να

αντιμετωπιστούν σε επίπεδο εγκατάστασης και απαιτούν μακροπρόθεσμες πολιτικές. Τα μειωμένα αθλητικά έσοδα είναι απόρροια της τιμολογιακής πολιτικής. Στο βαθμό που εγκαταστάσεις όπως το ΣΕΦ λειτουργούν με έλλειμμα, είναι προφανές ότι τόσο η χρέωση για τους αγώνες μπάσκετ όσο και η ουσιαστική μη-χρέωση της χρήσης του χώρου από το ΣΕΓΑΣ ισοδυναμούν με επιδότηση από το ΣΕΦ (και μέσω αυτού από το δημόσιο) αφενός των αθλητικών σωματείων και αφετέρου του συνδέσμου. Κάτι τέτοιο προφανώς δεν είναι αρνητικό, στο μέτρο που αποτελεί συνειδητή επιλογή της πολιτείας και είναι οικονομικά εφικτό. Με δεδομένη αυτή τη θέση, ωστόσο, δημιουργούνται ερωτηματικά για την εφικτότητα γενίκευσης στη μεταολυμπιακή περίοδο μιας τέτοιας πολιτικής, που με δεδομένο τον πολλαπλασιασμό των μεγάλων και κοστοβόρων αθλητικών εγκαταστάσεων θα οδηγήσει και σε αντίστοιχο πολλαπλασιασμό των δαπανών του κράτους. Το ζήτημα αυτό θα αναλυθεί στη συνέχεια περισσότερο.

1.2. Εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας-συντήρησης των νέων Ολυμπιακών εγκαταστάσεων - Κόστος λειτουργίας και συντήρησης

Όπως έχει διαφανεί από το προηγούμενο τμήμα, δεν είναι εύκολο να βγουν πλήρως αξιόπιστα γενικεύσιμα συμπεράσματα όσον αφορά το κόστος λειτουργίας-συντήρησης ακόμα και για τις δύο εγκαταστάσεις (ΣΕΦ και ΟΑΚΑ) για τις οποίες υπήρξαν σχετικά στοιχεία, δεδομένου ότι μεταξύ τους υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις. Η προβολή των δεδομένων αυτών στις νέες εγκαταστάσεις είναι ακόμα πιο δύσκολη, επειδή πολλές παράμετροι των τελευταίων διαφοροποιούνται από τις αντίστοιχες των υφιστάμενων. Μεταξύ αυτών συμπεριλαμβάνονται:

- Η ποιότητα κατασκευής που γενικά είναι καλύτερη στις νέες εγκαταστάσεις, αν και δεν είναι προφανές προς ποια κατεύθυνση αυτό επηρεάζει το κόστος λειτουργίας και συντήρησης (προς τα κάτω στο βαθμό που υπάρχει και καλύτερη τήρηση των κανόνων κατασκευής, προς τα άνω στο βαθμό που ορισμένες νέου τύπου υποδομές είναι πιο ευαίσθητες και έχουν μεγαλύτερο κόστος ανταλλακτικών και επισκευών).

- Τα χαρακτηριστικά των εγκαταστάσεων από άποψη κτιριολογίας και χρήσεων Από αυτή την άποψη, μπορεί να γίνει η εξής πρώτη ταξινόμηση:

Τύπος Ακ: Αθλητικές εγκαταστάσεις κλειστού χαρακτήρα, με μια μεγάλη αίθουσα και ένα σύνολο υποστηρικτικών χώρων, κλειστών και υπαίθριων (εγκαταστάσεις τύπου ΣΕΦ).

Τύπος Αα: Αθλητικές εγκαταστάσεις ανοικτού χαρακτήρα, με περιορισμένους κλειστούς υποστηρικτικούς χώρους (εγκαταστάσεις τύπου γηπέδου/σταδίου).

Τύπος Αε: Αθλητικές εγκαταστάσεις με ειδικά χαρακτηριστικά: Κωπηλατοδρόμιο, Κέντρο Ιστιοπλοΐας Αγ. Κοσμά κλπ.

Τύπος Μ: Μη αθλητικές εγκαταστάσεις (IBC κλπ.).

- Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, και η θέση στον πολεοδομικό χώρο. Ως προς τις παραμέτρους αυτές υπάρχουν πολύ μεγάλες διαφορές μεταξύ των νέων εγκαταστάσεων. Γενικά η χωροθέτηση στο παραλιακό μέτωπο αποτελεί εξ ορισμού πλεονέκτημα αφού πρόκειται για μια από τις πιο ελκυστικές και αναβαθμιζόμενες ζώνες της μητροπολιτικής περιφέρειας της Αθήνας, αλλά υπάρχουν και άλλες μη-συστηματικές διαφοροποιήσεις (σχέση με τον οικιστικό ιστό, κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά του οικιστικού ιστού, επαφή με σταθμούς ΜΜΜ σταθερής τροχιάς) που μόνο σε επίπεδο μεμονωμένης εγκατάστασης μπορούν να ληφθούν υπόψη.

Επιπλέον, διαφορετικό είναι και το συνολικό πλαίσιο αξιοποίησης των εγκαταστάσεων σε σύγκριση με τη προολυμπιακή εποχή, λόγω τόσο του πολλαπλασιασμού των ομοειδών αθλητικών χώρων όσο και της δημιουργίας νέων μη αθλητικών χώρων που ανταγωνίζονται τους αθλητικούς όσον αφορά τη δυνατότητα υποστήριξης από τους τελευταίους μη αθλητικών εμπορικών δραστηριοτήτων.

Με δεδομένες αυτές τις δυσκολίες, πάντως, είναι χρήσιμο να επιχειρηθεί μια συνολική εκτίμηση του κόστους λειτουργίας-συντήρησης των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων στη μεταολυμπιακή περίοδο, ώστε να εκτιμηθεί η τάξη μεγέθους των απαιτούμενων πόρων. Το εγχείρημα αυτό διευκολύνεται από το ότι ορισμένες από τις παραπάνω παραμέτρους που σε επίπεδο μεμονωμένης εγκατάστασης θα οδηγούν σε αποκλίσεις από τους μέσους όρους, σε

αθροιστικό επίπεδο θα αλληλοαναιρούνται, ακριβώς επειδή δεν έχουν συστηματική κατεύθυνση, καθιστώντας πιο αξιόπιστη τη συνολική προσέγγιση.

Πίνακας 1.6 : Συνολικό εκτιμώμενο κόστος λειτουργίας

Σύνολο νέων αθλητικών εγκαταστάσεων				
	Εμβαδόν οικοπέδου (μ2)		10.280.493	
	Πραγματοποιούμενη δόμηση (μ2)		573.769	
	Χωρητικότητα θεατών		152.804	
		% σε κόστος κατασκευής	Χιλ. €	δισ. δρχ.
1	2	3	4	5
	Κόστος κατασκευής (χιλ. €)	100%	1.297.911	442,3
Βάσει εμπειρίας ΟΑΚΑ	Κόστος λειτουργίας ως προς κόστος κατασκευής	9,5%	123.302	42,02
	Τμήμα που καλύπτεται από ίδια έσοδα	2,6%	33.746	11,50
	Τμήμα που καλύπτεται από δημόσια επιχορήγηση	6,5%	84.364	28,75
Βάσει εμπειρίας ΣΕΦ	Κόστος λειτουργίας ως προς κόστος κατασκευής	13,0%	168.728	57,49
	Τμήμα του κόστους λειτουργίας που καλύπτεται από ίδια έσοδα	6,3%	81.768	27,86
	Τμήμα του κόστους λειτουργίας που καλύπτεται από δημόσια επιχορήγηση	3,5%	45.427	15,48
Βάσει οικοπέδου	Κόστος λειτουργίας (24 €/μ²)	19,0%	246.732	84,1
Βάσει κτιρίων	Κόστος λειτουργίας (140 €/μ²)	6.2%	80.328	20,9

Σχετικά με την κατασκευή του πίνακα σημειώνονται τα εξής:

- Στις γραμμές «Βάσει εμπειρίας ΟΑΚΑ» έχουν τεθεί (στήλη 3) τα ποσοστά κόστους λειτουργίας ως προς το κόστος κατασκευής που προκύπτουν από την αναλυθείσα εμπειρία του ΟΑΚΑ, και στις γραμμές «Βάσεις εμπειρίας ΣΕΦ» έχουν τεθεί τα αντίστοιχα ποσοστά από την εμπειρία του ΣΕΦ.
- Στη γραμμή «Βάσει οικοπέδου» υπολογίζεται το κόστος λειτουργίας που μπορούν να έχουν οι εγκαταστάσεις με αφετηρία το κόστος λειτουργίας ανά μ2 οικοπέδου των δύο εγκαταστάσεων που αναλύθηκαν (ΟΑΚΑ και ΣΕΦ), και στη γραμμή «Βάσει κτιρίων» το αντίστοιχο μέγεθος. Σημειώνεται ότι οι δύο αυτές μορφές κόστους δεν είναι αθροιστικές (δεν ισοδυναμούν δηλ. με το χωριστό

υπολογισμό του κόστους λειτουργίας-συντήρησης για τους αδόμητους χώρους και του αντίστοιχου κόστους για τους δομημένους χώρους, οπότε το συνολικό κόστος θα ήταν το άθροισμα των δύο προηγούμενων) αλλά αποτελούν εναλλακτικές μεθόδους προσέγγισης του συνολικού κόστους λειτουργίας των εγκαταστάσεων. Δεν κρίθηκε σκόπιμο η χρήση των μέσων όρων των δύο εγκαταστάσεων για τα μεγέθη αυτά, λόγω της σημαντικής απόκλισής τους, και αντί αυτής χρησιμοποιείται η χαμηλότερη τιμή που επιτυγχάνεται στις εγκαταστάσεις αυτές, με την υπόθεση ότι αφού έγινε δυνατή σε μια περίπτωση είναι γενικά εφικτή (κάτι που επιβεβαιώνεται και από την ανάλυση που έχει προηγηθεί, από την οποία προκύπτει ότι και στις δύο εγκαταστάσεις τα μεγέθη αυτά είναι διογκωμένα).

Όπως φαίνεται, οι νέες Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις έχουν συνολικό κόστος κατασκευής 1.297 εκατ. € (~440 δισ. δρχ.), και συνολικά δημιουργούν περί τις 153 χιλ. νέες θέσεις θεατών. Ανάλογα με την υπόθεση για τη διαμόρφωση του κόστους λειτουργίας και συντήρησης των εγκαταστάσεων αυτών, το τελευταίο διαμορφώνεται ως % του κόστους κατασκευής μεταξύ 6,2% και 19,0% (γραμμές με έντονα γράμματα). Μπορεί να θεωρηθεί ότι οι δύο αυτές τιμές (που προκύπτουν από τον υπολογισμό του κόστους βάσει τιμών ανά επιφάνεια) είναι τα άκρα του φάσματος στο οποίο μπορεί να κινηθεί στην πράξη το συνολικό κόστος μεταολυμπιακής λειτουργίας και συντήρησης των αθλητικών εγκαταστάσεων, με τα σημερινά σε γενικές δεδομένα διαχείρισης. Αντίστοιχα, οι τιμές του κόστους που προκύπτουν με απευθείας αναγωγή στο κόστος κατασκευής κυμαίνονται μεταξύ 9,6% και 13%.

Δεν υπάρχει προφανής και αντικειμενικός τρόπος «επιλογής» της πιθανότερης μεταξύ του φάσματος των παραπάνω τιμών. Αν και πρέπει να λαμβάνεται υπόψη ότι πρόκειται για πολύ ενδεικτικές εκτιμήσεις που έχουν βασιστεί σε μεγάλο αριθμό μη βέβαιων επιμέρους υποθέσεων και γενικεύσεων, η υπόθεση ότι το συνολικό κόστος λειτουργίας και συντήρησης μπορεί να κυμανθεί γύρω στο 10% του κόστους κατασκευής (κάπως χαμηλότερα από το μέσο όρο όλων των εναλλακτικών προσεγγίσεων) θα μπορούσε να κρατηθεί ως «αισιόδοξα ρεαλιστική» υπόθεση εργασίας. Σε απόλυτα μεγέθη, κάτι τέτοιο θα σήμαινε περί τα 130 εκατ. € ή 44 δισ. δρχ. ετήσιο κόστος.

Από το ποσό αυτό, ένα τμήμα θα προέρχεται από ίδια έσοδα των εγκαταστάσεων και ένα τμήμα από δημόσια επιχορήγηση. Με την προσωρινή υπόθεση ότι τα ίδια έσοδα θα παραμείνουν σταθερά (η υπόθεση αυτή αίρεται παρακάτω, αλλά αποτελεί μια αφητηρία για την ανάλυση του ζητήματος), και με βάση την εμπειρία του ΣΕΦ (επιδότηση ίση με 3,5% του συνολικού κόστους κατασκευής, σε σύνολο κόστους λειτουργίας ίσο με 13,0% του κόστους κατασκευής), το δημοσιονομικό κόστος θα ήταν 45 εκατ. € (15,5 δισ. δρχ.), ενώ με βάση την εμπειρία του ΟΑΚΑ (επιδότηση ίση με 6,5% του συνολικού κόστους κατασκευής, σε σύνολο κόστους λειτουργίας ίσο με 9,5% του κόστους κατασκευής) **το δημοσιονομικό κόστος θα ανερχόταν σε 84 εκατ. € (29 δισ. δρχ.)**. Με βάση την ανάλυση των δύο εγκαταστάσεων, είναι σαφές ότι το ΣΕΦ συνιστά μια ειδική περίπτωση, με ίδια έσοδα που δεν μπορούν να επιτευχθούν με γενικευμένο τρόπο (και επίσης με υψηλό συνολικό κόστος λειτουργίας) ενώ η εμπειρία από το ΟΑΚΑ είναι σαφώς πιο «γενικεύσιμη». Συνεπώς, μάλλον προς τα επίπεδα που υπολογίζονται με βάση το τελευταίο θα μπορούσε να κινηθεί το

δημοσιονομικό κόστος λειτουργίας και συντήρησης των εγκαταστάσεων εφόσον δεν υπάρξει ανατροπή των προολυμπιακών πρακτικών διαχείρισης. Υπενθυμίζεται, εξάλλου, ότι δεν έχει ληφθεί καθόλου υπόψη το κόστος απόσβεσης των αθλητικών εγκαταστάσεων, που σε μια λογιστικά ορθή προσέγγιση πρέπει επίσης να προστεθεί (π.χ. ένα πρόσθετο ποσοστό της τάξης του 3-4% του συνολικού κόστους αποτελεί μια ρεαλιστική σχετική τιμή).

Είναι σαφές ότι πρόκειται για πολύ υψηλά ποσά, που έχουν συνέπειες τόσο ως προς τόσο το δημοσιονομικό κόστος όσο και τις προοπτικές συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση των εγκαταστάσεων. Για να δοθεί μια αίσθηση της κλίμακας της επιβάρυνσης που θα υφίστατο ο κρατικός προϋπολογισμός για τη μεταολυμπιακή λειτουργία και συντήρηση των νέων Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως μέτρο σύγκρισης η ετήσια δημόσια δαπάνη του ΠΕΠ Αττικής 2000-2006 (δεδομένου ότι το 89% του συνολικού κόστους κατασκευής των Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων χωροθετείται στην Αττική), όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα 1.7:

Πίνακας 1.7 : Ετήσια δημόσια δαπάνη του ΠΕΠ Αττικής 2000-2006

Ποσά σε εκατ. €	Δημόσια δαπάνη σε ΠΕΠ Αττικής	Εθνική συμμετοχή σε ΠΕΠ Αττικής
συνολική δαπάνη ΠΕΠ Αττικής	1.462	366
ετήσια δαπάνη ΠΕΠ Αττικής	244	61
ετήσιο μεταολυμπιακό δημοσιονομικό κόστος λειτουργίας-συντήρησης Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων Αττικής βάσει ΟΑΚΑ	75(=84*89%)	
ετήσιο μεταολυμπιακό δημοσιονομικό κόστος λειτουργίας-συντήρησης Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων Αττικής βάσει ΣΕΦ	40 (=45*89%)	
ετήσιο μεταολυμπιακό μέσο δημοσιονομικό κόστος ίσο με 10%		
% συνολικού κόστους Ολυμπιακών αθλητικών έργων Αττικής στο σύνολο	89%	
% δημοσιονομικού κόστους λειτουργίας-συντήρησης Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων Αττικής βάσει εμπειρίας ΟΑΚΑ ως προς την ετήσια δαπάνη του ΠΕΠ Αττικής 2000-2006	31%	123%
% δημοσιονομικού κόστους λειτουργίας-συντήρησης Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων Αττικής βάσει εμπειρίας ΣΕΦ ως προς την ετήσια δαπάνη του ΠΕΠ Αττικής 2000-2006	17%	66%

Όπως φαίνεται στον πίνακα, η δημοσιονομική επιβάρυνση θα ήταν εξαιρετικά υψηλή. Ακόμα και στην ευνοϊκή περίπτωση που θα προέκυπταν μεγέθη με βάση την εμπειρία του ΣΕΦ, προκύπτει ότι το ετήσιο κόστος λειτουργίας και συντήρησης των Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων στην Αττική για τον κρατικό προϋπολογισμό ανέρχεται στο 17% της ετήσιας δημόσιας δαπάνης του ΠΕΠ Αττικής και στο 66% της εθνικής δημόσιας δαπάνης. Με βάση το περισσότερο πιθανό σενάριο ΟΑΚΑ τα αντίστοιχα μεγέθη ανέρχονται σε 31% και 123%. Ασφαλώς κάτι τέτοιο θα μπορούσε να αποτελέσει πολιτική επιλογή, αλλά στην πράξη φαίνεται εξαιρετικά δύσκολο να διατεθούν τέτοια τεράστια ποσά από τον κρατικό προϋπολογισμό.

1.3. Περιθώρια συμπίεσης του κόστους λειτουργίας και αύξησης των ιδίων εσόδων

Μια προφανώς σκόπιμη επιδίωξη για τη μεταολυμπιακή περίοδο είναι η μείωση του κόστους λειτουργίας-συντήρησης που έχει εκτιμηθεί παραπάνω και συνδέεται με το προολυμπιακό μοντέλο διαχείρισης των αθλητικών εγκαταστάσεων. Όπως φαίνεται από την ανάλυση των στοιχείων διαμόρφωσης του κόστους, η κύρια συνιστώσα είναι οι δαπάνες για το προσωπικό (περίπου 60% στο ΣΕΦ και 80% στο ΟΑΚΑ). Λαμβάνοντας υπόψη τον τρόπο διαμόρφωσης του ύψους των δαπανών αυτών, που προσδιορίζονται από τον αριθμό του προσωπικού και το μέσο ύψος αμοιβών (συμπεριλαμβανόμενων και των ασφαλιστικών κλπ. συναφών δαπανών), θεωρούμε ότι μια σχετική συμπίεση και των δύο μεγεθών στη μεταολυμπιακή περίοδο (αναφερόμαστε σε μέσους όρους για τη διαχείριση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων) είναι αναγκαίος και (από τεχνική άποψη) εφικτός. Παράλληλα, μια πιο περιορισμένη

συμπύεση και των υπολοίπων δαπανών φαίνεται αναγκαία και εφικτή, λαμβανομένου υπόψη του πολύ μεγάλου ύψους του προολυμπιακού κόστους.

Μια ενδεικτική προσέγγιση με αφετηρία τα σημερινά δεδομένα θα μπορούσε να είναι η εξής:

- Τα λοιπά (πλην αμοιβών προσωπικού) έξοδα λειτουργίας θα είναι κατά μέσο 15% μικρότερα σε σχέση με αυτά του ΟΑΚΑ
- Ο αριθμός του προσωπικού θα είναι κατά μέσο όρο κατά 15% μικρότερος σε σχέση με τη σημερινή κατάσταση στο ΟΑΚΑ
- Το μοναδιαίο κόστος προσωπικού λαμβάνει ως αφετηρία το μέγεθος αυτό στο ΣΕΦ (που είναι χαμηλότερο από ότι στο ΟΑΚΑ, αλλά πάλι υψηλό) και μειώνεται κατά 30%.

Στο πλαίσιο αυτών των υποθέσεων, που ως τάξη μεγέθους δεν μπορούν να θεωρηθούν ως εκτός πραγματικότητας, τα έξοδα λειτουργίας της εγκατάστασης θα μειωθούν κατά 50%. Ως συνέπεια, το ανηγμένο κόστος λειτουργίας διαμορφώνεται ως εξής:

- Μειωμένο κόστος λειτουργίας-συντήρησης ανά μ^2 οικοπέδου: 12 €/μ²
- Μειωμένο κόστος λειτουργίας-συντήρησης ανά μ^2 κτιρίου: 70 €/μ²
- Μειωμένο κόστος λειτουργίας-συντήρησης ως ποσοστό του συνολικού κόστους κατασκευής: **4,8%**

Οι μειώσεις που προκύπτουν είναι σημαντικές, και ειδικά το τελευταίο μέγεθος φαίνεται ότι δεν αποκλείει πλέον εξ ορισμού κάποιους επιχειρηματικούς συνδυασμούς για τη μεταολυμπιακή χρήση.

Είναι προφανές βέβαια ότι τέτοια μείωση θα ήταν δυνατή, τεχνικά, ακόμα και αν η διαχείριση παραμείνει στο δημόσιο—στην πραγματικότητα είναι αναγκαία, λαμβανομένων υπόψη όσων έχουν αναφερθεί παραπάνω για το δημοσιονομικό κόστος. Σε μια τέτοια προοπτική, το τελευταίο θα μπορούσε να κινηθεί από 23% έως 59% της ετήσιας εθνικής δαπάνης του ΠΕΠ. Πρόκειται για σημαντική βελτίωση σε σχέση με τα μεγέθη που υπολογίστηκαν παραπάνω. Ωστόσο, πρόκειται για δυνατότητα που δεν είναι αυτονόητο ότι θα επιτευχθεί, αφού προϋποθέτει ρήξη με νοοτροπίες και πρακτικές δημόσιας διαχείρισης που έχουν μακροχρόνιο χαρακτήρα και συνδέονται με γενικότερα χαρακτηριστικά της ελληνικής κοινωνίας. Με δεδομένη αυτή τη δυσκολία, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι και τα «νέα» μεγέθη παραμένουν υψηλά και δύσκολο να καλυφθούν από το δημόσιο, κάτι που οδηγεί στο συμπέρασμα ότι—ανεξάρτητα από την ανάγκη βελτίωση της δημόσιας διαχείρισης—θα πρέπει να εξευρεθούν σε κάθε περίπτωση και άλλες διέξοδοι για τις αθλητικές εγκαταστάσεις ή για ορισμένες από αυτές.

Όσον αφορά τα **ίδια έσοδα** των αθλητικών εγκαταστάσεων οι προοπτικές είναι δυσμενέστερες σε σύγκριση με τις δυνατότητες συμπίεσης των εξόδων. Τα βασικά δεδομένα για τη μεταολυμπιακή περίοδο και τις νέες αθλητικές εγκαταστάσεις είναι αφενός η πολύ μεγάλη αύξηση της προσφοράς ανταγωνιστικών χώρων, και αφετέρου η σχετική σταθερότητα ή μικρή αύξηση της ζήτησης. Πιο συγκεκριμένα:

Όσον αφορά την προσφορά:

- Ενώ στην προολυμπιακή περίοδο το ΣΕΦ ήταν η μόνη ίσως κλειστή αίθουσα στο μητροπολιτικό συγκρότημα Αθηνών με δυνατότητα στέγασης μεγάλου αριθμού θεατών (~12-14.000), κατά τη μεταολυμπιακή περίοδο δημιουργούνται τρεις νέες αυτοτελείς αθλητικές εγκαταστάσεις με χωρητικότητα από 5.000 έως 8.000 θεατές (Άνω Λιόσια, Γαλάτσι, Νίκαια), ανακαινιζόμενο κλειστό γυμναστήριο στο ΟΑΚΑ, κλειστό στάδιο μπάσκετ στο Ελληνικό (εγκαταστάσεις Ακ). Παράλληλα, δημιουργούνται και μη αθλητικές εγκαταστάσεις με ανάλογες δυνατότητες: Hellepro, πολυλειτουργική αίθουσα στο Μέγαρο Μουσικής, χώρος πολλαπλών εκδηλώσεων στο Ελληνικό. Οι εξελίξεις αυτές σημαίνουν ότι η προσφορά μεγάλων κλειστών χώρων στην Αττική έχει αυξηθεί σχεδόν εκθετικά.
- Οι νέες κλειστές εγκαταστάσεις (Ακ) είναι η κάθε μια εξειδικευμένη σε συγκεκριμένα αγωνίσματα, αλλά κατά περίπτωση έχουν τη δυνατότητα να υποστηρίξουν και αγώνες και άλλων αθλημάτων, με κυριότερους «υποψήφιους» το βόλεϊ και το μπάσκετ.
- Οι νέες κλειστές αθλητικές εγκαταστάσεις έχουν διαφοροποιημένα χαρακτηριστικά όσον αφορά κρίσιμες παραμέτρους για τα ίδια έσοδα, όπως η εξυπηρέτηση από Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ), η άμεση επαφή με πυκνοδομημένο οικιστικό ιστό, και ο περιβάλλον χώρος από άποψη χρήσεων γης και αισθητικής. Οι διαφοροποιήσεις αυτές επηρεάζουν διαφορετικά τις προοπτικές των εγκαταστάσεων αυτών και λαμβάνονται υπόψη αναλυτικά κατά περίπτωση, στο αντίστοιχο τμήμα του παρόντος. Γενικά, ωστόσο, μπορεί να υποστηριχθεί ότι καμιά από τις εγκαταστάσεις αυτές δεν είναι ισοδύναμη με το ΣΕΦ, το οποίο παρουσιάζει συγκριτικά πλεονεκτήματα ως προς όλες τις

παραμέτρους: εξαιρετικά καλή σύνδεση με τα δίκτυα των ΜΜΜ (σταθμός ΗΣΑΠ/Μετρό σε πολύ μικρή απόσταση κλπ.), εγγύτητα σε περιοχές με υψηλή ποιότητα κατοικίας, ελκυστικότητα του θαλάσσιου μετώπου κ.ά.).

- Οι νέες ανοικτές εγκαταστάσεις (Αα) χωροθετούνται κυρίως στην περιφέρεια (νέα γήπεδα στο Βόλο και το Ηράκλειο), ενώ στην Πάτρα υπάρχει επέκταση και εκσυγχρονισμός υπάρχοντος γηπέδου. Οι εγκαταστάσεις αυτές παρουσιάζουν σαφή πλεονεκτήματα σε σύγκριση με τα υφιστάμενα γήπεδα, όσον αφορά τη διοργάνωση αγώνων ποδοσφαίρου. Όσον αφορά την Αττική, στα υπάρχοντα γήπεδα προστίθεται το νέο Γήπεδο Καραϊσκάκη ενώ υπάρχει ενδεχόμενο να δημιουργηθούν και άλλα σύγχρονα γήπεδα.
- Όσον αφορά γενικά τους υπαίθριους χώρους (τόσο των Ακ όσο και των Αα), ο ανταγωνισμός περιλαμβάνει το μεγαλύτερο μέρος των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων αλλά και πολλές μη αθλητικές, από το πρώην Ανατολικό Αεροδρόμιο Ελληνικού μέχρι την Εσπλανάδα στο Φάληρο.
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις ειδικού χαρακτήρα (Αε) είναι ιδιόμορφες, από την άποψη όχι τόσο της αθλητικής εξειδίκευσής τους όσο της υποδομής τους. Το ίδιο ισχύει και για τις νέες μη αθλητικές Ολυμπιακές εγκαταστάσεις (Μ) που εξετάζονται.

Όσον αφορά τη ζήτηση:

- Η ζήτηση που συνδέεται με τη διοργάνωση αθλητικών συναντήσεων γενικά δεν αναμένεται να παρουσιάσει μεταολυμπιακά σοβαρή διαφοροποίηση, ιδίως για τα ήδη διαδεδομένα στην Ελλάδα ομαδικά αθλήματα (ποδόσφαιρο, μπάσκετ, βόλει) που έχουν ούτως ή άλλως σταθερά επαναλαμβανόμενο ετήσιο

πρόγραμμα (πρωταθλήματα κλπ.). Ενδέχεται να αυξηθεί η ζήτηση για αθλήματα που μέχρι τους Ολυμπιακούς αγώνες είχαν πολύ μικρή ανάπτυξη, υπό την επίδραση των τελευταίων, αλλά με ποσοτικούς όρους η αύξηση αυτή δεν αναμένεται να είναι σημαντική. Όσον αφορά τον αριθμό των θεατών, κατά τα τελευταία χρόνια υπάρχει στα μαζικά αθλήματα στασιμότητα ή πτώση. Μεσομακροπρόθεσμα οι προοπτικές είναι απροσδιόριστες, αλλά βραχυπρόθεσμα δεν είναι πιθανόν ότι θα υπάρξει σημαντική αλλαγή ως προς αυτή την τάση.

- Η ζήτηση που συνδέεται με τη στέγαση μη αθλητικών εκδηλώσεων (εκθέσεων, συνεδρίων, συναυλιών) διαχρονικά παρουσιάζει σταθερή αύξηση, αλλά μάλλον γραμμικού χαρακτήρα. Η πιθανότερη εκδοχή είναι ότι η τάση αυτή θα συνεχιστεί και στα προσεχή χρόνια, με αποτέλεσμα μια συνεχή αλλά μικρή αύξηση.
- Στη γενική αυτή εικόνα θα μπορούσε να υπάρξει σοβαρή αλλαγή μόνο αν υπάρξει μια δομικού χαρακτήρα ενίσχυση του μητροπολιτικού ρόλου της Αθήνας. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να οδηγήσει σε άλλη τάξη από τη σημερινή διοργάνωση διεθνών συνεδρίων και εκθέσεων, αλλά και άλλων εκδηλώσεων όπως π.χ. διεθνείς συναντήσεις σε διάφορα αθλήματα. Σε μια τέτοια προοπτική, οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις θα μπορούν να επωφεληθούν από την αυξημένη ζήτηση, και ταυτόχρονα να αποτελέσουν συγκριτικό πλεονέκτημα της Αθήνας ως υποστηρικτικές υποδομές ενός διευρυμένου διεθνούς ρόλου.

Για την εκτίμηση της πιθανής πορείας των ιδίων εσόδων των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων, στο πλαίσιο αυτό, πρέπει να ληφθεί επίσης υπόψη η προολυμπιακή εμπειρία. Υπενθυμίζουμε ότι στο ΣΕΦ τα πραγματικά ίδια έσοδα ανέρχονται σε 50% του συνόλου των εσόδων/εξόδων, και από αυτά σχεδόν το

1/2 προέρχονται από μη αθλητικές δραστηριότητες, με δυνατότητες σημαντικής αύξησής τους, ενώ στο ΟΑΚΑ τα πραγματικά ίδια έσοδα είναι το 27% των συνολικών εσόδων/εξόδων, με ένα πολύ μικρό τμήμα τους (ως ποσοστό των συνολικών εσόδων/εξόδων) να προέρχεται από μη αθλητικές εκδηλώσεις (λιγότερο από το 1/10), περίπου τα 2/3 να προέρχεται από άμεσα αθλητικές εκδηλώσεις, και περίπου το 1/5 να προέρχεται από παράλληλες προς τις αθλητικές δραστηριότητες (doping control, διατροφή-διαμονή αθλητών).

Μεταξύ των δύο περιπτώσεων το ΟΑΚΑ αποτελεί σαφώς τυπικότερο παράδειγμα από το ΣΕΦ. Όπως έχει αναφερθεί παραπάνω, το τελευταίο διαθέτει συγκριτικά πλεονεκτήματα που δεν θα υπάρχουν στην πλειονότητα των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων, και σε συνδυασμό με τη σημαντική αύξηση των ανταγωνιστικών εγκαταστάσεων που είναι κατάλληλες για μη αθλητικές εκδηλώσεις και την έλλειψη προοπτικής σημαντικής αύξησης της συνολικής ζήτησης, η κατάσταση ως προς τις τελευταίες θα τείνει μάλλον προς αυτή που χαρακτήριζε τη λειτουργία του ΟΑΚΑ. Ωστόσο, και πάλι οι συγκεκριμένες συνθήκες ενδέχεται να διαφοροποιούν τη γενική αυτή εκτίμηση, και ειδικότερα για τον τύπο Ακ της τυπολογίας των και, κατά περίπτωση, για τον τύπο Αε. Στις εγκαταστάσεις του τύπου Ακ, ειδικότερα, μπορεί να αναμένεται καλύτερη εμπορική επίδοση από το προολυμπιακό ΟΑΚΑ, λόγω της ύπαρξης μεγάλης κλειστής αίθουσας. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν μπορεί να υπάρξει γενικευμένη επανάληψη της προολυμπιακής επίδοσης του ΣΕΦ.

Όσον αφορά τα ίδια έσοδα από αθλητικές και συναφείς δραστηριότητες, η πολύ χαμηλή επίδοση του ΣΕΦ δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι είναι τυπική και μπορεί να

γίνει η υπόθεση ότι δεν θα αποτελέσει γενικό προηγούμενο για τη μεταολυμπιακή περίοδο. Από την άλλη πλευρά, η προολυμπιακή επίδοση του ΟΑΚΑ είναι επίσης δύσκολο να γενικευθεί, πρώτον επειδή περιλαμβάνει ειδικού τύπου τέτοια έσοδα και δεύτερον επειδή και πάλι με το σημαντικό αριθμό νέων εγκαταστάσεων αυξάνουν οι πιθανότητες διάχυσης σε μεγαλύτερο αριθμό εγκαταστάσεων του ίδιου, λίγο-πολύ, αριθμού αθλητικών εκδηλώσεων.

Όπως φαίνεται από τα προαναφερόμενα, η μελλοντική κατάσταση επηρεάζεται από ένα μεγάλο αριθμό παραγόντων. Η τελική επίδραση στα ίδια έσοδα των αθλητικών εγκαταστάσεων είναι δύσκολο να ποσοτικοποιηθεί με αξιόπιστο τρόπο, ωστόσο μια αίσθηση των τάσεων και μια προσέγγιση των πιθανών ορίων μέσα στα οποία θα κινηθούν τα μεγέθη μπορεί να επιχειρηθεί. Μια ενδεικτική προσέγγιση του ζητήματος γίνεται στον παρακάτω πίνακα, για τις εγκαταστάσεις τύπου Ακ και Αχ (οι υπόλοιπες Αε και Μ-δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν με μια λογική μέσων όρων, επειδή παρουσιάζουν πολύ μεγάλες διαφορές μεταξύ τους ως προς τις προοπτικές ιδίων εσόδων).

Πίνακας 1.8 : Μελλοντική προσέγγιση ιδίων εσόδων

% στο σύνολο κόστους κατασκευής		Τύπος Αα: Αθλητικές εγκαταστάσεις ανοικτού χαρακτήρα, με περιορισμένους κλειστούς υποστηρικτικούς χώρους (εγκαταστάσεις τύπου γηπέδου/σταδίου)	Τύπος Ακ: Αθλητικές εγκαταστάσεις κλειστού χαρακτήρα, με μια μεγάλη αίθουσα και ένα σύνολο υποστηρικτικών χώρων, κλειστών και υπαίθριων (εγκαταστάσεις τύπου ΣΕΦ)
Εμπειρία ΣΕΦ	Έσοδα από αθλητικές εκδηλώσεις		0,4%
	Έσοδα από μη αθλητικές δραστηριότητες		3,7%
	Σύνολο		4,1%
Εμπειρία ΟΑΚΑ	Έσοδα από αθλητικές εκδηλώσεις		1,6%
	Έσοδα από μη αθλητικές δραστηριότητες		0,2%
	Σύνολο		1,8%
Προσαρμοσμένα ίδια έσοδα ανά τύπο εγκατάστασης (εκτίμηση)		1,2%	0,8%
Σύνολο		1,8%	2,7%

Το σύνολο των εσόδων στις ανοικτές εγκαταστάσεις (Αα) εκτιμάται κατά μέσο όρο στο επίπεδο του 1,8% του κόστους κατασκευής, με κύρια πηγή τις αθλητικές εκδηλώσεις. Στην περίπτωση των κλειστών εγκαταστάσεων (Ακ) το σύνολο των κατά μέσο όρο εσόδων είναι ελαφρά υψηλότερο, ίσο με 2,7% του κόστους κατασκευής.

Τα μεγέθη αυτά, με βάση το υφιστάμενο «μοντέλο διαχείρισης» που, όπως προαναφέρθηκε, υπολογίζεται ότι οδηγεί σε ετήσιο κόστος λειτουργίας της τάξης του 10%, σημαίνει ότι και στις δύο περιπτώσεις προκύπτει σημαντικό έλλειμμα, της τάξης του 8,2% στις ανοικτές εγκαταστάσεις και του 7,3% στις κλειστές εγκαταστάσεις. Με βάση το μειωμένο κόστος λειτουργίας-συντήρησης που εκτιμήθηκε ως εφικτό υπό τις προϋποθέσεις βελτίωσης της διαχείρισης που αναλύονται παραπάνω (4,8%), τα ελλείμματα μειώνονται σημαντικά, στο επίπεδο του 3,0% για τις ανοικτές εγκαταστάσεις και του 2,1% για τις κλειστές εγκαταστάσεις.

Στην τελευταία περίπτωση το δημοσιονομικό κόστος συντήρησης του συνόλου των νέων Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων ανέρχεται σε 23 εκατ. €, και σε σύγκριση με την ετήσια εθνική δημόσια δαπάνη του τρέχοντος ΠΕΠ Αττικής φθάνει στο επίπεδο του 37%. Το μέγεθος αυτός είναι αισθητά μειωμένο σε σχέση με το προηγούμενο σενάριο που βασιζόταν σε γενικές γραμμές στη γραμμική προβολή του υφιστάμενου μοντέλου διαχείρισης (βλ. παραπάνω, όπου είχε εκτιμηθεί από 66% έως 123%), αλλά δεν παύει να είναι σημαντικό. Δεν πρέπει να παραγνωρίζεται εξάλλου ότι η μείωση αυτή δεν πρέπει να θεωρηθεί ωστόσο ως δεδομένη, αφού η υπόθεση της συμπίεσης του κόστους λειτουργίας στην οποία βασίζεται είναι δυνατή αλλά όχι βέβαιη. Επιπλέον, οι υπολογισμοί αυτοί εξακολουθούν να συμπεριλαμβάνουν μόνο το κόστος λειτουργίας και συντήρησης και καθόλου αποσβέσεις.

1.4. Άλλες δυνατότητες αύξησης των ιδίων εσόδων και μείωσης του δημοσιονομικού κόστους

Οι προηγούμενες αναλύσεις έχουν δείξει ότι τα περιθώρια αύξησης των ιδίων εσόδων των Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων στη μεταολυμπιακή περίοδο με πηγές τις αθλητικές εκδηλώσεις και τις μη αθλητικές δραστηριότητες που βασίζονται στη χορήγηση των υπαίθριων εκτάσεων τους για τη διοργάνωση εκδηλώσεων που απαιτούν χώρους με δυνατότητα υποδοχής μεγάλου αριθμού επισκεπτών (συνέδρια, εκθέσεις, συναυλίες) είναι πεπερασμένα. Περαιτέρω αύξηση των ιδίων εσόδων—που είναι

αναγκαία–μπορεί να γίνει μόνο με τη διεύρυνση του φάσματος των πηγών εσόδων.

Τέτοια διεύρυνση μπορεί να γίνει με διάφορους τρόπους. Μια περίπτωση είναι η παροχή ειδικών υπηρεσιών συναφών με τον αθλητισμό. Η εμπειρία από το ΟΑΚΑ είναι χαρακτηριστικά, με το doping control και τη διαμονή αθλητών στον ξενώνα του, που όπως έχει αναφερθεί προολυμπιακά απέφεραν ~15% των ιδίων εσόδων. Προς την κατεύθυνση αυτή πρέπει να γίνουν προσπάθειες, αλλά είναι σαφές ότι τα περιθώρια δεν είναι μεγάλα. Οι νέες εγκαταστάσεις δεν περιλαμβάνουν πάντα ξενώνες (ενώ υπάρχει και ο ανταγωνισμός από άλλες εγκαταστάσεις, όπως αυτές του Αγίου Κοσμά). Άλλου τύπου υποστηρικτικές υπηρεσίες είναι εξειδικευμένες, και συνήθως απαιτούν και την ύπαρξη και ειδικής υποδομής (και επίσης οδηγούν σε πρόσθετο κόστος λειτουργίας).

Πολύ καλύτερες είναι οι προοπτικές όσον αφορά εξωαθλητικές δραστηριότητες, πέρα από αυτές που έχουν συμπεριληφθεί παραπάνω στην κατηγορία «μη αθλητικές». Αναφερόμαστε σε *δραστηριότητες εμπορικού χαρακτήρα*. Η εμπειρία από το ΣΕΦ, όπου 11% των προολυμπιακών ιδίων εσόδων προέρχεται από την εκμίσθωση κυλικείων και εστιατορίων *εκτός τις κυρίως αθλητικές εγκαταστάσεις*, που απευθύνονται στο γενικό κοινό αποτελεί μια ένδειξη των δυνατοτήτων αυτών, όμως οι πιθανές δραστηριότητες δεν περιορίζονται στις προαναφερθείσες αλλά περιλαμβάνουν γενικότερα την αναψυχή (π.χ. κινηματογράφους), τα καταστήματα, και ενδεχομένως και άλλες χρήσεις. Οι δυνατότητες αυτές εξαρτώνται από τις εξής παραμέτρους:

- Τη χωροθέτηση κάθε εγκατάστασης και ειδικότερα τα εξής:

- Συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση,
- Πληθυσμιακό και οικονομικό δυναμικό στην ευρύτερη περιβάλλουσα περιοχή,
- Υπάρχουσες χρήσεις γης στην άμεση περιβάλλουσα περιοχή (η παρουσία κεντρικών λειτουργιών είναι χρήσιμη επειδή δημιουργεί δυνητικά οικονομίες συγκέντρωσης, έστω και αν ενέχει και αυξημένες πιθανότητες ανταγωνισμού)
 - Τη χωροθέτηση κάθε εγκατάστασης και ειδικότερα τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην άμεσα περιβάλλουσα ζώνη και στο ίδιο το οικόπεδο της εγκατάστασης (που επηρεάζουν το ποιες μη αθλητικές δραστηριότητες μπορούν να χωροθετηθούν και να λειτουργούν).
 - Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά (ποιοτικά και ποσοτικά) των εγκαταστάσεων. Η ύπαρξη υπόλοιπου (μη χρησιμοποιημένου) συντελεστή δόμησης που αφήνει περιθώρια για επέκταση των κτιριακών εγκαταστάσεων, είναι στο πλαίσιο αυτό σημαντικό πλεονέκτημα γιατί επιτρέπει τόσο την προσαρμογή των εγκαταστάσεων για τη στέγαση νέων χρήσεων όσο και την αύξηση της αξιοποιούμενης για αυτές επιφάνειας.

Ορισμένα από τα προηγούμενα σημεία επιδέχονται παρέμβαση, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση. Ως ένα βαθμό αυτό περιλαμβάνει και τη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση, αλλά ασφαλώς στο ζήτημα αυτό οι επιλογές λαμβάνονται στο πλαίσιο γενικότερων σχεδιασμών και είναι δύσκολο οι τελευταίοι να τροποποιηθούν για να καλύψουν σημειακές ανάγκες. Μεγαλύτερες δυνατότητες παρέμβασης υπάρχουν σε ζητήματα θεσμικού πλαισίου, όπως οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης, και όπως προαναφέρθηκε και τα τεχνικά και κτιριακά χαρακτηριστικά των εγκαταστάσεων.

Προκύπτει από τα προηγούμενα ότι το ζήτημα μπορεί να διερευνηθεί περαιτέρω μόνο σε επίπεδο μεμονωμένης εγκατάστασης. Ωστόσο, ως γενική κατεύθυνση είναι σαφές ότι αποτελεί την κυριότερη προοπτική ενίσχυσης των ιδίων εσόδων. Θα προσθέσουμε εξάλλου την οριζόντια παρατήρηση ότι η εμπειρία από ανάλογες περιπτώσεις δείχνει ότι συχνά η χωροθέτηση μεγάλων συγκροτημάτων με χρήσεις εμπορικού (και όχι μόνο) χαρακτήρα κινητοποιεί αντιδράσεις από αντιτιθέμενες ομάδες και οδηγεί συχνά στη διαμόρφωση μετώπων. Το ενδεχόμενο αυτό σημαίνει ότι η διεύρυνση των εμπορικών δραστηριοτήτων των αθλητικών εγκαταστάσεων απαιτεί, πέρα από την ύπαρξη συγκριτικών πλεονεκτημάτων και θεσμικών δυνατοτήτων, και τη διαμόρφωση ευθύς εξ αρχής και μιας κατάλληλης επικοινωνιακής στρατηγικής. Η στρατηγική αυτή πρέπει να βασίζεται στα θετικά στοιχεία που μπορεί να έχει μια ευρύτερη αξιοποίηση των εγκαταστάσεων:

- Μείωση του τεράστιου δημοσιονομικού κόστους που συνεπάγεται η αντιμετώπιση των εγκαταστάσεων αποκλειστικά ως αθλητικών χώρων.
- Θετικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν, σε συνάρτηση με τα ειδικά χαρακτηριστικά κάθε εγκατάστασης και/ή της περιοχής στην οποία εντάσσεται.

Η προηγούμενη πρόταση υπογραμμίζει ότι οι νέες εγκαταστάσεις πρέπει, όπου και στο μέτρο που αυτό είναι δυνατόν, να αντιμετωπιστούν με όρους διαχείρισης ακινήτων (real estate). Κάτι τέτοιο μπορεί να γίνει από κατάλληλους φορείς δημόσιου ενδιαφέροντος, όπως τα Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα (ΕΤΑ) ή νομικά πρόσωπα ανάλογα προς αυτά που έχουν σήμερα την ευθύνη του ΣΕΦ

και του ΟΑΚΑ. Ωστόσο, είναι φανερό από όσα έχουν αναφερθεί παραπάνω, ότι το μοντέλο διαχείρισης των εγκαταστάσεων σε μια τέτοια περίπτωση θα πρέπει να εξορθολογιστεί, σε σύγκριση με τις προολυμπιακές πρακτικές, γιατί το δημοσιονομικό κόστος που συνεπάγονται οι τελευταίες είναι απαγορευτικό.

Ένα προφανές περαιτέρω βήμα προς την κατεύθυνση αυτή είναι η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ) στη διαχείριση των εγκαταστάσεων. Κάτι τέτοιο θα μηδενίσει το δημοσιονομικό κόστος της διαχείρισης των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων, πιθανώς θα καλύψει και το κόστος της απόσβεσης, και ενδεχομένως θα δημιουργήσει πρόσθετους πόρους για τη στήριξη της λειτουργίας των εγκαταστάσεων στις οποίες δεν είναι δυνατό ή σκόπιμο να υπάρξει ανάλογη τακτική. Η συμμετοχή αυτή μπορεί να πάρει διάφορες μορφές και ενδεικτικά μπορούν να αναφερθούν οι εξής εκδοχές:

- Πώληση
- Πλήρης παραχώρηση της εκμετάλλευσης σε ιδιωτικό φορέα
- Δημιουργία νομικού προσώπου ιδιωτικού δικαίου με μεικτή συμμετοχή, δημόσια και ιδιωτική.
- Συμπράξεις δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.)

Η επιλογή μεταξύ αυτών είναι συνάρτηση των δυνατοτήτων κάθε συγκεκριμένης εγκατάστασης. Υπενθυμίζουμε στο σημείο αυτό ότι, με βάση τις αναλύσεις που έχουν προηγηθεί, οι εγκαταστάσεις τύπου Ακ και Αα κατά μέσο όρο, και υπό την προϋπόθεση βελτιωμένης διαχείρισης που θα μειώσει το ετήσιο κόστος λειτουργίας και συντήρησης στο επίπεδο του 4,8% του κόστους κατασκευής (δηλ. σε λιγότερο από το ½ του σημερινού), θα παρουσιάζουν και πάλι έλλειμμα

της τάξης του 2-3% του κόστους κατασκευής, χωρίς να έχει ληφθεί υπόψη η ανάγκη απόσβεσης.

Στο πλαίσιο αυτό, η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στη μεταολυμπιακή διαχείριση των εγκαταστάσεων είναι φανερό ότι δεν είναι αυτονόητη. Ωστόσο, τα μεγέθη αυτά δεν ισχύουν κατ' ανάγκην για κάθε μια από τις εγκαταστάσεις αυτές (ιδίως για αυτές με μεγάλους κλειστούς χώρους π.χ. Νίκαια) ούτε για τις εγκαταστάσεις ειδικού (Αε) ή μη αθλητικού (Μ) χαρακτήρα. Επιπλέον, οι εκτιμήσεις αυτές βασίζονται στη σημερινή φυσιογνωμία των εγκαταστάσεων, ενώ όπως αναφέρεται παραπάνω υπάρχει δυνατότητα σε ορισμένες περιπτώσεις ενίσχυσης του εμπορικού χαρακτήρα τους. Τέλος, η διαχείρισή τους με ιδιωτικο-οικονομικούς όρους μπορεί να οδηγήσει σε ακόμα μεγαλύτερη μείωση των εξόδων λειτουργίας και συντήρησης από τη σχετική υπόθεση στην οποία βασίστηκαν οι παραπάνω εκτιμήσεις.

Σε γενικές γραμμές, εγκαταστάσεις με σημαντικές δυνατότητες οικονομικά επωφελούς ευρύτερης (δηλ. όχι αθλητικής) μεταολυμπιακής χρήσης μπορούν να προσανατολιστούν στις δύο πρώτες από τις παραπάνω εκδοχές, επειδή κατά τεκμήριο η αξιοποίηση τέτοιων δυνατοτήτων ταιριάζει περισσότερο σε επιχειρηματικούς παρά σε δημόσιους φορείς. Σε περίπτωση που η μεγιστοποίηση του χρηματικού οφέλους μπορεί να οδηγήσει σε κέρδη που θα προσεγγίζουν ετησίως το 10% του κόστους κατασκευής, υπάρχουν περιθώρια πώλησης της εγκατάστασης (υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχουν άλλοι λόγοι που καθιστούν μη επιθυμητή μια τέτοια εξέλιξη, κυρίως στην περίπτωση εγκαταστάσεων που τυχόν αποτελούν στρατηγικά στοιχεία της εθνικής

αθλητικής υποδομής). Κάτι τέτοιο πάντως δεν είναι εύκολο, αφού προϋποθέτει βελτίωση της αποδοτικότητας της μέσης εγκατάστασης Ακ κατά περίπου 12-13 μονάδες. Σε περιπτώσεις που τα περιθώρια καθαρών εσόδων κινούνται σε χαμηλότερα επίπεδα αλλά άνω του 7%, η λύση της παραχώρησης μόνο της εκμετάλλευσης ή, εναλλακτικά, η λειτουργία της εγκατάστασης με ΣΔΙΤ. Σε εγκαταστάσεις με ακόμα μικρότερα περιθώρια καθαρών ιδίων εσόδων μόνο τα ΣΔΙΤ θα είναι η καλύτερη επιλογή.

Προφανώς, τέλος, εγκαταστάσεις με πολύ περιορισμένα περιθώρια ιδίων εσόδων (ή, με άλλα λόγια, με αναπόφευκτα υψηλό έλλειμμα) η παραμονή υπό πλήρη δημόσιο έλεγχο είναι αναπόφευκτη, αλλά όπως έχει αναφερθεί επανειλημμένα παραπάνω, η εφαρμογή πιο ορθολογικών μεθόδων διαχείρισης είναι απολύτως αναγκαία. Οι δαπάνες προσωπικού, ιδιαίτερα, είναι σαφές ότι πρέπει να μειωθούν. Η συρρίκνωσή τους μπορεί να γίνει με τη χρήση ενός μείγματος μέτρων: χρησιμοποίηση μικρότερου αριθμού εργαζομένων, εκλογίκευση των αμοιβών, εξωτερίκευση ορισμένων εργασιών συντήρησης που θα μειώσει τα πάγια έξοδα και άλλες ακαμψίες, εφαρμογή συνολικά πιο σύγχρονων μεθόδων μανάτζμεντ. Πέρα από αυτό το σημείο, ωστόσο, υπάρχουν και άλλα ζητήματα που πρέπει να συμπεριλάβει μια πιο ορθολογική διαχείριση, μεταξύ των οποίων οι σύγχρονες μέθοδοι μανάτζμεντ και οι νέες τεχνολογίες (ως προς το τελευταίο σημείο, οι νέες Ολυμπιακές εγκαταστάσεις γενικά χαρακτηρίζονται από πολύ σύγχρονο εξοπλισμό και αυτοματισμούς, που μειώνουν εξ αντικειμένου τις θέσεις εργασίες που απαιτούσαν οι παλαιότερες τεχνολογίες).

1.5. Συμπεράσματα και γενικές προτάσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων

Οι αναλύσεις που έχουν προηγηθεί μπορούν να συνοψιστούν στα παρακάτω συμπεράσματα και γενικές προτάσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.

1. Ο τρόπος διαχείρισης των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων στην προολυμπιακή περίοδο, που θα μπορούσε να συνοψιστεί ως «προολυμπιακό μοντέλο διαχείρισης», χαρακτηρίζεται από χαμηλή αποτελεσματικότητα. Όχι αποκλειστική αλλά βασική παράμετρος στο πλαίσιο αυτό είναι οι πολύ σημαντικές δαπάνες προσωπικού, που συνδέονται τόσο με το μεγάλο αριθμό των απασχολούμενων όσο και με τις δυσανάλογα υψηλές αμοιβές.

2. Τα ίδια έσοδα των αθλητικών εγκαταστάσεων στην προολυμπιακή περίοδο ήταν υπαρκτά, αλλά δεν φαίνεται ότι αποτελούσαν προϊόν μιας συστηματικής προσπάθειας μεγιστοποίησής τους. Σε συνδυασμό με το προηγούμενο σημείο, αυτό είχε ως συνέπεια ότι οι εγκαταστάσεις αυτές λειτουργούσαν υπό καθεστώς συνεχούς δημόσιας επιχορήγησης.

3. Η εφαρμογή του ίδιου μοντέλου διαχείρισης των αθλητικών εγκαταστάσεων στη μεταολυμπιακή περίοδο θα οδηγήσει σε πολύ μεγάλη απόλυτη αύξηση του ετήσιου δημοσιονομικού κόστους, ενδεικτικά, σε επίπεδα συγκρίσιμα με την εθνική δημόσια δαπάνη του ΠΕΠ Αττικής. Τέτοια μεγέθη δημοσιονομικής στήριξης μόνο των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων είναι πρακτικά αδύνατο να υπάρξουν. Συνεπώς, είναι απολύτως απαραίτητη η μείωση του μεταολυμπιακού δημοσιονομικού κόστους, επειδή σε αντίθετη περίπτωση το πρόβλημα θα είναι διπλό: τεράστια επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού,

ακόμα και αν η δημοσιονομική στήριξη θα είναι αναπόφευκτα μικρότερη της αναγκαίας για την πλήρη και επαρκή συντήρηση και λειτουργία των εγκαταστάσεων, και ταυτόχρονα–για τον ίδιο λόγο–σταδιακή απαξίωση των εγκαταστάσεων. Οι εκτιμήσεις αυτές αφορούν τόσο τις στενά αθλητικές εγκαταστάσεις όσο και τα υπόλοιπα, υποστηρικτικά των αθλητικών δραστηριοτήτων, έργα.

4. Στο πλαίσιο της επιδίωξης μείωσης του δημοσιονομικού κόστους, μια πρώτη δυνατότητα είναι η επιδίωξη απόκτησης ιδίων εσόδων μεγαλύτερων από αυτά στα οποία οδηγούσε το «προολυμπιακό μοντέλο». Όσον αφορά τις αθλητικές εγκαταστάσεις συνήθους τύπου (δηλ. με μορφή κλειστού γυμναστηρίου ή ανοικτού γηπέδου με κερκίδες), υπάρχουν γενικά περιθώρια αύξησης των ιδίων εσόδων στο βαθμό που αυτό προολυμπιακά δεν αποτελούσε συστηματική επιδίωξη. Κάτι τέτοιο μπορεί να γίνει αφενός με την πιο ορθολογική χρέωση της χρήσης των εγκαταστάσεων για αθλητικές δραστηριότητες (από συλλόγους και ομοσπονδίες), και αφετέρου με την επιδίωξη προσέλκυσης περισσότερων μη αθλητικών εκδηλώσεων για τις οποίες προσφέρονται οι αθλητικές κτιριακές εγκαταστάσεις και οι υπαίθριοι χώροι τους (κυρίως: πολιτιστικές εκδηλώσεις όπως οι συναυλίες, συνέδρια, εκθέσεις) με ταυτόχρονη επίσης πιο ορθολογική τιμολόγηση. Μια τέτοια στρατηγική μπορεί να αυξήσει αισθητά το σύνολο των εσόδων από τέτοιες δραστηριότητες σε απόλυτους χρηματικούς όρους, όχι τόσο λόγω αύξησης της συνολικής σχετικής ζήτησης (που δεν μπορεί να αυξηθεί πάρα πολύ) όσο μέσω της «σύλληψης» μεγαλύτερου τμήματός της και της ορθολογικότερης τιμολόγησης. Ωστόσο, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα αυξημένα αυτά συνολικά έσοδα θα κατανέμονται μεταολυμπιακά μεταξύ πολύ μεγαλύτερου αριθμού αθλητικών εγκαταστάσεων

τέτοιου τύπου (η αύξησή τους είναι, ενδεικτικά, της τάξης του δεκαπλασιασμού ή παραπάνω) ενώ παράλληλα έχουν δημιουργηθεί και μη αθλητικές (δημόσιες ή ιδιωτικές) εγκαταστάσεις που μπορούν να ανταγωνιστούν τις αθλητικές για την ικανοποίηση της σχετικής ζήτησης. Η τελική έκβαση για τα ίδια έσοδα ανά μεμονωμένη αθλητική εγκατάσταση εκτιμάται, έτσι, ότι κατά μέσο όρο δεν μπορεί να είναι καλύτερη από αυτή των (πολύ λιγότερων) αντίστοιχων προολυμπιακών εγκαταστάσεων.

5. Μια άλλη δυνατότητα αύξησης των ιδίων εσόδων συνίσταται στην προσθήκη στις αθλητικές εγκαταστάσεις νέων χρήσεων εμπορικού χαρακτήρα (εμπορίου, αναψυχής και τουρισμού). Οι δυνατότητες μιας τέτοιας στρατηγικής εξαρτώνται ωστόσο καθοριστικά από τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά κάθε εγκατάστασης (πολεοδομικό περιβάλλον, προσπελασιμότητα, περιθώρια αύξησης του κτιριακού όγκου, επιτρεπόμενες χρήσεις γης και νομικές και κοινωνικές δυνατότητες διεύρυνσής τους, κτιριολογικά χαρακτηριστικά και περιορισμοί, δεσμεύσεις για τη μεταολυμπιακή χρήση που απορρέουν από τις αθλητικές ανάγκες κλπ.). Το ζήτημα αντιμετωπίζεται έτσι κατά περίπτωση, στο δεύτερο τμήμα του παρόντος, αλλά πρέπει να σημειωθεί ότι συνολικά μια τέτοια στρατηγική είναι αναγκαία.

6. Όσον αφορά την άλλη παράμετρο του οικονομικού ισοζυγίου λειτουργίας των εγκαταστάσεων, τα έξοδα, η ανάγκη συρρίκνωσής τους σε σύγκριση με αυτά που χαρακτηρίζουν το «προολυμπιακό μοντέλο διαχείρισης είναι περισσότερο από αναγκαία. Κάτι τέτοιο επιβάλλει, κυρίως, τη διατήρηση σε χαμηλό επίπεδο τω δαπανών προσωπικού, από την άποψη τόσο του αριθμού των εργαζομένων όσο και των αμοιβών τους (βλ. τις σχετικές αναλύσεις στο πρώτο τμήμα του παρόντος). Η εξωτερίκευση διαφόρων συνιστωσών της

συντήρησης (ανάθεση σε ιδιωτικές εταιρείες) μπορεί να συμβάλλει στη διατήρηση των συνολικών εξόδων σε χαμηλότερο επίπεδο, μέσω της υψηλότερης παραγωγικότητας εξειδικευμένων ιδιωτικών επιχειρήσεων.

7. Σε κάθε περίπτωση, ακόμα και αν επιδιωχθεί τόσο η αύξηση των ιδίων εσόδων από αθλητικές και μη αθλητικές δραστηριότητες όπως αναφέρεται στο σημείο 4 (δηλ. χωρίς αλλαγή στο κτιριακό κέλυφος και διεύρυνση προς εμπορικές χρήσεις) όσο και η συμπίεση των εξόδων όπως αναφέρεται στο σημείο 6—αποτελέσματα η επίτευξη των οποίων ούτε δεδομένη ούτε εύκολη είναι—εκτιμάται ότι συνολικά η μεταολυμπιακή λειτουργία των Ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων μεταολυμπιακά θα παρουσιάζει και πάλι σημαντικό έλλειμμα και συνεπώς δημοσιονομικό κόστος, αν η διαχείρισή τους γίνει αποκλειστικά από το δημόσιο τομέα. Το συμπέρασμα αυτό υποδεικνύει ότι (α) πρέπει να επιδιωχθεί όπου είναι δυνατόν η διεύρυνση προς εμπορικές χρήσεις (σημείο 5), δηλ. με άλλα λόγια η διαχείριση των εγκαταστάσεων με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια, όποιος και αν είναι ο φορέας τους, και (β) ότι επίσης πρέπει να επιδιωχθεί η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση των εγκαταστάσεων.

8. Η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση των εγκαταστάσεων μπορεί να πάρει διάφορες μορφές, που συνδέονται με τις δυνατότητες κερδοφορίας τους. Ο παρακάτω πίνακας περιλαμβάνει διάφορους δυνατούς συνδυασμούς μεταξύ δυνατοτήτων κερδοφορίας και μοντέλου διαχείρισης:

Πίνακας 1.9 : Δυνατοί συνδυασμοί μεταξύ δυνατοτήτων κερδοφορίας και μοντέλων διαχείρισης

	Πώληση σε ιδιωτικό επιχειρηματικό σχήμα	Παραχώρηση της λειτουργίας για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα (γενικά, όχι μικρό) σε ιδιωτικό επιχειρηματικό σχήμα, με ανταλλάγματα προς το δημόσιο (% σε κέρδη ή άλλα)	Μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα (εταιρικού χαρακτήρα: ΑΕ) που θα λειτουργεί με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια, με ιδιώτη στρατηγικό επενδυτή (που θα έχει την ευθύνη της διαχείρισης)	Μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα (ΝΠΙΔ) με τη διαχείριση να γίνεται από τους ιδιώτες, που θα λειτουργεί με μερική δημόσια επιχορήγηση	Δημόσιος φορέας
Καθαρά κέρδος που καλύπτει τόσο το σύννηθες επιχειρηματικό κέρδος (ως προς τα ίδια κεφάλαια) όσο και την απόσβεση του αρχικού κεφαλαίου κατασκευής (συμπεριλαμβανόμενων όλων των παραμέτρων, όπως η γη και ο εξοπλισμός)	Ναι	Ναι	Ναι, προτιμότερο σε περιπτώσεις εγκαταστάσεων που η διατήρηση της ιδιοκτησίας τους από το δημόσιο καλύπτει συγκεκριμένες ανάγκες (π.χ. αναγκαία χρήση για βασικά αθλήματα) (Α)	Όχι	Όχι, κατ' αρχήν, γιατί δύσκολα θα οδηγήσει σε μεγιστοποίηση των δυνατοτήτων
Καθαρά κέρδος που καλύπτει το σύννηθες επιχειρηματικό κέρδος σε σχέση με τα ίδια κεφάλαια που απαιτούνται για την τρέχουσα λειτουργία και συντήρηση, αλλά όχι και τις αποσβέσεις	Όχι	Ναι	Ναι, ως περίπτωση (Α) παραπάνω	Όχι	Όχι, κατ' αρχήν, γιατί δύσκολα θα οδηγήσει σε μεγιστοποίηση των δυνατοτήτων
Δυνατότητα περιορισμένων ιδίων εσόδων μετά την αφαίρεση των εξόδων συντήρησης και λειτουργίας, που δεν καλύπτουν όμως και το κόστος των κεφαλαίων λειτουργίας με βάση τη συνθήκη λειτουργίας της αγοράς	Όχι	Όχι	Δύσκολο	Ναι	Δυνατό, αλλά με κίνδυνο να οδηγήσει σε χειρότερες συνθήκες διαχείρισης
Περιορισμένο έλλειμμα λειτουργίας	Όχι	Όχι	Όχι	Εφικτό αλλά δύσκολο	Δυνατό, αλλά με κίνδυνο να οδηγήσει σε χειρότερες συνθήκες διαχείρισης
Μεγάλο έλλειμμα λειτουργίας	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι

Είναι σαφές ότι τα παραπάνω δεν αναιρούν την ανάγκη παράλληλης τήρησης των στρατηγικών που προδιαγράφονται στα σημεία (4) και (6), ενώ διευκολύνονται και εξαρτώνται από το βαθμό προώθησης της στρατηγικής του σημείου (5).

9. Σημειώνεται, τέλος, όσον αφορά το «δημόσιο» σκέλος των φορέων διαχείρισης, ότι σε περίπτωση αποκλειστικά δημόσιων σχημάτων η συμμετοχή, πέρα από την κεντρική διοίκηση, της τοπικής αυτοδιοίκησης και των

ενδιαφερόμενων ομοσπονδιών έχει το πλεονέκτημα ότι εμπλέκει στις ευθύνες λειτουργίας και ισοσκελισμού εσόδων-εξόδων φορείς που όταν έχουν εξωτερικό ρόλο «χρήστη» αποστασιοποιούνται από τις ευθύνες αυτές και τείνουν να αντιμετωπίζουν το κόστος των δημόσιων εγκαταστάσεων ως μηδενικό. Με αυτή την έννοια, μια τέτοια κίνηση παρουσιάζει κατ' αρχήν πλεονεκτήματα. Ωστόσο, αυτά θα υλοποιηθούν πραγματικά αν γίνει δυνατόν οι φορείς αυτοί να έχουν πραγματικά επιπτώσεις σε περίπτωση κακοδιαχείρισης, σε αντίθεση με τη συνήθη πρακτική του αιτήματος αύξησης της επιχορήγησής τους από τον κρατικό προϋπολογισμό. Είναι σαφές, ότι η εμπειρία από τη λειτουργία των ΟΤΑ (Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης) αλλά και των ομοσπονδιών είναι από την άποψη αυτή αρνητική, και συνεπώς η συμμετοχή τους σε δημόσιους φορείς διαχείρισης των εγκαταστάσεων θα έχει θετικά αποτελέσματα μόνο αν βρεθεί τρόπος να αναγκαστούν οι φορείς στην εσωτερίκευση ενός μέρους του κόστους λειτουργίας, αντί της μετακύλισής τους στον κρατικό προϋπολογισμό. Κάτι τέτοιο προϋποθέτει ενδεχομένως και θεσμικές νέες ρυθμίσεις αλλά κυρίως αλλαγή πολιτικών πρακτικών και συσχετισμών. Όσον αφορά, από την άλλη πλευρά, την ενδεχόμενη συμμετοχή ΟΤΑ και/ή ομοσπονδιών σε μεικτούς (δημόσιους και ιδιωτικούς) φορείς διαχείρισης των εγκαταστάσεων, κάτι τέτοιο θα αυξήσει τις πιθανότητες τριβών με τους ιδιώτες που θα συμμετέχουν στο φορέα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2^ο

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΑΝΑ ΜΕΜΟΝΩΜΕΝΗ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ Ή ΕΝΟΤΗΤΕΣ ΟΜΟΕΙΔΩΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

2.1. Κλειστά γυμναστήρια στην Αθήνα: Νίκαια, Γαλάτσι, Άνω Λιόσια

Και οι τρεις εγκαταστάσεις του τίτλου είναι κλειστοί αθλητικοί χώροι οργανωμένοι γύρω από μια μεγάλη κεντρική αίθουσα, με συμπληρωματικές εγκαταστάσεις και υπαίθριες (αδόμητες) εκτάσεις.

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει ορισμένα βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία για τις τρεις εγκαταστάσεις:

Πίνακας 2.1 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία για τις τρεις εγκαταστάσεις

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Στοιχεία στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Νίκαια - Γυμναστήριο Άρης Βαρών	38.306	44.175	24.453	11.844	32.331	1,6	5.000	7,7	0,60	0,55	385
Γαλάτσι - Ολυμπιακό Γυμναστήριο	50.219	92.800	36.069	25.984	66.816	1,4	6.000	8,4	0,50	0,39	212
Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης	69.016	79.363	35.887	14.873	64.490	1,9	5.000	13,8	0,70	0,45	338

Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας, τα ίδια έσοδα, και το ισοζύγιο μεταξύ τους (με βάση τις αναλύσεις και τους μέσους όρους που έχουν προηγηθεί στο πρώτο τμήμα του παρόντος).

Πίνακας 2.2 : Εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας, τα ίδια έσοδα και το ισοζύγιο μεταξύ των τριών εγκαταστάσεων

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής		Πιθανά ίδια έσοδα ως % κόστους κατασκευής	Ισοζύγιο (έσοδα-κόστος λειτουργίας)	
	Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)		Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μειωμένου μέσου κόστους ανά μ ² κτιρίου
1	2	3	4	5	6
Νίκαια - Γυμναστήριο Άρσης Βαρών	4,8%	4,5%	2,7%	-2,1%	-1,8%
Γαλάτσι - Ολυμπιακό Γυμναστήριο	4,8%	5,0%			-2,3%
Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης	4,8%	3,6%			-0,9%

Οι παραπάνω πίνακες 2.1, 2.2 δείχνουν ότι με βάση τα τεχνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά αφενός και τις εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας και τα ίδια έσοδα (εκτιμημένα με αφετηρία μέσους όρους) αφετέρου, υπάρχουν αρκετές διαφορές μεταξύ των τριών εγκαταστάσεων. Οι διαφορές αυτές τονίζονται ακόμα περισσότερο αν ληφθούν υπόψη και άλλες καθοριστικές παράμετροι όπως η χωροθέτηση και τα θεσμικά δεδομένα δόμησης. Συνεκτιμώντας όλα τα παραπάνω, παρατηρούνται ανά εγκατάσταση τα εξής:

2.2. Νίκαια- Γυμναστήριο Άρσης Βαρών

Το Γυμναστήριο Άρσης Βαρών στη Νίκαια τοποθετείται σε ένα μέσο επίπεδο κόστους μεταξύ των τριών εγκαταστάσεων με κριτήριο το κόστος ανά μ² κτιρίου (1,6 χιλ. €), ενώ με όρους χωρητικότητας (κόστος ανά θεατή) έχει το χαμηλότερο κόστος (7,7%).

Με βάση τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων-ιδίων εσόδων παρουσιάζεται αρνητικό, μεταξύ -1,8 και -2,1% του κόστους κατασκευής σε ετήσια βάση ανάλογα με τον τρόπο εκτίμησης, αλλά τα μεγέθη αυτά δεν έχουν λάβει υπόψη τα ειδικά δεδομένα της συγκεκριμένης εγκατάστασης, που έχουν ως εξής:

Πολοδομική θέση: Η εγκατάσταση χωροθετείται σε εκτός σχεδίου υπερυψωμένη θέση με πολύ καλή θέα. Η ευρύτερη περιοχή περιλαμβάνει επίσης αδόμητους χώρους αλλά και οικιστικό με σχετικά υποβαθμισμένες πολεοδομικές συνθήκες και κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά του πληθυσμού, που βρίσκεται όμως επίσης σε διαδικασία έντονης ανοικοδόμησης.

Προσπελασιμότητα: Σε υπερτοπικό επίπεδο, δεν υπάρχει σύνδεση με τα δίκτυα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς, και η μετακίνηση προς/από την περιοχή βασίζεται σε λεωφορειακές γραμμές. Η υπερτοπική οδική πρόσβαση δεν γίνεται από δρόμους ταχείας κυκλοφορίας. Σε τοπικό επίπεδο, η πρόσβαση προς το Γυμναστήριο είναι μη ικανοποιητική και σχετικά ασαφή, και γίνεται μέσω ανηφορικών, στενών και συμφορημένων λόγω στάθμευσης δρόμων. Ως αποτέλεσμα, η μετακίνηση πεζών (από τις στάσεις των ΜΜΜ) είναι μάλλον κουραστική, και η όλη κατάσταση θα ωθεί στη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου. Συνεπώς, η προσφορά θέσεων στάθμευσης (με δεδομένο μάλιστα ότι στη γύρω περιοχή δεν υπάρχει επάρκεια) αποτελεί κρίσιμη παράμετρο όσον αφορά τη μεταολυμπιακή ελκυστικότητα της εγκατάστασης (ως προς αθλητικές και ακόμα περισσότερο εμπορικές δραστηριότητες). Για την περίοδο των ΟΑ είχαν προβλεφθεί 385 θέσεις στάθμευσης. Εκτιμάται ότι είναι δυνατή η αύξηση αυτών των θέσεων, μέχρι και διπλασιασμού, από την άποψη της ύπαρξης διαθέσιμης αδόμητης έκτασης, αν και η γενική διάταξη των υφιστάμενων κτιρίων διασπά το χώρο. Κάτι τέτοιο θα βελτίωνε τη δυνατότητα της εγκατάστασης να καλύψει πρόσθετες χρήσεις, αλλά το πρόβλημα της τοπικής προσπέλασης θα παραμείνει. Θεωρητικά θα ήταν δυνατή η βελτίωση των λειτουργικών

χαρακτηριστικών των δρόμων πρόσβασης μέσω σήμανσης και απαγόρευσης της στάθμευσης, αλλά το τελευταίο μέτρο πρακτικά δύσκολα εφαρμόζεται στις ελληνικές συνθήκες, και δεν φαίνεται πιθανό ότι ειδικά στη συγκεκριμένη περίπτωση θα εφαρμοστεί με μεγαλύτερη της συνήθους αποτελεσματικότητα. Συνεπώς, φαίνεται ότι η προσπελασιμότητα σε όλες τις πτυχές της είναι προβληματική, και ότι τα περιθώρια βελτίωσής της δεν είναι μεγάλα.

Περιθώρια νέας δόμησης: Υπάρχουν μικρά περιθώρια περαιτέρω δόμησης (υπολειπόμενος ΣΔ 0,05, δηλ. περίπου 2.000 μ² νέων κτιρίων), ενώ η κάλυψη έχει οριστεί ως ταυτιζόμενη με το περίγραμμα του έργου, και συνεπώς δεν επιτρέπει επέκταση κατά πλάτος.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Στο χώρο της εγκατάστασης επιτρέπονται «κλειστό γυμναστήριο, ξενώνας και στάθμευση». Πρακτικά αυτό δεν αποκλείει την περιστασιακή διοργάνωση μη αθλητικών εκδηλώσεων, αλλά ο εμπλουτισμός με νέες κτιριακές εγκαταστάσεις προσανατολισμένες εξ αρχής σε άλλες λειτουργίες απαιτεί θεσμική ρύθμιση. Τα χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής παρά το σχετικά χαμηλό κοινωνικο-οικονομικό επίπεδο δεν θα απέκλειαν ορισμένες νέες χρήσεις όπως με κάποιες διορθωτικές κινήσεις μπορεί και να φιλοξενήσει το Πανεπιστήμιο Πειραιά. Ωστόσο, βασικό εμπόδιο σε κάτι τέτοιο είναι οι αδυναμίες ως προς την προσπελασιμότητα. Η σχεδόν εξάντληση του ΣΔ και η ακαμψία της κάλυψης αποτελούν πρόσθετα εμπόδια, αλλά αυτά θα μπορούσαν να αντιμετωπιστούν με θεσμική ρύθμιση (π.χ. αύξηση του ΣΔ στο επίπεδο του 0,7).

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Όσον αφορά άλλες αθλητικές δραστηριότητες, τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και κυρίως της κεντρικής αίθουσας δεν προσφέρονται για τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων (μπάσκετ, βόλει). Αντίθετα, ο αμφιθεατρικός χαρακτήρας και ο πολύ καλός εξοπλισμός (ακουστικά χαρακτηριστικά, κλιματισμός, πυρασφάλεια κλπ.) καθιστούν την εγκατάσταση κατάλληλη για τη διοργάνωση μη αθλητικών εκδηλώσεων (κυρίως συναυλιών και παραστάσεων, χωρίς να αποκλείονται τα συνέδρια), παρά κάποιες δυσκολίες που παρουσιάζει η μετακίνηση του βάρους διεξαγωγής του αγωνίσματος της άρσης βαρών που είναι βαριά κατασκευή και δεν απομακρύνεται εύκολα.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Όσον αφορά την άρση βαρών, η χρήση της κύριας αίθουσας (9.500 μ²) και των δύο αιθουσών προθέρμανσης (περίπου 500 μ²) είναι αναγκαία κατά τις περιόδους διοργάνωσης σχετικών αγώνων, και συνεπώς η χρονική διαθεσιμότητα είναι υψηλή. Αντίθετα, σε όλη τη διάρκεια του χρόνου εκτιμάται ότι θα είναι δεσμευμένη η χρήση των προπονητηρίων (6 αίθουσες από 150-360 μ² και των ξενώνων, που έχουν χωρητικότητα 50 κλινών).

Οι προοπτικές για χρήση της εγκατάστασης για δραστηριότητες πέρα από αυτές που συνδέονται άμεσα με τον αρχικό προορισμό της (άρση βαρών) δεν είναι ευνοϊκές, τόσο ως προς τις αθλητικές όσο και ως προς τις εμπορικές. Είναι σκόπιμο να εξαντληθούν οι όποιες δυνατότητες για τη βελτίωση της κατάστασης (διαχείριση της κυκλοφορίας, μικρή αύξηση του κτιριακού όγκου όσο επιτρέπει ο υφιστάμενος ΣΔ) αλλά δεν φαίνεται ότι υπάρχουν δυνατότητες μείζονος

διεύρυνσης του φάσματος των δραστηριοτήτων που θα εξυπηρετεί η εγκατάσταση.

Ως συνέπεια, πρέπει να αναμένεται ότι η λειτουργία της θα χαρακτηρίζεται από έλλειμμα, και η σχετική εκτίμηση παραπάνω -1,8% έως -2,1% που έχει βασιστεί σε μέσους όρους είναι πιθανώς αισιόδοξη. Για να επιτευχθεί θα πρέπει να υπάρξει οπωσδήποτε βελτιωμένο μοντέλο διαχείρισης, όπως έχει αναλυθεί, και εξάντληση των περιθωρίων αύξησης των ιδίων εσόδων στο πλαίσιο των δυνατοτήτων που αναφέρονται παραπάνω—κυρίως πολιτιστικές εκδηλώσεις). Σε αντίθεση περίπτωση, το έλλειμμα και δημοσιονομικό κόστος μπορεί να διαμορφωθεί στο διπλάσιο ύψος.

Όσον αφορά τις δυνατότητες συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στο σχήμα διαχείρισης, τα περιθώρια υπό τις σημερινές συνθήκες είναι περιορισμένα, αφού δεν προβλέπεται κερδοφορία της εγκατάστασης. Θα μπορούσε να παραχωρηθεί μόνο η λειτουργία της εγκατάστασης σε μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα, με το δημόσιο να έχει την πλειοψηφική συμμετοχή και να καλύπτει το έλλειμμα και τον ιδιωτικό φορέα να έχει τη διοίκηση και να αμείβεται κατ' αποκοπήν ή με βάση τα δημιουργούμενα έσοδα (όχι ως % κέρδους).

Για να αλλάξουν αισθητά οι παραπάνω προοπτικές, απαιτούνται σημαντικές θεσμικές ρυθμίσεις (χρήσεις, ΣΔ) σε συνδυασμό με δημόσια έργα και διαχειριστικές ρυθμίσεις βελτίωσης της προσπελασιμότητας.

2.3. Γαλάτσι- Ολυμπιακό Γυμναστήριο

Το Ολυμπιακό Γυμναστήριο στο Γαλάτσι χαρακτηρίζεται από το χαμηλότερο σχετικό κόστος μεταξύ των τριών εγκαταστάσεων ανά μ² κτιρίου (1,4 χιλ. €), ενώ με όρους χωρητικότητας (κόστος ανά θεατή) τοποθετείται σε μέση θέση (8,4 χιλ. €).

Με βάσει τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων-ιδίων εσόδων παρουσιάζεται αρνητικό, μεταξύ -2,1% και -2,3% του κόστους κατασκευής σε ετήσια βάση ανάλογα με τον τρόπο εκτίμησης, αλλά τα μεγέθη αυτά δεν έχουν λάβει υπόψη τα ειδικά δεδομένα της συγκεκριμένης εγκατάστασης, που έχουν ως εξής:

Πολοδομική θέση: Η εγκατάσταση χωροθετείται σε εκτός σχεδίου ευρύτερη ζώνη (περιοχή Τουρκοβουνίων) με αδόμητους ή πράσινους χώρους, επί της Λεωφόρου Βείκου που συνδέει το Γαλάτσι με το ΟΑΚΑ. Η ευρύτερη περιοχή γύρω από τη ζώνη αυτή καταλαμβάνεται από οικιστικό ιστό μέσης κατά μέσο όρο πυκνότητας με διακυμάνσεις, ενώ από κοινωνικο-οικονομική άποψη οι συνθήκες είναι επίσης μέσες, αλλά επίσης με διακυμάνσεις ανά επιμέρους περιοχή.

Προσπελασιμότητα: Σε υπερτοπικό επίπεδο, δεν υπάρχει σύνδεση με τα δίκτυα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς, και η μετακίνηση προς/από την περιοχή βασίζεται σε λεωφορειακές γραμμές. Η υπερτοπική οδική πρόσβαση είναι ικανοποιητική, μέσω της Λ. Βείκου και των αρτηριών που συνδέονται με αυτή, και ο δρόμος αυτός εξασφαλίζει άμεσα και την τοπική πρόσβαση. Εκτιμάται ότι η πρόσβαση υπό συνήθεις συνθήκες θα γίνεται λιγότερο μέσω ΜΜΜ και περισσότερο με τη

χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου, και συνεπώς η προσφορά θέσεων στάθμευσης έχει μεγάλη σημασία για τη μεταολυμπιακή ελκυστικότητα της εγκατάστασης (ως προς αθλητικές και ακόμα περισσότερο εμπορικές δραστηριότητες). Για την περίοδο των ΟΑ είχαν προβλεφθεί 212 θέσεις στάθμευσης. Οι θέσεις αυτές δεν είναι πολλές, αλλά εκτιμάται ότι είναι δυνατή σημαντική αύξηση των θέσεων αυτών, δεδομένου ότι μεγάλο μέρος του οικοπέδου παραμένει αδόμητο (περίπου τα 2/3, ή 67 στρ. ενδεικτικά, αν χρησιμοποιηθεί μόνο το 1/3 αυτής της έκτασης, οι θέσεις μπορούν να φθάσουν τις 900).

Περιθώρια νέας δόμησης: Δεδομένου ότι ο υπολειπόμενος ΣΔ ανέρχεται σε 0,11 και η υπολειπόμενη κάλυψη σε 7%, υπάρχουν σημαντικά περιθώρια αύξησης του οικοδομικού όγκου (περίπου 10.000 μ² νέων κτιρίων).

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, προβλέπεται η ανάπτυξη του χώρου με χρήσεις «πρασίνου, αθλητισμού, αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων». Οι χρήσεις αυτές επιτρέπουν τον εμπλουτισμό της εγκατάστασης με αρκετές κατηγορίες μη αθλητικών δραστηριοτήτων. Παράλληλα, τα χαρακτηριστικά της περιοχής από άποψη πολεοδομικών και κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών και προσπελασιμότητας οδηγούν στο συμπέρασμα ότι κάτι τέτοιο θα μπορούσε να είναι και οικονομικά αποδοτικό. Το ίδιο θα μπορούσε να υποστηριχθεί και για άλλες εμπορικές χρήσεις (καταστήματα, πολυκαταστήματα), που όμως δεν ανήκουν στις επιτρεπόμενες χρήσεις, και θα προϋπέθεταν σχετική θεσμική ρύθμιση (εκτιμάται ότι μια τέτοια ρύθμιση μάλλον δεν παρουσιάζει αξεπέραστα προβλήματα νομιμότητας, αν και είναι πιθανό ότι θα κινητοποιούσε αντιδράσεις από

ορισμένες ομάδες). Τα περιθώρια που δίνει ο υφιστάμενος ΣΔ αποτελούν επίσης θετικό στοιχείο προς την ίδια κατεύθυνση. Ένα νομικό ζήτημα προς περαιτέρω διερεύνηση είναι αν μια διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων θα ερχόταν σε αντίθεση με τους λόγους στους οποίους στηρίχθηκε η απαλλοτρίωση του χώρου.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης : Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και κυρίως της κεντρικής αίθουσας οι υπόλοιποι υποστηρικτικοί χώροι και ο πολύ καλός εξοπλισμός (κλιματισμός, πυρασφάλεια, αίθουσα εξοπλισμένη με Η/Υ κλπ) επιτρέπουν τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων (μπάσκετ και βόλεϊ-όχι άλλων που απαιτούν μεγαλύτερο χώρο) καθώς και μη αθλητικών εκδηλώσεων (συναυλιών, συνεδρίων, εκθέσεων), υπό την προϋπόθεση της τοποθέτησης κατάλληλου δαπέδου (π.χ. παρκέ) που με βάση τον υφιστάμενο προγραμματισμό δεν έχει προβλεφθεί.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Για την εξυπηρέτηση της κύριας αθλητικής χρήσης για την οποία έχει κατασκευαστεί το έργο (πάλη, Tae Kwon Do), η χρήση της κύριας αίθουσας (12.000 μ²) στο σύνολό της είναι αναγκαία κατά τις περιόδους διοργάνωσης σχετικών αγώνων, αλλά χρήση τμήματός της απαιτείται και κατά το μεγαλύτερο μέρος του υπόλοιπου χρόνου για ανάγκες προπόνησης. Για να αποδεσμευτεί, συνεπώς, η κεντρική αίθουσα κατά το χρόνο, πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα διαμόρφωσης και άλλων χώρων ως προπονητηρίων (π.χ. κάτω από τις κερκίδες). Σημειώνεται, επίσης, ότι εφόσον τοποθετηθεί παρκέ για την εξυπηρέτηση άλλων αγωνισμάτων ή χρήσεων, θα

πρέπει να παρέχεται στατικά και τεχνικά η δυνατότητα να προστίθεται το υπερυψωμένο που απαιτείται για τους αγώνες πάλης.

Η εγκατάσταση παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες ιδίων εσόδων από μη αθλητικές δραστηριότητες που θα φιλοξενούνται στις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις (πολιτιστικές, συνέδρια, εκθέσεις), καθώς και από αθλητικές δραστηριότητες (μπάσκετ, βόλει) πέραν αυτών που απορρέουν από τις δύο κύριες αθλητικές χρήσεις. Υπάρχουν βέβαια εξωγενή όρια για την αξιοποίηση αυτών των δυνατοτήτων, λόγω της επιδείνωσης του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στη μεταολυμπιακή Αττική (βλ. σχετικές αναλύσεις στο πρώτο τμήμα του παρόντος), αλλά υπάρχουν και συγκριτικά πλεονεκτήματα θέσης, υπό την προϋπόθεση της αύξησης των θέσεων στάθμευσης, και με κύριο περιορισμό την έλλειψη εξυπηρέτησης από ΜΜΜ σταθερής τροχιάς. Τα προηγούμενα συνεπάγονται επίσης και περιθώρια εμπλουτισμού της εγκατάστασης με νέες κτιριακές επιφάνειες προοριζόμενες εξ αρχής για την υποδοχή μη αθλητικών δραστηριοτήτων, προοπτική που ενισχύεται και από το ότι το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δόμησης και χρήσεων διευκολύνει κάτι τέτοιο (με την εξαίρεση των καταστημάτων, για τα οποία θα απαιτηθεί θεσμική ρύθμιση).

Ενώ, έτσι, οι κατ' αρχήν εκτιμήσεις με βάση μέσους όρους και μέσες συνθήκες βλ. πίνακα παραπάνω ήταν ότι υπάρχει κίνδυνος σημαντικών ελλειμμάτων, τελικά εκτιμάται ότι, ιδίως αν αυξηθούν οι θέσεις στάθμευσης, υπάρχουν περιθώρια αύξησης των ιδίων εσόδων σε σχέση με τις μέσες σχετικές προβλέψεις, σε ένα πρώτο επίπεδο στο πλαίσιο των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, και σε ένα δεύτερο επίπεδο με την προσθήκη και νέων

συμπληρωματικών εγκαταστάσεων για εμπορικές χρήσεις. Με ποσοτικούς όρους αυτό σημαίνει ότι θα μπορούσε το έλλειμμα να μειωθεί σημαντικά, πλησιάζοντας π.χ. στο -1%. Ωστόσο, όλες αυτές οι εκτιμήσεις ισχύουν μόνο υπό την προϋπόθεση βελτιωμένου μοντέλου διαχείρισης.

Όσον αφορά τις δυνατότητες συμμετοχής του ιδιωτικού τομέα στο σχήμα διαχείρισης, τα περιθώρια υπό τις σημερινές συνθήκες παραμένουν περιορισμένα, αφού δεν προβλέπεται κερδοφορία της εγκατάστασης. Θα μπορούσε να παραχωρηθεί μόνο η λειτουργία της εγκατάστασης σε μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα, με το δημόσιο να έχει την πλειοψηφική συμμετοχή και να καλύπτει το έλλειμμα και τον ιδιωτικό φορέα να έχει τη διοίκηση και να αμείβεται κατ' αποκοπήν ή με βάση τα δημιουργούμενα έσοδα (όχι ως % κέρδους).

Αν αποφασιστεί η αξιοποίηση του επιτρεπόμενου πρόσθετου κτιριακού όγκου ιδίως σε συνδυασμό με διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, τότε για την εγκατάσταση του Γαλασίου υπάρχουν δυνατότητες λειτουργίας ακόμα και με θετικό ισοζύγιο, αν και δεν εκτιμάται ως ρεαλιστική δυνατότητα η κάλυψη και της απόσβεσης. Σε μια τέτοια περίπτωση, αν και δεν φαίνεται ότι υπάρχει δυνατότητα πλήρους ιδιωτικοποίησης (πέρα από το ζήτημα της σκοπιμότητας μιας τέτοιας επιλογής, αφού θα οδηγούσε κατ' αρχήν σε αδυναμία υποστήριξη της βασικής αθλητικής χρήσης), η παραχώρηση της λειτουργίας σε ιδιωτικό φορέα (ή μεικτό σχήμα με στρατηγικό ιδιώτη επενδυτή) ίσως αποτελέσει ρεαλιστική επιλογή.

2.4. Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης

Το Σπίτι της Πάλης στα Άνω Λιόσια χαρακτηρίζεται από το υψηλότερο απόλυτο αλλά και σχετικό κόστος μεταξύ των τριών εγκαταστάσεων, τόσο ανά μ² κτιρίου (1,9 χιλ. €) όσο και με όρους χωρητικότητας (κόστος ανά θεατή) (13,8 χιλ. €). Από την τελευταία άποψη, ιδιαίτερα, χαρακτηρίζεται ως ιδιαίτερα «ακριβό».

Με βάσει τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων-ιδίων εσόδων παρουσιάζεται αρνητικό, μεταξύ -0,9 και -2,1% του κόστους κατασκευής σε ετήσια βάση ανάλογα με τον τρόπο εκτίμησης, αλλά τα μεγέθη αυτά δεν έχουν λάβει υπόψη τα ειδικά δεδομένα της συγκεκριμένης εγκατάστασης, που έχουν ως εξής:

Πολοδομική θέση: Το Σπίτι της Πάλης χωροθετείται σε εκτός σχεδίου γήπεδο, σε υποβαθμισμένη περιοχή με εκτεταμένους αδόμητους χώρους και εκτάσεις με αραιή δόμηση, που αφορά κατοικίες χαμηλών γενικά εισοδηματικών στρωμάτων ή βιομηχανικές χρήσεις.

Προσπελασιμότητα: Σε υπερτοπικό επίπεδο, δεν υπάρχει σύνδεση με τα δίκτυα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς, και η μετακίνηση προς/από την περιοχή βασίζεται σε λεωφορειακές γραμμές, που προς το παρόν είναι αραιές με δεδομένο τον αραιοδομημένο και υποβαθμισμένο χαρακτήρα της. Οι προβλεπόμενες προσβάσεις σε τοπικό επίπεδο περιλαμβάνουν τη σύνδεση του έργου με την Αττική οδό δια των οδών Θεσσαλίας-Αναπαύσεως (διαπλάτυνση), και τη διάνοιξη της οδού Σταδίου που συνδέει το έργο με τη Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρο Αιγάλεω. Στο βαθμό που θα υλοποιηθούν αυτές οι προβλέψεις η υπερτοπική και τοπική οδική πρόσβαση θα είναι ικανοποιητική, αλλά οι

μετακινήσεις προς/από την εγκατάσταση θα απαιτούν κατά κύριο λόγο τη χρήση ιδιωτικού αυτοκινήτου, ελλείψει επαρκών ΜΜΜ. Στην εγκατάσταση είχαν προβλεφθεί 368 θέσεις στάθμευσης, ενώ εκτιμάται ότι είναι δυνατή σημαντική αύξηση των θέσεων αυτών, δεδομένου ότι μεγάλο μέρος του οικοπέδου παραμένει αδόμητο (περίπου τα 4/5, ή 64 στρ.: ενδεικτικά, αν χρησιμοποιηθεί μόνο το 1/3 αυτής της έκτασης, οι θέσεις μπορούν να φθάσουν τις 900).

Περιθώρια νέας δόμησης: Δεδομένου ότι ο υπολειπόμενος ΣΔ ανέρχεται σε 0,25 και η υπολειπόμενη κάλυψη σε 6,3%, υπάρχουν πολύ σημαντικά περιθώρια αύξησης του οικοδομικού όγκου (περίπου 20.000 μ² νέων κτιρίων).

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Σύμφωνα με το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο, προβλέπεται η ανέγερση αθλητικών εγκαταστάσεων του ολυμπιακού έργου «Σπίτι Βαρέων Αθλημάτων» (Ολυμπιακό Κλειστό Γυμναστήριο Πάλης). Δεν προβλέπονται συνεπώς μη αθλητικές χρήσεις. Για να υπάρξει εκμετάλλευση των δυνατοτήτων που δίνει η επάρκεια ΣΔ θα έπρεπε συνεπώς να υπάρξει νέα θεσμική ρύθμιση. Όσον αφορά τη ζήτηση για μη-αθλητικές χρήσεις, είναι προφανές ότι πολεοδομικά και κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα της περιοχής δεν συνηγορούν άμεσα για κάτι τέτοιο, Ωστόσο, το ίδιο το γεγονός ότι η περιοχή ουσιαστικά δεν έχει διαμορφωθεί ακόμα σημαίνει ότι (εφόσον υλοποιηθούν οι προβλεπόμενες οδικές προσβάσεις) το έργο θα μπορούσε να λειτουργήσει ως πόλος ανάπτυξης και μετασχηματισμού της, δημιουργώντας σταδιακά την ίδια του τη ζήτηση. Κάτι τέτοιο θα απαιτήσει πάντως χρόνο για να οδηγήσει σε επαρκή ποσοτικά μεγέθη, και θα απαιτούσε μια επένδυση όχι βραχυπρόθεσμης απόδοσης. Σημαντικό ρόλο θα μπορούσε να παίξει, επίσης, η ένταξη της

περιοχής το ταχύτερο δυνατόν σε ένα πρόγραμμα οικιστικής οργάνωσης και ανάπτυξης με τον καθορισμό χρήσεων γης και άλλων παρεμβάσεων. Κάτι τέτοιο θα επιταχύνει την ανάπτυξη της περιοχής, θα την κατευθύνει προς σωστή κατεύθυνση και θα λειτουργήσει με το έργο με αλληλοϋποστηρικτικό τρόπο. Σημειώνεται, τέλος, ότι ένα νομικό ζήτημα προς περαιτέρω διερεύνηση είναι το κατά πόσο μια διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων θα ερχόταν σε αντίθεση με τους λόγους στους οποίους στηρίχθηκε η απαλλοτρίωση του χώρου.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης; Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και κυρίως της κεντρικής αίθουσας (ευελιξία, απλότητα, μέγεθος), οι υπόλοιποι υποστηρικτικοί χώροι και ο πολύ καλός εξοπλισμός (κλιματισμός, πυρασφάλεια, αίθουσα εξοπλισμένη με Η/Υ κλπ) επιτρέπουν τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων (μπάσκετ και βόλεϊ αλλά και άλλων που απαιτούν μεγαλύτερο χώρο) καθώς και μη αθλητικών εκδηλώσεων (συναυλιών, συνεδρίων, εκθέσεων).

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Όσον αφορά την πάλη και το τζούντο, η χρήση της κύριας αίθουσας (9.500 μ²) είναι αναγκαία κατά τις περιόδους διοργάνωσης σχετικών αγώνων, και συνεπώς η χρονική διαθεσιμότητά της είναι υψηλή. Αντίθετα, σε όλη τη διάρκεια του χρόνου εκτιμάται ότι θα είναι δεσμευμένη η χρήση των προπονητηρίων (2.176 μ² και 1.792 μ²), που είναι επίσης αξιόλογου μεγέθους.

Η εγκατάσταση παρουσιάζει σημαντικές δυνατότητες ιδίων εσόδων από αθλητικές δραστηριότητες—πέραν αυτών που απορρέουν από την κύρια

αθλητική της χρήση-που θα φιλοξενοούνται στις υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις (μπάσκετ, βόλει). Ωστόσο, όπως έχει αναφερθεί και παραπάνω, υπάρχουν εξωγενή όρια για την αξιοποίηση αυτών των δυνατοτήτων, λόγω της επιδείνωσης του ισοζυγίου προσφοράς-ζήτησης στη μεταολυμπιακή Αττική. Επιπλέον, προϋπόθεση για να είναι δυνατή αυτή η διεύρυνση της αθλητικής χρήσης της εγκατάστασης είναι η υλοποίηση πρόσθετων τεχνικών έργων (παρκέ, και ενδεχομένως και πρόσθετων προπονητηρίων), κάτι που συνεπάγεται κάποιο κόστος.

Όσον αφορά τη δυνατότητα να χρησιμοποιηθεί η εγκατάσταση για μη αθλητικές δραστηριότητες, τα περιθώρια για κάτι τέτοιο οριοθετούνται από τις πολύ υποβαθμισμένες συνθήκες της ευρύτερης περιοχής της. Διαμόρφωση νέων δεδομένων στο πεδίο αυτό είναι δυνατή, αλλά προϋποθέτει την προώθηση ενός ευρύτερου σχεδιασμού ανάπλασης της περιοχής. Εφόσον προωθηθεί ένας τέτοιος σχεδιασμός, θα υπάρξουν δυνατότητες χρήσης της υπάρχουσας εγκατάστασης για μη αθλητικές εκδηλώσεις. Θα υπάρξουν επίσης και περιθώρια για αξιοποίηση του σημαντικού μη χρησιμοποιημένου προς το παρόν τμήματος του επιτρεπόμενου ΣΔ, εφόσον όμως υπάρξει νέα θεσμική ρύθμιση που θα διευρύνει το φάσμα των επιτρεπόμενων χρήσεων γης.

Με βάση τα παραπάνω, εκτιμάται ότι στο άμεσο μέλλον θα υπάρξει έλλειμμα κατά τη λειτουργία της εγκατάστασης, που μάλλον θα τείνει να υπερβεί το επίπεδο που θα υπολογιστεί παραπάνω με βάση μέσους όρους (μεταξύ -0,9% και -2,1%). Και αυτή η εκτίμηση για να μην επιδεινωθεί προϋποθέτει βελτιωμένο μοντέλο διαχείρισης.

Υπό τις συνθήκες αυτές, δεν υπάρχουν περιθώρια αναζήτησης μεικτού δημόσιου/ιδιωτικού σχήματος για τη διαχείριση του Σπιτιού της Πάλης. Θα μπορούσε ίσως να παραχωρηθεί μόνο η λειτουργία της εγκατάστασης σε μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα, με το δημόσιο να έχει την πλειοψηφική συμμετοχή και να καλύπτει το έλλειμμα και τον ιδιωτικό φορέα να έχει τη διοίκηση και να αμείβεται κατ' αποκοπήν ή με βάση τα δημιουργούμενα έσοδα (όχι ως % κέρδους).

Ωστόσο, αν υπάρξει συνολική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, είτε μέσα από τις αυθόρμητες διαδικασίες οικιστικής ανάπτυξης μέσω της αγοράς, είτε με τη μεσολάβηση ειδικού προγράμματος πολεοδομικής ανάπτυξης, τότε η εγκατάσταση θα αποκτήσει διαφορετικό δυναμικό και θα είναι δυνατή η αξιοποίηση λανθανόντων συγκριτικών πλεονεκτημάτων που έχουν αναφερθεί παραπάνω, με την ανάληψη και εμπορικών δραστηριοτήτων, και τη συνακόλουθη μείωση της δημοσιονομικής δαπάνης της λειτουργίας της. Στο σενάριο κτιριακής επέκτασης, αν και δεν φαίνεται ότι υπάρχει δυνατότητα πλήρους ιδιωτικοποίησης (πέρα από το ζήτημα της σκοπιμότητας μιας τέτοιας επιλογής, αφού θα οδηγούσε κατ' αρχήν σε αδυναμία υποστήριξης της βασικής αθλητικής χρήσης), η παραχώρηση της λειτουργίας σε ιδιωτικό φορέα (ή μεικτό σχήμα με στρατηγικό ιδιώτη επενδυτή) ίσως αποτελέσει ρεαλιστική επιλογή (παρόμοια περίπτωση με το Γαλάτσι). Ωστόσο, δεν πρόκειται για ενδεχόμενο που μπορεί να εξετασθεί σε βραχυπρόθεσμο ορίζοντα.

2.5. Εγκαταστάσεις στο Φαληρικό Όρμο

Στο Φαληρικό Όρμο προωθείται μια σύνθετη παρέμβαση ανάπτυξης και συμπεριλαμβάνει μια σειρά από αθλητικές (προσωρινές και μόνιμες) και μη αθλητικές εγκαταστάσεις:

- Κατασκευή Θαλασσίου Μετώπου,
- Κατασκευή Εγκαταστάσεων Beach Volley και έργων υποδομής Ανάπτυξης Φαληρικού Όρμου
- Ολυμπιακές εγκαταστάσεις κλειστού γυμναστηρίου Taekwondo, Χειροσφαίρισης.

Πίνακας 2.3 : Βασικά μεγέθη για το σύνολο παρέμβασης

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Φαληρικός Όρμος	160.390	509.200	27.270	28.660	480.540	5,9	8.000	20,0	0,067	0,054	?

Πίνακας 2.4 : Βασικά μεγέθη για το σύνολο παρέμβασης

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης
1	2	3	4	5=3+4
Φαληρικός Όρμος	4,8%	1,2%	1,5%	3,7%

Στην περίπτωση του Φαληρικού Όρμου είναι μεθοδολογικά πολύ παρακινδυνευμένο να εκτιμηθούν τα πιθανά ίδια έσοδα για το σύνολο της περιοχής παρέμβασης, αφού υπάρχουν πολλά αστάθμητα και παράλληλα μεγάλες εκτάσεις έχουν χαρακτήρα ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου. Πολύ

ενδεικτικά, πάντως, μια χρήση των λιμενικών εγκαταστάσεων ως μαρίνας θα μπορούσε να οδηγήσει σε έσοδα της τάξης των 324 χιλ. € το χρόνο, δηλ. περί το 0,2% του συνολικού κόστους.

Μια ανάλυση πιθανών εσόδων γίνεται παρακάτω, για τη μόνη μείζονα κλειστή εγκατάσταση στο Φαληρικό Όρμο που παραμένει στη μεταολυμπιακή περίοδο (Κλειστό Γυμναστήριο Taekwondo-Χειροσφαίρισης).

Έχει γίνει εκτίμηση, όμως, για το σύνολο του κόστους λειτουργίας, ως αθροίσματος του κόστους που προκύπτει με βάση τον κτιριακό όγκο και αυτού που προκύπτει με βάση το εμβαδόν των αδόμητων εκτάσεων. Η εκτίμηση αυτή είναι πολύ προσεγγιστική αλλά ως τάξη μεγέθους έχει κάποια αξία. Οδηγεί σε ετήσιο κόστος της τάξης από 3,7% έως 6,3% του κόστους κατασκευής, ανάλογα με τον τρόπο υπολογισμού.

Το συμπέρασμα είναι ότι το κόστος συντήρησης του συνόλου των εγκαταστάσεων του Φαληρικού Όρμου είναι πολύ υψηλό, με απόλυτους όρους (στην καλύτερη περίπτωση όπου ως ποσοστιαίο μέγεθος λαμβάνεται το 3,7%) στο επίπεδο των 3,8 εκατ. €. Αν ληφθεί υπόψη ότι με βάση τα σημερινά δεδομένα συστηματικές πηγές εσόδων μπορούν να είναι το Κλειστό Γυμναστήριο, και ενδεχομένως η εκμίσθωση των χώρων του ναυταθλητικού κέντρου ως μαρίνας, και αφαιρεθούν τα πιθανά σχετικά έσοδα από το ετήσιο κόστος λειτουργίας του Φαληρικού Όρμου, προκύπτει ένα έλλειμμα της τάξης του 2,0%, περίπου, του συνολικού κόστους κατασκευής. Τέτοια επίπεδα δαπανών συντήρησης ενέχουν τον προφανή κίνδυνο ανεπαρκούς συντήρησης

και, συνεπώς, υποβάθμισης, τόσο κατασκευαστικής όσο και λειτουργικής, των μεγάλων κοινόχρηστων χώρων του Φαληρικού Όρμου. Για το λόγο αυτό, θεωρείται αναγκαίο να αναζητηθούν τρόποι αύξησης των συνολικών εσόδων κατά τη λειτουργία του συνολικού χώρου του Φαληρικού Όρμου. Πρακτικά, κάτι τέτοιο προϋποθέτει την προσθήκη χρήσεων που αποδίδουν οικονομικά, δηλ. χρήσεων μη αθλητικού/εμπορικού χαρακτήρα, σε συνδυασμό με την οικονομική διαχείριση του συνόλου της έκτασης.

Μια πιο συγκεκριμένη ανάλυση μιας τέτοιας προσέγγισης γίνεται αμέσως παρακάτω, σχετικά με το Κλειστό Γυμναστήριο του Φαλήρου, αλλά πρέπει να θεωρηθεί ότι οι σχετικές προτάσεις ισχύουν για το σύνολο της έκτασης. Ως προς αυτήν, η απομένουσα σήμερα δυνατότητα δόμησης είναι πολύ μικρή, περίπου 6.500 μ² κτιρίων. Οι επιτρεπόμενες σήμερα χρήσεις για το σύνολο της περιοχής είναι οι εξής: αναψυχή, πολιτισμός, αθλητισμός. Η περιοχή του Φαληρικού Όρμου θα αποτελέσει μεταολυμπιακά πόλο αθλητισμού, αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών, ενώ σε αυτή μπορεί να περιλαμβάνονται αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά κτήρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις και χώροι συνάθροισης κοινού. Οι χρήσεις αυτές δίνουν ορισμένες δυνατότητες ευρύτερης αξιοποίησης της συνολικής περιοχής, αλλά είναι πολύ περιοριστικές σε σχέση με το φάσμα των χρήσεων για τις οποίες υπάρχει συγκριτικό πλεονέκτημα χωροθέτησης σε αυτή. Θεωρούμε ότι μια διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων, κυρίως με την προσθήκη εμπορίου και τουρισμού θα ήταν σκόπιμη τόσο για την κατά το δυνατό απόσβεση της συνολικής τεράστιας δημόσιας επένδυσης στην ευρύτερη παραλιακή ζώνη, αλλά και γιατί αυτό θα συμβάλλει και στην καλύτερη

αξιοποίηση, όχι μόνο με στενά χρηματοοικονομικούς αλλά και με ευρύτερους αναπτυξιακούς και πολεοδομικούς όρους της ζώνης αυτής ως μείζονος χωρικού στοιχείου της Αθήνας και της στρατηγικής για την αναβάθμιση του μητροπολιτικού της ρόλου. Είναι βέβαιο πάντως ότι και για τις δύο αυτές χρήσεις θα υπάρξουν δυσκολίες, τόσο νομικές όσο και κοινωνικής αποδοχής–ιδιαίτερα όσον αφορά τον τουρισμό. Θεωρούμε, ωστόσο, ότι για τους λόγους που αναφέρουμε παραπάνω θα πρέπει να γίνει σχετική προσπάθεια, που πρέπει όμως να προωθηθεί μέσω ειδικής και προσεκτικά σχεδιασμένης στρατηγικής, γιατί αν αυτή ευοδωθεί οι θετικές επιπτώσεις θα είναι πολλαπλές.

2.6. Φάληρο, Κλειστό Γυμναστήριο Taekwondo, Χειροσφαίρισης

Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις για τα αγωνίσματα taekwondo και χειροσφαίρισης στο Φάληρο αποτελούν μια από τις συνιστώσες της συνολικής ανάπλασης στην ευρύτερη παραλιακή ζώνη. Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει ορισμένα βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία για τις εγκαταστάσεις αυτές, ενώ ο επόμενος συνοψίζει τις εκτιμήσεις για το κόστος λειτουργίας, τα ίδια έσοδα, και το ισοζύγιο μεταξύ τους (με βάση τις αναλύσεις και τους μέσους όρους που έχουν προηγηθεί στο πρώτο τμήμα του παρόντος).

Πίνακας 2.5 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής Χιλ. €	Εμβαδόν οικόπεδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (Χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μονιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (Χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιούμενος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Φάληρο Κλειστό Γυμναστήριο Taekwondo, Χειροσφαίρισης	36.503	160.800	11.588	28.660	132.140	3,2	4.000	9,1	0,075	0,072	?

Πίνακας 2.6 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής		Πιθανά ίδια έσοδα ως % κόστους κατασκευής	Ισοζύγιο (έσοδα-κόστος λειτουργίας)	
	Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)		Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους ανά μ ² κτιρίου
1	2	3	4	5	6
Φάληρο Κλειστό Γυμναστήριο Taekwondo, Χειροσφαίρισης	4,8%	2,2%	2,7%	-2,1%	0,5%

Σε σύγκριση με τα παρόμοια από άποψη κτιριολογικών χαρακτηριστικών (μεγάλη κλειστή αθλητική αίθουσα), η παρούσα εγκατάσταση χαρακτηρίζεται από πολύ υψηλό κόστος κατασκευής (ο σχετικός μέσος όρος είναι 1,8 χιλ. €/μ²). Το εκτιμώμενο βάσει των γενικών αναλύσεων κόστος λειτουργίας-συντήρησης ανά μ² κτιρίου προκύπτει χαμηλό (λόγω ακριβώς του υψηλού μοναδιαίου κόστους).

Πολεοδομική θέση: Η θέση της εγκατάστασης στην παραλιακή ζώνη είναι εξαιρετικά ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών και θέας. Είναι επίσης σε μικρή απόσταση—με τη μεσολάβηση μόνο της παραλιακής λεωφόρου που όμως λειτουργεί έντονα ως λειτουργικός φραγμός στον πολεοδομικό χώρο—από σχετικά πυκνοδομημένο ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με μεσαία και ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά) αλλά επίσης και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η ευρύτερη παραλιακή ζώνη, από το Νέο Φάληρο μέχρι τη Γλυφάδα, έχει ενταχθεί σε μείζονα προγράμματα ανάπτυξης, ουσιαστικά τα μεγαλύτερα στον αθηναϊκό χώρο, σημαίνει ότι η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης βρίσκεται σε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης. Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται ότι θα υπάρξουν αλλαγές τόσο στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της, με την περαιτέρω προσέλευση

ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων, όσο και στις χρήσεις γης, με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής–πέραν αυτών που ήδη προβλέπονται από τις ίδιες τις αναπλάσεις.

Προσπελασιμότητα: Η προσπελασιμότητα της περιοχής σε υπερτοπικό επίπεδο, είναι πολύ καλή. Εξυπηρετείται από το τραμ, μια στάση σε πολύ μικρή απόσταση, καθώς και από μεγάλο αριθμό λεωφορειακών γραμμών. Όσον αφορά την οδική πρόσβαση, η θέση εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού και την παραλιακή λεωφόρο, και συνεπώς η μετάβαση προς/από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής. Σημειωτέον ότι δεν προβλέπεται μόνιμος χώρος στάθμευσης για τη μεταολυμπιακή περίοδο, και είναι προφανές ότι για να εξυπηρετηθεί όχι μόνο η συγκεκριμένη εγκατάσταση αλλά και η ευρύτερη ζώνη που αναπλάθεται θα πρέπει το έλλειμμα αυτό να καλυφθεί. Είναι γεγονός, από την άλλη πλευρά, ότι στην ευρύτερη ζώνη υπάρχουν μεγάλης έκτασης αδόμητοι χώροι και συνεπώς υπάρχει τέτοια δυνατότητα από άποψη διαθέσιμης γης. Το θέμα αυτό συνδέεται με την ανάγκη συνολικής επανεξέτασης της μεταολυμπιακής χρήσης και οργάνωσης της ευρύτερης ζώνης, δεδομένου ότι ο «Ολυμπιακός» σχεδιασμός περιλάμβανε διάφορες εγκαταστάσεις και χώρους που μεταολυμπιακά δεν θα παραμείνουν.

Περιθώρια νέας δόμησης: Ως οικόπεδο της εγκατάστασης έχει οριστεί τμήμα συνολικού εμβαδού 160.800 μ² για το οποίο δεν προσδιορίζεται ποσοστιαίος ΣΔ αλλά η συνολική επιτρεπόμενη εκμετάλλευση με απόλυτους όρους. Με ποσοστιαίους όρους ο ΣΔ προκύπτει πολύ μικρός (0,075). Η απομένουσα δυνατότητα οικοδόμησης ανέρχεται σε 412 μ², είναι δηλ. επίσης πολύ μικρή.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στη ζώνη στην οποία χωροθετείται η εγκατάσταση επιτρέπονται αθλητικές εγκαταστάσεις ελεύθεροι χώροι περιπάτου, πάρκο πρασίνου, καθώς και υπαίθριος χώρος στάθμευσης. Οι χρήσεις αυτές είναι περιοριστικές, όσον αφορά τη δυνατότητα διεύρυνσης των δραστηριοτήτων που εξυπηρετούνται μεταολυμπιακά, και δεν καλύπτουν καν το σύνολο των χρήσεων που επιτρέπονται γενικά στην περιοχή του Φαληρικού Όρμου. Για να προστεθούν νέες χρήσεις απαιτείται θεσμική ρύθμιση—όπως και για την αύξηση των δυνατοτήτων δόμησης. Για να αξιολογηθούν οι παρατηρήσεις αυτές, πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το δυναμικό της ευρύτερης ζώνης όσον αφορά τις ήδη επιτρεπόμενες αλλά και άλλες εμπορικές χρήσεις είναι τεράστιο. Είναι φανερό, εξάλλου, ότι η όποια επιλογή για νέα δόμηση και νέες χρήσεις δεν μπορεί να γίνει σε μεμονωμένη βάση για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση, αλλά πρέπει να συμπεριλάβει την ευρύτερη ζώνη, στο πλαίσιο ενός γενικού σχεδιασμού που θα προωθήσει συνολικές ισορροπίες και συμπληρωματικότητες.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης; Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης και κυρίως της κεντρικής αίθουσας (ευελιξία, απλότητα, μέγεθος) οι υπόλοιποι υποστηρικτικοί χώροι και ο πολύ καλός εξοπλισμός (κλιματισμός, πυρασφάλεια, αίθουσα εξοπλισμένη με Η/Υ κλπ) επιτρέπουν τη διοργάνωση αγώνων μαζικών αθλημάτων (μπάσκετ και βόλεϊ αλλά και άλλων που απαιτούν μεγαλύτερο χώρο) καθώς και μη αθλητικών εκδηλώσεων (συναυλιών, συνεδρίων, εκθέσεων).

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Σε αντίθεση με άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις που έχουν αναλυθεί παραπάνω, δεν προσδιορίζεται μεταολυμπιακή αθλητική χρήση της εγκατάστασης, κάτι που συνδέεται και με το μειωμένο ενδιαφέρον για τα σχετικά Ολυμπιακά αγωνίσματα στην Ελλάδα.

Η εγκατάσταση έχει πολύ σημαντικό δυναμικό και εκτιμάται ότι στην πράξη μπορεί να μειωθεί σημαντικά το έλλειμμα λειτουργίας της, ίσως μέχρι μηδενισμού και ενδεχομένως και με κάποιο μικρό καθαρό κέρδος. Οι υφιστάμενες ακαμψίες χρήσεων γης δεν επιτρέπουν ωστόσο πλήρη αξιοποίηση του δυναμικού αυτού. Οι παραπάνω εκτιμήσεις οδηγούν στο συμπέρασμα ότι μια πλήρης ιδιωτικοποίηση της εγκατάστασης δεν είναι εφικτή προς το παρόν, αφού τα περιθώρια κερδοφορίας είναι υπαρκτά αλλά μικρά. Στο πλαίσιο αυτό, το καλύτερο σενάριο για τη μεταολυμπιακή διαχείρισή της είναι να παραχωρηθεί η λειτουργία της εγκατάστασης σε ιδιωτικό φορέα, με υποχρέωση κάλυψης όλων των δαπανών λειτουργίας, και τη δυνητική συμμετοχή του δημοσίου στα κέρδη, μετά την εξασφάλιση ενός ελάχιστου ποσοστού για τον ιδιωτικό φορέα. Ο προσδιορισμός των όρων της παραχώρησης μπορεί να γίνει μέσα από διαγωνισμό, αλλά τα περιθώρια εσόδων για το δημόσιο είναι οριακά.

Από εκεί και πέρα, τα δεδομένα για την εγκατάσταση θα μπορούσαν να αλλάξουν ριζικά, αν γίνουν θεσμικές ρυθμίσεις που θα επιτρέψουν αύξηση του κτιριακού όγκου και του φάσματος των επιτρεπόμενων χρήσεων γης. Εκτιμάται ότι κάτι τέτοιο παρουσιάζει δυσκολίες (νομικές και κοινωνικές) αλλά δεν είναι αδύνατο, μέσα σε ορισμένα όρια. Σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, το εγχείρημα αυτό δεν μπορεί να γίνει μεμονωμένα για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση αλλά

συνδέεται με το συνολικό σχεδιασμό της περιοχής του Φαληρικού όρμου, ενώ επηρεάζεται και από τις εξελίξεις του συνολικού θαλάσσιου μετώπου.

2.7. Εγκαταστάσεις στο Ελληνικό

Σε τμήμα του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού, που ιδιοκτησιακά ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο (ΚΕΔ) χωροθετούνται μια σειρά από Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις, μόνιμες και προσωρινές, που περιλαμβάνουν τα εξής:

- Τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις καλαθοσφαίρισης (μπάσκετ) (παραμένει μεταολυμπιακά κλειστός αθλητικός χώρος με 8.000 θέσεις θεατών), και ξιφασκίας (μεταολυμπιακά παραμένει κλειστός χώρος χωρίς κερκίδες).
- Τις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Baseball, Softball, Hokey και λοιπών αθλημάτων, από τις οποίες μεταολυμπιακά παραμένει ένα γήπεδο Hokey με 3.000 θέσεις θεατών. Οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις χαρακτηρίζονται ως προσωρινές με προοπτική αποξήλωσης μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Σημειώνεται ωστόσο ότι σε δύο από αυτές (γήπεδα Baseball I και Softball) οι χαρακτηριζόμενες ως προσωρινές εγκαταστάσεις (5.380 και 2.568 θέσεων αντίστοιχα) έχουν κατασκευαστεί με προδιαγραφές μόνιμης εγκατάστασης.
- Το Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ, με τον υγρό στίβο και τις συμπληρωματικές εγκαταστάσεις του. Το Κέντρο θα παραμείνει στη μεταολυμπιακή περίοδο, λειτουργώντας ως πόλος αναψυχής με έντονο φυσικό χαρακτήρα.

Οι παραπάνω εγκαταστάσεις εντάσσονται σε μια συνολική οργάνωση, και διατάσσονται γύρω από μια «κεντρική πλατεία» που λειτουργεί ως συνδετήριος κόμβος μεταξύ των επιμέρους στοιχείων του συνόλου.

Πίνακας 2.7 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Σημειωθέντα έσοδα Στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού	177.569	783.761	94.543	77.797	705.964	1,9	21.000	8,5	0,18	0,121	1.039

Πίνακας 2.8 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης
1	2	3	4	5=3+4
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού	4,8%	3,7%	2,0%	5,7%

Όπως και στην περίπτωση του Φαληρικού Όρμου, στο Ελληνικό είναι μεθοδολογικά πολύ παρακινδυνευμένο να εκτιμηθούν τα πιθανά ίδια έσοδα για το σύνολο της περιοχής παρέμβασης, αφού υπάρχουν πολλά αστάθμητα και παράλληλα μεγάλες εκτάσεις έχουν χαρακτήρα ελεύθερου κοινόχρηστου χώρου. Ανάλυση πιθανών εσόδων γίνεται για μεμονωμένες εγκαταστάσεις με μόνιμο χαρακτήρα, παρακάτω.

Όσον αφορά το κόστος λειτουργίας, προσεγγιστική εκτίμησή του ως αθροίσματος του κόστους που προκύπτει με βάση τον κτιριακό όγκο και αυτού

που προκύπτει με βάση το εμβαδόν των αδόμητων εκτάσεων οδηγεί σε ετήσιο κόστος της τάξης του 5,7% του κόστους κατασκευής. Σε απόλυτα μεγέθη, το ποσοστό αυτό ισούται με 10,1 εκατ. € το χρόνο. Αν τα μεγέθη αυτά αναπροσαρμοστούν λαμβάνοντας υπόψη τα πιθανά έσοδα από την εγκατάσταση της καλαθόσφαιρας και αφαιρώντας συνολικά την εγκατάσταση του κανόε-σλάλομ, το κόστος λειτουργίας σε ετήσια βάση ανέρχεται στο 4,8% του κόστους κατασκευής και σε απόλυτα μεγέθη σε 7,4 εκατ. €. Πρόκειται για πολύ υψηλά ποσά, που θα προσαυξήσουν το συνολικό μεταολυμπιακό δημοσιονομικό κόστος συντήρησης και λειτουργίας των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων που έχει υπολογιστεί παραπάνω. Όπως έχει αναφερθεί και στην περίπτωση του Φαληρικού Όρμου, που παρουσιάζει ορισμένες αναλογίες με το Ελληνικό (μεγάλες αδόμητες εκτάσεις) τέτοια επίπεδα δαπανών συντήρησης ενέχουν τον προφανή κίνδυνο ανεπαρκούς συντήρησης και, συνεπώς, υποβάθμισης, τόσο κατασκευαστικής όσο και λειτουργικής, των μεγάλων κοινόχρηστων χώρων. Για το λόγο αυτό, θεωρείται αναγκαίο να αναζητηθούν τρόποι αύξησης των συνολικών εσόδων κατά τη λειτουργία του συνολικού χώρου του Ελληνικού. Αν και δεν υπεισερχόμαστε περισσότερο στο θέμα, δεδομένου ότι προωθείται συνολικά για την περιοχή του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού αρχιτεκτονικός-πολεοδομικός διαγωνισμός με αντικείμενο τη χρήση και αξιοποίησή της, σημειώνουμε ότι δεν είναι δυνατόν να καλυφθούν τα έξοδα συντήρησης τέτοιων τεράστιων αδόμητων εκτάσεων αν χρησιμοποιηθούν μόνο ως κοινόχρηστοι/πράσινοι χώροι. Η κακή κατάσταση των υφιστάμενων στην Αθήνα σήμερα μεγάλων χώρου πρασίνου, που είναι βέβαια πολύ μικρότεροι από τις ελεύθερες εκτάσεις στο Ελληνικό δείχνουν ότι ο κίνδυνος υποβάθμισης είναι όχι απλώς υπαρκτός αλλά σχεδόν βέβαιος.

2.8. Ελληνικό – Καλαθοσφαίριση-Ξιφασκία

Η Ολυμπιακή εγκατάσταση για την καλαθοσφαίριση και την ξιφασκία στο Ελληνικό αποτελείται από δύο ανακατασκευαζόμενα υπόστεγα παλαιού αεροδρομίου. Μεταολυμπιακά, παραμένει ως κλειστό γυμναστήριο το ένα υπόστεγο με κεντρική αίθουσα 9.300 μ² και χωρητικότητα 8.000 θεατών (καλαθοσφαίριση), ενώ από το άλλο υπόστεγο με κεντρική αίθουσα 9.500 μ² θα αφαιρεθούν οι κερκίδες και θα έχει χαρακτήρα αίθουσας πολλαπλών εκδηλώσεων. με δυνατότητα χρησιμοποίησης και του υπαίθριου χώρου (με άνοιγμα των υπαρχουσών συρομένων θυρών προς την «κεντρική πλατεία»). Παραμένουν επίσης και υποστηρικτικά κτίρια προς τους δύο προηγούμενους χώρους. Οι παρακάτω πίνακες παρουσιάζουν ορισμένα βασικά τεχνικά και οικονομικά στοιχεία.

Πίνακας 2.9 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ελληνικό - Καλαθοσφαίριση- Ξιφασκία	57.811	108.766	62.109	35.496	73.270	0,9	8.000*	7,2	0,7	0,571	735

* Το μέγεθος αυτό αναφέρεται μόνο στο υπόστεγο που παραμένει ως αθλητική εγκατάσταση. Το άλλο υπόστεγο ως χώρος διοργάνωσης του αγωνίσματος της ξιφασκίας έχει 5.000 προσωρινές θέσεις, αλλά η συνολική μεταολυμπιακή χωρητικότητά του είναι συνάρτηση της εσωτερικής οργάνωσης που θα επιλεγεί, και εκτιμάται ότι είναι δυνατή η στέγαση άνω των 10.000 θεατών.

Πίνακας 2.10 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής		Πιθανά ίδια έσοδα ως % κόστους κατασκευής	Ισοζύγιο (έσοδα-κόστος λειτουργίας)	
	Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)		Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους ανά μ ² κτιρίου
1	2	3	4	5	6
Ελληνικό - Καλαθοσφαίριση-Ξιφασκία	4,8%	7,5%	2,7%	-2,1%	-4,8%

Σε σύγκριση με τα παρόμοια από άποψη κτιριολογικών χαρακτηριστικών (μεγάλη κλειστή αθλητική αίθουσα) έργα, η παρούσα εγκατάσταση χαρακτηρίζεται από χαμηλό κόστος κατασκευής (ο σχετικός μέσος όρος είναι 1,8 χιλ. €/μ²), κάτι που συνδέεται με το ότι αποτελεί ανακατασκευή και ανακαίνιση υπαρχόντων υπόστεγων και κτιρίων της Ολυμπιακής Αεροπορίας. Ως συνέπεια το εκτιμώμενο βάσει των γενικών αναλύσεων κόστος λειτουργίας-συντήρησης ανά μ² κτιρίου ως ποσοστό του κόστους λειτουργίας προκύπτει υψηλό, αλλά αυτό δεν ισχύει και με απόλυτους όρους.

Πολεοδομική θέση: Η θέση της εγκατάστασης στην παραλιακή ζώνη είναι εξαιρετικά ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών και θέας. Είναι επίσης σε μικρή απόσταση—με τη μεσολάβηση μόνο της παραλιακής λεωφόρου που όμως λειτουργεί έντονα ως λειτουργικός και αντιληπτικός γραμμικός φραγμός στον πολεοδομικό χώρο—από σχετικά πυκνοδομημένο ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά) αλλά επίσης και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η ευρύτερη παραλιακή ζώνη, από το Νέο Φάληρο μέχρι τη Γλυφάδα, έχει ενταχθεί σε μείζονα προγράμματα ανάπλασης (το συγκεκριμένο σημείο αποτελεί τμήμα της ανάπλαση του θαλάσσιου μετώπου της Αθήνας), σημαίνει ότι η ευρύτερη

περιοχή της εγκατάστασης βρίσκεται σε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης. Η δημιουργία ακριβώς απέναντι από την εγκατάσταση του Ολυμπιακού Κέντρου Ιστιοπλοΐας (Αγ. Κοσμάς) επίσης αποτελεί μεγάλη επένδυση με συμπληρωματικές δραστηριότητες προς την εγκατάσταση και με πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής. Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται ότι θα υπάρξουν αλλαγές τόσο στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της, με την περαιτέρω προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων, όσο και στις χρήσεις γης, με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής-πέραν αυτών που ήδη προβλέπονται από τις ίδιες Ολυμπιακές εγκαταστάσεις.

Προσπελασιμότητα: Η προσπελασιμότητα της περιοχής σε υπερτοπικό επίπεδο, είναι πολύ καλή. Εξυπηρετείται από το τραμ, καθώς και από μεγάλο αριθμό λεωφορειακών γραμμών. Όσον αφορά την οδική πρόσβαση, η θέση εξυπηρετείται άμεσα από την παραλιακή λεωφόρο, ενώ στον ευρύτερο χώρο του Ελληνικού συγκλίνουν και άλλοι μεγάλοι οδικοί άξονες (Λ. Βουλιαγμένης, και στον ευρύτερο χώρο η Λ. Συγγρού και η Λ. Βάρης-Κορωπίου) και συνεπώς η μετάβαση προς/από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής από όλα τα σημεία της Αττικής. Όσον αφορά τη στάθμευση για τη μεταολυμπιακή περίοδο, ήδη είχε προβλεφθεί χώρος 735 θέσεων, ενώ είναι βέβαιο ότι στον ευρύτερο χώρο του Ελληνικού θα υπάρξουν και άλλοι τέτοιοι χώροι.

Περιθώρια νέας δόμησης: Ως οικοπέδο της εγκατάστασης έχει οριστεί τμήμα του συνολικού χώρου του Ελληνικού εμβαδού 108.766 μ² . Με βάση τον

προβλεπόμενο ΣΔ, υπάρχει δυνατότητα προσθήκης ακόμα 8.500 περίπου μ² κτιρίων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Ο χώρος του Ελληνικού καθορίζεται ως περιοχή υποδοχής μιας σειράς ολυμπιακών αθλητικών εγκαταστάσεων και των αναγκαίων έργων ανάπλασης και υποστήριξης. Με τον καθορισμό των όρων και περιορισμών δόμησης που αφορά την παρούσα εγκατάσταση, δεν γίνεται περαιτέρω αναφορά σε χρήσεις γης, ενώ στην έγκριση των περιβαλλοντικών όρων αναφέρεται ότι τα δύο υπόστεγα θα παραμείνουν μεταολυμπιακά ως μόνιμος κλειστός αθλητικών χώρος το ένα και ως χώρος πολλαπλών εκδηλώσεων το άλλο. Οι διατυπώσεις αυτές δεν προσδιορίζουν σαφώς τις χρήσεις γης που επιτρέπονται στο δεύτερο υπόστεγο αλλά μπορούν να ερμηνευθούν ως επιτρεπόμενες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής. Σε περίπτωση εξάντλησης του διαθέσιμου ΣΔ με νέα κτίρια, μια εύλογη ερμηνεία είναι ότι αυτά θα έπρεπε να κινηθούν στο φάσμα των χρήσεων που επιτρέπονται για τα υφιστάμενα κτίρια. Με βάση αυτές τις αναλύσεις, νέα κτίρια θα μπορούσαν να στεγάσουν αναψυχή και πολιτιστικές χρήσεις. Η αξιοποίησή τους για άλλες εμπορικές χρήσεις για τις οποίες η θέση προσφέρεται δεν είναι δυνατή με τα σημερινά δεδομένα.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης χαρακτηρίζονται από απλότητα ευελιξία. Το υπόστεγο 1 στο οποίο παραμένουν κερκίδες μπορεί να φιλοξενήσει μεγάλο αριθμό ομαδικών και ατομικών αθλημάτων (μπάσκετ, χειροσφαίριση, Badminton, Hockey, Tennis, Άρση βαρών, Πάλη κλπ.). Το ειδικό δάπεδο (παρκέ) προσθαφαιρείται,

προσδίδοντας ευελιξία ως προς την χρήση του χώρου ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες. Διαθέτει επίσης αποθηκευτικούς χώρους, καθώς και προθερμαντήριο, που μπορεί να βοηθήσει στη μη ματαίωση προπονήσεων και άλλων αθλητικών υποχρεώσεων μικρής σημασίας, ενόψει παράλληλων μη αθλητικών εκδηλώσεων. Το υπόστεγο 2 χαρακτηρίζεται από ακόμα μεγαλύτερη ευελιξία, αφού αποτελείται βασικά από μεγάλη συνεχή επιφάνεια, ικανή να διαιρεθεί ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε εκδήλωσης, ενώ πρόσθετο πλεονέκτημα είναι η διατήρηση των μεγάλων συρόμενων θυρών του υπόστεγου, που επιτρέπει την εύκολη επέκταση και σύνδεση του στεγασμένου χώρου με τον υπαίθριο χώρο. Συνεπώς, υπάρχει συνολικά δυνατότητα χρήσης των εγκαταστάσεων τόσο για αθλητικές όσο και για μη αθλητικές εκδηλώσεις (συναυλίες, εκθέσεις–ιδίως στο υπόστεγο 2), και ενδεχομένως συνέδρια.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Σε αντίθεση με άλλες παρόμοιες εγκαταστάσεις που έχουν αναλυθεί παραπάνω, δεν υπάρχει καθορισμένη μεταολυμπιακή αθλητική χρήση της εγκατάστασης για συγκεκριμένα αθλήματα, αλλά το υπόστεγο 1 θα χρησιμοποιείται ως μόνιμος χώρος για αθλητικές δραστηριότητες. Η χρήση αυτή κατά τεκμήριο δεν θα είναι συνεχής, όσον αφορά αγώνες τουλάχιστον. Το υπόστεγο 2 δεν έχει κατ' αρχήν αθλητικό προορισμό και προσδιορίζεται μεταολυμπιακά ως χώρος πολλαπλών εκδηλώσεων.

Η εγκατάσταση έχει πολύ σημαντικό δυναμικό και εκτιμάται ότι στην πράξη μπορεί να μειωθεί σημαντικά το έλλειμμα λειτουργίας της, ίσως μέχρι μηδενισμού, με τη χρήση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, και ο κύριος

περιοριστικός παράγοντας είναι μόνο η μεταολυμπιακή ύπαρξη πολύ μεγάλου αριθμού παρόμοιων ανταγωνιστικών εγκαταστάσεων (σε σχέση με τις οποίες οι παρούσες εγκαταστάσεις τοποθετούνται σε πολύ καλό επίπεδο από άποψη συγκριτικών πλεονεκτημάτων συνδεδεμένων με τη θέση). Αυτό που δεν μπορεί να γίνει είναι η πλήρης αξιοποίηση του δυναμισμού αυτού, λόγω των θεσμικών ακαμψιών όσον αφορά τη δόμηση και τις χρήσεις γης. Στο πλαίσιο αυτό, το καλύτερο σενάριο για τη μεταολυμπιακή διαχείρισή της είναι να παραχωρηθεί η λειτουργία της εγκατάστασης με μεικτό δημόσιο-ιδιωτικό σχήμα, με το δημόσιο να έχει την πλειοψηφική συμμετοχή και να καλύπτει το τυχόν έλλειμμα και τον ιδιωτικό φορέα να έχει τη διοίκηση και να αμείβεται κατ' αποκοπή ή με βάση τα δημιουργούμενα έσοδα.

Από εκεί και πέρα, τα δεδομένα για την εγκατάσταση θα μπορούσαν να αλλάξουν ριζικά, αν γίνουν θεσμικές ρυθμίσεις που θα επιτρέψουν αύξηση του κτιριακού όγκου και του φάσματος των επιτρεπόμενων χρήσεων γης. Εκτιμάται ότι κάτι τέτοιο παρουσιάζει δυσκολίες (νομικές και κοινωνικές) αλλά δεν είναι αδύνατο, μέσα σε ορισμένα όρια. Σε κάθε περίπτωση, ωστόσο, το εγχείρημα αυτό δεν μπορεί να γίνει μεμονωμένα για τη συγκεκριμένη εγκατάσταση αλλά συνδέεται με το συνολικό σχεδιασμό της περιοχής του Ελληνικού, ζήτημα για το οποίο έχει γίνει αναφορά παραπάνω, ενώ επηρεάζεται και από τις εξελίξεις του συνολικού θαλάσσιου μετώπου.

2.9. Ελληνικό- Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ

Το Ολυμπιακό κέντρο Κανόε-Σλάλομ χωροθετείται σε τμήμα του πρώην Αεροδρομίου Ελληνικού. Βασικά μεγέθη για το σύνολο της παρέμβασης, είναι τα εξής:

Πίνακας 2.11 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ	22.972	287.094	9.032	7.201	279.893	2,5	10.000*	2,3	0,035	0,031	304

* Οι θέσεις θεατών δεν είναι ακριβώς μόνιμες αλλά δημιουργούνται με διαμόρφωση του εδάφους.

Πίνακας 2.12 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης
1	2	3	4	5=3+4
Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ	4,8%	2,8%	6,1%	8,9%

Το Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ έχει ειδικά χαρακτηριστικά σε σύγκριση με τις περισσότερες Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια ή ανοικτά γήπεδα). Πυρήνας της είναι ο υγρός στίβος, με συνολικό μήκος 1.380μ., που δημιουργεί μια τεχνητή λίμνη 25-30 στρ., ενώ περιλαμβάνει και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις που είναι αυτές που αντιστοιχούν στην παραπάνω αναφερόμενη δόμηση, που στεγάζονται κυρίως σε υπάρχον κτίριο του πρώτου Εμπορευματικού Σταθμού (CARGO). Βασικό στοιχείο της εγκατάστασης είναι ο υπαίθριος διαμορφωμένος χώρος γύρω από τον υγρό στίβο.

Το κόστος κατασκευής ανά μ² κτιρίου ανέρχεται σε 2,5 χιλ. €, υψηλό σε σχέση με τις περισσότερες εγκαταστάσεις αλλά μέγεθος που η διόγκωσή του συνδέεται με το ότι βασικά στοιχεία της εγκατάστασης είναι μη κτιριακού

χαρακτήρα. Το κόστος ανά μ^2 οικοπέδου διαμορφώνεται στο επίπεδο των 0,1 χιλ. €. Το κόστος λειτουργίας έχει εκτιμηθεί, λόγω πάλι των ειδικών χαρακτηριστικών της εγκατάστασης, ως άθροισμα του κόστους συντήρησης των κτιρίων και των υπαίθριων χώρων, και ανέρχεται σε 8,9% του κόστους κατασκευής σε ετήσια βάση. Πρέπει να ληφθεί πάντως ότι η εκτίμηση αυτή είναι πολύ προσεγγιστική γιατί δεν υπάρχει εμπειρία από παρόμοιες εγκαταστάσεις που θα μπορούσε να ληφθεί ως πραγματικό συγκριτικό στοιχείο.

Πολοδομική θέση: Η θέση της εγκατάστασης στην παραλιακή ζώνη είναι σαφώς ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών, θέας και ευρύτερου περιβάλλοντος, με δεδομένο ότι μεγάλο μέρος του χώρου του Ελληνικού θα διατηρήσει φυσικό χαρακτήρα, όποιο και αν είναι το τελικό μείγμα χρήσεων που θα χωροθετηθούν εκεί. Η ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο του Ελληνικού καλύπτεται από σχετικά πυκνοδομημένο ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά) αλλά επίσης και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η ευρύτερη παραλιακή ζώνη, από το Νέο Φάληρο μέχρι τη Γλυφάδα, έχει ενταχθεί σε μείζονα προγράμματα ανάπλασης (το συγκεκριμένο σημείο αποτελεί τμήμα της ανάπλασης του θαλάσσιου μετώπου της Αθήνας), η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης βρίσκεται σε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης. Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται ότι θα υπάρξουν αλλαγές τόσο στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της, με την περαιτέρω προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων, όσο και στις χρήσεις γης, με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής-πέραν αυτών που ήδη προβλέπονται από τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις.

Προσπελασιμότητα: Η προσπελασιμότητα του χώρου του Ελληνικού σε υπερτοπικό επίπεδο όσον αφορά τα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς προσδιορίζεται ως κατ' αρχήν πολύ καλή, λόγω του τραμ, αλλά σημειώνεται ότι η συγκεκριμένη εγκατάσταση απέχει αρκετά (περί το 1 χλμ.) από τις στάσεις του τραμ που βρίσκονται στην παραλιακή λεωφόρο. Η απόσταση αυτή δεν είναι πάντως απαγορευτική για περιστασιακούς επισκέπτες. Δεδομένου εξάλλου ότι η υποδομή του τραμ καταλήγει μέχρι και την εγκατάσταση, που είναι όμορη με το τερματικό της σημείο, σημαίνει ότι υπάρχει τεχνική δυνατότητα να δημιουργηθεί και σε άμεση επαφή με αυτή στάση του τραμ. Όσον αφορά τις λεωφορειακές γραμμές, και αυτές έχουν υψηλή πυκνότητα στην παραλιακή λεωφόρο αλλά υπάρχει και πάλι απόσταση με (περί το 1 χλμ. από το χώρο. Όσον αφορά την οδική πρόσβαση, ο χώρος του Ελληνικού εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού, την παραλιακή λεωφόρο, και τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και συνεπώς η μετάβαση προς/από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής. Σημειωτέον ότι προβλέπεται μόνιμος χώρος στάθμευσης για τη μεταολυμπιακή περίοδο 244 θέσεων, με δυνατότητα κάποιας αύξησης του αριθμού τους μέσω της αναδιαμόρφωσης της διάταξής της σε σχέση με αυτή που προβλέπεται για την Ολυμπιακή περίοδο, μέχρι π.χ. το επίπεδο των 350 θέσεων. Άλλες θέσεις δεν μπορούν να βρεθούν στο εσωτερικό του «οικοπέδου» της εγκατάστασης, αλλά η πιθανότητα εξυπηρέτησης και από άλλους χώρους στάθμευσης που θα υπάρχουν στο εσωτερικό του Ελληνικού είναι βέβαιη.

Περιθώρια νέας δόμησης: Ως οικόπεδο της εγκατάστασης έχει οριστεί τμήμα του συνολικού χώρου του Ελληνικού εμβαδού 287.094 μ² και με βάση τον υπολειπόμενο ΣΔ είναι δυνατή η προσθήκη περίπου 1.000 μ² ακόμα κτιρίων.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Το θεσμικό πλαίσιο για τη χωροθέτηση και τη δόμηση του Κέντρου Κανόε-Σλάλομ περιλαμβάνει την έγκριση των περιβαλλοντικών όρων όπως επίσης τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης. Η βασική αναφορά είναι ότι επιτρέπεται η δημιουργία Κέντρου Κανόε-Σλάλομ και ότι το έργο αφορά την κατασκευή και λειτουργία στίβου κανόε-σλάλομ καθώς και των υποστηρικτικών εγκαταστάσεων που το απαρτίζουν. Το τι είδους είναι αυτές οι υποστηρικτικές εγκαταστάσεις δεν αποσαφηνίζεται (π.χ. επιτρέπεται η δημιουργία εστιατορίου για τις ανάγκες των θεατών κ.ο.κ.). Μια στενή ερμηνεία είναι ότι δεν επιτρέπονται άλλου είδους ειδικές χρήσεις πλην αυτών που είναι άμεσα υποστηρικτικές, ενώ θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι επιτρέπονται και έμμεσα υποστηρικτικές εγκαταστάσεις (εστίαση κυρίως, κάποιο κατάστημα) αλλά με περιορισμένο μέγεθος. Συμπερασματικά, το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δεν δίνει τη δυνατότητα μείζονος ανάπτυξης άλλων χρήσεων για τις οποίες προσφέρεται η θέση όπως ιδίως η αναψυχή, αν και μέσα στα μικρά όρια του διαθέσιμου ΣΔ θα μπορούσε να γίνει κάτι τέτοιο. Ευρύτερη αξιοποίηση των δυνατοτήτων που υπάρχουν για την ανάπτυξη συμπληρωματικών δραστηριοτήτων–ιδίως στην περίπτωση ιδιωτικής εκμετάλλευσης της εκμετάλλευσης–προϋποθέτει θεσμικές ρυθμίσεις (διεύρυνση χρήσεων, αύξηση ΣΔ).

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις προσφέρονται ειδικά για τη συγκεκριμένη ειδική δραστηριότητα, το κανόε-σλάλομ, και ως τέτοιες είναι εξαιρετικά υψηλού επιπέδου, από τις πληρέστερες και πλέον ενδιαφέρουσες διεθνώς. Από την άλλη πλευρά, σήμερα δεν υπάρχει κτιριολογική δυνατότητα υποστήριξης άλλων δραστηριοτήτων, τουλάχιστον στεγασμένων, αλλά θα μπορούσαν από τεχνική άποψη να γίνουν ορισμένες προσαρμογές των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων. Ο υπαίθριος χώρος θα μπορούσε εξάλλου να χρησιμοποιηθεί περιστασιακά για κάποιες εκδηλώσεις ανοικτού χώρου, αλλά στο πλαίσιο των περιορισμών που απορρέουν από την εξειδικευμένη γενική διάταξή του.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Το μέγεθος και η διάταξη των εγκαταστάσεων επιτρέπουν την παράλληλη χρήση της ως στενά αθλητικού κέντρου σε μόνιμη βάση και από το ευρύτερο κοινό που ενδιαφέρεται για το άθλημα και για συναφείς δραστηριότητες.

Στο πλαίσιο του εξειδικευμένου χαρακτήρα της, η εγκατάσταση του κανόε-σλάλομ έχει σημαντικό δυναμικό διπτού χαρακτήρα: διοργάνωση αθλητικών συναντήσεων κανόε-σλάλομ, και χρήση της ως πόλου συναφών δραστηριοτήτων, είτε για αθλητικούς λόγους είτε για αναψυχή, για το ευρύτερο κοινό. Είναι πολύ δύσκολο να προσδιοριστούν ποσοτικά τα έσοδα που θα μπορούσαν να υπάρξουν από μια τέτοια διευρυμένη χρήση της εγκατάστασης, ελλείψει εμπειρίας από άλλες τέτοιες εγκαταστάσεις στην Ελλάδα. Η εμπειρία από τη Βαρκελώνη και το Σίδνεϋ είναι ενθαρρυντική, ωστόσο, γιατί μεταολυμπιακά οι αντίστοιχες εγκαταστάσεις απέφεραν έσοδα.

Όσον αφορά το άλλο σκέλος του οικονομικού ισοζυγίου, τα έξοδα λειτουργίας και συντήρησης, έχει προαναφερθεί εκτίμηση ότι αυτά θα είναι σε συγκριτικά υψηλά επίπεδα εκφρασμένα ως ποσοστό του κόστους κατασκευής. Η εκτίμηση αυτή είναι πάντως πολύ προσεγγιστική, και πάλι λόγω της ιδιομορφίας της εγκατάστασης, που καθιστά τη χρήση σε αυτή μέσω των όρων που έχουν προκύψει από συνήθους τύπου αθλητικές εγκαταστάσεις είναι επισφαλής.

Συμπερασματικά, μπορεί να γίνει η υπόθεση εργασίας ότι είναι δυνατή η ύπαρξη σημαντικών εσόδων από την εγκατάσταση, και πιθανώς η ύπαρξη καθαρών κερδών. Το ύψος των τελευταίων όμως δεν μπορεί να προσδιοριστεί με τα υπάρχοντα δεδομένα. Στο πλαίσιο αυτό, εκτιμάται ότι η στρατηγική για την εγκατάσταση πρέπει να είναι σαφώς η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα, αλλά η επιλογή του συγκεκριμένου τρόπου απαιτεί τεχνικο-οικονομική ανάλυση σε μεγαλύτερο βάθος. Σημειώνεται, εξάλλου, ότι η μεταολυμπιακή χρήση αλλά το σχήμα διαχείρισης της εγκατάστασης θα εξαρτηθούν και από τις συνολικότερες επιλογές για το χώρο του Ελληνικού.

2.10. Άγιος Κοσμάς -Κέντρο Ιστιοπλοΐας

Το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας στον Άγιο Κοσμά χωροθετείται σε έκταση που ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Βασικά μεγέθη για το σύνολο της παρέμβασης, είναι τα εξής:

Πίνακας 2.13 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Άγιος Κοσμάς -Κέντρο Ιστιοπλοΐας	106.286	382.608	8.946	16.423	366.185	11,9	1.000	106,3	0,10	0,023	Βλ. *

* Βλ. παρακάτω.

Πίνακας 2.14 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
	Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)
1	2	2	3	4
Άγιος Κοσμάς -Κέντρο Ιστιοπλοΐας	4,8%	0,6%	1,7%	2,3%

Το Κέντρο Ιστιοπλοΐας έχει ειδικά χαρακτηριστικά σε σύγκριση με τις συνήθεις Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (κλειστά γυμναστήρια ή ανοικτά γήπεδα). Πυρήνας της είναι το λιμάνι, με χωρητικότητα περίπου 1.000 σκαφών αναψυχής 8-25 μ. και πλήρη υποδομή για την εξυπηρέτηση των σκαφών. Οι χερσαίες εγκαταστάσεις αποτελούνται από προκατασκευασμένα κτίρια που κατά την ολυμπιακή περίοδο εξυπηρέτησαν τους Αγώνες, ενώ στον ευρύτερο χώρο βρίσκονται ακόμα ο Ναός. του Αγ. Αλεξάνδρου, το κτίριο του Ενωδρείου Αλίμου, το κτίριο που στεγάζει τα γραφεία της κατασκευαστικής εταιρείας και ένα ακόμη κτίριο με χαρακτηριστική διακόσμηση της εξωτερικής τοιχοποιίας από κόκκινες ψηφίδες. Οι εγκαταστάσεις αυτές χωροθετούνται στις ζώνες I (μόνιμες εγκαταστάσεις) και II (μόνιμες και προσωρινές εγκαταστάσεις) του συνολικού χώρου, ενώ στη ζώνη III προβλέπονται μόνο προσωρινές εγκαταστάσεις που συνίστανται στη διαμόρφωση της ζώνης για τη στάθμευση οχημάτων, trailer, και σκαφών των αποστολών με υποδομή πυρασφάλειας και λοιπών παροχών.

Το κόστος κατασκευής ανά μ² κτιρίου ανέρχεται σε 11,9 χιλ. €, υψηλό σε σχέση με τις περισσότερες εγκαταστάσεις αλλά μέγεθος που η διόγκωσή του συνδέεται με το ότι βασικά στοιχεία της εγκατάστασης είναι μη κτιριακού χαρακτήρα. Το κόστος ανά μ² οικοπέδου διαμορφώνεται στο επίπεδο των 0,3 χιλ. € (ενδεικτικά, είναι παρόμοιο με αυτό της παρέμβασης στο Φάληρο). Το κόστος λειτουργίας έχει εκτιμηθεί, λόγω πάλι των ειδικών χαρακτηριστικών της εγκατάστασης, ως άθροισμα του κόστους συντήρησης των κτηρίων και των υπαίθριων χώρων, και κυμαίνεται από 2,3% έως 6,5% του κόστους κατασκευής σε ετήσια βάση. Πρέπει να ληφθεί πάντως ότι η εκτίμηση αυτή είναι πολύ προσεγγιστική και δεν συμπεριλαμβάνει το κόστος που θα έχει η λειτουργία και συντήρηση του θαλάσσιου χώρου του λιμανιού.

Πολοδομική θέση: Η θέση της εγκατάστασης στην παραλιακή ζώνη είναι εξαιρετικά ευνοϊκή από άποψη αντιληπτικών χαρακτηριστικών, θέας και ευρύτερου περιβάλλοντος. Η ευρύτερη περιοχή που περιβάλλει το χώρο του Αγ. Κοσμά περιλαμβάνει αφενός το χώρο του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, η τελική διαμόρφωση περιλαμβάνει μεγάλες ελεύθερες και πράσινες εκτάσεις και ορισμένα από τα κτίρια που κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες χρησιμοποιήθηκαν για την εξυπηρέτηση αθλημάτων, και αφετέρου σχετικά πυκνοδομημένο ιστό που περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας (με ανώτερα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά) αλλά επίσης και κεντρικές λειτουργίες. Το γεγονός ότι η ευρύτερη παραλιακή ζώνη, από το Νέο Φάληρο μέχρι τη Γλυφάδα, έχει ενταχθεί σε μείζονα προγράμματα ανάπλασης (το συγκεκριμένο σημείο αποτελεί τμήμα της ανάπλασης του θαλάσσιου μετώπου της Αθήνας),

σημαίνει εξάλλου ότι συνολικά η ευρύτερη περιοχή της εγκατάστασης βρίσκεται σε διαδικασίες έντονου μετασχηματισμού και αναβάθμισης. Στο πλαίσιο αυτό αναμένεται ότι θα υπάρξουν αλλαγές τόσο στην κοινωνικο-οικονομική φυσιογνωμία της, με την περαιτέρω προσέλκυση ανώτερων εισοδηματικών στρωμάτων, όσο και στις χρήσεις γης, με τη χωροθέτηση και νέων κεντρικών λειτουργιών καθώς και αναψυχής.

Προσπελασιμότητα: Η προσπελασιμότητα του Κέντρου Ιστιοπλοΐας σε υπερτοπικό επίπεδο όσον αφορά τα ΜΜΜ σταθερής τροχιάς προσδιορίζεται ως πολύ καλή λόγω του τραμ. Η απόσταση αυτή δεν είναι πάντως απαγορευτική για περιστασιακούς επισκέπτες. Όσον αφορά τις λεωφορειακές γραμμές, και αυτές έχουν υψηλή πυκνότητα στην παραλιακή λεωφόρο. Όσον αφορά την υπερτοπική οδική πρόσβαση, ο χώρος του Αγ. Κοσμά εξυπηρετείται από τη Λ. Συγγρού, την παραλιακή λεωφόρο, και τη Λεωφόρο Βουλιαγμένης και συνεπώς η μετάβαση προς/από αυτή με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής. Όσον αφορά την προβλεπόμενη απομάκρυνση των προαναφερθεισών προσωρινών εγκαταστάσεων, που ουσιαστικά συνίστανται στην υποδομή πυρασφάλειας, αν αυτό ερμηνευθεί κατά γράμμα θα σήμαινε ότι δεν θα είναι δυνατή η χρήση του χώρου για την κάλυψη των ειδικών αναγκών στάθμευσης οχημάτων (trailer, σκαφών κλπ.) ενδεχόμενων μελλοντικών διεθνών αθλητικών αγώνων Ιστιοπλοΐας. Η εκτίμησή μας είναι ότι είναι σκόπιμη η διατήρηση σε μέρος της ζώνης III της υποστηρικτικής υποδομής, για να διατηρηθεί μεταολυμπιακά δυνατότητα διοργάνωσης σημαντικών ιστοπλοϊκών αγώνων.

Περιθώρια νέας δόμησης: Τα ήδη κατασκευαζόμενα κτίρια καλύπτουν ένα μικρό υποσύνολο του επιτρεπόμενου ΣΔ (0,023 έναντι επιτρεπόμενου 0,100). Συνεπώς, υπάρχει σημαντικό περιθώριο δημιουργίας νέων κτιρίων, με συνολικό εμβαδόν περίπου 28.000 μ². Σημειωτέον ότι έχουν κατασκευαστεί ήδη πρόσθετα κτίρια εμβαδού 17.700 μ², δηλ. που δεν απορροφούν το σύνολο του διαθέσιμου ΣΔ. Συνεπώς, υπάρχουν μεγάλα περιθώρια αύξησης του κτιριακού όγκου. Μεγάλα περιθώρια υπάρχουν, επίσης, όσον αφορά την υπολειπόμενη επιτρεπόμενη κάλυψη (περίπου 21.000 μ², κάτι που σημαίνει ότι ένα μεγάλο τμήμα της δυνατής πρόσθετης δόμησης μπορεί να γίνει ισόγειο). Σημειώνεται επίσης η δυνατότητα μεγίστου ύψους 10 μ. (στα κτίρια αποθήκευσης σκαφών μέχρι 15 μ.), κάτι που επίσης παρέχει σημαντική κτιριολογική ευελιξία.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Σύμφωνα με το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) του Κέντρου Ιστιοπλοΐας προβλέπονται μεταολυμπιακά δύο ζώνες. Η Ζώνη Ι προβλέπεται ως περιοχή εγκαταστάσεων τουρισμού-αναψυχής και ναυταθλητισμού, με δύο ενότητες: Περιοχές ΙΑ και ΙΒ, με συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 31.000 μ² χαρακτηριζόμενες ως περιοχές εγκαταστάσεων τουρισμού και αναψυχής, στις οποίες επιτρέπονται οι εξής χρήσεις: ξενώνες, κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας, θρησκευτικοί χώροι, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις. Περιοχή ΙΓ, χαρακτηριζόμενη ως περιοχή Ναυταθλητικών Εγκαταστάσεων, με συνολική επιτρεπόμενη δόμηση 5.000 μ², στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της Εθνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας και των τοπικών ναυταθλητικών ομίλων. Η Ζώνη ΙΙ προβλέπεται ως περιοχή

παράκτιου πάρκου, με υποδιαίρεση στην Περιοχή ΙΙΑ, στην οποία επιτρέπονται υπαίθριες πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, καθώς και αναψυκτήρια, με συνολική δόμηση 1.800 μ², η Περιοχή ΙΙΒ, στην οποία επιτρέπονται υπαίθριες πολιτιστικές και αθλητικές εγκαταστάσεις, αποδυτήρια, χώροι υγιεινής, καθώς και αναψυκτήρια, με συνολική δόμηση 200 μ², και η Περιοχή ΙΙΓ, στην οποία δεν επιτρέπεται δόμηση. Όπως προαναφέρθηκε, για τη Ζώνη ΙΙΙ δεν υπάρχει αναφορά στις επιτρεπόμενες μεταολυμπιακές χρήσεις, αλλά λαμβανομένων υπόψη όλων των δεδομένων στη ζώνη αυτή δεν υπάρχει δυνατότητα κτιριακών χρήσεων.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις προσφέρονται ειδικά για τη συγκεκριμένη ειδική δραστηριότητα, την ιστιοπλοΐα, και ως τέτοιες είναι εξαιρετικά υψηλού επιπέδου. Προφανώς μπορούν επίσης να χρησιμοποιηθούν ως μαρίνα. Οι κτιριακοί χώροι, ειδικότερα, χαρακτηρίζονται από σχετική ευελιξία οργάνωσης και μπορούν να εξυπηρετήσουν κατ' αρχήν τις διάφορες επιτρεπόμενες μεταολυμπιακές κτιριακές χρήσεις.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Σύμφωνα με το ΕΣΟΑΠ, για τη μεταολυμπιακή χρήση της Περιοχής ΙΓ αναφέρονται τα εξής: «επιτρέπεται η ανέγερση εγκαταστάσεων για την εξυπηρέτηση της Εθνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας και των τοπικών ναυταθλητικών ομίλων (μέγιστη επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια: 5000 μ²)». Η διατύπωση αυτή σημαίνει ότι η υπόλοιπη έκταση, δηλ. το κατά πολύ μεγαλύτερο τμήμα τόσο του γηπέδου όσο και της επιτρεπόμενης δόμησης, μπορεί να αξιοποιηθεί ελευθέρως–στο πλαίσιο των επιτρεπόμενων χρήσεων γης. Πρέπει να σημειωθεί ωστόσο ότι για τη

λειτουργία της Περιοχής ΙΓ όπως προδιαγράφεται, πρώτον θα πρέπει να υπάρξουν ρυθμίσεις για τη χερσαία πρόσβαση προς την περιοχή αυτή, και δεύτερον θα πρέπει να αποσαφηνιστεί τι ανάγκες σε θαλάσσια έκταση και αποβάθρες έχουν η Ομοσπονδία και οι τοπικοί όμιλοι. Το δεύτερο, ιδιαιτέρως, σημείο, για το οποίο δεν υπάρχει σαφής προδιαγραφή ή πληροφόρηση, είναι εξαιρετικά σημαντικό επειδή θα προσδιορίσει καθοριστικά τις δυνατότητες μεταολυμπιακής αξιοποίησης της υπόλοιπης περιοχής.

Το Κέντρο Ιστιοπλοΐας έχει κατ' αρχήν πολύ σημαντικό δυναμικό μεταολυμπιακής χρήσης, αφενός λόγω του ειδικού χαρακτήρα των θαλάσσιων/λιμενικών εγκαταστάσεων, και αφετέρου, λόγω των ευρέων δυνατοτήτων νέου κτιριακού όγκου και του φάσματος των επιτρεπόμενων άλλων χρήσεων γης. Η εξαιρετικά καλή θέση από γεωγραφική/πολεοδομική και συγκοινωνιακή άποψη ενισχύουν τις δυνατότητες αυτές.

Τα πιθανά έσοδα είναι πολύ δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια, επειδή υπάρχουν διάφορα αστάθμητα. Αν υποτεθεί ότι οι λιμενικές εγκαταστάσεις χρησιμοποιηθούν ως μαρίνα, τα πιθανά έσοδα είναι της τάξης των 1.000 χιλ. € (με μέσο μηνιαίο ενοίκιο ανά θέση 90 €), ποσό που αντιστοιχεί στο 1% του κόστους κατασκευής (των πραγματοποιούμενων προολυμπιακά εγκαταστάσεων, όχι του συνόλου του επιτρεπόμενου ΣΔ). Η προαναφερθείσα ασάφεια όσον αφορά τις ανάγκες της Εθνικής Ιστιοπλοϊκής Ομοσπονδίας και των τοπικών ναυαθλητικών ομίλων δεν επιτρέπει ωστόσο την εκτίμηση για τα πραγματικά δυνατά έσοδα από μια μαρίνα, αφού δεν είναι γνωστός ο αριθμός των διαθέσιμων για εμπορική αξιοποίηση θέσεων ελλιμενισμού σκαφών.

Συνεπώς, το παραπάνω μέγεθος πρέπει να θεωρηθεί ως ένα πλαφόν των σχετικών εσόδων και όχι ως εκτίμηση του τελικού ύψους τους.

Όσον αφορά τα έσοδα από δυνητικές εμπορικές χρήσεις των κτιριακών εγκαταστάσεων, με την υπόθεση ότι περίπου το 2/3 των ήδη κατασκευαζόμενων δεν είναι αναγκαίο για την υποστήριξη της τρέχουσας μεταολυμπιακής λειτουργίας των λιμενικών εγκαταστάσεων, το πιθανό ετήσιο έσοδο ανηγμένο στο σύνολο του κόστους κατασκευής ανέρχεται σε 1,8%, με βάση τους γενικούς υπολογισμούς για τα έσοδα από τις αθλητικές εγκαταστάσεις. Στην πραγματικότητα, ωστόσο, οι συνθήκες στην περίπτωση του Κέντρου Ιστιοπλοΐας είναι πολύ διαφορετικές από τις μέσες, επειδή τα περιθώρια μεταολυμπιακών μη αθλητικών χρήσεων είναι πολύ μεγαλύτερα από ότι στην τυπική αθλητική εγκατάσταση. Επιπλέον, οι σημαντικές δυνατότητες κατασκευής και νέων κτιρίων, αυξάνουν πολύ σημαντικά τις δυνατότητες εσόδων, παρά τις προαναφερθείσες απαγορεύσεις ορισμένων χρήσεων. Αν και δεν είναι καθόλου εύκολο να γίνουν ποσοτικές εκτιμήσεις για τα πιθανά πραγματικά έσοδα, εκτιμάται ότι η διαμόρφωσή τους στο ύψος του 5% ή και περισσότερο είναι ρεαλιστική, αν εξαντληθούν οι υπάρχουσες δυνατότητες, με περιθώρια διακύμανσης ακόμα υψηλότερα.

Όσον αφορά το άλλο σκέλος του οικονομικού ισοζυγίου, τα έξοδα λειτουργίας και συντήρησης, η εκτίμηση για έξοδα από 2,3% έως 6,5% του κόστους κατασκευής προσδιορίζουν ένα πολύ ευρύ φάσμα, που ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να επιτρέπει από αξιόλογο καθαρό κέρδος ή να συνεπάγεται έλλειμμα.

Οι παραπάνω υπολογισμοί οδηγούν κατά την άποψή μας στο συμπέρασμα ότι υπάρχουν δυνατότητες κερδοφόρας λειτουργίας του τμήματος του Κέντρου που δεν προορίζεται για την Ομοσπονδία και τους Ομίλους, υπό προϋποθέσεις, που συνίστανται στην μεγιστοποίηση του ποσοστού του λιμενικού χώρου που θα χρησιμοποιηθεί ως μαρίνα (προφανώς απαιτείται η αποσαφήνιση του ποσοστού αυτού, εν όψει κάθε σχετικής διαπραγμάτευσης) και από την εξάντληση του επιτρεπόμενου ΣΔ, σε συνδυασμό με την ορθολογική συνολική διαχείριση της εγκατάστασης. Στο πλαίσιο αυτό, η στρατηγική για τη μεταολυμπιακή χρήση της εγκατάστασης μπορεί να είναι η αναζήτηση ιδιωτικού φορέα που θα αναλάβει με παραχώρηση τη λειτουργία της. Η δυνατότητα πώλησης από χρηματοοικονομική άποψη δεν μπορεί αν αποκλειστεί (προϋπόθεση ότι τα έσοδα θα επιτρέπουν και απόσβεση της αρχικής δαπάνης), αλλά—εφόσον κριθεί σκόπιμη—απαιτεί σχετική διερεύνηση σε μεγαλύτερο βάθος.

Όσον αφορά το τμήμα της εγκατάστασης που προορίζεται προγραμματικά για την Ομοσπονδία και τους Ομίλους, κατ' αρχάς φαίνεται ότι συνεπάγεται δημόσιο σχήμα διαχείρισης, και αυτό που είναι προφανές στην περίπτωση αυτή είναι ότι πρέπει να αποφευχθεί η αναπαραγωγή του προολυμπιακού μοντέλου διαχείρισης αθλητικών εγκαταστάσεων που έχει αναλυθεί παραπάνω, και να επιδιωχθεί ο εξορθολογισμός του. Κάτι τέτοιο σημαίνει τη συμπίεση των εξόδων προσωπικού, καθώς και την καταβολή ενός είδους ενοικίου από την Ομοσπονδία και τους ομίλους για τη χρήση του σχετικού τμήματος του Κέντρου.

Θεωρητικά, τέλος, θα ήταν δυνατή η αναζήτηση ενός ενιαίου μεικτού σχήματος για το σύνολο του Κέντρου, με συνδυασμό ιδιωτικού και δημόσιου τομέα (με το δεύτερο να αντιστοιχεί στην Ομοσπονδία και τους ομίλους). Ωστόσο, κάτι τέτοιο μάλλον θα οδηγούσε σε ακαμψίες του φορέα και πιθανές τριβές, και για αυτό το λόγο κρίνεται ως πιο πρόσφορη επιλογή η σαφής διαίρεση της έκτασης σε δύο τμήματα, το αθλητικό και το εμπορικό, με αντίστοιχη διαφοροποίηση των φορέων, ενός δημόσιου και ενός ιδιωτικού, όπως αναφέρεται παραπάνω.

2.11. Μαρκόπουλο-Κέντρο Ιππασίας

Το Κέντρο Ιππασίας στο Μαρκόπουλο χωροθετείται σε έκταση που ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο (ΓΓΑ) για την έκταση που αντιστοιχεί στο χώρο κατασκευής του Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου (ΟΙΚ) εμβαδού 1.029.279 μ² και στον ΟΔΙΕ για την έκταση του Νέου Ιπποδρόμου Αθηνών (ΝΙΑ), εμβαδού 1.097.715 μ². Το συνολικό εμβαδόν του Κέντρου ανέρχεται σε 2.117.000 μ², στα οποία συμπεριλαμβάνονται και μη οικοδομήσιμες εκτάσεις.

Βασικά μεγέθη για το σύνολο της παρέμβασης, είναι τα εξής:

Πίνακας 2.14 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Θέσεις στάθμευσης
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Κέντρο Ιππασίας	Σύνολο	213.615	1.718.960	123.642	111.974	1.606.986	1,7	0,18	15,3	0,09	0,072	0,023
	ΝΙΑ	155.833	846.460	90.198	74.232	772.228	1,7	0,07	19,5	0,14	0,107	0,030
	ΟΙΚ	57.782	872.500	33.444	37.742	834.758	1,7	0,12	9,6	0,05	0,038	0,016

Σημ. Στη στήλη 3 αναφέρεται το εμβαδόν οικοδομήσιμου οικοπέδου. Στο σύνολο του κέντρου υπάρχουν και δασικές εκτάσεις, και αν συνυπολογιστούν το συνολικό εμβαδόν ανέρχεται σε 2.117.000 μ².

* Βλ. παρακάτω

Πίνακας 2.15 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής				
	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης	
1	2	3	4	5=3+4	
Κέντρο Ιππασίας	Σύνολο	4,8%	4,1%	3,8%	7,9%
	NIA	4,8%	4,1%	2,5%	6,6%
	OIK	4,8%	4,1%	7,2%	11,3%

Η συνολική έκταση του Ιππικού Κέντρου χωρίζεται σε τέσσερις ζώνες. Η ζώνη 1 περιλαμβάνει την είσοδο στο συνολικό συγκρότημα, η ζώνη 2 περιλαμβάνει το OIK, η ζώνη 3 περιλαμβάνει την περιοχή διεξαγωγής της Δ φάσης του αγωνίσματος του τριάθλου (πάρκο Cross Country) η οποία διαμορφώνεται ως αμιγές πάρκο (με προσωρινές ολυμπιακές εγκαταστάσεις) και ανήκει στο OIK, και η ζώνη 4 περιλαμβάνει το NIA.

Πρέπει να ληφθεί υπόψη η σύμβαση κατασκευής του έργου αφορά το σύνολο του τελευταίου, και δεν επιμερίζει το κόστος ανά επιμέρους εγκατάσταση (OIK και NIA). Ο επιμερισμός που υπάρχει στον παραπάνω πίνακα έχει γίνει με βάση τον αντίστοιχο επιμερισμό της δόμησης, αλλά είναι βέβαιο ότι πρόκειται για χονδρική προσέγγιση, επειδή και άλλες κατασκευαστικές παράμετροι των δύο εγκαταστάσεων, πέραν της δόμησης, είναι πολύ διαφορετικές, και συνεπώς θα επηρεάζουν με τρόπο μη ελέγξιμο το σχετικό τους κόστος. Επομένως, όσα αναφέρονται παρακάτω και συνδέονται με το σχετικό κόστος των δύο εγκαταστάσεων αποτελούν επίσης χονδρικές προσεγγίσεις. Στο πλαίσιο αυτό, φαίνεται ότι το μέσο κόστος λειτουργίας για το σύνολο του Κέντρου Ιππασίας κυμαίνεται σε υψηλά επίπεδα ως προς το κόστος κατασκευής: από 11.35% έως 12,0% ανάλογα με τον τρόπο υπολογισμού. Μεταξύ των δύο επιμέρους

εγκαταστάσεων, φαίνεται ότι το ΟΙΚ έχει μεγαλύτερο κόστος λειτουργίας από το ΝΙΑ, αλλά η εκτίμηση αυτή γίνεται με την προαναφερθείσα επιφύλαξη.

Πολοδομική θέση: Το Ιππικό Κέντρο βρίσκεται στο Μαρκόπουλο Αττικής, μεταξύ των οικισμών Μαρκόπουλου και Πόρτο Ράφτη, νότια του αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος», σε απόσταση 40 χλμ. περίπου από το κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή γύρω από το Ιππικό Κέντρο είναι γενικά αδόμητη ή αραιοδομημένη, αλλά η ευρύτερη περιοχή του, τα Μεσόγεια, χαρακτηρίζεται από πολύ έντονες τάσεις μετασχηματισμού και αστικοποίησης.

Προσπελασιμότητα: Η οδική προσπέλαση προς την περιοχή πραγματοποιείται αφενός από την Αττική οδό και αφετέρου από την Λεωφόρο Λαυρίου. Σε τοπικό επίπεδο κατασκευάζεται συνδετήρια οδός του Κέντρου με την οδό βόρειας παράκαμψης του Μαρκόπουλο, και συνεπώς η προσπέλαση με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής. Αντίθετα, δεν υπάρχει ουσιαστικά εξυπηρέτηση από ΜΜΜ, πλην της γραμμής ΚΤΕΛ Αθήνας-Λαυρίου. Συνεπώς, για τη μεταολυμπιακή χρήση των εγκαταστάσεων του Κέντρου η δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων είναι απολύτως απαραίτητη. Η έλλειψη αυτή δημιουργεί προφανή προβλήματα για κάθε μεταολυμπιακή χρήση.

Περιθώρια νέας δόμησης: Τα ήδη κατασκευαζόμενα κτίρια καλύπτουν ένα υποσύνολο του επιτρεπόμενου ΣΔ. Κατ' αρχάς για το σύνολο της εγκατάστασης, επέτρεπε ΣΔ 0,1 ενώ με το ΕΣΟΑΠ ο ΣΔ που έχει ορισθεί ανέρχεται σε 0,09 (το μέγεθος αυτός προκύπτει από το άθροισμα των επιμέρους ΣΔ που ορίζονται ανά ζώνη). Ο πραγματοποιούμενος ΣΔ ανέρχεται

σε 0,072, δηλ. δεν εξαντλεί ούτε το ΣΔ ΕΣΟΑΠ. Αν επιμέρους εγκατάσταση, τα υπόλοιπα ΣΔ ΕΣΟΑΠ που προκύπτουν είναι 0,016 (περίπου 25.000 μ²) για το ΝΙΑ και 0,023 (περίπου 14.000 μ²) για το ΟΙΚ. Αντίστοιχα περιθώρια προκύπτουν και για την κάλυψη.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Η περιοχή μετά την τέλεση των Ολυμπιακών αγώνων λειτουργεί ως υπερτοπικός πόλος Αθλητισμού και τουρισμού-αναψυχής. Οι χρήσεις αυτές έχουν εξειδικευθεί για τη μεταολυμπιακή περίοδο από το Ειδικό Σχέδιο Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης (ΕΣΟΑΠ) του Κέντρου Ιππασίας ως εξής:

- Στη ζώνη 2 (ΟΙΚ) επιτρέπεται, πέρα από τις εγκαταστάσεις του ΟΙΚ η κατασκευή Ιππικού μουσείου, σχολής Ιππασίας και 2 αναψυκτηρίων εμβαδού 200 μ² το καθένα.
- Η μεταολυμπιακή χρήση της ζώνης 3 (ΟΙΚ) είναι πάρκο.
- Στη ζώνη 4 (ΝΙΑ) επιτρέπεται, πέρα από τον ήδη κατασκευαζόμενο Ιππόδρομο, η κατασκευή ξενοδοχείου στο οικοδομήσιμο τμήμα της, με μέγιστο αριθμό ορόφων τρεις.

Σημειώνεται, εξάλλου, ότι περιμετρικά του Κέντρου Ιππασίας ορίζεται από το ΕΣΟΑΠ εκτεταμένη περιοχή προστασίας που φθάνει ανατολικά μέχρι τα όρια του σχεδίου πόλης του Πόρτο-Ράφτη, νοτίως μέχρι τα διοικητικά όρια του Μαρκόπουλου κλπ. Στην περιοχή αυτή επιβάλλονται διάφοροι ειδικοί όροι (φυτεύσεις, αποκατάσταση λατομείων, διαμορφώσεις περιπάτων, διατήρηση ρεμάτων, διατήρηση γεωργικής γης, αναπλάσεις υφιστάμενων μνημείων κ.).

Το αποτέλεσμα είναι ότι η περιοχή αναβαθμίζεται και αυτό θα συμβάλλει στην

αύξηση της ελκυστικότητας του Ιππικού Κέντρου και για άλλες χρήσεις πέραν αυτών που απορρέουν από τις «ιππικές» δραστηριότητες.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Οι προβλεπόμενες εγκαταστάσεις που έχουν κατασκευαστεί για τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων εγκαταστάσεις, τόσο στο ΟΙΚ όσο και στο ΝΙΑ, προσφέρονται για την εξυπηρέτηση των «ιππικών» δραστηριοτήτων που προβλέπονται ήδη από το ΕΣΟΑΠ για τη μεταολυμπιακή περίοδο (Ιππόδρομος, σχολή Ιππασίας κλπ.)

Δεσμεύσεις από την κύρια προβλεπόμενη μεταολυμπιακή χρήση: Για το τμήμα που αντιστοιχεί στο ΝΙΑ η μεταολυμπιακή χρήση έχει οριστεί ρητώς, αφού σε αυτό μετεγκαθίσταται ο Ιππόδρομος της Αθήνας από το Φάληρο, και καλύπτει το σύνολο του έτους, δεν αφήνει δηλ. περιθώρια για άλλες δραστηριότητες στις ήδη κατασκευαζόμενες εγκαταστάσεις. Για το τμήμα που αντιστοιχεί στο ΟΙΚ ορίζονται μεταολυμπιακές χρήσεις ως έχει αναφερθεί παραπάνω (Ιππικό μουσείο, σχολή Ιππασίας και 2 αναψυκτήρια). Οι δεσμεύσεις που συνεπάγονται οι χρήσεις αυτές είναι προφανείς. Και στις δύο περιπτώσεις, πάντως (ΟΙΚ και ΝΙΑ) οι προβλεπόμενες μεταολυμπιακές χρήσεις δεν δεσμεύουν το σύνολο της διαθέσιμης έκτασης/επιτρεπόμενης δόμησης, όπως έχει αναφερθεί.

Όσον αφορά το τμήμα του Κέντρου Ιππασίας που αντιστοιχεί στο ΝΙΑ, η μεταολυμπιακή χρήση και ο φορέας έχουν καθοριστεί σαφώς και δεσμευτικά, ωστόσο, υπάρχουν προφανείς σημαντικές δυνατότητες εσόδων από τη χρήση αυτή, ενώ η κατασκευή και του επιτρεπόμενου ξενοδοχείου θα αυξήσει ακόμα περισσότερα τα περιθώρια εσόδων. Επιπλέον, υπάρχει περαιτέρω δυνατότητα

βελτίωσης του εμπορικού προφίλ του ΝΙΑ, σε πρώτο επίπεδο με την εξάντληση του προβλεπόμενου από το ΕΣΟΑΠ ΣΔ. Σε δεύτερο επίπεδο, επειδή το ΕΣΟΑΠ έχει περιορίσει τόσο το ΣΔ όσο και το φάσμα των επιτρεπόμενων χρήσεων, σε σύγκριση με τις αντίστοιχες προβλέψεις, θα ήταν δυνατόν με νέα θεσμική ρύθμιση να εξαντληθούν τα εν λόγω περιθώρια, και συνεπώς να αυξηθούν περαιτέρω οι δυνατότητες εμπορικών χρήσεων και εσόδων.

Όσον αφορά το τμήμα του Κέντρου Ιππασίας που αντιστοιχεί το ΟΙΚ, υπάρχουν διάφορα δυνατά σενάρια, τόσο όσον αφορά το φορέα/καθεστώς λειτουργίας όσο και ως προς τις μεταολυμπιακές χρήσεις, που οδηγούν σε διαφορετικά ισοζύγια εσόδων-εξόδων. Ο παρακάτω πίνακας συνοψίζει τις εναλλακτικές δυνατότητες.

Πίνακας 2.16 : Εναλλακτικές δυνατότητες για μεταολυμπιακές χρήσεις για Μαρκόπουλο - Κέντρο Ιππασίας

Φορέας λειτουργίας	Μεταολυμπιακές χρήσεις	
	Περιορισμός στις προβλεπόμενες ήδη μεταολυμπιακές χρήσεις	Διεύρυνση των μεταολυμπιακών χρήσεων
Αυτοτελής λειτουργία υπό φορέα δημόσιου χαρακτήρα	1	2
Κοινή λειτουργία με το ΝΙΑ με φορέα τον ΟΔΙΕ	3	4
Κοινή λειτουργία με το ΝΙΑ με μεικτό φορέα δημόσιου/ΟΔΙΕ/ενδεχομένως και ιδιωτών	5	6

- Στην περίπτωση 1 τα περιθώρια ιδίων εσόδων είναι υπαρκτά. Με βάση τα δεδομένα της αγοράς, οι σχολές ιππασίας είναι δυνατόν να λειτουργούν με κέρδη, ενώ τα αναφυκτήρια θα αυξήσουν επίσης τα δυνητικά έσοδα. Ο κύριος αρνητικός παράγοντας στην περίπτωση αυτή είναι ένας καθαρά δημόσιος φορέας λειτουργίας έχει μικρότερες δυνατότητες επιτυχών επιχειρηματικών χειρισμών, έστω και αν υπάρξει εξορθολογισμός του προολυμπιακού μοντέλου δημόσιας διαχείρισης των αθλητικών εγκαταστάσεων όσον αφορά το σκέλος

των εξόδων λειτουργίας. Είναι έτσι αμφίβολο αν θα καλυφθούν το προβλεπόμενο ως σημαντικό κόστος λειτουργίας.

- Η περίπτωση 2 αυξάνει σε μεγάλο βαθμό τις δυνατότητες εμπορικής εκμετάλλευσης, αλλά γι αυτόν ακριβώς το λόγο ένας καθαρά δημόσιος φορέας λειτουργίας καθίσταται ακόμα περισσότερο ακατάλληλος.
- Στην περίπτωση 3 υπάρχουν ελαφρά ευνοϊκότερες δυνατότητες αύξησης των ιδίων εσόδων και μείωσης των εξόδων, ενώ η κοινή λειτουργία με τον αναμενόμενο κερδοφόρο Ιππόδρομο θα επιτρέπει την κάλυψη του όποιου ελλείμματος θα παραμένει. Όσον αφορά την παρόμοια περίπτωση 5, το βασικό ερώτημα που δεν μπορεί να απαντηθεί χωρίς περαιτέρω διερεύνηση είναι η εφικτότητα και η λειτουργικότητα ενός μεικτού φορέα.
- Η περίπτωση 4 παρουσιάζει σαφώς ευνοϊκότερες προοπτικές από την 3, λόγω της δυνατότητας αύξησης των εμπορικών δραστηριοτήτων. Όσον αφορά την παρόμοια περίπτωση 6, ισχύει και εδώ το ερώτημα για την εφικτότητα ενός μεικτού φορέα.

Συνολικά, πάντως, εκτιμάται ότι η αυτοτελής δημόσια λειτουργία του ΟΙΚ χωρίς προσαύξηση των μεταολυμπιακών χρήσεων οδηγεί σε σημαντικό δημοσιονομικό κόστος. Επομένως, θα πρέπει να αναζητηθεί, με περαιτέρω διερεύνηση, κάποιο από τα σχήματα 2 έως 6.

2.12. Μαρκόπουλο - Κέντρο Σκοποβολής

Το Κέντρο Σκοποβολής χωροθετείται σε εκτός σχεδίου δημόσια δασική έκταση που ανήκει στο Υπουργείο Γεωργίας και παραχωρήθηκε κατά χρήση στη ΓΓΑ, συνολικού εμβαδού 305.616 μ².

Βασικά μεγέθη για το σύνολο της παρέμβασης, είναι τα εξής:

Πίνακας 2.17 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιημένη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΣΔ	Πραγματοποιημένος ΣΔ	Συμπληρωματικές θέσεις στάθμευσης
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Κέντρο Σκοποβολής	50.505	305.616	35.797	23.453	282.163	1,4	3.335	15,1	0,20	0,117	

Πίνακας 2.18 : Βασικά τεχνικο-οικονομικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
	A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης
1	2	3	4	5=3+4
Κέντρο Σκοποβολής	4,8%	5,0%	2,8%	7,8%

Το Κέντρο Σκοποβολής αποτελεί ένα συγκρότημα 4 κτιρίων με εκτεταμένες αδόμητες εκτάσεις, και περιλαμβάνει στεγασμένους ή ημιυπαίθριους χώρους διεξαγωγής αγωνισμάτων σκοποβολής, προπονητήρια ξενώνες αθλητών και θεατών, εστιατόριο, χώρους διοίκησης και βοηθητικούς χώρους.

Πολοδομική θέση: Το Κέντρο Σκοποβολής βρίσκεται κοντά στο Μαρκόπουλο Αττικής, προς τα νοτιοδυτικά, και νότια του αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος», σε απόσταση 40 χλμ. περίπου από το κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή γύρω από το Κέντρο είναι γενικά αδόμητη ή αραιοδομημένη, αλλά η

ευρύτερη περιοχή του, τα Μεσόγεια, χαρακτηρίζεται από πολύ έντονες τάσεις μετασχηματισμού και αστικοποίησης.

Προσπελασιμότητα: Η οδική προσπέλαση προς την περιοχή πραγματοποιείται αφενός από την Αττική οδό και αφετέρου από την Λεωφόρο Λαυρίου. Σε τοπικό επίπεδο η συνδετήρια οδός του Κέντρου με την οδό βόρειας παράκαμψης του Μαρκόπουλο, και συνεπώς η προσπέλαση με ιδιωτικό αυτοκίνητο θα είναι ευχερής. Αντίθετα, δεν υπάρχει ουσιαστικά εξυπηρέτηση από ΜΜΜ, πλην της γραμμής ΚΤΕΛ Αθήνας-Λαυρίου. Συνεπώς, για τη μεταολυμπιακή χρήση των εγκαταστάσεων του Κέντρου η δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης επιβατικών αυτοκινήτων είναι απολύτως απαραίτητη. Είχαν προβλεφθεί χώροι στάθμευσης που διαμορφώθηκαν ειδικά για την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων, έκτασης περίπου 7 στρεμμάτων. Οι χώροι αυτοί θα μπορούσαν να διατηρηθούν, αφού αναδιαμορφωθούν για να καλύπτουν ανάγκες στάθμευσης ιδιωτικών επιβατικών αυτοκινήτων, με εκτιμώμενη δυναμικότητα 280 θέσεων. Υπάρχουν ωστόσο περιθώρια για αύξηση των θέσεων αυτών με επέκταση των χώρων στάθμευσης σε άλλα αδόμητα τμήματα του γηπέδου.

Περιθώρια νέας δόμησης: Οι δημιουργούμενες εγκαταστάσεις στο Κέντρο Σκοποβολής έχουν συνολικό εμβαδόν (εντός ΣΔ) $35.797 \mu^2$ σύμφωνα με την άδεια οικοδόμησης. Ωστόσο, στο διάγραμμα κάλυψης οι κατασκευαζόμενοι (πάντα ενός ΣΔ) χώροι ανέρχονται σε $41.759 \mu^2$. Πάντως, και στις δύο εκδοχές, η δόμηση είναι μικρότερη από την επιτρεπόμενη βάσει του ισχύοντος ΣΔ. Με βάση τη δόμηση της άδειας υπάρχει υπόλοιπο ΣΔ 0,083 (περίπου $25.000 \mu^2$) ενώ με βάση το διάγραμμα κάλυψης το υπόλοιπο ΣΔ είναι 0,063 (περίπου

19.000 μ²). Αντίστοιχα μεγάλα περιθώρια υπάρχουν και όσον αφορά το ποσοστό κάλυψης.

Επιτρεπόμενες χρήσεις γης: Η μόνη επιτρεπόμενη χρήση είναι αυτή του σκοπευτηρίου. Αντίστοιχος ρητός περιορισμός για τη χρήση της εγκατάστασης τίθεται, επίσης, από το έγγραφο παραχώρησης της έκτασης από το Υπουργείο Γεωργίας στη ΓΓΑ, όπου αναφέρεται ρητώς ότι παραχώρηση έχει γίνει αποκλειστικά για την κατασκευή σκοπευτηρίου, διαρκεί για όσο χρόνο υφίσταται ο σκοπός για τον οποίο γίνεται, και σε περίπτωση που εκλείψει ο σκοπός, αυτοδίκαια και χωρίς διατυπώσεις, η έκταση θα επανέλθει στη διοίκηση και διαχείριση του Υπουργείου Γεωργίας. Συνεπώς, δεν υπάρχουν δυνατότητες προσθήκης άλλων χρήσεων στην εγκατάσταση, αν αυτές δεν συνδέονται άμεσα με τη λειτουργία του σκοπευτηρίου. Στο πλαίσιο αυτό, εξάλλου, είναι συζητήσιμο αν είναι επιτρεπτή η χρήση των ξενώνων και του εστιατορίου για εμπορική λειτουργία ανεξάρτητη από το σκοπευτήριο. Είναι σαφές, τέλος, ότι η μεγάλη ακαμψία όσον αφορά τις χρήσεις γης δεν επιτρέπει αξιοποίηση των περιθωρίων δόμησης που απορρέουν από το υπόλοιπο του ΣΔ, αφού νέος κτιριακός όγκος είναι επιτρεπτός μόνο αν συνδέεται άμεσα με τις ανάγκες του σκοπευτηρίου.

Κτιριολογικές δυνατότητες εγκατάστασης: Τα κτιριολογικά χαρακτηριστικά της εγκατάστασης συνδέονται άμεσα με το ρόλο της ως κέντρου σκοποβολής. Κάποια ευελιξία, ωστόσο, δίνεται από την ύπαρξη ξενώνων.

Δεσμεύσεις από την κύρια αθλητική χρήση: Με δεδομένους τους περιορισμούς χρήσεων γης, η μόνη δυνατή μεταολυμπιακή λειτουργία είναι αυτή του σκοπευτηρίου. Δεν έχει καθορισθεί, ωστόσο, το συγκεκριμένο σχήμα λειτουργίας του.

Τα περιθώρια ιδίων εσόδων από την εγκατάσταση περιλαμβάνουν τα εξής: (α) τιμολόγηση της χρήσης του για αγώνες και προπονήσεις αθλητών σκοποβολής, (β) χρήση του από ιδιώτες για σκοποβολή επ' αμοιβή, (γ) έσοδα από τους ξενώνες και το εστιατόριο, και (δ) έκτακτες παραχωρήσεις των εγκαταστάσεων (κατά βάση υπαίθριων χώρων) για τη φιλοξενία μη αθλητικών εκδηλώσεων. Οι δυνατότητες αυτές έχουν ωστόσο όρια και δεν αναμένεται ότι μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικά έσοδα: η τιμολόγηση της αθλητικής χρήσης είναι πρακτικά αδύνατο να γίνει με ιδιωτικο-οικονομικά κριτήρια γιατί κάτι τέτοιο πρακτικά θα οδηγούσε σε ακύρωσή αυτής της χρήσης, τα έσοδα από ξενώνες και το εστιατόριο οριοθετούνται από τους περιορισμούς που αναφέρονται παραπάνω, και η εγκατάσταση δεν είναι κατάλληλη για μη αθλητικές εκδηλώσεις με εξαίρεση ίσως υπαίθριες εκθέσεις. Επιπλέον, μια τέτοια χρήση ίσως θα προσέκρουε και στους όρους παραχώρησης από το Υπουργείο Γεωργίας. Ωστόσο, διαφορετική είναι η περίπτωση των εσόδων από τη χρήση του σκοπευτηρίου από ιδιώτες για άσκηση. Δεν είναι εφικτό να γίνει ποσοτική εκτίμηση των πιθανών εσόδων, γιατί δεν υπάρχουν άλλες συγκρίσιμες εγκαταστάσεις σε λειτουργία, αλλά εκτιμάται ότι τα έσοδα δεν θα ήταν ασήμαντα. Ωστόσο, συνεκτιμώντας όλα τα παραπάνω, δύσκολα τα συνολικά ίδια έσοδα θα ξεπεράσουν το μέσο ύψος τέτοιων ετησίων εσόδων που, υπενθυμίζουμε, έχει εκτιμηθεί στο επίπεδο του 2,7% του κόστους κατασκευής.

Με αφετηρία αυτή την υπόθεση, το ετήσιο έλλειμμα κατά τη λειτουργία του Κέντρου εκτιμάται ότι θα φθάσει στο επίπεδο του 5%.

Στο πλαίσιο των παραπάνω, δεν υπάρχουν κατ' αρχήν περιθώρια παραχώρησης της μεταολυμπιακής λειτουργίας του Κέντρου σε ιδιωτικό σχήμα. Η ευνοϊκότερη εκδοχή είναι η διαχείρισή του από μεικτό δημόσιο/ιδιωτικό φορέα, με πλειοψηφία του δημοσίου και με παραχώρηση στον ιδιώτη του «εμπορικού» τμήματος της λειτουργίας του Κέντρου όπως αυτό προδιαγράφεται παραπάνω. Πάντως, κάτι τέτοιο προϋποθέτει ρυθμίσεις που θα επιτρέπουν την παράλληλη χρήση του Κέντρου και από αθλητές και από ιδιώτες σκοπευτές. Η ύπαρξη σημαντικού αριθμού αθλητικών εγκαταστάσεων διευκολύνει, πάντως, κάτι τέτοιο, ενώ θα ήταν δυνατό να αξιοποιηθούν εφόσον υπάρξει ανάγκη και οι δυνατότητες που απορρέουν από την ύπαρξη αχρησιμοποίητου ΣΔ.

2.13. Γουδί - Ολυμπιακό Συγκρότημα

Οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Γουδί αφορούν το μοντέρνο πένταθλο (Ιππασία, Κολύμβηση, Δρόμος, Ξιφασκία, Σκοποβολή) και την Αντιπτερίση (Badminton), σε έκταση που ανήκει στο Επικουρικό Ταμείο Υπουργείου Εθνικής Αμύνης με εξαίρεση το χώρο του Κολυμβητηρίου που ανήκει στο Δήμο Αθηναίων. Η συνολική έκταση στην οποία αναπτύσσονται οι ολυμπιακές εγκαταστάσεις έχει εμβαδόν 370.000 μ², ενώ οι παρεμβάσεις αφορούν οικοπεδική έκταση 76.672 μ² και συνίστανται σε συντηρήσεις, αναβαθμίσεις και προσωρινές κατασκευές που αφορούν το Κολυμβητήριο και το Ιππικό Κέντρο.

Δεδομένου ότι η μεταολυμπιακή διαχείριση των εγκαταστάσεων στο Γουδί αποτελεί ευθύνη συγκεκριμένων φορέων, των σημερινών ιδιοκτητών των αντίστοιχων εκτάσεων, δεν επιχειρείται στο παρόν περαιτέρω διερεύνηση δυνατοτήτων χρήσης και εναλλακτικών φορέων. Για λόγους συγκρισιμότητας με τις άλλες εγκαταστάσεις που αναλύονται σε μεμονωμένη βάση, πάντως, παρατίθενται παρακάτω δύο πίνακες με ορισμένα βασικά μεγέθη.

Πίνακας 2.19 : Βασικά οικονομοτεχνικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ ²	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ ²	Κάλυψη μ ²	Οικόπεδο που παραμένει αδόμητο μ ²	Κόστος κατασκευής ανά μ ² κτιρίου (χιλ. €)	Χωρητικότητα θεατών (μόνιμες θέσεις)	Κόστος κατασκευής ανά θεατή (χιλ. €)	ΔΣ	Πραγματοποιούμενος ΔΣ	Συντηρητικό Θέσεις στάθμευσης
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Γουδί	Σύνολο κτιριακών (α+β)	24.257	76.672	8.460	9.080	67.592	2,9	8.554	2,8	0,30	0,110	
	α. Κέντρο Κολύμβησης	9.462	29.907	1.660	2.130	27.777	5,7	3.554	2,7	0,20	0,056	
	β. Ιππικό Κέντρο	14.795	46.765	6.800	6.950	39.815	2,2	5.000	3,0	0,36	0,145	
	Σύνολο Γουδί		370.000		9.080	360.920						

Πίνακας 2.20 : Βασικά οικονομοτεχνικά στοιχεία

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής			
		A. Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² κτιρίου (70€/μ ²)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ ²)	B. Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης
1		2	3	4	5=3+4
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Γουδί	Σύνολο κτιριακών (α+β)	4,8%	2,4%		
	α. Κέντρο Κολύμβησης	4,8%	1,2%		
	β. Ιππικό Κέντρο	4,8%	3,2%		
	Σύνολο Γουδί	4,8%	2,4%	7,4%	9,8%

Όπως φαίνεται, το κόστος λειτουργίας ως ποσοστό του κόστους κατασκευής αναμένεται να κινηθεί σε υψηλά επίπεδα για το σύνολο της έκτασης, αλλά πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι η διαμόρφωση του μεγέθους αυτού είναι

συνάρτηση του μικρού ύψους της αρχικής δαπάνης (η οποία με τη σειρά της οφείλεται στο χαρακτήρα των παρεμβάσεων, που συνίστανται σε βελτιώσεις και όχι σε νέες κατασκευές). Σε απόλυτα μεγέθη, το κόστος συντήρησης και λειτουργίας συγκριτικά δεν είναι μεγάλο για τις επιμέρους κτιριακές εγκαταστάσεις (Κολυμβητήριο κα Ιππικό Κέντρο), και σε κάθε περίπτωση θα καλύπτεται από τους αντίστοιχους φορείς, που και προολυμπιακά είχαν τη σχετική ευθύνη. Σε υψηλότερα επίπεδα κινείται το κόστος συντήρησης της συνολικής έκτασης, επειδή συμπεριλαμβάνει μεγάλους αδόμητους-πράσινους χώρους. Και στην περίπτωση αυτή, πάντως, ισχύει η παρατήρηση ότι η περιοχή στο Γουδί λειτουργούσε και προολυμπιακά υπό περίπου τις ίδιες συνθήκες διαμόρφωσης του κόστους λειτουργίας-συντήρησης και χρηματοδότησης.

2.14. Σύνοψη προτάσεων ανά Ολυμπιακή εγκατάσταση για το σύνολο των νέων εγκαταστάσεων

Στο προηγούμενο τμήμα έγινε λεπτομερειακή ανάλυση για επιλεγμένες μεμονωμένες Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (νέες). Ο παρακάτω πίνακας είναι πληρέστερος, και περιλαμβάνει προτάσεις για το σύνολο των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων (δηλ. περιλαμβάνει, πέρα από αυτές που έχουν αναλυθεί λεπτομερειακά στο προηγούμενο τμήμα, ορισμένες νέες αθλητικές εγκαταστάσεις που δεν έχουν αναλυθεί λεπτομερειακά, τις παλαιές αθλητικές εγκαταστάσεις που ανακαινίζονται, και μη αθλητικές εγκαταστάσεις). Η ποικιλομορφία των εγκαταστάσεων αυτών δεν επιτρέπει, πάντως, την τελείως ομοιογενή αντιμετώπισή τους, είτε λόγω έλλειψης στοιχείων είτε λόγω της

διαφορετικής φύσης τους. (Σημειώνεται ότι ο πίνακας παρατίθεται σε δύο τμήματα: το πρώτο περιλαμβάνει ορισμένα βασικά στοιχεία και εκτιμήσεις των πιθανών δαπανών λειτουργίας και εσόδων ανά εγκατάσταση, ενώ ο δεύτερος περιλαμβάνει την ανάλυση των προτάσεων).

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Πίνακας 2.21 : Βασικά στοιχεία και εκτιμήσεις των πιθανών δαπανών λειτουργίας και εσόδων ανά εγκατάσταση

Εγκατάσταση	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ2	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ2	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής				Πιθανά ίδια έσοδα ως % κόστους κατασκευής	Ισοζύγιο (έσοδα-κόστος λειτουργίας)	
				Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ2 κτιρίου (70€/μ2)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ2)	Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτιρίου και αδόμητης έκτασης		Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μειωμένου μέσου κόστους ανά μ2 κτιρίου ή αδόμητης έκτασης (ανάλογα με το είδος της εγκατάστασης)
	1	2	3	4	5	6	7=5+6	8	9	10
Νίκαια - Γυμναστήριο Άρσης Βαρών	38.306	44.175	24.453	4,8%	4,5%			2,7%	-2,1%	-1,8%
Γαλάτσι - Ολυμπιακό Γυμναστήριο	50.219	92.800	36.069	4,8%	5,0%			2,7%	-2,1%	-2,3%
Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης	69.016	79.363	35.887	4,8%	3,6%			2,7%	-2,1%	-0,9%
ΕΣΟΑΠ Φαληρικού Ορμου				4,8%	1,2%	1,5%	3,7%			
Φάληρο beachvolley και taekwondo				4,8%	2,2%			2,7%	-2,1%	0,5%
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού	Σύνολο			4,8%	3,7%	2,0%	5,7%			
	Καλαθοσφαίριση-Ξιφασκία	57.811	108.766	62.109	4,8%	7,5%			2,7%	-2,1%
	Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ	22.972	287.094	9.032	4,8%	2,8%	6,1%	8,9%		
	Ελληνικό - χόκεϊ - Μπιζμπίτ	96.787.079	314.000	23.401	4,8%					
Άγιος Κοσμάς -Κέντρο Ιστιοπλοΐας	106.286	382.608	8.946	4,8%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8% ως 5,0%		Το Κέντρο Ιστιοπλοΐας έχει εξαιρετικά σημαντικό μεταολυμπιακό δυναμικό χρήσης, αλλά υπάρχουν πολλά αστάθμητο για τον υπολογισμό του ισοζυγίου εσόδων/ εξόδων που μπορεί να φθάσει σε αξιόλογο καθαρό κέρδος ή να συνεπάγεται έλλειμμα
Μαρκόπουλο - Κέντρο Ιππασίας	Σύνολο	213.615	1.718.960	123.642	4,8%	4,1%	3,8%	7,9%		
	Νέος Ιππόδρομος Αθηνών (ΝΙΑ)	155.833	846.460	90.198	4,8%	4,1%	2,5%	6,6%		
	Ολυμπιακό Κέντρο Ιππασίας (ΟΙΚ)	57.782	872.500	33.444	4,8%	4,1%	7,2%	11,3%		
Μαρκόπουλο - Κέντρο Σκοποβολής	50.505	305.616	41.759	4,8%	5,0%	2,8%	7,8%			
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Γουδί	Σύνολο κτιριακών (α+β)	24.257	76.672	8.460	4,8%	2,4%				
	α. Κέντρο Κολύμβησης				4,8%	1,2%				
	β. Ιππικό Κέντρο				4,8%	3,2%				
	Σύνολο Γουδί	24.257	370.000	8.460	4,8%	2,4%	7,4%	9,8%		
ΣΕΦ	69.016	165.800	36.000	4,8%	3,7%	1,2%				
ΟΑΚΑ	Κέντρο αντισφαίρισης	31.184								
	Κέντρο Υγρού Στίβου	15.382								

Εγκατάσταση	Κόστος κατασκευής χιλ. €	Εμβαδόν οικοπέδου μ2	Πραγματοποιούμενη δόμηση μ2	Κόστος λειτουργίας ως % κόστους κατασκευής				Πιθανά ίδια έσοδα ως % κόστους κατασκευής	Ισοζύγιο (έσοδα-κόστος λειτουργίας)	
				Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ2 κτιρίου (70€/μ2)	Βάσει μέσου κόστους λειτουργίας ανά μ ² αδόμητης έκτασης (5€/μ2)	Σύνολο βάσει αθροίσματος κόστους λειτουργίας κτηρίου και αδόμητης έκτασης (7=5+6)		Βάσει μέσου όρου (μειωμένο κόστος λειτουργίας)	Βάσει μειωμένου μέσου κόστους ανά μ2 κτιρίου ή αδόμητης έκτασης (ανάλογα με το είδος της εγκατάστασης)
	1	2	3	4	5	6	7=5+6	8	9	10
Νέες εγκαταστάσεις (- Calatrava)	46.566	227.940	32.012	4,8%	4,8%	2,4%				
Παρεμβάσεις Calatrava	251.073	227.940	18.125			0,5%				
Νέες εγκαταστάσεις (+ Calatrava)	297.639	227.940	50.137	4,8%	1,2%	0,4%				
Υφιστάμενες εγκαταστάσεις	232.340	726.159	159.724	4,8%	4,8%	1,6%				
Σύνολο	529.979	954.099	209.861	4,8%	2,8%	0,9%				
Καυτατζόγλειο - Θεσ_νίκη	45.889	110.658	21.236	4,8%	3,2%	1,2%	4,4%	1,8%	-3,0%	-2,6%
Παμπελοποννησιακό - Πάτρα	31.164	152.019	36.551	4,8%	8,2%	2,4%	10,6%	1,8%	-3,0%	-8,8%
Πανθεσσαλικό - Βόλος	49.843	125.535	25.756	4,8%	3,6%	1,3%	4,9%	1,8%	-3,0%	-3,1%
Παγκρήτιο - Ηράκλειο	48.631	184.000	62.134	4,8%	8,9%	1,9%	10,8%	1,8%	-3,0%	-9,0%
Σχοινιάς - Κωπηλατοδρόμιο	53.964	2.001.997	7.937	4,8%	1,0%	18,5%	19,6%			
Διεθνές Κέντρο Ραδιοηλεκτρονικής (IBC)	133.531	63.127	58.000	4,8%						
Βασικό Κέντρο Γραπτού Τύπου (MPC)	50.622	14.329	28.660	4,8%						

Πίνακας 2.22 : Ανάλυση προτάσεων

Εγκατάσταση	Συνοπτική αξιολόγηση	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης με υφιστάμενο καθεστώς (πέρα από τις κυρίως αθλητικές)		Προτεινόμενα νέα μέτρα για τη βελτίωση των περιθωρίων μεταολυμπιακής αξιοποίησης					Μοντέλο διαχείρισης				
		Πρόσθετες αθλητικές	Εμπορικές	Αύξηση θέσεων στάθμευσης	Τεχνικές βελτιώσεις σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις στο πλαίσιο των υφιστάμενων όρων δόμησης	Θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης	Προσθήκη χρήσεων γης στις επιτρεπόμενες	Δημόσιος φορέας (βελτιωμένο)	Μικτό με πλειοψηφία του δημοσίου	Μεικτό σχήμα με πλειοψηφία ιδιωτών	Παράχωρηση εκμετάλλησης σε ιδιωτικό φορέα	Πώληση σε ιδιωτικό φορέα
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Νίκαια - Γυμναστήριο Άρσης Βαρών	Με βάση τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων και εσόδων είναι αρνητικό. Υπάρχει δυνατότητα (με βάση τα προτεινόμενα μέτρα) μείωσης του ελλείμματος αλλά όχι κερδοφορίας	Περιορισμένες	Περιορισμένες	Αναγκαία σημαντική		Εξάντληση των υπάρχοντων μικρών περιθωρίων	Αύξηση ΣΔ	Μη αθλητικές χρήσεις	A	A	B		
Γαλάτσι - Ολυμπιακό Γυμναστήριο	Με βάση τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων και εσόδων είναι αρνητικό. Υπάρχει δυνατότητα (με βάση τα προτεινόμενα μέτρα) μείωσης του ελλείμματος μέχρι και ύπαρξης μικρού κέρδους (αν υπολογιστεί μόνο το κόστος λειτουργίας, αλλά όχι και απόσβεσης)	Σημαντικές (μπάσκετ, βόλεϊ...)	Σημαντικές (πολιτιστικές δραστηριότητες, συνέδρια, εκθέσεις)	Αναγκαία σημαντική	Μικρές βελτιώσεις	Εξάντληση των υπάρχοντων σημαντικών περιθωρίων, με αθλητικές και μη εμπορικές χρήσεις	Όχι	Καταστήματα	A-	A	B	B	
Άνω Λιόσια - Σπίτι Πάλης	Με βάση τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων και εσόδων είναι αρνητικό. Υπάρχει δυνατότητα (με βάση τα προτεινόμενα μέτρα) μείωσης του ελλείμματος μέχρι και ύπαρξης μικρού κέρδους (αν υπολογιστεί μόνο το κόστος λειτουργίας, αλλά όχι και απόσβεσης)	Σημαντικές (μπάσκετ, βόλεϊ...)	Σημαντικές (πολιτιστικές δραστηριότητες, συνέδρια, εκθέσεις) αν αναπλασθεί η γύρω περιοχή	Σκόπιμη, με δυνατότητες σημαντικής αύξησης	Σημαντικές βελτιώσεις	Εξάντληση των υπάρχοντων σημαντικών περιθωρίων, με αθλητικές και μη εμπορικές χρήσεις	Όχι	Μη αθλητικές χρήσεις	A-	A	B	B	
Φάληρο beachvolley και taekwondo	Με βάση τις γενικές εκτιμήσεις το ισοζύγιο εξόδων και εσόδων είναι αρνητικό, αλλά η περιοχή έχει πολύ σημαντικό δυναμικό, με περιθώρια ισοσκέλισης του ισοζυγίου εσόδων-εξόδων και ενδεχομένως μικρού κέρδους. Οι προτεινόμενες αλλαγές όρων δόμησης και επιτρεπόμενων χρήσεων μάλλον προϋποθέτουν συνολικό ανασχεδιασμό της περιοχής του ΕΣΟΑΠ Φαλήρου	Δεν υπάρχει βασική προβλεπόμενη χρήση, υπάρχει δυνατότητα διαφόρων αθλητικών δραστηριοτήτων (μπάσκετ,	Σημαντικές (πολιτιστικές δραστηριότητες, συνέδρια, εκθέσεις)	Αναγκαία αλλά εύκολα πραγματοποιήσιμη		Εξάντληση των υπάρχοντων πολύ μικρών περιθωρίων	Αύξηση ΣΔ	Μη αθλητικές χρήσεις	A-	A	A	B	B

Εγκατάσταση	Συνοπτική αξιολόγηση	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης με υφιστάμενο καθεστώς (πέρα από τις κυρίως αθλητικές)		Προτεινόμενα νέα μέτρα για τη βελτίωση των περιθωρίων μεταολυμπιακής αξιοποίησης					Μοντέλο διαχείρισης				
		Πρόσθετες αθλητικές	Εμπορικές	Αύξηση θέσεων στάθμευσης	Τεχνικές βελτιώσεις σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις στο πλαίσιο των υφιστάμενων όρων δόμησης	Θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης	Προσθήκη χρήσεων στις επιτρεπόμενες	Δημόσιος φορέας (βελτιωμένο)	Μικτό με πλειοψηφία του δημοσίου	Μεικτό σχήμα με πλειοψηφία ιδιωτών	Παράχωρηση εκμετάλλησης σε ιδιωτικό φορέα	Πώληση σε ιδιωτικό φορέα
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		βόλει...)											
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού	Καλαθοσφαίριση-Ξιφασκία	Το κόστος λειτουργίας είναι με σχετικούς όρους (% του κόστους κατασκευής) υψηλό αλλά με απόλυτους όρους αυτό δεν ισχύει (οφείλεται στο ότι η κατασκευή ήταν κυρίως ανακαίνιση, και ως εκ τούτου είχε μειωμένο κόστος). Η εγκατάσταση έχει πολύ σημαντικό δυναμικό και εκτιμάται ότι στην πράξη μπορεί να μειωθεί σημαντικά το έλλειμμα λειτουργίας της, ίσως μέχρι μηδενισμού, με τη χρήση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων	Δεν υπάρχει βασική προβλεπόμενη χρήση, υπάρχει δυνατότητα διαφόρων αθλητικών δραστηριοτήτων (μπάσκετ, βόλει, ξιφασκία...)	Δυνατότητα πολλαπλών χρήσεων στο ένα από τα δύο υπόστεγα (μάλλον επιτρέπουν αναψυχή και πολιτιστικές χρήσεις).		Εξάντληση υπαρχόντων περιθωρίων (8.500 μ2)	Αύξηση ΣΔ (σκόπιμη αλλά δύσκολη)	Εμπόριο γραφείο	A-	A	B	B	B
Ολυμπιακό Κέντρο Κανόε-Σλάλομ		Ο υπολογισμός του ισοζυγίου εσόδων-εξόδων είναι πολύ δύσκολος, λόγω ειδικών χαρακτηριστικών της εγκατάστασης. Ωστόσο, η εμπειρία από τη Βαρκελώνη και το Σίδνεϋ είναι ενθαρρυντική, γιατί μεταολυμπιακά οι αντίστοιχες εγκαταστάσεις απέφεραν έσοδα	Όχι	Μόνο υποστηρικτικές της αθλητικές χρήσεις (όχι αυτοτελείς)		Εξάντληση των υπαρχόντων μικρών περιθωρίων		Αναψυχή	A-	A	B (:)	B (:)	B (:)
Ελληνικό - χόκεϊ - Μπέιζμπωλ		Μετά τους ΟΑ θα αποξηλωθούν οι εγκαταστάσεις πλην του αγωνιστικού χώρου και μιας κερκίδας του ενός γηπέδου χόκεϊ (7.080 μ2). Από την παράγραφο 49 της ΚΥΑ περιβαλλοντικών όρων διαφαίνεται όμως η δυνατότητα να παραμείνουν κάποιες επιπλέον εγκαταστάσεις εφ' όσον εντάσσονται στο σχεδιασμό του Μητροπολιτικού Πάρκου.				Εξάντληση μεγάλων περιθωρίων (47.000 μ2 μέγιστο)							
Άγιος Κοσμάς - Κέντρο Ιστιοπλοΐας		Το Κέντρο Ιστιοπλοΐας έχει κατ' αρχήν πολύ σημαντικό δυναμικό μεταολυμπιακής χρήσης, αλλά υπάρχουν πολλά αστάθμητο για τον υπολογισμό του ισοζυγίου εσόδων/εξόδων που ανάλογα με την περίπτωση μπορεί να οδηγήσει σε αξιολογικό καθαρό κέρδος ή να συνεπάγεται έλλειμμα	Συμπληρωματικές Ιστιοπλοΐας	Ευρείες	Μεγιστοποίηση του ποσοστού του λιμενικού χώρου που θα χρησιμοποιηθεί ως μαρίνα	Εξάντληση των σημαντικών περιθωρίων (+28.000 μ2)				A-	A	B	

Εγκατάσταση		Συνοπτική αξιολόγηση	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης με υφιστάμενο καθεστώς (πέρα από τις κυρίως αθλητικές)		Προτεινόμενα νέα μέτρα για τη βελτίωση των περιθωρίων μεταολυμπιακής αξιοποίησης				Μοντέλο διαχείρισης					
			Πρόσθετες αθλητικές	Εμπορικές	Αύξηση θέσεων στάθμευσης	Τεχνικές βελτιώσεις σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις στο πλαίσιο των υφιστάμενων όρων δόμησης	Θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης	Προσθήκη χρήσεων στις επιτρεπόμενες	Δημόσιος φορέας (βελτιωμένο)	Μεικτό με πλειοψηφία του δημοσίου	Μεικτό σχήμα με πλειοψηφία ιδιωτών	Παράχωρηση εκμετάλλησης σε ιδιωτικό φορέα	Πώληση σε ιδιωτικό φορέα
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Μαρκόπουλο - Κέντρο Ιππασίας	Νέος Ιππόδρομος Αθηνών (ΝΙΑ)	Αυτοτελής λειτουργία: Δυνατότητα κερδοφορίας		Ιππικό μουσείο, σχολή Ιππασίας και 2 αναψυκτήρια			Εξάντληση σημαντικών περιθωρίων (+14.000 μ2)		Εμπορικές (αναψυχή, τουρισμός...)	A	B	B		
	Ολυμπιακό Κέντρο Ιππασίας (ΟΙΚ)	Κοινή λειτουργία με Νέο Ιππόδρομο Αθηνών (ΝΙΑ)										B	B	B
Μαρκόπουλο - Κέντρο Σκοποβολής		Υπάρχουν δυνατότητες ιδίων εσόδων αλλά όχι πολύ σημαντικές και δύσκολα μπορούν να υπερκαλύψουν το κόστος λειτουργίας			Διατήρηση προσωρινών, σκοπιμότητα προσαύξησης		Εξάντληση σημαντικών περιθωρίων (από 19.000 ως 25.000 μ2)		Σκόπιμη αλλά μάλλον ανέφικτη από θεσμική άποψη	A	A			
Ολυμπιακές εγκαταστάσεις στο Γουδί		Δεδομένου ότι η μεταολυμπιακή διαχείριση των εγκαταστάσεων στο Γουδί αφορούν συγκεκριμένους φορείς, τους σημερινούς ιδιοκτήτες των αντίστοιχων εκτάσεων, δεν γίνεται συζήτηση δυνατοτήτων χρήσης και διερεύνηση εναλλακτικών φορέων												
Καυατζόγλειο – Θεσ_νίκη		Ο αναλυτικός υπολογισμός του κόστους λειτουργίας ως % του κόστους κατασκευής οδηγούν σε υπερτίμηση, επειδή δεν είναι γνωστό το συνολικό κόστος αλλά μόνο οι	Ποδόσφαιρο, στίβος		Σημαντική αύξηση		Εξάντληση περιθωρίων (ΣΔ +0,16)		Αναψυχή, εμπόριο	A	B			
Παμπελοποννησιακό - Πάτρα		δαπάνες της ανακαίνισης ενόψει των ΟΑ. Το σχετικό μέγεθος τίθεται, συνεπώς, ενδεικτικά. Μάλλον πιο κοντά στην πραγματικότητα θα είναι το γενικό μέσο κόστος λειτουργίας στο επίπεδο του 4,8% του κόστους κατασκευής. Σε κάθε περίπτωση, προκύπτει πάντως έλλειμμα στο ισοζύγιο εσόδων-εξόδων. Στην περίπτωση των ανοικτών γηπέδων, η δυνατότητα ισοσκελισμού μέσω εσόδων από συμπληρωματικές δραστηριότητες είναι	Ποδόσφαιρο, στίβος και άλλα αθλήματα (πάλη, άρση βαρών, γυμναστική...) και σε ανοικτές εγκαταστάσεις μπάσκετ, βόλεϊ		Σκόπιμη η αύξηση	Ολοκλήρωση διαδικασίας νομιμοποίησης	Εξάντληση περιθωρίων (ΣΔ +0,56)	Αναψυχή, εμπόριο	A	B				

Εγκατάσταση	Συνοπτική αξιολόγηση	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης με υφιστάμενο καθεστώς (πέρα από τις κυρίως αθλητικές)		Προτεινόμενα νέα μέτρα για τη βελτίωση των περιθωρίων μεταολυμπιακής αξιοποίησης					Μοντέλο διαχείρισης				
		Πρόσθετες αθλητικές	Εμπορικές	Αύξηση θέσεων στάθμευσης	Τεχνικές βελτιώσεις σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις στο πλαίσιο των υφιστάμενων όρων δόμησης	Θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης	Προσθήκη χρήσεων στις επιτρεπόμενες	Δημόσιος φορέας (βελτιωμένο)	Μεικτό με πλειοψηφία του δημοσίου	Μεικτό σχήμα με πλειοψηφία ιδιωτών	Παράχωρηση εκμετάλλευσής σε ιδιωτικό φορέα	Πώληση σε ιδιωτικό φορέα
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Πανθεσσαλικό - Βόλος	μικρή (σύμφωνα με την εμπειρία από το ΟΑΚΑ αλλά και γενικότερα από τα γήπεδα-στάδια στον ελληνικό χώρο) και ήδη το εκτιμηθέν πιθανό σύνολο εσόδων (1,8%) δεν πρέπει να θεωρηθεί δεδομένο. Αισθητή αύξηση των εσόδων θα μπορούσε να γίνει μόνο αν στα γήπεδα αυτά προστεθεί κτιριακός όγκος που θα στεγάσει εμπορικές χρήσεις (βλ. και τις σχετικές προτάσεις για τα γήπεδα των μεγάλων ομάδων στην Αθήνα, κατά τον τελευταίο	Ποδόσφαιρο, στίβος και άλλα αθλήματα (πάλη, άρση βαρών, γυμναστική...) και σε ανοικτές εγκαταστάσεις μπάσκετ, βόλεϊ		Σκόπιμη η αύξηση		Εξάντληση περιθωρίων (ΣΔ +0,09)	Αύξηση ΣΔ	Αναψυχή, εμπόριο	A	B			
Παγκρήτιο - Ηράκλειο	καιρό...). Από άποψη ΣΔ και τα τέσσερα στάδια έχουν σχετικό περιθώριο, που κυμαίνεται από 0,06 (Παγκρήτιο) σε 0,56 (Παμπελοποννησιακό). Ωστόσο, η ρεαλιστικότητα ενός τέτοιου σεναρίου μπορεί να εκτιμηθεί μόνο σε μεμονωμένη βάση, συναρτήσει όλων των θεσμικών δεδομένων (κυρίως των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στη συγκεκριμένη θέση και στην ευρύτερη περιοχή) και της εμπορικής ελκυστικότητας κάθε θέσης. Συμπερασματικά, υπό τα σημερινά δεδομένα η βασική προοπτική είναι η διατήρηση των σταδίων υπό δημόσια ιδιοκτησία, προφανώς με βελτίωση του μοντέλου διαχείρισης. Σε περίπτωση προσθήκης νέων χώρων και δραστηριοτήτων, ωστόσο, κατά περίπτωση υπάρχουν περιθώρια μεικτών σχημάτων δημοσίου με ιδιώτες.	Ποδόσφαιρο, στίβος και άλλα αθλήματα (άρση βαρών, πυγμαχία, γυμναστική...) και σε ανοικτές εγκαταστάσεις κωπηλασία, κολύμβηση)	Αίθουσα πολλαπλών χρήσεων			Εξάντληση περιθωρίων (ΣΔ +0,06)	Αύξηση ΣΔ	Αναψυχή, εμπόριο	A	B			
Σχοινιάς - Κωπηλατοδρόμιο	Η περιοχή του Σχοινιάς έχει ειδικό καθεστώς (προστασία, φορέας διαχείρισης) βάσει των οποίων οριοθετούνται με συγκεκριμένο τρόπο οι μεταολυμπιακές προοπτικές, και το θέμα δεν εξετάζεται εδώ περαιτέρω.												
Διεθνές Κέντρο Ραδιοηλεκτρονικής (IBC)	Το κτίριο θα μπορούσε, από άποψη κτιριολογικών χαρακτηριστικών και πολεοδομικής θέσης, να στεγάσει διάφορες εμπορικές δραστηριότητες, και έχει τη δυνατότητα να είναι 100% κερδοφόρο και να ιδιωτικοποιηθεί πλήρως. Σημειώνεται ωστόσο ότι αν λειτουργήσει ανεξάρτητα από το υπόλοιπο ΟΑΚΑ (του οποίου σήμερα αποτελεί τμήμα) θα πρέπει να γίνει		Η ολυμπιακή χρήση είναι αυτή του κέντρου ραδιοηλεκτρονικής, δηλ. με πολεοδομικούς όρους χρήση						A-	A-	A	A	A

Εγκατάσταση	Συνοπτική αξιολόγηση	Επιτρεπόμενες χρήσεις γης με υφιστάμενο καθεστώς (πέρα από τις κυρίως αθλητικές)		Προτεινόμενα νέα μέτρα για τη βελτίωση των περιθωρίων μεταολυμπιακής αξιοποίησης					Μοντέλο διαχείρισης				
		Πρόσθετες αθλητικές	Εμπορικές	Αύξηση θέσεων στάθμευσης	Τεχνικές βελτιώσεις σε υφιστάμενες εγκαταστάσεις	Νέες κτιριακές εγκαταστάσεις στο πλαίσιο των υφιστάμενων όρων δόμησης	Θέσπιση ευνοϊκών όρων δόμησης	Προσθήκη χρήσεων επιτρεπόμενες	Δημόσιος φορέας (βελτιωμένο)	Μικτό με πλειοψηφία του δημοσίου	Μικτό σχήμα με πλειοψηφία ιδιωτών	Παράχωρηση εκμετάλλευσής σε ιδιωτικό φορέα	Πώληση σε ιδιωτικό φορέα
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	ρύθμιση σχετικά με το ΣΔ, δεδομένου ότι πραγματοποιούμενος ΣΔ με επίπεδο αναφοράς το θεωρούμενο ως "οικόπεδο" του IBC φθάνει το 1,7 ενώ ο ΣΔ για την περιοχή του ΟΑΚΑ είναι μόνο 0,4.		γραφείων. Ως τμήμα του ΟΑΚΑ καλύπτεται, επιπλέον, από το χαρακτηρισμό του τελευταίου ως "Υπερτοπικού πόλου συνδυασμένων λειτουργιών αθλητισμού, τουρισμού – αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού".										
Βασικό Κέντρο Γραπτού Τύπου (MPC)	Το κτήριο θα μπορούσε, από άποψη κτιριολογικών χαρακτηριστικών και πολεοδομικής θέσης, να στεγάσει διάφορες εμπορικές δραστηριότητες, και έχει τη δυνατότητα να είναι 100% κερδοφόρο και ιδιωτικοποιηθεί πλήρως. Σημειώνεται βέβαια η πρόβλεψη για χρήση του από τη ΓΓΑ, και συνεπώς οι εκτιμήσεις για το μοντέλο διαχείρισης πλην της περίπτωσης δημόσιου φορέα αφορούν το ενδεχόμενο μερικής ή πλήρους χρήσης του κτηρίου και για άλλες χρήσεις. Σημειώνεται επίσης η ύπαρξης σημαντικού μη υλοποιημένου ΣΔ που θεωρητικά θα μπορούσε να εξαντληθεί.	Η βασική χρήση δεν είναι αθλητική	Η ολυμπιακή χρήση είναι αυτή του κέντρου γραπτού τύπου, δηλ. με πολεοδομικούς όρους χρήση γραφείων. Μεταολυμπιακά, προβλέπεται και η χρήση για εξυπηρέτηση της ΓΓΑ	Αναγκαία		Εξάντληση περιθωρίων ΣΔ (+0,1)			A	A	A	A	A

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3^ο Η ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΘΗΝΑ ΕΝΑΣ ΣΥΓΧΡΟΝΟΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΣ

3.1. Η μεταολυμπιακή ανάπτυξη της Μητροπολιτικής Αθήνας

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 στην Αθήνα, ήταν μια κορυφαία στιγμή στη σύγχρονη ιστορία της Ελλάδας.

Ως χώρα, ως κοινωνία και ως πολίτες αποδείξαμε στους εαυτούς μας, αλλά και στην διεθνή κοινότητα, ότι είμαστε σε θέση να σχεδιάσουμε, να κατασκευάσουμε και να διαχειριστούμε έργα πνοής και μεγάλης κλίμακας.

Σήμερα καλούμαστε να δούμε, να μελετήσουμε, να συζητήσουμε, να συμφωνήσουμε και να σχεδιάσουμε την αξιοποίηση της μεγάλης εθνικής περιουσίας που άφησαν πίσω τους οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

Το κεφάλαιο αυτό που εισπράξαμε από τους Ολυμπιακούς Αγώνες, καλούμαστε να το επενδύσουμε στο μέλλον της χώρας και των πολιτών της. Η αξιοποίηση αυτού του κεφαλαίου είναι υπόθεση όλων μας.

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες ήταν μεγάλη αφορμή, προκειμένου να αντιμετωπίσουμε εκκρεμότητες του παρελθόντος, όπως τα μεγάλα έργα υποδομής και την αναβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων του Λεκανοπεδίου.

Η Αθήνα, το Λεκανοπέδιο Αττικής, σήμερα βρίσκονται μπροστά σε μεγάλες ευκαιρίες και προκλήσεις. Καλούνται να αξιοποιήσουν τα μεγάλα έργα

υποδομής και τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις προς όφελος του κοινωνικού συνόλου της οικονομίας της χώρας.

Το Μητροπολιτικό συγκρότημα της πρωτεύουσας, αξιοποιώντας σωστά τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, μπορεί να γίνει πολιτιστικός και επιχειρηματικός προορισμός. Καλείται να ακολουθήσει το δρόμο που χάραξαν μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες βρέθηκαν αντιμέτωπες με τις ίδιες ανάγκες και απαιτήσεις.

Μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες εκσυγχρόνισαν την εικόνας τους και αναβάθμισαν παλιές υποδομές τους, δημιουργώντας το μεταβιομηχανικό περιβάλλον. Έγιναν μοντέρνοι τουριστικοί και επιχειρηματικοί προορισμοί, μετατοπίζοντας το κέντρο βάρους των δραστηριοτήτων τους σε αυτούς τομείς.

Αρκεί να θυμηθούμε:

- Το θαλάσσιο μέτωπο της Βαρκελώνης.
- Τις παλιές εγκαταστάσεις του Σηκουάνα στο Παρίσι.
- Τις λιμενικές εγκαταστάσεις του Τάμεση στο Λονδίνο.
- Το παλιό λιμάνι του Μπιλμπάο.

Οι παραπάνω χώροι αναπλάστηκαν, η εικόνα των πόλεων άλλαξε. Δημιουργήθηκαν σύγχρονες υποδομές, συνεδριακού, εκθεσιακού, επιχειρησιακού τουρισμού και χώροι για τον ελεύθερο χρόνο των κατοίκων: πάρκα πρασίνου, θεματικά πάρκα, εμπορικά κέντρα, κινηματογράφοι, παιδότοποι, Μουσεία, χώροι ανάπτυξης/ συνάντησης της νεολαίας.

Η βελτίωση των συγκοινωνιακών κυρίως υποδομών και η πληθώρα των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων και Έργων που απέκτησε η Αθήνα, λόγω των Ολυμπιακών Αγώνων, μπορούν να αποτελέσουν σίγουρα το εφαλτήριο για περαιτέρω ανάπτυξη. Το δυναμικό αυτό είναι ικανό, από άποψη μεγέθους(critical mass), να τροφοδοτήσει την ανάπτυξη αυτή. Είναι επίσης καθοριστικό του είδους της ταυτότητας που θα προκύψει, μετά την αξιοποίηση του.

Η αιτούμενη αυτή αξιοποίηση θα πρέπει να εξυπηρετήσει τους εξής βασικούς στόχους:

- Δημοσιονομική απαλλαγή από το κόστος συντήρησης και λειτουργίας των εγκαταστάσεων.
- Αναβάθμιση των περιοχών, όπου έχουν αναπτυχθεί Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις.
- Εξασφάλιση αυτοχρηματοδότησης για την κατασκευή χώρων κοινωφελούς ενδιαφέροντος, όπως χώροι πρασίνου και αναψυχής.
- Δημιουργία επιχειρηματικών στον ιδιωτικό τομέα, στο πλαίσιο συμπράξεων με το Δημόσιο για την διαχείριση και ανάπτυξη των Ολυμπιακών εγκαταστάσεων.
- Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Λεκανοπεδίου.
- Στέγαση Δημόσιων Υπηρεσιών σε σύγχρονες υποδομές με σκοπό την αναβάθμιση της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών στον πολίτη.
- Δημιουργία υποδομών που θα συμβάλουν στην περαιτέρω ανάπτυξη της Αττικής.

Επομένως, θα πρέπει η αξιοποίηση όλων αυτών των υποδομών να γίνει με στόχο την δημιουργία της μετα-ολυμπιακής οικονομίας και αισθητικής που θα καθορίσει το ζητούμενο Μοντέλο Ανάπτυξης για το Λεκανοπέδιο Αττικής, με ισχυρό σημείο βέβαια, τα μεγάλα μεγέθη των εγκαταστάσεων, τα οποία επιτρέπουν, υπό προϋποθέσεις, την προσέλκυση επενδύσεων μεγάλης και καθοριστικής κλίμακας.

Είναι επομένως σαφές, λόγω του μεγέθους των εγκαταστάσεων αυτών και των υποδομών-ειδικότερα των συγκοινωνιακών-που έχουν ολοκληρωθεί, ότι απαιτείται η ανάπτυξη ενιαίας φιλοσοφίας πολιτικής διαχείρισης της δημόσιας παρουσίας στην Αττική, που θα υπακούει σε κανόνες Μητροπολιτικής ταυτότητας και μεγέθους.

Ο Μετά-ολυμπιακός αυτός σχεδιασμός Πολεοδομικής /Οικονομικής ανάπτυξης της Αττικής απαιτεί σημαντικές κινήσεις στους τομείς της στρατηγικής, της επικοινωνίας αλλά και της κινητοποίησης του διεθνούς επενδυτικού ενδιαφέροντος. Υπενθυμίζεται ότι μεγάλες πόλεις της Ευρώπης εμφάνισαν ανάλογες αναπλάσεις - αναπτυξιακές προσπάθειες σε σημαντικές εκθέσεις Real-Estate , αφού έλαβαν σοβαρά υπ'οψιν τις απόψεις ισχυρών επενδυτικών ομίλων και προσαρμόσαν τους σχεδιασμούς τους ανάλογα.

Πρέπει , λοιπόν να προσδιοριστεί ο στόχος αυτής της ανάπτυξης. Και ο στόχος πρέπει να είναι :

Η ανάδειξη της Αθήνας σε μία σύγχρονη Μητρόπολη - προορισμό.

Για την επίτευξή αυτού του στόχου θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί η ταυτότητα της Αθήνας στη μητροπολιτική πλέον διάσταση ως μία:

Παγκόσμια Τουριστική – Πολιτιστική και Επιχειρηματική Μητρόπολη.

Η Αθήνα πρέπει να αντιμετωπιστεί ως μια:

Ανοιχτή πόλη ενεργού πολεοδομικού εργαστηρίου μετα-ολυμπιακής ανάπτυξης με χρονικό ορίζοντα εφαρμογής - υλοποίησης του σχεδιασμού αυτού, τουλάχιστον μέχρι το 2010.

Ο Μητροπολιτικός Αναπτυξιακός Σχεδιασμός θα πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε, με βάση της κατευθυντήριες συνιστώσες που εκτέθηκαν ανωτέρω να προσελκύσουν :

1. Τουρισμό Υψηλής Στάθμης όπως

- Τουρισμό Ιστορίας - Πολιτισμού.
- Τουρισμό Τέλεσης Αθλητικών Γεγονότων παγκόσμιας εμβέλειας.
- Αθλητικό Τουρισμό, λόγω διάθεσης των εγκαταστάσεων ως προπονητικά κέντρα τελευταίας γενιάς.
- Ολυμπιακό Τουρισμό, λόγω της ιδιαίτερης επιθυμίας πολλών τουριστών να επισκεφτούν τις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις.
- Συνεδριακό Τουρισμό.
- Θαλάσσιο Τουρισμό.
- Εκθεσιακό Τουρισμό.

2. Επιχειρηματική δραστηριότητα όπως :

- Επενδυτικό ενδιαφέρον αναβάθμισης υποβαθμισμένων περιοχών ή και αναξιοποίητων περιοχών που έγιναν επενδυτικά "ελκυστικές", λόγω της βελτίωσης των υποδομών τους.
- Επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα των υπηρεσιών.
- Επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα του τουρισμού.
- Επενδυτικό ενδιαφέρον στον τομέα της βιομηχανίας του ελεύθερου χρόνου.
- Επενδυτικό ενδιαφέρον για την ανάπτυξη - αξιοποίηση αστικών περιοχών που έχουν "ωριμάσει" αναπτυξιακά λόγω των "Εργων.
- Επενδυτικό ενδιαφέρον για τη μετα - ολυμπιακή αξιοποίηση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων ή Συγκροτημάτων.

3.2. Κέντρα Υπέρ - Τοπικής Αναπτυξιακής Δυναμικής και Εμβέλειας

3.2.1. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΟΑΚΑ

Το Ολυμπιακό Συγκρότημα ΟΑΚΑ μετά την αισθητική αναβάθμιση του για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 από το γνωστό αρχιτέκτονα Santiago Calatrana, έχει αποκτήσει διεθνή αίγλη, όσον αφορά στις αρχιτεκτονικές παρεμβάσεις και στην ποιότητα των εγκαταστάσεων του, ενώ η εμπειρία του επισκέπτη στο χώρο, είναι μοναδική.

Το Ολυμπιακό Συγκρότημα θα πρέπει μετα - ολυμπιακά να αναδειχθεί σε Παγκόσμιο Αθλητικό "Τέμενος" - "Μέκκα" του σύγχρονου αθλητισμού, όπου ο καθοριστικός αναπτυξιακός πόλος, θα προσελκύσει το διεθνές ενδιαφέρον αθλητικών γεγονότων, παραγόντων και επισκεπτών.

Προς αυτή την κατεύθυνση, θα πρέπει η φήμη του Συγκροτήματος να ενισχυθεί με την προσέλκυση της ΔΟΕ και της IAAF για εγκατάσταση στο χώρο. Επίσης, η εγκατάσταση εκεί Μουσείου Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και Μουσείου Παγκόσμιου Κλασικού Αθλητισμού (IAAF) είναι προτάσεις προς τη σωστή κατεύθυνση.

Η ανάδειξη του Συγκροτήματος σε επισκέψιμο ανοικτό χώρο με την δημιουργία "Ολυμπιακής Διαδρομής " , όπως προγραμματίζεται, και η τέλεση υπαίθριων εκδηλώσεων σε τακτά χρονικά διαστήματα, θα του προσδώσουν ζωντάνια σε ημερήσια βάση.

Επίσης η ανάδειξη του χώρου σε παγκόσμιο προπονητικό κέντρο, σε συνδυασμό με τη βελτίωση των υποδομών φιλοξενίας μέσα στο ΟΑΚΑ (κατασκευή ξενοδοχειακής μονάδας που θα αντικαταστήσει τους πεπαλαιωμένους ξενώνες) θα μπορούσε να προγραμματιστεί άμεσα. Η δυνατότητα λειτουργίας του ΟΑΚΑ ως προπονητικός χώρος θα ήταν έτσι εξασφαλισμένη τουλάχιστον για (9) μήνες το χρόνο, καθιστώντας το Συγκρότημα με το υψηλό επίπεδο των υποδομών και εγκαταστάσεων του , σημείο Παγκόσμιας Αναφοράς, όσον αφορά τα Προπονητικά Αθλητικά Πρότυπα.

Οι μεγάλες εγκαταστάσεις του Συγκροτήματος θα μπορούν εύκολα να φιλοξενήσουν, Παγκόσμια Αθλητικά Γεγονότα, όπως Παγκόσμια ή Πανευρωπαϊκά Πρωταθλήματα ή Τουρνουά Στίβου, Κολύμβησης, Μπάσκετ, Τένις, (π.χ. έναρξη και καθιέρωση Athens Open), Ποδηλασίας κλπ.

Επίκεντρο όλων των μετα-Ολυμπιακών Χρήσεων του Συγκροτήματος θα πρέπει να είναι τα αθλητικά γεγονότα ή παρεμφερείς χρήσεις αθλητικού ενδιαφέροντος (π.χ. Παγκόσμιο Συνέδριο Αθλητικών Συντακτών). Αυτό θα είχε ως αποτέλεσμα την ταυτοποίηση του χώρου, με αυτού του είδους τις χρήσεις.

Αυτονόητο είναι ότι την προώθηση των εκδηλώσεων αυτών θα πρέπει να την αναλάβει ένας φορέας διαχείρισης με μεγάλη εμπειρία στη διοργάνωση Αθλητικών Εκδηλώσεων και Δραστηριοτήτων.

Εκτός των αθλητικών αυτών χρήσεων που έχουν καθοριστεί για την λειτουργία όλου του Συγκροτήματος, υποστηρικτικές χρήσεις, όπως αυτές των ήπιων εμπορικών χρήσεων (π.χ. καταστημάτων, εστίασης κοινού, διοργάνωση εκθέσεων κ.ά.), θα μπορούσαν επίσης να προβλεφθούν.

Στο πλαίσιο της εύκολης πρόσβασης στο Συγκρότημα ΟΑΚΑ από το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας, η επέκταση του Μετρό προς τις πυκνοκατοικημένες περιοχές της πόλης (Κυψέλη, Άνω Κυψέλη, Γαλάτσι, Καλογρέζα) θα ήταν σημαντική. Θα έδινε την δυνατότητα εύκολης πρόσβασης στο Συγκρότημα, σε πολλούς κατοίκους του κέντρου της Αθήνας, ενώ θα έβγαζε από τη συγκοινωνιακή απομόνωση το Νέο Κλειστό Γυμναστήριο του Γαλασίου, γεγονός που θα επέφερε πολλαπλά οφέλη στους διαχειριστές του.

Η ανάδειξη του Ολυμπιακού Συγκροτήματος ΟΑΚΑ σε μείζονα αναπτυξιακό πόλο με τις προαναφερόμενες μετά-Ολυμπιακές Χρήσεις θα προσδώσει στην

περιοχή "Ολυμπιακή Αθλητική Ταυτότητα" παγκόσμιου βεληνεκούς με όλα τα συνεπαγόμενα οικονομικά και άλλα οφέλη, ενώ θα λειτουργήσει αναπτυξιακά και σε "ενισχυτική συνέργεια "με τον κυρίαρχο αναπτυξιακό πόλο του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας.

3.2.2. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΦΑΛΗΡΟΥ - ΙΠΠΟΔΡΟΜΟΣ

Το Ολυμπιακό Συγκρότημα του Φαλήρου θα πρέπει να αναδειχθεί σε υπερτοπικό πόλο προσέλκυσης επισκεπτών του Λεκανοπεδίου στο θαλάσσιο Μέτωπο της πόλης , που μέχρι πριν από λίγο καιρό ήταν για αυτούς, άπιαστο όνειρο.

Για να γίνει όμως αυτό και πριν δούμε τις επιμέρους προτεινόμενες χρήσεις για το Συγκρότημα του Φαλήρου θα πρέπει να πούμε ότι το έργο, όπως διαμορφώθηκε για τους Ολυμπιακούς Αγώνες, είναι ημιτελές. Η δεύτερη φάση του θα πρέπει να ολοκληρωθεί άμεσα με τη δημιουργία του αντιπλημμυρικού καναλιού στη θέση της υπάρχουσας παραλιακής λεωφόρου και της μεταφοράς της στη νέα θέση, επί της νησίδας που θα δημιουργηθεί.

Έτσι ένα σημαντικό κομμάτι του κτιριακού Μετώπου της πόλης θα βρει άμεσα διέξοδο στο θαλάσσιο Μέτωπο, ενώ θα προσφέρει στους κατοίκους της περιοχής εύκολες προσβάσεις, μέσω γεφυρών, στη θάλασσα, από την οποία είναι σήμερα αποκομμένοι.

Με την επίσπευσή της ολοκλήρωσης αυτού του έργου, η τελικώς διαμορφωμένη κατάσταση θα πρέπει να αναπτυχθεί με βάση τις κατευθύνσεις που έδινε για την περιοχή το αντίστοιχο ΕΣΟΑΠ.

Σε μια δεδομένη καλοκαιρινή ημέρα θα μπορούν να επισκέπτονται το χώρο θεατές για μια απογευματινή συναυλία, στο Γήπεδο Beach - Volley, θεατές μιας έκθεσης αυτοκινήτου ή ενός αγώνα Μπάσκετ, στο Κλειστό Γυμναστήριο, επισκέπτες στο Ενωδρείο, θα είναι σε εξέλιξη μια REGATTA για μικρές ηλικίες στο Φαληρικό Όρμο, με αφετηρία και τερματισμό τη μαρίνα. Και εδώ είναι αυτονόητο ότι την προώθηση των εκδηλώσεων αυτών θα πρέπει να αναλάβει ένας φορέας διαχείρισης με μεγάλη και διεθνή εμπειρία σε τέτοιου είδους διοργανώσεις.

Επομένως, είναι εμφανές ότι η ταυτότητα που θα αποκτήσει το Συγκρότημα του Φαλήρου είναι καθαρά ταυτότητα χώρου υπαίθριας παραθαλάσσιας αναψυχής. Γι' αυτό και θα πρέπει να ενισχυθούν με οποιαδήποτε τρόπο οι εκδηλώσεις που θα λαμβάνουν χώρα στο Συγκρότημα σε καθημερινή βάση, για την προσέλκυση επισκεπτών.

Σε αντιδιαστολή με την προτεινόμενη συνεδριακή χρήση του Κλειστού Γυμναστηρίου του Tae Kwon Do που μάλλον δεν θα είναι βιώσιμη, καθότι οι ξενοδόχοι τους οποίους και θα εξυπηρετεί, δεν θα είναι διατεθειμένοι να το χρηματοδοτήσουν και θα αποκτήσει έτσι δημόσιο επιχορηγούμενο χαρακτήρα, αντιπροτείνεται η χρήση κατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ιδιωτικά επενδυτικά σχήματα θα μπορούσαν να κατασκευαστούν πολυώροφες - υψηλών

προδιαγραφών κατοικίες (Luxury Waterfront Residential Towers) με απεριόριστη θέα, ιδιωτικά γυμναστήρια - spa και με εξασφαλισμένη π.χ. θέση σκάφους στη μαρίνα για τους ιδιοκτήτες αυτών των διαμερισμάτων υψηλών προδιαγραφών.

Η πρόταση αυτή θα είναι για το Φαληρικό Όρμο πολλαπλά ωφέλιμη. Θα προσδώσει στο Συγκρότημα, σε καθημερινή βάση, τον απαιτούμενο αριθμό χρηστών και θα εξασφαλίσει την μεταβίβαση μέρους του διαχειριστικού κόστους του Συγκροτήματος στους επενδυτές, χωρίς να αλλοιώνεται ο ανθρώπινος χαρακτήρας και η κλίμακα του θαλάσσιου Μετώπου από χρήσεις ξένες προς αυτό (π.χ. Συνεδριακά Κέντρα).

Ενισχυτική αναπτυξιακή δραστηριότητα, που θα επηρεάσει άμεσα το Ολυμπιακό Συγκρότημα Φαλήρου, θα αποτελέσουν και οι προτεινόμενες χρήσεις, για το χώρο του πρώην Ιππόδρομου, ο οποίος θα είναι εύκολα προσβάσιμος από την Εσπλανάδα (γέφυρα περιπάτου) που έχει ήδη κατασκευαστεί και συνδέει τις δύο περιοχές, οι οποίες θα πρέπει να αναπτυχθούν σε "συνέργεια" μεταξύ τους.

Στο χώρο αυτό φαίνεται ότι θα μπορούσε να προταθεί η κατασκευή ξενοδοχειακού συγκροτήματος υψηλών προδιαγραφών (π.χ. Four Seasons) με απεριόριστη θέα και εκτεταμένους συνεδριακούς χώρους, καθότι βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από το κέντρο της Αθήνας και τον άξονα της Συγγρού, όπου και τα πιο μεγάλα ξενοδοχεία της πρωτεύουσας. Στο Συγκρότημα θα μπορούσε να προβλεφθεί και χώρος πράσινου και υπαίθριας αναψυχής (π.χ.

γήπεδα GOLF για χρήση από τους συνέδρους) όπως και οι χώροι κοινόχρηστου αστικού πρασίνου υψηλής αισθητικής αξίας, ο οποίος και θα ενοποιείται με την υπάρχουσα Εσπλανάδα.

Άρα ο Συνεδριακός Τουρισμός είναι ταυτότητα που θα μπορούσε να επιλεγεί για το χώρο αυτό. Η άμεση πρόσβαση στο θαλάσσιο Μέτωπο θα ωφελούσε και τα δύο αναπτυξιακά Συγκροτήματα του Φαληρικού Όρμου και του Ιπποδρόμου.

3.2.3. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ

Το Ολυμπιακό Συγκρότημα Ελληνικού αποτελείται από το Ολυμπιακό Κέντρο Hockey , το Ολυμπιακό Κέντρο Baseball, τα Προπονητήρια Baseball, το Ολυμπιακό Κέντρο Softball, το κέντρο Κανόε- Καγιάκ -Σλάλομ, τα Κλειστά Γυμναστήρια Καλαθοσφαίρισης - Ξιφασκίας και από το κοινό περιβάλλοντα χώρο που συνδέει αυτά τα συγκροτήματα.

Το Ολυμπιακό Αθλητικό Συγκρότημα στο Ελληνικό έχει την ιδιαιτερότητα της άμεσης γειννίασης με το χώρο του Αεροδρομίου, όπου οι προτάσεις για την αξιοποίηση του βρίσκονται στο στάδιο των διαδικασιών ωρίμανσης μεταξύ κράτους, όμορων δήμων και επενδυτών για τις προτεινόμενες λύσεις.

Η ολοκληρωμένη αξιοποίηση του Ολυμπιακού Συγκροτήματος του Ελληνικού είναι εξαρτημένη από τη σχεδιαζόμενη αξιοποίηση της περιοχής του πρώην Αεροδρομίου. Έτσι λόγω αβεβαιότητας της αναπτυξιακής πρότασης που θα επιλεγεί τελικά, και μέχρι την απόφαση υλοποίησης της μιας ή της άλλης

πρότασης - παρέμβασης, δεν θα μπορούν να λειτουργήσουν σε πλήρη ανάπτυξη, από τυχόν επενδυτές διαχείρισης τους, τα επιμέρους κέντρα του Συγκροτήματος. Εξαιρέση αποτελεί το Κέντρο Κανόε - Καγιάκ- Σλάλομ που μπορεί να λειτουργήσει ανεξάρτητα, ως ένα Θεματικό Πάρκο αξιώσεων.

Διαφαίνεται έτσι η ανάγκη ενός Συνολικού Σχεδιασμού για την αξιοποίηση των υφιστάμενων Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων στο Ελληνικό, αλλά και για τις προτάσεις αξιοποίησης της περιοχής του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού.

Η πρόταση ήπιας οικιστικής εκμετάλλευσης μικρού μέρους της έκτασης της περιοχής του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού, κρίνεται απαραίτητη, με την προϋπόθεση ότι το υψηλό τίμημα παραχώρησης της θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τη δημιουργία αποθέματος, που θα χρηματοδοτήσει μέρος της κατασκευής και συντήρησης του Πάρκου αυτού.

Στην πρόταση εκμετάλλευσης θα μπορούσε επίσης να προστεθεί και η δυνατότητα κατασκευής μιας σύγχρονης Νοσοκομειακής Μονάδας για την εξυπηρέτηση των κατοίκων των Νότιων Προαστίων.

Έτσι φαίνεται ότι η ολοκλήρωση του Σχεδιασμού του Μητροπολιτικού Πάρκου είναι απαραίτητη για την πορεία του είδους της αξιοποίησης των εγκαταστάσεων του Ολυμπιακού Συγκροτήματος του Ελληνικού.

Η δημιουργία θεματικού Υδροπάρκου στο χώρο του Ολυμπιακού Κέντρου Κανόε-Καγιάκ- Σλάλομ σε συνδυασμό με την κατασκευή γηπέδου Golf, χώρων

εστίασης κοινού, εμπορικών καταστημάτων και η ανάπτυξη πολιτιστικών και αθλητικών εκδηλώσεων στις εγκαταστάσεις του Κλειστού Γυμναστηρίου Καλαθοσφαίρισης είναι προτάσεις προς τη σωστή κατεύθυνση.

Το Κλειστό Γυμναστήριο Ξιφασκίας θα μπορούσε, λόγω και της ευκολίας προσαρμογής του, να μετατραπεί σε εμπορικό πολυκατάστημα, καθότι έχει μεγάλη οπτική προβολή επί της Λεωφ. Ποσειδώνος με εύκολη πρόσβαση στους καταναλωτές, αφού όμως εξασφαλιστούν και οι ανάλογες αντισταθμιστικές προτάσεις, τις οποίες θα κατέθετε ο επιλεγόμενος επενδυτής, προς τους όμορους Δήμους.

Η πρόταση λειτουργίας πίστας μηχανοκίνητων σπορ στο χώρο των εγκαταστάσεων του Baseball, Softball, Hockey, αν και ευρηματική για την προσέλκυση επισκεπτών στους συγκεκριμένους χώρους, θα προσκρούσει σε προσφυγές των περιοίκων, λόγω της ηχορύπανσης και των επιπτώσεων της στο περιβάλλον.

Η αξιοποίηση των συγκεκριμένων εγκαταστάσεων είναι και η πλέον προβληματική, καθότι τα αθλήματα που φιλοξενούνται σ' αυτές δεν έχουν μεγάλη διεοδυτικότητα στο ελληνικό κοινό. Έτσι η δυνατότητα αξιοποίησης τους περιορίζεται σε χρήσεις και λειτουργίες ανάπτυξης των επί μέρους αυτών αθλημάτων από τις Ομοσπονδίες τους, καθώς και σε παράλληλη εκμετάλλευση τους για πολιτιστικές εκδηλώσεις, χώρους εστίασης κοινού, υπαίθριων εκθεσιακών χρήσεων και MULTIPLEX θερινών κινηματογράφων που θα

μπορούσαν να ενισχύσουν την προσέλευση του κοινού στον κοινό περιβάλλοντα χώρο του Συγκροτήματος.

Η γενικότερη στρατηγική ανάπτυξη του όλου Συγκροτήματος θα πρέπει να είναι τέτοια, ώστε κάθε υποσυγκρότημα να αποκτήσει τη δική του ιδιαίτερη αναπτυξιακή ταυτότητα που δεν θα επικαλύπτει και δεν θα ανταγωνίζεται παρακείμενες χρήσεις, εντός ή πλησίον αυτού. Θα αναπτυχθούν έτσι σαφείς και διακεκριμένες χρήσεις κάθε υποσυγκροτήματος που θα δρουν ενισχυτικά μεταξύ τους.

Λόγω των ιδιαιτεροτήτων που θα παρουσιαστούν στην υλοποίηση και εφαρμογή των προτεινόμενων αναπτυξιακών σχεδιασμών στο Ελληνικό, εξαιτίας της πληθώρας των εμπλεκόμενων μερών, θα πρέπει να ιδρυθεί κάποιος κοινά αποδεκτός Φορέας Διαχείρισης του εγχειρήματος, καθότι απαιτείται μεγάλη επικοινωνιακή προσπάθεια και σωστή πληροφόρηση και συμμετοχή των εμπλεκόμενων, για να αντιληφθούν και να υποστηρίξουν μια κοινώς αποδεκτή λύση αξιοποίησης του Μητροπολιτικού Πάρκου της Αθήνας, η οποία "θα απογειώσει" την περιοχή και θα συμβάλλει στην ανάπτυξη όμορων Δήμων αλλά και της πρωτεύουσας στο σύνολο της.

Η μετατροπή του πρώην Αεροδρομίου του Ελληνικού σε Μητροπολιτικό Πάρκο είναι μια πρόταση που κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση, καθότι η έλλειψη πράσινου στην πρωτεύουσα είναι απελπιστική.

Η κατάληξη του Τραμ μέσα στο χώρο του πάρκου ,όπως και του Μετρό από την πλευρά της Λεωφόρου Βουλιαγμένης, θα εξασφαλίσει την εύκολη ,άρα και τη μαζική προσέλευση επισκεπτών. Η ύπαρξη όμως ενός πάρκου πρασίνου δεν είναι από μόνη της ένας ισχυρός λόγος επίσκεψης, εάν δεν συνδυαστεί και με κάποιο προορισμό ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.

Ως προορισμός απόλυτης ένταξης στο περιβάλλον πρασίνου του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού είναι η δημιουργία ενός Βοτανικού κήπου και ενός Ζωολογικού κήπου που θα προσελκύσουν σε συνδυασμό με όλες τις άλλες ήπιες επεμβάσεις διαμόρφωσης του πάρκου, το ενδιαφέρον για μια επίσκεψη ολοήμερης διάρκειας που έλειπε από την Αθήνα εδώ και πολλά χρόνια.

Άλλες ήπιες χρήσεις που θα μπορούσαν να εξασφαλίσουν εισόδημα για την συντήρηση του Πάρκου είναι οι υπαίθριες εμπορικές χρήσεις, οι χώροι εστίασης του κοινού κ.λ.π. , αλλά και η δημιουργία γηπέδων golf για την προσελευση τουρισμού υψηλών αξιώσεων.

Εδώ θα πρέπει να σημειωθεί ως απαραίτητη, η διέξοδος του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού στη θάλασσα και η σύνδεση του ενδοτέρου χώρου του με το θαλάσσιο Μέτωπο, με υπογειοποίηση της Λεωφόρου Ποσειδώνος για ικανό μήκος της, ώστε να εξασφαλιστεί η επισκεψιμότητα του χώρου και από θαλάσσης και σύνδεση με αυτόν τον τρόπο του πάρκου, με τον Ιστιοπλοϊκό Όμιλο στον Άγιο Κοσμά και την παράκτια ζώνη αναψυχής από εκεί έως την Μαρίνα Ζέας εξασφαλίζοντας έτσι την λειτουργική και αναπτυξιακή ενοποίηση του παράκτιου μετώπου της πρωτεύουσας.

3.2.4. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΙΠΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΙ ΝΕΟΣ ΙΠΠΟΔΡΟΜΟΣ ΑΘΗΝΩΝ

Οι υπερσύγχρονες του Ολυμπιακού Ιππικού Κέντρου και του Νέου Ιπποδρόμου Αθηνών που έχουν κατασκευαστεί στην κορυφή του Λόφου στο Μαρκόπουλο, μπορούν με τη σωστή αξιοποίηση τους, να αποτελέσουν "πόλο έλξης" για τους κατοίκους του οικιστικού συγκροτήματος της Μεσογαίας, που αυξάνεται δραματικά τα τελευταία χρόνια.

Ο συνεχώς αυξανόμενος πληθυσμός της συγκεκριμένης περιοχής αποζητά εναλλακτικές "τοπικές" διεξόδους αναψυχής και θα πρέπει οι ανάγκες αυτές να ληφθούν υπόψη στο σχεδιασμό αξιοποίησης των εγκαταστάσεων αυτών.

Όσον αφορά στο Νέο Ιππόδρομο των Αθηνών, η προσέλκυση κοινού με αγωνιστικό ενδιαφέρον για τις Ιπποδρομίες -φίλλιποι -έχει δραστικά μειωθεί, καθότι η φυσική παρουσία δεν είναι πλέον απαραίτητη για την παρακολούθηση μιας κούρσας. Αυτό πλέον μπορεί να γίνει τηλεοπτικά και το στοίχημα να κατατεθεί ηλεκτρονικά, σε οποιαδήποτε σημείο της Ελλάδος.

Έτσι είναι προφανές ότι για να λειτουργήσει περισσότερο αποδοτικά η εγκατάσταση, θα πρέπει να "ανοίξει" στο ευρύ κοινό με την διοργάνωση αγώνων ευρείας εμβέλειας. Σε αυτό θα συμβάλει και η ένταξη του σε ευρωπαϊκά ή διεθνή Grand Prix ιπποδρομιών που θα προσελκύσουν άλογα και αναβάτες παγκόσμιας κλάσης, καθώς και η θέσπιση ενός αξιόλογου χρηματικού επάθλου.

Πέραν των ιπποδρομιακών αυτών εκδηλώσεων, προσέλκυση επισκεπτών θα μπορούσε να γίνει και με εκδηλώσεις υπαίθριας αναψυχής, σε συνδυασμό με τις Ιπποδρομίες της ημέρας.

Το Ιππικό Κέντρο, ως αθλητική εγκατάσταση υψηλών προδιαγραφών, θα μπορούσε να προσελκύσει με επιτυχία τη διεξαγωγή Πανευρωπαϊκών και Παγκόσμιων Πρωταθλημάτων Ιππασίας, καθότι είναι το πλέον σύγχρονο στο κόσμο.

Παράπλευρες χρήσεις, όπως αυτές της λειτουργίας Ιππικού Μουσείου, Σχολής Ιππασίας, Ψυχαγωγικής Ιππασίας, Σχολής Αναβατών και η υποστήριξη τους με τη λειτουργία εστιατορίων, καφενείων, καταστημάτων, καθώς επίσης και η διοργάνωση υπαίθριων εκθέσεων, δημοπρασιών, antique show, αλλά και η δημιουργία έκθεσης-πρατηρίου οινοπαραγωγών της περιοχής κ.λ.π. , θα ενισχύσουν την προσέλκυση κοινού που αναζητά εναλλακτικές διεόδους αναψυχής.

Η κατασκευή ξενοδοχείου και γηπέδων Golf είναι προτάσεις προς τη σωστή κατεύθυνση, γιατί θα προσελκύσουν στο Ιππικό Κέντρο εκτός από το τοπικό κοινό και τουρισμό υψηλής οικονομικής στάθμης που θα μπορούσε να προγραμματίσει τη διαμονή του σ' ένα περιβάλλον υψηλών ξενοδοχειακών ανέσεων σε συνδυασμό με την άμεση δυνατότητα αναψυχής του (παίζοντας Golf, κάνοντας Ιππασία ή πηγαίνοντας για ένα μπάνιο στη θάλασσα που είναι σε απόσταση αναπνοής από το Ιππικό Κέντρο).

Έτσι και το Συγκρότημα του Ιππικού Κέντρου και του Ιπποδρόμου αποκτά ιδιαίτερη αναπτυξιακή "ταυτότητα", που έχει να κάνει με την υπαίθρια ψυχαγωγία, με αθλήματα που δεν συνδυάζονται σε καμία άλλη εγκατάσταση στην Ελλάδα και μπορεί έτσι να μεταβληθεί σε χώρο αναψυχής, προορισμό των κατοίκων της Μεσογαίας και του ευρύτερου Λεκανοπεδίου της Αττικής.

3.2.5. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΩΠΗΛΑΤΟΔΡΟΜΙΟ ΣΧΟΙΝΙΑ

Ο Σχοινιάς αναβαθμίζεται σε πρότυπο οικολογικό πάρκο αυξημένης προστασίας, που θα μπορούσε εύκολα να αναπτύξει οίκο-τουρισμό εκπαιδευτικού χαρακτήρα σε σχέση με τη χλωρίδα και την πανίδα του τοπικού οικοσυστήματος, το οποίο θα πρέπει να αναπτυχθεί και να βελτιωθεί περαιτέρω για να προσελκύσει επισκέπτες με ειδικά ενδιαφέροντα όπως bird watching κ.λ.π.

Ο αθλητικός χαρακτήρας της εγκατάστασης θα πρέπει επίσης να ενισχυθεί και με ειδικά προγράμματα να προσελκύσει περισσότερους νέους στο άθλημα της κωπηλασίας.

Το Συγκρότημα, λόγω της χωροθέτησης του στην Ανατολική Αττική με τη βελτίωση της συγκοινωνιακής του υποδομής (αύξηση δρομολογίων, ειδικά οίκο-τουριστικά δρομολόγια ακόμη και από το κέντρο της Αθήνας),θα μπορέσει εύκολα να μεταβληθεί σε οικοπαιδότοπο της περιοχής της Ανατολικής Αττικής και της Μεσογαίας.

Έτσι με την "οικολογική ταυτότητα" που αποκτά η εγκατάσταση, τίθενται και τα θεμέλια του προσανατολισμού της μελλοντικής αναπτυξιακής πορείας του.

3.2.6. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ

Η κατασκευή του Ολυμπιακού Χωριού στην περιοχή των Θρακομακεδόνων και η διάθεση των διαμερισμάτων σε δικαιούχους εργαζόμενους, καθώς και η λειτουργία των σχολείων, της Πολυκλινικής και του Αθλητικού Κέντρου που είναι ενταγμένα στο Συγκρότημα, θα δημιουργήσουν μια μικρή νέα πόλη μέσα στην πόλη, με οργανωμένη δόμηση και μελετημένη ρυμοτομία. Επίσης η μετεγκατάσταση των Υπηρεσιών του ΙΓΜΕ και του Υπουργείου Εργασίας σε κτιριακές εγκαταστάσεις, θα προσελκύσει μεγάλο αριθμό αστικών μετοίκων, οι οποίοι θα αναζητούν καλύτερη ποιότητα ζωής.

Δορυφορικά του Συγκροτήματος και σύμφωνα με το σχετικό Νόμο, η ζώνη παραχώρησης είναι δυνατό να στεγάσει δραστηριότητες Εμπορικού, Πολεοδομικού και Διοικητικού Κέντρου, με την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων. Η μετεγκατάσταση των υπηρεσιών του Υπουργείου Εργασίας και του ΙΓΜΕ που έχουν προγραμματιστεί, συνάδουν απολύτως με τις προτεινόμενες χρήσεις. Η σύμπραξη της ΚΕΔ με ιδιώτες, θα μπορούσε να επεκταθεί και στη στέγαση απαραίτητων για την περιοχή δημοτικών καταστημάτων. Οι στοχευόμενες εμπορικές χρήσεις, απαραίτητες για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του Ολυμπιακού Χωριού και του γειτονικού πολεοδομικού ιστού, μπορούν να συνδυαστούν με χρήσεις ψυχαγωγικού χαρακτήρα και με την ανάπτυξη οργανωμένου τουρισμού επισκεπτών του

ορεινού όγκου της Πάρνηθας. Μικτές επίσης εμπορικές- δημοτικές χρήσεις, όπως π.χ. η δημιουργία μιας πρότυπης (ποιοτικά) Δημοτικής Αγοράς, θα εξυπηρετούσαν ουσιαστικά τις ανάγκες της ευρύτερης περιοχής.

Επομένως και ο ειδικός χαρακτήρας - "ταυτότητα" της περιοχής εξασφαλίζεται με την ανάδειξη του σε προορισμό, αλλά και μόνιμη εγκατάσταση μεγάλου αριθμού κατοίκων της Πρωτεύουσας σε ένα πρότυπο οικισμό- πόλη, σε συνδυασμό και με τα ευεργετικά οφέλη για την οικονομία και την υγεία που προκύπτουν από τη γειννίαση με τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας.

3.2.7. ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Η περίπτωση του Πειραιά χρήζει ιδιαίτερης προσοχής, καθότι πρόκειται για μια πόλη μέσα στη πόλη. Μια πόλη με τοπικά προβλήματα, αλλά και με τεράστιες δυνατότητες δυναμικής ανάπτυξης, εφ' όσον η "ταυτότητα" της επαναπροσδιοριστεί.

Για να επαναπροσδιοριστεί, όμως η ταυτότητα της πόλης θα πρέπει να αποκτήσει αναγνωρισιμότητα και να γίνει τόπος προορισμού με σαφή και διακεκριμένο αναπτυξιακό προσανατολισμό που προτείνεται για την ευρύτερη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, της οποίας είναι αναπόσπαστο και πολύτιμο στοιχείο, αλλά και θα ενισχύεται απ' αυτόν.

Ο Πειραιάς θα αντλήσει τη δύναμη για την ανάπτυξη του από τη θάλασσα και θα πρέπει να στραφεί προς αυτήν για να την πετύχει.

Η δημιουργία στον Πειραιά και ειδικότερα στην τέως βιομηχανική ζώνη Δραπετσώνας- Κερατσινίου - Περάματος, ενός Διεθνούς Ναυτιλιακού και Επιχειρηματικού Κέντρου (International Shipping and Business Center of Piraeus) με ταυτόχρονη δημιουργία ζώνης ειδικών οικονομικών προνομίων περιορισμένου χρόνου με τις απαιτούμενες πολεοδομικές ρυθμίσεις (ΕΣΟΑΠ, ΠΔ κ.λ.π.) για τις χρήσεις που θα επιλεγούν, αποτελεί την πλέον "θεαματική", αλλά και ουσιαστική αναπτυξιακή πρόταση. Η πρόταση αυτή θα δημιουργήσει ένα πολυδύναμο μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης του Πειραιά που θα χαρακτηρίσει εκ νέου την πόλη και την πολιτιστική και οικονομική της ταυτότητα, με εξασφαλισμένη την προσέλκυση επιχειρηματικού ενδιαφέροντος για την επιτυχία του αναπτυξιακού αυτού εγχειρήματος.

Εκτός όμως από τη δημιουργία του Διεθνούς Ναυτιλιακού και Επιχειρηματικού Κέντρου στον Πειραιά που θα καταστεί και η "ατμομηχανή" της ανάπτυξης του, άλλες περιοχές όπως αυτές του Καραϊσκάκη - ΣΕΦ, του Ιστορικού Κέντρου του Πειραιά, η περιοχή Λεύκα/ Ρετσίνα, αλλά και οι περιοχές Κορυδαλλός - όρος Αιγάλεω και Αγ. Ι. Ρέντης, θα πρέπει να μελετηθούν και να προταθούν μοντέλα ανάπτυξης και αξιοποίησης κατάλληλα για την καθεμία ξεχωριστά, τα οποία όμως θα ενισχύσουν τη συνολική προσπάθεια ανάπτυξης της πόλης του Πειραιά.

3.2.8. ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ ΖΕΑΣ-ΑΓΙΟΣ ΚΟΣΜΑΣ

Οι χωροθετήσεις Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων (ΣΕΦ, Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Φαλήρου, Άγιος Κοσμάς) σε συγκεκριμένες "νησίδες - δραστηριότητες" επί του θαλάσσιου μετώπου αποτελούν μεμονωμένες και επιλεκτικές επεμβάσεις έπ' αυτού και αφήνουν ημιτελή την προσπάθεια ολοκληρωμένης και συνολικής ανάπτυξης του αθηναϊκού θαλάσσιου μετώπου. Οι περιοχές αυτές είναι αποκομμένες από τον αστικό ιστό των παρακείμενων κατοικημένων περιοχών, λόγω του ότι οι συνδέσεις τους γίνονται από απομονωμένα και λιγοστά σημεία. Επιπλέον, δεν έχουν προβληθεί "συνδετήριες δραστηριότητες" μεταξύ των Ολυμπιακών "νησίδων" για την ενοποίηση των αναπτυξιακών αυτών δραστηριοτήτων.

Με βάση τα ανωτέρω, προτείνεται η ανάπτυξη των περιοχών του Μετώπου που βρίσκεται μεταξύ Αγίου Κοσμά και Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων σε συνδυασμό με τις Μαρίνες Φλοίσβου και Αλίμου. Όπως επίσης και η ανάπτυξη αυτών που βρίσκονται μεταξύ των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων Φαλήρου, ΣΕΦ έως και την Μαρίνα Ζέας. Η ανάπτυξη αυτή θα μπορούσε να υλοποιηθεί με την κατασκευή ικανού και "μεικτού" τύπου χρήσεων υψηλών προδιαγραφών και αισθητικής, με πολλαπλές και εύκολες προσβάσεις - συνδέσεις με τις γεινιάζουσες πυκνοκατοικημένες περιοχές, με προσανατολισμό και στόχο την ανάπτυξη και ανάδειξη του μετώπου αυτού σε μια παραθαλάσσια πόλη "επίγειο ελεύθερου χρόνου" για τους κατοίκους της Μητροπολιτικής Αθήνας, σε ενίσχυση της εφαρμογής και του Διατάγματος για τις Ακτές του Σαρωνικού.

Η πρόταση "γραμμικής σύνδεσης" των ως άνω δραστηριοτήτων, επί του θαλάσσιου μετώπου, που θα εξυπηρετείται συγκοινωνιακά από την υφιστάμενη γραμμή του Τραμ, θα προσελκύσει τεράστιο επενδυτικό ενδιαφέρον από διεθνή κεφάλαια, καθότι πρόκειται για αναπτυξιακό έργο σε μια από τις μεγαλύτερες διαθέσιμες σήμερα αστικές παράκτιες ζώνες του κόσμου.

3.3. Κέντρα Τοπικής Αναπτυξιακής Δυναμικής και Εμβέλειας

3.3.1. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΓΡΑΠΤΟΥ ΤΥΠΟΥ (MPC)

Έχει αναγγελθεί ότι στο Ολυμπιακό Κέντρο Γραπτού Τύπου θα μετεγκατασταθούν οι Υπηρεσίες του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ.

Εναλλακτική πρόταση θα ήταν η πώληση του κτιρίου με υψηλό τίμημα, καθώς πρόκειται για μια σύγχρονη εγκατάσταση με γραφεία τελευταίας γενιάς, επί του εμπορικού άξονα της Κηφισίας, γεγονός που εξασφαλίζει μεγάλη οπτική παρουσία και προβολή στον υποψήφιο επενδυτή και η ενοικίαση του σε φορέα του Δημοσίου π.χ. ΥΠΕΧΩΔΕ (sale and lease back).

3.3.2. ΔΙΕΘΝΕΣ ΚΕΝΤΡΟ ΡΑΔΙΟΤΗΛΕΟΡΑΣΗΣ

Εκτός από την χρήση μέρους του κτιρίου του IBC για την εγκατάσταση του Μουσείου Ελληνικών Ολυμπιακών Αγώνων και του Παγκόσμιου Μουσείου Κλασικού Αθλητισμού, όπως έχει προταθεί, το υπόλοιπο κτίριο διαθέτει αξιόλογη υποδομή που θα πρέπει να ληφθεί υπόψη στο σχεδιασμό

αξιοποίησης του. Η προφανής χρήση, λόγω των υποδομών της συγκεκριμένης εγκατάστασης, θα ήταν αυτή των τηλεοπτικών στούντιο παραγωγής, η οποία όμως θα "διατάρασσε" την συνολική χρηστική ταυτότητα του Συγκροτήματος του ΟΑΚΑ, αναπόσπαστο μέρος του οποίου αποτελεί το IBC.

Έμφαση πρέπει να δοθεί στην "χρηστική ταυτότητα" της εγκατάστασης, η οποία θα πρέπει να εξασφαλιστεί για να είναι αναγνωρίσιμη ως προορισμός. Ο κατακερματισμός της σε φιλέτα διαφόρων χρήσεων / χρηστών θα καταστεί επιβαρυντικός, λόγω της ανομοιογένειας των εκμεταλλεύσεων στο ίδιο κέλυφος. Η ανομοιογένεια που θα προκύψει στην περίπτωση πολλαπλών χρηστών ίσως μετριαστεί, αν αυτοί δραστηριοποιούνται στον τομέα του αθλητικού θεάματος, του πολιτισμού και της αναψυχής.

Μια τολμηρή πρόταση θα μπορούσε να είναι η εγκατάσταση της Εθνικής Βιβλιοθήκης ή ακόμη και του Μουσείου Μοντέρνας Τέχνης. Το κτίριο, λόγω της ύπαρξης χώρων μεγάλου ανοίγματος και ύψους, αποτελεί τον ιδανικό τόπο έκθεσης έργων τέχνης μεγάλων διαστάσεων, ενώ η διαμερισματοποίησή του είναι τέτοια που οι συγκεκριμένοι χώροι θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν σαν πτέρυγες του Μουσείου με ειδικό εκθεματικό περιεχόμενο.

Αν προταθεί αυτή η χρήση, θα μπορούσε να λειτουργήσει ενισχυτικά και διαδραστικά με το χώρο του ΟΑΚΑ, σε "Μέκκα" της Τέχνης και του Αθλητισμού με παγκόσμια ακτινοβολία, ενώ θα ενισχύσει σημαντικά την εικόνα της πρωτεύουσας διεθνώς και θα την καταστήσει τόπο προορισμού αθλητικού και πολιτιστικού ενδιαφέροντος.

Εναλλακτικά της πρότασης αυτής και με εντελώς διαφορετική φιλοσοφία, όσον αφορά την αξιοποίηση της εγκατάστασης, θα μπορούσε να εξεταστεί η δυνατότητα μετεγκατάστασης στο IBC του Νοσοκομείου του Ευαγγελισμού (swar γης) από μια περιοχή υψηλότατης αναπτυξιακής ζήτησης, η οποία μετά την απελευθέρωση της θα μπορούσε να διατεθεί με υψηλή ανταποδοτικότητα για το Δημόσιο, για ανάπτυξη σε ιδιώτες επενδυτές. Στο χώρο θα μπορούσαν να κατασκευαστούν κτίρια γραφείων, κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, χώροι στάθμευσής, όπως επίσης και μικτές εμπορικές χρήσεις, εξασφαλίζοντας αντισταθμιστικά στο κοινωνικό σύνολο της περιοχής, χώρους πολλαπλών χρήσεων για κοινωνικές - πολιτιστικές εκδηλώσεις και αστικό πράσινο υψηλού σχεδιασμού και αισθητικής αξίας.

3.3.3. ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΓΑΛΑΤΣΙΟΥ

Η επέκταση του Μετρό προς Κυψέλη, Γαλάτσι, ΟΑΚΑ είναι απαραίτητη για να βγάλει από την απομόνωση το Ολυμπιακό Κέντρο Γαλατσίου, συνδέοντας το άμεσα με τους κατοίκους του Κέντρου, αλλά και με το ΟΑΚΑ.

Η αξιοποίηση του Ολυμπιακού Κλειστού Γυμναστηρίου Γαλατσίου θα πρέπει να συνδεθεί με το τοπικό Αθλητικό Κέντρο του Δήμου Γαλατσίου, το Άλσος δίπλα από το Αθλητικό Κέντρο και πέριξ του Σταδίου, αλλά και με το χώρο γύρω από το Ολυμπιακό Κέντρο, δημιουργώντας ένα ολοκληρωμένο σύνολο - πόλο πρασίνου, ψυχαγωγίας και άθλησης.

Ο χαρακτήρας όασης πράσινου και αναψυχής, του όλου Συγκροτήματος, πρέπει να μελετηθεί και να αξιοποιηθεί περαιτέρω. Με την ευκολία πρόσβασης που θα αποκτήσει, μεσώ της επέκτασης του Μετρό, μπορεί να γίνει σημείο αναφοράς για άθληση και αναψυχή μιας μεγάλης και πυκνοκατοικημένης περιοχής (Κυψέλη, Γαλάτσι, Πατήσια, Ν. Ιωνία).

Η προσθήκη υποστηρικτικών χρήσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού (π.χ. καταστήματα, χώροι εστίασης σε περιορισμένη κλίμακα) και η διάθεση των χώρων για πολιτιστικές ή θεματικές εκδηλώσεις θα μπορούσαν να αυξήσουν την ευελιξία και τη δυνατότητα εξυπηρέτησης του πλήθους των επισκεπτών του Συγκροτήματος.

Άρα, η αξιοποίηση του τοπικού αυτού αναπτυξιακού πόλου βρίσκεται στις παρυφές του πυκνοκατοικημένου κέντρου, θα πρέπει να είναι συνυφασμένη με τη δυνατότητα που θα αναπτύξει το Συγκρότημα, να προσελκύσει στους ανοικτούς χώρους του ένα μεγάλο αριθμό κατοίκων από πυκνοκατοικημένες περιοχές και να προσφέρει διέξοδο ανάσας και ψυχαγωγίας.

3.3.4. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΤΟ ΓΟΥΔΙ

Η μετα-Ολυμπιακή αξιοποίηση του Ολυμπιακού Συγκροτήματος στο Γουδί, που βασικά περιλαμβάνει τις εγκαταστάσεις του Ιππικού Κέντρου, του Κλειστού Γυμναστηρίου και του χώρου του Αμαξοστασίου θα πρέπει να εξεταστεί υπό το πρίσμα της σχεδιαζόμενης αξιοποίησης της γενικότερης έκτασης της υπό ανάπτυξη περιοχής.

Το Συγκρότημα βρίσκεται σε απόσταση αναπνοής από τις πυκνοκατοικημένες περιοχές των Αμπελοκήπων και του Ζωγράφου και θα πρέπει να διατηρήσει την **"πράσινη"** ταυτότητα του, προκειμένου να δίνει τη δυνατότητα "απόδρασης" των κατοίκων της περιοχής από την "τσιμεντοποίηση" πραγματικότητα που καθημερινά βιώνουν. Θα πρέπει, επομένως, να ενισχυθούν οι υπαίθριες χρήσεις αναψυχής, πολιτιστικού, μορφωτικού, αθλητικού ενδιαφέροντος με την ενίσχυση και υποστηρικτικών χρήσεων (π.χ. χώροι εστίασης περιορισμένης έκτασης) οι οποίες σε συνδυασμό με τις κύριες αθλητικές-πολιτιστικές χρήσεις του Κλειστού Γυμναστηρίου και του Ιππικού Κέντρου, θα αποτελέσουν τον πυρήνα των αναπτυξιακών δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος.

Η πρόταση για την κατασκευή ποδοσφαιρικού γηπέδου για την ομάδα του Παναθηναϊκού, στον ευρύτερο χώρο, θα εξυπηρετούσε της ανάγκες της ομάδας καλαθοσφαίρισης του Συλλόγου, λόγω της ύπαρξης του Κλειστού Γυμναστηρίου, αλλά θα ὄρουσε επιβαρυντικά στην "πράσινη ταυτότητα" του χώρου, λόγω της μεγάλης κυκλοφοριακής κίνησης κατά τις ημέρες διεξαγωγής των αγώνων.

Η ύπαρξη Ιππικού Κέντρου στο Κέντρο της Αθήνας είναι μια πρωτοφανής και καλοδεχούμενη πολυτέλεια για μια πρωτεύουσα 4.500.000 κατοίκων και ως εγκατάσταση δεν θα έχει καμία δυσκολία επιβίωσης, καθότι θα μπορεί να προσελκύσει μεγάλο αριθμό επισκεπτών- χρηστών.

3.3.5. ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΝΙΚΑΙΑΣ

Η Ολυμπιακή Εγκατάσταση του Κέντρου Άρσης Βαρών που βρίσκεται στη Νίκαια, σε μια περιβαλλοντικά υποβαθμισμένη περιοχή της Πρωτεύουσας, θα μπορούσε με την κατάλληλη αξιοποίηση της, να συμβάλλει ουσιαστικά στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης στην περιοχή.

Η ανάπτυξη του Κέντρου π.χ. σε εγκαταστάσεις του Πανεπιστημίου Πειραιώς σε συνδυασμό με την ανάπτυξη και τη δημιουργία χώρων αναψυχής και πράσινου στο λόφο Σελεπίτσαρι και στο λόφο Δεξαμενής, καθώς και η ενοποίηση τους, θα διαμόρφωνε μια αλυσίδα πρασίνου, περιπάτου και αναψυχής που τόσο έχει ανάγκη η περιοχή.

3.3.6. ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΦΑΛΗΡΟΥ (ΣΕΦ)

Στο Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας, μετά τη ριζική ανακαίνιση των εγκαταστάσεων και της υποδομής του, θα μπορεί να αντεπεξέλθει στις πιο απαιτητικές αθλητικές ή εκθεσιακές διοργανώσεις. Η χρήση όμως, του εκτεταμένου περιβάλλοντα χώρου για τη διοργάνωση εκθέσεων θεωρείται χαμηλής αποδοτικότητας, καθότι θα έχει να ανταγωνιστεί άλλες πιο ελκυστικές περιοχές της παραλίας, με νεότερες υποδομές, όπως είναι αυτές του Φαλήρου και του Αγ. Κοσμά.

Εδώ θα μπορούσε να γίνει το Πανεπιστήμιο Πειραιώς του μέλλοντος με χαμηλές ήπιες κατασκευές καθώς και θα μπορούσαν επίσης να

συμπεριληφθούν και μεικτές χρήσεις όπως κινηματογράφοι, θέατρο, αίθουσες πολλαπλών χρήσεων για κοινωνικές εκδηλώσεις, χώροι εστίασης κ.λ.π. , σε συνδυασμό με ανοικτούς χώρους πρασίνου υψηλής αισθητικής. Η θέα στο Σαρωνικό, η εύκολη πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς και η κομβική θέση θα εξασφαλίσουν το άμεσο ενδιαφέρον της επενδυτικής κοινότητας της χώρας, με υψηλά οφέλη για το κοινωνικό σύνολο (π.χ. θέσεις εργασίας), καθώς και μεγάλο ανταποδοτικό τίμημα για την Πολιτεία.

3.3.7. ΚΛΕΙΣΤΟ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ ΑΝΩ ΛΙΟΣΙΩΝ

Η Ολυμπιακή Εγκατάσταση του Κέντρου Βαρέων Αθλημάτων στα Άνω Λιόσια βρίσκεται σε μια δύσκολη περιοχή με προβλήματα προσβασιμότητας, παρά τη χωροθέτηση της κοντά στον άξονα της Αττικής οδού Επιπλέον, η περιοχή χαρακτηρίζεται από χαμηλή αστική πυκνότητα.

Τα στοιχεία αυτά είναι επιβαρυντικά για την εύκολη και άμεση δυνατότητα αξιοποίησης της εγκατάστασης από ενδιαφερόμενα επενδυτικά σχήματα. Γι' αυτό και η Πολιτεία θα πρέπει να εγκαταστήσει εδώ κάποιου είδους χρήσεις (π.χ. εκπαιδευτικά κέντρα ή άλλους κρατικούς οργανισμούς), που θα μπορούσαν να συνδυαστούν με την κύρια αθλητική χρήση του Συγκροτήματος, προσελκύοντας έτσι επισκέπτες αλλά και εργαζόμενους από τη λειτουργία των κρατικών αυτών σχολών και κέντρων εκπαίδευσης. Υποστηρικτικές λειτουργίες και χρήσεις, όπως καταστήματα και χώροι εστίασης, είναι αυτονόητο ότι θα ὄρουσαν ενισχυτικά.

Οι πιο πάνω προτάσεις, σε συνδυασμό με τη λειτουργία επίσης κάποιας μόνιμης χρήσης πολιτιστικού αντικειμένου, που τόσο έχει ανάγκη η περιοχή, θα μετέτρεπε το Συγκρότημα σε πόλο έλξης για αναψυχή και εκπαίδευση, για όλη την περιοχή των Λιοσίων.

3.3.8. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΚΟΠΟΒΟΛΗΣ ΣΤΟ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟ

Η Ολυμπιακή Εγκατάσταση Σκοποβολής στο Μαρκόπουλο είναι η πλέον σύγχρονη σκοπευτική εγκατάσταση στον κόσμο. Λόγω της ιδιαιτερότητας του αγωνίσματος και των απαιτήσεων του σε ειδικούς χώρους και εξοπλισμό, θα είναι πολύ δύσκολό να αξιοποιηθεί για χρήσεις άλλες, πέραν αυτής της Αθλητικής Σκοποβολής.

Θα πρέπει λοιπόν, όλες οι προσπάθειες αξιοποίησης της εγκατάστασης να εστιαστούν στην ανάδειξη του Συγκροτήματος σε "Μέκκα" της Παγκόσμιας Σκοπευτικής Κοινότητας με την προσέλκυση, για παράδειγμα, της έδρας της Παγκόσμιας Σκοπευτικής Ομοσπονδίας στην Ελλάδα, την οργάνωση Διεθνών Σκοπευτικών Αγώνων και Ειδικών Grand Prix με ελκυστικά έπαθλα, με τη δημιουργία σχολών, εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων, προπονητηρίου (σε συνδυασμό και με τους Ξενώνες) παγκόσμιας εμβέλειας και ενδιαφέροντος και με τη λειτουργία εμπορικών καταστημάτων πώλησης ειδών σκοποβολής. Επίσης η διοργάνωση ειδικών σεμιναρίων και εκθέσεων σκοπευτικού ενδιαφέροντος θα ήταν κάποιες δραστηριότητες που θα τόνωναν το ενδιαφέρον και την προσέλκυση κοινού και χρηστών.

Η ανάδειξη λοιπόν, της εγκατάστασης σε Παγκόσμιο Σκοπευτικό Κέντρο θα της προσέδιδε "ταυτότητα" και θα την καθιστούσε προορισμό για τους λάτρεις της Σκοποβολής, και όχι μόνο.

3.3.9. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΙΣΤΙΟΠΛΟΪΑΣ ΑΓ. ΚΟΣΜΑ

Η εγκατάσταση του Κέντρου Ιστιοπλοΐας του Αγ. Κοσμά στην παραλιακή ζώνη, με την αναπτυξιακή δυναμική που του προσδίδει η μαρίνα, είναι από μόνη της ικανή να προσελκύσει επενδυτές παγκόσμιου βεληνεκούς που θα εκδήλωναν ισχυρό ενδιαφέρον για την αξιοποίηση του χώρου. Λόγω του ισχυρού αυτού ενδιαφέροντος, προτείνονται νομοθετικές ρυθμίσεις που θα επιτρέψουν μικρή αύξηση του υφιστάμενου συντελεστή δόμησης και χωροθέτηση των νέων κτιριακών εγκαταστάσεων, σε ειδικά επιλεγμένο χώρο εντός του Συγκροτήματος, με ιδιαίτερο σχεδιασμό. Χρήσεις, όπως τουριστικά καταλύματα, καταστήματα, αναψυκτήρια, εστιατόρια, υπαίθριοι χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικές λειτουργίες, εγκαταστάσεις που θα εξυπηρετούν τον τουριστικό λιμένα, αλλά και τη χρήση των ναυταθλητικών εγκαταστάσεων, θα δώσουν στην περιοχή έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα υψηλής επενδυτικής απόδοσης, ενώ θα παρέχουν στο κοινό τη δυνατότητα πρόσβασης στο θαλάσσιο Μέτωπο και σε εγκαταστάσεις υψηλής ποιοτικής στάθμης.

Η κατασκευή ενός ή δύο ξενοδοχείων 5 αστέρων, σε συνδυασμό με την αποκλειστική χρήση μέρους της μαρίνας από τους ενοίκους του ξενοδοχείου, θα προσελκύσει τουρισμό υψηλής οικονομικής επιφάνειας, καθ ' όλη τη διάρκεια του έτους.

Έτσι το Ολυμπιακό Κέντρο Ιστιοπλοΐας φαίνεται να αποκτά χαράκτηρα παραθαλάσσιας τουριστικής "Μέκκας" σε απόσταση αναπνοής από το Κέντρο της Αθήνας.

Η εύκολη πρόσβαση επισκεπτών στο χώρο, μέσω του Τραμ, θα δώσει τη δυνατότητα σε χιλιάδες επισκέπτες να προσεγγίζουν την περιοχή, κατά τη διάρκεια εκδηλώσεων υψηλού ενδιαφέροντος και σημασίας, όπως στην περίπτωση της καθιέρωσης ετήσιων Αγώνων Ιστιοπλοΐας διεθνούς κλίμακας που θα έχουν ως αφετηρία και τερματισμό τη μαρίνα.

Να σημειωθεί εδώ ότι η προτεινόμενη διέξοδος του Μητροπολιτικού Πάρκου του Ελληνικού στο θαλάσσιο Μέτωπο, θα πρέπει να "αγκαλιάσει" και την περιοχή του Ιστιοπλοϊκού Κέντρου, ούτως ώστε να εξασφαλιστεί η διαδραστικότητα μεταξύ των χωρών στις εγκαταστάσεις αυτές, προς όφελος του επισκέπτη και των επενδυτών.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η επιτυχημένη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 κληροδότησε στη χώρα μας σημαντική υλική και άυλη κληρονομιά.

Η άυλη κληρονομιά αφορά στην επαναξιολόγηση της θέσης της Ελλάδας στο διεθνές πολιτιστικό προσκήνιο, καθώς μια τόσο μικρή χώρα έφερε με απόλυτη επιτυχία εις πέρας το μεγαλύτερο αθλητικό, κοινωνικό και οικονομικό εγχείρημα στον πλανήτη. Αφορά επίσης, στην τόνωση της εθνικής αυτοπεποίθησης, στη διάχυση (μετάδοση, μεταλαμπάδευση) του Ολυμπιακού ιδεώδους σε όλες τις γωνίες του πλανήτη, στην απόκτηση πολύτιμης εμπειρίας και τεχνογνωσίας καθώς και στην εδραίωση των αξιών του εθελοντισμού.

Η υλική κληρονομιά συνίσταται στον εκσυγχρονισμό μεγάλου μέρους των υποδομών και στις Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις.

Βασική προτεραιότητα πρέπει να δοθεί στη διαφύλαξη και αξιοποίηση του συνόλου της Ολυμπιακής παρακαταθήκης ώστε να δημιουργηθούν πολλαπλά οφέλη για την ελληνική κοινωνία. Όπως :

- Να δημιουργηθούν χιλιάδες νέες θέσεις εργασίας
- Να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής των πολιτών
- Να επιταχυνθεί η οικονομική ανάπτυξη με την προσέλκυση ελλήνων και ξένων επενδυτών καθώς και τεχνογνωσίας σε κρίσιμους τομείς της παραγωγικής διαδικασίας.

- Να εξασφαλισθούν οι πόροι που απαιτούνται για τη δημιουργία περισσότερων και καλύτερων χώρων άθλησης, πολιτισμού και αναψυχής στους οποίους ο πολίτης θα έχει ελεύθερη πρόσβαση.
- Να δημιουργηθούν υπερτοπικοί πόλοι αθλητισμού, πολιτισμού και ψυχαγωγίας προς όφελος των τοπικών κοινωνιών.
- Να εξασφαλισθούν οικονομικά οφέλη για την Τοπική Αυτοδιοίκηση
- Να ενισχυθεί η εικόνα της Ελλάδας στο εξωτερικό
- Να καθιερωθεί η χώρα ως τουριστικός προορισμός 12 μήνες το χρόνο

Είναι λοιπόν ανάγκη να δοθεί έμφαση στα παρακάτω σημεία ώστε οι Ολυμπιακές εγκαταστάσεις να έχουν βιωσιμότητα :

- 1) Ο τρόπος διαχείρισης των μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων στην προολυμπιακή περίοδο χαρακτηρίζεται από χαμηλή αποτελεσματικότητα. Όχι αποκλειστική αλλά βασική παράμετρος στο πλαίσιο αυτό είναι οι πολύ σημαντικές δαπάνες προσωπικού που συνδέονται τόσο με το μεγάλο αριθμό των απασχολούμενων όσο και με τις δυσανάλογα υψηλές αμοιβές.
- 2) Τα ίδια έσοδα των αθλητικών εγκαταστάσεων στην προολυμπιακή περίοδο ήταν υπαρκτά, αλλά δε φαίνεται ότι αποτελούσαν προϊόν μιας συστηματικής προσπάθειας μεγιστοποίησής τους. Σε συνδυασμό με το προηγούμενο σημείο, αυτό είχε ως συνέπεια οι εγκαταστάσεις αυτές να λειτουργούν σε καθεστώς συνεχούς δημόσιας επιχορήγησης.
- 3) Απαραίτητη κρίνεται η μείωση του μεταολυμπιακού δημοσιονομικού κόστους επειδή σε αντίθετη περίπτωση το πρόβλημα θα είναι διπλό α) πολύ

μεγάλη επιβάρυνση του κρατικού προϋπολογισμού και β) σταδιακή απαξίωση των εγκαταστάσεων.

4) Περιθώρια αύξησης των ιδίων εσόδων. Κάτι τέτοιο μπορεί να γίνει αφενός με την πιο ορθολογική χρέωση της χρήσης των εγκαταστάσεων για αθλητικές δραστηριότητες και αφετέρου με την επιδίωξη προσέλκυσης περισσότερων μη αθλητικών εκδηλώσεων και ταυτόχρονη πιο ορθολογική τιμολόγηση.

5) Μια άλλη δυνατότητα αύξησης των ιδίων εσόδων συνίσταται στην προσθήκη στις αθλητικές εγκαταστάσεις νέων χρήσεων εμπορικού χαρακτήρα (εμπορίου, αναψυχής και τουρισμού κυρίως). Μια τέτοια στρατηγική κρίνεται σε κάθε περίπτωση αναγκαία.

6) Απαραίτητη κρίνεται επίσης και η διεύρυνση προς τις εμπορικές χρήσεις. Με άλλα λόγια θα πρέπει να επιδιώκεται η διαχείριση των εγκαταστάσεων να γίνεται με ιδιωτικό-οικονομικά κριτήρια, όποιος κι αν είναι ο φορέας τους, καθώς και η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα στη διαχείριση των εγκαταστάσεων.

7) Τέλος, σε ό,τι αφορά την ενδεχόμενη συμμετοχή ΟΤΑ και ομοσπονδιών σε μεικτούς (δημόσιους και ιδιωτικούς) φορείς διαχείρισης των εγκαταστάσεων, πρέπει να σημειωθεί ότι κάτι τέτοιο εμπεριέχει τον κίνδυνο να υπάρξουν έντονες τριβές μεταξύ των ιδιωτών των ΟΤΑ και των ομοσπονδιών που θα συμμετάσχουν στο φορέα.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ - ΠΗΓΕΣ

Υπουργείο Πολιτισμού

Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε.

Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης

Υπουργείο ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Γενική Γραμματεία Αθλητισμού

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΑ