



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO



MESTNA OBČINA  
**MARIBOR**

**PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA**

**IZGRADNJA NOVE UMETNOSTNE GALERIJE MARIBOR**

**PROPLUS**  
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, maj 2011

Investitor: **Mestna občina Maribor**  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Sofinancer: **Ministrstvo za kulturo**  
Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

Uporabnik: **Umetnostna galerija Maribor**  
Strossmayerjeva ulica 6, 2000 Maribor

Izdelovalec dokumenta: **Proplus d.o.o.**  
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Investicija: **Izgradnja Nove Umetnostne galerije Maribor**

Vrsta dokumenta: **Predinvesticijska zasnova**

Številka projekta: **54/2010**

Datum: **Maj 2011**

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelali: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**  
**Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**  
**Samo Potrč, univ. dipl. gosp. inž.**  
**Tadeja Brdnik, dipl. ekon.**  
**v sodelovanju s predstavniki investitorja in uporabnika.**

PROPLUS d.o.o.  
Bojana Sovič, direktorica

## KAZALO VSEBINE

<b>1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJE .....</b>	<b>7</b>
1.1. Uvodno pojasnilo s povzetkom .....	7
1.2. Podatki o investitorju, sofinancerju in naročniku, uporabniku ter izdelovalcih investicijske dokumentacije ...	10
1.3. Cilji oziroma strategije investicije .....	12
<b>2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI .....</b>	<b>13</b>
2.1. Analiza stanja s prikazom obstoječih in predvidenih potreb po investiciji .....	13
2.1.1. Zgodovina UGM.....	13
2.1.2. Poslanstvo in dejavnosti Umetnostne galerije Maribor .....	14
2.1.3. Obstoječe stanje .....	20
2.2. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik .....	24
<b>3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV.....</b>	<b>32</b>
<b>4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE .....</b>	<b>34</b>
4.1. Varianta 1 - novogradnjo objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu .....	35
4.2. Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov ..	44
4.3. Opis stroškov in koristi s prikazom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije .....	52
4.3.1. Opis stroškov in koristi za Varianto 1 .....	52
4.3.2. Opis stroškov in koristi za Varianto 2.....	54
<b>5. ANALIZA LOKACIJE Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI .....</b>	<b>56</b>
5.1. Analiza lokacije .....	56
5.1.1. Makrolokacija.....	56
5.1.2. Mikrolokacija .....	57
5.2. Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe .....	64
5.2.1. Analiza vplivov na okolje.....	64
5.2.2. Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora.....	64
5.2.3. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe.....	65
<b>6. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE.....</b>	<b>66</b>
6.1. Analiza zaposlenih po posameznih variantah .....	66
6.2. Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe .....	66
<b>7. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH .....</b>	<b>67</b>
7.1. Okvirni časovni načrt izvedbe investicije.....	67
7.2. Dinamika investiranja po variantah .....	68
7.2.1. Dinamika investiranja za Varianto 1.....	68
7.2.1. Dinamika investiranja za Varianto 2.....	70

<b>8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA .....</b>	<b>71</b>
8.1. Okvirna finančna konstrukcija .....	71
8.2. Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva.....	71
<b>9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM .....</b>	<b>72</b>
9.1. Izračun finančnih kazalnikov .....	72
9.1.1. Izračun finančnih kazalnikov za Varianto 1.....	72
9.1.2. Izračun finančnih kazalnikov za Varianto 2.....	75
9.2. Izračun ekonomskih kazalnikov .....	78
9.2.1. Izračun ekonomskih kazalnikov za Varianto 1.....	78
9.2.2. Izračun ekonomskih kazalnikov za Varianto 2.....	81
9.3. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	84
<b>10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO .....</b>	<b>85</b>
<b>11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE .....</b>	<b>89</b>
<b>12. PRILOGE .....</b>	<b>91</b>

## KAZALO TABEL

Tabela 1: Osnovni podatki iz predhodno izdelanega dokumenta – DIIP (E.V.B., d.o.o., januar 2010).....	8
Tabela 2: Podatki o investitorju .....	10
Tabela 3: Podatki o sofinancerju .....	10
Tabela 4: Osnovni podatki o uporabniku.....	11
Tabela 5: Osnovni podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (PIZ) .....	11
Tabela 6: Obstoječe neto površine objekta UGM na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru.....	21
Tabela 7: Obstoječe neto površine objekta UGM – Razstavnega salona Rotovž na lokaciji Trg Leona Štuklja v Mariboru .....	22
Tabela 8: Obstoječe površine, ki jih UGM koristi v objektu na Koroški cesti 26 v Mariboru.....	23
Tabela 9: Prikaz prihodkov oziroma virov za pokrivanje stroškov delovanja v letu 2010.....	33
Tabela 10: Velikost predvidenih neto površin Nove UGM.....	39
Tabela 11: Rekapitulacija predvidenih neto površin Nove UGM.....	41
Tabela 12: Povzetek projektantskega predračuna (v EUR), znižanega za 20 %.....	42
Tabela 13: Vrednost celotne investicije po stalnih cenah maj 2011 in tekočih cenah.....	43
Tabela 14: Velikost predvidenih neto površin Nove UGM.....	50
Tabela 15: Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah v EUR: .....	51
Tabela 16: Prikaz stroškov obratovanja pred investicijo z izračunom po investiciji za normalno leto poslovanja .....	52
Tabela 17: Povečanje obratovalnih stroškov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije.....	52
Tabela 18: Povečanje stroškov dela kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije .....	53
Tabela 19: Prikaz prihodkov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije .....	53
Tabela 20: Prikaz stroškov obratovanja pred investicijo (v EUR): .....	54
Tabela 21: Prikaz stroškov obratovanja po investiciji (v EUR): .....	54
Tabela 22: Prikaz stroškov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije (v EUR): .....	54
Tabela 23: Prikaz prihodkov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije .....	55
Tabela 24: Podatki o zemljiščih, ki so v območju obdelave .....	60
Tabela 25: Podatki o zemljišču, ki je v območju obdelave .....	62
Tabela 26: Okvirni časovni načrt ločeno za varianti 1 in 2 .....	67
Tabela 27: Dinamika investiranja po stalnih cenah maj 2011 .....	68
Tabela 28: Dinamika investiranja po tekočih cenah .....	69
Tabela 29: Dinamika financiranja po stalnih cenah v EUR: .....	70
Tabela 30: Dinamika investiranja po tekočih cenah v EUR: .....	70
Tabela 31: Viri financiranja celotne investicije po tekočih cenah v EUR .....	71
Tabela 32: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 1): .....	73
Tabela 33: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 1) .....	74
Tabela 34: Izračun finančnih kazalnikov (varianta 1) .....	74
Tabela 35: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 2) .....	76
Tabela 36: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 2) .....	77
Tabela 37: Izračun finančnih kazalnikov (varianta 2) .....	77
Tabela 38: Prikaz družbenih učinkov projekta (varianta 1) .....	79
Tabela 39: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 1) .....	79
Tabela 40: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 1) .....	80
Tabela 41: Izračun ekonomskih kazalnikov (varianta 1) .....	80
Tabela 42: Prikaz družbenih učinkov projekta (varianta 2) .....	81
Tabela 43: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 2) .....	82
Tabela 44: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 2) .....	83
Tabela 45: Izračun ekonomskih kazalnikov (varianta 2) .....	83
Tabela 46: Prikaz dejavnikov tveganja za Varianto 1 in 2.....	85
Tabela 47: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki .....	88
Tabela 48: Zgoščen prikaz variant.....	89

## KAZALO SLIK

Slika 1: Objekt na Strossmayerjevi okoli leta 1855 – takrat Mestna palača in tovarna Carla Gardesa, od leta 1954 prostori UGM.....	13
Slika 2: Z razstave Fresh sodobno slovensko modno oblikovanje, 2004, UGM .....	18
Slika 3: Vodstvo po razstavi prostori prehoda, instalacija I. Maroha, 2005, UGM .....	19
Slika 4: Obstojč objekt UGM na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru .....	21
Slika 5: Notranjost UGM.....	21
Slika 6: Razstavn salon Rotovž; z razstave P. Maher, 2004.....	22
Slika 7: Objekt na Koroški cesti 26 v Mariboru, katerega del koristi UGM .....	23
Slika 8: Obstojče stanje območja predvidene novogradnje – objekt Vrtca Ivana Glinška, predviden za rušitev .....	35
Slika 9: Prvo nagrajena natečajna rešitev – 3D posnetek objekta Nove UGM .....	36
Slika 10: Zunanost objekta Nove UGM .....	37
Slika 11: Prikaz delitve prostorov v kletni etaži .....	44
Slika 12: Prikaz delitve prostorov v pritličju .....	45
Slika 13: Prikaz delitve prostorov v vmesni etaži .....	46
Slika 14: Prikaz delitve prostorov v 1. nadstropju .....	47
Slika 15: Prikaz delitve prostorov v 2. nadstropju .....	48
Slika 16: Pogled na Maribor .....	56
Slika 17: Virtualni prikaz umestitve objekta UGM v prostor .....	57
Slika 18: Območje reke Drave, ki je bilo predmet arhitekturnega natečaja (med njimi Nova UGM) .....	57
Slika 19: Situacija .....	58
Slika 20: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave .....	59
Slika 21: Prikaz predvidene umestitve objekta MAKS v sklopu katerega bo delovala tudi Nova UGM .....	61
Slika 22: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave s prikazom parcel (vse k.o. Tabor) pred postopkom evidentiranja parcelacije .....	62
Slika 23: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave s prikazom parcel (vse k.o. Tabor) po združitvi parcel v postopku parcelacije.....	63

# 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJE

## 1.1. *Uvodno pojasnilo s povzetkom*

Mesto Maribor, kot pomembno kulturno središče SV Slovenije, bo skupaj s partnerskimi mesti v letu 2012 prevzelo vlogo **Evropske prestolnice kulture**. Mesto Maribor bo tako center večine umetniškega dogajanja na vseh kulturnih področjih.

Umetnostna galerija Maribor (v nadaljevanju UGM), je osrednja muzejsko galerijska institucija za vizualno umetnost v SV Sloveniji in druga največja ustanova te vrste v Sloveniji. UGM deluje kot regionalni muzej sodobne vizualne umetnosti na območju Mestne občine Maribor ter območju, ki je določeno z Uredbo vlade Republike Slovenije o vzpostavitvi muzejske mreže za izvajanje javne službe na področju varstva premične kulturne dediščine in določitvi državnih muzejev. Poslanstvo UGM je:

- zbiranje, hranjenje, predstavljanje, interpretiranje, raziskovanje, dokumentiranje, in varovanje slovenske premične kulturne dediščine s področja vizualne umetnosti od začetkov 20. stoletja do danes,
- predstavljanje, promoviranje in interpretiranje sodobne slovenske vizualne umetnosti v mednarodnem prostoru,
- izobraževanje javnosti o moderni in sodobni vizualni umetnosti.

Svojo dejavnost izvaja UGM v prostorih na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru, kjer je tudi sedež ustanove, na lokaciji Trg Leona Štuklja pa ima UGM v upravljanju še razstavnih salon Rotovž. Za svoje delovanje razpolaga UGM s premajhnimi, neustrezno osvetljenimi in neklimatiziranimi razstaviščnimi prostori, prav tako na dani lokaciji ni na voljo depojev oz. specializiranih skladišč za vizualno dediščino ter drugih potrebnih spremljajočih prostorov. Objekt nima ustreznih dostopov, ki bi omogočali dostavo eksponatov neposredno v prostor in neizpostavljenost le-teh vremenskim vplivom, prav tako ni urejenih neposrednih dostopov oziroma dovozov za gibalno ovirane osebe.

Delo UGM trenutno poteka v skrajno problematičnih prostorih in nenehni prostorski stiski. Objekt ter njegovo varovanje (kulturna dediščina) postavljajo muzejsko-galerijskemu delu tudi izrazite omejitve. V zadnjih desetletjih se je korenito spremenil koncept muzejev, saj se slednji odpirajo uporabnikom. Nujno je, da je zainteresirani javnosti omogočen dostop do gradiva, tako do arhiva in knjižnice kot do razstavišča. Prepotrebno je, da ob strokovnem delu zavod ponudi še vrsto dejavnosti, ki bi izboljšalo počutje obiskovalcev. Zanje bi bilo potrebno zagotoviti nove dodatne prostore, kot so predavalnice, prostori za kreativno preživljanje prostega časa, muzejska kavarnica, muzejska trgovina, ipd

Na osnovi predhodnih navedb in vsled dejstva, da na navedeni lokaciji širitve niso mogoče, kakor tudi ne ureditve ustreznih dostopov je naročnik že v letu 2009 pričel pospešeno izvajati potrebne aktivnosti, za zagotovitev ustreznih površin UGM s čimer bi Mesto Maribor in širša regija pridobila nove zaposlitve in novo turistično točko v mestu, kar bi prispevalo k dvigu turistične in kulturne atraktivnosti te regije.

Mestna občina Maribor je v sodelovanju z Društvom arhitektov Maribor in pod skrbstvom Union Internationale des Architectes (UIA – Mednarodna zveza arhitektov) ter Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) v novembru 2009 razpisala mednarodni javni, idejno projektni arhitekturni natečaj za izbiro najprimernejših rešitev za ureditev območja reke Drave, s ciljem pridobivanja rešitev zasnove ključnega prizorišča evropske kulturne prestolnice ter urbane regeneracije mesta v naslednjih dvajsetih letih. Natečaj je bil zaključen v mesecu marcu 2010, ko je komisija izbrala najprimernejše rešitve, med drugim za objekt Nove UGM, madžarskih avtorjev Tamasa Levaia in Anges Jozsai.

V januarju 2010 je bil izdelan **Dokument identifikacije investicijskega projekta** (izdelal E.V.B. d.o.o.), ki je obravnaval varianto »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije oz. minimalno alternativo. Varianta »z« investicijo je predvidevala novogradnjo objekta v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu.

**Tabela 1: Osnovni podatki iz predhodno izdelanega dokumenta – DIIP (E.V.B., d.o.o., januar 2010)**

	Varianta »brez« investicije	Varianta »z« investicijo
Opis variante	<b>Ohranitev obstoječega stanja</b>	<b>Novogradnja objekta UGM</b>
Velikost posegov	-	Novogradnja nove UGM v velikosti <b>8.580 m<sup>2</sup></b> + 1.517 m <sup>2</sup> tehničnih prostorov in komunikacij <sup>1</sup> = <b>10.097 m<sup>2</sup></b> oziroma vključno z zastavljenimi programi (otroški muzej, center kreativne industrije, arhitekturni center, gostinski prostori, ...) in garažo <b>15.180 m<sup>2</sup> neto površin</b>
Vrednost gradbenih, obrtniških in instalacijskih del	-	11.672.092 (brez DDV) 14.006.510 (z DDV)
Vrednost investicije po stalnih cenah	-	15.407.159 EUR (brez DDV) <b>18.488.591 EUR</b> (z DDV)
Vrednost investicije po tekočih cenah	-	16.302.183 EUR (brez DDV) <b>19.562.619 EUR</b> (z DDV)
Rok izvedbe del	-	<b>Avgust 2012</b>

V vmesnem času se je kot alternativna možnost za zagotavljanje površin za potrebe delovanja UGM-a izkazala še varianta umestitve objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAK), ki je trenutno še v izgradnji in sicer v smislu umestitve dveh institucij v en objekt, pri čemer bi le-ti delovali ločeno, hkrati pa bi si lahko delili skupne prostore kot so npr. vstopni hall – grand foyer, dostavo, manipulacijo, "mestno dnevno sobo", teraso v 1. in 2. nadstropju, restavracijo ter nekatere vertikalne komunikacije.

<sup>1</sup> ob upoštevanju 74% glede na skupne površine



V predloženem dokumentu sta obdelani zgolj **varianti »z« investicijo** in sicer:

1. **Varianta 1** - novogradnja objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu,
2. **Varianta 2** - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji:

saj **varianta »brez« investicije** glede na predhodno navedena dejstva ni sprejemljiva.

## 1.2. Podatki o investitorju, sofinancerju in naročniku, uporabniku ter izdelovalcih investicijske dokumentacije

**Tabela 2: Podatki o investitorju**

<b>INVESTITOR in NAROČNIK</b>	
Naziv	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR</b>
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Franc Kangler, župan
Odgovorni za izvedbo investicijskega projekta	Mag. Monika Kirbiš, univ. dipl. ekon., vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne
Telefon	(02) 22-01-168
Fax	(02) 25-26-551
E-naslov	<a href="http://www.maribor.si">http://www.maribor.si</a>
E-pošta	<a href="mailto:mestna.obcina@maribor.si">mestna.obcina@maribor.si</a>
Identifikacijska številka za DDV	SI 12709590
Matična številka	5883369000
Žig in podpis	

**Tabela 3: Podatki o sofinancerju**

<b>SOFINANCER</b>	
Naziv	<b>MINISTRSTVO ZA KULTURO</b>
Naslov	Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana
Odgovorna oseba	Majda Širca, ministrica
Telefon	(01) 369-59-00
Fax	(01) 369-59-01
E-naslov	<a href="http://www.mk.gov.si">http://www.mk.gov.si</a>
E-pošta	<a href="mailto:gp.mk@gov.si">gp.mk@gov.si</a>
Davčna številka	SI 48732583
Matična številka	5228000000
Žig in podpis	

**Tabela 4: Osnovni podatki o uporabniku**

<b>UPORABNIK</b>	
Naziv	<b>UMETNOSTNA GALERIJA MARIBOR</b>
Naslov	Strossmayerjeva ulica 6, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Breda Kolar Sluga, direktorica
Telefon	02/ 229-58-60
Fax	02/ 252-77-84
E-naslov	<a href="http://www.ugm.si">http://www.ugm.si</a>
E-pošta	<a href="mailto:uprava@ugm.si">uprava@ugm.si</a>
Identifikacijska številka za DDV	
Matična številka	
Žig in podpis	

**Tabela 5: Osnovni podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (PIZ)**

<b>IZDELOVALCI INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE</b>	
Naziv	<b>PROPLUS d.o.o.</b>
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, direktorica
Odgovorni vodja projekta	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.
Telefon	(02) 250-41-10
Telefax	(02) 250-41-35
E-pošta	<a href="mailto:proplus@proplus.si">proplus@proplus.si</a>
Identifikacijska številka za DDV	SI 23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

### 1.3. Cilji oziroma strategije investicije

Kompleks Nove UGM bo postal leta 2012 z novo stavbo na izbrani lokaciji pomembno regionalno kulturno središče ter ena ključnih ustanov za sodobno vizualno umetnost v Sloveniji. Nova UGM bo svojo dejavnost razvijala na področjih urejanja, hrambe in dokumentiranja stalnih zbirk, prirejanja razstav sodobne umetnosti, izvajanja izobraževalnih programov, vzdrževanja arhiva in knjižnice, raziskovalne dejavnosti in založništva.

Nova UGM načrtuje vsebinsko nadgradnjo svojega delovanja in dopolnitev dejavnosti z vsebinami, ki bodo pritegnile najširši krog obiskovalcev k spoznavanju umetnosti in jim omogočile kakovostno preživljanje prostega časa v galeriji. Z gradnjo galerije želi mesto Maribor prispevati h kakovostnejši izrabi prostora ob reki Dravi, omogočiti ljudem kreativno preživljanje prostega časa in zadrževanje ob vodi, oživiti historično mestno jedro ter mestu nuditi zagon s sodobno arhitekturo, ki bo služila današnjim in prihodnjim generacijam.

Cilji investicije so:

- gradnja objekta Nove UGM z dolgoročno uporabnostjo,
- zagotoviti inovativen prostor za ustvarjanje, druženje in učenje, vsem generacijam (otrokom, mladostnikom, mladim družinam, odraslim in starejšim ljudem) nuditi sodobno in privlačno kulturno središče,
- vzpodbuditi zanimanje ljudi za umetnost,
- dvigniti znanje o sodobni umetnosti,
- pridobiti celovit in enovit prostor umetnosti,
- urediti horizontalno urbanistično arhitekturno vizuro rečnega obrežja,
- programsko izpolniti projektno zasnovo EPK Maribor 2012.

S projektom izgradnje nove UGM Maribor se teži k izpolnitvi naslednjih ciljev in načel:

- **Sodobno in privlačno kulturno središče:**
  - zadovoljni obiskovalci
  - referenčna točka za umetnike in strokovnjake
  - sodobni prostori za predstavljanje in doživljanje umetnosti
- **Pospeševalec urbanega utripa**
  - sooblikovanj e mestnega dogajanja
  - umetniška, izobraževalna in informacijska točka
  - prostor, dostopen vsakomur
- **Motor urbane regeneracije**
  - notranji razvoj mesta
  - rast kulturnega in družbenega kapitala
- **Trajnostna arhitektura**
  - odgovornost do okolja
  - energetska učinkovitost
  - prostor, ki lahko služi različnim namenom
  - zdrava in varna zgradba

## 2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI

### 2.1. *Analiza stanja s prikazom obstoječih in predvidenih potreb po investiciji*

#### 2.1.1. Zgodovina UGM<sup>2</sup>

Umetnostna galerija Maribor je svoja vrata odprla 8. februarja 1954. Maribor je tako dobil prvo profesionalno ustanovo, ki se je ukvarjalo z muzejsko-galerijsko dejavnostjo na področju moderne umetnosti. Mesto je ponovno postalo sorazmerno pomembno žarišče umetnostne in kulturne dejavnosti, izhajajoče iz tradicije v 20-ih letih ustanovljenega umetniškega kluba Grohar, ki je odigral pionirsko vlogo v smislu organiziranega likovnega življenja v mestu. Z nastanitvijo v stavbo na vogalu Strossmayerjeve in Orožnove ulice je UGM pridobila približno 800 m<sup>2</sup> razstavnih površin, ki se zaključijo z reprezentančno Viteško in Stebriščno dvorano. Osrednji razstavni prostori se nahajajo v nekdanji meščanski palači iz prve polovice 19. stoletja in bivši cerkvi celestinskega samostana iz druge polovice 18. stoletja. Po združitvi z Razstavnim salonom Rotovž v 80-ih letih je UGM pridobila kustodiat za sodobno umetnost ter dodatne prostore za predstavitve sodobne umetnosti v središču mesta.

**Slika 1: Objekt na Strossmayerjevi okoli leta 1855 – takrat Mestna palača in tovarna Carla Gardesa, od leta 1954 prostori UGM**



Vir: <http://www.ugm.si>

<sup>2</sup> Vir: <http://www.ugm.si>.

Danes UGM deluje kot regionalni muzej sodobne vizualne umetnosti, katerega poslanstvo je trajno in nemoteno izvajanje javne službe zbiranja, varovanja, ohranjanja, raziskovanja in razstavljanja premične kulturne dediščine na področju vizualne umetnosti na območju ustanoviteljice Mestne občine Maribor ter širšem območju SV Slovenije in se uvršča med javne kulturne zavode širšega pomena.

### **2.1.2. Poslanstvo in dejavnosti Umetnostne galerije Maribor**

UGM je eden osrednjih muzejev za moderno in sodobno umetnost v Sloveniji z zbirko več kot 3.000 umetniških del vseh zvrsti vizualne umetnosti (slikarstvo, kiparstvo, grafika, fotografija, večmedijske instalacije), ki predstavljajo vrhunec slovenske vizualne umetnosti ter njihove najpomembnejše akterje, predvsem z območja Štajerske, Koroške in Prekmurja. Od leta 1999 UGM vodi prvo in edino zbirko video umetnosti v Sloveniji (Video zbirka UGM). S sistematičnim zbiranjem najpomembnejših del vidnih slovenskih videastov, ki pokriva obdobje od začetkov video umetnosti do danes, UGM ustvarja zbirko, ki je pomembna v domačem in mednarodnem prostoru in se na ta način uvršča v skupino najdejavnejših mednarodnih akterjev na tem področju.

UGM danes hrani več kot 3.000 umetniških del vseh zvrsti vizualne umetnosti (slikarstvo, kiparstvo, grafika, fotografija, večmedijske instalacije), ki predstavljajo vrhunec slovenske vizualne umetnosti ter njihove najpomembnejše akterje, predvsem z območja Štajerske, Koroške in Prekmurja. Od leta 1999 UGM vodi prvo in edino zbirko video umetnosti v Sloveniji (Video zbirka UGM). S sistematičnim zbiranjem najpomembnejših del vidnih slovenskih videastov, ki pokriva obdobje od začetkov video umetnosti do danes, UGM ustvarja zbirko, ki je pomembna v domačem in mednarodnem prostoru in se na ta način uvršča v skupino najdejavnejših mednarodnih akterjev na tem področju.

UGM z več kot 25 razstavami letno pritegne okoli 30.000 obiskovalcev. Pripravlja odmevne razstave domačih in tujih umetnikov, ki zajemajo obdobje vizualne umetnosti 20. in 21. stoletja. Najpomembnejše in tudi najbolj obiskane so velike pregledne razstave priznanih slovenskih umetnikov (kiparja Slavka Tihca, slikarja Zmaga Jeraja). UGM pa se loteva tudi zahtevnih postavitev velikih imen in gibanj svetovne umetnosti (Georg Baselitz, Oskar Kokoschka, Nove tendence ...). Prireditve, ki jih organizira UGM v svojih prostorih, so deležne velike pozornosti in pritegnejo še dodatne obiskovalce. Med najbolj znanimi in priljubljenimi dogodki je mednarodni trienale Ekologija in umetnost.

Predvsem po združitvi z Razstavnim salonom Rotovž je ena izmed osrednjih dejavnosti galerije tudi raziskovanje, predstavljane in interpretiranje najsodobnejše umetniške produkcije z različnih področij kot so oblikovanje, arhitektura, urbanizem, film, performativni ples itd.

UGM je od svojega obstoja dalje razvijala in uspela pridobiti enega najpomembnejših arhivskih centrov s področja slovenske moderne vizualne umetnosti (hemeroteka, fototeka ... 90.000 enot) ter obsežno specializirano knjižnico z več kot 14.700 knjižničnimi enotami strokovne literature, razstavnih katalogov in periodike, ki ponujajo dijakom, študentom in seveda raziskovalcem pomembno študijsko zasnovo.

Izobraževalno delo UGM je izredno razvejano in vključuje programe, prilagojene najmlajšim obiskovalcem v predšolskih vzgojnih zavodih, šolarjem, dijakom, študentom, odraslim in upokojujencem ter obiskovalcem s posebnimi potrebami, ki potekajo v obliki prilagojenih iger, vodstev, delavnic, predavanj, seminarjev in konferenc. Izobraževalno delo je organizacijsko in vsebinsko tesno povezano z več kot 450 vzgojno-izobraževalnimi in raziskovalnimi ustanovami ter različnimi interesnimi skupinami iz Maribora, širše SV regije, Slovenije in tujine<sup>3</sup>.

Poslanstvo UGM je:

- zbiranje, hranjenje, predstavljanje, interpretiranje, raziskovanje, dokumentiranje in varovanje slovenske premične kulturne dediščine s področja vizualne umetnosti od začetkov 20. stoletja do danes;
- predstavljanje, promoviranje in interpretiranje sodobne slovenske in mednarodne vizualne umetnosti;
- izobraževanje javnosti o moderni in sodobni vizualni umetnosti.

V UGM lahko poleg največjih imen slovenske vizualne umetnosti zadnjih sto let sledimo vplivnemu dogajanju na mednarodni umetniški sceni, prepoznavanju mladih vzhajajočih zvezd sodobne umetnosti in raziskujemo aktualne teme vizualne umetnosti. UGM s svojo zbirko ter programom, ki letno zajema okoli 20 posebnih razstav – od retrospektivnih pregledov slovenskih avtorjev, do mednarodnih festivalov sodobne umetnosti ter arhitekturnih in oblikovalskih razstav – pomembno sooblikuje dogajanje v slovenskem in mednarodnem prostoru. Razvejan izobraževalni program v galeriji povezuje različne generacije, narodnostne skupnosti ter izobraževalne institucije<sup>4</sup>.

Muzej opravlja v okviru izvajanja javne službe varstva premične kulturne dediščine na področju vizualne umetnosti ter v območju svoje teritorialne matičnosti naslednje dejavnosti<sup>5</sup>:

- evidentira dediščino in posreduje podatke v register dediščine,
- pripravlja strokovne podlage za razglasitvene akte in soglasja za upravne postopke,
- se vključuje v sistem varstva dediščine v primeru oboroženega spopada in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- izvaja raziskovalne projekte z metodami, ki pomenijo poseg v dediščino,
- spremlja vzdrževanje, posege, rabo in promet z dediščino,
- spremlja upravljanje dediščine v lasti občin na območju svoje teritorialne matičnosti,
- pripravlja smernice s področja dediščine v postopkih sprejemanja planskih aktov,
- usmerja in spremlja delo izvajalcev dejavnosti varstva dediščine, ki izvajajo dela na osnovi dovoljenj in koncesij,
- pripravlja restavratorske in konservatorske programe,
- izvaja restavratorske in konservatorske posege na premični kulturni dediščini,
- izdaja navodila lastnikom spomenikov oziroma dediščine,
- skladno s svojo zbiralno politiko zbira, ureja in hrani premično dediščino,

<sup>3</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2011).

<sup>4</sup> Vir: <http://www.ugm.si>.

<sup>5</sup> Vir: Odlok o ustanovitvi javnega zavoda UGM (MUV št. 22/2004).

- skrbi za dopolnjevanje in razvoj posebne zbirke slovenskega videa in drugih oblik umetnosti novih medijev,
- dokumentira premične spomenike, jih proučuje, raziskuje in pripravlja študije in elaborate za njihovo varstvo ter opravlja druge strokovne naloge varstva premične dediščine na območju in področju, za katerega je ustanovljen,
- pripravlja razstave, publikacije in druge oblike predstavljanja dediščine v državi in tujini,
- pripravlja ali posreduje razstave in druge oblike predstavljanja dediščine drugih narodov,
- obiskovalcem nudi pedagoške in andragoške izobraževalne prikaze razstavnega gradiva ter programe za skupine s posebnimi potrebami,
- javnost informira z izdajanjem strokovnih in znanstvenih publikacij ter drugih zapisov o gradivu iz svojih zbirk, z razstavnimi katalogi in poljudnimi publikacijami s svojega področja dela,
- organizira kulturne prireditve ter tudi na druge načine skrbi za popularizacijo svoje dejavnosti; pri tem sodeluje z vzgojno - izobraževalnimi organizacijami, drugimi kulturnimi organizacijami, organizacijami na področju turizma ipd.,
- skrbi za izobraževanje svojih strokovnih delavcev in nudi pomoč pri strokovnem izobraževanju strokovnih sodelavcev drugih zavodov,
- premično kulturno dediščino iz svojih zbirk posoja domačim in tujim muzejem za njihove razstave, objave ali raziskovalne potrebe,
- sodeluje z zainteresiranimi organizacijami in skupnostmi, ki v okviru svoje dejavnosti ali v zvezi z njo pripravljajo zbirke, razstave in druge oblike predstavljanja dediščine in jim strokovno pomaga,
- strokovno sodeluje s fizičnimi in pravnimi osebami zasebnega prava, ki imajo zbirke premične dediščine, pri urejanju in predstavljanju zbirk,
- sodeluje z domačimi in tujimi muzeji in organizacijami s področja restavriranja in konserviranja premične kulturne dediščine,
- opravlja varstvena in restavratorska dela na posameznih premičnih spomenikih,
- vzdržuje strokovno knjižnico za področje svoje dejavnosti,
- organizira kulturne prireditve ter nudi podporo drugim organizatorjem kulturnih prireditev,
- pripravlja strokovne in znanstvene pogovore ter srečanja,
- upravlja z javno infrastrukturo za področje svojega dela,
- izvaja druge naloge v skladu s potrjenim letnim programom dela in finančnim načrtom.

Z namenom dopolnjevanja svojih osnovnih storitev in da bi optimalno izrabil svoje kapacitete lahko opravlja muzej na področju svojega delovanja tudi gospodarsko dejavnost, pri čemer je prihodek take dejavnosti izrecno namenjen razvoju in izvajanju osnovne muzejske dejavnosti.

V okviru dejavnosti iz predhodnega odstavka muzej izvaja<sup>6</sup>:

- izobraževanje,
- fotokopiranje,
- založništvo vseh vrst s področja dejavnosti,

---

<sup>6</sup> Vir: Odlok o ustanovitvi javnega zavoda UGM (MUV št. 22/2004).



- oglaševanje,
- pripravo podatkovnih informacijskih storitev,
- oddajanje prostorov za muzeju sorodne vsebine,
- izdelovanje in prodajanje publikacij, fotografske, video in filmske dokumentacije,
- replik in drugih predmetov, apliciranih iz muzejskega gradiva,
- gostinske storitve za lastne potrebe in potrebe obiskovalcev.

Opis posameznih dejavnosti UGM in strateški cilji UGM v obdobju 2007–2013<sup>7</sup>:

### **Dediščina in Zbirke UGM**

Zbirka UGM obsega skoraj 3.000 likovnih del. UGM hrani temeljna dela slovenske likovne umetnosti, posebna pozornost je posvečena kvalitetnim umetninam iz severovzhodne Slovenije. UGM želi v obdobju 2007–2013 posebno pozornost nameniti proučevanju zbirke, njeni umestitvi in pridobivanju novih del oziroma zapolnjevanju obstoječih vrzeli. Posebno pozornost pri dokupih bodo namenili tudi delom za zbirko slovenske video umetnosti, ki je posebnost v okviru slovenskega prostora, in se je že potrdila kot izjemen promocijski potencial v evropskem merilu. S ciljem ohranjanja kakovostne fotografske zapuščine v okviru matičnega prostora severovzhodne Slovenije načrtujejo fotografsko zbirko (pogovori o upravljanju fotografske zbirke Fotokluba Maribor).

### **Raziskovalna dejavnost UGM**

Raziskovalna dejavnost UGM je predvsem usmerjena v raziskovanje teritorija v okviru matičnosti, to je severovzhodna Slovenija. Način njenega dela je vezan na poglobljene študije, ki trajajo več mesecev ali celo let in se večinoma osredotočajo na prikaz določenega obdobja ali na celotni opus pomembnega umetnika. V okvir raziskovalnega dela sodijo tudi komparacije in na novo prevrednoteni slogovni segmenti likovne problematike in umetnostne zgodovine, ki so bili že večkrat opisani in predstavljeni, a v drugače zastavljenih kontekstih in končnih ugotovitvah. Pomembno je dobro povezovanje med raziskovalno dejavnostjo, zbirkami UGM in arhivsko dokumentacijo, ki omogoča korektno študijsko izhodiščno bazo tako strokovnjakom UGM kot zunanjim raziskovalcem, študentom in zainteresirani javnosti.

### **Razstavna dejavnost UGM**

Ena izmed najbolj pestrih dejavnosti UGM je gotovo razstavna dejavnost. Ta pomembno oblikuje podobo UGM in ključno vpliva na njeno prepoznavnost, zanimivost in obiskanost. UGM z inovativnimi in za publiko privlačnimi predstavitvami nadaljuje in stremi h kontinuiranemu doseganju visoke kvalitete. Razstavni program bo tudi v bodoče vključeval vse tradicionalne medije vizualne umetnosti od slikarstva, kiparstva, risbe, grafičnih medijev do arhitekture, oblikovanja, fotografije in novejših sodobnejših medijev kot so na primer video, ambientalne in prostorske postavitve in internetna umetnost. Tudi v bodoče bo razstavna dejavnost UGM sledila razvoju umetnosti, predstavljala obsežne umetniške opuse, hkrati pa uvajala inovativne razstavne principe, upoštevala nove koncepte umetnosti, preverjala njihovo novo vlogo in umetniške kontekste. Osnovna delitev razstavne sezone bo tudi v prihodnje ohranila permanentno predstavitev zbirke in razgibano predstavitev občasnih razstav. Nova galerija bo del razstavnih prostorov namenila predstavitvi

<sup>7</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2011) in DIIP (E.V.B. d.o.o., januar 2010).

zbirke, ki bo publiki na ogled vse leto. Danes pomanjkanje prostora sili, da jo umikamo pred drugimi razstavami v depo.

### **Slika 2: Z razstave Fresh sodobno slovensko modno oblikovanje, 2004, UGM**



Vir: <http://www.ugm.si>

### **Arhivska dokumentacija in knjižnica UGM**

Arhivska dokumentacija in knjižnica postajata vedno bolj pomemben in urejen oddelek, ki pa se podobno kot pedagoški oddelek sooča s številnimi težavami, od kadrovskega pomanjkanja do prostorske stiske ter težkega zagotavljanja arhivsko varstvenih pogojev (ni primernih omar za knjige, ni primerne osvetlitve oz. preprečevanja naravne svetlobe, ni konstantne klime, streha zamaka...). Ne glede na to UGM nadaljuje z nakupi knjig in strokovnih revij, publikacij, dnevnega časopisja, z zbiranjem katalogov, zloženek, vabil in hemerotečnih ter fotodokumentacijskih enot, ki ponujajo strokovno podporo in vir informacij pri pripravah velikih znanstveno raziskovalnih projektov. Baza podatkov UGM se bo v prihodnjih letih povezala v vseslovensko mrežo arhivsko dokumentarnega gradiva, ki bo preko spleta dostopna javnostim. Na podoben način se bodo vključevali tudi v svetovne urejevalne sisteme, ki omogočajo boljši pregled, predvsem pa internetni dostop do informacij. Temeljni cilj je gotovo realiziranje pogojev, ki bodo dovoljevali, da bo gradivo v čim večjem obsegu na voljo javnosti tako v digitalnem kot fizičnem smislu.

### **Izobraževalni programi UGM**

Izjemno dejaven, razvit in uspešen je oddelek za pedagoško in andragoško dejavnost. Toda prav ta oddelek ima hkrati z že doseženo kakovostjo še neverjetno velike potencialne možnosti. Temeljni cilj oddelka je, da z inovativnimi in izvirnimi načini predstavlja umetnost in krepí interpretativno in izobraževalno vlogo galerije. UGM bo tudi v bodoče ohranjala obstoječe oblike, kot so programi za šolske skupine, družinske dejavnosti, mladi prijatelji UGM, simpozije, predavanja, vodstva, pogovore, okrogle mize ter temu dodala še številne nove programe, s katerimi bo pridobila novo publiko docela

drugačnih profilov. Prioritetni so programi za skupine s posebnimi potrebami, programe za tretje življenjsko obdobje, posebni programi v tujih jezikih, lutkovne animacije, zgodovinska in literarna vodstva, volontersko delo,... Povezali se bodo z že uveljavljenimi tovrstnimi mednarodnimi mrežami in se vključiti v mednarodna sodelovanja. Eden izmed ciljev tega oddelka je samostojna kandidatura ali sodelovanje z najmanj dvema programoma v okviru evropskih razpisov.

**Slika 3: Vodstvo po razstavi prostori prehoda, instalacija I. Maroha, 2005, UGM**



Vir: <http://www.ugm.si>

### **Popularizacija v UGM**

V skladu s strokovnimi prioritetaми UGM razvija vrsto programov, projektov in pristopov, ki popularizirajo tako pomen dediščine in žive umetnosti kot same ustanove. Med temi so doslej že dobro obiskana srečanja z občinstvom, umetniki, mediji in stroko, ki jih pripravljajo ob posebnih dnevih kot so Kulturni praznik, Dan muzejev, Muzejska noč, Otroški dan umetnosti, Ta veseli dan kulture. Razmišljajo tudi o programih, ki se nekoliko odmikajo od tesne navezave na muzejske dejavnosti, hkrati pa bistveno širijo krog uporabnikov: Klub UGM, prostovoljstvo, medinstitucionalno povezovanje... S pomočjo popularizacijskih projektov UGM lahko tesneje razvija vezi z javnostjo, hkrati pa tudi lažje izgrajuje mrežo pokroviteljev.

### 2.1.3. Obstoječe stanje

UGM je bila ustanovljena leta 1954 in je doživela več organizacijskih in prostorskih sprememb, vendar njen osrednji del od ustanovitve predstavlja meščanska hiša ter cerkev nekdanjega samostana na Strossmayerjevi ulici 6. Po združitvi z Razstavnim salonom Rotovž v 80-tih letih je UGM pridobila dodatne prostore za predstavitve sodobne umetnosti v poslovnem središču mesta na Trgu Leona Štuklja 2 ter kustodiat za sodobno umetnost. Predvsem po združitvi z Razstavnim salonom Rotovž je ena izmed osrednjih dejavnosti galerije tudi raziskovanje, predstavljanje in interpretiranje najsodobnejše umetniške produkcije z različnih področij kot so oblikovanje, arhitektura, urbanizem, film, performativne umetnosti itd.

Obstoječ objekt na Strossmayerjevi ulici 6, kjer je sedež UGM je bil zgrajen leta 1865 in obnovljen leta 1954. Objekt sodi med spomenike kulturne dediščine ter pomembno dopolnjuje podobo mestnega jedra ob nekdanjem obzidju.

Objekt je etažnosti K+P+medetaža 1+1.N+medetaža 2. Ogrevanje je centralno, ostrešje objekta je leseno, kritina je opečna, okna so PVC izvedbe s TMP zasteklitvijo. V kleti objekta je gostinski lokal. Prostori, ki služijo potrebam UGM (razstavnimi prostori, depoji, pisarniški prostori, ...) imajo položen parket<sup>8</sup>.

Delo UGM trenutno poteka v skrajno problematičnih prostorih in nenehni prostorski stiski. Objekt ter njegovo varovanje (kulturna dediščina) postavlja muzejsko-galerijskemu delu tudi izrazite omejitve. V zadnjih desetletjih se je korenito spremenil koncept muzejev, saj se slednji odpirajo uporabnikom. Nujno je, da je zainteresirani javnosti omogočen dostop do gradiva, tako do arhiva in knjižnice kot do razstavišča. Prepotrebno je, da ob strokovnem delu zavod ponudi še vrsto dejavnosti, ki bi izboljšalo počutje obiskovalcev. Zanje bi bilo potrebno zagotoviti nove dodatne prostore, kot so predavalnice, prostori za kreativno preživljanje prostega časa, muzejska kavarnica, muzejska trgovina, ipd.

Vse od leta 1963 potekajo različni poskusi reševanja prostorske stiske UGM. Stavba je dotrajana in zelo omejuje delovanje UGM<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> Vir: Poročilo o ocenjeni vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic stavbe Umetnostne galerije na naslovu Orožnova ulica 11, Strossmayerjeva ulica 6 in poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Koroška cesta 26, Maribor (GIM d.o.o., december 2010).

<sup>9</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2011) in DIIP (E.V.B. d.o.o., januar 2010).

**Slika 4: Obstoječ objekt UGM na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru**

Vir: [http://krajji.eu/slovenija/maribor\\_staro\\_mestno\\_jedro](http://krajji.eu/slovenija/maribor_staro_mestno_jedro)

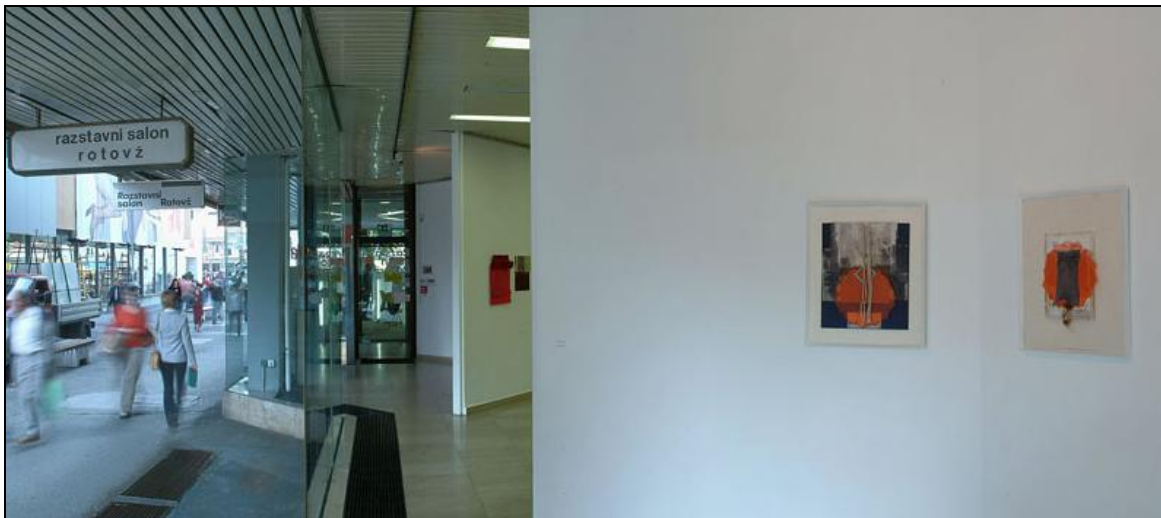
**Tabela 6: Obstoječe neto površine objekta UGM na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru<sup>10</sup>**

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
Razstavišča	589,50 m <sup>2</sup>
Depoji	152,10 m <sup>2</sup>
Pisarne	77,40 m <sup>2</sup>
Delavnice	50,10 m <sup>2</sup>
Skladišča	47,00 m <sup>2</sup>
Stopnišča, hodniki, sanitarije	336,60 m <sup>2</sup>
Podstrešje + lokal (Jazz klub)	314,70 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.567,60 m<sup>2</sup></b>

**Slika 5: Notranjost UGM**

Vir: <http://www.ugm.si>

<sup>10</sup> Po podatkih UGM.

**Slika 6: Razstavni salon Rotovž; z razstave P. Maher, 2004**

Vir: <http://www.ugm.si>

**Tabela 7: Obstoječe neto površine objekta UGM – Razstavnega salona Rotovž na lokaciji Trg Leona Štuklja v Mariboru**

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
Razstavišča	258,40 m <sup>2</sup>
Pisarne s priročnim depojem	69,30 m <sup>2</sup>
Pomožni prostori (delavnice, skladišča, hodniki, sanitarije)	128,95 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>456,65 m<sup>2</sup></b>

UGM koristi del prostorov v priležnem objektu (skupne velikosti 1.856,60 m<sup>2</sup>) z naslovom Koroška cesta 26.



**Slika 7: Objekt na Koroški cesti 26 v Mariboru, katerega del koristi UGM**

Vir: [http://kraji.eu/slovenija/maribor\\_staro\\_mestno\\_jedro](http://kraji.eu/slovenija/maribor_staro_mestno_jedro)

**Tabela 8: Obstoječe površine, ki jih UGM koristi v objektu na Koroški cesti 26 v Mariboru**

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
Skladišča	163,92 m <sup>2</sup>
Delavnica	29,31 m <sup>2</sup>
Pisarne	204,33 m <sup>2</sup>
Čajna kuhinja	22,22 m <sup>2</sup>
Sanitarije	18,58 m <sup>2</sup>
Knjižnica	45,97 m <sup>2</sup>
Komunikacije	52,73 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ</b>	<b>537,06 m<sup>2</sup></b>

## **2.2. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik**

Investicija v projekt izgradnje kulturno – turističnega centra je usklajena z Resolucijo o nacionalnem programu za kulturo 2008-2011 (ReNPK0811), s Strategijo razvoja Slovenije in vsemi glavnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir, kot so:

1. Državni razvojni program 2007–2013,
2. Regionalni razvojni program za območje podravske razvojne regije v obdobju 2007–2013.

### **Usklajenost projekta z Resolucijo o nacionalnem programu za kulturo 2008-2011 (ReNPK0811)**

V okviru smernic kulturne politike je obravnavana Evropska prestolnica kulture 2012, kar deloma povzemamo v nadaljevanju.

Slovenija bo leta 2012 izvedla projekt Evropske unije Evropska prestolnica kulture. Obdobje 2008–2011 bo najpomembnejše pri snovanju programa in vzpostavljanju potrebne infrastrukture za ta kulturni projekt, ki je v dosedanji zgodovini slovenske države nesporno vsebinsko najobsežnejši in finančno najzahtevnejši. Investicije v kulturno infrastrukturo morajo izpolnjevati zahteve glede usklajenosti med stroški in koristmi in v celoti upoštevati porazdelitev finančnih bremen med državo, samoupravnimi lokalnimi skupnostmi in zasebnim sektorjem v takšnem razmerju, da državna sredstva ne presežejo višine, določene s predpisi o financiranju občin (in pokrajin). Investicije se bodo začele leta 2008 in se morajo končati leta 2011, da bodo leta 2012 na voljo za vsebine. Zaradi zahtevnosti, obsežnosti in pomembnosti tega projekta je pri njegovem uresničevanju nujno potrebno sodelovanje predvsem med Ministrstvom za kulturo in Službo Vlade Republike Slovenije za razvoj, Službo Vlade Republike Slovenije za lokalno samoupravo in regionalno politiko, Ministrstvom za okolje in prostor, Ministrstvom za gospodarstvo, Ministrstvom za promet, Ministrstvom za visoko šolstvo, znanost in tehnologijo ter Ministrstvom za šolstvo in šport.

Začetek priprav na Evropsko prestolnico kulture 2012 se ujema z Evropskim letom medkulturnega dialoga 2008, ki ga je »lansirala« Evropska komisija. Evropsko leto medkulturnega dialoga bo zlasti namenjeno krepitvi zavesti evropskih državljanov o pomembnosti medkulturnega dialoga, opredelitvi in razširjanju najboljših praks v tem dialogu, krepitvi sodelovanja med izvajalci (na vseh ravneh) medkulturnega dialoga in pospeševanju politike evropskega sosodstva.

V smislu priprave na programski del Evropske prestolnice kulture 2012 je treba obdobje med letoma 2008 in 2011 izkoristiti za horizontalno in vertikalno povezavo med izvajalci kulturnih dejavnosti, pri čemer je horizontalno povezovanje mreženje med sorodnimi organizacijami in ustanovami, kot so denimo mreža multimedijских središč po Slovenije, mreža knjižnic, muzejev, galerij, glasbenih festivalov ipd., vertikalno pa vsebinsko povezovanje posameznih področij, programov, ki se dopolnjujejo in do skupnih rezultatov prihajajo sinergijsko, ter projektov, ki se izvajajo v medsebojnem sodelovanju raznih producentov. Nastajajoče kulturne programe je tako treba povezati tudi z izobraževanjem in znanostjo, s turizmom, športom in še nekaterimi področji.

V programe Evropske prestolnice kulture 2012 je treba vključiti najrazličnejše segmente populacije, tudi ranljive skupine, torej tudi skupine s posebnimi potrebami, in vse starostne skupine ter vse sloje



prebivalstva, od mestnega do kmečkega življa, saj na primer Slovenija po funkcionalni in digitalni pismenosti še vedno zaostaja za Evropo.

Med letoma 2009 in 2011 bo moral prijavitelj stopnjevati promocijske dejavnosti in tudi prireditve v smeri Evropske prestolnice kulture 2012 ter se nenehno pojavljati tudi v tujini na drugih kulturnih prireditvah, dokler ne bomo leta 2012 začeli izvajati programa Evropske prestolnice kulture 2012. Za promocijo Evropske prestolnice kulture 2012 bo treba izkoristiti vse primerne mednarodne dogodke (na primer olimpijske igre) ter premisliti o možnosti in smiselnosti povezav s sorodnimi prireditvami po svetu.

### **Usklajenost projekta z Nacionalnim strateškim referenčnim okvirom 2007–2013 (v nadaljevanju NSRO)**

Splošna usmeritev NSRO je »izboljšanje blaginje prebivalcev Republike Slovenije s spodbujanjem gospodarske rasti, ustvarjanja delovnih mest in krepitev človeškega kapitala ter zagotavljanjem uravnoteženega in skladnega razvoja, še posebej med regijami.

Načrtovan projekt pripomore k izpolnitvi naslednjih specifičnih ciljev:

- pripomore k spodbujanju podjetništva, inovativnosti in tehnološkega razvoja,
- zagotavlja potrebno infrastrukturo,
- in pripomore k skladnemu razvoju regij.

### **Usklajenost projekta z Operativnim programom krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013 (v nadaljevanju OP RR)**

Namen OP RR je podpirati tiste usmeritve, ki povečujejo konkurenčnost, gospodarsko in teritorialno kohezijo oziroma zmanjšujejo regionalne razlike, vse v skladu z načeli trajnostnega razvoja. OP RR spodbuja konkurenčnost gospodarstva in prispeva k višjim stopnjam gospodarske rasti, predvsem pa spodbuja hitrejši in učinkovitejši razvoj podjetništva. Ključno je, da ustvarimo takšno poslovno okolje, kjer vsi potenciali, tako gospodarski, raziskovalno-razvojni, naravni in kulturni kot okoljski in človeški, prispevajo k izkoriščanju razvojnih priložnosti Slovenije in celotnega gospodarstva.

Ključna usmeritev v izvajanju OP RR je torej doseči naslednji cilj: »inovativna, dinamična in odprta Slovenija z razvitimi regijami in konkurenčnim, na znanju temelječim gospodarstvom«.

Načrtovan projekt prispeva k ciljem OP RR saj vpliva na povečanje števila turistov, kakor tudi novo ustvarjenih delovnih mest, prav tako pa vpliva na zaustavitev negativnega trenda povečevanja regionalnih razlik.

Vzpostavljeni cilji, ki se nanašajo na izgradnjo objekta UGM, so v skladu s cilji in usmeritvami Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete 4. Razvoj regij in prednostne usmeritve 4.1. Regionalni razvojni programi.

Prioriteta »Razvoj regij« zagotavlja komplementarne infrastrukturne možnosti, ki temeljijo na iniciativi od spodaj navzgor ter zagotavljajo razvoj in delovanje regij kot učinkovitih, funkcionalnih celot. Prioriteta se osredotoča na projekte, ki so po svojem značaju regionalnega pomena. Načrtovan projekt izgradnje UGM predstavlja pomemben prispevek k razvoju regije in vpliva neposredno na razvoj kulturne in kulturi komplementarne dejavnosti, izobraževalne in gospodarske dejavnosti, posredno pa tudi na razvoj turizma (v lokalnem in regionalnem okolju).

Vizija regionalnega razvoja v Sloveniji je skladen razvoj z uravnoteženimi gospodarskimi, socialnimi in okoljskimi vidiki v vseh slovenskih regijah, kar bo zagotovilo visoko življenjsko raven in kakovost zdravja ter bivalnega okolja vseh prebivalcev Slovenije. Vizija stremi k trajnostnemu razvoju v najširšem pomenu, ki optimalno izrablja vse regionalne potenciale, pri tem pa ne zmanjšuje virov in možnosti razvoja prihodnjih generacij. Za uresničevanje te vizije bo Slovenija v obdobju 2007–2013 v okviru četrte razvoje prioritete uresničevala cilj: »skladen razvoj regij«.

Razvojna prioriteta je skladna s cilji politike spodbujanja skladnega regionalnega razvoja, ki ima v Sloveniji dolgoletno tradicijo, pri čemer se tako zagotavlja konkretno oblikovanje in izvajanje regionalne politike s strani države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Na ta način in s tem v zvezi je zagotovljena povezava in skladnost z normativnimi podlagami nacionalne in evropske ravni, ki v tem okviru zagotavljajo uresničevanje naslednjih ciljev, h katerim pripomore tudi načrtovani projekt:

- ohranjanje in razvijanje kulturne identitete z ustvarjanjem pogojev za kulturno ustvarjalnost in raznolikost, trajnostni razvoj kulturne dediščine in dostopnost do kulturnih dobrin v razvojnih regijah,
- zmanjševanje razlik v gospodarski razvitosti in življenjskih možnostih prebivalstva med posameznimi območji v državi,
- razvoj in povečanje konkurenčnosti gospodarstva v vseh razvojnih regijah, ob upoštevanju njihovih posebnosti in njihovih notranjih razvojnih razlik,
- zniževanje stopnje brezposelnosti v razvojnih regijah oziroma povečanje zaposlenosti in odprava strukturnih neskladij na trgu dela,
- povečanje blagostanja prebivalstva v razvojnih regijah ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja in njihovih posebnosti,...

Prednostna usmeritev »Regionalni razvojni programi« vključuje in povezuje ukrepe, določene v regionalni razvojnih programih, ki so v pristojnosti samoupravnih lokalnih skupnosti oziroma je za njih smiselno, da se izvajajo »po meri« lokalnega okolja«. Vsebinska področja, kjer so bile ugotovljene največje razvojne slabosti in neizkoriščene priložnosti v regionalnem razvoju in ki jih navajajo regionalni razvojni programi kot prioriteta so:

- ekonomska in izobraževalna infrastruktura,
- prometna infrastruktura,
- okoljska infrastruktura,
- razvoj urbanih območij,
- javna infrastruktura v območjih s posebnimi naravovarstvenimi režimi in v turistični območjih,
- socialna infrastruktura.

Načrtovani projekt je predviden v okviru izvajanja »javne infrastrukture v območjih s posebnimi varstvenimi režimi in v turističnih območjih«, v smislu gradnje večnamenskega centra, ki je poleg kulture namenjen še drugim dejavnostim (izobraževalna dejavnost, gospodarstvo – gostinska dejavnost, kulturni turizem). Projekt pripomore tako k ustvarjanju novih delovnih mest, kakor tudi k povečanju turistične atraktivnosti regije.

Projekt pomeni pomemben prispevek k oživljanju kulturne dediščine (na območju reke Drave), prav tako pa dopolnjuje mrežo javne kulturne infrastrukture z namenom ustvarjanja novih možnosti za trajnostni razvoj urbanih mestnih središč in regije.

Načrtovan projekt prispeva k ustvarjanju novih delovnih mest v povezavi z gospodarsko-turističnim razvojem (posreden vpliv, ki ga je pa težko kvantificirati) s poudarkom na kulturni revitalizaciji mest. Načrtovana infrastruktura bo vplivala na razvoj turističnih destinacij (Maribor kot ciljna turistična destinacija) ter na razvoj turizmu komplementarnih storitvenih dejavnosti.

### **Usklajenost projekta z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo 2007–2013<sup>11</sup>**

Podravska regija z 2.170 km<sup>2</sup> obsega dobro desetino slovenskega ozemlja in je po velikosti na petem mestu med slovenskimi regijami.

Čeprav je regija videti kot celota z dominantnima središčema (Maribor in Ptuj), v katerih delujejo številne kulturne institucije regijskega in nekatere tudi državnega ranga, je regija, v kulturi bolj policentrična in razdrobljena. Gre za primer polarizacije med Ptujem in Mariborom, kjer so locirane skoraj vse profesionalne kulturne ustanove. Funkcionalno središče regije je Maribor, ki v kulturi opravlja vrsto regionalnih funkcij: arhivsko, varstvo naravne in kulturne dediščine, muzejsko, galerijsko-muzejsko. Nekaj regijskih funkcij opravlja glede na velikosti in tudi kakovost dejavnosti – kot gledališko, festivalsko, medijsko, založniško, lutkovno. Izjemnega pomena je visoka koncentracija šolstva, pa koncentracija umetniških ustvarjalcev (zaposlenih v državnih kulturnih institucijah, v šolstvu, samozaposlenih in amaterskih), visoka koncentracija društvenega in kulturnega delovanja.

Kulturna in umetniška produkcija je po številu javnih institucij in zaposlenih na področju kulture (muzeji, gledališča, galerije, knjižnice) skoncentrirana v Mariboru, deloma pa tudi na Ptuju.

Povezovanje kulture in turizma, oziroma kulturnega turizma, v Podravju ni pogosto. Osnova za razvoj kulturnega turizma je ohranjanje in razvoj kulturne dediščine, povezovanje in oblikovanje kulturnih poti. V slednje bo možno vključiti tudi novo zgrajeni večnamenski center.

Na področju kulture se v regiji kažejo naslednje prednosti:

- koncentracija javnih kulturnih institucij v centru regije z možnostjo dekoncentracije,

<sup>11</sup> Vir: RRP za Podravsko razvojno regijo 2007–2013 (MRA, marec 2007).

- sodobna umetniška produkcija z uporabo informacijsko-komunikacijske tehnologije,
- stičišče slovanskih in germanskih kultur,
- nove oblike povezovanja (multimedijski center) kulture.

Na področju kulture se v regiji kažejo naslednje slabosti:

- skupen nastop podravskega kulturnih ustanov je bolj sporadičen (npr. Festival Lent),
- koncentracija umetniške produkcije v centru in premajhna mobilnost v regiji,
- pomanjkanje specifičnih izobraževalnih programov,
- zaprtost kulturnih (javnih) institucij.

Na področju kulture se v regiji kažejo naslednje priložnosti:

- vzpostavitev mreže kulturnih info točk v Podravju,
- nove možnosti izobraževanja in poklicev v kulturi,
- mednarodni programi kulture in uveljavitev slovenskih umetnikov v tujini,
- popularizacija slovenskega jezika, dostopnosti kulturnih dobrin in izobraževanja za ustvarjalnost v družbi,
- E-kultura in umeščanje Podravja v globalni prostor,
- Evropska prestolnica kulture 2012.

Na področju kulture se v regiji kažejo naslednje nevarnosti:

- ne dinamičen izobraževalni sistem,
- ni skupnega nastopa kulturnih institucij Podravja,
- počasen odziv kulturnih institucij na sodobno tehnologijo in z njo povezano produkcijo,
- rezultati (kulturnih izmenjav, dogodkov itd.) so vidni zgolj ozkemu segmentu kulturnih uporabnikov.

Vizija razvoja Podravske regije izhaja iz narejene SWOT analize ter se glasi: »Podravje – regija zelenega razvoja, uspešnih podjetij in srečnih ljudi«. Vizijo bomo dosegli:

- s povezovanjem in sodelovanjem raznolikih razvojnih subjektov v regiji in izven nje,
- z vzpostavitvijo mreže kvalitetnih izobraževalnih ustanov v povezavi s tehnološko prenovljenimi podjetji,
- z učinkovito mrežo podpornih institucij,
- z boljšo prometno povezanostjo in dostopnostjo v regiji ter uvajanjem trajnostnih oblik in metod pri načrtovanju posegov v prostor,
- z izboljšanjem bivalnih pogojev v regiji.

Razvojno priložnost regije predstavlja program EPK 2012. V tem kontekstu je smiselno zagotoviti potrebno infrastrukturo, kamor nedvomno sodi tudi načrtovana investicija.

V okviru 3. razvojne prioritete »enakomeren in trajnostni razvoj« je cilj izboljšati kakovost življenja ob upoštevanju načel trajnostnega razvoja«. Načrtovan projekt ima vpliv na delovno aktivno prebivalstvo z ustvarjanjem novih delovnih mest.

Projekt bo izveden v okviru prioritete 3. »Trajnostni razvoj«, programa 13. »Večja dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev« ter predvidenega ukrepa 13. 5. »Izgradnja in obnova objektov primernih za izvajanje kulturnih dejavnosti«.

Za Podravje je značilna zelo različna dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev, kar se odraža na različnih ravneh kvalitete bivanja. V okviru programa »Večja dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev« sta predvidena dva cilja:

- zagotoviti enakomernejši dostop do dobrin skupnega pomena,
- izboljšati kakovost življenja v regiji,

na uresničitev katerih pa vpliva tudi izgradnja objekta UGM.

V okviru programa je potrebno prebivalcem Podravja zagotoviti visoko kvaliteto bivanja na vseh področjih življenja – zdravstvenem, socialnem, kulturnem in športnem. Razvoj kulturne dejavnosti bo doprinesel k izboljšanju življenjskih pogojev in ustvarjanju prijaznega okolja za naseljevanje in delo ter h krepitvi regionalne identitete prebivalstva. Projekt prispeva tudi k uresnitvi zastavljenih kazalnikov programa kot so dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev ter kakovosti življenja po mnenju prebivalcev.

V okviru ukrepa »Izgradnja in obnova objektov primernih za izvajanje kulturnih dejavnosti« je predvideno izkoriščanje potenciala objektov kulturne dediščine, ki predstavljajo velik, še neizkoriščen potencial za razvoj kulturnih programov, ki temeljijo na lokalnih tradicijah in strukturalnih globalnih megatrendih. Izgradnja novega objekta UGM pripomore k uresnitvi naslednjih kazalnikov:

- spodbuja razvoj kakovostne kulturne infrastrukture (1 nov objekt),
- spodbuja vsebinske in programske revitalizacije kulturnih programov.

### **Usklajenost projekta z dokumentom Prijava za naslov »Evropska prestolnica kulture 2012«, dopolnitve k prijavi**

Projekt je pomemben tudi iz vidika zagotovitve ustrezne infrastrukture v okviru Evropske prestolnice kulture 2012, ki predstavlja strateško pomembno priložnost regije.

Evropska prestolnica kulture je naziv, ki ga Evropska unija, po posebni proceduri, za določeno leto dodeli enemu ali več mestom. Mesto, ki je nosilec tega zvanečega naziva, v določenem letu izvede vrsto pomembnih kulturnih dogodkov, ki so zaradi nominacije mesta za kulturno prestolnico posebej na očeh evropske in svetovne kulturne javnosti. Cilj projekta je izpostaviti bogastvo in raznolikost evropskih kultur, izboljšanje medsebojnega poznavanja med Evropejci (različnih jezikov, kulturnih tradicij, religij) ter s poudarjanjem skupnih kulturnih temeljev širiti zavest o pripadnosti isti evropski skupnosti. Vse bolj pa je tudi pomemben širši družbeni in gospodarski vpliv tega projekta.

Projekt EPK 2012 lahko predstavlja za Maribor in regijo enega nujnih generatorjev razvoja in postane kot projekt srčika razvoja kulturnega turizma, prav tako pa odmevno pripomore k prepoznavnosti tako mesta in regije kot kulture. Takšen projekt ima dovolj potenciala, da sproži močan pozitiven premik tudi na ekonomskem področju.

V okviru projekta EPK 2012 so pričakovani naslednji pozitivni učinki:

- trajnostni razvoj regije (nova delovna mesta, dolgoročni urbanistični razvoj mest in podeželja, višja gospodarska ras, višja konkurenčnost regije, kreativna uporaba sodobnih informacijsko-komunikacijskih tehnologij, ...),
- medregionalno in policentrično delovanje (povezovanje v regiji in navzven, čezmejno in meddržavno),
- utrjevanje lokalnih identitet,
- promocija evropskega kulturnega sodelovanja, mednarodna prepoznavnost Maribora, partnerskih mest, pokrajin, vzhodne kohezijske regije in Slovenije,
- prenova kulturne in industrijske dediščine in zagotavljanje trajnih vsebin,
- dopolnjevanje obstoječe in izgrajevanje nove turistične, rekreativne in prometne infrastrukture,
- digitalizacija kulture (mreženje in predstavljanje virtualnih vsebin),
- spodbujanje medkulturnega dialoga,
- sodelovanje med neprofitnim in gospodarskim sektorjem,
- vzpostavitev izobraževalnih deficitarnih programov in ustanov,
- vključevanje vseh družbenih skupin, še posebej ranljivih.

Načrtovani projekt bo pripomogel k realizaciji večine od naštetih ciljev, z vzpostavitvijo infrastrukture, s katero Maribor trenutno ne razpolaga, pa bo omogočeno izvajanja načrtovanih programov v okviru EPK 2012.

### **Usklajenost projekta s prostorskimi akti**

Projekt bo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, ki urejajo obravnavano področje:

- Zazidalni načrt dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru (MUV št. 27/97),
- Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan v Mariboru (MUV št. 24/02),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru (MUV št. 23/10),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih na območju urbanistične zasnove mesta Maribora (MUV št. 19/06, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, 14/08, 15/08, 26/09, obvezna razlaga MUV št. 1/08, 5/08, 16/10, 2/11, popravek MUV št. 17/09, sklep MUV št. 30/09),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 12/10),
- Prostorski ureditveni pogoji za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV št. 26/98, 2/01, 14/02),
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986–2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986–1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje MO Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96,

6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur. l. RS 72/4, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08),

- Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 22/07, spremembe in dopolnitve MUV št. 32/10),
- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06).

### **3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV**

Umetnostna galerija Maribor deluje kot regionalni muzej sodobne umetnosti, katerega poslanstvo je trajno in nemoteno izvajanje javne službe zbiranja, varovanja, ohranjanja, raziskovanja in razstavljanja premične kulturne dediščine na področju vizualne umetnosti za območje ustanoviteljice ter območje, ki ga določi država s predpisom kot območje zavodove teritorialne matičnosti<sup>12</sup>.

Umetnostna galerija Maribor (UGM) je javni zavod – muzej<sup>13</sup>.

V sklopu načrtovane investicije je predvideno nadaljevanje obstoječe dejavnosti, vendar v smislu sodobnejšega koncepta. V zadnjih desetletjih se je namreč korenito spremenil koncept muzejev, saj se slednji odpirajo uporabnikom. Javnosti je nujno omogočiti dostop tako do gradiva, arhiva in knjižnice kot razstavišča. Hkrati pa ponuditi tudi vrsto ostalih dejavnosti, ki bodo izboljšale počutje obiskovalcev (kot npr. predavalnice, prostori za kreativno preživljanje prostega časa, kavarnica, trgovina ipd.).

Kompleks Nova UGM bo pomembno regionalno kulturno središče ter ena ključnih ustanov za sodobno vizualno umetnost v Sloveniji. Nova UGM bo svojo dejavnost razvijala na področjih urejanja, hrambe in dokumentiranja stalnih zbirk, prirejanja razstav sodobne umetnosti, izvajanja izobraževalnih programov, vzdrževanja arhiva in knjižnice, raziskovalne dejavnosti in založništva.

Nova UGM načrtuje vsebinsko nadgradnjo svojega delovanja in dopolnitev dejavnosti z vsebinami, ki bodo pritegnile najširši krog obiskovalcev k spoznavanju umetnosti in jim omogočile kakovostno preživljanje prostega časa v galeriji. Na podlagi teh načrtov v prihodnjih letih načrtuje rast letnega števila obiskovalcev iz današnjih 30.000 na 90.000 obiskovalcev<sup>14</sup>.

Dejavnost UGM je bila v letu 2010 financirana na podlagi predloženega programa dela in finančnega načrta:

1. s sredstvi iz državnega proračuna, ki jih je zagotavljalo Ministrstvo za kulturo za pokrivanje splošnih in programskih stroškov ter stroškov dela petnajstim zaposlenim,
2. s sredstvi iz državnega proračuna, ki jih je zagotavljal Zavod za zaposlovanje za zaposlitvene programe (javna dela, dolgotrajno brezposelne osebe),
3. s sredstvi iz občinskega proračuna, ki jih je zagotavljala ustanoviteljica Mestna občina Maribor za Občinski program, za investicijsko vzdrževanje in nakup opreme, za sofinanciranje splošnih in programskih stroškov ter zaposlitvenih programov (javna dela, dolgotrajno brezposelne osebe),
4. s sredstvi pridobljenimi na trgu.

<sup>12</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2010)

<sup>13</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2010)

<sup>14</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2010)



**Tabela 9: Prikaz prihodkov oziroma virov za pokrivanje stroškov delovanja v letu 2010<sup>15</sup>**

Vrsta prihodka	Vrednost v EUR	%
MK	504.705	66,83 %
MOM	98.657	13,06 %
Drugi prihodki (za pripravo EPK,...)	75.565	10,01 %
Zaposlitveni program	64.816	8,58 %
Tržna dejavnost	11.442	1,52 %
<b>Skupaj – prihodki</b>	<b>755.185</b>	<b>100,00 %</b>

Glavni vir financiranja so javna sredstva in lastni prihodki od izvajanja dejavnosti javne službe. Zaradi omejenih prostorskih možnosti pridobi javni zavod le zanemarljiv delež sredstev z izvajanjem tržne dejavnosti.<sup>16</sup>

Podobna struktura financiranja se načrtuje tudi v bodoče.

Po investiciji je predvideno povečanje prihodkov iz naslova:

- povečanega števila obiskovalcev – iz naslova prodanih vstopnic (postopno povečevanje iz sedanjih 30.000 obiskovalcev na 90.000 v cca 5-letnem obdobju) – v obeh variantah,
- najemnin za ostale programe (restavracija, kreativne industrije, trgovina) – samo v varianti 1<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2010).

<sup>16</sup> Vir: Poslovno poročilo za leto 2010 (UGM, februar 2010).

<sup>17</sup> Okvirni podatki pridobljeni s strani uporabnika (upoštevane povprečne vrednosti).

#### 4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

UGM izvaja svoje dejavnosti v prostorih na Strossmayerjevi ulici 6 v Mariboru, kjer je tudi sedež ustanove, na lokaciji Trg Leona Štuklja ima v upravljanju razstavni salon Rotovž.

Prostori razstavišča so premajhni, neustrezno osvetljeni in neklimatizirani. Manjkajo depoji oziroma specializirana skladišča za vizualno dediščino ter drugi potrebni spremljajoči prostori.

Objekt nima ustreznih dostopov, ki bi omogočali dostavo eksponatov neposredno v prostor in neizpostavljenost le-teh vremenskim vplivom. Prav tako ni urejenih neposrednih dostopov oziroma dovozov za gibalno ovirane osebe.

Ker so obstoječi prostori utesnjeni in širitve na lastni lokaciji niso mogoče, kakor tudi ne ureditve ustreznih dostopov, tako za eksponate, kakor tudi gibalno ovirane osebe, je smiselno pristopiti k ureditvi pogojev za delovanje galerije na novi lokaciji.

Potrebo po investiciji narekujejo predvsem dva vzroka: na eni strani prostorska stiska na drugi pa neustreznost obstoječih prostorov z vidika potrebnih standardov in pravilnikov, ki so se v času od ustanovitve galerije pa vse do danes, bistveno spremenili. Prav tako bi bilo potrebno galerijo približati mednarodnemu prostoru, kjer pa so standardi še zahtevnejši in s sedanjo zasnovo vedno bolj zapiramo vrata mednarodnemu prostoru.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da je investicija v zagotovitev ustreznih površin za izvedbo programov UGM **nujno** potrebna za njeno realizacijo pa sta v nadaljevanju predstavljeni dve možni varianti in sicer:

1. **Varianta 1** - novogradnja objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu,
2. **Varianta 2** - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji:

#### **4.1. Varianta 1 - novogradnjo objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu**

Skladno z izdelano idejno zasnovo (Tarka Ltd, februar 2011) je predvidena **novogradnja objekta UGM** na območju med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu.

Investicija vključuje odkup nepremičnin na parc. št. 2122/1 in 2122/3, k.o. Koroška vrata ter rušitev obstoječih objektov na predvidenem območju novogradnje in sicer<sup>18</sup>:

- poslovno-stanovanjski objekt (Bar Benetke, Tiskarna Senčar) etažnosti P+1, bruto velikosti 1.506,80 m<sup>2</sup>,
- vrtec Ivana Glinška etažnosti K+P, bruto velikosti 591 m<sup>2</sup>,
- dodatnih pomožnih objektov (montažni kovinski kiosk, montažni kovinski nadstrešek, hladilni kontejner, zidana opečna ograja pri poslovno-stanovanjskem objektu, kamnita ter kovinska ograja pri vrtcu, otroška zunanja igrala.

#### **Slika 8: Obstoječe stanje območja predvidene novogradnje – objekt Vrtca Ivana Glinška, predviden za rušitev**



Vir: DIIP (E.V.B. d.o.o., januar 2010)

#### **Opis zasnove<sup>19</sup>**

Če gledamo na mesto, kot na kulturno tkanino, je nova umetnostna galerija Maribor živec, v katerem se koagulira živčni sistem mesta. S konceptom natečaja je projektant skušal nadaljevati tkanje te tkanine, močni vplivi so koncentrirali obliko objekta v nastanek "bitja"-ste oblike, kot dela umetne narave.

Za delovanje UGM sta potrebna najmanj dva karakterno različna urbana prostora. Sprejemni prostor je za organizacijo dogodkov, kot terasa nudi pogled nad reko Dravo. Področje, ki se navezuje na otroški muzej je karakterno introvertirano, ima značaj parka, igrišča.

<sup>18</sup> Vir: IDZ – Načrt rušitev (Inženiring biro d.o.o. Maribor, januar 2011).

<sup>19</sup> Vir: IDZ (Tarka Ltd, februar 2001).

Oba prostora sta enotno tlakovana, v njih se drevesa pojavijo kot prostorske dominante in simbolika. Oba prostora sta tesno povezana med sabo skozi povezovalni hodnik galerije, ki ima značaj odprte ulice.

### Slika 9: Prvo nagrajena natečajna rešitev – 3D posnetek objekta Nove UGM



Vir: <http://www.flickr.com/photos/umetnostnagalerijamaribor>

Galerijsko pritličje je s svojo popolno odprtostjo lahko del mestne ulice in prizorišča hrupnega urbanega življenja. Zgornje etaže so ločene od tega in pripomorejo k duhovni absorpciji. Omogočajo le usmerjen vizualni kontakt, ki je v navezavi s prostori za počitek. Notranja vertikalna in horizontalna komunikacija je načrtovana na analogijo organizacije poti živčnih celic. Močna vizualna povezava z reko Dravo zagotavlja obiskovalcu jasno orientacijo v objektu. Vodoravne krožne poti predstavljajo vračajoče poti živčnih končičev. Servisni prostori so situirani v podzemni etaži (kleti) varovani v zaprtem sistemu.

Naravna svetloba prodira v tiste prostore galerije, ki so namenjeni počivanju. Ti multifunkcijski prostori so primerni tudi za razstave kipov, plastik in inštalacij, ki so manj občutljivi na svetlobo. Prostori stalne razstave so izraziti zaprti kubusi. Naravna svetloba ima vlogo le pri ustvarjanju atmosfere (ambienta). V prostor prispe usmerjeno, razpršeno na okoliške zidove, usmerjeno tako, da vir svetlobe ni viden. Tako izoblikovane pozicije so primerne tudi za razporeditev virov umetne razsvetljave. Začasne razstave so predvidene v večjih nanizanih prostorih, katerih delitev je možna s fleksibilnimi stenami. Z zastiranjem ozkih svetlobnih odprtin nadsvetlobe se lahko vsak prostor hitro in na neviden način zatemni.

Pri izbiri materialov je pomemben aspekt izbire takšnih materialov, ki omogočajo nastanek homogenih površin, ki pripomorejo k zmanjšanju napetosti, ki nastane zaradi preskoka v merilu, iz izklesanega sveta historičnega jedra do funkcionalno zahtevanega večjega merila moderne stavbe. Glede na to je koža stavbe enotno bela.

### Slika 10: Zunanost objekta Nove UGM



Vir: <http://www.flickr.com/photos/umetnostnagalerijamaribor>

Zgornji volumen (center kreativnih industrij) se prilagaja uokvirjeni zazidavi okolice. Neizogibni detajli (deljena fasada) gledajo na notranjo stran volumna, tako vizualno ne preglasijo velikopoteznost in enotno homogenost objekta.

V razstavnih prostorih in na terasah so homogene površine izoblikovane s terazzom ali belim cementom, s polirano površino svetlega finobetona.

Tlak pritličja glavnega objekta je svetlo siv, tlak zunanjega prostora so majhne svetle sive granitne kocke, ki kot koža, homogeno prevzamejo obliko večsmernih prostorskih krivulj ali svetlo siva finobetonška površina.

V knjižnici dobijo večji poudarek lesene obloge zaradi knjižnih polic, prav tako v arhitekturnem centru.

V razstavnih prostorih so predvidene stene bele barve, z možnostjo pleskanja, ki zagotavljajo neodvisno od hrbtna konstrukcije enotno površino, za večkratna popravila in pleskanja.

Začasne razstavne stene iz lahke konstrukcije omogočajo fleksibilno funkcioniranje razstavnih prostorov. V kletni delavnici se pripravijo v večjih kosih, na mestu samem jih je potrebno le sestaviti. Začasne stene ne dosežejo stropa. Zaradi varnostnih razlogov je potrebno večje stene fiksirati v strop, za to v naprej pripravljenimi zankami (v stropu). Površina stropa je enaka ostalim stenskim površinam.

V razstavnih prostorih je predvideno kovinsko stavbno pohištvo, katerih obdelava se ujema z obdelavo sten. V severnem objektu je predvideno stavbno pohištvo iz surovega lesa, z oljno površino in/ali kovinsko stavbno pohištvo.

Pohištvo se ujema z materialom in obdelavo stavbnega pohištva, tlakom. Pohištvo je oblikovano „surovo“ v blokih, brez dodatnih členitev.

Objekt bo toplotno izoliran skladno s »Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. l. RS, št. 93/08).

Za senčenje so predvideni »screeni« - zunanja PVC (mrežasta) senčila, primerna je za sporočanje raznih dogodkov galerije proti kulturnim kanalom mesta. Senčila so obešena pred velike okenske površine razstavnih prostorov, varjene brez razdelkov, pritrjena na robovih.

Steklene površine pritličja ustavljajo sončne žarke na potrebnih mestih s „potiskom“ na določenih segmentih.

Svetlobnik avle ščiti zunanje daljinsko vodeno vodoravno mrežasto senčilo.

Na vertikalnih steklenih površinah razstavnih prostorov se pojavita dve vrsti senčenja, z možnostjo daljinskega upravljanja, med razdelilnimi rebri, na notranji strani. Ena vrsta zagotavlja popolno zatemnitev, druga zagotavlja napol prepustno površino. Svetlobnike razstavnih prostorov lahko popolnoma zatemnimo z notranjo roletto, ki jo skrijemo v skorji AB konstrukcije.

Za klimatizacijo UGM je predvideno uporabiti obnovljivi vir energije – podtalnice. Alternativa je klasična rešitev, ki lahko sprostijo svojo odvečno toploto v jašku za severnim objektom.

K možnosti za projektiranje skritih strojnih inštalacij pripomorejo predvidene večslojne stene in prerezi, kjer so poleg svetlobnikov nameščeni servisni vodi za inštalacije. Vpihovanje svežega zraka se vrši preko večslojne stene, nad tlemi, linijsko, z nizkim pretokom zraka. Odvod odpadnega segretega zraka se vrši preko votlih delov v dvojnem AB stropu, na ta način ni potrebe po izgradnji dragega cevne sistema. Zrak zagotavlja le prezračevanje, za hlajenje je poskrbljeno s sistemom "hladilnega" stropa, kjer s kontrolo pritiska v ceveh nadziramo potencialno zamaka nje.

V vizualno občutljivem prostoru razstavnih prostorov iščemo takšne rešitve električnih naprav katerih deli niso vidni ali pa so skrite.

Sončno svetlobo, ki pride v objekt, je predvideno kontrolirati glede smeri prihoda, količine in razpršitve. Večina prostorov pade v ta način osvetlitve. Količino svetlobe je možno omejiti/regulirati z vertikalno rolo konstrukcijo, ki je vgrajena v stropno konstrukcijo. Z njo je možna skoraj popolna zatemnitev prostora.

## Predvidene površine objekta

**Tabela 10: Velikost predvidenih neto površin Nove UGM<sup>20</sup>**

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
<b>NOVA UGM</b>	<b>8.896,94 m<sup>2</sup></b>
Razstavni prostori	2.725,63 m <sup>2</sup>
- Razstavni prostori za zbirke UGM	806,92 m <sup>2</sup>
- Razstavni prostori za občasne razstave	1.863,32 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	55,39 m <sup>2</sup>
Mestna dnevna soba	1.126,26 m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor / predavalnica	318,35 m <sup>2</sup>
Izobraževalne delavnice	182,30 m <sup>2</sup>
- Keramika	38,32 m <sup>2</sup>
- Grafika	48,52 m <sup>2</sup>
- Računalništvo	33,97 m <sup>2</sup>
- Fotografija	61,49 m <sup>2</sup>
Klub UGM	151,42 m <sup>2</sup>
Galerijska trgovina	102,12 m <sup>2</sup>
Garderobni prostor	114,30 m <sup>2</sup>
Sanitarije	83,47 m <sup>2</sup>
Depoji	2.021,87 m <sup>2</sup>
- Depoji za zbirke	493,23 m <sup>2</sup>
- Depoji za stalne zbirke	709,65 m <sup>2</sup>
- Začasni depo	241,56 m <sup>2</sup>
- Transportna avla	96,16 m <sup>2</sup>
- Prezemni prostor	97,71 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	383,56 m <sup>2</sup>
Tehnične delavnice	402,34 m <sup>2</sup>
- Tehnične delavnice	249,75 m <sup>2</sup>
- Fotografski studio	145,42 m <sup>2</sup>
- Temnica	7,17 m <sup>2</sup>
Knjižnica in arhiv	782,65 m <sup>2</sup>
- Knjige in dokumenti v prostem pristopu	517,10 m <sup>2</sup>
- Informacije	15,75 m <sup>2</sup>
- Čitalnica in študijska soba	70,33 m <sup>2</sup>
- Skladišče knjig	44,61 m <sup>2</sup>
- Sanitarije	33,80 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	101,06 m <sup>2</sup>
Rezidenčni stanovanji UGM	89,60 m <sup>2</sup>

<sup>20</sup> Vir: IDZ (Tarka Ltd, februar 2011).

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
Uprava	469,83 m <sup>2</sup>
- Pisarne uprave in kustodiatov	330,02 m <sup>2</sup>
- Čajna kuhinja	19,16 m <sup>2</sup>
- Sanitarije	10,13 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	110,52 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	326,80 m <sup>2</sup>
- Skladišče muzejsko galerijske opreme	217,03 m <sup>2</sup>
- Prostor za čistilno opremo	20,72 m <sup>2</sup>
- Sanitarije in garderoba za zaposlene	48,20 m <sup>2</sup>
- Prostor za odpadke	40,85 m <sup>2</sup>
<b>OTROŠKI MUZEJ</b>	<b>583,46 m<sup>2</sup></b>
Hiša eksperimentov	142,71 m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor	148,86 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	291,89 m <sup>2</sup>
- Garderobe za otroke	21,42 m <sup>2</sup>
- Sanitarije za otroke	10,20 m <sup>2</sup>
- Skladišče opreme	242,63 m <sup>2</sup>
- Sanitarije in garderoba za zaposlene	7,81 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	9,83 m <sup>2</sup>
<b>GOSTINSKI PROSTORI</b>	<b>641,82 m<sup>2</sup></b>
Restavracija s kavarno	360,33 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	281,49 m <sup>2</sup>
<b>CENTER KREATIVNE INDUSTRIJE</b>	<b>883,18 m<sup>2</sup></b>
Studii	431,98 m <sup>2</sup>
Rezidenčni stanovanji	66,03 m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor	69,10 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	316,07 m <sup>2</sup>
- Fotokopirnica in tiskalniki	17,54 m <sup>2</sup>
- Čajna kuhinja	30,29 m <sup>2</sup>
- Sanitarije	20,27 m <sup>2</sup>
- Priročno skladišče	34,05 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	213,92 m <sup>2</sup>
<b>ARHITEKTURNI CENTER</b>	<b>638,74 m<sup>2</sup></b>
Razstavni prostor	423,84 m <sup>2</sup>
Uprava	51,67 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	163,23 m <sup>2</sup>
- Skladišče in depo	129,54 m <sup>2</sup>
- Sanitarije in garderoba	15,25 m <sup>2</sup>
- Čistila	4,51 m <sup>2</sup>
- Komunikacije	13,93 m <sup>2</sup>



Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
<b>TEHNIČNI PROSTORI</b>	<b>858,02 m<sup>2</sup></b>
Centralni nadzorni sistem	15,83 m <sup>2</sup>
Elektro	243,95 m <sup>2</sup>
Kotlovnice	41,21 m <sup>2</sup>
Strojnice klimatov	482,42 m <sup>2</sup>
Strojnica dvigala	14,73 m <sup>2</sup>
Dvigalo	59,88 m <sup>2</sup>
<b>KOMUNIKACIJE</b>	<b>578,48 m<sup>2</sup></b>
Stopnišča	578,48 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ (brez zunanjih prostorov)</b>	<b>13.080,64 m<sup>2</sup></b>
<b>ODPRTI ZUNANJI PROSTORI</b>	<b>646,47 m<sup>2</sup></b>
Odprti zunanji prostori (terase, tehn. prostori, ...)	646,47 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ (z zunanjimi prostori)</b>	<b>13.727,11 m<sup>2</sup></b>

Tabela 11: Rekapitulacija predvidenih neto površin Nove UGM<sup>21</sup>

Sklop	Površina v m <sup>2</sup>
Nova UGM	8.896,94
Otroški muzej	583,46
Gostinski prostori	641,82
Center kreativne industrije	883,18
Arhitekturni center	638,74
Tehnični prostori	858,02
Komunikacije	578,48
<b>SKUPAJ (brez zunanjih površin)</b>	<b>13.080,64</b>
Odprti zunanji prostori	646,47
<b>SKUPAJ (z zunanjimi površinami)</b>	<b>13.727,11</b>

Kot je razvidno iz tabele 14 omogoča predvidena lokacija izgradnjo Nove UGM (vključno s tehničnimi prostori in komunikacijami), obenem pa še umestitev ostalih vsebin kot so:

- Otroški muzej,
- Gostinske prostore,
- Center kreativne industrije
- Arhitekturni center.

<sup>21</sup> Vir: IDZ (Tarka Ltd, februar 2011).

## Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednosti GOI del vključno z rušitvami, zunanje ureditve in opreme so povzete po projektantskem predračunu faze IDZ – znižanem za 20 % zaradi zahteve investitorja do projektanta po racionalizaciji projekta ter trenutnih tržnih zakonitosti;
- vrednost odkupa parcel št. 2122/1 in 2122/3, k.o. Koroška vrata je navedena v višini 500.000 EUR, skladno s pridobljenimi podatki MO Maribor;
- vrednost ostalih postavk je predvidena izkustveno oz. v % od GOI del na podlagi že izvedenih podobnih investicij (inženiring s strokovnim nadzorom – 2 %, projektna, investicijska in druga dokumentacija – 5 %, komunalno opremljeno zemljišče – 5 %, ostalo, rezerva – 5 %);
- v investicijski vrednosti je zajet 20 % DDV;
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah maj 2011 je povzeta kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu iz stalnih v tekoče cene so upoštevane inflacijske stopnje skladno z Ažurirano jesensko napovedjo inflacije (UMAR, oktober 2010), za leto 2011: 2,0 % in za leto 2012 in dalje: 2,2 %.

**Tabela 12: Povzetek projektantskega predračuna (v EUR), znižanega za 20 %<sup>22</sup>**

Vrsta del	Vrednost brez DDV	Vrednost z DDV
Rušitve obstoječih objektov	120.000	144.000
Gradbena dela	2.593.147	3.111.776
Obrtniška dela	7.127.430	8.552.916
Elektro instalacije in elektro oprema	2.966.199	3.559.438
Strojne instalacije in strojna oprema	2.180.000	2.616.000
Ureditev okolja in komunalni priključki	899.600	1.079.520
Dobava in montaža opreme	879.097	1.054.916
<b>Skupaj</b>	<b>16.765.472</b>	<b>20.118.566</b>

V nadaljevanju prikazujemo variantni izračun vrednosti investicije in sicer:

- za izgradnjo celotnega objekta<sup>23</sup> (vsebine UGM + spremljajoče vsebine) velikosti 13.727,11 m<sup>2</sup>
- za izgradnjo objekta<sup>24</sup> (zgolj vsebine UGM) velikosti 9.988,68 m<sup>2</sup>

<sup>22</sup> Vir: IDZ (Tarka Ltd, februar 2011).

<sup>23</sup> V izračunu je upoštevana izgradnja Nove UGM vključno s tehničnimi prostori in komunikacijami ter spremljajočimi prostori (otroški muzej, gostinski prostori, center kreativne industrije, arhitekturni center).

<sup>24</sup> V izračunu je upoštevana zgolj izgradnja Nove UGM brez izgradnje spremljajočih prostorov (otroški muzej, gostinski prostori, center kreativne industrije, arhitekturni center) ob upoštevanju sorazmernega deleža (glede na kvadrature) potrebnih tehničnih prostorov in komunikacij.

Tabela 13: Vrednost celotne investicije po stalnih cenah maj 2011 in tekočih cenah

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR za 13.727,11 m <sup>2</sup>	
	Stalne cene maj 2011	Tekoče cene
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	14.986.775	15.576.972
Zunanja ureditev, priključki	899.600	935.743
Oprema in inventar*	879.097	915.085
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	749.339	763.176
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	299.736	311.055
Komunalna opremljenost zemljišča	749.339	774.398
Ostalo, rezerva	749.339	778.692
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>19.313.224</b>	<b>20.055.121</b>
20 % DDV	3.862.645	4.011.024
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) – brez odkupa nepremičnin</b>	<b>23.175.869</b>	<b>24.066.145</b>
Odkup nepremičnin	500.000	508.333
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>23.675.869</b>	<b>24.574.478</b>
Vrsta del	Vrednost investicije v EUR za 9.988,68 m <sup>2</sup>	
	Stalne cene maj 2011	Tekoče cene
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>18.079.442</b>	<b>18.765.641</b>

\*Vrednost opreme je povzeta po projektantskem predračunu (5,8 % od vrednosti GOI del), kar pa v celoti ne zadošča.

#### 4.2. Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov

Varianta 2 predvideva umestitev programa UGM v večnamenski kulturni objekt Mariborsko kulturno središče/MAKS, ki je trenutno v izgradnji in bi lahko združeval dve inštituciji v enem objektu in sicer ob vsebinah UGM še gledališko – koncertno dvorano ali "Inštitut",.

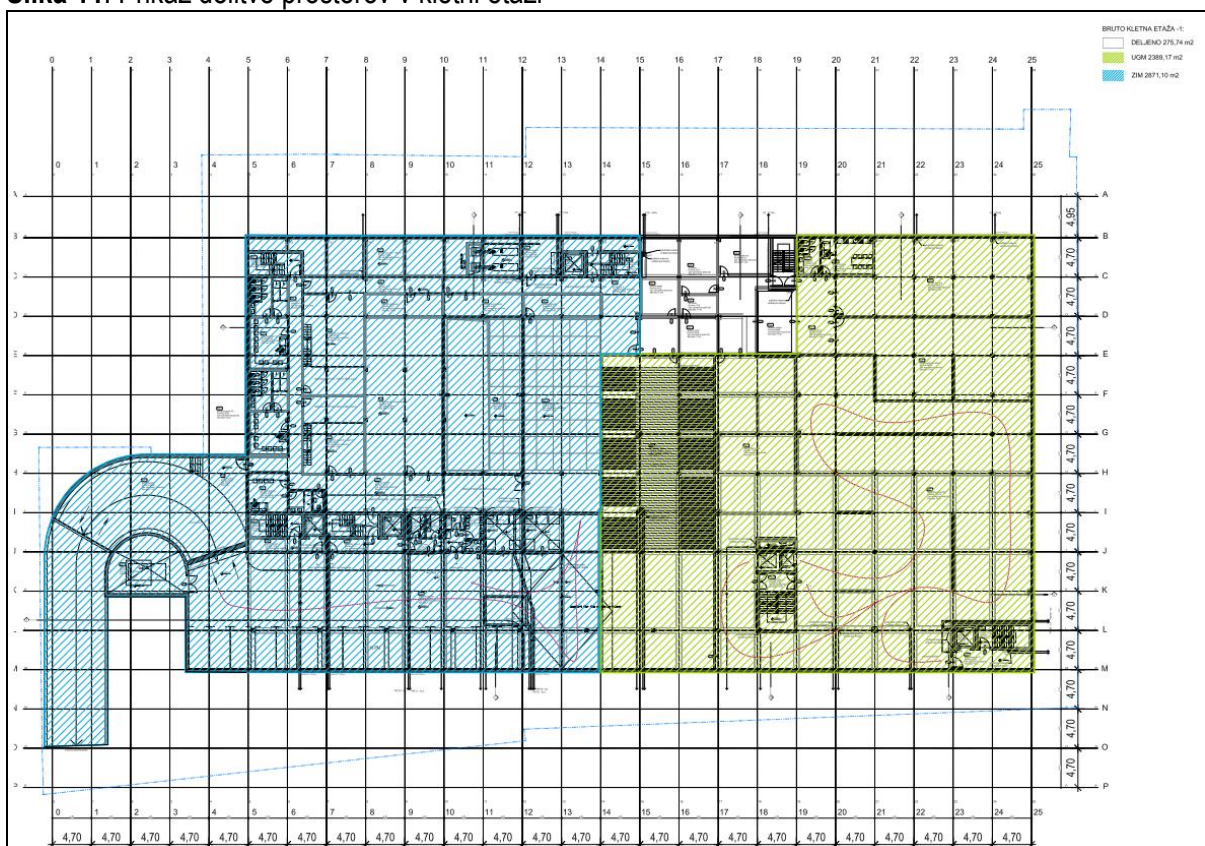
Obe inštituciji bi delovali ločeno, vsaka v svojem "black boxu", pri čemer bi si pa delili skupne uporabne prostore, kot so npr.: vstopni hall - grand foyer, dostavo, manipulacijo, "mestno dnevno sobo", teraso v 1. in 2. nadstropju, restavracijo ter nekatere vertikalne komunikacije.

##### Opis predvidenih posegov

Kot že predhodno omenjeno predvideva izdelana »Projektna naloga za umestitev nove UGM v projekt MAKS« (Sadar + Vuga d.o.o., april 2011), umestitev dveh inštitucij v enem objektu pri čemer bi le-ti delovali ločeno, vsaka v svojem "black boxu", bi si pa delili skupne uporabne prostore, kot so npr. vstopni hall – grand foyer, dostavo, manipulacijo, "mestno dnevno sobo", teraso v 1. in 2. nadstropju, restavracijo ter nekatere vertikalne komunikacije.

UGM bi v kletnih prostorih razpolagal z začasnim in stalnim depojem, tehničnimi delavnicami, razstaviščem za stalno zbirko ter dostavno ploščadjo.

Slika 11: Prikaz delitve prostorov v kletni etaži<sup>25</sup>

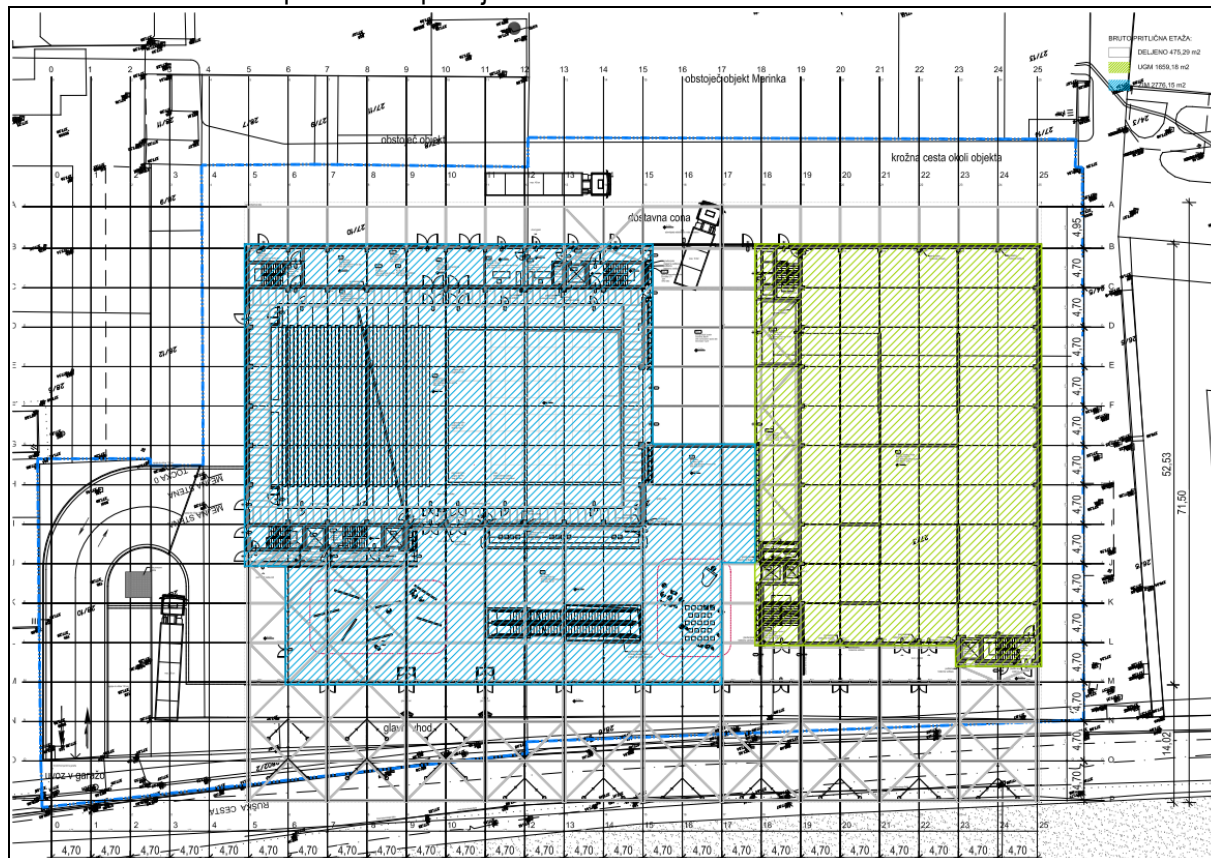


<sup>25</sup> Vir: IDZ (Sadar+Vuga d.o.o., maj 2011)



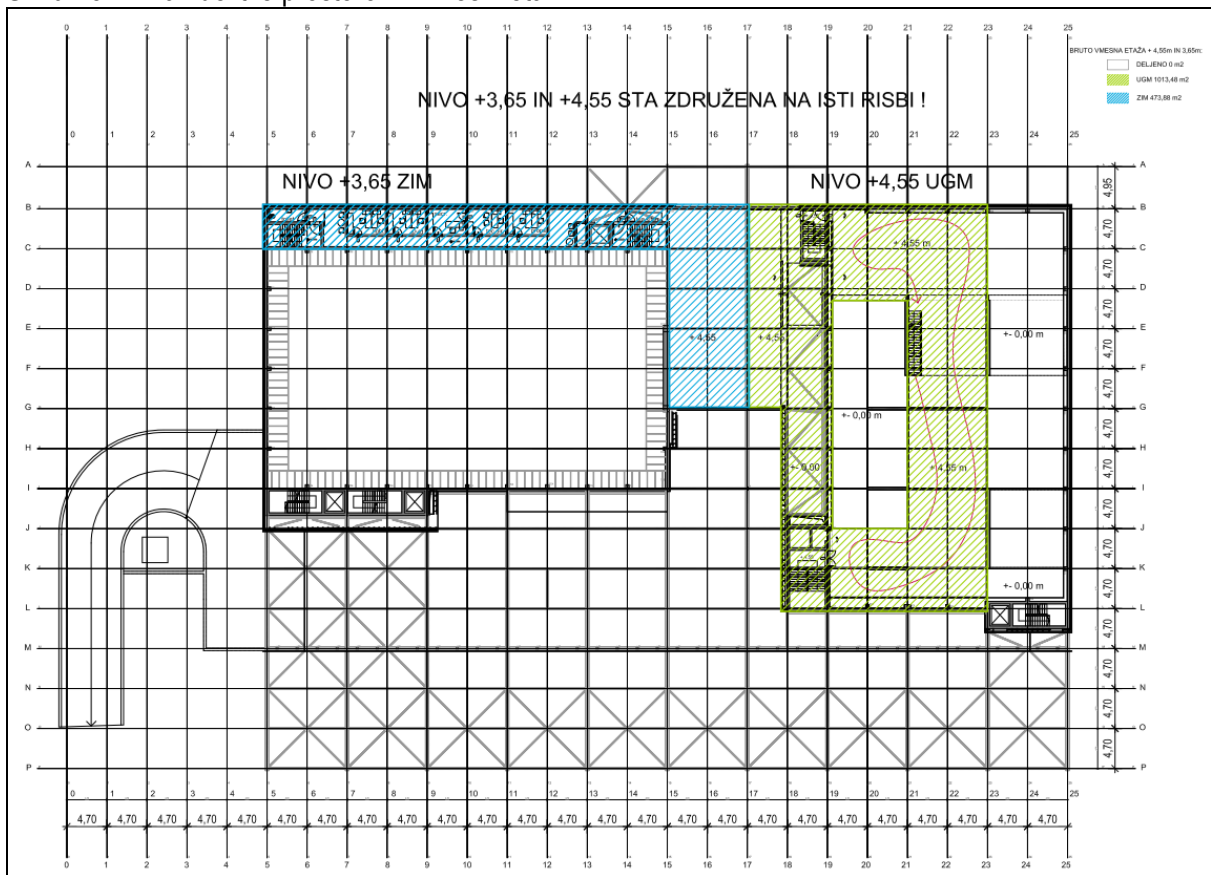
V pritličju je predviden "white box" oz. galerija, v katero se vpelje dve novi etaži, in sicer na nivoju + 4,55 m in 7,30 m, kjer bo tudi glavni vhod v galerijo. Etaži sta zasnovani v obliki dveh prekrizanih črk "u", ki ustvarjata različne mikro ambiente od 2,35 do 12 m višine, kar omogoča različne postavitve kipov, slik in drugih razstavnih eksponatov. UGM in "Inštitut" uporabljata skupno manipulacijsko/dostavno površino, v katero se namesti še dostavno sobo za razstavne eksponate UGM, kjer bosta vlažnost in temperatura regulirani.

Slika 12: Prikaz delitve prostorov v pritličju<sup>26</sup>



V vmesni etaži na nivoju +4,55 m je za potrebe UGM predvidena ureditev razstavnega prostora v obliki črke "u" ter skladišče galerijske opreme. Do razstavnega prostora vodijo tri vertikalne komunikacije in sicer dve požarni ter ena interna – galerijska, ki se nahaja v središču "white boxa". Do etaže vodi tudi transportna ploščad, ki omogoča premikanje eksponatov od varovanega depoja v kleti do njihove končne pozicije na razstavišču.

<sup>26</sup> Vir: IDZ (Sadar+Vuga d.o.o., maj 2011)

Slika 13: Prikaz delitve prostorov v vmesni etaži<sup>27</sup>

V 1. nadstropju je predvidena umestitev javnega programa in sicer "mestne dnevne sobe" s kavarno in restavracijo, teraso in večnamensko dvorano. Knjižnico Studenci je predvideno prestaviti v sosednji paviljonski objekt na parceli 37 in 38, kjer je v drugi fazi predviden tudi otroški muzej oz. "Hiša eksperimentov". S tem se v objektu MAKS sprosti prostor za knjižnico UGM in otroške delavnice.

V južnem delu objekta je predvidena ureditev prostorov za administracijo in arhiv UGM ter garderobe za manjše število gledaliških igralcev. Oba programa ločujejo vmesni skupni prostori, kamor je predvideno umestiti garderobe za gledalce/obiskovalce, galerijsko trgovino, vstopni lobby s čakalnico, sanitarije in manjšo čajno kuhinjo.

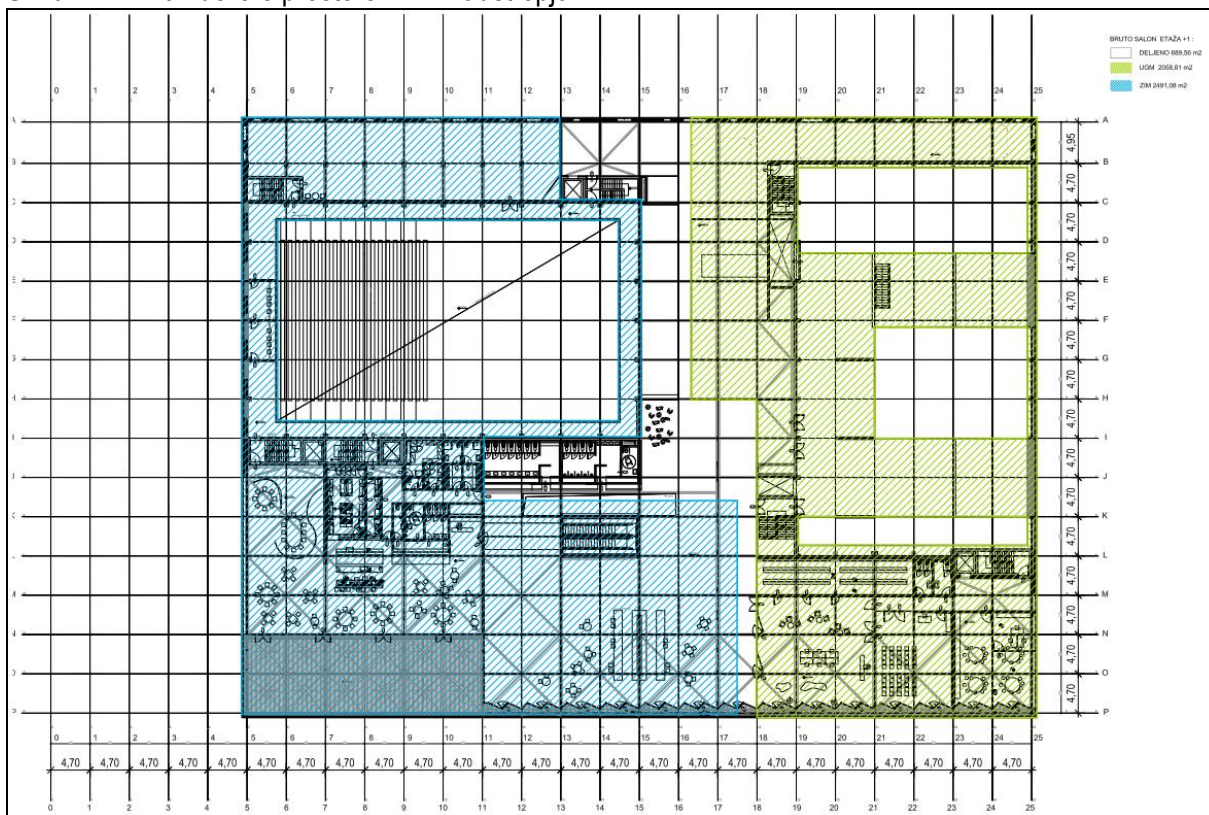
Na etaži 1. nadstropja je predviden glavni vhod v galerijo, kjer bo v ta namen dodana tudi razstaviščna etaža, v obliki črke "u", s katere se bo videlo celotno razstavno območje znotraj "white boxa".

Pomembno funkcijo v galerijskem prostoru ima svetloba, ki naj bi bila po zahtevah UGM raznolika in sicer po večini severna kombinirana z umetno ter ponekod tudi normalno dnevno svetlobo. To dosežemo z odpiranjem "white boxa" na nivoju +7,30m, kjer se poleg razstavnih eksponatov lahko opazuje tudi staro mestno jedro na nasprotnem bregu.

<sup>27</sup> Vir: IDZ (Sadar+Vuga d.o.o., maj 2011)

Nekaj svetlobe se lahko predvidi tudi v "black boxu" in sicer z odpiranjem na istem nivoju, v območju kontrolnih sob med osmi E in G ter drugod po stranici.

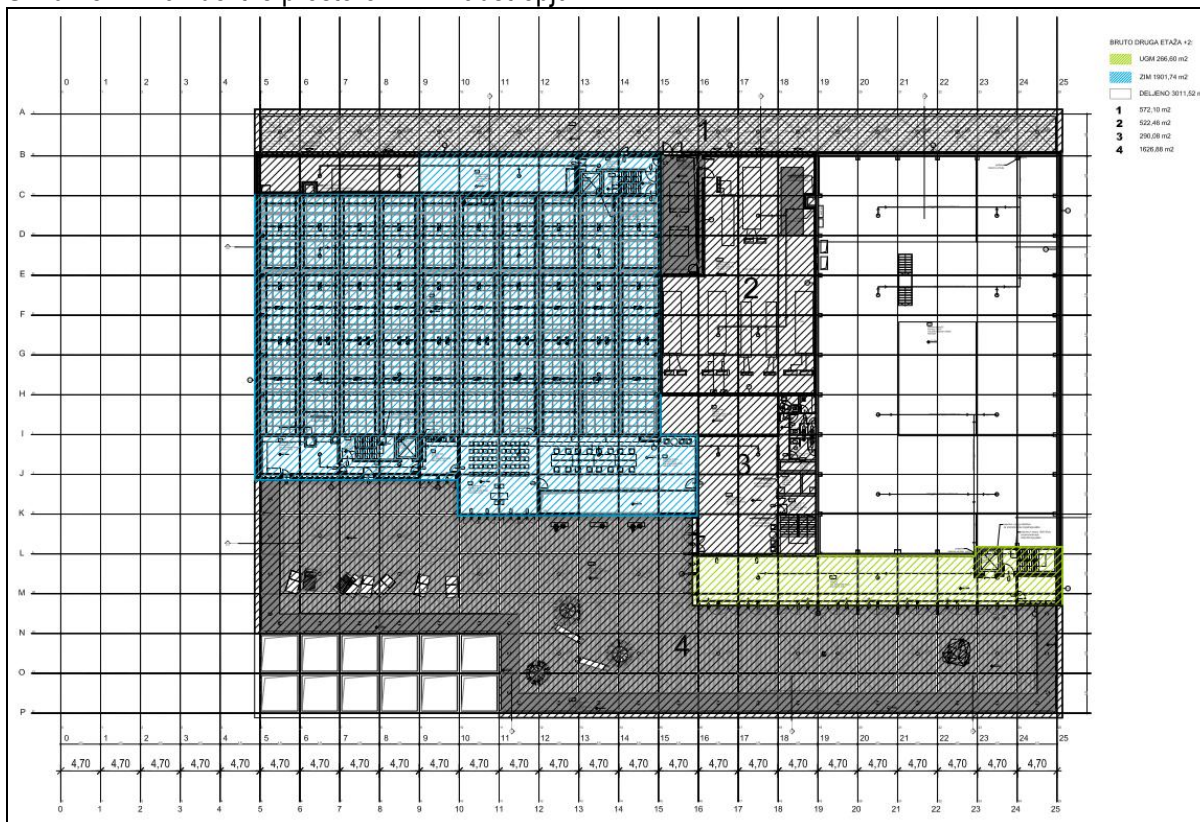
**Slika 14:** Prikaz delitve prostorov v 1. nadstropju<sup>28</sup>



Celoten pas med osmi L/M in 16/25 v 2. nadstropju je predvideno nameniti UGM klubu, ki si deli skupne prostore, vstopni lobby, wc-je, manjše skladišče in zunanjo teraso s prostori Mestne občine Maribor, kjer bo organizirana protokolarna soba ter sprejemna dvorana.

<sup>28</sup> Vir: IDZ (Sadar+Vuga d.o.o., maj 2011)



Slika 15: Prikaz delitve prostorov v 2. nadstropju<sup>29</sup>

Celoten objekt je zasnovan kot zvočno in toplotno izoliran, s sodobnimi gradbenimi materiali, ki zagotavljajo najvišji nivo uporabnosti, zasebnosti in ugodja znotraj posameznih prostorov.

Vsi vkopani deli objekta bodo hidroizolirani.

Konstrukcija objekta je predvidena kot kombinacija armirano betonskih in jeklenih nosilnih elementov.

Vse fasadne zasteklitve objekta bodo zvočno in toplotno izolativne v alu profilaciji. Steklene površine so zasnovane v celotni etažni višini objekta, zaradi česar so povsod predvidena varnostna kaljena lepljena stekla.

Vse strehe objekta so ravne. Izvedene so v naklonu 1,5 %, s sistemom naklonskih slojev iz toplotno izolacijskega materiala, z zgornjo nagnjeno površino. Naklonski sloj je na zgornji strani utrjen z lesenimi vezanimi ploščami ter preko ločilne strešne lepenke in geotekstila, prekrit s hidroizolacijsko folijo.

Stopnišča je predvideno izvesti znotraj betonskih nosilnih jeder, z notranjimi prefabriciranimi stopniščnimi elementi v vidnem betonu. Betonski elementi stopniščnih ram je predvideno, zaradi preprečitve širjenja udarnega zvoka, položiti na betonsko konstrukcijo podestov preko elastičnih armaturnih vložkov. Stopniščne pohodne in čelne ploskve je predvideno obložiti s protizdrsnim epoksi premazom, notranje stene stopnišč pa prebarvati s pralno barvo.

<sup>29</sup> Vir: IDZ (Sadar+Vuga d.o.o., maj 2011)



Osrednje stopnišče v objektu je predvideno izvesti znotraj betonskega nosilnega jedra, s stopniščnimi ramami in podesti v jekleni konstrukciji. Nastopne ploskve so predvidene iz protizdrsko obdelane jeklene rebraste pločevine.

Vsa stopnišča v objektu bodo imela funkcijo evakuacijskih požarnih stopnišč, ki v pritličju vodijo iz objekta na prosto.

Prezračevanje stopnišč je predvideno s strešnimi kupolami.

V objektu je predvidenih 5 osebnih dvigal.

Tovorna ploščad v manipulacijskem prostoru na južni strani pritličja tlorisnih dimenzij 4,15 x 7,75 m<sup>30</sup>, bo namenjena prevozu tovora med pritličjem in kletno etažo. Ploščad je predvidena kot pohodna in povozna plošča iz protizdrsko obdelane jeklene rebraste pločevine na jekleni podkonstrukciji, nosilnosti do 20 t, z mehanizmom na elektromotorni pogon. Prostor tovarne ploščadi bo s kletnimi stenami požarno ločen od pritličja. Natovarjanje in raztovarjanje bo v pritličju omogočeno tako iz manipulacijskega prostora, kakor tudi neposredno iz zunanosti, skozi dvizna rolo vrata v fasadni steni na južni strani objekta.

V sklopu strojnih inštalacij so za UGM predvidene:

- iz skupne toplotne postaje ločene meritve porabe toplote,
- na razdelilcu hladne vode ločeno merjenje porabe hladilne vode,
- skladno s ŠPV (študijo požarne varnosti) predvidene skupne inštalacije z obstoječim sistemom,
- poraba vode za UGM bo merjena ločeno preko odštevalnih števecov,
- umestitev fotovoltaike na strehi galerije P2,
- ločeni prezračevalni sistemi in ločene meritve,
- zbiranje meteorne vode za potrebe splakovanj WC kotličkov in pisoarjev.

Iz transformatorske postaje (NNP.MAKS) je predvideno napajanje do priključno merilne omare v objektu MAK (–PMO) v kateri so z merilniki moči predvidene kontrolne meritve za vse porabnike v objektu MAK. PMO omara je predvidena na dostopnem mestu zraven vhoda v NN prostor v kleti objekta. Iz omare je predvideno napajanje za galerijo.

Preko DEA bodo v skladu s študijo požarne varnosti napajani vsi porabniki galerije.

Predvideno bo mrežno in po potrebi rezervno napajanje vse strojne opreme v galeriji.

Razsvetljava bo načrtovana v skladu s smernicami SDR (Slovenskega društva za razsvetljava), v skladu s pravilnikom o učinkoviti rabi energije in tehnično smernico TSG-1-004:2010, v skladu standardom SIST EN 12464 z upoštevanjem sodobnih evropskih norm in v sodelovanju z arhitekti za notranjo in zunanjo razsvetljava.

Za telekomunikacijsko ožičenje objekta je predviden strukturirani-univerzalni sistem ožičenja iz komunikacijskega vozlišča v kleti objekta.

---

<sup>30</sup> Dopolnitev IDZ, maj 2011

## Predvidene površine objekta

Tabela 14: Velikost predvidenih neto površin Nove UGM<sup>31</sup>

Namembnost prostora	Površina v m <sup>2</sup>
<b>NOVA UGM</b>	<b>6.989,02 m<sup>2</sup></b>
Razstavni prostori	3.261,18 m <sup>2</sup>
- Razstavni prostori za zbirke UGM	836,07 m <sup>2</sup>
- Razstavni prostori za občasne razstave	2.425,11 m <sup>2</sup>
Večnamenski prostor	129,09 m <sup>2</sup>
Izobraževalne delavnice	84,03 m <sup>2</sup>
Klub UGM	200,03 m <sup>2</sup>
Galerijska trgovina	120,99 m <sup>2</sup>
Depoji	955,39 m <sup>2</sup>
- Depoji za zbirke	685,07 m <sup>2</sup>
- Začasni depo	169,64 m <sup>2</sup>
- Prezemni prostor	100,68 m <sup>2</sup>
Tehnične delavnice	196,94 m <sup>2</sup>
Knjižnica in arhiv	381,23 m <sup>2</sup>
Knjižnica	274,68 m <sup>2</sup>
arhiv	106,55 m <sup>2</sup>
Uprava	330,79 m <sup>2</sup>
Servisni prostori	550,4 m <sup>2</sup>
- Skladišče muzejsko galerijske opreme	368,88 m <sup>2</sup>
Sanitarije in garderobe za zaposlene in obiskovalce	156,51 m <sup>2</sup>
ostali servisni prostori	25,01 m <sup>2</sup>
Komunikacije	778,95 m <sup>2</sup>
<b>PROSTORI V SKUPNI UPORABI (UGM+MAKS)</b>	<b>1.010,26 m<sup>2</sup></b>
sprejemnica (132,4 m <sup>2</sup> )	66,2 m <sup>2</sup>
Sanitarije (114,91 m <sup>2</sup> )	57,455 m <sup>2</sup>
Transportna avla (286,89 m <sup>2</sup> )	143,445 m <sup>2</sup>
Skupni tehnični prostori – TP, TK, NN, ostali teh. prostori (956,76 m <sup>2</sup> )	478,38 m <sup>2</sup>
Komunikacije (184,13 m <sup>2</sup> )	92,065 m <sup>2</sup>
Lounge, skupni salon, balkoni (337,95 m <sup>2</sup> )	168,975 m <sup>2</sup>
Servisni prostor - čajna kuhinja (7,47 m <sup>2</sup> )	3,735 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ - neto površine</b>	<b>7.999,28 m<sup>2</sup></b>
Pohodna streha, terase (573,93)	286,965 m <sup>2</sup>
<b>SKUPAJ -neto površine + streha, terase,...</b>	<b>8.286,24 m<sup>2</sup></b>

V okviru predvidene investicije se zagotavlja program UGM v celoti. V sklopu načrtovane novogradnje objekta ni možno umestiti vsebin kot so:

- Otroški muzej,
- Center kreativne industrije
- Arhitekturni center,

nekateri prostori pa so predvidoma v souporabi.

## Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- Vrednost izgradnje objekta (GOI) in opreme temelji na povzetku projektantske ocene projektne dokumentacije (ZIM d.o.o., maj 2011);
- Vrednost projektne dokumentacije znaša skupno 874.180 EUR (neto), od tega 693.101,90 EUR (za projektiranje v okviru projekta MAKS, na podlagi sklenjenih pogodb<sup>32</sup>) in ostali stroški projektiranja 181.078 EUR (TARKA Ltd.);
- Ostali stroški so izkustveno ocenjeni v % od GOI del;
- vrednost odkupa parcel temelji na strokovnih podlagah ZIM d.o.o. (izdelava cenitvenega poročila je v teku);
- v investicijski vrednosti je zajet 20% DDV;
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah maj 2011 je povzeta kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu iz stalnih v tekoče cene so upoštevane inflacijske stopnje skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj (UMAR, marec 2011), in sicer za leto 2011: 2,2 % in za leto 2012 in dalje: 3,0 %.

**Tabela 15: Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah v EUR:**

Vrsta stroška	%	Vrednost v EUR	
		SC 5/2011	TC
GOI		10.449.723	10.678.905
oprema	13% od GOI	1.358.464	1.399.976
projektna in investicijska dokumentacija		874.180	885.274
tehnično svetovanje s strokovnim nadzorom	3% od GOI	313.492	320.132
okolje s komunalno opremljenostjo zemljišča	2% od GOI	208.994	213.529
ostalo, rezerva	1% od GOI	78.389	80.784
odkup nepremičnin		1.147.482	1.172.377
<b>Vrednost brez DDV</b>		<b>14.430.724</b>	<b>14.750.976</b>
<b>DDV 20%</b>		<b>2.886.145</b>	<b>2.950.195</b>
<b>Vrednost z DDV</b>		<b>17.316.869</b>	<b>17.701.171</b>

Legenda okrajšav:

SC – stalne cene

TC – tekoče cene

<sup>31</sup> Vir: Strokovne podlage ZIM, korigirana IDZ maj 2011.

<sup>32</sup> Vir: Strokovne podlage ZIM

### 4.3. Opis stroškov in koristi s prikazom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije

#### 4.3.1. Opis stroškov in koristi za Varianto 1

#### STROŠKI

Tabela 16: Prikaz stroškov obratovanja pred investicijo z izračunom po investiciji za normalno leto poslovanja

Stroški obratovanja – pred investicijo	Vrednost v EUR
Čistilna sredstva	1.458
Električna energija	13.410
Kurilno olje	14.723
Plin	2.680
Plin	868
Tekoče vzdrževanje	3.680
Zavarovanje objektov, opreme	4.107
Voda, komunalne storitve	2.954
Odvoz smeti	4.475
Varovanje	3.280
<b>Skupaj – obratovalni stroški – pred investicijo</b>	<b>51.636</b>
Skupaj – površine pred investicijo	<b>2.561</b>
<b>Obratovalni stroški na m<sup>2</sup> – pred investicijo</b>	<b>20,16</b>
Skupne površine po investiciji:	
UGM + spremljajoče vsebine (13.727,11 m <sup>2</sup> ) oz. zgolj UGM (9.988,68 m <sup>2</sup> )	13.081 m <sup>2</sup> (9.988,68 m <sup>2</sup> )
<b>Obratovalni stroški po investiciji</b>	
UGM + spremljajoče vsebine (13.727,11 m <sup>2</sup> ) oz. zgolj UGM (9.988,68 m <sup>2</sup> )	<b>263.715 EUR oz. (201.373 EUR)</b>
<b>Povečanje stroškov po investiciji – razlika v pogojih »brez« in »z« investicijo</b>	<b>212.078 EUR oz. (149.737 EUR)</b>
<b>Znižanje stroškov najemnin</b>	<b>752</b>

Tabela 17: Povečanje obratovalnih stroškov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije

	Brez investicije	2013	2014	2015	2016	....	2030
<b>Povečanje obratovalnih stroškov</b>							
Stroški obratovanja	51.636	263.715	263.715	263.715	263.715		263.715
Stroški najemnin	752						
Skupaj – obratovalni stroški po investiciji		263.715	263.715	263.715	263.715		263.715
Obratovalni stroški – brez investicije	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388		52.388
<b>Razlika – povečanje obratovalnih stroškov po investiciji (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>211.326</b>	<b>211.326</b>	<b>211.326</b>	<b>211.326</b>		<b>211.326</b>
<b>Razlika – povečanje obratovalnih stroškov po investiciji (9.988,68m<sup>2</sup>)</b>		<b>148.985</b>	<b>148.985</b>	<b>148.985</b>	<b>148.985</b>		<b>148.985</b>

**Tabela 18: Povečanje stroškov dela kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije<sup>33</sup>**

<b>Stroški dela</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>...</b>	<b>2030</b>
Število zaposlenih brez investicije	23	23	23	23	23		23
Število zaposlenih z investicijo	27	28	28	28	28		28
<b>Dodatne zaposlitve</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>		<b>5</b>
Povprečna vrednost zaposlitve	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288		20.288
<b>Stroški dela iz naslova dodatnih zaposlitev</b>	<b>81.151</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>		<b>101.439</b>

**KORISTI****Tabela 19: Prikaz prihodkov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije**

<b>Vrsta prihodka</b>	<b>2010 (brez investicije)</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>...</b>	<b>2030</b>
<b>Prihodki od vstopnin</b>	14.243	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000		180.000
Število obiskovalcev	30.000	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000		90.000
Število prodanih vstopnic		25.000	30.000	35.000	40.000	45.000		45.000
Povprečna cena vstopnice		4	4	4	4	4		4
Prihodki od vstopnin – brez investicije	14.243	14.243	14.243	14.243	14.243	14.243		14.243
Prihodki od vstopnin – z investicijo		100.000	120.000	140.000	160.000	180.000		180.000
<b>Razlika – prihodki od vstopnin</b>	<b>14.243</b>	<b>85.757</b>	<b>105.757</b>	<b>125.757</b>	<b>145.757</b>	<b>165.757</b>		<b>165.757</b>
<b>Prihodki od najemnin</b>								
Najemnina – restavracija		12.500	12.500	12.500	12.500	12.500		12.500
Najemnina – kreativne industrije		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000		15.000
Najemnina – trgovina		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000		5.000
<b>Najemnine – skupaj</b>		<b>32.500</b>	<b>32.500</b>	<b>32.500</b>	<b>32.500</b>	<b>32.500</b>		<b>32.500</b>
<b>Povečanje prihodkov – po investiciji (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>118.257</b>	<b>138.257</b>	<b>158.257</b>	<b>178.257</b>	<b>198.257</b>	<b>...</b>	<b>198.257</b>
<b>Povečanje prihodkov – po investiciji (9.988,68m<sup>2</sup>)</b>		<b>85.757</b>	<b>105.757</b>	<b>125.757</b>	<b>145.757</b>	<b>165.757</b>		<b>165.757</b>

V okviru prihodkov ne navajamo sredstev za pokrivanje stroškov delovanja (predvsem iz naslova programske dejavnosti), ki jih bosta zagotavljala investitor in sofinancer. Obseg programov bo prilagojen razpoložljivim virom za financiranje le-teh.

<sup>33</sup> Okvirni podatki – zaposlitve odvisne glede obsega izvajanja programov in možnosti zagotavljanja sredstev v dogovoru s sofinancerjem in investitorjem.

## 4.3.2. Opis stroškov in koristi za Varianto 2

## STROŠKI

Tabela 20: Prikaz stroškov obratovanja pred investicijo (v EUR):

Vrsta stroška	Vrednost v EUR
čistilna sredstva	1.458
električna energija	13.410
kurilno olje	14.723
plin	2.680
plin	868
tekoče vzdrževanje	3.680
zavarovanje objektov, opreme	4.107
voda, komunalne storitve	2.954
odvoz smeti	4.475
varovanje	3.280
<b>Skupaj - obratovalni stroški - letno</b>	<b>51.636</b>
<b>Skupaj – obratovalni stroški na m2</b>	<b>20,16</b>

Tabela 21: Prikaz stroškov obratovanja po investiciji (v EUR):<sup>34</sup>

Vrsta stroška	Vrednost v EUR
Skupne površine po investiciji	13.081
ogrevanje in hlajenje, električna energija	99.600
poraba vode	6.240
stroški skrbnika, režije	16.920
mesečni tekoči stroški (zavarovanja, manjša popravila, zamenjave, čiščenje)	21.360
ostali nepredvideni stroški	11.280
<b>obratovalni stroški po investiciji – letno</b>	<b>155.400</b>
<b>Obratovalni stroški po investiciji – na m2</b>	<b>19,38</b>
<b>povečanje stroškov po investiciji</b>	<b>103.764</b>
<b>znižanje stroškov najemnin</b>	<b>752</b>

Tabela 22: Prikaz stroškov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije (v EUR):

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	...	2030
<b>Stroški obratovanja</b>											
Stroški obratovanja	103.894	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400		155.400
stroški najemnin											
Skupaj - obratovalni stroški po investiciji	103.894	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400	155.400		155.400
Obratovalni stroški – brez investicije	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388	52.388		52.388
<b>Razlika - povečanje obratovalnih stroškov po investiciji</b>	<b>51.506</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>	<b>103.012</b>		<b>103.012</b>

<sup>34</sup> Vir: ocena stroškov delovanja temelji na strokovnih podlagah ZIM d.o.o.; eventualno najemanje ali pokrivanje ostalih stroškov v sklopu MAKŠ ni predvideno (strokovne službe investitorja)

<b>Stroški dela</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>...</b>	<b>2030</b>
Število zaposlenih brez investicije	23	23	23	23	23	23	23	23	23		23
Število zaposlenih z investicijo	26	27	28	28	28	28	28	28	28		28
Dodatne zaposlitve	3	4	5	5	5	5	5	5	5		5
Povprečna vrednost zaposlitve	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288	20.288		20.288
<b>Stroški dela</b>	<b>60.863</b>	<b>81.151</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>	<b>101.439</b>		<b>101.439</b>

## KORISTI

**Tabela 23: Prikaz prihodkov kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije**

<b>Vrsta prihodka</b>	<b>2010 (brez investicije)</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>...</b>	<b>2030</b>
<b>Prihodki od vstopnin</b>									
Število obiskovalcev	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000		90.000
Število prodanih vstopnic		20.000	25.000	30.000	35.000	40.000	45.000		45.000
Povprečna cena vstopnice		4	4	4	4	4	4		4
Prihodki od vstopnin – brez investicije	14.243	14.243	14.243	14.243	14.243	14.243	14.243		14.243
Prihodki od vstopnin - z investicijo		80.000	100.000	120.000	140.000	160.000	180.000		180.000
<b>Razlika – prihodki od vstopnin</b>	<b>14.243</b>	<b>65.757</b>	<b>85.757</b>	<b>105.757</b>	<b>125.757</b>	<b>145.757</b>	<b>165.757</b>		<b>165.757</b>
<b>Povečanje prihodkov – po investiciji</b>		<b>65.757</b>	<b>85.757</b>	<b>105.757</b>	<b>125.757</b>	<b>145.757</b>	<b>165.757</b>		<b>165.757</b>

## 5. ANALIZA LOKACIJE Z OPISOM POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI

### 5.1. Analiza lokacije

#### 5.1.1. Makrolokacija

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Mesto je znano po številnih kulturnih in športnih prireditvah mednarodnega kova kot so Borštnikovo srečanje, Festival Lent, Zlata lisica idr.

Nad mestom se dviga Pohorje, največje smučarsko središče v Sloveniji, z več kot 50 km smučarskih prog, 36 km prog za tek na smučeh ter največjim, 10 km smučiščem za nočno smuko. Tukaj vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km<sup>2</sup> in ima cca 114.349 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptuj.

#### Slika 16: Pogled na Maribor



Vir: <http://commondatastorage.googleapis.com/static.panoramio.com/photos/original/22956708.jpg>



## 5.1.2. Mikrolokacija

### 5.1.2.1. Varianta 1 - novogradnjo objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu

Projekt Nove UGM je umeščen na območje v zahodnem delu mestnega središča Maribora, na obrežju reke Drave ob robu srednjeveškega mesta z obzidjem.

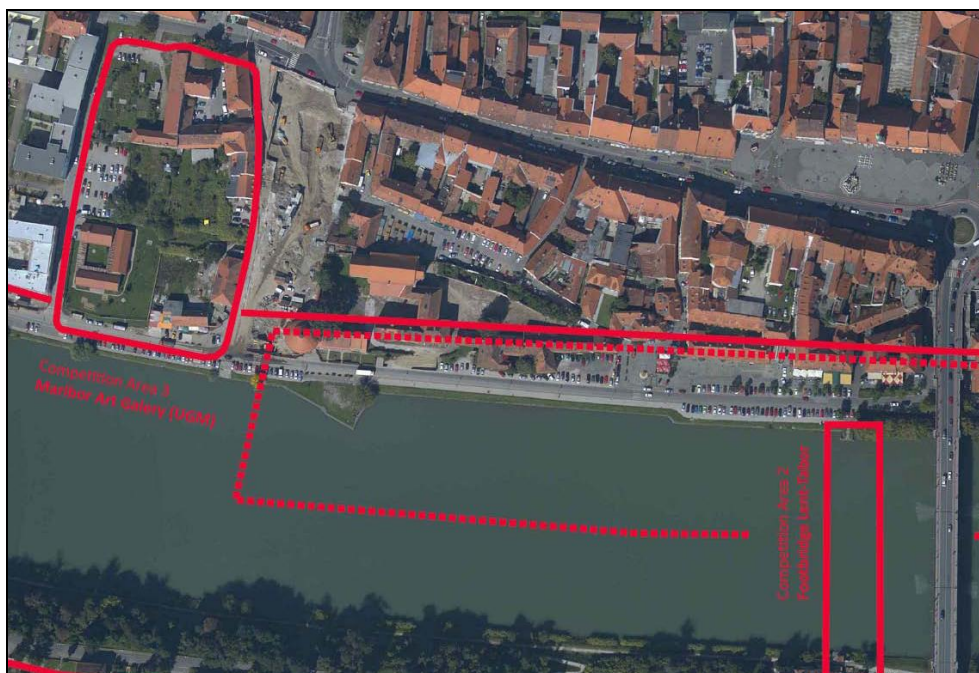
#### Slika 17: Virtualni prikaz umestitve objekta UGM v prostor



Vir: <http://www.flickr.com/photos/umetnostnagalerijamaribor>

Lokacijo Nove UGM na vzhodni strani zamejuje Pristaniška ulica z Vodnikovim trgom, na jugu reka Drava in ulica Ob Bregu, na zahodu Ribiška ulica in na severu Koroška cesta. Prostor na dva dela deli Ulica E, ki povezuje Ribiško in Pristaniško ulico.

#### Slika 18: Območje reke Drave, ki je bilo predmet arhitekturnega natečaja (med njimi Nova UGM)

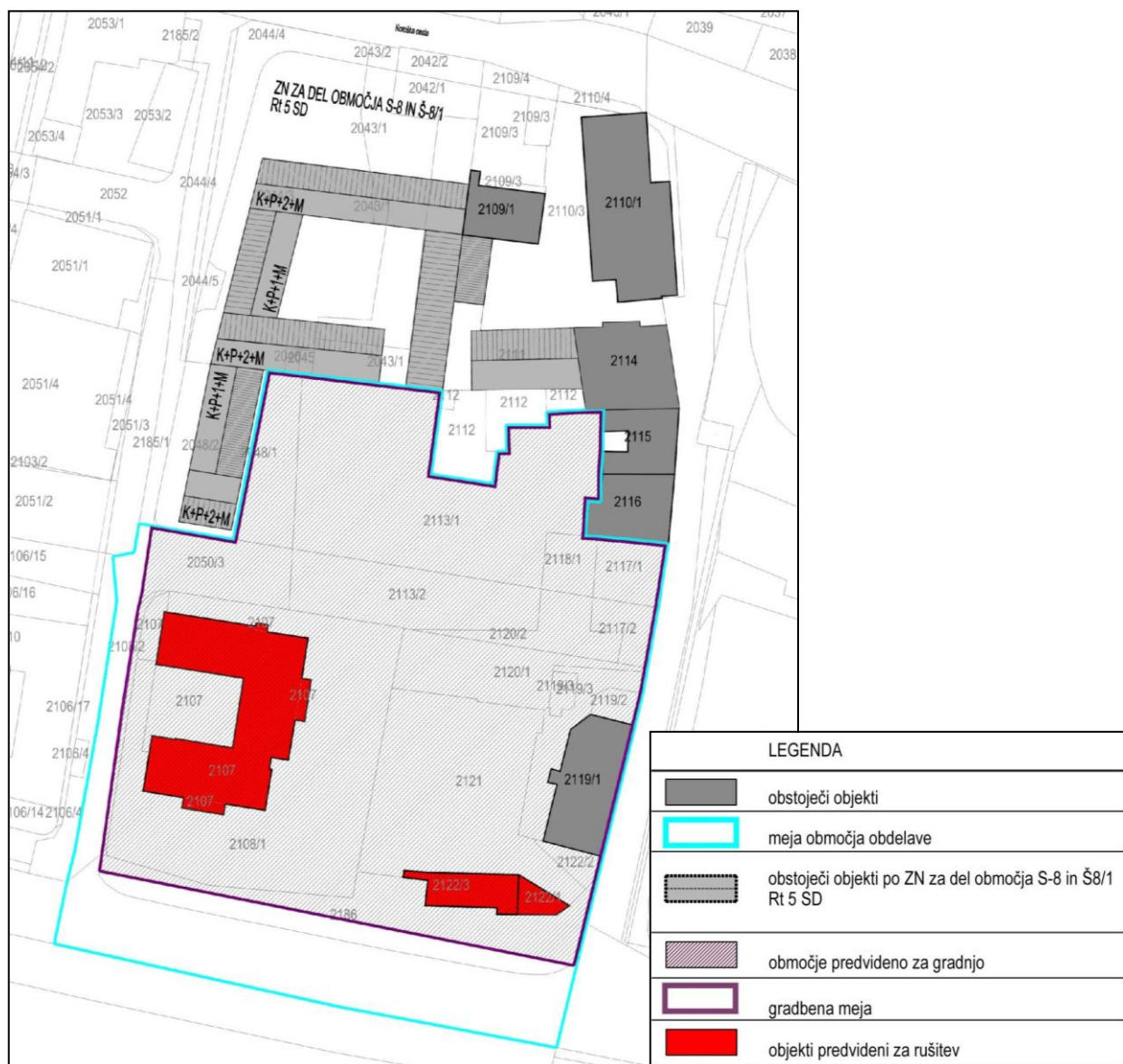


Vir: Projektna naloga (MOM, november 2010)

Zemljišče za Novo UGM meri ca. 7.800 m<sup>2</sup>. Na zahodni strani območja ob Ribiški ulici se nahaja pokrit plavalni bazen Pristan, zgrajen leta 2002. Na vzhodni strani ob Pristaniški ulici je mestna tržnica, ki je bila skupaj s podzemno garažo zgrajena leta 2008. Prostor, kjer se nahaja tržnica, je nekdanji obrambni jarek, ob njej pa še vedno stojijo ostanki zahodnega mestnega obzidja z dobro ohranjenim sodnim stolpom na JZ vogalu. Na lokaciji za Novo UGM se danes nahajajo starejše predmestne hiše in manjši vrtec. V pritličjih hiš ob Pristaniški ulici obratujejo trgovski in gostinski lokali, katerih dejavnost je povezana z mestno tržnico.

Na lokaciji predvidene novogradnje je objekt vrtec, ki je v lasti Mestne občine Maribor in starejše predmestne hiše. Zgradbe so pritlične ali eno nadstropne in jih je predvideno porušiti. Območje je komunalno opremljeno.

**Slika 19: Situacija**



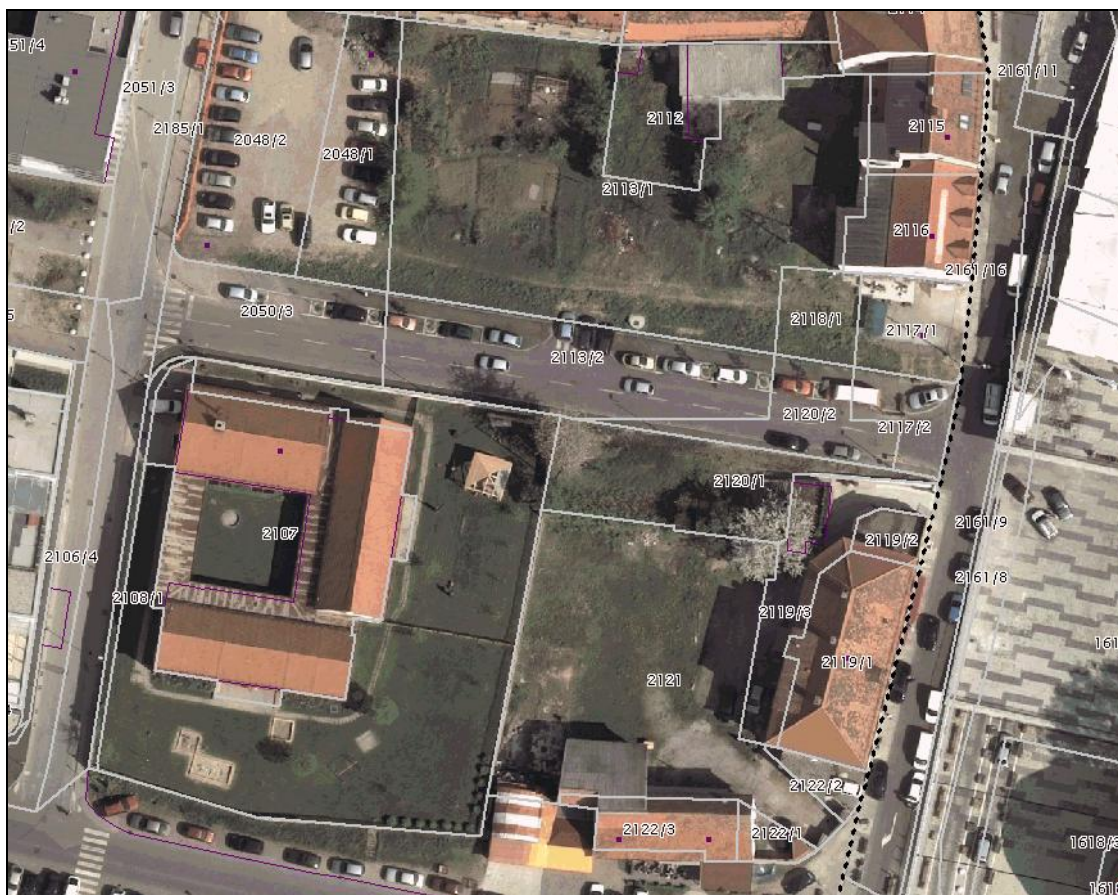


JZ del obzidanega srednjeveškega mesta predstavlja najstarejši del Maribora, kjer se je na območju Pristana ob Vojašniškem trgu razvil prvi zaselek ob tranzitni cesti, ki se je vzpenjala z brodišča na prvo teraso nad Dravo. Tega je v 1. polovici 12. stoletja nadomestila tržna naselbina ob Koroški cesti, ki je segala do južnega roba Slomškovega trga na S in do Rotovškega trga na V. Območje ob Vojašniškem trgu je sredi 13. stoletja zasedel Minoritski samostan. Med leti 1255–1275 so zgradili rombasto mestno obzidje z okoli 500 m dolgimi stranicami. JZ vogal obzidja je utrjeval Sodni stolp, ki so ga povsem na novo pozidali leta 1540, ko je dobil tudi svojo značilno stožčasto streho.

Dravsko nabrežje zunaj obzidja je bilo v uporabi kot rečno pristanišče, kar nakazuje tudi ime Lent (izvira iz stare nemške besede Lander, kar pomeni prostor za pristajanje). Na Lentu je letno pristajalo do 1100 rečnih splavov. V 80-ih letih 20. stoletja so začeli Lent načrtno obnavljati in ob Dravo umeščati gostinske in trgovske lokale. Na Lentu se od takrat odvijajo različne prireditve. Danes je med najpomembnejši Festival Lent, ki se z velikim številom glasbenih, gledaliških, otroških in drugih prireditev ter 400.000 obiskovalci letno uvršča med največje tovrstne festivale v Evropi.

Predvidena lokacija novogradnje objekta UGM je v Mariboru, na območju med Pristaniško ulico, Ribiško ulico in ulico Ob Bregu na parc. št. 2107, 2108/1, 2108/2, 2050/3, 2121, 2120/1, 2120/2, 2117/2, 2113/2, 2048/1, 2113/1, 2117/1, 2118/1, 2122/3, 2122/1, 2186-del, k.o. Koroška vrata. Parcele so v območju varstva kulturne dediščine (EŠD 424-Maribor – Mestno jedro).

**Slika 20: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave**



Vir: Prostorski plan MO Maribor (<http://213.161.20.29/map.aspx>)

Tabela 24: Podatki o zemljiščih, ki so v območju obdelave

Št. parcele, k.o. Koroška vrata	Vrsta rabe	Površina v m <sup>2</sup>	Lastništvo
2107	Poslovna stavba	664	Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
	Dvorišče	305	
2108/1	Igrišče	1.544	
2108/2	Cesta	55	
2050/3	Cesta	321	
2121	Neplodno	1.049	
2120/1	Njiva	355	
2120/2	Cesta	191	
2117/2	Cesta	107	
2113/2	Cesta	500	
2048/1	Dvorišče	292	
2113/1	Njiva	1.613	
2117/1	Dvorišče	163	
2118/1	Njiva	108	
2122/3	Stanovanjska stavba – stavbišče	120	
2122/1	Dvorišče	40	Senčar Dušan (7/8), Turnerjeva ulica 18, 2000 Maribor Javor Bojan (1/7), Kardeljeva cesta 80, 2000 Maribor
2186* – del	Cesta	830	Javno dobro
<b>Skupaj</b>		<b>8.257</b>	

\*Del parcele v skupni površini 5.738 m<sup>2</sup>; od tega leži (101,88 m<sup>2</sup>) na območju NATURA 2000 spa – ptice.

**5.1.2.2. Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov**

Objekt MAKS, v sklopu katerega je predvidena nova UGM, je predviden v pretežno degradiranem območju desnega brega Drave, na mestu obstoječe in izpraznjene industrijske stavbe tkalnice in predilnice Merinka. Lokacija objekta je na dvignjenem, 25 m visokem nabrežju, od koder se odpira pogled na mesto Maribor na nasprotnem bregu Drave.

Kot prvi objekt javnega značaja znotraj degradiranega postindustrijskega območja Studenci bo zaradi svoje pojavnosti v širšem mestnem prostoru in celodnevni aktivnosti v njem postal katalizator urbane regeneracije celotnega območja. Deloval bo kot privlačevalec, ki bo privabljal ljudi v ta del mesta, tako na ogled predstav, kot na nakup, v restavracijo ali na sprostitev visoko nad nabrežjem. Od tu se namreč riše slika, razglednica celotnega mesta, s hribom Piramido v ozadju. Od tu deluje mesto kot spektakel.

**Slika 21: Prikaz predvidene umestitve objekta MAKS v sklopu katerega bo delovala tudi Nova UGM**



Vir: <http://www.sadarvuga.com>



Gradbena parcela celotnega objekta je sestavljena iz zemljiških parcel št. **27/15 in 27/16, k.o. Tabor** (pred postopkom evidentiranja parcelacije parc. št. 2802/2, 27/1, 27/2, 27/3, 27/4, 27/10, 28/2, 28/6, 28/10, k.o. Tabor) in se nahaja med Ruško cesto ter Črtomirovo, Raičevo in Valvazorjevo ulico v Mariboru.

Glavnina gradbene parcele je pretežno pravokotne oblike, največjih dimenzij 105 x 83 m, z dodano štirikotno površino ob severovzhodnem vogalu, dimenzije 20 x 40 m. Najdaljša stranica parcele v smeri sever – jug meri ob zahodni strani 105 m. Najdaljša stranica v smeri vzhod – zahod pa meri na severni strani 125 m.

Orientacija geometrije parcele je glede na smer sever – jug obrnjena za 19° proti vzhodu.

Teren na parceli je praktično raven, z višinskimi kotami, ki se gibljejo od 277,19 do 277,67 metrov nadmorske višine.

**Tabela 25: Podatki o zemljišču, ki je v območju obdelave**

Št. parcele, k.o.	Površina v m <sup>2</sup>	Lastnik oz. upravljavec parcel	Lastnik parcele po izvedbi odkupov
27/15, k.o. Tabor*	1.736	ZIM d.o.o., Slovenska ulica 40, 2000 Maribor	Mestna občina Maribor
27/16, k.o. Tabor	6.447		Mešano etažno lastništvo Mestna občina Maribor (25,94 %)
<b>Skupaj</b>	<b>8.183</b>		

\*Parcela razglašena za javno kulturno infrastrukturo v skladu z ZUJIK.

**Slika 22: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave s prikazom parcel (vse k.o. Tabor) pred postopkom evidentiranja parcelacije**



**Slika 23: Ortofoto posnetek obstoječega stanja predvidenega območja obdelave s prikazom parcel (vse k.o. Tabor) po združitvi parcel v postopku parcelacije**



## **5.2. Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe**

### **5.2.1. Analiza vplivov na okolje**

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo, ne glede na izbrano varianto, upoštevana naslednja izhodišča:

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

### **5.2.2. Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora**

Projekt bo v skladu z veljavnimi prostorskimi akti, ki urejajo obravnavano področje:

- Zazidalni načrt dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru (MUV št. 27/97),
- Spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta območja S8 in Š8/1 (Rt5 – SD) – Pristan v Mariboru (MUV št. 24/02),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta dela območja S-8 in Š-8/1 – Pristan v Mariboru (MUV št. 23/10),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih na območju urbanistične zasnove mesta Maribora (MUV št. 19/06, spremembe in dopolnitve MUV št. 01/07, 5/07, 14/08, 15/08, 26/09, obvezna razlaga MUV št. 1/08, 5/08, 16/10, 2/11, popravek MUV št. 17/09, sklep MUV št. 30/09),
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV št. 12/10),
- Prostorski ureditveni pogoji za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV št. 26/98, 2/01, 14/02),
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986–2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87),
- Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986–1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje MO Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, tehnični popravek MUV št. 17/09 in Ur. I. RS 72/4, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08),
- Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV št. 22/07, spremembe in dopolnitve MUV št. 32/10),
- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06).



### **5.2.3. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe**

Primerno razvita kulturna dejavnost vpliva na razvoj kraja in regije, hkrati pa spodbuja tudi ostale dejavnosti, kot npr. pripadajoča gospodarska, predvsem pa turistična dejavnost. Evropska prestolnica kulture v letu 2012 daje kraju in regiji še prav poseben pečat in izziv.

Obravnavana investicija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika zagotavljanja uravnoteženih posegov v okolje ter nudenjem kulturnih dobrin, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo kakovostno preživljanje prostega časa ciljnim populacijam. Z izvajanjem izobraževalne dejavnosti vplivajo na seznanjanje in zblizevanjem vseh generacij s tovrstno kulturo.

## **6. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE**

### **6.1. Analiza zaposlenih po posameznih variantah**

UGM trenutno zaposluje **41 ljudi**, od tega za opravljanje javne službe krije Ministrstvo za kulturo **15 zaposlenih**, ostale zaposlitve pa se nanašajo na zaposlitve preko javnih del (v letu 2010 5 zaposlitev), evropskih skladov (v letu 2010 1 zaposlitev), programov in projektov (v letu 2010 MOM projekti 1,4 zaposlitev), študentskega dela (v letu 2010 8 zaposlitev) in volonterskega dela (v letu 2010 5 zaposlenih, ki je opravilo skupaj 1.430 ur)..

V varianti »z« investicijo se ob odprtju novega kompleksa predvideva, da bo **24 redno zaposlenih**, od tega strokovne službe in vodstvo 15, vzdrževanje stavbe in tehnika 9 in sicer po sledeči specifikaciji: II (1), IV (2) V (6) VI (3) VII (12).

Po izvedbi investicije je predvideno dodatno zaposlovanje skupno 5 zaposlitev.

V varianti 1 je predvidena naslednja dinamika zaposlovanja:

- v letu 2012: 1 nova zaposlitve,
- v letu 2013: še 3 nova zaposlitev,
- in v letu 2014: še 1 nova zaposlitev,
- Skupno po investiciji **5 novih zaposlitev**.

V varianti 2 pa je dinamika zaposlovanja sledeča:

- v letu 2013: 4 nove zaposlitve,
- in v letu 2014: še 1 nova zaposlitev,
- Skupno po investiciji **5 novih zaposlitev**.

### **6.2. Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe**

Načrtovan projekt ima pomemben vpliv na zaposlovanje, tako neposredno (nova delovna mesta v UGM) kot posredno v sklopu pripadajočih dejavnosti.

Prav tako vpliva na izboljšanje pogojev bivanja občanov, kakor tudi prebivalcem regije in države z nudenjem ustreznih kulturnih dobrin, ter možnosti dodatnih oziroma spremljajočih aktivnosti. Na ta način tudi doprinaša k izboljšanju ekonomskega položaja v družbi (ustvarjanje višjih prihodkov).

## 7. OKVIRNI ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE Z DINAMIKO INVESTIRANJA PO VARIANTAH

### 7.1. Okvirni časovni načrt izvedbe investicije

Tabela 26: Okvirni časovni načrt ločeno za varianti 1 in 2

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
<b>Varianta 1 - novogradnjo objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu</b>	
Dokončna uskladitev in potrditev investicijske dokumentacije (PIZ in IP)	Maj 2011
Ureditev odkupa nepremičnin (lastništvo – pravica graditi)*	Maj – junij 2011
Izdelava PGD projektne dokumentacije	Maj – julij 2011
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Avgust – september 2011
Izdelava PZI projektne dokumentacije	Oktober - november 2011
Izvedba javnega razpisa za izbor izvajalca GOI del ter dobavo in montažo opreme	December 2011 – februar 2012
Izvedba GOI del z dobavo in montažo opreme	Marec - december 2012
Tehnični pregled, pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti po kvalitetnem pregledu	Januar – februar 2013
Vselitev uporabnika v objekt	Februar 2013
<b>Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov</b>	
Dokončna uskladitev in potrditev investicijske dokumentacije (PIZ in IP)	Maj 2011
Ureditev odkupa nepremičnin	Maj 2011
Izvajanje pripravljanih del (rušitve,...)	Maj do julij 2011
Prilagoditev projektne dokumentacije PGD za potrebe UGM	maj – junij 2011
dopolnitev upravnega postopka za potrebe UGM	junij – julij 2011
Prilagoditev PZI za potrebe UGM	Julij do avgust 2011
Gradnja skladno z določili pogodbe o sofinanciranju (MOM, ZIM)	Avgust 2011 – marec 2012
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca opreme skladno z določili ZJN	september – november 2011
Izdelava, dobava in montaža opreme	December 2011 – april 2012
Tehnični pregled	April 2012
Pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti po kvalitetnem pregledu ter vselitev uporabnika v objekt	Maj 2012

\*V kolikor lastništvo ne bo pravočasno rešeno – vsaj tekom pridobivanja gradbenega dovoljenja, so možni zapleti pri upravnem postopku.

## 7.2. Dinamika investiranja po variantah

### 7.2.1. Dinamika investiranja za Varianto 1

Tabela 27: Dinamika investiranja po stalnih cenah maj 2011

Vrsta del	Že vloženo do konca I. 2010	2011	2012	2013	Skupaj
<b>1. Izgradnja 13.727,11 m<sup>2</sup></b>					
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	0	0	10.490.743	4.496.033	14.986.775
Zunanja ureditev, priključki	0	0	359.840	539.760	899.600
Oprema in inventar	0	0	0	879.097	879.097
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	9.740	674.405	37.467	27.727	749.339
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	5.277	14.987	194.828	84.644	299.736
Komunalna opremljenost zemljišča	0	337.202	412.136	0	749.339
Ostalo, rezerva	0	37.067	222.731	489.541	749.339
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>15.017</b>	<b>1.063.661</b>	<b>11.717.745</b>	<b>6.516.801</b>	<b>19.313.224</b>
20 % DDV	3.003	212.732	2.343.549	1.303.360	3.862.644
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) – brez odkupa nepremičnin</b>	<b>18.020</b>	<b>1.276.393</b>	<b>14.061.294</b>	<b>7.820.161</b>	<b>23.175.868</b>
Odkup nepremičnin	0	500.000	0	0	500.000
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>18.020</b>	<b>1.776.393</b>	<b>14.061.294</b>	<b>7.820.161</b>	<b>23.675.868</b>
<b>2. Izgradnja 9.988,68 m<sup>2</sup></b>					
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>13.760</b>	<b>1.356.495</b>	<b>10.737.530</b>	<b>5.971.656</b>	<b>18.079.442</b>

Tabela 28: Dinamika investiranja po tekočih cenah

Vrsta del	Že vloženo do konca l. 2010	2011	2012	2013	Skupaj
<b>1. Izgradnja 13.727,11 m<sup>2</sup></b>					
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	0	152.366	10.744.514	4.680.092	15.576.972
Zunanja ureditev, priključki	0	0	373.886	561.857	935.743
Oprema in inventar	0	0	0	915.085	915.085
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	9.740	685.645	38.929	28.862	763.176
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	5.277	15.237	202.433	88.109	311.055
Komunalna opremljenost zemljišča	0	190.457	583.941	0	774.398
Ostalo, rezerva	0	37.685	231.425	509.582	778.692
<b>Skupaj vrednost investicije (brez DDV)</b>	<b>15.017</b>	<b>1.081.389</b>	<b>12.175.128</b>	<b>6.783.587</b>	<b>20.055.121</b>
20 % DDV	3.003	216.278	2.435.026	1.356.717	4.011.024
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) – brez odkupa nepremičnin</b>	<b>18.020</b>	<b>1.297.666</b>	<b>14.610.154</b>	<b>8.140.305</b>	<b>24.066.145</b>
Odkup nepremičnin	0	508.333	0	0	508.333
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>18.020</b>	<b>1.806.000</b>	<b>14.610.154</b>	<b>8.140.305</b>	<b>24.574.478</b>
<b>1. Izgradnja 9.988,68 m<sup>2</sup></b>					
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV) z odkupom nepremičnin</b>	<b>13.760</b>	<b>1.379.103</b>	<b>11.156.652</b>	<b>6.216.126</b>	<b>18.765.641</b>

## 7.2.1. Dinamika investiranja za Varianto 2

Tabela 29: Dinamika financiranja po stalnih cenah v EUR:

Vrsta stroška	2010	2011	2012	Skupaj
GOI		5.085.617	5.364.106	10.449.723
oprema			1.358.464	1.358.464
projektna in investicijska dokumentacija	9.740	864.440	0	874.180
tehnično svetovanje s strokovnim nadzorom	5.277	156.746	151.469	313.492
okolje s komunalno opremljenostjo zemljišča		104.497	104.497	208.994
ostalo, rezerva			78.389	78.389
odkup nepremičnin		573.741	573.741	1.147.482
<b>Vrednost brez DDV</b>	<b>15.017</b>	<b>6.785.041</b>	<b>7.630.666</b>	<b>14.430.724</b>
<b>DDV 20%</b>	<b>3.003</b>	<b>1.357.008</b>	<b>1.526.133</b>	<b>2.886.145</b>
<b>Vrednost z DDV</b>	<b>18.020</b>	<b>8.142.050</b>	<b>9.156.799</b>	<b>17.316.869</b>

Tabela 30: Dinamika investiranja po tekočih cenah v EUR:

Vrsta stroška	2010	2011	2012	Skupaj
<i>Inflacija - letna</i>		2,20%	3%	
<i>Število mesecev</i>		7	7	
<i>Inflacija - medletna</i>		1,28%	1,75%	
<i>Inflacijski faktor</i>	1	1,0128	1,0306	
GOI	0	5.150.883	5.528.022	10.678.905
oprema	0	0	1.399.976	1.399.976
projektna in investicijska dokumentacija	9.740	875.534	0	885.274
tehnično svetovanje s strokovnim nadzorom	5.277	158.757	156.097	320.132
okolje s komunalno opremljenostjo zemljišča	0	105.838	107.690	213.529
ostalo, rezerva	0	0	80.784	80.784
odkup nepremičnin	0	581.104	591.273	1.172.377
<b>Vrednost brez DDV</b>	<b>15.017</b>	<b>6.872.116</b>	<b>7.863.843</b>	<b>14.750.976</b>
<b>DDV 20%</b>	<b>3.003</b>	<b>1.374.423</b>	<b>1.572.769</b>	<b>2.950.195</b>
<b>Vrednost z DDV</b>	<b>18.020</b>	<b>8.246.539</b>	<b>9.436.612</b>	<b>17.701.171</b>

## 8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

### 8.1. Okvirna finančna konstrukcija

Tabela 31: Viri financiranja celotne investicije po tekočih cenah v EUR

Vir financiranja	Že vloženo do konca I. 2010	2011	2012	2013	Skupaj	%
<b>Varianta 1 - novogradnja objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu</b>						
RS, Ministrstvo za kulturo	0	800.000	5.953.744	3.246.256	10.000.000	40,7 %
Mestna občina Maribor*	18.020	1.006.000	8.656.410	4.894.049	14.574.478	59,3 %
<b>Skupaj – cela investicija</b>	<b>18.020</b>	<b>1.806.000</b>	<b>14.610.154</b>	<b>8.140.305</b>	<b>24.574.478</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Skupaj – del UGM</b>	<b>13.760</b>	<b>1.379.103</b>	<b>11.156.652</b>	<b>6.216.126</b>	<b>18.765.641</b>	<b>100,0 %</b>
<b>Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov</b>						
RS, Ministrstvo za kulturo		7.240.539	2.759.461	0	10.000.000	56,49%
Mestna občina Maribor*	18.020	1.006.000	6.677.151	0	7.701.171	43,51%
<b>Skupaj</b>	<b>18.020</b>	<b>8.246.539</b>	<b>9.436.612</b>	<b>0</b>	<b>17.701.171</b>	<b>100,00%</b>

\*V vrednosti ni upoštevana odprodaja obstoječega objekta UGM, kar se bo upoštevalo v nadaljnji investicijski dokumentaciji (po sklenitvi kupoprodajne pogodbe).

### 8.2. Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

Ker investicija predstavlja kulturno infrastrukturo javnega pomena, vključitev zasebnega partnerja za nobeno od prikazanih podvariant ni smiselna.

Možna je vključitev le-tega v manjšem segmentu, na primer v sklopu gostinskega dela, kar pa je načrtovano kot predvidena oddaja v najem, kar pomeni tudi učinkovitejšo rešitev in manjšo navezavo na določenega partnerja in eventualne težave v tej zvezi.

## 9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Na podlagi ugotovitev v poglavju 4.3. navajamo izračune finančnih kazalnikov tako za Varianto 1 kot za Varianto 2 pri čemer so pri Varianti 1 izračuni izdelano ločeno še z upoštevanjem:

1. izgradnje celotnega objekta<sup>35</sup> (vsebine UGM + spremljajoče vsebine) velikosti 13.727,11 m<sup>2</sup>
2. izgradnje objekta<sup>36</sup> (zgolj vsebine UGM) velikosti 9.988,68 m<sup>2</sup>

### 9.1. Izračun finančnih kazalnikov

#### IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

Poglavje je izdelano skladno z Delovnim dokumentom 4 in temelji na naslednjih izhodiščih:

- izračun predvidene učinkovitosti in uspešnosti delovanja sistema bomo izkazali s pomočjo predračunskih bilanc prihodkov in odhodkov v ekonomski dobi projekta (od 2011 do 2030),
- v izračunih je upoštevana diskontna stopnja 7 %, skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 z dopolnitvami),
- upoštevana ekonomska doba projekta je 20 let,
- vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah z veljavnostjo maj 2011,
- Vse vrednosti so podane v EUR.

#### 9.1.1. Izračun finančnih kazalnikov za Varianto 1

#### STROŠKI

Upoštevani so naslednji stroški:

a) investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini 23.675.868 EUR (13.727,11 m<sup>2</sup>) oz. 18.079.441 EUR (9.988,68 m<sup>2</sup>) v naslednji dinamiki:

- leto 2011 (vključno z 2010): 1.794.413 EUR oz. (1.370.255 EUR)
- leto 2012: 14.061.294 EUR oz. (10.737.530 EUR)
- leto 2013: 7.820.161 EUR. oz. (5.971.656 EUR)

b) operativni stroški (kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije), na podlagi podrobnejšega prikaza stroškov obratovanja in stroškov dela, razvidnega v poglavju 4.3.

<sup>35</sup> V izračunu je upoštevana izgradnja Nove UGM vključno s tehničnimi prostori in komunikacijami ter spremljajočimi prostori (otroški muzej, gostinski prostori, center kreativne industrije, arhitekturni center).

<sup>36</sup> V izračunu je upoštevana zgolj izgradnja Nove UGM brez izgradnje spremljajočih prostorov (otroški muzej, gostinski prostori, center kreativne industrije, arhitekturni center) ob upoštevanju sorazmernega deleža (glede na kvadrature) potrebnih tehničnih prostorov in komunikacij.



**KORISTI**

Upoštevane so naslednje koristi:

- a) povečanje prihodkov iz naslova vstopnin in najemnin pri izgradnji objekta velikosti 13.727,11 m<sup>2</sup>, oz. zgolj iz naslova vstopnin pri izgradnji objekta velikosti 9.988,68 m<sup>2</sup>
- b) neodpisana vrednost osnovnih sredstev ob koncu ekonomske dobe
- c) V sklopu koristi je prikazana v letu 2013 odprodaja obstoječega objekta UGM v višini 1,671.125 EUR na osnovi Poročila o ocenjeni vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic stavbe Umetnostne galerije na naslovu Orožnova ulica 11, Strossmayerjeva ulica 6 in poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Koroška cesta 26 (GIM nepremičnine, 15.12.2010).

Na koncu ekonomske dobe projekta je upoštevana neodpisana vrednost objekta v višini 11,797.862 EUR (9.055.613 EUR).

**IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV**

**Tabela 32: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 1):**

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	1.794.413				-1.794.413
1	2012	14.061.294	0	0		-14.061.294
2	2013	7.820.161	292.478	1.789.382		-6.323.257
3	2014		312.766	138.257		-174.509
4	2015		312.766	158.257		-154.509
5	2016		312.766	178.257		-134.509
6	2017		312.766	198.257		-114.509
7	2018		312.766	198.257		-114.509
8	2019		312.766	198.257		-114.509
9	2020		312.766	198.257		-114.509
10	2021		312.766	198.257		-114.509
11	2022		312.766	198.257		-114.509
12	2023		312.766	198.257		-114.509
13	2024		312.766	198.257		-114.509
14	2025		312.766	198.257		-114.509
15	2026		312.766	198.257		-114.509
16	2027		312.766	198.257		-114.509
17	2028		312.766	198.257		-114.509
18	2029		312.766	198.257		-114.509
19	2030		312.766	198.257	11.797.862	11.683.353
<b>Skupaj (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>23.675.868</b>	<b>5.609.492</b>	<b>5.039.751</b>	<b>11.797.862</b>	<b>-12.447.747</b>
<b>Skupaj (9.988,68 m<sup>2</sup>)</b>		<b>18.079.441</b>	<b>4.487.343</b>	<b>4.454.751</b>	<b>9.055.613</b>	<b>-9.056.420</b>

**Tabela 33: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 1)**

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	1.794.413	0	0	0	-1.794.413
1	2012	13.141.396	0	0	0	-13.141.396
2	2013	6.830.431	255.461	1.562.916	0	-5.522.977
3	2014	0	255.310	112.859	0	-142.451
4	2015	0	238.607	120.734	0	-117.874
5	2016	0	222.997	127.095	0	-95.903
6	2017	0	208.409	132.107	0	-76.302
7	2018	0	194.775	123.464	0	-71.310
8	2019	0	182.032	115.387	0	-66.645
9	2020	0	170.124	107.839	0	-62.285
10	2021	0	158.994	100.784	0	-58.210
11	2022	0	148.593	94.190	0	-54.402
12	2023	0	138.872	88.028	0	-50.843
13	2024	0	129.787	82.270	0	-47.517
14	2025	0	121.296	76.887	0	-44.408
15	2026	0	113.361	71.857	0	-41.503
16	2027	0	105.945	67.157	0	-38.788
17	2028	0	99.014	62.763	0	-36.250
18	2029	0	92.536	58.657	0	-33.879
19	2030	0	86.482	54.820	3.262.207	3.230.545
<b>Skupaj (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>21.766.241</b>	<b>2.922.593</b>	<b>3.159.814</b>	<b>3.262.207</b>	<b>-18.266.813</b>
<b>Skupaj (9.988,68 m<sup>2</sup>)</b>		<b>16.621.205</b>	<b>2.336.519</b>	<b>2.854.281</b>	<b>2.503.952</b>	<b>-13.599.491</b>

**Tabela 34: Izračun finančnih kazalnikov (varianta 1)**

Vrsta kazalnika	Vrednost	
	Velikost 13.727,11 m <sup>2</sup>	Velikost 9.988,68 m <sup>2</sup>
NSV (v EUR)	-18.266.813	-13.599.491
ISD (v %)	Negativna	Negativna

### 9.1.2. Izračun finančnih kazalnikov za Varianto 2

#### IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

Poglavje je izdelano skladno z Delovnim dokumentom 4 in temelji na naslednjih izhodiščih:

- izračun predvidene učinkovitosti in uspešnosti delovanja sistema bomo izkazali s pomočjo predračunskih bilanc prihodkov in odhodkov v ekonomski dobi projekta (od 2011 do 2030),
- v izračunih je upoštevana diskontna stopnja 7%, skladno z veljavno Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 z dopolnitvami),
- upoštevana ekonomska doba projekta je 20 let,
- vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah z veljavnostjo maj 2011,
- Vse vrednosti so podane v EUR.

#### STROŠKI

Upoštevani so naslednji stroški:

a) investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini 17,316.869 EUR v naslednji dinamiki:

- leto 2011 (vključno z 2010): 8,160.070 EUR
- leto 2012: 9,156.799 EUR

b) operativni stroški (kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije), na podlagi podrobnejšega prikaza stroškov obratovanja in stroškov dela, razvidnega v poglavju 4.3.

#### KORISTI

Upoštewane so naslednje koristi:

- d) povečanje prihodkov iz naslova vstopnin in najemnin – razvidno iz poglavja 13
- e) neodpisana vrednost osnovnih sredstev ob koncu ekonomske dobe  
Na koncu ekonomske dobe projekta je upoštevana neodpisana vrednost objekta v višini 7,835.528 EUR, na osnovi informativnega izračuna amortizacije, prikazanega v nadaljevanju.
- f) V sklopu koristi je prikazana v letu 2013 odprodaja obstoječega objekta UGM v višini 1,671.125 EUR na osnovi Poročila o ocenjeni vrednosti celotnega svežnja nepremičninskih pravic stavbe Umetnostne galerije na naslovu Orožnova ulica 11, Strossmayerjeva ulica 6 in poslovno stanovanjske stavbe na naslovu Koroška cesta 26 (GIM nepremičnine, 15.12.2010).

V okviru prihodkov ne navajamo sredstev za pokrivanje stroškov delovanja (predvsem iz naslova programske dejavnosti), ki jih bosta zagotavljala investitor in sofinancer. Obseg programov bo prilagojen razpoložljivim virom za financiranje le-teh.

## IZRAČUN FINANČNIH KAZALNIKOV

Tabela 35: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 2)

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	8.160.070				-8.160.070
1	2012	9.156.799	112.369	65.757		-9.203.411
2	2013		184.163	1.756.882		1.572.719
3	2014		204.451	105.757		-98.694
4	2015		204.451	125.757		-78.694
5	2016		204.451	145.757		-58.694
6	2017		204.451	165.757		-38.694
7	2018		204.451	165.757		-38.694
8	2019		204.451	165.757		-38.694
9	2020		204.451	165.757		-38.694
10	2021		204.451	165.757		-38.694
11	2022		204.451	165.757		-38.694
12	2023		204.451	165.757		-38.694
13	2024		204.451	165.757		-38.694
14	2025		204.451	165.757		-38.694
15	2026		204.451	165.757		-38.694
16	2027		204.451	165.757		-38.694
17	2028		204.451	165.757		-38.694
18	2029		204.451	165.757		-38.694
19	2030		204.451	165.757	7.835.528	7.796.834
	<b>Skupaj</b>	<b>17.316.869</b>	<b>3.772.194</b>	<b>4.520.508</b>	<b>7.835.528</b>	<b>-8.733.028</b>

**Tabela 36: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 2)**

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	8.160.070	0	0	0	-8.160.070
1	2012	8.557.756	105.018	61.455	0	-8.601.319
2	2013	0	160.855	1.534.529	0	1.373.674
3	2014	0	166.893	86.329	0	-80.563
4	2015	0	155.974	95.939	0	-60.035
5	2016	0	145.771	103.923	0	-41.848
6	2017	0	136.234	110.451	0	-25.783
7	2018	0	127.322	103.225	0	-24.097
8	2019	0	118.992	96.472	0	-22.520
9	2020	0	111.208	90.161	0	-21.047
10	2021	0	103.932	84.262	0	-19.670
11	2022	0	97.133	78.750	0	-18.383
12	2023	0	90.779	73.598	0	-17.180
13	2024	0	84.840	68.783	0	-16.057
14	2025	0	79.290	64.283	0	-15.006
15	2026	0	74.102	60.078	0	-14.024
16	2027	0	69.255	56.148	0	-13.107
17	2028	0	64.724	52.474	0	-12.249
18	2029	0	60.490	49.042	0	-11.448
19	2030	0	56.532	45.833	2.166.589	2.155.890
	<b>Skupaj</b>	<b>16.717.826</b>	<b>2.009.342</b>	<b>2.915.736</b>	<b>2.166.589</b>	<b>-13.644.843</b>

**Tabela 37: Izračun finančnih kazalnikov (varianta 2)**

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	<b>-13.644.843</b>
ISD (v %)	Negativna

## 9.2. Izračun ekonomskih kazalnikov

### 9.2.1. Izračun ekonomskih kazalnikov za Varianto 1

#### IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije;
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 7 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 z dopolnitvami);
- Upoštevana ekonomska doba projekta je 20 let;
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah maj 2011

#### STROŠKI

Upoštevani so naslednji stroški:

- investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV),
- stroški obratovanja kot razlika v pogojih »brez« in »z« investicijo (brez posrednih dajatev – pri preračunu upoštevan povprečni koeficient 0,69).

#### KORISTI

Upoštevane so naslednje koristi:

- povečanje prihodkov iz naslova vstopnin in najemnin pri izgradnji objekta velikosti 13.727,11 m<sup>2</sup>, oz. zgolj iz naslova vstopnin pri izgradnji objekta velikosti 9.988,68 m<sup>2</sup>
- na koncu ekonomske dobe je dodana neodpisana vrednost osnovnih sredstev (brez DDV),
- ostale koristi, razvidne v tabeli v nadaljevanju, na osnovi ovrednotenih družbenih učinkov:
  - o multiplikacijski učinek v regiji v času izvajanja investicije v višini 30% vrednosti investicijskih vlaganj,
  - o učinki neposrednega zaposlovanja (brez posrednih dajatev),
  - o dvig potrošnje v regiji – ocenjeno 10 EUR na obiskovalca (druge kulturne dejavnosti, gostinska ponudba, nočitve, nakup literature, spominkov ipd.),
  - o ekonomski učinki na račun posrednega zaposlovanja ter razvoja ostalih komplementarnih dejavnosti – ocenjen minimalni vpliv 30.000 EUR mesečno.

**Tabela 38: Prikaz družbenih učinkov projekta (varianta 1)**

Vrsta učinka	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 do 2030
Multiplikacijski učinek v regiji	538.324	4.218.388	2.346.048				
Učinki neposrednega zaposlovanja (brez dajatev)			48.691	60.863	60.863	60.863	60.863
Dvig potrošnje v regiji (na obiskovalca)			500.000	600.000	700.000	800.000	900.000
Ekonomski učinki na račun posr. zaposlovanja, razvoja komplem. dejavnosti			360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
<b>Skupaj – ovrednoteni družbeni učinki (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>	<b>538.324</b>	<b>4.218.388</b>	<b>3.254.739</b>	<b>1.020.863</b>	<b>1.120.863</b>	<b>1.220.863</b>	<b>1.320.863</b>
<b>Skupaj – ovrednoteni družbeni učinki (9.988,68 m<sup>2</sup>)</b>	<b>411.077</b>	<b>3.221.259</b>	<b>2.700.188</b>	<b>1.020.863</b>	<b>1.120.863</b>	<b>1.220.863</b>	<b>1.320.863</b>

**IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV****Tabela 39: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 1)**

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	1.495.344			538.324		-957.020
1	2012	11.717.745	0	0	4.218.388		-7.499.357
2	2013	6.516.801	201.709	1.789.382	3.254.739		-1.674.389
3	2014		215.700	138.257	1.020.863		943.420
4	2015		215.700	158.257	1.120.863		1.063.420
5	2016		215.700	178.257	1.220.863		1.183.420
6	2017		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
7	2018		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
8	2019		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
9	2020		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
10	2021		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
11	2022		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
12	2023		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
13	2024		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
14	2025		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
15	2026		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
16	2027		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
17	2028		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
18	2029		215.700	198.257	1.320.863		1.303.420
19	2030		215.700	198.257	1.320.863	9.831.551	11.134.972
<b>Skupaj (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>19.729.890</b>	<b>3.868.615</b>	<b>5.039.751</b>	<b>29.866.130</b>	<b>9.831.551</b>	<b>21.138.928</b>
<b>Skupaj (9.988,68 m<sup>2</sup>)</b>		<b>15.066.201</b>	<b>3.094.719</b>	<b>4.454.751</b>	<b>28.187.202</b>	<b>7.546.344</b>	<b>22.027.377</b>

**Tabela 40: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 1)**

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)							7 %
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	1.495.344	0	0	538.324	0	-957.020
1	2012	10.951.164	0	0	3.942.419	0	-7.008.745
2	2013	5.692.026	176.180	1.562.916	2.842.815	0	-1.462.476
3	2014	0	176.076	112.859	833.329	0	770.112
4	2015	0	164.557	120.734	855.101	0	811.278
5	2016	0	153.791	127.095	870.459	0	843.762
6	2017	0	143.730	132.107	880.147	0	868.524
7	2018	0	134.327	123.464	822.567	0	811.705
8	2019	0	125.540	115.387	768.755	0	758.602
9	2020	0	117.327	107.839	718.462	0	708.974
10	2021	0	109.651	100.784	671.460	0	662.593
11	2022	0	102.478	94.190	627.533	0	619.246
12	2023	0	95.774	88.028	586.479	0	578.734
13	2024	0	89.508	82.270	548.111	0	540.873
14	2025	0	83.652	76.887	512.254	0	505.489
15	2026	0	78.180	71.857	478.742	0	472.419
16	2027	0	73.065	67.157	447.422	0	441.513
17	2028	0	68.285	62.763	418.152	0	412.629
18	2029	0	63.818	58.657	390.796	0	385.635
19	2030	0	59.643	54.820	365.230	2.718.506	3.078.912
<b>Skupaj (13.727,11 m<sup>2</sup>)</b>		<b>18.138.534</b>	<b>2.015.582</b>	<b>3.159.814</b>	<b>18.118.556</b>	<b>2.718.506</b>	<b>3.842.760</b>
<b>Skupaj (9.988,68 m<sup>2</sup>)</b>		<b>13.851.004</b>	<b>1.611.392</b>	<b>2.854.281</b>	<b>16.575.045</b>	<b>2.086.627</b>	<b>6.053.556</b>

**Tabela 41: Izračun ekonomskih kazalnikov (varianta 1)**

Vrsta kazalnika	Vrednost	
	Velikost 13.727,11 m <sup>2</sup>	Velikost 9.988,68 m <sup>2</sup>
NSV (v EUR)	3,842.760	6,053.556



## 9.2.2. Izračun ekonomskih kazalnikov za Varianto 2

### IZHODIŠČA, OMEJITVE IN PREDPOSTAVKE

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije;
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 7 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/2006 z dopolnitvami);
- Upoštevana ekonomska doba projekta je 20 let;
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah maj 2011.

### STROŠKI

Upoštevani so naslednji stroški:

- investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV),
- stroški obratovanja kot razlika v pogojih »brez« in »z« investicijo (brez posrednih dajatev – pri preračunu upoštevan povprečni koeficient 0,69).

### KORISTI

Upoštevane so naslednje koristi:

- povečanje prihodkov iz naslova vstopnin,
- korist od odprodaje obstoječega objekta (v letu 2013)
- na koncu ekonomske dobe je dodana neodpisana vrednost osnovnih sredstev (brez DDV),
- ostale koristi, razvidne v tabeli v nadaljevanju, na osnovi ovrednotenih družbenih učinkov:
  - o multiplikacijski učinek v regiji v času izvajanja investicije v višini 30% vrednosti investicijskih vlaganj,
  - o učinki neposrednega zaposlovanja (brez posrednih dajatev),
  - o dvig potrošnje v regiji – ocenjeno 10 EUR na obiskovalca (druge kulturne dejavnosti, gostinska ponudba, nočitve, nakup literature, spominkov ipd.),
  - o ekonomski učinki na račun posrednega zaposlovanja ter razvoja ostalih komplementarnih dejavnosti – ocenjen minimalni vpliv 30.000 EUR mesečno.

**Tabela 42: Prikaz družbenih učinkov projekta (varianta 2)**

Vrsta učinka	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 Do 2030
Multiplikacijski učinek v regiji	2.448.021	2.747.040	0				
Učinki neposrednega zaposlovanja (brez dajatev)		36.518	48.691	60.863	60.863	60.863	60.863
Dvig potrošnje v regiji (na obiskovalca)		400.000	500.000	600.000	700.000	800.000	900.000
Ekonomski učinki na račun posrednega zaposlovanja, razvoja ostalih dejavnosti (turizem, gospodarstvo,...) – mesečno		210.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
<b>Skupaj – ovrednoteni družbeni učinki</b>	<b>2.448.021</b>	<b>3.393.558</b>	<b>908.691</b>	<b>1.020.863</b>	<b>1.120.863</b>	<b>1.220.863</b>	<b>1.320.863</b>

## IZRAČUN EKONOMSKIH KAZALNIKOV

Tabela 43: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti (varianta 2)

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	6.800.058			2.448.021		-4.352.037
1	2012	7.630.666	77.496	65.757	3.393.558		-4.248.847
2	2013	0	127.009	1.756.882	908.691		2.538.564
3	2014		141.000	105.757	1.020.863		985.620
4	2015		141.000	125.757	1.120.863		1.105.620
5	2016		141.000	145.757	1.220.863		1.225.620
6	2017		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
7	2018		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
8	2019		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
9	2020		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
10	2021		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
11	2022		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
12	2023		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
13	2024		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
14	2025		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
15	2026		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
16	2027		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
17	2028		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
18	2029		141.000	165.757	1.320.863		1.345.620
19	2030		141.000	165.757	1.320.863	6.529.606	7.875.226
	<b>Skupaj</b>	<b>14.430.724</b>	<b>2.601.513</b>	<b>4.520.508</b>	<b>28.604.949</b>	<b>6.529.606</b>	<b>22.622.826</b>

**Tabela 44: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti (varianta 2)**

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2011	6.800.058	0	0	2.448.021	0	-4.352.037
1	2012	7.131.463	72.426	61.455	3.171.549	0	-3.970.885
2	2013	0	110.934	1.534.529	793.686	0	2.217.280
3	2014	0	115.098	86.329	833.329	0	804.559
4	2015	0	107.569	95.939	855.101	0	843.472
5	2016	0	100.531	103.923	870.459	0	873.850
6	2017	0	93.955	110.451	880.147	0	896.643
7	2018	0	87.808	103.225	822.567	0	837.984
8	2019	0	82.064	96.472	768.755	0	783.163
9	2020	0	76.695	90.161	718.462	0	731.928
10	2021	0	71.678	84.262	671.460	0	684.045
11	2022	0	66.988	78.750	627.533	0	639.294
12	2023	0	62.606	73.598	586.479	0	597.471
13	2024	0	58.510	68.783	548.111	0	558.384
14	2025	0	54.682	64.283	512.254	0	521.855
15	2026	0	51.105	60.078	478.742	0	487.715
16	2027	0	47.762	56.148	447.422	0	455.808
17	2028	0	44.637	52.474	418.152	0	425.989
18	2029	0	41.717	49.042	390.796	0	398.120
19	2030	0	38.988	45.833	365.230	1.805.491	2.177.566
	<b>Skupaj</b>	<b>13.931.522</b>	<b>1.385.753</b>	<b>2.915.736</b>	<b>17.208.254</b>	<b>1.805.491</b>	<b>6.612.206</b>

**Tabela 45: Izračun ekonomskih kazalnikov (varianta 2)**

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	6,612.206

### **9.3. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem**

Ugotavljamo, da projekt v nobeni od prikazanih variant s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, kar je razumljivo iz naslova dejavnosti, ki se opravlja v večini v okviru javne službe in je financirana s proračunskimi sredstvi.

Projekt pa je opravičljiv s širšega družbenega vidika, ob upoštevanju ekonomskih kazalnikov (pri obeh variantah), saj že ob upoštevanju minimalnih družbenih učinkov doseže dokaj visoko stopnjo donosnosti.

Poleg navedenega pa so pomembne tudi koristi, ki jih nismo ovrednotili, kot na primer:

- zagotovitev normalnih pogojev za delo, v skladu z obstoječo zakonodajo, novimi trendi ter posledično nudenje novih možnosti za razvoj in nadaljevanje kulturne dejavnosti,
- nudenje kulturnih dobrin in kulturno osveščanje prebivalstva,
- nudenje pogojev za kreativno preživljanje prostega časa in vseh vrst izobraževanj.

Pri ugotavljanju upravičenosti investicije je potrebno upoštevati tudi nedenarne koristi.

Neovrednotene koristi projekta tako še dodatno govorijo v njegov prid.

## 10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ZA VSAKO VARIANTO

**Analiza tveganja** se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca Investicijskega programa na podobnih investicijah.

**Tabela 46: Prikaz dejavnikov tveganja za Varianto 1 in 2**

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen;</li> <li>- Sprejemanje napačnih odločitev;</li> <li>- Nejasno delegirane naloge;</li> <li>- Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta;</li> <li>- Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev</li> </ul>
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen;</li> <li>- Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami,</li> <li>- Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami</li> </ul>
<b>TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA</b>				
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo</li> <li>- Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta</li> </ul>

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost,

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3-srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	- Zastoj (ustavitev) projekta	- Preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
Tveganja zaradi vremena	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Podaljšanje roka izvedbe investicije; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna) v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena	- V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd)
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije	- Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika, - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost,

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3-srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost,

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

### Razlaga rezultatov:

#### Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja:

Menimo, da imajo v fazi razvoja projekta, prikazana tveganja vpliv predvsem na čas izvedbe ter kakovost projekta, manjši vpliv pa na stroške. Pri upoštevanju predlaganih ukrepov za zmanjšanje tveganj, pa se lahko tudi ta minimizirajo. Menimo, da je potrebno v fazi razvoja projekta poskrbeti predvsem za to, da se imenuje takšnega odgovornega vodjo, ki ima ustrezna znanja in izkušnje ter ni preobremenjen z drugimi nalogami, vse za možnost pravočasne zagotovitve objekta.

#### Tveganje izvedbe projekta:

V fazi izvedbe projekta imajo vsa našeta tveganja vpliv tako na povečanje stroškov izvedbe investicije kakor tudi na čas izvedbe ter kakovost projekta. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba). Posebej pomembno je definirati ustrezne garancijske pogoje.

#### Tveganje obratovanja objekta:

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

#### Splošna tveganja:

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

V okviru **analize občutljivosti** smo ugotavljali vpliv na izračunane kazalnike v primeru spremembe parametrov za 1 %:

- povečanje investicijskih stroškov,
- povečanje operativnih stroškov,
- zmanjšanje prihodkov,
- zmanjšanje družbenih koristi,
- zmanjšanje ostanka vrednosti.

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1% sprememba povzroči 5 % spremembo osnovne vrednosti NSV, ni nobena spremenljivka kritična. Največji vpliv na izračunane parametre imata sprememba investicijskih stroškov in družbenih učinkov. Zato je še posebej pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

**Tabela 47: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki**

Sprememba	Ekonomska NSV	
<b>Varianta 1 - novogradnjo objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu</b>		
	<b>13.727,11 m<sup>2</sup></b>	<b>9.988,68 m<sup>2</sup></b>
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	3,661.375 (-4,72%)	5,915.046 (-2,29%)
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	3,822.604 (-0,52%)	6,037.443 (-0,27%)
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	3,811.162 (-0,82%)	6,025.014 (-0,47%)
Zmanjšanje družbenih učinkov za 1 %	3,661.575 (-4,71%)	5,887.806 (-2,74%)
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	3,815.575 (-0,71%)	6,032.690 (-0,34%)
<b>Osnovna NSV</b>	<b>3,842.760</b>	<b>6,053.556</b>
<b>Varianta 2 - umestitev objekta UGM v center Mariborsko kulturno središče (v nadaljevanju MAKS), ki je v izgradnji kot samostojni večnamenski kulturni objekt v okviru centra z možnostjo sokoriščenja določenih prostorov</b>		
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	6,472.891 (-2,11%)	
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	6,598.348 (-0,21%)	
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	6,583.049 (-0,44%)	
Zmanjšanje družbenih učinkov za 1 %	6,440.123 (-2,60%)	
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	6,594.151 (-0,27%)	
<b>Osnovna NSV</b>	<b>6,612.206</b>	



## 11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBRANE OPTIMALNE VARIANTE

Tabela 48: Zgoščen prikaz variant

Kriterij	Varianta 1		Varianta 2
	Novogradnja objekta UGM v SZ vogalu stavbnega bloka med Koroško cesto, Pristaniško, Ribiško in Ulico ob bregu na levem bregu Drave		Novogradnja objekta UGM na desnem bregu Drave (MAKS)
	<b>CELOTNI OBJEKT – 13.727,11 m<sup>2</sup></b>	<b>DEL, KI SE NANAŠA NA UGM – 9.988,68 m<sup>2</sup></b>	
Velikost posegov	Celotni objekt vključno s spremljajočimi programi (otroški muzej, center kreativne industrije, arhitekturni center, gostinski prostori, ...) 13.080,64 m <sup>2</sup> neto površin (brez zunanjih prostorov) oziroma 13.727,11 m <sup>2</sup> (z zunanjimi prostori – terase,...)	Novogradnja nove UGM v velikosti 8.896,94 + 1.091,74 m <sup>2</sup> = 9.988,68 m <sup>2</sup>	Novogradnja nove UGM v velikosti <b>7.999,28 m<sup>2</sup></b> (vključno s tehničnimi prostori in komunikacijami, <sup>38</sup> , brez zunanjih površin) neto površin oziroma <b>8.286,24 m<sup>2</sup></b> (z zunanjimi prostori – streha, terase,...)
Pridobljen program	V celoti sledenje načrtovanemu programu, tudi zagotovitev spremljajočih programov, brez garaž	V celoti sledenje načrtovanemu programu (spremljajoči programi niso upoštevani)	V večini zagotovljen program z minimalnimi odstopanji kar je posledica racionalnega snovanja skupnih prostorov (kot npr. tehnični, komunikacije itd.)
Rok izvedbe	<b>Februar 2013</b> (ki pa je zaradi zapletov iz vidika nosilcev natečaja lahko še daljši)		<b>Maj 2012</b> (primeren rok za možnost izvajanja aktivnosti EPK)
Vrednost investicije	24,574.478 EUR (ob upoštevanju znižanega projektantskega predračuna	<b>18,765.641 EUR</b>	<b>17,701.171 EUR</b>

<sup>37</sup> Ob upoštevanju 76% glede na skupne površine

<sup>38</sup> Ob upoštevanju 50% le-teh glede na skupne površine

	za izvedbo celotne investicije s spremljajočimi programi)		
NSV	3,842.760	<b>6,053.556</b>	<b>6,612.206</b>
Vrednost investicije na m2	Primerljiva glede na ostale variante	Primerljiva glede na ostale variante	Primerljiva glede na ostale variante
Prednosti	Varianta omogoči izvedbo programa v celoti, z vsemi spremljajočimi programi	Varianta omogoči izvedbo programa v celoti (spremljajoči programi niso upoštevani)	Varianta je <b>rokovno bistveno ugodnejša</b> in edina sprejemljiva za možnost načrtovanja aktivnosti v okviru EPK, <b>racionalnejša</b> glede na delno sokoriščenje skupnih prostorov (komunikacije, sanitarije, tehnični prostori), nekateri spremljajoči programi so v sosednjem objektu in niso predmet tega projekta; na ta način je varianta <b>ugodnejša tudi s finančnega vidika</b>
Slabosti	Zapleti z vidika nosilcev natečaja, izvedba v načrtovanem roku skoraj neizvedljiva		

Ob upoštevanju navedenih kriterijev se kot ugodnejša izkazuje varianta 2.

## **12. PRILOGE**

Priloga št. 1: Sklep o potrditvi predinvesticijske zasnove

**PRILOGA št. 1:**

**SKLEP O POTRĐITVI PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE**