

# Minoritska cerkev

---

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)



**IZDELAL: KOMUNAPROJEKT D.D.**

April, 2010

**NALOGA: DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKA**

**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

**DATUM IZDELAVE:** April, 2010

## VSEBINA

<b>1</b>	<b>UVODNO POJASNILO</b> .....	<b>2</b>
1.1	IZHODIŠČA ZA IZDELAVO DIIP-A .....	2
1.2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA ...	2
1.3	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	2
<b>2</b>	<b>PREDSTAVITEV INVESTITORJA, SOFINANCERJA, UPORABNIKA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE, STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKO-PROJEKTNE DOKUMENTACIJE</b> .....	<b>3</b>
2.1.1	INVESTITOR, SOFINANCER, UPRAVLJAVEC .....	3
2.1.2	ODGOVORNE SLUŽBE IN OSEBE ZA VODENJE PROJEKTA, PRIPRAVO PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER UPRAVLJANJE OBJEKTA .....	4
2.2	ORGANIZACIJA INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	4
2.2.1	VODENJE PROJEKTA, STORITVE, IZVEDBA DEL, DOBAVA BLAGA .....	4
2.2.2	NAČIN IN POSTOPKI IZBORA IZVAJALCEV STORITEV, IZVEDBE PREDVIDENIH DEL IN DOBAVE BLAGA .....	5
2.3	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE IN FINANČNA KONSTRUKCIJA .....	6
2.3.1	OCENJENA VREDNOST INVESTICIJE:.....	6
2.3.2	FINANČNA KONSTRUKCIJA.....	6
2.3.3	DINAMIKA FINANCIRANJA .....	6
<b>3</b>	<b>ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA</b> .....	<b>7</b>
3.1	IZHODIŠČA ZA ANALIZO OBSTOJEČEGA STANJA.....	7
3.2	STANJE OBJEKTA .....	7
3.2.1	MINORITSKA CERKEV – HISTORIČNI OPIS IN OVREDNOTENJE .....	7
3.2.2	RABA V XX. STOLETJU .....	8
3.3	SEDANJE STANJE DEJAVNOSTI, KI JO IZVAJA BODOČI UPORABNIK.....	8
3.4	POTREBE PO INVESTICIJI .....	9
3.4.1	SANACIJA IN PRENOVA OBJEKTA .....	9
3.4.2	UREDITEV NOTRANJOSTI MINORITSKE CERKVE IN MANSARDE MINORITSKEGA SAMOSTANA.....	9
3.5	SKLADNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNIM STRATEŠKIM RAZVOJNIM DOKUMENTOM IN DRUGIMI RAZVOJNIMI DOKUMENTI, USMERITVENA SKUPNOST IN IZVEDBENIMI DOKUMENTI PODROČJA IN DEJAVNOSTI .....	10
3.5.1	SKLADNOST PROJEKTA V OKVIRU DRŽAVE .....	10
3.5.2	SKLADNOST PROJEKTA V OKVIRU LOKALNE SKUPNOSTI / MESTNE OBČINE MARIBOR.....	10
<b>4</b>	<b>OPREDELITEV INVESTICIJE</b> .....	<b>11</b>
4.1	SPLOŠNI RAZVOJNI CILJI INVESTICIJE.....	11
4.2	STROKOVNI CILJI PROJEKTA MINORITSKE CERKVE.....	12
4.3	PROGRAMSKE IN PRAVNE PODLAGE ZA IZVEDBO INVESTICIJE .....	12
4.4	OPREDELITEV UKREPOV, KI SO POTREBNI ZA DOSEGO CILJEV .....	15
<b>5</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL</b> .....	<b>15</b>
5.1	PREDVIDENA UPORABNA (NETO) POVRŠINA PO PGD DOKUMENTACIJI .....	15
5.2	DRUGA DOKUMENTACIJA.....	16

---

5.3	SPECIFIKACIJA POSEGOV OZIROMA IZVEDBENIH DEL.....	17
5.3.1	ARHITEKTURNA REŠITEV .....	17
5.3.2	KONSTRUKCIJA .....	18
6	ANALIZA ZAPOSLENIH .....	18
6.1	ANALIZA ZAPOSLENIH »BREZ« INVESTICIJE .....	18
6.2	ANALIZA ZAPOSLENIH »Z« INVESTICIJO.....	18
7	ANALIZA LOKACIJE .....	18
7.1	MAKRO LOKACIJA .....	18
7.2	MIKRO LOKACIJA .....	19
8	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE .....	20
8.1	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE.....	20
9	VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	21
9.1.1	OCENA INVESTICIJE PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	21
9.1.2	PRIKAZ UPRAVIČENIH IN NEUPRAVIČENIH STROŠKOV .....	22
9.1.3	DELITEV UPRAVIČENIH IN NEUPRAVIČENIH STROŠKOV MED INVESTITORJEM IN SOFINANCERJEM.....	23
10	PREDSTAVITEV UČINKOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA .....	24
11	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE .....	26

---

## PRILOGA 1 – Grafični prikaz projekta

---

## 1 UVODNO POJASNILO

### 1.1 Izhodišča za izdelavo DIIP-a

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 ново investicijsko dokumentacijo.

### 1.2 Predstavitev investitorja in DIIP-a

- **Investitor projekta Minoritska cerkev:**
  - Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, Maribor
- **Izdelovalec Dokumenta identifikacije investicijskega projekta (april 2010):**
  - Komunaprojekt d.d., Partizanska c. 3-5, Maribor

### 1.3 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.

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

### **2.1.1 Investitor, sofinancer, upravljavec**

#### Investitor

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

#### Uporabnik

Zbor Carmina Slovenica  
Partizanska 5  
2000 Maribor

#### Upravljavec

Javni zavod Lutkovno gledališče Maribor  
Rotovški 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

### 2.1.2 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 določene 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 KOBE, 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 DIIP
mag. Matej BASTIČ	Komunaprojekt Maribor	d.o.o., izdelava DIIP

## 2.2 Organizacija investicijskega projekta

### 2.2.1 Vodenje projekta, storitve, izvedba del, dobava blaga

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.

### 2.2.2 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).



## 2.3 Prikaz ocenjene vrednosti investicije in finančna konstrukcija

### 2.3.1 Ocenjena vrednost investicije:

Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah (per 1.4.2010) znaša

<u>Tabela / Vrednost investicije</u>	<u>Stalne cene</u>		
<b>Investicijski stroški - stalne cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000,00	0,00	<b>90.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164,44	1.226.435,56	<b>1.481.600,00</b>
Gradbeni nadzor	7.272,08	34.952,92	<b>42.225,00</b>
Svetovalni inženiring	3.808,18	18.303,82	<b>22.112,00</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	696.000,00	<b>696.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>476.244,70</b>	<b>1.975.692,30</b>	<b>2.451.937,00</b>

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).

### 2.3.2 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**

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.

<b>Viri financiranja</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>	<b>Odstotek</b>
Mestna občina Maribor	167.870,70	584.887,68	752.758,38	30,33%
ESRR	308.374,00	1.420.440,00	1.728.814,00	69,67%
<b>Investicijski stroški tekoče cene</b>	<b>476.244,70</b>	<b>2.005.327,68</b>	<b>2.481.572,38</b>	<b>100,00%</b>

### 2.3.3 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 trisosno fasado s pravokotnima oknomi, 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, pojavne 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. Vadbeni prostori so trenutno v sklopu prostorov dvorane Union (upravljavec 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 vadbeni 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 zavarovani 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 prioritetata 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 prioritarnih 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 TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

### 5.1 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 m <sup>2</sup>
-----------------------	------------------------------

KLET	4,00 m <sup>2</sup>
PARTER	406,00 m <sup>2</sup>
BALKON	130,00 m <sup>2</sup>
<b>B / MANSARDA LUTKOVNEGA GLEDALIŠČA</b>	<b>Skupaj 640,00 m<sup>2</sup></b>

Skupne površine po dosednji PGD dokumentaciji (vključno s komunikacijami) znašajo 1.180,00m<sup>2</sup>.

## 5.2 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.

### 5.3 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).

#### 5.3.1 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).

### 5.3.2 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.

## 6 ANALIZA ZAPOSLENIH

### 6.1 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.

### 6.2 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.

## 7 ANALIZA LOKACIJE

### 7.1 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.

## 7.2 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)

## 8 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

### 8.1 Časovni načrt izvedbe

ID	Task Name	Duration	Start	Finish
1	Minoritska cerkev	426 days	Fri 29.1.10	Fri 16.9.11
2	Izvedba arheoloških raziskav in gradbene sondaže	1,3 mons	Tue 1.6.10	Tue 6.7.10
3	Pridobitev projektne dokumentacije za notranjo opremo in scenško tehniko	4 mons	Tue 1.6.10	Mon 20.9.10
4	Izvedba projektne (PZ), PID) in invest. dokumentacije	150 days	Fri 29.1.10	Thu 26.8.10
5	Javni razpis za izvajalca sanacijskih in GOI del	90 days	Fri 16.7.10	Thu 18.11.10
6	Javni razpis za izvajalca in dobavitelja opreme	90 days	Tue 21.9.10	Mon 24.1.11
7	Izvedba GOI in sanacijskih del	9 mons	Fri 19.11.10	Thu 28.7.11
8	Gradbeni nadzor	9 mons	Fri 19.11.10	Thu 28.7.11
9	Svetovalni inženiring	9 mons	Fri 19.11.10	Thu 28.7.11
10	Izvedba in dobava opreme	3 mons	Fri 3.6.11	Thu 25.8.11
11	Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	15 days	Fri 26.8.11	Thu 15.9.11
12	Prinopredaja objekta	1 day	Fri 16.9.11	Fri 16.9.11

## 9 VREDNOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

### 9.1.1 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**

<b>Investicijski stroški - stalne cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000,00	0,00	<b>90.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164,44	1.226.435,56	<b>1.481.600,00</b>
Gradbeni nadzor	7.272,08	34.952,92	<b>42.225,00</b>
Svetovalni inženiring	3.808,18	18.303,82	<b>22.112,00</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	696.000,00	<b>696.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>476.244,70</b>	<b>1.975.692,30</b>	<b>2.451.937,00</b>

**Tabela 1b / Vrednost investicije – tekoče cene**

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

<b>Investicijski stroški - tekoče cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	60.000,00	0,00	<b>60.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	90.000,00	0,00	<b>90.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	255.164,44	1.244.832,09	<b>1.499.996,53</b>
Gradbeni nadzor	7.272,08	35.477,21	<b>42.749,29</b>
Svetovalni inženiring	3.808,18	18.578,38	<b>22.386,56</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	706.440,00	<b>706.440,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>476.244,70</b>	<b>2.005.327,68</b>	<b>2.481.572,38</b>



### 9.1.2 Prikaz upravičenih in neupravičenih stroškov

#### **Tabela 2a / Upravičeni stroški – stalne cene**

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

<b>Upravičeni stroški - stalne cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	50.000,00	0,00	<b>50.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	50.000,00	0,00	<b>50.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	75.000,00	0,00	<b>75.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	212.637,03	1.022.029,63	<b>1.234.666,66</b>
Gradbeni nadzor	6.060,06	29.127,43	<b>35.187,49</b>
Svetovalni inženiring	3.173,48	15.253,18	<b>18.426,66</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	580.000,00	<b>580.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>396.870,57</b>	<b>1.646.410,24</b>	<b>2.043.280,81</b>

#### **Tabela 2b / Upravičeni stroški – tekoče cene**

<b>Upravičeni stroški - tekoče cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	50.000,00	0,00	<b>50.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	50.000,00	0,00	<b>50.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	75.000,00	0,00	<b>75.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	212.637,03	1.037.360,07	<b>1.249.997,10</b>
Gradbeni nadzor	6.060,06	29.564,34	<b>35.624,40</b>
Svetovalni inženiring	3.173,48	15.481,98	<b>18.655,46</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	588.700,00	<b>588.700,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>396.870,57</b>	<b>1.671.106,39</b>	<b>2.067.976,96</b>

#### **Tabela 3a / Neupravičeni stroški – stalne cene**

<b>Preostali stroški - stalne cene</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Skupaj</b>
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	10.000,00	0,00	<b>10.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	10.000,00	0,00	<b>10.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	15.000,00	0,00	<b>15.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	42.527,41	204.405,93	<b>246.933,34</b>
Gradbeni nadzor	1.212,02	5.825,49	<b>7.037,51</b>
Svetovalni inženiring	634,70	3.050,64	<b>3.685,34</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	116.000,00	<b>116.000,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>79.374,13</b>	<b>329.282,06</b>	<b>408.656,19</b>

**Tabela 3b / Neupravičeni stroški – tekoče cene**

Preostali stroški - tekoče cene	2010	2011	Skupaj
Arheološke raziskave in gradbene sondaže	10.000,00	0,00	<b>10.000,00</b>
Projektna dokumentacija za opremo	10.000,00	0,00	<b>10.000,00</b>
Izvedba projektne dokumentacije (PZI, PID) in investicijske dokumentacije	15.000,00	0,00	<b>15.000,00</b>
Izvedba GOI in sanacijskih del	42.527,41	207.472,02	<b>249.999,43</b>
Gradbeni nadzor	1.212,02	5.912,87	<b>7.124,89</b>
Svetovalni inženiring	634,70	3.096,40	<b>3.731,10</b>
Izvedba in dobava opreme	0,00	117.740,00	<b>117.740,00</b>
<b>Skupaj</b>	<b>79.374,13</b>	<b>334.221,29</b>	<b>413.595,42</b>

### 9.1.3 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.

## 10 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).

## 11 Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije, in sicer v skladu s 4.členom o mejnih vrednostih, ki predvideva, da se za investicijske projekte, katerih investicijska vrednost znaša med 500.000 in 2.500.000 EUR izdelata DIIP in Investicijski program, je potrebno v nadaljevanju izdelati tudi Investicijski program.

- Investicijska dokumentacija
  - Investicijski program
- 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.