

KC PEKARNA

NOVELCIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

1. FAZA: UPRAVNA ZGRADBA – INVESTICIJA V MLADINSKO TURISTIČNO INFRASTRUKTURO
2. FAZA: HLADILNICA
3. FAZA: LUBADAR
4. FAZA: GUSTAF, MC, OKOLJE



IZDELAL: KOMUNAPROJEKT D.D.

Maj 2010

KC PEKARNA

INVESTICIJSKI PROGRAM

KAZALO

1	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	7
1.1	CILJI INVESTICIJE.....	9
1.2	STROŠKI INVESTICIJE IN VIRI FINANCIRANJA.....	11
2	OSNOVNI PODATKI O PRIPRAVI IN NADZORU INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	12
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJIH	13
4	UPRAVLJAVEC KC PEKARNA.....	14
5	PREDVIDENA ORGANIZACIJA ZA IZVEDBO INVESTICIJE.....	14
I.	POGLAVJE: OBNOVA KULTURNEGA CENTRA PEKARNA.....	15
1	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE	15
1.1	IZBIRA OPTIMALNE VARIANTE.....	15
2	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	16
2.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	16
2.2	PRIKAZ PREDVIDENIH POTREB ZA INVESTICIJSKO NAMERO	18
3	OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE	19
3.1	RAZVOJNE MOŽNOSTI	19
3.2	CILJ INVESTICIJE.....	20
4	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	22
4.1	USKLAJENOST PROJEKTA S STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, DRŽAVNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM 2007-2013 IN NACIONALNIM REFERENČNIM OKVIRJEM 2007-2013	22
4.2	USKLAJENOST Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013	23
4.2.1	USKLAJENOST 1. FAZE PROJEKTA Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013.....	24
4.2.2	USKLAJENOST 2. FAZE Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013.....	24
4.2.3	USKLAJENOST 3. FAZE Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013.....	25
4.2.4	USKLAJENOST 4. FAZE Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013.....	26
4.3	USKLAJENOST Z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM.....	26
4.4	USKLAJENOST Z NACIONALNIM PROGRAMOM ZA KULTURO 2008-2011	27
4.5	USKLAJENOST Z KULTURNIM PROGRAMOM MESTNE OBČINE MARIBOR ZA OBDOBJE 2007-2011	27
4.6	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA S PROSTORSKIMI AKTI.....	28
5	OPIS PROJEKTA	28
6	OPREDELITEV INVESTICIJE	30

6.1	OCENA STROŠKOV CELOTNE OPERACIJE	30
6.1.1	OCENA STROŠKOV PO STALNIH CENAH	30
6.1.2	OCENA STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	30
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	31
7.1	OPIS LOKACIJE	31
7.2	TERMINSKI PLAN CELOTNE INVESTICIJE	32
7.3	PREDVIDENI VIRI FINANCIRANJA IN DRUGI VIRI –LOČENO PO FAZAH	33
7.4	IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	33
8	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN.....	35
8.1	IDEJNA ZASNOVA	35
8.2	IDEJNI PROJEKT	36
9	UGOTOVITVE O PRIPRAVI NADALJNJE PROJEKTNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
	40	
9.1	SMISELNOST IN MOŽNOST PRIPRAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	40
9.2	SMISELNOST IN MOŽNOST PRIPRAVE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	40
10	VARSTVO OKOLJA.....	41
10.1	UKREPI ZA UBLAŽITEV NEGATIVNIH VPLIVOV S STROŠKOVNIM PRIKAZOM	41
10.2	PREGLED OKOLJEVARSTVENIH KRITERIJEV JE NASLEDNJI:	41
II POGAVJE: 1. FAZA: INVESTICIJA V MLADINSKO TURISTIČNO INFRASTRUKTURO –		
UPRAVNA ZGRADBA.....		43
1	STROKOVNI SODELAVCI OZ. SLUŽBE, ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD	
	PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE, TEHNIČNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER	
	IZVEDBO PROJEKTA	43
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	44
2.1	RAZLOGI ZA INVESTICIJO V MLADINSKO TURISTIČNO INFRASTRUKTURO (UPRAVNA ZGRADBA)	
	44	
2.2	CILJI INVESTICIJE IN PRIČAKOVANI REZULTATI.....	45
2.3	OPIS PROJEKTA.....	46
2.4	IDEJNA ARHITEKTURNA REŠITEV.....	47
2.5	TERMINSKI PLAN 1. FAZE	47
2.6	USKLAJENOST S POLITIKAMI	47
2.7	STRATEGIJA TRŽENJA – INVESTICIJA V MLADINSKO TURISTIČNO INFRASTRUKTURO	49
2.7.1	PROGRAMI IN PRIHODKI OD PROGRAMOV	50
2.7.2	NOČITVE IN PRIHODKI OD NOČITEV	51
3	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL.....	53
3.1	URBANISTIČNA ZASNOVA, PROMET	53
3.2	ARHITEKTURNA ZASNOVA	54
3.3	UREDITEV OKOLJA	55
4	OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO PREDSTAVLJENIH V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO	
	»BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO;.....	56
4.1	ALTERNATIVA »BREZ« INVESTICIJE	56

4.2	ALTERNATIVA Z INVESTICIJO – UPRAVNA ZGRADBA - MLADINSKA TURISTIČNA INFRASTRUKTURA.....	56
4.2.1	REZIDENČNI CENTER IN MLADINSKI HOTEL – MANSARDA IN DRUGO NADSTROPJE...	57
4.2.2	UPRAVA, SERVISNE DEJAVNOSTI, VEČNAMENSKI IN DRUŠTVENI PROSTORI – PRVO NADSTROPJE.....	59
4.2.3	MLADINSKI CENTER - PRITLIČJE.....	59
4.3	VARSTVO OKOLJA.....	59
5	PREDSTAVITEV INVESTITORJA.....	60
5.1	PREDSTAVITEV MLADINSKEGA KULTURNEGA CENTRA MARIBOR.....	60
5.2	PROGRAMSKE USMERITVE IN OBSEG DELOVANJA.....	60
5.3	ORGANIZIRANOST IN KADRI.....	61
6	OPREDELITEV INVESTICIJE.....	61
6.1	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 1. FAZE.....	62
6.1.1	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	62
6.1.2	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH.....	63
6.1.3	OCENA UPRAVIČENIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	63
6.1.4	OCENA UPRAVIČENIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH.....	65
6.1.5	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	65
6.1.6	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH.....	66
6.2	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA.....	66
6.2.1	OBSTOJEČA KADROVSKA SHEMA.....	66
6.2.2	KADROVSKA SHEMA PO ZAKLJUČKU INVESTICIJE.....	67
6.2.3	VIRI FINANCIRANJA ZA 1. FAZO.....	67
6.3	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA ZA 1. FAZO.....	68
6.3.1	DENARNI TOK.....	68
6.3.2	FINANČNA ANALIZA.....	69
6.3.3	EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA.....	69
	IZRAČUN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA.....	71
6.3.4	PRIMERJAVA VARIANT S SOFINANCIRANJEM IN BREZ.....	72
6.4	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ ZA 1. FAZO.....	73
6.4.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	73
6.4.2	ANALIZA TVEGANJ.....	76
7	POVZETEK VSEH POMEMBNEJŠIH KAZALCEV 1. FAZE.....	77
III.	POGLAVJE: 2. FAZA: HLADILNICA.....	79
1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	79
1.1	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA.....	79
1.2	OPIS OBJEKTA.....	79
1.3	NAVEDBA RAZLOGOV ZA INVESTICIJO, CILJEV IN PRIČAKOVANIH REZULTATOV.....	80
2	OPIS PROJEKTA.....	82
2.1	OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN PREDVIDENIH POSEGOV.....	82
2.2	FUNKCIONALNA ZASNOVA.....	83
3	TEHNIČNO TEHNOLOŠKI DEL.....	83
3.1	SPLOŠNO.....	83

3.2	ODSTRANITEV OBJEKTOV	84
3.3	KAPACITETA OBJEKTA	84
4	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV	84
5	ANALIZA ZAPOSLENIH	85
6	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT	86
7	EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	87
7.1	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI	87
7.1.1	INVESTICIJA V 2. FAZO PO STALNIH CENAH	87
7.1.2	INVESTICIJA V 2. FAZO PO TEKOČIH CENAH	87
7.1.3	UPRAVIČENI STROŠKI 2. FAZE PO STALNIH CENAH	88
7.1.4	UPRAVIČENI STROŠKI 2. FAZE PO TEKOČIH CENAH.....	88
7.1.5	STRUKTURA SROŠKOV GLEDE NA UPRAVIČENOST	88
7.1.6	NEUPRAVIČENI STROŠKI 2. FAZE PO STALNIH CENAH	89
7.1.7	NEUPRAVIČENI STROŠKI 2. FAZE PO TEKOČIH CENAH	89
7.1.8	VIRI FINANCIRANJA ZA 2. FAZO	89
7.1	FINANČNA ANALIZA	91
7.2	EKONOMSKA ANALIZA	91
7.3	IZRAČUN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA.....	92
7.4	ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	94
7.4.1	DVIG INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	94
7.4.2	DVIG OPERATIVNIH STROŠKOV	95
7.4.3	ZNIŽANJE PRIHODKOV	96
7.4.4	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	96
IV.	POGLAVJE: 3 FAZA: LUBADAR.....	97
1	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	97
1.1	OPIS OBJEKTA.....	97
1.2	NAVEDBA RAZLOGOV ZA INVESTICIJO, CILJEV IN PRIČAKOVANIH REZULTATOV.....	98
2	OPIS PROJEKTA	99
2.1	OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE IN PREDVIDENIH POSEGOV.....	99
2.2	FUNKCIONALNA ZASNOVA.....	100
3	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI IN PRIHODKOV	101
4	ANALIZA ZAPOSLENIH.....	101
5	OKVIRNI TERMINSKI NAČRT	102
6	EKONOMSKA IN FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	103
6.1	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV	103
6.1.1	INVESTICIJA V 3.FAZO PO STALNIH CENAH	103
6.1.2	INVESTICIJA V 3. FAZO PO TEKOČIH CENAH.....	103
6.1.3	ZNESEK UPRAVIČENIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH	104
6.1.4	ZNESEK UPRAVIČENIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	104
6.1.5	ZNESEK PREOSTALIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	105
6.1.6	ZNESEK PREOSTALIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	105
6.1.7	VIRI FINANCIRANJA ZA 3. FAZO	105

6.2	FINANČNA ANALIZA	106
6.3	EKONOMSKA ANALIZA	106
6.4	IZRAČUN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA	107
6.5	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	109
6.5.1	IZHODIŠČNA NSV.....	109
6.5.2	DVIG INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	110
6.5.3	DVIG STROŠKOV PROJEKTA	111
6.6	ANALIZA TVEGANJ.....	111
V. POGlavJE: 4. FAZA: GUSTAF, MČ, OKOLJE		112
1	OPIS OBSTOJEČEGA STANJA	112
1.1	NAVEDBA RAZLOGOV ZA INVESTICIJO, CILJEV IN PRIČAKOVANIH REZULTATOV.....	113
2	OPIS PROJEKTA	114
3	TERMINSKI PLAN IZVEDBE PROJEKTOV.....	115
4	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 4. FAZE.....	116
4.1	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 4.FAZE – STALNE CENE	116
4.2	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV 4.FAZE – TEKOČE CENE.....	116
4.3	OCENA UPRAVIČENIH STROŠKOV 4.FAZE – STALNE CENE.....	117
4.4	OCENA UPRAVIČENIH STROŠKOV 4. FAZE – TEKOČE CENE.....	117
4.5	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV 4 FAZE – STALNE CENE.....	118
4.6	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV 4 FAZE – TEKOČE CENE	118
4.7	VIRI FINANCIRANJA ZA 4. FAZO	119

1 Povzetek investicijskega programa

Investicijski program zaokrožuje investicijsko dokumentacijo na osnovi izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta, ki je bil na mestnem svetu sprejet in potrjen v letu 2007, ter izdelane predinvesticijske zasnove, ki je bila na mestnem svetu sprejeta in potrjena v letu 2009.

Kulturni center Pekarna (KC Pekarna) zajema naslednje objekte:

- Upravna zgradba (na ulici Ob Železnici),
- Hladilnica (ob Žitni ulici),
- Gustaf,
- MC (Pekarna) (ob Žitni ulici),
- Lubadar (ob Jezdarski ulici) in
- Odprti prostor znotraj kompleksa.

Investicijo v kulturni center Pekarna (KC Pekarna) je v smislu objektov sicer možno med seboj fizično ločiti, vendar zaradi prepletenosti in povezanosti programov in soodvisnosti njihovega izvajanja ohranjamo investicijski program v celoviti obliki.

V smislu črpanja sredstev in izvajanja prenove KC Pekarna smo predvideli štiri faze investicijskega projekta, ki jih ta investicijski program tudi obravnava ločeno po fazah: **1. faza predstavlja investicijo v mladinsko turistično infrastrukturo** (Upravna zgradba), **2. faza - projekt »KC Pekarna - Hladilnica« - predstavlja investicijo v objekt »Hladilnica«, ki ima status javne kulturne infrastrukture**, **3. faza predstavlja investicijo v objekt »Lubadar«, ki ima status javne kulturne infrastrukture**, **4. faza pa investicijo na preostalem delu območja KC Pekarna** (Gustaf, MC, okolje), pri čemer pa bo zaradi nujnosti omogočanja kontinuiranega izvajanja mladinskih, kulturnih in sorodnih programov (nadaljevanja produkcije) celotna prenova tudi časovno razdeljena na posamezne faze.

Zaradi transparentnosti porabe sredstev in da posledično ne bi prišlo do dvojnega sofinanciranja, bodo vsi razpisi za izvedbo del pripravljene in kasneje tudi vodene ločeno - tako za prvo, drugo, tretjo in četrto fazo. Posamezna faza bo zaključena investicijska celota.

1. faza predvideva obnovo Upravne zgradbe in okolice, ki bo po obnovi dobila novo nadstropje in urejeno ter uporabno podstrešje (skupaj klet -76,76 m², pritličje - 419,59m², 1. nadstropje 426,54 m², 2. nadstropje - 463,08 m², mansarda 355,46 m², skupaj 1.741,43 m²).

2. faza predvideva obnovo objekta Hladilnica, ki bo po obnovi imela neto kvadrature v izmeri 1.209,92 m² in sicer klet + pritličje + 1. nadstropje. Bruto tlorisna površina znaša 1.407,14 m². (K – 176,87 m², P – 596,46 m², N – 633,81 m²)

3. faza predvideva obnovo objekta Lubadar (pritličje 525,5 m², 1. nadstropje 482,80 m², 2. nadstropje 501,79 m², 3. nadstropje 473,16 m² – skupaj 1982,75 m²).

4. faza pa predvideva obnovo vseh preostalih delov KC Pekarna, ki vključujejo investicijo v objekte Gustaf, MC, open air prizorišče, vključno z zunanjimi ureditvami.

Za 1. fazo je Mladinski Kulturni Center Maribor (v nadaljevanju MKC Maribor) kot investitor investicije v mladinsko turistično infrastrukturo – Upravna zgradba uspešno pridobili nepovratna sredstva EU in sicer s prijavo na razpis: **Javni razpis za izbor operacij za sofinanciranje investicij v mladinsko turistično infrastrukturo - mladinski centri**, ki ga je razpisal Urad za mladino na Ministrstvu za šolstvo in šport ter je bil objavljen 5. 9. 2008.

Za **2. fazo** Mestna občina Maribor načrtuje pridobitev nepovratnih sredstev EU s prijavo na **Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2010-2012**, ki ga razpisuje Služba vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko

Za **3. fazo** Mestna občina Maribor načrtuje pridobitev nepovratnih sredstev EU s prijavo na **Javni razpis za sofinanciranje operacij javne kulturne infrastrukture, v okviru evropskega sklada za regionalni razvoj, v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, v okviru razvojne prioritete »povezovanje naravnih in kulturnih potencialov« in prednostne usmeritve 3.2. »mreženje kulturnih potencialov«.**

Za **4. fazo** Mestna občina Maribor načrtuje pridobitev nepovratnih sredstev EU s prijavo na **Javni poziv za predložitev vlog za sofinanciranje operacij iz naslova prednostne usmeritve »regionalni razvojni programi« razvojne prioritete »razvoj regij« operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov 2007-2013 za obdobje 2010-2012.** ki ga razpisuje Služba vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko.

Struktura tega investicijskega programa je zasnovana tako, da v prvem delu definira združevalne in skupne elemente ter specifičnost KC Pekarne: analizo stanja, zgodovinski moment, cilje celotne investicije, vrednost celotne investicije, terminski plan celotne investicije in druge elemente, ključne za uspešno opredelitev prenove celotnega območja KC Pekarna.

V drugem poglavju investicijski program podrobneje obravnava I. fazo projekta **»Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo - Upravna zgradba«**, ki jo definiramo kot zaključeno celoto, z opredelitvijo ciljev, ki so specifični za to fazo

investicije, strategijo trženja, opisom predvidenih programov, stroškovno oceno te investicije, terminskim planom in drugimi elementi, specifičnimi za to fazo.

V tretjem poglavju podrobno definiramo investicijo v Hladilnico, ki jo definiramo kot zaključeno celoto, z opredelitvijo ciljev, ki so specifični za to fazo investicije, ter z opredelitvijo celotnih, upravičenih in preostalih stroškov investicije, opisom predvidenih programov, terminskim planom in ekonomsko analizo stroškov in koristi.

V četrtem poglavju podrobno definiramo investicijo v Lubadar, ki jo definirana kot zaključena celota. Opisani so cilji in strategije projekta, natančen izračun stroškov investicije, deljen glede na stalne in tekoče cene, terminski plan ter analiza stroškov in koristi.

V zadnjem petem poglavju pa vrednotimo zadnjo četrto fazo, ki obsega obnovo objektov MC, Gustaf in ureditev okolja. Izdelan je tabelarični prikaz stroškov, razdeljen na celotne, upravičene in preostale stroške. Izdelan in prikazan je tudi Ganttov diagram poteka te zadnje faze investicije

Za lažje sledenje faznosti smo predvideli sledečo barvno legendo skozi celotno dokumentacijo.

1 FAZA	2 FAZA	3 FAZA	4 FAZA	SKUPAJ					
									

1.1 Cilji investicije

Med cilji investicije je torej potrebno posebej izpostaviti zagotovitev infrastrukturnih pogojev za delovanje neodvisne kulture, mladinskih in sorodnih programov, ki bo različnim izvajalcem programov omogočal delovanje znotraj ene lokacije – centra neodvisne in mladinske urbane kulture, in tako ohranil produkcijsko tradicijo KC Pekarna.

S tem bodo doseženi naslednji pomembni učinki:

- Enostavno in transparentno dostopna javna kulturna infrastruktura,
- medsebojno povezovanje in usklajevanje različnih organizacij, iniciativ in posameznikov,
- izboljšanje pogojev delovanja in zaposlovanja v nevladnih organizacijah,
- maksimalna izraba prostora z možnostjo souporabe prostora,
- enostavna dostopnost različnim uporabnikom in vsebinam,

- raznovrstnost kulturnih, mladinskih in socialnih programov na mikrolokaciji, v mestu in v regiji,
- pretok znanj in izkušenj,
- prepoznavnost in družbena integracija kulturnih in socialnih praks ter neformalnega prostora,
- mednarodna primerljivost,
- odprtost in živost prostora
- povečanje turistične atraktivnosti regije
- skladen regionalni razvoj
- krepitev socialnega kapitala v regiji
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

Sodoben center neodvisne in mladinske urbane kulture bo v lokalni prostor prinašal povsem novo dimenzijo na kulturnem, mladinskem, civilnodružbenem in nevladnem področju v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju MOM). Omogočal bo kakovostno uresničevanje potreb nevladnega sektorja in zagotavljanje javnega interesa tako na lokalni kot regionalni, državni in mednarodni ravni.

Delovanje znotraj centra bo zagotavljalo vse nivoje funkcioniranja posameznika od intimnega do skupinskega doživljanja, učenja, kolektivnega sprejemanja, aktivnega državljanstva in javnega delovanja. Kot prostorski izziv bodo upoštevane potrebe po odprtosti, 'nedokončanosti' in živosti prostora, v katerem se prepletajo dejavnosti nevladnih organizacij v MOM, specifične odnosov in produkcije v Pekarni ter socialno dogajanje v času in prostoru.

Prostorske potrebe za kakovostno uresničevanje ciljev tega investicijskega programa obsegajo:

- ateljeje,
- delavnice,
- produkcijske prostore,
- prireditvene dvorane,
- vadbene prostore,
- učne prostore,
- družabne prostore,
- čitalnico, literarni oder in prostor za kompatibilne programe s področja knjige, ki jih izvaja nevladni sektor
- društvene prostore,

- nočitvene kapacitete,
- podporno infrastrukturo,
- javni prostor.

V prostorih se bodo lahko izvajale naslednje pomembne dejavnosti, ki bodo pripomogle k dvigu kakovosti delovanja nevladnega sektorja v MOM :

- prireditvene in produkcijske dejavnosti (uprizoritvene, glasbene, vizualne, literarne, filmske in medijske, intermedijske, izobraževalne, ...),
- urbane akcije (javni dogodki),
- uporabne umetnosti (arhitektura, industrijsko oblikovanje, moda),
- programi s področja knjige in literature,
- vadbene dejavnosti (športne, glasbene, plesne ipd.),
- podporne dejavnosti (kavarna, okrepčevalnica, restavracija, mladinski hotel).

1.2 Stroški investicije in viri financiranja

Za obnovo celotne KC Pekarna so predvideni sledeči stroški obnove, prikazani po stalnih in tekočih cenah, ločeno po fazah ter pripadajoči viri financiranja.

Celotna investicija stalne cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1 Faza	112.093,76	1.464.432,14			1.576.525,90
2 Faza	39.119,31	691.962,69	262.371,73		993.453,73
3 Faza	72.289,64	581.886,00	942.512,80		1.596.688,44
4 Faza	140.074,35	414.905,89	2.470.500,46	603.087,93	3.628.568,63
Skupaj	363.577,06	3.153.186,72	3.675.384,99	603.087,93	7.795.236,70

Celotna investicija tekoče cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1 Faza	112.093,76	1.478.519,82			1.590.613,58
2 Faza	39.119,31	691.962,69	266.307,33		997.389,33
3 Faza	72.289,64	581.886,00	954.765,48		1.608.941,12
4 Faza	140.074,35	416.565,50	2.520.068,58	631.183,18	3.707.891,61
Skupaj	363.577,06	3.168.934,01	3.741.141,39	631.183,18	7.904.835,64

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	Skupaj
MOM	361.644,85	996.205,59	1.091.166,32	184.095,11	2.633.111,87
ESRR	1.932,21	2.172.728,43	2.649.975,07	447.088,07	5.271.723,77
Skupaj	363.577,06	3.168.934,01	3.741.141,39	631.183,18	7.904.835,64

2 Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Komunaprojekt d.d.

Partizanska c. 3-5

2000 Maribor

Odgovorna oseba: Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.

Podpis

Žig

Sodelavci:

Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh

mag. Matej Bastič

Odgovorna oseba naročnika za nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:

Za prvo fazo:

Direktor Mladinskega kulturnega centra Maribor

Za drugo, tretjo in četrto fazo

Boris Ketiš, Sekretar – vodja projektne pisarne EPK in UNIZ (nanaša se na področje investicij za EPK 2012 in Univerziado 2013 v okviru Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne)

3 Osnovni podatki o investitorjih

Nosilec investicije prve faze »Upravna zgradba - Mladinska turistična infrastruktura« je javni zavod MKC Maribor, nosilec investicije druge in tretje faze pa je MOM.

INVESTITOR in NOSILEC 1. FAZE (»Upravna zgradba - mladinska turistična infrastruktura«)	
Naziv	Mladinski kulturni center Maribor
Naslov	Ljubljanska ulica 4, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Nina Arsenovič, direktorica zavoda
Telefon	02 300 29 90
Faks	02 300 29 92
E-mail	info@mkc.si
Matična številka	5821371
Davčna številka	32972822
Transakcijski račun	SI56012706030354536

Žig

Podpis

INVESTITOR in NOSILEC 2., 3. in 4. FAZE (Hladilnica, Lubadar, Gustaf, MC, okolje)	
Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Franc Kangler, župan
Telefon	02 22 01 206
Faks	02 22 01 207
E-mail	zupan@maribor.si
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI12709590
Transakcijski račun	SI012700100008403

Podpis

Žig

4 Upravljavec KC Pekarna

Skladno z Zakonom o uresničevanju javnega interesa v kulturi in Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin bo tehnično operativno upravljanje KC Pekarna prevzel Mladinski kulturni center Maribor. Model upravljanja bo definirala posebna skupina za model upravljanja KC Pekarna, ki jo sestavljajo predstavniki Mestne občine Maribor, predstavniki MKC Maribor in predstavniki uporabnikov KC Pekarna (odbor za Pekarno).

Upravljavec KC Pekarna	
Naziv	Mladinski kulturni center Maribor
Naslov	Ljubljanska ulica 4, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Nina Arsenovič, direktorica zavoda
Telefon	02 300 29 90
Faks	02 300 29 92
E-mail	info@mkc.si
Matična številka	5821371
Davčna številka	32972822
Transakcijski račun	SI56012706030354536

5 Predvidena organizacija za izvedbo investicije

Izvedbo obravnavane investicije bo prevzela Mestna občina Maribor. Dodatno strokovno pomoč bo nudil na javnem razpisu izbran svetovalni inženiring, katerega naloga bo zagotavljanje strokovne, vsebinske in finančne kontrole, zakonitosti in transparentnosti izvedbe v vseh fazah investicije.

I. poglavje: Obnova kulturnega centra Pekarna

1 Opis meril in uteži za izbiro optimalne variante

Za izbiro optimalne variante smo v predinvesticijski zasnovi primerjali možne lokacije za izvedbo mladinskih, kulturnih in sorodnih programov, ki se izvajajo v KC Pekarna, izhajajoč iz vsebin, ki se bodo izvajale na lokaciji, in ciljev investicije, ter ob upoštevanju cene investicije in primernosti lokacije glede na vsebine in cilje investicije.

Predmet tega investicijskega programa je potreba po zagotavljanju ustrezne infrastrukturne podpore programom neodvisne kulture, mladinskim programom in sorodnim ter dopolnilnim dejavnostim, mladinskemu turizmu, izmenjavi medkulturnih praks in ostalim sorodnim praksam s področja neodvisne kulture, socialnih in mladinskih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni.

1.1 Izbira optimalne variante

Kot možni lokaciji sta bili v ožjem izboru dve lokaciji, in sicer KC Pekarna ob železnici in »Stari zapori«.

Pri izbiri optimalne lokacije smo upoštevali predvsem ceno izgradnje infrastrukture, pa tudi naslednje kriterije: pripravljenost projektne in investicijske dokumentacije ter primernost lokacije z vidika doseganja ciljev in učinkov produkcijskega in edukativnega momenta. Po analizi navedenih kriterijev je bila optimalna varianta izbira lokacije ob železnici, ki jo ponovno povzemamo:

Lokacija št. :1 »KC Pekarna«

KC Pekarna je lociran na desnem dravskem bregu, v mestni četrti Magdalena, v območju mestnega predela Tabor. Kompleks je primerno lociran na rob Magdalenskega parka, ob železnico Maribor – Dravograd, med Žitno in Jezdarsko ulico. Glede na bližino mestnega jedra je širše območje v fazi celovite urbane regeneracije – nekdanja tovarna Merinka na južnem robu kompleksa Pekarna je prizorišče sprememb v stanovanjski kompleks. Pekarna je smiselno locirana v bližino centra srednjih šol Tabor (Druga gimnazija, Srednja in višja zdravstvena šola, Srednja tekstilna šola, Srednja živilska šola). Glede na razširitev mišljenega mestnega središča na območje Tabora je Pekarna v mestnem tkivu centralno locirana.

KC Pekarna« zajema objekte Upravne stavbe (na ulici Ob železnici), Hladilnice, Garaže in Pekarne (Ob Žitni ulici), skladišča za žito, imenovanega Lubadar (Ob Jezdarski ulici), skladiščni kompleks, imenovan Gustaf, in odprti prostor znotraj kompleksa; območje KC Pekarna je na severu omejeno z ulico Ob železnici, na zahodu s stanovanjsko pozidavo in pozidavo storitvenega kompleksa, na jugu z Jezdarsko ulico in na vzhodu z Žitno ulico; območje obsega parcele s številkami: 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 900/5, 900/6, 900/7, 900/8, 900/9 in 900/10 vse k.o. Maribor -Tabor; skupna površina kompleksa je 8.103 m².

2 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

2.1 Analiza obstoječega stanja

Kulturni center Pekarna (KC Pekarna) v naravi predstavlja kompleks objektov, ki ga je zgradila vojska Avstro - ogrske na prelomu 19. v 20. stoletje kot oskrbno skladišče s pekarno dvopeka za vojašnice na robu mesta. Kompleks obsega približno 1ha in je bil do 1992 v uporabi jugoslovanske ljudske armade kot skladišče in pekarna kruha. Objekti so bili v zadnjem času tovrstne uporabe manj oz. slabo vzdrževani. Opuščene objekte so v letu 1994 naselile različne interesne in kulturne skupine, društva in civilne iniciative ter posamezniki, ki so v kompleksu pričeli izvajati aktivnosti, ki so sčasoma privedle do koncepta KC Pekarna kot neinstitucionaliziranega prostora neodvisne in mladinske kulture. KC Pekarna danes nudi prizorišča in produkcijske prostore neformalnim, manj/drugače uveljavljenim, drugačnim in neinstitucionaliziranim umetniškimi in kulturnim praksam ter komplementarnim dejavnostim. Glede na primerljive primere v bližnji okolici gre za tipičen center kulturne produkcije, ki je bila včasih označena kot »mladinska« včasih kot »alternativna« včasih kot »neinstitucionalna« včasih kot »urbana« in je rezultat družbenih procesov, značilnih za obdobje 80-ih, 90-ih let, (razvoj kulturne industrije, zaton nacionalne kulture in vznik alternativnih kulturnih praks, boji materialno in kulturno razlaščenih množic, boj za mestni prostor, ukrepi proti getoizaciji in odmiranju mestnih središč). KC Pekarna je tako na tem območju edinstveni dosežek alternativnih, družbenih, političnih in kulturnih praks 90ih let, danes pa je uveljavljen koncept Pekarne kot sekundarnega, neinstitucionaliziranega prostora, ki nudi prizorišča in produkcijske prostore manj/drugače uveljavljenim, drugačnim in neinstitucionaliziranim umetniškimi in kulturnim praksam. KC Pekarna je prostor, ki mu v tem prostoru ni podobnega in je danes po eni strani simbol državljanske neposlušnosti pri obrambi javne narave mestnih prostorov (KC Pekarna je nastala z nelegalno zasedbo), simbol boja proti asocialni dejavnosti kapitela ter po drugi strani pomembno kulturno središče Maribora in regije. Vse naštetu priča o tem, da takšna kulturna produkcija obstaja in zase potrebuje prostor.

Danes se v KC Pekarna odvija pomemben del kulturnega življenja v Mariboru; če omenimo samo bolj odmevne dogodke na področju kulture: MAGDALENA (Festival vizualnih komunikacij), DOKMA (Festival dokumentarnega filma), ETNIKA (Festival etno glasbe), NAGIB (Festival eksperimentalnega giba), SOLARPULSEMUSIC (cikel eksperimentalnih glasbenih večerov), PERFORMA, LA VITRINE. Na področju mladine in mladinskega dela v KC Pekarna delujejo MISC INFOPEKA (dnevno brezplačno izvajanje dejavnosti informiranja in svetovanja za mlade), ki ima na letni ravni 7884 uporabnikov), CENTER ZA POMOČ MLADIM (svetovalnica mladim in njihovim bližnjim v stiski, treningi socialnih veščin, mednarodne mladinske izmenjave, delavnice, treningi izobraževanja za učitelje, mladinske in strokovne delavce, prostovoljsko delo)

Vse naštetu priča o tem, da takšna kulturna produkcija obstaja in zase potrebuje prostor

Kompleks obsega objekte upravne zgradbe (na ulici Ob železnici), hladilnice in pekarne (ob Žitni ulici), ter skladišča za žito, danes imenovanega Lubadar, na Jezdarski ulici.

Znotraj kompleksa je postavljen še en skladiščni objekt, danes imenovan Gustaf. Z zasedbo kompleksa in z delovanjem različnih skupin na območju KC Pekarna se je spreminjalo tudi gradbeno stanje objektov: objekti so se opremljali z interierji, posegalo se je v nenosilne konstrukcije, urejali so se različni servisni sklopi. Po obnovi upravne zgradbe v letu 1996 in 1997 so se vlaganja v gradbeno substanco kulturnega centra praktično ustavila. Vsi objekti so slabo vzdrževani in so danes v pogojno uporabnem stanju ter ne ustrezajo več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objektov majhna. Objekti instalacijsko in tehnično niso opremljeni. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Okolje objektov je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno.

Na neurejenost objektov KC Pekarna opozarja tudi Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, kjer je v poglavju 5.2.2. (Javna infrastruktura za kulturo), določeno, da je »neurejeno tehnično in obratovalno stanje objektov kulturne cone Pekarna ... nujno urediti«. Iz Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, poglavje 7.2.13. (Mladinska kultura, cilji – usmeritve) izhaja tudi potreba po podpori mladinskim kulturnim projektom in socialno kulturnim programom, ohranjanje samostojnosti, podpora samoiniciativnosti in družbeni odgovornosti mladinskih organizacij in posameznikov ter potreba po zagotovitvi možnosti uporabe ustrezne javne infrastrukture (urediti uporabo in upravljanje KC Pekarna, pripraviti in fazno izvesti fazno obnovo KC Pekarna).

Glede na naštetu in prepletenost kulturnih programov je smiselna in predvidena celovita prenova in s tem celovito preoblikovanje kompleksa. Med današnjo neformalno pojavnostjo in tradicionalno identiteto kompleksa Pekarna ter novo predvideno urejenostjo je velika razlika. Z namenom ohranitve produkcijske tradicije KC Pekarna, se obnova le-te predvideva kot celota, ki pa je razdeljena na posamezne faze iz dveh razlogov:

- zaradi ohranitve ustvarjalne in vsebinske kontinuitete in trajnostno povezavo starega z novim
- zaradi možnosti sofinanciranja iz evropskih skladov.

V prid celoviti prenovi pa gre dejstvo, da bo s kvaliteto novega prostora in njegovo urejenostjo možna tako večja kvaliteta kot tudi volumen umetniškega in kulturnega ustvarjanja.

Urbana kultura bo za svoj razvoj potrebovala okolje, ki bo mnogo bolj urejeno in funkcionalno za kulturno produkcijo na novem nivoju, ki bo bolj mnogovrstna in produkcijsko večplastna.

2.2 Prikaz predvidenih potreb za investicijsko namero

Med razlogi za investicijsko namero obnove KC Pekarna (splošni razlogi)¹ lahko izpostavimo predvsem naslednje:

- potreba po vzpostavitvi celovite infrastrukturne podpore neodvisnim kulturnim programom in mladinskemu delu, sorodnim ter dopolnilnim dejavnostim, mladinskemu turizmu, programom vseživljenjskega učenja, aktivnega državljanstva in mobilnosti mladih ter izmenjavi medkulturnih praks in ostalim sorodnim praksam s področja neodvisnih kulturnih in mladinskih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni;
- potreba po ureditvi neurejenega in neustreznega tehničnega in obratovalnega stanja objektov v KC Pekarna (izhaja tudi iz Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011);
- podpora neodvisnim in mladinskim kulturnim projektom in socialno kulturnim programom, ohranjanje samostojnosti, podpora samoiniciativnosti in družbeni odgovornosti nevladnih in mladinskih organizacij ter omogočitev uporabe ustrezne javne infrastrukture neodvisnim nevladnim organizacijam, neformalnim skupinam in posameznikom (urediti uporabo in upravljanje KC Pekarna, pripraviti in fazno izvesti obnovo KC Pekarna) (izhaja tudi iz Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, poglavje 7.2.13. (Mladinska kultura), cilji – usmeritve);
- potreba po razvoju javne mladinske turistične infrastrukture, nastanitvenih kapacitet in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitev možnosti za trajnejše izvajanje mladinskih programov;
- potreba po vzpostavitvi mladinskega centra kreativnega tipa², ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje ter bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja;
- potreba po vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti neodvisne kulture, družbeno angažiranih in socialnih dejavnosti in mladinskih centrov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov na področju kulture in mladine znotraj javnega (neposredno) in nevladnega zasebnega sektorja (posredno);

¹ Na tem mestu so navedeni razlogi, ki se nanašajo na obnovo celotnega kompleksa KC Pekarna (splošni razlogi). Razlogi, ki se poleg teh splošnih razlogov pojavljajo pri posamezni fazi in so specifični za to fazo so opisani pri tej fazi.

² Glej: dr. Alenka Gril, Družbene predstave organizirane mladine, Pedagoški inštitut Ljubljana 2007.

- potreba po vzpostavitvi kulturnega centra, ki nudi pogoje za delovanje nevladnih kulturnih in komplementarnih društvenih dejavnosti;
- potreba po povečanju obsega in kvalitete specifične kulturne in umetniške produkcije in krepitvi sodelovanja nevladnega in javnega sektorja;
- potreba po uravnoveženem urbanistično-kulturnem razvoju mesta in povečanje raznolikosti kulturnih programov v neposredni okolici, mestu in regiji;
- potreba po prepoznavnosti Maribora kot pomembnega središča urbane, neodvisne kulture znotraj trikotnika Ljubljana-Zagreb-Graz.
- potreba po večji turistični atraktivnosti regije
- potreba po skladnem regionalnem razvoju
- potreba po krepitvi socialnega kapitala v regiji
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

3 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije

3.1 Razvojne možnosti

Razvojne možnosti investicije izhajajo predvsem iz potreb po vzpostavitvi javne infrastrukture, ki bo omogočala nadaljnji razvoj tradicije mladinskih in kulturnih programov ter dopolnilnih dejavnosti, in po drugi strani iz mestne potrebe po drugem kulturnem centru. Kakor je vzpostavljen kulturni center na levem dravskem bregu z ustanovami, ki s tradicijo, ugledom in ciklično tekočimi programi vzpostavljajo institucionalen kulturni utrip, pa je v odmiku od takšnega koncepta KC Pekarna že uveljavljena kot center neformalne kulture in mladinskih dejavnosti in deluje kot neinstitucionalen javni prostor, ki nudi prizorišča in produkcijske prostore manj/drugače uveljavljenim, drugačnim, institucionaliziranim in neinstitucionaliziranim umetniškimi, kulturnimi in družbenimi praksami. Vse naštetu priča o tem, da takšna kulturna produkcija in dejavnosti obstajajo in zase potrebujejo prostor.

Prav tako je potrebno upoštevati dejstvo, da je kultura postala v zadnjih petnajstih letih eden osrednjih vzvodov urbane revitalizacije:

- ker spodbuja ekonomski razvoj in ustvarja nova delovna mesta,
- ker omogoča razvoj kulturne turistične ponudbe in razvoj destinacijskega turizma,
- ker ima multiplikativne učinke na številne gospodarske dejavnosti,
- ker prispeva k razvoju izobraževalnih institucij in intelektualnega kapitala,

- ker ustvarja novo kakovost in povečuje blaginjo prebivalstva,
- ker povečuje pozitivno samopodobo meščanov (identitetni kapital),
- ker izboljšuje marketinško zanimivost mesta in privablja nove človeške vire,
- ker omogoča pridobivanje zasebnega kapitala in neposrednih investicij,
- ker vnaša vitalnost v demografsko izpraznjene in presega socialno razslojevanje,
- ker spodbuja kakovostnejše urbane ureditve in trajnostni razvoj.

Kultura in umetniška produkcija privabljata v mesta tako človeški kot tudi finančni kapital, pomenita spodbudo za trajnostni razvoj mest. Kulturni projekti tako omogočajo ekonomski razcvet (turizem, nove investicije, podjetništvo...), socialno kohezivnost (srečevanje različnih slojev prebivalcev, participativnost...) in okoljske rešitve (okoljska umetnost kot oblika zelene revitalizacije mestnih predelov).

Kulturna produkcija in kulturne institucije EPK poleg tega prispevajo k inovativnosti, kreativnosti in podjetniškemu razvoju mesta in regije, povečujejo investicijsko atraktivnost, spodbujajo kulturni turizem. Kultura je tista, ki v globalizacijskih razmerah dejansko fizično lokalizira trg in s svojim načinom življenja privablja človeški kapital in neposredne investicije. EPK v veliki meri povečuje možnosti razvoja (kulturnega) turizma, ki velja za najbolj dinamičen in največji gospodarski sektor v EU (5,5% BDP).

Ekonomske študije (EU, 1997; KEA, 2006) dokazujejo, da lahko razlikujemo neposredne in posredne učinke kulture na ekonomski razvoj. Med neposredne učinke štejemo ožjo dejavnost kulture in njen vpliv na BDP, stopnjo zaposlenosti, dodano vrednost, razvoj posebnih dejavnosti (kulturni turizem, komunikacije...), globalizacije potrošnje, investicijske priložnosti, blaginje ljudi in podobno. Posredni učinki zadevajo širše učinke kulture na socialni razvoj, kot so na primer spodbujanje znanja in ustvarjalnosti, podjetništva in inovativnosti, socialnega ter identitetnega kapitala, komunikativnosti in družbene kohezije, prilagodljivosti in socialne blaginje.

3.2 Cilj investicije

Cilj investicije so

- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore neformalnim kulturnim praksam, nevladnim organizacijam s področja neodvisne kulture ter družbeno angažiranim, socialnim in drugim dopolnilnim dejavnostim;
- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore mladinskemu delu, mladinskim kulturnim programom in sorodnim ter dopolnilnim dejavnostim;
- vzpostavitev celovite infrastrukturne podpore mladinskemu turizmu in trajnejšim mladinskim programom;

- vzpostavitev celovite podpore programom vseživljenjskega učenja in mobilnosti mladih ter izmenjavi medkulturnih praks in ostalim sorodnim praksam s področja mladinskih in kulturnih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni;
- vzpostavitev javne infrastrukture na področju izvajanja neodvisnih in mladinskih urbanih kulturnih programov (prireditveni prostori);
- razvoj javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitev kapacitet za izvajanje mladinskih programov;
- vzpostavitev mladinskega centra kreativnega tipa, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje ter bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja;
- vzpostavitev infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti neodvisnih kulturnih in mladinskih centrov ter mladinskih in urbanih kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov na področju kulture in mladine znotraj javnega (neposredno) in nevladnega zasebnega sektorja (posredno);
- vzpostavitev centra, ki nadaljuje produkcijsko tradicijo KC Pekarna, Mladinskega kulturnega centra Maribor (občinska ustanova) in Zavoda Pekarna Magdalenske mreže (zasebna ustanova). Obe ustanovi namreč v mestnem kulturnem prostoru koreninita že več kot deset let;
- Omogočanje vzpostavitve novih delovnih mest na področju mladinskega dela in neodvisne kulture;
- večja in bolj kakovostna vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično in socialno-družbeno rabo;
- večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju;
- prispevek kulture k večanju zaposlitvenega potenciala, zlasti v nevladnem, nepridobitnem, storitvenem in javnem sektorju;
- izboljšanje pogojev za razvoj kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoju kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti;
- povečanje možnosti zaposlovanja- neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih;
- okrepiti dostopnost kulture javnosti v podporo večji prepoznavnosti specifičnih umetniških in socialnih praks v Mariboru

- zagotovitev infrastrukturnih pogojev za ustvarjanje in izvajanje kulturno-umetniških programov in dejavnosti v okviru Evropske kulturne prestolnice 2012.
- povečanje turistične atraktivnosti regije
- skladen regionalni razvoj
- krepitev socialnega kapitala v regiji
- zmanjševanje razlik v kakovosti življenja ter ekonomski in socialni blaginji.

4 Usklajenost investicijskega projekta s strategijami in politikami

4.1 Usklajenost projekta s Strategijo razvoja Slovenije, Državnim razvojnim programom 2007-2013 in Nacionalnim referenčnim okvirjem 2007-2013

Investicijski projekt KC »Pekarna« je usklajen s Strategijo razvoja Slovenije, Državnim razvojnim programom 2007– 2013 in Nacionalnim referenčnim okvirjem 2007 – 2013.

KC Pekarna predstavlja izjemen kulturni potencial; že sedaj so programi v KC Pekarna in sam KC Pekarna postali prepoznavni ne le v Sloveniji ampak tudi širše, vendar pa so kapacitete in danosti premalo izkoriščene. Z vložkom v obnovo KC Pekarna se bo ta potencial bolje izkoristil: omogočil se bo nadaljnji razvoj programov neodvisne kulturne, mladinskih programov in programov sorodnih dejavnosti; ustvarjena bodo nova delovna mesta; projekt podpira ohranjeno naravo (zunanje ureditve v kompleksu, zelena streha), varuje namembnost objektov javne kulturne infrastrukture (objekti Gustaf, Hladilnica, MC in Lubadar) in vzpostavlja javno infrastrukturo, pomembno za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti (Upravna zgradba, v kateri bodo *mladinski hotel, umetniški rezidenčni center, mladinski center*); povečale se bodo nastanitvene zmogljivosti in s tem dostopnost Maribora in Slovenije tujcem; dosegel se bo pozitiven učinek na večjo prepoznavnost Maribora in Slovenije, z ustvarjanjem boljšega življenjskega okolja se bo dvignila kakovost življenjskega okolja, ki je pogoj za kakovost življenja; V okviru prenovljene Pekarne bodo ponujene možnosti za razvoj podjetniške iniciative s povezovanjem javno-zasebnega sektorja in oblikovanjem skupnih ponudb s pozitivnim učinkom tako za ponudnike kot uporabnike, kar bo še dodatno prispevalo h konkurenčnosti gospodarstva, spodbudilo podjetništvo in trajnostni razvoj. Z vključevanjem civilne družbe v proces obnove in kasnejšo uporabo prostorov s strani nevladnega sektorja in gospodarstva se bodo dosegli sinergijski učinki znotraj različnih področij razvoja. Z razvojnim povezovanjem kulture in okolja se bo omogočil tako razvoj kulture in dvig kakovosti okolja, kakor tudi spodbudil razvoj v drugih sektorjih, zlasti gospodarstva (preko storitvenih dejavnosti v turizmu) ter socialnega sektorja (s povečanjem zaposlitvenih možnosti in investiranjem v znanje).

S projektom se med drugim želi povezovati naravne in kulturne danosti ter sodobno kulturno ustvarjanje s smiselnimi podjetniškimi vsebinami (umetniški rezidenčni centri-turizem- kulturni dogodki-šport in rekreacija), tem vsebinam pa skušamo približati trge z razvojem turistične infrastrukture in upravljanjem turističnih destinacij. Del programov, ki se bodo odvijali v KC Pekarna, bo gotovo tudi tržno zanimivih (npr. plezalna stena v objektu MC, glasbena in plesna produkcija, razstave ipd.) ter bodo omogočali večjo potrošnjo obiskovalcev in podaljševanje bivanja na področju turizma ter večjo prepoznavnost Slovenije ter atraktivnost za tuje in domače investitorje.

Poleg same obnove in ureditve infrastrukture ter trženja in razvoja kulturnih vsebin bo projekt prispeval tudi k novim zaposlitvenim možnostim z ustvarjanjem novih delovnih mest

4.2 Usklajenost z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

Investicijski projekt »obnova KC Pekarna« je v celoti usklajen s cilji in nameni Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (v nadaljevanju: OP). Glavni cilj OP je inovativna, dinamična in odprta Slovenija, z razvitimi regijami in konkurenčnim, na znanju temelječim gospodarstvom. Med razvojnimi prioritetami OP so povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, konkurenčnost podjetij in raziskovalna odličnost, gospodarsko-razvojna infrastruktura in razvoj regij.

KC Pekarna kot celota ima izjemen razvojni potencial, kar je med drugim razvidno tudi iz dejstva, da je kompleks kljub neustreznim infrastrukturnim pogojem in majhnemu izkoristku prostora glede na celotno površino postal prepoznaven kulturni center ne le v Mariboru in Sloveniji, ampak tudi širše. Z obnovo objektov v KC Pekarna se bodo izkoristili razvojni in kulturni potenciali, ki ga ima KC Pekarna, zagotovili se bodo pogoji za ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin, na ravni razvojnih prioritet se bodo povezali naravni in kulturni potencial na področju turizma in kulturne revitalizacije mest, pri čemer bodo izkazani naslednji učinki in rezultati: podprt projekt s področja turizma, obnovljeni in revitalizirani objekti s področja javne kulturne infrastrukture, dvig števila turističnih nočitev, povečanje števila obiskovalcev v prenovljenih objektih javne kulturne infrastrukture, povečanje števila mladinskih in kulturnih programov, povečanje števila programov mobilnosti, prek različnih programov bo krepil človeški potencial in prispeval k povezovanju družbe, ustvaril bo novo ustvarjena delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na zaposlenega. Z izvedbo celotnega projekta obnove KC Pekarna se bodo dosegli sinergijski učinki za nadaljnji razvoj turizma ter ostalih storitev ter ohranjanje kulturnih danosti; učinki bodo vidni preko razširitve turistične ponudbe, možnosti oblikovanja integralnih turističnih in kulturnih produktov in v razvoju drugih

storitev na različnih področjih, nastanku novih delovnih mest, povečanjem števila obiskovalcev, povečanje turistične atraktivnosti regije ter večja slovenska prepoznavnosti tako v evropskem kot svetovnem merilu. Z boljšo dostopnostjo do kulturnih dobrin se bo izboljšala kakovost življenja v regiji in s tem pozitivno vplivalo k zmanjševanju razlik v življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi. S tem bo projekt pozitivno vplival na skladen regionalni razvoj.

Poseben pomen ima obnovljena KC Pekarna zlasti v zvezi z izvedbo projekta Evropska kulturna prestolnica leta 2012, saj bodo zagotovljeni infrastrukturni in ostali pogoji za izvedbo programov ter vzpostavljen center, ki bo povečal atraktivnost Maribora in Slovenije kot celote.

4.2.1 Usklajenost 1. faze projekta z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

Z izvedbo 1. faze investicijskega projekta (Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo – Upravna zgradba) se zasledujejo cilji razvojne prioritete Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, prednostna usmeritev Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva. Z investicijo v mladinsko turistično infrastrukturo se bodo povečale nočitvene kapacitete, dvignilo števila turističnih nočitev, zagotovile se bodo ustrezni prostori za delovanje mladinskega centra in s tem pogoji za izvajanje programov neformalnega učenja (predvsem tim. neorganizirane mladine) in medkulturnih praks ter zagotovile zmogljivosti za pospeševanje mobilnosti mladih. Projekt bo prispeval k dvigu konkurenčnosti turističnega gospodarstva, razpoznavnosti destinacije in Slovenije, hitrejšemu razvoju turizma, nastanku novih delovnih mest, hitrejšemu regionalnemu razvoju in povečanju vzgojne in izobraževalne ravni mladine.

4.2.2 Usklajenost 2. faze z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

2. faza zasleduje cilje razvojne prioritete »Razvoj regij«, katere osnovni cilj je skladen razvoj regij. Z obnovo objekta se želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga omogoča objekt »Hladilnica« v KC Pekarna. Namen projekta je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest, večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Prenova objekta in njegova funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno – umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani. Z obnovo objekta se bodo tako ustvarili pogoji za kulturno ustvarjalnost in raznolikost ter dostopnost do kulturnih dobrin v tem delu regije. Vzpostavili se bodo pogoji za nadaljnji razvoj neodvisne in mladinske kulture, s čimer se

bo krepil pomen regije. Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost prostora in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše. Z boljšo dostopnostjo do kulturnih dobrin se bo izboljšala kakovost življenja v regiji in s tem pozitivno vplivalo k zmanjševanju razlik v življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi. S tem bo projekt pozitivno vplival na skladen regionalni razvoj. Objekt Hladilnica bo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjen tudi dopolnilni dejavnosti (gostinski lokal), s čimer se bo zagotovila tudi bolj kakovostna vključitev v gospodarsko-turistično rabo. Načrtovana izgradnja objekta bo vplivala tudi na promocijo kulture in kulturnega turizma v podravski regiji. Tudi v okviru projekta Evropske prestolnice kulture Maribor 2012 je obnova »Hladilnice« kot 2. faza obnove KC Pekarna posebnega pomena, saj bodo s tem omogočeni infrastrukturni pogoji za izvajanje kulturnih programov in celovitost izgleda ter ponudbe KC Pekarna. Obnova Hladilnice tako sodi v okvir širšega obsega investicij v javno kulturno infrastrukturo EPK – Maribor 2012.

4.2.3 Usklajenost 3. faze z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

3. faza zasleduje cilje razvojne prioritete »Razvoj regij«, katere osnovni cilj je skladen razvoj regij. Načrtovana izgradnja večnamenskega objekta bo vplivala tudi na promocijo kulture in kulturnega turizma v podravski regiji, saj se z nameravano investicijo želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga omogoča objekt Lubadar v KC Pekarna. Objekt Lubadar bo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjen tudi dopolnilni dejavnosti (specializirana knjigarniška dejavnost), s čimer se bo zagotovila tudi bolj kakovostna vključitev v gospodarsko-turistično rabo. Prenova objekta in njegova funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno – umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani (kot je to opisano v tč. 2.1) . Z obnovo objekta se bodo izboljšali pogoji za ustvarjalnost v podporo kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij, zagotovilo se bo optimalno delovanje javne kulturne infrastrukture ter njena dostopnost širšemu krogu uporabnikov, bolj kakovostna vključitev v gospodarsko-turistično rabo, večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost prostora in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše, ter posledično k večji slovenski prepoznavnosti tako v evropskem kot svetovnem merilu. Izvedba programov bo pozitivno vplivala tudi zasedenost mladinskega hotela v KC Pekarna (Upravna zgradba), po drugi strani pa se bo uporabnikom mladinskega hotela ponudil kvaliteten program, ker bo omogočilo sinergijske učinke med kulturnimi dejavnostmi, turizmom in drugimi dejavnostmi.

Pomen pridobitve prostorov za izvajanje kulturnih dejavnosti bo viden zlasti v povezavi z izvedbo projekta Evropska kulturna prestolnica leta 2012, saj bodo s tem omogočeni infrastrukturni pogoji za izvajanje kulturnih programov. Z obnovo objekta Lubadar se bo povečala atraktivnost kulturnega centra samega kot tudi okolja, s čimer se bodo izkoristile razvojne možnosti, ki jih ta javna kulturna infrastruktura ponuja za nadgradnjo in bolj kakovostno vključitev v turistično ter gospodarsko rabo. Z ustvarjanjem novih delovnih mest se bo večal tudi zaposlitveni potencial. Predvsem pa je pomembno, da bo investicija v prenavo objekta izboljšala pogoje za izvajanje kulturnih dejavnosti, ustvarila možnost za razvoj novih storitev in proizvodov ter trajnostni razvoj mesta ter hkrati prispela k nastanku novih delovnih mest.

4.2.4 Usklajenost 4. faze z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

4. faza zasleduje cilje razvojne prioritete »Razvoj regij«, katere osnovni cilj je skladen razvoj regij. V tej fazi se bosta obnovila preostala dva objekta (MC, Gustaf) in zunanje površine v kompleksu, ki bodo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjeni tudi drugim dejavnostim (zlasti mladinskim in kompatibilnim dejavnostim). Z obnovo objekta se bodo tako ustvarili pogoji za kulturno ustvarjalnost in raznolikost ter dostopnost do kulturnih dobrin v tem delu regije. Vzpostavili se bodo pogoji za nadaljnji razvoj neodvisne in mladinske kulture, s čimer se bo krepil pomen regije. Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost prostora in prepoznavnost kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše. S tem se bo povečala tudi turistična atraktivnost regije ter ustvarila nova delovna mesta. Z boljšo dostopnostjo do kulturnih dobrin se bo izboljšala kakovost življenja v regiji in s tem pozitivno vplivalo k zmanjševanju razlik v življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi. S tem bo projekt pozitivno vplival na skladen regionalni razvoj. Zaključek 4. faze bo pomenil vzpostavitev kulturnega centra, ki bo v tej regiji edinstven, kar bo povečalo atraktivnost regije in ustvarjanje novih delovnih mest.

4.3 Usklajenost z Regionalnim razvojnim programom

Mariborska razvojna agencija, p.o. potrjuje z dopisom z dne 29.12.2008 (priloga št. 1), da je projekt »Kulturna cona Pekarna« skladen z razvojnimi prioritetami Regionalnega razvojnega programa za Podravje 2007 – 2013 (v nadaljevanju RRP).

RRP za Podravje je kot eno izmed svojih prioritetenih ciljev/programov razvoja opredelil tudi »Trajnostni razvoj«. V okviru tega programa je bil predviden Ukrep/ Podprogram 5.4.6 »Večja dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev«, ki je opredelil tudi različne razvojne cilje.

Za Podravje je značilna zelo različna dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev, kar se odraža na različnih ravneh kvalitete bivanja. Opazne so velike razlike med mesti, primestjem in podeželskim območjem. Objekti kulturne dediščine so praviloma slabše vzdrževani in ne ponujajo možnosti za vključevanje v kakovostno turistično ponudbo. Primanjkuje tudi primernih objektov in prostorov za različne kulturne dejavnosti, še posebej na področju mladinske in ljubiteljske kulture.

Spodbuja se čim večje vključevanje mladih in odraslih v različne kulturne umetniške aktivnosti, v ta namen se bo zagotovilo povezovanje programov in organizacij, ki delujejo na kulturno-umetniškem področju ter vzpostavili ustrezni infrastrukturni pogoji, ki bodo omogočali kvalitetno preživljanje prostega časa mladih in razvoj raznolikih kulturno-umetniških vsebin v regiji. Z navedenim se bo prispevalo tudi k razvoju kulturnega turizma in prepoznavnosti regije. Razvoj kulturne in umetniške dejavnosti bo doprinesel k izboljšanju življenjskih pogojev in ustvarjanju prijaznega okolja za naseljevanje in delo ter h krepitvi regionalne identitete prebivalstva.

4.4 Usklajenost z nacionalnim programom za kulturo 2008-2011

Projekt obnove KC Pekarna je skladen z Nacionalnim programom za kulturo 2008-2011, ki vzpodbuja investicije v javno kulturno infrastrukturo, posebej v okviru Evropske prestolnice kulture 2012 (EPK). Obnovljena KC Pekarna je potrebna tudi zaradi zagotavljanja ustrezne infrastrukture za del programov EPK; Kulturni center kot tak bo namreč omogočal medsebojno sodelovanje raznih producentov in povezovanje kulturnih programov z drugimi področji (npr. turizmom, športom, izobraževanjem) na enem mestu, kar predstavlja edinstveno priložnost za doseganje sinergijskih učinkov.

4.5 Usklajenost z Kulturnim programom Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011

Projekt obnove KC Pekarna je skladen s Kulturnim programom Mestne občine Maribor za obdobje 2007-2011. ta v okviru točke 5.2.2. – Javna infrastruktura za kulturo ugotavlja, da »neurejeno upravljanje in režim uporabe, kakor tudi neustrezno tehnično in obratovalno stanje objektov kulturne cone Pekarna povzroča težko rešljive probleme tako izvajalcem kulturnih dejavnosti kot mestni upravi« in nadalje določa, da je »stanje nujno urediti ... z naročilom potrebne gradbene in investicijske dokumentacije ter pripravo in izvedbo investicije v skladu z izbranimi rešitvami v izvedenem javnem natečaju ...«

Nadalje lokalni kulturni program v točki 7.2.13. kot cilje na področju mladinske kulture navaja:

- »podpora mladinskim kulturnim projektom in socialno- kulturnim programom
- ohranjati samostojnost, podpirati samoiniciativnost in družbeno odgovornost mladinskih organizacij

- omogočiti uporabo ustrezne javne infrastrukture:
 - urediti uporabo in upravljanje kulturne cone Pekarna
 - pripraviti in fazno izvesti obnovo kulturne cone Pekarna.«

4.6 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Investicijski projekt je povsem usklajen s prostorskimi planskimi in izvedbenimi akti. V območju velja naslednji izvedbeni in prostorski planski akt:

- Odlok o ureditvenem načrtu za del območja prostorsko planske enote Ta 5-S (Mladinski center Pekarna) (MUV, št. 23/04)
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur.l.RS 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08)

Poleg naštetih veljavnih dokumentov je bil za prenovo izdelan strokovni dokument na osnovi izvedenega arhitekturnega natečaja razpisanega s strani Mestne občine Maribor za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«.

5 Opis projekta

Investicijski projekt »Obnova KC Pekarna« obsega investicijo v sodobni center neodvisne in mladinske kulture, ki se bo izvršila kot obnova objektov v KC Pekarna in sicer: v 1. fazi investicija v mladinsko turistično infrastrukturo - obnova objekta Upravna zgradba, v 2. fazi obnova objekta Hladilnica, v 3. fazi obnova objekta Lubadar ter v 4. fazi obnova objektov Gustaf in MC, vzpostavitev open air prizorišča in zunanje ureditve.

Predvidena prenova vzpostavlja ravnotežje med racionalnim pristopom k prenovi, arhitekturno atraktivnim ambientom in ohranitvijo vsebinske »tradicije« kot podlage programskemu potencialu kompleksa Pekarna. Objekti se bodo spremenili tako vizualno, kot tudi glede na predvideno uporabo.

Sodoben KC Pekarna, ki je predmet te investicije, temelji na že obstoječi tradiciji, lastni zgodovini in na edukativnem momentu, ki mu v tem prostoru ni podobnega. V sodobni zgodovini evropskih mest je revitalizacija njihovih opuščenih in razvrednotenih delov uspešen način oživljanja in povečevanja atraktivnosti mestnih središč. Je način, s katerim se lahko mesto v svojem in v interesu prebivalcev upre naraščajoči

komercializaciji mestnih in predmestnih območij, ki s takšno usmeritvijo ne izkazujejo nikakršnega trajnostnega potenciala. Območje KC Pekarna predstavlja otok sredi takšnega mestnega razvoja, ki lahko ponudi drugačno in kvalitetno urbano doživetje, ki bo prebivalcem mesta v ponos.

Prenova KC Pekarna bo zagotovila infrastrukturne pogoje za delovanje neodvisne kulture, mladinskih in sorodnih programov, kar bo različnim izvajalcem programov omogočalo delovanje znotraj ene lokacije – centra neodvisne mladinske urbane kulture; na ta način se bo ohranila in razvijala produkcijska tradicija KC Pekarna.

Temeljna usmeritev obnovljene KC Pekarna bo organizacija kulturnih dejavnosti in kulturna ustvarjalnost, ki predstavlja iskanja izven ustaljenih in pričakovanih okvirov oz. kulturne dejavnosti, ki zapolnjujejo področja, ki so v mestnem kulturnem življenju slabo zastopana ali še niso razvita.

Na področju mladine se bo vzpodbujalo programe in projekte, ki nudijo svetovalno, strokovno, organizacijsko, finančno in tehnično pomoč prostovoljnemu združenju, avtonomnim mladinskim skupinam in posameznikom. V tem smislu bo center imel tudi komponento mladinskega, ne le kulturnega centra.

Obnovljena Pekarna želi (p)ostati odprta platforma za obstoječe kulturne in civilno družbene dejavnike mesta Maribor ter vzpodbujevalec in multiplikator naprednih civilno družbenih pobud. Skozi delovanje akterjev bo imela združevalni, identifikacijski in motivacijski vpliv na podobo in samopodobo mesta. Nova urbana podoba Pekarne bo kapitalna dopolnitev ponudbe mesta njegovim prebivalcem in obiskovalcem. Kompleks odprtega tipa bo obiskovalcu nudil raznovrstno ponudbo kulturnega dogajanja. Kompleks bo arhitekturna poživitev degradiranega dela mesta, ki to še kako potrebuje. Zaradi svoje lokacije bo nov kulturni center kontrapunkt staremu mestnemu jedru in gravitacijska točka, ki bo obiskovalce pritegnila tudi v ta del mesta.

Kot sodoben center za umetniško in kulturno produkcijo mora Pekarna temeljiti na lastni tradiciji in zgodovini, ki je v tem prostoru ni enakega. Nov kulturni center želi ohraniti zavest in občutje, ki izhaja iz njene dolge skvoterske tradicije in zavedanja. Hkrati želi svoje pretekle izkušnje nadgraditi tako, da se živo odziva na družbene okoliščine. Prav tako želi biti način, s katerim se lahko mesto in njegovi prebivalci upirajo naraščajoči komercializaciji in banalizaciji mestnih območij. Želi biti živahen in programsko inovativen kulturni center, ki poleg celodnevnega programa izvaja tudi servisne storitve na področju kulture in civilne družbe.

Pekarna želi z načinom lastne organiziranosti trajnostno zagotavljati čim večjo programsko svežino. Čeprav želi biti večnamenska, polno zasedena in ves čas v pogonu, želi s tem ustvarjati odprt prostor.

6 Opredelitev investicije

Investicija za izgradnjo infrastrukture je javna investicija. Na osnovi analize vrednosti primerljivih investicij (adaptacija, novogradnje in rekonstrukcije, objekti kulturnega programa, javni objekti) so za nameravano investicijo pričakovane sledeče vrednosti investicije:

6.1 Ocena stroškov celotne operacije

6.1.1 Ocena stroškov po stalnih cenah

Glede na dolgotrajno usklajevanje bodočih uporabnikov kompleksa in investitorjem ter optimiranje funkcionalne in programske sheme objektov in prostorov, ki so predmet prenove in novogradnje, je bil idejni projekt za celoto v vsebinskem smislu potrjen in usklajen 1.7.2009. Ta časovni zamik je povzročil zamik investicijske dinamike iz dokumenta identifikacije investicijskega projekta, in sicer kot sledi:

Celotna investicija stalne cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1 Faza	112.093,76	1.464.432,14			1.576.525,90
2 Faza	39.119,31	691.962,69	262.371,73		993.453,73
3 Faza	72.289,64	581.886,00	942.512,80		1.596.688,44
4 Faza	140.074,35	414.905,89	2.470.500,46	603.087,93	3.628.568,63
Skupaj	363.577,06	3.153.186,72	3.675.384,99	603.087,93	7.795.236,70

TABELA 1: OCENA STROŠKOV CELOTNE INVESTICIJE PO STALNIH CENAH

6.1.2 Ocena stroškov po tekočih cenah

Celotna investicija tekoče cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
1 Faza	112.093,76	1.478.519,82			1.590.613,58
2 Faza	39.119,31	691.962,69	266.307,33		997.389,33
3 Faza	72.289,64	581.886,00	954.765,48		1.608.941,12
4 Faza	140.074,35	416.565,50	2.520.068,58	631.183,18	3.707.891,61
Skupaj	363.577,06	3.168.934,01	3.741.141,39	631.183,18	7.904.835,64

TABELA 2: REVIDIRANA OCENA STROŠKOV CELOTNE INVESTICIJE PO TEKOČIH CENAH

7 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

7.1 Opis lokacije

KC Pekarna je locirana na desnem dravskem bregu, v mestni četrti Magdalena, v območju mestnega predela Tabor. Komplex je primerno umeščen na rob Magdalenskega parka, ob železnico Maribor – Dravograd, med Žitno in Jezdarsko ulico. Glede na bližino mestnega jedra je širše območje v fazi celovite urbane regeneracije – nekdanja tovarna Merinka na južnem robu kompleksa Pekarna je prizorišče sprememb v stanovanjski kompleks. Prav tako je smiselno locirana v bližino centra srednjih šol Tabor (Druga gimnazija, Srednja in višja zdravstvena šola, Srednja tekstilna šola, Srednja živilska šola). Glede na razširitev mišljenega mestnega središča na območje Tabora je KC Pekarna v mestnem tkivu centralno locirana.

KC Pekarna je kompleks, ki je nastal s preoblikovanjem oskrbnega skladišča cesarsko kraljeve vojske in jugoslovanske vojske. Komplex je bil s strani akterjev alternativne kulture zaseden leta 1994 in programsko vsebuje napolnitev objektov Upravna zgradba (na ulici Ob železnici), Hladilnica, Garaža in Pekarna (Ob Žitni ulici), ter nekdanjega skladišča za žito, poimenovanega Lubadar (Ob Jezdarski ulici) in nekdanjega skladišča postelj, poimenovanega Gustaf. Del kulturnega centra je tudi odprt prostor znotraj kompleksa, severni del je izoblikovan kot manjši park, južni park pa kot ploščad. Celoten kompleks oz. območje »Kulturna cona Pekarna« je na severu omejeno z ulico Ob železnici, na zahodu s stanovanjsko pozidavo (ob ulici Ob železnici) in pozidavo storitvenega kompleksa (ob Jezdarski ulici), na jugu z Jezdarsko ulico in na vzhodu z Žitno ulico; območje obsega parcele s številkami: 900/1, 900/2, 900/3, 900/4, 900/5, 900/6, 900/7, 900/8, 900/9 in 900/10 vse k.o. Maribor -Tabor; skupna površina kompleksa je 8.103 m².



SLIKA 1: ORTO POSNETEK LOKACIJE

7.2 Terminski plan celotne investicije

Prvi korak v obnovi celote je ureditev Mladinske turistične infrastrukture v objektu Upravna zgradba (faza 1), drugi korak pa celovita prenova oz. delna rekonstrukcija objekta Hladilnica (faza 2) in celovita prenova in delna rekonstrukcija objekta Lubadar (faza 3), ki sta časovno locirani v leto 2009 (december pridobitev gradbenega dovoljenja), 2010 (zaključek projektiranja PZI, izvedba razpisa in pričetek gradnje ter 2011 (zaključek gradnje in oprema). Prenova se v letu 2011 nadaljuje s fazo 4: z novogradnjo objekta Gustaf in v 2012 z rekonstrukcijo, prizidavo in nadzidavo objekta MC (nekdanja Pekarna) ter ureditvijo okolja ploščadi južno od objekta Gustaf in parka severno od njega.

Pred prenavo vseh objektov je potrebno zagotoviti ustrezne začasne prostore za sedanje uporabnike posameznih objektov, upoštevajoč specifiko njihovega delovanja in veljavno zakonodajo.

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	2009		2010				2011				2012		
					Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3	Qtr 4	Qtr 1	Qtr 2	Qtr 3
1	Prenova KC Pekarna	870 days	Thu 8.1.09	Wed 9.5.12													
2	1 Faza - Upravna zgradba	519 days	Thu 8.1.09	Tue 4.1.11													
3	2 Faza - Hladilnica	563 days	Thu 8.1.09	Mon 7.3.11													
4	3 Faza - Lubadar	603 days	Thu 8.1.09	Mon 2.5.11													
5	4 Faza - MC, Gustaf, okolje	870 days	Thu 8.1.09	Wed 9.5.12													

SLIKA 2: GANTTOV DIAGRAM IZVEDBE PROJEKTA

7.3 Predvideni viri financiranja in drugi viri –ločeno po fazah

Prikaz virov financiranja za 1. fazo

Viri financiranja	2009	% 2009	2010	% 2010	SKUPAJ
MKC Maribor in Mestna občina Maribor	110.161,55	98,28%	680.452,03	46,02%	790.613,58
ESRR	1.932,21	1,72%	798.067,79	53,98%	800.000,00
Skupaj	112.093,76	100,00%	1.478.519,82	100,00%	1.590.613,58

Prikaz virov financiranja za 2. fazo

VIRI financiranja za FAZO 2	2009	2010	2011	Skupaj	%
MOM	39.119,31	174.962,97	77.673,01	291.755,29	29,25%
ESRR	0,00	516.999,72	188.634,32	705.634,04	70,75%
SKUPAJ	39.119,31	691.962,69	266.307,33	997.389,33	100,00%

Prikaz virov financiranja za 3. fazo

Stroški investicije - tekoče	2009	2010	2011	Skupaj
Stroški investicije - tekoče	72.289,64	581.886,00	954.765,48	1.608.941,12
od tega MOM	72.289,64	118.511,61	278.473,28	469.274,53
od tega ESRR	0,00	463.374,39	676.292,20	1.139.666,59

Prikaz virov financiranja za 4. fazo

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	Skupaj
MOM	140.074,35	22.278,98	735.020,03	184.095,11	1.081.468,47
ESRR	0	394.286,53	1.785.048,55	447.088,07	2.626.423,14
Skupaj	140.074,35	416.565,50	2.520.068,58	631.183,18	3.707.891,61

Prikaz virov financiranja za vse 4 faze skupaj:

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	Skupaj
MOM	361.644,85	996.205,59	1.091.166,32	184.095,11	2.633.111,87
ESRR	1.932,21	2.172.728,43	2.649.975,07	447.088,07	5.271.723,77
Skupaj	363.577,06	3.168.934,01	3.741.141,39	631.183,18	7.904.835,64

7.4 Izdelovalec projektne dokumentacije

MOM je v letu 2004 izpeljala arhitekturni idejno – projektni natečaj Prenova območja »Pekarne« v Mariboru. Skladno z 72. členom Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Ur. l. RS, št. 108/2004) mora v primeru izpeljanega projektne natečaja in podeljene prve nagrade naročnik ponuditi sklenitev pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije prvo nagrajenemu avtorju. Na izpeljanem projektne arhitekturnem natečaju za prenovo KC Pekarna sta bili podeljeni dve prvi nagradi dvema skupinama avtorjev, zato sta ti dve skupini avtorjev skladno z 29. členom ZJN-2 povabljeni v neposredna pogajanja brez predhodne objave.



SLIKA 3 GRAFIČNI PRIKAZ FAZ PROJEKTA KC PEKARNA

8 Opredelitev temeljnih prvin

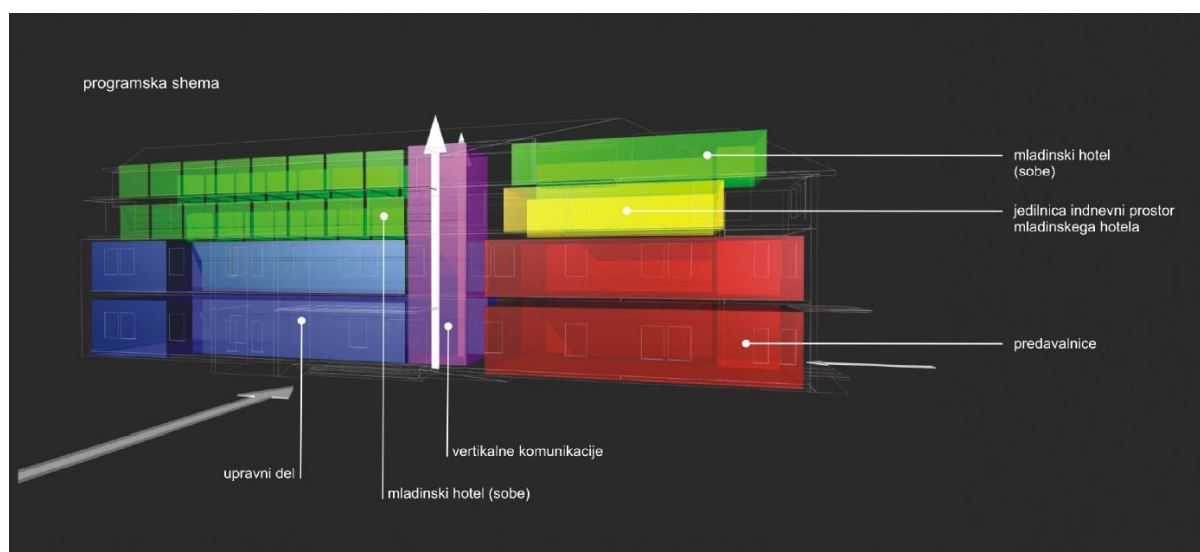
MOM je k pričetku celovite prenove KC Pekarna pristopila v letu 2004, ko je najprej sprejela Odlok o ureditvenem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 5S (KC Pekarna) in izpeljala vabljeni arhitekturni natečaj za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«, na katerem je natečajna žirija izbrala dve skupini zmagovalcev: za objekta Lubadar in Upravna zgradba eno skupino arhitektov (Danijel Čelig, Jurij Maleševič, Miha Pešec in Kristina Rakušček), za ostale objekte in ureditev zunanjih površin kompleksa pa drugo skupino (Andrej Žižek, Robert Veselko in Kaja Pogačar). Rešitev na nivoju idejne zasnove (IDZ) je bila v procesu izdelave idejnega projekta (IDP) dopolnjena s pripombami uporabnikov kompleksa, naročnika in zainteresirane javnosti. Idejni projekt je bil predstavljen naročniku, uporabnikom kompleksa in javnosti, nanj so bile predane pripombe, dopolnjen idejni projekt pa je bil vsebinsko potrjen 1.7.2009 s strani vseh vpletenih. Za objekte so v pripravi projekti kot sledi:

- že izdelani projekti PGD v 2009: Upravna zgradba, Hladilnica in Lubadar;
- že pridobljena gradbena dovoljenja do 02.2010: Upravna zgradba, Hladilnica in Lubadar;
- že izdelani projekti PGD do 02.2010: MC.

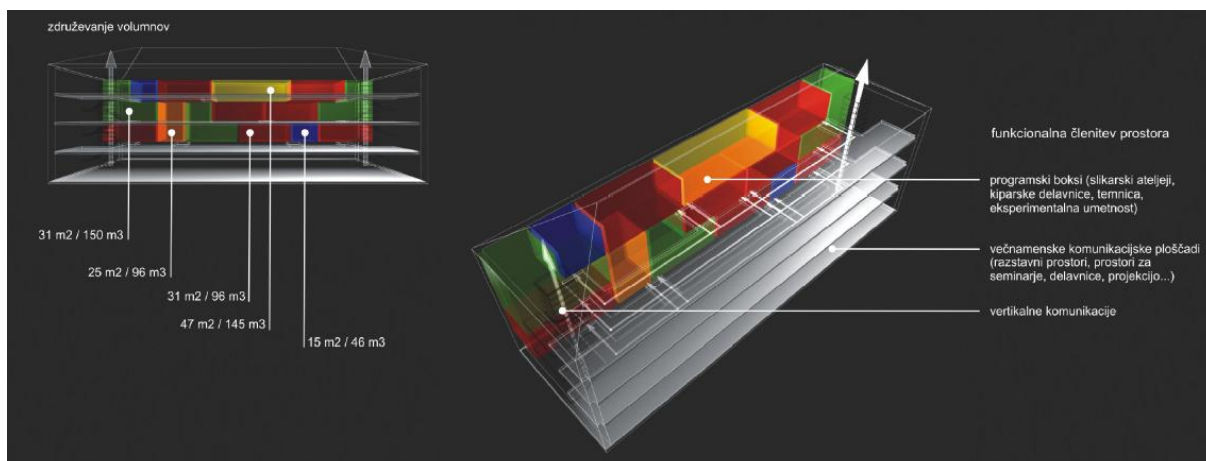
V nadaljevanju se izdelajo še projekti PGD za objekt Gustaf in ureditev okolja v kompleksu ter vsi projekti PZI in opreme (vse v 2010). V letu 2010 se pripravijo razpisi za gradnjo in prične gradnja objektov Upravna zgradba in Hladilnica ter Lubadar.

8.1 Idejna zasnova

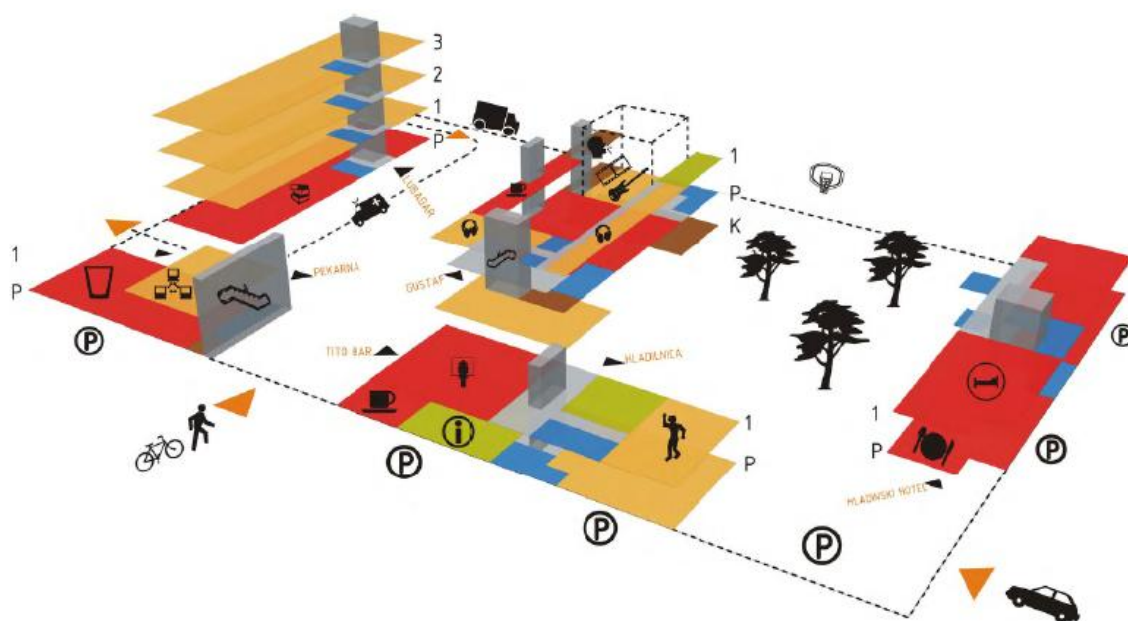
V nadaljevanju prikazujemo nekaj izsekov iz natečajne rešitve za KC Pekarna:



Predlagana funkcionalna shema objekta Upravna zgradba



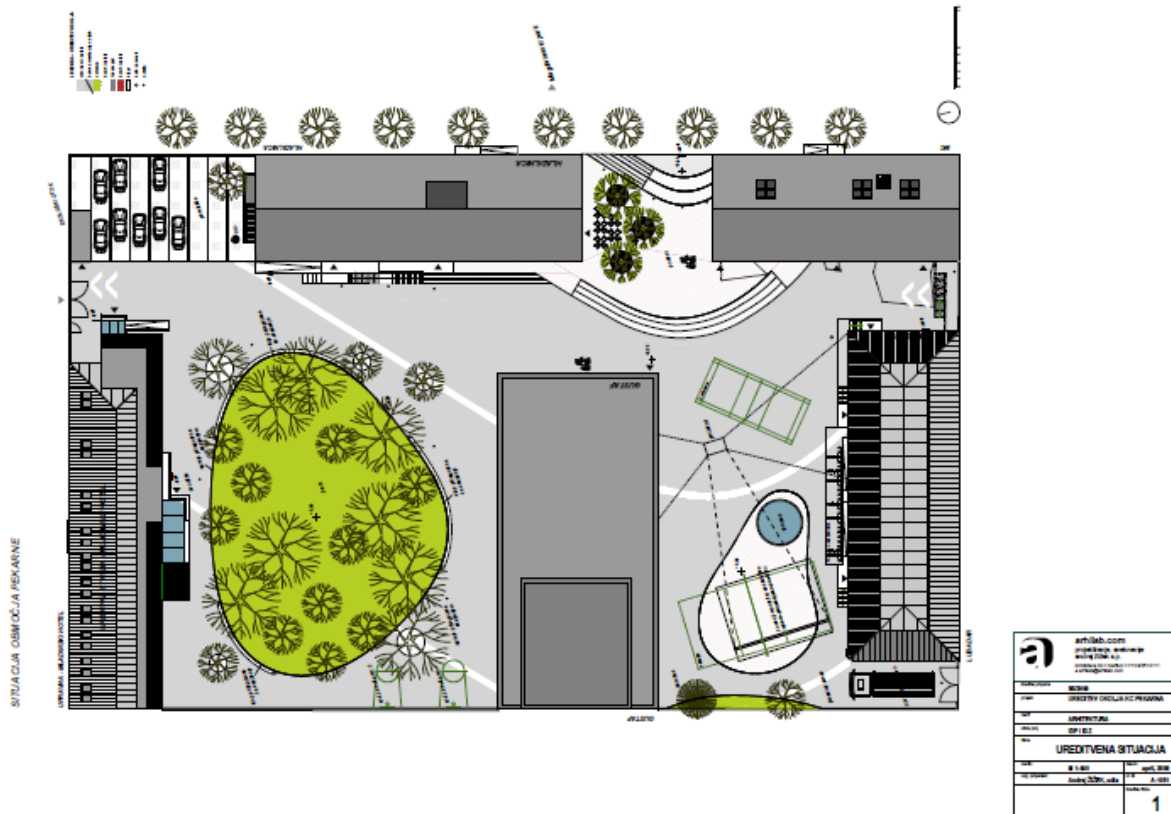
Predlagana funkcionalna shema objekta Lubadar



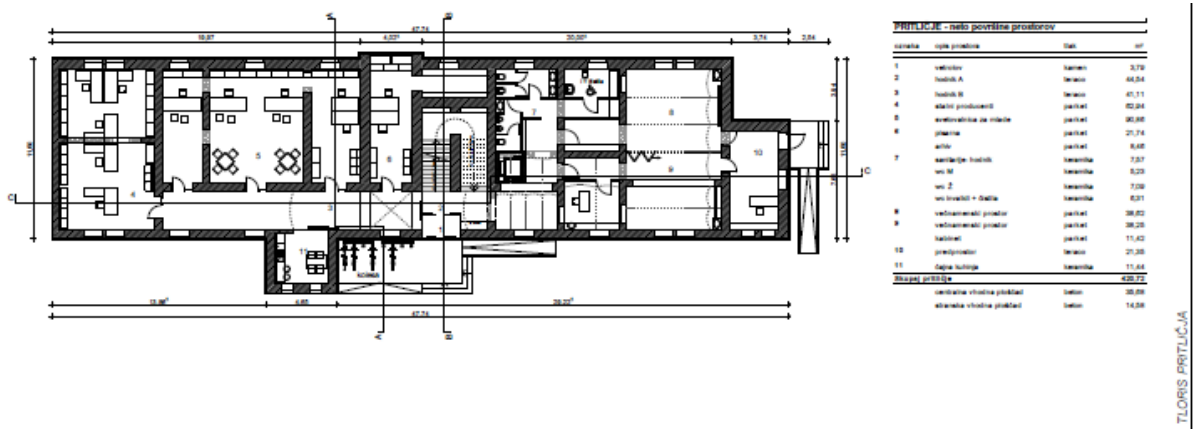
Prikaz celotnega prizorišča

8.2 Idejni projekt

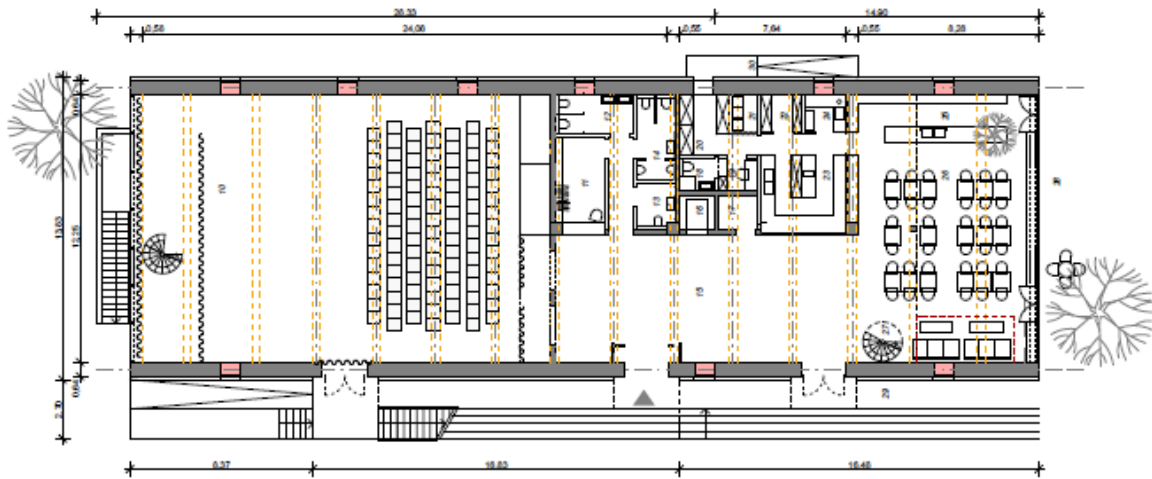
V procesu izdelave idejnega projekta so bile predstavljene in usklajene rešitve za vse objekte in okolje v kompleksu, idejni projekt je bil javno predstavljen in elaboriran. V nadaljevanju so prikazani tlorisi pritličij posameznih objektov :



Tloris celotne ureditve okolja kompleksa



Tloris pritličja objekta Upravna zgradba (1.Faza)



PRITLIČJE

ŠT.	PROSTOR	MP
10	VEČNARANSKA DVORANA	232,85
11	GARDEROBA	9,57
12	SANTARUJE ŽENSKE	6,13
13	SANTARUJE INVALID	3,54
14	SANTARUJE MUŠKI	6,86
15	FOYER	98,34
16	DUŠKALO	2,63
17	ŠTROJNICA	2,88
18	SANTARUJE ZAPOSLJENI	2,42
19	GARDEROBA / PISARNA	2,64
20	SKLADIŠČE	7,58
21	SKLADIŠČE ODPADKOV	3,13
22	HLADILNA KOMORA	3,13
23	PRIPRAVA IRISANE	17,08
24	PRANILNE POSODE	3,18
25	BAR	
26	OKREPOVALNICA	102,21
27	ŠTOPNICE	
28	TERASA	
29	ZUNANJE KOMENIKACIJE	93,84
30	DOŠTAVA BLAGA	7,88

art@ab.com
projekcija, ustvarjanje
arhitekturne opreme

PROJEKT **IZVEDBA**

OBJEKT **PRITLIČJE V KUHARNICI
OBJEKTA LUBADAR**

VRSTA **IZVEDBENA**

OPIS **OP. 02**

ŠT.

2

Tloris pritličja objekta Hladilnica (2. Faza)



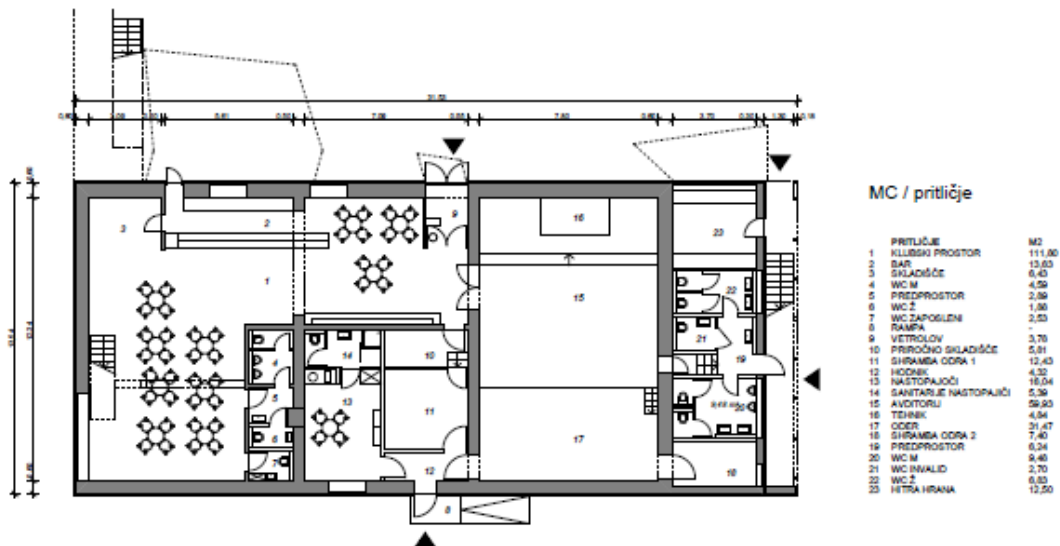
PRITLIČJE - neto površine prostorov

oznaka	opis prostora	škala	m ²
1	triglatnik	ledjaki pod	212,78
2	garderoba	rezan kamen	15,00
3	sanit.predprostor	rezan kamen	7,20
4	sanitarje-ž invalid	keramika	5,50
5	sanitarje-m	keramika	5,50
6	vertikalne komunik.	rezan kamen	22,50
7	skladišče/klaba	ledjaki pod	7,80
8	foyer 1,2,3 etaže	ledjaki pod	49,80
9	skladišče/klub	ledjaki pod	151,50
10	promoc.projekcije	ledjaki pod	31,70
11	plakata	ledjaki pod	16,82
Skupaj pritličje			825,80
12	došpina ploščad	umetni kamen	107,20

INTERDESIGN

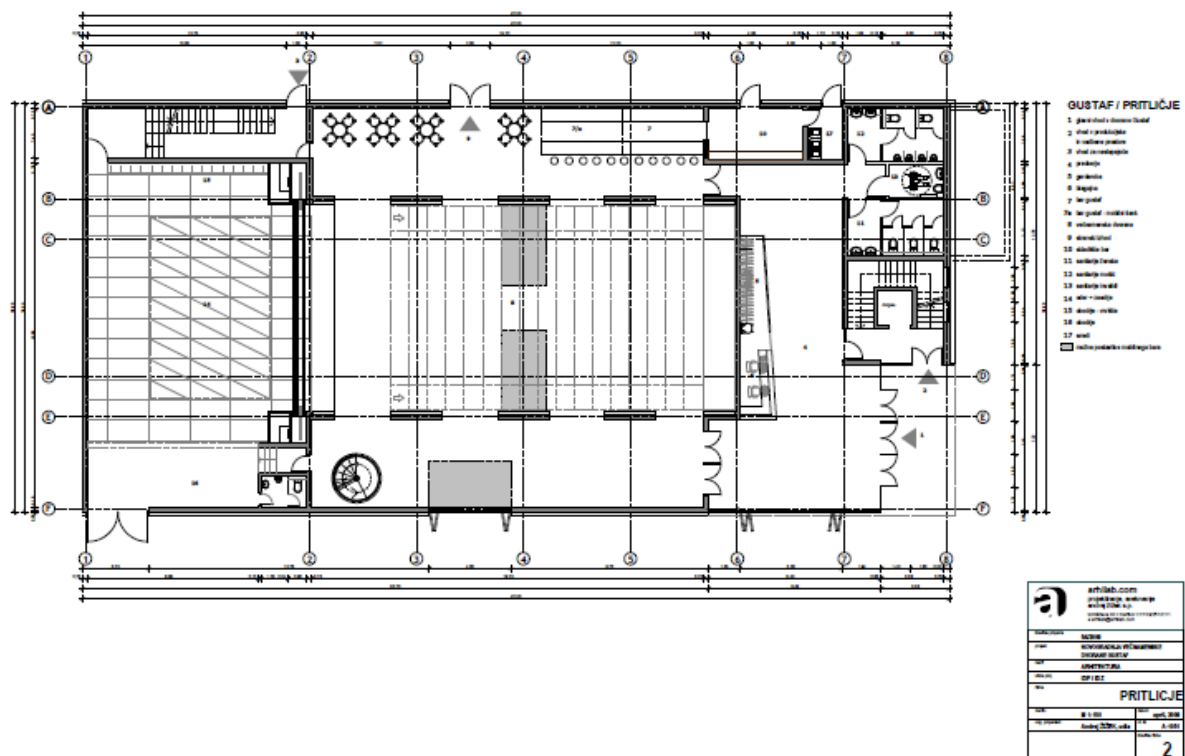
investitor	MRTOVA OŠTELNA RESTORACIJA, ul. Turgova Brama 1, 1000 Maribor	
projekt	MR PRUKARSKI - Maribor	
izvedba	IC & B & B	
vrsta projekta	OP	
opis projekta	projekti 8, 02/2008	
skala	ZAKRUPNENJE	
avtor	OLGA KOTLIČIČ	
izvedba	ART. KUHARNICIJE v.o.o.	
izvedbeni vodja	ART. KUHARNICIJE v.o.o. AUSTO	
odgovorni projektant	ART. KUHARNICIJE v.o.o. AUSTO	
projektant	ART. KUHARNICIJE v.o.o. Mika PRUKAR, v.o.o.	
datum: maj 2008	neto: 1. 300	br. št.

Tloris pritličja objekta Lubadar (3.faza)



artilab.com	
projektno arhitekturno inženjersko društvo z o.o.	
Slovenska cesta 11, 1000 Ljubljana, Slovenija	
T: +386 (0)1 425 11 11	
E: info@artilab.com	
www.artilab.com	
PROJEKCIJA	SKLEP
PROJ. INŽENIR	ROBERTO VILČIČ
PROJ. DRUŠTVO	ARTILAB D.O.O.
PROJ. IME	PRITLIČJE
PROJ. ŠIFRA	TLORIS PRITLIČJA
PROJ. ŠIFRA	4.1.01
PROJ. ŠIFRA	4.001
PROJ. ŠIFRA	2

Tloris pritličja objekta MC (4. faza)



artilab.com	
projektno arhitekturno inženjersko društvo z o.o.	
Slovenska cesta 11, 1000 Ljubljana, Slovenija	
T: +386 (0)1 425 11 11	
E: info@artilab.com	
www.artilab.com	
PROJEKCIJA	SKLEP
PROJ. INŽENIR	ROBERTO VILČIČ
PROJ. DRUŠTVO	ARTILAB D.O.O.
PROJ. IME	PRITLIČJE
PROJ. ŠIFRA	4.1.01
PROJ. ŠIFRA	4.001
PROJ. ŠIFRA	2

Tloris pritličja objekta Gustaf (4 faza)

9 Ugotovitve o pripravi nadaljnje projektne in investicijske dokumentacije

9.1 Smiselnost in možnost priprave projektne dokumentacije

Glede na to, da so objekti nekdanjega oskrbnega skladišča neusklajeni z njihovo uporabo v namene kulturnega centra, je potrebno v skladu s predpisi s področja gradnje objektov vse objekte predrugačiti tako, da bodo sposobni delovati kot objekti za namen, opredeljen v Ureditvenem načrtu, Idejni zasnovi, DIIP-u ter preinvesticijski zasnovi, da bodo delovali kot objekti, medsebojno usklajeni z rabo celotnega kompleksa za namen Kulturnega Centra Pekarna.

S sprejetim Ureditvenim načrtom za območje prostorsko planske enote Ta 5 S (september 2004) je dana pravna podlaga za pridobivanje gradbenih dovoljenj za prenavo in rekonstrukcijo ter nadzidavo objekta. V času priprave tega investicijskega programa je naročnik na podlagi sklenjenih pogodb za izdelavo projektne dokumentacije v juniju pridobil idejne projekte (IDP) za prenavo, dozidavo, nadzidavo in novogradnjo objektov in okolja, kakor so predvideni v idejni zasnovi, prav tako je pridobil vse potrebne podlage za projektiranje PGD in PZI (študije energetske učinkovitosti, geodetski posnetek, geološko poročilo, poročilo o gradbeno tehničnem stanju objektov). Za objekte Upravna zgradba, Hladilnica, Lubadar in MC so projekti PGD že izdelani, za objekt Upravna zgradba je do 02.2010 PZI že izdelan, za druge omenjene objekte pa bo dokončan do 03.2010 oz. za MC do 05.2010. Za objekt Gustaf in ureditev okolja je se PGD pripravlja in bo dokončan predvidoma do 05.2010. Izdelanim PGD projektom in izdanim gradbenim dovoljenjem bo sledila izdelava PZI, ki mu bo sledila izdelava projektov oz. dokumentacije za razpis (PZR) in po izgradnji projekt izvedenih del (PID), vse v skladu z veljavnimi predpisi (Zakon o graditvi objektov in Pravilnik o projektni dokumentaciji).

Glede na nujne gradbene posege in njihovo naravo je v skladu z Zakonom o graditvi objektov potrebno pripraviti dokumentacijo za rekonstrukcijo, nadzidavo in ureditev neposrednega okolja okrog objektov, kakor tudi ureditve okolja celotnega kompleksa. Zaradi zagotavljanja pravilnega sosledja gradnje in komunalne opreme je večina novogradenj energetskih in komunalnih vodov ter parkirišč v kompleksu že obdelana v PGD za rekonstrukcijo in prenavo objekta Hladilnica.

Projektna dokumentacija mora biti izdelana na nivoju projekta za pridobivanje gradbenega dovoljenja (PGD), projekta za izvedbo (PZI), projekta za razpis (PZR) in projekta izvedenih del (PID) ter mora obsegati zakonsko predpisane načrte arhitekture, strojnih in električnih napeljav, gradbenih konstrukcij in okolja objekta.

9.2 Smiselnost in možnost priprave tehnične dokumentacije

Tehnična dokumentacija po prej veljavnem Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur.list 66/2004 in spremembe) je po Pravilniku o projektni dokumentaciji (Ur.list RS št. 55/2008) preimenovana – projekti prej imenovane »tehnične dokumentacije« - projekt izvedenih del (PID), projekt za obratovanje in

vzdrževanje (POV) in projekt za vpis v uradne evidence (PVUE) so zdaj del projektne dokumentacije (PID), oz. so v njej vsebovani (POV v PID) ali pa so drugače vsebovane v postopku (PVUE kot del geodetske dokumentacije).

10 Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi operacije »obnova KC Pekarna« 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).

Za investicijo v mladinsko turistično infrastrukturo v upravni zgradbi, kakor tudi za vse ostale objekte je predvideno, da bi zgradbe po prenovi oz. novogradnji dosegale čimvišje standarde za energetska učinkovitost. Glede na omejitve v zvezi s predvideno rabo objektov (obiskovalci, večji volumni in odpiranje fasad zaradi vnosa odrske tehnike in podobno) je smiselno omejiti doseganje standarda C s tem, da tam, kjer je to gospodarno in možno brez velikih posegov v obstoječe in nove konstrukcije, težimo k doseganju energetskega standarda B. Na enem izmed objektov, na novogradnji dvorane Gustaf, predlaga naročnik izvedbo t.i. zelene strehe.

10.1 Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov s stroškovnim prikazom

Nameravana investicija bo povzročala negativne vplive na okolje le v času izgradnje in sicer v zelo nizkem deležu. Sredstva za odpravo negativnih vplivov so vključena v stroške investicije in ne predstavljajo upravičenih stroškov.

10.2 Pregled okoljevarstvenih kriterijev je naslednji:

Voda – fekalni in meteorni kanalizacijski sistem v kompleksu KC Pekarna bo zgrajen oz. rekonstruiran in dograjen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode se bodo iztekale v kanalizacijski sistem mesta. Kakovost podtalne vode se bo izboljšala.

Pri uporabi vode v objektu bo zasnovan in izveden dvojni vodovodni sistem: pitna voda se bo uporabljala za vse sanitarne sklope razen polnjenja straniščnih kotličkov, tehnološka voda pa se bo uporabljala povsod tam, kjer lahko pitno vodo nadomesti zbrana in prečiščena meteorna voda. Meteorna voda s strehe objekta bo zbrana v zbiralniku v okolici objekta ali v podstrešnih prostorih, od koder bo prečiščena speljana v svoj, tehnološki vodovodni sistem zgradbe za uporabo pri izplakovanju straniščnih kotličkov, polnjenju sistemov centralnega ogrevanja, pranju perila in podobno.

Hrup – v času obratovanja KC Pekarna sama dejavnost in programska zasnova ne bo povzročala hrupa, ki bi presegal zakonsko predpisane ravni varovanja pred hrupom v naravnem in življenjskem okolju oziroma bodo te ravni omejene s tehničnimi in organizacijskimi ukrepi.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka. Vplivov neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi, iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave, prav tako bo ogrevanje objekta urejeno preko priključitve na daljinsko ogrevanje Toplotne oskrbe Maribor in s tem popolnoma skladno s predpisi glede varovanja okolja.

Odpadki – pri obratovanju KC Pekarna ne bo prišlo do nastajanja čezmerne količine odpadkov. Vsi nastali odpadki se bodo skladno s predpisi zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča. Pri gradnji bodo gradbeni odpadki obravnavani v skladu s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki, v objektu pa ni nevarnih ali drugače težavnih gradbenih odpadkov, ki bi bili predmet rušitev (zgradba je grajena iz opeke, lesa in betonskih konstrukcij, kritina je opečna).

Tla in vegetacija – okolica Kulturnega cone Pekarna bo rekultivirana. Ureditev okolice je predvidena s projektno dokumentacijo.

S samo obnovo se bo uredila severna stran kompleksa in tako zaključila že začeta prenova ulične fasade ulice Ob železnici.

II Poglavje: 1. Faza: Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo – upravna zgradba

- 1 Strokovni sodelavci oz. službe, odgovorni za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in investicijske dokumentacije ter izvedbo projekta

Odgovorna oseba investitorja za pripravo dokumentacije in izvedbo 1. faze

Nina Arsenovič, direktorica javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor

.....

(podpis)

(žig)

Odgovorna oseba financerja (naročnika) za pripravo dokumentacije in izvedbo projekta:

Boris Ketiš, Sekretar – vodja projektne pisarne EPK in UNIZ (nanaša se na področje investicij za EPK 2012 in Univerziado 2013 v okviru Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne)

.....

(podpis)

(žig)

2 Analiza obstoječega stanja

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo je predvidena v t.i. »Upravni zgradbi« na območju KC Pekarna.

V preteklosti je bila Upravna zgradba zmeraj namenjena upravljanju in varovanju celotnega kompleksa, vendar je omogočala le osnovne funkcije nastanitve in upravljanja skladišča. Z zasedbo objektov v KC Pekarna so v Upravni zgradbi začele delovati neformalne skupine, društva in posamezniki, ki še danes izvajajo različne neodvisne kulture, mladinske kulturne projekte in socialno kulturne programe, v njej pa se odvijajo programi mladinske, kulturne in spremljevalne dejavnosti. Danes v upravni zgradbi deluje Pekarna magdalenske mreže, Center za pomoč mladim, Potapljaško društvo Maribor, APD Kozjak Maribor, Zmajarsko društvo Maribor in ostali.

Stanje Upravne zgradbe se ne razlikuje veliko od stanja večine objektov v KC Pekarna, kot je to opisano v I. poglavju v točki 2.1.

Danes v upravni zgradbi potekajo različni mladinski kulturni in dopolnilni programi. Izvajalci so nevladne organizacije, med njimi tudi dve s statusom mladinskega centra pri Uradu RS za mladino od katerih ima ena status programa v javnem interesu na področju kulture pri ministrstvu za kulturo (Zavod Pekarna magdalenske mreže). Po obnovi / investiciji se bo v upravni zgradbi nadaljevalo izvajanje pomembnega dela teh programov, nekateri pa se bodo razporedili tudi na ostale prostore / zgradbe v celovito prenovljenem KC Pekarna. Ob bistveno kvalitetnejših pogojih za delo bo upravna zgradba po investiciji ponujala možnosti za izvajanje dodatnih in novih programov, ki jih danes zaradi neprimerne stanja infrastrukture ni moč izvajati.

Trenutno zgradba ne omogoča nastanitvenih možnosti, saj so funkcionalne razmere prilagojene tipologiji vojašnic s konca 19. stoletja.

Po etažnosti je predvideno ločevanje na naslednji način: klet – hišna tehnika, pritličje – mladinski center kreativnega tipa, stalni producenti, društveni prostori, mladinske svetovalnice, info točka, javno dostopne skupne funkcije kompleksa in objekta, 1. nadstropje – upravni del, projektne pisarne in večnamenski ter društveni prostori, 2. nadstropje in mansarda – nastanitve udeležencev trajnejših kulturnih in mladinskih programov in mladinski hotel. Vse naštete funkcije so usklajene tudi z veljavnimi prostorskimi akti za območje, predvsem za ta namen izdelanim ureditvenim načrtom.

2.1 Razlogi za investicijo v mladinsko turistično infrastrukturo (Upravna zgradba)

Z nameravano investicijo se sledi v Kulturnem programu Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011 zastavljenim ciljem v smeri razvoja javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitve kapacitet za izvajanje mladinskih in urbanih kulturnih programov. Pozitivni učinki investicije se bodo odražali v vzpostavitvi mladinskega centra kreativnega tipa, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje in bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega

sektorja, v vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti mladinskih centrov in mladinskih in kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks ter prostovoljstva, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov v mladinskih centrih. S tem se izkazuje javni interes.

2.2 Cilji investicije in pričakovani rezultati

Cilj investicije Upravna zgradba - mladinska turistična infrastruktura je vzpostavitev javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti, vzpostavitev infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti mladinskih in urbanih kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov v mladinskih centrih.

Pričakuje se, da bo investicijski projekt omogočil izvajanje trajnejših mladinskih in mladinskih kulturnih programov. Omogočil bo večjo prepoznavnost mladinskih in urbanih kulturnih programov in večjo vključenost mladih v mladinsko delo. Obseg in kvaliteta programov na področju mladinskega dela in mladinske urbane kulture se bosta povečala. Število mednarodnih programov in projektov bo višje, v njih pa bo vključenih več partnerjev s področja mladinskega dela. Povečalo se bo število aktivnih in pasivnih udeležencev posameznih programov. Projekt bo povečal zmogljivosti na področju pospeševanja mobilnosti mladih, mladinskega dela in medkulturnih praks, hkrati pa bo zagotovil pogoje za povečanje obsega programov neformalnih izobraževanj in prostovoljstva ter za povečanje prostorskih kapacitet za večnamenske dejavnosti. Investicijski projekt bo omogočil večjo participacijo mladih pri projektu Maribor - EKP 2012. Zagotovljena bo večja prepoznavnost Maribora in okolice kot turistične destinacije. Z novimi programi, nastanitvenimi možnostmi in sinergijskimi učinki, ki bodo izvirali iz povezovanja akterjev na področju mladinskega dela in kulturnih programov bo vzpostavljen center, ki bo presegal lokalni pomen. Projekt bo omogočil razvoj mladinskega turizma in komplementarnih dejavnosti ter dvig prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije.

Z investicijo želimo spodbuditi razvoj kulturnih programov mladinskih organizacij, izvajanje trajnejših programov s področja mladinskega dela. Investicija bo omogočila vzpostavitev infrastrukture za izvajanje programov s področja mladinskega turizma in mladinskih ter kulturnih programov ter bistveno kvalitetnejše pogoje dela. Hkrati pomeni prvi korak k ureditvi neurejenega tehničnega in obratovalnega stanja objektov v KC Pekarna. Izvedba investicije bo omogočila vzpostavitev mladinskega centra, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje in bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja.

Projekt bo povečal socialno kohezijo v lokalnem in regionalnem okolju, hkrati pa bo razvoj infrastrukture omogočil uveljavljanje primernejšega vrednotenja naravne, kulturne in družbene danosti, tako v lokalnem kot tudi v širšem družbenem okolju.

Projekt bo omogočil povečanje števila zaposlenih na področju mladinskega dela in mladinske kulture, hkrati pa bo dvignil dodano vrednost na zaposlenega.

2.3 Opis projekta

1. faza investicijskega projekta (Upravna zgradba - mladinska turistična infrastruktura), ki jo identificira ta investicijski program, je investicijsko in fazno zaključena celota, hkrati pa predstavlja prvi korak k celoviti prenovi celotnega kompleksa KC Pekarna.

Obstoječi objekt Upravne zgradbe se bo nadvišal za drugo nadstropje in mansardo ter celovito prenovil ter opremil za potrebe izvajanja nočitvenih storitev, upravnega dela ter izvajanja programov s področja mladinskega dela in programov neodvisne kulture. Mansarda in drugo nadstropje upravne zgradbe sta namenjeni za potrebe nastanitvenih kapacitet. Mansarda bo delovala na ravni rezidenčnega centra za udeležence trajnejših programov. Število postelj bo nižje, kvaliteta bivanja pa višja, s čimer bodo mansardni prostori omogočali daljše bivanje in nemoteno delo udeležencev programov. Ko kapacitete rezidenčnega centra ne bodo polno zasedene, bodo oddajane prosto na trgu, enako kot mladinski hotel. Rezidenčni center se bo navezoval na več programov, ki jih pripravljajo organizacije v KC Pekarna in izven. Tako bomo v sodelovanju več organizacij, ki so aktivne na področju KC Pekarna vzpostavili mladinski kulturni program »Artists in Pekarna residence«, ki bo mednarodno utemeljen.

Drugo nadstropje bo namenjeno nočitvam mladih, ki so vezane na krajše programe, obiske KC Pekarna ali pa so turistično popotniške narave.

Prvo nadstropje je namenjeno delovanju uprave, projektnih pisarn in neformalnega izobraževanja, vključno z večnamenskimi in društvenimi prostori, ki so namenjeni za izvajanje neformalnih izobraževanj in sorodnih programov. Večnamenski prostori bodo omogočali nemoteno izvajanje programov neformalnih izobraževanj, informiranja in svetovanja, odprtih produkcijskih pisarn, pisarn za mednarodne projekte, AV projekcij in sorodnih dejavnosti.

Pritličje je namenjeno dejavnostim stalnih producentov, mladinskega centa, društvenih dejavnostim in programom na področju informiranja in svetovanja, info točke ter različnih kulturnih in mladinskih programov in prav tako vključuje večnamenske prostore za izvajanje programov neformalnih izobraževanj.

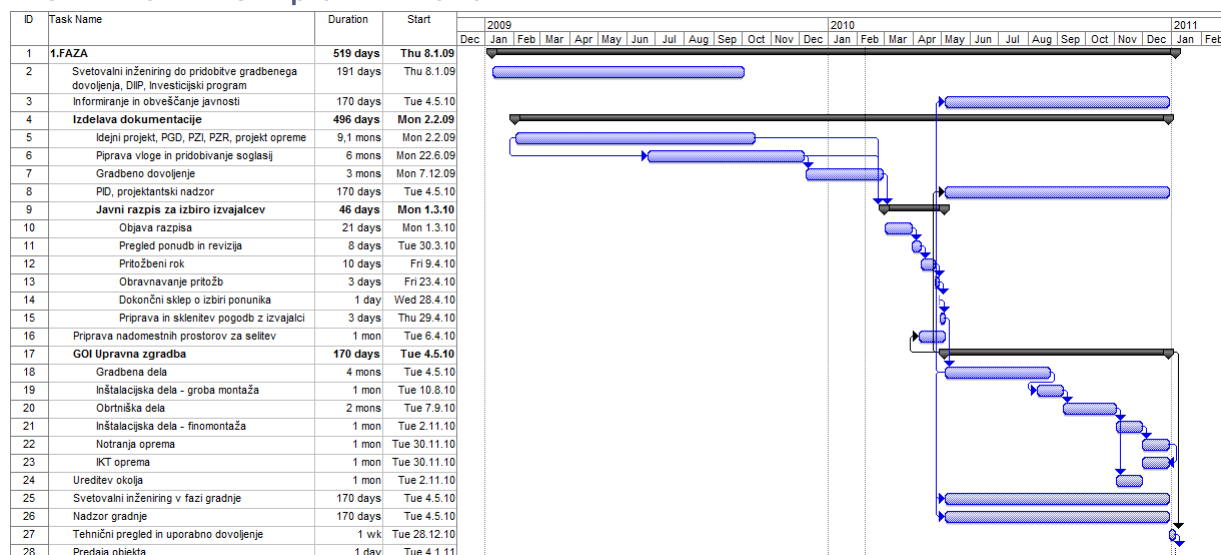
Za nameravano investicijo je potrebna celovita prenova Upravne zgradbe, ki tudi po zmagovalni rešitvi arhitekturnega natečaja predvideva nadgradnjo obstoječega objekta za eno nadstropje. Odstranjeni bodo vsi ometi, na novo vzpostavljene instalacije, uredila se bo okolica ter izvedla gradbeno obrtniška in inštalacijska dela.

2.4 Idejna arhitekturna rešitev

Prenovo in nadzidavo objekta »Upravna zgradba«, ki je predmet investicije v mladinsko turistično infrastrukturo, je v zmagovalni natečajni rešitvi zasnovala avtorska skupina arhitektov Danijel Čelig, Jurij Maleševič, Miha Pešec in Kristina Rakušček. Zasnova je skladna z urbanističnimi omejitvami iz Odloka o ureditvenem načrtu za del območja prostorsko planske enote Ta5 – S (Mladinski center Pekarna) (MUV, št. 23/2004), kar pomeni, da je objekt ohranjen v enakih horizontalnih gabaritih, nadzidava je predvidena tako, da se ohrani višina strešnega venca ter naklon streh celotnega niza objektov med Žitno in Puškinovo ulico, objekt je zasnovan v etažnosti K+P+2+M, pri čemer so prostori, namenjeni uporabnikom v pritličju in nadstropjih, medtem ko je obstoječ manjši kletni prostor (objekt ni v celoti podkleten) zaradi nizke, nefunkcionalne višine namenjen umestitvi hišne tehnike in komunalnih priključkov objekta. Pri prenovi je potrebno ohranjati kakovost in izoblikovanost ter profilacijo historičnih fasad.

Vsa projektna dokumentacija bo pripravljena z upoštevanjem izhodišč za projektiranje objekta iz natečajne rešitve in pripomb sodelujočih pri pripravi projekta.

2.5 Terminski plan 1. Faze



SLIKA 4: GANTTOV DIAGRAM 1. FAZE

2.6 Usklajenost s politikami

Investicijski projekt Upravna zgradba – mladinska turistična infrastruktura je usklajen s prostorskimi planskimi in izvedbenimi akti (Ureditveni načrt za območje Pekarne) in z razvojnimi strategijami in politikami (Regionalni razvojni program za Podravje), kot je to opisano v I. poglavju, 4. točki.

Poleg naštetih veljavnih dokumentov je bil za prenavo izdelan strokovni dokument na osnovi izvedenega arhitekturnega natečaja razpisanega s strani Mestne občine Maribor za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«.

Investicijski projekt je tudi v celoti usklajen s cilji in nameni Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (v nadaljevanju: OP). Glavni cilj OP je inovativna, dinamična in odprta Slovenija, z razvitimi regijami in konkurenčnim, na znanju temelječim gospodarstvom. Med razvojnimi prioritetami OP so povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva, mreženje kulturnih potencialov, trajnostni razvoj s poudarkom na okoljski dimenziji in vzpostavitev informacijske družbe. Na ravni razvojnih prioritet bo investicijski projekt zasledoval logiko ohranjanja in povezave naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma, pri čemer bodo izkazani naslednji učinki in rezultati: podprt projekt s področja turizma, obnovljen in revitaliziran objekt s področja javne kulturne infrastrukture, dvig števila turističnih nočitev, povečanje števila obiskovalcev v prenovljenih objektih javne kulturne infrastrukture, povečanje števila mladinskih in kulturnih programov, povečanje števila programov mobilnosti, prek različnih programov bo krepil človeški potencial in prispeval k povezovanju družbe, ustvaril bo novo ustvarjena delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na zaposlenega.

Projekt bo prispeval k dvigu konkurenčnosti turističnega gospodarstva, s povezovanjem organizacij in vladnega ter nevladnega sektorja bo prispeval k mreženju kulturnih potencialov in k trajnostnemu razvoju s poudarkom na okoljski dimenziji. Projekt bo s kohezivnimi učinki prispeval k skladnemu razvoju regije.

Na osnovi sedanje stopnje razvitosti slovenskega turizma in obstoječega razvojnega potenciala (vključujoč naravne in kulturne danosti in prednosti ter razvojne trende v sektorju) bo turizem v naslednjih letih postal ena izmed vodilnih panog slovenskega gospodarstva, kar bo pomembno vplivalo tudi na uresničevanje razvojnih ciljev Slovenije, ki izhajajo iz Strategije razvoja Slovenije 2007-2013, med katerimi je potrebno poudariti predvsem prispevek k gospodarskim ciljem (konkurenčnost, rast BDP, nova delovna mesta/rast zaposlenosti), ter drugim ciljem kot so: dvig izobrazbene ravni turističnih delavcev in zaposlitvenih možnosti, uveljavljanje načel trajnostnega razvoja, skladen regionalni razvoj, povečevanje kakovosti življenja in blaginje prebivalstva ter dvig zdravega načina življenja, krepitev kulturne identitete, kulturno revitalizacijo mest in podeželja in povečevanje prepoznavnosti Slovenije v mednarodnem prostoru.

Gradnja mladinske turistične infrastrukture je usklajena z operativnim programom zlasti v točki 3.5.3.1 Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva³, ki pravi:

»Še vedno se kažejo kot bistvene pomanjkljivosti slovenskega turizma pomanjkanje ustrezne turistične infrastrukture (kvalitativno in kvantitativno), nizka prepoznavnost Slovenije kot turistične destinacije, nepovezanost in razpršenost turistične ponudbe, v nezadostni kakovosti turističnih proizvodov in storitev, pomanjkanju turistične ponudbe na področju doživljanju narave in spoznavanje naravnih in kulturnih značilnosti Slovenije, v nezadostnem vlaganju v mladinske infrastrukturne kapacitete in nenazadnje v

³ Operativni program krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013 (s. 88-93)

neizkoriščenosti potencialov, ki jih na tem področju ponujajo mala in srednja podjetja. Razlogi za navedeno stanje so v premalo stimulativnem finančnem okolju za naložbe v turistično infrastrukturo, v slabi organiziranosti skupne promocije in trženja turistične ponudbe na ravni turističnih destinacij (integralni turistični produkti) ter slabi usposobljenosti turističnega kadra na različnih ravneh.»

Iz tega sledi prednostna usmeritev, ki je namenjena dvigu konkurenčnosti in kakovosti slovenskega turizma ter spodbujanju razvoja turističnih destinacij, in sicer še posebej s spodbujanjem investicijskih projektov v turistično infrastrukturo, ki bodo imeli pozitivne učinke na nadaljnji razvoj turizma in sicer zlasti v destinacijah in na področjih turistične ponudbe, kjer je opaziti očitno pomanjkanje tovrstne infrastrukture oz. neprimerna kakovost obstoječe turistične ponudbe.

Maribor za enkrat še nima javne mladinske turistične infrastrukture.

2.7 Strategija trženja – Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo

Dokument »Strategija trženja – investicija v mladinsko turistično infrastrukturo« je osnova za strateško izvajanje aktivnosti na področju trženja mladinske turistične infrastrukture (in je pripravljen v obliki samostojnega dokumenta, ki bo priložen prijavi na razpis za mladinsko turistično infrastrukturo Urada RS za mladino).

V okviru strategije trženja je opredeljeno osnovno delovanje in programi novo vzpostavljenega mladinskega centra. Predstavljene so raziskave o popotniških nagnjenjih mladih, narejen je tudi strnjen pregled trenutnega stanja v Mariboru, SWOT analiza in cilji, ki jih želimo doseči. Uporabnike storitev smo segmentirali v tri skupine, in sicer: posamezniki, družine in manjše skupine (do 9 oseb), organizirane skupine ter gostje programov in projektov KC Pekarna. Za vsako skupino posebej smo opredelili strateške trženjske aktivnosti. V okviru strategije trženja predstavljamo tudi dve dimenziji, ki bosta mestu Maribor ponudili nove priložnosti – Evropska prestolnica kulture 2012 in Zimska univerzijada 2013.

Cilj, ki ga želimo uresničiti je, da s skupnim prizadevanjem Mestne občine Maribor, MKC Maribor, Odbora za Pekarno in partnerjev obnovimo obstoječi objekt Upravne zgradbe v KC Pekarna, ki bo v funkciji kakovostne in prepoznavne mladinske turistične infrastrukture - mladinskega centra.

Maribor ima v danem trenutku 46 objektov s prenočitvenimi kapacitetami različnih kategorij – skupno 2367 ležišč. Na področju mladinskih turističnih kapacitet v Mariboru ni resnejše konkurence, obstoječi UNI hotel (tudi včlanjen v mednarodno mrežo mladinskih hotelov IYHF) razpolaga z manjšo količino ležišč, ki pa ne more v celoti zadovoljiti potreb obsežnejših mladinskih programov in željam mladih popotnikov.

Konkurenčne prednosti so:

- Zgodovina, uveljavljenost : večletno kulturno in mladinsko dogajanja na območju KC Pekarna;
- Program – vsebinsko zaokroženo in celostno pokrivanje polja neodvisne in mladinske kulture (dogodki, informacije, svetovanja...);

- velikost objekta in možnosti za celostno ureditev območja;
- lokacija - enostavno dosegljiv z avtobusnim prevozom, možnost ureditve parkirnih prostorov, bližina centra mesta, dostopnost do trgovin in gostinskih objektov;
- cena – cenovno je ponudba storitev mladinskega hotela najugodnejša, saj v osnovi ponuja drugačen standard nastanitvenih kapacitet (sobe s skupnimi ležišči). Uporabniki mladinskih hotelov želijo bivati čim ceneje;
- dodatne storitve – možnost lastne priprave obrokov, pranja perila, dostop do interneta, možnost udeležbe v kulturnih in mladinskih programih in aktivnostih
- dostop do informacij – sprotno ažuriranje informacij, dostop do vseh vrst informacij (dogajanje in prireditve, raznovrstna ponudba storitev v mestu in v državi, informacije o transportu, izmenjava mnenj in izkušenj med popotniki ipd);
- socialni stiki – možnosti za druženje (skupni prostori, dogodki) s funkcijo javnega prostora;
- možnost nastanitve za daljši čas;
- zagotovljena bo 24 urna odprtost objekta in dostopnost objekta.

Poslovanje bo optimizirano z maksimiziranjem variabilnih in minimaliziranjem fiksnih stroškov.

Konkurenčne pomanjkljivosti, kot so pomanjkljiva in razpršena ponudba za mlade popotnike v mestu, neprepoznavnost mladinskega centra na tržišču, počasna rast povpraševanja po Mariboru kot turistični destinaciji ter premalo dogajanja za mlade v mestu bomo presegli s strateško usmeritvijo, ki bo konkurenčna s ceno, kakovostjo in učinkovitim promoviranjem produktov.

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – objekt Upravne zgradbe je reprezentančni, vstopni del bodočega kompleksa Kulturne cone Pekarna. Kot tak je obrnjen na dve pomembni prihodni strani – ulico Ob železnici na severu in Magdalenski park na vzhodu. Obnova objekta je izjemno pomembna za dojetje kompleksa v prostoru, saj predstavlja tradicionalno izpostavljen del celotnega stavbnega fonda. Na ravni dojetja celotne preнове je izredno smiselno začeti prenovu s ključnim objektom uprave in nastanitev, saj pomeni sukcesivna prenova usklajeno in funkcionalno smiselno obravnavo v širšem kulturnem in socialnem okolju.

2.7.1 Programi in prihodki od programov

V sledeči tabeli so prikazani trenutni programi, ter napoved priprave novih programov. Število programov se povečuje zaradi infrastrukturnih pogojev, povečanja števila partnerskih mladinskih organizacij in boljših podpornih možnosti, pa tudi zaradi objektivnih razvojnih dejavnikov na področju kulturne politike mesta - v skladu z Evropsko prestolnico kulture 2012 in Univerzijado 2013.

Izvajanje programov	2010	2011	2012	2013
Obstoječi	8	8	8	8
Novi - investicija		4	8	14
Skupaj	8	12	16	22

TABELA 3: GIBANJE ŠTEVILA PROGRAMOV

Predvidevamo, da je povprečna vrednost posameznega neprofitnega mladinskega programa 3.500 EUR. Na osnovi finančnega pregleda ugotovimo sledečo strukturo prihodkov na osnovi izvajanja programov in povečanja števila izvajanih programov.

Prihodki od programov	2010	2011	2012	2013
Obstoječi	25.600	25.600	25.600	25.600
Novi investicija	0	12.800	25.600	44.800
Prihodki od programov	25.600	38.400	51.200	70.400

TABELA 4: PRIHODKI OD PROGRAMOV

2.7.2 Nočitve in prihodki od nočitev

Učinek investicije smo spremljali skozi prihodkov z naslova mladinske turistične infrastrukture. Prihodki se delijo na dva dela, in sicer na prihodke rezidenčnega centra (v tabeli navedeno rezidence) in prihodke mladinskega hotela (hostel).

V tabeli 5 je prikazana pričakovana zasedenost mladinske turistične infrastrukture. Za rezidenčne centre je predvideno daljše obdobje bivanja, tako da smo kot osnovno enoto rezidenčnega centra določili en mesec. Število, ki prikazuje zasedenost rezidenčnega centra, predstavlja število celomesečnih koriščenj kapacitet rezidenčnega centra. Skupna kapaciteta rezidenčnega centra je 8 enot x 12 mesecev = 96 možnih mesecev koriščenja kapacitet.

Izkoriščenost mladinskega hotela je v tabeli 5 prikazano kot dejansko število nočitev.

Zasedenost mladinske turistične infrastrukture		2010	2011	2012	2013
a. Artists in residence	rezidence	0	12	36	48
	hostel	0	0	0	0
b. povezovanje kulturnih in naravnih potencialov	rezidence	0	0	0	0
	hostel	0	50	100	150
c. programi neformalnih učenj	rezidence	0	0	0	0
	hostel	0	10	30	50
d. program medkulturnih praks	rezidence	0	12	24	36
	hostel	0	20	60	100
f. programi drugih udeležencev	rezidence	0	0	0	0
	hostel	0	200	500	800
Neprogramske obiskovalci	hostel	0	800	2500	4600

TABELA 5: PREDVIDENA ZASEDENOST MLADINSKE TURISTIČNE INFRASTRUKTURE V PEKARNI

Kot izhodiščno ceno za rezidenčne centre in nočitve v mladinskem hotelu smo predvidevali cene, ki so prikazane v tabeli 6.

cena rezidence	200 mesec
hostel	18 dan

TABELA 6: CENA NOČITEV V MLADINSKEM HOTELU IN REZIDENČNEM CENTRU

Zgoraj navedene tabele so bile osnova za izračun prihodkov celotne mladinske turistične infrastrukture. Rezultati izračuna so prikazani v tabeli 7.

Prihodki mladinske turistične infrastrukture		2010	2011	2012	2013
	rezidence	0	2.400	7.200	9.600
a. Artists in residence	hostel	0	0	0	0
b. povezovanje kulturnih in naravnih potencialov	rezidence	0	0	0	0
	hostel	0	900	1.800	2.700
c. programi neformalnih učenj	rezidence	0	0	0	0
	hostel	0	180	540	900
d. program medkulturnih praks	rezidence	0	2.400	4.800	7.200
	hostel	0	360	1.080	1.800
f. programi drugih udeležencev	rezidence	0	2.400	4.800	7.200
	hostel	0	3.600	9.000	14.400
Neprogramske obiskovalci	hostel	0	14.400	45.000	82.800
SKUPAJ		0	26.640	74.220	126.600

TABELA 7: PRIHODKI OD NOČITEV

Glede na obstoječe stanje in pričakovano stanje so ugotovljeni sledeči učinki investicije:

Učinek projekta	2010	2011	2012	2013
Prihodki Mladinskega hotela	0	26.640	74.220	126.600
Prihodki od programov	0	12.800	25.600	44.800
Skupaj	0	39.440	99.820	171.400

TABELA 8: UČINEK INVESTICIJE

V tabeli 9 je prikazana izkoriščenost kapacitet mladinske turistične infrastrukture in sicer za leta 2010 (leto D), 2011, 2012 in 2013 (D+3)

Zasedenost	2010	2011	2012	2013
rezidence	0,00%	25,00%	62,50%	87,50%
hostel	0,00%	6,72%	19,86%	35,49%
Povprečna izkoriščenost v D+3			61,50%	

TABELA 9: IZKORIŠČENOST PRENOČITVENIH ZMOGLJIVOSTI INVESTICIJE

3 Tehnično tehnološki del

Obstoječi objekt Upravne zgradbe se nahaja v delu območja prostorsko planske enote Ta 5-S (Mladinski center Pekarna). Objekt stoji na zemljišču št. 900/2, stopnice in rampa do vhodnih vrat pa na zemljišču št.: 900/1, oboje k.o. Maribor -Tabor. Upravna zgradba leži na skrajnem severnem delu območja "Pekarne" in zaključuje niz stavb v ulici Ob železnici.

Investitor MKC Maribor, Ljubljanska ulica 4, Maribor, želi obstoječi objekt obnoviti, delno rekonstruirati, odstraniti ostrešje ter nadzidati 2. nadstropje in mansardo. Vertikalni gabarit obstoječega objekta je K+P+1+M, z neizkoriščenim podstrešjem in samo delno podkletitvijo. Zunanje dimenzije objekta znašajo 47,74m x 11,40m z izrastkom na južni strani 4,65m x 3,37m. Streha je dvokapnica naklona 37 stopinj, smer slemena V-Z, z rahlim odmikom proti jugu. Temelji so pasovni, stene so opečne, debelin od 40 do 65cm. Stropovi so opečni - obokani ali leseni. Ostrešje je leseno, kritina je opečna. Objekt je priključen na električno, PTT in vodovodno omrežje ter kanalizacijo. Meteorna voda je speljana v ponikovalnico.

Veljavni prostorski akti, ki določajo rešitve oziroma pogoje za gradnjo:

Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, in Ur.l. RS 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08). Prostorsko izvedbeni načrt (ZN URN LN): Odlok o ureditvenem načrtu za del območja prostorsko planske enote Ta 5-S (Mladinski center Pekarna) (MUV št. 23/04).

Skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS, št. 102/04), Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o graditvi objektov (ZGO-1B, Ur. l. RS, št. 126/07) in Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08), ter v skladu s prostorskimi akti, ki določajo rešitve oziroma pogoje za gradnjo, je podjetje Interdesign iz Ljubljane izdelalo projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), projekt za izvedbo (PZI) in projekt opreme pod št.: 01/2009. Za gradnjo je bilo izdano gradbeno dovoljenje v februarju 2010.

3.1 Urbanistična zasnova, promet

Glede na zahteve za ureditev Upravne zgradbe, smo upoštevali, da se objekt ohrani v enakih horizontalnih gabaritih in se nadzida do etažnosti K+ P + 2 + M tako, da se ohrani višina strešnega venca ter naklon streh celotnega niza ulice Ob železnici med Žitno in Puškinovo. Naklon strehe je 37 stopinj. Višina slemena pa je glede na sosednji objekt za 30cm višja, kar je znotraj dovoljene tolerance (0,5m).

Upravna zgradba ohranja dejavnost uprave v pritličju in 1. nadstropju, v 2. nadstropju in mansardi pa so mladinska prenočišča (mladinski hotel in rezidenčni center za gostujoče umetnike, ki delujejo znotraj mladinskega kulturnega centra).

Vhodi v objekt so trije. Glavni vhod z južne strani je premaknjen v desno, tako da vstopamo naravnost v območje centralnega stopnišča, kar je ustrežnejše tako iz vidika uporabe kot požarne varnosti (direkten izhod). Vhod iz vzhodne strani ostaja obstoječ in oskrbuje večnamenski prostor. Vhod s severne strani pa smo prestavili centralno v os stavbe, ki je poudarjena z izrastkom fasade, kar nakazuje na prvotni vhod, ki je najverjetneje bil na tej poziciji. S severne strani se vstopa neposredno v svetovalnico za mlade, ki potrebuje nekaj diskretnosti.

Dostop, dovoz ter dostop za interventna vozila in servis bo možen iz ceste na severni strani objekta – iz ulice Ob Železnici, mesto uvoza se glede na obstoječ dovoz ne spreminja. Za potrebe mladinskih prenočišč je predvidenih 7 parkirnih mest, za zaposlene pa 9 parkirnih mest v SV vogalu območja ob uvozu iz ulice Ob Železnici. Parkiranje bo zaporedno, po dva v osmih vrstah. Pisarniški prostori so namenjeni upravi mladinskega kulturnega centra, kjer ne bo obiskovalcev, zaposleni pa se bodo dogovorili o načinu uporabe parkirnih mest. Uporabo parkirnih mest za potrebe mladinskih prenočišč pa bo urejala recepcija mladinskega hotela.

Za pešce in kolesarje je celotno območje javno dostopno. Za peš in kolesarski promet se ohranita dva vhoda: glavni, obstoječ vhod z ulice Ob železnici in južni vhod z Jezdarske ceste med zgradbama Lubadar in Pekarna.

Parkiranje koles je omogočeno na dvignjeni vhodni ploščadi ob južnem vhodu v objekt.

3.2 Arhitekturna zasnova

Objekt je zasnovan / prenovljen tako, da v starem delu ohranja členitev in ritem fasade. Okenske odprtine ostajajo nespremenjene, obnovljeni bodo tudi venci na fasadah. Novi del objekta je „položen“ nad zaključni venec starega dela objekta. Le ta deli objekt na stari in novi del, ki se ločita po barvi, strukturi fasade in oblikovanosti okenskih odprtin.

Glavni vhod v objekt je z dvorišča, umeščen centralno in nas preko vetrolova takoj vodi k stopnišču in dvigalu, ki delita objekt na vzhodni in zahodni del. Predstavljata vertikalno komunikacijo, ki povezuje posamične sklope objekta in jim hkrati omogoča samostojno in nemoteno delovanje.

Pritličje bo v vzhodnem delu namenjeno informacijskemu centru s sprejemno pisarno in z večnamenskim prostorom, ki se s pomično steno lahko predeli v dva ločena prostora. Ta del ima svoj vhod z vzhodne strani, omogočen pa je tudi prehod na osrednje stopnišče. Zahodni del pritličja zasedajo pisarne svetovalnice za mlade in prostori za produkcijo. Svetovalnica ima dodatni vhod s severne strani.

Prvo nadstropje bo namenjeno upravi Mladinskega kulturnega centra v zahodnem delu, vzhodno pa sta predvideni dve predavalnici s kabinetom. Objekt se bo nadzidalo za eno nadstropje in mansardo, kjer se bodo uredile bivalne enote gostujočih udeležencev

kulturnih programov ter mladinska prenočišča. Vse pisarne so orientirane proti severu, hodnik poteka ob južni fasadi. V izrastku južne fasade sta v obeh etažah čajni kuhinji. Drugo nadstropje bo tako predstavljalo mladinski hotel. Po stopnicah ali z dvigalom pridemo v osrednji, sprejemni prostor z recepcijo. V zahodnem delu etaže je sedem štiriposteljnih sob z lastnimi kopalnicami, v katere dostopamo preko širokega bivalnega hodnika, ki je namenjen druženju, posedanju in prehodu na manjšo leseno teraso. V vzhodnem delu etaže pa je situirana zajtrkovalnica z manjšo razdelilno kuhinjo, ter večji klubski prostor. Jedilnico je možno uporabljati tudi kot večnamenski prostor. V osrednjem delu se nahajajo še sanitarije, manjša pisarna in shramba. V mansardo bo umeščen rezidenčni center. Bivalne enote gostujočih umetnikov so trije dvosobni apartmaji s po dvema posteljama in skupno kuhinjo ter kopalnico ter šest eno- ali dvo-posteljnih garsonjer. Večina sob je mansardnih, orientirane so proti severu, tri garsonjere pa gledajo proti jugu in imajo vsaka svojo teraso.

Streha mansarde je proti ulici zaprta, v predpisanem naklonu, kot zahteva URN, proti jugu in vzhodu, kjer se hiša orientira na park, pa jo odpremo in zasteklamo. Tako pridobimo teraso, ki se razteza po vsej dolžini objekta in je delno javnega delno zasebnega značaja. Podkleten je le manjši del objekta, kjer bo potrebna sanacija vlage. V kleti bo umeščen tehnični prostor.

Absolutna višinska kota pritličja je +275,81m n.m.v., pritličje je dvignjeno 30 cm nad teren. Višina slemena nad urejeno koto terena znaša 16,65 m.

3.3 Ureditev okolja

Okolica objekta se bo po končani gradnji objekta ustrezno uredila, glede na terenske razmere in okolico sosednjih zemljišč. Utrjene površine se bodo ustrezno protiprašno uredile, padavinske vode iz utrjenih površin bodo speljane v ponikovalnice. Projekt zajema samo ureditev najožje okolice objekta: dostopne poti in ploščadi ob vhodih. Ureditev se navezuje na projekt zunanje ureditve celotnega območja „Pekarne“, ki je v pripravi.

Obstoječe stopnice in rampa do vhodov se odstranijo, prav tako vsi nadstreški. Ob vzhodnem vhodu je predviden manjši vhodni plato, ki ga dosežemo po klančini ali preko dveh stopnic. V skrajnem SV delu je predviden asfaltiran prostor za smetarnike, pred katerim je manjša zelenica z obstoječim drevesom. Plato južnega vhoda nakazuje glavni vhod v zgradbo in je večji, prav tako dosegljiv po klančini ali stopnicah. Ob vhodu je predvideno parkiranje koles. Obdelava obeh platojev je v vidnem betonu. Klančine bodo pozimi ogrevane, platoja pa sta pod nadstreškoma. Zahodno od izrastka s čajno kuhinjo je situirana toplotna črpalka, ki je v poglobljenem koritu, tako da jo ob južni strani zakrijemo z leseno klopjo. Potezo ob fasadi zaključimo s pasom prodca, kjer je možno tudi odstavljanje koles.

4 Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo;

4.1 Alternativa »brez« investicije

Alternativa brez investicije pomeni nespremenjeno stanje Upravne zgradbe, ki je v slabem stanju in ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objekta majhna.

Objekt ni ustrezno instalacijsko in tehnično opremljen. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Okolje objekta je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno.

Alternativa brez investicije pomeni, da v Upravni zgradbi ni moč vzpostaviti nastanitvenega centra za trajnejše izvajanje mladinskih programov in pospeševanje mobilnosti, to pomeni tudi, da se število mladinskih programov ne more povečati in da ne more priti do vzpostavitve sodobnega javnega mladinskega centra in mladinskega hotela. Objekt ne bi mogel nuditi infrastrukturne podpore mladinskim organizacijam. Na ta način je onemogočeno mreženje med mladinskimi organizacijami in med vladnim in nevladnim sektorjem, pa tudi vzpostavitev regijskega mladinskega centra.

Nenazadnje pa alternativa brez investicije lahko pripelje do zaprtja objekta zaradi neustreznih razmer in posledično do ukinitve mladinskih programov. Enako velja tudi za druge objekte v KC Pekarna.

Glede na naštetu je smiselna in predvidena celovita prenova KC Pekarna, ki se pričinja s 1. fazo – Upravna zgradba – mladinska turistična infrastruktura, in s tem celovito preoblikovanje kompleksa.

Letno so potrebna nujna sanacijska in obnovitvena dela v višini približno 15.000 EUR.

Nameravana investicija je iz tega stališča nujno potrebna, saj ne zagotavljajo več razvoja in kakovostne priprave programov, prav tako izvedbe. Namestitvene možnosti sedaj niso vzpostavljene, so pa za udeležbo gostujočih udeležencev in izvajalcev programov nujno potrebne.

4.2 Alternativa z investicijo – Upravna zgradba - mladinska turistična infrastruktura

Z, v tem dokumentu obravnavano investicijo, bi se zgradile oz. obnovile sledeče zgradbe in elementi, ter vključili programi in vsebine:

UPRAVNA ZGRADBA IN MLADINSKI HOTEL (1.741 m²)

Upravna zgradba je programsko razdeljena na dva dela. Gornji dve nadstropji (2. nadstropje in mansarda) sta namenjeni »mladinskemu hotelu in rezidenčnemu centru«, pritličje in 1. nadstropje pa upravnim in servisnim prostorom, stalnim producentom ter prostorom za izvajanje mladinskih programov ter mladinskemu centru kreativnega tipa.

Upravna zgradba bo po investicijski prenovi povezovala tri pomembna programska področja delovanja: postala bo nastanitveni center za izvajanje trajnejših mladinskih programov in za prehodne goste (mladinski hotel), v njej bo delovala uprava in servisna podpora nastanitvenim kapacitetam in celotnemu kompleksu Pekarna, vzpostavljeni bodo mladinski in urbani kulturni programi, ki vključujejo programe infrastrukturne podpore mladinskim organizacijam, info točko, mladinske svetovalnice, večnamenske prostore, programe neformalnega izobraževanja, mladinske kulture in komplementarnih dejavnosti.

Upravna zgradba – mladinski center kreativnega tipa bo z izvajanjem obstoječih in novih programov v njem delujočih organizacij in s svojo vlogo v lokalnem in regionalnem prostoru postal pomembno središče mladinskega dogajanja na lokalni, regionalni in mednarodni ravni, hkrati pa primer dobre prakse povezovanja vladnega in nevladnega sektorja.

Center bo v pomembni meri povezan tudi z delovanjem celotnega KC Pekarna (obnova ostalih objektov bo predvidoma tekla vzporedno oziroma z manjšim zamikom). Na področju celotnega KC Pekarne bodo izvajani različni kulturni in mladinski programi, ki bodo lahko koristili infrastrukturno podporo, programe in storitve, ki jih bomo razvili in ponujali v mladinskem centru. Na področju kompleksa bo tako moč razviti in izvajati trajnejše programe, pri katerih bodo udeleženci bivali v nastanitvenem centru. Hkrati bo investicijski projekt omogočil vzpostavitev infrastrukturne podpore za ostale programe, ki bodo izvajani na področju kompleksa, zlasti v smislu souporabe večnamenskih prostorov, društvenih prostorov in prostorov, namenjenih neformalnemu izobraževanju. Programi, ki bodo izvajani na področju KC Pekarna bodo razviti v partnerskem odnosu med številnimi nevladnimi, kulturnimi in mladinskimi organizacijami in bodo posledica dinamičnega spremljanja potreb in sooblikovanja novih programov. V tem smislu bo investicijski projekt omogočil dodatne razvojne vidike, ki jih danes ne moremo v celoti predvideti, gotovo pa znatno presegajo okvir namenov in ciljev investicijskega razpisa. V tem trenutku na področju kompleksa delujeta dva mladinska centra s statusom Urada RS za mladino.

4.2.1 Rezidenčni center in mladinski hotel – mansarda in drugo nadstropje
Mansarda in drugo nadstropje Upravne zgradbe sta namenjeni za potrebe nastanitvenih kapacitet. Mansarda bo delovala na ravni rezidenčnega centra za udeležence trajnejših programov. Število postelj bo nižje, kvaliteta bivanja pa višja, s čimer bodo mansardni

prostori omogočali daljše bivanje in nemoteno delo udeležencev programov. Ko kapacitete rezidenčnega centra ne bodo polno zasedene, bodo oddajane prosto na trgu, enako kot mladinski hotel. Rezidenčni center se bo navezoval na več programov, ki jih pripravljajo organizacije v KC Pekarna in izven. Tako bomo v sodelovanju več organizacij, ki so aktivne na področju kompleksa Pekarna vzpostavili kulturni program »Artists in Pekarna residence«, ki bo mednarodno zasnovan. Mladi umetniki bodo v kompleksu Pekarna in širše v mestu Maribor udeleženci različnih kulturnih programov, bivali pa bodo v rezidenčnem centru. K sodelovanju pri tem programu bomo povabili tudi ostale mladinske centre v mestu in regiji. Ob mladih umetnikih bodo v rezidenčnem centru bivali tudi udeleženci mednarodnih programov Mladi v akciji (EVS, mladinske izmenjave, mladinske pobude) in sorodnih dejavnosti. Programi rezidenčnega centra bodo pomembno prispevali k prepoznavnosti mladinskega dela in programov na lokalni, regijski in mednarodni ravni, hkrati pa bodo omogočili in krepili izvajanje številnih programov medkulturnih praks, neformalnega izobraževanja in povezovanja kulturnih in naravnih potencialov. Skupna površina prostorov rezidenčnega centra znaša 331 m², od tega bivalni del obsega 196 m², oddelek za pare 97 m², servisni prostori pa 49 m².

Mladinski hotel (v drugem nadstropju) bo vzpostavil nastanitvene kapacitete za mlade popotnike, turiste in obiskovalce mesta in širše destinacije. KC Pekarna bo s svojimi programi za mlade predstavljal pomembno destinacijo, ob tem pa bo razvoj mesta Maribor in prireditvev sam po sebi omogočal širši in intenzivnejši razvoj turističnih programov; omeniti velja le Evropsko kulturno prestolnico 2012 in Univerzijado 2013. Prednost mladinskega hotela Pekarna bo tesna navezava na programske vsebine, ki se bodo kontinuirano odvijale v kompleksu in širše; te pa predstavljajo pomemben faktor pri odločitvi mladih o izboru destinacije. Površina prostorov mladinskega hotela znaša 470 m², od tega je 270 m² namenjenih bivalnemu delu sklopa, 107 m² je namenjenih večnamenskim prostorom (tudi neformalnemu izobraževanju), 93 m² pa je servisnih prostorov. Mladinski kulturni center Maribor se je za potrebe promocije mladinskega hotela in programov povezal z Zavodom za turizem Maribor, Popotniškim združenjem Slovenije in Študentsko organizacijo univerze v Mariboru (ŠOUM), Društvom mariborskih študentov in ostalimi organizacijami v mestu, ki so aktivne na področju mladinskega dela in mladinskega turizma. Novo pridobljene kapacitete bomo predstavili tudi turističnim agencijam.

4.2.2 Uprava, servisne dejavnosti, večnamenski in društveni prostori – prvo nadstropje

V prvem nadstropju zgradbe bo delovala uprava in servisne podporne dejavnosti mladinskemu hotelu in celotnemu kompleksu, hkrati pa bo prvo nadstropje nudilo infrastrukturno podporo ostalim programom. V ta namen je predvidenih pet pisarn, vključno s sejno sobo, en prostor je za potrebe arhiviranja gradiv, trije prostori so večnamenski in omogočajo nemoteno izvajanje programov neformalnih izobraževanj, informiranja in svetovanja, odprtih produkcijskih pisarn, pisarn za mednarodne projekte, AV projekcij in sorodnih dejavnosti. Ti večnamenski prostori bodo omogočali tudi nemoteno delo projektnih sodelavcev. Prvo nadstropje bo tako vzpostavljeno kot uprava s servisnimi in programskimi funkcionalnostmi, večnamenskimi prireditvenimi prostori, ki so namenjeni zlasti izvajanju programov mladinskega dela, neformalnega izobraževanja in sorodnih dejavnosti.

4.2.3 Mladinski center - pritličje

Pritličje bo omogočalo delovanje stalnih in začasnih producentov, ki bodo pripravljali programe, izvajane na področju KC Pekarna in širše ter delovanje javno dostopnih funkcij mladinskih programov; infotočke, posvetovalnice, kulturnih in svetovalnih programov in javno dostopne točke (varna točka, e-točka...). Ob tem bodo v pritličju tudi večnamenski in društveni prostori, namenjeni izvajanju programov neformalnega izobraževanja in sorodnim dejavnostim.

4.3 Varstvo okolja

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).

Predvideno je tudi – v obliki navodila oz. zahteve izdelovalcem projektne dokumentacije, da bi zgradba po prenovi dosegala standard B za energetska učinkovitost.

Pri uporabi vode v objektu bo zasnovan in izveden dvojni vodovodni sistem: pitna voda se bo uporabljala za vse sanitarne sklope razen polnjenja straniščnih kotličkov, tehnološka voda pa se bo uporabljala povsod tam, kjer lahko pitno vodo nadomesti zbrana in prečiščena meteorna voda. Meteorna voda s strehe objekta bo zbrana v zbiralniku v okolici objekta ali v podstrešnih prostorih, od koder bo prečiščena speljana v svoj, tehnološki vodovodni sistem zgradbe za uporabo pri izplakovanju straniščnih kotličkov, polnjenju sistemov centralnega ogrevanja, pranju perila in podobno.

5 Predstavitev investitorja

5.1 Predstavitev Mladinskega kulturnega centra Maribor

Mladinski kulturni center Maribor je javni zavod, ki ga je leta 1993 ustanovila MOM z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor (MUV, št. 22/2004) z namenom »organiziranja in izvajanja dejavnosti, s katerimi se mladim redno zagotavlja kulturne dobrine na različnih področjih kulturne ustvarjalnosti, se nadarjenim mladim ustvarjalcem iz Maribora in širše regije omogoča umetniško ustvarjanje, nudi mentorska pomoč ter se njihove kulturne dosežke promovira v Sloveniji in tujini. Zavod tudi skrbi za negovanje medkulturnih stikov med mladimi Evrope ter skrbi za vzpostavljanje kulturne in socialne identitete mladih v stiku z bogastvom nacionalne ter evropskih in svetovnih kultur.«⁴

Zavod deluje tudi na področju mladinskega dela in dopolnilnih ter spremljajočih dejavnosti. S svojo programsko dejavnostjo zagotavlja svetovanje, mentorsko pomoč in neformalno izobraževanje ter tehnično in infrastrukturno servisno pomoč. Pri izvajanju svojih dejavnosti zavod sodeluje s sorodnimi institucijami s področja kulture in mladinskega dela v Sloveniji in tujini.

Javni zavod MKC Maribor se bo pred prevzemom prenovljene upravne zgradbe ustrezno reorganiziral skladno s sporazumno dogovorjenim modelom upravljanja, da bi lahko zagotovil možnost izvajanja programov in servisnih dejavnosti in ustrezno vključenost v programsko upravljanje in s tem zagotovil celovitost in neodvisnost kulturnih, mladinskih in sorodnih aktivnosti v KC Pekarna.

Zavod ima status mladinskega centra, ki ga podeljuje Urad RS za mladino, kar mu omogoča prijave na razpise Urada RS za mladino.

5.2 Programske usmeritve in obseg delovanja

Programi zavoda so strukturirani v obliki rednih programskih dejavnosti ter stalnih in občasnih projektov. Med redne programske dejavnosti sodijo festival literature Slovenski dnevi knjige v Mariboru, mednarodni festival sodobnih odrskih praks Performa, mednarodni festival sodobnih intermedijskih umetnosti MFRU, cikel literarnih prireditev MKC Črka ter sodobne likovne dejavnosti, ki potekajo v okviru galerije Media Nox.

Med stalnimi projekti zavod izvaja programe Kulturnega inkubatorja, servisno infrastrukturno podporo mladinskim in kulturnim projektom, informativno in svetovalno dejavnost za mlade, cikle počitniških ustvarjalnih dejavnosti, cikle neformalnih izobraževanj, intermedijske razstavne cikle v Kulturnem inkubatorju in glasbene projekte. Zavod nudi infrastrukturno podporo za regijsko sodelavko evropske prostovoljne službe, svetovalne in podporne organizacije.

⁴ 3. člen Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor (MUV, št. 22/2004)

Zavod upravlja s prireditvenim prostorom Galerija Media Nox na Židovski ulici 12 ter z večnamenskim prireditvenim prostorom Kulturni inkubator na Koroški cesti 18. V obeh prireditvenih prostorih potekajo številne prireditve z različnih področij mladinske dejavnosti, gostovanja priznanih umetnikov in predavateljev ter različne delavnice in okrogle mize.

5.3 Organiziranost in kadri

Organizacijo delovnih mest v Mladinskem kulturnem centru Maribor ureja Pravilnik o organizaciji in sistemizaciji delovnih mest. Oblikovanje organizacijske strukture sledi predvsem naslednjim ciljem: podpora za doseganje ciljev zavoda, odprtosti organizacijske strukture za prilagajanje spremembam, enotnosti vodenja, delegiranja ter koordinacije in učinkoviti izrabi poslovnih virov.

V zavodu so organizirane naslednje enote: direktor, tehnično strokovna služba, strokovna služba z enotama Media Nox in Kulturni inkubator ter računovodsko-kadrovska služba in razvojni projekti.

Ob izdelavi tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta so zasedena naslednja delovna mesta: direktor, računovodja VI, organizator in koordinator programov I, organizator in koordinator programov II ter strokovni sodelavec. Zavod izvaja programe javnih del in ima zaposlene tri udeležence javnih del.

-76,76 m², pritličje – 419,59m², 1. nadstropje 426,54 m², 2. nadstropje – 463,08 m², mansarda 355,46 m², skupaj 1.741,43 m²).

Po zaključku investicije bo kadrovska shema razširjena za 3,5 delovna mesta.

6 Opredelitev investicije

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo zajema objekt Upravne zgradbe (na ulici Ob železnici), ki leži na parceli številka 900/2 k.o. Tabor. V objektu je možno zagotoviti skupno neto površino 1741,43 m² kot sledi:

Klet	76,76 m ²
Pritličje	419,59 m ²
1. nadstropje	426,54 m ²
2. nadstropje	463,08 m ²
Mansarda	355,46 m ² .

Investicija v upravno zgradbo je zaključena celota, hkrati pa predstavlja prvo fazo v celoviti prenovi kompleksa KC Pekarna. Obstoječi objekt upravne zgradbe se bo nadgradil za drugo nadstropje in mansardo ter celovito prenovil ter opremil za potrebe izvajanja nočitvenih storitev, upravnega dela ter izvajanja programov s področja mladinskega dela in kulturnih programov. Mansarda bo namenjena izvajanju trajnejših programov; kot so »artists in residence« in Mladi v akciji; in bo v tem smislu

obiskovalcem ponujala nekoliko višji nastanitveni standard. Drugo nadstropje bo namenjeno nočitvam mladih, ki so vezane na krajše programe, obiske kulturnega centra Pekarna ali pa so turistično popotniške narave. Prvo nadstropje je namenjeno delovanju uprave, vključno s skupnimi prostori, ki so namenjeni za izvajanje neformalnih izobraževanj in sorodnih programov. Pritličje je namenjeno dejavnostim mladinskega centra kreativnega tipa in producentov na področju mladinskega dela, informiranja in svetovanja, info točke ter različnih kulturnih in mladinskih programov in prav tako vključuje prostore za izvajanje programov neformalnih izobraževanj.

6.1 Ocena investicijskih stroškov 1. faze

Ocena investicijskih stroškov je osnovana na primerljivih stroških podobnih projektov. Svetovalni inženiring in investicijska dokumentacija (dokument identifikacije investicijskega dokumenta (DIIP), predinvesticijska zasnova (PZ) in investicijski program (IP)) temeljijo na izpeljanem postopku oddaje javnega naročila. Stroški idejnega projekta, projekta za pridobivanje gradbenega dovoljenja (PGD), projekta za izvedbo (PZI), projekta za razpis (PZR), projekta izvedenih del (PID) in gradbenega nadzora temeljijo na osnovi priporočenih cen za investicijske objekte, ki jih je pripravila arhitekturna zbornica. Stroški gradbeno, obrtniških in inštalacijskih del (GOI dela) pa so ocenjeni na osnovi preteklih že izvedenih projektov. Notranja oprema je bila ocenjena na osnovi preteklih projektov in je ocenjena s pavšalnim zneskom 80 EUR na m².

Za prenovo in nadzidavo zgradbe je predviden energetski razred B.

6.1.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Celotna investicija - Stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	8.450,64	0,00	8.450,64
Informiranje in obveščanje javnosti	952,94	17.047,06	18.000,00
Idejni projekt + PGD	64.641,00	0,00	64.641,00
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	380,22	6.801,78	7.182,00
Gradbena dela	35.763,08	282.130,98	317.894,06
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	127.157,63	127.157,63
Obrtniška dela	0,00	610.788,13	610.788,13
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	190.736,44	190.736,44
Notranja oprema	0,00	129.176,00	129.176,00
IKT oprema	0,00	41.500,00	41.500,00
Ureditev okolja	0,00	25.000,00	25.000,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	952,94	17.047,06	18.000,00
Nadzor gradnje	952,94	17.047,06	18.000,00
Vsota	112.093,76	1.464.432,14	1.576.525,90

TABELA 10: 1. FAZA INVESTICIJSKI STROŠKI PO STALNIH CENAH

6.1.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah⁵

Celotna investicija - tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	8.450,64	0,00	8.450,64
Informiranje in obveščanje javnosti	952,94	17.211,05	18.163,99
Idejni projekt + PGD	64.641,00	0,00	64.641,00
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	380,22	6.867,21	7.247,43
Gradbena dela	35.763,08	284.845,05	320.608,13
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	128.380,87	128.380,87
Obrtniška dela	0,00	616.663,85	616.663,85
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	192.571,30	192.571,30
Notranja oprema	0,00	130.418,66	130.418,66
IKT oprema	0,00	41.899,23	41.899,23
Ureditev okolja	0,00	25.240,50	25.240,50
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	952,94	17.211,05	18.163,99
Nadzor gradnje	952,94	17.211,05	18.163,99
Vsota	112.093,76	1.478.519,82	1.590.613,58

TABELA 11: 1. FAZA INVESTICIJSKI STROŠKI PO TEKOČIH CENAH

6.1.3 Ocena upravičenih investicijskih stroškov po stalnih cenah

V okviru razpisa se sofinancirajo stroški izgradnje in dograditve nastanitvenih zmogljivosti k mladinskemu centru, prenova, obnova, prilagoditev obstoječega objekta ter njegovo opremljanje za namen izvajanja mladinskih in nastanitvenih dejavnosti, od začetka izvedbe del na gradbišču do predaje v uporabo.

Upravičene aktivnosti so prenova, obnova, modernizacija in izgradnja objektov ter nakup opreme

Upravičeni stroški 1. faze investicije – Upravna zgradba – investicija v mladinsko turistično infrastrukturo so skladno z razpisnimi pogoji naslednji:

Investicije:

1. stroški revizije projektne dokumentacije;
2. stroški izvedeniških mnenj;
3. stroški pripravljanja javnih razpisov in javnih arhitekturnih natečajev;
4. stroški izvedbe gradenj, rušitev, priprave za gradnjo in izvedbe gradbeno obrtniških instalacijskih del;
5. stroški zunanjega urejanja objektov;
6. stroški nadzora nad gradnjo objektov;
7. stroški izdelave tehnične dokumentacije za obratovanje objekta
8. stroški pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov za obratovanje objekta.

⁵ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

Nakup opreme:

1. stroški nakupa in montaže tehnološke opreme;
2. stroški nakupa in montaže opreme objekta, ki je potrebna za pridobitev uporabnega dovoljenja (investicijska oprema);
3. stroški nakupa in montaže opreme objekta, ki je potrebna za funkcijo objekta interier, pohištvo, inventar);
4. stroški nakupa in montaže opreme objekta z vizualnimi komunikacijami;
5. stroški nakupa in montaže opreme za varovanje objekta;
6. stroški nakupa in montaže opreme objekta z IKT.

Informiranje in obveščanje:

1. stroški priprave promocijskega materiala, stroški oblikovanja, stroški priprave na tisk, stroški tiska in dostave ipd.;
2. stroški oglasov, objav, naznanil, stroški priprave, oblikovanja, produkcije, predvajanja oddaj oz. zakupa medijskega prostora ipd
3. stroški izvedbe novinarskih konferenc, stroški nastopov na sejnih in razstavah.

Na osnovi tega smo izdelali sledeči izkaz upravičenih stroškov in posledično tudi preostalih – neupravičenih stroškov.

Upravičeni stroški - stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	7.042,20	0,00	7.042,20
Informiranje in obveščanje javnosti	794,11	14.205,88	14.999,99
Idejni projekt + PGD	53.867,50	0,00	53.867,50
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	316,85	5.668,15	5.985,00
Gradbena dela	29.802,56	235.109,15	264.911,71
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	105.964,69	105.964,69
Obrtniška dela	0,00	508.990,10	508.990,10
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	158.947,03	158.947,03
Notranja oprema	0,00	107.646,66	107.646,66
IKT oprema	0,00	34.583,33	34.583,33
Ureditev okolja	0,00	20.833,33	20.833,33
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	794,11	14.205,88	14.999,99
Nadzor gradnje	794,11	14.205,88	14.999,99
Vsota	93.411,44	1.220.360,08	1.313.771,52

TABELA 12: 1. FAZA UPRAVIČENI STROŠKI PO STALNIH CENAH

6.1.4 Ocena upravičenih investicijskih stroškov po tekočih cenah⁶

Upravičeni stroški tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	7.042,20	0,00	7.042,20
Informiranje in obveščanje javnosti	794,11	14.342,54	15.136,65
Idejni projekt + PGD	53.867,50	0,00	53.867,50
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	316,85	5.722,68	6.039,53
Gradbena dela	29.802,56	237.370,87	267.173,43
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	106.984,06	106.984,06
Obrtniška dela	0,00	513.886,54	513.886,54
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	160.476,09	160.476,09
Notranja oprema	0,00	108.682,22	108.682,22
IKT oprema	0,00	34.916,02	34.916,02
Ureditev okolja	0,00	21.033,75	21.033,75
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	794,11	14.342,54	15.136,65
Nadzor gradnje	794,11	14.342,54	15.136,65
Vsota	93.411,44	1.232.099,85	1.325.511,29

TABELA 13: 1. FAZA UPRAVIČENI STROŠKI PO TEKOČIH CENAH

6.1.5 Ocena preostalih stroškov po stalnih cenah

Preostali stroški - stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	1.408,44	0,00	1.408,44
Informiranje in obveščanje javnosti	158,83	2.841,18	3.000,01
Idejni projekt + PGD	10.773,50	0,00	10.773,50
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	63,37	1.133,63	1.197,00
Gradbena dela	5.960,52	47.021,83	52.982,35
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	21.192,94	21.192,94
Obrtniška dela	0,00	101.798,03	101.798,03
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	31.789,41	31.789,41
Notranja oprema	0,00	21.529,34	21.529,34
IKT oprema	0,00	6.916,67	6.916,67
Ureditev okolja	0,00	4.166,67	4.166,67
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	158,83	2.841,18	3.000,01
Nadzor gradnje	158,83	2.841,18	3.000,01
Vsota	18.682,32	244.072,06	262.754,38

TABELA 14: 1. FAZA PREOSTALI STROŠKI PO STALNIH CENAH

⁶ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

6.1.6 Ocena preostalih stroškov po tekočih cenah⁷

Preostali stroški - tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	1.408,44	0,00	1.408,44
Informiranje in obveščanje javnosti	158,83	2.868,51	3.027,34
Idejni projekt + PGD	10.773,50	0,00	10.773,50
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	63,37	1.144,53	1.207,90
Gradbena dela	5.960,52	47.474,18	53.434,70
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	21.396,81	21.396,81
Obrtniška dela	0,00	102.777,31	102.777,31
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	32.095,21	32.095,21
Notranja oprema	0,00	21.736,44	21.736,44
IKT oprema	0,00	6.983,21	6.983,21
Ureditev okolja	0,00	4.206,75	4.206,75
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	158,83	2.868,51	3.027,34
Nadzor gradnje	158,83	2.868,51	3.027,34
Vsota	18.682,32	246.419,97	265.102,29

TABELA 15: 1. FAZA PREOSTALI STROŠKI PO TEKOČIH CENAH

6.2 Kadrovsko - organizacijska shema

Širitev programov, ki jo bo omogočil nameravani investicijski projekt, bo zahtevala okrepitev kadrovske zasedbe javnega zavoda MKC Maribor. Danes je v zavodu zaposlenih 5 delavcev, za uspešno izvedbo novih programov zavod potrebuje 3,5 dodatne zaposlitve. Investicijski projekt pa bo posredno omogočal tudi kadrovske krepitve v nevladnem sektorju, če bodo nevladne organizacije zaradi kvalitetnejših infrastrukturnih pogojev in ostalih pozitivnih dejavnikov širile svoje programe in s tem povečale potrebe po zaposlitvah.

6.2.1 Obstoječa kadrovska shema

Zaposleni število	2010
Direktor kulturnega doma	1
Računovodja	1
Organizator in kooordinator kulturnih programov	2
Strokovni sodelavec	1
Vodja mladinskih programov	0
Vodja hotela	0
Tehnično administrativni delavec	0
SKUPAJ	5,0

TABELA 16: OBSTOJEČA KADROVSKA SHEMA

⁷ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

6.2.2 Kadrovska shema po zaključku investicije

Predviden zaključek vseh del, tehnični pregled ter pridobljeno uporabno dovoljenje je predvideno za konec leta 2010. Za potrebe prijave na razpis se ta dan uporablja kot dan D. Spremljali smo tudi prirast zaposlitev za leto 2013 (D+3).

Zaposleni število	2010	2011	2012	2013	Prirast D+3
Direktor kulturnega doma	1	1	1	1	
Računovodja	1	1	1	1	
Organizator in kooordinator kulturnih programov	2	3	3	3	
Strokovni sodelavec	1	1	1	1	
Vodja mladinskih programov	0	1	1	1	
Vodja hotela	0	1	1	1	
Tehnično administrativni delavec	0	0,5	0,5	0,5	
SKUPAJ	5,0	8,5	8,5	8,5	70,00%

TABELA 17: PROJEKCIJA ZAPOSLENIH V D+3

6.2.3 Viri financiranja za 1. fazo

Operacijo delno financirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj ter Ministrstvo za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete: povezovanje naravnih in kulturnih potencialov; prednostne usmeritve Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva. Višina razpisanih sredstev je 6.588.231 evrov.

Viri financiranja	2009	%2009	2010	%2010	SKUPAJ
MKC Maribor in Mestna občina Maribor	110.161,55	98,28%	680.452,03	46,02%	790.613,5
ESRR	1.932,21	1,72%	798.067,79	53,98%	800.000,0
Skupaj	112.093,76	100,00%	1.478.519,82	100,00%	1.590.613,5

TABELA 18: VIRI FINANCIRANJA ZA 1. FAZO

6.3 Ekonomska upravičenost projekta za 1. fazo

6.3.1 Denarni tok

	2010	2011	2012	2013	2014
ODHODKI	347.958	494.622	494.622	494.622	494.622
Plače in drugi izdatki zaposlenim	146.331	222.068	222.068	222.068	222.068
Prispevki delodajalcev za socialno varnost	20.904	31.724	31.724	31.724	31.724
Izdatki za blago in storitve za izvajanje javne službe	180.722	240.831	240.831	240.831	240.831
Pisarniški in splošni material in storitve	49.127	49.127	49.127	49.127	49.127
Energija, voda, kom. storitve in kom.	17.707	24.000	24.000	24.000	24.000
Prevozni stroški in storitve	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199
Izdatki za službena potovanja	2.871	2.871	2.871	2.871	2.871
Tekoče vzdrževanje	7.499	11.200	11.200	11.200	11.200
Poslovne najemnine in zakupnine	2.066	2.066	2.066	2.066	2.066
Davek na izplacane place	2.986	4.532	4.532	4.532	4.532
Drugi operativni odhodki	96.267	102.836	102.836	102.836	102.836
Celostno upravljanje hostla	0	24.000	24.000	24.000	24.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	0	18.000	18.000	18.000	18.000
PRIHODKI	353.642	385.082	445.462	517.042	517.042
1. PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	345.642	345.642	345.642	345.642	345.642
A. Prihodki iz sredstev javnih financ	342.021	342.021	342.021	342.021	342.021
B) Drugi prihodki za izvajanje dejavnosti javne službe	3.621	3.621	3.621	3.621	3.621
2. PRIHODKI OD PROGRAMOV IN NOČITEV	8.000	39.440	99.820	171.400	171.400
Prihodki od programov in nočitev	8.000	39.440	99.820	171.400	171.400
NETO DENARNI TOK	5.684	-109.540	-49.160	22.420	22.420

TABELA 19: DENARNI TOK

V tabeli je prikazan denarni tok za referenčno obdobje 2010, katere podatki so izvzeti iz bilance MKC Maribor za leto 2007, ter za obdobje po zaključku investicije. Denarni tok je povzet in izračunan na osnovi letnega MKC Maribor za leto 2007, nadgrajen s postavkami prihodkov iz naslova nočitev udeležencev ter na odhodkovni strani z odhodki za upravljanje upravne zgradbe ter povezanimi operativnimi stroški.

6.3.2 Finančna analiza

Za izračun analize stroškov in koristi smo na osnovi denarnega toka izdelali tudi finančno analizo. Upoštevani so le *denarni tokovi*, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma, ki ga za projekt prejme investitor.

Finančna analiza	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stroški dela	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Energ., voda, kom.stor. in komunik.	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293
Tekoce vzdrževanje	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701
Drugi operativni odhodki	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569
Celostno upravljanje hostla	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
SKUPAJ STROŠKI	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119
Prihodki od programov in nočitev	39.440	99.820	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400
SKUPAJ PRIHODKI	39.440	99.820	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400
PRIHODKI-ODHODKI	-105.679	-45.299	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281

Finančna analiza	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stroški dela	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Energ., voda, kom.stor. in komunik.	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293
Tekoce vzdrževanje	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701
Drugi operativni odhodki	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569
Celostno upravljanje hostla	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
SKUPAJ STROŠKI	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119	145.119
Prihodki od programov in nočitev	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400
SKUPAJ PRIHODKI	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400	171.400
PRIHODKI-ODHODKI	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281	26.281

TABELA 20: FINANČNA ANALIZA ZA 1. FAZO

6.3.3 Ekonomska analiza projekta

Ekonomska vrednotenje izhaja iz predpostavke, da je treba vložke projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost porabnikov, da jih plačajo. Ni nujno, da oportunitetni stroški ustrezajo opazovanim finančnim stroškom. Podobno tudi pripravljenosti na plačilo ni vedno primerno prikazovati s tržnimi cenami v opazovanem obdobju, saj so te lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana na podlagi družbenega vidika.

Pri ekonomski analizi smo upoštevali davčne popravke – odšteli smo posredne davke (DDV). Predvidevali smo tudi, da bodo vsaj 10% investicije izvajali izvajalci iz regije, kar bo imelo neposredni pozitivni učinek na samo regijo. Lastne prihodke smo povečali na osnovi oportunitetnih stroškov inputov za 10%. Ostanek vrednosti smo izračunali v skladu z Delovnim dokumentom 4 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki predvideva, da bi ostanek vrednosti v idealnem primeru

izračunali kot sedanjo vrednost neto denarnih tokov za leta ekonomske dobe, ki presegajo število let referenčnega obdobja.

Na tej osnovi smo izračunali tudi ekonomsko neto sedanjo vrednost (ENPV) in ekonomsko interno stopnjo donosnosti (EIRR):

ENPV	720.512
EIRR	13,07%

TABELA 21: EKONOMSKA NETO SEDANJA VREDNOST IN INTERNA STOPNJA DONOSNOSTI

Ekonomska analiza	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Celotna investicija	-93.411	-1.232.100								
Učinki investicije v regiji	9.341	123.210								
Prihodki			36.153	91.502	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117
Bruto plače zaposlenih			86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Učinek na turizem			10.800	31.900	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000
Odhodki			-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839
Preostanek vrednosti										
Skupaj	-84.070	-1.108.890	24.670	101.118	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833

Ekonomska analiza	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Celotna investicija											
Učinki investicije v regiji											
Prihodki	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117	157.117
Bruto plače zaposlenih	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Učinek na turizem	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000	57.000
Odhodki	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839	-108.839
Preostanek vrednosti											1.000.000
Skupaj	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	191.833	1.191.833

TABELA 22: EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2009	112.094				-112.094
2	2010	1.464.432				-1.464.432
3	2011		145.119	39.440		-105.679
4	2012		145.119	99.820		-45.299
5	2013		145.119	171.400		26.281
6	2014		145.119	171.400		26.281
7	2015		145.119	171.400		26.281
8	2016		145.119	171.400		26.281
9	2017		145.119	171.400		26.281
10	2018		145.119	171.400		26.281
11	2019		145.119	171.400		26.281
12	2020		145.119	171.400		26.281
13	2021		145.119	171.400		26.281
14	2022		145.119	171.400		26.281
15	2023		145.119	171.400		26.281
16	2024		145.119	171.400		26.281
17	2025		145.119	171.400		26.281
18	2026		145.119	171.400		26.281
19	2027		145.119	171.400		26.281
20	2028		145.119	171.400		26.281
21	2029		145.119	171.400	1.000.000	1.026.281
	Skupaj	1.576.526	2.757.261	3.053.060	1.000.000	-280.727

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	104.761	0	0	0	-104.761
2010	1.279.092	0	0	0	-1.279.092
2011	0	118.460	32.195	0	-86.266
2012	0	110.711	76.152	0	-34.558
2013	0	103.468	122.206	0	18.738
2014	0	96.699	114.211	0	17.512
2015	0	90.373	106.739	0	16.366
2016	0	84.461	99.756	0	15.296
2017	0	78.935	93.230	0	14.295
2018	0	73.771	87.131	0	13.360
2019	0	68.945	81.431	0	12.486
2020	0	64.435	76.104	0	11.669
2021	0	60.219	71.125	0	10.906
2022	0	56.280	66.472	0	10.192
2023	0	52.598	62.123	0	9.525
2024	0	49.157	58.059	0	8.902
2025	0	45.941	54.261	0	8.320
2026	0	42.935	50.711	0	7.776
2027	0	40.127	47.394	0	7.267
2028	0	37.502	44.293	0	6.792
2029	0	35.048	41.395	241.513	247.860
Skupaj	1.383.852	1.310.063	1.384.988	241.513	-1.067.414

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.576.526
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.325.511
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.383.852	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	316.438	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.067.414		1.383.852
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	77,13	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.022.413		1.325.511
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	869.051		1.126.685

TABELA 23: IZRAČUNA MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA

6.3.4 Primerjava variant s sofinanciranjem in brez

VREDNOSTI V STALNIH CENAH							
	Leto	Investicijski stroški	Sofinanc. EU	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2009	112.094	-1.932				-110.162
2	2010	1.464.432	-798.068				-666.364
3	2011			145.119	39.440		-105.679
4	2012			145.119	99.820		-45.299
5	2013			145.119	171.400		26.281
6	2014			145.119	171.400		26.281
7	2015			145.119	171.400		26.281
8	2016			145.119	171.400		26.281
9	2017			145.119	171.400		26.281
10	2018			145.119	171.400		26.281
11	2019			145.119	171.400		26.281
12	2020			145.119	171.400		26.281
13	2021			145.119	171.400		26.281
14	2022			145.119	171.400		26.281
15	2023			145.119	171.400		26.281
16	2024			145.119	171.400		26.281
17	2025			145.119	171.400		26.281
18	2026			145.119	171.400		26.281
19	2027			145.119	171.400		26.281
20	2028			145.119	171.400		26.281
21	2029			145.119	171.400	1.000.000	1.026.281
	Skupaj	1.576.526		2.757.261	3.053.060	1.000.000	519.273

Na osnovi podatkov, navedenih v zgornji tabeli, smo izračunali interno stopnjo donosnosti (ISD) ter neto sedanjo vrednost (NSV). Rezultati so prikazani v spodnji tabeli 24.

	s sofinanc.	brez sofin.
ISD	4,53%	-1,06%
NSV	-370.799,63	-1.078.647,54

TABELA 24: PRIMERJAVA ISD IN NSV S IN BREZ SOFINANCIRANJA

6.4 Analiza občutljivosti in tveganj za 1. fazo

6.4.1 Analiza občutljivosti

Za izračun kritičnih spremenljivk, ki v skladu z Delovnim dokumentom 4, ki predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).

Osnovno izhodišče je bila izhodiščna NSV in sicer:

Izhodiščna NSV	-1.067.414
----------------	------------

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	104.761	0	0	0	-104.761
2010	1.279.092	0	0	0	-1.279.092
2011	0	118.460	32.195	0	-86.266
2012	0	110.711	76.152	0	-34.558
2013	0	103.468	122.206	0	18.738
2014	0	96.699	114.211	0	17.512
2015	0	90.373	106.739	0	16.366
2016	0	84.461	99.756	0	15.296
2017	0	78.935	93.230	0	14.295
2018	0	73.771	87.131	0	13.360
2019	0	68.945	81.431	0	12.486
2020	0	64.435	76.104	0	11.669
2021	0	60.219	71.125	0	10.906
2022	0	56.280	66.472	0	10.192
2023	0	52.598	62.123	0	9.525
2024	0	49.157	58.059	0	8.902
2025	0	45.941	54.261	0	8.320
2026	0	42.935	50.711	0	7.776
2027	0	40.127	47.394	0	7.267
2028	0	37.502	44.293	0	6.792
2029	0	35.048	41.395	241.513	247.860
Skupaj	1.383.852	1.310.063	1.384.988	241.513	-1.067.414

TABELA 25: IZHODIŠČNA NSV ZA ANALIZO OBČUTLJIVOSTI

6.4.1.1 Dvig investicijskih stroškov

Kot prvo možno kritično spremenljivko smo spremljali dvig investicijskih stroškov. Analiza je pokazala sledečo NSV:

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	105.808	0	0	0	-105.808
2010	1.291.883	0	0	0	-1.291.883
2011	0	118.460	32.195	0	-86.266
2012	0	110.711	76.152	0	-34.558
2013	0	103.468	122.206	0	18.738
2014	0	96.699	114.211	0	17.512
2015	0	90.373	106.739	0	16.366
2016	0	84.461	99.756	0	15.296
2017	0	78.935	93.230	0	14.295
2018	0	73.771	87.131	0	13.360
2019	0	68.945	81.431	0	12.486
2020	0	64.435	76.104	0	11.669
2021	0	60.219	71.125	0	10.906
2022	0	56.280	66.472	0	10.192
2023	0	52.598	62.123	0	9.525
2024	0	49.157	58.059	0	8.902
2025	0	45.941	54.261	0	8.320
2026	0	42.935	50.711	0	7.776
2027	0	40.127	47.394	0	7.267
2028	0	37.502	44.293	0	6.792
2029	0	35.048	41.395	241.513	247.860
Skupaj	1.397.691	1.310.063	1.384.988	241.513	-1.081.252

Ugotovljeno je sledeče stanje:

Dvig investicijskih stroškov v %	1%
Izhodiščna NSV	-1.067.414
Nova NSV	-1.081.252
Sprememba NSV v odstotkih	-1,30%

TABELA 26: VPLIV DVIGA INVESTICIJSKIH STROŠKOV NA NSV

Dvig investicijskih stroškov za 1% izkazuje 1,30% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

6.4.1.2 Znižanje prihodkov

Kot drugo možno kritično spremenljivko smo spremljali znižanje prihodkov. Analiza je pokazala sledečo NSV.

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	104.761	0	0	0	-104.761
2010	1.279.092	0	0	0	-1.279.092
2011	0	118.460	31.873	0	-86.587
2012	0	110.711	75.391	0	-35.320
2013	0	103.468	120.984	0	17.516
2014	0	96.699	113.069	0	16.370
2015	0	90.373	105.672	0	15.299
2016	0	84.461	98.759	0	14.298
2017	0	78.935	92.298	0	13.363
2018	0	73.771	86.260	0	12.489
2019	0	68.945	80.617	0	11.672
2020	0	64.435	75.343	0	10.908
2021	0	60.219	70.414	0	10.194
2022	0	56.280	65.807	0	9.528
2023	0	52.598	61.502	0	8.904
2024	0	49.157	57.479	0	8.322
2025	0	45.941	53.718	0	7.777
2026	0	42.935	50.204	0	7.268
2027	0	40.127	46.920	0	6.793
2028	0	37.502	43.850	0	6.349
2029	0	35.048	40.981	241.513	247.446
Skupaj	1.383.852	1.310.063	1.371.138	241.513	-1.081.264

Znižanje prihodkov	1%
Izhodiščna NSV	-1.067.414
Nova NSV	-1.081.264
Sprememba NSV v odstotkih	-1,30%

TABELA 27: UČINEK ZNIŽANJA PRIHODKOV NA NSV

Znižanje prihodkov 1% izkazuje 1,30% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

6.4.1.3 Zvišanje stroškov

Kot tretjo in zadnjo možno kritično spremenljivko smo spremljali zvišanje stroškov. Analiza je pokazala sledečo NSV:

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	104.761	0	0	0	-104.761
2010	1.279.092	0	0	0	-1.279.092
2011	0	119.645	32.195	0	-87.450
2012	0	111.818	76.152	0	-35.665
2013	0	104.503	122.206	0	17.703
2014	0	97.666	114.211	0	16.545
2015	0	91.277	106.739	0	15.463
2016	0	85.305	99.756	0	14.451
2017	0	79.724	93.230	0	13.506
2018	0	74.509	87.131	0	12.622
2019	0	69.634	81.431	0	11.796
2020	0	65.079	76.104	0	11.025
2021	0	60.821	71.125	0	10.303
2022	0	56.842	66.472	0	9.629
2023	0	53.124	62.123	0	8.999
2024	0	49.648	58.059	0	8.411
2025	0	46.400	54.261	0	7.860
2026	0	43.365	50.711	0	7.346
2027	0	40.528	47.394	0	6.866
2028	0	37.877	44.293	0	6.416
2029	0	35.399	41.395	241.513	247.510
Skupaj	1.383.852	1.323.164	1.384.988	241.513	-1.080.515

Zvišanje stroškov	1%
Izhodiščna NSV	-1.067.414
Nova NSV	-1.080.515
Sprememba NSV v odstotkih	-1,23%

TABELA 28: VPLIV DVIGA STROŠKOV NA NSV

Zvišanje operativnih stroškov za 1% izkazuje 1,23% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

6.4.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj bi v skladu z delovnim dokumentom št. 4 pomenila obravnavo kritičnih spremenljivk ugotovljenih na osnovi analize občutljivosti. Pri analizi občutljivosti smo obravnavali v delovnem dokumentu 4 predlagane spremenljivke, in sicer dvig investicijskih stroškov, dvig operativnih stroškov in padec prihodkov. Ker sprememba za 1 % pri obravnavanih spremenljivkah, ni pomenila 5% spremembe, analize tveganj ni potrebno opraviti. Ugotavljamo, da projekt ni občutljiv.

7 Povzetek vseh pomembnejših kazalcev 1. Faze

Pregled najpomembnejših kazalcev investicije

Prirast nočitev udeležencev programov zaradi zmogljivosti investicije - projekcija rasti v % na D+3 leta	Do sedaj udeleženci niso mogli uporabljati storitev nočitev, tako da je prirast nemogoče izračunati, vendar pa je vsekakor večja od 61%.
Prirast zaposlenih zaradi novonastalih zmogljivosti investicije	V izhodiščnem letu je zaposlenih 5 oseb. V D+3 bo zaposlenih 8,5 oseb, kar pomeni 70% zvišanje zaposlenih. Kot je prikazano v tabeli 17.
Príakovana izkoriščenost prenočitvenih zmogljivosti investicije	Kot je prikazano v tabeli 9 se pričakuje 61,50% izkoriščenost zmogljivosti v letu D+3
Tržna in prodajna naravnost projekta	Za projekt je izdelana strategija trženja ter podpisane predpogodbe
Zanesljivost in učinkovitost poslovanja investicije	Kot je razvidno iz tabele 20, bodo pričakovani prihodki presegali stroške obratovanja
Vključitev v centralni rezervacijski sistem in uporaba informacijske tehnologije	Projekt bo vključen v centralni rezervacijski sistem z uporabo informacijske tehnologije
Interna stopnja donosnosti	Kot je prikazano v tabeli 21, znaša interna stopnja donosnosti 13,08%.
NSV z in brez sofinanciranja	Neto sedanja vrednost je z in brez sofinanciranja negativna, vendar zaradi tega, ker ne moremo koristiti polnega sofinanciranja (ampak smo omejeni na omejitev max 800.000 EUR). Vendar pa nam interna stopnja donosnosti kaže, da je brez sofinanciranja negativna, s sofinanciranjem pa pozitivna (4,53%) - tabela 24
Doba vračanja investicijskih sredstev	Investicija se v skladu s tabelo 24 vrne v zadnjem letu ekonomske dobe projekta.
Občutljivost investicije	Analiza občutljivosti (tabela 26, tabla 27, tabela 28) pokaže da nobena od

Skladnost stroškov s posameznimi fazami izvedbe investicijskega projekta

spremenljivk ni kritična (1% sprememba ne vpliva na 5% spremembo NSV), ter tako tudi investicija ni občutljiva

Realnost terminskega plana

Stroški so planirani na osnovi preteklih vlaganj Mestne občine Maribor v podobne objekte kulturne narave.

Terminski plan je realno načrtovan in predvideva podrobno terminsko ovrednotene posamezne faze izvedbe objekta (od projektiranja, do javnega naročanja, pridobivanja upravnih dovoljenj).

III. poglavje: 2. faza: Hladilnica

Druga faza obnove KC Pekarna zajema investicijo v objekt »Hladilnica«, ki ima skladno s Sklepom o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor z dne 10.7.2009 status javne kulturne infrastrukture. Projekt se včasih imenuje »KC Pekarna – Hladilnica« (daljše), včasih »Hladilnica« (krajše), v obeh primerih pa gre za isti projekt.

1 Analiza obstoječega stanja

1.1 Opis obstoječega stanja

Objekt Hladilnica je bil zgrajen leta 1897 kot skladišče ovsa in konzerv. Objekt je temu primerno tudi zgrajen: tloris je enostaven, konstrukcijsko optimiran in prilagojen prevozu skladiščnega materiala.

Objekt ima trenutno dve etaži. Pritličje objekta Hladilnica trenutno uporablja KUD K.U.R.D. za društveni prostor, prirejanje klubskih koncertov, promoviranje mladih umetnikov in glasbenih skupin, pa tudi kot razstavni prostor in scensko produkcijo. MKC Maribor v teh prostorih organizira No border jam festival, Underground festival.

Nadstropje objekta se uporablja predvsem kot razstavni prostor. Zavod Pekarna Magdalenske mreže v objektu izvaja program La Vitrine (organizacija umetniških razstav in festivalov z mednarodno udeležbo, izvajanje programa gostujočih umetnikov, itd.). Hladilnica je prizorišče različnih festivalov (Magdalena – festival vizualnih komunikacij), Pekarnanana (multimedijski festival – sodobni performansi, novi mediji).

Objekt Hladilnica je torej že danes uveljavljen kot prostor kreativnosti, inovativnosti in kot prizorišče festivalov različnih kulturnih dejavnosti.

1.2 Opis objekta

Obstoječi objekt se nahaja na Taboru, v Mestni občini Maribor. Objekt je lociran na vzhodnem robu kompleksa bivše vojaške pekarnice s skladišči. Ena stranica objekta je obrnjena proti javnim površinam (Magdalenskemu parku), ostale so orientirane proti notranjosti kompleksa. Objekt ima visoko pritličje ter eno nadstropno etažo, streha je položna ter simetrična dvokapnica. Objekt je zaradi starosti in ne-vlaganja v zelo slabem in pogojno uporabnem stanju ter ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objekta majhna. Sanitarnih prostorov ni, inštalacije in tehnična oprema ne ustreza standardom uporabe.

Obstoječ objekt je pravilnega podolgovatega pravokotnega tlorisa, zunanjih dimenzij ca. 41,70 x 13,50 m. »Hladilnica« je dvokapnica z blagim naklonom, v slemenu visoka ca. 11,00 m. Glede na sedaj dostopne podatke je obstoječ objekt star ca. 110 let. Objekt je etažnosti P + 1, nivo pritličja je ca. za 1,00 m dvignjen glede na nivo okolja. Na dvoriščni strani je ob objektu zunanji hodnik – rampa, iz katere se dostopa v pritličje.

Na južni strani, proti Pekarni, je bilo naknadno dozidanih več nižjih prizidkov – lop, pretežno z enokapnimi strehami. Objekt je zasnovan tako, da so nosilni le zunanji obodni zidovi, v notranjosti pa niz stebrov z nosilci v sredini objekta. Zunanji zidovi so opečni, zidani iz polnih NF zidakov. V pritličju so zidovi debeli ca. 65 cm, v nadstropju pa ca. 50 cm. Na zunanjih zidovih so vidna sidra, zidovi so v zgornjem delu povezani z jeklenimi zategami. Betonski stebri v sredini objekta so prereza ca. 55/55 cm, razdalja med stebri je ca. 8,00 m. Preko stebrov po celotni dolžini poteka betonski nosilec. Tlaki so betonski, neizolirani, o poteku, sestavi, geometriji in globini temeljev ni podatkov.

Nad pritličjem je vgrajena betonska rebrasta plošča. Stropni nosilci potekajo kot kontinuirani od obeh zunanjih zidov in preko vmesnega nosilca, razporejeni so v medsebojni razdalji ca. 3,00 m. Preko stropnih nosilcev je zabetonirana betonska plošča debeline 18 cm. Betonska stropna konstrukcija je dokaj dobro ohranjena, večjih razpok ob ogledih ni bilo opaziti. O količini in vrsti vgrajene armature ni podatkov, kakor tudi ni podatkov o tem, ali je bila stropna konstrukcija zgrajena v času gradnje objekta ali naknadno. Na plošči ni Strešna konstrukcija je lesena. V medsebojni razdalji ca. 4,00 m so na zunanje vzdolžne zidove pritrjena trapezna vešala, preko njih pa potekajo vzdolžne lesene lege. Spodnja natezna pasnica trapeznega vešala je le ca. 2,40 – 2,50 m nad nivojem plošče, s tem pa je funkcionalnost prostora omejena.

1.3 Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov

Razlogi za investicijo, cilji in pričakovani rezultati so deloma opisani že v točki 2.2. in 3.2. (glej tam). Kakor za ostale objekte v KC Pekarna tudi za objekt Hladilnica velja, da je spričo zelo slabega stanja nujno potrebno izvesti prenovu objekta. Trenutno stanje objekta ne predstavlja ustreznih pogojev za kulturno ustvarjalnost in ne izkorišča razvojnega in kulturnega potenciala objekta za razvoj regije, tako z vidika zagotavljanja boljše dostopnosti do kulturnih dobrin, atraktivnosti prostora, zaposlovanja in dviga kvalitete življenja v regiji. Z obnovo objekta se želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga omogoča objekt »Hladilnica« v KC Pekarna.

Namen projekta je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest, večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Prenova objekta in njegova funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno – umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani. Z obnovo objekta se

bodo ustvarili pogoji za kulturno ustvarjalnost in raznolikost ter dostopnost do kulturnih dobrin v tem delu regije. Vzpostavili se bodo pogoji za nadaljnji razvoj neodvisne in mladinske kulture, s čimer se bo krepil pomen regije. Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost kulturnega centra samega kot tudi okolja in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše Objekt Hladilnica bo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjen tudi dopolnilni dejavnosti (gostinski lokal), s čimer se bo zagotovila tudi bolj kakovostna vključitev v gospodarsko-turistično rabo. Z ureditvijo prostorov in širjenjem programov se bo povečala turistična atraktivnost regije, dosegla se bo večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju in prispevek k večanju zaposlitvenega potenciala neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih. Z boljšo dostopnostjo do kulturnih dobrin se bo izboljšala kakovost življenja v regiji in s tem pozitivno vplivalo k zmanjševanju razlik v življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi. S tem bo projekt pozitivno vplival na skladen regionalni razvoj.

Načrtovana izgradnja objekta bo vplivala tudi na promocijo kulture in kulturnega turizma v podravski regiji.

Tudi v luči prihajajoče Evropske prestolnice kulture Maribor 2012 je obnova Hladilnice kot 2. faza obnove KC Pekarna posebnega pomena, saj bodo s tem omogočeni infrastrukturni pogoji za izvajanje kulturnih programov. Obnova Hladilnice tako kot celotna obnova KC Pekarna sodi v okvir širšega obsega investicij v javno kulturno infrastrukturo EPK – Maribor 2012 in celovitost izgleda ter ponudbe KC Pekarna. Obnova Hladilnice tako sodi v okvir širšega obsega investicij v javno kulturno infrastrukturo EPK – Maribor 2012.

Ocenjujemo, da bo v obnovljenem objektu zaživele vsaj trije novi programi (program infrastrukturne podpore kulturnim programom in organizacijam, vadbeni prostori za plesne in gledališke dejavnosti, program mobilnih produkcijskih enot) ter razvil se bo dopolnilni (podporni) program gostinske dejavnosti.

2 Opis projekta

2.1 Opis arhitekturne zasnove in predvidenih posegov

Objekt se rekonstruira in dozida. Predvidena etažnost objekta je K+P+1. Na skrajnem severnem delu objekta se podzida manjša priročna klet, ki predstavlja funkcionalno dopolnitev dvorani za kulturne namene v pritličju. Za optimalno funkcioniranje velike dvorane je potrebno odstraniti obstoječa stebra.

Obstoječe ostrešje se delno ohrani predvsem kot estetski element, sicer je potrebno napraviti novo jekleno ostrešje. Obe zidani čelni steni objekta na južni in severni strani se odstranita in nadomestita z ustrezno zasteklitvijo. Objekt se obnovi tako, da ustreza sodobnim standardom javnih stavb. Zamenja se stavbno pohištvo. Uredi se njegova fasada. Obnovijo se komunalni priključki. Notranjost objekta se uredi skladno s standardi za javne stavbe. Uredijo se potrebni sanitarni in tehnični prostori.

Glede na ugotovitve poročila o gradbeno tehničnem stanju objekta (ZRMK, julij 2009) je zaradi konstrukcijskih sprememb v severni petini objekta in obvezni sanaciji temeljev in vzpostavitvi strešnega venca gospodarneje severno četrtino objekta porušiti do temeljev in zgraditi od kletne etaže do vrha v istem gabaritu kot novogradnjo. S tem zagotovimo statično primerno in funkcionalno sodobno zgradbo, v kateri ravno je v omenjenem delu prireditveni prostor s pritklinami, ki zahteva dosledno upoštevanje vseh sodobnih standardov gradbenih, obrtniških in instalacijskih del ter pohištvene in odrske oz. uprizoritvene opreme in tehnike.

Zunanja podoba objekta se v svojih gabaritih bistveno ne spremeni od sedanje. Objekt je zasnovan enostavno, prepoznavno in celovito z enotnim fasadnim ovojem rjasto-oranžne barve fasadnega ometa.

Kot opcijo za obdelavo vzhodne in zahodne fasade je predlagana fasada iz vidne opeke obstoječih nosilnih zidov, ki se ob odstranitvi obstoječih ometov očisti in pobarva z belo barvo; izvedba takšne fasade je odvisna od obsega prenovitvenih del in ohranjanja estetike vidne opeke. Velikim stenskim površinam kontrastirajo velike zastekljene površine, kakor tudi raster obstoječih oken na zahodni in vzhodni strani objekta. Enostavno arhitekturno zasnovo objekta popestrijo dodatni estetski in funkcionalni elementi stopnišč in zunanjih hodnikov. Zunanje stopnišče je pokrito in s svojo podobo ustvarja sodobno oblikovan, delno transparenten volumen. Objekt se v svoji govorici navezuje na preteklo arhitekturo in zgodovino območja, hkrati pa na nevsiljiv način pridobi pridih lahкотnosti in igrivosti. Arhitektura notranjosti objekta je prav tako prečiščena in enostavna; sledi izgledu industrijskih objektov, ki se kaže skozi uporabo bolj grobih materialov: jekleni profili, betonska zglajena tla, ipd.

"Hladilnica" je v obstoječem stanju objekt, v katerega se zaradi majhnih odprtin prepušča malo naravne svetlobe. Problem bo rešen tako, da se odpreta in zasteklita steni na obeh ožjih koncih objekta. Tako realizirana zasteklitev prepušča zadostno količino

svetlobe za optimalno funkcioniranje programov. Steklene površine omogočajo pasivno ogrevanje velikega volumna objekta. Tako predelan objekt odraža podobo industrijskega objekta - na takšen način se oblikuje tudi zasteklitev. Simbolno velika zasteklitev pomeni odpiranje Pekarne proti javnemu prostoru in željo po navezovanju na zunanji svet. Kot takšna predstavlja vsebinski in oblikovni premik pomena kompleksa za mestno življenje in njegov utrip.

2.2 Funkcionalna zasnova

Tudi po obnovi bo Hladilnica namenjena izvajanju prireditvene dejavnosti in produkcijske dejavnosti s področja uprizoritvene, glasbene, vizualne, filmske in kinematografske, intermedijske umetnosti v skladu s splošnimi programskimi usmeritvami prenovljene KC Pekarna.

Po obnovi bo objekt obsegal tri etaže: klet, pritličje in nadstropje.

V pritličju bo dvorana s foyerjem in spremljajočimi prostori (vgradne omare za hrambo stolov in scenskih elementov, garderoba za obiskovalce, sanitarije), dvigalo, ter okrepčevalnica in prostori za skladiščenje in pripravo hrane. Nova dvorana je prvenstveno predvidena za uprizoritvene in glasbene dejavnosti, ter ima enostavni oder z manjšim zaodrjem in cca. 100 sedišč.

V prvem nadstropju objekta bo velik večnamenski prostor (plesna produkcija, razstave, performansi,...), z manjšim fiksnim jedrom v (sanitarni sklop, mini kuhinja, manjše skladišče). V prostor je mogoče dodatno namestiti poljubno število mobilnih pisarn/boxov, dimenzij manjšega kontejnerja (2.5/3.6m).

V kletni etaži bodo prostori za nastopajoče z vsemi spremljevalnimi vsebinami, (mini kuhinja, garderobe, sanitarije s tuši), vadbeni prostor za plesalce, manjše skladišče ter prostor za tehniko (elektro omarica, toplotna podpostaja,...).

3 Tehnično tehnološki del

3.1 Splošno

Investitor, Mestna občina Maribor ulica heroja Staneta 1, želi ob Žitni ulici na parc. št. 900/1, 900/3, rekonstruirati in dozidati večnamenski objekt "HLADILNICA"

Skladno z Zakonom o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS, št. 102/04 ter spremembe in dopolnitve ZGO-1B, Ur. l. RS, št. 126/07) in Pravilnikom o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08), ter na podlagi lokacijske informacije in odlokom o Ureditvenem načrtu za del PPE Ta5S, ki je bil izdelan za prenovo KC Pekarna, je podjetje Arhilab.com, Andrej Žižek s.p., Tomšičeva ulica 30 iz Maribora, izdelalo projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja pod št.: 53/2009, katere del je „Načrt arhitekture“ v „Mapi 1“.

3.2 Odstranitev objektov

Projekt obravnava niz objektov oz. dozidav ob Žitni ulici in sicer primarni objekt "Hladilnico" ter dve dozidavi: "Garažo" in "Hiško". Gre za dve pritlični pozidavi z enostavno streho, ki sta bili nelegalno predelani v funkcionalne prostore. Objekti se odstranijo fazno. Z odstranitvijo te pozidave se bo primarni objekt "Hladilnica" osamil in ustrezno prenovil. Odstranitev objektov je natančneje obdelana v 3/2 NAČRTU ODSTRANJEVALNIH DEL.

"Hladilnica" je v obstoječem stanju objekt, v katerega se zaradi majhnih odprtih prepušča malo naravne svetlobe. Problem bo rešen tako, da se odpreta in zasteklita steni na obeh ožjih koncih objekta. Tako realizirana zasteklitev prepušča zadostno količino svetlobe za optimalno funkcioniranje programov. Steklene površine omogočajo pasivno ogrevanje velikega volumna objekta. Tako predelan objekt odraža podobo industrijskega objekta - na takšen način se oblikuje tudi zasteklitev. Simbolno velika zasteklitev pomeni odpiranje Pekarne proti javnemu prostoru in željo po navezovanju na zunanji svet. Kot takšna predstavlja vsebinski in oblikovni premik pomena kompleksa za mestno življenje in njegov utrip.

3.3 Kapaciteta objekta

Prostori v objektu imajo določeno maksimalno kapaciteto uporabnikov. Objekt kot celota ima določeno maksimalno istočasno število uporabnikov. Večnamenski prostor v nadstropju ima maksimalno število istočasnih obiskovalcev / uporabnikov definirano z 200 oseb. Plesna dvorana ima maksimalno število 150 istočasnih uporabnikov / obiskovalcev. Skupno število oseb, ki lahko objekt istočasno uporabljajo pri izpolnitvi prejšnjih dveh pogojev je 490. Upravljalca objekta je odgovoren za nadzor upoštevanja tega določila.

4 Analiza tržnih možnosti in prihodkov

Prostori se bodo oddajali v uporabo izvajalcem kulturnih dejavnosti brezplačno in se praviloma ne bodo oddajali za druge namene (razen za kulturne in kompatibilne dejavnosti), razen v primeru, da prostor trajno ali začasno ni potreben za opravljanje kulturne dejavnosti. Tudi v primeru profitne oddaje prostora, se bo dohodek namenil za investicije v javno kulturno infrastrukturo.

Pri analizi tržnih možnosti smo upoštevali sledeče postavke:

- Oddaja male dvorane – 1x letno po 600 EUR
- Oddaja velike dvorane – 1x letno po 900 EUR

V objekt je umeščen tudi lokal kot podporna dejavnost kulturni dejavnosti. Z razpisom bomo poskušali najti in izbrati ponudnika storitev, ki bo svoje storitve ponujal po znižani ceni ter v teh prostorih omogočil izvedbo kulturnih programov. Zaradi prej

omenjenega bo tudi višina najemnine temu primeroma znižana. Predvidevamo, da bomo lokal oddajali po ceni 1.000 EUR na mesec.

Lastni prihodki od projekta	2011	2012	2013	2014	2015
Oddaja male dvorane	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00
Oddaja velike dvorane	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Oddaja lokala	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
SKUPAJ	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00

5 Analiza zaposlenih

Za nameravano investicijo smo predvideli dve delovni mesti. Predvsem bo število zaposlitev odvisno od modela upravljanja, ki se mora še izdelati in uskladiti med Mestno občino Maribor, Mladinskim kulturnim centrom (MKC) in trenutnimi uporabniki KC Pekarne. Na osnovi dveh prireditvenih dvoran, bo morala biti zaposlena vsaj ena oseba, ki bosta v času prireditev skrbela tako za osvetlitev kot tudi za ozvočenje.

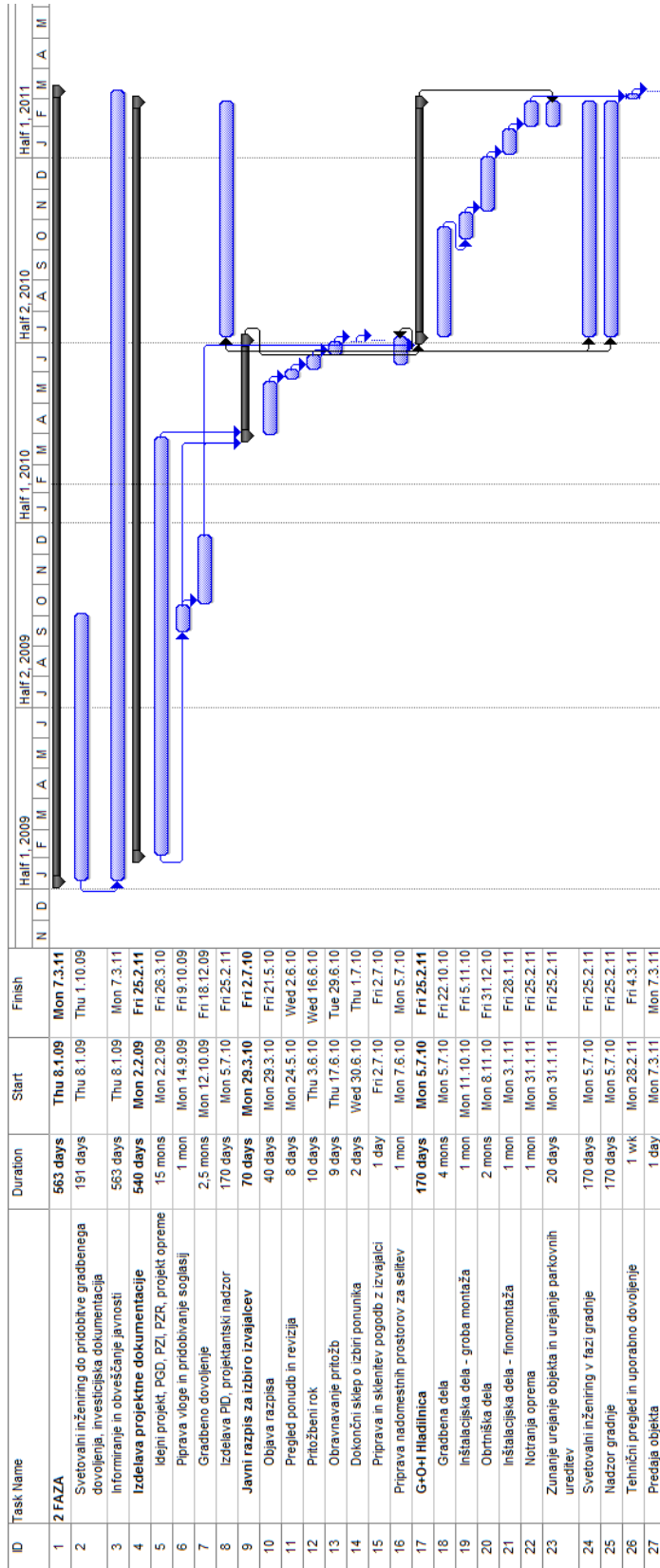
Kot je že omenjeno v analizi tržnih možnosti, predvidevamo gostinski lokal, za katerega bo po razpisu zahtevana tudi zaposlitev. Tako bo tudi za ta del dejavnosti potrebna vsaj ena zaposlitev.

Iz navedenega izhajata torej 2 novi zaposlitvi

- 1 delovno mesto na izvajanje gostinske dejavnosti
- 1 delovno mesto za osvetlitev in ozvočenje (upravitelj MKC Maribor)

Vzpostavitev infrastrukture bo vzpodbudila nova delovna mesta tudi v zasebnem sektorju (področje kulture) - vendar pa zaradi zakonskih omejitev glede izbire uporabnikov, ni mogoče teh zaposlitev zagotavljati v okviru prijaviteljevih zmožnosti.

6 Okvirni terminski načrt



7 Ekonomska in finančna analiza stroškov in koristi

7.1 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov in koristi

Analiza variant, pri kateri se odločamo med alternativama »z« in »brez investicije«, je pokazala, da je obstoječe stanje neprimerno, saj objekt ni bil vzdrževan, nima primernih inštalacij in je zaradi tega tudi energetsko potraten. Zato je nujna obnova objekta. V nadaljevanju prikazujemo oceno stroškov za primer investicije. Pri stroških projektiranja so upoštevani tudi stroški izdelave geodetskega načrta, študije izvedljivosti alternativnih virov oskrbe z energijo ter stroški izdelave poročila o gradbeno tehničnem stanju objekta.

7.1.1 Investicija v 2. fazo po stalnih cenah

FAZA 2 - stalne cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD +DIIP	4.190,14	740,00	0,00	4.930,14
Projektiranje in projekt. nadzor	34.929,17	19.605,00	6.008,88	60.543,05
GOI + oprema	0,00	656.106,39	185.404,54	841.510,93
Nadzor	0,00	6.130,65	1.858,47	7.989,12
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	6.130,65	1.858,47	7.989,12
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	64.039,40	64.039,40
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	3.250,00	3.201,97	6.451,97
Skupaj	39.119,31	691.962,69	262.371,73	993.453,73

7.1.2 Investicija v 2. fazo po tekočih cenah

FAZA 2 - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD +DIIP	4.190,14	740,00	0,00	4.930,14
Projektiranje in projekt. nadzor	34.929,17	19.605,00	6.099,02	60.633,19
GOI + oprema	0,00	656.106,39	188.185,61	844.292,00
Nadzor	0,00	6.130,65	1.886,35	8.017,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	6.130,65	1.886,35	8.017,00
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	65.000,00	65.000,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	3.250,00	3.250,00	6.500,00
Skupaj	39.119,31	691.962,69	266.307,33	997.389,33

7.1.3 Upravičeni stroški 2. faze po stalnih cenah

Upravičeni stroški F2 - stalne cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD	2.491,78	616,66	0,00	3.108,44
Projektiranje in projekt. nadzor	29.107,64	16.337,50	5.007,39	50.452,53
GOI + oprema	0,00	546.755,32	154.503,78	701.259,10
Nadzor	0,00	5.108,87	1.548,71	6.657,58
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	5.108,87	1.548,71	6.657,58
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	53.366,16	53.366,16
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.708,33	2.668,30	5.376,63
Skupaj	31.599,42	576.635,55	218.643,05	826.878,02

7.1.4 Upravičeni stroški 2. faze po tekočih cenah

Upravičeni stroški F2 - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD	2.491,78	616,66	0,00	3.108,44
Projektiranje in projekt. nadzor	29.107,64	16.337,50	5.082,51	50.527,65
GOI + oprema	0,00	546.755,32	156.821,34	703.576,66
Nadzor	0,00	5.108,87	1.571,95	6.680,82
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	5.108,87	1.571,95	6.680,82
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	54.166,66	54.166,66
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.708,33	2.708,33	5.416,66
Skupaj	31.599,42	576.635,55	221.922,74	830.157,71

7.1.5 Struktura stroškov glede na upravičenost

Delitev stroškov glede upravičenosti	2009	2010	2011	SKUPAJ
Neto vrednost upravičenih stroškov	31.599,42	576.635,55	221.922,74	830.157,71
DDV - neupravičen strošek	6.319,89	115.327,14	44.384,59	166.031,62
Izdelava DIIP -neupravičen strošek	1.200,00			1.200,00

7.1.6 Neupravičeni stroški 2. faze po stalnih cenah

Preostali stroški F2 - stalne cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD	1.698,36	123,34	0,00	1.821,70
Projektiranje in projekt. nadzor	5.821,53	3.267,50	1.001,49	10.090,52
GOI + oprema	0,00	109.351,07	30.900,76	140.251,83
Nadzor	0,00	1.021,78	309,76	1.331,54
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	1.021,78	309,76	1.331,54
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	10.673,24	10.673,24
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	541,67	533,67	1.075,34
Skupaj	7.519,89	115.327,14	43.728,68	166.575,71

7.1.7 Neupravičeni stroški 2. faze po tekočih cenah

Preostali stroški F2 - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD +DIIP	1.698,36	123,34	0,00	1.821,70
Projektiranje in projekt. nadzor	5.821,53	3.267,50	1.016,51	10.105,54
GOI + oprema	0,00	109.351,07	31.364,27	140.715,34
Nadzor	0,00	1.021,78	314,40	1.336,18
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	1.021,78	314,40	1.336,18
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	10.833,34	10.833,34
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	541,67	541,67	1.083,34
Skupaj	7.519,89	115.327,14	44.384,59	167.231,62

7.1.8 Viri financiranja za 2. fazo

VIRI financiranja za FAZO 2	2009	2010	2011	Skupaj	%
MOM	39.119,31	174.962,97	77.673,01	291.755,29	29,25%
ESRR	0,00	516.999,72	188.634,32	705.634,04	70,75%
SKUPAJ	39.119,31	691.962,69	266.307,33	997.389,33	100,00%

Pri virih financiranja smo upoštevali, da projekt ne ustvarja neto denarnih tokov, in je finančna vrzel izračunana po CBA analizi enaka 100%. Prav tako pa je sofinanciranje upravičenih stroškov, ki so v našem primeru vsi stroški, razen pri informiranju in obveščanju javnosti, kjer smo kot upravičene stroške predvidevali stroške informativnih tabel v višini 2.000 EUR. Prav tako ni upravičen strošek DDV. Čeprav v letu 2009 nastajajo upravičeni stroški, je nemogoče pričakovati, da bodo ta sredstva tudi v tem letu

realizirana. Ker pa je možno pridobiti sredstva tudi za stroške, ki so nastali v letu 2009, smo predvidevali povrnitev teh stroškov v letu 2010.

7.1 Finančna analiza

Za oceno odhodkov smo uporabili primerljive objekte na območju Mestne občine Maribor, ter jih priredili glede velikosti objekta in dejavnosti objekta.

Za Hladilnico predvidevamo sledeče odhodke:

- Splošni materialni stroški v višini 7.582 EUR.
- Posebni materialni stroški v višini 2.646 EUR.
- Stroški energije, vode, komunalnih storitev v višini 9.375 EUR.
- Tekoče vzdrževanje v višini 2.195 EUR.
- Druge operative stroške v višini 1828 EUR.
- Za plače zaposlenih in plačilo pogodbeno zaposlenih pa smo namenili 24.000 EUR.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Materialni stroški	23.626	23.626	23.626	23.626	23.626	23.626
Spl.mat.str.in stor	7.582	7.582	7.582	7.582	7.582	7.582
Poseb.mat.stroški	2.646	2.646	2.646	2.646	2.646	2.646
Energ.,voda,kom.stor.	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375	9.375
Tekoče vzdrževanje	2.195	2.195	2.195	2.195	2.195	2.195
Drugi operativni stroški	1.828	1.828	1.828	1.828	1.828	1.828
Drugi operativni odhodki	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
Stroški plač redno zaposlenih	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000
SKUPAJ	47.626	47.626	47.626	47.626	47.626	47.626

7.2 Ekonomska analiza

Pri izračunu ekonomske analize projekta smo upoštevali:

- Finančno analizo projekta
- Obravnavano obdobje 20 let
- Ekonomsko diskontno stopnjo v skladu z Delovnim Dokumentom 4 v višini 7%
- Stroške investicije brez DDV
- Učinek neposredno zaposlenih po zaključku obnove in s pričetkom delovanja objekta
- Zaradi ponudbe novih programov, predvidevamo nove nočitve (2 osebi na dan), prav tako pa obseg potrošnje povečan (2 osebi na dan po 50 EUR)
- Multiplikacijski učinek investicije v regiji, saj predvidevamo, da bo investicijo izvajal izvajalec iz regije
- Preostanek vrednosti v višini 500.000 mio EUR

Ekonomska analiza	2009	2010	2011	2012	2013	2028	2029
STROŠKI	-32.599	-576.636	-261.611	-39.689	-39.689	-39.689	-39.689
Investicijska vrednost	-32.599	-576.636	-221.923				
Direktni odhodki			-39.689	-39.689	-39.689	-39.689	-39.689
KORISTI	19.560	345.981	199.904	66.750	66.750	66.750	566.750
Multiplikacijski učinek investicije v regiji	19.560	345.981	133.154				
Učinki neposredno zaposlenih			12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Dvig nočitev zaradi programov			18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
Dvig potrošnje v regiji			36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
Preostanek vrednosti							500.000
NETO ekonomski denarni tok	-13.040	-230.654	-61.708	27.061	27.061	27.061	527.061
ENPV	78.942,88 €						
EIRR	9,41%						

7.3 Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

Izračunali smo neto sedanjo vrednost za investicijo, ki bo ustvarjala tako prihodke (glej točko 3 III. poglavja) kot odhodke (glej točko 4 III. poglavja).

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2009	39.119,31				-39.119
1	2010	691.962,69				-691.963
2	2011	262.371,73	47.626,27	13.500		-296.498
3	2012		47.626,27	13.500		-34.126
4	2013		47.626	13.500		-34.126
5	2014		47.626	13.500		-34.126
6	2015		47.626	13.500		-34.126
7	2016		47.626	13.500		-34.126
8	2017		47.626	13.500		-34.126
9	2018		47.626	13.500		-34.126
10	2019		47.626	13.500		-34.126
11	2020		47.626	13.500		-34.126
12	2021		47.626	13.500		-34.126
13	2022		47.626	13.500		-34.126
14	2023		47.626	13.500		-34.126
15	2024		47.626	13.500		-34.126
16	2025		47.626	13.500		-34.126
17	2026		47.626	13.500		-34.126
18	2027		47.626	13.500		-34.126
19	2028		47.626	13.500		-34.126
20	2029		47.626	13.500	500.000	465.874
	Skupaj	993.454	904.899	256.500	500.000	-1.141.853

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	646.694	0	0	0	-646.694
2011	229.166	41.599	11.791	0	-258.973
2012	0	38.877	11.020	0	-27.857
2013	0	36.334	10.299	0	-26.035
2014	0	33.957	9.625	0	-24.332
2015	0	31.735	8.996	0	-22.740
2016	0	29.659	8.407	0	-21.252
2017	0	27.719	7.857	0	-19.862
2018	0	25.906	7.343	0	-18.562
2019	0	24.211	6.863	0	-17.348
2020	0	22.627	6.414	0	-16.213
2021	0	21.147	5.994	0	-15.152
2022	0	19.763	5.602	0	-14.161
2023	0	18.470	5.236	0	-13.235
2024	0	17.262	4.893	0	-12.369
2025	0	16.133	4.573	0	-11.560
2026	0	15.077	4.274	0	-10.804
2027	0	14.091	3.994	0	-10.097
2028	0	13.169	3.733	0	-9.436
2029	0	12.308	3.489	129.210	120.391
Skupaj	914.979,04	460.043	130.402	129.210	-1.115.410,02

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		993.453,73
Od tega upravičeni stroški (EC)		830.157,71333
Diskontirani inv. stroški (DIC)	914.979,04	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-200.430,98	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.115.410		914.979,04
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	121,91	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.012.008		830.157,71
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	860.207		705.634,06

7.4 Analiza tveganja in analiza občutljivosti

Z analizo tveganja in analizo občutljivosti želimo v prvem koraku ugotoviti kritične spremenljivke. Kritične spremenljivke so tiste spremenljivke, katerih 1% sprememba bi imela za posledico 10% spremembo neto sedanje vrednosti. Kot možne kritične spremenljivke smo obravnavali tri spremenljivke in sicer:

- Dvig investicijskih stroškov.
- Dvig operativnih stroškov.
- Znižanje prihodkov.

Prikaz spremembe posameznih spremenljivk je prikazan v sledečih podtočkah:

7.4.1 Dvig investicijskih stroškov

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.511	0	0	0	-39.511
2010	653.161	0	0	0	-653.161
2011	231.457	41.599	11.791	0	-261.264
2012	0	38.877	11.020	0	-27.857
2013	0	36.334	10.299	0	-26.035
2014	0	33.957	9.625	0	-24.332
2015	0	31.735	8.996	0	-22.740
2016	0	29.659	8.407	0	-21.252
2017	0	27.719	7.857	0	-19.862
2018	0	25.906	7.343	0	-18.562
2019	0	24.211	6.863	0	-17.348
2020	0	22.627	6.414	0	-16.213
2021	0	21.147	5.994	0	-15.152
2022	0	19.763	5.602	0	-14.161
2023	0	18.470	5.236	0	-13.235
2024	0	17.262	4.893	0	-12.369
2025	0	16.133	4.573	0	-11.560
2026	0	15.077	4.274	0	-10.804
2027	0	14.091	3.994	0	-10.097
2028	0	13.169	3.733	0	-9.436
2029	0	12.308	3.489	129.210	120.391
Skupaj	924.129	460.043	130.402	129.210	-1.124.560

Dvig investicijskih stroškov	1%
Nova NSV	-1.124.560
Izhodiščna NSV	-1.115.410
razlika NSV	-0,82%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.4.2 Dvig operativnih stroškov

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	646.694	0	0	0	-646.694
2011	229.166	42.015	11.791	0	-259.389
2012	0	39.266	11.020	0	-28.246
2013	0	36.697	10.299	0	-26.398
2014	0	34.296	9.625	0	-24.671
2015	0	32.053	8.996	0	-23.057
2016	0	29.956	8.407	0	-21.549
2017	0	27.996	7.857	0	-20.139
2018	0	26.165	7.343	0	-18.821
2019	0	24.453	6.863	0	-17.590
2020	0	22.853	6.414	0	-16.439
2021	0	21.358	5.994	0	-15.364
2022	0	19.961	5.602	0	-14.359
2023	0	18.655	5.236	0	-13.419
2024	0	17.435	4.893	0	-12.542
2025	0	16.294	4.573	0	-11.721
2026	0	15.228	4.274	0	-10.954
2027	0	14.232	3.994	0	-10.238
2028	0	13.301	3.733	0	-9.568
2029	0	12.431	3.489	129.210	120.268
Skupaj	914.979	464.643	130.402	129.210	-1.120.010

Dvig operativnih stroškov	1%
Nova NSV	-1.120.010
Izhodiščna NSV	-1.115.410
razlika NSV	-0,41%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.4.3 Znižanje prihodkov

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	39.119	0	0	0	-39.119
2010	646.694	0	0	0	-646.694
2011	229.166	41.599	11.674	0	-259.091
2012	0	38.877	10.910	0	-27.967
2013	0	36.334	10.196	0	-26.138
2014	0	33.957	9.529	0	-24.428
2015	0	31.735	8.906	0	-22.830
2016	0	29.659	8.323	0	-21.336
2017	0	27.719	7.779	0	-19.940
2018	0	25.906	7.270	0	-18.636
2019	0	24.211	6.794	0	-17.417
2020	0	22.627	6.350	0	-16.277
2021	0	21.147	5.934	0	-15.212
2022	0	19.763	5.546	0	-14.217
2023	0	18.470	5.183	0	-13.287
2024	0	17.262	4.844	0	-12.418
2025	0	16.133	4.527	0	-11.605
2026	0	15.077	4.231	0	-10.846
2027	0	14.091	3.954	0	-10.137
2028	0	13.169	3.696	0	-9.474
2029	0	12.308	3.489	129.210	120.391
Skupaj	914.979	460.043	129.133	129.210	-1.116.679

Znižanje prihodkov	1%
Nova NSV	-1.116.679
Izhodiščna NSV	-1.115.410
razlika NSV	-0,11%

Ugotavljamo, da je sprememba NSV nižja od 10% ter posledično ugotavljamo, da to ni kritična spremenljivka.

7.4.4 Analiza občutljivosti

Analiza občutljivosti ni potrebna, ker v analizi tveganja ni bila determinirana nobena kritična spremenljivka.

IV. poglavje: 3 faza: Lubadar

3. FAZA

LUBADAR (Neto: 1983,25 m²)

- Infrastrukturno urejeni ateljeji postanejo domovanja lokalnih in tujih rezidenčnih umetniških programov oziroma skozi pregledne izbore in razpise ateljeji dobivajo in spreminjajo uporabnike. Potencialne uporabnike predstavljajo tudi študentje nastajajoče umetniške akademije, likovnih programov Pedagoške fakultete in gostujočih umetnikov posameznih festivalov. Poseben poudarek bo namenjen tudi uporabnim umetnostih.
- Pritličje je namenjeno delovanju čitalnice, manjšega literarnega odra ter kompatibilnim programom s področja knjige, ki ga izvaja nevladni sektor.

Tretja faza obnove KC Pekarna zajema investicijo v objekt »Lubadar«, ki ima skladno s Sklepom o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor z dne 10.7.2009 status javne kulturne infrastrukture. Projekt se včasih imenuje »KC Pekarna – Lubadar« (daljše), včasih »Lubadar« (krajše), v obeh primerih pa gre za isti projekt.

1 Opis obstoječega stanja

Objekt Lubadar že po tradiciji predstavlja dom kulturnikom, katerim v mestu primanjkuje prostora za ustvarjanje, manifestiranje in soočenje. Uveljavljen je kot prostor kreativnosti, inovativnosti na različnih področjih kulturnega delovanja in delovanja spremljevalnih programov.

Objekt Lubadar obsega 4 etaže. V pritličju in 1. nadstropju ima prostore Društvo ljubiteljev knjige – Ciproš, katerega dejavnost je usmerjena v zaščito knjig pred uničenjem (v svoji zbirki imajo več tisoč knjig) in izvajanju literarnih večerov. V pritličju se nahaja tudi Teater za voglom, ki deluje kot socialni prostor in depo za likovno umetnost. V 1. nadstropju so štirje likovni ateljeji in dva vadbeni prostora za glasbenike. V 2. nadstropju je atelje za likovno umetnost, ki deluje tudi kot rezidenčni atelje, in dva vadbeni prostora za glasbenike. V 3. nadstropju ima prostore Akademsko planinsko društvo Kozjak s statusom društva posebnega družbenega pomena, ki izvaja šolo športnega plezanja za otroke in mladino, alpinistično šolo, vadbo na plezalni steni, planinsko izobraževanje, ter sodelovanje z Gorsko reševalno službo Maribor.

1.1 Opis objekta

Obstoječi objekt se nahaja na Taboru, v Mestni občini Maribor. Zgrajen v letih 1902-1902 je objekt Lubadar najmlajša zgradba v kompleksu. Prvotno je poimenovan Skladišče za moko, današnje ime Lubadar pa je dobil zaradi konstrukcije; zunanji opečni

zidovi namreč v sebi skrivajo raj za lesne zažiralce. Zasnovan je kot masivna konstrukcija z opečnimi obodnimi in sredinsko prečno steno ter rastersko leseno konstrukcijo iz stebrov in tramov. Vertikalna obtežba sten se prenaša na obodne pasovne temelje, obtežba stebrov pa na točkovne temelje.

Objekt je lociran na južnem robu kompleksa bivše vojaške pekarnice s skladišči. Ena stranica objekta je obrnjena proti javnim površinam, ostale so orientirane proti notranjosti kompleksa. Objekt ima pritličje ter 3 nadstropne etaže. Objekt je zaradi starosti in ne-vlaganja v zelo slabem in pogojno uporabnem stanju ter ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objekta majhna. Sanitarnih prostorov ni, inštalacije in tehnična oprema ne ustreza standardom uporabe.

1.2 Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov

Programi, ki že danes obstajajo v objektu Lubadar pričajo o tem, da ti programi potrebujejo prostor za svoje delovanje. Spričo zelo slabega stanja objekta je nujno potrebno izvesti prenovo objekta, s čimer bo omogočeno nadaljevanje in širitev produkcijske tradicije v objektu in celotnem kompleksu, zagotovljena bo ustrezna infrastrukturna podpora programom neodvisne kulture na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni.

Z investicijo se želi izkoristiti razvojni in kulturni potencial, ki ga ima objekt Lubadar. Prenova objekta in njena funkcionalna revitalizacija je z vidika zagotavljanja pogojev za kulturno – umetniško ustvarjalnost in dostopnost do kulturnih dobrin nujna, saj je trenutno stanje objekta takšno, da so ti pogoji bistveno zmanjšani.

Z obnovo objektov se bodo izboljšali pogoji za razvoj in širitev kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoja kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti; s povečanjem uporabne kvadrature prostorov in izboljšanjem njihove funkcionalnosti se bodo povečali in izboljšali prostorski pogoji za kulturne in umetniške dejavnosti; zagotovilo se bo optimalno delovanje javne kulturne infrastrukture ter njena dostopnost širšemu krogu uporabnikov; omogočila se bo večja in kakovostnejša vključitev javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično rabo, večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju, krepitev zaposlovanja neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih, ter okrepila dostopnost kulture javnosti v Sloveniji in širše, v podporo večji prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalnih skupnosti v Sloveniji in širše; zaščitila se bo namenska raba prostorov za kulturo v javni lasti.

Povečalo se bo število kulturnih in spremljevalnih programov, kar bo imelo pozitiven vpliv na atraktivnost prostora in prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti v Sloveniji in širše, ter posledično k večji slovenski prepoznavnosti tako v

evropskem kot svetovnem merilu. izvedba programov bo pozitivno vplivala tudi zasedenost mladinskega hotela v KC Pekarna (Upravna zgradba), po drugi strani pa se bo uporabnikom mladinskega hotela ponudil kvaliteten program, ker bo omogočilo sinergijske učinke med kulturnimi dejavnostmi, turizmom in drugimi dejavnostmi.

Tudi v luči prihajajoče Evropske prestolnice kulture Maribor 2012 je obnova Lubadarja kot 3. faza obnove KC Pekarna posebnega pomena, saj bodo s tem omogočeni infrastrukturni pogoji za izvajanje kulturnih programov. Obnova Lubadarja tako kot celotna obnova KC Pekarna sodi v okvir širšega obsega investicij v javno kulturno infrastrukturo EPK – Maribor 2012.

Z obnovo objekta Lubadar se bo povečala atraktivnost kulturnega centra samega kot tudi okolja, s čimer se bodo izkoristile razvojne možnosti, ki jih ta javna kulturna infrastruktura ponuja za nadgradnjo in bolj kakovostno vključitev v turistično ter gospodarsko rabo. Z ustvarjanjem novih delovnih mest se bo večal tudi zaposlitveni potencial.

Ocenjujemo, da bodo po prenovi v Lubadarju nastali vsaj naslednji novi programi, in sicer: literarni oder, program čitalnice, program uporabne umetnosti, sitotiska, knjigoveznice in foto laboratorij; povečalo se bo število ateljejev. Razvili oz. nadgradili se bodo programi, ki s svojo inovativnostjo in kreativnostjo sledijo svetovnim trendom (programi s področja novih medijev in tehnologije, sodobne vizualne umetnosti, eksperiment, ipd.), s čimer se bo povečala atraktivnost in prepoznavnost mariborske kulturne produkcije, s tem pa tudi mesta Maribor in Slovenije. Posledično se bo s povečanjem programa zvišalo število obiskovalcev in udeležencev programov (predvsem mednarodna udeležba).

2 Opis projekta

2.1 Opis arhitekturne zasnove in predvidenih posegov

Tudi po obnovi bo objekt obsegal 4 etaže (P+1+2+3). Vendar pa se bolje izkoristil potencial, ki ga ta objekt predstavlja. S samo prenovno objekta in umestitvijo samih dejavnosti prostor postane bolj kompakten in dinamičen, predvsem v kompoziciji in v sodelovanju z ostalimi spremljajočimi in na novo definiranimi objekti v območju KC Pekarna.

Objekt LUBADAR bo namenjen predvsem ustvarjalcem vizualnih umetnosti, ki pri svojem ustvarjanju potrebujejo dnevno svetlobo. Ta potreba je narekovala vrsto, obseg in način rekonstrukcije tega objekta. Z vrha zasteklene strešine, skozi etaže z delavnicami in ateljeji svetloba pada do pritličja in se razprostira kot nekakšen simbolni efekt vidnega in vidnega.

V ta namen se predvideva delno odprtje stropnih površin. Logika obstoječega konstrukcijskega sistema ostaja nespremenjena, z dodatnim stopnišnim jedrom pa še nekoliko ojačana. Z rekonstrukcijo se obstoječa statična zasnova ne spreminja. Dodatno, novo komunikacijsko jedro (dvigalo stopnišče) je iz jeklenih profilov na novih AB

temeljnih. Stropne lesene etaže bodo sanirane in po potrebi ojačane z jeklenimi nosilci, ki bodo sovpreženi z obstoječim konstrukcijskim sistemom.

Povprečne horizontalne obtežbe predvidenih programov v nadstropjih so veliko manjše od dejanske nosilnosti obstoječega konstrukcijskega sistema.

Zunanja dostopna rampa in stopnice v pritličju niso vpete v obstoječe opečne stene, temveč je predvideno samostojno plitvo temeljenje.

Po zaključku investicije so predvidene sledeče kvadrature prostorov (povzeto po IDP)

Kvadratura Lubadar	m2
Pritličje	525,50
1. nadstropje	482,80
2. nadstropje	501,79
3. nadstropje	473,16
Skupaj neto površine	1983,25
Skupaj bruto površine	2346,32

Posebni pomen bo prevzel tudi odprt prostor med Gustafom in Lubadarjem, ki bo prevzel funkcijo odprtega urbanega teatra, kjer se bodo odvijale predstavitve, razstave, govori in igre. Obiskovalci bodo uporabljali prostor tribun v času dogodkov, kakor tudi med obiskom Lubadarja.

2.2 Funkcionalna zasnova

Z obnovo objekta se bo bolje izkoristil potencial, ki ga ta objekt predstavlja. Tako bodo v 2. in 3. nadstropju nastali infrastrukturno urejeni ateljeji, ki postanejo domovanja lokalnih in tujih rezidenčnih umetniških programov oziroma skozi pregledne izbore in razpise ateljeji dobivajo in spreminjajo uporabnike. Potencialne uporabnike predstavljajo tudi študentje nastajajoče umetniške akademije, likovnih programov Pedagoške fakultete in gostujočih umetnikov posameznih festivalov. Poseben poudarek bo namenjen tudi uporabnim umetnostim. Skupaj je tako predvidenih 16 likovnih ateljejev (osem v drugem in osem v tretjem nadstropju); v 1. nadstropju je predviden atelje za uporabno umetnost, atelje za sitotisk, knjigoveznica in fotolaboratorij. V 1. nadstropju bo tudi produkcijski prostor z možnostjo pregraditve s premičnimi paneli, ki bo lahko služil več različnim produkcijskim načinom hkrati (kiparske, vizualne umetnosti ipd.). Pritličje je namenjeno delovanju čitalnice, manjšega literarnega odra in kompatibilnim kulturnim programom s področja knjige, ki jih izvaja nevladni sektor.

3 Analiza tržnih možnosti in prihodkov

Prostori se bodo oddajali v uporabo izvajalcem kulturnih dejavnosti brezplačno. Prostori se praviloma ne bodo oddajali za druge namene (razen za kulturne in kompatibilne dejavnosti), razen v primeru, da prostor trajno ali začasno ni potreben za opravljanje kulturne dejavnosti. Za objekt se ne predvideva komercialno oddajanje katerih koli prostorov. Projekt ne bo ustvarjal neto denarnih tokov.

4 Analiza zaposlenih

Za nameravano investicijo je predvideno eno delovno mesto. Predvsem bo število zaposlitev odvisno od modela upravljanja, ki se mora še izdelati in uskladiti med Mestno občino Maribor, Mladinskim kulturnim centrom (MKC) in trenutnimi uporabniki KC Pekarne.

Iz navedenega izhaja torej 1 nova zaposlitev.

Vzpostavitev infrastrukture bo vzpodbudila nova delovna mesta tudi v zasebnem sektorju (področje kulture) - vendar pa zaradi zakonskih omejitev glede izbire uporabnikov, ni mogoče teh zaposlitev zagotavljati v okviru prijaviteljevih zmožnosti.

6 Ekonomska in finančna analiza stroškov in koristi

6.1 Analiza variant z oceno investicijskih stroškov

6.1.1 Investicija v 3.fazo po stalnih cenah

Lubadar - 3 Faza - stalne cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
Projektna dokumentacija	66.789,64	10.060,36	0,00	76.850,00
Gradbena dela	0,00	334.350,00	0,00	334.350,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	147.114,00	0,00	147.114,00
Obrtniška dela	0,00	80.244,00	577.738,44	657.982,44
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	187.236,00	187.236,00
Notranja oprema	0,00	0,00	142.656,00	142.656,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	5.058,82	4.941,18	10.000,00
Nadzor gradnje	0,00	2.529,41	2.470,59	5.000,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.529,41	2.470,59	5.000,00
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Skupaj	72.289,64	581.886,00	942.512,80	1.596.688,44

6.1.2 Investicija v 3. Fazo po tekočih cenah

Lubadar - 3 Faza - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
Projektna dokumentacija	66.789,64	10.060,36	0,00	76.850,00
Gradbena dela	0,00	334.350,00	0,00	334.350,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	147.114,00	0,00	147.114,00
Obrtniška dela	0,00	80.244,00	585.249,04	665.493,04
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	189.670,07	189.670,07
Notranja oprema	0,00	0,00	144.510,53	144.510,53
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	5.058,82	5.005,42	10.064,24
Nadzor gradnje	0,00	2.529,41	2.502,71	5.032,12
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.529,41	2.502,71	5.032,12
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	25.325,00	25.325,00
Skupaj	72.289,64	581.886,00	954.765,48	1.608.941,12

6.1.3 Znesek upravičenih stroškov po stalnih cenah

Lubadar - upravičeni stroški - stalne	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	4.583,33	0,00	0,00	4.583,33
Projektna dokumentacija	55.658,03	8.383,63	0,00	64.041,66
Gradbena dela	0,00	278.625,00	0,00	278.625,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	122.595,00	0,00	122.595,00
Obrtniška dela	0,00	66.870,00	481.448,70	548.318,70
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	156.030,00	156.030,00
Notranja oprema	0,00	0,00	118.880,00	118.880,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	4.215,68	4.117,65	8.333,33
Nadzor gradnje	0,00	2.107,84	2.058,82	4.166,66
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.107,84	2.058,82	4.166,66
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	20.833,33	20.833,33
Skupaj	60.241,36	484.904,99	785.427,32	1.330.573,67

6.1.4 Znesek upravičenih stroškov po tekočih cenah

Lubadar - upravičeni stroški - tekoče	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	4.583,33	0,00	0,00	4.583,33
Projektna dokumentacija	55.658,03	8.383,63	0,00	64.041,66
Gradbena dela	0,00	278.625,00	0,00	278.625,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	122.595,00	0,00	122.595,00
Obrtniška dela	0,00	66.870,00	487.707,53	554.577,53
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	158.058,39	158.058,39
Notranja oprema	0,00	0,00	120.425,44	120.425,44
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	4.215,68	4.171,18	8.386,86
Nadzor gradnje	0,00	2.107,84	2.085,59	4.193,43
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	2.107,84	2.085,59	4.193,43
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	21.104,16	21.104,16
Skupaj	60.241,36	484.904,99	795.637,88	1.340.784,23

6.1.5 Znesek preostalih stroškov po stalnih cenah

Preostali stroški - stalne cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	916,67	0,00	0,00	916,67
Projektna dokumentacija	11.131,61	1.676,73	0,00	12.808,34
Gradbena dela	0,00	55.725,00	0,00	55.725,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	24.519,00	0,00	24.519,00
Obrtniška dela	0,00	13.374,00	96.289,74	109.663,74
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	31.206,00	31.206,00
Notranja oprema	0,00	0,00	23.776,00	23.776,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	843,14	823,53	1.666,67
Nadzor gradnje	0,00	421,57	411,77	833,34
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	421,57	411,77	833,34
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	4.166,67	4.166,67
Skupaj	12.048,28	96.981,01	157.085,48	266.114,77

6.1.6 Znesek preostalih stroškov po tekočih cenah

Preostali stroški - tekoče cene	2009	2010	2011	Skupaj
Svetovalni inž., investicijska dokumentacija	916,67	0,00	0,00	916,67
Projektna dokumentacija	11.131,61	1.676,73	0,00	12.808,34
Gradbena dela	0,00	55.725,00	0,00	55.725,00
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	24.519,00	0,00	24.519,00
Obrtniška dela	0,00	13.374,00	97.541,51	110.915,51
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	0,00	31.611,68	31.611,68
Notranja oprema	0,00	0,00	24.085,09	24.085,09
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	843,14	834,24	1.677,38
Nadzor gradnje	0,00	421,57	417,12	838,69
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	421,57	417,12	838,69
Zunanje urejanje objekta in urejanje parkovnih ureditev	0,00	0,00	4.220,84	4.220,84
Skupaj	12.048,28	96.981,01	159.127,60	268.156,89

6.1.7 Viri financiranja za 3. fazo

Stroški investicije - tekoče	2009	2010	2011	Skupaj
Stroški investicije - tekoče	72.289,64	581.886,00	954.765,48	1.608.941,12
od tega MOM	72.289,64	118.511,61	278.473,28	469.274,53
od tega ESRR	0,00	463.374,39	676.292,20	1.139.666,59

Pri virih financiranja smo upoštevali, da projekt ne ustvarja neto denarnih tokov, in je finančna vrzel izračunana po CBA analizi enaka 100%. Prav tako pa je sofinanciranje upravičenih stroškov, ki so v našem primeru vsi stroški, razen pri informiranju in

obveščanju javnosti, kjer smo kot upravičene stroške predvidevali stroške informativnih tabel v višini 2.000 EUR. Prav tako ni upravičen strošek DDV. Čeprav v letu 2009 nastajajo upravičeni stroški, je nemogoče pričakovati, da bodo ta sredstva tudi v tem letu realizirana. Ker pa je možno pridobiti sredstva tudi za stroške, ki so nastali v letu 2009, smo predvidevali povrnitev teh stroškov v letu 2010.

6.2 Finančna analiza

Vrsta stroška	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stroški dela	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400	14.400
Stroški ogrevanja	19.833	19.833	19.833	19.833	19.833	19.833	19.833
Stroški električne energije	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676	14.676
Obratovalni stroški	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200
Drugi operativni stroški	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Skupaj	61.109	61.109	61.109	61.109	61.109	61.109	61.109

Stroški dela so ovrednoteni na osnovi predvidenih novih bruto delovnih mest, ki so opisane v analizi zaposlenih v točki 4.

Stroške ogrevanja smo vrednotili po povprečni vrednosti 10 EUR/m² na neto uporabne površine, kar izhaja iz primerjave iz primerljivih objektov. Natančna ocena stroškov bo razvidna iz zaključene projektne dokumentacije in energetske izkaznice objekta.

Porabo električne energije smo ocenjevali po povprečni vrednosti 7,2 EUR/m² na osnovi primerljivih projektov iz preteklosti. Natančnejša ocena bo razvidna od predvidene uporabe in vgrajene električne opreme.

V obratovalnih stroških so zajeti stroški porabe vode, odvoz smeti, stroški upravljanja stroški tekočega investicijskega vzdrževanja, ki smo jih ocenili na 600 EUR/mesečno.

6.3 Ekonomska analiza

Pri izračunu ekonomske analize projekta smo upoštevali:

- Finančno analizo projekta
- Obravnavano obdobje 20 let
- Ekonomsko diskontno stopnjo v skladu z Delovnim Dokumentom 4 v višini 7%
- Stroške investicije brez DDV
- Učinek neposredno zaposlenih po zaključku obnove in s pričetkom delovanja objekta
- Zaradi ponudbe novih programov, predvidevamo nove nočitve (2 osebi na dan), prav tako pa obseg potrošnje povečan (2 osebi na dan po 50 EUR)
- Multiplikacijski učinek investicije v regiji, saj predvidevamo, da bo investicijo izvajal izvajalec iz regije
- Preostanek vrednosti v višini 1.000.000 mio EUR

Ekonomska analiza	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2027	2028
STROŠKI	60.241	484.905	838.074	42.436	42.436	42.436	42.436	42.436
Investicijska vrednost	60.241	484.905	795.638					
Direktni odhodki			42.436	42.436	42.436	42.436	42.436	42.436
KORISTI	48.193	387.924	702.780	66.270	66.270	66.270	66.270	1.066.270
Multiplikacijski učinek investicije v regiji	48.193	387.924	636.510					
Učinki neposredno zaposlenih			11.520	11.520	11.520	11.520	11.520	11.520
Dvig nočitev zaradi programov			18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
Dvig potrošnje v regiji			36.500	36.500	36.500	36.500	36.500	36.500
Preostanek vrednosti								1.000.000
NETO ekonomski denarni tok	-12.048	-96.981	-135.294	23.834	23.834	23.834	23.834	1.023.834

ENSV 241.957,57 €
EIRR 13,93%

6.4 Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2009	72.290				-72.290
2	2010	581.886				-581.886
3	2011	942.513	61.109	0		-1.003.621
4	2012		61.109	0		-61.109
5	2013		61.109	0		-61.109
6	2014		61.109	0		-61.109
7	2015		61.109	0		-61.109
8	2016		61.109	0		-61.109
9	2017		61.109	0		-61.109
10	2018		61.109	0		-61.109
11	2019		61.109	0		-61.109
12	2020		61.109	0		-61.109
13	2021		61.109	0		-61.109
14	2022		61.109	0		-61.109
15	2023		61.109	0		-61.109
16	2024		61.109	0		-61.109
17	2025		61.109	0		-61.109
18	2026		61.109	0		-61.109
19	2027		61.109	0		-61.109
20	2028		61.109	0	1.000.000	938.891
	Skupaj	1.596.688	1.099.954	0	1.000.000	-1.696.642

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	67.560	0	0	0	-67.560
2010	508.242	0	0	0	-508.242
2011	769.371	49.883	0	0	-819.254
2012	0	46.619	0	0	-46.619
2013	0	43.570	0	0	-43.570
2014	0	40.719	0	0	-40.719
2015	0	38.055	0	0	-38.055
2016	0	35.566	0	0	-35.566
2017	0	33.239	0	0	-33.239
2018	0	31.064	0	0	-31.064
2019	0	29.032	0	0	-29.032
2020	0	27.133	0	0	-27.133
2021	0	25.358	0	0	-25.358
2022	0	23.699	0	0	-23.699
2023	0	22.149	0	0	-22.149
2024	0	20.700	0	0	-20.700
2025	0	19.345	0	0	-19.345
2026	0	18.080	0	0	-18.080
2027	0	16.897	0	0	-16.897
2028	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.345.173	536.899	0	258.419	-1.623.654

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.596.688
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.340.784
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.345.173	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-278.480	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.623.654		1.345.173
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	120,70	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.618.356		1.340.784
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	1.375.603		1.139.667

6.5 Analiza občutljivosti

Za izračun kritičnih spremenljivk, ki v skladu z Delovnim dokumentom 4, ki predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).

6.5.1 Izhodiščna NSV

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	67.560	0	0	0	-67.560
2010	508.242	0	0	0	-508.242
2011	769.371	49.883	0	0	-819.254
2012	0	46.619	0	0	-46.619
2013	0	43.570	0	0	-43.570
2014	0	40.719	0	0	-40.719
2015	0	38.055	0	0	-38.055
2016	0	35.566	0	0	-35.566
2017	0	33.239	0	0	-33.239
2018	0	31.064	0	0	-31.064
2019	0	29.032	0	0	-29.032
2020	0	27.133	0	0	-27.133
2021	0	25.358	0	0	-25.358
2022	0	23.699	0	0	-23.699
2023	0	22.149	0	0	-22.149
2024	0	20.700	0	0	-20.700
2025	0	19.345	0	0	-19.345
2026	0	18.080	0	0	-18.080
2027	0	16.897	0	0	-16.897
2028	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.345.173	536.899	0	258.419	-1.623.654

6.5.2 Dvig investicijskih stroškov

Najprej smo obravnavali kakšen vpliv ima dvig investicijskih stroškov na neto sedanjo vrednost projekta. Investicijske stroške smo povečali za 1% in opazovali relativno spremembo NSV.

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	68.236	0	0	0	-68.236
2010	513.324	0	0	0	-513.324
2011	777.065	49.883	0	0	-826.948
2012	0	46.619	0	0	-46.619
2013	0	43.570	0	0	-43.570
2014	0	40.719	0	0	-40.719
2015	0	38.055	0	0	-38.055
2016	0	35.566	0	0	-35.566
2017	0	33.239	0	0	-33.239
2018	0	31.064	0	0	-31.064
2019	0	29.032	0	0	-29.032
2020	0	27.133	0	0	-27.133
2021	0	25.358	0	0	-25.358
2022	0	23.699	0	0	-23.699
2023	0	22.149	0	0	-22.149
2024	0	20.700	0	0	-20.700
2025	0	19.345	0	0	-19.345
2026	0	18.080	0	0	-18.080
2027	0	16.897	0	0	-16.897
2028	0	15.792	0	258.419	242.627
Skupaj	1.358.625	536.899	0	258.419	-1.637.106

Izhodiščna NSV	-1.623.654
Nova	-1.637.106
Indeks	0,991783
Sprememba	-0,83%

Ugotavljamo, da 1% sprememba dviga investicijskih stroškov predstavlja manj kot 5% spremembo neto sedanje vrednosti in da obravnavana spremenljivka ni kritična spremenljivka, da bi jo bilo potrebno analizirati v analizi tveganj.

6.5.3 Dvig stroškov projekta

V naslednjem koraku smo spremljali spremembo operativnih stroškov projekta. Operativne stroške projekta smo povečali za 1% ter spremljali relativno spremembo neto sedanje vrednosti.

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	67.560	0	0	0	-67.560
2010	508.242	0	0	0	-508.242
2011	769.371	50.382	0	0	-819.753
2012	0	47.086	0	0	-47.086
2013	0	44.005	0	0	-44.005
2014	0	41.126	0	0	-41.126
2015	0	38.436	0	0	-38.436
2016	0	35.921	0	0	-35.921
2017	0	33.571	0	0	-33.571
2018	0	31.375	0	0	-31.375
2019	0	29.323	0	0	-29.323
2020	0	27.404	0	0	-27.404
2021	0	25.611	0	0	-25.611
2022	0	23.936	0	0	-23.936
2023	0	22.370	0	0	-22.370
2024	0	20.907	0	0	-20.907
2025	0	19.539	0	0	-19.539
2026	0	18.261	0	0	-18.261
2027	0	17.066	0	0	-17.066
2028	0	15.950	0	258.419	242.469
Skupaj	1.345.173	542.268	0	258.419	-1.629.023

Izhodiščna NSV	-1.623.654
Nova	-1.629.023
Indeks	0,996704
Sprememba	-0,33%

Iz navedenega sledi, da 1% sprememba operativnih stroškov pomeni manj kot 5% spremembo NSV. Ugotavljamo, da operativni stroški niso kritična spremenljivka, katero bi bilo potrebno posebej obravnavati v analizi tveganj.

6.6 Analiza tveganj

Analiza tveganj se izdelava za vse tiste kritične spremenljivke, katerih 1% sprememba ima več kot 5% relativno spremembo neto sedanje vrednosti. Ker obravnavane spremenljivke niso kritične spremenljivke, analiza tveganj ni potrebna.

V. poglavje: 4. faza: Gustaf, MC, okolje

4. FAZA	GUSTAF (2044,56 m²) Nadaljuje tradicijo prizorišča s pluralno glasbeno in zvočno usmeritvijo in postane sodoben center za umetniško in kulturno produkcijo uprizoritvenih umetnosti, seveda s še večjim poudarkom na lastni produkciji. To pomeni več prostorov namenjenih vadbi glasbenikov in studijev za beleženje in obdelavo zvočnih in audio vizualnih vsebin. Prostor dobi tudi medijska produkcija, nova digitalna radijska frekvenca oziroma spletni radio, spletni mediji.
4. FAZA	MC PEKARNA (789,88 m²) - Prenovljen »MC« postane večfunkcijski objekt, ki ob kulturnem programu zagotavlja tudi rekreativno-vadbene dejavnosti, kot klubski prostor pa je v vsebinskem in družabnem smislu nadaljevanje »MKC-ja oziroma kluba na Orožnovi«, ki ga glasbena in mladinska scena krvavo potrebuje.
2. FAZA	OPEN AIR PRIZORIŠČE, PARKIRIŠČE, PARK, OKOLJE (5146 m²) - Odprto zunanje prizorišče je dopolnitev dvorane Gustaf. Park omogoča dopolnitev ponudbe družabnih in kulturnih dejavnosti novega kulturnega centra. Preostali odprti prostor je oblikovna in funkcionalna zaokrožitev kompleksa in omogoča športno-rekreativno druženje (košarka, rolkanje, rolanje...) in urbane akcije.

Projekt "KC-Pekarna, 4. sklop: Gustaf, MC in okolje" predstavlja zadnjo fazo v procesu obnove kulturne cone Pekarna in zajema investicijo v objekt Gustaf (novogradnja), MC (rekonstrukcija in nadgradnja) ter ureditev okolja, in zunanjih površin, ki bodo poleg izvajanja kulturnih dejavnosti namenjeni tudi drugim dejavnostim (zlasti športnim). Zaključek 4. faze bo pomenil vzpostavitev kulturnega centra, ki bo v tej regiji edinstven, kar bo povečalo atraktivnost regije in ustvarjanje novih delovnih mest.

1 Opis obstoječega stanja

Dvorana Gustaf je bila zgrajena kot skladišče postelj. Danes predstavlja »srce KC Pekarna«, saj se v njej izvede največ programov na območju KC Pekarna, in sicer iz področja glasbenih in uprizoritvenih umetnosti, filma, novih medijev itd. V letu 2008 so se tukaj odvijali številni koncerti, festivali, predstave, akcije, klubski večeri, projekcije, teoretski in drugi dogodki, npr. festival eksperimentalnega giba NAGIB, festival SOLARPULSEMUSIC (cikel eksperimentalnih glasbenih večerov), gostovanja izvajalcev iz vseh koncev sveta, GUSTAFTEATER, festival PERFORMA (plesno – zvočni performansi, gledališče predstave), v okviru PEKINO08 so se izvedle številne projekcije filmov

(dokumentarni filmi, filmi z družbeno kritično tematiko, umetniški filmi, eksperimentalni filmi ipd.), program ŠOLA POLITIČNE PISMENOSTI (spoznavanje različnih teoretskih konceptov, obravnavanje vsebin s področja državljanstva, demokracije ipd.), MEDNARODNI ŽONGLERSKI FESTIVAL. Gustaf predstavlja prostor kreativnosti in inovativnosti neodvisne in mladinske kulture, ki je istočasno produkcijski in prireditveni prostor. Dejansko programsko upravljanje dvorane je prevzel Zavod Pekarna Magdalenske mreže, v njej pa se izmenjujejo posamezni kulturni izvajalci glede na projekte in programe.

Objekt »MC« je bil zgrajen leta 1897 kot Pekarna za prepečenec. Najprej enostavno zasnovana zgradba je kasneje znotraj spremenjena do nerazpoznavnosti prvotnega tlorisnega principa. Zgradba je danes najbolj iznekažena zgradba kompleksa; polna je dodatnih predelnih sten, sprememb okenske in fasadne podobe in prizidkov.

V objektu MC - Pekarna uporablja prostore Kulturno društvo mladinski center Indijanez, s statusom mladinskega centra, ki ga podeljuje Urad RS za mladino. Njihova dejavnost temelji na organizaciji glasbenih dogodkov, obsega pa tudi kulturno produkcijo, mladinske programe, izdajanje publikacij, založništvo, informiranja, mirovništva, dejavnosti snemalnega studia in glasbene produkcije. Letno izvede okrog 330 prireditev; v letu 2008 je prireditve obiskalo 15.000 ljudi.

Tako kot ostali objekti sta tudi dvorana Gustaf in objekt MC v izredno slabem stanju. Dvorana Gustaf se bo porušila in na njenem mestu zgradila nova dvorana; v sklopu obnove kompleksa KC Pekarna je to gotovo najzahtevnejši poseg, tako investicijsko kot finančno. Objekt MC se bo obnovil in nadzidal.

1.1 Navedba razlogov za investicijo, ciljev in pričakovanih rezultatov

Programi, ki danes obstajajo v kompleksu KC Pekarna pričajo o tem, da ti programi potrebujejo prostor za svoje delovanje. Spričo zelo slabega stanja objektov ter neustrezne ureditve okolja in zunanjih površin je nujno potrebno izvesti prenovo objekta MC, novogradnjo Gustaf in ureditev zunanjih površin in okolja. S tem se bodo uredili objekti, ki so trenutno v slabem stanju in ne ustrezajo več standardom varnosti, zagotovili se bodo infrastrukturni pogoji za razvoj kulturnih programov in programov komplemetarne dejavnosti (prostočasne dejavnosti, mladinske dejavnosti,...) ter dostopnost javne infrastrukture na deficitarnem področju. Izkoristil se bo potencial, ki ga predstavlja KC Pekarna za razvoj kulture in komplementarnih dejavnosti, posledično pa se bo povečala razpoznavnost in atraktivnost destinacije.

Izvedba 4. faze projekta bo omogočila ohranjanje in razvijanje kulturne identitete z ustvarjanjem pogojev za kulturno ustvarjalnost in raznolikost, dostopnost do kulturnih dobrin, skladen regionalni razvoj, nadaljevanje in širitev produkcijske tradicije v

objektih in celotnem kompleksu, zagotovljena bo ustrezna infrastrukturna podpora programom neodvisne in mladinske kulture ter sorodnih dejavnosti na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni. Z zaključkom investicije bo vzpostavljena ustrezna javna infrastruktura za kulturo in komplementarne dejavnosti, omogočeno bo mreženje kulturnih in drugih organizacij, boljša dostopnost do kulturnih dobrin in razvijanje kulturne identitete regije. Povečale se bodo površine, namenjene kulturi in pristočasni dejavnosti, število kulturnih programov in programov komplementarnih dejavnosti ter število obiskovalcev; projekt bo vplival na dvig zaposlitev tako neposredno v kulturi kot posredno v storitvenih dejavnostih. Povečala se bo atraktivnost regije, kar bo pozitivno vplivalo na razvoj gospodarskih in drugih storitvenih dejavnosti (npr. povečanje števila nočitev).

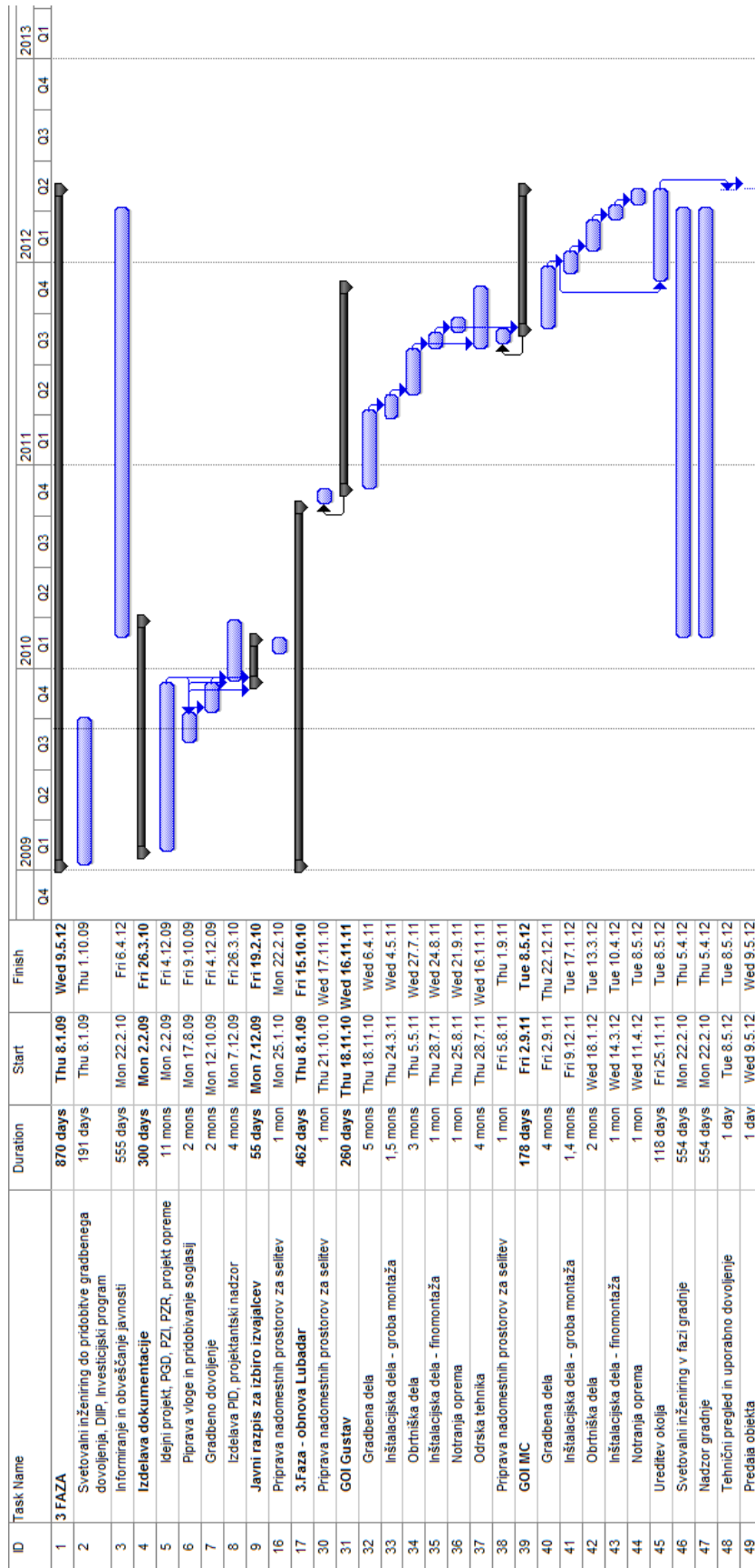
2 Opis projekta

Nova dvorana Gustaf bo obsegala 3 etaže (P+1+2), s čimer se bolje izkorišča potencial, ki ga ima ta objekt in pridobi približno 40% dodatnih površin glede na sedanjo velikost objekta. Gustaf nadaljuje tradicijo prizorišča s pluralno glasbeno in zvočno usmeritvijo in postane sodoben center za umetniško in kulturno produkcijo uprizoritvenih umetnosti, seveda s še večjim poudarkom na lastni produkciji. To pomeni več prostorov namenjenih vadbi glasbenikov in studijev za beleženje in obdelavo zvočnih in audio vizualnih vsebin. Prostor dobi tudi medijska produkcija, nova digitalna radijska frekvenca oziroma spletni radio, spletni mediji.

Prenovljen »MC« postane večfunkcijski objekt, ki ob kulturnem programu zagotavlja tudi rekreativno-vadbene dejavnosti, kot klubski prostor pa je v vsebinskem in družabnem smislu nadaljevanje »MKC-ja oziroma kluba na Orožnovi«, ki ga glasbena in mladinska scena krvavo potrebuje.

Odprto zunanje prizorišče (open air) je dopolnitev dvorane Gustaf. Park omogoča dopolnitev ponudbe družabnih in kulturnih dejavnosti novega kulturnega centra. Preostali odprti prostor je oblikovna in funkcionalna zaokrožitev kompleksa in omogoča športno-rekreativno druženje (košarka, rolkanje, rolanje...) in urbane akcije.

3 Terminski plan izvedbe projektov



4 Ocena investicijskih stroškov 4. faze

Za podrobno analizo smo najprej vse stroške podrobno analizirali, nato jih pa razdelili glede na pričakovane upravičene stroške

4.1 Ocena investicijskih stroškov 4.faze – stalne cene

Celotna investicija - stalne cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP,					
Investicijski program	11.000,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00
Izgradnja trafo postaje	12.000,00	264.000,00	0,00	0,00	276.000,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	4.864,86	5.621,62	1.513,51	11.999,99
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	114.554,00	0,00	0,00	0,00	114.554,00
Izdelava PID, projektantski nadzor	2.520,35	8.091,65	0,00	0,00	10.612,00
GOI Gustav	0,00	109.448,00	1.258.652,00	0,00	1.368.100,00
Notranja oprema	0,00	0,00	109.448,00	0,00	109.448,00
Odrska tehnika	0,00	0,00	832.934,00	0,00	832.934,00
GOI MC	0,00	0,00	194.606,43	427.423,57	622.030,00
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	36.952,00	36.952,00
Ureditev okolja	0,00	0,00	36.303,47	128.458,43	164.761,90
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	14.250,69	16.467,47	4.370,21	35.088,37
Nadzor gradnje	0,00	14.250,69	16.467,47	4.370,21	35.088,37
Skupaj	140.074,35	414.905,89	2.470.500,46	603.087,93	3.628.568,63

4.2 Ocena investicijskih stroškov 4.faze – tekoče cene

Celotna investicija - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP,					
Investicijski program	11.000,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00
Izgradnja trafo postaje	12.000,00	265.055,99	0,00	0,00	277.055,99
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	4.884,32	5.734,41	1.584,02	12.202,75
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	114.554,00	0,00	0,00	0,00	114.554,00
Izdelava PID, projektantski nadzor	2.520,35	8.124,02	0,00	0,00	10.644,37
GOI Gustav	0,00	109.885,79	1.283.905,59	0,00	1.393.791,38
Notranja oprema	0,00	0,00	111.643,96	0,00	111.643,96
Odrska tehnika	0,00	0,00	849.645,99	0,00	849.645,99
GOI MC	0,00	0,00	198.511,01	447.335,38	645.846,39
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	38.673,43	38.673,43
Ureditev okolja	0,00	0,00	37.031,86	134.442,75	171.474,61
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	14.307,69	16.797,88	4.573,80	35.679,37
Nadzor gradnje	0,00	14.307,69	16.797,88	4.573,80	35.679,37
Skupaj	140.074,35	416.565,50	2.520.068,58	631.183,18	3.707.891,61

4.3 Ocena upravičenih stroškov 4.faze – stalne cene

Upravičeni stroški - stalne cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP,					
Investicijski program	9.166,66	0,00	0,00	0,00	9.166,66
Izgradnja trafo postaje	10.000,00	220.000,00	0,00	0,00	230.000,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	4.054,05	4.684,68	1.261,25	9.999,98
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	95.461,66	0,00	0,00	0,00	95.461,66
Izdelava PID, projektantski nadzor	2.100,29	6.743,04	0,00	0,00	8.843,33
GOI Gustav	0,00	91.206,66	1.048.876,66	0,00	1.140.083,32
Notranja oprema	0,00	0,00	91.206,66	0,00	91.206,66
Odrska tehnika	0,00	0,00	694.111,66	0,00	694.111,66
GOI MC	0,00	0,00	162.172,02	356.186,30	518.358,32
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	30.793,33	30.793,33
Ureditev okolja	0,00	0,00	30.252,89	107.048,69	137.301,58
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	11.875,57	13.722,89	3.641,84	29.240,30
Nadzor gradnje	0,00	11.875,57	13.722,89	3.641,84	29.240,30
Skupaj	116.728,61	345.754,89	2.058.750,35	502.573,25	3.023.807,10

4.4 Ocena upravičenih stroškov 4. faze – tekoče cene

Upravičeni stroški - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP,					
Investicijski program	9.166,66	0,00	0,00	0,00	9.166,66
Izgradnja trafo postaje	10.000,00	220.879,99	0,00	0,00	230.879,99
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	4.070,26	4.778,67	1.320,01	10.168,94
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	95.461,66	0,00	0,00	0,00	95.461,66
Izdelava PID, projektantski nadzor	2.100,29	6.770,01	0,00	0,00	8.870,30
GOI Gustav	0,00	91.571,49	1.069.921,32	0,00	1.161.492,81
Notranja oprema	0,00	0,00	93.036,63	0,00	93.036,63
Odrska tehnika	0,00	0,00	708.038,32	0,00	708.038,32
GOI MC	0,00	0,00	165.425,84	372.779,48	538.205,32
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	32.227,85	32.227,85
Ureditev okolja	0,00	0,00	30.859,88	112.035,62	142.895,50
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	11.923,07	13.998,23	3.811,50	29.732,80
Nadzor gradnje	0,00	11.923,07	13.998,23	3.811,50	29.732,80
Skupaj	116.728,61	347.137,89	2.100.057,12	525.985,96	3.089.909,58

4.5 Ocena preostalih stroškov 4 faze – stalne cene

Preostali stroški - stalne cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP, Investicijski program	1.833,34	0,00	0,00	0,00	1.833,34
Izgradnja trafo postaje	2.000,00	44.000,00	0,00	0,00	46.000,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	810,81	936,94	252,26	2.000,01
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	19.092,34	0,00	0,00	0,00	19.092,34
Izdelava PID, projektantski nadzor	420,06	1.348,61	0,00	0,00	1.768,67
GOI Gustav	0,00	18.241,34	209.775,34	0,00	228.016,68
Notranja oprema	0,00	0,00	18.241,34	0,00	18.241,34
Odrska tehnika	0,00	0,00	138.822,34	0,00	138.822,34
GOI MC	0,00	0,00	32.434,41	71.237,27	103.671,68
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	6.158,67	6.158,67
Ureditev okolja	0,00	0,00	6.050,58	21.409,74	27.460,32
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	2.375,12	2.744,58	728,37	5.848,07
Nadzor gradnje	0,00	2.375,12	2.744,58	728,37	5.848,07
Skupaj	23.345,74	69.151,00	411.750,11	100.514,68	604.761,53

4.6 Ocena preostalih stroškov 4 faze – tekoče cene

Preostali stroški - tekoče cene	2009	2010	2011	2012	Skupaj
Svetovalni inženiring do GD, DIIP, Investicijski program	1.833,34	0,00	0,00	0,00	1.833,34
Izgradnja trafo postaje	2.000,00	44.176,00	0,00	0,00	46.176,00
Informiranje in obveščanje javnosti	0,00	814,06	955,74	264,01	2.033,81
IDP, PGD, PZI, PZR, projekt opreme	19.092,34	0,00	0,00	0,00	19.092,34
Izdelava PID, projektantski nadzor	420,06	1.354,01	0,00	0,00	1.774,07
GOI Gustav	0,00	18.314,30	213.984,27	0,00	232.298,57
Notranja oprema	0,00	0,00	18.607,33	0,00	18.607,33
Odrska tehnika	0,00	0,00	141.607,67	0,00	141.607,67
GOI MC	0,00	0,00	33.085,17	74.555,90	107.641,07
Notranja oprema	0,00	0,00	0,00	6.445,58	6.445,58
Ureditev okolja	0,00	0,00	6.171,98	22.407,13	28.579,11
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	0,00	2.384,62	2.799,65	762,30	5.946,57
Nadzor gradnje	0,00	2.384,62	2.799,65	762,30	5.946,57
Skupaj	23.345,74	69.427,61	420.011,46	105.197,22	617.982,03

4.7 Viri financiranja za 4. fazo

Za tretjo fazo se bodo pridobivala sredstva Evropske unije, in sicer s prijavo na Peti javni razpis za prednostno usmeritev »Regionalni razvojni programi«v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete »Razvoj regij«, ki bo objavljen predvidoma še v letu 2009.

Viri financiranja	2009	2010	2011	2012	Skupaj
MOM	140.074,35	22.278,98	735.020,03	184.095,11	1.081.468,47
ESRR		0 394.286,53	1.785.048,55	447.088,07	2.626.423,14
Skupaj	140.074,35	416.565,50	2.520.068,58	631.183,18	3.707.891,61