

MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN  
Ulica heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

GMS - 541

Maribor, 3. april 2002

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

NASLOV: INFORMACIJA O POTEKU PRIPRAVE DOLGOROČNEGA  
PROJEKTA PRENOVE STAREGA MESTNEGA JEDRA

GRADIVO PRIPRAVIL: MEDOBČINSKI STANOVANJSKI SKLAD

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

POROČEVALI: mag. Lidija ŽVAJKER, univ.dipl.ing. gr.  
Igor RECER, univ.dipl.inž.arh.

PREDLOG SKLEPA:

**Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme vmesno informacijo o poteku priprave projekta prenovе mestnega jedra.**

**ŽUPAN  
MESTNE OBČINE MARIBOR  
Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.**

## **PRAVNE PODLAGE**

Ožje mestno jedro opredeljuje Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za staro mestno jedro, ki ga je MS MOM sprejel februarja 2002.

Mestna občina Maribor ima tudi veljavni odlok o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor ter veljavne ureditvene načrte za posamezne kareje – območje Trznice, območje Gambriusa, območje Svetozarevske.

V širšem smislu veljavna zakonodaja obsega:

- Zakon o naravni in kulturni dediščini
- Zakon o lokalni samoupravi
- Zakon o urejanju prostora in naselij
- Zakon o gradnji objektov
- Zakon o stanovanjskem gospodarstvu.

## **UVOD**

Opredelitev “staro mestno jedro” obsega v mestu Maribor območje nekdanjega srednjeveškega obzidja in meji na obstoječe ulice, stavbe, spomenike in trge med Svetozarevsko, Gregorčičevo, Strossmayerjevo in reko Dravo. Čeravno gre za navidez zaključeno območje pa je le-top integrirano v širše mesno tkivo v zdajšnjem obravnavanju projekta prenove mestnega jedra vključujemo tudi kareje, ki so v neposredni ali posredni navezavi z mestnim jedrom, zlasti to velja za desni breg Drave, Taborsko nabrežje.

V ožjem mestnem jedru se nahaja 327 stanovanjskih hiš z več kot 2000 stanovanjskimi enotami in preko 12 tisoč prebivalci. Stanje je v mnogih pogledih slabo, vendar je odnos prebivalcev do projekta prenove pozitiven (ugotovitve iz obeh anket).

V zahodni Evropi je prenova mestnih jeder organizirana na zelo raznolike načine. Praktično ni primera, ki bi ponudil nekakšno univerzalno rešitev. Prenovo limitira ali narekuje stanje stanovanjskega fonda, gospodarjenje s stanovanjskim fondom, stanje prometne infrastrukture, stanje komunalne infrastrukture, socialna struktura prebivalstva in predvsem gospodarska potencia posameznega mesta oziroma meščanov. Predvsem pa je prenova starih mestnih jeder odvisen od bolj ali manj domišljenega sistema, ki so si ga mesta izbrala. V Franciji, Nemčiji in na Nizozemskem je na primer uveljavljen model mešanega kapitala, ki ga združujejo zainteresirane mestne, vladne ali zasebne družbe. Nam bližji je model sosednjega Gradca, ki ga bomo v glavnih obrisih v nadaljevanju tudi predstavili.

Zgolj kratka zgodovina prenove starega mestnega jedra pove, da se j le-ta začela v prejšnjem sistemu z neizogibno ugotovitvijo, da je središče mesta dobesedno propadlo. Zainteresirane institucije in tedanja mestna oblast so našle izhod v Družbenem dogovoru, ki so ga podpisali zainteresirani potencialni vlagatelji v prenavo. Rezultat je rodil sadove, dokler je obstajal sistemski vir.

Zdaj smo nekako na pol poti, ki bi nas naj pripeljala do celovitega projekta, kako se dolgoročno lotiti prenove z natančneje opredeljenimi strateškimi, dolgoročnimi cilji, pa tudi s kratkoročnimi potezami, ki bi začele spreminjati stanje.

Marca lani je bil izveden razpis Stanovanjskega sklada in na tem razpisu je bila izbrana projektna skupina, s katero je podpisana pogodba do konca leto 2002. V tem času bo projektna skupina skladno z javnim razpisom definirala vrsto programov, in sicer:

- Predstavitev vizije in nastavitve cilje – opravljeno
- Analizo stanja objektov – popis izveden, analize v dopolnjevanju
- Analizo lastništva – v dopolnjevanju
- Analizo stanja dokumentacije – opravljeno
- Vrednotenja in redefinicijo ciljev – opravljeno
- Strategijo prenove – pripravljena izhodišča
- Program prenove po karejih
- Plan nakupa stanovanj, prodaje stanovanj
- Plan pridobivanja finančnih virov
- Podlage za organiziran pristop mesta k prenovi.

V razpisu so izvajalcem programa ponujene možnosti tudi za alternativne rešitve, ki bodo omogočale operativnejšo izvedbo programa. Projekt mora biti pripravljen tudi v skladu z mednarodnimi pravili recimo Phare, da bo namreč možno z njim konkurirati pri teh razpisih. Orientacijska vrednost naloge je 25 mio SIT, 10 v letu 2001 in 15 mio SIT v letu 2002.

Iz dosedanjega dela na projektu je že možno potegniti nekaj zaključkov, tudi takih, ki vodijo k prvim operativnejšim potezam. Primerjave z drugimi mesti v zahodni Evropi, zlasti pa primerjave s sosedi so nedvoumne vsaj v dveh primernih: mesto potrebuje svoj lasten zakonski akti in specializirano podjetje oz. agencijo, ki se s prenovo načrtno ukvarja pod nadzorom javnosti. Ko so sodelavci projekta Prenove iz inštituta za gospodarsko pravo Pravne fakultete v Mariboru primerjali sistema urejanja prostora republike Slovenije in zvezne dežele Štajerske v sosednji Avstriji so med drugim ugotovili, da se Gradec prenavlja po dveh zakonih iz leta 1977 in 1980. Prvi je splošen zakon o krajevni podobi, drugi pa zakon o ohranitvi starega mestnega jedra Gradca. Ključne značilnosti obeh zakonov so:

- opredelitev varovanja podobe kraja, zgradb, odprtega prostora in pogledov,
- izdelava načrtov varovanih območij prenove,
- ureditev sistema financiranja,
- sankcioniranje posegov v prostor, ki so v nasprotju s sprejetim programom,
- vzpostavitev fonda za ohranjanje starega mestnega jedra in sistema financiranja iz istega fonda.

Za našo aktualno zakonodajo pa je ta isti inštitut ugotovil, da kljub vsem spremembah zakona o urejanju prostora manjkajo številni potrebni podzakonski akti, zakonodaja tudi še ne rešuje naslednjih zadev:

- stalno spremljanje prenove, financiranje prenove,
- sankcioniranje posegov, ki nimajo značaja prenove.

Poročilo vsebuje:

- A) **SPLOŠNE PODATKE**
- B) **KRATEK POVZETEK VSEBINE**
- C) **POROČILO O POPISU OBJEKTOV**
- D) **POROČILO O REZULTATIH ANKETE**
- E) **PREDSTAVITEV CILJEV**
- F) **NASTAVKI NORMATIVNE UREDITVE PRENOVE**

#### A) **SPLOŠNI PODATKI**

- Ime projekta: Projekt prenove mestnega jedra
- Datum ustanovitve projektne skupine: marec 2001
- Naročnik projekta:  
Javni medobčinski stanovanjski sklad Maribor, Grajski trg 1, Maribor, kontaktna oseba: mag. Lidija ŽVAJKER, telefon: 02/ 250 63 10
- Izvajalec:  
IGRE d.o.o., Partizanska ulica 3-5, Maribor  
Kontaktna oseba: Igor RECER, univ.dipl.inž.arh. (vodenje, arhitektura)  
Robert GOSTINČAR, univ.dipl.inž.kraj.arh. (krajina)  
Telefon 02/ 250 24 50, 02/ 251 78 66  
Elektronska [pošta.igre@siol.net](mailto:posta.igre@siol.net)

#### A) **KRATEK POVZETEK VSEBINE**

Projekt je od vsega začetka ciljno naravnani v skladu z izkustvi teama, ki vsebine obravnava. Zaradi tega je bil odo sedaj opravljeno zbiranje podatkov in oblikovanje informacijskega sistema relativno racionalno izvedeno. Lažje je bilo tudi opraviti ciljno naravnane analize in vrednotenje obstoječega stanja. Pri urejanju podatkov je bil v izredno pomoč mestni GIC. Podatke smo tudi sami dopolnjevali, predvsem na podlagi popisa objektov, ki ga je opravil Laboratorij za energetiko pri FERI. Pomanjkljivosti popisa so v dodelavi.

Da bi preverili pravilnost naravnosti zastavljenih ciljev je bila s strani Inštituta za marketing pri EPF izvedena anketa, ki je pokazala, kaj prebivalci, obiskovalci in zaposleni v starem mestnem jedru od tega mestnega predela pričakujejo, kaj pogrešajo ter seveda, kaj jih tukaj tudi moti. Odgovori so nam pomagali pri redefiniciji ciljev, ki jih predstavljamo Mestnemu svetu.

Vsebino projekta in njegov časovni okvir je najlažje razbrati iz priloženega mrežnega plana. Tu so opisane vsebine posameznih vidikov projekta, marketinški (oglaševanje) finančni, tehnični (prostorski) in pravni ter nadzor nad delom na projektu oziroma njegovo potrjevanje.

#### B) **POROČILO O POPISU OBJEKTOV**

Na podlagi izdelanega in potrjenega vprašalnika za popis hiš in stanovanj za izdelavo "energetske izkaznice" je bil izveden popis energetskega stanja stanovanjskih hiš. Popis je potekal v dveh delih. V ožjem delu starega mestnega jedra je potekal popis med 13.2.2002 in

25.2.2002. V terminu med 20.2.2002 in 22.2.2002 je bilo uvedeno tudi celodnevno dežurstvo za pomoč občanom, pri izpolnjevanju popisnih listov.

Drugi del popisa je bil izveden za širše področje starega mestnega jedra. Popis se je izvajal od 18.3.2002 do 25.3.2002. Tudi za ta termin smo pripravili dežurno telefonsko linijo in internetni naslov, za pomoč občanom pri izpolnjevanju popisnih listov.

Skupno število naslovov, na katere smo razdelili pisne liste je 5.500. Odziv občanov in občank je bil 10 odstoten. Primerjalno za obe fazi popisa je boljši v starem mestnem jedru.

Trenutno poteka obdelava podatkov vrnjenih izpolnjenih popisnih listov. V ta namen je bil izdelan model vnosa podatkov in postavljena baza podatkov za "energetsko izkaznico".

Hkrati z obdelavo popisnih listov poteka tudi izdelava popisa kurišč na izbranem območju prenove. Ta je v zaključni fazi. Podatki o kurilnih napravah in kotlovnicaah so bili pridobljeni v posameznih dimnikarskih podjetjih, ki pokrivajo s svojo dejavnostjo področje območja prenove.

Uskladili smo tudi podlage v Geografskem informacijskem sistemu z občinsko službo za vnos novih podatkov. V ta namen so bili pridobljeni še podatki o telekomunikacijskem omrežju (bakreni in svetlobni vodniki) in podatki o transformatorskih postajah SN / 0,4 za izbrano območje prenove. V primerjavi je tudi digitalizacija električnega NN omrežja (napetostni nivo 0,4 kV).

Po obdelavi prispelih podatkov popisa pričakujemo, da bo na osnovi teh podatkov možno izdelati energetsko izkaznico posamezne zgradbe na območju prenove starega mestnega jedra. na podlagi te "energetske izkaznice" zgradb bo možno predlagati energetsko učinkovite in ekonomsko upravičene ukrepe prenove posameznega objekta in starega mestnega jedra kot celote.

## **C) POROČILO O REZULTATIH ANKETE**

- Naročnik raziskave: Kraft&Werk d.o.o.
- Izvajalec raziskave: Ekonomsko poslovna fakulteta Inštitut za marketing
- mag. Aleksandra Pisnik Korda
- mag. Vladimir Gabrijan

### **1. UVOD**

Mestna občina Maribor je izbrala projektno skupino, ki jo sestavljajo strokovnjaki iz različnih področij, z namenom, da pripravi, oblikuje in izvede revitalizacijo mariborskega mestnega jedra.

Agencija Kraft&Werk iz Maribora, ki pokriva marketinško področje, je v okviru tega projekta naročila pri Inštitutu za marketing na Ekonomski poslovni fakulteti Maribor raziskavo, s katero želi ugotoviti stališča Mariborčanov o sedanjem stanju mariborskega mestnega jedra, kot tudi njihova pričakovanja ob revitalizaciji.

## 1.1. Opredelitev problema

Problem je predvsem v nepoznavanju mnenj, stališč in pričakovanj prebivalcev mestnega jedra, ko tudi širšega področja (Mariborčanov), v zvezi z revitalizacijo mestnega jedra.

## 1.2. Cilji raziskave

Z raziskavo smo želeli ugotoviti:

- spontani priklic in prepoznavnost simbolov mesta Maribor širše ter spontani priklic in prepoznavnost simbolom mestnega jedra,
- zaznavanje sedanjega mestnega jedra (všečni, moteči in manjkajoči elementi),
- najpogostejše razloge za zadrževanje v samem mestnem jedru,
- želje in pričakovanja ob revitalizaciji mestnega jedra.

## 1.3. Metodologija

### 1.3.1. Ciljna skupina oziroma vzorec anketiranih

Ciljno skupino sestavljajo:

- prebivalci mestnega jedra (lastniki in najemniki stanovanj)
- zaposleni na področju mestnega jedra,
- splošna javnost (Maribor in širša okolica).

V skladu z opredelitvijo ciljne skupine, smo v raziskavo zajeli naslednji, kvotni vzorec:

- 150 prebivalcev mestnega jedra (+ 10 enot rezerve)
- 150 zaposlenih na področju mestnega jedra (+ 10 enot rezerve),
- 150 Mariborčanov, ki ne sodijo v nobeno od gornjih kategorij (+ 10 enot rezerve)

Po izvedbi anketiranja in izločitvi neuporabnih vprašalnikov, je celoten vzorec sestavljajo 447 anketiranih, od tega:

- 156 prebivalcev mestnega jedra (34,9 % celotnega vzorca),
- 150 zaposlenih na področju mestnega jedra (33,6 % celotnega vzorca),
- 141 Mariborčanov, ki ne sodijo v nobeno od gornjih kategorij (31,5 % celotnega vzorca).

### 1.3.2. Metode zbiranja podatkov

Podatke smo zbrali s pomočjo strukturiranega vprašalnika, ki ga je potrdil naročnik. Telefonsko anketiranje je potekalo od 19. do 22. februarja 2002, izvedli pa so ga štirje anketarji.

## 2. POVZETEK

Temeljne značilnosti rezultatov primarne raziskave (telefonskega anketiranja) in ustreznih obdelav zbranih podatkov so naslednje:

- Najvišje stopnje priklica, kot enega izmed pomembnih elementov poznavanja, so pri naslednjih značilnostih mariborskega mestnega jedra:

Lent:	45,41 %
grad:	32,20 %

SNG:	31,77 %
Kojak:	23,49 %
kužno znamenje:	19,69 %
Florian:	16,30 %
Gosposka ulica:	16,30 %
Rotovž:	16,10 %

- Več kot polovica vprašanih je pripisala mestnemu jedru tudi mestni park z akvarijem in TH City.  
Florian kot eden izmed simbolom mestnega jedra je bil najmanj v spominu anketiranih, saj ga 13,4 % vprašanih ni poznalo oz. ga ni umestilo v mestno jedro, ali pa so ga izločili iz njega.
- Po mnenjih anketirancev je v mestnem jedru premalo naslednjih sestavin oz. značilnosti:
  - nočnih lokalov (npr. Takos, Satchmo, Bongos, Toti bar) zlasti po mnenju stanovalcev in segmentov od 15-20 let in 21-30 let,
  - uličnih muzikantov; zlasti po mnenju zaposlenih in obiskovalcev ter tistih nad 31-50 let in 51- 70 let,
  - prodaje knjig ipd. na stojnicah; predvsem po mnenju zaposlenih in segmentov 15-20 let ter 51-70 let,
  - restavracij in gostiln z možnostjo prehranjevanja; tako menijo predvsem stanovalci in segment 31 – 50,
  - lokalov s hitro prehrano (npr. McDonalds); pogreša jih zlasti segment 15-20 let.,
  - poletne prisotnosti gostinskih lokalov na ulicah; v enaki meri stanovalci, zaposleni, obiskovalci ter predvsem stari med 15-20 let,
  - majhnih specializiranih prodajaln (oblačila, obutev, knjigarne, hi-fi), zlasti stanovalci in segment 15-20 let,
  - storitvena dejavnost (frizerjev, čevljarjev, urarjev..) predvsem segment nad 70 let,
  - parkirnih prostorov na proste; razen pri segmentih nad 50 let, so bili v vseh ostalih segmentih pri tej sestavini deleži tistih, ki so tega mnenja pri nad 76 % anketiranih,
  - peš con; zlasti tako menijo stanovalci, zaposleni ter tisti nad 70 let
  - zelenih površin; pogreša jih velik del (nad 74 %) stanovalcev, zaposlenih, tistih med 15-20 let, 21-30 let in 31 do 50 let,
  - tekmovanj in voženj čolnov, skutarjev ipd. z motorjem: pogreša zlasti več ko polovica segmenta med 15-20 let,
  - različnih prireditev na prostem (sejmi, novoletni sejem, Martinovanje ipd.); pogreša v približno enaki meri kar precejšnji del stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev ter predvsem segment 15-20 let,
  - festivala Lent in podobnih prireditev; izraziteje kot drugi segmenta zaposlenih in obiskovalcev ter segmenta 15 – 20 let in 21-30 let.
- Zelo majhen del (od 2 % do 5 %) anketiranih (stanovalcev, zaposlenih, obiskovalcev) je navedel še nekatere sestavine oz. značilnosti mestnega jedra, ki jih poleg tistih, ki smo jih v našem vprašalniku navedli, še pogrešajo. To pa kaže na dejstvo, da smo sorazmerno dobro “pokrili” sestavine oz. značilnosti mariborskega mestnega jedra.

- Izrazito največkrat so stanovalci menili, da je bližina centra dogajanja bistvena prednost bivanja v mestnem jedru. Takšnega mnenja so bili skoraj v enaki meri stanovalci različnih starosti kot tudi prihodkovnih segmentov.
- Kot pogosteje omenjeni bistveni slabosti bivanja v mestnem jedru se pojavlja problem parkiranja in hrup. Tudi tega mnenja so bili skoraj v enaki meri stanovalci različnih starostnih kot tudi prihodkovnih segmentov.
- Splošno vzdušje oz. utrip v mestnem jedru in čistoča ter urejenost nista naleteli niti na izrazito grajanje niti na izrazite pohvale.
- Okrog polovica vprašanih meni, da v mestno jedro ne spadajo lokali za istospolno usmerjene. Za javne hiše pa je tega mnenja skoraj tri četrtine anketiranih.

Pozitivna naravnost do lokalov za istospolno usmerjene je najizraziteje prisotna v segmentu od 15-20 let, do javnih hiš pa v segmentih zaposlenih, med tistimi starimi med 21 do 70 let ter segmentu s srednješolsko izobrazbo.

- Skoraj polovica stanovalcev in več kot tretjina anketirancev, starih nad 70 let, je izjavila, da večino svojega prostega časa preživlja v mestnem jedru.
- Izmed aktivnosti, ki jih tako stanovalci in zaposleni kot obiskovalci počno v mariborskem mestnem jedru izstopa nakupovanje. Približno 60 % vprašanih namenja čas, preživet v mestnem jedru, tudi obiskom prijateljev, sorodnikov in znancev. Pri aktivnosti druženje v lokalih izstopajo starostne skupine 15-20 in 21-30 let ter zaposleni v mestnem jedru. Sestankom in prehranjevanju v mestnem jedru namenijo največ časa zaposleni v mestnem jedru. Tudi starostna skupina 21-30 let v precej velikem odstotku (60,6 %) namenja čas prehranjevanju v gostinskih lokalih. Nekaj več kot polovica vprašanih (57,3 %) obiskuje kulturne prireditve v mestnem jedru, mestno jedro pa je primerno tudi za sprehode (53,2 %).

## **POVZETKI ANKETE**

- Menimo, da so bili zastavljeni cilji raziskave, ki jih je potrdil naročnik, doseženi.
- Rezultate raziskave je smiselno obravnavati v pomenu tendenc, ki po našem mnenju kažejo na pomembno dejstvo, da odnos do obstoječih značilnosti mariborskega mestnega jedra nikakor ni negativen. Ta ugotovitev velja za celoten vzorec anketiranih oseb in tudi za posamezne segmente znotraj njega.
- Iz celovite proučitve rezultatov raziskave je možno razbrati, da so anketiranci izrazili potrebo po revitalizaciji mestnega jedra, saj so pokazali pozitiven (predvsem pa ne izrazito negativen) odnos do tega, da bi mestnemu jedru "vdihnili" življenje, dogajanja, raznovrstno, zelenje...
- Morda je lahko spodbudno, da stanovalci ne kažejo negativnega odnosa do dogajanj na ulicah (na prostem) v okviru mestnega jedra. Nasprotno, precejšen del stanovalcev smatra,



da je tovrstnih dogajanj v mestnem jedru premalo. Obenem pa je potrebno opozoriti, da je hrup, po mnenju stanovalcev mestnega jedra, ena izmed bistvenih slabosti bivanja v njem.

- Seveda prihaja do takšnih in podobnih (navideznih) protislovij med mnenji anketirancev. Primer: na eni strani menijo, da je mestnem jedru premalo parkirnih prostorov na prostem, na drugi strani pa pogrešajo zelene površine. Ob tem pa se očitno parkirne hiše še niso tako priljubile, da bi jih izraziteje pogrešali.
- Rezultati kažejo, da so deleži tistih, ki menijo, da je v mestnem jedru marsikatero sestavine oz. značilnosti premalo, bistveno večji od tistih, ki menijo, da je česa izmed navedenega v mestnem jedru preveč. Za večino omenjenih sestavin oz. značilnosti je možno reči, da jih je lažje dodajati, kot pa odvezati oz. ukinjati. Pri tem je nedvomno izjemno pozitivno, da med sestavinami oz. značilnostmi, ki jih je po mnenjih anketirancev v mestnem jedru premalo, najdemo mnoge podjetniške ali zaposlitvene priložnosti. Morda je to eden izmed strateških interesov revitalizacije mestnega jedra.
- Vsekakor je za marsikatero obstoječe področje (sestavino oz. značilnost) mestnega jedra možno reči, da ne povzroča občutka zadovoljstva, čeprav morda ni izrazito negativno ocenjeno. Morda se srečujemo s t.i. latentnimi tržnimi nišami?
- Rezultate opravljene empirične raziskave lahko uporabimo, kot eno izmed informacijskih osnov za strateške odločitve v zvezi z mariborskim mestnim jedrom. Ob uporabi še drugih pomembnih informacij bo verjetno lažje (?) sprejemati tovrstne odločitve, ki bodo vsekakor imele tudi značaj podjemov. Torej bodo sočasno rizične in tudi negotove.
- Menimo, da bo potrebno v primerih kakršnih koli nepreverjenih domenov, ki bodo usodnega pomena za mestno jedro, bolje investirati še kakšen tolar v empirično preverjanje takšnih domnev, kako pa se odločiti "na pamet" in ob neuspehu iskati krivcev.
- Prav tako menimo, da je v primerih, ko bi želeli pridobiti poglobljene podatke o mnenjih posameznih (morda v ter raziskavi neopredeljenih) segmentov ljudi, treba izvesti dodatne raziskave takšnih segmentov (napr. mladi, ki ustvarjajo svoje družine in izhajajo iz slojev z visokimi prihodki...).

## **A) PREDSTAVITEV STRATEŠKIH CILJEV PRENOVE**

### **1. POVEČATI VPLIV MESTNE UPRAVE NA DOGAJANJE V STAREM JEDRU**

Po pravilu so lokacije v mestnih središčih atraktivnejše in so cene kvadratnega metra višje od poprečnih. Interes mesta mora biti, da v največji možni meri ohranja lastništvo nad zemljišči, prav tako lastništvo nad komunalno infrastrukturo ter lastniški delež pri stanovanjih in lokalih.

### **2. PREDSTAVITI KULTURNE SPOMENIKE NA AVTENTIČEN IN ATRAKTIVEN NAČIN**

Kulturna in naravna dediščina terjata, da avtentične spomenike in spomeniško zaščitene zgradbe zavarujemo in prikažemo na atraktiven način. Posegi, ki to zagotavljajo terjajo:

- dodatna sredstva za raziskave in konzervatorske programe,
- vzpodbujen interes investitorjev za povečanje njihove identitete v povezavi s prenovljenimi objekti,
- posebno pozornost namenjamo obnavljanju fasad in pročelij v mestnem jedru.

### **3. POMLADITI STAROSTNO STRUKTURO PREBIVALCEV**

Pomlajevanje starostne strukture prebivalstva s sistematičnim umeščanjem študentske populacije na lokacije, ki so v mestnem jedru ali blizu njega. Stanovanjska politika mesta bo morala poiskati možnosti v okviru kreditiranja mladih družin za nakup stanovanjskih enot na obravnavanem področju.

### **4. S PRENOVO OMOGOČITI VISOKO BIVANJSKO KULTURO**

S prenovo zagotavljamo izjemno ponudbo za visoko in sodobno bivanjsko kulturo tako, da umeščamo visokokvalitetna stanovanja v objekte prenove. Nova ponudba je tudi vzpostavljanje tako imenovane meščanske hiše z lokali družin, ki bivajo v nadstropjih. Predpogoji za tovrstno kakovost pa so:

- nadstandardna opremljenost s komunalno infrastrukturo,
- nadstandardna opremljenost z informacijsko infrastrukturo.

### **5. POVEČATI DOSTOPNOST STAREGA MESTNEGA JEDRA**

Prenova zahteva nadstandardne prometne rešitve, tako za mirujoči promet, javni promet, promet po vodi, kolesarske poti, cone za pešce, vse to pa narekuje novo prometno politiko in filozofijo mesta.

- izgradnja garažnih hiš na obodu srednjeveškega jedra,
- izgradnja Strossmayerjevega mostu,
- izgradnja brvi pod glavnim mostom iz Gosposke v Dravsko ulico,
- vzpostavitev prometa na vodi, vzpostavitev luke in kapetanije,
- dopolnitev in umirjanje sistema javnega prometa v mestnem jedru, Glavi trg, Koroška, Lent.

### **6. PRITEGNITI V PROCES DRAVO, TABORSKO NABREŽJE IN MESTNI PARK**

Srednjeveško mesto je bilo locirano na rečnem pomolu in obzidano, da bi bilo v njem varno živeti. V sistem varovanja pa je sodila tudi Drava s pritoki iz Treh ribnikov. Lokacijsko prednost so predstavljali tudi most čez reko, z utrdbo (Tabor) varovan južni dostop do mostu ter mitnica na mostu samem. To so torej ambientni, ki definirajo pogoje za nastanek mesta.

### **7. STRMETI ZA UMEŠČANJEM DRŽAVNO POMEMBNIH USTANOV**

Pomlajevanje je kot ideja dolgoročno uresničljivo s širitvijo univerzitetnih programov v ožje mestno jedro. Strateški cilj Slovenije je doseči evropsko poprečje študirajoče populacije, to pa je premik od 7 % akademsko izobraženih na 25 % v prihodnjih desetih letih. Vlaganje v univerzitetne programe in smeri je primarna zahteva, ki bi naj Sloveniji zagotavljala enakopravnejši status v bodoči Evropi. Očitno je, da bo tudi Univerza v Mariboru v prihodnjih letih bistveno povečala število vpisanih študentov. Prav bi pa seveda tudi bilo, da bi država priznala pomembnost kulturnih in drugih naporov mesta in njegovih prebivalcev, ter jih temu primerno vrednotila.

## **8. UVESTI ZNAČILNO REGIONALNO PONUDBO IN BLAGOVNO ZNAMKO**

Ponudba Europarka je ponudba, ki jo lahko najdete kjerkoli na tem svetu. Mariborsko staro jedri bi pa morale tržiti izdelke, ki jih drugje ni mogoče najti, ki nastajajo predvsem v regiji, ki jo mesto obvladuje. Pri tem bi bilo mogoče smiselno tovrstne izdelke opremiti s posebno blagovno znamko.

## **9. NAREDITI MESTNO JEDRO PRIJAZNO ZA OBISKOVALCE**

S prenovo bo staro jedro postalo tudi turistično bolj zanimivo. Obiskovalcem bo potrebno ponuditi zanimive in udobne ambiente, predvsem odprtega prostora, streho nad glavo, tako v youth hostlih kot v hotelih ter značilno, regionalno obarvano gostinsko ponudbo. Mesto mora postati berljivo, dobiti mora primerno mirkourbano opremo ter literaturo, ki bo turiste varno in poučno vodila ves čas bivanja v njem.

## **10. VODITI PROCES PRENOVE S POUČENJEM NA LA 21**

Znotraj teama, ki se ukvarja s tehničnim vidikom preнове so skupine, ki so zadolžene za načrtovanje infrastruktur in so sodelovale pri pripravi lokalne agende za varstvo okolja. Zato ekološki vidik projekta ni vprašljiv glede spoštovanja Alborške listine. Odlok o prenovi pa bo moral zagotoviti primerne izvedbo. Najbrž bo najtežje spoštovati določila o zamejevanju množičnosti javnih prireditev.

## **11. Z USTANOVITVIJO PODJETJA ZA PRENOVO ZAGOTOVITI NJENO GOSPODARSKO USPEŠNOST**

Prenovo mestnega jedra generirajo vse institucije mesta Maribor z ustanovitvijo gospodarske družbe (agencije), ki bo skrbela za vzpostavitev novega investicijskega ciklusa. Le-ta je zamrl pred letom 1990, ko je veljal tako imenovani Družbeni dogovor o mestni prenovi s sistemskim virom, ki so ga zagotavljali podpisniki Dogovora. Z javnim nadzorom nad tovrstnim podjetjem mesto zagotavlja prenovo na ekonomskih temeljih, z zagotavljanjem javnega interesa pa še varovanja kulturne dediščine. Podjetje ima kot prvenstveno nalogo vzpostavljanje povezave med bodočimi investitorji ali soinvestitorji – bankami, ministrstvi, domačimi in tujimi skladi.

## **12. ZAGOTOVITI VZVODE ZA OLAJŠAVE PRI IZVAJANJU PRENOVE**

Prenavljanje starih objektov v skladu s spomeniškovarstvenimi zahtevami je prav gotovo težje od gradnje na novo. Zato je prav, da mestno najde način finančnega vzpodbujanja investitorjev v prenovi. V odloku o prenovi bi se morale obdržati vse obveznosti prebivalcev, uporabnikov in lastnikov nepremičnin, obenem pa tudi vse bonitete, ki so jih ti lahko deležni. Če želimo prenovo vzpodbuditi, mora biti bonitet več kot obveznosti.

Vsi naštetih cilji so komplementarni, v kolikor si njihovo doseganje razlagamo s prijemi, ki so v svetu uveljavljeni. Če pa naj bi sledili željam anketirancev, pride do kontradikcij med posameznimi cilji, Tu velja posebej poudariti želje anketirancev po čim večji dostopnosti z

vozili in odstavo vozil v nivoju. Take rešitve onemogočajo stik mesta z reko in parkom ter so v opreki s ponujenimi rešitvami projekta. Dileme naj bi razrešili svetniki s svojimi odločitvami (glej tabelo).

## **F) NASTAVKI NORMATIVNE UREDITVE PRENOVE**

### **I. UVOD**

Prenova starega mestnega jedra mora imeti temelje v dokumentu, ki ga sprejme pristojni organ Mestne občine Maribor (MOM). Postavlja se vprašanje, kakšne pravne oblike in vsebine naj bo takšen dokument, ki bo moral biti skladen z državno pozitivno zakonodajo in zakonodajo, ki je v sprejemanju ter bo moral upoštevati naslednje:

- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki je dolgotrajen in ne trenuten proces in je ni mogoče izvajati s statičnim prostorsko izvedbenim aktom,
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki ne more biti časovno natančno načrtovan,
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki mora imeti vgrajeno razvojno komponento,
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki mora imeti stalno prisoten nadzor s strani pooblaščenih oseb ali organi MOM, ki morajo imeti vpliv pri soodločanju o posegih v prostor,
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki potrebuje znatna finančna sredstva in da je potrebno takšna sredstva pridobivati konstantno in na različne načine,
- dejstvo, da je potrebno prenovo smatrati kot gospodarski in ne kot upravni proces (omogočiti gospodarski podjem, ki preizkušeno prinaša razvoj),
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki je soočen z vrsto nasprotij in različnih interesov (prim. Strateški cilji prenove),
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki posega na različna strokovna področja (urbanizem, gospodarstvo, turizem, družbene dejavnosti – npr. izobraževanje, univerza, itd.),
- dejstvo, da je prenova poseg v prostor, ki zahteva usklajena pravila različnih občinskih dokumentov (odlokov), ki vsi morajo biti v skladu z državno zakonodajo,
- dejstvo, da slovensko pravo trenutno ne ureja prenove kot procesa, da pa tudi v prihodnje to ne bo podrobno urejeno (npr. le 167. člen predloga Zakona o urejanju prostora),
- dejstvo, da je potrebno zagotoviti sistem sankcij, ki pa se morajo prilagajati naravi in posledicam kršitev, zato sistem ne more biti enoten za vsako vrsto kršitve pravil prenove,
- dejstvo, da prenova zahteva opredelitev prednosti ali varovanih območij, ki zahtevajo še posebno skrb pri prenovi,
- dejstvo, da je potrebno pri prenovi opredeliti namembnost posameznih zgradb v skladu s cilji prenove (prim. Strateške cilje prenove),
- dejstvo, da se proces prenove ne more izogniti vprašanjem denacionalizacijskih zahtevkov in postopkov, ki jih vodijo državni organi.

### **I. NORMATIVNA UREDITEV PRENOVE**

#### **II.A PRISTOJNOST IN PRAVNI OKVIR**

Normativna ureditev prenove je lahko v skladu z Zakonom o lokalni samoupravi in Statutom MOM, v pristojnosti slednje. Pri sprejemanju ustreznega akta je potrebno upoštevati pozitivno

zakonodajo Slovenije in v izogib spremembam, ki jih je mogoče anticipirati, tudi zakonodajo de lege ferenda.

*1. Pozitivna zakonodaja*

- Zakon o urejanju prostora in naselij
- Stanovanjski zakon
- Zakon o denacionalizaciji
- Zakon o temeljnih lastninskopravnih razmerjih
- Zakon o naravni in kulturni dediščini
- Zakon o lokalni samoupravi,
- Zakon o gradnji objektov.

*1. Zakonodaja v pripravi:*

- Zakon o urejanju prostora in Stvarnopravni zakonik.

## **II.B USTREZNOST OBČINSKEGA AKTA**

Ustreznost akta, ki bo urejal prenovo se presoja z več kriteriji:

- ali posega v materijo ali pravice (npr. lastninsko pravico), ki se nomotehnično urejajo z najvišji akti splošne veljave,
- ali posega v materijo, ki je interdisciplinarna in se posamezne discipline področno urejajo,
- ali bo izvajanje akta popolnoma v pristojnosti občinskih služb,
- ali bo akt ustvarjal tudi pravice za posameznike,
- ali se na podlagi akta predvideva sprejetje več drugih aktov izvršilne narave ...

Iz točke **I.** in iz **Strateških ciljev prenove** izhaja:

*II.B.1...da je problematika interdisciplinarna:*

Prenova zajema področje urbanističnega urejanja, arhitekturno, denacionalizacijo, podjetništvo na splošno s prevladujočo komponento turizma, vprašanje financiranja prenove, varstvo okolja in podobno.

*II.B.2...da tematika posega na ustavne pravice posameznika:*

Posameznik ima z ustavo in zakoni varovane nekatere pravice. Proces prenove in akt, ki jo bo urejal, bo vplival predvsem na naslednje pravice posameznika:

- lastninske in druge stvarne pravice, ki se lahko mejijo le v javnem interesu in proti odškodnini,
- pravica do nedotakljivosti stanovanja,
- pravica do zdravega življenja,
- pravica do pravnih sredstev, ki mora biti spoštovana, če bo MOM omejevala pravice posameznika v skladu s cilji prenove ...

*III.B.3... da bo izvajanje akta v pristojnosti občinskih služb in da bo (predvidevamo) bolj omejeval posameznike kot pa jim nudil pravice:*

Akt bo abstraktno določil pravila prenove, ki pa jo bo vodila MOM oziroma pooblaščen pravna oseba. To pomeni, da bo predvsem sama MOM tista, ki bo morala izvajati kar bo sprejela. To je lahko dvorezen meč – če sprejme nekaj, kar je zapisano v obliki pravno-obvezujočega splošnega akta in ga ne bo mogla spoštovati, bo deležna kritike s strani javnosti (enako v primeru, če bo takšen akt poskušala ali ga bo spremenila). Na drugi strani lahko sprejme dokument z osnovnimi smernicami (npr. program razvoja mariborskega mestnega jedra), ki ga lahko izvaja v drugih področnih aktih.

*II.B.4... da se na podlagi akti predvideva sprejetje več drugih aktov izvršilne narave:*

Kot omenjeno v prejšnji točki in pri toči II.B.1 (interdisciplinarna problematika), je verjetnost, da bo potrebno izvajati “krovni” predpis v posameznih področnih aktih (odlokih) velika oziroma neizogibna. Krovni akt nikakor ne bo nomotehnično sposoben pravno regulirati tako raznovrstno (interdisciplinarno problematiko).<sup>1</sup>

## **I. ZAKLJUČEK**

Zaradi navedenega predlagamo, da MOM sprejem akti, ki bo:

- krovne narave in bo omogočil t.i. horizontalno (področno) urejanje prenove,
- vseboval smernice za področno urejanje prenove glede tistih področij, ki jih je potrebno upoštevati,
- ki bo zavezoval MOM, da bo mogoče obveze prilagajati času, potrebam, finančnim zmogljivostim, prioritetam, spremembam ciljev itd, ne da bi akt bilo potrebno vsakokrat spreminjati,
- ki bo transparenten in razumljiv ne le organom v MOM, ampak tudi javnosti,
- ki bo v skladu z načelom sorazmernosti – omogočil, da bi ga sledili tudi v državnih organih, kolikor bo parcialno posegal na področje njihove pristojnosti (napr. posegi v prostor),<sup>2</sup>
- ki bo lahko združil vse strateške cilje prenove, ne da bi se posamezni deli akta medsebojno izključevali ali si nasprotovali,
- predvideval oziroma določil pristojno (pravno) osebo, ki bo vodila prenovo na temeljih oziroma po sistemu gospodarskega podjema,
- predvidel oziroma določil smernice za načine financiranja prenove,
- predvidel oziroma določil smernice za obliko nadzora nad izvajanje krovnega in področnih aktov z vidika strateških ciljev prenove.

---

<sup>1</sup> Tudi zakonodajalec pri interdisciplinarnih temah poseže po “programu” napr. program razvoja turizma, ki ga nato realizira po področnih zakonih.

<sup>2</sup> Vloga občine v prejšnjem sistemu je bila bistveno drugačna od njene sedanje vloge kot (temeljne) samoupravne lokalne skupnosti. Preko mehanizma prenosa pristojnosti so bile izvajalec določenih nalog

republike na svojem teritoriju. Posledica take ureditve je bila, da je lahko republiški prostorski plan nalagal občino izvedbo nalog, ki so bile povezane z realizacijo prostorskih ureditev iz državne pristojnosti, ali pa od občine zahteval, kar realizacijo teh ureditev. Z novim stavnim položajem občine to ni več mogoče, saj se taka razmerja lahko vzpostavljajo le na jasnih zakonskih podlagah.

#### **OPOMBA:**

##### **Pri pripravi gradiva so sodelovali:**

- **Medobčinski stanovanjski sklad, mag. Lidija ŽVAJKER, univ.dipl.ing.gr.**
- **Igor RECER, univ.dipl.ing. arh. – IGRE d.o.o.**
- **Prof. dr. Jože VORŠIČ, Andrej HANŽIČ – Laboratorij za energetiko pri Fakulteti za elektrotehniko, računalništvo in informatiko,**
- **Tomaž GAUBE - Kraft&Werk d.o.o.**
- **Mag. Aleksandra PISNIK KORDA, mag. Vladimir GABRIJAN – Institut za marketing EPF,**
- **Dr. Rajko KNEZ – Institut za gospodarsko pravo**