

**DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA -
NOVELACIJA**

REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA V MARIBORU

Investitor in naročnik: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Upravljavec: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Investicija: **REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA V MARIBORU**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta –
novelacija**

Številka projekta: **48/2011**

Datum: **Avgust 2011**

Dokument izdelal: **PROPLUS d.o.o.**
Strma ulica 8, 2000 Maribor

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

Dokument izdelale: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**
Andrea Kasper, univ. dipl. ekon.
v sodelovanju s predstavniki naročnika.

PROPLUS d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica

KAZALO VSEBINE

1. UVODNO POJASNILO	5
2. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....	7
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.1. Zgodovinski razvoj Vojašniškega trga.....	9
3.2. Izvedene aktivnosti na Vojašniškem trgu v obdobju zadnjih 30 let	14
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	17
5. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE	21
5.1. Varianta »brez« investicije.....	21
5.2. Varianta »z« investicijo.....	21
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI.....	22
6.1. Vrsta investicije.....	22
6.1.1. Opis predvidenih posegov	22
6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti.....	27
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	29
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta	29
7.2. Opis lokacije	29
7.2.1. Makrolokacija	29
7.2.2. Mikrolokacija	30
7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja.....	31
7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije	31
7.3.2. Dinamika in viri financiranja	31
7.4. Varstvo okolja	33
7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	33
8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	34
9. PRILOGE.....	34

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki o investitorju in upravljavcu	7
Tabela 2: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)	8
Tabela 3: Projektantska ocena predvidenih posegov	27
Tabela 4: Vrednost investicije po stalnih cenah junij 2011 (v EUR)	28
Tabela 5: Vrednost investicije po tekočih cenah (v EUR)	28
Tabela 6: Podatki o parceli	30
Tabela 7: Okvirni terminski plan aktivnosti	31
Tabela 8: Dinamika financiranja po stalnih cenah junij 2011 (v EUR)	31
Tabela 9: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR)	32
Tabela 10: Viri financiranja po tekočih cenah (v EUR)	32
Tabela 11: Okvirni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije	34

KAZALO SLIK

Slika 1: Prikaz Vojašniškega trga	9
Slika 2: Minoritska cerkev	10
Sliki 3 in 4 : Minoritski samostan	11
Slika 5: Veduta na Minoritski kompleks – rekonstrukcija podobe iz 18. stoletja	12
Sliki 6 in 7: Žički dvor	12
Slika 8: Sodni stolp	13
Sliki 9 in 10: Zunanji avditorij	15
Sliki 11 in 12: Lutkovno gledališče v Minoritskem samostanu	15
Slika 13: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 1	22
Slika 14: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 2	23
Slika 15: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 3	24
Slika 16: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 4	25
Slika 17: Pogled na Maribor	29

1. UVODNO POJASNILO

Mesto Maribor, kot pomembno kulturno središče SV Slovenije, bo skupaj s partnerskimi mesti (*Murska Sobota, Ptuj, Novo Mesto, Slovenj Gradec in Velenje*) v letu 2012 prevzelo vlogo Evropske prestolnice kulture (v nadaljevanju »EPK«). EPK je naziv, ki ga Evropska unija po posebni proceduri za določeno leto dodeli enemu ali več mestom, slednja pa v tem obdobju izvedejo vrsto pomembnih kulturnih dogodkov, ki so zaradi nominacije mesta za kulturno prestolnico posebej na očeh evropske in svetovne kulturne javnosti.

Projekt EPK je bil sprva imenovan Evropsko mesto kulture in je nastal leta 1983 na pobudo tedanje grške ministric za kulturo Milene Mercouri, z namenom spoznavanja in povezovanja evropskih narodov s pomočjo različnih kulturnih dogodkov. Leta 1985 je bil projekt Evropsko mesto kulture potrjen s strani Sveta ministrov EU in prvič izpeljan v Atenah, kasneje, v času nemškega predsedovanja EU (ob koncu 90-tih let), pa preimenovan v EPK.

Osnovna cilja projekta sta promovirati bogastvo evropskih kultur ter skozi zavest o vrednosti kulturnih različnosti graditi medsebojno razumevanje in skupno evropsko identiteto.

Partnerska zasnova sodelovanja večjega števila mest na projektu EPK v letu 2012 je podkrepljena s kulturnimi, etnografskimi, zgodovinskimi, naravnimi in gospodarskimi elementi, pri čemer pa bo predstavljal Maribor kot nosilec kandidature najpomembnejše kulturno, univerzitetno in gospodarsko središče območja EPK. Širok asortiman kulturnih dogodkov, ki bodo izpeljani v tem letu, bo sestavljen iz večjega števila programskih sklopov, ki pokrivajo različne veje kulturnega udejstvovanja in se medsebojno prepletajo. Izvedba projekta EPK pa ob večji kulturni prepoznavnosti predstavlja tudi velik potencial za prostorski razvoj in dvig bivalne kulture mesta na osnovi njegove infrastrukturne prenove, ki potrebuje nove in osvežene kapacitete in kreativne posege v mestno okolje. V okviru dopolnjevanja prostorskega razvoja mesta je bil izdelan scenarij prostorskega razvoja EPK 2012 (ki naj bi v nadaljevanju prerasel v Načrt prostorskega razvoja EPK 2012), ki postavlja v ospredje prostor reke Drave kot generatorja sodobnega prostorskega razvoja mesta, kjer zajema predvsem območje starega mestnega jedra ter prostor reke Drave med Studensko brvjo in železniškim mostom.

Na omenjenem območju se nahaja tudi Vojašniški trg, ki velja za najstarejši mestni ambient in katerega revitalizacija je bila delno že izvedena s prenovo Minoritskega samostana oz. umestitvijo Lutkovnega gledališča Maribor vanj ter s posegi ki so trenutno v izvajanju – prenovo Minoritske cerkve.

Ob že izvedenih investicijskih posegih in tistih, ki so trenutno še v izvajanju, pa so prenove potrebne še preostale obstoječe stavbe tega območja, ki niso namenjene odprodaji (Žički dvor) vključno s trgom (*vozni pas*), za zagotovitev ponovne privlačnosti in urejenosti tega historično zelo bogatega vendar zapostavljenega in od življenja odrezanega mestnega prostora. Izvedba projekta bi predstavljala naložbo v javno kulturno infrastrukturo v lasti občine in bi imela kot taka

bistven vpliv tako na izvajanje kulturne dejavnosti na tem področju, ki bo vključevala sodobne trende, kakor tudi na sodelovanje z drugimi kulturnimi in gospodarskimi institucijami.

Za potrebe navedenega je bil v mesecu juniju 2011 izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta, katerega posegi so temeljili na Idejni zasnovi in je bil izdelan v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010). V dokumentu sta bili prikazani dve varianti in sicer **varianta »z« investicijo** v primerjavi z alternativo **»brez« investicije**.

Varianta »z« investicijo je vključevala naslednje investicijske posege:

1. ureditev tržne površine velikosti cca 2.400 m²,
2. prenovo starih konjušnic in skladišč velikosti cca 450 m²,
3. prenovo objekta Treh bab v velikosti cca 452 m² vključno z dograditvijo paviljonskega objekta velikosti 95 m² s pohodno streho velikosti 110 m² in kletjo na dvorišču velikosti 190 m² ter
4. dozidavo novega cerkvenega stolpa (h= cca 25 m, tlorisne dimenzije cca 5 x 5 m).

katerih ocenjena vrednost po tekočih cenah je znašala 3.012.640 EUR (z DDV), njihova izvedba pa je bila predvidena v letih 2011 – 2012.

Ker se je v vmesnem času, po izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, izkazalo, da še potrebno projektno dokumentacijo (PGD in PZI projektna dokumentacija) ne bo možno zagotoviti do novembra 2011 (kot predvideno po osnovnem DIIP-u) temveč predvidoma šele do aprila 2012, prav tako pa bi izvedba del morala upoštevati daljše časovno obdobje, kot je to predvideval osnovni DIIP (1 leto in ne zgolj 8 mesecev), je naročnik zagotovil novelacijo navedenega dokumenta, ki upošteva navedene predpostavke.

.

2. NAVEDBA INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 1: Podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Franc Kangler, župan
Odgovorni vodja za izvedbo investicije	Teobald Pajnik
Telefon	(02) 220 14 73
Faks	(02) 252 65 51
E-naslov	http://www.maribor.si
E-pošta	
Davčna številka	SI12709590
Matična številka	5883369
Žig in podpis	

Tabela 2: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)

Naziv	PROPLUS d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, direktorica
Telefon	(02) 250 41 10
Faks	(02) 250 41 35
E-pošta	proplus@proplus.si
Internetni naslov	http://www.proplus-inzeniring.si
Identifikacijska številka za DDV	SI 23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. *Zgodovinski razvoj Vojašniškega trga*

Vojašniški trg je najstarejši mestni ambient ki je nastal, če že ne v tej obliki, na tem mestu že v 11. stoletju. Osnovni prostorski poudarek trga predstavlja Minoritska cerkev, ki s svojo severno fasado formira del južnega roba tržnega prostora. Zahodno stranico lijakasto oblikovane tržne površine zamejuje nizka stavba nekdanje gostilne »Pri treh babah« ob izteku na Vodnikov trg, obod notranjega dvorišča pa tvori severna fasada Žičkega dvora ter vzhodno lice Minoritskega samostana z Minoritsko cerkvijo.

Slika 1: Prikaz Vojašniškega trga¹



Legenda:

- 1 – Minoritska cerkev,
- 2 – Minoritski samostan (Lutkovno gledališče)
- 3 – Žički dvor
- 4 – Sodni stolp
- 5 – Nekdanja gostilna »Pri treh babah«
- 6 – Vojašniški trg
- 7 – Notranji trg
- 8 – gospodarska poslopja

¹ Vir: <http://dkum.uni-mb.si/Dokument.php?id=18405>

Zgodovina **Minoritske cerkve**², ki velja danes za, ob Stolni cerkvi, najstarejši arhitekturni spomenik mesta Maribor, je povezana z naselbino, ki je obstajala ob nekdanjem rečnem pristanišču še preden je Maribor leta 1254 dobil mestne pravice in takoj zatem mestno obzidje. To je bila za slovenske razmere srednje velika romanska enoladijska cerkev z domnevno polkrožno izoblikovanim oltarnim prostorom – apsidno na vzhodni strani. Zidovje prvotne cerkve je večinoma še danes ohranjeno v obsegu ladje sedanje cerkve. Cerkev je bila nižja od sedanje in prvotno najbrž opremljena z ravnim lesenim stropom v notranjščini, kljub temu pa je bistveno presegala višino okoliških hiš ob rečnem pristanišču in je bila osrednja stavba tega dela predurbane naselbine.

Slika 2: Minoritska cerkev



Vir:

http://kraji.eu/slovenija/maribor_prehodi_k_lentu/IMG_4668_maribor_minoritska_cerkev_marijino_vnebovzetje/slo

Po naselitvi Minoritov v Mariboru, se je v 13. stoletju ob boku cerkve pričela gradnja **Minoritskega samostana**, katerega prvotno osnovo je predstavljala skromna enonadstropna stavba, ki ni bila neposredno povezana s cerkvijo, kasneje pa je le-ta prevzela vlogo zahodnega trakta večjega kompleksa. Za zahodnim traktom so bili postopoma zgrajeni še vzhodni, jugovzhodni in južni trakt, pri čemer se je zadnji prislonil na mestno obzidje, s katerim se je mesto obdalo v tretji četrtini 13. stoletja, in ki je imelo poleg simbolne predvsem obrambno funkcijo (sprva pred napadi Madžarov in kasneje Turkov). Značilen podkvasto oblikovan tloris je samostansko poslopje dobilo že ob svoji izgradnji, ki je zaradi proti jugu padajočega terena (prva dravska terasa) umeščen etažo nižje od na severu ležeče cerkve.

² Vir: <http://www.google.si/search?q=minoritska+cerkev&hl=sl&prmd=ivns&ei=ZXbjTZumN8ud-wafpPy6Bg&start=10&sa=N&biw=1260&bih=842>

Sliki 3 in 4 : Minoritski samostan

Vir: http://www.slovenia.info/si/sakralne-znamenitosti/Minoritski-samostan.htm?sakralna_dediscina=2465&lng=1

Hkrati z gradnjo samostana so v drugi polovici 13. stoletja prenovili tudi cerkev in ji namesto romanske polkrožne apside prizidali prezbiterij na pravokotni tlorisni ploskvi.

Med 15. in 17. stoletjem je bil samostan deležen dodatnih širitev. V tem obdobju je namreč nastala enonadstropna štiritraktna zasnova z notranjim dvoriščem na sredini, cerkev pa je bila ponovno prezidana verjetno v zadnji tretjini 14. stoletja, ko se je podrl velik del pravokotnega prezbiterija in zgradil širši in daljši prezbiterij s triosminskim zaključkom in rebrastim obokom v notranjščini, ki je bil obenem višji od cerkvene ladje. Hkrati so med prezbiterijem in vzhodnim traktom samostana zgradili zakristijo z dvopolnim križnorebrastim obokom. Na severni strani cerkvene ladje so že na začetku 14. stoletja zgradili stransko kapelo sv. Katarine, na južni strani ladje pa na začetku 16. stoletja poznogotsko kapelo sv. Ane. Cerkev so po požaru leta 1450 poznogotsko obnovili, v drugi polovici 16. stoletja pa je doživela še renesančno prenavo; takrat so ji nadzidali cerkveno ladjo, J krilo samostana pa zavarovali z novim obzidjem.

18. stoletje je tisto, ki je najbolj zaznamovalo Minoritski kompleks in Vojašniški trg, saj je njegova podoba še danes prezentna. Leta 1710 se je pričela prva obsežna baročna prezidava Minoritske cerkve, v sklopu katere se je podrl gotski rebrasto obokan prezbiterij na vzhodu oz. se je postavil nov prezbiterij na kvadratnem tlorisu na Z strani cerkvene ladje. Cerkveno ladjo so na novo obokali in razčlenili s pilastri in venčnimi zidci ter ji na obeh straneh dodali po tri stranske kapele z galerijami v nadstropju. Leta 1770 so samostan in cerkev ponovno temeljito baročno prezidali. Vzhodno lice cerkve je dobilo novo konkavno razgibano in s pilastri členjeno glavno fasado, ki se je zaključevala z volutama, le-ti pa sta preraščali v visok zvonik. V tem obdobju je postal samostan s cerkvijo mogočna dominantna v mestni veduti, ki je privabljal številne romarje, a le za kratek čas, saj so že leta 1784 v okviru Jožefinskih reform samostan preselili v kompleks Kapucinskega samostana (*ki je stal na lokaciji današnjega frančiškanskega samostana*), Minoritski kompleks pa je bil prepuščen postopnemu propadanju. Istega leta so vanj naselili vojaško oblačilnico ter porušili cerkveni zvonik, leta 1818 pa cerkev kot osrednji objekt na Vojašniškem trgu še dodatno degradirali z gradnjo utilitarnega objekta, ki je popolnoma zaprl pogled na cerkev in samostansko poslopje.

Slika 5: Veduta na Minoritski kompleks – rekonstrukcija podobe iz 18. stoletja

Vir: <http://dkum.uni-mb.si/Dokument.php?id=18405>

Med letoma 1831 in 1927 so Minoritski kompleks uporabljali kot vojaško kasarno imenovano Dravske kasarne, nato pa do leta 1994 že zanemarjeno stavbo kot skromni večstanovanjski objekt. V tem obdobju je obravnavani prostor poznan pod imenom Vojašniški trg. Minoritsko cerkev je že pred drugo svetovno vojno nekaj časa uporabljalo mariborsko gledališče za delavnice in skladišča, ki so bila v cerkvi tudi po vojni.

Ob Minoritskem kompleksu se na Vojašniškem trgu nahajajo še Dvor Žičke kartuzije in Sodni stolp ter gostilna »Pri treh babah«. **Žički dvor**, ki je lociran vzhodno od Minoritskega samostana in se je spreminjal vzporedno s samostanskim kompleksom, je nastal v 14. stoletju in je predstavljal upravno in gospodarsko središče posesti v mariborski okolici, ki so bile last kartuzijanskega samostana v Žičah pri Konjicah.

Sliki 6 in 7: Žički dvor

Vir: http://www.slovenia.info/?arhitekturne_znamenitosti=2397&lng=1

V 19. začetku stoletja so ga skupaj z Minoritskim samostanom preuredili v vojašnico, nato pa je – od leta 1810 skoraj celo stoletje služil kot sedež vojaškega sodišča in vojaški zapor, danes pa se v njem nahajajo stanovanja.

Sodni stolp je bil zgrajen leta 1310 kot obrambni stolp v jugozahodnem delu mestnega obzidja. Povsem na novo so ga pozidali leta 1540 in pokrili s stožčasto streho, ki je v 17. stoletja pogorela. Večkrat je bil dozidan, tako da renesančna gradnja sega do vrha oken drugega nadstropja, nato je vidna povišava z začetka 17. stoletja, ki ji sledi dozidava četrtega nadstropja iz 19. stoletja. Nazadnje je bil stolp obnovljen po 2. svetovni vojni. Kljub svojemu imenu (Sodni stolp) so ga skozi čas uporabljali predvsem v obrambne namene, pozneje pa je služil kot skladišče ali celo kot proizvodni obrat. Ime Sodni stolp mu je dala ljudska domišljija in sicer v času, ko so v njem izrekli sodbe. Zaradi svoje oblike je poznan tudi po imenu Okrogli stolp oz. zaradi bližine Minoritskega samostana kot Samostanski stolp.

Slika 8: Sodni stolp



Vir: http://www.destinacije.com/datum_nav.asp?lang=slo&pg=1&datum=20.07.2003.&cp=15&s=Next

Kot zadnji zanimiv zgodovinski element Vojašniškega trga, je potrebno omeniti še gostilno »**Pri treh babah**«, ki je bil zgrajen za potrebe vojakov iz vojašnice v nekdanjem minoritskem samostanu, danes pa predstavlja odsluženo razpadajočo stavbo, ki je nevarna za mimoidoče.

Vojašniškemu trgu, ki je od 11. do 13. stoletja predstavljal glavno prometnico na poti iz mariborskega pristana oz. mostišča proti Kamnici in Gradcu, se je po izgradnji obsežnega mestnega obzidja le-ta presekala in prestavila na višje ležečo Koroško cesto s katero je bil Vojašniški trg povezan z Minoritskim in Žičkim prehodom. Na prelomu stoletja so v Pristanu začeli izginjati splavi, mesnice in usnjarne, pojavljalo pa se je vse več trgovcev, gostiln in obrtnikov. Med leti 1909 in 1913 je bil v Mariboru zgrajen nov most, ki je ves promet pripeljal naravnost na Glavni trg, Pristan in Vojašniški trg, ki sta ostala odrezana od mestnega vrveža, pa sta začela pospešeno propadati.

3.2. Izvedene aktivnosti na Vojašniškem trgu v obdobju zadnjih 30 let

V sklopu projekta prenove starega mestnega jedra Maribora se je v sedemdesetih letih 20. stoletja izoblikovala ideja, da bi samostanski kompleks in ta del mestnega jedra revitalizirali s pomočjo vnosa kulturnih vsebin po vzoru v petdesetih letih po načrtih arhitekta Jožeta Plečnika prenovljenega kompleksa nekdanjega križevniškega samostana v Ljubljani. Glavni pobudnik te ideje je bil mariborski arhitekt Branko Kocmut, ki si je okoli leta 1980 zamislil tudi ponovno gradnjo podrtega zvonika minoritske cerkve kot dominante in pomenskega središča kompleksa. Ideja je aktualna še danes. Samostansko poslopje naj bi uporabljale razne kulturne ustanove, nekdanji samostanski vrt bi postal amfiteatralno prizorišče na prostem, cerkev pa dvorana za kulturne prireditve. Leta 1990 je bil na tej osnovi izdelan konzervatorski predlog za spomeniško ureditev jugozahodnega dela starega mestnega jedra z Minoritskim samostanom, po katerem naj bi se v samostansko stavbo umestila glasbeno-baletna šola, opuščena cerkev pa bi se preuredila v večnamensko koncertno dvorano, a slednji ni bil uresničen.

Leta 1994 so se iz samostana izselili še zadnji stanovalci, poslopje pa je začelo naglo propadati. Leta 1999 je samostan za obdobje petdeset let najela slovenska minoritska provinca z namenom, da ga obnovi in ga preuredi za potrebe dijaškega in študentskega doma, cerkev pa naj bi se po tem predlogu ponovno začela uporabljati za potrebe verskih obredov. Zaradi političnih pritiskov so Minoriti leta 2000 odstopili od najemne pogodbe in se odrekli obnovi.

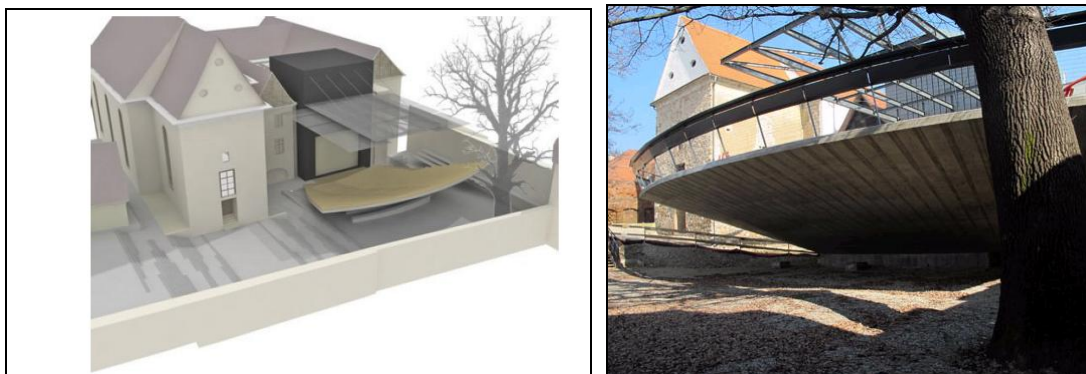
Na prelomu tisočletja so bili minoriti le še ruševina, ki je lezla sama vase in ideja, da bi bilo zanemarjeni kompleks najbolje zravhati z zemljo, ter na mestu samostana zgraditi stanovanja, je pridobivala vse več somišljenikov. Ker je sočasno postajalo čedalje bolj pereče vprašanje ustreznih prostorov za lutkovno gledališče, je mariborski konzervator Janez Mikuž leta 2003 izoblikoval predlog za umestitev lutkovnega gledališča v opuščeno samostansko poslopje. Pri tem je šlo za rešitev dveh različnih problematik v Mariboru: za rešitev prostorske stiske lutkovnega gledališča in za rešitev problematike propadajočega minoritskega samostana.

Leta 2004 je bila na arhitekturnem natečaju za umestitev Lutkovnega gledališča Maribor v kompleks minoritskega samostana izbrana rešitev arhitektov Jurija Kobeta in Roka Žnidaršiča s sodelavci, ki je še najbolj korektno do ohranjene historične stavbne substance, od vseh natečajnih predlogov skušala zagotoviti prostor za nove vsebine.

Leta 2005 so bili na osnovi natečajne rešitve izdelani izvedbeni načrti za preureditev samostana v multimedijски prireditveni prostor in lutkovno gledališče, hkrati pa so se začela izvajati tudi pripravljala dela za prenovo. V obdobju od leta 2007 do 2010 se je prenova in povečava stavbnega kompleksa tudi izvedla, tudi s pomočjo evropskih sredstev. Drobne dele programa lutkovnega gledališča (*prostori za delavnice, depoje, garderobe in pisarne*) se je umestilo v obstoječo stavbno strukturo v obsegu severnega, vzhodnega in južnega trakta, mala dvorana z odrom pa je bila umeščena v vzhodni trakt. Obenem sta se združili vrhnji nadstropji trakta ter podrle nekatere prečne stene, ohranil in vključil pa se je poznobaročni štukirani strop v drugem nadstropju.

Velika dvorana se je umestila v prostor nekdanjega notranjega samostanskega dvorišča, odrski stolp pa je nastal na območju zahodno od srednjeveškega zahodnega samostanskega trakta. Visoko izstopajočo kubično stavbno gmoto odrskega stolpa se je uporabilo tudi kot nosilec za jekleno palično konstrukcijo stropa velike dvorane in stropa nad prizoriščem na prostem – zunanjega avditorija, ki lebdi pod mogočnim hrastom na samostanskem vrtu zahodno od odrskega stolpa.

Sliki 9 in 10: Zunanji avditorij



Vir: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=11379> in <http://trajekt.org/2011/03/14/prenova-minoritev-v-mariboru/>

Pod nivojem tal nekdanjega notranjega samostanskega dvorišča in sedanje velike gledališke dvorane je nastala velika montažna dvorana, ki sega okoli 7 m pod nivo tal dvorišča in zaseda celotno površino nekdanjega samostanskega notranjega dvorišča. Dvorana je opremljena s sedeži na stopničasto dvigujočih se podestih, katerih število je, vsled pomične tehnološke stene s kabinami in shrambo sedežev, mogoče prilagajati predstavam z lutkami različnih velikosti.

Danes samostanski kompleks kaže, kako velik potencial so stavbe z zgodovinsko vrednostjo in kako jih je z inovativnimi arhitekturnimi in tehničnimi posegi mogoče usposobiti za sodobno javno infrastrukturo.

Sliki 11 in 12: Lutkovno gledališče v Minoritskem samostanu



Vir: <http://24ur.com/ekskluziv/domaca-scena/foto-lutkovno-gledalisce-odprlo-svoja-vrata.html>
<http://trajekt.org/2011/03/14/prenova-minoritev-v-mariboru/>

Zaradi omejenih finančnih sredstev, ki so bila na voljo za celovito prenovo Minoritskega kompleksa, je bil v prvi fazi prenovljen le samostan, trenutno pa že potekajo aktivnosti povezane s prenovo samostanske cerkve. Projekt obnove predvideva očiščenje notranjosti in

zunanosti Minoritske cerkve vseh postbaročnih posegov ter izvedbo restavratorskih del (poslikave, odprtine v fasadi, ...), pri čemer bo notranjost nekdanjega sakralnega prostora preurejena v skladu s projektno rešitvijo za potrebe večnamenske koncertne in prireditvene dvorane.

Ob že izvedenih investicijskih posegih in tistih, ki so trenutno še v izvajanju, bi bilo potrebno revitalizirati še preostale obstoječe stavbe tega območja (konjušnico in magazin, gostilno »Pri treh babah«), ki niso namenjene odprodaji (Žički dvor) vključno s trgom (vozni pas) ter na tak način zagotoviti ponovno privlačnost in urejenost tega historično zelo bogatega vendar zapostavljenega in od življenja odrezanega mestnega prostora.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Osnovni namen predmetne investicije je z revitalizacijo obstoječega Vojašniškega trga v skupni velikosti cca 3.697 m² ter ponovno dozidavo cerkvenega stolpa Minoritske cerkve (h=cca 25 m) tlorisnih dimenzij cca 5x5 m temu mestnemu predelu izluščiti njegove bistvene zgodovinske značilnosti in ga z novimi elementi usposobiti za nove programe oz. aktivnosti.

Osnovni cilji investicije so:

1. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
2. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
3. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
4. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:
 - povečati gostinski promet in število nočitev,
 - povečati obisk ostalih kulturnih programov,
 - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma
5. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu EPK.

Projekt revitalizacije Vojašniškega trga v Mariboru je usklajen:

- s Strategijo razvoja Slovenije, ki predstavlja ključni razvojni dokument države v obdobju finančne perspektive EU 2007 – 2013,
- s cilji »Nacionalnega programa za kulturo 2008 – 2011«, ki govori o prioritetah zagotavljanja pogojev kulturnim programom ter obnovi in revitalizaciji stavbne kulturne dediščine starih mestnih jeder,
- s cilji Državnega razvojnega programa RS za obdobje 2007 – 2013, ki v točki 7.4.1.3. navaja, da je potrebno izkoristiti primerjalne prednosti na področju turizma, narave, kulture in športa, z namenom povečevanja konkurenčne sposobnosti gospodarstva in doseganja zastavljenih razvojnih ciljev, še posebej ustvarjanje novih delovnih mest,
- obenem pa sledi ciljem projekta Evropska prestolnica kulture 2012.

Projekt je prav tako usklajen z »Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013«, saj podpira slednji 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.

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

Izvedba načrtovanega projekta prispeva k ciljem OP RR saj vpliva na:

- povečanje števila turistov,
- ustvarjanje novih delovnih mest,
- zaustavlja negativni trend povečevanja regionalnih razlik.

Projekt je v skladu s cilji tretje razvojne prioritete *»Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov«*, ki bo sledila osnovnemu cilju: *»Ohranjanje in povezava naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma in rekreacije«*. Razvojna prioriteta *»Povezovanje naravnih in kulturnih potencialov«* združuje tri prednostne usmeritve, katerih skupna sinergija naj bi imela izrazito pozitivne učinke na nadaljnji razvoj slovenskega turizma ter drugih storitev, kakor tudi na oživljanje ter ohranjanje kulturne dediščine in ohranjanje in trženje biotske raznovrstnosti. Razvojna prioriteta je pretežno usmerjena v investicijske projekte nacionalnega pomena, in sicer v turistično gospodarstvo, v kulturne spomenike oziroma objekte kulturne dediščine, druge kulturne objekte ter v športno-rekreacijske objekte. Učinki izvedbe predlagane investicije bodo vidni predvsem z razširitvijo, popestritvijo in dvigom kakovosti turistične ponudbe v turistični destinaciji mesta Maribor, možnostjo oblikovanja integralnih turističnih, kulturnih in naravnih produktov in v razvoju drugih storitev na tem področju, nastanku novih delovnih mest in povečanjem števila prihodov turistov in drugih obiskovalcev. Posredno bodo opazni tudi pozitivni vplivi na boljšo prepoznavnost Slovenije v svetu, ki je sedaj na zelo nizki ravni.

Projekt pripomore k uresničitvi ciljev v okviru prednostne usmeritve *»Mreženje kulturnih potencialov«*. Naravna in kulturna dediščina predstavljata izjemen razvojni potencial tako po svoji številčni raznolikosti kakor po izjemni ohranjenosti. Nacionalna in lokalna politika sledita novemu odnosu do dediščine z večjimi naložbami v njeno prenovu, redno vzdrževanje spomenikov, predvsem pa njihovo funkcionalno revitalizacijo in vključitev v širši kontekst danih območij. Ena trajnejših rešitev je tako vsekakor v navezavi na gospodarstvo, predvsem na turizem v povezavi s kreativnimi industrijami, saj samo več dejavnikov zagotavlja dediščini njeno ohranjanje in oživljanje, s tem pa jo tvorno vključuje v trajnostni razvoj regij in urbanih središč in posledično v ustvarjanje možnosti novih zaposlitev. Kulturna dediščina je s svojo raznovrstnostjo in kakovostjo namreč pomemben socialni, ekonomski, vzgojni in identifikacijski potencial, ki se lahko izkoristi za doseg regionalno in prostorsko uravnoteženega razvoja. Investicije v javno kulturno infrastrukturo oz. predlagana investicija je usklajena z določbami Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo, ki predvideva zaščito namenske rabe prostorov za kulturo v javni lasti ter vzdrževanje javne kulturne infrastrukture v dobrem stanju in povečevanje prostorskih možnosti za kulturne in umetniške dejavnosti.

Z večjim vključevanjem kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture v razvojno in prostorsko načrtovanje se želi izkoristiti razvojne prednosti in priložnosti, da se tako kulturna

dediščina kot javna kulturna infrastruktura več in bolje vključita v gospodarsko-turistično rabo in podporo razvoju ter prispevata k večanju zaposlitvenega potenciala zlasti v storitvenem sektorju in k boljši prepoznavnosti Slovenije z, med drugim:

- investicijami v modernizacijo, prenovi, revitalizacijo kulturne dediščine in izgradnjo javne kulturne infrastrukture za izboljšanje javne dostopnosti do kulture in za njeno gospodarsko-turistično rabo,
- razvojem novih storitev v kulturi za razvoj kreativnega sektorja,
- novimi metodami interpretacije, prezentacije in promocije dediščine v digitalni oziroma virtualni obliki, z novimi vsebinami za večanje trženjskih potencialov različnih industrij in še posebej Slovenije kot turistične destinacije,
- podporo celostni prenovi, oživljanju in modernizaciji območij.

Projekti bodo tako usmerjeni v oživljanje kulturne dediščine ter dopolnjevanje mreže javne kulturne infrastrukture z namenom ustvarjanja novih možnosti za trajnostni razvoj podeželskih področij (regij) in urbanih (mestnih) središč. Projekti bodo prispevali k nastanku novih delovnih mest v povezavi z gospodarsko-turističnim razvojem ter s poudarkom na kulturni revitalizaciji mest, območij na podeželju in zavarovanih območjih oziroma kulturi kot osnovi za mestni in podeželski razvoj, katere cilj je zagotoviti dostopnost ustrezne javne kulturne infrastrukture, ki bo omogočila izkoriščanje gospodarskega potenciala mest ter hkrati vplivala na razvoj turističnih destinacij ter razvoj turizmu komplementarnih storitvenih dejavnosti in nastanek novih delovnih mest (tako na področju kulture kot turizma).

Načrtovan projekt s poudarkom na kulturni revitalizaciji tega dela mestnega prostora bo posredno prispeval k ustvarjanju novih delovnih mest v povezavi z gospodarsko-turističnim razvojem, obnovljena infrastruktura pa bo vplivala na razvoj turistične destinacije (Maribor kot ciljna turistična destinacija) ter na razvoj turizmu komplementarnih storitvenih dejavnosti.

Zadani cilji investicije, so prav tako usklajeni s cilji in usmeritvami Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013, oziroma njegove četrte razvojne prioritete »Razvoj regij« oz. prednostne usmeritve »Regionalni razvojni programi« in sicer pripomore projekt k:

- ohranjanju in razvijanju kulturne identitete z ustvarjanjem pogojev za kulturno ustvarjalnost in raznolikost, trajnostnemu razvoju kulturne dediščine in dostopnosti do kulturnih dobrin v tej regiji,
- razvoju in povečanju konkurenčnosti gospodarstva, ob upoštevanju njegovih posebnosti in notranjih razvojnih razlik,
- zniževanju stopnje brezposelnosti oziroma povečanju zaposlenosti in odpravi strukturnih neskladij na trgu dela.

Pomen projekta v sklopu EPK 2012

Projekt je pomemben tudi iz vidika zagotovitve ustrezne infrastrukture v okviru Evropske prestolnice kulture (v nadaljevanju EPK) 2012, ki omogoča doseganje naslednjih pozitivnih učinkov – posredno tudi z uresničitvijo zastavljenega projekta :

- 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.

5. OPIS VARIANT »Z« INVESTICIJO V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ« INVESTICIJE

5.1. *Varianta »brez« investicije*

Alternativa **»brez«** investicije je tista varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in ohranja obstoječe stanje. Ker v primeru odločitve sprejema variante »brez« investicije zastavljenih ciljev ni moč realizirati, je pristop k investiciji smiseln in upravičen, zato variante v nadaljevanju podrobneje ne razdeljujemo.

5.2. *Varianta »z« investicijo*

Varianta »z« investicijo, ki vsebinsko temelji na izdelani Idejni zasnovi št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2011) predvideva obnovo še preostalih zgradb Vojašniškega trga (razen Žičkega dvora, ki je namenjen za odprodajo) ter samega trga.

Varianta **»z« investicijo** omogoča doseganje zastavljenih ciljev, **predstavlja rešitev neurejenega obstoječega stanja** in je kot taka edina sprejemljiva, zato je v nadaljevanju tudi podrobneje obdelana.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN NAVEDBO OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1. Vrsta investicije

Predmet investicije je revitalizacija Vojašniškega trga v skupni velikosti cca 3.697 m² ter ponovna dozidava cerkvenega stolpa Minoritske cerkve (h= cca 25 m) tlorisnih dimenzij cca 5x5 m. Opis predvidenih posegov, ki sledi v nadaljevanju, je povzet iz Projektne naloge oz. Idejne zasnove št. 04/2011 – tehnično poročilo (Atelierarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2011).

6.1.1. Opis predvidenih posegov

Svojestven značaj Vojašniškega trga narekuje že sama morfologija pozidave, ki se ji v ureditvenih posegih sledi in sicer je nagnjena »lijakasta« forma prostora členjena na:

- S obrobni pas (višinsko diferencirani platoji vzdolž hiš severnega roba trga) in
- vozno pot namenjeno zgolj dostavi in intervenciji, katere trasa je predvidena vzdolž platojev ob severnem nizu fasad, proti jugu pa opredeljena s postavitvijo potopnih stebričkov.

Na platojih trga je predvidena zasaditev nižjih dreves za senčenje pasu vzdolž hiš v poletnem času. Ob severni fasadi Minoritske cerkve je predviden baročni nivo vhoda v cerkev, ki pa bi bil bistveno nižji (ca 1.2 m) od današnjega, s čimer bi trg pridobil veliko večji padec od severnega niza hiš proti cerkvi.

Slika 13: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 1



Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011)

Naklon površine neposredno ob objektu Tri babe bi ublažile nizke kaskade, s čimer bi se objekt (Tri babe) povezal s tržno površino, s predrtjem nekaterih parapetov pa bi se ga lahko odprlo proti trgu. Kaskade, globlje v trgu proti vzhodu, bi se preoblikovale v nižje stopničasto oblikovan zunanji avditorij, ki bi v segmentih ravnal naklonjeno površino in pred mogočno severno fasado cerkve tvoril prireditveni prostor.

Slika 14: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 2



Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011)

Objekt Treh bab, ki bi se ohranil kot zanimiv zgodovinski element Vojašniškega trga, bi deloval v smislu vstopnega objekta v zunanji avditorij Lutkovnega gledališča. V ta namen bi se na njegovem dvorišču umestil transparenten paviljonski objekt, ki bi združeval funkcije servisa za zunanji avditorij (prodaja kart, informacijsko in tiskovno središče, ...). v njegovih kletnih prostorih pa bi se uredile sanitarije za obiskovalce (*zunanjega avditorija in prireditev v Minoritski cerkvi*) ter garderobe za nastopajoče.

V pritličju obnovljenega objekta Treh bab bi se lahko uredila gostinska ponudba, mansardni prostori pa bi se namenili za potrebe zunanjih sodelavcev oz. nastopajočih (*zunanji avditorij in Minoritska cerkev*) v smislu ureditve vadbenih površin.

Prej imenovani »vozni pas« neposredno južno ob platojih severnega roba trga bi tako v oblikovanju kot v uporabljenih materialih predstavljal povsem integralen del površine trga, kjer bi z robniki obrobljeni platoji na S strani oz. potopni stebrički (oz. podobni izbranimi elementi) na J strani preprečili dostop vsem motornim vozilom z izjemo urgentnih vozil (rešilci, gasilci, komunala, policija,...).

Slika 15: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 3

Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011)

Na JV delu Vojašniškega trga, ki predstavlja vstopno točko v to območje iz Lenta, bi se oblikoval mikroambient, ki bi subtilno ločil in hkrati napovedal predprostor vstopa na dvorišče Žičkega dvorca. Ker so objekti nekdanjih magacinov (konjušnice in skladišča), ki ločujejo dvorišče Žičkega dvorca od Vojašniškega trga, v prostorskem smislu pomembni za dojemanje srednjeveškega prostora tega dela mesta, se predlaga ponovna vzpostavitev volumna strešin, ki dajejo prostoru prava razmerja. Obenem je predvideno predrtje zidov proti trgu in dvorišču Žičkega dvorca, s čimer bi se prostor razširil in boljše povezal s tržnim prostorom ter lahko posledično oživil z novimi programi.

V smislu vzpostavljanja pravih prostorskih razmerij v tem prostoru je predlagana tudi ponovna nadgraditev porušenega cerkvenega zvonika, ki bi pomensko predstavljal nekdanjo vlogo prostorske dominante, vendar bi s svojim oblikovanjem sporočal o novi funkciji cerkve kot objekta.

Materiali:

Na območju obdelave sta predvidena dva tipa tlakovanja in sicer bi se pretežni del trga tlakoval z granitnimi kockami, vgrajenimi v sloj pustega betona, z zalitimi stiki s fino cementno malto, robniki pa bi se izvedli v masivnem granitu.

Urbana oprema:

Drobna urbana oprema (elementi osvetlitve, koši za odpadke, stojala za kolesa, klopi, drevesne mreže, ...) bi bila oblikovana kolikor mogoče zadržano, a vendar v največji meri funkcionalno.

Obenem bi se (kjer bo to možno) uporabila oprema, ki je že prisotna v prostoru in je del nove ureditve trga pred minoritskim samostanom.

Prometna ureditev:

Območje trga bi se s potopnimi stebrički (ob vstopu na trg iz Lenta) zaprlo za promet, omogočena bi bila le intervencija in dostava. Prav tako bi se z obravnavanega območja odstranil mirujoč promet.

Zasaditev:

Na obravnavanem območju bi se zasadila nova drevesa različnih velikosti in vrst, pri čemer bi se zagotovili ustrezni razmiki in izdelal načrt varovanja koreninskih spletov.

Razsvetljava:

Osvetljevanje trga je predvideno s historičnimi konzolnimi fasadnimi svetilkami, ki se v tem prostoru že nahajajo.

Slika 16: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga – slika 4



Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011)

Velikost površin namenjenih revitalizaciji:

5. ureditev tržne površine velikosti cca 2.400 m², ki zajema:

- ureditev 2.100 m² z granitnimi kockami tlakovanih površin,
- ureditev 300 m² kaskadnih površin vzdolž severnega niza hiš (granitne kocke), s predhodno izravnavo terena v kaskade in ureditvijo dovozov na dvorišča,
- ureditev cca 80 m² izravnalnega pasu ob hišah z mačjimi glavami v pustem betonu,
- izkop terena v naklonu (ob cerkvi na baročni nivo) ter vzpostavitev nizkih kaskad,

- ureditev cca 240 m granitnih robnikov,
 - postavitev cca 4 m klopi s koši za smeti,
 - ureditev javne razsvetljave (cca 20 – 25 kom stenskih svetilk Mesta Maribor),
 - zasaditev dreves (12 kom okrogličastih javorjev in 3 kom stebrastih hrastov),
 - postavitev potopnih stebričkov – konfinov,
 - vzpostavitev historične mulde v granitnih kockah (cca 70 m)
6. **prenova starih konjušnic in skladišč velikosti cca 450 m²** v nov programski sklop, ki zajema:
- očiščenje objektov z odvozom odpadnega materiala,
 - ponovno vzpostavitev zidnih odprtín,
 - sanacijo temeljev in zidov,
 - izvedbo nove strešne konstrukcije, prekritje v kortenu ter izvedba perforirane strehe na nekaterih delih,
 - vgradnjo novega stavbnega pohištva,
 - ureditev notranjih atrijev in
 - zasteklitev programov znotraj obstoječega stavbnega volumna.
7. **prenova objekta Treh bab v velikosti cca 452 m²** (po navodilih ZVKDS) vključno z **dograditvijo paviljonskega objekta velikosti 95 m² s pohodno streho velikosti 110 m² in kletjo na dvorišču velikosti 190 m²:**
- prenavo objekta Treh bab, vključno z izkopom terena pod dvoriščem do kote cca -4 m, sanacijo temeljev z obbetoniranjem, sanacijo zidov ter vzpostavitev originalnih odprtín,
 - vgradnjo novega oz. obnovljenega stavbnega pohištva,
 - izvedbo prebojev sten z novimi prekladami,
 - izvedbo nove medetažne konstrukcije,
 - očiščenje obstoječe strešne konstrukcije, položitev nove kritine, vgradnjo novih oken v zatrepih ter izvedbo izhoda na teraso,
 - izgradnjo novega paviljonskega objekta nad kletnim objektom s pohodno streho ter
 - izgradnjo novega kletnega objekta.
8. **dozidava novega cerkvenega stolpa (h= cca 25 m, tlorisne dimenzije cca 5 x 5 m) :**
- dozidavo novega cerkvenega stolpa v perforiranem kortenu in steklu, z jekleno konstrukcijo,
 - ureditev dostopa na razgledno ploščad.

6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost gradbenih, obrtniških in instalacijskih (GOI) del, vključno z opremo in zunanjo ureditvijo je podana na osnovi projektantske ocene;
- vrednost izdelave projektne dokumentacije (IDZ, IDP, PGD, PZI, PID, POV) in izvajanja projektantskega nadzora je podana na osnovi ponudbe projektanta št. 09/2011 z dne 03.06.2011;
- delež ostalih postavk navajamo v % od GOI del izkustveno na podlagi že izvedenih podobnih investicij:
 - investicijska dokumentacija 0,6 %,
 - storitve tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora 3 %,
 - rezerva 5%
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 20 % davek na dodano vrednost;
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah avgust 2011 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah;
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen skladno s pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj Vlade Republike Slovenije – Urada RS za makroekonomske analize in razvoj, ki napoveduje za leto 2011 2,2% in za leto 2012 3% inflacijo.

Tabela 3: Projektantska ocena predvidenih posegov

Vrsta del:	Projektantska ocena v EUR
1. Ureditev tržne površine	353.540,00
2. Prenova magacinov (skladišča, konjušnica)	578.250,00
3. Prenova objekta »Tri babe«	619.820,00
4. Dozidava cerkvenega stolpa	464.800,00
SKUPAJ VSA DELA (1-4)	2.016.410,00
20% DDV	403.282,00
SKUPAJ DELA (z DDV)	2.419.692,00

Tabela 4: Vrednost investicije po stalnih cenah avgust 2011 (v EUR)

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR
GOI dela, vključno z opremo in zunanjo ureditvijo	2.016.410
Projektna dokumentacija (vključno s projektantskim nadzorom)	230.283
Investicijska dokumentacija	12.098
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	58.476
Rezerva	100.821
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	2.418.088
20 % DDV	483.618
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	2.901.705

Tabela 5: Vrednost investicije po tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR
GOI dela, vključno z opremo in zunanjo ureditvijo	2.099.748
Projektna dokumentacija (vključno s projektantskim nadzorom)	234.911
Investicijska dokumentacija	12.232
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	60.183
Rezerva	103.458
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	2.510.533
20 % DDV	502.107
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	3.012.640

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. *Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta*

Projektna in investicijska dokumentacija, ki je bila za potrebe obravnavane investicije že izdelana je:

- Idejna zasnova ureditve Vojašniškega trga z objektom Treh bab št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2011)

7.2. *Opis lokacije*

7.2.1. Makrolokacija

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Razprostira se na površini 147 km² in šteje 112.642 prebivalcev (na dan 30. 6. 2009 – vir: Statistične informacije št. 42). 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 širšo diluvialno nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščenecov,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptuj.

Slika 17: **Pogled na Maribor**



Vir: http://nsi.si/assets/images/Obcinski_odbori/Maribor/maribor12.jpg

Staro mestno jedro sestavljajo številne nepozabne lokacije in živahne ulice in trgi, kjer se zgodovina in tradicija mešata z dinamičnostjo in sodobnostjo. Dravsko nabrežje je najstarejši predel mesta, Lent se ponaša z najstarejšo trto na svetu s srednjeveškimi stolpi in ostalinami mestnega obzidja ter obnovljenim Minoritski samostan za potrebe Lutkovnega gledališča Maribor. V notranjosti mestnega jedra velja omeniti Grajski trg z gradom in muzejem, Glavni trg s Kužnim znamenjem in Rotovžem, Slomškovo Stolnico z razglednim stolpom, židovsko sinagogo, pa umetnostno galerijo in gledališče. Mestne ulice pripeljejo naprej vse do enega najlepših slovenskih mestnih parkov ter do Piramide in Kalvarije, mestnih vinskih gričev s čudovitim razgledom, v neposredni bližini.

Obenem se nad mestom dviga Pohorje, ki predstavlja priljubljeno izletniško in rekreacijsko točko za vse generacije. V poletnih mesecih sta v ospredju pohodništvo in kolesarjenje, v zimskem času pa alpsko smučanje, tek na smučeh in drugi zimski športi. Pohorje prečka tudi Slovenska planinska pot, ob kateri si pohodniki lahko ogledajo mnoge naravne znamenitosti. Na Pohorju 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.

7.2.2. Mikrolokacija

Izvedba investicije zajema naslednje parcele:

Tabela 6: Podatki o parceli

Št. parcele, k.o.	Vrsta rabe	Površina v m ²	Lastništvo
2162, k.o. Maribor-Grad	Cesta	2.529	Maribor
1996, k.o. Maribor-Grad	Stavba	208	MOM
1995, k.o. Maribor-Grad	Stavba	250	MOM
1619, k.o. Maribor-Grad	Dvorišče+stavba	530	MOM
1620, k.o. Maribor-Grad	Dvorišče+stavba	49	MOM
2001, k.o. Maribor-Grad	Dvorišče	526	MOM
2002, k.o. Maribor-Grad	Dvorišče	149	MOM

7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja

7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije

Tabela 7: Okvirni terminski plan aktivnosti

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta	Junij 2011
Izdelava novelacije dokumenta identifikacije investicijskega projekta	Avgust 2011
Izdelava PGD projektne dokumentacije vključno s soglasji	November 2011 – januar 2012
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Februar - marec 2012
Izdelava in potrditev Predinvesticijske zasnove	Januar - februar 2012
Izdelava PZI projektne dokumentacije	Februar - april 2012
Izdelava Investicijskega programa	Februar - april 2012
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	Maj – julij 2012
Izvajanje del	Avgust 2012 – avgust 2013
Pridobitev uporabnega dovoljenja in odprava pomanjkljivosti	September – oktober 2013

7.3.2. Dinamika in viri financiranja

Tabela 8: Dinamika financiranja po stalnih cenah avgust 2011 (v EUR)

Vrsta del	Dinamika financiranja po letih v EUR			
	2011	2012	2013	Skupaj
GOI dela, vključno z opremo in zunanjo ureditvijo	0	1.008.205	1.008.205	2.016.410
Projektna dokumentacija (vključno s projektantskim nadzorom)	11.514	218.769	0	230.283
Investicijska dokumentacija	3.700	8.398	0	12.098
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	0	29.238	29.238	58.476
Rezerva	0	50.410	50.410	100.821
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	15.214	1.315.021	1.087.853	2.418.088
20 % DDV	3.043	263.004	217.571	483.618
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	18.257	1.578.025	1.305.424	2.901.705

Tabela 9: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del	Dinamika financiranja po letih v EUR			
	2011	2012	2013	Skupaj
GOI dela, vključno z opremo in zunanjo ureditvijo	0	1.046.066	1.072.218	2.118.285
Projektna dokumentacija (vključno s projektantskim nadzorom)	11.599	226.984	0	238.583
Investicijska dokumentacija	3.727	8.714	0	12.441
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	0	30.336	31.094	61.430
Rezerva	0	52.303	53.611	105.914
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	15.326	1.364.404	1.156.923	2.536.653
20 % DDV	3.065	272.881	231.385	507.331
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	18.391	1.637.285	1.388.308	3.043.984

Tabela 10: Viri financiranja po tekočih cenah (v EUR)

Vir	2011	2012	2013	Skupaj	%
Mestna občina Maribor	18.391	1.637.285	1.388.308	3.043.984	100
Skupaj	18.391	1.637.285	1.388.308	3.043.984	100

V primeru zagotovitve sofinancerskih sredstev, se bodo viri financiranja ustrezno prilagodili v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

7.4. Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo 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)

Detaljniji opisi varstva in varovanja okolja bodo vključeni v nadaljnji projektni in investicijski dokumentaciji.

7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Pripravo in izvedbo investicije bo vodila Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Oblikovana bo projektna skupina, katere naloge bodo:

- zagotoviti potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvesti potrebna javna naročila za pridobitev izvajalcev del,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu z izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo,
- poročati o poteku investicije,
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno oz. dogovorno v času gradnje tedensko. Sedež projektne skupine in oprema bo na voljo v prostorih občinske uprave. Pri tem ne bodo nastali dodatni stroški.

Izvajalca gradbenih del in zunanjih storitev bo investitor/naročnik izbral po postopku in na način, ki ga določa Zakon o javnem naročanju. Naročnik predvideva gradbena dela oddati enemu ponudniku, medtem ko bo izvajalca manjših storitev (gradbeni nadzor,..) iskal z ločenimi javnimi naročili.

Dodatno zaposlovanje v okviru projekta ni predvideno.

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Na podlagi vsega navedenega je smiselno nadaljevati s pripravo ostale dokumentacije.

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/2006, 54/2010) je, glede na višino investicije, ki presega 2.500.000 EUR, potrebno izdelati še Predinvesticijsko zasnovo in Investicijski program.

Obenem bo potrebno za predvidene posege izdelati **PGD in PZI projektno dokumentacijo** ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Projektna dokumentacija mora biti izdelana skladno z določili Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS 102/2004, 14/2005, 120/2006) in v obsegu ter skladno z določili Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008) ter ostalih veljavnih predpisov, standardov in normativov ter usklajena z navodili.

Tabela 11: Okvirni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta	Junij 2011
Izdelava novelacije dokumenta identifikacije investicijskega projekta	Avgust 2011
Izdelava PGD projektne dokumentacije vključno s soglasji	November 2011 – januar 2012
Pridobitev gradbenega dovoljenja	Februar - marec 2012
Izdelava in potrditev Predinvesticijske zasnove	Januar - februar 2012
Izdelava PZI projektne dokumentacije	Februar - april 2012
Izdelava Investicijskega programa	Februar - april 2012

9. PRILOGE

Priloga št. 1 – Sklep o potrditvi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta

Priloga št. 1

SKLEP O POTRDITVI DOKUMENTA IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA