

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

ZA IZVEDBO CELOVITE OBNOVE MESTNEGA KOPALIŠČA IN UPRAVLJANJE S KOMPLEKSOM MARIBORSKEGA OTOKA S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI V SKLADU Z ZAKONOM O JAVNO ZASEBNEM PARTNERSTVU IN DRUGIMI PODROČNIMI ZAKONI



AVGUST 2016

Investitor: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Heroja Staneta 1
2000 MARIBOR

Uporabnik: **MESTNA OBČINA MARIBOR**

Izvajalec: **J.S.I., d.o.o.**
Cesta k Tamu 12, 2000 Maribor

Investicija: **Investicija v celovito obnovo mestnega kopališča in**
upravljanja s kompleksom Mariborskega otoka s
pripadajočimi objekti v skladu z Zakonom o javno zasebnem
partnerstvu in drugimi področnimi zakoni.

Vrsta dokumenta: **Predinvesticijska zasnova**

Dokument izdelali: **Bojan Strajnar in sodelavci v sodelovanju s predstavniki**
investitorja in uporabnika.

Maribor, avgust 2016

Bojan Strajnar, direktor

KAZALO

1.	UVODNA POJASNILA	5
2.	OPREDELITEV INVESTITORJEV, UPORABNIKA, PARTNERJEV IN ODGOVORNIH OSEB ZA IZDELAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	6
2.1	Osnovni podatki o investitorju, naročniku ter uporabniku	6
2.1.1	Podatki o investitorju in naročniku	6
2.1.2	Podatki o uporabniku	7
2.2	Strokovni delavci za izdelavo investicijske dokumentacije	7
2.2.1	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije	7
3.	ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z VIDIKA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB PO PREDMETNI INVESTICIJI	8
3.1	Analiza stanja in potreb z vidika predmeta investiranja	8
3.2	Analiza stanja	9
3.2.1	Obstoječe stanje	9
4.	CILJI INVESTICIJE	9
5.	ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV	10
5.1	Opis variant	10
5.2	Varianta 1 – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika	10
5.2.1	Splošno	10
5.3	Varianta 2 – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika	11
5.3.1	Splošno	11
5.3.2	Zasnova	11
5.3.3	Kvadrature, ki so bile predvidene na podlagi arhitekturnega natečaja	14
5.4	Varianta 3 – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika	17
5.4.1	Splošno	17
5.4.2	Zasnova	18
5.5	Varianta 4 – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika	24
5.5.1	Splošno	24
5.5.2	Zasnova	25
5.6	Ocena investicijske vrednosti vključno z DDV	26
5.6.1	Variantni prikaz investicijskih vrednosti	27
5.7	Opis koristi s prikazom učinkovitosti investicije	28
5.7.1	Varianta 1	28
5.7.2	Varianta 2	28
5.7.3	Varianta 3	28
5.7.4	Varianta 4	29
6.	OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	30
6.1	Lokacija	30
6.2	Varstvo okolja in narave	30
6.2.1	Predstavitev režima zaščite otoka z vidika zahtev Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS št.24/2007)	31
6.3	Varstvo kulturne dediščine	34
7.	OKVIRNI TERMINSKI PLAN IZVEDBE INVESTICIJE	35
8.	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA	36
8.1	Ocena vlaganj – samo vlaganja MOM	36
8.2	Prikaz analize prihodkov in odhodkov po posameznih variantah izpeljave projekta	36
8.2.1	Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 1	36
8.2.1.1	Viri sredstev varianta 1	37
8.2.2	Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 2 – prvotni projekt, nerealizirano	37
8.2.3	Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 3a, lastna investicija, obremenitev proračuna, zadolžitev	40
8.2.3.1	Viri sredstev varianta 3a	40
8.2.4	Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 3b, izvedba projekta JZP	41
8.2.4.1	Viri sredstev varianta 3b	41

8.2.5	Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 4, izvedba investicije v primarno vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo v lastni režiji	41
8.2.5.1	Viri sredstev varianta 4a	42
8.2.6.	Prikaz odhodkov in prihodkov varianta 4b, izvedba projekta celovite prenove vključno z izvedbo investicije v primarno vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo na način JZP	43
8.2.6.1	Viri sredstev varianta 4b	43
8.2.7	Zbirna tabela s prikazom virov sredstev po posameznih variantah	44
8.2.8	Prikaz učinka – upravičenosti po posameznih variantah (obdobje 2015 – 2018) in ocena obremenitve proračuna MOM V eur.	45
8.2.9	Prikaz, opis in ocena potrebnih investicijskih posegov za usposobitev parkirišča na levem bregu reke Drave in sanacija mostu	48
8.2.9.10	Prikaz učinka – test upravičenosti posameznih variant na MOM)obdobje 2'15 – 2018) in ocena obremenitve proračuna.	54
9.	OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	55
9.1	Vrsta investicije	55
9.1.1	Zakonske in pravne podlage za izvedbo projekta	55
9.2	Določitev potrebne investicijske dokumentacije	56
9.2.1	Pravne podlage vezano na JZP	56
9.3	Potrebna dokumentacija za poseg v prostor in izvedbo investicije	61
9.4	Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor	62
9.5	Opredelitev investitorja	62
9.5.1	Varianta izvedbe investicije na način JZP	62
10.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI OZIROMA MOŽNOSTI IZDELAVE PREDINVESTICIJSKE ZANOVE IN INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	62
11.	SKLEPNE MISLI	62
12.	PRILOGE, VIZUALIZACIJA PRVOTNEGA PROJEKTA	63

1 UVODNA POJASNILA

Mariborski otok na reki Dravi je še vedno biser narave. Mariborski otok leži pod Kamnico, in le nekaj kilometrov zahodno od središča mesta Maribor.

Na mariborski otok vodi edina pot z levega brega Drave preko jeklenega mostu. Pred mostom, ki prečka reko Dravo do Mariborskega otoka je večja ravnica, ki je ostala po zaprtju gramoznice.

Urejena je tudi kolesarska in pešpot, ki vodi od Mariborskega otoka proti središču ob reki Dravi.

Mariborski otok je edinstvena geomorfološka tvorba, ki je nastala na prehodu Alp v subpanonski svet in ima od leta 1951 status zavarovane naravne dediščine. V tem pogledu je Mariborski otok primerljiv z Blejskim otokom, Postojnsko jamo,.....

Za mesto Maribor, mesto na bregovih reke Drave, pa je otok še simbol podoben Piramidi, Lentu in Trem ribnikom. Z rastjo mesta, atraktivno lego in naravnimi posebnostmi, vedno čistejšo reko, predvsem pa ob spoznanju, da naravne dediščine ni v izobilju, pomembnost Mariborskega otoka s časom le še narašča.

Največja kvaliteta Mariborskega otoka je otok sam s svojo primarno krajinsko biotsko raznovrstnostjo. Mariborski otok nam daje vsebino in prostor ugodnega počutja.

Na otoku je potrebno nadaljevati kontekst otoka samega ter ga v največjem možnem obsegu približati različnim starostnim skupinam ljudi. Mariborski otok je v sedanji zasnovi deloval kot kopališče v poletnih mesecih in je bil v tem obdobju za ostale obiskovalce nedostopen. V preostalem obdobju je služil kot naravni ambient brez urbane vsebine.

Mariborski otok naj zaradi svoje naravne privlačnosti, tudi v prihodnje ostane prostor namenjen rekreativno – športni in kulturni dejavnosti.

S prenovo kopališča in otoka in mesto Maribor želi vzdrževati tradicionalno visok nivo javne mestne športno – rekreacijske infrastrukture in odnos do okolja. Prvotna arhitekturna zasnova kopališke zgradbe je predvidevala tudi strešni bazen za ogrevanje sanitarne vode s pomočjo sonca in je bila tako posodobitev kompleksa v smislu racionalne rabe energije še aktualnejša.

Mestna občina Maribor se že dolga leta trudi najti rešitev za vsaj nujno potrebno vzdrževanje kompleksa Mariborski otok. Zato je leta 2007 izpeljala tudi mednarodni arhitekturni natečaj za pridobitev najustrežnejše prostorske in oblikovne rešitve same ureditve kopališča in otoka samega. Po zaključku natečaja je bila izdelana tudi projektna dokumentacija (Idejni projekt) na osnovi katere je MOM želela pričeti z investicijo v celovito prenovo kompleksa.

Na osnovi izdelane idejne zasnove je bil izdelan tudi prvotni DIIP za »Izvedbo investicije v ureditev in prenovo kompleksa mariborskega otoka in levega brega Drave«.

V izredno zaostrenih gospodarskih razmerah sedanjega časa pa je investicija v obnovo kompleksa Mariborski otok vse bolj in bolj postajala neizvedljiva za samo MOM saj je bila predvidena investicija v celovito prenovo kar visoka in kot taka za samo MOM kot glavnega investitorja nemogoča. Ob tem je velik problem predstavljala tudi zahtevnost predpisov in zakonov, ki veljajo za to območje in zelo omejujejo možnosti celovite prenove tega sedaj edinega kopališča v Mariboru.

Kljub temu pa se Mestna občina Maribor tudi v sedanjem času trudi najti način kako urediti stanje in upravljanje na Mariborskem otoku. Trenutni upravljalec kompleksa so Športni objekti Maribor, ki pa z velikimi težavami zagotavljajo samo pogoje za vsakoletno odprtje in funkcioniranje kopališča in še to samo v obsegu dvo ali tromesečnega obratovanja kopališča. Ob tem jim mora MOM skozi financiranje programa športa zagotavljati nujno potrebna sredstva za upravljanje kompleksa. Vsako leto se na začetku kopalne sezone

opravi čiščenje bazenov in ploščadi ter manjša intervencijska popravila. In tako je podoba kompleksa vsako leto slabša, predvsem pa prihaja že do take dotrajanosti posameznih delov bazenov, ploščadi in objektov, da to predstavlja že varnostno tehnični problem delovanja.

Aprila 2015 je MOM prejela dokument »Vloga o zainteresiranosti« s strani konzorcija zainteresiranih podjetij, v kateri je bil izražen interes za vzpostavitev Javno zasebnega partnerstva, predstavljena oblika sodelovanja, predstavljen način izvedbe celovite prenove kompleksa ter predstavljen tako finančni okvir možnosti zainteresiranega partnerstva kot tudi programska zasnova.

Na osnovi določil Zakona o javno zasebnem partnerstvu je zato Mestna občina Maribor naročila in pridobila DIIP dokumentacijo za izvedbo projekta investicije v celovito obnovo mestnega kopališča in upravljanja s kompleksom Mariborskega otoka s pripadajočimi objekti v skladu z navedenim zakonom.

Ta dokument je Mestna Občina Maribor predložila v obravnavo Mestnemu svetu, ki je na svoji 17.redni seji na osnovi obravnave in poročanja vezano na predmetni projekt potrdil to dokumentacijo (DIIP) in sprejel sledeč sklep.:

25. SKLEP:

- 1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dokument identifikacije investicijskega projekta(DIIP): Investicija v celovito obnovo mestnega kopališča in upravljanja s kompleksom Mariborskega otoka s pripadajočimi objekti v skladu z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu in drugimi področnimi zakoni.**
- 2. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep, da se projekt številka OB 070-16-0019 Mariborski otok – naravno kopališče uskladi s finančno konstrukcijo opredeljeno v investicijskem dokumentu, in sicer: 6.100,00 EUR v letu 2016, 3.050,00 EUR v letu 2017, 3.050 EUR v letu 2018. Sredstva za leto 2016 se zagotavljajo iz proračunske postavke št. 103425.**

Za potrebe izvedbe zavez iz sprejetega sklepa je bila zato naročene PIZ investicijska dokumentacija, ki jo predstavimo v nadaljevanju.

2 OPREDELITEV INVESTITORJEV, SOFINANCERJA, UPORABNIKA IN ODGOVORNIH OSEB ZA IZDELAVO DOKUMENTACIJE

2.1 Osnovni podatki o investitorju in naročniku ter uporabniku

2.1.1 Podatki o investitorju in naročniku:

INVESTITOR	
Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ul. Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Dr. Andrej Fištravec, župan
Žig in podpis	
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI 12709590
Telefon	02/22-01-000
Fax	02/22-01-207
E-pošta	mestna.obcina@maribor.si

2.1.2 Podatki o uporabniku:

NAROČNIK	
Naziv	MOM, URAD ZA ŠPORT
Naslov	Ulica Vita Kraigherja 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Simon Mihalina, vodja urada po pooblastilu
Žig in podpis	
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI 12709590
Telefon	02/2300-470, 02/2300-471
Fax	02/2300-475
E-pošta	Simon.mihalina@maribor.si , sport@maribor.si

2.2 Strokovni delavci za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije

2.2.1 Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

IZDELOVALCI INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE – PIZ	
Naziv	J.S.I.. d.o.o.
Naslov	Cesta k Tamu 12, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojan Strajnar, direktor
Odgovorni vodja projekta	Bojan Strajnar
Žig in podpis	
Matična številka	3956296
Davčna številka	SI74458027
Telefon	+386 40 298 850
E-pošta	info@evb.si , bojan.strajnar@gmail.com

3 ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z VIDIKA INVESTIRANJA S PRIKAZOM POTREB PO PREDMETNI INVESTICIJI

3.1 Analiza stanja in potreb z vidika predmeta nameravane investicije

Opis stanja podajamo kot izvleček prvotnega DIIP, ki je bil izdelan po zaključku mednarodnega arhitekturnega natečaja. Trenutno stanje v kakršnem se nahajata tako Mariborski otok kot kopališče je nujno potrebno ureditve in prenove, saj je cilj pridobiti rešitev, ki bo pripomogla k izboljšanju stanja za naravo na območju, ki je opredeljen kot naravni spomenik Mariborski otok, pa tudi širše, na obeh bregovih reke Drave.

Bregove reke Drave je potrebno urediti v smislu javnega značaja prostora in povečati dostopnost do samega obrežja reke. Mariborski otok predstavlja pomembno točko v sklopu rekreacijskih – športnih, kolesarskih in pešpoti.

Kopališče Mariborski otok je potrebno posodobiti in izboljšati tudi samo kvaliteto objektov. Kopališče je potrebno obnoviti na takšen način, da bo privlačno za vse obiskovalce v vseh letnih časih. Kopališka zgradba naj omogoča celotno obratovanje kopališča, gostinske in sprostitvene dejavnosti. Kopališče je potrebo zasnovati kot sodobno letno kopališče z zunanjimi in notranjimi površinami, s celotnim gostinskim in sprostitvenim programom. Usposobiti ga je potrebno za delovanje kopališča v letnem in zimskem času. Bazene je potrebno obnoviti in posodobiti v okviru obstoječih kapacitet. Pri posodabljanju zunanjih bazenov je nujno potrebno zajeti tudi bazen za otroke, bazen za neplavalce ter olimpijski 50 metrski bazen. Kopališče s kopališko stavbo, bazensko ploščadjo in zunanjimi površinami mora biti zasnovano kot integralni del zasnove celotnega otoka.

Območje Mariborskega otoka je potrebno celovito urediti in opremiti kot mestne zelene površine, ki so del »Zelenega obroča mesta«. Otok s kopališčem, parkom, valobranom in gozdom je potrebno obravnavati kot

celoto. Potrebno je bolje povezati poti in jih vpeti v omrežje mestnih peš in kolesarskih poti. Potrebno je urediti dostop za osebne avtomobile, mestne avtobuse in omogočiti možnost uporabe rečnega prometa.

Mariborski otok bo z desnim bregom Drave povezan preko HE Mariborski otok. Potrebno je urediti tudi nove pristane za novo plovno linijo, ki bo potekala od mestnega središča do Koblarjevega zaliva in Mariborskega otoka.

Bregove reke Drave je potrebno urediti v smislu javnega značaja in povečati dostopnost obrežja reke. Mariborski otok predstavlja pomembno točko v omrežju rekreacijskih kolesarskih in pešpoti.

Ob poteh reke Drave ter na levem bregu Drave je potrebno urediti razgledne točke, ki bodo opremljene s klopmi, koši za smeti in javno razsvetljavo, skratka z vso potrebno urbano opremo. Osrednji del Mariborskega otoka zaseda jasa s kopališčem, ki na jugu in severu sega do bregov reke Drave. Na južni strani jase so postavljena igrala, na severovzhodni strani ob mostu se nahajajo igrišča za odbojko na mivki. Glavnina jase zahodno od kopališča je prazen prostor in je neformalno urejen, ki pa je namenjen različni rabi, za športne in druge prireditve. Levi breg Drave na severovzhodni strani zaseda neurejena zelena površina, ki pa jo je potrebno zasnovati kot urejen park in poti v parku navezati na parkirišče ter poti proti Dravi in Kamnici. Na levem bregu je potrebo urediti parkirišče za motorna vozila.

Mesto Maribor lahko vzpostavi tudi rečno linijsko plovbo od mostu v Melju do Mariborskega otoka. Predvsem gre pri tem za dopolnitev sistema javnega prometa in popestritev turistične ponudbe.

Ob izvedbi aktivnosti za izpeljavo projekta so bile analizirane tudi omejitve pri obnovi, predvsem s področja varstva narave in kulturne dediščine ter varstvenih režimov, ki jih narekuje Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS št. 24/2007). Te omejitve v določenih segmentih bistveno vplivajo na izpeljavo investicije.

Kot smo omenili v uvodu tega dokumenta je bila s strani konzorcija podjetij posredovana pobuda Mestni občini Maribor za ureditev in upravljanje kompleksa Mariborskega otoka na osnovi katere je MOM pričela z aktivnostmi za realizacijo projekta.

3.2 Analiza stanja

3.2.1 Obstoječe stanje

Dostop do kopališča Mariborski otok je možen iz Severne strani, z levega bregu reke Drave preko jeklenega ločnega mostu. Skorajda pravokotno na os mosta, je postavljena podolgovata kopališka stavba z vsem spremljajočim programom, trije plavalni bazeni pa so postavljeni za stavbo.

Kopališka stavba je zunanjih dimenzij cca. 100,00 x 8,00 m in je etažnosti P + 1. Srednji del objekta je nekoliko višji in širši, zidan ter deluje kot mestna vila. Oba stranska kraka sta lesena, malenkost nižja in paviljonskega tipa. Kljub starosti je objekt še vedno v zadovoljivi kvaliteti. Kasneje je bila izvedena še investicija v prenovo sprednjega dela objekta v delu kjer se danes nahaja plastični tobogan. Tako je z južne strani je v nivoju zgornje etaže dograjena betonska terasa, ki je dostopna z obeh strani s stopnicami. Plošča terase je s spodnje strani razpokana, korodirana, prav tako sta dotrajana obdelava in bel opletok betona.

Bazenske školjke so betonirane, delno obložene s keramiko. Tudi ploščadi okrog bazenov so betonske. Zaradi spremembe vodnega režima je bilo po postavitvi HE potrebno globino bazenov zmanjšati in posledično odstraniti skakalni stolp. Novejši tobogan, ki je pritrjen na betonsko teraso, ni dostojna zamenjava skakalnemu stolpu.

4 CILJI INVESTICIJE

- iskanje možnosti za vzpostavitev kakršne koli oblike Javno zasebnega partnerstva za izvedbo projekta
- uskladitev stališč vseh deležnikov urejanja prostora in varovanja narave in kulturne dediščine ter vodo varstvenega režima po Uredbi
- končna in trajna ureditev razmer na tem edinem javnem kopališču v Mariboru
- vzpostavitev pogojev za vzdržno poslovanje in obratovanje kompleksa
- razširitev programov dejavnosti in dogodkov v okviru delovanja otoka
- vzpostavitev pogojev za daljše letno obratovanje kompleksa
- vzpostavitev boljšega stika kopališča u okolico (podaljšanje obratovalne sezone čez celo leto)
- ureditev jase na levem bregu Drave pred mostom (parkirišča za avtomobile in kolesarje)
- prenova kopališke stavbe
- prenova bazenske ploščadi
- ureditev tudi zunanjega dela kompleksa predvsem v smislu ekološke primernosti
- ureditev kompleksa kot naravni habitat za organizacijo ogledov in monitoringa narave
- ureditev oskrbe z tehnološko in pitno vodo pod reko Dravo iz smeri Limbuške Dobrave
- ureditev tlačne kanalizacije z kompleksa Mariborski otok na Levi breg reke Drave in naprej v javno kanalizacijo

5 ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 Opis variant

Varianta 1 – Obstoječe stanje brez investicije

Varianta 1 predstavlja, da se ohrani obstoječe stanje levega bregu Drave ter Mariborskega otoka s kopališčem ter ohranitev vseh objektov na kopališču, vključno z bazeni in kopališko stavbo v stanju kakršen se nahaja trenutno. Takšna odločitev bi pomenila predvsem stanje, ko mora MOM vsako leto zagotavljati večja investicijska sredstva v pripravo kompleksa za obratovanje, vsakoletno večje stroške obratovanja, večje stroške obnove sistemov in naprav zaradi prilagajanja novim predpisom in zaradi resnične dotrajanosti opreme.

Te variante ne obravnavamo naprej, saj ne zagotavlja nikakršnih sprememb v smislu rešitve že večletnega problema ureditve Mariborskega otoka s letnim kopališčem in ureditve levega bregu Drave. V prikazu investicijske vrednosti jo opredelimo samo kot prikaz potrebne in predvidene višine sredstev za redno investicijsko vzdrževanje.

Varianta 2 – Izvedba prenove na način vzpostavitve Javno zasebnega partnerstva

Ta varianta predvideva, da se MOM kot lastnik kompleksa skladno z trenutnimi finančnimi možnostmi in seveda skladno z svojo vizijo razvoja zelenega obrobja mesta Maribora odloči za izvedbo celovite prenove kompleksa Mariborski otok na način vzpostavitve Javno zasebnega partnerstva, ki je lahko opredeljeno kot podelitev koncesije za upravljanje kompleksa in opravljanje dejavnosti, podelitev stavbne pravice za izvedbo projekta ali kot klasično Javno zasebno partnerstvo. Pri izvedbi te variante pa seveda obstaja tveganje kdo oziroma kako bo zasebni partner reševal izvedbo investicije v ureditev razmer za trajno oskrbo z vodo in ureditev kanalizacije, ki sta v osnovi tako investicijsko kot tudi z vidika investicijskega vzdrževanja v domeni javnih podjetij MOM.

Varianta 2a – Izvedba investicije v lastni režiji primerljivo z ponudbo promotorja, ki je bila posredovana na MOM

To varianto predstavimo kot primerljivo varianto z obrazložitvijo kakšno obremenitev izvedba takšne variante predstavlja na proračun MOM. Ob tem seveda upoštevamo dejstvo, da občina lastnih finančnih virov nima in bi se morala za izvedbo takšne oblike izvedbe investicije zadolžiti pri institucionalnih investitorjih. Le to pa seveda postane še bolj nesprejemljivo, če ob tem upoštevamo še dejstvo, da mora vse postopke izvedbe investicije izpeljati skladno z ZJN-3, kar pomeni tudi časovno vprašanje izvedbe investicije. Ob sami primerjavi izvedbe investicije v lastni režiji ob tem upoštevamo še naknadno pridobljeno oceno stroškov izvedbe investicije v vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo.

Varianta 3 – Izvedba obnove vodne in črpalne infrastrukture z lastno investicijo in vzpostavitev JZP

Po tej predlagani in obravnavani varianti Mestna občina Maribor z lastno investicijo sanira stanje in zagotovi oskrbo kompleksa z vodo z izgradnjo vodovodnega omrežja iz mimobežne vodovodne infrastrukture, uredi celovito kanalizacijsko infrastrukturo, po izvedeni investiciji pa ostalo celovito prenovo izpelje na način JZP z zainteresiranim zasebnim partnerjem.

5.2 Varianta 1 - Opis investicije s tehnično-tehnološkega vidika

5.2.1 Splošno

Kot smo že omenili gre pri izvedbi projekta brez investicije za klasično varianto vsakoletnega parcialnega nujnega vzdrževanja in manjših investicijsko vzdrževalnih del. Glede na dejstvo, da pod takimi pogoji in v povezavi z velikimi in ekonomsko neupravičenimi stroški poslovanja občina kot lastnik vsako leto poveča tveganje preživetja kompleksa. Dotrajanost opreme in infrastrukture je na meji še zakonsko zadovoljivega stanja. Ko bo le ta odpovedala oziroma že v bližnji prihodnosti (2017) ko bodo v veljavo stopili predpisi vezani na zagotavljanje ustrezne kvalitete kopalnih voda bo potrebna investicija vsekakor preseгла finančne možnosti in proračunsko vzdržnost MOM. Hkrati pa bo ob popolni odpovedi in neustreznosti opreme in infrastrukture problem izvedbe investicije zaradi že prej navajenih omejitev s strani obstoječe varstvene zakonodaje in predpisov.

Takrat je vprašanje tudi kakšna bo splošna ocena projekta vsekakor pa bo kompleks zaradi zahtevnosti izvedbe projekta vsaj eno sezono zaprt.

Ob tem je seveda pomembno poudariti še, da ima kompleks vodno dovoljenje dodeljeno pogojno za dobo še dveh let pod pogojem, da v tem času uredi razmere in izpelje investicijski projekt obnove vodovodne in kanalizacijske infrastrukture.

5.3 Varianta 2 – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika

5.3.1. Splošno

Ta varianta obravnava izvedbo projekta na osnovi povezovanja z zasebnim partnerjem. Ob tem MOM skladno s svojo razvojno politiko vzpostavi pogoje za izvedbo projekta na način kot ga predvideva zakonodaja na tem področju, predvsem Zakon o razpolaganju s stvarnim premoženjem lokalnih skupnosti, regij in države ter skladno z Zakonom o javno zasebnem partnerstvu.

MOM lahko zasebnemu partnerju podeli stavbno pravico za namen revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje ter nato še koncesijo za opravljanje dejavnosti kopališča, lahko pa z njim vzpostavi klasično Javno zasebno partnerstvo. Pri tem oba partnerja natančno definirata svoje obveznosti in pravice ter predvsem rok trajanja tega partnerstva ali koncesije.

Vsekakor je takšna oblika izvedbe projekta oživitve programov in izvedbe celovite prenove ali vsaj smiselne prenove kompleksa Mariborski otok brez velikega preverjanja ekonomsko najbolj vzdržna in smiselna. Glede na dejstvo, da sam knjigovodska vrednost kompleksa danes ne predstavlja velike vrednosti je tudi s tega vidika takšna odločitev smiselna.

Se pa ob tem seveda poraja ključno vprašanje in to je kako bo zasebni partner koncipiral projekt celovite prenove, kako bo postavil programske smernice in seveda v času obratovanja po prenovi zagotovil takšne pogoje, da bo za njega projekt ekonomsko vzdržen in zanimiv. Ob tem je namreč potrebno upoštevati tudi vse zakonske omejitve za delovanje in obratovanje kompleksa in pa tudi podnebne pogoje, ki predvsem vplivajo na število dni optimalnega obratovanja. Predvidevamo, da je zainteresirani ponudnik v celoti poznal in analiziral pogoje, zahteve in stanje kompleksa in opreme trenutno.

MOM pa mora upoštevati predvsem dejstvo, da takšna izvedba projekta na eni strani predstavlja velik prihranek investicijskih sredstev za celovito prenovo, ki preidejo v breme zasebnega partnerja vendar se ta strošek oziroma njegov neamortizirani del lahko v primeru prekinitve pogodbe ali preklica pomembno vpliva na proračun.

Namen vloge, ki so jo posredovali zainteresirani ponudniki je bil ponuditi MOM najugodnejši način sodelovanja za obuditev kopališča Mariborski otok s pripadajočimi objekti.

Po posredovani pobudi Mariborski otok nameravajo spremeniti v naravno kopališče z visoko dodano vrednostjo in sicer vse v skladu z zahtevami in usmeritvami zavarovane naravne in kulturne dediščine. Na ta način bi kompleks Mariborski otok postal eden vidnejših turističnih objektov v tem delu Slovenije in izjemna vrednost za mesto Maribor ter vse prebivalce Maribora in okoliških krajev. Z racionalizacijo porabe energije ter bistvenim zmanjšanjem stroškov obratovanja in vzdrževanja bi povečali razliko med prihodkih in odhodkih ter s tem zagotovili MOM večji prihodek na letni ravni kot tudi dolgoročno povečanje vrednosti tako spremenjenega objekta. Ob tem so podali tudi zelo konkretne cilje in sicer:

Cilji projekta zajeti v tej ponudbi so:

- Ponovno obuditi najimennitnejše kopališče v širši regiji z bogato zgodovinsko vrednostjo - Mariborski otok
- Ohranjanje in sanacija naravne dediščine in rastlinske ter živalske raznovrstnosti po navodilih pristojne službe za varstvo naravne dediščine
- Ohranjanje in sanacija kulturne dediščine (obnova objektov in vseh elementov zavarovane in nezavarovane kulturne dediščine skladno z usmeritvami ZVKDS)

- Ponuditi obiskovalcem iz Maribora in širše okolice možnost kopanja, druženja v/ob naravni vodi, ki je ljudem in okolju prijazna
- Zagotoviti ponudbo naravnega bazena za otroke, ki zaradi naravne priprave vode (brez kemikalij) ne povzroča alergij
- Spremeniti konvencionalno kopališče v inovativno naravno kopališče skladno z eko trendi v Evropi
- Energetska sanacija celotnega sistema vseh objektov in bazenske tehnike
- Zmanjšati oziroma ukiniti negativni vpliv na okolico zaradi naravne priprave vode
- MOM ponuditi dodatno ekološko usmerjeno turistično ponudbo in povezavo med različnimi turističnimi ponudniki (npr. peš in kolesarske poti, gostinska ponudba, turistični prevozi, ...)
- Zagotoviti nova delovna mesta
- Zagotoviti nov program skladno s ponudbo naravnega kopališča
- S pomočjo bogate ponudbe za šport, rekreacijo in nudenje zdravstvenih uslug izboljšati počutje in zdravje Mariborčanov ter ostalih obiskovalcev
- Trenutni strošek (negativni letni izid) MOM za vzdrževanje in obratovanje spremeniti v pozitivni prihodek
- Postaviti merila za izvedbo tovrstnih naravi prijaznih projektov v okolici
- Dodati prepoznavnost mesta Maribor preko Mariborskega otoka in njegove ponudbe
- Razvoj blagovnih znamk vezanih na naravno kopališče Mariborski otok

5.3.2. Zasnova

Zasnova, ki jo predstavljamo kot Varianto 2 predstavlja pogled in stališča pošiljatelja vloge o zainteresiranosti. Stanje kopališča Mariborski otok v lasti MOM je dejansko kritično. Po njihovih ocenah in ocenah ostalih strokovnjakov je odprtje kopališča v letošnji sezoni zelo vprašljivo oziroma skoraj nemogoče, saj kopališki objekti nikakor ne ustrezajo standardom in minimalnim pogojem za varno obratovanje. Kompleks je kljub temu obratoval tudi to sezono.

Izdelali so oceno stanja celotnega kompleksa Mariborski otok in posameznih elementov.

Ocenili so stanje:

- celotnega območja otoka
- naravnega dela otoka
- bazenov oziroma bazenskega kompleksa
- pripadajočega glavnega objekta in njegovih posameznih delov
- ostalih servisnih objektov
- dostopa
- bregov in obvodne ureditve

Ocena splošnega stanja jasno izkazuje, da je trenutno celotno območje Mariborskega otoka namenjeno in dejansko uporabno le kot sprehajališče. Iz stanja na terenu je jasno razvidno, da gre za slabo vzdrževan objekt, ki ni več primeren za opravljanje osnovne dejavnosti, kateri je bil namenjen.

- Dostop preko mostu je zanemarjen. Glede na to, da je to pomembna (edina) vstopna točka na otok, je nujno potreben oblikovne in tehnične sanacije. Že manjši popravki bi bistveno izboljšali prvi vtis ob prihodu na otok ter zagotovili ustrezno varnost.
- Brežine in obvodni pas na otoku je zanemarjen. Še vedno ležijo ostanki polomljenega drevja. Brežina in obvodni pas zahteva čiščenje in urejanje skladno z zahtevami ZVKDS in oddelkom za varstvo narave. Nujno bi bila potrebna tudi izvedba protipoplavne zaščite v smislu ohranitve naravne in kulturne dediščine.
- Območje z raznovrstno drevesno in nasploh bogato vegetacijo je zanemarjeno, na tleh ležijo porušena debela in suhe veje. Potrebno je čiščenje suhih vej in porušenega drevja skladno z usmeritvami službe za varstvo naravne dediščine.
- Manjši servisni objekt, ki je včasih služil kot strojnica je popolnoma zapuščen in v slabem stanju.

- Objekt je neprimeren in kot tak nevaren. Potrebna je kompletna sanacija.
- Servisni objekt trenutne strojnice je zanemarjen in navzven ne daje videza urejenega objekta. Objekt stoji na pomembni lokaciji in je viden s kopališča, zato je potreben popolne sanacije.
 - Glavni objekt je bolj ali manj zapuščen. Navzven deluje zanemarjeno in je v določenih delih dotrajan. Poleg tega ne ustreza več zahtevanim standardom za tovrstno ponudbo. Objekt je potreben tehnične, energetske in predvsem vsebinske sanacije. V dobrem stanju je historični del notranjosti s starimi lesenimi garderobami, ki ga je treba ustrezno restavrirati in ohraniti. Nujno je treba sanirati tudi zunanost objekta skladno z navodili ZVKDS.
 - Bazeni so v katastrofalnem stanju. Bazenske školjke ne služijo več svojemu namenu. Školjke so neprimerne, nevarne in ne tesnijo. Potrebna je stalna sanacija, ki povzroča visoke stroške. Okolica bazenov je neurejena in z več nivojskimi ureditvami predstavlja nevarnost za poškodbe uporabnikov. Poleg tega je neustrezna, dotrajana in energetska neustrezna instalacija in strojni del, kot tudi sam način priprave kopalne vode.

Glede na obstoječe stanje je jasno, da objekt v takšnem stanju ne more več delovati in da odprtje kopališča Mariborski otok brez temeljite sanacije ni mogoče. Potrebna je celovita prenova celotnega kompleksa s poudarkom na sanaciji bazenov in glavnega objekta.

Njihov predlog zajema sanacijo in ureditev celotnega kompleksa Mariborskega otoka. Ponujajo celovito programsko, tehnično in energetska sanacijo za vse posamezne elemente omenjenega kompleksa in za celoten Mariborski otok.

Predlog vsebuje:

- A_ Izvedbo vseh predlaganih ukrepov
- B_ Programsko obogatitev na lokaciji in širši okolici
- C_ Upravljanje kompleksa Mariborski otok
- D_ Vzdrževanje kompleksa Mariborski otok

Predlog zajema izvedbo, upravljanje in vzdrževanje sledečih programov in prostorskih enot:

OPIS PROGRAMA OZIROMA VSEBINE

- Šport in rekreacija na prostem (jogging, odbojka na mivki, plavanje, fitness na prostem, joga, vodene vadbe, ...)
- Šport in rekreacija v objektu (fitness, joga, vodene vadbe, ...)
- Eko Turizem in navezava na staro mesto
- Naravni bazeni in kopališče za odrasle in otroke
- Sprostitev v naravi (sprehajalne poti, naravne plaže, FKK območje, prostori za oddih, ...)
- SPA in zdravstvene usluge
- Gostinska ponudba (restavracija, bar, ostala gostinska ponudba...)
- Mirne prireditve
- Pasji park
- Izobraževanje (opazovalnice ptic, muzej o zgodovini Mariborskega otoka in naravni dediščini, učna pot, ...)
- Naravovarstvene dejavnosti (gnezdilnice ptic, zavarovanje biotsko raznovrstnih območji, ...)
- Ohranjanje kulturne dediščine (obnova objektov skladno z usmeritvami ZVKDS, sanacija historičnih elementov in vključitev le teh v ponudbo, oživljanje starih elementov, običajev, ...)

OPIS OSNOVNIH ELEMNTOV IN OBJEKTOV UREDITVE

- Dostopni most,

- Privez za turistično ladjo,
- Prostor za motorje in kolesa,
- Naravni bazeni (veliki, srednji in otroški),
- Lesene ploščadi ob in nad bazeni,
- Ploščad ob bazenih namenjena sončenju,
- Zelena plaža,
- Paviljoni z ležalniki, kabine za preoblačenje, tuši in ostala oprema,
- Garderobe v glavnem objektu,
- Recepcija in prostor za prvo pomoč,
- Sanitarije v objektu
- Restavracija, bar in zunanja gostinska terasa
- Igrišča za odbojko na mivki,
- Pešpoti in trim poti na otoku,
- Naprave za zunanji fitnes,
- Prostor za zunanjo skupinsko vadbo,
- SPA in fitnes v objektu
- Garderobe za SPA in fitnes,
- Prostori za zdravstvene usluge v objektu,
- Pasji park na obali reke Drave (pri parkirišču)
- Ureditev naravnih plaž,
- Ureditev FKK območja,
- Opazovalnice ptic,
- Gnezdilnice za ptice,
- Učne poti z označbami rastlinskih vrst,
- Prostor za stalno razstavo o varovanju naravne dediščine na otoku ter o zgodovini otoka
- Zunanji prostori za duhovno vadbo,
- Sanacija naravnih območji in zavarovanje le teh
- Obnova objektov skladno z usmeritvami ZVKDS, sanacija zgodovinskih elementov

Glede na obstoječe stanje in predviden načrt ureditve so predlagali izvedbo investicijskih ukrepov v dveh fazah. Prvi in najpomembnejši cilj je ponovno odprtje kopališča v sezoni 2017 in postopna sanacija celotnega kompleksa v skupaj dveh fazah. Pripravili so opis posameznih ukrepov in finančno ovrednotili vse ukrepe ter predvideli financiranje le teh iz lastnih sredstev.

Glavne faze sanacije kompleksa Mariborski otok so:

SANACIJA BAZENOV IN DELA GLAVNEGA OBJEKTA TER NAJNUJNEJŠI UKREPI NA CELOTNEM OTOKU

- Izvedba naravnega kopališča, ki zajema ureditev vseh treh obstoječih bazenov (otroški, srednji in veliki bazen) in okolice ter instalacijskega ter strojnega dela
- Sanacija osnovnih elementov glavnega objekta, ki so potrebni za nemoteno delovanje kopališča in gostinskega dela (bar, garderobe za bazen, recepcija, prostor za prvo pomoč, skupne površine)
- Izvedba vseh instalacij potrebnih za delovanje bazenov
- Sanacijsko čiščenje brega in priobalnega pasu ter gozda
- Ureditev sprehajalnih poti
- Sanacija dostopnega mostu
- Postavitev ograje
- Ureditev bližnje okolice bazena
- Ureditev parka za pse
- Ureditev prvega dela muzeja (zgodovina mariborskega otoka in naravne dediščine na otoku)
- Ureditev postajališča turistične ladje

DOKONČNA SANACIJA GLAVNEGA OBJEKTA IN DOKONČANJE OSTALIH UKREPOV NA OTOKU

- Ureditev celotnega objekta z restavracijskim delom in SPA z zdravilišnim delom
- Dokončna ureditev celotne okolice bazenov
- Dokončna ureditev peš poti in plaž ter FKK plaže
- Preureditev servisnih objektov v objekte z dodatno ponudbo
- Postavitev gnezdilnic in opazovalnic za ptice

Skladno s predvidenim in predlaganim projektom obnove kompleksa Mariborski otok je bila s strani pošiljateljcev pobude pripravljena tudi ocena predvidene investicije. Celotna predvidena investicija je kot je bilo omenjeno načrtovana v dveh fazah.

V prvi fazi je predvidena ureditev kompletnega naravnega kopališča s pripadajočo ureditvijo, sanacija bistvenih prostorov glavnega objekta, ki so pomembni za delovanje kopališča ter ureditev glavnih elementov celotnega otoka.

Prva faza se zaključi do maja 2017, ko se kopališče odpre za obiskovalce.

Druga faza je predvidena v obdobju po končanju kopalne sezone, torej od oktobra 2017 do aprila 2018 in zajema dokončno ureditev glavnega objekta, kjer se uredi manjši spa, prostor za rekreacijo z garderobami in ostale zdravstvene dejavnosti ter izvede preureditev servisnih objektov za potrebe novega programa. V drugi fazi se dokončno uredi tudi vse naravne plaže in celotna okolica.

V kolikor v drugi fazi ne bo mogoče urediti vseh predvidenih posegov, se bo del posegov prenesel v tretjo fazo, predvideno za konec leta 2018.

Glede na predviden program je bila ocenjena investicija za celotno prenovu in sanacijo na 3.660.000,00 eur bruto.

Od tega je načrtovana investicija v višini 2.562.000,00 bruto za prvo fazo ter investicija v višini 1.098.000,00 eur bruto za drugo fazo.

Predlagatelji pobude na osnovi svojih poslovnih načrtov v kompleksu Mariborski otok obravnavajo tudi medsebojne obveznosti ob izvedbi Javno zasebnega partnerstva. Tako v pobudi predlagajo, da je strošek celovite prenovne celotnega kompleksa v višini kot jo navajamo v predhodni alineji v celoti strošek in obveznost zasebnega partnerja, MOM pa naj bi zato poskrbela za izvedbo vseh pravnih in formalnih postopkov za podelitev koncesije investitorju ter sodelovanje v postopku sanacije v smislu posvetovalnega organa in v smislu pomoči pri pridobivanju ustreznih soglasji in dovoljenj soglasodajalcev. Predlog zasebnega partnerja je da MOM podeli slednjemu koncesijo za upravljanje celotnega kompleksa Mariborski otok. Dolžina trajanja podeljene koncesije je odvisna od predloženih ponudb, ki bodo prispele na javni razpis. Ob tem bo morala MOM določiti trajanje koncesije po tabeli izračuna skladno z DIREKTIVO 2014/23 EU EVROPSKEGA PARLAMENTA IN SVETA z dne 26. Februarja 2014 o podeljevanju koncesijskih pogodb (besedilo velja za EGP) <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/SL/TXT/?uri=CELEX:32014L0023>

Ob takem dogovoru se je zasebni partner obvezal na plačevanje letne koncesnine v višini 10% neto letnega prihodka. Takšen predlog je bil v DIIP obravnavan kot osnova za izdelavo investicijskih preglednic.

Trenutno stanje zagotavlja neizbežni dokončni propad objektov kulturno zgodovinskega spomenika, kot tudi zagotovo zaprtje kopališča Mariborski otok. V primeru popolne obnove po predlaganem projektu v naravno kopališče s spremljajočim programom za lastnika pomeni bistveno povečanje vrednosti objektov in kompleksa kot celote ter ohranitev naravnih in kulturno zgodovinskih vrednot našim zanamcem.

V okviru študije in posredovane pobude z ponudbo je bila pripravljena tudi SWOT analizo, ki prikazuje vse prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti pri izvedbi in vodenju tega projekta na predlagan način.

SWOT analiza je prikazana v spodnji tabeli.

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> - Takojšnja ukinitvev stroškov za koncesijo dajalca – javnega partnerja - Dolgoročni donos koncesijo dajalcu – javnemu partnerju; - Dolgoročno znižanje stroškov koncesijo dajalcu - javnemu partnerju; - Transparenten model, ki je preprost za izvršitev - Predlagajo in implementirajo se najboljše ideje in rešitve, ki so na razpolago na tržišču in so v svetovnem trendu - Učinke zagotavlja investitor - Investitor prevzema tehnična tveganja - Investitor prevzema finančna tveganja - Investitor zagotavlja financiranje - Investitor prevzema odgovornost za upravljanje objektov - Investitor skrbi za promocijo - Predlagani ukrepi so sprejemljivi za naravovarstvenike in ZVKDS - Predlagani ukrepi so ljudem in naravi prijazni 	<ul style="list-style-type: none"> - Javni partner nima izrazitega vpliva na izbiro in selekcijo predlaganih ukrepov oziroma posegov - Javni partner nima močnejšega kasnejšega vpliva na upravljanje objektov; - Javni partner je dolgoročno vezan na investitorja (zasebnega partnerja)
Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"> - Zavarovanje objektov kulturne dediščine pred propadom - Zavarovanje naravne dediščine - Takojšnja implementacija projekta in odprtje kopališča Mariborski otok spomladi 2016 - Izvedba naravi prijazne in racionalne tehnologije naravnih bazenov, skladno s svetovnimi trendi in zahtevami - Zagotavlja ustrezne in primerne dolgoročne pogoje delovanja sistemov - Javni partner lahko razpoložljiva finančna sredstva nameni v druge investicije 	<ul style="list-style-type: none"> - Javno odločanje v času trajanja pogodbene dobe je omejeno; - V primeru izjemnih dogodkov projekt ne doseže zastavljenih ciljev v celoti.

OPOMBA K VARIANTI 2

Varianta 2 je sestavljena iz dveh segmentov. En segment te varianta predstavlja opis izvedbe investicije s pomočjo vzpostavitve Javno zasebnega partnerstva, drug segment pa opisuje način in obliko izvedbe investicije v celovito sanacijo kompleksa Mariborski otok kot so si jo zamislili in so jo predlagali pobudniki iniciative za Javno zasebno partnerstvo.

Takšna izvedba sanacije ob upoštevanju predlaganega programa skoraj v celoti izpolnjuje pogoje urejevalcev prostora in soglasjedajalcev pri Mariborskem otoku. Prav tako je ustrezno zasnovana, da izpolnjuje tudi večino določil zakonodaje in predpisov, ki veljajo za to območje in tovrstne investicije.

Najpomembnejši pri tem predlogu pa je predlagani način ureditve priprave bazenske vode, ki je popolnoma naraven in bio kontroliran in pa predvsem način sanacije bazenskih školjk, ki predvideva, da se obnovi samo površina bazenov brez rušitev školjk.

Pošiljalec pobude za vzpostavitev JZP pri izvedbi revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje kompleksa Mariborski otok je v svoji ponudbi predvidel vlaganja v izvedbo tega projekta v višini 3.000.000,00 eur netto v dveh posameznih fazah.

Kar se tiče predloga izvedbe projekta na tak način pa je morala MOM potrditi DIIP kot izhodišče za investicijo in sprejeti sklep za izdelavo in sprejem akta o JZP, izpeljavo razpisa za iskanje potencialnih partnerjev na portalu ter izpeljavo izbora.

Smiselno je, da MOM izbranemu partnerju za namen izvedbe investicije podeli stavbno pravico, ki lahko velja le za čas obnove, ter ob tem sklene koncesijsko pogodbo za opravljanje kopališke, turistične in prireditvene dejavnosti v javnem interesu.

5.4 Varianta 2a – Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika

To investicijo obravnavamo kot primerjalno z vidika, da je promotor oziroma pošiljalec pobude za izvedbo revitalizacije, rekonstrukcije, izgradnje, rabe in uporabe kompleksa Mariborski otok v tej pobudi predlagal oziroma ocenil potrebna investicijska sredstva za izvedbo le teh. V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji pri pripravi investicijske dokumentacije želimo prikazati dejansko vplive na proračun MOM za izvedbo oziroma realizacijo tega projekta.

Kot smo poudarili že v uvodnem opisu te variante gre za to, da ob podanem opisu promotorja upoštevamo vse vidike izvedbe investicije v lastni režiji, veljavno zakonodajo, predpise in standarde za izpeljavo le te. Ob tem je potrebno poudariti, da bi MOM ob takšni izvedbi morala izpeljati vse postopke skladno z ZJN-3, kar pomeni, da bi vse izvajalce za posamezne faze in tehnologijo priprave vode morala preko JN poiskati na trgu.

Postavlja se vprašanje smotrnosti lastne izvedbe investicije tudi z vidika kasnejšega vzdrževanja kompleksa predvsem pa vzdrževanja sistema priprave kopališke vode, kar predstavlja sicer oportunitetni strošek ampak ga je trenutno zelo težko definirati.

Ob tem je potrebno poudariti, da bi tudi takšna investicije v primeru, da bi jo MOM izvedla v lastni režiji bila dražja od opisane v predlogu pobudnikov JZP. Tako je ocenjena vrednost investicije v lastni režiji MOM vključno z ocenjenim stroškom financiranja 4.013.997,00 eur, vrednost investicije kot jo predvideva zainteresirani zasebni partner pa cca 3.000.000,00 evrov.

Slednji namreč za izvedbo te investicije lahko izkoristijo vse svoje poslovne prednosti, ki izhajajo iz opravljanja lastne dejavnosti in poslovnih politik podjetij, ki sodelujejo pri izvedbi v njihovem imenu.

Pripravljalec tega gradiva in strokovne službe MOM in javnih podjetij Vodovod Maribor ter Nigrad smo skupaj pripravili tudi oceno potrebnih vlaganj v ureditev vodovodne in kanalizacijske infrastrukture. Tabela s prikazom ocene investicije v vodovodno in kanalizacijsko omrežje prikazujemo v poglavju 5.5.2

5.4.1 Zasnova

MOM lahko na osnovi investicijske dokumentacije prične z izvedbo vseh potrebnih postopkov za revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok skladno z ustrežno in veljavno zakonodajo. Preveriti mora ali je za izvedbo projektiranja potrebno izpeljati ponovni arhitekturni natečaj ali se predmetna obnova lahko izvede kot investicijsko vzdrževalna dela na osnovi PZI projektne dokumentacije. Predvidevamo pa, da je za izvedbo investicije v izgradnjo vodovodnega in kanalizacijskega omrežja potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje.

5.4.2 Ocena investicijske vrednosti v varianti dva a v primeru lastne investicije primerljivo s ponudbo promotorja vključno z DDV

Struktura cene	Obnova-rekonstrukcija 1. - faza	Obnova-rekonstrukcija 2. - faza	SKUPAJ NETO	Vrednost v EUR z DDV	Delež %
Gradnja (GOI dela)	1.425.000,00	825.000,00	2.250.000,00	2.745.000,00	58%
Zunanja ureditev	161.140,00	6.060,00	167.200,00	203.984,00	4%
Oprema z dobavo in montažo	315.000,00	135.000,00	450.000,00	549.000,00	11%
Projektna in tehnična dokumentacija, nadzor, inženiring	76.860,00	55.940,00	132.800,00	162.016,00	5%
Skupaj vrednost del za primerjavo z promotorjevimi ponujenimi cenami	1.978.000,00	1.022.000,00	3.000.000,00	3.660.000,00	
Izvedba investicije v vodovodno in kanalizacijsko omrežje	329.098,36		329.098,36	401.500,00	8%
Strošek financiranja			684.898,64	684.898,64	14%
Skupaj			4.013.997,00	4.746.398,64	100%

5.5 Varianta 3 - Opis investicije s tehnično tehnološkega vidika

5.5.1. Splošno

Ta varianta obravnava izvedbo investicije v sanacijo in ureditev oskrbe z vodo za potrebe delovanja kompleksa kopališča Mariborski otok, ureditev kanalizacijske infrastrukture kompleksa, celovito in dolgoročno. Po izvedbi investicije oskrbo z vodo preda v upravljanje podjetju Mariborski vodovod, ki bo s predajo zadolžen za vzdrževanje infrastrukture dobave vode. Prav tako po priključitvi kanalizacijskega omrežja le to preide v upravljanje podjetja Nigrad.

Po izvedeni investiciji pa nadaljevanje projekta celovite prenove kompleksa Mariborski otok s sklenitvijo ene od oblik JZP zaupa zasebnemu partnerju. Vprašanje izvedbe investicije po tej varianti je predvsem v tem ali je MOM sposobna zagotoviti potrebna sredstva za izpeljavo takšne lastne investicije. Poleg same investicije v GOI dela mora zagotoviti tudi vso potrebno projektno dokumentacijo.

5.5.2 Zasnova

Mestna občina Maribor se je s potrditvijo DIIP dokumentacije odločila izvesti celovito prenovo kompleksa na način, da del te celovite prenove izpelje v lastni režiji in po zaključku te lastne investicije pridobi s pomočjo JN zainteresiranega zasebnega partnerja za izvedbo ostalega dela investicije v celovito revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok.

MOM mora v tem primeru pridobiti projekt priklopa na mimobežno vodovodno omrežje, projekt celovite ureditve kanalizacijske infrastrukture nato pa v skladu z ZJN – 3 izpeljati prenovo predlaganega dela investicije. Odločitev za način izvedbe, ali z sanacijo obstoječih vodnjakov ali z priklopom na mimobežno vodovodno omrežje je bila odločitev strokovnih služb, ki urejajo pogoje in zahteve na tem območju. Tako je

bilo ugotovljeno, da je resnično celovita zagotovitev oskrbe kompleksa z vodo najoptimalnejša z napeljavo vodovoda iz smeri Limbuške dobrove pod dnem korita reke Drave. Predvsem se s takim pristopom zagotovi zasebnemu partnerju, trajnostno rešitev, ki pomeni jamstvo nemotenega obratovanja kompleksa, seveda pa je najpomembnejše, da se stanje uredi trajno in v skladu z zahtevami Uredbe in drugih predpisov.

Prikaz investicijskih vrednosti izvedbe vodovoda in kanalizacije

Vrsta stroška	Vrednost v EUR z DDV
Izdelava potrebne investicijske dokumentacije (DIIP, IP)	6.500,00
Izdelava PGD, PZI projektne ali za sanacijo obstoječih vodnjakov in črpališč ali za izvedbo priklopa na mimobežno vodovodno omrežje	45.000,00
Izdelava PGD, PZI projektne dokumentacije za izvedbo kanalizacije skladno s predpisi	35.000,00
Izvedba GOI del pri izvedbi direktnega priklopa na mimobežno vodovodno omrežje	85.000,00
Izvedba GOI del, kanalizacijska infrastruktura	230.000,00
SKUPAJ VREDNOST DEL VARIANTA 3	401.500,00

OPOMBA K VARIANTI 3

Ob predstavitvi Variante 3 moramo poleg ugotovitve o dejanskem izboljšanju obstoječega stanja predstaviti tudi problematični del takšne izvedbe investicije. Predvsem je tu rokovni vidik takšne izvedbe v smislu izvajanja postopkov JN, zagotavljanje likvidnih sredstev znotraj proračuna, v primeru izvedbe priklopa na mimobežno vodovodno omrežje pa tudi problem pridobivanja soglasij za izvedbo takega načina izvedbe investicije.

Je pa ob tem potrebno poudariti, da mora MOM lastno investicijo pravilno opredeliti znotraj vzpostavitve JZP. S tem mislimo predvsem, da mora strošek te investicije upoštevati pri odločitvi o višini morebitne koncesijske dajatve zasebnega partnerja, ki pa mora dejstvo bistvenega izboljšanja stanja tudi upoštevati.

Predvsem pa je pomembno, da se MOM o morebitni odločitvi izjasni pred izvedbo aktivnosti za pridobitev zasebnega partnerja v JZP.

Možno pa je seveda to investicijo izpeljati sukcesivno po predhodnem dogovoru in sprejetju zavez JZ.

5.6 Variantni prikaz investicijskih vrednosti vključno z DDV

Opis investicijskega stroška	2016	2017	2018	2019	Skupaj brutto
Varianta 1: Vsakoletno nujno investicijsko vzdrževanje, obnova posameznih segmentov infrastrukture in opreme, pričakovana generalna obnova filtracije in bazenske tehnike.	45.000,00	63.000,00	172.000,00	55.000,00	335.000,00
Varianta 2: Izvedba projekta celovite prenove kompleksa in izpeljava nove programske zasnove, priprava investicijske dokumentacije in sodelovanje pri pripravi pravne dokumentacije na način z izvedbo JZP. (brez obnove vodovoda in kanalizacije)	3.500,00	10.000,00	10.000,00		23.500,00
Varianta 2a: Izvedba projekta celovite prenove kompleksa in izpeljava nove programske, priprava investicijske dokumentacije in sodelovanje pri pripravi pravne dokumentacije, izvedba projekta izgradnje vodovodne in kanalizacijske infrastrukture.	3.500,00	2.134.304,38	2.608.594,26		4.746.398,64
Varianta 3: Izvedba investicije v izvedbo priklopa na mimobežno vodovodno omrežje ter izvedba investicije v ureditve kanalizacijske infrastrukture v lastni režiji ter izpeljava ostale revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje na način JZP.	3.500,00	401.500,00			405.000,00

5.7 Opis koristi s prikazom učinkovitosti investicije

5.7.1 Varianta 1

Pri varianti 1 je na splošno težko opredeliti dejstva, ki bi investicijo izvedeno na ta način prikazala kot učinkovito in racionalno. Predvsem se z takim načinom reševanja projekta ne izboljšajo pogoji za energetske učinkovitost in varstvo narave. Edini pozitivni vidik je podaljševanje minimalnih pogojev za obratovanje in s tem MOM zadeve rešuje izključno kot reševanje stanja pred zaprtjem. Z vidika ekonomike pa projekt ne prinaša rešitev za njeno upravičenost. Je pa verjetno takšen pristop edini mogoč v primeru, da občina ne uspe izpeljati projekta v obliki Javno zasebnega partnerstva.

5.7.2 Varianta 2

Varianta 2 predvideva izvedbo projekta na način vzpostavitve Javno zasebnega partnerstva. Prednosti, ki jih takšna izvedba prinaša so takšne, da je ta varianta konkretno v primeru, da občina resnično v doglednem času želi rešiti problem ureditve kompleksa Mariborski otok brez konkurence.

Ključno pri tem projektu je, da občina ne obremenjuje svojega proračuna z potrebnimi investicijskimi sredstvi, dezinvestira tudi pri stroških dela, vzdrževanja, energije in stroških programov.

Ali je v tem konkretnem primeru takšna izvedba sploh realna in izvedljiva. Če gledamo z vidika slovenske zakonodaje je tak način izvedbe projekta v vseh pogledih zakonit in upravičen. Skladen je tudi z Uredbo EU in drugimi njenimi predpisi, ki govorijo predvsem o tem, da se lahko javno zasebno partnerstvo izpelje oziroma ima projekt tak status le če vložek zasebnega partnerja v investicijo v lastnino javnega partnerja presega vsaj enkrat trenutno knjigovodsko vrednost objekta in zemljišča, ki je predmet projekta. V konkretnem primeru našega projekta se knjigovodska vrednost vodi na Zavodu športni objekti Maribor. Po podatkih strokovnih delavcev je trenutna neamortizirana oziroma knjigovodska vrednost objektov 174.000,00 eur, pripadajočega zemljišča pa 86.000,00 eur. To pomeni, da je projekt vsekakor možno izpeljati z Javno zasebnim partnerstvom.

Naslednje dejstvo, ki govori v prid takšni izvedbi projekta je že prej omenjena izjava o zainteresiranosti zasebnih partnerjev, ki je bila posredovana MOM. Izjava je pripravljena konkretno, vsebuje vse potrebne podatke in študije, terminski plan in pogoje.

Res je, da se ob tem pojavi vprašanje upravičenosti glede potencialnih prihodkov vendar je na to potrebno gledati tudi iz zornega kota popolnega zmanjšanja odhodkov, ki jih je tako potrebno gledati kot opurtintetni prihodek.

Ob vsem navedenem pa je pomemben samo en vidik to pa je ureditev razmer na otoku in seveda celovita prenova kompleksa. Ta vidik je izjemno pomemben saj praktično zajema ves javni interes MOM.

Občina mora za izvedbo projekta na predlagani način izpeljati postopke in se odločiti kako najbolj ustrezno opredeliti in dogovoriti javno zasebno partnerstvo, da bi pri tem najbolj zadostila javnemu interesu pa, da pri tem ne bi oškodovala zasebnega partnerja.

Zato predlagamo, da sprejme akt o ustanovitvi javno zasebnega partnerstva v katerem bo opredelila vse potrebne vsebine same izvedbe projekta. Naš predlog je, da se za potrebe izvajanja investicije zasebnemu partnerju podeli stavbna pravica nato pa podeli koncesija za izvajanje dejavnosti v sklopu kompleksa. Vendar vezano na sprejete sklepe MS MOM, ter vse strokovne in tehnične pomisleke ustreznih strokovnjakov vendarle lahko prevlada stališče, da izvedbe investicije v vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo ne bi smeli zaupati potencialnemu zasebnemu partnerju saj mora tako izvedba te infrastrukture kot kasnejše upravljanje in njeno vzdrževanje biti izključno domena javnega.

Nesporno pa je, da je podana pobuda sprožila ključni moment in dala vse pravne podlage, da občina takšno možnost rešitve revitalizacije in ureditve razmer na kompleksu Mariborski otok tudi preko JN preveri.

5.7.4 Varianta 2a

Varianta 2a prikazuje možnost izvedbe v revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok primerljivo z podano ponudbo potencialnega promotorja. Obravnavamo jo skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji pri pripravi investicijske dokumentacije javnih investicij.

Vendar naj že takoj poudarimo, da v osnovi ta varianta razen kazalnikov vpliva na proračun MOM ne predstavlja izbrane variante, ki je bila usklajena in dogovorjena v okviru strokovne skupine za izvedbo projekta Mariborski otok.

Predvsem je pomembno ugotoviti, da je k prikazanemu vplivu na izvedbo investicije potrebno prišteti še stroške kasnejšega upravljanja in investicijskega vzdrževanja kompleksa. Je pa ta varianta seveda izhodišče za nadaljnjo obravnavo investicijskega projekta v primeru, da bo občina na JN neuspešna oziroma, da z JN ne bo uspela pridobiti ustreznega in referenčnega zasebnega partnerja.

Ko govorimo o primerjavi je seveda pomembno upoštevati tudi vse potrebne roke in časovnice za izpeljavo projekta v lastni režiji.

5.7.5 Varianta 3

Ta varianta predstavlja predvsem investicijo v obnovo potrebne vodne in kanalizacijske infrastrukture v lastni režiji kot garancijo za trajno in okolju sprejemljivo ureditev stanja na Mariborskem otoku. MOM ima ob izvedbi projekta celovite sanacije stanja na Mariborskem otoku ob dejstvu, da je bila podana pobuda oziroma je bil izkazan interes zasebnega partnerja več možnosti odločitve v primeru odločitve za varianto 3. Investicijo v predmetno obnovo infrastrukture izpelje sama in jo skozi trajanje koncesijskega razmerja delno pokriva iz koncesijske dajatve revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo ostale infrastrukture pa zaupa zasebnemu partnerju na osnovi izvedenega JN.

Slednji mora tako obnoviti vse objekte, bazene, bazensko tehniko, most preko reke Drave ter urediti ekološko nesporno parkirišče na levem bregu reke Drave. Ta del izvedbe projekta javni in zasebni partner izpeljeta skladno s medsebojno pogodbo o JZP, javni partner za lastna zemljišča zasebnemu za čas trajanja izvedbe revitalizacije, rekonstrukcije in izgradnje podeli slednjemu ustrezno stavbno pravico.

Program upravljanja, pogoje le tega pa partnerja uredita s sklenitvijo koncesijske pogodbe katere ročnost se definira skladno z določili Evropske direktive o podeljevanju koncesij.

Koristi izhajajoče iz takšne izvedbe postopka rešitve problematike Mariborskega otoka so merljive gledano na opredeljene vplive na proračun MOM predvsem pa je ob tem potrebno upoštevati tudi vplive na uresničitev zahtev trajnostnega razvoja okolja in pa sociološki vpliv na rešitev odprtih perečih vprašanj MOM.

Učinkovitost investicije je zagotovljena z doseženimi cilji in vplivi na rešitev ekoloških problemov območja in mesta samega. Predvsem rešitev problema oskrbe z vodo kompleksa Mariborski otok je širša in večplastna. Pravilna in trajnostna oskrba Maribora je tesno povezana z ustreznostjo in ispravnostjo črpališč na Mariborskem otoku, pravilno rabo teh virov in izvajanjem programov kopalnišča kot takega. Zato je izredno pomembno, da občina ta del izvedbe projekta investicije v obnovo primarne infrastrukture izpelje sama v lastni režiji, da pa bo ta projekt prinesel ustrezne rezultate pa je seveda pomembno, da se uredi tudi ostala infrastruktura na tem območju.

6 OPREDELITEV OSNOVNIH ELEMENTOV, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 Lokacija



6.2 Varstvo okolja in narave

Ko govorimo o možnih predvidljivih vplivih na okolje lahko razmišljamo samo dokazljivo nespornem izboljšanju le teh. Največja kvaliteta Mariborskega otoka je otok sam, s svojo primarno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo. Naravni, nedotaknjeni značaj otoka je kvaliteta, ki jo moramo varovati. Daje nam vsebino, prostor ugodnega počutja in specifično situacijo, ki je lastna samo obravnavani situaciji. Po Monitoringu populacij izbranih vrst ptic, iz leta 2005 (DOPPS), lahko na izbrani lokaciji opazimo številne vrste vodnih, obrečnih in gozdnih ptic. Ob reki Dravi je kar 44% vseh vodnih ptic Slovenije, zato je ob oblikovanju nove podobe kompleksa Mariborski otok v kar največji meri potrebno to upoštevati. Otok spada tudi v območje varstvenega režima NATURA 2000. Neposredno pa ga varuje tudi Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS št. 24/2007).

Mariborski otok je bil zavarovan kot naravna dediščina že zgodnjega leta 1951, pozneje v letu 1992 pa še kot naravni spomenik (z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor, Medobčinski uradni vestnik št.: 17/92). Registriranih je bilo 253 rastlinskih vrst, z ornitološkimi opazovanji pa je bilo ugotovljenih 75 različnih vrst ptic, od tega jih 31 tu tudi gnezdi.

Kvaliteta obstoječega prostora je zaradi restriktivnih ukrepov, naravnih danosti in minimalnih posegov v naravo na zavidljivi ravni.

Sedanja obstoječa filtrirna naprava se delno obnovi v konstrukcijskem in oblikovnem smislu ter v celovito v tehničnem smislu.

Vsa sodobna letna kopališča, ki se v zadnjem obdobju izvajajo v sozvočju z naravo, kar je izrazit primer kopališča na Mariborskem otoku imajo lesene bazenske ploščadi. Les je najbolj ekološki gradbeni material, ki maksimalno ustreza vsem tehnološkim, tehničnim in ekološkim zahtevam za objekte tovrstne namembnosti.

Vsa fekalna kanalizacija se spelje v biološko čistilno napravo, prav tako nečista meteorna kanalizacija. Čista meteorna kanalizacija pa se rešuje s ponikanjem preko ponikovalnih in razlivnih kanalov.

Ob vsem tem navajamo še, da je MOM z vlogo junija 2015 zaprosil Zavod republike Slovenije za varstvo narave, OE Maribor za posredovanje naravovarstvenih izhodišč v primeru podelitve upravljalne koncesije zainteresiranemu partnerju. Strokovno mnenje, ki ga je pripravil Zavod najprej opredeljuje vse varstvene režime, ki veljajo na tem območju.

Zavod v svojem strokovnem mnenju poudarja, da je potrebno glede na pomen samega projekta in status zaščite, ki je trenutno veljaven razmisliti o pripravi novega akta o zavarovanju.

Kljub takšnemu stališču pa vseeno podaja strokovna izhodišča za prenovu. V njih opredeljuje na katerih območjih obstoječega kompleksa se lahko izvedejo investicijski posegi, opredeljuje varstvene režime v času gradnje, predpisuje načine ohranjanja naravne in biotske raznovrstnosti, osvetljevanje in predlaga časovne omejitve funkcionalnega delovanja.

Mi v tem dokumentu ugotavljamo, da v primeru predlagane prenove otoka lahko izpolnimo zahteve Zavoda oziroma mora Zavod upoštevati, da prenova vsekakor bistveno izboljša stanje na otoku.

6.2.1 Predstavitev režima zaščite otoka z vidika zahtev Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur.l. RS št. 24/2007)

Za namen predstavitve opisno podajamo pregled dejanskega in sedanjega stanja. V letu 2015 je bilo tik pred začetkom sezone pridobljeno začasno in pogojno soglasje ARSO za črpanje vode za potrebe obratovanja kopališča. ARSO je soglasje pogojeval s tem, da se Mariborski vodovod obveže prevzeti v obratovanje oba obstoječa vodnjaka kopališča.

Pri tem pa gre seveda za diskurz saj Mariborski vodovod v okviru svojih dejavnosti upravlja izključno z vodnjaki, omrežjem in ostalo infrastrukturo, ki je namenjena pitni vodi.

Mariborski vodovod je skladno z zahtevo ARSO pričel z aktivnim monitoringom teh dveh vodnjakov in evidentiranjem zatečenega stanja. Ugotovitve meritev so pokazale, da je vzorec vode v vodnjaku MO-2 redno negativen (problem kvalitete vode), vzorec iz vodnjaka MO-1 pa je za enkrat še v redu. Je pa stanje vodovodne in črpalne infrastrukture zelo slabo pri obeh vodnjakih. Vodnjaka imata tudi po izvedenih črpalnih preizkusih relativno majhen pretok, ki pa za potrebe obratovanja kopališča zadošča.

Mariborski vodovod ima poleg navedenih dveh vodnjakov na lokaciji otoka še štiri vodnjake iz katerih s pomočjo črpanja naliva vodnjake na Vrbanskem platoju v vodarni. Problematika teh vodnjakov pa je vsako leto večja saj se v zadnjem času zelo mašijo oziroma se zelo hitro zamulijo.

Mariborski vodovod ima pripravljen projekt celovite aktivne zaščite Mariborskega vodonosnika. V tem projektu je zajeta celovita izvedba aktivne zaščite, obravnavan je tudi del območja ob parkirišču kompleksa na levem bregu reke Drave.

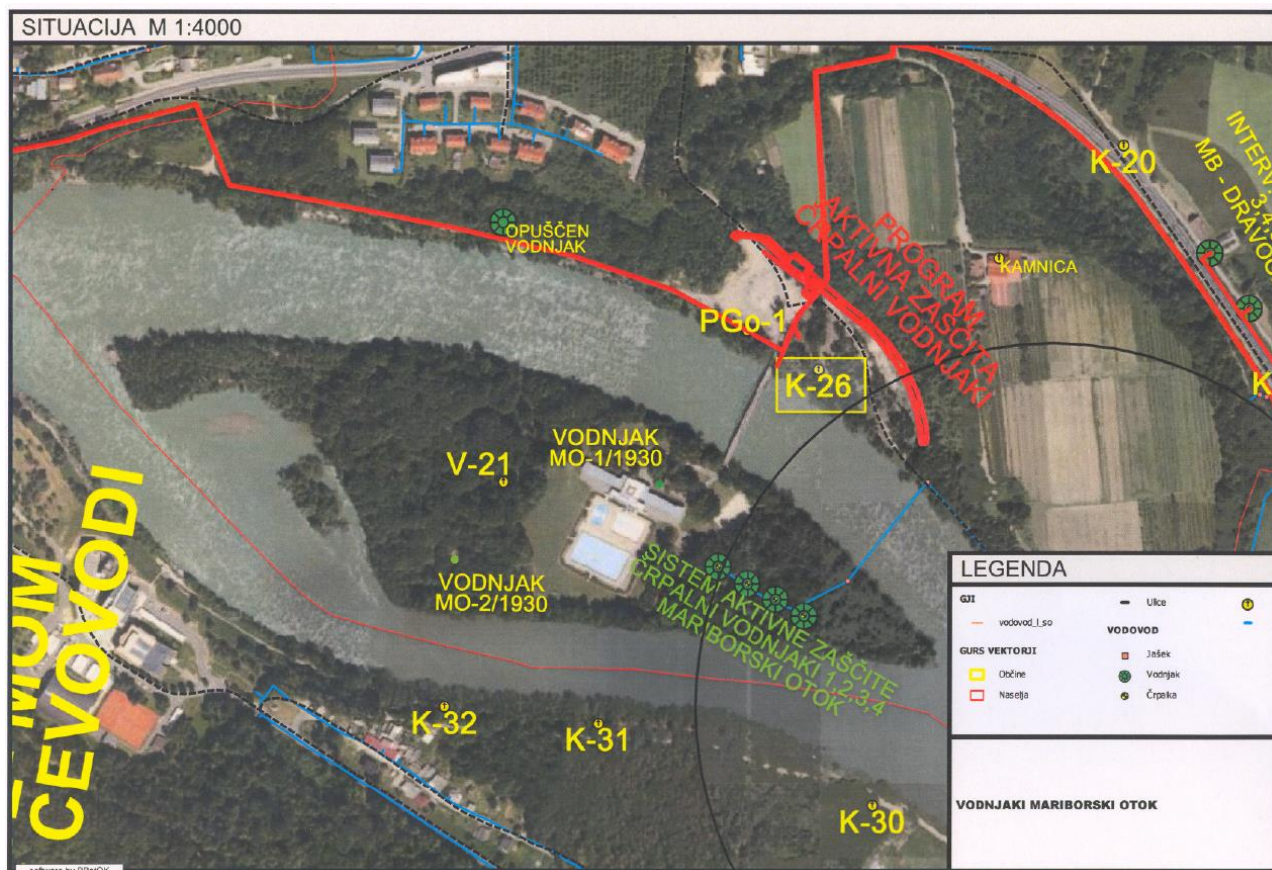
Upoštevajoč določila Uredbe in izhodišča iz projekta lahko ugotovimo, da je kljub izdaji soglasja ARSO za vodnjaka, ki se uporabljata izključno za potrebe kopališča nujno pristopiti k sanaciji sedanjega stanja predvsem v primeru, ko občina prevzame dejansko odločitev, da za upravljanje podeli koncesijo zainteresiranemu ponudniku.

V nadaljevanju predstavimo izhodišča povezana z potrebnimi ukrepi, ki jih je potrebno upoštevati in izvesti v primeru dolgoročne sanacije stanja na Mariborskem otoku z vidika zaščite vodnega vira. Ta izhodišča smo tudi

upoštevali pri izdelavi Variante 4, kjer smo podali oceno investicije za ureditev stanja predvsem v tem segmentu.

- Vodnjak za kopalno vodo ima negativni vzorec vode (problem kvalitete vode)
- Infrastruktura črpališč je v zelo slabem stanju
- ARSO bi moral soglašati z sanacijo stanja v teh dveh vodnjakih in črpališčih
- Če se vodnjaka uredita tako, da iz njiju lahko pridobivamo pitno vodo jih bo v upravljanje in vzdrževanje prevzel Mariborski vodovod
- Če se vodnjaka uredita lahko v kritičnem trenutku predstavljata začasno rezervo ostalim štirim vodnjakom Mariborskega vodovoda
- Z sanacijo vodnjakov in črpališč uredimo tudi linearni nivo podtalnice po celotni površini otoka
- Možna je tudi izvedba projekta izgradnje vodovoda iz Brestrnice, ki pa je povezana predvsem s problemom pridobivanja soglasij in služnosti za izvedbo (ocenjena pa je približno enako kot sanacija vodnjakov)
- Izdatnost vodnjakov za potrebe kopališča zadošča
- Vodnjaka se lahko sanirata brez novih posegov v podzemlje otoka
- Kar pa se tiče kanalizacije pa je možna izvedba izključno v varianti maksimalno tesne prečrpovalne kanalizacije na levi breg Drave in nadalje v javni kanalizacijski sistem
- MČP ni dopustna, oziroma je potrebno to preveriti z študijo
- V osnovi je potrebno pred dokončno odločitvijo uskladiti konflikt različnih interesov v prostoru
- Pri izdelavi investicijske ocene smo upoštevali tudi izvedbo kanalizacije
- Potrebno je tudi urediti problem mirujočega prometa

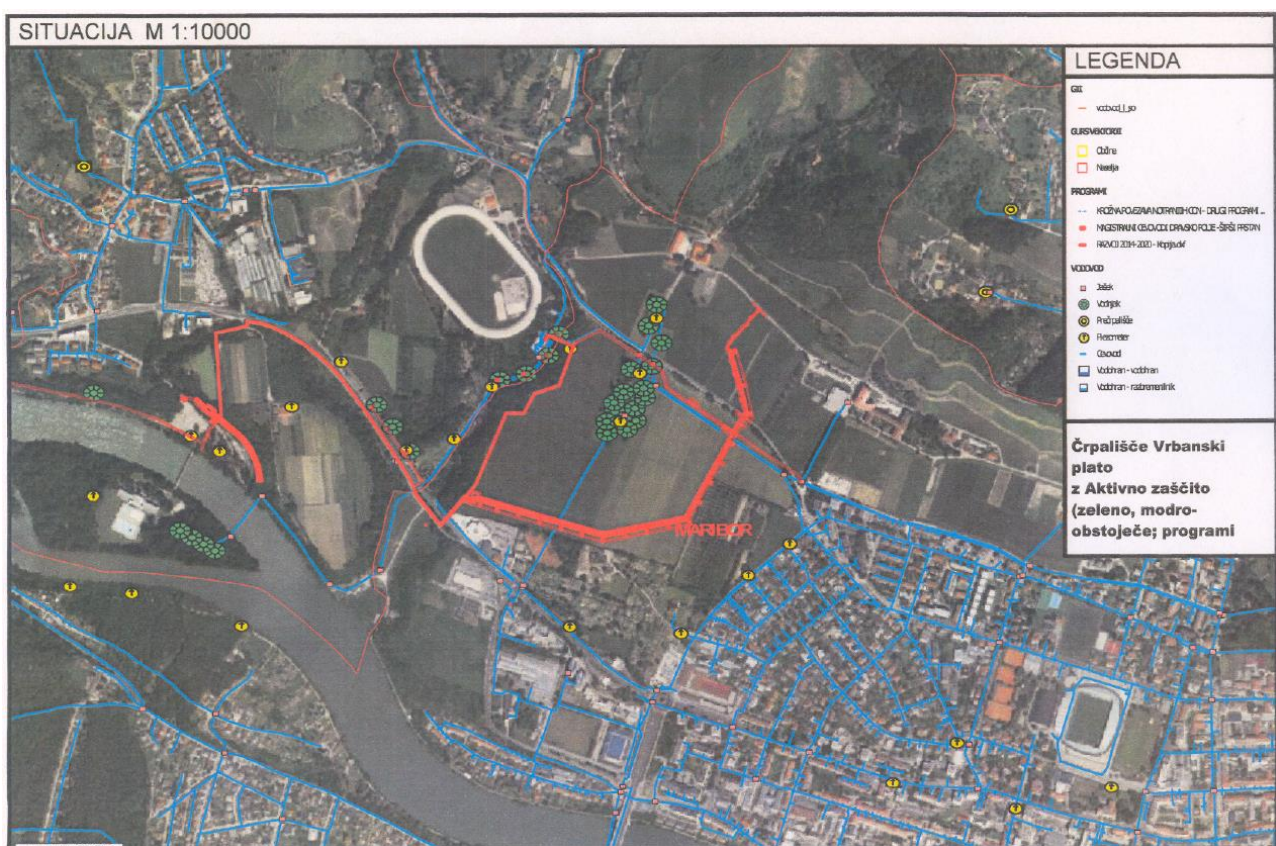
V nadaljevanju slikovno predstavimo sedanjo vodno infrastrukturo na Mariborskem otoku



Prikažemo tudi posnetek stanja črpalne infrastrukture na teh dveh črpališčih.



Za celovito presojo pa prikazemo še zasnovo projekta aktivne zaščite celotnega območja vodonosnika.



6.3 Varstvo kulturne dediščine

Osnovna izhodišča Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS, OE Maribor so bila ob načrtovanju projekta dokaj radikalna in komunikacija, ki je potekala ves čas priprave je vedno znova vsa njihova stališča vračala na izhodišče in sicer predvsem je bilo potrebno zadostiti pogoju ohranitve objektov kot podrejene gradnje naravi. V osnovi s tem ni nič narobe je pa seveda problem investicije potem v tem, da kompleks Mariborskega otoka nosi status evidentirane kulturne dediščine ne pa kulturnega spomenika.

Gre namreč zato, da za slednjega investitor lahko uveljavlja izjeme pri gradnji in obnovi za evidentirano kulturno dediščino pa se tega ne da.

Vendar posredovani projekt zainteresiranega zasebnega partnerja v samo prenovi objektov ne posega samo toliko kolikor je potrebno za njihovo funkcionalno obnovo v duhu varovanja elementov, izgleda in konstrukcije.

Po predlogu ZVKDS, OE Maribor je bilo predvideno kot rešitev problematike tudi, da občina poda predlog za odzglasitev kompleksa in izbris i registra kulturne dediščine.

Takšna rešitev je v vidu investicije mogoče dobrodošla predstavlja pa poraz stroke in treznega razmišljanja.

Zato predlagamo MOM, da v reševanje te problematike vključi tudi upravo ZVKDS RS, ki s svojimi strokovnimi službami pripomore najti ustrezne rešitve za izvedbo projekta.

7 OKVIRNI TERMINSKI PLAN REALIZACIJE INVESTICIJE

Aktivnosti	2016					2017						2018					
	Jan Apr	Maj Junij	Julij Avg	Sept Okt	Nov Dec	Jan Feb	Mar Apr	Maj Junij	Julij Avg	Sept Okt	Nov Dec	Jan Feb	Mar Apr	Maj Junij	Julij Avg	Sept Okt	Nov Dec
Potrditev dokumenta identifikacije	■																
Potrditev PIZ in dokumentov za JZP					■												
Izpeljava postopkov za izvedbo JZP					■	■											
Pridobitev pogojev za izvedbo inv.,					■	■											
Pričetek projektiranja						■											
Izvedba prve faze prenove						■	■	■									
Izvedba druge faze prenove											■	■	■	■			

8 OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA

8.1 Ocena vlaganj – samo vlaganja MOM

Varianta	2016	2017	2018	2019	Skupaj bruto
Varianta 1	45.000,00	63.000,00	172.000,00	55.000,00	335.000,00
Varianta 2	3.500,00	10.000,00	10.000,00		23.500,00
Varianta 2a	3.500,00	2.134.304,38	2.608.594,26		4.746.398,64
Varianta 3	3.500,00	401.500,00			405.000,00

8.2 Prikaz analize prihodkov in odhodkov po posameznih variantah izpeljave projekta

8.2.1 Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 1

Odhodki					
Vrsta stroška	2016	2017	2018	2019	skupaj
Investicija	45.000,00	63.000,00	172.000,00	55.000,00	335.000,00
Stroški dela	110.000,00	112.000,00	117.000,00	120.000,00	459.000,00
Stroški energentov	45.000,00	45.000,00	40.000,00	38.000,00	168.000,00
Stroški upravljanja	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	20.000,00
Skupaj odhodki	205.000,00	225.000,00	334.000,00	218.000,00	982.000,00
Prihodki					
Vrsta prihodka					
Vstopnina	145.000,00	155.000,00	160.000,00	160.000,00	620.000,00
Parkirnina	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	24.000,00
Najemnina	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	48.000,00
Drugo	4.000,00	6.000,00	5.000,00	6.000,00	21.000,00
Skupaj prihodki	167.000,00	179.000,00	183.000,00	184.000,00	713.000,00

8.2.1.1 Viri sredstev Varianta 1

	2016	2017	2018	2019	SKUPAJ
Mestna občina Maribor	15.500,00	35.000,00	65.000,00	16.000,00	131.500,00
Zasebni partner					0,00
SKUPAJ VIRI SREDSTEV	15.500,00	35.000,00	65.000,00	16.000,00	131.500,00

Opomba: pri tabeli viri sredstev prikažemo delež sredstev posameznega partnerja pri navedeni varianti (investicija, proračun) ob tem to pomeni, da tabela ne obravnava drugih stroškov kot je na primer tudi investicijsko vzdrževanje.

8.2.2 Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 2, izvedba projekta celovite prenove na način JZP

Odhodki					
Vrsta stroška	2016	2017	2018	2019	skupaj
Investicija	3.500,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	23.500,00
Stroški dela	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	8.000,00
Stroški energentov					
Stroški upravljanja	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	12.000,00
Skupaj odhodki	8.500,00	15.000,00	15.000,00	5.000,00	43.500,00
Prihodki					
Vrsta prihodka					
Koncesnina	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	200.000,00
Parkirnina					
Najemnina					
Drugo					
Skupaj prihodki	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	200.000,00

8.2.2.1 Viri sredstev Varianta 2

	2016	2017	2018	2019	SKUPAJ
Mestna občina Maribor	3.500,00	10.000,00	10.000,00		23.500,00 €
Zasebni partner		1.200.000,00	900.000,00	900.000,00	3.000.000,00 €
SKUPAJ VIRI SREDSTEV	3.500,00	1.210.000,00	900.000,00	900.000,00	3.023.500,00 €

Opomba: pri tabeli viri sredstev prikažemo delež sredstev posameznega partnerja pri navedeni varianti (investicija, proračun)

8.2.3 Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 2a, lastna investicija, obremenitev proračuna, zadolžitev

Odhodki					
Vrsta stroška	2016	2017	2018	2019	skupaj
Investicija	45.000,00	2.134.304,38	2.608.594,26		4.787.898,64
Stroški financiranja		102.999,00	102.999,00	102.999,00	308.997,00
Stroški dela	110.000,00	112.000,00	117.000,00	120.000,00	459.000,00
Stroški energentov	45.000,00	25.000,00	20.000,00	20.000,00	90.000,00
Stroški upravljanja	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	20.000,00
Skupaj odhodki	205.000,00	2.379.303,38	2.853.593,26	247.999,00	5.685.895,64
Prihodki					
Vrsta prihodka					
Vstopnina	145.000,00	155.000,00	160.000,00	160.000,00	620.000,00
Parkirnina	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	24.000,00
Najemnina	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	48.000,00
Drugo	4.000,00	6.000,00	5.000,00	6.000,00	21.000,00
Skupaj prihodki	167.000,00	179.000,00	183.000,00	184.000,00	713.000,00

8.2.3.1 Viri sredstev Varianta 2a

	2015	2016	2017	2018	SKUPAJ
Mestna občina Maribor	3.500,00	2.134.304,38	2.608.594,26		4.746.398,64
Zasebni partner					0,00
SKUPAJ VIRI SREDSTEV	3.500,00	2.134.304,38	2.608.594,26		4.746.398,64

Opomba: pri tabeli viri sredstev prikazemo delež sredstev posameznega partnerja pri navedeni varianti (investicija, proračun)

8.2.4 Prikaz odhodkov in prihodkov Varianta 3, izvedba investicije v primarno vodovodno in kanalizacijsko infrastrukturo v lastni režiji ter podelitev JZP za ostalo izvedbo investicije v revitalizacijo, rekonstrukcijo in izgradnjo kompleksa Mariborski otok

Odhodki					
Vrsta stroška	2016	2017	2018	2019	skupaj
Investicija	3.500,00	401.500,00			405.000,00
Stroški financiranja		20.846,00	20.846,00	20.846,00	62.538,00
Stroški energentov					
Stroški upravljanja					
Skupaj odhodki	3.500,00	422.346,00	20.846,00	20.846,00	467.538,00
Prihodki					
Vrsta prihodka					
Koncesnina	70.000,00	70.000,00	70.000,00	70.000,00	280.000,00
Parkirnina					
Najemnina					
Drugo					
Skupaj prihodki	50.000,00	50.000,00	50.000,00	50.000,00	280.000,00

8.2.4.1 Viri sredstev Varianta 3

	2016	2017	2018	2019	SKUPAJ
Mestna občina Maribor	3.500,00	401.500,00			405.000,00
Zasebni partner		2.000.000,00	1.000.000,00		3.000.000,00
SKUPAJ VIRI SREDSTEV-po letih	3.500,00	2.401.500,00	1.000.000,00		3.405.000,00

Opomba: pri tabeli viri sredstev prikazemo delež sredstev posameznega partnerja pri navedeni varianti (investicija, proračun)

SPLOŠNO Elaborat učinkovitosti - primerjava

V elaboratu ekonomske učinkovitosti se obravnava predvsem rizike, ki pri takih projektih nastopijo po pričetku postopka za izvedbo investicije.

MOM je v skladu s svojimi željami po izvedbi projekta celovite prenove kompleksa Mariborski otok pričela s postopki za pridobitev pogojev, za uspešno pridobitev potencialnih investorjev, zasebnih partnerjev.

Kljub vseobči recesiji, stiski gospodarstva, zahtevah EU po ureditvi še drugih bolj perečih nujnih investicij v lokalnem okolju pa je vseeno želela, da vsaj formalno spelje začetne potrebne in predpisane postopke za izvedbo tega projekta, ki naj bi predstavljal civilizacijski standard vsakega lokalnega okolja v Sloveniji in Evropi.

Slovenska zakonodaja na tem področju obstaja in kar nekaj projektov je bilo realiziranih na način vzpostavitve Javno zasebnega partnerstva. Seveda niso bili vsi uspešni in učinkoviti predvsem zaradi tega ker je izjemno pomembno za kakšen projekt se javni subjekt odloči, da ga bo izpeljal na tak način.

Mnogokrat se tak način izvedbe projekta izpelje predvsem za visoko komercialne projekte, ki pa so bili v oceni investicije večkrat preveč optimistično ocenjeni.

Zato je pomembno, da se zavedamo dejstva, da je tovrstna izpeljava projekta pomembna predvsem tam kjer gre poleg čistega ekonomskega interesa zasebnega partnerja tudi za izrazito velik interes javnega partnerja predvsem pa mora tak projekt imeti velike multiplikativne učinke v okolju in lokalni skupnosti. Pomembno je tudi, da javni program v projektu omogoča Javnemu partnerju tudi kasnejše intervencije v kolikor se pokaže možnost, da svoj portfelj lastnine dopolni ali ga proda.

Javno zasebno partnerstvo se lahko odvije samo v primeru, da oba partnerja natančno poznata svoje obveznosti in jih tudi korektno izpeljeta, zato mora Javni partner zelo pozorno izbrati zasebnega partnerja saj odnos, ki ga bo z njim za izpeljavo pomembnega projekta vzpostavil ni odnos na kratki rok ampak bo moral vsak od partnerjev v tem dogovoru vztrajati tudi v primeru, da se bodo pokazale razlike v razmišljanju o vodenju projekta.

Pri analizi potrebnega stanja smo upoštevali predvsem dejstvo, da želi MOM z izvedbo predmetne investicije izpolniti svoje želje po zagotavljanju boljših pogojev za izvajanje kopališke in športne dejavnosti svojih občanov, modernega odnosa do varovanja naravne in kulturne dediščine in celovitega trajnostnega razvoja zelenega obročja okoli mesta.

Zato se je odločila, da izpelje postopek za izvedbo projekta, ki ga obravnava DIIP. Skladno z zakonodajo bo zato izpeljala vse pripravljalne postopke, da bo lahko investicijo tudi izpeljala in realizirala.

Občina želi projekt izgradnje in celovite prenove kompleksa Mariborski otok izpeljati na način, ki ga poleg druge zakonodaje določa Zakon o javno zasebnem partnerstvu. Z izpeljavo vseh potrebnih upravnih postopkov bo tako občina predvidoma podelila zasebnemu partnerju stavbno pravico za namen celovite prenove kompleksa in tudi koncesijo za opravljanje kopališke, turistične in prireditvene dejavnosti. Slednji je skladno z določili javno zasebnega partnerstva dolžan projekt izvesti objekt po projektni dokumentaciji izdelani v skladu s projektno nalogo, ki jo bo pripravil javni partner ter vso ostalo investicijsko dokumentacijo.

Seveda pa mora občina pri postopku izvedbe tega investicijskega projekta poleg zagotavljanja splošne javne koristi slediti tudi ekonomičnosti projekta.

Na osnovi izdelanega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta bo mestni svet MOM na svoji redni seji sprejel sklep o nadaljevanju postopka izvedbe investicije za uspešno izvedbo celovite prenove kompleksa Mariborski otok.

Ob tem je bilo ugotovljeno, da je za ta namen potrebno izdelati projektno nalogo, ki mora v svoji vsebini upoštevati programske in projektne zahteve – sugestije, ki so bile podane v razpravah vseh odgovornih deležnikov za to območje in za ta projekt.

Predvsem so se te nanašale na količino in obliko programa, ki ga želi MOM izpeljati v delu, ki zajema izvajanje kopališke, turistične, naravo in kulturo varstvene dejavnosti. Za projektno uskladiitev pa so bili podani tudi strokovni razlogi, predvsem v smislu pravilnega pristopa pri oblikovanju in umestitvi posameznih prostorov, da se zadosti tudi vsem veljavnim standardom, zakonom in normativom.

Za potrebe izdelave potrebne investicijske dokumentacije smo zato pripravili ta DIIP kot temeljni dokument tega projekta, elaborat učinkovitosti, ki temelji predvsem na pravni analizi predlaganih rešitev in želja pri izvedbi tega projekta. Glede na veliko možnosti in načinov pri sklenitvi JZP je vnaprej zelo težko prikazati ekonomsko upravičenost same investicije.

Prav tako ocena ekonomike temelji na veliko faktorjih, ki še niso dorečeni kot na primer:

- Kdo in na kakšen način bo upravljal kompleks Mariborski otok
- Kdo bo opravljal posamezne dejavnosti
- V lastnih ali najetih prostorih
- Bo prostore investitor prodal ali oddal
- Bo Občina za namen opravljanja dejavnosti morala potrditi koncesije
- Bo Občina pretežni lastnik že po pridobitvi uporabnega dovoljenja ali kadarkoli kasneje

Še veliko je vprašanj, ki pa sicer projekta glede na njegov res velik Javni pomen seveda ne morejo zaustaviti.

Smo pa zato pripravili primerjavo investicijske zasnove po različnih variantah, ki so bile ne nazadnje tudi predlagane kot koncept pri dokončni odločitvi.

S tem smo želeli prikazati toliko podatkov, da se Mestni svet MOM lahko odloči za dokončno varianto predvsem pa da občinska Uprava lahko slednjemu predstavi možnosti občine v skladu z realnimi možnostmi in seveda omejitvami v Zakonodaji.

Podano je bilo stališče, da se ugotovi ali je možno tak projekt izpeljati v lastni režiji z zadolževanjem. Zato v nadaljevanju prikažemo v tabelah osnovne pokazatelje v primeru takše izvedbe projekta. Smo se pa pri tem odločili, da prikažemo dve varianti.

- A. Varianta, ko se MOM odloči za izvedbo projekta celovite prenove kompleksa v lastni režiji z zadolževanjem.
- B. Enako kot varianta A samo, da ob izvedbi investicije sodeluje zasebni partner, ki investicijo izpelje z lastnimi sredstvi.

8.2.5 Zbirna tabela s prikazom virov sredstev po posameznih variantah

V tej tabeli prikažemo zbir vseh posameznih tabel po virih sredstev. Ob tem moramo opozoriti, da se v teh preglednicah prikažejo sredstva izključno opredeljena kot investicijska sredstva, ki so predmet uvrstitve v vsakokratni proračun Mestne občine Maribor.

Ob tem prikažemo še vložek zasebnega partnerja v vsaki varianti. Vložek zasebnega partnerja je povzet po predlogu v vlogi o zainteresiranosti.

Opomba: Varianta 2 ne prikazujemo, ker je bila v tem dokumentu prikazana le kot povzetek arhitekturne rešitve iz izvedenega arhitekturnega natečaja. Pri tej rešitvi pa je bilo nedvoumno ugotovljeno, da je zaradi omejitev, ki jih predpisujejo zakoni, predpisi, uredbe in standardi, in veljajo za to lokacijo tak projekt nemogoče izpeljati.

	2016		2017		2018		2019		SKUPAJ VIRI	
	JP	ZP	JP	ZP	JP	ZP	JP	ZP	JP	ZP
VARIANTA 1	15.500,00		35.000,00		65.000,00		16.000,00		131.500,00	
VARIANTA 2	3.500,00		10.000,00	1.200.000,00	10.000,00	900.000,00			23.500,00	3.000.000,00
VARIANTA 2a	3.500,00		2.134.304,38		2.608.594,24				4.746.398,64	
VARIANTA 3	3.500,00		401.500,00	2.000.000,00		1.000.000,00			405.000,00	3.000.000,00

Legenda:

JP = javni partner

ZP = zasebni partner

8.2.6 Prikaz učinka-upravičenosti po posameznih variantah (obdobje 2016-2019) in ocena obremenitve proračuna MOM v Eur.

	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 2a	VARIANTA 3 *
ODHODKI	982.000,00	43.500,00	5.685.895,64	467.538,00
INVESTICIJA (Investicijsko vzdrževanje)	335.000,00	23.500,00	4.787.898,64	405.000,00
Stroški dela	459.000,00	8.000,00	459.000,00	
Energenti	168.000,00	90.000,00	90.000,00	
Stroški financiranja			308.997,00	62.538,00
Stroški upravljanja	20.000,00	12.000,00	20.000,00	
PRIHODKI	713.000,00	200.000,00	713.000,00	280.000,00
Vstopnine	620.000,00		620.000,00	
Parkirnine	24.000,00		24.000,00	
Najemnine	48.000,00		48.000,00	
Koncesnina		200.000,00		280.000,00
Drugo	21.000,00		21.000,00	
PRIHODKI – ODHODKI	-269.000,00	+156.500,00	-4.972.895,64	-187.538,00
Prikaz povprečne letne obremenitve proračuna MOM (za 15 letno obdobje)	-67.250,00	+38.678,00	-219.733,38	-21.568,00

OPOMBA: Varianta 3*, ki jo kot izdelovalci investicijske dokumentacije predlagamo kot najoptimalnejšo sicer po metodologiji uporabljeni v v tej tabeli izkazuje negativni rezultat ampak ob taki izvedbi investicijskega projekta moramo ob tem upoštevati spremenjeno višjo vrednost nepremičnine in s tem povezan učinek amortizacije na proračun MOM.

REZIME:

Pripravljalec te investicijske dokumentacije na osnovi opravljenih vseh analiz in prikazanih finančnih kriterijev ter podatkov v tabelah lahko nesporno ugotovi, da je predlagani projekt izvedbe investicije v celovito prenavo kompleksa Mariborski otok na način kot ga predvideva in prikaže Varianta 3 najprimernejši tako z vidika obsega celovite prenave kot z vidika ekonomike projekta. Prav tako je izvedba investicije na način Javno zasebnega partnerstva najbolj učinkovit in primeren za Mestno občino Maribor.

Kako izpeljati ta projekt po Varianti 3:

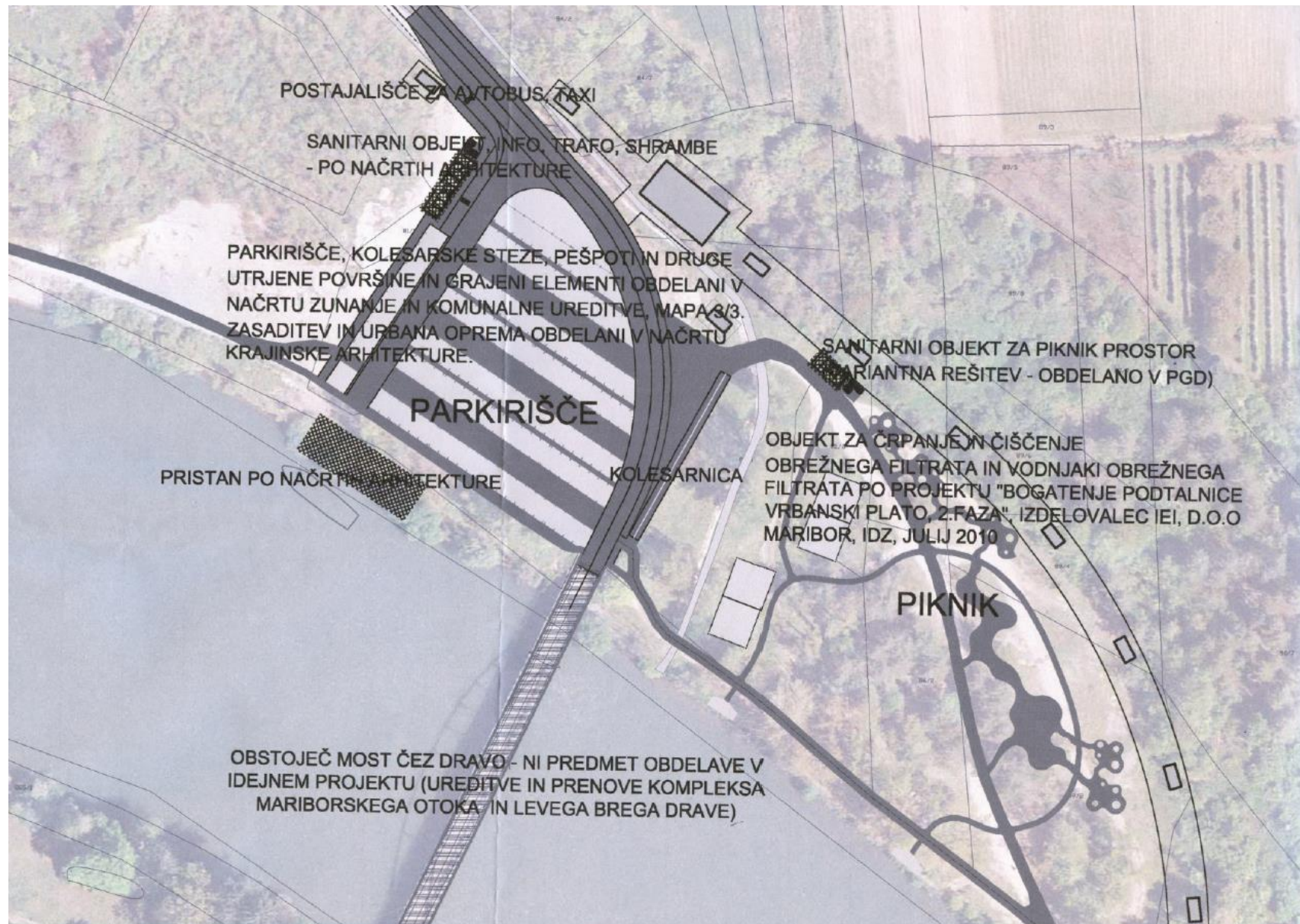
- Najprej je Mestna občina Maribor obravnavala dokument identifikacije investicijskega projekta dokument na Mestnem svetu, ga potrdila in se zavezala, da pripravi Akt o javno zasebnem partnerstvu za potrebe izvedbe konkretnega projekta;
- Slednjega mora po svoji vsebini prav tako potrditi Mestni svet MOM;
- Mestna občina obravnava PIZ, projektno nalogo, osnutek akta o JZP, osnutek pogodbe o JZP, osnutek pogodbe o vzpostavitvi stavbne pravice.
- MOM mora v okviru svoje strokovne skupine za JZP pripraviti točne tako po vsebini kot po obsegu strokovne podlage za izvedbo Javnega razpisa za pridobitev zasebnega partnerja za izvedbo projekta;
- Strokovna skupina pred izvedbo Javnega razpisa pripravi tudi osnutek pogodbe o Javno zasebnem partnerstvu pri izvedbi tega projekta. V pogodbi morajo biti natančno opredeljeni medsebojne obveznosti javnega in zasebnega partnerja, obseg projekta, obseg investiranja vsakega partnerja in terminski rok izvedbe projekta;
- Izdelovalec te investicijske dokumentacije MOM glede na specifičnost projekta in njegov javni značaj in interes predlaga, da za uskladitev vseh pogojev, pravic in obveznosti za namen opravljanja dejavnosti z zasebnim partnerjem sklene koncesijsko pogodbo za namen uporabe kompleksa Mariborski otok. Takšna praksa je predvsem primerna ko gre pri Javno zasebnem partnerstvu za rabo naravne vrednote.
- Za samo izvedbo projekta mora Mestna občina Maribor določiti strokovne osebe, ki bodo ali v okviru izvajanja svoje javne službe ali kot zunanji strokovni sodelavci skrbeli za nadzorstveno komponento pri sami izvedbi projekta kot tudi pri samem izvajanju koncesijske dejavnosti.
- Za pravilno izvajanje dejavnosti vezano na dejstvo, da sama lokacija v naravi predstavlja naravni in kulturni spomenik ter, da na samem prostoru veljajo zelo strogi okoljevarstveni standardi in pogoji mora Javni partner zaščitne ukrepe definirati zelo striktno in konkretno

8.2.9 Prikaz, opis in ocena potrebnih investicijskih posegov za usposobitev parkirišča na levem bregu in sanacija mostu

Za celovit pregled potrebnih investicij v revitalizacijo kompleksa Mariborski otok pa v nadaljevanju predstavimo tudi opis in pregled investicije v izgradnjo parkirišč na levem bregu reke Drave in sanacije mostu na otok. Ti dve investiciji sta pomembni za celotno funkcionalno zaokrožitev rekonstrukcije kopališkega kompleksa vendar je predvsem investicija v izgradnjo parkirišča povezana še z potencialno investicijo v izgradnjo zaščitnih in varstvenih ukrepov za zaščito in revitalizacijo oskrbe z vodo na širšem območju otoka in Vrbanskega platoja. Tako, da lahko oba investicijska posega obravnavamo kot srednjeročna in potrebna v prihodnjih treh do petih letih. Za opredelitev kriterijev za oceno potrebnih investicijskih vlaganj je bila pridobljena podporna dokumentacija.

Ta prikaz služi predvsem kot ocena pri pripravi in izvedbi JN.

Idejna zasnova parkirišča in celotnega območja na levem bregu Drave, vključno z predvidenimi vodnjaki in zaščitnimi barierami



Na idejni zasnovi je prikazana zasnova celotne ureditve levega brega reke Drave, ki pa je lahko pogojna in sukcesivna. Mi v tem dodatku obravnavamo samo izvedbo potrebnega parkirišča in zasaditev.

Poseg – investicija v izgradnjo oziroma usposobitev prostora za parkirišče se nahaja na najožjem območju (VVO I) štirih varovanih vodnjakov Mariborskega vodovoda (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Urbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja, Ur.l.RS, št.24/2007- Uredba)

Za uvedbo postopka za izdajo naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja po 105a. členu ZON sta potrebna dva pogoja, in sicer, da gre za poseg v naravo, za katerega je s predpisom določeno, da je za njegovo izvedbo treba pridobiti naravovarstvene pogoje in naravovarstveno soglasje ter da gre za izvajanje tega posega na zavarovanem območju, razglašenem s psameznim aktom o zavarovanju ali na posebnem območju varstvenem območju – območje Natura 2000 oz. na potencialnem posebnem varstvenem območju:

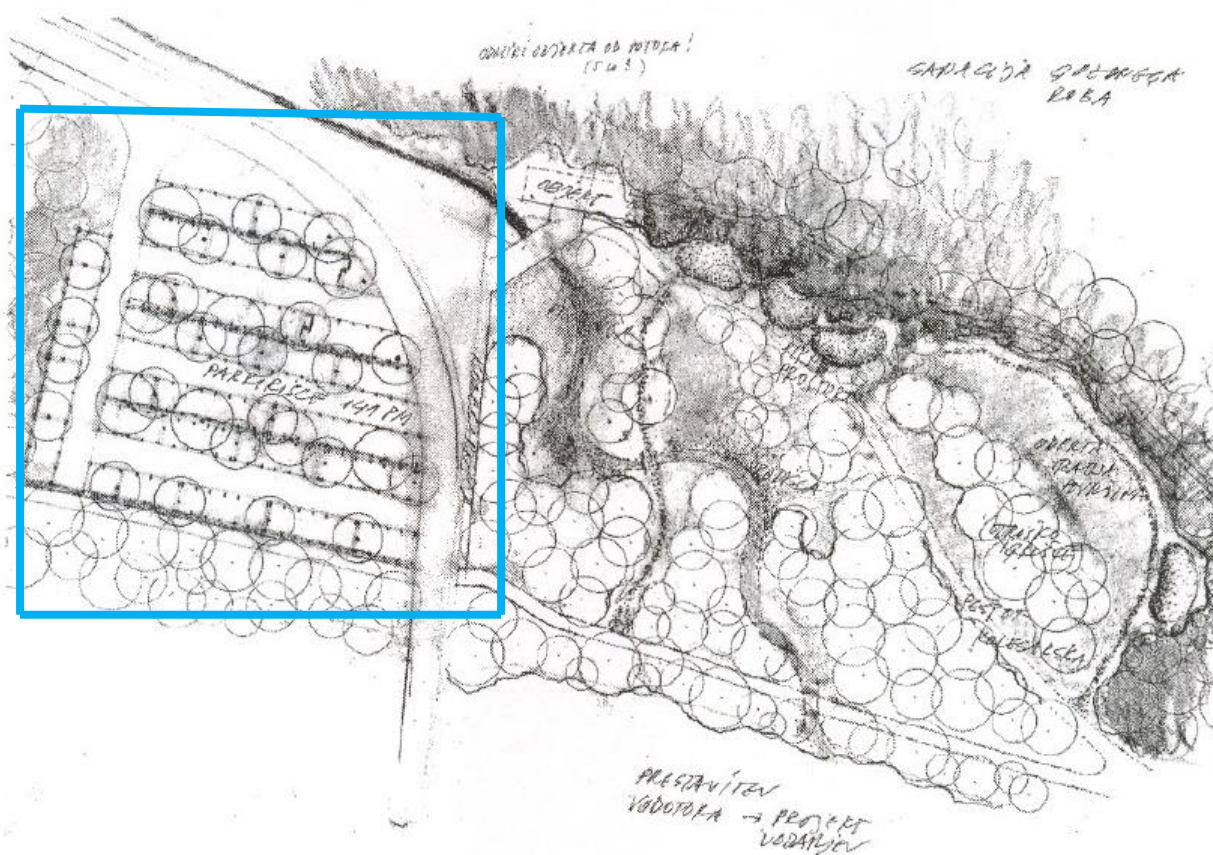
- Drava (SPA – koda SI5000011), ki je določeno z Uredbo o posebnih varstvenih območjih – območjih Natura 2000 (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07 in 43/08), območju, ki po mnenju Evropske komisije izpolnjuje pogoje za posebna območja varstva, pa s to uredbo niso določena za Natura območja: Drava – dodatki, ki je določeno z Uredbo o posebnih varstvenih območjih – območjih Natura 2000 (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07 in 43/08).
- Zavarovanem območju: Mariborski otok – površinsko geomorfološki in botanični naravni spomenik (ev.št.802), ki je zavarovan z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju Občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 17/92), območju naravne vrednote državnega pomena: Mariborski otok (ev.št.1600), določeni s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06 in 58/09).
- Ekološko pomembnem območju Zgornja Drava (ev.št.44300), določenim z Uredbo o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04)

V idejni varianti ureditve tudi Levega brega Drave se Zasnova krajinske in zunanje ureditve gradi na kontekstu mikrolokacij obstoječih krajinskih tipov na levem bregu Drave. Posamezne intervencije se na podlagi programske in konceptualne zasnove prilagajajo obstoječim razmeram, uporabi materialov, strukturi prostora in sonaravnim posegom v prostor. Zato so predvideni novi posegi minimalni, in v največji možni meri upoštevajo obstoječe razmere kot tudi uporabo že obstoječih struktur in programov obstoječega prostora.

Tako se v obravnavi tega dodatka in oceni potrebne investicije osredotočimo samo na izvedbo parkirišča.

Parkirišče je predvideno kot sonaravna oblikovana velika povozna peščena ploskev z bolj prosto razmeščeno vegetacijo in rastrom talnih razmejitev. Drevesa med parkirnimi prostori se pred naletom vozil zaščitijo z zaščitno ograjo.

Na območju parkirišč se zasadijo trije tipi vegetacije: visoka drevnina za potrebe senčenja, srednje visoka stebelasta zasaditev (možna uporaba lokalnih okrasnih trav) za ločevanje parkirnih nizov in tip grmovnic za boljšo strukturo razčlenitev in prostorsko orientiranost.



Ureditev mostu z levega brega reke Drave na otok investicijsko še ni bila obdelana.



Za pripravo ocene in predstavitve investicije smo pripravili statično presojo same mostne konstrukcije, ki jo je izdelalo projektno podjetje Gradbeni biro Mele s.p., št.projekta G-1022/2009, prav tako smo pripravili strokovno mnenje o trenutnem stanju in klasifikaciji premostitvenega objekta, ki ga je pripravilo podjetje A CONSULTING Projektni biro d.o.o. iz Maribora.

Za samo oceno investicije smo pridobili ponudbo Podjetja APPLIED TECHNOLOGIES iz Ljubljane, ki izvaja sanacije kovinskih konstrukcij z ekološkimi materiali in po ekološko nespornem postopku.

PARKIRIŠČE

OPIS DEL	CENA NETTO
Pripravljalna dela	59.876,00
Asfaltna vozišča	131.501,00
Parkirišče	70.115,00
Pločniki	31.308,00
Prometna oprema	2.076,00
Skupaj parkirišče	294.876,00

OBNOVA MOSTU

OPIS DEL	CENA NETTO
Pripravljalna dela	12.780,00
Demontaža	2.890,00
Menjava lesa	104.193,00
Obnova kovinske konstrukcije	32.250,00
Ostala dela	20.670,00
Skupaj obnova mostu	172.783,00
Skupaj 1., in 2.	467.659,00
DDV 22%	102.884,98
Skupaj vrednost del bruto	570.543,98

V tabeli so prikazane stalne cene.

V tabeli so prikazani podatki na podlagi podporne dokumentacije. Obravnavana so dela, ki jih opredelimo v nabor del, ki jih mora izvesti zasebni partner.

9 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE IN POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

9.1 Vrsta investicije

Predmet investicije je celovita prenova – obnova Mariborskega otoka s kopališčem in levega bregu Drave.

9.1.1 Zakonske in pravne podlage za izvedbo projekta

NARAVA

Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV, št. 17/1992)

- zavarovan kot naravni spomenik (NS 141)
- varstveni režim za geomorfološko površinsko in botanično naravno dediščino
- namembnost: spomeniška (pričevalna), znanstveno-raziskovalna, izobraževalna in rekreacijska

Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Ur. l. RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10 in 23/15)

- določen kot naravna vrednota državnega pomena (ident. št. 1600)
- zvrsti naravne vrednote: geološka, botanična, geomorfološka

Uredba o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000)

(Ur. l. RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US in 3/14)

- leži na posebnem varstvenem območju (po Direktivi o ohranjanju naravnih habitatov ter prosto živečih živalskih in rastlinskih vrst): Drava (SI5000011)
- izpolnjuje pogoje za posebna območja varstva (po Direktivi o ohranjanju prosto živečih ptic): Drava – dodatki

Uredba o ekološko pomembnih območjih (Ur. l. RS, št. 48/04, 33/13 in 99/13)

- Ekološko pomembno območje: Zgornja Drava (44300)

Zakon o ohranjanju narave (Ur. l. RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B in 46/14)

- koncesije

VODE

- Zakon o vodah (Ur. l. RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13 in 40/14)
- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/2007, 32/2011 in 22/2013)

KULTURNA DEDIŠČINA:

- Upoštevati smernice v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 16/08;) pri investicijskih posegih v obnovo.

Polega tega pa še:

- Zakon o financiranju občin (ZFO Ur. list RS 32/06 – uradno prečiščeno besedilo)
- Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO Ur.list RS 14/07)
- Zakon o javno zasebnem partnerstvu (ZJZP Ur.list RS 127/06)
- Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP-UPB2 Ur.list RS 80/99)
- Zakon o javnem naročanju (ZJN-2 Ur. list RS 128/06)
- Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt Ur.list RS 33/07)
- Zakon o graditvi objektov (ZGO-1 Ur.list RS 102/04)
- Zakon o zdravstveni dejavnosti (ZZDej Ur.list RS 23/05)
- Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Ur.list RS 97/03, spremembe Ur.list RS 77/09, Odl.ust.s. U-I-138/08-9)
- Pravilnik o učinkoviti rabi energije (Ur.list RS 52/10, Tehnična smernica Učinkovita raba energije TSG-1-004:2010)

9.2 Določitev potrebne investicijske dokumentacije

Za izvedbo predmeta investicije, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS št. 60/06), je potrebno izdelati pred investicijsko zasnovo in investicijski program. Ob tem pa mora občina izdelati še akt o javno zasebnem partnerstvu in ostale pravne listine za sklenitev le tega.

9.2.1. Pravne podlage za projekt po JZP

A. PRAVNA PODLAGA:

Predmetna študija je del investicijskega elaborata skladno z določbo 31. člena Zakona o javno -zasebnem partnerstvu (Uradni list RS, št. 127/2006 z dne 07.12.2006).

Namen tega dokumenta je odgovoriti na vprašanje, ali so izpolnjeni pravni pogoji za izvedbo projekta in sklenitev razmerja javno - zasebnega partnerstva ter opredelitev temeljnih elementov javno - zasebnega partnerstva, vključno z argumentacijo za vsebino akta o javno – zasebnem partnerstvu in opredelitvijo optimalnega modela javno - zasebnega partnerstva.

B. CILJI PROJEKTA:

Javni partner v okviru predmetnega projekta zasleduje cilj zagotovitve izvedbe investicije v celovito prenovu kompleksa Mariborski otok in zagotovitve upravljanja kompleksa po investiciji. S tem bi bil zagotovljeni pogoji za izvajanje športne, prireditvene in kopalniške javne dejavnosti na tej lokaciji.

C. OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA:

Izhodišče za opredelitev javnega interesa v predmetnem projektu predstavlja 13. člen Zakona o lokalni samoupravi, ki v drugi, in šesti alineje drugega odstavka 13. člena določa:

Šteje se, da je občina sposobna na svojem območju zadovoljevati potrebe in izpolnjevati naloge iz prejšnjega odstavka, če so zagotovljeni naslednji pogoji:

- *ustrezno športno infrastrukturo in objekte na lastnem zemljišču*
- *ustrezno obliko upravljalske odgovornosti za lastno infrastrukturo*

Javni interes izhaja tudi iz tretje in četrte alineje prvega odstavka 19.b. člena in prve, desete in

dvanajste alineje drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi.

Ožji del občine, ki ima svet, opravlja naloge, ki se pretežno nanašajo na njegove prebivalce in ki so mu prenešene v izvajanje s statutom občine. Statut občine lahko prenese v izvajanje ožjemu delu občine zlasti naloge, ki se nanašajo na:

- lokalne javne službe,
- vzdrževanje krajevnih cest in drugih javnih površin,
- upravljanje s premoženjem, namenjenim za potrebe krajevnega prebivalstva,
- pospeševanje kulturne in drugih društvenih dejavnosti.

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom.

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- pospešuje vzgojno izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, društveno in drugo dejavnost na svojem območju;
- pospešuje razvoj športa in rekreacije;
- pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;

D. KRATEK POVZETEK VSEBINE PROJEKTA:

Javni partner skladno z definicijo iz 2. člena Zakona o javno-zasebnem partnerstvu želi vzpostaviti razmerje javno-zasebnega partnerstva pri katerem bi javni partner sodeloval pri izvedbi primerne zasebnega projekta, ki bi bil v javnem interesu in bi se nanašal na izgradnjo prostorov namenjenih izvajanju javnih dejavnosti. Javni partner razpolaga z investicijsko dokumentacijo, idejno zasnovo in projektno nalogo ter seveda zemljiščem in objekti, ki bi jih lahko vložil v zaseben projekt na način, da bi po izvedeni investiciji in pridobitvi uporabnega dovoljenja zasebnemu investitorju podelil koncesijo upravljanja kompleksa kopališča Mariborski otok.

Namen javnega razpisa za vzpostavitev razmerja javno-zasebnega partnerstva bi bil, da se identificirajo vsi potencialni zasebni projekti, ki bi bili primerni za realizacijo zgoraj opredeljenega cilja in da se poišče finančno stabilnega zasebnega partnerja, ki je sposoben projekt realizirati na dogovorjen način ter prevzeti del poslovnega tveganja, ki izhaja iz realizacije projekta na predlagan način. Z izborom kompatibilnega zasebnega projekta bi bil dosežen tudi cilj racionalizacije stroškov izvedbe projekta v vseh fazah projektnega cikla od faze načrtovanja, projektiranja, pridobitve potrebnih upravnih dovoljenj, do faze gradnje in upravljanja.

E. PREDPOSTAVKE ZA REALIZACIJO POSTAVLJENIH CILJEV PROJEKTA:

Javni partner razpolaga z zemljiščem in objekti, ki je primerno za realizacijo projekta v predvidenem obsegu, da lahko v celoti zadovolji javni interes. Razpolaga tudi z ustreznimi prostorskimi podlagami za navedeno zemljišče oziroma mora le te smo še ustrezno prilagoditi vsebini projekta. Iz navedenega razloga bi se z javnim razpisom iskalo potencialne zasebne partnerje, ki imajo namen realizirati zasebne projekte, ki bi bili kompatibilni z zahtevami javnega partnerja tako glede programa, kot glede predvidene površine objekta in njene primernosti za izvajanje javnega programa. Na ta način želi javni partner pospešiti zagotovitev potrebnih prostorov za izvajanje javnih dejavnosti in doseči morebitne sinergije glede sočasnega vodenja projekta za javni in zasebni del projekta.

Ob tem se bo javni partner osredotočil na iskanje zasebnih partnerjev, ki primarno izpolnjujejo pogoj:

- 1) so finančno stabilni in sposobni realizirati projekt v dogovorjenem roku.

Javni partner predvideva, da bi se projekt zaključil na način, da bi se po zaključeni gradnji in pridobitvi

uporabnega dovoljenja podelila koncesija za opravljanje kopališke, turistične in športne dejavnosti zasebnemu izbranemu partnerju.

Javni partner si bo prizadeval za racionalno in gospodarno razporeditev poslovnih tveganj med partnerja, z namenom vzpostavitve ekonomsko upravičenega uresničevanja javnega interesa.

F. POSTOPEK OBLIKOVANJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA:

Postopek sklenitve javno-zasebnega partnerstva mora slediti naslednjim načelom:

- načelo gospodarnosti (zasledovanje načela »value for money«);
- načelo transparentnosti (preglednost vseh postopkov);
- načelo javnosti (javna objava javnih razpisov);
- načelo konkurence (nediskriminatorno oblikovanje pogojev in meril),
- načelo enakosti (vodenje postopka na način, da se enake informacije posreduje vsem kandidatom ter na način, da se nobenega izmed njih ne preferira oz. diskriminira).

Ker bo javni partner tekom postopka zasebnim partnerjem ponudil priložnost, da predstavijo svoje predloge projektov je pomembno, da postopek izbire zasebnega partnerja omogoča usklajevanje predlogov in oblikovanje optimalnega modela. Zato predlagamo, da se postopek izbire izvajalca – zasebnega partnerja izvede po postopku konkurenčnega dialoga, skozi tri faze:

- a. prva faza: priznanje sposobnosti (tehnični, finančni, referenčni, kadrovski in drugi pogoji za priznanje sposobnosti);
- b. druga faza: dialog (kandidati, ki jim je bila priznana sposobnost, predstavijo ponujen način realizacije projekta, tako s tehničnega vidika, kot s finančnega vidika);
- c. tretja faza: oddaja končnih pisnih ponudb.

Postopek konkurenčnega dialoga javnemu partnerju omogoča, da skozi interakcijo s potencialnimi zasebnimi partnerji, ki jim je v prvi fazi postopka priznana sposobnost, oblikuje in izbere optimalno rešitev, ki je tudi javnofinančno sprejemljiva ter da se na ta način v najvišji možni meri dosežejo postavljeni cilji projekta.

G. Poudarki v postopku vzpostavitve partnerstva:

- a) izbira finančno stabilnega (likvidnega) partnerja, ki lahko zagotovi ustrezna investicijska sredstva;
- b) načelo gospodarnosti – »value for money«;
- c) skupno obvladovanje tveganj;
- d) vzpostavitev konkurence v fazi izbire partnerja;
- e) omejitve obveznosti zasebnega partnerja na nujne;
- f) oblikovanje uravnoveženega partnerstva;
- g) zagotovitev kvalitetne izvedbe projekta.

H. MATRICA PREDVIDENE RAZDELITVE TVEGANJ MED PARTNERJEMA:

Matrica predlagane razdelitve tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva:

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje			Vložek javnega partnerja v projekt so zemljišča.

primernosti zemljišč			Javni partner prevzema tveganje, da so vložena zemljišča primerna za realizacijo predmetnega projekta, kar pomeni, da so izpolnjeni vsi pogoji za realizacijo projekta na predlagani lokaciji. Javni partner si bo prizadeval, da bo lokacija prometno in urbanistično čim bolj primerna. .
tveganje izpolnjevanja urbanističnih zahtev			Javni partner bo kot izhodišče projekta pred fazo javnega razpisa pripravil projektno nalogo, kjer bodo opredeljene minimalne zahteve javnega partnerja glede obsega in vsebine javnega dela projekta. Zasebni partner prevzema odgovornost, da bo končna pripravljena projektna naloga, ki bo vključevala tudi zasebni del projekta skladna z veljavnimi prostorskimi dokumenti in urbanističnimi zahtevami. Javni partner pa prevzema odgovornost, da bo morebitne potrebne uskladitve prostorskih aktov uredil pravočasno.
tveganje projektiranja			Obveznost projektiranja prevzema zasebni partner, vendar ne v celoti in ne brez omejitev. Javni partner bo obdržal možnost, da pri oblikovanju zaključne projektne naloge vplivati na kvaliteto gradnje, izgled in funkcionalnosti kompleksa v delu, ki se nanaša na javni program. V kolikor bo javni partner v fazi projektiranja postavil posebne (nadstandardne zahteve), ki bodo bistveno vplivale (zvišale) stroške projektiranja, bo moral te dodatne stroške tudi prevzeti. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih potrebnih dovoljenj			Obveznost pridobitve gradbenega dovoljenja prevzema zasebni partner. Javni partner bo zagotovil aktivno udeležbo v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja in skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitrejši pridobitvi vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje			Tveganje gradnje v celoti prevzema zasebni partner, razen v tistem delu, ki bi bil posledica posebnih dodatnih zahtev javnega partnerja, po podpisu pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje dodatnih del oz. več del			V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.
tveganje zamude			Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med

			partnerjema.
tveganje kvalitete gradnje			V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja			Tveganje financiranja si delita javni in zasebni partner na način in v obsegu, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu in ob spoštovanju načela sorazmernosti glede na delitev projekta na javni in zasebni del. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu .
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture			Skladno z razdelitvijo projekta na javni in zasebni del; vsak partner v svojem delu prevzame tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture. Tveganje vzdrževanja ni predmet tega razmerja javno-zasebnega partnerstva.
tveganje rentabilnosti projekta			Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja zasebnega dela projekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja zasebnega dela projekta..
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev			Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo instituta stavbne pravice in s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa ter z opredelitvijo pogojev in načina financiranja javnega dela projekta.
tveganje dostopnosti zgrajenega objekta			Tveganje dostopnosti zgrajenega objekta bo opredeljeno s sporazumom o oblikovanju etažne lastnine, načeloma pa bo vsak izmed partnerjev prevzel tveganje dostopnosti za svoj del projekta.

I. PREDSTAVITEV RAZLIČNIH NAČINOV (MODELOV) ZA REALIZACIJO POSTAVLJENEGA CILJA:

Glede na navedeno je najprimernejši način za realizacijo postavljenih ciljev uporaba instituta javno - zasebnega partnerstva, ki edini omogoča ustrezno zavarovanje javnega interesa ter optimizacijo projekta na

način, da se maksimizira njegova ekonomska izvedljivost. Glede na trenutno javnofinančno situacijo je javno-zasebno partnerstvo tudi edini realen in izvedljiv koncept.

J. KLJUČNI KORAKI PRI OBLIKOVANJU RAZMERJA JAVNO-ZASEBNEGA PARTNESTVA:

Postopkovno gledano postopek oblikovanja javno-zasebnega partnerstva praviloma poteka po naslednjih korakih:

- 1. imenovanje strokovne (projektne) komisije javnega partnerja (skladno z 52. členom Zakona o javno-zasebnem partnerstvu);*
- 2. izvedba predhodnega postopka po ZJZP, ki zajema pripravo pravne študije in ekonomske ocene izvedljivosti projekta (DIIP);*
- 3. priprava akta o javno-zasebnem partnerstvu ter gradiva za njegovo obravnavo na seji občinskega sveta;*
- 4. sprejetja akta o javno-zasebnem partnerstvu na seji občinskega sveta;*
- 5. objava in izvedba javnega razpisa;*
- 6. izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva;*
- 7. podpis pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu oz. koncesijske pogodbe.*

K. PREDLOG OPTIMALNEGA MODELA:

Z vidika razporeditve tveganj med partnerja projekta in iz vidika zavarovanja javnega interesa kot optimalno obliko javno-zasebnega partnerstva predlagamo javno naročniško pogodbeno javno zasebno partnerstvo.

Navedena oblika je na eni strani komercialno zanimiva, saj zasebnemu partnerju omogoča, da ekonomsko izkorišča zasebni del zgrajenega objekta, pri čemer se rentabilnost projekta poveča zaradi finančnega vložka javnega partnerja v projekt in fiksni obsega javnega dela projekta.

Predlagana oblika omogoča javnemu partnerju, da učinkovito zavaruje javni interes in cilje projekta. Vsebinsko in podrobnosti pogodbenega razmerja med javnim in zasebnim partnerjem bo potrebno podrobno opredeliti v fazi javnega razpisa. Ob tem bo v fazi javnega razpisa potrebno dovolj natančno definirati vsebinsko bodočega sporazuma o razdelitvi etažne lastnine in razdelitvi projekta na javni in zasebni del ter glede pravic in obveznosti vseh deležnikov projekta, kot tudi ustreznih zavarovanj javnega partnerja. V primeru podelitve koncesije za opravljanje kopališke, športne, turistične in prireditvene dejavnosti se te stvari razdelijo po poteku le te.

Postopkovno gledano predlagamo, da se kot postopek izbora zasebnega partnerja uporabi postopke konkurenčnega dialoga, ki omogoča, da se po fazi priznanja sposobnosti, na podlagi medsebojnega dialoga uskladi javni in zasebni interes.

9.3 Potrebna dokumentacija za poseg v prostor in izvedbo investicije

Za izvedbo predmetne investicije je potrebo izvesti:

- Javni – urbanistično arhitekturni natečaj – že izveden
- PGD (projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja)
- Pridobitev gradbenega dovoljenja
- PZI (projekt za izvedbo)
- PZR (projekt za razpis)

9.4 Potrebna upravna dovoljenja za poseg v prostor

Za izvedbo investicije je potrebno izdelati vso potrebno dokumentacijo iz točke 9.3 ter dodatno konzervatorski načrt, okoljsko študijo, presojo vplivov na vodonosnik, celovito presojo vplivov na okolje in pridobiti gradbeno dovoljenje.

9.5 Opredelitev investitorja

V primeru izvedbe investicije v celovito prenovu kompleksa Mariborski otok na način Javno zasebnega partnerstva je predvideno, da je investitor zasebni partner.

9.5.1 Varianta izvedbe investicije na način javno zasebnega partnerstva

Izvedba investicije na način javno zasebnega partnerstva je zanimiva iz razloga zadostnega zagotavljanja finančnih sredstev v času recesije. Vendar je pomembno dejstvo to, da je zasebni partner lahko izključno finančno sposoben investitor saj je območje kompleksa Mariborski otok in levi breg Drave, ki je predmet te investicije zaradi svoje zaščite in opredeljenosti kot lastnina neodtujiv. Zasebnemu partnerju pa je mogoče na osnovi njegovih vlaganj podeliti časovno koncesijo s katero se mu omogoči povračilo njegovih vlaganj v času investicije. Kljub temu pa je upravljanje kompleksa možno samo v okviru mešanega podjetja ali upravnega odbora v katerem so zastopani tako predstavniki javnega kot zasebnega partnerja.

10 UGOTOVITEV SMISELNOSTI OZIROMA MOŽNOSTI IZDELAVE PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE IN INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Na podlagi navedenega je smiselno nadaljevati pripravo investicijske dokumentacije. V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur.l. RS št. 60/06) je za predmetno investicijo potrebno izdelati predinvesticijsko zasnovo in investicijski program.

11 SKLEPNE MISLI

Z investicijsko zasnovo ureditve in obnove kompleksa Mariborski otok je odločitev kako v bodoče ravnati z otokom preprosta. Na otoku je potrebno nadaljevati oziroma vzpostavljati kontekst otoka samega ter ga v največjem možnem obsegu približati različnim starostnim skupinam ljudi.

Mariborski otok v sedanji zasnovi deluje kot kopališče v poletnih mesecih in je v tem obdobju za ostale obiskovalce nedostopen. V ostalem delu leta deluje kot naravni ambient brez urbane vsebine.

Rešitev predstavlja prostorska zasnova, ki kopalcem in obiskovalcem ustvari » otok na otoku », z vsemi kvalitetami, ki sicer na celotnem območju otoka že obstajajo; to so biotska raznovrstnost, prisotnost vode ter funkcionalni objekt. Poseg je torej podoben principu babuške in omogoča sočasno in trajno uporabo otoka vsem obiskovalcem. Kopalci se kopajo na pomanjšanem otoku ter imajo hkrati dostop do obrežij rek, ostali obiskovalci lahko uporabljajo celotni otok izven območja kopališča.

Lesena ploskev, ki jo prebadajo biotski vzorci iz otoka lahko služi kot učilnica v naravi, ki omogoča spoznavanje narave otoka v vseh letnih časih. V prehodnem obdobju in ob večerih v kopalni sezoni deluje kot naravni avditorij za posedanje, omogoča različne manj hrupne prireditve na prostem. Obiskovalci so tako na povsem nevsiljiv način deležni zaznavanja avtohtonega prostora. Kopališče in otok sta v simbiozi.

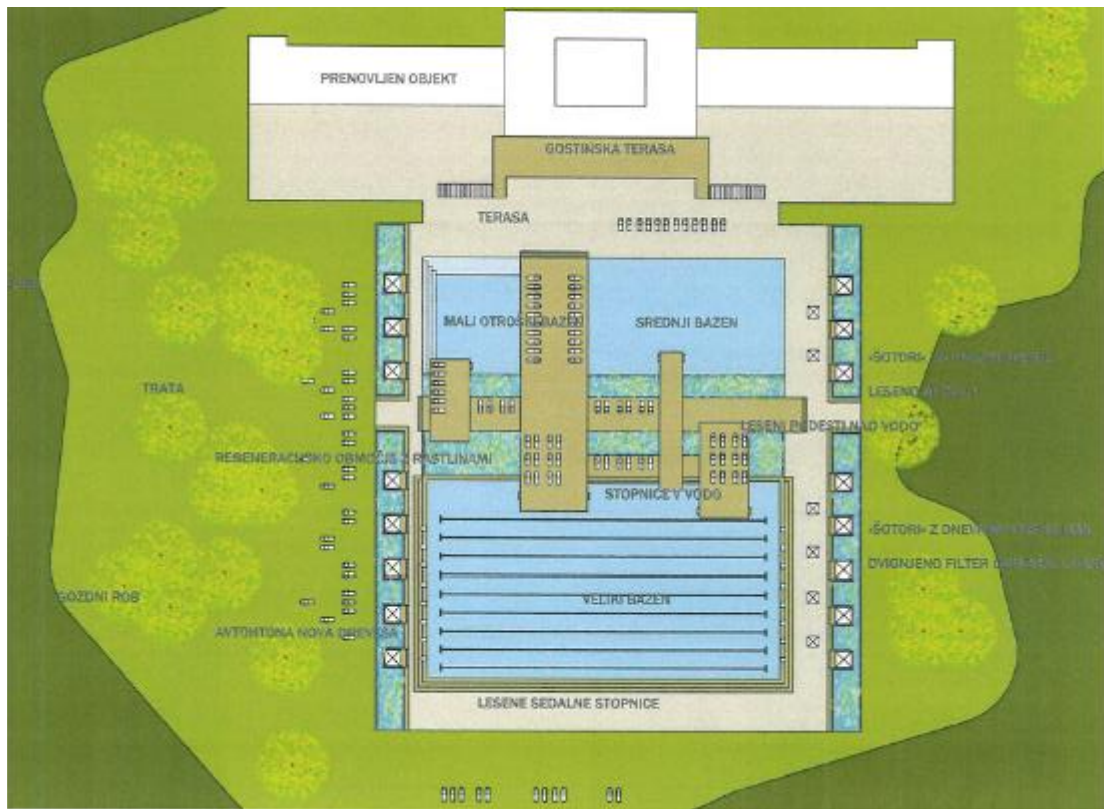
Prostorska oblika bodočih intervencij izhaja iz občutkov, ki jih ustvarja prostor sam. Ambienti na levem in desnem bregu Drave sledijo konfiguraciji terena.

Zato smatramo, da je investicija v ureditev in obnovo kompleksa Mariborski otok izjemno pomembna saj Mesto Maribor identificira kot skrbnega urejevalca najpomembnejših mestnih znamenitosti in ambientov v prid ljudskih bodočih zgodb.

Ob izvedbi predlaganega projekta s strani zasebnega partnerja je bila podana tudi pobuda, da se kopleks predvsem pa njegov tehnološki del izvede kot biološko kopališče z naravnim biosistemom priprave in vzdrževanja kopalne vode kar še dodatno pripomore k vtisu resnično modernega pogleda na trajnostni razvoj predvsem pa pripomore k konkretni zaščiti in varovanju okolja na lokaciji

12 PRILOGE, VIZUALIZACIJA PROJEKTA





Dokument pripravil: Bojan STRAJNAR s sodelavci

J.S.I., d.o.o., Maribor

Bojan STRAJNAR, direktor

Priloge:

- Strokovno mnenje o premostitvenem objektu, ACONSULTING Projektno podjetje d.o.o.
- Statični preračun mostne konstrukcije, Gradbeni biro MELE s.p.
- Predstavitev načina sanacije mostu, APLIED TECHNOLOGIES