

Minoritska cerkev

Novelacija investicijskega programa



KOMUNAPROJEKT

Februar, 2010

NALOGA:

INVESTICIJSKI PROGRAM -**NOVELACIJA**

INVESTICIJA:

MINORITSKA CERKEV

LOKACIJA:

Maribor, Vojašniški trg 2
Parcelne številke:2000 (del), 2001, 2002,
2003, 2004 (del), 2162 (del) in 1997 (del),
vse k.o. Maribor – Grad

INVESTITOR IN NAROČNIK:

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR
Župan
Franc KANGLER, dipl.ekon.

IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE:

KOMUNAPROJEKT d.d.
Partizanska c. 3-5
2000 Maribor

UPRAVLJAVEC:

Javni zavod
LUTKOVNO GLEDALIŠČE MARIBOR
Rotovški trg 2
2000 MARIBOR
Direktorica:
Mojca Redjko

ŠTEVILKA NALOGE:

10611/09-MB

DATUM IZDELAVE:

Februar 2010

VSEBINA

1	UVODNO POJASNILO	4
1.1	IZHODIŠČA ZA IZDELAVO NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA MINORITSKA CERKEV.....	4
1.2	SPREMEMBA PROGRAMSKE ZASNOVE	4
1.3	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ...	4
1.4	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	5
1.5	OPIS DOSEDANJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	5
1.6	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA IZ LETA 2007	6
1.6.1	OBRAVNAVA IN POTRDITEV	6
1.6.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	6
1.6.3	STROKOVNE IN PROSTORSKE PODLAGE TER AKTI	6
1.6.4	SKLADNOST Z DRŽAVNIMI IN LOKALNIMI RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN RAZVOJNIMI CILJI.....	6
1.6.5	ČASOVNI NAČRT.....	6
1.6.6	FINANČNA KONSTRUKCIJA	7
1.6.7	DINAMIKA FINANCIRANJA	7
1.6.8	PRIKAZ PRIHODKOV IN STROŠKOV	8
1.6.9	EKONOMSKI KAZALNIKI	8
1.7	SPREMEMBE PO OBRAVNAVI IN SPREJEMU INVESTICIJSKEGA PROGRAMA IZ LETA 2007	8
2	POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	9
2.1	VSEBINSKI IN PROGRAMSKI RAZLOGI ZA INVESTICIJO IN SPREMEMBO PRVOTNE ZASNOVE.....	9
2.1.1	RAZLOGI ZA INVESTICIJO.....	9
2.1.2	IZHODIŠČA ZA SPREMEMBO PROGRAMSKE ZASNOVE	9
2.1.3	INTERESNA OZIROMA PROGRAMSKA PODROČJA DELOVANJA IN USTVARJANJA SO:	9
2.1.4	PROGRAMSKO PRODUKCIJO NGG SESTAVLJATA:	10
2.2	NAMEMBNOST OBJEKTA	10
2.3	MULTIPLIKATIVNI UČINKI INVESTICIJE	11
2.4	STROKOVNE IN DRUGE PODLAGE ZA IZDELAVO NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	11
2.4.1	STROKOVNE PODLAGE.....	11
2.4.2	DRUGE PODLAGE.....	12
2.5	OPIS VARIANT »Z« IN »BREZ INVESTICIJE«.....	12
2.5.1	PRIMERJAVA VARIANT »Z« IN »BREZ« INVESTICIJE IN »MINIMALNA ALTERNATIVA«	12
2.5.2	VARIANTA »BREZ« INVESTICIJE	12
2.5.3	VARIANTA »Z« INVESTICIJO IN »MINIMALNA ALTERNATIVA«	13
2.6	PREDSTAVITEV INVESTITORJA, SOFINANCERJA, UPORABNIKA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKO-PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	14

2.6.1	INVESTITOR, SOFINANCER, UPRAVLJAVEC	14
2.6.2	ODGOVORNE SLUŽBE IN OSEBE ZA VODENJE PROJEKTA, PRIPRAVO PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJANJE OBJEKTA	15
2.7	ORGANIZACIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	15
2.7.1	VODENJE PROJEKTA, STORITVE, IZVEDBA DEL, DOBAVA BLAGA.....	15
2.7.2	NAČIN IN POSTOPKI IZBORA IZVAJALCEV STORITEV, IZVEDBE PREDVIDENIH DEL IN DOBAVE BLAGA.....	16
2.8	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE IN FINANČNA KONSTRUKCIJA	17
2.8.1	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE:.....	17
2.8.2	FINANČNA KONSTRUKCIJA	17
2.8.3	DINAMIKA FINANCIRANJA	18
3	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	18
3.1	IZHODIŠČA ZA ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA	18
3.2	STANJE OBJEKTA	18
3.2.1	MINORITSKA CERKEV – HISTORIČNI OPIS IN OVREDNOTENJE.....	18
3.2.2	RABA V XX. STOLETJU.....	19
3.3	SEDANJE STANJE DEJAVNOSTI, KI JO IZVAJA BODOČI UPORABNIK	19
3.4	POTREBE PO INVESTICIJI	20
3.4.1	SANACIJA IN PRENOVA OBJEKTA	20
3.4.2	UREDITEV NOTRANJOSTI MINORITSKE CERKVE IN MANSARDE MINORITSKEGA SAMOSTANA.....	20
3.5	SKLADNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVENA SKUPNOST IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI PODROČJA IN DEJAVNOSTI	21
3.5.1	SKLADNOST PROJEKTA V OKVIRU DRŽAVE	21
3.5.2	SKLADNOST PROJEKTA V OKVIRU LOKALNE SKUPNOSTI / MESTNE OBČINE MARIBOR.....	21
4	OPREDELITEV INVESTICIJE	22
4.1	SPLOŠNI RAZVOJNI CILJI INVESTICIJE	22
4.2	ŠTOKOVNI CILJI PROJEKTA MINORITSKE CERKVE	23
4.3	PROGRAMSKE IN PRAVNE PODLAGE ZA IZVEDBO INVESTICIJE.....	23
4.4	OPREDELITEV UKREPOV, KI SO POTREBNI ZA DOSEGO CILJEV	26
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI.....	26
5.1	PROSTORSKI POGOJI MINORITSKE CERKVE	26
5.2	STROŠKI OBRATOVANJA IN VZDRŽEVANJA.....	26
5.3	PRIHODKI.....	27
5.3.1	PRIREDITVE (KONCERTI, FESTIVALI, ITD.).....	27
5.3.2	PRIHODKI IZ TRŽENJSKIH AKTIVNOSTI.....	27
6	TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	28
6.1	PREDVIDENA UPORABNA (NETO) POVRŠINA PO PGD DOKUMENTACIJI.....	28
6.2	DRUGA DOKUMENTACIJA	28
6.3	SPECIFIKACIJA POSEGOV OZIROMA IZVEDBENIH DEL	29
6.3.1	ARHITEKTURNA REŠITEV.....	29
6.3.2	KONSTRUKCIJA	30
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	30

7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE	30
7.2	ANALIZA ZAPOSLENIH »Z« INVESTICIJO	30
8	ANALIZA LOKACIJE	30
8.1	MAKRO LOKACIJA	30
8.2	MIKRO LOKACIJA	31
9	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI	31
9.1	POROČILO O VPLIVIH NA OKOLJE	31
9.2	UKREPI ZA ZMANJŠANJE NEGATIVNIH VPLIVOV	31
10	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	33
10.1	PRVOTNI INVESTICIJSKI PROGRAM	33
10.2	ČASOVNI NAČRT PO NOVELACIJI	33
11	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA PODLAGI NOVELACIJE IP	34
11.1	IZHODIŠČE ZA IZDELAVO OCENE VREDNOSTI	34
11.2	NOVA STRUKTURA STROŠKOV IN OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE	34
11.2.1	OCENA INVESTICIJE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH	35
11.2.2	PRIKAZ UPRAVIČENIH IN NEUPRAVIČENIH STROŠKOV	36
11.3	DINAMIKA PLAČIL UPRAVIČENIH IN NEUPRAVIČENIH STROŠKOV PO LETIH 2010 IN 2011	37
11.3.1	DELITEV UPRAVIČENIH IN NEUPRAVIČENIH STROŠKOV MED INVESTITORJEM IN SOFINANCERJEM	37
12	PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA	37
12.1	PRIHODKI	37
12.1.1	STRUKTURA PRIHODKOV	37
12.1.2	PRIHODKI VEČNAMENSKE DVORANE – REDNI PROGRAM UPORABNIKA:	38
12.1.3	PRIHODKI OSTALIH PROGRAMSKIH PROSTOROV – REDNI PROGRAM UPORABNIKA	38
12.1.4	SKUPNI PRIHODKI	38
12.2	PROJEKCIJA ŠTEVILA OBISKOVALCEV	38
12.3	STROŠKI REDNEGA PROGRAMA	39
12.4	STROŠKI DODATNIH ZAPOSILITEV (TEHNIČNI KADER)	39
12.5	STROŠKI OBRATOVANJA	39
12.6	STRUKTURA PRIHODKOV IN ODHODKOV PRED INVESTICIJO IN PO INVESTICIJI	40
12.7	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI	41
12.7.1	EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA PROJEKTA	41
12.7.2	FINANČNA ANALIZA	42
12.7.3	IZRAČUN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA	43
12.7.4	EKONOMSKA ANALIZA	44
12.7.5	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN ANALIZA TVEGANJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	45
13	PREDSTAVITEV UČINKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	49

PRILOGA 1 – Grafični prikaz projekta

(izvleček iz PGD dokumentacije / Načrt arhitekture)

- situacija
 - tloris pritličja
 - tloris balkona
 - prerez B/B
 - prerez D/D
 - vzhodna fasada
 - severna fasada
 - zahodna fasada
 - zunanja ureditev
-

1 UVODNO POJASNILO

1.1 Izhodišča za izdelavo novelacije Investicijskega programa Minoritska cerkev

V temeljnem razvojnem dokumentu na lokalni ravni (Lokalni kulturni program in Načrt razvojnih programov Mestne občine Maribor 2009-2010) je bilo – v gradivu »Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011«, ki ga je na 1. izredni seji dne 17.2.2007 sprejel Mestni svet Mestne občine Maribor – načrtovano, da bo v okviru zagotavljanja javne infrastrukture za kulturo (točka 4.2. in podtočka 5.2.2.), za področje glasbe (točka 7.2.8) ter obnovo nepremične kulturne dediščine (podtočka 7.2.1.2.) v obdobju 2007-2010 realizirana investicija v obnovo Minoritske cerkve, kot večnamenskega prostora.

Programski in vsebinski okvir je bil podan s predvideno ustanovitvijo »Orkestralne akademije Evrope«.

Na podlagi »Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ« (Ur. l. RS, št. 60/2006), je bil izdelan Investicijski program, ki ga je na citirani izredni seji obravnaval in sprejel Mestni svet Mestne občine Maribor.

Ker pa projekta »Orkestralne akademije Evrope«, v predvideni obliki in predvidenem času, ni bilo mogoče niti pričeti niti izvesti, saj zasebni zavod ni uspel pridobiti akreditacije študijskega programa, ki bi omogočila izvajanje univerzitetnega oziroma visokošolskega študijskega programa v javno-zasebnem partnerstvu, kakor je bilo predvideno v programski zasnovi, je potrebno pripraviti novelacijo Investicijskega programa, v katerem bo vključena spremenjena programska zasnova in drugi parametri, ki določajo investicijo in so se v obdobju po letu 2007 spremenili.

Pravno-vsebinska podlaga za novelacijo Investicijskega programa daje 6. člen zgoraj citirane »Uredbe o enotni metodologiji«.

1.2 Sprememba programske zasnove

Pobudo za novo programsko in vsebinsko rabo Minoritske cerkve je podal Urad za kulturo in mladino Mestne občine Maribor.

1.3 Predstavitev investitorja in izdelovalcev Investicijskega programa

- **Investitor projekta Minoritska cerkev:**
 - Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
- **Izdelovalec Investicijskega programa:**
 - Komunaprojekt d.d., Partizanska c. 3-5, Maribor
- **Izdelovalec novelacije investicijskega programa (oktober 2009):**
 - ZIM zasnove in vodenje investicij d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor
- **Izdelovalec novelacije investicijskega programa (februar 2010):**
 - Komunaprojekt d.d., Partizanska c. 3-5, Maribor

1.4 Namen in cilji investicijskega projekta

Osnovni namen investitorja je obnova spomenika lokalnega pomena v sklopu neposrednega kontaktnega območja Minoritskega samostana, v katerem se že izvaja investicija v lutkovno gledališče, ostaja nespremenjen.

Osnovni cilji investitorja, ki jih je sprejel v razvojnem dokumentu »Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011« ter Investicijskem programu »Minoritska cerkev in mansarda Lutkovnega gledališča / večnamenska koncertna dvorana«, so – tudi po končni potrditvi projekta Evropska prestolnica kulture 2012 (dalje EPK 2012) – prav tako identični:

- obnova spomenika lokalnega pomena - nepremične kulturne dediščine
- vključitev javne kulturne infrastrukture v staro mestno jedro
- povečanje prostorskih kapacitet za kulturne dejavnosti, posebej za kakovostno rast glasbenih programov, glasbenih festivalov, zborovskega petja, itd.
- porast kulturnega turizma.

1.5 Opis dosedanje investicijske dokumentacije

Za prenovu Minoritske cerkve, v sklopu celotnega stavbnega kompleksa Minoritskega samostana, je bilo v preteklih letih izdelano več investicijskih dokumentacij različnih stopenj (predinvesticijska zasnova, investicijski program).

Glede na to, da je bil na podlagi »Morfološke analize starega mestnega jedra«, ki jo je – pred začetkom organizirane prenove starega mestnega jedra v sredini 80-ih let – izdelal takratni Zavod za spomeniško varstvo Maribor in kasneje izdelanih verzij konservatorskega programa, Minoritski kompleks v celoti namenjen kulturni dejavnosti, je bila, v okviru preverjanja možnosti umestitve Lutkovnega gledališča Maribor v Minoritski kompleks, leta 2003 izdelana Predinvesticijska zasnova za projekt »Lutkovno gledališče Maribor« (izdelal EIM d.o.o.), v kateri je bila (poleg lokacije Gambrinus) predstavljena tudi lokacija v Minoritskem kompleksu.

Po končnem izboru lokacije lutkovnega gledališča in po izvedenem javnem arhitekturnem natečaju sta bili za Minoritski kompleks izdelana dva ločena investicijska programa in sicer za:

- Večnamensko oziroma koncertno dvorano (v sklopu Minoritske cerkve)
- Lutkovno gledališče (v sklopu samostanskega dela).

Oba citirana programa je izdelal Komunaprojekt, d.d., Maribor in sicer za Minoritsko cerkev v februarju 2007, za Lutkovno gledališče v avgustu 2008.

1.6 Povzetek Investicijskega programa iz leta 2007

1.6.1 Obravnava in potrditev

Investicijski program za umestitev večnamenske dvorane v Minoritsko cerkev in spremljajočih prostorov v mansardo Minoritskega samostana je investitor (Mestna občina Maribor) obravnaval in sprejel na 1. izredni seji Mestnega sveta (17.2.2007).

1.6.2 Namen in cilji Investicijskega programa

Investicijski projekt, vrednoten v citiranem programu, zajema sanacijo in celovito prenovo Minoritske cerkve ter mansardnih prostorov v samostanskem delu kompleksa ter funkcionalno ureditev in opremo za kulturno produkcijo (koncertno dejavnost). Ob predvidenem lutkovnem gledališču, lociranem v Minoritskem samostanu in bodočim pokritim letnem avditoriju na nekdanjem samostanskem vrtu, naj bi cerkev predstavljala večnamensko dvorano, primerno za najrazličnejše dogodke tako množičnega kot komornega značaja. Predvsem pa bi naj – glede na takratna programska izhodišča – služila za potrebe koncertne produkcije »Evropske orkestrske akademije«, ki bi naj delovala v Žičkem dvorcu. Primarni cilj projekta je bil obnova kulturnega spomenika in umestitev kulturnega programa, ki naj bi poskrbel tudi za spremljevalne dejavnosti na področju kulturnega managementa, gostinstva in kulturnega turizma.

1.6.3 Strokovne in prostorske podlage ter akti

Strokovne podlage je predstavljal Konservatorski program in izdelana PGD dokumentacija za obnovo Minoritske cerkve (leto izdelave 2006).

V investicijski dokumentaciji je bilo ugotovljeno, da je projekt skladen z veljavnimi planskimi in prostorskimi akti Mestne občine Maribor.

1.6.4 Skladnost z državnimi in lokalnimi razvojnimi strategijami in razvojnimi cilji

V investicijskem programu je bila ugotovljena tudi skladnost investicijskega projekta z državno in lokalno strategijo razvoja ter razvojnimi dokumenti države in lokalne skupnosti (Mestne občine Maribor).

1.6.5 Časovni načrt

V časovnem načrtu za obdobje 2007–2010 je bila predvidena naslednja dinamika aktivnosti (razdeljena na trimesečja):

- v letu 2007
 - izdelava PZI dokumentacije
 - izvedba razpisa za pridobitev izvajalca GOI del
 - pričetek in izvedba GOI del

- v letu 2008
 - izvedba GOI del
- v letu 2009
 - izvedba GOI del
 - tehnični pregled in uporabno dovoljenje
 - opremljanje prostorov
- v letu 2010
 - opremljanje prostorov

1.6.6 Finančna konstrukcija

V finančni konstrukciji so bili načrtovani naslednji viri in deleži investitorja ter sofinancerja Ministrstva za kulturo oziroma strukturnih skladov:

- | | |
|--------------------------|----------|
| • Mestna občina Maribor | • 29,17% |
| • EU / strukturni skladi | • 70,83% |

Stroški izvedbe investicijskega projekta so bili ocenjeni v spodaj navedenih vrednostih:

Stroški	tekoče cene (brez DDV)	
	Skupaj SIT	Skupaj €
Projektna in investicijska dokumentacija	27.290.602,60	113.881,67
GOI dela	170.296.172,00	710.633,33
Oprema	70.000.042,20	292.105,00
Ureditev okolja	15.000.066,10	62.594,17
Vodenje projekta, nadzor	18.999.657,70	79.284,17
Skupaj brez DDV	301.586.540,60	1.258.498,33
20% DDV	60.317.308,12	251.699,67
Skupaj z DDV	361.903.848,72	1.510.198,00

1.6.7 Dinamika financiranja

V prikazu dinamike financiranja so bili, v obdobju od začetka investicije (2006) do njenega zaključka (2010), predvideni naslednji deleži po tekočih cenah:

Viri	Skupaj sredstva v EUR	2006	2007	2008	2009	2010
EU Skladi	1.001.739,87	0	42.827,50	238.989,49	513.209,45	267.411,60
MOM	508.458,13	95.977,00	17.634,85	98.407,44	211.321,54	110.110,66
Skupaj	1.510.198,00	95.977,00	60.462,35	337.396,39	724.530,99	377.522,26

1.6.8 Prikaz prihodkov in stroškov

Med prihodki iz investicijskega projekta je bila navedena predvsem prodaja kart in sicer na podlagi naslednje predvidene strukture predstav in zasedenosti dvorane:

- cena vstopnice 25
- število sedežev 150
- število predstav na teden 3
- tednov 52
- zasedenost 0,75%

Tabelarni pregled prihodkov in stroškov po IP

PRIHODKI - VIRI	2010	2015	2020
Prodaja kart	438.750,00	508.631,50	589.643,31
	438.750,00	508.631,50	589.643,31
STROŠKI – ODHODKI			
• voda, ogrevanje, odvoz odpadkov, električna energija – (Žički dvor + Minoritska cerkev)	28.409,31	32.457,34	37.082,17
• najem prostorov - Minoritska cerkev	37.176,00	37.176,00	37.176,00
• tekoče vzdrževanje	6.292,04	6.815,58	7.382,68
• amortizacija	46.561,84	46.561,84	46.561,84
Prenos prihodkom Evropske orkestrske akademije	320.310,81	385.620,74	461.440,62

1.6.9 Ekonomski kazalniki

Med finančnimi in ekonomskimi kazalniki so bili navedeni naslednji sinergijski učinki:

- porast kulturnega turizma
- nove zaposlitve
- brezplačni glasbeno-izobraževalni programi za osnovne in srednje šole ter univerzo v domicilnem mestu in okolici
- sodelovanje mednarodno priznanega orkestrskega izobraževalnega kadra z glasbenimi akademijami v državi gostiteljici

1.7 Spremembe po obravnavi in sprejemu Investicijskega programa iz leta 2007

Ključne spremembe, glede na investicijski program iz leta 2007 in vzroki za izdelavo novelacije le-tega, so:

- sprememba programskih izhodišč in posledično rabe prostora Minoritske cerkve
- sprememba uporabnika objekta,
- časovni odmik pričetka investicije (3 leta) in premik zaključka investicije,
- vrednost investicijskega projekta, kot posledica programske spremembe in nove dinamike investicije,

- dinamika in deleži virov financiranja.

2 POVZETEK NOVELACIJE INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

2.1 Vsebinski in programski razlogi za investicijo in spremembo prvotne zasnove

2.1.1 Razlogi za investicijo

Temeljni razlogi za investicijo, so ostali nespremenjeni, to je obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, oživljanje starega mestnega jedra, širjenje javne kulturne infrastrukture za nove umetniške in ustvarjalne programe kulturnih organizacij v Mariboru ter vzpostavitev kulturno-prireditvene infrastrukture za projekt EPK 2012.

2.1.2 Izhodišča za spremembo programske zasnove

V Mariboru je v zadnjih letih zaživelo več glasbeno-scenskih predstav in scenskih koncertov. S temi projekti se je zarisal nov koncept **glasbenega gledališča**, ki je vnesel programsko svežino v siceršnjo kulturno ponudbo Maribora. Kakovost, odmevnost, zainteresiranost občinstva in količina te produkcije ter njen pomen v domačem okolju, pa tudi v tujini, so privedli do točke, ko je potrebno, da na ravni javne kulturne infrastrukture tem programom zagotovimo ustrezno prizorišče, ki bi glasbenemu gledališču omogočilo redno produkcijo lastnih in gostujočih predstav ali projektov. S tem bi vzpostavili ustrezne prostorske pogoje za razvoj in stabilno delovanje tovrstne kulturne produkcije.

Opera in balet SNG Maribor sta v svojih programih usmerjena k repertoarju, kot ga narekuje osnovno poslanstvo – tradicionalna operna produkcija. Festival Lent nima tovrstne repertoarne ponudbe. Festival Maribor prinaša nekaj nove glasbe ter ima nekaj lastne koncertne produkcije, vendar nima redne dejavnosti, konceptualno pa ni orientiran na glasbeno-scensko umetnost. Kibla ima sicer bogato razvito mednarodno sodelovanje na področju nove glasbe, vendar brez lastne produkcije in je usmerjena zgolj na nekatera področja nove glasbe.

V Mariboru je tako tovrstna uprizoritvena praksa izrazito deficitarna, v pretežni meri pa je problematika razvoja tovrstnih programov navezana na neustrezne infrastrukturne pogoje v mestu.

Novo glasbeno gledališče (dalje NGG) – Choregie Studio želi v kulturno okolje mesta vnesti redno produkcijo in Bienalni mednarodni festival.

2.1.3 Interesna oziroma programska področja delovanja in ustvarjanja so:

- predstave, nastale na (novo) glasbo iz bogatega repertoarja svetovne literature (komorna opera, glasbeno-scenski projekti);
- spodbujanje nastanka novih glasbeno-scenskih del (z naročili novih glasbenih del in novih koreografij);
- komorne glasbene, dramske in plesne gledališke predstave, polscenske koncerte in druge interdisciplinarne projekte;

- predstave, nastale na staro glasbo (komorne baročne opere, srednjeveška glasba),
- predstavitev zanimivih projektov, ki jih ni moč umestiti v kulturno ponudbo siceršnjih producentov (novi cirkus, kabaret).

2.1.4 Programsko produkcijo NGG sestavljata:

- lastna produkcija (v izvedbi domačih in tujih avtorjev),
- Bienalni mednarodni festival CHOREGIE.

Druge produkcije predstavljajo mednarodni festival Attacco, koncerti Jeunesse Musical, mednarodna vokalna akademija, delavnice Leadership, itd.

V Mariboru deluje koncertni zbor Carmina Slovenica, ki sodi med vodilne ansamble v svetovnem zborovskem petju, organiziran pa je kot društvo, ki mu je Ministrstvo za kulturo RS podelilo status delovanja v javnem interesu. V okviru dejavnosti Carmina Slovenice pa poteka tudi pevsko izobraževanje in to na več ravneh.

S »Choregie – novim glasbenim gledališčem« koncertni zbor Carmina Slovenica, ki ga vodi Karmina Šilec, mednarodno uveljavljena (in večkrat nagrajena) samostojna ustvarjalka na področju kulture, uvaja nov koncept, vključujoč glasbo, gib, igro in druge odrske elemente. V teh projektih je glasba postavljena na višjo raven: iz glasbe je izvzeta zgodba, v njej se gibno udejstvuje pevec in z njim sodeluje tudi oder kot prostor.

Osrednji problem, s katerim se Carmina Slovenica pri svojem delovanju srečuje, je prostorska problematika. Zbor deluje danes v neprimernih prostorih, kar velja tako za vadbo kot tudi za izvajanje koncertov.

Mestna občina Maribor želi zagotoviti ustrezne vadbene in koncertne prostore, ki bi omogočili nadaljnji razvoj vrhunskega zbora, ki je prepoznan tudi v svetovnem merilu.

V programskem smislu sta oba programa (to je Novo glasbeno gledališče in zbor Carmina Slovenica) kompatibilna in na ravni sodelovanja ter izmenjave izkušenj zlahka dosejata sinergijske učinke. Oba programa predstavljata širši javni interes Mestne občine Maribor in sodita v okvir programske zasnove EPK 2012.

Program infrastrukturne podpore, ki bi ga izvedli s prenovo Minoritske cerkve pa sodi v **investicijski oz. infrastrukturni del EPK 2012.**

2.2 Namembnost objekta

Minoritska cerkev bo po obnovi namenjena izvajanju kulturnih programov glasbenega gledališča, vrhunske zborovske glasbe, resne glasbe, festivalov s področja glasbenih in sodobnih prizoritenih umetnost ter izobraževalnim programom.

Osrednji prostor Minoritske cerkve bo prenovljen kot večnamensko kulturno prizorišče za izvajanje prej navedenih programskih dejavnosti. Temeljni razlog za novelacijo investicijskega programa je torej umeščanje novih programov v objekt Minoritske cerkve.

2.3 Multiplikativni učinki investicije

Minoritska cerkev je integralni del enega od historično in turistično najzanimivejših delov starega mestnega jedra. S projektom lutkovnega gledališča v Minoritskem samostanu in projektom oziroma programom, ki je predviden v Minoritski cerkvi, nastaja v historičnem mestnem jedru novo kulturno središče.

Prenova in vzpostavitev novih programov v Minoritski cerkvi omogočajo oziroma generirajo vrsto multiplikativnih učinkov:

- povečanje prostorskih kapacitet namenjenih kulturnim dejavnostim mesta,
- programsko obogatitev starega mestnega jedra
- vključitev nove javne kulturne infrastrukture v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:
 - povečan gostinski promet in število nočitev,
 - povečan obisk ostalih kulturnih programov,
 - razvoj kulturne turistične ponudbe in razvoj destinacijskega turizma,
 - spodbujanje drugih (tudi gospodarskih) dejavnosti,
- vzpostavitev novih delovnih mest,
- razvoj izobraževalnih institucij in intelektualnega kapitala,
- revitalizacijo urbanega prostora,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- socialno kohezivnost in preseganje družbene razslojenosti.

2.4 Strokovne in druge podlage za izdelavo novelacije Investicijskega programa

2.4.1 Strokovne podlage

Za novelacijo Investicijskega programa predstavljajo strokovne podlage naslednji dokumenti in projekti, ki so bili podlaga tudi za izdelavo Investicijskega programa iz leta 2007:

- Konservatorski program, november 1990, izdelal ZVKDS/OE Maribor
- prvonagrajena rešitev javnega državnega, anonimnega, enostopenjskega, projektno-arhitekturnega natečaja za idejno rešitev Lutkovnega gledališča Maribor in Letni avditorij v Minoritskem kompleksu,
- projektna dokumentacija z nazivom »Minoritska cerkev za potrebe večnamenske dvorane« / faza PGD, ki jo sestavljajo:
 - Vodilna mapa, št. 5/2005 MC, datum oktober 2005 (Arhe, d.o.o., Ljubljana)
 - Revizijsko poročilo, št. 16/26, datum 17.10.2006 (Dr. Durjava Maribor)
 - Načrt arhitekture, št. A 1, datum oktober 2005 (Arhe, d.o.o. Ljubljana)
 - Načrt gradbenih konstrukcij, št. 5/2005 MC – 3, datum oktober 2005 (Franc Žugel, Novo Mesto),
 - Načrt električnih instalacij in električne opreme, št. E-05-085, datum oktober 2005 (Proelit, d.o.o., Ljubljana),
 - Načrt strojnih instalacij in strojne opreme, št. 41/2005, datum oktober 2005 (Celarc, d.o.o., Ljubljana),
 - Varnostni načrt, št. 4-1-2005, datum 16.12.2005 (Baleks, d.o.o., Ljubljana)

- Elaborat prostorske akustike, št. E 1574/05-510-1, datum 17.1.2005 (ZAG Ljubljana)
- Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. 2-2006, datum 1.3.2006 (Rin, Rojnik Martin, k.d. Celje),
- Študija požarne varnosti, št. JLGGM-5P/M02, datum marec 2006 (IBE, d.d., Ljubljana).

2.4.2 Druge podlage

Programske in druge podlage za izdelavo novelacije Investicijskega programa so:

- Investicijski program »Minoritska cerkev in mansarda Lutkovnega gledališča / večnamenska koncertna dvorana«, februar 2007, izdelal Komunaprojekt d.d., Maribor. Izhodišča programske naloge Minoritska cerkev, september 2009, pripravil Urad za kulturo in mladino,
- Programska predstavitev »CHOREGIE STUDIO« in funkcionalni posegi, september 2009, pripravila Karmina Šilec, samostojna ustvarjalka na področju kulture, Zbor Carmina Slovenica.

2.5 Opis variant »z« in »brez investicije«

2.5.1 Primerjava variant »z« in »brez« investicije in »minimalna alternativa«.

V Investicijskem programu iz leta 2007, so bile predstavljene in primerjane vse variante:

- »brez« investicije
- »z« investicijo
- »minimalna alternativa«.

V nadaljevanju dopolnjujemo opis variant iz Investicijskega programa iz leta 2007.

2.5.2 Varianta »brez« investicije

Minoritska cerkev je, po ukinitvi reda minoritov (leta 1784), zapuščena, večji del časa pa je služila kot skladišni prostor. V zadnjih dveh desetletjih – razen gledališkega prizorišča v 90-ih letih in občasnega glasbenega prizorišča (v času Festivala Lent) – pa ni v uporabi.

Objekt, ki je v lasti Mestne občine Maribor, kljub občasni uporabi, predstavlja neaktivno lastnino in predstavlja **varianto »brez« investicije**, ki pa lastniku kljub temu povzroča stroške.

Minoritska cerkev v sedanjem gradbeno-tehničnem stanju, brez sanacijskih in gradbeno-tehničnih posegov, ni mogoče trajno in varno uporabljati.

Brez investiranja ni bilo in tudi ni mogoče realizirati nobenega od predvidenih programov, zato ta varianta ne pride v poštev in ne more biti predmet vrednotenja.

2.5.3 Varianta »z« investicijo in »minimalna alternativa«

Zaradi zahtevnosti sanacijskih, gradbenih in instalacijsko-tehnoloških posegov, predvsem pa izpolnitve kulturnovarstvenih pogojev ter zahtev po ohranitvi, prezentaciji in obnovi nepremičnine kulturne dediščine, je »minimalna alternativa« pri tej investiciji izključena oziroma ima le-ta vse elemente variante »z« investicijo.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je tako samo varianta »z« investicijo.

Po veljavnem »Odloku o kulturnih in zgodovinskih spomenikih na območju občine Maribor« (MUV 5/92) je objekt Minoritske cerkve razglašen za kulturni spomenik (EŠD/9027) in je sestavni del urbanističnega spomenika, naselbinsko območje mestno jedro / cona A, za katerega velja strogi režim varovanja, zavarovan pa je kot prostorski in arhitekturni spomenik.

Varianta »z« investicijo v objekt Minoritske cerkve je ustrezna iz več vidikov:

- objekt je umeščen v historični del mestnega jedra,
- investicijski projekt omogoča sanacijo, ureditev in revitalizacijo arhitekturnega spomenika,
- objekt je dostopen peš, z javnim prevozom in tudi z osebnimi vozili,
- javna garaža pod tržnico (neposredno ob kompleksu Minoritov) omogoča parkiranje večjemu številu obiskovalcev,
- predvideni projekt omogoča izvedbo novega kulturnega programa,
- programski koncept rabe prostora omogoča izvedbo programov mednarodnega značaja.

2.6 Predstavitev investitorja, sofinancerja, uporabnika, izdelovalca investicijske dokumentacije, strokovnih delavcev oziroma služb odgovornih za pripravo investicijsko-projektne dokumentacije

2.6.1 Investitor, sofinancer, upravljavec

Investitor

Mestna občina Maribor
Ulica heroja Staneta 1
2000 Maribor
Davčna števil.: SI 12709590
Matična števil.: 5883369

Sofinancer

Ministrstvo za kulturo, RS
Maistrova 10
1000 Ljubljana

Uporabnik

Zbor Carmina Slovenica
Partizanska 5
2000 Maribor

Upravljavec

Javni zavod Lutkovno gledališče Maribor
Rotovski trg 1
2000 Maribor
Davčna števil.: SI 39815480, Matična števil.: 5103959000
Šifra dejavnosti: 90.010
Enotna klasifikacija dejavnosti: umetniško uprizorjanje
Pravno-organizacijska oblika: Javni zavod
Direktorica: prof. Mojca Redjko
Računovodja: Hedvika Mihalič

2.6.2 Odgovorne službe in osebe za vodenje projekta, pripravo projektne in investicijske dokumentacije ter upravljanje objekta

Za vodenje investicije ter izdelavo projektne in investicijske dokumentacije so bile imenovane, oziroma določne naslednje institucije, službe, ustanove, podjetja oziroma odgovorne osebe:

Ime in priimek	institucija, služba, podjetje	funkcija
Boris KETIŠ	MOM Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna	odgovorna oseba investitorja za izvedbo investicije
Prof. Mojca REDJKO	Lutkovno gledališče Maribor	odgovorna oseba upravljavca
doc. Jurij KOBÉ, univ.dipl.inž.arh.	Arhe, d.o.o., Ljubljana	odgovorni vodja izdelave projektne dokumentacije
Andrej ŠMID, univ.dipl.inž.arh.	Komunaprojekt Maribor	d.o.o., odgovorni vodja izdelave IP
mag. Matej BASTIČ	Komunaprojekto Maribor	d.o.o., izdelava IP – ekonomski del

2.7 Organizacija investicijskega projekta

2.7.1 Vodenje projekta, storitve, izvedba del, dobava blaga

Z ozirom na časovno distanco (2007-2009) in nova programska izhodišča, dopolnjujemo prikaz predvidene organizacije investicijskega projekta.

Vodenje projekta je investitor (Mestna občina Maribor) poveril Uradu za kulturo in mladino. Odgovorna oseba je direktor Aleš NOVAK, univ. dipl. rež.

Po zaprtju finančne konstrukcije (to je po potrditvi virov in dinamike financiranja), bo investitor izvedel naslednje postopke za realizacijo investicijskega projekta v obdobju 2010-2011:

- Projektna dokumentacija
 - pridobil PZI dokumentacijo za objekt, ureditev okolja in priključke na javno gospodarsko infrastrukturo,
 - pridobil projekt notranje opreme in projekt scenske tehnike
- Upravni postopki
 - ob zaključku del izvedel tehnični pregled in pridobil uporabno dovoljenje (predvidoma najprej za poskusno obratovanje) in po zaključku le-tega za trajno uporabo
- Svetovalni inženiring in nadzor GOI del
 - pridobil svetovalni inženiring za vodenje projekta
 - pridobil izvajalce nadzora sanacijskih in GOI del
- Izvedba sanacijskih, restavratorskih in GOI del prenove objekta in izvedba zunanje ureditve ter priključkov
 - pridobil izvajalca arheoloških raziskav in gradbene sondaže, oziroma sklenil pogodbo s pristojnim ZVKDS,
 - pridobil izvajalce za:

- sanacijska in GOI dela
 - restavratorska dela
 - zunanjo ureditev
 - infrastrukturne priključke
- pridobil konservatorski nadzor oziroma sklenil pogodbo s pristojnim ZVKDS
- Izdelava, dobava in montaža vgradne opreme, scenske tehnike in dobava mobilne opreme
 - pridobil izdelovalca in dobavitelja opreme prostorov
 - pridobil izvajalca scenske tehnike
 - pridobil dobavitelja mobilne opreme
- Primopredaja objekta in opreme
 - izvedel fazno primopredajo objekta med izvajalci sanacijskih in GOI del ter investitorjem, uporabnikom in upravljavcem
 - izvedel prevzem notranje opreme med izdelovalci oziroma dobavitelji, investitorjem, uporabnikom in upravljavcem.

2.7.2 Način in postopki izbora izvajalcev storitev, izvedbe predvidenih del in dobave blaga

Investitor bo izvajalce za posamezne storitve, blago in izvedbo predvidenih del pridobil skladno z veljavno državno zakonodajo in predpisi ter skladno z internimi akti Mestne občine Maribor:

- Zakon o javnem naročanju, ZJN-2 (Ur. list RS št. 128/06) ter Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o javnem naročanju ZJN-2A (Ur.list RS št. 16/2008) in drugi predpisi o javnem naročanju
- Zakon o graditvi objektov, ZGO-1-UPB1 (Ur. list RS, št. 102/04, 14/2005, 120/2006).

2.8 Prikaz ocenjene vrednosti investicije in finančna konstrukcija

2.8.1 Ocenjena vrednost investicije:

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah (per 1.2.2010) znaša

<u>Tabela / Vrednost investicije</u>	<u>Stalne cene</u>		
Investicijski stroški - stalne cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000	0	60.000
Projektna dokumentacija za opremo	60.000	0	60.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000	0	90.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164	1.226.436	1.481.600
Gradbeni nadzor	7.272	34.953	42.225
Svetovalni inženiring	3.808	18.304	22.112
Izvedba in dobava opreme	0	696.000	696.000
Skupaj	476.244	1.975.693	2.451.937

V ocenjeni vrednosti investicije niso vključeni dosedanji, že realizirani, bruto stroški investicije:

- izdelava PGD dokumentacije (iz leta 2005/2006),
- izdelava investicijske dokumentacije (DIIP iz leta 2007).

2.8.2 Finančna konstrukcija

V okviru finančne konstrukcije (in delitve stroškov na upravičene in neupravičene stroške) so upoštevani kriteriji oziroma merila iz: **5. Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« OP krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2010-2012**

V noveliranem programu prikazujemo razmerje neto upravičenih stroškov in neupravičenih neto ter bruto stroškov.

Upravičene stroške poravnava sofinancer iz sredstev ESRR, predvidena so:

- namenska sredstva EU za regionalne razvojne programe (85%)
- namenska sredstva slovenske udeležbe (15%)

Celotni DDV, obračunan za upravičene in neupravičene stroške, poravnava investitor.

Viri financiranja	2010	2011	Skupaj	Odstotek
Mestna občina Maribor	167.870	584.889	752.759	30,33%
ESRR	308.374	1.420.440	1.728.814	69,67%
Investicijski stroški tekoče cene	476.244	2.005.329	2.481.573	100,00%

2.8.3 Dinamika financiranja

V prikazu dinamike in virov financiranja so podane vrednosti plačil za upravičene in neupravičene stroške po letih 2010 in 2011.

Predvideno financiranje sledi dinamiki investicij v EPK 2012. To je obdobje februar 2010 (začetek projekta oziroma sofinanciranja) – konec julija 2011 (dokončanje GOI del in opreme). Z ozirom na zagotavljanje sredstev iz vira ESRR je zaključek so(financiranja) – povračilo upravičenih stroškov – predvideno najkasneje do oktober 2011.

3 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

3.1 Izhodišča za analizo obstoječega stanja

Za prikaz obstoječega stanja, pred predvideno izvedbo investicije, so relevantni naslednji parametri:

- ovrednotenje nepremične kulturne dediščine in iz tega izhajajoči kulturnovarstveni pogoji poseganja v zavarovano stavbno substanco,
- gradbeno-tehnično stanje objekta, ki je predmet investicijskega posega
- obseg in vsebina programov, ki so se doslej izvajali na drugih lokacijah, oziroma teh programov ni bilo, po zaključku investicije pa se bodo izvajali v Minoritski cerkvi
- skladnost investicijskega projekta z izvedbenimi dokumenti strategij posameznih področij in dejavnosti na ravni države (RS) in lokalne skupnosti (Mestna občina Maribor)

3.2 Stanje objekta

3.2.1 Minoritska cerkev – historični opis in ovrednotenje

(po podatkih iz strokovnih gradiv ZVKDS/OE Maribor)

- Opis

Cerkev nekdanjega Minoritskega samostana ima na trg obrnjeno stransko trionsko fasado s pravokotnima oknoma, s portalom v pritličju in lunetami v zgornjem pasu. Vzhodna fasada, ki jo od trga loči le nizek zid in je sestavni del tržne slike, je podnožje nekdanjega zvonika, ki je bil s fasado povezan z dvema pilastroma na konkavnih stenah in z dvema na ravni čelni stranici. Pilastri nosijo bogato profilirano ogrodje in podstrešni zidec. Nekdanji zvonik je nadomestilo preprosto trikotno čelo.

Notranjščina cerkve je enoladijska s stranskimi kapelami. Krasi jo bogata poslikava, (delo Jožefa Goblerja iz leta 1777) in štukatura. Na stenski sliki je zlasti pomembna upodobitev jugozahodnega dela mesta s samostanom.

- Ovrednotenje

Minoritski samostan v Mariboru se v virih prvič omenja leta 1274, čeprav obstajajo domneve, da je stal že prej (okoli 1250). Prvotno je na mestu današnjega samostana stala samo samostanska cerkev, posvečena Marijinemu vnebovzetju.

Gradnja sedanje cerkve govori (po Jožefu Curku: »Oris gradbene zgodovine nekdanjega minoritskega samostana in Žičkega dvora v Mariboru«, ČZN 1-2/1977) za njen nastanek v 15. stoletju. Cerkev je bila dvakrat povišana, enkrat v 16. stoletju, drugič pa v obdobju baroka. Med leti 1700 -1710 je cerkvena stavba doživela obsežno barokizacijo, v celoti pa je bila barokizirana po letu 1747. Takrat so podrli gotski prezbiterij na vzhodu in na zahodni strani postavili novega – baročnega. Postavljen je bil zvonik in nova fasada. V celoti pa je dobila baročni videz tudi notranjosti cerkve.

Minoritski samostan je bil ukinjen že leta 1784. Od leta 1831 je bila v njem kasarna, od leta 1927 pa do začetka usmerjene prenove starega mestnega jedra (konec 80-ih let prejšnjega stoletja) so bila v samostanu stanovanja. Minoritska cerkev pa je (po ukinitvi samostana) služila kot skladišče za razne namene.

Minoritska cerkev je pomembna tako zaradi svoje starosti, pojavnne slike v prostoru oziroma historične mestne vedute kot tudi kot arhitekturni spomenik iz obdobja baro-kizacije mesta.

Njena izredna akustičnost pa nakazuje možnost profane (pevsko-glasbene) vsebinske izrabe.

Posegi v stavbno substanco so določeni s konservatorskim programom in pogoji ter soglasji k projektni dokumentaciji pristojnega ZVKDS/OE Maribor.

3.2.2 Raba v XX. stoletju.

Do konca 80-tih let prejšnjega stoletja so bile v Minoritski cerkvi hranjene gledališke kulise SNG Maribor.

Na pobudo režiserja Tomaža Pandurja je cerkvena ladja postala začasno gledališko prizorišče. Zaradi konstrukcijske nestabilnosti obodnih zidov in zagotovitve varnosti nastopajočih in gledalcev je bila iz takratnega systemskega vira za prenovo – z vgradnjo jeklenih vezi – izvedena začasna statična sanacija konstruktivnih zidov ter ostrejša, obnovljena pa je bila tudi kritina. Območje minoritskega kompleksa in (notranji atrij samostana, odprti prostor pred Žičkim dvorcem in Minoritska cerkev je s profesionalizacijo Festivala Lent, postalo začasno poletno prizorišče.

3.3 Sedanje stanje dejavnosti, ki jo izvaja bodoči uporabnik

Program Novo glasbeno gledališče je novi kulturni program in ga doslej v Mariboru nismo izvajali. Izvajanje tega programa bo omogočila šele prenova stavbne infrastrukture, to je v konkretnem primeru Minoritska cerkev.

Program Carmina Slovenica se je doslej izvajal v neurejenih prostorskih razmerah, na več lokacijah. Vadbene prostori so trenutno v sklopu prostorov dvorane Union (upravljavalec Javni zavod Narodni dom). Koncertne dejavnosti so doslej potekale na različnih lokacijah: SNG Maribor, dvorana Union, koncertni in gledališki odri po Sloveniji in drugod.

S prenovo Minoritske cerkve pa bo ta (mednarodno uveljavljen in večkrat nagrajevan) koncertni zbor pridobil osrednji vadbene in prireditveni prostor.

3.4 Potrebe po investiciji

3.4.1 Sanacija in prenova objekta

Na podlagi »Odloka o razglasitvi nepremičnin kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Občine Maribor« (MUV, št. 5/92) je območje minoritskega kompleksa zavarovano kot urbanistični spomenik NO 8 – naselbinsko območje Mariborsko mestno jedro, cona A. Minoritski samostan (parcelna št. 2000) in Minoritska cerkev (parcelna št. 2001), sta zavarovana tudi kot umetnostni in arhitekturni spomenik.

Evidenčna številka enote nepremične kulturne dediščine Minoritske cerkve je 9027.

Stavba Minoritske cerkve je, ne glede na delno izvedbo statične sanacije v začetku 90-ih letih prejšnjega stoletja in občasno rabo (skladišče kulis, gledališke prireditve, prizorišče Festivala Lent), v propadajočem stanju.

V okviru prenove Minoritskega samostana za program lutkovnega gledališča so bila – zaradi kontaktnih konstrukcijskih delov stavbe (zidov in temeljev) – izvedena nekatera sanacijska dela:

- sanacija temeljev ob južni steni cerkvene ladje
- statična sanacija južne stene Minoritske cerkve.

Ta (že izvedena) dela niso del upravičenih stroškov investicijskega projekta Minoritske cerkve in jih ne prikazujemo in ne vrednotimo.

Potrebna in predvidena pa je še sanacija ostalih temeljev in statična sanacija konstrukcijskih zidov (na zahodni, severni in vzhodni strani).

Projekt obnove objekta predvideva očiščenje notranjosti in zunanosti Minoritske cerkve vseh postbaročnih posegov, ter restavratorska dela (poslikave, odprtine v fasadi, ipd.).

Predvidena zunanja ureditev vzhodnega dela minoritskega kompleksa (dostop iz Vojašniškega trga) ni predmet investicije v Minoritsko cerkev, pač pa je sestavni del investicije v lutkovno gledališče.

3.4.2 Ureditev notranjosti Minoritske cerkve in mansarde Minoritskega samostana

Notranjost nekdanjega sakralnega prostora bo preurejena v skladu s projektno rešitvijo za potrebe večnamenske koncertne in prireditvene dvorane (različna prizorišča, dostopi, itd.).

Del mansardnih prostorov v objektu Minoritskega samostana bo (po investiciji lutkovnega gledališča) urejen za spremljajoče in dodatne programske prostore, ki so potrebni za izvajanje predvidenih novih programov.

Sprememba uporabnika objekta in spremenjena programska izhodišča na izvedbo sanacijskih, restavratorskih in osnovnih gradbenih del ne bo imela vpliva.

Spremembe večjega obsega pa bodo potrebne pri izvedbi dela gradbenih, instalacijskih in obrtniških posegov.

Notranja oprema prostorov in scenska tehnika, ki je potrebna za delovanje novega programa, doslej še nista bili načrtovani.

3.5 Skladnost investicijskega projekta z državnim strateškim razvojnim dokumentom in drugimi razvojnimi dokumenti, usmeritvena skupnost in izvedbenimi dokumenti področja in dejavnosti

3.5.1 Skladnost projekta v okviru države

Projekt Minoritske cerkve je usklajen s »Strategijo razvoja Slovenije«, ki je ključni razvojni dokument države v obdobju finančne perspektive EU 2007-2013 in skladen s cilji »Nacionalnega programa za kulturo 2008-2011«, ki govori o prioritetah zagotavljanja pogojev kulturnim programom s področja scenskih umetnosti, ki so namenjeni mladim, ter obnovi in revitalizaciji stavbne kulturne dediščine starih mestnih jeder (»Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2004-2007« / Ur. list RS, št. 28/2004; V.II. – cilji 1, 2 in 4 ter VPPP.I cilj 5) in skladen s projektom **Evropske prestolnice kulture 2012**.

Z nameravano investicijo sledimo strategiji, ki v točki 7.4.1.3. navaja, da je potrebno izkoristiti primerjalne prednosti na področju turizma, narave, kulture in športa, z namenom povečanja konkurenčne sposobnosti gospodarstva in doseganja zastavljenih razvojnih ciljev, še posebej ustvarjanje novih delovnih mest.

Projekt je usklajen z »Operativnim programom za krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013«.

Nameravana investicija sledi razvojni prioriteti »Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov«, ki združuje tri prednostne usmeritve, katerih skupna sinergija bo imela izrazito pozitivne učinke na nadaljnji razvoj slovenskega turizma ter ostalih storitev, kakor tudi na oživljanje ter ohranjanje kulturne dediščine, ohranjanje in trženje biotske raznovrstnosti.

Razvojna prioriteta se pretežno usmerja v investicijske projekte nacionalnega pomena in sicer v turistično gospodarstvo, v kulturne spomenike oziroma objekte kulturne dediščine, druge kulturne objekte ter v športne-rekreacije objekte. Učinki bodo vidni predvsem z razširitvijo, popestritvijo in dvigom kakovosti turistične ponudbe v turističnih destinacijah, možnostjo oblikovanja integralnih turističnih, kulturnih in naravnih produktov in v razvoju drugih storitev na različnih področjih, nastanku novih delovnih mest in povečanem številu obiska turistov in drugih obiskovalcev. Posredno bodo – zaradi povsem novih programov – opazni tudi pozitivni vplivi na boljšo prepoznavnost Slovenije v svetu.

3.5.2 Skladnost projekta v okviru lokalne skupnosti / Mestne občine Maribor

Obnova in revitalizacija starega mestnega jedra v celoti (ter pomembnejših kulturnih spomenikov na drugih lokacijah) je ena od prioriternih mestnih nalog v obdobju do 2013.

Investiranje v obnovo objektov kulturnih spomenikov (v občinski lasti za potrebe javnih programov) predstavlja zagonsko podlago obnove starega mestnega jedra in je sestavni del ciljev predhodno citiranega »Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011«.

Projekt Minoritska cerkev je torej skladen z razvojnim programom Mestne občine Maribor z naslovom »Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011« (datum obravnave in sprejema na Mestnem svetu Mestne občine Maribor 17.02.2007).

V tem programu je obnova Minoritske cerkve opredeljena tudi kot del vsebinske (kulturne) in gradbeno-tehnične revitalizacije starega mestnega jedra ter projektov in programov Evropske prestolnice kulture 2012.

Lokacija Minoritske cerkve je znotraj območja, ki se ureja z veljavnimi planskimi in prostorskimi akti:

- Odlok o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 19/06, 01/07, 05/07, 01/08, 05/08, 14/08, 15/08)
- Odlok o PUP za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV 1/02),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o PUP za območje starega mestnega jedra Maribor (MUV 24/04).

Lokacija (objekt) na severu meji na Vojašniški trg, na zahodu na predprostor nekdanjega obzidja oziroma samostanski vrt, na jugu se stikuje z Minoritskim samostanom, na vzhodu pa meji na odprti prostor pred Žičkim dvorcem oziroma Minoritskim trgom.

4 OPREDELITEV INVESTICIJE

4.1 Splošni razvojni cilji investicije

Načrtovana investicija v sanacijo in obnovo spomenika lokalnega pomena - nepremičnine kulturne dediščine ter ureditev (finalizacijo) prostorov, notranjo ter scensko opremo Minoritske cerkve, ima multiplikativne učinke na mesto in regijo, saj so razvojni cilji investicije naslednji:

- programska obogatitev enega od ključnih predelov starega mestnega jedra,
- zagotovitev programske sinergije z lutkovnim gledališčem (umeščenim v objekt nekdanjega Minoritskega samostana), ki je s cerkveno stavbo neposredno povezan,
- posredno vplivati na gospodarsko rast, to je neposredno turistično ter komplemen-tarno ponudbo, saj program NGG in program, ki ga izvaja Carmina Slovenica – zaradi mednarodnih razsežnosti – to tudi generira.
- neposredno pozitivno vplivati tudi na podjetniško iniciativno v privatnem sektorju (storitvenih, gostinskih in drugih dejavnostih). Po zaključku investicije bo to sodelovanje – zaradi novega kulturnega programa (ob programu lutkovnega gledališča) – lahko postalo konkretno, saj bo le-ta v staro mestno jedro pritegnil nove obiskovalce,
- zagotoviti novo programsko ponudbo mesta Maribor v kontekstu EPK,
- vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije,

- povečati prostorske kapacitete namenjene kulturnim dejavnostim mesta,
- neposredno dodatno zaposliti strokovni kader v kulturni instituciji (po zaključku investicije v letih 2011).

Neposredne multiplikativne učinke investicije, predstavljene v tej točki, podrobneje opredeljujejo še naslednja dejstva:

- »Novo glasbeno gledališče« predstavlja nov produkt na področju kulturne ponudbe, ne samo v Mariboru pač pa tudi v širši regiji. Tovrstnega programa doslej ni bilo.
- Po zaključku investicije je predvidena realizacija najmanj 8 novih programov od tega:
 - Novo glasbeno gledališče 4
 - Carmina Slovenica 4Uporabnik pa (perspektivno) načrtuje še obsežnejšo programsko rabo objekta oziroma večje število produkcij.
- obseg potrebnih in predvidenih aktivnosti je takšen, da omogoča takojšen pričetek postopkov oziroma njihovo nadaljevanje in časovno ustrezen zaključek investicije, saj je od zagotovitve sredstev (kar predstavlja nadaljevanje oziroma začetek novega investicijskega ciklusa po noveliranem investicijskem programu) do dokončanja vseh posegov v objekt, predvideno cca 14 mesecev,
- investicija je sestavni del projekta Evropske prestolnice kulture 2012.

4.2 Strokovni cilji projekta Minoritske cerkve

Med strokovne cilje projekta prištevamo:

- ustanovitev nove in stalne programske produkcije:
- vnos redne produkcije in bienalnega festivala v kulturno produkcijo mesta in regije
- spodbujanje novih glasbeno-scenskih del in uprizoritev
- predstavitev zanimivih projektov, ki jih ni moč umestiti v kulturno ponudbo obstoječih institucij (novi cirkus, kabaret)
- umeščanje oziroma predstavitev komornih glasbenih, dramskih in plesnih gledaliških predstav, polscenskih koncertov in drugih interdisciplinarnih projektov.

4.3 Programske in pravne podlage za izvedbo investicije

Programsko-vsebinska podlaga za izvedbo operacije je »Nacionalni program za kulturo 2008-2011« na področju razvoja javne kulture, infrastrukture, dostopnosti kulture, zaposljivosti.

Programsko podlago za izvedbo investicije v Minoritski cerkvi pa predstavlja Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011 in projekt Evropske prestolnice kulture 2012, ki s predvidenimi investicijami neposredno posega v staro mestno jedro.

Pravne, finančne in tehnične podlage za izvedbo načrtovane investicije pa dajejo zakonodaja in izvedbeni predpisi RS ter Evropski predpisi.

Zakonodaja in izvedbeni predpisi v RS

- Zakon o javnih financah (Ur.l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01 in 30/02, 110/02-ZDT, 52/02-ZJU, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSDPO, 109/08 in 49/09),
- Zakon o javnem naročanju (Ur. l. RS, št. 128/06),
- Zakon o reviziji postopkov javnega naročanja, uradno prečiščeno besedilo (Ur.l. RS, št. 94/2007- UPB5),
- Zakon o izvrševanju proračunov Republike Slovenije – za leta 2008 in 2009 (Ur. list RS št. 114/07, 58/88 – ZZdr S.E, 109/08-ZJF-D, 26/09, 31/09 in 59/09,
- Zakon o javnih financah / ZJF/ (Ur.l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02-ZJU, 127/06-ZJZP, 14/07-ZSPDPO, 109/08),
- Zakon o spremljanju državnih pomoči (Ur.l. RS, št. 37/04),
- Zakon o davku na dodano vrednost / ZDDV-1 (Ur.l. RS, št. 117/06),
- Zakon o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 56/98, 80/04),
- Zakon o javnih uslužbencih (Ur.l. RS št. 56/02),
- Zakon o zavodih (Ur.l. RS, št. 12/91, 55/92-ZVDK, 13/93-ZP, 66/93-ZP, 66/93, 45/94-Odl.Ust.S., 8/96, 31/2000-ZP-L, 36/2000-ZPDZC, 127/2006-ZJZP).
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD), (Ur. l. RS, št. 7/99),
- Zakon o graditvi objektov (Ur.l. RS, št. 102/04-UPB1, 92/2005-ZJC-B, 111/05, 93/05-ZVPI5, 120/06 - Odl. Ust. sodišča.),
- Obligacijski zakonik (uradno prečiščeno besedilo) /OZ-UPB-1/ (97/07)
- Nacionalni strateški referenčni okvir 2007-2013, št. CC/2007 41 16 UNS001, z dne 18.6. 2007)
- Nacionalni program za kulturo (Ur. l. RS, št. 28/04),
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Ur. l. RS, št. 96/02),
- Uredba o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l. RS, št. 44/07),
- Uredba o metodologiji za določitev osnov za izračun sredstev za izvajanje javne službe na področju kulture (Ur. l RS, št. 100/03),
- Uredba o samozaposlenih v kulturi (Ur. l. RS, št. 96/02),
- Pravilnik o izvedbi javnega poziva in javnega naročila (Ur. l. RS, št. 97/03),
- Pravilnik o načinu izvajanja financiranja javnih zavodov, javnih skladov in javnih agencij na področju kulture (Ur. l. RS, št. 117/02, 97/03),
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS, št. 60/2006),
- Pravilnik o postopkih za izvrševanje proračuna RS (Ur.l. RS, št. 50/07),
- Uredba o seznamih naročnikov, seznamih gradenj, storitev, določenih vrst blaga, obveznih informacijah v objavah, opisih tehničnih specifikacij in zahtevah, ki jih mora izpolnjevati oprema za elektronsko naročanje (Ur.l. RS, št. 18/07),
- Uredba o neposrednih plačilih podizvajalcu pri nastopanju ponudnika s podizvajalcem pri javnem naročanju (Ur.l. RS, št. 66/07),
- Uredba o pravilih in postopku za ugotavljanje statusa naročnika po Zakonu o javnem naročanju (Ur.l. RS, št. 58/07),
- Uredba o seznamih naročnikov, seznamih gradenj, storitev, določenih vrst blaga, obveznih informacijah v objavah, opisih tehničnih specifikacij in zahtevah, ki jih mora izpolnjevati oprema za elektronsko naročanje (Ur.l. RS, št. 18/07),

- Uredba o izvajanju postopkov pri porabi sredstev evropske kohezijske politike v Republiki Sloveniji v programskem obdobju 2007-2013 (Ur.l. RS, št. 41/07),
- Pravilnik o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur.l. RS, št. 66/04, 54/05),
- Pravilnik o projektni dokumentaciji (Ur.l. RS št. 55/08),
- Pravilnik o vrstah podatkov o oddanih javnih naročilih v preteklem letu na podlagi
- Zakona o javnem naročanju in načinu njihovega zbiranja (Ur.l. RS, št. 89/07),
- Pravilnik o vodenju evidence javne infrastrukture na področju kulture (Ur. l. RS, št. 11/03),
- Sklep o objavi višin mejnih vrednosti za postopke javnega značaja (Ur.l. RS, št. 34/08),
- Pravilnik o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo osebe javnega sektorja (Ur.l. RS, št. 1/04),
- Pravilnik o strokovnih komisijah (Ur. l. RS, št. 25/04),
- Pravilnik o vodenju evidence javnih zavodov na področju kulture (Ur. l. RS, št. 11/03),
- Sklep Službe Vlade za lokalno samoupravo in regionalno politiko (št. OP RR/3/2/3-O-MK z dne 18.8.2009).

Lokalni predpisi

- Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture na območju Mestne občine Maribor (MUV, št. 45/95),
- Odlok o ustanovitvi javnih zavodov na področju kulture,
- Odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št. 5/92)
- dokumenti dolgoročnega razvoja – Razvojni program Mestne občine Maribor, Strategija prostorskega razvoja občine in Prostorski red občine,
- ostali predpisi na področju kulture – Pravilnik o postopkih in merilih za sofinanciranje akcij in projektov v kulturi v Mestni občini Maribor,
- ter predpisi drugih področij, ki vplivajo na izvajanje kulturnih dejavnosti, kot je npr. Odlok o oddajanju poslovnih prostorov, garaž in garažnih boksov v najem, zakoni in predpisi s področja javnih financ, itd.

Evropski predpisi

- Enotni programski dokument 2004 – 2006,
- Sklep EP in Sveta o programu Kultura 2000, Office Journal L063/sklep št. 508/2000/ES,
- Uredba Sveta (ES) št. 1083/2006 z dne 11.7.2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu in razveljavitvi uredbe (ES) št. 1260/1999,
- Uredba komisije (ES) št. 1828/2006 z dne 8.12.2006 o pravilih za izvajanje Uredbe Sveta (ES) 1083/2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu ter Uredbe (ES) št. 1080/2006 Evropskega parlamenta in sveta z dne 5.7.2006 o Evropskem skladu za regionalni razvoj in razveljavitvi Uredbe (ES) št. 1783/1999,
- Uredba Sveta št. 1341/2008 z dne 18. decembra 2008 o spremembi Uredbe (ES) št. 1083/2006 o splošnih določbah o Evropskem skladu za regionalni razvoj. Evropskem socialnem skladu in Kohezijskem skladu v zvezi z nekaterimi projekti, ki ustvarjajo prihodek,

- Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 – Odločba komisije (2007) 4080,
- Delovni dokument Evropske komisije št. 4 »Navodila za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi«.

4.4 Opredelitev ukrepov, ki so potrebni za doseg ciljev

Za doseg navedenih ciljev investicije so potrebni ukrepi tako na nivoju Mestne občine Maribor kot tudi Ministrstva za kulturo RS

Mestna občina Maribor

- zagotovitev investicijske dokumentacije kot predpogoja za sprejem investicije na občinskem nivoju in uvrstitev projekta v financiranje na občinskem in državnem nivoju,
- izdelavo PZI dokumentacije,
- izvedba vseh potrebnih upravnih postopkov ter pripravo dokumentacije za umestitev programa NGG,
- zagotovitev ustreznih proračunskih in drugih virov financiranja za izvedbo investicije,
- izvedba potrebnih javnih razpisov in izbor najustreznejših izvajalcev GOI del ter dobave predvidene opreme in scenske tehnike,
- kandidatura na *5. Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »Razvoj regij« OP krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2010-2012*
- zagotoviti sredstva za povečan obseg vzdrževalnih del in obratovalnih stroškov upravljavca objekta Lutkovnega gledališča Maribor

Ministrstvo za kulturo

- zagotovitev ustreznega deleža državnega sofinanciranja investicije,
- zagotovitev sredstev za zaposlitev potrebnih 2 dodatnih oseb,
- zvišanje sredstev za povečane splošne materialne stroške poslovanja Lutkovnega gledališča Maribor.

5 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

5.1 Prostorski pogoji Minoritske cerkve

Osrednji prostor v Minoritski cerkvi (to je nekdanja cerkvena ladja) bo zaradi izredne akustičnosti omogočil in zagotavljal visoko kakovostno raven glasbenim, deloma tudi scenskim dejavnostim.

Po obnovi bo osrednja dvorana lahko sprejela 150 do 200 obiskovalcev, kar je odvisno od posameznega oziroma vrste programa, ki se bo izvajal .

5.2 Stroški obratovanja in vzdrževanja

S prostori Minoritske cerkve bo tehnično-operativno upravljal javni zavod Lutkovno gledališče Maribor, ki bo skrbel za pokrivanje stroškov investicijskega vzdrževanja in delovanja objekta (ne pa tudi za realizacijo programa) in sicer skladno z ureditvijo, ki jo predpisuje ZUIJK.

V investicijskem programu so upoštevani stroški tekočega vzdrževanja prostorov, s komunalno-energetskimi stroški (voda, kanalščina, odvoz odpadkov, ogrevanje, poraba elektrike, itd.), drugi materialni stroški (zavarovanje, tehnično varovanje, itd.), ki jih bo pokrival tehnični upravljavec objekta.

5.3 Prihodki

5.3.1 Prireditve (koncerti, festivali, itd.)

Prihodke predstavlja vstopnina za posamezne prireditve rednega programskega sklopa (cena vstopnice Wolfova dvorana 10,00 EUR), NGG v večnamenski dvorani (cena vstopnice za dvorano 20,00 €) ter v mansardi (kotizacije za delavnice, seminarje, itd.).

Prihodki iz najemnin, ki so upoštevani v investicijskem programu predstavljajo:

- najemi večnamenske dvorane za izredne glasbeno-scenske prireditve (gostovanja, itd.)

najemi večnamenske dvorane in drugih prostorov v mansardi za izobraževalne in druge kulturne programe, izven rednega programa NGG.

5.3.2 Prihodki iz trženjskih aktivnosti

Prihodki iz trženjskih aktivnosti pripadajo upravljavcu oziroma integralnemu proračunu in jih v investicijskem programu zato posebej ne vrednotimo.

Uporabnik Minoritske cerkve za izvedbo svojih programov – skladno z veljavnimi predpisi – ne bo plačeval najemnine.

Programi oziroma prireditve, ki se bodo – glede na časovno in prostorsko razpoložljivost – lahko izvajali v večnamenski dvorani (in niso sestavni del rednega programa NGG in zbora Carmina Slovenica), bodo del tržne ponudbe kulturnih dejavnosti.

6 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

6.1 Predvidena uporabna (neto) površina po PGD dokumentaciji

V projektni dokumentaciji iz leta 2006 (faza PGD) so bili predvideni posegi v celotni objekt Minoritske cerkve (večnamenska dvorana) in mansardni del Minoritskega samostana (spremljajoči prostori).

Predvidene so naslednje skupne neto površine.

A / MINORITSKA CERKEV	skupaj 540,00 m²
KLET	4,00 m ²
PARTER	406,00 m ²
BALKON	130,00 m ²
B / MANSARDA LUTKOVNEGA GLEDALIŠČA	Skupaj 640,00 m²

Skupne površine po dosednji PGD dokumentaciji (vključno s komunikacijami) znašajo 1.180,00m².

6.2 Druga dokumentacija

Za izvedbo sanacijskih in GOI del ter predhodni javni razpis bo potrebno izdelati izvedbeno projektno dokumentacijo (faza PZI).

Za notranjo opremo in scensko tehniko, ki je potrebna za izvedbo spremenjene programske zasnove (Novo glasbeno gledališče), bo prav tako potrebno projektno dokumentacijo šele pridobiti.

6.3 Specifikacija posegov oziroma izvedbenih del

Posegi v stavbno substanco objekta bodo obsegali naslednje sklope del:

- predhodne gradbene sondaže konservatorske stroke,
- statično sanacijo konstrukcije zidov in temeljev (severni, zahodni in vzhodni del) ter ostrešja,
- rekonstrukcijo in restavracijo baročnih stavbnih členov objekta in notranjih poslikav,
- gradbeno, obrtniška in instalacijska dela, potrebna za obnovo in vzpostavitev funkcije objekta,
- neposredno zunanjo ureditev zahodnega dela območja Minoritske cerkve, to je dela nekdanjega samostanskega vrta, ureditev dela tržne ploščadi pred severno fasado objekta (Vojašniški trg),
- izvedbo dela priključkov na javno gospodarsko infrastrukturo.

Pred izvedbo del v notranjosti cerkvene ladje in sanacije temeljev severne in zahodne obodne (zunanje) stene oziroma fasade, bodo potrebne tudi arheološke raziskave (fasadni pas 2 m in notranji tloris cerkvene ladje).

6.3.1 Arhitekturna rešitev

Projekt v prvi vrsti predvideva izčiščenje notranjosti in zunanosti zgradbe vseh postbaročnih posegov.

Porušeni dostop na južni kor v medstenju med cerkvijo in samostanom se ponovno vzpostavi vse do 2. nadstropja samostana in od tod na južni cerkveni kor.

Severni in južni kor, ki sta bila prvotno povezana z lesenim delom zahodnega kora, se ponovno povežeta s sodobno oblikovano repliko (jeklo, steklo).

Ograje na obeh stranskih korih se oblikujejo v varovalnem steklu. Tlak v parterju in korih se izvede po zahtevah projekta akustike: masivni les. Površina tlaka je deljena v polja, ki jih opredeljuje arhitekturna rešitev.

Ometi bodo klasični. Fasadni so apneno-cementni, notranji apneni.

Baročna okna, se odprejo do baročnega obsega. Pozornost bo potrebno posvetiti točni višini njihovih spodnjih robov. Načrt opredeljuje pričakovano višino, ki naj ne bi odstopala bistveno od višine, ki jo bodo pokazale sonde. Okna se, poleg zunanjega predvidenega vitraža, zasteklijo z dvojnimi termopanami.

Uredijo se vstopi (v funkciji ostanejo vsi trije vhodi), pri severnem vhodu se odpre veliki romansko / gotski portal. Oblikovanje vzhodnega vhoda bo mogoče podati po izvršenih sondažah, ki bodo izvedene ob začetku del. Vetrolov se umesti le ob vzhodni vhod (zasteklitev ob notranji fasadi vhoda). Notranji elementi se v pretežni meri obnovijo (ocena 60%), ostali restavrirajo. Freske na zahodnem delu stropa pa se v pretežni meri restavrirajo (restavratorski center RS).

6.3.2 Konstrukcija

Predvidena je popolna statična sanacija obstoječe konstrukcije.

Za vse konstrukcijske elemente se izvedejo preiskave materiala in stanja ter na tej podlagi statično in vlagoodporno konsolidirajo.

Stropne (strešne) konstrukcije in sestave predelnih sten so mavčnokartonske. V strešne poševnine se v notranjost samostanskega atrija odpirajo okenske odprtine nekoliko večjih dimenzij, proti zunanosti pa v ozkih pasovih, oboje v ravnini strešne kritine.

7 ANALIZA ZAPOSLENIH

7.1 Analiza zaposlenih »brez« investicije

Trenutno na projektu predvidene investicije ni nobene zaposlene osebe. Objekt je prazen. Alternativa »brez« investicije ne zaposluje nobene osebe in ne ustvarja prihodkov. Ta alternativa iz vidika razvojnih potencialov, realizacije novih kulturnih programov, zaposlitev in turistične atraktivnosti ni zaželjena.

7.2 Analiza zaposlenih »z« investicijo

Analiza zaposlenih »z« investicijo se nanaša izključno na tehničnega upravljavca objekta Minoritske cerkve ne pa na izvajalca programa NGG.

Tehnični upravljavec Minoritske cerkve bo javni zavod Lutkovno gledališče Maribor, ki trenutno zaposluje 14,5 oseb.

Za upravljanje objekta Minoritske cerkve pa je (po zaključku te investicije) v Lutkovnem gledališču Maribor predvidena dodatna zaposlitev 2 oseb v tehnični službi.

8 ANALIZA LOKACIJE

8.1 Makro lokacija

Minoritska cerkev je sestavni del minoritskega kompleksa, ki ga (poleg nekdanjega sakralnega objekta), sestavlja še del nekdanjega samostanskega poslopja in zunanji prostor pred obzidjem (nekdanji samostanski vrt).

Širše območje jugo-zahodnega dela starega mestnega jedra (južno od Vojašniškega trga) vključuje še Žički dvor in objekt »Tri babe«.

Ta kompleks predstavlja zaključeno celoto. S prenovo celotnega minoritskega kompleksa (in kasneje tudi Žičkega dvora) bo to območje postalo središče kulturnega dogajanja v mestu (širitev obstoječih programov / LGM in umestitev novih / NGG)

Z uveljavitvijo »Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o PUP je območje starega mestnega jedra« (MUV 24/04) so bile za citirani kompleks in širše območje (s tržnico) podane idejne zasnove že v sprejetih natečajnih rešitvah za ureditev tržnice ter v prvonagrajenem natečajnem elaboratu za lutkovno gledališče, ki bo v idejnem konceptu vključeval rešitev širšega območja med Vojašniškim trgom in Dravo.

8.2 Mikro lokacija

Mikro lokacija objekta Minoritske cerkve z zunanjo ureditvijo vključuje zemljišča in stavbišča z naslednjimi parcelnimi številkami 2000 (del), 2001, 2002, 2003, 2004 (del) ter 1997 (del), vse k.o. Maribor – grad.

Vplivno območje objekta oziroma mikro lokacija zaradi dostopov, infrastrukturnih vodov, itd, zajema tudi zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 1996 in 1997.

Investicijski projekt je usklajen s planskimi in prostorskimi izvedbenimi akti, Mestne občine Maribor:

- Odlok o PUP za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV 19/06, 01/07, 05/07, 01/08, 05/08, 14/08, 15/08)
- Odlok o prostorsko ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra Maribor (MUV št. 01/02)
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih in ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV št. 24/04)

9 ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI

9.1 Poročilo o vplivih na okolje

V primeru predmetne investicije ni potrebno izdelati Poročila o vplivih na okolje. Vplivi na okolje bodo znotraj predpisanih vrednosti, kar je predmet prostorskih aktov. Ti za vplive na okolje in emisije predvidevajo omejevanje z ravniyo izgradnje in dejavnostjo, ta pa nima negativnih vplivov, saj so emisije, ki v objektu nastajajo, omejene s takimi vrednostmi, da jih je mogoče izvesti brez dodatnih stroškov s standardnimi tehničnimi rešitvami.

9.2 Ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov

Voda – kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode se bodo iztekale v mestni kanalizacijski sistem. Kakovost podtalne vode se na ta način lahko le izboljša.

Hrup – v času obratovanja objekta dejavnost predvidenih programov ne bo povzročala motečega hrupa. Glede na okoliške programe pa je coniranje hrupa v skladu s prostorskimi akti primerno.

Vplive emisij hrupa med gradnjo (transport in delovni stroji) bo mogoče z ustreznimi ukrepi (delovni čas in drugi ukrepi v skladu z elaboratom Varstva pri delu in zdravju), zmanjšati.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi.

Objekt bo ogrevan na obnovljivi vir (toplotna črpalka voda/voda). Objekt bo sicer priključen tudi na sistem daljinskega ogrevanja (vendar le kot rezerva), kar pomeni, da emisij iz ogrevalnih naprav ne bo.

Vplivi med gradnjo (prah) bodo sankcionirani na podlagi elaborata Varstva pri delu in zdravju, torej z ustrežno organizacijo gradbišča in ravnanjem z gradbenimi odpadki.

Odpadki – vsi odpadki bodo zbirani ločeno in bodo tudi ločeno odvažani. Za objekt so predvideni ukrepi za zbiranje in odvažanje oziroma ravnanje z odpadki, ki bodo nastajali bodisi med obratovanjem.

V času gradnje pa bo izvajalec z ustreznimi ukrepi, predvidenimi na podlagi elaborata Varstva pri delu in zdravju, zagotavljal ustrezno ravnanje.

Tla in vegetacija – ureditev neposrednega okolja Minoritske cerkve je predvidena s predhodno izdelano projektno dokumentacijo (tlakovanje jugozahodnega dela zunanega prostora, parc. št. 2003 in zasaditvijo dreves ob severni fasadi na Vojašniškem trgu).

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – celotni projekt je v urbanem okolju.

Del zemljišč in stavb je v zelo slabem stanju. Z obnovo objekta Minoritske cerkve se bo bistveno izboljšal celotni estetski videz tega dela starega mestnega jedra. Objekt bo namenjen prebivalcem širše regije. S poseganjem v celotni minoritski kompleks se nadaljuje prenova historičnega mestnega jedra, »intra muros«, ki je – po preselitvi stanovalcev iz Minoritskega samostana – v tem območju povsem zastala. Obnovljeni objekt bo generiral možnosti za ponovno aktiviranje doslej degradirane mestne cone, ki je bila poleg tega še nedostopna. Reaktivacija Minoritskega kompleksa bo – po principu akcijskih žarišč – ugodno vplivala na regeneracijo manjših gradbenih dejavnosti v območju.

Naravna in kulturna dediščina – z nameravano investicijo, bo obnovljen doslej zapuščen in propadajoč kulturni spomenik, ki bo dobil primerno vsebino.

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov,..)
- trajnostna dostopnost
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

11 VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA PODLAGI NOVELACIJE IP

11.1 Izhodišče za izdelavo ocene vrednosti

Izhodišče za aktualno oceno vrednosti investicije bi bila lahko revalorizirana ocena vrednosti iz investicijskega programa iz leta 2007.

Glede na obdobje od izdelave prvotnega investicijskega programa do izdelave novelacije, to je od 01/2007 do 08/2009 (izdelava investicijskega programa – novelacija IP) znaša indeks spremembe cen **109,8**.

Primerjava vrednosti stroškov je prikazana v tabeli.

Opis stroškov	Cena v EUR (brez DDV)	
	Raven cen 01/2007	Raven cen 08/2009
Projektna in investicijska dokumentacija	113.881,67	125.042,07
GOI dela	710.633,33	780.275,40
Oprema	292.105,00	320.731,29
Ureditve okolja	62.594,17	68.728,40
Vodenje projekta, nadzor GOI del	79.284,17	87.054,02
Skupaj	1.258.498,34	1.381.831,18

Ocena izdelovalca novelacije Investicijskega programa pa je, da je prvotna ocena vrednosti investicije – v določenih segmentih – podcenjena, kar vsekakor velja za GOI dela.

Zaradi spremenjene programske rabe in funkcionalnih potreb (tako v segmentu scenske tehnike kot tudi rabe mansardnih prostorov), pa zgolj revalorizirani stroški izvedbe opreme večnamenske dvorane, niso ustrezna podlaga za oceno vrednosti investicije per 31.08.2009.

V strukturi prikazanih stroškov je iz predhodnega investicijskega programa razvidno tudi nesorazmerje med stroški GOI del, opreme in ureditve okolja (1.065.324,00 EUR) ter stroški izdelave projektno-investicijske dokumentacije, vodenjem projekta in nadzora GOI del (193.165,00 EUR), pri čemer vsi navedeni stroški ne vključujejo DDV.

11.2 Nova struktura stroškov in ocena vrednosti investicije

V noveliranem investicijskem programu je zato ocena stroškov (tako v strukturi kot vrednosti) opredeljena na novo in prikazana po stalnih in tekočih cenah za obdobje investicijskega procesa od začetka leta 2010 do prvega kvartala leta 2011.

Ne glede na to, da je bilo za investicijo že izdano gradbeno dovoljenje (datum izdaje 15.12.2006), bo potrebno zaradi poteka veljavnosti le-tega (tri leta od izdaje – to je do 15.12.2009), spremembe programa ter vmesnih sprememb zakonodaje in izvedbenih predpisov, izdelati spremembo in dopolnitev PGD dokumentacije ter pridobiti novo gradbeno dovoljenje.

11.2.1 Ocena investicije po stalnih in tekočih cenah

Vrednosti posameznih stroškovnih mest so bile ocenjene na podlagi

- primerljivih cen oziroma stroškov investicij podobnega značaja (n.pr. lutkovno gledališče)
- informativnih podatkov projektantov oziroma meril ZAPS
- podatkov oziroma ocene pristojnega ZVKDS
- programsko-tehničnih smernic in zahtev bodočega uporabnika
- izkustvenih primerjav izdelovalca novelirane investicijske dokumentacije.

Tabela 1a / Vrednost investicije – stalne cene

Investicijski stroški - stalne cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000	0	60.000
Projektna dokumentacija za opremo	60.000	0	60.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000	0	90.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164	1.226.436	1.481.600
Gradbeni nadzor	7.272	34.953	42.225
Svetovalni inženiring	3.808	18.304	22.112
Izvedba in dobava opreme	0	696.000	696.000
Skupaj	476.244	1.975.693	2.451.937

Tabela 1b / Vrednost investicije – tekoče cene

Pri tekočih cenah je upoštevana Jesenska napoved UMAR, ki za leto 2010 napoveduje inflacijo v višini 1,5%.

Investicijski stroški - tekoče cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000	0	60.000
Projektna dokumentacija za opremo	60.000	0	60.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000	0	90.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164	1.244.833	1.499.997
Gradbeni nadzor	7.272	35.477	42.749
Svetovalni inženiring	3.808	18.579	22.387
Izvedba in dobava opreme	0	706.440	706.440
Skupaj	476.244	2.005.329	2.481.573

11.2.2 Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov**Tabela 2a / Upravičeni stroški – stalne cene**

Pri upravičenih stroških je izločen strošek izdelave DIIP-a iz leta 2007.

Upravičeni stroški - stalne cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	50.000	0	50.000
Projektna dokumentacija za opremo	50.000	0	50.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	75.000	0	75.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	212.636	1.022.030	1.234.666
Gradbeni nadzor	6.060	29.127	35.187
Svetovalni inženiring	3.173	15.253	18.426
Izvedba in dobava opreme	0	580.000	580.000
Skupaj	396.869	1.646.410	2.043.279

Tabela 2b / Upravičeni stroški – tekoče cene

Upravičeni stroški - tekoče cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	50.000	0	50.000
Projektna dokumentacija za opremo	50.000	0	50.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	75.000	0	75.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	212.636	1.037.360	1.249.996
Gradbeni nadzor	6.060	29.564	35.624
Svetovalni inženiring	3.173	15.482	18.655
Izvedba in dobava opreme	0	588.700	588.700
Skupaj	396.869	1.671.106	2.067.975

Tabela 3a / Neupravičeni stroški – stalne cene

Preostali stroški - stalne cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	10.000	0	10.000
Projektna dokumentacija za opremo	10.000	0	10.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	15.000	0	15.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	42.528	204.406	246.934
Gradbeni nadzor	1.212	5.826	7.038
Svetovalni inženiring	635	3.051	3.686
Izvedba in dobava opreme	0	116.000	116.000
Skupaj	79.375	329.283	408.658

Tabela 3b / Neupravičeni stroški – tekoče cene

Preostali stroški - tekoče cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	10.000	0	10.000
Projektna dokumentacija za opremo	10.000	0	10.000
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	15.000	0	15.000
Izvedba GOI in sanacijskih del	42.528	207.473	250.001
Gradbeni nadzor	1.212	5.913	7.125
Svetovalni inženiring	635	3.097	3.732
Izvedba in dobava opreme	0	117.740	117.740
Skupaj	79.375	334.223	413.598

11.3 Dinamika plačil upravičenih in neupravičenih stroškov po letih 2010 in 2011

11.3.1 Delitev upravičenih in neupravičenih stroškov med investitorjem in sofinancerjem

V tabelarnem pregledu prikazujemo dinamiko plačil upravičenih in neupravičenih stroškov v letih 2010 in 2011 v skladu z razpisnimi pogoji.

Med upravičene stroške, ki so navedeni v predhodnih poglavjih oziroma tabelah, sodita tudi: strošek izdelave PZI dokumentacije in nadzor GOI del.

12 PROJEKCIJA PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA

12.1 Prihodki

12.1.1 Struktura prihodkov

Pri ugotavljanju potencialnih prihodkov izhajamo iz naslednje predpostavke:

- redni program:
 - prihodki vstopnin za večnamensko dvorano
 - prihodki vstopnin za programe v spremljajočih prostorih mansarde (Wolfova dvorana)
 - kotizacije za izobraževanje, seminarje, ipd. (atelje).

Ocene potencialnih prihodkov (vstopnina, kotizacija, najemnina) so pripravljene na podlagi primerljivih podatkov podobnih dejavnosti.

12.1.2 Prihodki večnamenske dvorane – redni program uporabnika:

Cena vstopnice v EUR	20
Število sedežev	150 - 200
Povprečno število sedežev	175
Število predstav / leto	48
Zasedenost	70%
Prihodek v EUR	117.600

12.1.3 Prihodki ostalih programskih prostorov – redni program uporabnika

Poleg večnamenske dvorane bo uporabnik za izvedbo posameznih projektov v okviru programskega koncepta NGG uporabljal tudi del prostorov v mansardi Minoritskega samostana (Wolfova in Gallusova dvorana, atelje):

Prihodki – vstopnina

Cena vstopnice v EUR	10
Število sedežev	50
Število prireditev / leto	24
Zasedenost	70%
Prihodek v EUR	8.400

Prihodki – izobraževanje, seminarji

Cena vstopnice v EUR	100
Število sedežev	35
Število prireditev / leto	12
Zasedenost	70%
Prihodek v EUR	29.400

12.1.4 Skupni prihodki

Večnamenska dvorana	117.600
Vstopnina Wolfova dvorana	8.400
Izobraževanja seminarji	29.400
SKUPAJ	155.400

12.2 Projekcija števila obiskovalcev

Potencialni prihodki, prikazani v predhodni točki, bazirajo na predvidenem obisku programov, ki se bodo izvajali v Minoritski cerkvi oziroma številu obiskovalcev.

Glede na to, da se v objektu doslej ni izvajal nikakršen redni program, predstavlja število obiskovalcev oceno za katero je podlaga prostorska kapaciteta Minoritske cerkve (število sedežev, povprečna zasedenost oziroma obisk prireditev), ki so predvidene v objekt.

Skupna projekcija število obiskovalcev – ocenjeno na gornji podlagi – je 7.014 oseb v prvem polnem letu po zaključeni investiciji.

12.3 Stroški rednega programa

Stroške izvedbe programov v tej fazi ocenjujemo na 100.000,00 EUR.

Razliko med stroški načrtovane produkcije in prihodki bo uporabnik pokrival iz drugih virov. Uporabnik prostora bo za pokrivanje stroškov izvedbe posameznih projektov – v okolju države in čezmejnega sodelovanja – poiskal sponzorska in donatorska sredstva.

Poleg tega bo uporabnik kandidiral na ustreznih programskih razpisih za sredstva države in evropskih skladov.

12.4 Stroški dodatnih zaposlitev (tehnični kader)

Število novozaposlenih	2
Mesečna bruto plača	1.396,50 EUR
Letna bruto plača	16.758,00 EUR
Bruto osebni dohodki	33.516,00 EUR

12.5 Stroški obratovanja

Vrsta stroška	Poraba	Enota	Količina	v EUR	
				Cena	Skupaj
VODA					710,70
izvajalci programa	10 oseb * 150 dni * 0,5	m ³	750,00	0,92	690,00
obiskovalci	4.500 obiskovalcev * 0,005 m ³	m ³	22,50	0,92	20,70
KANALŠČINA					1.398,23
	Enako kot poraba vode = 772,50 m ³		771,50	1,81	1.398,23
OGREVANJE	z alternativnimi viri				4.725,00
Dvorana		m ²	405,00	4,50	1.822,50
Spremljevalni prostori		m ²	645,00	4,50	2.902,50
KOMUNALA					1.560,00
Odvoz odpadkov		mesec	12,00	130,00	1.560,00
ELEK. ENERGIJA	Vključno s klimatizacijo				21.096,00
Dvorana + scena	48 predstav + vaje * 6 ur * 350kWh	kWh	100.800,00	0,12	12.096,00
Spremljevalni prostori	250 dni * 12 ur * 25 kWh	kWh	75.000,00	0,12	9.000,00
	SKUPAJ LETNI STROŠKI				29.489,93

Drugi stroški, kot so stroški vzdrževanja, zavarovanja, marketinga, administrativni stroški itd. so ocenjeni na 28.800 EUR/letno.

12.6 Struktura prihodkov in odhodkov pred investicijo in po investiciji

V tabelarnem prikazu prihodkov in stroškov je v koloni stanje po investiciji – glede na skrajni rok za končni finančni obračun med sofinancerjem in investitorjem (10.11.2011) – upoštevan presečni datum 30.10.2011, od katerega dalje se ugotavlja stanje po investiciji

Ta datum predstavlja tudi tolerančni časovni okvir v katerem bo izvedeno morebitno poskusno obratovanje (v času od 3 do 6 mesecev, kar bo ugotovljeno na tehničnem pregledu), končni obračun in primopredaja opremljenega objekta med izvajalci GOI del, dobavitelji opreme in investitorjem, uporabnikom ter upravljavcem.

	Pred investicijo	Po investiciji	
	Stanje na 31.12.2008	Stanje na dan 30.10.2011	Razlika
PRIHODKI			
Prihodki od poslovanja	747.000,00	902.400,00	155.400,00
Finančni prihodki	915	915	0
Drugi prihodki	669	669	0
PRIHODKI SKUPAJ	748.584,00	903.984,00	155.400,00
ODHODKI			
Stroški materiala	52.048,00	107.048,00	55.000,00
Stroški storitev	170.941,00	229.231,00	58.290,00
Stroški dela	485.847,00	519.363,00	33.516,00
Amortizacija	18.022,00	52.022,00	34.000,00
Drugi stroški	4.920,00	4.920,00	0
Drugi odhodki	400	400	0
ODHODKI SKUPAJ	732.178,00	903.984,00	180.806,00
Razlika (presežek prihodkov)	16.406,00		

Pojasnilo stroškov upravljavcev objekta – javnega zavoda LGM:

- **STROŠKI DELA** (bruto osebni dohodki); Glede na sedanje število zaposlenih (14,5 oseb) je predvidena potreba po dveh dodatnih zaposlitvah (tehnični kader).
- **STROŠKI MATERIALA**; Vključujejo stroške strokovne literature, stroške naročnin, stroške potrošnega in pisarniškega materiala, čistilnih sredstev itd.
- **STORITVE Z NARAVO MATERIALNIH STROŠKOV**; Upoštevani so stroški prevoznih storitev, vode, telekomunikacij, mobilnih telefonov, poštnine, interneta, sprotno investicijsko vzdrževanje, komunalne storitve, tiskarske storitve, računalniške storitve, tehnično varovanje objekta, zavarovalne premije, marketinške aktivnosti, dnevnice, prevozne storitve, stroške dobave in porabe električne energije, stroške ogrevanja.
- **AMORTIZACIJA**: vrednost amortizacije (opreme in scenske tehnike) je ocenjena, na podlagi ocenjenih investicijskih stroškov.

12.7 Analiza stroškov in koristi

12.7.1 Ekonomska in finančna analiza projekta

Analiza stroškov in koristi (Delovni dokument 4, Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, str. 6) je temeljno orodje za ocenjevanje ekonomskih koristi projektov. Načelno je treba oceniti vse vplive, tj. finančne, ekonomske in družbene, vplive na okolje, itd.

Cilj analize stroškov in koristi je opredeliti in ovrednotiti vse morebitne vplive, saj so na ta način določeni stroški in koristi projekta. Rezultati se potem ugotavljajo kot celota (neto koristi), s sklepi pa se je treba opredeliti do tega, ali je projekt zaželen in se ga splača izvesti. Stroške in koristi je treba ovrednotiti po pravilu diferenčnih vrednosti, z upoštevanjem razlike med alternativo »s projektom« in alternativo »brez projekta«.

Kot smo že navedli, minimalna varianta »**brez**« **investicije** ni predmet vrednotenja, kajti Minoritske cerkve v sedanjem gradbeno-tehničnem stanju, brez sanacijskih in gradbeno-tehničnih posegov, ni mogoče trajno in varno uporabljati. Brez investiranja ni bilo in tudi ni mogoče realizirati nobenega od predvidenih programov, zato ta varianta ne pride v poštev in ne more biti predmet vrednotenja.

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je tako varianta »**z**« **investicijo**«.

Ena od najpogosteje uporabljenih meril za presojanje smiselnosti investicijskega projekta je njegova **neto sedanja vrednost** ali **čista sedanja vrednost**. Če je ekonomska neto sedanja vrednost projekta pozitivna, potem je družba (regija/država) v boljšem položaju, če je projekt izveden, saj koristi presegajo stroške.

12.7.2 Finančna analiza

Pri finančni analizi smo upoštevali stalne cene in sicer po indiferentni metodi izračuna stanja pred in po investiciji.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
1	2010	476.244				-476.244
2	2011	1.975.693				-1.975.693
3	2012		180.806	155.400		-25.406
4	2013		180.806	155.400		-25.406
5	2014		180.806	155.400		-25.406
6	2015		180.806	155.400		-25.406
7	2016		180.806	155.400		-25.406
8	2017		180.806	155.400		-25.406
9	2018		180.806	155.400		-25.406
10	2019		180.806	155.400		-25.406
11	2020		180.806	155.400		-25.406
12	2021		180.806	155.400		-25.406
13	2022		180.806	155.400		-25.406
14	2023		180.806	155.400		-25.406
15	2024		180.806	155.400		-25.406
16	2025		180.806	155.400		-25.406
17	2026		180.806	155.400		-25.406
18	2027		180.806	155.400		-25.406
19	2028		180.806	155.400		-25.406
20	2029		180.806	155.400		-25.406
21	2030		180.806	155.400		-25.406
22	2031		180.806	155.400	1.200.000	1.174.594
	Skupaj	2.451.937	3.616.120	3.108.000	1.200.000	-1.760.057

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2010	445.088	0	0	0	-445.088
2011	1.725.647	0	0	0	-1.725.647
2012	0	147.592	126.853	0	-20.739
2013	0	137.936	118.554	0	-19.382
2014	0	128.912	110.798	0	-18.114
2015	0	120.479	103.550	0	-16.929
2016	0	112.597	96.775	0	-15.822
2017	0	105.231	90.444	0	-14.787
2018	0	98.346	84.527	0	-13.819
2019	0	91.913	78.997	0	-12.915
2020	0	85.900	73.829	0	-12.070
2021	0	80.280	68.999	0	-11.281
2022	0	75.028	64.485	0	-10.543
2023	0	70.120	60.267	0	-9.853
2024	0	65.532	56.324	0	-9.208
2025	0	61.245	52.639	0	-8.606
2026	0	57.239	49.196	0	-8.043
2027	0	53.494	45.977	0	-7.517
2028	0	49.994	42.969	0	-7.025
2029	0	46.724	40.158	0	-6.565
2030	0	43.667	37.531	0	-6.136
2031	0	40.810	35.076	270.856	265.121
Skupaj	2.170.735	1.673.038	1.437.951	270.856	-2.134.966

12.7.3 Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		2.451.937
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.067.975
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.170.735	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	35.768	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.134.966		2.170.735
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	98,35 %		100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.033.900		2.067.975
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85 %		85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.728.815		1.757.779

12.7.4 Ekonomska analiza

Pri ekonomski analizi smo upoštevali davčne popravke – odšteli smo posredne davke (DDV). Predvidevali smo, da bodo 80 % investicije izvajali izvajalci iz regije, kar bo imelo pozitivni učinek na samo regijo. Prav tako smo upoštevali učinek zaposlenih v regiji (dodatni zaposlitvi) in učinek povečanja turizma. Na tej podlagi smo izračunali dinamično oceno naložbe - neto sedanja vrednost in interno stopnjo donosnosti. Pri tej oceni smo upoštevali 7 % diskontno stopnjo. Ekonomska doba Minoritske cerkve je vsaj 50 let, zato smo upoštevali trend rasti neto denarnega toka do leta 2050, ter ga diskontirali na leto 2025. Preostanek vrednosti smo na tej osnovi ocenili na 1.200.000 EUR.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Celotna investicija	-1985170									
Učinki investicije v regiji	1588136									
Prihodki	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500
Odhodki	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672
Učinek zaposlenih v regiji	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110
Povečanje turizma v regiji	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Preostanek vrednosti										
Skupaj	-378096	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Celotna investicija										
Učinki investicije v regiji										
Prihodki	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500	129500
Odhodki	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672	-150672
Učinek zaposlenih v regiji	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110	20110
Povečanje turizma v regiji	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000	20000
Preostanek vrednosti										1200000
Skupaj	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938	18938	1218938

eNSV	139.675,96 €
eISD	9,49%

Kot je iz zgornje tabele razvidno, je neto sedanja vrednost projekta pozitivna, saj koristi presegajo stroške in je iz tega vidika projekt upravičen. Prav tako je notranja stopnja donosnosti višja od relevantne diskontne stopnje. Finančna vrzel je 98,46.

Poleg merljivih učinkov investicije, v nadaljevanju navajamo tiste, katerih vrednosti ni mogoče denarno opredeliti. Le-ti so:

- povečanje prostorskih kapacitet namenjenih kulturnim dejavnostim mesta,
- programsko obogatitev starega mestnega jedra
- vključitev nove javne kulturne infrastrukture v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije,
- razvoj izobraževalnih institucij in intelektualnega kapitala,
- revitalizacijo urbanega prostora,
- dostopnost kulturnih dobrin,
- socialno kohezivnost in preseganje družbene razslojenosti.

12.7.5 Analiza občutljivosti in analiza tveganja investicijskega projekta

Priročnik Delovni dokument 4 (Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, str. 17) predlaga, da so kot »kritične« spremenljivke obravnavane tiste, kateri 1% sprememba ima za posledico 5% spremembo prvotne vrednosti Neto sedanje vrednosti (NSV).

Obravnavali smo sledeče spremenljivke:

- zvišanje investicijske vrednosti za 1%,
- zvišanje odhodkov za 1% in
- znižanje prihodkov za 1%.

12.7.5.1 Izhodiščna neto sedanja vrednost

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2010	445.088	0	0	0	-445.088
2011	1.725.647	0	0	0	-1.725.647
2012	0	147.592	126.853	0	-20.739
2013	0	137.936	118.554	0	-19.382
2014	0	128.912	110.798	0	-18.114
2015	0	120.479	103.550	0	-16.929
2016	0	112.597	96.775	0	-15.822
2017	0	105.231	90.444	0	-14.787
2018	0	98.346	84.527	0	-13.819
2019	0	91.913	78.997	0	-12.915
2020	0	85.900	73.829	0	-12.070
2021	0	80.280	68.999	0	-11.281
2022	0	75.028	64.485	0	-10.543
2023	0	70.120	60.267	0	-9.853
2024	0	65.532	56.324	0	-9.208
2025	0	61.245	52.639	0	-8.606
2026	0	57.239	49.196	0	-8.043
2027	0	53.494	45.977	0	-7.517
2028	0	49.994	42.969	0	-7.025
2029	0	46.724	40.158	0	-6.565
2030	0	43.667	37.531	0	-6.136
2031	0	40.810	35.076	270.856	265.121
Skupaj	2.170.735	1.673.038	1.437.951	270.856	-2.134.966

12.7.5.2 Dvig investicijskih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2010	449.539	0	0	0	-449.539
2011	1.725.647	0	0	0	-1.725.647
2012	0	147.592	126.853	0	-20.739
2013	0	137.936	118.554	0	-19.382
2014	0	128.912	110.798	0	-18.114
2015	0	120.479	103.550	0	-16.929
2016	0	112.597	96.775	0	-15.822
2017	0	105.231	90.444	0	-14.787
2018	0	98.346	84.527	0	-13.819
2019	0	91.913	78.997	0	-12.915
2020	0	85.900	73.829	0	-12.070
2021	0	80.280	68.999	0	-11.281
2022	0	75.028	64.485	0	-10.543
2023	0	70.120	60.267	0	-9.853
2024	0	65.532	56.324	0	-9.208
2025	0	61.245	52.639	0	-8.606
2026	0	57.239	49.196	0	-8.043
2027	0	53.494	45.977	0	-7.517
2028	0	49.994	42.969	0	-7.025
2029	0	46.724	40.158	0	-6.565
2030	0	43.667	37.531	0	-6.136
2031	0	40.810	35.076	270.856	265.121
Skupaj	2.175.186	1.673.038	1.437.951	270.856	-2.139.417

Izhodiščna NSV:	-2.134.966
Nova NSV:	-2.139.417
Indeks:	0,997919584
Sprememba v %:	0,21%

12.7.5.3 Dvig operativnih stroškov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2010	445.088	0	0	0	-445.088
2011	1.725.647	0	0	0	-1.725.647
2012	0	149.067	126.853	0	-22.215
2013	0	139.315	118.554	0	-20.761
2014	0	130.201	110.798	0	-19.403
2015	0	121.683	103.550	0	-18.134
2016	0	113.723	96.775	0	-16.948
2017	0	106.283	90.444	0	-15.839
2018	0	99.330	84.527	0	-14.803
2019	0	92.832	78.997	0	-13.834
2020	0	86.759	73.829	0	-12.929
2021	0	81.083	68.999	0	-12.083
2022	0	75.778	64.485	0	-11.293
2023	0	70.821	60.267	0	-10.554
2024	0	66.188	56.324	0	-9.864
2025	0	61.858	52.639	0	-9.218
2026	0	57.811	49.196	0	-8.615
2027	0	54.029	45.977	0	-8.052
2028	0	50.494	42.969	0	-7.525
2029	0	47.191	40.158	0	-7.033
2030	0	43.667	37.531	0	-6.136
2031	0	40.810	35.076	270.856	265.121
Skupaj	2.170.735	1.688.924	1.437.951	270.856	-2.150.852

Izhodiščna NSV:	-2.134.966
Nova NSV:	-2.150.852
Indeks:	0,992614271
Sprememba v %:	0,74%

12.7.5.4 Znižanje prihodkov

Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2010	445.088	0	0	0	-445.088
2011	1.725.647	0	0	0	-1.725.647
2012	0	147.592	125.584	0	-22.007
2013	0	137.936	117.368	0	-20.568
2014	0	128.912	109.690	0	-19.222
2015	0	120.479	102.514	0	-17.965
2016	0	112.597	95.808	0	-16.789
2017	0	105.231	89.540	0	-15.691
2018	0	98.346	83.682	0	-14.664
2019	0	91.913	78.208	0	-13.705
2020	0	85.900	73.091	0	-12.809
2021	0	80.280	68.309	0	-11.971
2022	0	75.028	63.841	0	-11.187
2023	0	70.120	59.664	0	-10.456
2024	0	65.532	55.761	0	-9.772
2025	0	61.245	52.113	0	-9.132
2026	0	57.239	48.704	0	-8.535
2027	0	53.494	45.517	0	-7.976
2028	0	49.994	42.540	0	-7.455
2029	0	46.724	39.757	0	-6.967
2030	0	43.667	37.156	0	-6.136
2031	0	40.810	34.725	270.856	265.121
Skupaj	2.170.735	1.673.038	1.423.571	270.856	-2.148.620

Izhodiščna NSV:	-2.134.966
Nova NSV:	-2.148.620
Indeks:	0,993645484
Sprememba v %:	0,64%

Z analizo občutljivosti smo ugotovili, da opazovane spremenljivke niso kritične spremenljivke. Zaradi tega ugotavljamo, da obravnavanje verjetnosti sprememb posameznih kritičnih spremenljivk ni potrebna.

Pri analizi občutljivosti je potrebno upoštevati, da je celotni projekt investicija v obnovo kulturnega spomenika, ki – kljub novemu in kvalitetnemu programu sam po sebi zgolj s prodajo vstopnine – ne more v celoti zagotavljati prihodkovne strani, ki bi pokrila stroške priprave in izvedbe.

V kolikor upoštevamo, da v obdobju do dokončanja GOI del in namestitve opreme (14 mesecev) in nadaljnem postopku (poskusno obratovanje, primopredaja, končni obračun) ni pričakovati rizičnih političnih, gospodarskih in ekonomskih vplivov, potem je tveganje za celotni projekt minimalno.

Za nadaljnji razvoj in programsko zasedenost bo skrbel uporabnik objekta NGG oziroma Carmina Slovenica.

Predvideni program, ki se bi izvajal v prenovljenem objektu, se bo lahko – v začetni fazi, glede na to, da ga bo, kot lastno produkcijo izvajalo društvo, ki deluje v javnem interesu – pokrival le skladno z zagotavljanjem dodatnih virov, za vsak posamezni projekt.

Uporabnik bo zato za izvajanje posameznih projektov – poleg pridobljenih sponzorskih in donatorskih sredstev – kandidiral na ustreznih razpisih države in skladov EU.

Za investicijsko vzdrževanje in redno tehnično obratovanje pa bo skrbel javni zavod Lutkovno gledališče Maribor, ki je za to že usposobljen in bo ta opravila izvajal tudi v prostorih lutkovnega gledališča. Za tehnično podporo izvajanja programov v Minoritski cerkvi pa je predvidena dodatna zaposlitev tako, da tveganja za redno poslovanje in obratovanje novega kulturne infrastrukture (objekta) ni pričakovati.

13 PREDSTAVITEV UČINKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investicijski projekt glede na izračunane kazalce učinkovitosti in glede na naravo investicije nima pozitivnih ekonomskih izkazov, zato je potrebno ocenjevati in vrednotiti tudi druge učinke investicije, ki se ne dajo meriti v denarju ali drugačnih ekonomskih parametrih.

Merila in učinki, ki jih ni mogoče izraziti v denarju, so naslednji:

- ohranjanje kulturne dediščine z obnovo stavbe Minoritske cerkve,
- oživitev kulturnega arhitekturnega spomenika z novo vsebino,
- oživitev zahodnega dela starega mestnega jedra,
- pridobitev prostorov za vsebinsko redne in bienalne glasbeno-scenske programe,
- razvoj kulturne dejavnosti v Mariboru in okolici,
- kulturno-vzgojni pomen dejavnosti NGG,
- širši regionalni in državni pomen dejavnosti NGG,
- mednarodni pomen programov NGG (večje možnosti mednarodnega sodelovanja, razširitev stikov v prekomejnem sodelovanju z Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško, ipd.)
- vpliv na turistično ponudbo Maribora in regije ipd.

VIRI

- Morfološka analiza starega mestnega jedra, izdelal Zavod za spomeniško varstvo Maribor,
- Konservatorski program, november 1990, izdelal ZVKDS / OE Maribor
- Projektna dokumentacija (faza PGD) – citirana v točki 2.3.
- Gradbeno dovoljenje (štev. 351-1153/2006-9 (7104), datum 15.12.2006 (izdala Upravna enota Maribor
- Investicijski program Minoritske cerkve, februar 2007, izdelal Komunaprojekt, d.d. Maribor,
- Izhodišča programske naloge Minoritska cerkev – september 2003 / Urad za kulturo in mladino)
- CHOREGIE STUDIO / Novo glasbeno gledališče – september 2009, pripravila Karmina Šilec, zbor Carmina Slovenica,

Podatki Lutkovnega gledališča Maribor o finančnem poslovanju, dejavnostih, obiskovalcih (per 31.12.2008).