

MESTNA OBČINA MARIBOR
Ž U P A N
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Številka: 40310/0093/98 0100 12

Datum: 07.01.2000

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 14. SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR, DNE 31.01.2000

NASLOV: Obravnava in potrditev PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE ZA IZGRADNJO LUTKOVNEGA GLEDALIŠČA V MARIBORU

GRADIVO PRIPRAVIL: Daniel SAJKO, prof.fil.in univ.dipl.lit.kom., svetovalec župana STANINVEST MARIBOR, p.o.

GRADIVO PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: Daniel SAJKO, svetovalec župana

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet je na podlagi pozitivne ocene upravičenosti investicije potrdil *Predinvesticijsko zasnovo za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* (Staninvest, p.o., 15.10.1999) v predloženem besedilu ter s tem dovoljuje nadaljnje postopke za pripravo *investicijskega programa za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor*.
2. Predlagatelj naj v pripravi *investicijskega programa* upošteva v razpravi izražena stališča in predloge članic in članov Mestnega sveta, pripombe pristojnih odborov Mestnega sveta Mestne občine Maribor in stališča komisij Mestne občine Maribor in Ministrstva za kulturo za pregled in oceno investicijske dokumentacije za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor. Projektanti in pripravljalci gradiva morajo Mestnemu svetu pojasniti strokovne razloge, če

posameznih stališč in mnenj ne bodo mogli upoštevati v nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije.

3. Župana in pristojne službe Mestne uprave se pooblašča, da preverijo možnost vsaj 25 % cenejše izvedbe gradbenega dela investicije na alternativni lokaciji od v *predinvesticijski zasnovi* ocenjenih vrednosti za lokacijo "Gambrinus" ob upoštevanju enakih gradbenih in kakovostnih standardov. Če je investicija na alternativni lokaciji pod takimi pogoji možna, se izdela *investicijski program* za alternativno lokacijo, sicer za lokacijo "Gambrinus".
4. V primeru izdelave *investicijskega programa* za alternativno lokacijo se natančneje prouči pogoje financiranja s finančnim najemom za čas deset ali manj let, kakor tudi druge možne in ekonomsko upravičene oblike poplačevanja finančnih obveznosti v zvezi z investicijo.
5. *Investicijski program* naj v investicijo vključi le prvo fazo opreme odrske tehnike v obsegu, kot je predviden s *predinvesticijsko zasnovo*.
6. Pristojni službi Mestne uprave se dovoljuje, da objavi namero o izvedbi investicije v izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru.

**Boris SOVIČ, univ. dipl. inž. el.
ŽUPAN**

Priloge:

- Obrazložitev predloga sklepov
- Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru
- Dodatni izračuni stroškov investicije po tekočih cenah (Staninvest)
- Ocena upravičenosti investicije – strokovna komisija Mestne občine Maribor
- Ocena upravičenosti investicije – strokovna komisija Ministrstva za kulturo

OBRAZLOŽITEV PREDLOGOV SKLEPOV

1. Pojasnilo o postopkih

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor in Ministrstvu za kulturo je posredovana v obravnavo in potrditev *Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru*. Ker je za investicijo v novo lutkovno gledališče potrebno zagotoviti iz javnih sredstev več kot 500 mio SIT, mora odločanje potekati metodološko ustrezno v treh fazah, kakor jih določa *Uredba o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja* Vlade RS (ULRS 82/1998).

Prva faza odločanja je bila opravljena s potrditvijo *Investicijske projektne naloge za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* (sklepi Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dne 7.10.1998, sklep Ministrstva za kulturo z dne 7.9.1998)

Če bosta investitorja potrdila *predinvesticijsko zasnovo*, bo sklenjena druga faza odločanja o investiciji.

Potrjena predinvesticijska zasnova z morebitnimi pripombami, zahtevami oziroma s priporočili obeh investitorjev bo izhodišče za naročilo izdelave investicijskega programa. Potrditev le-tega (tretja faza odločanja) pa je pogoj za pričetek investicije (izvedbe javnih naročil za izvajanje del), zato bo odločitev o *investicijskem programu* povezana tudi z zagotovitvijo potrebnih investicijskih sredstev v proračunih investitorjev.

2. Pripombe in zahteve investitorjev ob potrditvi investicijske projektne naloge

V septembru 1998 sta bila Mestnemu svetu Mestne občine Maribor in Ministrstvu za kulturo predložena v obravnavo in potrditev *investicijska projektna naloga* in *predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru*. Ministrstvo in Mestni svet sta potrdila *investicijsko projektno nalogo*, glede *predinvesticijske zasnove* pa sta zahtevala, da se dodatno proučijo posamezne vsebine in upoštevajo pripombe, izražene v obravnavi obeh dokumentov (na seji Mestnega sveta, v obravnavi na Odboru MS za kulturo, šolstvo in šport ter stališča Ministrstva za kulturo in Komisije za revizijo idejnega projekta novega lutkovnega gledališča v Mariboru).

Omenjene pripombe in zahteve lahko strnemo v naslednje pogoje, ki jih je bilo potrebno upoštevati v izdelavi nove *predinvesticijske zasnove*:

- ponovno proučiti zasnovo investicije ter zmanjšati predvidene stroške,
- preveriti vire financiranja (t. i. "kulturni tolar"),
- podaljšati čas gradnje na štiri leta,
- preveriti možnost opremljanja odrske tehnike v dveh fazah,
- preveriti možnost cenejših dobaviteljev scenske tehnike,
- preveriti višino obratovalnih stroškov gledališča po izgradnji zlasti glede potrebnih kadrov,
- ugotoviti možne programske in organizacijske povezave z SNG Maribor.

Proučevanje navedenih vprašanj, spreminjanje idejnih projektov ter proučevanje alternativnih lokacij zaradi nižanja stroškov investicije je zahtevalo dodaten čas, saj je bilo potrebno znova premisliti tudi nekatera konceptualna vprašanja gledališča, probleme razvoja kulturnih potreb in podobno. Gre namreč za dejavnost, za katero ni vnaprejšnjih normativov in standardov; gradnja novega gledališča je povsod zgodovinski in enkratni dogodek, saj gre za velika investicijska sredstva, katerih učinek na področju kulture in vzgoje v svojem okolju je velik in dolgoročen, neposredne koristi pa praviloma niso ekonomsko merljive.

3. Vprašanje lokacije

Ob pripravi investicijske dokumentacije za izgradnjo lutkovnega gledališča ter v strokovnih pripravah ob izdelavi posameznih prostorskih ureditvenih aktov je bilo proučenih več možnih lokacij za novo lutkovno gledališče:

- Cafova ul. 7 (prostorsko neprimeren objekt);
- Strma ul. 8 (neprimerna stavba, težka dostopnost, pomanjkanje parkirišč);
- novogradnja ob Taborski ulici pri glavnem mostu na desnem bregu Drave (slaba dostopnost, potrebne rušitve);
- prvotno izbrana in v prvih pripravah na investicijsko dokumentacijo upoštevana lokacija na Partizanski cesti 6 je bila v letu 1995 opuščena zaradi lastninskih zapletov;
- v *Idejno programskem projektu*, Komunaprojekt Maribor, 28.12.1995 in v *Odloku o ureditvenem načrtu platoja Gambrinus severno in južno od Gregorčičeve ulice* (MUV št. 12/1996) je bila predvidena lokacija lutkovnega gledališča južno od Gregorčičeve ulice med Čeligijevim stolpom in objektom Gambrinus (Gregorčičeva 22); za to lokacijo je bilo odkupljeno zemljišče in potreben del objekta Gambrinus (klet) ter z javnim razpisom izbran izdelovalec projektne dokumentacije, ki je končal idejne projekte. Ta lokacija je tudi obravnavana v potrjeni *investicijski projektni nalogi*.

Zaradi zahtevnosti gradnje (globok vkop, zaščita in obnova Čeligijevega stolpa, preboji v klet Gambrinusa, zaščita sosednjih objektov...) in visokih stroškov (prvi investicijski program je predvideval 3.132 m² in stroške investicije v višini 1.828,6 mio SIT, kasnejši korigirani investicijski program 3.035 m² in stroške v višini 1.622,9 mio SIT), so bila pogosto postavljana vprašanja, ali je možno investicijo izpeljati ceneje in ugodneje tudi na kakšni drugi primerni lokaciji. Kljub temu, da je *investicijska projektna naloga*, ki jo je Mestni svet že potrdil, navajala kot primerno lokacijo "Gambrinus", je bilo zato pred naročilom *predinvesticijske zasnove* proučenih še nekaj lokacij:

- Sedanja lokacija na Rotovškem trgu: proučena je bila varianta selitve Mariborske knjižnice v novejši upravni objekt na Rotovškem trgu ob morebitni izselitvi služb Ministrstva za obrambo in preureditev stavbe Rotovski trg 2 za potrebe Lutkovnega gledališča Maribor. Ob upoštevanju programskih potreb lutkovnega gledališča in knjižnice taka rešitev ni izvedljiva, saj sedanje prostorske kapacitete objektov na tej lokaciji ne zadoščajo, večje širitve pa zaradi spomeniškovarstvene ureditve niso dopustne.
- Umestitev Lutkovnega gledališča Maribor v obnovljen kompleks Union: dominantna zahteva, ki jo morajo upoštevati vse variante obnove unionskega kompleksa, je ohranitev akustično izjemne Unionske dvorane. Zaradi lege le-te bi morali odrski prostor s pripadajočo odrsko tehniko umestiti izven kompleksa, oziroma popolnoma preurediti ves severni del kompleksa. Tovrstni posegi zahtevajo predhodne prostorske rešitve za sedanje uporabnike in lastnike, soočali bi se tudi z omejitvami spomeniškega varstva, saj je unionska dvorana ter stavba nekdanje pivovarne razglašena za kulturni spomenik. Z vidika investicije za potrebe Lutkovnega gledališča je zato lokacija manj primerna, saj ni možno predvidevati izvedbe investicije v relativno kratkem času in s tem koriščenje sredstev "kulturnega tolarja".
- Umestitev lutkovnega gledališča v sklop SNG Maribor v okviru IV. in naslednjih gradbenih faz obnove objektov SNG Maribor: v projektih obnove SNG Maribor predvidena nova (vadbena) dvorana nad sedanjo staro dvorano ne bo imela odrskega prostora z odrsko tehniko, drugih dodatnih prostorov v okviru IV. gradbene faze ni mogoče pridobiti. Izvedba naslednjih gradbenih faz (novogradnje severno od Slovenske ulice za potrebe depojev kulis, delavnic idr.) se zaradi prioritete obnove stare dvorane ter tehnične in stroškovne zahtevnosti le-te realno zelo odmikajo. Tudi sicer bi vključitev lutkovnega ansambla v dvoranski kompleks SNG Maribor po oceni predstavnikov obeh javnih zavodov povzročilo težko

razrešljive tehnične in organizacijske probleme, saj gre za povsem specifične tehnične in programske zahteve dramskega in lutkovnega gledališča.

- Novogradnja na območju sedanjega objekta restavracije “Center” v Prešernovi ulici: lokacija je ustrezna; zaradi nerešenih sporov o lastnini teh nepremičnin ni možno predvidevati izvedbe investicije v relativno kratkem času in s tem koriščenje sredstev “kulturnega tolarja”.
- Lokacija na južnem platu nad garažno hišo “City” med Ulico heroja Bračiča, Ulico kneza Koclja, Titovo cesto in Ulico Vita Kraigherja: pridobljen je bil prostorski preizkus ter opcijska ponudba za izgradnjo lutkovnega gledališča v sklopu večnamenskega poslovnega objekta, ki ga je pripravil lastnik in bodoči investitor gradnje za trg, t.i. “poslovnega centra City – jug”.

Med dodatno proučevanimi lokacijami je le za lokacijo “City – jug” na osnovi prostorskega preizkusa (na nivoju idejnih rešitev) ter opcijske investicijske ponudbe SKB Investicije d.d., Ljubljana (lastnik in bodoči investitor) možno ugotoviti, da ob aktualni lokaciji “Gambrinus” omogoča realizacijo programskih zahtev iz *investicijske projektne naloge*, da je cenejša od lokacije “Gambrinus” ter da je možno investicijo izvesti v relativno kratkem času. V *predinvesticijski zasnovi* je zato na nivoju dosegljivih podatkov ta lokacija obravnavana ter preverjana enakovredno in z enakimi kriteriji kot lokacija “Gambrinus”.

4. Upoštevanje pripomb in zahtev k investicijski projektni nalogi

4.1. Zmanjšanje predvidenih investicijskih stroškov

Na osnovno vprašanje o minimalnih potrebnih investicijskih stroških je bilo možno odgovoriti le s preverjanjem razvojnega programa Lutkovnega gledališča Maribor ter ustrežanja projektov načrtovanim ciljem. Zaradi tega je Lutkovno gledališče Maribor ponovno preverilo in dopolnilo razvojne programske cilje, ki so navedeni v *investicijski projektni nalogi*, dodatno pa so bile predvidene kapacitete gledališča preverjene z obdelavo demografskih podatkov in z oceno možne ciljne publike.

Izdelovalci projektne dokumentacije so na zahtevo naročnika za lokacijo “Gambrinus” pripravili korigiran idejni projekt, ki opušča letni oder z amfiteatrom ter so s tem in z nekaterimi drugimi modifikacijami zmanjšali ocenjene investicijske stroške v okviru GOI del, z upoštevanjem ponudb cenejših čeških dobaviteljev pa so tudi bistveno znižali stroške opreme odrske tehnike. Ocenjena investicijska vrednost objekta z opremo je zato bistveno nižja: od primerljivih 1.622.931.000 SIT v *investicijski projektni nalogi* (pred uvedbo DDV, cene iz leta 1995) na 1.222.685.000 SIT oziroma skupaj z drugimi z investicijo povezanimi stroški, z DDV ter z revaloriziranimi vrednostmi na tekoče cene 1.797.711.000.

Ocena investicijskih stroškov za lokacijo “City – jug” je nekoliko nižja v primerjavi s predvidenimi stroški na lokaciji “Gambrinus”, saj znašajo 1.559.590.000 SIT (vključno z DDV) oziroma z vključenimi podražitvami v tekočih cenah 1.687.014.000 SIT ob triletni dinamiki plačil.

V neto kvadraturah se nižanje stroškov investicije kaže v zmanjšanju s 3.035 m² na 2.828 m² v spremenjenem idejnem projektu za lokacijo “Gambrinus” in na 2.465 m² za lokacijo “City – jug”.

Po dokončani investiciji z vsemi predvidenimi zmanjšanimi lahko Lutkovno gledališče Maribor še vedno uresniči zastavljene razvojne programske cilje.

4.2. Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah

Na zahtevo Ministrstva za kulturo je bila proučena varianta opremljanja odrske tehnike v dveh fazah, s čimer se stroški investicije zmanjšajo za nadaljnjih 180.893.000 SIT v prvi fazi (oziroma 214.937.000 SIT ob upoštevanju podražitev v tekočih cenah). Novo gledališče lahko veliko večino programskih zahtev izpolni tudi z odrsko tehniko in opremo, ki je predvidena v prvi fazi.

Ob opustitvi ali odložitvi druge faze opremljanja odrske tehnike so stroški investicije na lokaciji "Gambrinus" ocenjeni na 1.603.129.000 SIT (vključno z DDV ter stroški podražitev).

Na lokaciji "City-jug" so primerljivi stroški brez druge faze opreme odrske tehnike 1.485.204.000 SIT.

4.3. Obratovalni stroški po končani investiciji

Ponovno so bili na osnovi znanih pogojev preračunani obratovalni stroški gledališča po končani investiciji. Realneje so ocenjeni materialni in programski stroški, s krčenjem predvidenega števila redno zaposlenih se zmanjšujejo predvidene finančne obveznosti ustanoviteljice Mestne občine Maribor. Te obveznosti bi ob optimalnem obratovanju gledališča z 31 zaposlenimi znašale cca 117,8 mio SIT letno, obveznosti Ministrstva za kulturo za financiranje programov so predvidene v višini 46 mio SIT letno in lastni prihodki gledališča v višini 56,1 mio SIT letno.

Povečevanje obratovalnih stroškov Lutkovnega gledališča Maribor po dokončani investiciji je v predinvesticijski zasnovi na osnovi Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin obravnavano v breme proračuna Mestne občine Maribor (razen programskih stroškov gledališča, ki jih po zakonu pokriva Ministrstvo za kulturo). Po odločitvi Ustavnega sodišča RS o razveljavitvi 27. člena navedenega zakona se odpira tudi možnost, da bo država v večjem delu ali v celoti financer zavoda, oziroma, da bo urejeno sofinanciranje zavoda z drugimi občinami v regiji.

4.4. Viri financiranja, dinamika gradnje in dinamika financiranja

Po določilih *Zakona o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe RS v kulturi* (ULRS št. 24/1998), ki navaja kot prioriteto investicijo tudi izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor, je Ministrstvo za kulturo 50-odstotni sofinancer investicije. Pogoj, da se lahko v soglasju z Ministrstvom za finance kljub drugačnim merilom o sofinanciranju v kasneje sprejetem *Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin* (ULRS 56/1998) sofinanciranje investicije izvede v navedenem deležu je, da je investicija za oba partnerja nesporno opredeljena kot prioriteta investicija, kakor zahteva navedeni zakon o "kulturnem tolarju".

Ker zgoraj navedeni zakon zagotavlja polovičen delež državnih investicijskih sredstev (po merilih financiranja občin bi bil le okrog 20 %), ni realno pričakovati, da bi pri investiciji neposredno sodelovale tudi občine, katerih občani sicer obiskujejo gledališče.

Ministrstvo za kulturo tudi tolmači svoj delež sredstev za investicijo tako, da znaša ta največ 50 % vrednosti in sicer do zneska, ki ga opredeljuje *Zakon o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe RS v kulturi* (polovica od 1.623.000.000 SIT) ter ne vključuje stroškov pripravljalnih del in dokumentacije. Ti stroški so po mnenju ministrstva v breme občine. Ker menimo, da je tako tolmačenje vprašljivo, bomo – če bo Mestni svet soglašal z nadaljevanjem priprav na investicijo – skušali v dogovarjanju z Ministrstvom za kulturo doseči vključitev teh stroškov v skupne stroške investicije, ki se delijo med oba soinvestitorja.

Znesek stroška investicije, ki ga navaja zakon, je ocena vrednosti investicije iz *investicijske projektne naloge*. Namera ministrstva, da svoj delež limitira z navedenim zneskom, dodatno navaja k sklepu, da se investicija stroškovno omeji na vsaj tej ravni. Posledično to pomeni, da se v sklopu *investicijskega programa* lahko upošteva le prva faza opremljanja odrske tehnike, kakor je razdelana v *predinvesticijski zasnovi*.

Zahteva po štiriletni dinamiki gradnje in s tem po enakomernejši razporeditvi finančnih bremen občinskega proračuna je upoštevana v predlogu dinamike gradnje in financiranja investicije na lokaciji "Gambrinus".

Morebitna izvedba investicije na lokaciji "City – jug" zahteva hitrejšo gradnjo (največ dve leti), omogoča pa daljše obdobje financiranja z različnimi možnostmi t.i. finančnega najema. Nekatere rokavne opcije take oblike financiranja so v *predinvesticijski zasnovi* proučene, možne pa so še druge z drugačnimi roki. Navedeni so tudi povečani stroški zaradi takega financiranja. Finančnega najema kot specifične oblike lizinga zdajšnji predpisi ne uvrščajo med zadolžitvene oblike financiranja, ki jih *Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin* pogojuje z merili zadolžitvene sposobnosti občine ter z dokončanjem delitvenih bilanc z novo nastalimi občinami.

4.5. Možne programske in organizacijske povezave z SNG Maribor, problem deficitarnih kadrov

Vodstvu SNG Maribor ter Lutkovnega gledališča Maribor sta ugotovili, da sta oba zavoda zainteresirana za programsko in organizacijsko sodelovanje, pri čemer pa Lutkovno gledališče ob zdajšnjih pogojih ni enakopravni partner z SNG Maribor. Skupen interes se kaže predvsem v programskem sodelovanju (planiranje repertoarja, koprodukcija, gostovanja igralcev, pomoč in izmenjava v tehniki), manj pa glede skupne organizacije (npr. posameznih opravil OE Tehnika v SNG Maribor). Vodstvo SNG Maribor ocenjuje, da ob sedanjih in verjetno tudi bodočih finančnih, kadrovskih in drugih težavah v SNG Maribor ni možno pričakovati skupne organizacije in rabe tehnike ter drugih kapacitet SNG Maribor. Pričakovan status SNG Maribor kot nacionalnega gledališča in Lutkovnega gledališča Maribor kot mestnega in regionalnega gledališča bo zaradi različnih virov financiranja, različnih meril in interesov bržkone tudi določena ovira tesnejšemu organizacijskemu povezovanju.

Eno od vprašanj Ministrstva za kulturo je bilo povezano s problemom deficitarnosti igralcev lutkovne igre – kako bo Lutkovno gledališče Maribor pridobilo nove kadre. Gledališče bo reševalo problem delno s širitvijo repertoarne usmeritve tudi na dramsko igro (mladinski program in program za odrasle) ter s programom usposabljanja mladih zainteresiranih igralcev na področju lutkovne igre.

5. Ugotovitve iz predinvesticijske zasnove

Po proučitvi razvojnega programa Lutkovnega gledališča Maribor, potencialnega obsega gledalcev, projektantskih zasnov objektov na lokacijah "Gambrinus" in "City – jug" ter predvidljivih stroškov investicije in ekonomike poslovanja gledališča po dokončanju investicije (vse merjeno glede na zgoraj opisane zahteve Mestnega sveta in Ministrstva za kulturo) je sklepna ugotovitev *predinvesticijske zasnove*, da obe proučevani varianti ustrezata zahtevanim pogojem, vendar ima v posameznih vidikih rahlo prednost varianta "City – jug" (dostopnost dvorane, transport do odra, parkirišča, nižja cena, hitra dograditev, posebne oblike financiranja).

6. Ocena upravičenosti investicije in mnenje komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije o predinvesticijski zasnovi

Obe komisiji za pregled in oceno investicijske dokumentacije za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor (za Mestno občino Maribor jo je imenoval župan, za Ministrstvo za kulturo pa minister) sta pregledali predinvesticijsko zasnovo, podali pozitivno mnenje o obravnavanem investicijskem dokumentu in izrekli pozitivno oceno o upravičenosti investicije. Komisiji sta predlagali, da se

pripombe, ki sta jih komisiji imeli, upoštevajo pri izdelavi investicijskega programa (zapisa ocen in mnenj mariborske komisije in komisije ministrstva sta v prilogi).

7. Odločitev Ministrstva za kulturo

Ministrstvo za kulturo mora kot soinvestitor Lutkovnega gledališča Maribor tudi potrditi predinvesticijsko zasnovo. Ker uredba o enotni metodologiji ne določa posebej procedur odločanja za soinvestitorje, so bile strokovne službe ministrstva mnenja, da je pozitivno mnenje pooblaščenih komisij zadosten akt. Kljub temu smo ministrstvo zaprosili in se dogovorili, da nam posredujejo poseben pisni sklep o potrditvi predinvesticijske zasnove. Ta pisni dokument pričakujemo in bo naknadno posredovan Mestnemu svetu.

8. Odločitev Mestnega sveta

Od Mestnega sveta pričakujemo, da ob obravnavi *Predinvesticijske zasnove za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* **odloči o nadaljevanju priprav na investicijo ali o ustavitvi priprav**, saj je na podlagi *predinvesticijske zasnove* že možno odgovoriti na ključna vprašanja obsega, dinamike in finančnih posledic investicije na eni ali drugi lokaciji.

Morebitna odločitev Mestnega sveta o ustavitvi priprav na investicijo bi zahtevala ponovno proučitev ciljev in možnosti nadaljnjega dela ansambla Lutkovnega gledališča Maribor, kljub negativnemu odmevu pa bi bila taka odločitev smelejša od zavlačevanja ali morebitnega odstopa od investicije po nadaljnji fazi priprav.

Če bo Mestni svet soglašal, da so utemeljitve koristi investicije, ki izhajajo iz razvojnega programa Lutkovnega gledališča Maribor in potreb drugih gledaliških ustvarjalcev v mestu, kot jih navaja *predinvesticijska zasnova*, ustrezno argumentirane in vredne predvidenih investicijskih vložkov, kakor tudi povečanih finančnih vložkov v dejavnost po dokončani investiciji, je pomembno, da Mestni svet **potrdi predinvesticijsko zasnovo** ter da se morebitne pripombe in zahteve članic in članov Mestnega sveta upoštevajo v pripravi *investicijskega programa*.

Nadalje je potrebna odločitev bodisi za lokacijo "Gambrinus" ali za pripravo *investicijskega programa*, ki bo omogočil odločitev o gradnji na alternativni lokaciji. Če se Mestni svet odloči za varianto "City - jug" bodo po potrditvi *investicijskega programa* v skladu z zahtevami *Zakona o javnih naročilih in uredbi o enotni metodologiji* (ULRS 82/1998) z napovedjo investicije in z javnim razpisom izvedeni preizkusi konkurenčnosti investicije na tej lokaciji, saj je lokacija povezana s specifično ponudbo "na ključ" investitorja, ki bo gradil celoten poslovni objekt. Z javnim natečajem se lahko pridobijo tudi ponudbe, ki bi upoštevale vse zahteve investicijskega programa tudi na morebitnih drugih ustreznih lokacijah, zato je potrebno upoštevati, da oznaka "City - jug" predstavlja študijo in analizo variantne izvedbe investicije pod pogoji gradnje "na ključ" v sistemu stanovanjsko-poslovne gradnje in ne nujno lokacije v opisanem območju.

Kljub ugodnejši oceni, ki jo podaja *predinvesticijska zasnova* za lokacijo "City – jug", je za Mestni svet gotovo pomembno dejstvo, da z izvedbo investicije na lokaciji "Gambrinus" mesto tudi trajno uredi zdaj neurejeno področje v strogem mestnem središču. Ureditev tega kareja vključno z obnovo Čeligijevega stolpa bo ob odločitvi za gradnjo lutkovnega gledališča na drugi lokaciji za mesto dodaten strošek. Ta dodaten strošek v veliki meri izravna prednosti in pomanjkljivosti obeh lokacij in otežuje odločitev. V sklepu, ki ga predlagamo Mestnemu svetu, oblikujemo pogoj, ki temelji na ovrednotenju opisanega dejstva s cca 200 mio SIT (obnova stolpa, obnova in funkcionalna ureditev kleti v objektu Gambrinus, ureditev okolja): da se v nadaljevanju postopka ugotovi, ali je možno izvesti investicijo na alternativni lokaciji za toliko nižje stroške v GOI delih. Cena le-teh v kalkulacijah za obravnavano lokacijo "City – jug"

namreč temelji na komercialni ponudbi investitorja poslovnega objekta. Predlagamo, da Mestni svet s sklepom dopusti, da se – v kolikor je izvedba na alternativni lokaciji najmanj toliko cenovno ugodnejša, kot znašajo dodatni stroški urejanja opisanega dela kompleksa “Gambrinus” – pripravi *investicijski program* za alternativno lokacijo, sicer se izdelava *investicijski program* za lokacijo “Gambrinus”.

9. Posledice možnih odločitev

9.1. Odločitev o opustitvi postopka priprav na investicijo

V primeru odločitve o opustitvi nadaljnih priprav na investicijo na podlagi sprejete *investicijske projektne naloge* mora Lutkovno gledališče Maribor izdelati nov razvojni načrt, ki ne predvideva investicije v novo gledališče oziroma razvojni načrt z bistveno nižjimi razvojnimi cilji in potrebami. Lutkovno gledališče Maribor mora vrniti v proračun Mestne občine Maribor neporabljena namenska sredstva za plačilo projektne in investicijske dokumentacije za novo lutkovno gledališče. Klet v objektu Gambrinus (Gregorčičeva ulica 22) se prenese v upravljanje Oddelka za gospodarjenje z občinskim premoženjem.

9.2. Odločitev o potrditvi *predinvesticijske zasnove* in izdelavi *investicijskega programa* za lokacijo “City – jug”

V primeru take odločitve naroči Lutkovno gledališče Maribor izdelavo *investicijskega programa*. V breme namenskih sredstev na računu Lutkovnega gledališča Maribor ter proračuna Mestne občine Maribor za leto 2000 se izvedejo razpisi, plačila ekspertiz, zunanjih strokovnih storitev ocenjevanja in revizije projektov. Če bo Mestni svet potrdil tudi *investicijski program*, bo v obsegu planiranih proračunskih sredstev v letu 2000 lahko poravnan tudi del stroškov izvedbe investicije.

9.3. Odločitev o potrditvi *predinvesticijske zasnove* in izdelavi *investicijskega programa* za lokacijo “Gambrinus”

Lutkovno gledališče Maribor naroči izdelavo *investicijskega programa* in izvedbene projektne dokumentacije. Stroški dokončanja projektov in investicijske dokumentacije, stroški izvedbe razpisov, plačila ekspertiz in zunanjih strokovnih storitev ocenjevanja in revizije projektov bremenijo namenska sredstva na računu Lutkovnega gledališča Maribor ter proračun Mestne občine Maribor za leto 2000. Če bo Mestni svet potrdil tudi *investicijski program*, bo v obsegu planiranih proračunskih sredstev v letu 2000 lahko poravnan tudi del stroškov izvedbe investicije.

7. Predlog sklepov:

7. Mestni svet je na podlagi pozitivne ocene upravičenosti investicije potrdil *Predinvesticijsko zasnovo za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* (Staninvest, p.o., 15.10.1999) v predloženem besedilu ter s tem dovoljuje nadaljnje postopke za pripravo *investicijskega programa za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor*.
8. Predlagatelj naj v pripravi *investicijskega programa* upošteva v razpravi izražena stališča in predloge članic in članov Mestnega sveta, pripombe pristojnih odborov Mestnega sveta Mestne občine Maribor in stališča komisij Mestne občine Maribor in Ministrstva za kulturo za pregled in oceno investicijske dokumentacije za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor. Projektanti in pripravljalci gradiva morajo Mestnemu svetu pojasniti strokovne razloge, če posameznih stališč in mnenj ne bodo mogli upoštevati v nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije.

9. Župana in pristojne službe Mestne uprave se pooblašča, da preverijo možnost vsaj 25 % cenejše izvedbe gradbenega dela investicije na alternativni lokaciji od v *predinvesticijski zasnovi* ocenjenih vrednosti za lokacijo "Gambrinus" ob upoštevanju enakih gradbenih in kakovostnih standardov. Če je investicija na alternativni lokaciji pod takimi pogoji možna, se izdela *investicijski program* za alternativno lokacijo, sicer za lokacijo "Gambrinus".
10. V primeru izdelave *investicijskega programa* za alternativno lokacijo se natančneje prouči pogoje financiranja s finančnim najemom za čas deset ali manj let, kakor tudi druge možne in ekonomsko upravičene oblike poplačevanja finančnih obveznosti v zvezi z investicijo.
11. *Investicijski program* naj v investicijo vključi le prvo fazo opreme odrske tehnike v obsegu, kot je predviden s *predinvesticijsko zasnovo*.
12. Pristojni službi Mestne uprave se dovoljuje, da objavi namero o izvedbi investicije v izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru.

Pripravil:

Daniel Sajko,
svetovalec župana

STANINVEST MARIBOR p.o.
Podjetje za stanovanjsko gospodarstvo
in svetovalni inženiring
Maribor, Gregorčičeva ul. 8

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA
za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru

Maribor, 15. 10. 1999

STANINVEST MARIBOR p.o.
Podjetje za stanovanjsko gospodarstvo
in svetovalni inženiring
Maribor, Gregorčičeva ul. 8

Naslovnika: Mestna občina Maribor, Mestni svet
Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo

Naročnik: Lutkovno gledališče Maribor
Rotovški trg 2, 2000 Maribor

Izdelek: PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

Objekt: Izgradnja lutkovnega gledališča v Mariboru

Avtor: Leopold Drozg, univ. dipl. ekon.

Direktor:
Borut Maister, univ. dipl. ekon.

PREGLED VSEBIN

1. Povzetek dosedanje investicijske dokumentacije z določitvijo investitorja ter ciljev investicije

- 1.1. Predhodna dokumentacija
- 1.2. Povzetek *Investicijske projektne naloge*
- 1.3. Izhodišča in cilji v *Predinvesticijski zasnovi*

2. Analiza obstoječega stanja v primerjavi s stanjem po investiranju

- 2.1. Analiza obstoječega stanja
- 2.2. Namen investicije
- 2.3. Skladnost investicije z nacionalnim programom RS v kulturi
- 2.4. Analiza potreb in opredelitev kapacitet LGM po investiciji
 - 2.4.1. Programski razvojni načrt LGM
 - 2.4.2. Pregled programov in obsega dejavnosti LGM v letu 1998 in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana
 - 2.4.3. Pregled potrebne scenske tehnike z vidika razvojnega programa LGM ter v primerjavi z opremljenostjo LG Ljubljana

3. Analize variant

- 3.1. Analiza neto površin na lokacijah Gambrinus in City - jug
- 3.2. Analiza sedežnih kapacitet dvoran LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana
- 3.3. Stroški opreme scenske tehnike
- 3.4. Investicijski stroški na lokacijah Gambrinus in City – jug

4. Analiza lokacij

- 4.1. Analiza lokacije Gambrinus
 - 4.1.1. Ustreznost programom LGM
 - 4.1.2. Programska skladnost z drugimi programi v okolju
 - 4.1.3. Kakovost izrabe prostora
 - 4.1.4. Komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov
 - 4.1.5. Promet
 - 4.1.6. Vplivi na okolje
 - 4.1.7. Ambientalno učinkovanje novega objekta
- 4.2. Analiza lokacije City - jug
 - 4.2.1. Ustreznost programom LGM
 - 4.2.2. Programska skladnost z drugimi programi v okolju
 - 4.2.3. Kakovost izrabe prostora
 - 4.2.4. Komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov
 - 4.2.5. Promet
 - 4.2.6. Vplivi na okolje
 - 4.2.7. Ambientalno učinkovanje novega objekta

5. Analiza zaposlenih pred in po investiranju

6. Terminski plan realizacije investicije z dinamiko financiranja

- 6.1. Terminski plan realizacije investicije na lokaciji Gambrinus
- 6.2. Terminski plan realizacije investicije na lokaciji City – jug
- 6.3. Dinamika financiranja variante Gambrinus
- 6.4. Dinamika investiranja variante City – jug

7. Finančna konstrukcija

- 7.1. Finančna konstrukcija za lokacijo Gambrinus
- 7.2. Finančna konstrukcija za lokacijo City – jug

8. Izračun finančnih in ekonomskih kazalcev učinkov investicije

- 8.1. Celoten prihodek in njegova delitev po ZR 1998 in po investiranju

9. Analiza občutljivosti

10. Opis meril in ponderjev za izbor optimalne variante

11. Izbor optimalne variante z opisom

1. POVZETEK DOSEDANJE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z DOLOČITVIJO INVESTITORJA TER CILJEV INVESTICIJE

1.1. Predhodna dokumentacija

Mestna občina Maribor je od konca 1995 do septembra 1999 pridobila naslednje pomembnejše dokumente v zvezi z investicijo v novo lutkovno gledališče:

- *Idejno programski projekt* lutkovnega gledališča v Mariboru z lokacijo v kareju Gambrinus (Komunaprojekt Maribor, 28.12.1995);
- *Ureditveni načrt platoja Gambrinus severno in južno od Gregorčičeve ulice* (št. proj. 3030/95, april 96; odlok: MUV 15-6-96, št. 12);
- *Projektna naloga* za lutkovno gledališče v Mariboru (Projekt MR - inženiring d.d., 29.8.1996);
- *Investicijski program* za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru, Gregorčičeva ulica (Staninvest Maribor, p.o., 16.9.1996) s predračunsko vrednostjo SIT 1.828.672,00 za stavbo z neto površino 3132,30 m²;
- *Idejni projekti* lutkovnega gledališča v Mariboru (Projekt MR - inženiring d.d.):
 - idejni načrt arhitekture arhitekture, št. 331509, oktober 1996,
 - idejni načrt arhitekture okolja (ureditev platoja - dopolnitev), št. 331509, oktober 1996,
 - statična presoja k idejnemu projektu, št. 331509, oktober 1996,
 - elektroinstalacije, št. 331509, oktober 1996,
 - strojne instalacije, št. 20-448, oktober 1996,
 - idejni projekt odrsko tehnične opreme, november 1996;
- *Prva dopolnitev investicijskega programa* za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru, Gregorčičeva ulica (Staninvest Maribor, p.o., 1.12.1997) s predračunsko vrednostjo 1.622.931,00 SIT za stavbo z neto površino 3035 m²;
- *Ekspertna primerjava strukture stroškov zasnove LGM z dokončano investicijo PDG* (Staninvest Maribor, p.o., 27.5.1998).
- *Investicijska projektna naloga* za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru, Gregorčičeva ulica (Staninvest Maribor, p.o., 6.5.1998) s predračunsko vrednostjo 1.622.931.000 SIT in neto površino 3035 m²;

Opomba: *Investicijsko projektno nalogo* je dne 7.9.1998 s sklepom odobrilo Ministrstvo za kulturo RS, Mestni svet Mestne občine Maribor pa jo je odobril s sklepi z dne 7.10.1998.
- *Predinvesticijska zasnova* za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru (Staninvest Maribor, p.o., 19.5.1998) s predračunsko vrednostjo SIT 1.622.931,00 za stavbo 3035 m² (predračunske vrednosti, ki so navedene, ne vključujejo DDV!);

Opomba: K *Predinvesticijski zasnovi* z dne 19.5.1998 so Ministrstvo za kulturo, Revizijska komisija Mestne občine Maribor ter Mestni svet Mestne občine Maribor septembra 1998 podali pripombe in zahteve, ki jih naj pripravljavci gradiva upoštevajo v nadaljnji pripravi tega dokumenta. Pripombe in zahteve so se nanašale na:

 - preverbo potrebnih kapacitet (uskladitev s SNG Maribor),
 - višino (racionalizacijo) investicijskih stroškov (zlasti scenske tehnike) in vire financiranja investicijskih stroškov,
 - preverjanje in racionalizacijo obratovalnih stroškov gledališča po izgradnji,
 - kadrovsko strukturo novega gledališča.
- *Dopolnjen idejni projekt* (idejni načrt št. 331509/2, Projekt MR inženiring Maribor, marec in april 1999);

Opomba: Zaradi pripomb in zahtev v obravnavi *Investicijske projektne naloge* in *Predinvesticijske zasnove* je Projekt MR inženiring Maribor izdelal novo varianto idejnega projekta, ki optimalizira zasnovo lutkovnega gledališča na lokaciji "Gambrinus" brez amfiteatra z neto površino 2828,4 m² ter z variantno ocenitvijo stroškov scenske tehnike na podlagi ponudb češkega proizvajalca, z aproksimativno predračunsko vrednostjo gradbenih del in opreme 1.222.685.000,00 SIT - brez DDV.

- *Zazidalni preizkus / idejno programski projekt - Lutkovno gledališče Maribor na lokaciji CITY-JUG (SKB - Investicijsko podjetje d.o.o., Ljubljana, marec - april 1999) in preliminarna finančna ponudba za izgradnjo LGM na lokaciji CITY - JUG (SKB - Investicijsko podjetje d.o.o., Ljubljana, avgust, september 1999) s predračunsko vrednostjo gradbenih del in opreme 1.161.793.000 SIT za velikost 2465 m² - brez DDV).*

Opomba: Organi Mestne občine Maribor so zaradi visokih stroškov investicije za lutkovno gledališče predlagali proučitev možnosti reševanja prostorske problematike Lutkovnega gledališča Maribor tudi na drugih lokacijah v Mariboru. Dodatno je bilo proučevano več lokacij, ki pa so se v obravnavi možnosti iz različnih razlogov izkazale za neustrezne ali manj ustrezne. Le obravnava lokacije nad sedanjo garažno hišo "City - jug" v kareju med Bračičevo ulico, Titovo cesto in Ulico kneza Koclja je pokazala, da bi lahko šlo za ustrezno rešitev, ki bi bila cenovno ugodnejša. SKB - Investicijsko podjetje, ki je lastnik etaže in bodoči investitor v novo poslovno zgradbo na tej lokaciji, je naročilo **prostorski preizkus** možnosti izgradnje lutkovnega gledališča na tej lokaciji na osnovi že sprejete *Investicijske programske naloge* ter *Idejnega projekta* za lokacijo "Gambrinus". Ker je tudi prostorski preizkus pokazal izvedljivost projekta znotraj sklopa večjega poslovnega objekta, je SKB - Investicijsko podjetje pripravilo preliminarno **ponudbo**, ki zagotavlja izgradnjo Lutkovnega gledališča z enakimi kapacitetami kot na lokaciji Gambrinus v dveh letih s 363,4 m² nižjo kvadraturu in 60.892.000 SIT nižjimi stroški gradnje kot na lokaciji Gambrinus (brez DDV, predhodnih in ostalih stroškov).

1.2. Povzetek *investicijske projektne naloge*

Investicijsko projektno nalogo za Lutkovno gledališče Maribor je 7.10.1998 potrdil Mestni svet Mestne občine Maribor, 7.9.1998 pa je dokument s posebnim sklepom odobrilo Ministrstvo za kulturo.

Investicijsko projektno nalogo za Lutkovno gledališče Maribor je izdelal Staninvest Maribor, p.o., podjetje za stanovanjsko gospodarstvo in inženiring Maribor, v skladu z *Navodili o pripravi investicijske dokumentacije in spremljanju investicij* (UL RS 71/1996 in 16/1997).

Investicijska projektna naloga opredeljuje pobudnika in uporabnika investicije, cilje in namen investicije, pri določanju lokacijskih in drugih pogojev izhaja iz *Odloka o ureditvenem načrtu platoja Gambrinus severno in južno od Gregorčičeve ulice* (MUV 12/1996) ter iz *Idejnih projektov Lutkovnega gledališča v Mariboru* (Projekt MR - inženiring d.d., Maribor), zato predvideva gradnjo lutkovnega gledališča na lokaciji v kareju med Gregorčičevo, Gledališko in Slovensko ulico (t.i. lokacija "Gambrinus") v neto površini 3.034,70 m². Višino investicijskih stroškov je ocenjena na 1.622.931.000 SIT (vključujoč takrat veljavne davčne obveznosti), od tega je ocenjena vrednost scenske tehnike 700.000.000 SIT.

1.3. Izhodišča in cilji v *Predinvesticijski zasnovi*

Predmet te *Predinvesticijske zasnove* je študija investicije na podlagi optimiranega idejnega projekta na lokaciji Gambrinus ter analitična primerjava z možno izvedbo na lokaciji City - jug z enako sedežno kapaciteto ter enakim standardom scenske tehnike.

Na podlagi zahtev in pripomb obeh investitorjev (Mestne občine Maribor in Ministrstva za kulturo) so bile pri izdelavi *Predinvesticijske zasnove* razen določil *Uredbe o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja* (UL RS 82/1998) upoštevane naslednje zahteve in izhodišča:

- programski koncept LGM iz *Investicijske projektne naloge*, ki sta jo potrdila oba investitorja,
- zahteve po čim racionalnejši zasnovi investicije ob upoštevanju kakovostnih standardov,
- zahtevana postopnost opremljanja scenske tehnike,
- minimalna kadrovska projekcija po dokončni investiciji,
- zahtevano nižanje obratovalnih stroškov po dokončani investiciji.

2. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA V PRIMERJAVI S STANJEM PO INVESTIRANJU

2.1. Analiza obstoječega stanja

Lutkovno gledališče Maribor (v nadaljevanju LGM) nima ustreznih prostorov za izvajanje dejavnosti tako z vidika minimalnih higienskih in varnostnih standardov (sanitarije, komunikacije, požarna varnost), kakor z vidika potrebnih kapacitet ter z vidika tehnološke ustreznosti. LGM nima lastnih prostorov, saj gostuje v prostorih Mariborske knjižnice ter v upravnih prostorih Mestne občine Maribor, za dvorano po uporablja prostor nekdanje čitalnice knjižnice. Pregled sedanjega stanja kaže, da:

- sedanji oder velikosti 4 x 4 m nima potrebne višine, zaodrja in stranskih žepov, nima pogrezala ter zaradi tega ne omogoča normalnega poteka in kakovosti dela;
- zaradi neustrezne lege odra je predstava slabo vidljiva;
- sedanja dvorana sprejme le 140 gledalcev, kar glede na potrebe otrok - interes vrtcev in staršev v mestu in regiji niso zadostne kapacitete;
- prostor za garderobo je samo za igralce, sanitarije so skupne za gledalce in igralce, neustrezni so tudi prostori delavnice, igralci imajo za vaje samo en prostor velikosti 25 m²;
- ker je bila zgradba postavljena za druge namene, je dvorana neakustična, leseni strop ne ustreza statičnim predpisom, elektroinstalacije in omejen prostor ne dopuščajo uvajanja potrebne scenske tehnike, požarna varnost v objektu je problematična zlasti z vidika možnosti evakuacije gledalcev in igralcev v primeru požara,
- LGM nima skladišč (fundusov) za shranjevanje lutk, rekvizitov, scenografije itd.

Iz navedenega izhaja:

- da LGM zaradi prostorskih in kot posledica tudi kadrovskih omejitev ne more izvajati svoje dejavnosti v obsegu, primernih potrebam mesta in regije,
- da LGM izvaja dejavnost v neprimernih pogojih z vidika sanitarnih, tehničnih in požarno-varnostnih standardov,
- da LGM v svojem petindvajsetletnem obstoju zaradi prostorske stiske ni imelo možnosti za razvoj v smislu kriterijev sodobnega evropskega in svetovnega lutkarstva, kar omejuje njihovo kakovostno raven.

Ugotovimo lahko, da prostorski in razvojni problemi LGM niso rešljivi brez velikih investicijskih posegov.

2.2. Namen investicije

Namen investicije je pridobitev ustreznih prostorskih kapacitet za LGM, s čimer bo odpravljena sedanja prostorska stiska in neustrezna tehnična opremljenost lutkovnega gledališča, ki že 25 let (od leta 1974) omejujeta razvoj LGM. Cilji investicije so:

- povečati letno število predstav in gledalcev z zvečanjem sedežne kapacitete dvorane od sedanjih 140 sedežev na 187 sedežev za odrasle (s kapaciteto 280 sedišč za majhne otroke) in zgraditi tudi komorno dvorano s 67 sedeži za odrasle (100 otroških sedišč);
- z ustrežno dimenzioniranimi kapacitetami in sodobno opremo LGM omogočiti razširitev kroga obiskovalcev ter tako zajeti nove plasti prebivalcev Maribora, Slovenije in zamejstva;
- z ustrežno izbrano in dimenzionirano scensko tehnologijo omogočiti gledališko ustvarjanje v vseh tehnikah lutkovnogledališke in glasbenoscenske umetnosti;
- omogočiti normalne delovne pogoje in prostore za igralce in ostale zaposlene;
- omogočiti dvig kvalitete predstav;
- nuditi današnjemu času primeren standard prostorov za publiko.

Ker gre za specifično investicijo v javno infrastrukturo kulture z dolgoročnim in mnogostranskim učinkovanjem, naj bi bilo novo lutkovno gledališče zgrajeno in opremljeno v skladu s standardi primerljivih institucij in objektov v Sloveniji in v drugih evropskih državah.

Povečanje sedežnih kapacitet je potrebno zaradi visokega povpraševanja gledalcev. Večja dvorana z 280 sedišči za otroke je predvidena kot rezultat primerjav osnovnih vplivov (kadrovskega potenciala ansambla, potrebe gledalcev in optimalni izkoristek terminov dvorane).

Ob glavni dvorani je potrebna manjša (komorna) 100-sedežna dvorana, ki omogoča naslednje kakovostne in organizacijske izboljšave:

- služi za manjše skupine gledalcev za tehnično enostavnejše predstave (npr. intimne komorne predstave za najmlajše gledalce, gostovanje komornih tujih skupin ipd.),
- služi za vaje, s čimer se sprošča glavna dvorana za predstave;
- potrebna je kot rezervna dvorana ob številnih konicah, ko je glavna dvorana zasedena in je tako ob praznikih, šolskih ekskurzijah (izletih) ipd. možno hkrati izvajati dve predstavi.

2.3. Skladnost investicije z nacionalnim programom RS v kulturi

Investicija za izgradnjo LGM je v skladu s politiko razvoja kulture v Sloveniji. Investicija je z *Zakonom o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe RS v kulturi* (UL RS 24/1998) vključena v krog nujnih investicijskih programov v kulturi s predračunsko vrednostjo SIT

1.623.000.000,00. V tem primeru gre za nujno investicijo regionalnega pomena in ima zato iz družbeno-političnega vidika posebno težo na vseh nivojih: mestnem, regionalnem in državnem.

Z vidika lokalnih mestnih in regionalnih interesov je potrebno višino investicije in obratovalnih stroškov po dokončani investiciji meriti z dolgoročno naravnanim in večsmernim učinkovanjem naložbe, kot na primer:

- povečani standardi kakovosti bivanja v mestu in regiji (zlasti za mlade družine ob padanju natalitete),
- neposredno in posredno vzgojno in izobraževalno učinkovanje v predšolskih in osnovnošolskih starostnih skupinah otrok (usmerjanje v estetske in druge kulturne vrednote, razvoj osebnostnih, emocionalnih, socialnih in ustvarjalnih potencialov, razumevanje sporočil gledališke umetnosti...),
- omogočanje sistematičnega razvoja mladini namenjene profesionalne in kakovostne neprofesionalne gledališke produkcije (tudi sestavina v mozaiku preventivnih socialnih sredstev v boju proti zasvojenosti...),
- v sodelovanju z vrtci, osnovnimi in srednjimi šolami omogočiti bogatitev njihovih programov (npr. izdelovanje lutk, lastna lutkarska in druga gledališka produkcija, izpopolnjevanje kadrov v vrtcih in osnovnih šolah...),
- z vrhunskimi uprizoritvami tudi mednarodno promovirati gledališko ustvarjalnost v Mariboru, nadaljevati in razširiti mednarodna sodelovanja (gostovanja, festivali ipd.).

Z naštetimi pričakovanimi učinki bo dosežen skladnejši razvoj mesta in regije tako z vidika prosperitete posameznih dejavnosti kot z vidika posameznih ciljnih skupin občanov/uporabnikov.

2.4. Analiza potreb in opredelitev kapacitet LGM po investiciji

Pri optimiranju kapacitet novega lutkovnega gledališča znane računske metode optimiranja zaradi kompleksnosti povezav in soodvisnosti posameznih spremenljivk niso uporabne. Optimiranje zato poteka z metodo izkustvenih primerjav znanih podatkov z ocenami verjetnih stanj in posledic spreminjanja posameznih elementov.

Osnovno izhodišče optimiranja so programske zahteve LGM in **programski razvojni načrt** gledališča glede **vrst dejavnosti** ter glede **obsega dejavnosti**. Obseg dejavnosti je določen z zmogljivostmi **kadrovskih virov**, pri čemer je bila kot zgornja meja upoštevana primerljivo število zaposlenih v LG Ljubljana. Kadrovske kapacitete določajo meje izvedbenih zmogljivosti (ob predpostavki sodobne scenske tehnike), t.j. število predstav in drugih vrst dejavnosti gledališča. Število predstav določa obseg terminske zasedenosti **prostorskih kapacitet**, velikost le-teh pa je omejena s **potenciali ciljne publike**, obsegom potrebnih **investicijskih sredstev** ter tehničnimi - **prostorskimi omejitvami**. Optimiranje stremi h kompleksnemu cilju: s čim manjšim investicijskim vložkom zagotoviti infrastrukturo za učinkovito izvajanje dejavnosti s čim manjšimi obratovalnimi stroški. V primerjavi različnih vhodnih količin je iskano optimalno razmerje soodvisnih postavk (program/kadri - gledalci - prostor - stroški) v konkretnih variantah investicijskih rešitev. Pri tem so bile upoštewane zlasti slabe izkušnje z neustreznim razmerjem navedenih parametrov po izgradnji nove dvorane SNG Maribor. Pri optimiranju kapacitet so za primerjavo glavnih postavk služili podatki o poslovanju Lutkovnega gledališča v Ljubljani za leto 1998, ki jih je posredovalo Ministrstvo za kulturo.

2.4.1. Programski razvojni načrt LGM

Širitev programske sheme:

LGM je doslej redno pripravljalo po 3 premiere v sezoni in 9 do 13 različnih uprizoritev in ponovitev iz prejšnjih sezon. Po investiranju bo LGM izvajalo:

- 5 premier (3 na velikem, 2 na malem odru),
- 15 različnih obnovitvenih uprizoritev (ponovitev) iz prejšnjih sezon,
- ponovitve predstav,
- gostovanja LGM v državi in tujini,
- organiziranje gostovanj drugih gledališč v Mariboru,
- sodelovanje na festivalih,
- založništvo (gledališki listi, objave dramskih besedil, strokovne publikacije, avdio in video kasete, CD...),
- pripravljalo razstave.

Dodatno bo LGM uvedlo:

- gostovanje predstav LG Ljubljana in izmenjava programov (doslej je LG Ljubljana lahko gostovalo le z miniaturnimi predstavami); po investiranju bo možna izmenjava premiernih predstav tudi z drugimi gledališči;
- gostovanja solistov, gledališč in gledaliških skupin,
- omogočilo bo snemanje vseh predstav iz repertoarja (mladinske produkcije televizijskih hiš),
- posebno produkcijo lutkovnih nanizank, prilagojenih televiziji (ponudba TV hišam),
- stalni lutkovni studio s programom za otroke in mladino (srednješolce in študente),
- izvajanje posebnih izobraževalnih programov v sodelovanju z izobraževalnimi institucijami (npr. s Pedagoško fakulteto Univerze v Mariboru pri specialnem usposabljanju študentov),
- izvajanje izobraževalnih in kulturnoanimacijskih vsebin za otroke (učne ure lutkarstva, seznanjanje z gledališčem, kulturni dnevi ipd.),
- izvajanje praktičnega izpopolnjevanja vzgojiteljic in vzgojiteljev predšolskih otrok ter učiteljic in učiteljev razredne stopnje (gledališka vzgoja, lutkarstvo, izdelovanje lutk, animacija...),
- oddajanje prostih kapacitet drugim ustvarjalcem.

Razširitev repertoarne usmeritve:

Po odpravi prostorske stiske želi LGM sedaj pretežno repertoarno usmeritev na najmlajše gledalce razširiti tudi na mladino in odrasle, pri čemer bo negovala zlasti lutkovno gledališko izročilo in sodobne pristope k lutkovni gledališki produkciji. Glede na kadrovske in materialne možnosti pa bo LGM samo ali v sodelovanju z drugimi profesionalnimi in neprofesionalnimi gledališči, skupinami in posamezniki omogočalo in vključevalo tudi dramsko produkcijo predvsem lahkotnejših žanrov. Tako bo LGM pripravilo:

- poseben program predstav za predšolske otroke (pretežno lutkovne predstave),
- posebne predstave za mladino, to je za publiko do 16. leta in dalje, saj za to starostno skupino skoraj ni gledališke produkcije (lutkovne predstave, dramske predstave)

- posebne predstave za odrasle (program s sodobnimi temami z animacijo obiskovalcev ter z usmeritvijo v lahkotnejše žanre - humorne, satirične ter kabaretne lutkovne in dramske predstave).

Pri lutkovnih predstavah, ki bodo v LGM še naprej temeljna in prevladujoča produkcija, bo LGM stremel k uprizoritvam, ki bodo vključevale lutkovno-tehnične in tehnološke rešitve v sodobnem lutkarstvu na osnovi sodobne slovenske in svetovne otroške in mladinske literature.

Predvideni so trije “večji” projekti (na glavnem odru in ob angažiranju vsega igralskega kadra), ki bodo primerni tudi za gostovanja v gledališčih z ustrezno scensko tehniko (npr. v LG Ljubljana in ostalih gledališčih, kjer LGM izvaja lutkovni abonma) ter dva “manjša” projekta (v komorni dvorani z dvema ali tremi izvajalci-igralci), ki bosta primerna za gostovanja po krajih z manjšimi dvoranami oz. prostori brez ali z zelo omejeno scensko tehniko. “Male” predstave bodo pomenile jedro gostovanjske politike LGM. Te predstave povezujejo profesionalno lutkovno gledališče z aktivnimi lutkarji - amaterji na terenu ter vzgajajo publiko za kasnejši obisk v gledališču..

Pri sestavi razširjenega repertoarja bo osnovno izhodišče LGM dobra predstava, namenjena najmlajšim. To pomeni v prvi vrsti izbor kakovostnih dramskih lutkovnih besedil ter gledališko postavitev z najboljšimi likovno-estetskimi, režijskimi, igralskimi in glasbenimi rešitvami. Tak cilj zahteva najboljše sodelavce: LGM namerava povabiti k sodelovanju priznane domače in tuje uspešne režiserje, likovnike in glasbenike. Enaka načela bodo upoštevana pri pripravi produkcije za mladino in odrasle, pri čemer bo obseg in izvedba te produkcije temeljila zlasti na sodelovanju z drugimi gledališči, skupinami in posamezniki (koprodukcije, gostovanja).

Izobraževalni cilji:

V dogovoru med Zavodom za šolstvo v Mariboru, Mestno občino Maribor ter drugimi občinami, ki gravitirajo na LGM, osnovnimi šolami in vzgojno-varstvenimi zavodi na eni strani ter LGM na drugi strani, bo slednje lahko ponudilo posebej pripravljene **izobraževalno-animacijske programe** o lutkovni umetnosti. Poleg ogleda lutkovnih predstav bo nudilo **lutkovne delavnice** (kreativno ustvarjanje otrok na temo lutke), predstavilo bo soavtorje predstave, animiralo razgovor z njimi, seznanilo otroke s procesom nastajanja gledališke uprizoritve, vse prilagojeno starostni stopnji otrok.

Poleg programov za vrtce in šole bo LGM uvedlo tudi **cicibanov lutkarski klub**, namenjen predvsem otrokom, ki ne obiskujejo vrtcev in s tem niso obiskovalci LGM v organiziranih skupinah. Tem otrokom bodo ponudili vse predvidene elemente umetnostne vzgoje, ki jih drugi otroci dobijo ob organiziranem obisku predstav v LGM.

Za izpopolnjevanje vzgojiteljic in vzgojiteljev v vrtcih ter učiteljic in učiteljev v nižjih stopnjah osnovne šole bo LGM (samo ali v sodelovanju z drugimi institucijami) pripravilo različne programe, kot so **delavnica izdelovanja lutk**, seznanjanje s tehnikami lutkovne igre ipd. ter informacije o delovanju gledališča, nastajanju predstav itd.

Širitev sodelovanja z drugimi ustanovami:

Po zgraditvi lutkovnega gledališča bo možno publiko iz severovzhodne Slovenije ponuditi najširši pregled lutkovnega ustvarjanja v državi. Zato so predvidene izmenjave programa z LG Ljubljana in ostalimi gledališči ter skupinami v Sloveniji.

Preko mednarodnega lutkovnega festivala "Poletni lutkovni pristan" in UNIME (svetovne organizacija lutkarjev) bo LGM razširilo ponudbo s predstavami iz mednarodnega prostora, zlasti iz sosednjih držav z možnostjo zamenjave programov s tamkajšnjimi lutkovnimi gledališči.

LGM bo sodelovalo na drugih gledaliških festivalih ter tudi samo organiziralo **poletni lutkarski festival** (Poletni lutkovni pristan Maribor) v sodelovanju z drugimi lutkovnimi festivali v Sloveniji in tujini.

LGM bo iskalo in omogočalo **koprodukcijška povezovanja** z drugimi gledališči in skupinami. Zlasti pomembno bo kadrovsko in organizacijsko sodelovanje z SNG Maribor (izmenjava in gostovanja igralcev v zahtevnejših uprizoritvah, sodelovanje pri smotrnem koriščenju scenske tehnike, marketinških storitvah ipd.), pri čemer bi se repertoarja obeh gledališč dopolnjevala.

LGM si bo prizadevalo za sodelovanje tudi z drugimi gledališkimi in negledališkimi kulturnimi ustvarjalci v mestu in regiji in sicer tako z vključevanjem le-teh v lastno produkcijo kot z nudenjem pomoči in z omogočanjem **uporabe prostih kapacitet dvoran in scenske tehnike**. S tem bodo nastale dodatne možnosti za kakovostno delo in umetniške dosežke tako na področju alternativne kulturne produkcije, ustvarjalnosti ljubiteljske kulture (zlasti otroške, mladinske in odrasle amaterske gledališke skupine, glasbene, plesne in folklorne skupine ipd.) ter za kakovostne javne prezentacije umetniških dosežkov osnovnih in srednjih šol ter študentov (javne produkcije ipd.).

Oblikovanje javne in celostne podobe LGM

LGM bo izdelala novo celostno podobo, ki bo ponazarjala kulturno poslanstvo LGM z vizualnimi simboli, posebnimi reklamnimi materiali (plakati, priponke, majice ipd.) ter s privlačno opremo prostorov.

Pomembno vlogo pri oblikovanju javne podobe LGM bodo imele pripravljene razstave likovnih osnutkov predstav, otroških risbic o predstavah itd. ter stalna razstava zbirke starih lutk. Enako pomembna je tudi založniška dejavnost, ki obsega pripravo in izdajanje različnih publikacij (gledališki list, objave pomembnejših dramskih besedil, strokovni teksti...) ter avdio in video posnetkov predstav, pesmi iz predstav ipd.

Komuniciranje z javnostmi bo razen stalne prisotnosti v sredstvih informiranja temeljilo na uporabi sodobnih in za mlade atraktivnih medijev (internet, kabelska TV, šolski časopisi ipd).

2.4.2. Pregled programov in obsega dejavnosti LGM v letu 1998 in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

Vrste dejavnosti

Tabela 1.

Vrste dejavnosti	LG MARIBOR 1998	LGM PO INVESTIRANJU	LG LJUBLJANA 1998
premiere	3	5	4
različne uprizoritve in ponovitve iz prejšnjih sezon	15	15	16
uprizoritve v lutkovnem studiu	-	1	1
gostovanja drugih gledališč	32	50	100
sodelovanje na festivalih	16	8	9

razstave	6	10	1
založništvo – število publikacij	-	1	7
mednarodni lutkovni festival, poletni lutkovni pristan	1	1	1
gostovanja v Sloveniji	201	149	34
gostovanja v tujini	33	30	9
programi animacij za otroke	-	2	4
programi usposabljanja za pedagoge	-	2	-

Obseg dejavnosti

Za optimiranje kapacitet LGM je pomembno uravnovešeno razmerje med pričakovanim številom gledalcev, kadrovskimi kapacitetami ter prostorskimi kapacitetami.

Obseg ciljne publike

Statistični demografski podatki kažejo, da se upad rojstev v regiji ustavlja ter da lahko mesto (ožje območje Mestne občine Maribor) v naslednjem obdobju predvideva letno generacijo med 800 in 1000 otrok. Upoštevajoč podatke o številu prebivalstva s stalnim bivališčem po občinah na 31.12.1998 Statističnega urada RS in z upoštevanjem širšega gravitacijskega območja LGM je dolgoročna ocena potencialnega števila ciljne publike na predstavah v novi zgradbi okrog 60.000 letno (ožje mesto cca 38.000), ob upoštevanju verjetne stopnje odzivnosti publike pa 45.000 – 50.000 letno (mesto 27.000 - 30.000).

Tabele 2

Izhodiščni statistični podatki o št. prebivalcev po starostnih skupinah						
Občina	Skupaj	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na Dravskem polju)	131.110	5.167	5.713	7.316	8.445	104.429
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	50.230	2.351	2.518	3.111	3.614	38.649
Ostale občine statistične podravske regije	137.932	6.670	7.925	9.224	10.256	103.854
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	454.175	21.876	24.884	30.158	34.326	343.175
Skupaj:	773.447	36.064	41.040	49.809	56.641	590.107

SLOVENIJA	1.978.334	93.646	107.119	127.864	144.464	1.505.241
------------------	-----------	--------	---------	---------	---------	-----------

Upravna enota Maribor	148.159	5.944	6.600	8.307	9.715	117.593
-----------------------	---------	-------	-------	-------	-------	---------

Prebivalstvo po občini prebivališču, starostnih skupinah in spolu, Slovenija, 31. december 1998

Statistični urad RS, <http://www.sigov.si/zrs>, 24.9.1999

I.	Ocena demografskega stanja 2015					
Občina	Skupaj	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20

Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na Dravskem polju)	130.700	5.000	5.000	5.000	5.700	110.000
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	48.900	2.200	2.200	2.200	2.300	40.000
Ostale občine statistične podravske regije	135.200	6.500	6.500	6.500	6.700	109.000
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	436.000	20.000	20.000	20.000	21.000	355.000
Skupaj	750.800	33.700	33.700	33.700	35.700	614.000

II.		Ocena deleža ciljne populacije v %				
Občina	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20	
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na Dravskem polju)	20	100	100	20	5	
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	20	100	100	20	5	
Ostale občine statistične podravske regije	20	100	100	20	5	
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	20	100	100	20	5	

III.		Ocena vključenosti (potencialno št. ogledov v celotni populaciji)				
Občina	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20	
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na Dravskem polju)	5,0	4,0	2,0	1,0	0,5	
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	3,0	2,0	1,0	1,0	0,1	
Ostale občine podravske stat. regije	0,5	1,0	1,0			
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije		1,0	1,0			

IV.		Ocena potencialnega obiska (produkt I*II*III)				
Občina	Skupaj	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na Dravskem polju)	38.890	5.000	20.000	10.000	1.140	2.500
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	8.580	1.320	4.400	2.200	460	175
Ostale občine statistične podravske regije	13.650	650	6.500	6.500	0	0
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	40.000	0	20.000	20.000	0	0
Skupaj	101.120	6.970	50.900	38.700	1.600	2.675

V.		Ocena odzivnosti ciljne publike v %				
Občina	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20	
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na DP)	70	80	60	60	60	
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	70	80	60	60	60	
Ostale občine podravske stat. regije	40	40	40	40	20	
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	0	20	20	10	10	

VI. Ocena pričakovanega števila obiskov letno						
Občina	Skupaj	0-4	5-9	10-14	15-19	nad 20
Maribor (z občinama Hoče in Miklavž na DP)	27.834	3.500	16.000	6.000	684	1.500
Sosednje občine (Duplek, Kungota, Pesnica, Rače-Fram, Ruše, Šentilj, Starše)	6.160	924	3.520	1.320	276	105
Ostale občine statistične podravske regije	5.460	260	2.600	2.600	0	0
Občine koroške, savinjske in pomurske stat. regije	8.000	0	4.000	4.000	0	0
Skupaj	47.454	4.684	26.120	13.920	960	1.605

Rezultat: Ciljna populacija LGM v vseh gravitacijsko pripadnih regijah obsega po oceni za leto 2015 750.800 oseb, katerih potencialni letni obisk LGM bi v idealnih okoliščinah lahko dosegel 101.000 obiskovalcev, od tega 43.000 večjih otrok, mladine in odraslih). Realno je pričakovati 47.000 obiskov letno (od tega cca 16.000 večjih otrok, mladine in odraslih), kar ob preračunu na otroška sedišča pomeni zasedenost cca 63.000 sedišč letno. V nadalje se za izračun potrebnih sedežnih kapacitet obračunava 60.000 gledalcev (otrok).

Število zaposlenih v LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

Predvideno programsko shemo in repertoarno zasnovo bi LGM lahko realiziralo z 31 redno zaposlenimi ter z zunanjimi sodelavci, katerih število je odvisno od programa in možne višine financiranja programskih stroškov.

Tabela 3

Število redno zaposlenih	LGM pred investicijo	LGM po investiciji	LG Ljubljana 31.12.1998
umetniški sektor	7	13	* 20
tehnični sektor	4	13	12
uprava, administracija	4	5	7
Skupaj	15	31	39

* Po podatkih Ministrstva za kulturo LGL od 38 sistemiziranih 4 delovnih mest nima zasedenih.

Pregled obsega dejavnosti (števila predstav) LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

V tabelah 4 do 7 so prikazi optimiranih kapacitet, ki bodo, če bodo z investicijo realizirane, omogočile realizacijo programskega razvojnega načrta LGM iz točke 2.4.

Tabela 4:

Število predstav	LGM 1998	LGM po investiciji	LG Ljubljana 1998
lastne predstave v glavni dvorani	246	185	267
predstave gostov v glavni dvorani	16	20	82
predstave v glavni dvorani skupaj	262	205	349
lastne predstave v komorni dvorani	-	136	97
predstave gostov v komorni dvorani	-	30	18
predstave v komorni dvorani skupaj	-	166	115
predstave doma skupaj	262	371	464
predstave na gostovanjih v Sloveniji	201	149	53
predstave na gostovanjih v tujini	33	30	17
predstave na gostovanjih skupaj	234	179	70
Skupaj	496	550	534

Tabela 5

Kapacitete – gledalci	LGM 1998	Ocena LGM po investiciji	LG Ljubljana 31.12.1998
skupno število gledalcev (doma in gostovanja)	90.653	106.000	84.417
skupno število gledalcev v lastnih dvoranah	31.117	60.000	69.217
kapacitete (otroška sedišča) skupaj	144		525
potrebno št. otroških sedišč v dvorani *		** 280	
potrebno št. sedežev komorne dvorane *		** 100	

* Predviden je povprečno 82 % izkoristek sedežnih kapacitet.

** 280 otroških sedišč je ekvivalentno 187 sedežem za odrasle (uporaba dvosedov), 100 otroških sedišč pa 67 sedežem za odrasle.

Rezultat: Ob 60.000 obiskovalcih letno (tabela 2), 205 predstavah v glavni dvorani in 166 predstavah v komorni dvorani letno, bi ob 82 % izkoristku zadoščale kapacitete 280 otroških sedežev v glavni dvorani ter 100 (otroških) sedežev v komorni dvorani. Čeprav bi bili kazalci izkoriščenosti ob nižjih sedežnih kapacitetah za LGM ugodnejši, je potrebno upoštevati, da je v sezoni več obdobj z visokim obiskom in z visoko frekvenco predstav, ki opravičujejo predvidene sedežne kapacitete (prazniki, obdobja šolskih izletov itd.). Morebitno daljše obdobje nizke izkoriščenosti dvoran se posledično tudi odraža na povečevanju prostih terminov dvoran za druge uporabnike, kjer pa gre praviloma za odraslo publiko in potrebe po večjih sedežnih kapacitetah.

Tabela 6

Predvidena izkoriščenost terminov dvoran	Glavna dvorana	Komorna dvorana
Skupno število letnih terminov (2 termina dnevno)	730	730
Planirani termini:		
Vzdrževanje (20 dni)	40	40
Postavitev premier (20 dni), 3+2	120	80
Obnovitvene vaje (5 dni), 10+7	100	70
Postavitve, generalke gostovanj (1,5 dni = 3 termini) 20+30	60	90
Predstave (tabela 4)	205	166
Festival (tabela 1)	20	20
Skupaj:	545	466
Prosti termini za druge uporabnike dvoran:	185	264
Odstotek izkoriščenosti terminov za potrebe LGM	74,6	63,8

Rezultat: Predvidene kapacitete glavne in komorne dvorane bi ob predvidenem kadrovskem obsegu LGM ter številu predstav omogočale uporabo glavne in komorne dvorane drugim uporabnikom v 185 oziroma 264 terminih. V navedenih prostih terminih so všteti tudi prazniki in počitnice.

2.4.3. Pregled potrebne scenske tehnike z vidika razvojnega programa LGM ter v primerjavi z opremljenostjo LG Ljubljana

Tabela 7

Prostor	Scenska tehnika	LGM 1998	LGM po investiciji	LG Ljubljana 1998
Pododrje	Utrjene jeklene konstrukcije	-	✓	✓
Pododrje	Dvigalne mize	-	✓	✓
Pododrje	Osebna zaklopna vrata	-	✓	✓
Pododrje	Lesena tla	✓	✓	✓
Nadodrje	Vrvišče	-	✓	✓
Nadodrje	Brvi	-	✓	✓
Nadodrje	Portalski most (dvigalni)	-	✓	✓
Nadodrje	Portalski stebri	-	✓	✓
Nadodrje	Prospektni vleki (motorni, regulirani)	-	16	-
Nadodrje	Prospektni vleki (ročni)	-	-	22
Nadodrje	Panoramski vleki	-	✓	✓
Nadodrje	Točkovni vleki	-	✓	✓
Nadodrje	Razsvetljevalne baterije	-	✓	✓

Nadodrje	Stranske razsvetljevalne baterije	-	✓	✓
Nadodrje	Glavni gledališki zastor	-	✓	✓
Nadodrje	Tilska zavesa	-	✓	✓
Nadodrje	Akustična zavesa	-	✓	✓
	Vodno hlajeni železni zastor	-	✓	-
	Vodno hlajena zavesa	-	-	✓
	Stranska vrata	-	✓	✓
	Zadnja vrata	-	✓	✓
	Dimne zaklopke	-	✓	✓
Str. oder	Prospektni vleki (motorni)	-	✓	✓
Str. oder	Montirani marionetni most	-	✓	-
Str. oder	Prenosni marionetni most	-	-	✓
Str. oder	Nevnetljivi gledališki zastor	-	✓	✓
Zaodrje	Prospektni vleki	-	✓	-
Zaodrje	Razsvetljevalna brv	-	✓	-
Zaodrje	Seif prospektov	-	✓	-
Zaodrje	Potezno gledališče	-	✓	-
Gledališče	Dvigovalni podij – orkester	-	✓	-
Gledališče	Dvižni 2 vrsti sedežev	-	✓	-
Gledališče	Razsvetljevalne jeklene konstr. lož	-	✓	✓
Gledališče	Jeklene konstrukcije stropa z brvjo	-	✓	✓
Gledališče	Točkovni vleki	-	✓	-
Preizkušev.	Jeklene konstrukcije za razsvetljavo	-	✓	-
Kom. dvorana	Stropna jekl. konstr. za razsvetljavo	-	✓	-
Kom. dvorana	Pomični vleki na tračnicah	-	-	✓
Kom. dvorana	Pomični portal za glavno zaveso	-	-	✓
Kom. dvorana	Nevnetljivi gledališki zastor	✓	✓	✓
Glavna scena	Regulacijska miza razsvetljave	-	✓	✓
Glavna scena	Razsvetljava – regulacijske silske enote	-	✓	✓
Glavna scena	Elektroinstalacije razsvetljave	-	✓	✓
Glavna scena	Scenske svetilke	-	✓	✓
Komor. scena	Regulacijska miza razsvetljave	✓	✓	✓
Komor. scena	Razsvetljava – regulacijske silske enote	✓	✓	✓
Komor. scena	Elektroinstalacije razsvetljave	✓	✓	✓
Komor. scena	Scenske svetilke	✓	✓	✓
	Avdio - video studio	-	✓	-
	Ozvočenje	-	✓	✓
	Video	-	✓	✓
	Mobilni sistem	-	✓	-

Sedanja oprema LGM - zlasti scenska razsvetljava, avdio in video tehnika bo po investiciji uporabljena kot mobilna tehnika za izvajanje gostovanj komornih predstav.

Zaključek k točki 2:

Po ponovnem preverjanju razvojnih ciljev LGM ter pogojev za njihovo izpolnitev ugotavljamo, da je za ocenjeno ciljno populacijo možno realizirati zastavljene programske razvojne cilje LGM s funkcionalnimi prostori, ki bodo omogočali delo 31 zaposlenim, z dvoranama s 187 sedeži (280 otroških sedišč) in 67 sedeži (100 otroških sedišč) ter z odroma s scensko tehniko po tabeli 7.

3. ANALIZE VARIANT

Za doseganje ciljev iz točk 1 in 2 je bilo proučevano več variant izvedb investicije, pri čemer je že doslej izbira lokacije objekta investicije zahtevala veliko truda.

Zgradba, v kateri se LGM zdaj nahaja, sodi po *Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992) v cono A mariborskega mestnega jedra in pripada varstvenemu režimu, ki določa, da se ohranjajo tlorisna mreža, parcelacija, višinski gabariti in historične oblike stavb. Zaradi teh omejitev ob sanaciji sedanje zgradbe ni možno pričakovati večjega povečevanja kvadratur niti bistvenih sprememb v strukturi prostorov, kar pomeni, da programske prostorske potrebe gledališča, ki so bile potrjene z *Investicijsko projektno nalogo*, na tej lokaciji niso izvedljive predvsem glede zahtevane velikosti dvorane ter odra in odru priležnih prostorov. Reševanje prostorskih potreb LGM na sedanji lokaciji bi ob omejitvah zaradi varovanja kulturne dediščine zahtevalo tudi izselitev Mariborske knjižnice in predhodno rešitev njenih prostorskih problemov. Ker pa za potrebe knjižnice struktura sedanja stavbe ustreza in bi s postopno sanacijo objekta lahko v več fazah razrešili prostorske probleme Mariborske knjižnice, je prevladalo stališče, da je smiselno reševanje prostorske problematiko LGM z gradnjo novega gledališča na novi lokaciji.

Po predhodnih preizkusih različnih lokacij (v letih 1993 in 1994) so bili postopki najprej usmerjeni v gradnjo novega gledališča na lokaciji Partizanska c. 6 v Mariboru, po različnih lastninskih zapletih na tej lokaciji pa na Gregorčičevo ulico ("Gambrinus"). Naknadne preverbe drugih možnih lokacij so izkazale ugodne možnosti tudi za lokacijo "City - jug". Glede na prej povedano je v vseh nadaljnjih prikazih izvedena primerjava med dopolnjenim idejnim projektom novega LGM za lokacijo Gambrinus ter zazidalnim preizkusom - idejno programskim projektom za lokacijo City - jug v okviru podatkov in analiz, ki jih v tej fazi obravnave dopušča doslej pripravljena dokumentacija. Natančnejša specifikacija obeh obravnavanih lokacij je izvedena v točki 4.

3.1. Analiza neto površin na lokacijah Gambrinus in City - jug

Tabela 8

Lokacija	Razrez površin	Površina skupaj
Neto površine na sedanji lokaciji Rotovški trg 1		1.008,00 m²
Neto površine po investiranju na platuju Gambrinus - po idejnem načrtu (Arhe, Ljubljana, št. proj. 331509/2, marec 1999)		2.828,40 m²
Pododrje (kota -3.50/-1.90)	773,80 m ²	
Oder, dvorana, foyer (kota 0.00/+1.30)	1.203,25 m ²	
Etaža nad odrom (kota +3.85)	294,45 m ²	
Glavni vhod/teren (kota +7.70)	199,50 m ²	
Prva etaža uprave (kota +10.85)	144,90 m ²	
Druga etaža uprave (kota +14.00)	127,80 m ²	
Tretja etaža (kota +18.10)	39,70 m ²	
Četrta etaža (kota +21.70)	45,00 m ²	
Neto površine po investiranju – po zazidalnem preizkusu / programsko idejnem projektu na lokaciji City – jug.		2.465,00 m²
Delavnice, skladišča, manipul. prostor, garaža službenih vozil	435,00 m ²	
Foyer, garderobe, sanitarije, tehn. prostori, službeni vhod, stopnišče	580,00 m ²	
Druge površine v pritličju (transport)	150,00 m ²	
Galerija, vhoda dvorane, dvorana, oder, garderobe igralcev	755,00 m ²	
Uprava, delavnica lutk	525,00 m ²	

| Vertikalna komunikacija odrskega stolpa 20,00 m² |

Kapacitete (in s tem velikost) lutkovnega gledališča so glede na sedanje in predvidene potrebe Maribora in gravitacijskih območij LGM opredeljene z *Investicijsko projektno nalogo*. Površine objekta po posameznih funkcionalnih sklopih, ki so potrebne za izvajanje programskih opredelitev LGM iz točke 2.4.1, so proučene na podlagi *Idejnih projektov*, izdelanih za lokacijo Gambrinus, v katerih so projektanti na zahtevo po racionalizaciji projektov v *Investicijski projektni nalogi* predvidene površine zmanjšali za 206,6 m² z opustitvijo tretjega prizorišča - letnega odra in amfiteatra.

Natančnejša primerjava površin po funkcionalnih sklopih med obema lokacijama še ni možna, saj za varianto City-jug še ni idejnih projektov. Načrtovalci poslovnega objekta City – jug zagotavljajo, da bo ob nižji kvadraturi dosežena polna funkcionalna ustreznost (ustrezna pokritost vseh funkcij) skladno z zahtevami *Investicijske projektne naloge*.

3.2. Analiza sedežnih kapacitet dvoran LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

Sedežne kapacitete obeh proučevanih variant (Gambrinus in City) so ne razlikujejo, saj so načrtovalci poslovnega objekta City – jug kot izhodišče uporabili zahteve *Investicijske projektne naloge* in načrtovan obseg kapacitet v *Idejnih projektih* za lokacijo Gambrinus.

Tabela 9

Sedeži za otroke / odrasle	Sedanje stanje	Po investiranju
Glavna dvorana	140 / 140	280 / 187
Komorna dvorana	-	100 / 67
Skupaj:	140 / 140	380 / 254

Tabela 10

	Rotovž	Gambrinus	City
Neto površina LGM	1008 m ²	2828,4 m ²	2465 m ²
Neto površina na sedež (odrasli)	7,2 m ²	11,1 m ²	9,7 m ²

Sedeži za otroke/odrasle: predvideni so tro- oziroma dvosedci: če sedeže zasedejo odrasli, se "trosedi" spremenijo v "dvosedce"; izračunane so kapacitete ob polni dvorani otrok oziroma ob polni dvorani odraslih.

Sedežne kapacitete lutkovnega gledališča na lokacijah Gambrinus in City so enake, saj se funkcionalna zasnova in kapacitete iz projekta Gambrinus dejansko le prenašajo na drugo lokacijo. Večje neto površine na lokaciji Gambrinus so delno povezane z lokacijskimi pogoji (vključitev Čeligijevega stolpa in kletne etaže stavbe Gambrinus), manjše neto površine na lokaciji City so tudi posledica manjših površin komunikacij in delnega krčenja vzporednih prostorov.

Primerjava prostorskih kapacitet Lutkovnega gledališča Ljubljana s predvidenimi površinami v LGM po investiciji (tabela 9) kaže relativno izenačenost prostorskih pogojev ob ustrezno nižjih skupnih sedežnih kapacitetah LGM.

Tabela 11

Primerjava sedežnih kapacitet	LGM (po investiranju)	LG Ljubljana *	Indeks LGL=100
Primerjava po kapacitetah za odrasle			
dvorana	187	180	103,8
mala – komorna dvorana	67	60	111,6
“kulturnica” (lutkovni studio)	-	30	
“tunel”	-	30	
“podstreha” (v obnovi)*	-	(45)	
Skupaj:	254	300 (345)	84,7 (73,6)
Primerjava po kapacitetah za otroke			
dvorana	280	380	73,7
mala – komorna dvorana	100	85	117,6
“kulturnica” (lutkovni studio)	-	60	
“tunel”	-	30	
“podstreha” (v obnovi)**	-	(45)	
Skupaj:	380	555 (600)	68,6 (63,3)

* Podatki LG Ljubljana.

** Označen prostor trenutno ni v uporabi za izvajanje lutkovnih predstav.

Ob glavni dvorani je predvidena še komorna dvorana, ki bo omogočala širitev repertoarja LGM ter smiselno organizacijo dela in izrabe kapacitet: služila bo za manjše, tehnično enostavnejše predstave, za komorne predstave, za kritje potreb ob konicah, ko so potrebne paralelne predstave ter za vaje igralcev.

3.3. Stroški opreme scenske tehnike

Predvidena scenska tehnika (glej točko 2.4.3, tabela 7) sicer sledi zahtevam *Investicijske projektne naloge* in *Idejnemu projektu odrsko tehnične opreme*, vendar je na podlagi dodatnega iskanja ponudb proizvajalcev scenske tehnike zdaj upoštevana cenejša ponudba dobaviteljev s Češke. Zaradi zahteve Ministrstva za kulturo je tudi opredeljena možnost opremljanja LGM s scensko tehniko v dveh fazah, in sicer najprej z elementi scenske tehnike, ki se v primerljivih gledališčih najpogosteje uporabljajo, ter v drugi fazi še s preostalo predvideno opremo. Opuščanje tehnološko najsodobnejših elementov odrske tehnike povečuje obseg fizičnega dela pri izvajanju predstav, zato je opredeljevanje, kateri elementi odrske tehnike se lahko nabavijo kasneje, upoštevalo kadrovske omejitve ansambla LGM.

Tabela 12

Scenska tehnika	Vrednost v 000 SIT	Varianta: v II. fazi	Skupaj v 000 SIT
Utrjene jeklene konstrukcije	2.346		2.346
Dvigalne mize	52.150		52.150
Osebna zaklopna vrata	3.259		3.259
Lesena tla	1.548		1.548
Vrvišče	3.655		3.655
Brvi	5.213		5.213
Portalski most (dvigalni)	5.152		5.152
Portalski stebri	1.630		1.630
Prospektni vleki (motorni, regulirani)	27.571	23.281	50.852
Panoramski vleki	7.780		7.780
Točkovni vleki	24.771		24.771
Razsvetljevalne baterije	3.652		3.652
Stranske razsvetljevalne baterije	2.610		2.610
Glavni gledališki zastor	1.562		1.562
Tilska zavesa	1.562		1.562
Akustična zavesa	1.562		1.562
Vodno hlajeni železni zastor	9.778		9.778
Stranska vrata	6.170		6.170
Zadnja vrata	7.159		7.159
Dimne zaklopke	1.367		1.367
Prospektni vleki (motorni)		14.318	14.318
Montirani marionetni most	2.154		2.154
Nevnetljivi gledališki zastor	8.474		8.474
Prospektni vleki	14.317		14.317
Razsvetljevalna brv	582		582
Seif prospektov		17.577	17.577
Potezno gledališče		26.657	26.657
Dvigovalni podij – orkester		17.577	17.577
Dvižni 2 vrsti sedežev		17.461	17.461
Razsvetljevalne jeklene konstr. lož	582		582
Jeklene konstrukcije stropa z brvjo	2.351		2.351
Točkovni vleki	11.082		11.082
Jeklene konstrukcije za razsvetljavo	978		978
Stropna jekl. konstr. za razsvetljavo (kom. scena)	987		987
Nevnetljivi gledališki zastor (kom. scena)	5.867		5.867
Odrska tehnika skupaj	217.863	116.871	334.734
Regulacijska miza razsvetljave	6.426		6.426
Razsvetljava – regulacijske silske enote	7.043		7.043
Elektroinstalacije razsvetljave	20.988		20.988
Scenske svetilke	52.383	52.383	104.765
Regulacijska miza razsvetljave (kom. scena)	4.074		4.074
Razsvetljava – regulacijske silske enote (kom. scena)	3.492		3.492
Elektroinstalacije razsvetljave (kom. scena)	5.238		5.238
Scenske svetilke (kom. scena)	11.641	11.640	23.281

Scenska razsvetljava skupaj	111.285	64.022	175.307
Avdio- video studio	15.133		15.133
Ozvočenje	9.895		9.895
Video	3.492		3.492
Mobilni sistem	1.746		1.746
Audio, video sistemi, komunikacije skupaj	30.266		30.266
OCENJENA VREDNOST SKUPAJ	359.414	180.893	540.307

3.4. Investicijski stroški na lokacijah Gambrinus in City – jug

Pregled aproksimativnih investicijskih stroškov:

Tabela 13

Aproksimativna predračunska vrednost (cene: 01. 09. 1999 v 000 SIT)			
Skupina investicijskih stroškov	Gambrinus	City – jug	Indeks Gambrinus = 100
Gradbena dela			
GOI dela in ureditev okolja s priključki	779.266	706.804	97,7
Oprema			
Odrsko tehnična oprema	540.307	540.307	100,0
Oprema	135.423	135.423	100,0
Oprema skupaj:	675.730	675.730	100,0
Ostali stroški			
Odkup zemljišča	12.512	-	-
Odkup kletne etaže Gambrinus	29.000	-	-
Projektna dokumentacija in investic. program	17.850	40.404	224,0
Investitorski inženiring in gradbeni nadzor	20.850	30.633	147,0
Kom. opremlj. zemlj., priključnine	48.349	49.475	102,0
Ostali stroški – rezerva	55.255	56.544	102,0
Ostali stroški skupaj:	183.816	177.056	96,0
S K U P A J :	1.638.812	1.559.590	95.2
Predračunska vrednost brez DDV	1.383.780	1.310.580	
19 % davek na dodano vrednost	255.032	249.010	
Skupaj:	1.638.812	1.559.590	

Tabela 14

Izračun cene sedeža v SIT			
Število sedežev	380	380	100,0
– gradbena dela na sedež	2,050.700	1,860.010	90,7
– oprema na sedež	1,778.237	1,778.237	100,0
– ostali stroški na sedež	483.726	465.937	96,3
Skupaj na sedež	4.312.663	4.104.184	95,1
Izračun cene po m² v SIT			

Neto površina	2828 m ²	2465 m ²	87.2
– gradbena dela na m ²	275.515	286.736	104.1
– oprema za m ²	238.909	274.130	114.7
– ostali stroški na m ²	64.989	71.828	110.5
Skupaj na m ²	579.413	632.694	109.2

GOI dela na lokaciji Gambrinus zajemajo gradnjo gledališke stavbe in adaptacijo kletne etaže stavbe Gambrinus in Čeligijevega stolpa. GOI dela na lokaciji City-jug so sestavni del (cca 30 %) izgradnje večjega poslovnega objekta kot nadgradnje nad obstoječo podzemeljsko garažno hišo.

Davek na dodano vrednost smo vključili v višini 19 %, ker ni znan vpliv kompenzacije vhodnega DDV z izhodnim pri izvajalcih na znižanje zneska tega davka.

Zaključki k točki 3:

1. Predvidene neto površine LGM po investiranju se v primerjavi s predlogom v *Investicijski projektni nalogi* (3035 m²) zmanjšajo za 206,6 m² (-6,8 %) na lokaciji Gambrinus oziroma za 570 m² (- 18,8 %) na lokaciji City – jug in sicer predvsem z opustitvijo letnega prizorišča z amfiteatrom, dejavnost LGM ostaja v obeh primerih neokrnjena.
2. Ocenjeni stroški za vso opremo odrske tehnike se na osnovi ponudbe cenejšega dobavitelja zmanjšajo v primerjavi z ocenami v *Investicijski projektni nalogi* (700.000.000 SIT) za 159.693.000 SIT (nominalno -22,8 %, realno gre za večje zmanjšanje, saj v zdaj predvidenih stroških ni upoštevana inflacija, upoštevan pa je DDV).
3. Z zahtevanim postopnim opremljanjem odrske tehnike se v varianti dvofaznega opremljanja v primerjavi z ocenami v *Investicijski projektni nalogi* zmanjšajo ocenjena potrebna investicijska sredstva za opremo scenske tehnike v prvi fazi za 340.586.000 SIT (-48,6 %).
4. Ocenjeni skupni investicijski stroški se v primerjavi z ocenami v *Investicijski projektni nalogi* (1.622.931.000 SIT) zvečajo za 15.881.000 SIT (1 %) zaradi učinka DDV v primeru gradnje na lokaciji Gambrinus in zmanjšajo za 63.881.000 SIT (-3,9 %) na lokaciji City – jug ob vključitvi stroškov DDV. Obe primerjavi veljata za polno opremljanje scenske tehnike.

4. ANALIZA LOKACIJ

Varianta "Gambrinus" je bila lokacijsko natančneje definirana z *Odlokom o ureditvenem načrtu platoja Gambrinus severno in južno od Gregorčičeve ulice* (MUV št. 12/1996) ter z *Investicijsko projektno nalogo* (sklepi Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dne 7.10.1998). Lokacija vključuje parcele/stavbišča št. 1474/1, 1474/5, 1475/5 del, 1475/1 del, 1478/1 KO Maribor Grad, obstoječi objekt "Čeligijev stolp", ki je z *Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992) razglašen za kulturni spomenik ter kletne prostore objekta "Gambrinus" Gregorčičeva ulica 22. Nepremičnine so v lasti Mestne občine Maribor z izjemo objekta "Gambrinus", kjer je Mestna občina Maribor lastnica kleti, preostali objekt pa je v lasti več pravnih in fizičnih oseb.

Varianta "City - jug" predvideva umestitev novega LG v bodoči trgovsko–poslovni objekt, ki bo zgrajen kot nadgradnja obstoječe garažne hiše z 930 parkirnimi mesti v središču Maribora na prostoru med TPC CITY Maribor in Ulica Kneza Koclja v vzdolžni smeri ter Ulico Vita Kraigherja in Titovo cesto v prečni smeri (parc. št. 1770 - funkcionalni objekt, dvorišče - v izmeri 3531 m², KO Maribor Grad). LGM je mikrolokacijsko predvideno v delu prve kletne etaže, ki dejansko predstavlja pritlični del ob južnem vhodu v garažno hišo in Ulico Kneza Koclja in v osrednjem delu novega poslovnega objekta vse do vrha objekta. Nepremičnina je v lasti SKB banke d.d., Ljubljana in SKB Investicijskega podjetja d.o.o., Ljubljana.

Opomba: Če pristojni organi investitorjev potrdijo eno od variant, bo izbrana varianta služila kot izhodišče za izdelavo *Investicijskega programa*. Z morebitno odločitvijo za varianto "City - jug" bodo po potrditvi *Investicijskega programa* skladno z Zakonom o javnih naročilih in z *Uredbo o enotni metodologiji* (ULRS 82/1998) z napovedjo investicije in javnim razpisom izvedeni preizkusi konkurenčnosti investicije na tej lokaciji, saj je lokacija povezana s specifično ponudbo "na ključ" investitorja, ki bo gradil celoten poslovni objekt. Z javnim natečajem se lahko pridobijo tudi ponudbe, ki bi upoštevale vse zahteve investicijskega programa tudi na morebitnih drugih ustreznih lokacijah, zato je potrebno upoštevati, da oznaka "City - jug" predstavlja študijo in analizo variantne izvedbe investicije pod pogoji gradnje na ključ v sistemu stanovanjsko-poslovne gradnje in ne nujno lokacije v opisanem območju.

V analizi lokacije upoštevamo pogoje in posledice umeščanje investicijskega objekta v prostor z naslednjih vidikov:

- ustreznost programom LGM,
- programska skladnosti LGM z drugimi programi v prostoru,
- kakovost izrabe prostora,
- komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov,
- promet,
- okoljevarstven vidik,
- ambientalno učinkovanje novega objekta.

4.1. Analiza lokacije “Gambrinus”

4.1.1. Ustreznost programom LGM

Pogoji gradnje na lokaciji Gambrinus (ureditveni načrt, zahteve spomeniškega varstva, vključitev kleti v objektu Gambrinus) zahtevajo vkop pretežnega dela funkcionalnih prostorov (dvorana, oder). Zaradi tega nastopijo velike višinske razlike med kotama vhoda in dvorane z odrom (7,5 m), katerih posledica so dohod po stopniščih za gledalce, zahtevnejša izvedba požarnovarnostnih standardov ter vertikalni tovorni transport z dvigali do odra. Z vidika izvajanja programov LGM navedene rešitve niso optimalne, v izvajanju programov pa ne povzročajo tolikšnih motenj, da bi bil projekt nesmotrn. Investicija omogoča realizacijo programskih razvojnih načrtov LGM.

4.1.2. Programska skladnost z drugimi programi v okolju

Lokacija je v starem mestnem jedru v neposredni bližini SNG Maribor, Rektorata Univerze v Mariboru, Umetnostne galerije Maribor, večjega števila vrtcev, osnovnih šol, srednjih šol in fakultet ter drugih kulturnih in izobraževalnih institucij, upravnih organov, javnih služb zdravstva itd. V neposrednem okolju se ob sorodnem in dopolnjujočem programu SNG Maribor srečuje z interesi stanovalcev ter uporabnikov trgovskih in drugih poslovnih lokalov. Ugotavljamo visoko raven skladnosti programov LGM s programi okolja.

4.1.3. Kakovost izrabe prostora

Lokacija “Gambrinus” je znotraj cone A varstvenega območja po *Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992), zaradi česar so v pripravi ureditvenega načrta ter idejnih projektov upoštevane zahteve Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine Maribor glede posegov v prostor in arhitekture novih objektov. Ker se načrtuje izkop gradbene jame na območju poteka obrambnega jarka ob srednjeveškem mestnem obzidju, je predviden arheološki nadzor ob izkopavanju.

Edini ohranjeni obrambni stolp nekdanjega mestnega obzidja (Čeligijev stolp) se z investicijo v LGM obnovi in funkcionalno vključi v program LGM kot razstavni prostor – muzej lutk. Prav tako se funkcionalno izrabijo kletni prostori nekdanje Čeligijeve pivovarne.

Izkop ob srednjeveškem stolpu ter preboji objekta nekdanje Čeligijeve pivovarne “Gambrinus” so tehnološko zahtevni, saj ne sme priti do poškodb spomenikov kulturne dediščine. Z izvedbo investicije se v mestnem središču uredi severni del kareja Gambrinus, ki je zdaj neurejen.

4.1.4. Komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov

Na obravnavani lokaciji je možno izvesti vse načrtovane priključke objektov.

4.1.5. Promet

LGM na lokaciji Gambrinus je dostopno peš, s cestnim javnim prevozom (Glavni trg, Mladinska ulica, Strossmayerjeva ulica), z organiziranim skupinskim prevozom (parkirišča ob stadionu Ljudski vrt) ter z osebnimi vozili (predvideni parkirni hiši južno od LGM in na območju stadiona Ljudski vrt). Zaradi nizke prometne prepustnosti bližnjih ulic (Gregorčičeve, Trubarjeve, Gledališke in Slovenske) niso zaželjene večje koncentracije osebnih vozil oziroma zaustavljanja avtobusov ob organiziranem prevozu v neposredni bližini LGM.

4.1.6. Vplivi na okolje

Objekti LGM ne obremenjujejo okolja s škodljivimi snovmi, emisijami, hrupom in podobno nad za stanovanjsko – poslovni del mestnega jedra dopustno mero.

4.1.7. Ambientalno učinkovanje novega objekta

Investicija zdaj prazen prostor med obstoječimi objekti optimalno izrabi, tako da zaradi vzemljitve pretežnega dela novih objektov ostane prostor ozelenjen in dostopen, obrambni stolp mestnega obzidja pa ostaja dominantna zgradba, ki komunicira z moderno arhitekturo gledališkega stolpa in upravnega poslopja gledališča.

4.2. Analiza lokacije “City - jug”

4.2.1. Ustreznost programom LGM

Ker še niso izdelani *Idejni projekti* za lokacijo City – jug, ni možno natančnejše ocenjevanje kakovosti arhitekturnih in projektantskih rešitev za izvajanje programov LGM. Na podlagi znanih podatkov je mogoče ugotoviti, da na tej lokaciji ne obstajajo težave zaradi višinskih razlik v projektu Gambrinus (glej točko 4.1.1), saj ni znatnih višinskih razlik med kotama vhoda in dvorane, do odra pa je predviden direktni tovorni transport. Investicija omogoča realizacijo programskih razvojnih načrtov LGM.

4.2.2. Programska skladnost z drugimi programi v okolju

Tudi lokacija City – jug je blizu kulturnim, izobraževalnim in drugim javnim programom, navedenim v točki 4.1.2, neposredno pa je umeščena v območje poslovnih dejavnosti kot so trgovina, bančništvo, hotelirstvo – gostinstvo ipd. Lociranje programa LGM v pretežno poslovno območje je smiselno z vidika povečanja pestrosti programov. Programi LGM bi bili zato v ožjem okolju ob programih Narodnega doma (Kulturno prireditveni center Narodni dom je tudi v neposredni soseščini) vsebine, ki bi dvigovale vrednost tega dela urbanega mestnega jedra. Neposredne programske povezave so možne s sosednjim Kulturno prireditvenim centrom Narodni dom Maribor.

4.2.3. Kakovost izrabe prostora

Iz dokumenta *Zazidalni preizkus / idejno programski projekt - Lutkovno gledališče Maribor na lokaciji CITY-JUG* je razvidna racionalna izraba prostora znotraj poslovno – kulturnega objekta, navzven pa objekt nadaljuje s severnim poslovnim objektom City postavljeno arhitekturno paradigmo.

4.2.4. Komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov

Na obravnavani lokaciji je možno izvesti vse načrtovane priključke objektov.

4.2.5. Promet

Do objekta City – jug je omogočen dostop iz vseh strani, neposredno ob objektu so postajališča mestnih in medkrajevnih avtobusnih linij, pod objektom je garažna hiša z 930 parkirišči.

4.2.6. Vplivi na okolje

Glej točko 4.1.6.

4.2.7. Ambientalno učinkovanje novega objekta

Novi objekt bo določal značilnost mestne vedute z južne strani (z desne strani Drave), prav tako bo objekt dominiral v pogledih z vzhoda. Prepoznavnost LGM v objektu se lahko zagotovi z oblikovanjem fasade objekta.

Zaključek k točki 4:

Obe lokaciji omogočata ustrezno izvedbo investicije.

5. ANALIZA ZAPOSLENIH PRED IN PO INVESTIRANJU

Tabela 15

POKLIC	ST. IZOBR.	Število zaposlenih	
		31.12.1998	Po investiranju
direktor – umetniški vodja	VIS	1	1
poslovni sekretar - organizator predstav	VIŠ	1	1
tajnica	VIŠ	-	1
računovodja	VIŠ	1	1
blagajnik	SR	-	-
tehnični vodja	VIŠ	-	-
oblikovalec lutk – tehnolog	VIS	1	1
scenograf	VIS	-	-
kostumograf	VIS	-	-
igralec	VIS	6	9
vodja razsvetljave - regulator, vzdrževalec	VIS	-	2
inženir lučne opreme – tehnolog	VIŠ	1	1
mojster luči, scene, zvoka	VIŠ	3	-
odrski mojster in vodja delavnic, strojni inženir	VIŠ	-	1
tonski tehnik	SR	-	2
scenski tehnik	SR	-	2
scenski manipulant		-	3
izdelovalec, oblikovalec lutk in scene - tehnolog	VIŠ	-	3
šivilja, krojač, garderober	SR	-	1
mizar	SR	-	1
hišnik – vzdrževalec	SR	-	
snažilka, kurir	osn.š.	1	1
SKUPAJ		15	31

Tabela prikazuje redno zaposlene po poklicih. Gledališče zaposluje občasno s pogodbami o delu - glede na zahtevnost posameznih gledaliških predstav - tudi zunanje sodelavce kot so masker, frizer-lasuljar, rekviziter, pirotehnik-manipulant posebnih efektov, gasilec, vzdrževalec in druge, kakor tudi dodatno igralsko osebje, če predstava to zahteva.

Za umetniška dela pri postavitvah premier zaposluje LGM na osnovi avtorskih pogodb režiserje, dramaturge, scenografe – kostumografe, lektorje, glasbenike, koreografe in druge ustvarjalce.

Gledališče predvideva zaposlitev specializiranega osebja v delavnicah za izdelavo kulis in lutk. Variantna možnost je naročilo izdelave večjih kulis in rekvizitov pri zunanjih ponudnikih, med tem ko izdelava lutk zaradi posebnosti ostane v gledališču. Taka organizacijska rešitev sicer vpliva na število redno zaposlenih, stroške dela pa prenese v materialne stroške kot stroške zunanjih storitev, zato v tej analizi ni posebej obravnavana.

V primeru lokacije City je vzdrževanje objekta, ogrevanje, varovanje ipd. del storitev skupnega upravljavca objekta in zato ni potrebno redno zaposliti delavcev za ta opravila. Ker se strošek

storitve pojavlja kot materialni strošek, ne vpliva pomembno na oceno obratovalnih stroškov. Ker gre za vprašanje organizacije dela, taka varianta zaposlovanja ni posebej obravnavana.

Zaključki k točki 5:

1. V *Investicijski projektni nalogi* je bilo ocenjeno, da je po dokončanju investicije potrebno v LGM najmanj 35 redno zaposlenih, da lahko gledališče izvede načrtovani program po vsebini in obsegu. Rezultati ponovnega preverjanja organizacije dela v LGM po dokončanju investicije omogočajo oceno, da je ob racionalizaciji dela možno z 31 sodelavci izvesti predvidene programe LGM, kar opazno znižuje obratovalne stroške LGM po investiciji.
2. Število in struktura potrebnih kadrov ter s tem povezani stroški dela po dokončani investiciji so podobni na obeh obravnavanih lokacijah.
3. LGM bo lahko pridobilo in usposobilo ustrezne kadre v prikazanem številu le postopoma; pri zaposlovanju in organizaciji dela se bo moralo sočasno usposobiti za pripravo in izvajanje predstav na obeh domačih odrih kot tudi za nadaljevanje gostovanj s komornimi predstavami.

6. TERMINSKI PLAN REALIZACIJE INVESTICIJE Z DINAMIKO FINANCIRANJA

Na zahtevo Mestnega sveta Mestne občine Maribor je trajanje gradnje in opremljanja lutkovnega gledališča na lokaciji Gambrinus določeno na štiri leta, zaradi česar je GOI del investicije razdeljen na smiselne faze. Na zahtevo Ministrstva za kulturo je opredeljena kot varianta tudi možnost opremljanja odrske tehnike v dveh fazah. Kot opsijsko leto investiranja 2. faze opreme odrske tehnike je v vseh izračunih prikazano leto 2004.

6.1. Terminski plan realizacije investicije na lokaciji Gambrinus

Tabela 16

Terminski plan gradnje na lokaciji Gambrinus	
Vrsta aktivnosti	Trajanje aktivnosti
Predhodna dela (lokacijsko dovoljenje, projekti PGD, PZR, gradbeno dovoljenje, projekti PZI, javni razpis GOI del,)	01.10.1999 – 30.06.2000
Gradbena dela (gradnja objekta in ureditev okolja)	01.07.2000 – 31.12.2002
Oprema (javni razpis za opremo, nabava in vgradnja opreme)	01.10.2001 – 30.06.2003
Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	01.07.2003 – 30.09.2003
Varianta: II. faza opremljanja odrske tehnike (javni razpis za opremo, nabava in vgradnja opreme)	01.01.2004 – 31.12.2004

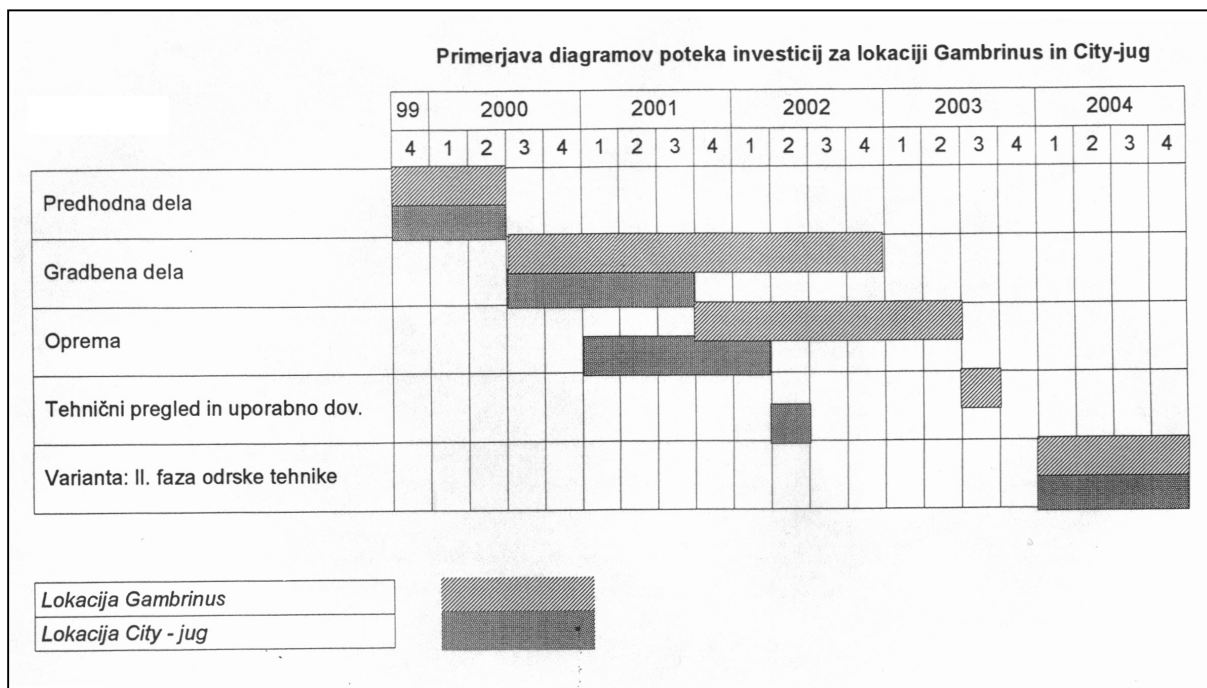
6.2. Terminski plan realizacije investicije na lokaciji City – jug

Gradnja LGM v poslovnem kompleksu na lokaciji City - jug mora upoštevati interes nosilca investicije za celoten poslovni kompleks, da se s kratkim rokom gradnje čim prej omogoči gospodarska raba objekta. Opcijska ponudba SKB - Investicijsko podjetje, Ljubljana za nakup dela poslovnih prostorov v poslovno trgovskem centru City – jug zato predvideva 15-mesečni dograditveni rok, ki vključuje tudi opremljanje objekta. Tudi v tej varianti terminski plan upošteva možnost podaljševanja opremljanja odrske tehnike v II. fazi.

Tabela 17

Terminski plan gradnje na lokaciji City – jug	
Vrsta aktivnosti	Trajanje aktivnosti
Predhodna dela (lokacijsko dovoljenje, projekti PGD, PZR, gradbeno dovoljenje, projekti PZI, javni razpis GOI del)	01.10.1999 – 30.06.2000
Gradbena dela (gradnja objekta in ureditev okolja)	01.07.2000 – 30.09.2001
Oprema (javni razpis za opremo, nabava in vgradnja opreme)	01.01.2001 – 31.03.2002
Tehnični pregled in uporabno dovoljenje	01.04.2002 – 30.06.2002
Varianta: II. faza opremljanja odrske tehnike (javni razpis za opremo, nabava in vgradnja opreme)	01.01.2004 – 31.12.2004

Tabela 18



6.3. Dinamika financiranja variante Gambrinus

Tabela 19

Dinamika financiranja variante Gambrinus							v 000 SIT
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi							
Vrsta stroška	že inv.	2000	2001	2002	2003	2004	skupaj
GOI dela		200.000	400.000	179.266			779.266
Oprema			120.000	355.730	200.000		675.730
Ostali stroški	41.512	37.000	40.000	40.000	25.304		183.816
Skupaj:	41.512	237.000	560.000	574.996	225.304		1.638.812
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi							
GOI dela		200.000	400.000	179.266			779.266
Oprema			20.000	55.000	60.423		135.423
Odrska teh. I. faza				150.000	209.414		359.414
Odrska teh. II. faza						180.893	180.893
Ostali stroški	41.512	37.000	40.000	40.000	25.304		183.816
Skupaj:	41.512	237.000	460.000	424.266	295.141	180.893	1.638.812

6.4. Dinamika investiranja variante City – jug

Izgradnja poslovno trgovskega centra City – jug s skupno neto površino 10.885 m² zahteva sočasno gradnjo za potrebe vseh kupcev poslovnih prostorov. Dinamika investiranja je zato prilagojena opciji 15 mesečnega roka dokončanja gradnje. Ker gre na tej lokaciji za nakup nepremičnine po ponudbi “na ključ”, je analiziranih več variant dinamike financiranja investicije.

Analiza temelji na pridobljeni opcijski ponudbi investitorja celotnega poslovnega objekta City – jug (SKB – Investicijsko podjetje, Ljubljana, ponudba št. 908/99, 26.07.1999), ki ima v tej analizi zgolj podatkovno veljavnost. Morebitna odločitev investitorjev za pripravo *Investicijskega programa* za gradnjo novega LGM na lokaciji City – jug zato še ne prejudicira končne izbire niti finančnih pogojev iz navedene ponudbe, saj mora izbrana varianta na preizkus konkurenčnosti z javnim razpisom po postopkih v skladu z *Zakonom o javnih naročilih* (ULRS 24/1997).

Tabela 20

Varianta s situacijskim plačevanjem po dinamiki gradnje						v 000 SIT	
SK. STROŠKOV	2000	2001	2002	2003	2004	SKUPAJ	
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi							
GOI	350.000	356.804				706.804	
Oprema		300.000	375.730			675.730	
Ostalo	90.000	50.000	37.056			177.056	
Skupaj:	440.000	706.804	412.786			1.559.590	
Opremljanje scenske tehnike v dveh fazah							
GOI	350.000	356.804				706.804	
Oprema		80.000	55.423			135.423	
Odrska tehnika I. faza		200.000	159.414			359.414	
Odrska teh. II. faza					180.893	180.893	
Ostalo	90.000	50.000	37.056			177.056	
Skupaj:	440.000	686.804	251.893		180.893	1.559.590	

Ob financiranju, ki spremlja dinamiko gradnje, so analizirane tudi tri različno ročne variante t.i. finančnega najema (lizing) za dobo 8, 10 ali 15 let, pri čemer je upoštevana realna 5 % letna obrestna mera, mesečno odplačevanje in izničenje vpliva inflacije z obračunavanjem v DEM. Pri vseh štirih variantah sta prikazani možnost takojšnjega polnega opremljanja odrske tehnike ali razdelitev opremljanja odrske tehnike na dve fazi. Ilustrativen pregled izvedbe investicije s finančnim najemom je napravljen za vrednost GOI (5.900.000 DEM), pri čemer je 19 % DDV v znesku 112.851.000 SIT obračunan posebej in vključen v začetku investicije. Možne so tudi drugačne kombinacije (enak način financiranja opreme dvorane in odrske tehnike, drugačna razporeditev DDV), katerih pogoji in učinki se v primeru odločitve za varianto City – jug primerjalno analizirajo v pripravi *Investicijskega programa*

Tabela 21

Varianta z 8 letnim finančnim najemom							v 000 SIT	
SK. STROŠKOV	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2008	SKUPAJ	
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi								
GOI	112.851	90.233	90.233	90.233	90.233	360.932	834.715	
Oprema		300.000	375.730				675.730	
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056	
Skupaj:	202.851	440.233	503.019	90.233	90.233	360.932	1.687.501	
Opremljanje scenske tehnike v dveh fazah								
GOI	112.851	90.233	90.233	90.233	90.233	360.932	834.715	
Oprema brez OT		80.000	55.423				135.423	
Odrska tehnika		200.000	159.414				359.414	
Odrska teh. II					180.893		180.893	
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056	

Skupaj:	202.851	420.233	342.126	90.233	271.126	360.932	1.687.501
----------------	----------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	------------------

Dodatni stroški zaradi 8 letnega finančnega najema znašajo 127.911.000 SIT.

Tabela 22

City – jug: varianta z 10 letnim finančnim najemom							
v 000 SIT							
SK. STROŠKOV	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2010	SKUPAJ
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi							
GOI	112.851	75.598	75.598	75.598	75.598	453.588	868.831
Oprema		300.000	375.730				675.730
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056
Skupaj:	202.851	425.598	488.384	75.598	75.598	453.588	1.721.617
Opremljanje scenske tehnike v dveh fazah							
GOI	112.851	75.598	75.598	75.598	75.598	453.588	868.831
Oprema brez OT		80.000	55.423				135.423
Odrska tehnika		200.000	159.414				359.414
Odrska teh. II					180.893		180.893
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056
Skupaj:	202.851	405.598	327.491	75.598	75.598	453.588	1.721.617

Dodatni stroški zaradi 10 letnega finančnega najema znašajo 162.027.000 SIT.

Tabela 23

City – jug: varianta s 15 letnim finančnim najemom							
v 000 SIT							
SK. STROŠKOV	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2015	SKUPAJ
Opremljanje scenske tehnike v eni fazi							
GOI	112.851	56.363	56.363	56.363	56.363	619.993	958.296
Oprema		300.000	375.730				675.730
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056
Skupaj:	202.851	406.363	469.149	56.363	56.363	619.993	1.811.082
Opremljanje scenske tehnike v dveh fazah							
GOI	112.851	56.363	56.363	56.363	56.363	619.993	958.296
Oprema brez OT		80.000	55.423				135.423
Odrska tehnika		200.000	159.414				359.414
Odrska teh. II					180.893		180.893
Ostalo	90.000	50.000	37.056				177.056
Skupaj:	202.851	386.363	308.256	56.363	237.256	619.993	1.811.082

Dodatni stroški zaradi 15 letnega finančnega najema znašajo 251.492.000 SIT.

Izveček podatkov amortizacijskega načrta – zneskov obresti in odplačila pri finančnem najemu:

Tabela 24

Variante finančnega najema		Znesek odplačila	Znesek obresti	Skupaj	% podražitve v skupni predr. vrednosti
za DEM 5.900.000 = SIT 593.953.000 *					
5 % obresti					
8 let (96 mesečnih obrokov)	letno	74.244	15.989	90.233	8.20 %
	skupaj	593.953	127.911	721.864	
10 let (120 mesečnih obrokov)	letno	59.395	16.202	75.598	

	skupaj	593.953	162.027	755.980	10.39 %
15 let (180 mesečnih obrokov)	letno	39.597	16.766	56.363	
	skupaj	593.953	251.492	845.445	16.13 %

*srednji tečaj Banke Slovenije 02. 09. 1999 – 100.67 SIT/DEM.

Prednosti in slabosti finančnega najema:

- Finančni najem omogoča odloženo financiranje investicije s hitrim doseganjem investicijskih ciljev. To v primeru LGM pomeni, da bi lahko gledališče pričelo z delovanjem na novi lokaciji že v letu 2002, oziroma pred pričetkom sezone 2002/2003. Proračun investitorja bi bil ob hitrem dokončanju investicije lažje in enakomerno obremenjen, vendar daljše obdobje.
- Ker investicija v infrastrukturo LGM omogoča pozitivne kakovostne in količinske spremembe v izvajanju neprofitne dejavnosti javnega pomena, pozitiven poslovni učinek hitrega investiranja napram povečanim stroškom investicije zaradi finančnega najema ni merljiv z ekonomskimi kriteriji.
- Ni pravnih določil, niti prakse, ki bi finančni najem vštela v omejitve najemanja posojil po 34.č členu *Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin* (ULRS 56/1998).
- Lastništvo objekta lahko prehaja na investitorja postopno, zato se tudi obveznost obračunavanja amortizacije povečuje postopoma.
- V poteku investicije zaradi hitre gradnje ni pričakovati odstopanj (podražitev), ki bi vplivale na višino investicije, v kolikor obstajajo npr. nujna dodatna dela ipd., so rizik izvajalca, ne investitorja. Obratno je interes prodajalca (najemodajalca) pred učinki inflacije v daljšem obdobju finančnega najema zavarovan npr. z devizno klavzulo, kar lahko pomeni spreminjanje mesečnih/letnih obremenitev proračuna.
- Obresti za amortizacijski čas finančnega najema so dodatni strošek investicije, ki bremeni tistega investitorja, ki svoj del investicijskih obveznosti pokriva s finančnim najemom. V kolikor je to v primeru LGM samo en investitor (npr. Mestna občina Maribor), se njegov delež v investiciji s tem povečuje.

Zaključki k točki 6:

Letne obremenitve proračunov investitorjev so za investicijo na lokaciji City – jug ob plačilih po dinamiki gradnje večje kot za varianto Gambrinus, saj gre za hitrejšo gradnjo. Nasprotno pa je ob lokaciji City – jug pri nakupu nepremičnine možno uporabiti financiranje s finančnim najemom, ki bistveno zniža letne obremenitve investitorja, jih pa podaljša na daljši rok ter za vsoto obresti podraži investicijo. Koristi zmanjšanja letnih investicijskih obremenitev proračuna investitorja, hitrega dokončanje investicije ter manjšega rizika podražitev gradnje so uravnane s povišanimi stroški finančnega najema, pri čemer daljše oblike finančnega najema od 10 let prinašajo stroške in rizike valutnih sprememb, ki ne odtehtajo koristi, zlasti če viri financiranja dopuščajo hitrejšo financiranje investicije.

7. FINANČNA KONSTRUKCIJA

Financer investicije je Mestna občina Maribor (MOM) kot ustanoviteljica LGM. Po določitih Zakona o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe RS v kulturi (URLS, 24/1998) je Ministrstvo za kulturo (MK) 50 % sofinancer investicije v LGM.

7.1. Finančna konstrukcija za lokacijo Gambrinus

Tabela 25

Finančna konstrukcija za lokacijo Gambrinus							V 000 SIT	
Viri financiranja	do 1999	2000	2001	2002	2003	2004	Skupaj:	
Opremljanje odrske tehnike v eni fazi								
MK	10.576	118.500	280.000	287.498	122.832		819.406	
MOM	30.936	118.500	280.000	287.498	102.472		819.406	
Skupaj:	41.512	237.000	560.000	574.996	225.304		1.638.812	
Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah								
vMK	10.576	118.500	250.000	257.498	92.386	90.446	819.406	
MOM	30.936	118.500	250.000	257.498	72.025	90.447	819.406	
Skupaj:	41.512	237.000	500.000	514.996	164.411	180.893	1.638.812	

7.2. Finančna konstrukcija za lokacijo City – jug

V variantah na lokaciji City-jug, ki upoštevajo kot način financiranja finančni najem, je le-ta v tej analizi vključen v deležu sofinanciranja Mestne občine Maribor, kar zaradi stroškov obresti v finančnem najemu povečuje soinvestitorski delež Mestne občine Maribor. Možne so tudi drugačne kombinacije deleža finančnega najema v investiciji, kakor tudi delitve deleža v finančnem najemu med obema investitorjema. Glede na odločitve investitorjev se podrobnejša analiza izbrane variante izdelava v *Investicijskem programu*.

Tabela 26

City – jug: varianta s plačevanjem po dinamiki gradnje						V 000 SIT	
Viri financiranja	2000	2001	2002	2003	2004		Skupaj:
Opremljanje odrske tehnike v eni fazi							
MK	220.000	353.402	206.393				779.795
MOM	220.000	353.402	206.393				779.795
Skupaj:	440.000	706.804	412.786				1.559.590
Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah							
MK	220.000	343.402	125.946		90.447		779.795
MOM	220.000	343.402	125.947		90.446		779.795
Skupaj:	440.000	686.804	251.893		180.893		1.559.590

Tabela 27

City – jug: 8 letni finančni najem							V 000 SIT	
Viri financiranja	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2008	Skupaj:	
Opremljanje odrske tehnike v eni fazi								
MK	220.000	353.402	206.393				779.795	
MOM	137.181	114.563	114.564	90.233	90.233	360.932	907.706	
Skupaj:	357.181	467.965	320.957	90.233	90.233	360.932	1.687.501	
Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah								
MK	220.000	343.402	125.946		90.447		779.795	
MOM	95.395	90.233	90.233	90.233	180.680	360.932	907.706	
Skupaj:	315.395	433.635	216.179	90.233	271.127	360.932	1.687.501	

Tabela 28

City – jug: 10 letni finančni najem							V 000 SIT	
Viri financiranja	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2010	Skupaj:	
Opremljanje odrske tehnike v eni fazi								
MK	220.000	353.402	206.393				779.795	
MOM	137.181	99.928	99.929	75.598	75.598	453.588	941.822	
Skupaj:	357.181	453.330	306.322	75.598	75.598	453.588	1.721.617	
Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah								
MK	220.000	343.402	125.946		90.447		779.795	
MOM	95.395	75.598	75.598	75.598	166.045	453.588	941.822	
Skupaj:	315.395	419.000	201.544	75.598	256.492	453.588	1.721.617	

Tabela 29

City – jug: 15 letni finančni najem							V 000 SIT	
Viri financiranja	2000	2001	2002	2003	2004	2005-2015	Skupaj:	
Opremljanje odrske tehnike v eni fazi								
MK	220.000	353.402	206.393				779.795	
MOM	137.181	80.693	80.694	56.363	56.363	619.993	1.031.287	
Skupaj:	357.181	434.095	287.087	56.363	56.363	619.993	1.811.082	
Opremljanje odrske tehnike v dveh fazah								
MK	220.000	343.402	125.946		90.447		779.795	
MOM	95.395	56.363	56.363	56.363	146.810	619.993	935.892	
Skupaj:	315.395	399.765	182.309	56.363	237.257	619.993	1.811.082	

Zaključki k točki 7:

Z vidika enakomernih finančnih obremenitev investitorjev je najmanj primerna varianta financiranja s situacijskim plačevanjem po dinamiki gradnje na lokaciji City – jug, saj zaradi hitrosti gradnje intenzivira obremenitve investitorjev.

8. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALCEV UČINKOV INVESTICIJE

LGM bo po dokončanju investicije realiziralo svoje razvojne cilje postopoma - tako glede strukture repertoarja kot programske sheme. Zaradi tega je tudi predvideno postopno naraščanje stroškov poslovanja, kakor tudi prihodkov LGM. Izračuni so napravljeni na osnovi plana zaposlitev, planiranega obsega dejavnosti, dostopnih tehničnih podatkov o prostorih ter podatkov o poslovanju LG Ljubljana in LGM za leto 1998. Predvideno je kontinuirano približevanje optimalnemu poslovanju s polnim doseganjem poslovnih ciljev v letu 2007. Izračuni ne upoštevajo specifičnih okoliščin poslovanja na obeh obravnavanih lokacijah, saj za natančnejši izračun posameznih vrst stroškov (npr. stroškov ogrevanja ipd.) še ni izdelane projektne dokumentacije. Nekateri drugi stroški (kot npr. stroški vzdrževanja, varovanja ipd.), ki so na lokaciji City – jug vključeni v storitve skupnega upravljavca in realno zmanjšujejo potrebe po redno zaposlenih delavcih, se sicer ne pojavljajo kot stroški dela, pač pa kot materialni stroški. Zato take in podobne posebnosti niso posebej analizirane, ampak se po potrebi – glede na odločitev investitorjev – analizirajo v *Investicijskem programu*.

Tudi t.i. programski stroški, ki vključujejo stroške novih uprizoritev, kot so stroški avtorskih honorarjev in pravic, stroški izdelave scenskih pripomočkov ipd., so povezani z obsegom gledališke produkcije in se ne razlikujejo zaradi specifičnosti ene ali druge lokacije gledališča, temveč zaradi kasnejšega pričetka obratovanja gledališča na lokaciji Gambrinus; v oceni obratovalnih stroškov zato niso posebej izpostavljene razlike obeh lokacij.

Ob večjih prostorskih kapacitetah gledališča se povečujejo lastni prihodki LGM, zaradi zahtevnejših predstav pa je predvideno tudi povečanje sredstev za programske stroške LGM, ki jih za izvajanje dejavnosti po *Zakonu o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin* (UL RS 56/1998) zagotavlja Ministrstvo za kulturo.

Tabela 30

Pregled prihodkov LGM po dokončanju investicije					
Lastni prihodki		Leto 2005		Leto 2007	
Vrsta prihodka	Cena	Število	v 000 SIT	Število	v 000 SIT
Prodaja vstopnic *	450	53.472	24.063	59.776	26.899
Dohodek od predstav na gostovanjih v Sloveniji in tujini	70.000	190	13.300	179	12.530
Oddajanje glavne dvorane	200.000	30	6.000	60	12.000
Oddajanje komorne dvorane	90.000	40	3.600	30	2.700
Drugo: sponzorstva, TV snemanja ipd.			2.000		2.000
Skupaj			48.693		56.129
Prihodki od Min. za kulturo – programski stroški					
Prog. stroški za komorne premiere	8.000.000			2	16.000
Prog. stroški za premiere na gl. odru	10.000.000	3	30.000	3	30.000
Skupaj			30.000		46.000

* Predvidena je 20 % višja povprečna cena od sedanje cene vstopnic.

8.1. Celoten prihodek in njegova delitev po ZR 1998 in po investiranju

Tabela 31

Element celotnega prihodka	ZR 1998	Po investiranju				
		2003	2004	2005	2006	2007
Prihodki						
Prihodki od storitev	29.060	44.267	46.614	48.963	52.546	56.129
Prihodki od prispevkov – Ministrstvo za kulturo *	62.401	30.000	30.000	30.000	46.000	46.000
Prihodki od prispevkov – Mestna občina Maribor *	3.462	94.918	102.371	109.687	105.756	117.824
Prihodki od financiranja	254					
Skupaj	95.177	169.185	178.985	188.650	204.302	219.953
Odhodki						
Nabava materiala, energije, nad. delov, droben inventar	4.853	12.300	12.500	12.709	13.558	14.406
Storitve z naravo materialnih stroškov	3.912	8.294	10.908	13.378	16.845	20.312
Amortizacija	2.808	18.000	18.000	18.000	19.350	20.700
Vkalkulirani nematerialni stroški	31.817	58.568	59.545	60.522	64.499	68.476
Vkalkulirani davki in prispevki, neodvisni od dobička	9.129	12.881	13.956	15.031	16.106	17.181
Vkalkulirani bruto osebni dohodki	42.574	59.142	64.076	69.010	73.944	78.878
Izredni odhodki	4					
Skupaj	95.097	169.185	178.985	188.650	204.302	219.953
Bruto dobiček	80					
Davki iz rezultata	28					
Akumulacija	52					

* Zaradi sistemskih sprememb v financiranju občin (*Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin -ULRS 56/1998*) je v letu 1999 razen programskih stroškov financiranje LGM v celoti prešlo na Mestno občino Maribor.

Zaključki k točki 8:

LGM kot javni zavod izvaja neprofitno dejavnost, zato ne stremi k maksimiranju dobička, temveč k racionalnemu poslovanju z znižanjem stroškov na enoto storitev, upoštevajoč specifična kakovostna merila dejavnosti ter pričakovnja okolja. Zato se v analizi in predvidevanjih poslovanja po investiranju predpostavlja, da LGM posluje skladno z načeli poslovne skrbnosti. Zaradi tega analize in izračuni, ki temeljijo na predpostavki profitno orientirane investicije (doba vračanja investicijskih sredstev, neto sedanja vrednost, interna stopnja donosnosti, relativna neto sedanja vrednost) ne prikažejo smiselnih kazalcev in niso opravljeni.

Bistveno povečanje obratovalnih stroškov LGM po investiranju je povezano z zagotovitvijo pogojev dela, primernih kulturnemu poslanstvu zavoda in njegove dejavnosti. Povečanje obratovalnih stroškov LGM zagotavlja kulturno in varno infrastrukturo ter omogoča alternativno gledališko prizorišče s kakovostnim tehničnim standardom za otrokom in mladini namenjeno gledališko produkcijo ter za neinstitucionalno, polprofesionalno in amatersko gledališko ustvarjalnost zunaj obstoječih gledaliških hiš v mestu in regiji. Pri navedenih ciljnih in pričakovanih gre za **nemerljive koristi investicije**. Ocena povečanja stroškov obratovanja gledališča zato ni merljiva le z ekonomskimi merili ter merili racionalne organizacije dela,

marveč gre glede na zahtevane učinke investicije za kulturno politična merila pričakovanega kulturnega standarda v mestu in regiji. Glede na povedano lahko ugotovimo, da sta z vidika pričakovanih koristi investicija in obratovanje LGM po dokončanju investicije racionalno in poslovno skrbno naravnana.

Ker za lokacijo City - jug še ni izdelanih idejnih in drugih projektov, je možno zgolj predpostaviti nižje (fiksne) obratovalne stroške LGM na tej lokaciji zaradi predvidene nižje kvadrature. Ustreznejša strokovna ocena bo možna na podlagi izdelanih idejnih projektov objekta. Tudi nižji kadrovski stroški zaradi izvajanja posameznih opravil v sklopu storitev skupnega upravljavca objekta niso posebej prikazani, ker se strošek iz BOD in drugih stroškov dela prenaša v strošek storitev. Zato lahko ocenimo, da bodo obratovalni stroški na obeh lokacijah podobni, z verjetnostjo nižjih obratovalnih stroškov na lokaciji City - jug.

9. ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

Glede na dejstvo, da bodo v stroških obratovanja zavoda po dokončanju investicije predstavljali največji delež stroški bruto osebnih dohodkov s prispevki (47 %), kaže preizkus občutljivosti ob 10 % zvišanju teh stroškov porast skupnih stroškov obratovanja za 4,8 % in pri 20 % povečanju kadrovskih stroškov porast za 9,6 %.

Delež materialnih in nematerialnih stroškov v celotnem obsegu obratovalnih stroškov dosega 43 %, ob 10 % zvišanju teh stroškov je pričakovani porast skupnih stroškov za 4,3 %, ob 20 % rasti pa 8,6 %.

10. OPIS MERIL IN PONDERJEV ZA IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Pri ocenjevanju v analizi ugotovljenih relevantnih značilnosti obeh proučevanih lokacij so upoštevana naslednja vrednostna merila in ponderji vrednosti:

Tabela 32

Kriteriji za izbor	O c e n a				
	Neustrezno	Še ustrezno	Ustrezno	Dobro	Zelo dobro
Prostorski vidik – kakovostna izraba prostora	0	60	120	180	240
Prostorski vidik – programska skladnost s programi v okolju	0	40	80	120	180
Prostorski vidik – možnosti komunalnih priključkov	0	50	100	150	200
Prostorski vidik – prometna dostopnost, parkirišča	0	50	100	150	200
Prostorski vidik – ambientalno učinkovanje, prepoznavnost objekta	0	50	100	150	200
Funkcionalnost z vidika uporabnikov – tehnološka ustreznost za izvajanje programov	0	50	100	150	200
Funkcionalnost z vidika gledalcev – tehnološka in ambientalna ustreznost	0	50	100	150	200
Funkcionalnost z vidika razvojne naravnosti	0	20	40	60	80
Funkcionalnost za souporabnike objekta	0	50	100	150	200
Finančna racionalnost – stroški investicije	0	70	140	210	280
Finančna racionalnost – stroški obratovanja	0	50	100	150	200
Izvedljivost – pogoji financiranja	0	30	60	90	120
Izvedljivost – hitrost izvedbe	0	30	60	90	120
Izvedljivost – odsotnost rizikov	0	30	60	90	120

11. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE Z OPISOM

Tabela 33

Kriteriji za izbor	Ocena variante	
	Gambrinus	City – jug
Prostorski vidik – kakovostna izraba prostora	240	120
Prostorski vidik – programska skladnost s programi v okolju	180	120
Prostorski vidik – možnosti komunalnih priključkov	200	200
Prostorski vidik – prometna dostopnost, parkirišča	100	200
Prostorski vidik – ambientalno učinkovanje, prepoznavnost objekta	100	150
Funkcionalnost z vidika uporabnikov – tehnološka ustreznost za izvajanje programov	150	200
Funkcionalnost z vidika gledalcev – tehnološka in ambientalna ustreznost	150	200
Funkcionalnost z vidika razvojne naravnosti	80	80
Funkcionalnost za souporabnike objekta	100	100
Finančna racionalnost – stroški investicije	140	210
Finančna racionalnost – stroški obratovanja	150	200
Izvedljivost – pogoji financiranja	60	90
Izvedljivost – hitrost izvedbe	60	120
Izvedljivost – odsotnost rizikov	90	60
Dosežene točke	1800	2050

Obrazložitev vrednotenja:

Za gradnjo zgradbe LGM na lokaciji Gambrinus ugotavljamo naslednja pozitivna dejstva:

- lokacija Gambrinus je izbrana tako, da je za obstoječe programe in za obstoječe stanovanjsko – poslovne stavbe nov objekt nemoteč ter se smiselno vključuje v mestni predel, kjer so locirane mnoge pomembne kulturne institucije;
- objekt je lociran v neposredni bližini Slovenskega narodnega gledališča Maribor, kar omogoča bodoče smiselne organizacijske in tehnične povezave obeh institucij;
- bližina glavnih avtobusnih postajališč mestnega prometa, centralne avtobusne postaje in železniške postaje omogoča dostopnost pešcem;
- sedanji problemi parkiranja bodo v veliki meri razrešeni s predvideno izgradnjo dveh podzemnih garaž (s 120 in 220 parkirnimi mesti) v neposredni bližini;
- izrabi se nepozidani prostor med linijo pločnika ob Gregorčičevi in linijo historičnega mestnega obzidja;
- smiselno se izrabi prostore obstoječe kleti v Gambrinusovi stavbi;
- izrabi se prostorske kapacitete Čeligijevega obrambnega stolpa in rekonstruira se del obzidja, s čimer se trajno reši del problemov sanacije in varovanja stavbne kulturne dediščine mesta;
- objekt bo možno priključiti na obstoječo mestno komunalno infrastrukturo.

Slabosti lokacije “Gambrinus”:

- ureditveni načrt ter smiselna vključitev kletnih prostorov objekta Gambrinus zahtevata globok vkop dvorane in odra, posledica česar je dražja in tehnično zahtevnejša gradnja, velike višinske razlike med vhodom in dvorano in tehnično zahtevnejša požarna varnost;
- tovorni dostop do odra (kulise, rekviziti) je možen le s tehnično zahtevnejšim vertikalnim transportom,
- nerešeni problemi parkirišč in šibka pretočnost okoliških ulic.

Gradnja LGM na lokaciji “City – jug” ima naslednje ugodne značilnosti:

- vključitev LGM v nov trgovsko – poslovni objekt, ki nadgradi obstoječo garažno hišo, je mogoče izvesti tako, da se različni programi v stavbi med seboj ne motijo, ampak dopolnjujejo;
- lokacija kulturnega programa v poslovnem središču predstavlja programsko obogatitev mikrolokacije;
- lokacija je v bližini avtobusnih postajališč mestnega in medkrajevnega prometa ter centralne avtobusne in železniške postaje, kar omogoča dobro dostopnost pešcem;
- objekt je nad obstoječo podzemeljsko garažno hišo z 930 parkirišči,
- objekt bo možno priključiti na obstoječo komunalno infrastrukturo,
- zasnova objekta ponuja kvalitetnejše rešitve glede tovarnega transporta do odra, dostopov v dvorano in požarne varnosti v primerjavi z rešitvami na lokaciji Gambrinus;
- nižja kvadratura ob enaki funkcionalnosti zmanjšuje obratovalne stroške objekta,
- hitro dokončanje gradnje.

Slabosti lokacije “City - jug”:

- visoka gostota prometa v ožji okolici,
- manjše možnosti povezovanj z SNG Maribor,

- visoke kratkoročne obremenitve investitorjev zaradi krajše gradnje (ob odločitvi za sprotno plačevanje),
- ker projektna dokumentacija (še) ni izdelana, ni možna podrobnejša analiza prednosti in slabosti, ki bodo izhajale iz projektantskih rešitev.

Zaključek k točki 11:

Ugotovimo lahko, da sta obe lokacijski varianti izvedljivi ter z vidika izpolnjevanja zastavljenih ciljev visoko ustrezni. Kljub precejšnji izenačenosti obeh variant, se v seštevku ocen posameznih upoštevanih elementov kaže investicija na lokaciji City - jug optimalnejša.

IZJAVA:

Ta *Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* je sestavljena v skladu z *Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja* (UL RS 82/1998).

MESTNA OBČINA MARIBOR
Strokovna komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije
za izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru

Pregled Predinvesticijske zasnove za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru in ocena upravičenosti investicije

Strokovna komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije za izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru, ki jo je župan Mestne občine Maribor imenoval dne 8.12.1999, se je sestala 14. decembra 1999 ter obravnavala predloženo *Predinvesticijsko zasnovo za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru* (Staninvest Maribor, 15.10.1999). Pri tem so člani komisije ugotovili in predlagali:

- da soglašajo s posredovanimi pripombami komisije Ministrstva za kulturo z dne 10.12.1999,
- da se naj vse pripombe komisije ministrstva upoštevajo pri izdelavi *Investicijskega programa*, od odločitve za lokacijo Gambrinus ali za alternativno lokacijo pa je odvisen način obdelave zahtevanih podatkov: pri lokaciji Gambrinus bodo viri podatkov v izdelanih PGD, PZR in PZI projektih, ob odločitvi za alternativno lokacijo (primer City – jug) pa se izdela normativni del v obliki natančnejše idejno programske zasnove, s katero se določi pogoje izvedbe in limitira stroške na podlagi veljavnih standardov in povprečnih cen (GOI dela, oprema),
- da je primernost obeh obdelanih lokacij ustrezna in kljub specifičnostim dokaj enakovredna, z dodatno pripombo, da bi kljub zdajšnjemu upoštevanju razvojnih zahtev LG morebitne kasnejše dodatne potrebe po prostorih bile lažje razrešljive na lokaciji Gambrinus (npr. širjenje prostorov fundusov ipd.); komisija predlaga, da se v *investicijskem programu* ugotovi možnosti in opcije potencialnih kasnejših prostorskih širitev,
- da je *predinvesticijska zasnova* dopolnjena z izračuni stroškov investicij po tekočih cenah ter da ti izračuni kažejo, da bo nujno v izdelavi *investicijskega programa* upoštevati krčenje stroškov investicije zlasti v predvideni II. fazi opremljanja odrske tehnike,
- da se v izdelavo *investicijskega programa* vključi tudi *študija izvedbe investicije*.

Člani komisije so menili, da prikazi in analize, izvedeni v obravnavani *predinvesticijski zasnovi* dokazujejo upravičenost in smotrno zasnovo investicije, zato soglašajo z naslednjima sklepoma:

1. **Strokovna komisija Mestne občine Maribor za pregled in oceno investicijske dokumentacije za izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru ocenjuje, da dokument Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru (Staninvest p.o., Maribor, 15.10.1999) z dopolnilnim izračunom stroškov investicije po tekočih cenah ustreza zahtevam Uredbe o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja (ULRS 82/1998) ter da izkazuje upravičenost investicije.**
2. **Oceno upravičenosti investicije strokovne komisije Mestne občine Maribor se skupaj s pripombami – priporočili k izdelavi *investicijskega programa* posreduje Mestni občini Maribor ter Ministrstvu za kulturo v nadaljnje postopke odločanja o investiciji.**

Maribor, 16. 12. 1999

Člani strokovne komisije:

Franci Krištofelc

.....

Tine Varl

.....

Ferdo Jehart

.....

Ljubomir Mišič

.....

Katarina Klančnik - Kocutar

.....

Daniel Sajko

.....