



MESTNA OBČINA
MARIBOR

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

**REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKE 14 V MARIBORU ZA
POTREBE VINOGRADNIŠKEGA MUZEJA**

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, september 2016

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

Izvajalec: **PROPLUS d.o.o.**
Strma ul. 8, 2000 Maribor

Investicija: **REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKE 14 V MARIBORU ZA POTREBE
VINOGRADNIŠKEGA MUZEJA**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Št. projekta: **55/2016**

Datum: **September 2016**

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

Dokument izdelali: **Tadeja Brdnik, dipl. ekon.
Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.
v sodelovanju s predstavniki naročnika.**

PROPLUS d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica

PROPLUS
d.o.o.

KAZALO

1. UVODNO POJASNILO.....	7
2. NAVEDBA INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO DOKUMENTACIJE, Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	8
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.1. Analiza obstoječega stanja.....	9
3.1.1. Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo.....	9
3.1.2. Analiza stanja v Mestni občini Maribor	12
3.1.3. Mariborski vinorodni okoliš.....	14
3.1.4. Turizem v mariborskem vinorodnem okolišu	20
3.1.5. Obstoječe stanje objekta na Vojašniški 14 v Mariboru	21
3.2. Opis razlogov za investicijsko namero.....	24
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	26
4.1. Opredelitev razvojnih možnosti investicije	26
4.2. Namen in cilji investicijskega projekta	29
4.3. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami	30
5. PREDSTAVITEV VARIANT	35
5.1. Scenarij »brez investicije«	35
5.2. Scenarij »z investicijo«	35
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	36
6.1. Opredelitev vrste investicije	36
6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah, prikazano za upravičene in neupravičene stroške ter navedba osnov za oceno vrednosti	38
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO.....	40
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta	40
7.2. Navedba in opis lokacije	40
7.2.1. Makrolokacija.....	40
7.2.2. Mikrolokacija	41
7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja	46
7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije.....	46
7.3.2. Dinamika in viri financiranja	46
7.4. Varstvo okolja	48
7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo.....	49

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	50
9. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO STROŠKOV, KI JIH NI MOŽNO IZRAZITI V DENARJU	51
9.1. Prikaz stroškov delovanja pred in po izvedeni investiciji.....	51
9.2. Prikaz prihodkov pred in po investiciji.....	51
9.3. Finančna analiza	51
9.4. Ekonomska analiza	54
9.5. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	56
10. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI.....	57
11. PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE S PRIKAZOM REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJIVTIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	61
12. PRILOGE.....	63

KAZALO TABEL

Tabela 1: Podatki o investitorju in naročniku ter upravljavcu.....	8
Tabela 2: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (DIIP)	8
Tabela 3: Podravska regija v številkah.....	10
Tabela 4: Prebivalstvo v Podravski regiji 2001–2015.....	10
Tabela 5: BDP v Podravski regiji, 2014.....	11
Tabela 6: Prebivalstvo v Sloveniji in MO Maribor na dan 1. 7. 2015	13
Tabela 7: Naravno gibanje prebivalstva, Slovenija in MO Maribor, 2013.....	13
Tabela 8: Prebivalstvo v Podravski regiji 2010–2014.....	14
Tabela 9: Potenciali za razvoj turizma in obstoječa turistična ponudba mikrodestinacije Lenta za razvoj turističnih produktov	27
Tabela 10: Predvidene neto površine	37
Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v EUR	39
Tabela 12: Podatki o parceli	44
Tabela 13: Predvideni terminski plan izvedbe investicije	46
Tabela 14: Dinamika financiranja po stalnih cenah september 2016 (v EUR)	47
Tabela 15: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR)	47
Tabela 16: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR – varianta 1.....	48
Tabela 17: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR – varianta 2.....	48
Tabela 18: Predvideni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije.....	50
Tabela 19: Okvirni izračun amortizacije	52
Tabela 20: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti.....	52
Tabela 21: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti.....	53
Tabela 22: Prikaz finančnih kazalnikov	53
Tabela 23: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti.....	55
Tabela 24: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti.....	55
Tabela 25: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov	56
Tabela 26: Izračun dobe povrnitve investicijskih vlaganj.....	56
Tabela 27: Prikaz tveganj projekta.....	57
Tabela 28: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki.....	60

KAZALO SLIK

Slika 1: Podravska regija v prostoru Slovenije	9
Slika 2: Delež prebivalstva Podravske regije v prebivalstvu Slovenije	11
Slika 3: Gibanje prebivalstva v MO Maribor v obdobju 2008–2015	13
Slika 4: Selitvena gibanja v MO Maribor v obdobju 2004–2014	14
Slika 5: Vinorodne dežele Slovenije	15
Slika 6: Meranovo	16
Slika 7: Hiša Stare trte z najstarejšo vinsko trto na svetu	17
Slika 8: Vinagova klet	17
Slika 9: Vodni stolp	18
Slika 10: Žički dvor	18
Slika 11: Račji dvor	19
Slika 12: Jareninski dvor	19
Slika 13: Obstoječi pogled v notranjost pritličja	22
Slika 14: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – ulična fasada	22
Slika 15: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – vhod v dvorišče (obzidje, ki je nekoč zapiralo dvorišče, je danes že porušeno)	23
Slika 16: Severna fasada – pogled proti strehi	23
Slika 17: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – dvoriščna fasada	24
Slika 18: Predlog notranje ureditve: tloris pritličja in tloris kleti	37
Slika 19: Predlog notranje ureditve: prerez VP	38
Slika 20: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije	41
Slika 21: Mariborski Lent	41
Slika 22: Vojašniški trg v Mariboru	42
Slika 23: Ortofoto posnetek mikrolokacije	43
Slika 24: Obstoječa situacija območja obdelave	44
Slika 25: Predvidena lokacija investicije – parc. št. 1643/2, k.o. 657 Maribor-Grad	45

1. UVODNO POJASNILO

Stavba na naslovu Vojašniška ulica 14 v zahodnem delu starega mestnega jedra Maribor, zgrajena 17. stoletja, v lasti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM), je danes propadajoča in nujno potrebna prenove.

MOM se je odločilo pristopiti k investiciji v prenovo objekta ter smiselno umestitev vsebin, vezanih na okoliške objekte.

Močan razvoj vinogradništva, vinskega turizma in z njim organizacija vinsko-kulinaričnih prireditev ter bogat nabor zgodovinskih vinarskih eksponatov, je pripeljalo do pobude MOM o umestitvi **mestne muzejske zbirke vinarstva in vinogradništva** v predmetni objekt.

Osnovni namen investicije je tako **prenova obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja**, ki bi se programsko navezoval na okoliške objekte oz. vsebine. S tem bi bile vzpostavljene nove vsebine kulturnega in turističnega značaja v povezovanju naravnih, zgodovinskih in kulturno-turističnih dejavnosti s hkratnim ohranjanjem in obnovo kulturno-zgodovinskih objektov v mestu Maribor.

V juniju 2016 je bila s strani Atelierarhitekti d.o.o. izdelana **idejna zasnova** preureditve prostora za potrebe muzeja, ki je osnova za izdelavo tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Le-ta je v nadaljevanju obdelan v minimalnem obsegu (varianta »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije) in sicer:


- **Varianta »brez« investicije** prikazuje obstoječe stanje,
- **Varianta »z« investicijo** obravnava prenovo objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe vinogradniškega muzeja, v skladu z izdelano idejno zasnovo.

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

Tabela 1: Podatki o investitorju in naročniku ter upravljavcu

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Dr. Andrej Fištravec, župan
Odgovorna oseba za izvedbo investicije	Boris Ketiš, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne
Odgovorna oseba za nadzor nad pripravo dokumentacije	Teobald Pajnik
Telefon	(02) 220 10 00
Telefax	(02) 220 12 07
E-pošta	mestna.obcina@maribor.si
Spletni naslov	http://www.maribor.si
Identifikacijska številka za DDV	SI 12709590
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
Telefax	(02) 250-41-35
E-pošta	proplus@proplus.si
Spletni naslov	http://www.proplus.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. Analiza obstoječega stanja

3.1.1. Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo

Mestna občina Maribor leži v Podravski statistični oz. razvojni regiji, ki sodi v vzhodno kohezijsko regijo in leži v severovzhodnem delu Republike Slovenije. Podravska statistična regija s površino 2,170 km² obsega 10,7 % slovenskega ozemlja in je peta največja slovenska statistična regija.

Slika 1: Podravska regija v prostoru Slovenije



Vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_regija

Regija na svoji zahodni strani meji na Koroško in Savinjsko regijo, na svoji vzhodni strani pa s Pomursko regijo. Na severu meji na Republiko Avstrijo, na jugu pa na Republiko Hrvaško.

Regijo sestavlja 41 občin, in sicer: Benedikt, Cerkevnik, Cirkulane, Destrnik, Dornava, Duplek, Gorišnica, Hajdina, Hoče – Slivnica, Juršinci, Kidričevo, Kungota, Lenart, Lovrenc na Pohorju, Majšperk, Makole, **Maribor**, Markovci, Miklavž na Dravskem polju, Oplotnica, Ormož, Pesnica, Podlehnik, Poljčane, Ptuj, Rače – Fram, Ruše, Selnica ob Dravi, Slovenska Bistrica, Središče ob Dravi, Starše, Sveta Ana, Sveta Trojica v Slov. goricah, Sveti Andraž v Slov. goricah, Sveti Jurij v Slov. goricah, Sveti Tomaž, Šentilj, Trnovska vas, Videm, Zavrč in Žetale. Regijo sestavlja 678 naselij.

Tabela 3: Podravska regija v številkah¹

Statistični podatki		Statistični kazalniki	
Površina, km ² , 1. 1. 2016	2.170	Gostota prebivalstva, preb/km ² , 1. 7. 2015	148,6
Število prebivalcev, 1. 7. 2015	322.545	Povprečna starost prebivalcev, leta, 1. 7. 2015	43,5
Naravni prirast, 2014	- 119	Naravni prirast, št./1.000 preb., 2014	- 0,4
Število učencev, 2014/2015	23.540	Prebivalci, stari 0-14 let, %, 1. 7. 2015	13,5
Število dijakov, 2014/2015	10.995	Prebivalci, stari 65 let ali več, %, 1. 7. 2015	18,9
Število študentov, 2014/2015	11.887	Skupni prirast, št./1.000 preb., 2014	0
Število delovno aktivnih prebivalcev, 2015	114.237	Prebivalci, stari 15-64 let, brez izobrazbe ali z nepopolno OŠ ali OŠ, %, 1. 1. 2015	9,9
Število zaposlenih oseb, 2014	104.446	Prebivalci, stari 25-64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, %, 1. 1. 2015	29,0
Število registriranih brezposelnih oseb, 2014	20.061	Stopnja registrirane brezposelnosti, %, 2014	14,4
Povprečna mesečna bruto plača, regija prebivališča, 2014	1.404,54	Stopnja delovne aktivnosti, %, 2014	54,0
Število podjetij, 2014	25.312	Povprečna površina dokončanih stanovanj, m ² , 31. 12. 2014	138
Bruto domači proizvod (BDP) v regiji, mio. EUR, 2014	4.828	BDP na prebivalca, EUR, 2014	14.945
Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2013	79.485	Število obsojenih oseb, št./1.000 preb., 2014	5,1
Število cestnoprometnih nesreč, 2014	3.712	Osebni avtomobili, št./1.000 preb., 31. 12. 2014	755
Število prenočitev turistov, 2014	500.290	Nastali komunalni odpadki, kg/preb., 2014	431

V regiji je, po podatkih Statističnega urada RS, na dan 1. 7. 2015 živelo 322.545 prebivalcev, kar predstavlja 15,63 % delež slovenske populacije. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije konstantno upada.

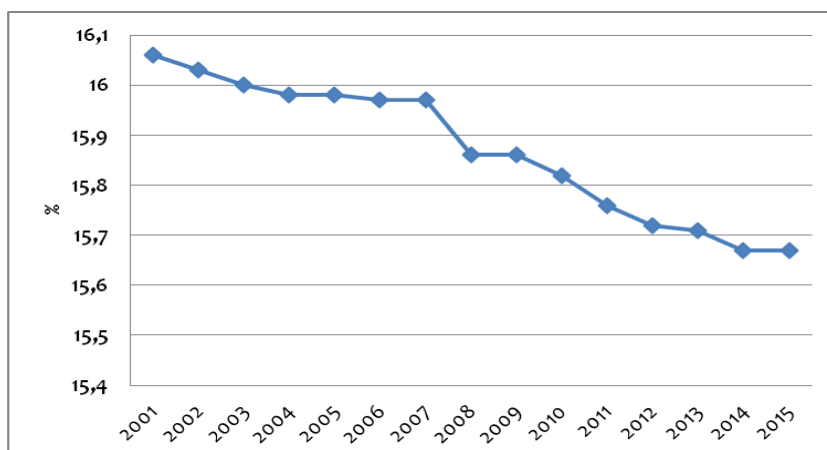
Tabela 4: Prebivalstvo v Podravske regiji 2001–2015²

Leto	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Slovenija	1.992.035	1.995.718	1.996.773	1.997.004	1.997.590	2.001.114	2.008.516	2.022.629
Podravska regija	319.907	319.941	319.474	319.186	319.282	319.530	320.863	320.873
Delež	16,06	16,03	16,00	15,98	15,98	15,97	15,97	15,86

Leto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Slovenija	2.042.335	2.049.261	2.052.496	2.056.262	2.059.114	2.061.623	2.063.077
Podravska regija	320.873	323.110	322.949	322.843	323.026	322.748	323.034
Delež	15,86	15,82	15,76	15,72	15,71	15,67	15,67

¹ Vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_regija

² Vir: Statistični urad RS, 2016, (online), dostopno na naslovu: <http://www.stat.si>

Slika 2: Delež prebivalstva Podravske regije v prebivalstvu Slovenije

Gre za regijo z velikimi razvojnimi problemi, v okviru katere je koncentracija gospodarskih dejavnosti in prebivalstva na nekaterih območjih v preteklosti povzročila različne pogoje za življenje in delo (razlike v prostorski razporeditvi delovnih mest, stopnji brezposelnosti, v izobrazbeni strukturi prebivalstva) ter neenakomerno dostopnost do gospodarske in družbene infrastrukture znotraj regije. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko-razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca, v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih. S pristopom Slovenije k EU so se tovrstni strukturni problemi jasno pokazali in na nekaterih področjih še poglobili.

Z aktualno gospodarsko krizo so razvojni problemi še izrazitejši. Gospodarska moč Podravske regije, merjena z BDP, je pod slovenskih povprečjem. V letu 2014 je bilo v Podravski regiji ustvarjenega 12,9 % BDP države. BDP regije je znašal 14.945,00 EUR na prebivalca, kar predstavlja 82,6 % slovenskega povprečja. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti pa so znotraj občin precejšnje razlike v razvitosti.

Tabela 5: BDP v Podravski regiji, 2014³

	BDP/prebivalca (EUR)
Slovenija	18.093
Podravska regija	14.945
Delež	82,6 %

V aktualnih pogojih krize so se razmere v regiji še poslabšale. Po podatkih iz oktobra 2015 je bilo v Podravski statistični regiji 122.881 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 19.150 brezposelnih, kar pomeni 13,5 % registrirano brezposelnost. V istem obdobju je ta stopnja na državni ravni znašala 10,3 %.

³ Vir: Statistični urad RS, 2016, (online), dostopno na naslovu: <http://www.stat.si>

3.1.2. Analiza stanja v Mestni občini Maribor

Maribor je po velikosti drugo največje slovensko mesto. Je gospodarsko in kulturno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan⁴.

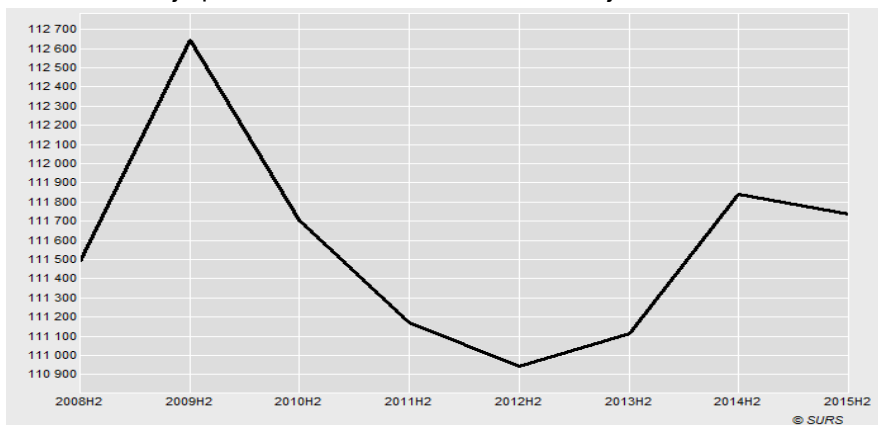
Maribor je v slabem tisočletju doživil vzpone in padce. Ni bil veliko in pomembno mesto, sredi 18. stoletja pa se je vendarle začel počasi vzpenjati. Nov pospešek je dobil med prvo industrializacijo v drugi polovici 19. stoletja. Iz mirnega podeželskega mesteca, v katerem so živeli trgovci, v mnogih cehih združeni obrtniki, nekaj uradništva in vojakov pa malo plemstva, se je razvil v gospodarsko kar razgibano mesto. A v avstrijskem cesarstvu mu je bilo usojeno živeti zmeraj v senci Gradca, glavnega mesta vojvodine Štajerske, kateri je Maribor upravno politično več stoletij pripadal tja do zloma Avstro Ogrske leta 1918. Obremenjen je bil z nemško nacionalno miselnostjo dobršnega dela mariborskih meščanov, ki so se zapirali med ozke mestne meje, da bi v mesto ne vdirali vplivi narodno prebujajoče se slovenske okolice. Slovenci so v obdobju narodnega prebujenja dali mestu novo ime. Prvič ga je v pismu Ljudevitu Gaju leta 1836 zapisal pesnik Stanko Vraz. Sestavil ga je iz osnove mar (kar pomeni vnemo, skrbnost) in pripone bor (boj) po zgledu na nemško-zahodno slovansko dvojico Brandenburg: Branibor. Pesnik in politik Lovro Toman je leta 1861 ime pesniško še utrdil s pesmijo Mar i bor. Dotlej, pa še kasneje, so Slovenci v ljudski govorici za mesto uporabljali ime Marprog, prirejeno po nemškem Marburg, nastalem iz srednjeveškega Marcurch, kar je pomenilo grad v obmejni krajini.

V devetdesetih se je mesto tako znašlo v krizi. Propadanje nekoč največjih tovarn, brezposelnost in izseljevanje prebivalcev sta pripomogla k temu, da se je utrip mesta za nekaj časa tako rekoč ustavil. Čas, ambiciozne želje in vizije, močna volja in borbenost so mestu vrnilo življenje in odprle nove poti razvoja. V letu 2012 je Maribor s partnerskimi mesti Evropska prestolnica kulture, prihodnje leto pa bo nosilec naziva Evropska prestolnica mladih. Štajerska prestolnica je ponovno pokazala, da marljivosti in borbenosti ne nosi zgolj v imenu.

V 33 naseljih Mestne občine Maribor živi po zadnjih podatkih⁵ Statističnega urada Republike Slovenije 111.735 prebivalcev, gostota poseljenosti tega območja znaša 757,5 prebivalcev na km².

⁴ Povzeto po IP »Ureditev Korbunove in Kamenškove ulice« (Lineal d.o.o., marec 2016).

⁵ Stanje na dan 1.7.2015, vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Slika 3: Gibanje prebivalstva v MO Maribor v obdobju 2008–2015

Vir: <http://pxweb.stat.si/>

Tabela 6: Prebivalstvo v Sloveniji in MO Maribor na dan 1. 7. 2015⁶

	Slovenija	Maribor
Starost (leta)	42,6	44,7
Indeks staranja	122,7	178,1
Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	14,8	11,9
Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	67,1	67,0
Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	18,2	21,2
Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)	4,9	6,0
Koeficient starostne odvisnosti	49,1	49,3
Koeficient starostne odvisnosti mladih	22,1	17,7
Koeficient starostne odvisnosti starih	27,1	31,6

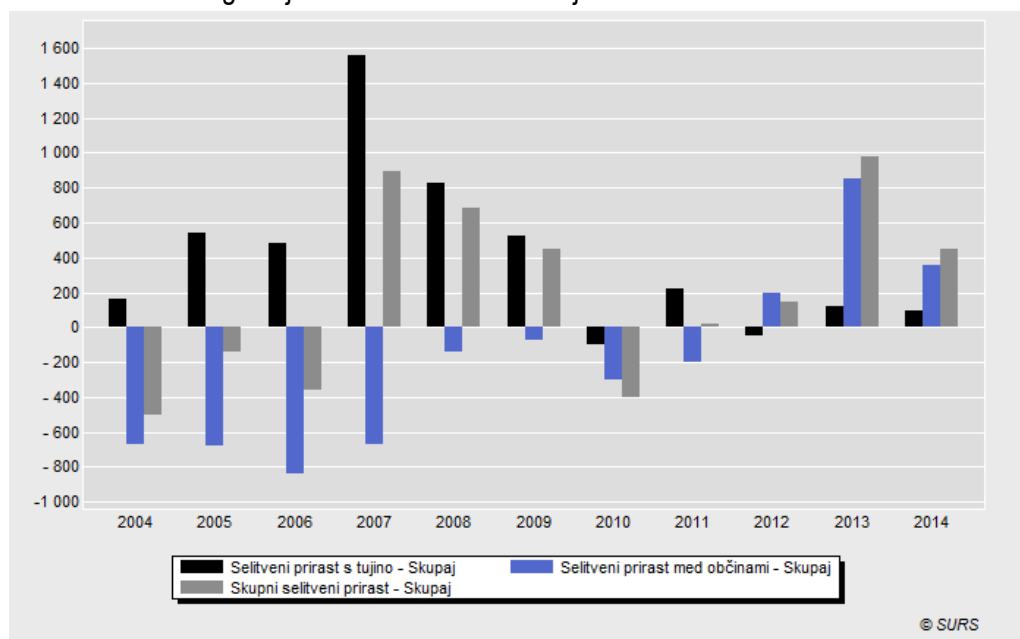
V zadnjem letu je opaziti, da se populacija stara na račun starostne skupine z delovno aktivnim prebivalstvom. Posledica takšnih gibanj je nadpovprečen indeks staranja prebivalstva.

Tabela 7: Naravno gibanje prebivalstva, Slovenija in MO Maribor, 2013⁷

	Živorajeni na 1000 prebivalcev	Umrli na 1000 prebivalcev	Živorajeni na 1000 prebivalcev
Slovenija	10,3	9,2	1,1
Maribor	8,6	10,7	-2,1

⁶ Vir: Statistični urad RS, 2016, (online), dostopno na naslovu: <http://www.stat.si>

⁷ Vir: Statistični urad RS, 2016, (online), dostopno na naslovu: <http://www.stat.si>

Slika 4: Selitvena gibanja v MO Maribor v obdobju 2004–2014

Vir: <http://pxweb.stat.si/>

Tabela 8: Prebivalstvo v Podravski regiji 2010–2014⁸

MO Maribor	2010	2011	2012	2013	2014
Delovno aktivno preb. po prebivališču	41.087	39.307	38.230	37.084	37.525
Registrirane brezposelne osebe	7.473	8.293	7.939	8.287	8.319
Stopnja registrirane brezposelnosti	15,4	17,4	17,2	18,3	18,1

Koeficient razvitosti Mestne občine Maribor za leti 2016 in 2017 znaša $K=1,0017$, kar MO Maribor umešča v povprečno stopnjo razvitosti občin v Republiki Sloveniji.

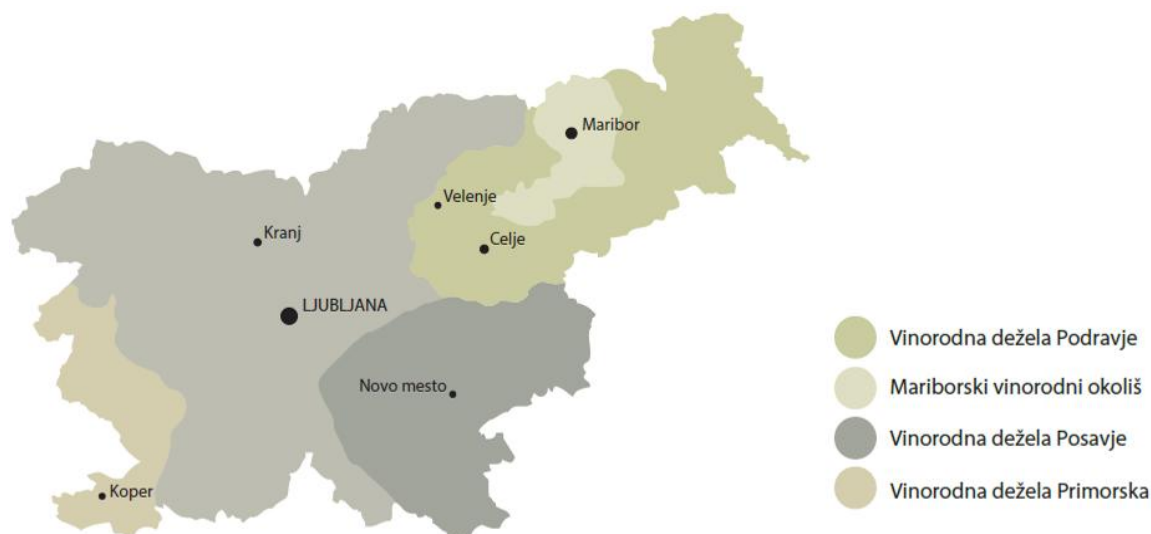
3.1.3. Mariborski vinorodni okoliš⁹

Slovenija je vinorodna dežela z bogato vinogradniško tradicijo, saj je kultura gojenja vinske trte tukaj prisotna že od rimskih časov. Vinogradništvo je zaradi ugodne lege in podnebnih razmer zraven hmeljarstva in vrtnarstva ena najpomembnejših kmetijskih panog v državi (Bernot idr., 1998).

Vinogradniško območje se v Sloveniji glede na naravne pogoje, lastnosti vin in druge dejavnike deli na tri vinorodne dežele (Podravje, Posavje in Primorska), ki se naprej delijo na manjše vinorodne okoliše. Vinorodna dežela Podravje se deli na vinorodna okoliša Štajerska Slovenija in Prekmurje.

⁸ Vir: Statistični urad RS, 2016, (online), dostopno na naslovu: <http://www.stat.si>

⁹ Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Džorčev, UM FGPA, 2016).

Slika 5: Vinorodne dežele Slovenije

Vir: Magistrsko delo: *Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru*; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Mariborski vinorodni podokoliš je velik 1.830 ha in spada v okoliš Štajerska Slovenija ter v 9.813 ha obsegajočo vinorodno deželo Podravje. Zanj so značilne oblike vinogradniške pokrajine na vzpetinah in pobočjih gričevnatega sveta. Celotni vinorodni okoliš je geografsko raznolik, zato v njem pridelujejo številne vinske sorte.

V mariborskem okolišu so pridelana številna vrhunska bela vina, med zvrstmi pa sta najbolj poznana ritoznojčan in mariborčan (imena po krajih Ritoznoj in Maribor). Posebnost vinorodne dežele Štajerske je klopotec, ki so ga izumili slovenski vinogradniki z namenom odganjanja ptičev z grozdja (Nemanič in Bogataj, 2004).

Kultura gojenja vinske trte, pridelave in trgovanja z vinom je več kot tisoč let povezana z ožjim mestnim prostorom in širšim zaledjem Maribora. Vino so tukaj pridelovali že v starem veku v času Keltov, o čemer pričajo zapisi izpred približno 400 let pr. n. št. S prihodom Rimljanov so se vinogradi začeli širiti, s propadom rimskega imperija pa so bili uničeni. Do ponovne obdelave polj in vinske trte je nato prišlo šele z naselitvijo Slovanov (Zupanič, 1969).

Velik vpliv na razvoj vinogradništva je imelo tudi širjenje krščanske vere v Srednji Evropi in ustanavljanje samostanov, saj je vino sestavni del obreda pri bogoslužju. Škofije in samostani so bili zraven deželnega kneza najpomembnejši fevdalni veleposestniki v Podravju (Zupanič, 1969).

Kasneje je k razvoju vinarstva in vinogradništva na tem območju pomembno vplival tudi habsburški nadvojvoda Janez, ki je med drugim razvil in postavil izobraževalno središče za vinarje in vinogradnike v Meranovem nad Limbušem. Leta 1832 je na tem posestvu postavil prvo vinogradniško šolo ter kasneje sklad za nagrajevanje viničarjev (Pulko, 2012). Za vinogradništvo v

Podravju je bilo pomembno tudi leto 1872, ko je v Mariboru štajerski deželni odbor ustanovil deželno Sadjarsko in vinarsko šolo z vinogradi pod Kalvarijo. Predstavljala je žarišče razvoja napredka vinogradništva in vinarstva v takratni Avstro-Ogrski. Danes to tradicijo nadaljujeta Srednja kmetijska šola in mariborska Fakulteta za kmetijstvo in biosistemske vede (Mlinarič, 1999).

Pravo katastrofo v vinogradništvu pa je proti koncu 19. stoletja povzročila trtna uš, škodljivec, ki je povzročil propad vinske trte na območju Evrope. Tako so bili do Prve svetovne vojne uničeni po večini vsi vinogradi na ozemlju takratne države (Mlinarič, 1999). Druga svetovna vojna je prav tako močno prizadela vinogradništvo na Slovenskem. Ponovno je zaživel šele v petdesetih letih dvajsetega stoletja. Za prenos teoretičnega znanja v prakso je bila leta 1960 ustanovljena Višja agronomska šola Maribor, ki je usmerjala takratni razvoj vinogradništva in je predhodnica današnjega Univerzitetnega centra za vinogradništvo in vinarstvo Meranovo Univerze v Mariboru (Nemec, 2010).

Slika 6: Meranovo



Vir: <http://maribor-pohorje.si/fakulteta-za-kmetijstvo-in-biosistemske-vede---meranovo-.aspx>

Kultura gojenja vinske trte in pridelava vina že več kot tisoč let zaznamujeta mestni prostor in širše zaledje Maribora. Na razvoj vinske kulture so še posebej vplivali širjenje krščanske vere, trgovanje z vini ter strokovna skrb za vino in razvoj vinarskega ter vinogradniškega šolstva. Vse do danes se je na območju Maribora ohranila bogata vinska dediščina, ki jo sestavljajo številne vinske kleti, vinogradi in drugi objekti, ki so pomembno vplivali na zgodovinski razvoj vinogradništva na tem območju. Največja znamenitost in poslednje živo izročilo stare kulture gojenja trte v mestnem okolju Maribora pa je najstarejša žlahtna vinska trta na svetu, ki raste na pročelju Hiše Stare trte ob reki Dravi na mariborskem Lentu (Mlinarič, 1999).

Slika 7: Hiša Stare trte z najstarejšo vinsko trto na svetu

Vir: <http://www.slotrips.si/slo/galerija/232/Maribor>

Začetki Vinagove kleti v središču Maribora pod Trgom svobode, segajo že v leto 1800. Njena površina znaša 20.000 m² z 2,5 km dolgimi podzemnimi predori. V vinskem arhivu hranijo več kot 250.000 steklenic. V vinski kleti lahko hranijo približno 5,5 mio litrov vina. Vinagova klet je ena večjih klasicističnih kleti v Srednji Evropi (Tekmec idr., 2001).

Slika 8: Vinagova klet

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

Pritličje Vodnega stolpa, mogočne renesančne obrambne utrdbe peterokotne oblike, iz 16. stoletja, na levem bregu reke Drave, ki je nekoč branila zidove mesta, je danes preurejeno v sodobno vinoteko slovenskih vin.

Slika 9: Vodni stolp

Vir: http://kraj.eu/slovenija/maribor_lent/slo

Žički dvor se nahaja v Mariboru na Lentu ob reki Dravi. Do konca 14. stoletja je bil v lasti kartuzijanskega samostana iz Žič. Predstavljal je gospodarsko in upravno središče za žičko posest v mestu. V njem so občasno bivali upravitelji posesti in se na ta način vključevali v vinsko trgovino po reki Dravi. Kartuzijani so posedovali več vinogradov v okolici Maribora.

Slika 10: Žički dvor

Vir: http://kraj.eu/slovenija/maribor_lent/slo

700 let star vinogradniški dvorec Račji dvor se nahaja pod Račjim bregom na zahodnem robu mesta Maribor. Dvor in k njemu pripadajoča posest sta bila posvečena predvsem kulturi vinske trte

(Mlinarič, 1978). Danes je Račji dol znan predvsem kot gostitelj muzeja na prostem, ki se nahaja na ravnini ob Račjem dvoru (Zavod za turizem Maribor, 2011).

Slika 11: Račji dvor



Vir: <http://www.kamnaizlet.si/grad-racji-dvor/>

V kleti Jareninskega dvora so Benediktinci pridelovali vino že od leta 1139. Danes v tej kleti deluje vinska klet Dveri-Pax in nadaljuje več kot 800-letno tradicijo vinogradništva in vinarstva. Vinska klet je hkrati tudi najstarejši del dvora, saj je bil nadzemni del grajskega kompleksa v zgodovini večkrat prenovljen (Zavod za turizem Maribor, 2011).

Slika 12: Jareninski dvor



Vir: https://sl.wikipedia.org/wiki/Jareninski_dvor

3.1.4. Turizem v mariborskem vinorodnem okolišu¹⁰

Vinski turizem je posebna veja turizma, ki se tudi v Sloveniji vse bolj razvija in uveljavlja. Na njegov razvoj vplivata predvsem izboljšanje življenjskega standarda in sodoben način življenja. Obenem pa je razvoj turizma izjemna priložnost za gospodarski, socialni in kulturni napredek krajev, regij in držav. Pri turističnem razvoju regije je vedno pomembna njena identiteta, ki narekuje povečanje njene prepoznavnosti, izdelkov in storitev. Prepoznavna identiteta regije poveča zanimanje obiskovalcev ter pripomore k prodaji izdelkov in storitev.

Vinski turizem predstavlja del podeželskega in urbanega turizma. Značilnost slednjega je večja ekološka osveščenost turistov, ki želijo spoznati določene pokrajine in tamkajšnje prebivalce. Ta veja turizma je v turistični ponudbi novost in hkrati tudi velika priložnost. Z vinskim turizmom in geografskim poreklom vina se tako trži celotna regija skupaj z vsemi naravnimi in kulturnimi znamenitostmi, tradicijo ter zgodovino.

Vinski turizem ni vezan samo na vinske ceste in turistične kmetije, ampak tudi na območja celotnih vinogradniških pokrajin, zgodovino vinarstva, vinske kleti in vinsko tradicijo (Bojnec in Korpar, 2005).

Turistično destinacijo Maribor – Pohorje sestavlja 22 občin. Destinacija ima izjemno dobro strateško lego. Leži na pomembnem evropskem prometnem koridorju v bližini Avstrije, Madžarske in Hrvaške. Ima dobre avtocestne povezave s sosednjimi evropskimi mesti. Leži v bližini mednarodnih letališč (najbližje je avstrijsko Letališče Gradec) in ima potencialni razvoj lastnega Letališča Edvarda Rusjana Maribor, ki bi povečal obisk gostov iz tujine. Območje je tako prometno povezano tudi mednarodno, kar je med drugim tudi pogoj za nadaljnji razvoj turistične destinacije.

Destinacija razpolaga z izjemno bogato kulturno dediščino, vrhunskimi kulturnimi ustanovami in dogodki. Ima velik potencial za razvoj kulturnega turizma na visoki ravni. Izven Mestne občine Maribor obstajajo še veliki potenciali za povezovanje kulturnega turizma s podeželsko kulturno dediščino.

Enologija je v turistični destinaciji Maribor – Pohorje močno zastopana. Destinacija spada v vinorodno deželo Podravje, vinorodni okoliš Štajerska Slovenija. Poznana je po odličnih vinogradniških legah in vrhunskih vinih. Pomembni elementi turistične ponudbe so tudi najstarejša trta na svetu, vinske ceste, vinske kleti in vinoteke.

Za namene oblikovanja privlačne in celostne turistične gastronomske ponudbe je potrebno pospešiti razvoj kakovostne, tradicionalne in lokalne ponudbe, prilagojene sodobnim trendom kulinaričnega povpraševanja, vključno z enološko ponudbo (Zavod za turizem Maribor, 2011).

¹⁰ Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Džorčev, UM FGPA, 2016).

3.1.5. Obstoječe stanje objekta na Vojašniški 14 v Mariboru¹¹

Kompleks dveh hiš (Vojašniška ulica 12 in Vojašniška ulica 14), ki sta bili izgrajeni v 17. stoletju, sta nekoč spadali pod skupno hišno številko Vojašniška ulica 12. Danes na naslovu Vojašniška ulica 12 stoji nadstropna hiša z dvoriščem. Kompleks je razdeljen na dve hišni številki od leta 1831, ko je takratni lastnik pivovar Andrej Tscheligi manjši hiši (današnji stavbi na Vojašniški ulici 14) dodelil namembnost skladišča ledu pivovarne. Temu priča razmeroma veliko stopnišče v globoko klet, locirano neposredno ob širokem zunanjem vhodu. Tu so za transport k skladiščnim kadem v kleti po vsej verjetnosti postavili leseno drčo, za zopetni transport pa so ledene klade iznašali na ramenih. Stopniščna odprtina je bila sicer v nivoju pritličja delno ali v celoti verjetno prekrita z lesenimi loputami, s čimer se je povečala uporabnost površine pritličja.

Današnje stanje objekta kaže, da je bil v kasnejšem času večkrat adaptiran v različne namene. Dograjene so sanitarije v pritličju, povečane fasadne odprtine, zazidana kletna okna... Ostrešje in streha sta bila pred časom očitno obnovljena.

Stavba ni velikih dimenzij in ima v osnovi pravokoten tloris (8,7 m x 16,8 m), ki pa se na južni strani izrazito zaobli ter s tem poudari prehod iz Vojašniške ulice v slepo. Stavba nima vpadljive zunanjsčine, vendar znotraj skriva izjemno kvalitetno obokano klet z dvoranskimi razsežnostmi in zanimivim pristopom.

Kvadratura obstoječih prostorov (klet + pritličje) znaša cca 160 m².

Stavba na naslovu Vojašniška ulica 14 je danes propadajoča in nujno potrebna prenove.

Leta 1984, ko je bil na tem območju narejen Konservatorski program prenove, je bila v pritličju mizarska delavnica, v kleti pa odlagališče žagovine. Po presoji Zavoda za spomeniško varstvo Maribor ni bila nobena od namembnosti v skladu z značajem in pomenom stavbe v sklopu varovanja kulturne dediščine, niti z značajem okolja, v katerem se nahaja. V času priprave Konservatorskega programa sta bili obravnavana stavba in njena okolica precej različni. Program prenove je takrat predvidel porušitev prizidka ob severni strani stavbe ter dve lopi na dvorišču.

Leta 2015, ko so začeli analizirati obstoječe stanje stavbe za potrebe izdelave Idejne zasnove za Mestni vinski muzej, so bile vse te rušitve že narejene. Porušen pa je bil tudi zid, ki se je nekoč držal ulične fasade in je potekal po južni meji parcele ter zapiral skupno dvorišče Vojašniške ulice 14 in 12. Ta element v Konservatorskem programu prenove ni bil predviden za rušenje.

Obravnavana parcela spada v cono A (najožje območje mariborskega mestnega jedra) in sodi v njen režim varovanja, saj kot samostojna stavba ni varovana kot stavbna dediščina. Režim varovanja v

¹¹ Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016) in IDZ (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016).

coni A je opisan v Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Mestne občine Maribor in je v tej coni najstrožji. Varuje zgodovinsko tlorisno mrežo, zazidalne načrte, značilno parcelacijo, višinske gabarite, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine.

Slika 13: Obstoječi pogled v notranjost pritličja



Vir: Magistrsko delo: *Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru*; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Slika 14: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – ulična fasada



64 Vojašniška ulica 14; nekdanje obzidje, ki je zapiralo dvorišče



65 Vojašniška ulica 14; obstoječi pogled na ulično fasado

Vir: Magistrsko delo: *Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru*; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Slika 15: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – vhod v dvorišče (obzidje, ki je nekoč zapiralo dvorišče, je danes že porušeno)



66 Vojašniška ulica 14; nekdanji vhod v dvorišče



67 Vojašniška ulica 14; obstoječi prehod v dvorišče

Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Slika 16: Severna fasada – pogled proti strehi



Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Slika 17: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – dvoriščna fasada



68 Vojašniška ulica 14; nekdanji pogled na dvoriščno fasado



69 Vojašniška ulica 14; obstoječi pogled na dvoriščno fasado

Vir: Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Djočev, UM FGPA, 2016)

3.2. Opis razlogov za investicijsko namero

Stavba na naslovu Vojašniška ulica 14 je danes propadajoča in nujno potrebna prenove. Po prenovi bi bilo v objektu smiselno umestiti vsebine, vezane na okoliške objekte.

Pridelava vina in kultura gojenja vinske trte sta že več kot tisoč let povezani z mestnim prostorom in širšim zaledjem Maribora. Mesto v svoji preteklosti ni sistematično skrbelo za ohranjanje in prezentacijo vinske dediščine, ki bi izjemno pripomogli k razvoju vinskega turizma in posledično celotne regije.

Močan razvoj vinogradništva, vinskega turizma in z njim organizacija vinsko-kulinaričnih prireditev ter bogat nabor zgodovinskih vinarških eksponatov pa je pripeljalo do pobude Mestne občine Maribor o izgradnji prostora za **mestno muzejsko zbirko vinarstva in vinogradništva**. Po pričevanju strokovnjakov bi bilo s to zbirko mogoče **uspešno rekonstruirati zgodovinski pregled ter javnosti prikazati bogato tradicijo vinogradništva in vinarstva v Mariboru**.

Interpretacijski center v Mariboru bo posvečen interpretaciji naravne in tehnološke dediščine vezane na pridelavo vina in bo promoviral lokalna okolja, kjer se je in se še izvaja vinogradniška in vinarska dejavnost.

Muzej bi vsebinsko dopolnjeval Hišo Stare trte, ki je z najstarejšo trto na svetu, rastočo na njenem pročelju, najbolj prepoznavna etnografska znamenitost Maribora. Zaščiten je kot naravni spomenik in je simbol Maribora ter vse vinorodne Slovenije.

Vizija namembnosti projekta je, da bi nov prostor predstavljal ne samo **etnografsko zbirko**, temveč tudi **vinsko klet Stare trte, kjer bi potekal proces pridelave in staranja vina**. Ta dejavnost bi predstavljala dodano vrednost k ponudbi Hiše Stare trte in bi oblikovala povsem edinstveno in prepoznavno identiteto prostora.

Prostor z večtisočletno vinsko tradicijo bi tako dobil novo kulturno središče, ki bi omogočalo krepitev in širjenje bogate vinske dediščine.

Predlog nove uporabe objekta se kaže potreba po vključitvi očiščenja osnovne konstrukcije vseh dozidav, zazidav in kasnejših dodatkov, statične preveritve, higrološke sanacije konstrukcij, vzpostavitve ustrezne konstrukcije tlaka v kleti in pritličju, lesen deskast strop nad pritličjem pa odstraniti in očisti ter toplotno izolirati strešno konstrukcijo, korigirati je potrebno odprtine vzhodne fasade. V zgradbi bi bilo potrebno ogrevanje in pohlajevanje ter zagotovitev primernih sanitarij.

Muzej vina bi bil v pritličju organiziran v obliki predstavitev pridelave in prodaje različnih vrst vina pri nas in v svetu, v kletni etaži pa bi bila organizirana pokušina in prodaja pijač.

Programsko bi se navezoval na Muzej vinarstva v sosednji Stari trti. Novi program bi lepo dopolnjeval program že tu navzoče Hiše literature, ki bi se ob toplih poletnih večerih lahko razširil tudi na intimno (nekdaj zaprto) dvorišče.

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

4.1. *Opredelitev razvojnih možnosti investicije*¹²

Ena od ključnih nalog, ki jih z razvojem turistične ponudbe lahko omogočimo, da bi dosegli prepričljiv statusa USP-jev med več destinacijami s podobnimi krajinskimi značilnostmi in zgodovinskimi dejstvi, je v povezovanju turistične ponudbe z edinstveno kulturo (tudi umetnostjo in dediščino) območja mikrodestinacij. Najpomembnejša vprašanja, za razvoj kulture in dediščine, kot turistične ponudbe na območju mariborskega Lenta so oz. bi morali biti:

- muzeji in galerije, centri, druge institucije (Muzej Stare trte, Sinagoga, Lutkovno gledališče, Minoriti, Vodni in Sodni stolp, tržnica,...)
- dogodki (visoka raven umetnosti, etnologije in razvedrilo);
- živa dediščina;
- sakralna dediščina;
- tematske poti.

Kulinarika predstavlja pomemben del turistične ponudbe destinacije in mikrodestinacij. To je eden od glavnih načinov za odkrivanje kulture in načina življenja v destinaciji. V evropskem prostoru je območje mikrodestinacije tudi nacionalno zelo znana kot dežela kulinarčnih užitkov in avtentične tradicionalne kuhinje. Priporočila za regionalni ravni gredo v smeri posebnim poudarkom na razvoju gastronomije (z vsemi svojimi regionalnimi in nacionalnimi specialitetami), s pomembno vlogo kulinarike in dediščine izdelkov:

- razvoj lokalno tipičnih kulinarčnih izdelkov, s poudarkom na eko-/bio živilih;
- ohranjanje lokalnih specialitet, razvoj kulinarčne identitete regije in varstvo živil in recepti z regionalno znamko;
- možnost razvoja tematskih poti kulinarike in gastronomije in dogodkov na Lentu in širše v center Maribora;
- spodbujanje regionalne gastronomije na nacionalni in mednarodni ravni.

¹² Podatki Zavoda za turizem Maribor – Pohorje (marec 2016).

Tabela 9: Potenciali za razvoj turizma in obstoječa turistična ponudba mikrodestinacije Lenta za razvoj turističnih produktov

Narava	Kultura in kulturna dediščina	Aktivni oddih	Vino in kulinarika
Drava	Vodni stolp	Sprehodi	Vinsko-kulinarična doživetja
Mariborski otok	Sodni stolp*	Treking poti	Lokalne oskrbovalne verige
Tematske učne poti	Minoriti*	Kolesarjenje Nordijski fitnes (hoja, ipd.)	Medgeneracijski prenos znanja
Naravni spomeniki	Muzej Stare trte	Aktivnosti na Dravi (splavarjenje, veslanje, ...)	
Aktivnosti na Dravi	Lutkovno gledališče		
	Mariborska tržnica		
	Žički dvor		
	Festival Lent		
	Festival Stare trte		
	Lutkovni letni pristan		
	kulinarični dogodki		
	splavarjenje		
	miti in legende		

*Trenutno nezadostno izkoriščen Sodni stolp, ki je potreben sanacije in Minoriti, ki še nimajo vsebin, primernih za turiste in skozi celoletno aktivnost.

Mednarodna skupnost je pripoznala trajnostni turizem, oz. sonaravno turistično ponudbo kot okolju prijazno gospodarsko dejavnost, ki ustvarja dolgoročne družbeno-ekonomske koristi. Skladno s priporočili UNWTO¹³ mora trajnostni turizem:

- Optimizirati uporabo okoljskih virov, ki predstavljajo ključni dejavnik v turističnem razvoju, ohraniti ključne ekološke procese in pomagati ohraniti naravno dediščino in biodiverzitetu.
- Spoštovati družbeno kulturno avtentičnost lokalne destinacije, ohraniti njihovo izgrajeno in nesnovno kulturno dediščino in tradicionalne vrednote ter prispevati k medkulturnemu razumevanju in strpnosti.
- Zagotavljati dolgoročno gospodarjenje in družbeno-ekonomske koristi, pravično porazdeljene med vse deležnike, stabilno zaposljivost in priložnosti zaslužka ter družbene koristi za lokalne skupnosti ter prispevati k zmanjšanju revščine.

Tudi Slovenija gradi razvoj turizma na načelih trajnosti ter spodbujanju okoljskega, ekonomskega in družbeno-kulturnega blagostanja. V trženjskem smislu komunicira zeleni turizem s pozicijskim sloganom SLOVENIA GREEN¹⁴, pri čemer v naši destinaciji izpostavljam naslednja izhodišča:

- Promocija zdravega načina življenja (povezanost človeka z naravo, aktivno preživljanje prostega časa, vključevanje filozofije wellnessa v mestnem središču),

¹³ UNWTO – Svetovna turistična organizacija (<http://sdt.unwto.org/en/content/about-us-5>)

¹⁴ Slovenska turistična organizacija (http://www.slovenia.info/?ps_eko_turizem=0&lng=1)

- Mreženje kulturne dediščine, etnologije in tradicij območja ter njihovo vključevanje v organizirano turistično ponudbo mikrodestinacije, v našem primeru Lenta,
- Horizontalna trajnostna naravnost, ki naj bo prisotna v vseh segmentih oblikovanja turističnih produktov mikrodestinacije.

Turistični produkt kulturni turizem Lenta (kultura in kulturna dediščina)

Turistični produkt Kultura in kulturna dediščina temelji na prepletu mestnega utripa ter kulturno – zgodovinskih in etnološko tradicijskih posebnosti mikro turistične destinacije območja Lenta. Pomemben gradnik turistične ponudbe mikrodestinacije območja Lent predstavljajo tudi prireditve, ki svoje vsebine črpajo iz etnološkega bogastva območja s pridihom in vključevanjem modernih pristopov in dogodkov (festivali, koncerti, prireditve).

S povezavo pojmov »kultura« in »turizem« ustvarimo neki novi pojem, imenovan kulturni turizem, ki daje vedeti, da gre za turizem, ki ima velik poudarek na kulturi. Kulturni turizem je povezan s tradicijo, s kulturno dediščino, z nekdanjimi in s še živečimi umetniki, h kulturnemu turizmu sodita tudi kulturna raven in vedenje vseh predstavnikov območja, ki jih obiskuje turist v sklopu svojega potovanja, kakor tudi vedenje in odnos obiskovalcev do obiskanih krajev, tam živečih ljudi in njihove kulture.

Temelji na prepletu urbanega in etnološkega momenta območja (tesna povezanost med urbanim in podeželskim – območje Drave severno (Kamnica, Bresternica, Ruše, Selnica in južno (Malečnik, Duplek, Ptuj).

Zaradi poznavanja kulture in načina življenja ljudstva se etnologija in etnološka dediščina izkazali kot izredno uporabni tudi na področju turizma in gostinstva, predvsem na področju kulinarike, prireditev in spominkarstva.

Pod pojem "etno doživetja" označujemo vse tiste dogodke, ki se navezujejo na slovensko ljudsko izročilo in ljudsko izročilo mikrodestinacije (splavarji, dravske vodovnice,...). Vse to nam daje motive za prepoznavanje lastne identitete.

Turistični produkt kultura in kulturna dediščina je zanimiv za:

- Temeljne ciljne skupine:
 - kulturni navdušenci (kulturno zelo osveščeni, spoznavanje novega na področju kulture),
 - kulturni pustolovci (radi se podajo v neznano in potovanja manj načrtujejo, ugled jim ni pomemben, navadno manj kulturno osveščeni od ostalih dveh ciljnih skupin)
- Nišne ciljne skupine (kreiranje inovativnih turističnih paketov):
 - Moške in ženske družbe
 - Družine
 - Homoseksualni pari
 - Udeleženci team building ali team bonding programov

- Družbe na aktivnem oddihu (segment koristnikov turističnih storitev in ponudbe, ki v aktivni oddih vključujejo kulturno udejstvovanje - KD, kulturne prireditve)
- Seniorji (pripadniki različnih združenj, seniorji na potovanju, ki v svoj program vključujejo kulturno udejstvovanje)

Turistični produkt kultura in kulturna dediščina so primerni za:

- Etno doživetja:
 - kulturni navdušenci in kulturni pustolovci
 - družine, pari, seniorji
 - brez starostnih omejitev,
 - posamezniki, ki jih zanimajo specifične vsebine (snovna in nesnovna etnološka dediščina, ljudski običaji, šege in navade, prireditve, ipd.),
 - turisti / obiskovalci, ki pridejo v destinacijo zaradi drugega namena (poslovno, wellness, športni dogodki, aktivni oddih, idr.) in si zaželi preizkusiti še ta produkt,
 - ob ostalih danostih destinacije jih zanima tudi snovna in nesnovna etnološka dediščina
- Romarski turizem:
 - romarski navdušenci
 - pari, seniorji, individualni gostje, družine
 - brez starostnih omejitev
 - posamezniki, ki jih zanimajo specifične vsebine (sakralna dediščina),
 - kulturni navdušenci in kulturni pustolovci,
 - turisti / obiskovalci, ki pridejo v destinacijo zaradi drugega namena (poslovno, wellness, športni dogodki, aktivni oddih, idr.) in si zaželi preizkusiti še ta produkt,
 - ob ostalih danostih destinacije jih zanima tudi sakralna dediščina in romarska turistična ponudba

4.2. *Namen in cilji investicijskega projekta*

Osnovni namen investicije je **revitalizacija obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja**, ki bi se programsko navezoval na okoliške objekte oz. vsebine. S tem bi bile vzpostavljene nove vsebine kulturnega in turističnega značaja v povezovanju naravnih, zgodovinskih in kulturno-turističnih dejavnosti s hkratnim ohranjanjem in obnovo kulturno-zgodovinskih objektov v mestu Maribor.

Cilji predmetne investicije so:

- prenova obstoječega propadajočega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru,
- preprečiti nadaljnje propadanje objekta,
- zagotovitev ustreznih prostorov za možnost vzpostavitve mestne muzejske zbirke vinarstva in vinogradništva ter s tem dopolniti program okoliških objektov,
- ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,

- ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
- povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
- vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in 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;
- zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder,
- javnosti prikazati bogato tradicijo vinogradništva in vinarstva v Mariboru,
- najti najustreznejšo rešitev tako s finančnega kot ekonomskega vidika.

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.

4.3. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami

Ključni produkti, na katerem temelji ponudba Maribora in celotne destinacije v prihodnje skozi pričakovane rezultate projekta¹⁵:

- vino in kulinarika izhajajoč iz zgodbe najstarejše trte na svetu,
- šport in rekreacija,
- kultura (kulturni turizem in učinkovit mestni turizem),
- naravno okolje, velnes, eko-turizem in turizem na podeželju.

Projekt sledi **mehanizmu celostnih teritorialnih naložb (CTN) v programskem obdobju 2014–2020**, ki se za mesta usmerja v¹⁶:

- povečanje atraktivnosti mest in mestnih območij;
- revitalizacijo mest in posameznih mestnih predelov (zlasti stanovanjskih sosesk in slabo izkoriščenih in degradiranih območij v mestih);
- krepitev gospodarskih, stanovanjskih in oskrbnih funkcij mest;
- ustvarjanje pogojev za trajnostno mobilnost;
- izboljšanje kakovosti okolja in bivanja v mestih;
- večjo socialno vključenost in participacijo prebivalcev urbanih središč.

¹⁵ Vir: Programska zasnova – Vinogradniški muzej (MOM, 2016).

¹⁶ Vir: Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2014–2020 (RS, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2016).

Projekt namreč v veliki meri prispeva k realizaciji ciljev trajnostnih urbanih strategij mestnega območja in k realizaciji ciljev ter kazalnikov **Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020**.

Evropska kohezijska politika je v obdobju 2014–2020 zaznamovana z okrepljeno urbano razsežnostjo, kar je razvidno tudi v finančnem razrezu sredstev, saj so države najmanj 5 % sredstev ESRR v okviru cilja "naložbe za rast in delovna mesta" namenile za podporo realizaciji ciljev trajnostnih urbanih strategij evropskih mest (TUS). Slovenija bo s pomočjo mehanizma CTN s sredstvi KS/ESRR izvajala 3 PN OP, in sicer¹⁷:

- 4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju,
- 4.4. Spodbujanje nizkoogljičnih strategij za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s spodbujanjem trajnostne multimodalne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi,
- 6.3. Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, ožvitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa.

Projekt je skladen s **Programom sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020**. Programsko območje vključuje Podravje in Pomurje v Sloveniji ter županiji Vas in Zala na Madžarskem.

Program temelji na evropskih, nacionalnih in regionalnih strateških dokumentih:

- Evropska raven:
 - Strategija Evropa 2020,
 - Strategija EU za Podonavsko regijo.
- Nacionalna in lokalna raven:
 - Partnerski sporazum med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020,
 - Strategija razvoja Slovenije 2014–2020,
 - Slovenski nacionalni reformni program 2013–2014,
 - Slovenski nacionalni reformni program 2014-2015,
 - Slovenski operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike 2014–2020,
 - Regionalni razvojni program 2014–2020 Pomurske regije – osnutek,
 - Regionalni razvojni program 2014–2020 Podravske regije – osnutek,
 - Partnerski sporazum med Madžarsko in Evropsko komisijo za obdobje 2014–2020,
 - Prvi madžarski nacionalni reformni program,
 - Madžarski nacionalni in regionalni razvojni koncept 2020 (OFTK).

¹⁷ Vir: Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2014–2020 (RS, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2016).

Glavne potrebe in izzivi sodelovanja, ki izhajajo iz Programa¹⁸:

- Potencial čezmejnega sodelovanja je treba izkoristiti z dosego 'kritične mase' bilateralnih projektov in aktivnostmi glede na kakovost in količino.
- Vzpostaviti oziroma izboljšati je treba sodelovanje in povezanost magnetov ter podeželskih, turistično manj razvitih območij za spodbuditev bolj uravnoveženega razvoja turizma v programskem območju.
- Obravnovati je treba ozka grla v ozaveščanju, znanju in v zmožnostih lokalnih deležnikov; s tem se bo ustvarila trdna podlaga za čezmejno sodelovanje.
- Namesto priložnostnih aktivnosti je treba spodbujati sodelovanje med ustanovami, s čimer se bodo ustvarili usklajeni in trdni okviri sodelovanja; okrepile se bodo trajnost projektov in aktivnosti sodelovanja.

Splošni cilj programa je postati privlačno območje za življenje, delo, naložbe, za podjetništvo z boljšim izkoriščanjem obstoječih naravnih in kulturnih vrednot v turizmu in tako spodbujati razvoj celotne regije ter vzajemno obravnavati in reševati tiste skupne probleme, ki zahtevajo skupne rešitve na ravni čezmejnega sodelovanja.

Specifični cilji programa so¹⁹:

- Boljša izkoriščenost naravnih in kulturnih vrednot s sodelovanjem v turizmu kot najkonkurenčnejšem in delovno najintenzivnejšem sektorju v regiji.
- Ustvarjanje oziroma krepitev lokalnega gospodarstva (lokalno razpoložljiva delovna mesta, nova podjetja, podjetništvo) na podeželskih območjih prek razvoja trajnostnega turizma in povezovanja oddaljenih lokacij kulturne in naravne dediščine ter njihovo nadaljnje povezovanje z večjimi turističnimi destinacijami, magneti.
- Nadaljnji razvoj znamke »zelena in prebivanja vredna« regija čezmejnega sodelovanja z ohranjanjem, oživljanjem in z ovrednotenjem naravnih in kulturnih virov ter s krepitvijo sodelovanja med deležniki ter z družbenimi, ekonomskimi in z institucionalnimi povezavami.
- Podaljševanje čezmejnega sodelovanja s krepitvijo institucionalnih zmožnosti javnih in civilnih interesnih skupin na vzajemno pomembnih področjih javnih politik in storitev.

V letu 2010 je bila uvedena **strategija Evropa 2020** kot desetletni splošni strateški okvir, ki temelji na treh medsebojno dopolnjujočih se prednostnih nalogah: pametna, trajnostna in vključujoča rast.

Prednostne naloge te strategije, ki so se ocenjevale s petimi osrednjimi cilji Unije, ki so vključevali: zaposlovanje, raziskave in razvoj, podnebne spremembe, izobraževanje, kjer je bil poseben poudarek na predčasnem opuščanju šolanja, ter revščino in socialno izključenost, se popolnoma skladajo s programom sodelovanja Interreg V–A Slovenija – Madžarska.

Program neposredno prispeva k ciljem strategije Evropa 2020 prek svojih tematskih ciljev, prednostnih naložb in specifičnih ciljev, ki so popolnoma skladni z Evropo 2020 (9. člen Uredbe o

¹⁸ Vir: Program sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020 (september 2016).

¹⁹ Vir: Program sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020 (september 2016).

skupnih določbah) in se skladajo z zahtevo po tematski osredotočenosti (6. člen Uredbe o evropskem teritorialnem sodelovanju).

- Pametna rast: razvoj turizma, ki temelji na znanju in inovacijah (novi, visokokakovostni produkti in storitve, podprti z najnovejšo tehnologijo; bilateralno sodelovanje); deljenje znanja v ukrepih sodelovanja.
- Trajnostna rast: ohranjanje in trajnostna raba kulturnih in naravnih vrednot ter virov s spodbujanjem gospodarnjšega, bolj zelenega in konkurenčnejšega razvoja turizma (znamka zelenega turizma).
- Vključujoča rast: razvoj turizma (kot delovno intenzivnega sektorja) v odročnejših krajih prispeva k socialni in ozemeljski koheziji, spodbuja sodelovanje z vključevanjem novih akterjev iz javnega in civilnega življenja, ki skupaj obravnavajo pomembne politične teme in se bojujejo proti podnebnim spremembam, revščini in socialni izključenosti na podlagi dejavnega pristopa in pomembne vpletenosti deležnikov.

Ob upoštevanju vsega naštetega in potreb po čezmejnem razvoju v številnih sektorjih bodo omejena finančna sredstva razporejena na dve kritični področji²⁰:

1. Tematski cilj 6, Prednostna naložba 6 c: **zaščititi naravno in kulturno dediščino na območju ter jo ovrednotiti z razvojem trajnostnega turizma, pri čemer je močen poudarek na manj razvitih območjih z vidika turizma (podeželje, oddaljena območja).**
2. Tematski cilj 11, Prednostna naložba 11 b: povečati razpoložljivost in učinkovitost javnih storitev, ki so potrebne za boljše upravljanje na čezmejni ravni, ter podpirati sodelovanje med organizacijami in ustanovami, ki so odgovorne za vzajemno pomembna območja z namenom spodbujanja čezmejne konvergence.

Projekt je skladen s **Prednostno osjo 1 (TO 6)**: Dodana vrednost regije v povezavi z naravno in s kulturno dediščino tiči v edinstvenih naravnih in kulturnih vrednotah. Zaščita in vzdrževanje teh vrednot je najpomembnejši cilj območja. Pomembni elementi snovne in nesnovne dediščine (kulturni običaji itn.) niso ustrezno zaščiteni in izkoriščeni zaradi omejene medsebojne povezljivosti in dostopnosti znotraj regije ter pomanjkanja ustreznih ukrepov. Medtem ko so glavna turistična središča oziroma magneti dobro razviti (delno zaradi ustreznih politik regionalnega razvoja in financiranja EU), dragocena naravna in kulturna dediščina, ki je na podeželskih, oddaljenih delih regije, ni vidna, zaradi česar tudi njen potencial ni ustrezno izkoriščen ob pomanjkanju sodelovanja v regiji in boljšega povezovanja z magneti. Potrebni so okrepljeni in usklajeni ukrepi, saj ima turizem, ki sloni na dediščini, velik potencial za rast in ga je mogoče razumeti kot ključno gonilo gospodarskega razvoja regije. Prav tako lahko pripomore k povezovanju manj razvitih območij s prevladujočim regionalnim turizmom, kar bo vodilo do kakovostnejših lokalnih priložnosti za zaposlovanje, okreplila se bo ponudba lokalnih storitev, MSP in izboljšalo se bo podjetništvo²¹.

²⁰ Vir: Program sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020 (september 2016).

²¹ Vir: Program sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020 (september 2016).

Cilj prednostne osi je podpreti skupne čezmejne projekte na področju razvoja trajnostnega turizma s poudarkom na podeželskih območjih ter ohranjanju in zaščiti naravne in kulturne dediščine. Ta pristop je dobra podlaga za gospodarsko in socialno vključevanje podeželskih območij v počasni turizem z nadgradnjo in ovrednotenjem elementov snovne dediščine z manjšimi naložbami kot delom razvoja skupnega produkta in storitve na podlagi lokalnih in regionalnih posebnosti (obrt, hrana, gastronomija, možnosti za aktivni in zeleni turizem) in povezovanja samostojnih elementov oskrbe. S širjenjem geografskega obsega turizma in z vključevanjem oddaljenih območij na podlagi razvoja novih smeri zelenega, aktivnega in podeželskega turizma je mogoče obravnavati tudi ekonomske in socialne težave manj razvitih podeželskih območij. Zaradi delovno intenzivne aktivnosti lahko razvoj ter uporaba produktov in storitev, ki so specifični za območje in njihovo vključevanje v ponudbo večjih turističnih središč, pripomoreta k zmanjšanju visoke stopnje brezposelnosti v podeželskih delih regije. Z izvajanjem usklajenih skupnih ukrepov, ki temeljijo na skupni vključujoči strategiji, se bo izboljšal tudi ugled regije. Izboljšana izmenjava znanja, ciljno izobraževanje in usposabljanje ponudnikov novih storitev so prav tako pomembne sestavine večplastnega in bolj celostnega razvoja turizma. Skupno koordinirani in medsebojno povezani potenciali v turizmu bodo postali ena izmed gonilnih sil razvoja lokalnega gospodarstva v oddaljenih podregijah in na podeželskih območjih, ki bodo pripomogli h krepitvi lokalnega in regionalnega zaposlovanja in podjetništva, s čimer se bosta upočasnila preseljevanje in beg možganov, ohranila pa se bo dragocena kulturna in naravna dediščina, ki jo ogrožajo trenutni trendi odseljevanja²².

²² Vir: Program sodelovanja Interreg V-A Slovenija-Madžarska za programsko obdobje 2014-2020 (september 2016).

5. PREDSTAVITEV VARIANT

5.1. *Scenarij »brez investicije«*

Scenarij »brez investicije« ne vključuje investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja, kar pomeni, da je obstoječ objekt v zaščitenem območju Mestnega jedra Maribor prepuščen nadaljnjemu propadanju, turistična ponudba oz. vsebine pa ostajajo na obstoječem nivoju.

Z neizvedbo projekta ne pripomoremo k izboljšanju pogojev v mestu in regiji. Glede na navedeno scenarij **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiv** in v dokumentu ni podrobneje obdelan.

5.2. *Scenarij »z investicijo«*

Scenarij »z investicijo« predvideva prenovo obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe vzpostavitve Vinogradniškega muzeja, ki bi se programsko navezoval na okoliške objekte oz. vsebine. S tem bi bile vzpostavljene nove vsebine kulturnega in turističnega značaja v povezovanju naravnih, zgodovinskih in kulturno-turističnih dejavnosti s hkratnim ohranjanjem in obnovo kulturno-zgodovinskih objektov v mestu Maribor.

Scenarij **»z investicijo«** omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja in je kot tak edini **sprejemljiv**, zato je v nadaljevanju tudi edini podrobneje obdelan.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH, PRIKAZANO POSEBEJ ZA UPRAVIČENE IN PREOSTALE STROŠKE IN NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

6.1. Opredelitev vrste investicije

Z investicijo je predvidena **prenova obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja.**

V juniju 2016 je bila s strani Atelierarhitekti d.o.o. izdelana Idejna zasnova predvidene preureditve, katere tehnično poročilo v nadaljevanju povzemamo.

Predlog nove uporabe objekta vključuje očiščenje osnovne konstrukcije vseh dozidav, zazidav in kasnejših dodatkov, statično preveritev, higrološko sanacijo konstrukcij, vzpostavitev ustrezne konstrukcije tlaka v kleti in pritličju, lesen deskast strop nad pritličjem se odstrani in očisti in toplotno izolira strešno konstrukcijo, korigirajo se odprtine vzhodne fasade.

V zgradbi je predvideno izvesti ogrevanje in pohlajevanje ter primerne sanitarije.

Predvideni prostorski program:

- muzej vina naj bi bil v pritličju organiziran v obliki predstavitev pridelave in prodaje različnih vrst vina pri nas in v svetu;
- v kletni etaži bi bila organizirana pokušina in prodaja pijač.

Programsko se bo Vinogradniški muzej navezoval na Muzej vinarstva v sosednji Stari trti. Novi program bo prav tako lepo dopolnjeval program že tu navzoče Hiše literature, ki bi se ob toplih poletnih večerih lahko razširil tudi na intimno (nekdaj zaprto) dvorišče...

Oprema prostorov

V pritlični etaži z vhodom iz atrija naj bi prevladovala muzejska postavitve informacijskega gradiva, vključno z razstavo zgodovinskih in sodobnih proizvodnih artiklov in pijač.

Različne vrste steklenic (tudi zgodovinskih) in različne vrste vin bi bile predstavljene in ustrezno osvetljene v visokih zastekljenih valjih. Na stenah bi bil predstavljen zgodovinski razvoj pridelave, obdelave in hrambe vin, različni postopki in orodja. Fiksne panoje in plitve vitrine naj bi dopolnjevala tudi sodobnejša video tehnika.

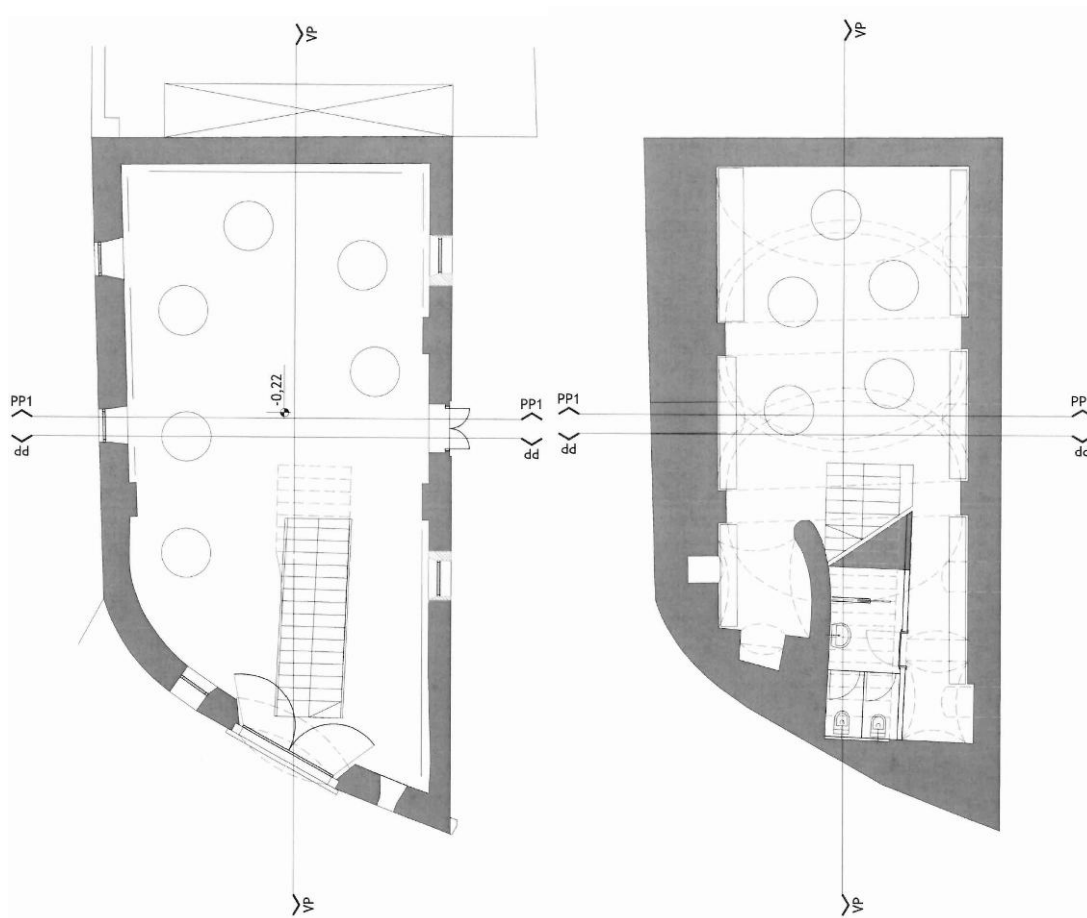
Organizacija prostora muzeja bi vendarle skušala evocirati tudi prvotni namen zgradbe – hrambe klad ledu, ki so bile v kletnem prostoru shranjene v lesenih (velikih vinskih) kadeh. V ta namen naj bi bila v prostoru delno informativna pripoved poteka dela z ledom: odprte lopute velike stopniščne

odprtine, locirane neposredno ob cestnem, normalno zaprtem vhodu, bi hkrati služile tudi kot varovalna ograja, na stopnišču bi bila navzoča tudi lesena drča,...

V kletni etaži je ob vzdolžnih stenah predvidena umestitev polic za vina (ležeče, stoječe) med katerimi bi skrajna severozahodna služila kot prodajni in servirni pult (s tekočo vodo).

Sicer so po prostoru predvidene svobodno razmeščene kadi, ki se lahko postavijo v različne pozicije. V niši pod stopniščem so predvidene sanitarije in mali depo.

Slika 18: Predlog notranje ureditve: tloris pritličja in tloris kleti

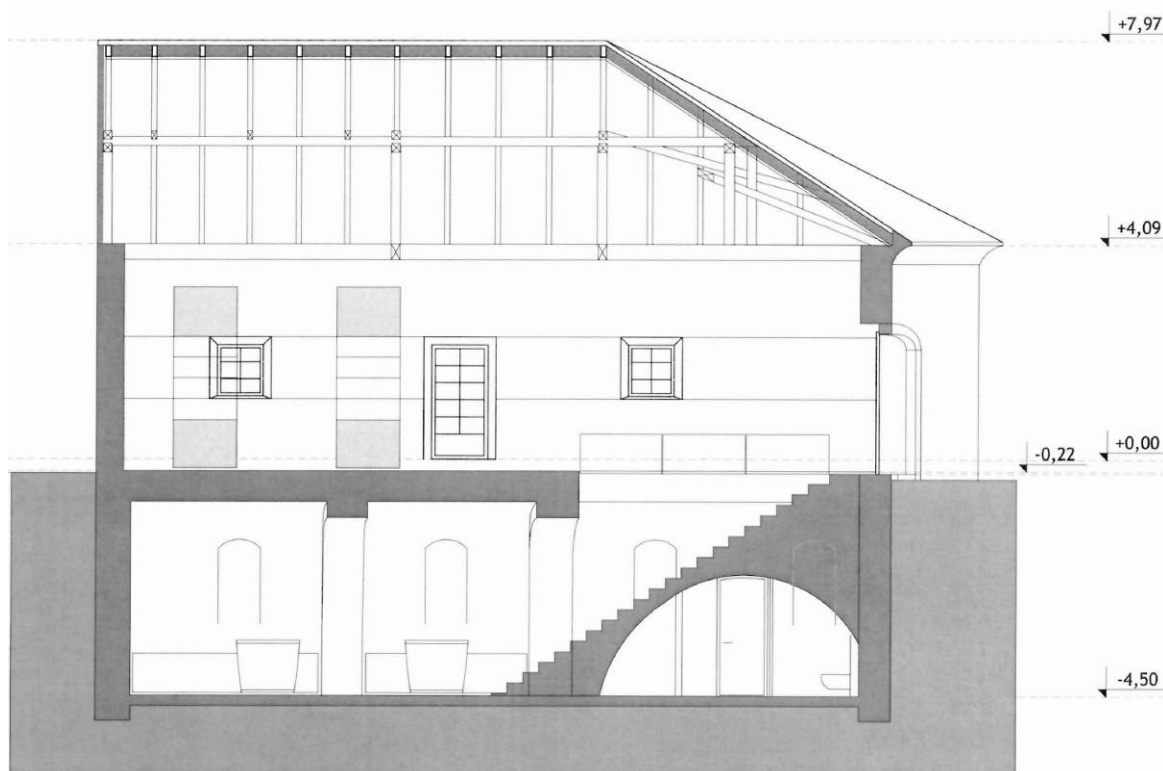


Vir: Idejna zasnova (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016)

Tabela 10: Predvidene neto površine²³

	Velikost površin v m ²
Prtljučje	99,60
Klet	72,60
Skupaj neto površine objekta	172,20
Zunanja ureditev	206,80

²³ Vir: Atelierarhitekti d.o.o., september 2016 (podlaga IDZ, junij 2016).

Slika 19: Predlog notranje ureditve: prerez VP

Vir: Idejna zasnova (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016)

6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah, prikazano za upravičene in neupravičene stroške ter navedba osnov za oceno vrednosti

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost GOI del z opremo ter zunanjo ureditvijo je povzeta iz projektantskega predračuna faze IDZ (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016);
- vrednost ostalih postavk navajamo v % od GOI del izkustveno na podlagi že izvedenih podobnih investicij:
 - projektna, investicijska in druga dokumentacija v višini 10 %,
 - storitve tehničnega svetovanja in gradbenega nadzora v višini 3 %,
 - rezerva v višini 5 %;
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % davek na dodano vrednost;
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah september 2016 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah;
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen skladno z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2016 (UMAR, september 2016), ki napoveduje, da naj bi se povprečna inflacija v letu 2016 gibala na ravni 0,1 %, letu 2017 na ravni 1,4 % in v letu 2018 na ravni 1,5 %.

V nadaljevanju prikazujemo vrednosti investicije po stalnih in tekočih cenah. Hkrati navajamo variantno informativne zneske upravičenih in neupravičenih stroškov investicije²⁴ (vir financiranja namreč še dokončno ni znan – odvisno od razpisa in možnosti zagotavljanja čim večjega deleža sredstev s strani EU):

- varianta 1: neupravičen del stroškov predstavlja DDV ter priprava investicije (DIIP), vsi ostali stroški investicije so upravičeni;
- varianta 2: vsi stroški investicije (vključno z DDV) so upravičen strošek, razen priprave investicije (DIIP).

Tabela 11: Ocenjena vrednost investicije v EUR

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR	
	Stalne cene september 2016	Tekoče cene
GOI dela	228.000,00	231.900,19
Zunanja ureditev	40.000,00	41.026,55
Oprema	57.000,00	58.462,84
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	22.800,00	23.116,36
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	6.840,00	6.968,71
Rezerva, ostalo	11.400,00	11.653,54
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	366.040,00	373.128,20
22 % DDV	80.528,80	82.088,20
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	446.568,80	455.216,40
<i>Od tega:</i>		
Variantna 1		
<i>Upravičeni stroški investicije:</i>	<i>366.040,00</i>	<i>373.128,20</i>
<i>Neupravičeni stroški investicije:</i>	<i>80.528,80</i>	<i>82.088,20</i>
Variantna 2		
<i>Upravičeni stroški investicije:</i>	<i>443.823,80</i>	<i>452.471,40</i>
<i>Neupravičeni stroški investicije:</i>	<i>2.745,00</i>	<i>2.745,00</i>

²⁴ Izhodišče MOM.

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

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

Strokovne podlage za pripravo Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so naslednje:

- Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja, revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru (Sanja Djorčev, UM, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, 2016),
- Izhodišča projekta iz vidika turizma (kulturni turizem) (Zavod za turizem Maribor – Pohorje, marec 2016),
- Idejna zasnova – Muzej vina v zgradbi Vojašniški trg 14 (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016).

Poleg navedenega so bili podlaga za pripravo dokumenta tudi prejeti podatki s strani naročnika, veljavna zakonodaja ter javno dostopni podatki na spletnih straneh.

7.2. *Navedba in opis lokacije*

7.2.1. 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 km² 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.

Maribor je prepoznano turistično središče z bogato ponudbo. Je vstopna točka v čezmejno območje. Mesto je prav tako prepoznan turističen magnet, ki ima s tem tudi odlične možnosti promoviranja turistično manj razvitih krajev čezmejnega območja.

Slika 20: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije

Vir: <http://sl.wikipedia.org>

7.2.2. Mikrolokacija

Lokacija novega mestnega vinskega muzeja se nahaja v starem mestnem jedru Maribora v neposredni bližini Žičkega dvora in Hiše Stare trte na Lentu ob reki Dravi.

Izbrano območje obdelave leži v enem najbolj degradiranih območij starega mestnega jedra Maribora. To območje ima veliko zgodovinsko vrednost in je bilo v obdobju med 13. in 16. stoletjem obdano z obzidjem.

Slika 21: Mariborski Lent

Vir: <http://www.restavracija-orient.si>

Vojašniški trg je najstarejši mestni ambient, ki je nastal, če še 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 22: Vojašniški trg v Mariboru

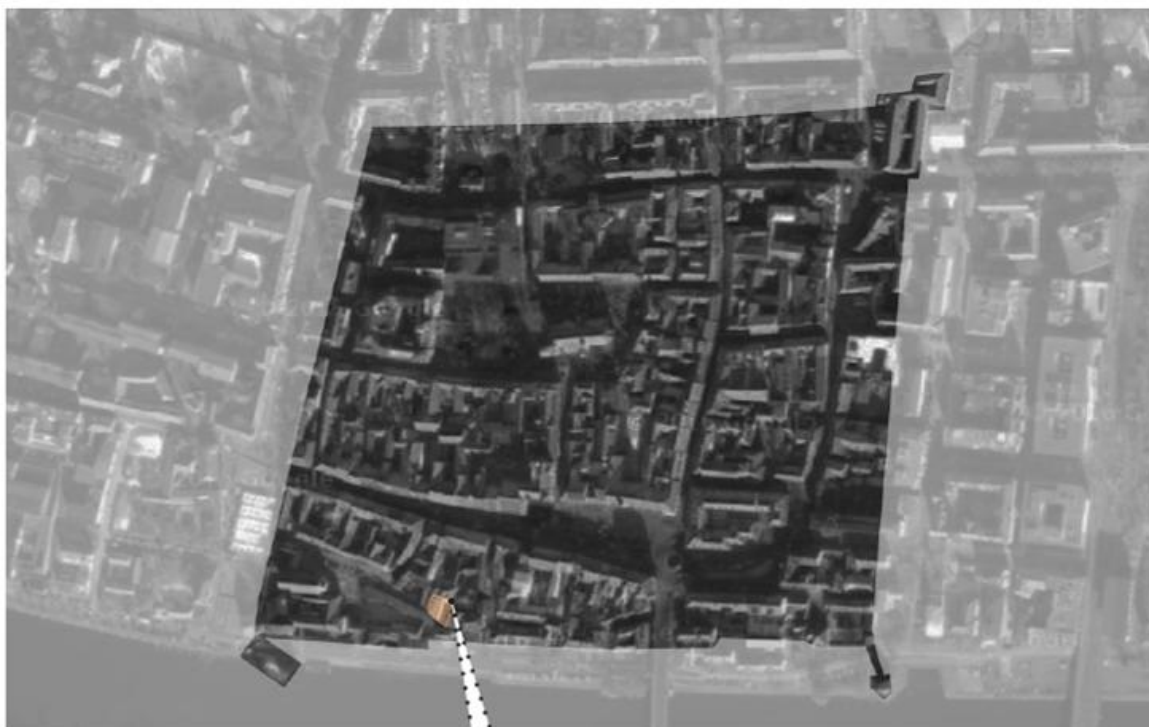


Legenda:

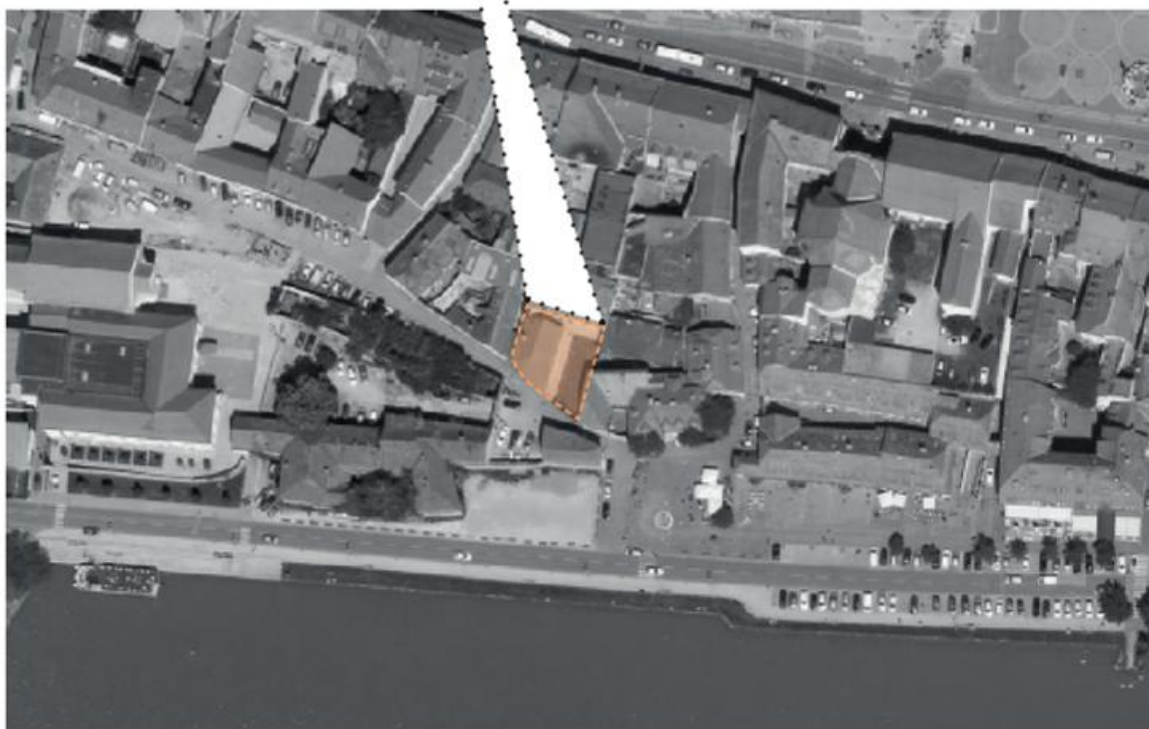
- 1 – Minoritska cerkev,
- 2 – Minoritski samostan (Lutkovno gledališče)
- 3 – Žički dvor
- 4 – Sodni stolp
- 5 – Nekdanja gostilna »Pri treh babah«
- 6 – Vojašniški trg
- 7 – Notranji trg
- 8 – gospodarska poslopja

Na obravnavani parceli stoji kompleks dveh hiš (Vojašniška ulica 12 in Vojašniška ulica 14), ki sta bili izgrajeni v 17. stoletju in sta nekoč spadali pod skupno hišno številko Vojašniška ulica 12. Danes na naslovu Vojašniška ulica 12 stoji nadstropna hiša z dvoriščem. Kompleks je razdeljen na dve hišni številki od leta 1831, ko je takratni lastnik pivovar Andrej Tscheligi manjši hiši (današnji stavbi na Vojašniški ulici 14) dodelil namembnost skladišča ledu pivovarne (Rajh Semlič, 2012).

Slika 23: Ortofoto posnetek mikrolokacije

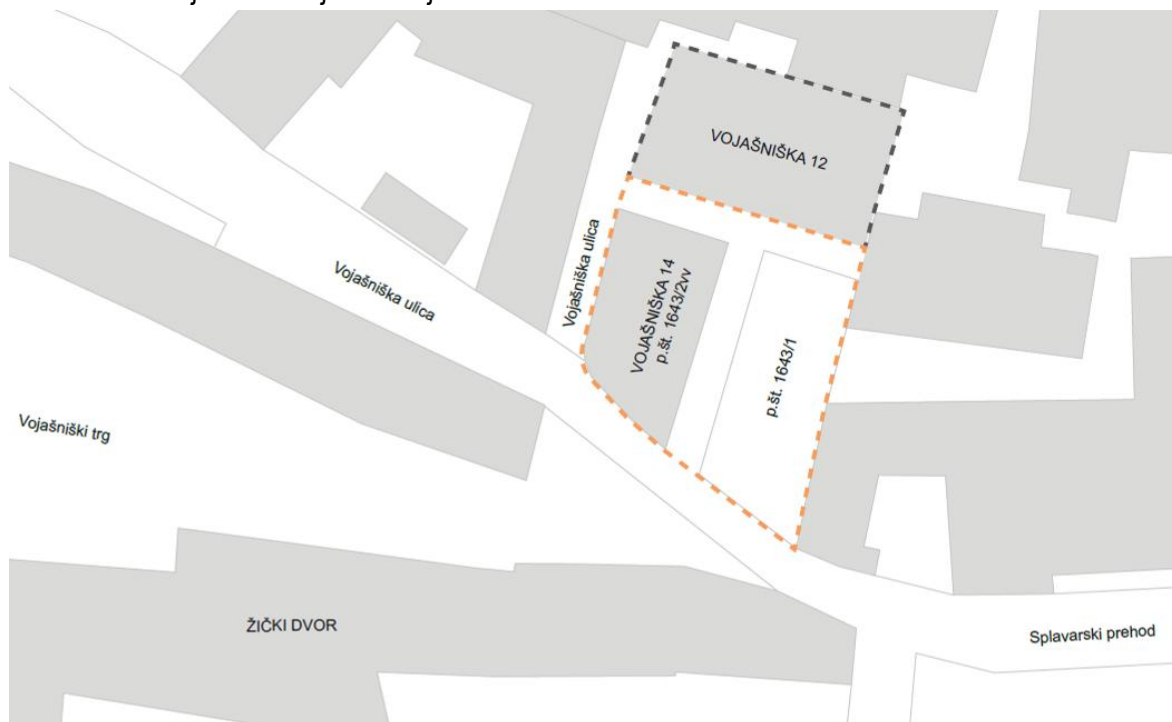


62 Ortofoto Starega mestnega jedra; temno območje prikazuje potek nekdanjega obzidja



63 Ortofoto mikrolokacija, oranžna barva označuje območje obdelave

Vir: Magistrsko delo: *Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru*; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Slika 24: Obstoječa situacija območja obdelave

Vir: Magistrsko delo: *Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru*; (Sanja Djorčev, UM FGPA, 2016)

Obravnani objekt na naslovu **Vojašniška ulica 14, Maribor**, na **parceli št. 1643/2, k.o. Maribor-Grad**, spada v cono A (najožje območje mariborskega mestnega jedra) in sodi v njen režim varovanja (EŠD 424-Maribor – Mestno jedro), saj kot samostojna stavba ni varovana kot stavbna dediščina. Režim varovanja v coni A je opisan v Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Mestne občine Maribor in je v tej coni najstrožji. Varuje zgodovinsko tlorisno mrežo, zazidalne načrte, značilno parcelacijo, višinske gabarite, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine (MUV, 1992).

Tabela 12: Podatki o parceli²⁵

Parcela, k.o.	Vrsta rabe	Velikost v m ²	Lastništvo
Parc. št. 1643/2, k.o. Maribor-Grad	Pozidano zemljišče	138 m ²	MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

²⁵ Vir: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=340> (Prostorski plan MOM, september 2016).

Slika 25: Predvidena lokacija investicije – parc. št. 1643/2, k.o. 657 Maribor-Grad

Vir: Javni vpogled v nepremičnine (<http://prostor3.gov.si/javni/>; GURS, september 2016).

Prostorski akti, veljavni na obravnavanem območju²⁶:

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07 - obv.razl., 13/13 - obv.razl., 2/14 - obv.razl.),
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.I.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep),
- Program priprave Strategije prostorskega razvoja Mestne občine Maribor (MUV št. 26/06), Sklep o pripravi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Maribor (MUV, št. 22/07, 32/10, 15/13).

Varovalni pasovi:

- varovalni pas lokalne ceste (10 m merjeno od zunanjega cestnega roba): 98 m²,
- varovalni pas telekomunikacijskega vodu (1,5 m od osi voda): 4 m²,
- varovalni pas kanalizacije (1,5 m merjeno od osi voda): 5 m²,

²⁶ Vir: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=340> (Prostorski plan MOM, september 2016).

- varovalni pas plinovoda nad 1 bar (2 m merjeno od osi voda): 9 m²,
- II. vodovarstveno območje – ožje območje II. (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007,32/11, 22/13 in 79/15): 138 m².

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

7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije

V nadaljevanju prikazujemo predvideni časovni načrt potrebnih aktivnosti.

Tabela 13: Predvideni terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava in potrditev dokumenta identifikacije investicijskega projekta	September – november 2016
Izbor izdelovalca projektne dokumentacije	November – december 2016
Postopek prijave projekta za pridobitev EU sredstev ter pridobitev sklepa o sofinanciranju investicije	Oktober 2016 – februar 2017
Izdelava PZI projektne dokumentacije	Januar – februar 2017
Izdelava razpisne dokumentacije	Februar – marec 2017
Izvedba postopka zbiranja ponudb za izbiro izvajalca GOI del ter izdelavo, dobavo in montažo opreme	April – junij 2017
Izvedba GOI del ter izdelava, dobava in montaža opreme	Julij 2017 – julij 2018
Izdelava PID dokumentacije	Avgust 2018
Kvalitetni pregled, odprava pomanjkljivosti in primopredaja objekta	Avgust – september 2018

7.3.2. Dinamika in viri financiranja

Na osnovi predhodno navedenega predvidenega terminskega plana izvedbe investicije v nadaljevanju podajamo dinamiko financiranja.

Dinamika financiranja po tekočih cenah hkrati vključuje variantni prikaz informativnih zneskov upravičenih in neupravičenih stroškov investicije po letih, na sledeč način:

- varianta 1: neupravičen del stroškov predstavlja DDV ter priprava investicije (DIIP), vsi ostali stroški investicije so upravičeni;
- varianta 2: vsi stroški investicije (vključno z DDV) so upravičen strošek, razen priprave investicije (DIIP).

Tabela 14: Dinamika financiranja po stalnih cenah september 2016 (v EUR)

Vrsta del	Vrednost v EUR – stalne cene september 2016			
	2016	2017	2018	Skupaj
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	0,00	171.000,00	57.000,00	228.000,00
Zunanja ureditev	0,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Oprema	0,00	0,00	57.000,00	57.000,00
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	2.250,00	18.495,00	2.055,00	22.800,00
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	0,00	4.104,00	2.736,00	6.840,00
Rezerva	0,00	3.420,00	7.980,00	11.400,00
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	2.250,00	197.019,00	166.771,00	366.040,00
22 % DDV	495,00	43.344,18	36.689,62	80.528,80
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	2.745,00	240.363,18	203.460,62	446.568,80

Tabela 15: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del	Vrednost v EUR – tekoče cene			
	2016	2017	2018	Skupaj
Gradbena, obrtniška in instalacijska dela	0,00	173.437,35	58.462,84	231.900,19
Zunanja ureditev	0,00	0,00	41.026,55	41.026,55
Oprema	0,00	0,00	58.462,84	58.462,84
Projektna, investicijska in druga dokumentacija	2.250,00	18.758,62	2.107,74	23.116,36
Storitve tehničnega svetovanja, gradbeni nadzor	0,00	4.162,50	2.806,22	6.968,71
Rezerva	0,00	3.468,74	8.184,80	11.653,54
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	2.250,00	199.827,21	171.050,99	373.128,20
22 % DDV	495,00	43.961,99	37.631,21	82.088,20
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	2.745,00	243.789,20	208.682,20	455.216,40
<i>Od tega:</i>				
Varianta 1				
<i>Upravičeni stroški investicije:</i>	2.250,00	199.827,21	171.050,99	373.128,20
<i>Neupravičeni stroški investicije:</i>	495,00	43.961,99	37.631,21	82.088,20
Varianta 2				
<i>Upravičeni stroški investicije:</i>	0,00	243.789,20	208.682,20	452.471,40
<i>Neupravičeni stroški investicije:</i>	2.745,00	0,00	0,00	2.745,00

V nadaljevanju prikazujemo predvideno zagotavljanje sredstev po letih (v skladu z izhodišči, prejetimi s strani predstavnikov MOM) v variantah in sicer:

- varianta 1: neupravičen del stroškov predstavlja DDV ter priprava investicije (DIIP), vsi ostali stroški investicije so upravičeni;
- varianta 2: vsi stroški investicije (vključno z DDV) so upravičen strošek, razen priprave investicije (DIIP);

pri čemer sredstva za 20 % upravičenih stroškov ter vse neupravičene stroške zagotavlja MOM, 80 % upravičenih stroškov iz sredstev EU

Viri financiranja se bodo lahko natančneje opredelili, ko bodo več znanega glede možnosti in kriterijev za pridobitev sofinancerskih sredstev.

Tabela 16: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR – varianta 1

Viri financiranja	2016	2017	2018	Skupaj	%
Mestna občina Maribor	2.745,00	83.927,43	71.841,41	158.513,84	34,82%
EU sredstva	0,00	159.861,77	136.840,79	296.702,56	65,18%
Skupaj (z DDV)	2.745,00	243.789,20	208.682,20	455.216,40	100%

Tabela 17: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR – varianta 2

Viri financiranja	2016	2017	2018	Skupaj	%
Mestna občina Maribor	2.745,00	48.757,84	41.736,44	93.239,28	20,48%
EU sredstva	0,00	195.031,36	166.945,76	361.977,12	79,52%
Skupaj (z DDV)	2.745,00	243.789,20	208.682,20	455.216,40	100%

7.4. Varstvo okolja

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

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).

Menimo, da bodo pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije upoštevani vsi veljavni predpisi, ki zadevajo varstvo okolja, tako da investicija ne bo imela negativnih vplivov, ki bi obremenjevali okolje v večji meri kot je to dopustno.

7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Investitor predmetnega projekta je Mestna občina Maribor, odgovorna oseba pa župan dr. Andrej Fištravec.

Za izdelavo investicijske dokumentacije (DIIP) je zadolžena Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna, odgovorni vodja Službe Boris Ketiš, odgovorna oseba za nadzor nad izvedbo dokumentacije Teobald Pajnik.

Za izdelavo investicijske dokumentacije je zadolžen Proplus d.o.o., odgovorna vodja projekta Bojana Sovič.

Za strokovno spremljanje investicije s strani investitorja bo imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami za področja, ki jih vsak posameznik pokriva.

Po izvedbi investicije so, skladno s predvidenimi programskimi izhodišči, predvidene **nove zaposlitve (2 osebi)**.

Po podatkih predstavnikov investitorja se ocenjuje **10.000 obiskovalcev letno**.

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Predstavljena investicija omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev neustreznega obstoječega stanja, zato menimo, da je smiselno nadaljevati s pripravo nadaljnje 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 in 27/16) je, glede na višino investicije, izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija.

Za predvidene posege je potrebno izdelati **PZI projektno dokumentacijo**, na podlagi katere bodo dela izvedena.

Za izbor izvajalca del je potrebno pripraviti ustrezno **razpisno dokumentacijo** z definiranimi merili in pogoji.

Po dokončni izvedbi posameznih faz bo izdelana **PID projektna dokumentacija**, ki ko izkazala dejansko izvedena dela.

Projektna dokumentacija bo izdelana skladno z določili Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS 102/04, 14/05-popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11-odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) in v obsegu ter skladno z določili Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08) ter ostalih veljavnih predpisov, standardov in normativov.

Tabela 18: Predvideni terminski plan izdelave investicijske in projektne dokumentacije

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava dokumenta identifikacije investicijskega projekta	September – oktober 2016
Izdelava PZI projektne dokumentacije	Januar – februar 2017
Izdelava razpisne dokumentacije	Februar – marec 2017
Izdelava PID dokumentacije	Avgust 2018

9. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI SKUPAJ S PREDSTAVITVIJO STROŠKOV, KI JIH NI MOŽNO IZRAZITI V DENARJU

9.1. Prikaz stroškov delovanja pred in po izvedeni investiciji

Trenutno na objektu ni evidentiranih nobenih stroškov. Objekt je prepuščen propadanju, vsebin nima.

Predvideno je, da bodo stroški obratovanja objekta (stroški ogrevanja, električne energije, porabe vode, komunalnih storitev, tekočega vzdrževanja, ipd.) po izvedbi investicije znašali cca **3.500 EUR** letno.

Hkrati so zaradi načrtovanih novih zaposlitev predvideni stroški dela v višini cca **37.500 EUR** letno.

9.2. Prikaz prihodkov pred in po investiciji

Po izvedbi investicije je zaradi pridobitve novih površin, postavitve privlačne razstave, predvideno povečanje prihodkov na račun obiska (letno je namreč predvideno, da bo muzej obiskalo okoli 10.000 obiskovalcev) ter možnosti izvedbe spremljevalnih programov (izobraževanja, delavnice, ipd.). Delno je predvideno povečanje prihodkov za pokritje programskih stroškov.

Predvideva se, da bodo po izvedbi investicije dodatno ustvarjeni prihodki v višini cca **41.000 EUR** letno pokrivali stroške obratovanja in vzdrževanje novo pridobljenega objekta, stroške dela ter izvedbo programov.

9.3. Finančna analiza

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2031. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah september 2016.
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45 z dne 6. 5. 2005, Ur. l. RS št. 138/2006 in Ur. l. RS št. 120/2007).
- Vse vrednosti so podane v EUR.

Stroški in koristi

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini **446.568,80 EUR** (z DDV) v naslednji dinamiki:

- leto 2016: 2.745,00 EUR
- leto 2017: 240.363,18 EUR
- leto 2018: 203.460,62 EUR

Iz naslova predmetne investicije ugotavljamo stroške, ki jih lahko finančno ovrednotimo in izhajajo iz naslova obratovanja objekta in stroškov dela v skupni višini **41.000,00 EUR** letno ter v isti višini prihodke iz naslova obiska ter izvedbe spremljevalnih programov.

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini **229.987,57 EUR**, kot razvidno iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 19: Okvirni izračun amortizacije

Vrsta osnovnega sredstva	NV	Am.st.	Amortizacija	Popravek vred.	Ostanek vrednosti
Zgradbe	377.028,80	3%	11.310,86	147.041,23	229.987,57
Oprema	69.540,00	12%	8.344,80	108.482,40	0,00
Skupaj	446.568,80				229.987,57

Tabela 20: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2016	2.745,00	0,00	0,00	0,00	-2.745,00
1	2017	240.363,18	0,00	0,00	0,00	-240.363,18
2	2018	203.460,62	0,00	0,00	0,00	-203.460,62
3	2019	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
4	2020	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
5	2021	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
6	2022	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
7	2023	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
8	2024	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
9	2025	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
10	2026	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
11	2027	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
12	2028	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
13	2029	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
14	2030	0,00	41.000,00	41.000,00	0,00	0,00
15	2031	0,00	41.000,00	41.000,00	229.987,57	229.987,57
	Skupaj	446.568,80	533.000,00	533.000,00	229.987,57	-216.581,23

Tabela 21: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2016	2.745,00	0,00	0,00	0,00	-2.745,00
1	2017	231.118,44	0,00	0,00	0,00	-231.118,44
2	2018	188.110,78	0,00	0,00	0,00	-188.110,78
3	2019	0,00	36.448,85	36.448,85	0,00	0,00
4	2020	0,00	35.046,97	35.046,97	0,00	0,00
5	2021	0,00	33.699,01	33.699,01	0,00	0,00
6	2022	0,00	32.402,90	32.402,90	0,00	0,00
7	2023	0,00	31.156,63	31.156,63	0,00	0,00
8	2024	0,00	29.958,30	29.958,30	0,00	0,00
9	2025	0,00	28.806,06	28.806,06	0,00	0,00
10	2026	0,00	27.698,13	27.698,13	0,00	0,00
11	2027	0,00	26.632,82	26.632,82	0,00	0,00
12	2028	0,00	25.608,48	25.608,48	0,00	0,00
13	2029	0,00	24.623,54	24.623,54	0,00	0,00
14	2030	0,00	23.676,48	23.676,48	0,00	0,00
15	2031	0,00	22.765,84	22.765,84	127.703,93	127.703,93
	Skupaj	421.974,22	378.524,00	378.524,00	127.703,93	-294.270,29

Tabela 22: Prikaz finančnih kazalnikov

Neto sedanja vrednost	Negativna
Interna stopnja donosa	Negativna
Relativna neto sedanja vrednost	Negativna

V izračunu učinkov investicije so bili upoštevani samo dejanski denarni tokovi in samo na njihovi podlagi je projekt izkazal manj ugodne kazalnike učinkovitosti.

Ugotavljamo, da je neto sedanja vrednost negativna, kar pomeni, da pričakovani bodoči diskontirani donosi investicije ne pokrivajo sedanjega diskontiranega zneska investicijskih vlaganj. Izračunana interna stopnja donosa je prav tako negativna oz. manjša od 4 %, prav tako relativna neto sedanja vrednost, ki meri neto donos na enoto investicijskih stroškov.

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar pa je razumljivo glede na naravo projekta, ki je v širšem družbenem interesu. Projekt v prvi vrsti pripomore k izboljšanju kulturne infrastrukture v kraju in regiji, obogatitvi starega mestnega jedra, zagotavljanju novih delovnih mest, razvoju regije, ohranitvi stare stavbne strukture, razvoju destinacijskega turizma, multiplikativnega učinka v regiji.

Projekt se v ekonomski dobi ob upoštevanju zgolj finančnih koristi ne povrne.

9.4. *Ekonomska analiza*

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2031. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah september 2016,
- Vse vrednosti so podane v EUR.

Stroški in koristi

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV) v višini **366.040,00 EUR** v naslednji dinamiki:

- leto 2016: 2.250,00 EUR
- leto 2017: 197.019,00 EUR
- leto 2018: 166.771,00 EUR

Iz naslova predmetne investicije ugotavljamo stroške iz naslova obratovanja objekta ter novih zaposlitev v višini **33.606,56 EUR** letno ter prihodke, v isti višini.

V času izvajanja investicije so ocenjeni multiplikativni učinki v višini 30 % investicijskih stroškov.

Upoštewane so še naslednje koristi (eksternalije) v obdobju 2019 do 2031, ocenjene v skupni višini **23.400,00 EUR** in sicer:

- koristi iz naslova preprečenih stroškov najema,
- koristi iz naslova preprečenih stroškov vzdrževanja objekta.

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodana rezidualna vrednost investicije v višini neodpisane vrednosti osnovnih sredstev (brez DDV), v višini **188.514,40 EUR**.

Tabela 23: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2016	2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.250,00
1	2017	197.019,00	0,00	0,00	59.105,70	0,00	-137.913,30
2	2018	166.771,00	0,00	0,00	50.031,30	0,00	-116.739,70
3	2019	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
4	2020	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
5	2021	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
6	2022	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
7	2023	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
8	2024	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
9	2025	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
10	2026	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
11	2027	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
12	2028	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
13	2029	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
14	2030	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	0,00	23.400,00
15	2031	0,00	33.606,56	33.606,56	23.400,00	188.514,40	211.914,40
	Skupaj	366.040,00	436.885,25	436.885,25	413.337,00	188.514,40	235.811,40

Tabela 24: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti

Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2016	2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.250,00
1	2017	189.441,35	0,00	0,00	56.832,40	0,00	-132.608,94
2	2018	154.189,16	0,00	0,00	46.256,75	0,00	-107.932,41
3	2019	0,00	29.876,11	29.876,11	20.802,51	0,00	20.802,51
4	2020	0,00	28.727,03	28.727,03	20.002,42	0,00	20.002,42
5	2021	0,00	27.622,14	27.622,14	19.233,09	0,00	19.233,09
6	2022	0,00	26.559,75	26.559,75	18.493,36	0,00	18.493,36
7	2023	0,00	25.538,22	25.538,22	17.782,08	0,00	17.782,08
8	2024	0,00	24.555,98	24.555,98	17.098,15	0,00	17.098,15
9	2025	0,00	23.611,52	23.611,52	16.440,53	0,00	16.440,53
10	2026	0,00	22.703,39	22.703,39	15.808,20	0,00	15.808,20
11	2027	0,00	21.830,18	21.830,18	15.200,19	0,00	15.200,19
12	2028	0,00	20.990,56	20.990,56	14.615,57	0,00	14.615,57
13	2029	0,00	20.183,23	20.183,23	14.053,43	0,00	14.053,43
14	2030	0,00	19.406,95	19.406,95	13.512,92	0,00	13.512,92
15	2031	0,00	18.660,53	18.660,53	12.993,19	104.675,35	117.668,54
	Skupaj	345.880,51	310.265,58	310.265,58	319.124,80	104.675,35	77.919,65

Tabela 25: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov

Neto sedanja vrednost	77.919,65 EUR
Interna stopnja donosa	7,32 %
Relativna neto sedanja vrednost	0,2253

Projekt dosega zadovoljivo donosnost ob upoštevanju ekonomskih kazalnikov. Že ob upoštevanju ostalih koristi v minimalnem obsegu, je investicija opravičljiva iz širšega družbenega vidika.

Tabela 26: Izračun dobe povrnitve investicijskih vlaganj

Zap. št. leta	Leto	Stroški	Koristi	Neto koristi	Kumulativa neto koristi
0	2016	2.250,00	0,00	-2.250,00	-2.250,00
1	2017	197.019,00	0,00	-137.913,30	-140.163,30
2	2018	166.771,00	-116.739,70	-116.739,70	-256.903,00
3	2019	0,00	23.400,00	23.400,00	-233.503,00
4	2020	0,00	23.400,00	23.400,00	-210.103,00
5	2021	0,00	23.400,00	23.400,00	-186.703,00
6	2022	0,00	23.400,00	23.400,00	-163.303,00
7	2023	0,00	23.400,00	23.400,00	-139.903,00
8	2024	0,00	23.400,00	23.400,00	-116.503,00
9	2025	0,00	23.400,00	23.400,00	-93.103,00
10	2026	0,00	23.400,00	23.400,00	-69.703,00
11	2027	0,00	23.400,00	23.400,00	-46.303,00
12	2028	0,00	23.400,00	23.400,00	-22.903,00
13	2029	0,00	23.400,00	23.400,00	497,00
14	2030	0,00	23.400,00	23.400,00	23.897,00
15	2031	0,00	23.400,00	23.400,00	47.297,00

Doba vračanja ob upoštevanju ekonomskih koristi je 13 let.

9.5. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi, v smislu izboljšanja kulturne infrastrukture v kraju in regiji, obogatitve starega mestnega jedra, zagotavljanja novih delovnih mest, razvoja regije, ohranitve stare stavbne strukture, razvoja destinacijskega turizma ter multiplikativnega učinka v regiji.

Neovrednotene koristi projekta tako še dodatno govorijo v njegov prid.

Na podlagi vseh obravnavanih koristi je investicija smiselna in upravičena.

10. ANALIZA TVEGANJA IN OBČUTLJIVOSTI

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 investicijske dokumentacije na podobnih investicijah.

Tabela 27: Prikaz tveganj projekta

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
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"> - Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev
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"> - Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strok. usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, - Imenovanje ustreznih članov proj. skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none"> - Zastoj (ustavitev) projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenj. okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta

*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 IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev; - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev; - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - 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
TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Kratek opis tveganj

Tveganje razvoja projekta:

za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta. Glede na predvideno dinamiko financiranja ter zagotovljena finančna sredstva menimo, da navedena komponenta ne predstavlja večjega tveganja.

Tveganje izvedbe:

V fazi izvedbe višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar bo naročnik skušal preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- z možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do unovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

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,
- zmanjšanje družbenih koristi,
- zmanjšanje ostanka vrednosti.

Tabela 28: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki

Sprememba	Ekonomska NSV	Ekonomska ISD
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	74.460,84 (-4,44 %)	7,14 % (-2,42 %)
Zmanjšanje družbenih učinkov za 1 %	74.728,40 (-4,10 %)	7,18 % (-1,95 %)
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	76.872,89 (-1,34 %)	7,28 % (-0,48 %)
Osnovna vrednost	77.919,65	7,32 %

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1 % sprememba povzroči 5 % spremembo osnovne vrednosti NSV, v obravnavanem projektu nobena od spremenljivk ni kritična.

Največji vpliv na izračunane parametre ima sprememba investicijskih stroškov, zato je še posebej pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

Ugotavljamo, da je obravnavani projekt glede na rezultate analize občutljivosti manj rizičen.

11. PREDSTAVITEV OPTIMALNE VARIANTE S PRIKAZOM REZULTATOV OCENJEVANJA Z UTEMELJIVTIJO UPRAVIČENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Investitor Mestna občina Maribor se je odločila pristopiti k prenovi obstoječe, propadajoče stavbe na Vojašniški 14 v zahodnem delu starega mestnega jedra Maribor ter vanj umestiti primerne, okoliškim objektom sorodne vsebine.

Po proučitvi kulture kraja, turistične ponudbe, analize okoliških objektov in vsebin, zasnove prostora se je odločila v objekt umestiti vinogradniški muzej, s čimer bo prostor z večtisočletno vinsko tradicijo dobil novo kulturno središče, ki bo omogočalo krepitev in širjenje bogate vinske dediščine.

V ta namen je bila v juniju 2016 izdelana **idejna zasnova** (Atelierarhitekti d.o.o.) preureditve prostora za potrebe muzeja, ki je bila osnova za izdelavo tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Le-ta je obdelan v minimalnem obsegu (variana »z« investicijo v primerjavi z alternativo »brez« investicije) in sicer:

- **Varianta »brez« investicije** prikazuje obstoječe stanje,
- **Varianta »z« investicijo** obravnava prenavo objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe vinogradniškega muzeja, v skladu z izdelano idejno zasnovo.

Scenarij »brez investicije« ne vključuje investicijskih izdatkov za izboljšanje trenutnega stanja, kar pomeni, da je obstoječ objekt v zaščitenem območju Mestnega jedra Maribor prepuščen nadaljnjemu propadanju, turistična ponudba oz. vsebine pa ostajajo na obstoječem nivoju. Ker z neizvedbo projekta ne pripomoremo k izboljšanju pogojev v mestu in regiji, scenarij **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiv** in v dokumentu ni bil podrobneje obdelan.

Scenarij »z investicijo« predvideva prenavo obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe vzpostavitve Vinogradniškega muzeja, velikosti cca 170 m², ki bi se programsko navezoval na okoliške objekte oz. vsebine. S tem bi bile vzpostavljene nove vsebine kulturnega in turističnega značaja v povezovanju naravnih, zgodovinskih in kulturno-turističnih dejavnosti s hkratnim ohranjanjem in obnovo kulturno-zgodovinskih objektov v mestu Maribor. Scenarij **»z« investicijo** omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev obstoječega stanja in je kot tak edini **sprejemljiv**, zato je bil v dokumentu tudi edini podrobneje obdelan.

Celotna vrednost investicije je v dokumentu identifikacije investicijskega projekta ocenjena na **455.216,40 EUR** (z DDV) in jo je predvideno izvesti do konca septembra 2018.

Vire financiranja bo zagotavljal investitor – Mestna občina Maribor, v večji meri s sredstvi EU.

Analiza stroškov in koristi je pokazala, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi, v smislu izboljšanja kulturne infrastrukture v kraju in regiji, obogatitve starega mestnega jedra, zagotavljanja

novih delovnih mest, razvoja regije, ohranitve stare stavbne strukture, razvoja destinacijskega turizma ter multiplikativnega učinka v regiji.

Na podlagi vsega navedenega in prikazanih izračunov v elaboratu, ocenjujemo, da je načrtovana investicija smiselna in upravičena.

12. PRILOGE

Priloga št. 1: Sklep o potrditvi dokumenta identifikacije investicijskega projekta