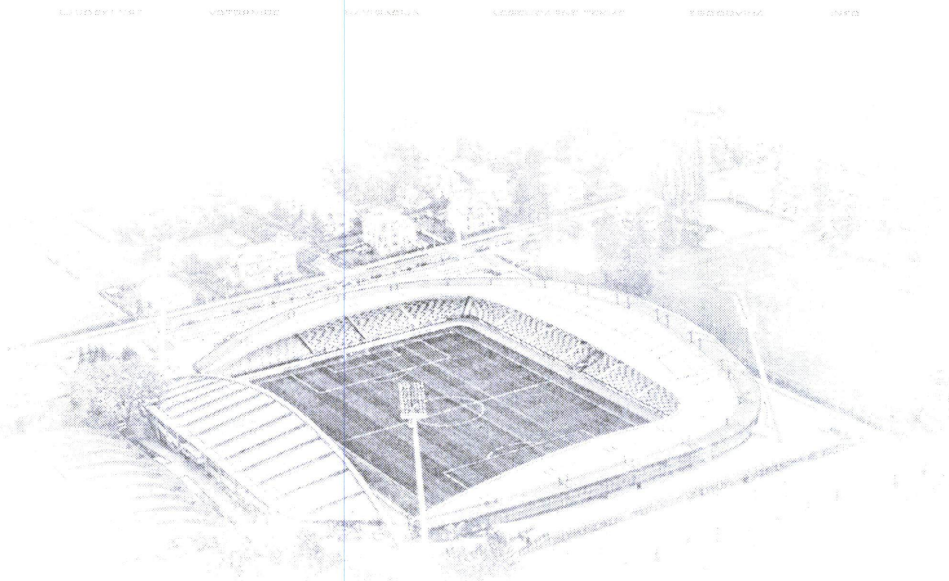


# PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA (PIZ)

(minimalna vsebina v skladu z 12. členom Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16))

Naslov investicijskega projekta:

## **REKONSTRUKCIJA OBJEKTA STARA TRIBUNA NA OSREDNJEM STADIONU LJUDSKI VRT**



Naziv investicijskega projekta:

**REKONSTRUKCIJA OBJEKTA STARA TRIBUNA  
NA OSREDNJEM STADIONU LJUDSKI VRT**

Investitor:

MESTNA OBČINA MARIBOR, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

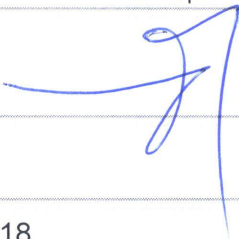
Odgovorna oseba investitorja:

Ime in priimek	Žig	Podpis
dr. Andrej Fištravec, župan		

Odgovorna oseba upravljalca Športni objekti Maribora

Ime in priimek	Žig	Podpis
Anton Knez		

Izdelovalec investicijske dokumentacije – predinvesticijska zasnova:

Naziv	Žig	Podpis
IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring, d.o.o.	Podjetje posluje brez žiga.	

Številka projekta:	IPT-01/2-PIZ-2018
--------------------	-------------------

Datum izdelave investicijskega dokumenta	Maribor, januar 2018
--	----------------------

9.2 Ekonomska analiza .....	27
9.3 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem.....	29
10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....	30
10.1 Analiza občutljivosti .....	30
10.2 Analiza tveganja .....	30
11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE .....	32
12. PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE.....	33
13. UPORABLJENI VIRI .....	34

# 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, CILJI IN STRATEGIJE

## 1.1. Uvodno pojasnilo

Junija 2013 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Prenova Stare tribune osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt v Mariboru, ki ga je izdelal Inka, d.o.o. (dr. Alojz Križman, univ. dipl. inž). Cilj izdelane investicijske dokumentacije je bila celovita prenova Stare tribune kot osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt, s čemer bi bili izpolnjeni kriteriji UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in s tem razvrstitev stadiona v 4. kategorijo. S tem bi se pridobile še dodatne površine, ki morajo omogočati večnamensko uporabo stadiona.

DIIP je bil obravnavan in potrjen na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (gradivo št. 41101-224/2012 z dne 13. 12. 2013, GSM – 719). Vrednost investicijskih del je bila ocenjena po tekočih cenah na 6.796.073,36 EUR brez DDV oz. 8.291.209,50 EUR z DDV. Dela so vsebovala gradbeno obrtniška in instalacijska dela, zunanjo ureditev, strojne in elektro instalacije, ter projektno in investicijsko dokumentacijo, študije in elaborate.

Za potrebe prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta »Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt« je bila oblikovana programsko-projektna naloga pri izvedbi IDZ smernic, ki je bila potrjena na sestanku 22. 10. 2015 s strani predstavnikov Mestne občine Maribor (v nadaljevanju: MOM), predstavnika Urada za šport, predstavnika ŠO MB, predstavnika MŠD Branik in predstavnikov uporabnika Nogometnega kluba Maribor (v nadaljevanju: NK Maribor). Pri izdelavi Prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta »Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt« so bile upoštevane smernice, podane v programsko-projektni nalogi.

Oktobra 2015 je bila s strani projektivne organizacije Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p., Gosposvetska cesta 31, 2000 Maribor, izdelana projektna dokumentacija Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt. Obseg del po izdelani idejni zasnovi je bila nujna izvedba osnovne sanacije objekta, pri čemer bi ostali izgled in dimenzije ločne konstrukcije in ostalih nosilnih konstrukcijskih elementov objekta nespremenjeni.

Izdelana idejna zasnova opredeljuje celovito prenavo Stare tribune kot osrednjega prireditvenega prostora z dodajanjem novih vsebin in izpolnjevanja kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. To po kriterijih UEFA pomeni uvrstitev stadiona v 4. kategorijo, ob upoštevanju dejstva, da morajo biti novi prostori in kapacitete, kar se da večnamensko uporabni. Prav tako je za doseganje kapacitet, ki jih navajajo UEFA in FIFA standardi, kakor tudi za zagotavljanje nemotenega poslovanja Nogometnega kluba Maribor, potrebno del programa implementirati v severni in južni del obstoječih, še ne finaliziranih podtribunskih prostorov.

Dne 29. 12. 2014 je bila investitorju z dokumentom št. 06122-1395/2013/6 izdana Odločba s strani Gradbenega inšpektorja RS za promet, energetiko in prostor, Območna enota Maribor-Murska Sobota. V odločbi je bilo Mestni občini Maribor naloženo, da mora na svoje stroške sanirati obstoječo Staro tribuno v Ljudskem vrtu do 31. 12. 2015, in sicer:

1. Sanirati razpiralne nosilce stare tribune N1 do N 12 v smislu izvedbe potrebnih ojačitev, da se prepreči nadaljnje razpadanje betona predvsem v predelu sidrskih glav, ter sanirati stike ob sidrskih glavah, da se prepreči vdor vode do sidrskih glav in vidne armature v predelu že razpadajočega in odpadlega betona z elastičnim premazom, ki bo premoščal delovanje razpok v predelu sekundarnega – zalivnega betona in osnovnega betona v predelu sidrskih glav.
2. Izvesti zaščito in ojačitev elementov podkonstrukcije strehe Stare tribune, ki jo predstavljajo prenapeta pramena iz visokovrednostne žice, predvsem na delu vpetosti v beton glavnega in zunanjega nosilca na J-V delu, kjer je prišlo do pretga dveh parmenskih žic zaradi prerjavelosti vsled dolgoletnega zamakanja meteorne vode.

# 1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, CILJI IN STRATEGIJE

## 1.1. Uvodno pojasnilo

Junija 2013 je bil izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP), Prenova Stare tribune osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt v Mariboru, ki ga je izdelal Inka, d.o.o. (dr. Alojz Križman, univ. dipl. inž). Cilj izdelane investicijske dokumentacije je bila celovita prenova Stare tribune kot osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt, s čemer bi bili izpolnjeni kriteriji UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in s tem razvrstitev stadiona v 4. kategorijo. S tem bi se pridobile še dodatne površine, ki morajo omogočati večnamensko uporabo stadiona.

DIIP je bil obravnavan in potrjen na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor (gradivo št. 41101-224/2012 z dne 13. 12. 2013, GSM – 719). Vrednost investicijskih del je bila ocenjena po tekočih cenah na 6.796.073,36 EUR brez DDV oz. 8.291.209,50 EUR z DDV. Dela so vsebovala gradbeno obrtniška in instalacijska dela, zunanjo ureditev, strojne in elektro instalacije, ter projektno in investicijsko dokumentacijo, študije in elaborate.

Za potrebe prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta »Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt« je bila oblikovana programsko-projektna naloga pri izvedbi IDZ smernic, ki je bila potrjena na sestanku 22. 10. 2015 s strani predstavnikov Mestne občine Maribor (v nadaljevanju: MOM), predstavnika Urada za šport, predstavnika ŠO MB, predstavnika MŠD Branik in predstavnikov uporabnika Nogometnega kluba Maribor (v nadaljevanju: NK Maribor). Pri izdelavi Prostorske preverbe z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta »Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt« so bile upoštevane smernice, podane v programsko-projektni nalogi.

Oktober 2015 je bila s strani projektivne organizacije Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p., Gosposvetska cesta 31, 2000 Maribor, izdelana projektna dokumentacija Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt. Obseg del po izdelani idejni zasnovi je bila nujna izvedba osnovne sanacije objekta, pri čemer bi ostali izgled in dimenzije ločne konstrukcije in ostalih nosilnih konstrukcijskih elementov objekta nespremenjeni.

Izdelana idejna zasnova opredeljuje celovito prenavo Stare tribune kot osrednjega prireditvenega prostora z dodajanjem novih vsebin in izpolnjevanja kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. To po kriterijih UEFA pomeni uvrstitev stadiona v 4. kategorijo, ob upoštevanju dejstva, da morajo biti novi prostori in kapacitete, kar se da večnamensko uporabni. Prav tako je za doseganje kapacitet, ki jih navajajo UEFA in FIFA standardi, kakor tudi za zagotavljanje nemotenega poslovanja Nogometnega kluba Maribor, potrebno del programa implementirati v severni in južni del obstoječih, še ne finaliziranih podtribunskih prostorov.

Dne 29. 12. 2014 je bila investitorju z dokumentom št. 06122-1395/2013/6 izdana Odločba s strani Gradbenega inšpektorja RS za promet, energetiko in prostor, Območna enota Maribor-Murska Sobota. V odločbi je bilo Mestni občini Maribor naloženo, da mora na svoje stroške sanirati obstoječo Staro tribuno v Ljudskem vrtu do 31. 12. 2015, in sicer:

1. Sanirati razpiralne nosilce stare tribune N1 do N 12 v smislu izvedbe potrebnih ojačitev, da se prepreči nadaljnje razpadanje betona predvsem v predelu sidrskih glav, ter sanirati stike ob sidrskih glavah, da se prepreči vdor vode do sidrskih glav in vidne armature v predelu že razpadajočega in odpadlega betona z elastičnim premazom, ki bo premoščal delovanje razpok v predelu sekundarnega – zalivnega betona in osnovnega betona v predelu sidrskih glav.
2. Izvesti zaščito in ojačitev elementov podkonstrukcije strehe Stare tribune, ki jo predstavljajo prenapeta pramena iz visokovrednostne žice, predvsem na delu vpetosti v beton glavnega in zunanjega nosilca na J-V delu, kjer je prišlo do pretga dveh parmenskih žic zaradi prerjavelosti vsled dolgoletnega zamakanja meteorne vode.

3. Izvesti zamenjavo poškodovanih delov kritine in obrob na delih, kjer pronica meteorna voda, da se prepreči zamakanje ležišč pramenov žice in prodiranje meteorne vode skozi dilatacije v prostore Telovadnice 1 in Telovadnice sever.
4. Sanirati nosilne stebre S1 do S16, predvsem zunanje dele, kjer so vidne poškodbe v obliki horizontalnih razpok, ki potekajo v liniji glavne armature stebrov, v smislu zlepljenja razpok v predelu delovnih stikov, ter izvesti sanacijo armature in betona v predelu odpadanja zaščitnega sloja betona v liniji glavne armature v predelu zlomov betona z elastičnim premazom, ki bo premoščal delovanje razpok v predelu delovanja stikov.

Vse zgoraj naštetе točke od 1 do 4 predstavljajo nevarnost za zdravje in življenje ljudi, sosednje objekte in okolico.

Mestna občina Maribor je dne 8. 3. 2016 prejela vabilo stranki št. dokumenta 06122-1395/2014/26, s katero jo je Inšpektorat RS za okolje in prostor, Območna enota Maribor, pozval na zaslišanje v zadevi izvedba vzdrževalnih in sanacijskih del in uporabe Stare tribune Ljudski vrt v Mariboru, skladno z izdano inšpekcijsko odločbo z dne 29. 12. 2014.

## 1.2. Osnovni podatki o investitorju

Občina	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Telefon	02 22 01 000
Fax	02 22 01 293
E-mail	mestna.obcina@maribor.si
Spletni naslov	www.maribor.si
Matična številka	5883369
Davčna številka	SI 12709590
Odgovorna oseba	dr. Andrej Fištravec, župan
Podpis odgovorne osebe	
Zig	
Datum	Januar 2018

## 1.3. Podatki o upravljavcu

Mestna občina Maribor je s sprejetjem Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Športni objekti Maribor (v nadaljevanju: zavod ŠOM) odločila, da združi Javni zavod Dvorana Tabor Maribor (dvorana Tabor, Ledna dvorana) in Javni zavod Športni center Maribor (kopališče Pristan, kopališče Mariborski otok, hipodrom Kamnica) v en zavod.

Na isti osnovi se je izvršil prenos javnih športnih objektov na območju Športnega parka Tabor v upravljanje zavoda leta 2010, kakor tudi dogovor o skupnem upravljanju javnih športnih objektov na območju Ljudskega vrta v letu 2012.

Zavod ŠOM je ustanovljen z namenom opravljanja dejavnosti za upravljanje, načrtovanje, obnovo, izgradnjo, urejanje in vzdrževanje športnih objektov, ki so v lasti ustanovitelja in so namenjeni

izvajanju letnega programa športa, ki je v javnem interesu in ga sprejme Mestni svet Mestne občine Maribor.

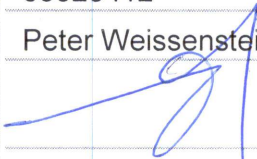
Zavod ŠOM ima v upravljanju naslednje športne objekte:

- Dvorana Tabor in Ledna dvorana,
- Kopališče Pristan,
- Kopališče Mariborski otok,
- bivše kopališče Tam,
- Hipodrom Kamnica,
- Atletski stadion Poljane,
- Dvorana za tenis in zunanja igrišča,
- Dvorana ŽŠD,
- Nogometna igrišča in zunanje površine za rekreacijo
- Ljudski vrt.

Za vzdrževanje in opremljenost ter spremljajočo infrastrukturo večnamenske športne dvorane, umetnega pokritega drsališča, kopališč in hipodroma, ki omogočajo izvajanje kakovostnega in vrhunškega športa, skrbi javni zavod Športni objekti Maribor. Poudariti je potrebno, da morajo upravljavci športnih objektov za kakovostni in vrhunski šport, sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljene tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.

Upravljalac	Športni objekti Maribor
Naslov	Koresova ulica 7, 2000 Maribor
Telefon	02 320 78 10
Fax	02 320 78 38
E-mail	info@somb.si
Spletni naslov	www.sportni-objekti-maribor.si
Matična številka	3388042000
Davčna številka	SI10663924
Odgovorna oseba	Anton Knez
Podpis odgovorne osebe	
Zig	
Datum	Januar 2018

#### 1.4. Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije

Izdelovalec predinvesticijske zasnove	IPTING, Inštitut za pravno-tehnični inženiring d.o.o.
Naslov	Zrkovci 14, 2000 Maribor
Telefon	00386 31 304 734
e-mail	iptingpw@gmail.com
Matična številka	7246480000
Davčna številka	55523412
Odgovorna oseba	Peter Weissensteiner
Podpis odgovorne osebe	
Zig	Podjetje posluje brez žiga.
Številka projekta:	IPT-01_02-PIZ-2018
Datum	Januar, 2018

#### 1.5. Podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije

Naziv projektivne organizacije	Arhiland arhitektura Damir Černoga, s. p.
Naslov	Gosposvetska cesta 31, 2000 Maribor
Telefon	+ 386 31 63 77 33
e-mail	info@arhiland.com
Spletni naslov	www.arhiland.com
Naziv projektne dokumentacije	Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt
Vrsta projektne dokumentacije	Idejna zasnova
Odgovorna oseba	Damir Černoga, univ. dipl. inž. arh.
Datum	Oktober 2015

V tej investicijski dokumentaciji je uporabljen tekstovni in slikovni del iz navedene projektne dokumentacije, projektivne organizacije Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p.



## 1.6. Podatki o odgovornih osebah za izvedbo investicijskega projekta

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica heroja Staneta 1 2000 Maribor
Odgovorna oseba	dr. Andrej Fištravec, župan

## 1.7. Povzetek predinvesticijske zasnove

### 1.7.1 Cilji investicije

Namen pričujoče investicijske dokumentacije je obravnava izvedbe investicijskega projekta, s katerim želi Mestna občina Maribor celovito prenoviti Staro tribuno kot osrednjega prireditvenega stadiona Ljudski vrt in dokončati finalizacijo prostorov pod severno in južno tribuno.

Izvedba investicije je potrebna iz naslednjih razlogov:

- zagotoviti varnost uporabnikov;
- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah;
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo;
- izvesti osnovno sanacijo objekta;
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin;
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov;
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov;
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitve glavne kamere;
- izvesti finalizacijo prostorov pod severno in južno tribuno;
- dobava in montaža opreme za prostore zahodne, južne in severne tribune.

Z izvedbo investicije bomo med drugim tudi dosegli:

- povečanje dodane vrednosti prostora;
- še povečali prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika,
- ohranjanje arhitekturne dediščine.

Nujno je potrebno izvesti osnovno sanacijo objekta, pri čemer bi ostali izgled in dimenzije ločne konstrukcije in ostalih nosilnih konstrukcijskih elementov objekta nespremenjeni.

Z izvedbo prenove bi zadostili tudi kriterijem UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov in razvrstitev stadiona v 4. kategorijo, hkrati pa bi pridobili še dodatne površine, ki omogočajo večnamensko uporabo.

Zaradi varnosti uporabnikov in na osnovi izdanih inšpekcijskih odločb, je morala MOM že pristopiti k nujni sanaciji armiranobetonskih elementov zahodne tribune. Z zaključkom sanacije armiranobetonskih elementov loka bo tudi zaščitena kulturna dediščina stadiona. Ta sanacija bo zaključena do pričetka investicije, ki je predmet te investicijske dokumentacije.

Povečana neto površina po izvedbi sanacije dela objekta zahodne tribune znaša 1.685,45 m<sup>2</sup>. Celotne uporabne površine, ki bodo pridobljene z izvedeno investicijo na zahodni, severni in južni tribuni pa znašajo 4.281,45 m<sup>2</sup>.

### 1.7.2 Ocenjena vrednost investicije

V tabeli prikazujemo vrednost investicije po stalnih cenah (EUR). Izvajanje investicije je vezano na razpoložljivost prostih terminov v Ljudskem vrtu. Iz tega izhaja zahteva investitorja, da se investicija prične in zaključi z izvajanjem v manj kot enem letu od uvedbe izvajalcev v delo, zato so tekoče cene enake stalnim.

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR)	Cena/m2
1	Projektna in investicijska dokumentacija, javna naročila, pridobitev soglasij, revizija	243.919	44
2	Nadzori, koordinator varstva pri delu	116.640	21
3	Pridobitev gradbenega dovoljenja, upravne takse, komunalni prispevek	29.852	5
4	GOI dela	4.320.000	777
5	Dobava in montaža opreme	1.178.084	212
6	Izvršilna dokumentacija PID....., tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja	38.560	7
<b>Skupaj brez DDV</b>		<b>5.927.055</b>	<b>1.067</b>
<b>DDV</b>		<b>22%</b>	<b>1.303.952</b>
<b>Skupaj z DDV</b>		<b>7.231.007</b>	<b>1.301</b>

Za GOI dela in opremo je investitor v proračunu zagotovil 5,5 mio EUR, kar je skladno z zgoraj navedenimi postavkami iz pozicije 4 in 5.

### 1.7.3 Finančna konstrukcija financiranja

Načrtovana investicija bo financirana s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor in najetim dolgoročnim kreditom.

Viri financiranja investicije	2018
1. občinski proračun	2.572.015
2. kredit	4.658.992
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.231.007</b>

#### 1.7.4 Časovni načrt izvedbe investicije

Investicija se bo predvidoma realizirala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:

OPIS		2018					
		JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN
INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA(PIZ) IN INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)						
PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA(PGD)						
	PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA (GD)						
PROJEKTNÁ DOKUMENTACIJA	PROJEKT ZA IZVEDBO(PZI)						
	JAVNI RAZPIS ZA IZBIRO IZVAJALCA						
	PRIČETEK GRADNJE						

Predvidevamo, da bo investicija zaključena do konca leta 2018. Zaradi kratkih rokov dokončanja investicije, predvidevamo sočasno izvajanje postopkov javnih naročil in upravnih postopkov pridobivanja gradbenega dovoljenja.

#### 1.7.5 Utemeljitev predlagane variantne rešitve

V dokumentu je kot varianta "z investicijo" obravnavana ena sama rešitev, ki je projektno obdelana v idejni zasnovi kot optimalna z vidika potreb, UEFA kriterijev, ter prostorskih danosti.

Varianta z investicijo je edina možna varianta, v kolikor se ne želi doseči zaprtje Stare tribune zaradi dotrajanosti objekta.

Z izvedbo investicije bo tako tudi zagotovljena varnost uporabnikov, dosežena ustrezna energetska sanacija prostorov, toplotna zaščita stavbe in ustrezna ureditev dostopov na tribuno.

S to investicijo bo zasledovan cilj celovite ureditve stavbnega fonda, ki bo prav tako omogočila izpolnjevanje kriterijev UEFA, da se stadion uvrsti v 4. kategorijo in da se omogoči Nogometnemu klubu Maribor igranje na višjem kakovostnem tekmovanju v skupinskem delu UEFA lige prvakov.

## 2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO

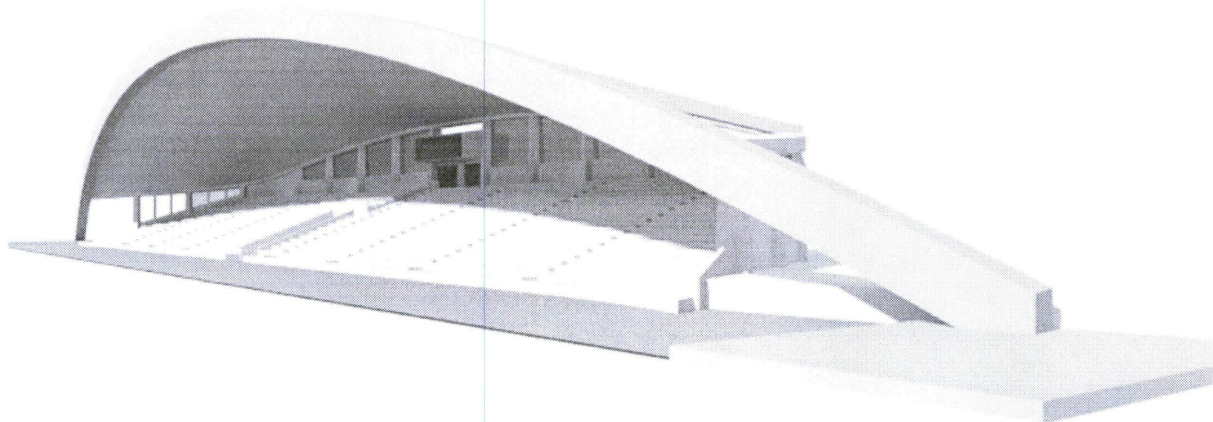
### 2.1 Analiza stanja

Stara tribuna z ločno konstrukcijo je bila zgrajena 1962 leta. Danes je ta tribuna spomeniško zaščitena. Končno obliko je današnji stadion dobil z izgradnjo dodatnih faz, kjer so bili zgrajeni objekti severne, južne in vzhodne tribune s pripadajočimi zunanji prostori in infrastrukturo (1. faza 2006-2008, 2. faza 2009-2011).

Stara tribuna se sestoji iz dveh delov:

- pokrite tribune za gledalce,
- zaprtega vadbenega prostora, garderob in skladišč.

Glavne nosilne elemente tvori dvočlenski lok in 12 vpetih okvirjev s podaljšanim stebrom, preko katerih teče kontinuirani ločni nosilec. Čelna ločna konstrukcija je škatlastega prereza, dolžine 138 m, višina loka je 17,575 m. Lok je nagnjen od vertikale za 5 m nad igrišče. Na lok je vpetih 12 prednapetih strešnih nosilcev, ki se zaključujejo na zunanjem kontinuiranem nosilcu in stebrih. Zunanji kontinuirani steber je po celotnem obodu podprt s 16 stebri. Nosilno konstrukcijo strehe predstavlja mreža prenapetih žic sidranih v lok na eni strani in zunanji kontinuirani nosilec na drugi strani. Na mreže prenapetih žic je pritrjena kovinska profilirana pločevina, ki predstavlja visečo streho.



Po detaljnem pregledu armirano betonskih konstrukcijskih elementov stare tribune, kakor tudi elementov viseče strešne konstrukcije (poročilo IRMA, d.o.o. DN:02-211-14/DV, Maribor, avgust 2014) je razvidno, da je ločna tribunska konstrukcija brez vidnih poškodb. Največ poškodb je vidnih na razpiralnih strešnih nosilcih v področju sidrnih glav, kjer prihaja do vnosa meteorne vode skozi nastale razpoke. Prav tako je ugotovljena močna prisotnost korozije pri pregledu pramenov žic iz visoko vrednega jekla strešne konstrukcije.

Osnovni sanacijski ukrepi, ki izhajajo iz ugotovitev detaljnega pregleda obstoječih konstrukcijskih elementov, katere bi bilo za ponovno zagotovitev varnosti in zanesljivosti objekta nujno upoštevati, so:

- čiščenje in sanacija razbremenilnih armiranobetonskih strešnih nosilcev,
- zamenjava pletenic strešne konstrukcije,
- izvedba tesnenja strešne kritine,
- sanacija manjših lokalnih poškodb in razpok na betonskih konstrukcijah.

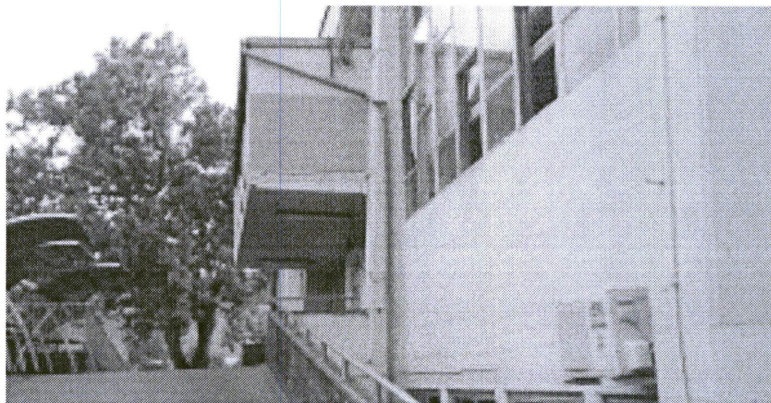
Stadion v stanju kot je danes, tudi ne izpolnjuje kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. Potrebna so vlaganja v dodatne vsebine na stadionu, s čemer bi se stadion uvrstil v 4. kategorijo po kriterijih UEFA.

V okviru izgradnje Ringa so ostali še nedokončani prostori v podtribunju južne in severne tribune.

Objekt Stare tribune predstavlja s svojimi dimenzijami in konstrukcijo glavnega loka še danes izreden gradbeni podvig, zato je tudi spomeniško zaščiten. Kljub izjemni gradbeni konstrukciji pa je objekt, ki je že več kot 50 let stalno v uporabi, dotrajan, in povsem neprilagojen današnjim standardom uporabe. Še najbolj se dotrajanost Stare tribune kaže v dotrajanosti konstrukcijskih elementov in materialov, (ne)uporabnosti prostorov in pomanjkanju kapacitet za umestitev novih, nujno potrebnih vsebin, povezanimi predvsem s pomankanjem kapacitet za VIP in protokolarne goste, ter z njimi povezanim spremljevalnim programom.

Obstoječi garderobni prostori v pritličju so le pogojno uporabni, telovadnice so dotrajane in potrebne temeljite prenove (stavbno pohištvo, instalacije, materiali). Skladno z zakonodajo s področja Učinkovite rabe energije v stavbah, bi bilo potrebno stene ogrevanih prostorov dodatno toplotno izolirati in sanirati fasado objekta.

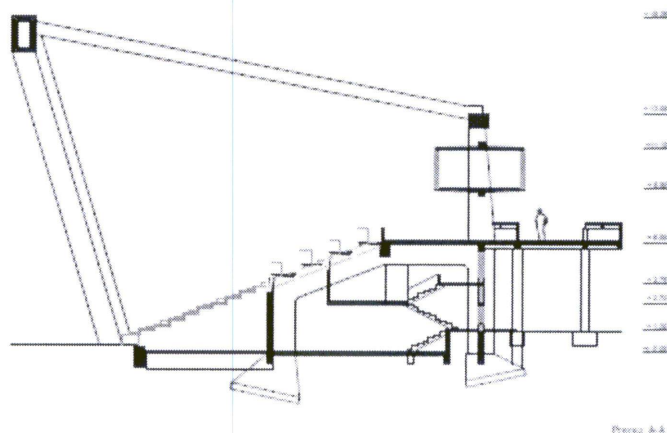
Objekt razpolaga z enim stopniščem, kar preprečuje ločene komunikacije za dostop za različne skupine uporabnikov (VIP, novinarji, gledalci). Edini dostop do tribun, za cca. 4.000 gledalcev, je na razpolago zunaj objekta, preko obstoječe strme in pred vremenskimi vplivi nezaščitene klančine.



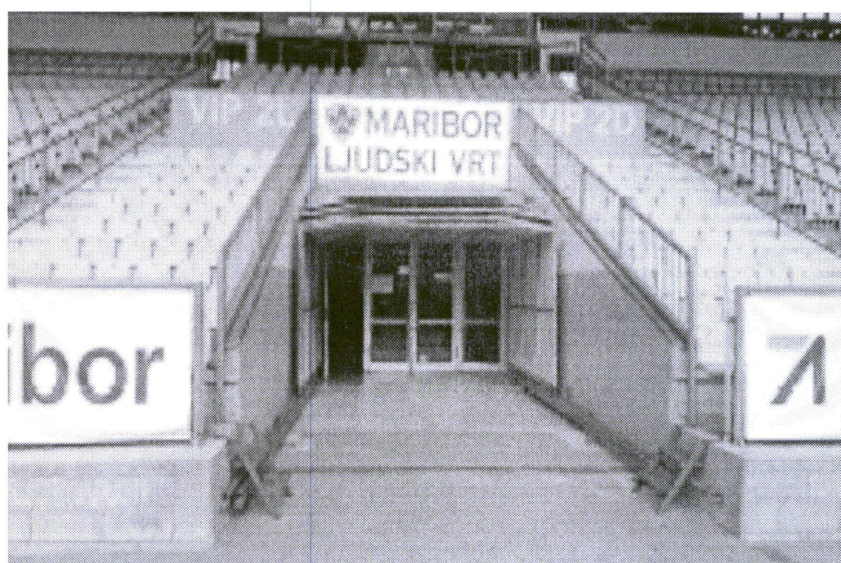
V sklopu Stare tribune niso zagotovljene kapacitete, ki bi zagotavljal potrebno število stalnih sanitarij za obiskovalce oz. jih trenutno sploh ni na razpolago.

V centralnem delu pritličja, v neposredni bližini vhoda, sta v notranjosti objekta urejena dva prehoda oz. povezavi. Prvi prehod povezuje Staro tribuno z objektom Lukna, drugi je namenjen direktni komunikaciji zunanega igrišča z garderobnimi prostori. Glede na to, da so bile nove garderobe za nogometaše preseljene pod vzhodno tribuno, od koder se napaja tudi igralna površina, se pojavlja vprašanje o smotrnosti ohranjanja take povezave.

V medetaži objekta se nahajajo v večini pisarniški prostori s sanitarijami za uporabnike pisarn. Tudi ti prostori so dotrajani in potrebni obnove, kljub temu, da so nekateri prostori bili v času eksploatacije objekta že obnovljeni.



Tribuna sprejme cca. 4.000 gledalcev in je deljena na osrednji del-VIP, kjer je prostora za 360 gledalcev. K osrednjemu delu so na vsaki strani ob bok postavljeni štiri sektorji za gledalce z vstopnicami tipa 1,2 in 3. Nad glavnim prehodom - vstopom na tribuno - je narejen podest za glavno kamero, ki pa ne ustreza predpisanim normam zaradi neugodnega snemalnega kota.



Na vrhu tribune so ob zahodno steno "stisnjeni" sedeži za novinarje, katerih število in dimenzije prav tako ne ustrezajo kriterijem.

Glavna komunikacijska pot na vrhu tribun, ki je stisnjena za naknadno postavljenimi nosilnimi stenami dozidanih delov tribun, je (pre)ozka.

V tabeli je podan pregled površin pred in po investiciji.

**Rekapitulacija površin obstoječe novo ZAHODNA TRIBUNA**

	Obstoječe stanje (m <sup>2</sup> )	Novo stanje (m <sup>2</sup> )	Razlika novo - obstoječe (m <sup>2</sup> )
Klet	0,00	490,00	490,00
Pritličje	968,40	1.105,00	136,60
1.nadstropje	307,15	183,00	-124,15
2.nadstropje	0,00	791,00	791,00
3.nadstropje	0,00	392,00	392,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.275,55</b>	<b>2.961,00</b>	<b>1.685,45</b>

**Rekapitulacija površin obstoječe novo SEVERNA TRIBUNA**

Podtribunje	0,00	1.358,00	1.358,00
-------------	------	----------	----------

**Rekapitulacija površin obstoječe novo JUŽNA TRIBUNA**

Podtribunje	0,00	1.238,00	1.238,00
-------------	------	----------	----------

<b>SKUPAJ POVRŠINE</b>		<b>5.557,00</b>	<b>4.281,45</b>
------------------------	--	-----------------	-----------------

## 2.2 Prikaz obstoječih in predvidenih potreb

Šport ima zaradi svoje povezanosti z velikim številom deležnikov edinstveno priložnost, da se umesti kot vodilni medij v ustvarjanju zavedanja o pomenu trajnostnega razvoja. Športne prireditve predstavljajo najbolj viden del doganja v mestu, ki pomembno vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove.

Športne prireditve so osrednji dogodek organizacijske kulture športa z vplivom na promocijo okolja, v katerem potekajo (lokalne skupnosti, regije, države), in na razvoj turizma ter drugega gospodarstva.

Med športne prireditve spadajo velika mednarodna športna tekmovanja (svetovna prvenstva, evropska prvenstva, svetovni pokali), tekmovanja članskih reprezentanc Republike Slovenije in klubov v ligah prvakov v kolektivnih športnih panogah, množične športne prireditve in druge športne prireditve lokalnega in nacionalnega pomena.

Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.).

Upravljalci športnih objektov morajo za kakovostni in vrhunski šport sprotno slediti stalnemu razvoju posameznih športnih panog in pravilom, ki jih postavljajo nacionalne in mednarodne športne zveze, da so ti objekti pripravljene tako, da se sploh lahko igrajo tekme na državnem in mednarodnem nivoju.

Kljub izjemni gradbeni konstrukciji je objekt, ki je že več kot 50 let stalno v uporabi, dotrajan in povsem neprilagojen današnjim standardom uporabe. Še najbolj se dotrajanost Stare tribune kaže v dotrajanosti konstrukcijskih elementov in materialov, (ne)uporabnosti prostorov in pomanjkanju

kapacitet za umestitev novih, nujno potrebnih vsebin, povezanimi predvsem s pomankanjem kapacitet za VIP in protokolarne goste, ter z njimi povezanim spremljevalnim programom.

Stadion v stanju kot je danes, tudi ne izpolnjuje kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov. Potrebna so vlaganja v dodatne vsebine na stadionu, s čemer bi se stadion uvrstil v 4. kategorijo po kriterijih UEFA.

Potrebe po investiranju se kažejo v obsegu del, s katerimi se bo zagotovil glavni namen pri reševanju problematike Stare tribune, to je celostni pristop do obstoječega stavbnega fonda v smislu povezovanja obstoječih objektov starega (Stara tribuna) in novega (novi del zgrajenega stadiona) v nerazdružljivo celoto, ki bo predstavljalo dobro delujočo športno središče, prepoznavno v ožjem in širšem prostoru.

Zaradi zagotavljanja varnosti uporabnikov na eni strani in zagotavljanja financ na drugi strani, lahko potrebna dela na stadionu razvrstimo v dve skupini. Prvo predstavljajo dela, ki se že izvajajo. V to skupino spada nujna izvedba sanacijskih ukrepov na Stari tribuni, ki so bile zahtevane z odločbo Inšpektorata. K tem delom je morala Mestna občina Maribor pristopiti takoj, saj so bile razmere nevarne za zdravje in življenje ljudi. Sanacija armirano betonske konstrukcije je v teku, investitor pa je sredstva zagotovil na postavki investicijskega vzdrževanja.

Drugo skupino del pa predstavlja izvedba investicijskih del, ki so predmet te investicijske dokumentacije, zajema pa naslednji obseg del, da se dosežejo željeni cilji te investicije:

- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah,
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo,
- izvesti osnovno sanacijo objekta in strehe Stare tribune,
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin,
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov,
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov,
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitev glavne kamere,
- finalizirati prostore pod južno in severno tribuno,
- zagotoviti ustrezne sanitarne pogoje na objektu,
- dobava in montaža opreme,
- povečati dodano vrednost prostora,
- povečati prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika,
- ohraniti arhitekturno dediščino.

### 2.3 Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami

Investicijski projekt je skladen z naslednjimi razvojnimi strategijami in politikami:

- Strategijo razvoja Republike Slovenije za obdobje 2014-2020;
- Državnim razvojnim programom prioritet in investicij (DRPi) za obdobje 2014-2017;
- Operativnim programom za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020;
- Nacionalnim programom športa v Republiki Sloveniji 2014-2023;
- Prostorskim aktom za območje Ljudskega vrta.

Investicija je skladna s **Strategijo razvoja Slovenije** in vsemi drugimi glavnimi državnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir. Glavne razvojne prioritete SRS:

1. konkurenčno gospodarstvo,
2. znanje in zaposlovanje,
3. zeleno življenjsko okolje,
4. vključujoča družba.



Obraavnani investicijski projekt se ujema s prvo razvojno prioriteto »Konkurenčno gospodarstvo« in z drugo razvojno prioriteto »Znanje in zaposlovanje«.

V okviru prve razvojne prioritete »Konkurenčno gospodarstvo« so podprta vlaganja v infrastrukturo, raznolika turistična ponudba in mednarodna usmerjenost, ter drugi ukrepi. Omenjenim prioriteta bo sledil tudi ta investicijski projekt, saj bo imel ugodne vplive za zagotovitev gospodarskih aktivnosti, za izboljšanje strukture in konkurenčnosti gospodarstva ter za izboljšanje poslovnega okolja za dvig podjetniške dejavnosti in za povečanje neposrednih investicij, povečati domače povpraševanje in izvoz blaga in storitev, vključno s turizmom.

V okviru druge razvojne prioritete »Znanje in zaposlovanje« se želi ustvariti pogoje oz. ukrepe za delo kot vrednota, znanje tujih jezikov, akumulirano znanje in izkušnje starejših, prilagajanje delovnih mest in spodbujanje razvoja novih delovnih mest na novih področjih.

Občina bo z izvedbo obraavnane projekta zasledovala navedene cilje iz SRS, saj iz vsega navedenega vidimo, da so cilji obraavnane dokumenta skladni z razvojnimi prioriteta in cilji SRS.

**Državni razvojni program prioritet in investicij (DRPi) 2014-2017** predstavlja izvedbeni načrt za izvajanje Strategije razvoja Slovenije (SRS) 2014-2020 in zajema vse politike in javno finančne vire, vsebinsko pa definira in finančno ovrednoti razvojne prioritete na vseh razvojnih področjih za obdobje štirih let (2014-2017). Razvojne prioritete in investicijska področja DRPi so: znanje, podjetnost, zeleno, vključujoča družba in učinkovit javni sektor in pravna država. Izvajanje DRPi se bo financiralo iz državnega proračuna, proračuna EU in občinskih proračunov. Z investicijami v fizični, družbeni in okoljski kapital se želi prispevati k doseganju ciljev SRS 2014-2020.

Projekt je skladen s prvo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Znanje«. Investicijski projekt je skladen predvsem v naslednjih sklopih oz. investicijskih področjih v okviru razvojno-investicijske prioritete »Znanje«, in sicer bo sledil specifičnemu cilju »Spodbujanje nastajanja novih delovnih mest«. Projekt pa je skladen tudi s tretjo razvojno-investicijsko prioriteto DRPi »Zeleno«, in sicer bo pripomogel k doseganju cilja »Višja kakovost bivalnega in delovnega okolja v mestih in povečanje privlačnosti lokacij za investicije/gospodarski razvoj«, in sicer v sklopu aktivnosti »Učinkovito in celovito prostorsko načrtovanje, urbana prenova mest in spodbujanje trajnostne mobilnosti« ter v sklopu aktivnosti »Boljše stanje okolja zaradi izgradnje okoljske infrastrukture, upravljanja z vodami in sanacije okoljsko degradiranih območij«. Na podlagi vsega navedenega vidimo, da je obraavnani investicijski projekt skladen z DRPi, saj bo njegova izvedba vsaj posredno pripomogla k uresničevanju ciljev prve razvojno-investicijske prioritete »Znanje« in tretje razvojno-investicijske prioritete »Zeleno«.

Projekt je tudi usklajen s cilji **Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike** v obdobju 2014-2020, in sicer

- s prednostno osjo 6 »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«,
- temeljni cilj 6: Ohranjanje in varstvo okolja ter
- spodbujanje učinkovite rabe virov; prednostna naložba.

Prav tako investicijski projekt sledi smernicam **Nacionalnega programa športa v Republiki Sloveniji 2014-2023**. Ta v uvodu navaja, da je šport dejavnost, ki bogati kakovost posameznikovega življenja, zaradi svojih učinkov pa pomembno vpliva na družbo. Družbena vloga športa izhaja iz znanstveno dokazanega pomena športa za javno zdravje (telesno, duševno in socialno), socializacijo in gospodarstvo. Splet družbenih vlog pomeni prepletenost športa z različnimi družbenimi področji: zdravstvom, vzgojo in izobraževanjem, gospodarstvom, okoljem, turizmom, kulturo, financami, prometom idr. Šport pa je opredeljen kot dejavnost, ki bogati kakovost posameznikovega življenja, zaradi svojih učinkov pa pomembno vpliva na družbo. Šport ima izjemne možnosti, da združuje ljudi in da doseže vsakogar, ne glede na starost ali socialno pripadnost.

Investicijo lahko povežemo s poglavjem, ki govori o vrhunskem športu. Čeprav je doseganje visokih in najvišjih športnih dosežkov v svetovnem merilu v prvi vrsti veliko dejanje za posameznika, ob spletu medijske pojavnosti, nacionalnega pomena športa in družbene odmevnosti pa je lahko pomembno tudi za širšo družbeno skupnost (lokalno skupnost, regijo, državo, mednarodno javnost). Vrhunski športniki so vzorniki mladim, z njihovimi dosežki pa se pogosto poistovetijo vsi pripadniki zamišljene nacionalne skupnosti. Vrhunski šport predstavlja tudi področje, na katerem se lahko prek dosežkov na mednarodni ravni uresničujejo koristi države (npr. prepoznavnost). Vrhunski športni dosežki posredno odražajo razvitost športne panoge, kažejo na njeno organiziranost, vplivajo na športno industrijo, trgovino, turizem, medije, posredno pa usmerjajo načine (aktivnega in pasivnega) preživljanja prostega časa ljudi.

Prav tako jo lahko povežemo s poglavjem, ki govori o športnih objektih in površinah za šport v naravi. Pomemben dejavnik športnega udejstvovanja je tudi materialno okolje, zato je ena od prednostnih nalog nacionalnega progama športa 2014-2023 učinkovita in dostopna mreža kakovostnih športnih objektov in površin za šport v naravi. Manj vadbenih športnih površin glede na število prebivalcev je zlasti v Ljubljani in Mariboru; tam pa je tudi obstoječa infrastruktura najstarejša. Športni objekti predstavljajo javni interes, ki presega področje športa, zato mora biti njihova gradnja povezana z razvojnimi možnostmi povezovanja z drugimi družbenimi izseki (turizem, kultura idr.). Posebno pozornost bo treba nameniti trajnostno naravnemu urbanemu razvoju športne infrastrukture v okviru zmogljivosti okolja in naravnih virov. Urbani razvoj mora zagotoviti trajnost izboljšanja gospodarskega, družbenega in okoljskega blagostanja brez izčrpavanja okoljskega kapitala in uničevanja urbanega okolja ter ohranjanja bivanjskih vrednosti in višanje življenjske ravni vseh prebivalcev.

Med strateškimi cilji so v okviru poglavja o športnih objektih med drugim:

- kakovostno izkoriščanje in učinkovito ravnanje s športnimi objekti in površinami za šport v naravi;
- zagotavljanje 0,35 m<sup>2</sup> pokritih in 3,2 m<sup>2</sup> nepokritih športnih površin na prebivalca, ki bodo ustrezno prostorsko umeščene;
- izboljšanje učinkovitosti uporabe javnih športnih objektov.

Med ukrepi na področju športnih objektov pa je tudi ukrep za spodbuditev trajnostno in športno tehnološko posodobitev obstoječih javnih športnih objektov ter njihovo učinkovito koriščenje in ravnanje z javnimi športnimi objekti.

**Prostorski akt za območje Ljudskega vrta:** Lokacija izvajanja investicije je nogometni stadion v Ljudskem vrtu, Mladinska ulica 29, 2000 Maribor. Lokacija objekta je določena skladno z veljavnim ureditvenim načrtom. Lokacija Stare tribune se nahaja na parc. št. 1354 in 1355, 658 k.o. Koroška vrata.

Investicija v ureditev razmer na Stari tribuni ne presega mej obstoječega stadiona, kar pomeni, da bi se lahko dela izvajala v okviru veljavnega prostorskega akta, ki ureja območje Ljudskega vrta (Odlok o ureditvenem načrtu športno – rekreacijskega območja Ljudski vrt 8MUV, št. 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14(popr)).

Zaradi bolj natančnega definiranja posegov, ki so bili opredeljeni v izdelani prostorski preverbi z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta Stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt, bo obstoječi prostorski akt predvidoma do pričetka investicije oz. do pridobitve gradbenega dovoljenja ustrezno dopolnjen.

### 3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

Upravitelj Športnih objektov Maribor ima status javnega zavoda, katerega osnovna dejavnost je opravljanje javne službe in se financira iz sredstev ustanovitelja, t.j. Mestne občine Maribor. Zavod opravlja za ustanovitelja po pogodbi dogovorjeni športni program. S pogodbo dogovorjeni športni program se izvaja v večini „tržno“ zanimivega programskega časa, zato so možnosti pridobivanja prihodkov iz naslova tržne dejavnosti dokaj omejene.

V okviru načrtovane investicije je predvideno nadaljevanje izvajanja obstoječe dejavnosti, vendar v smislu zagotovitve večje funkcionalnosti in varnosti za uporabnike. Z izvedbo investicije bo zaključena celovita prenova objekta in bo zagotovljena možnost nadaljnega igranja nogometnih tekem v ligi prvakov. Hkrati bo možno ponuditi uporabnikom in obiskovalcem vrsto ostalih dejavnosti, ki bodo izboljšale njihovo počutje (npr. raznolika gostinska ponudba, ustrezni sanitarni pogoji, izboljšani prostori za preživljanje prostega časa, muzej ipd.).

Zavod ŠOM pridobiva sredstva za izvajanje svojega programa z:

- javnimi sredstvi,
- sredstvi ustanovitelja,
- prispevki športnih klubov,
- donacijami, prispevki sponzorjev,
- drugimi viri.

Z izvedbo investicije zasledujemo naslednje cilje:

- zagotoviti varnost uporabnikov;
- zadostiti kriterijem o toplotni zaščiti in učinkoviti rabi energije v stavbah;
- izvesti funkcionalne dostope in primerno infrastrukturo;
- izvesti osnovno sanacijo objekta;
- zagotoviti ustrezne sanitarne pogoje;
- celovito preurediti Staro tribuno z dodajanjem novih vsebin;
- izpolniti kriterije UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu lige prvakov;
- zagotoviti večnamensko uporabo prostorov;
- finalizirati prazne prostore pod južno in severno tribuno;
- zagotoviti ustrezne lokacije za postavitve glavne kamere.

Navedeni cilji pa bodo imeli še posredne vplive, in sicer:

- povečati dodano vrednost prostora;
- povečati prepoznavnost Mestne občine Maribor s turističnega, športnega in gospodarskega vidika;
- ohranjanje arhitekturne dediščine.

V objektu stadiona Ljudski vrt je vadba klubom omogočena 44 tednov na leto.

Na stadionu Ljudski vrt redno vadi in tekmuje Nogometni klub Maribor. Specifika travnate površine na glavnem igrišču ne dopušča dodatne vadbe. V nasprotnem primeru bi bilo igrišče preobremenjeno za kvalitetno pripravo travnate površine. Glavno igrišče na stadionu Ljudski vrt ne dovoljuje večje obremenjenosti zaradi visokih standardov pri pripravi kvalitetne travnate površine. Igrišče z umetno travo pa je tudi polno zasedeno.

Zaradi omejenih možnosti koriščenja športnih površin v tržne namene, vidimo tržne možnosti v boljši izkoriščenosti prostorov, ki bodo namenjeni raznoliki gostinski dejavnosti, protokolarnim dogodkom, seminarski in sejmski ponudbi in arhivskim danosti.

Športni objekti morajo v prihodnosti kot srce Maribora generirati športno turistično podobo Maribora in postati športni inkubator.

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

### 4.1 Predstavitev variant

#### 4.1.1 Varianta brez investicije

Varianta brez investicije je varianta brez investicijskih stroškov, pa tudi brez koristi, zato je v nadaljnjih poglavjih ne obravnavamo več.

V primeru, da se investicija ne izvede, bi občina sicer privarčevala določena proračunska sredstva, jih morda namenila za druge potrebe, vendar bi to imelo druge negativne in dolgoročne posledice.

Obstoječa betonska nosilna konstrukcija je že sedaj v slabem stanju in bi se v primeru, da se investicija ne izvede, njeno stanje še poslabšalo. To bi pomenilo, da bo potrebno Staro tribuno zapreti, ker ne bo več varna za uporabnike.

Prav tako Stara tribuna ne izpolnjuje osnovnih sanitarnih kriterijev za obiskovalce športnih prireditev.

Ker objekt ne izpolnjuje kriterijev UEFA za igranje nogometnih tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov, bo onemogočeno NK Maribor igranje tekem na domačem terenu. To pomeni selitev tekem izven Maribora, kar seveda za seboj potegne selitev ekipe, navijačev, obiskovalcev, organizacije, promocije, zvoka in slike.

Varianta brez investicije ni sprejemljiva, saj bi imela negativne vplive tako na športnem, turističnem in gospodarskem področju. Prav tako bi takšna odločitev predstavljala negativno promocijo mesta Maribor in blagovne znamke NK Maribora z Ljudskim vrtom.

Prav tako bi varianta brez investicije pomenila, da bi moral investitor nameniti določena finančna sredstva za zaprtje Stare tribune, saj bi bilo potrebno zavarovati življenja in okolico pred nevarnim objektom. Dodatno bi bilo potrebno nameniti velika finančna sredstva za delovanje preostalega objekta, saj delovanje stadiona (pol deluje, pol ne deluje) v praksi pomeni to, da skladno z veljavno zakonodajo v Republiki Sloveniji predstavljajo takšne razmere nemogoče pogoje za varno obratovanje stadiona. Prav tako bi zaprtje Stare tribune pomenilo bistvene spremembe v varnosti obratovanja sosednjih objektov (npr. športne dvorane Lukna), ki je povezana s Staro tribuno.

#### 4.1.2 Varianta z investicijo

Varianta z investicijo je edina možna varianta, saj v kolikor se ne želi doseči zaprtja Stare tribune, zaradi dotrajanosti objekta, so potrebna vlaganja s strani dobrega gospodarja.

Varianta z investicijo zajema sanacijo celotne Stare tribune, energetske sanacije prostorov in ureditev dostopov na tribuno, sanacijo strehe, ter ureditev dodatnih programov v obstoječi Stari tribuni, s katerimi se bodo dosegli kriteriji UEFA za igranje tekem v skupinskem delu UEFA lige prvakov.

Prav tako je potrebno dotrajano vsebino stadiona, ki se nahaja pod Staro tribuno, posodobiti tako, da se doseže skupaj z novimi prostori, ki se nahajajo pod južno in severno tribuno, celovit pristop ureditve stavbnega fonda. Celovita ureditev stavbnega fonda bo omogočila tudi izpolnjevanje kriterijev UEFA, da se stadion uvrsti v 4. kategorijo in da se omogoči NK Maribor igranje na višjem kakovostnem tekmovanju v skupinskem delu UEFA lige prvakov.

Da se doseže povezovanje vsebin med programsko vzpostavitvijo staro – novo, je potrebno dokončati in opremiti še tudi nedokončane prostore pod severno in južno tribuno.

## 4.2 Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za oceno vrednosti investicije so naslednja:

- gradbena, obrtniška in instalacijska dela - ocena izdelana po Idejni zasnovi;
- ostali stroški investicije in opreme so ocenjeni na podlagi primerljivih investicij in doseženih cen v različnih postopkih oddaje javnih naročil;
- stroški pripravljalnih del so ocenjeni v običajnih deležih od GOI del;
- nivo stalnih cen: december 2017.

Z.Š.	Opis	Znesek (EUR)	Cena/m <sup>2</sup>
1	Projektna in investicijska dokumentacija, javna naročila, pridobitev soglasij, revizija	243.919	44
2	Nadzori, koordinator varstva pri delu	116.640	21
3	Pridobitev gradbenega dovoljenja, upravne takse, komunalni prispevek	29.852	5
4	GOI dela	4.620.000	831
5	Dobava in montaža opreme	1.178.084	212
6	Izvršilna dokumentacija PID....., tehnični pregled in pridobitev uporabnega dovoljenja	38.560	7
<b>Skupaj brez DDV</b>		<b>6.227.055</b>	<b>1.121</b>
<b>DDV</b>		<b>22%</b>	<b>1.369.952</b>
<b>Skupaj z DDV</b>		<b>7.597.007</b>	<b>1.367</b>

V tabeli prikazujemo vrednost investicije po stalnih cenah (EUR). Izvajanje investicije je vezano na razpoložljivost prostih terminov v Ljudskem vrtu. Iz tega izhaja zahteva investitorja, da se investicija prične in zaključi z izvajanjem v manj kot enem letu od uvedbe izvajalcev v delo, zato so tekoče cene enake stalnim.

Investitor bo za financiranje predmetne investicije med drugim najel tudi dolgoročni kredit. V času izdelave dokumentacije kreditni pogoji še niso znani, zato temelji izračun na naslednjih predpostavkah, in sicer znesek glavnice 4.658.992 EUR, obrestna mera 6M EURIBOR + 1,5 %, število vračil anuitete 240 mesecev, znesek mesečne anuitete 22.482 EUR.

Izračun stroškov financiranja in odplačil kredita bo prikazan v investicijskem programu, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Ocena investicijskih stroškov in koristi ter izračuni investicije so predstavljeni v poglavju 9.

## 5. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJE Z VIDIKA OKOLJSKE SPREJEMLJIVOSTI

Investicija, ki je predmet te investicijske dokumentacije, ostaja v okviru gabaritov sedanjega objekta in ne predstavlja dodatnih vplivov na okolje, saj ne posega na zelene površine, ter v ostale sosednje objekte in prostor. Izdelana PGD in PZI projektna dokumentacija bosta natančneje opredelili posebnosti morebitnih vplivov na okolje, ki jih po izdelani idejni zasnovi ni pričakovati.

Objekt se nahaja v urbanem delu mesta Maribor, kjer je že poskrbljeno za vso potrebno infrastrukturo, ki jo objekt potrebuje za svoje delovanje. Vplivi na okolje in onesnaževanje, ki ga objekt povzroča, ne bo spremenjeno na sedanje zatečeno stanje.

Vplivi na okolje se kažejo samo v času prireditev, okrog katerih pa organizator poskrbi za vso potrebno organizacijo s službami, tako da se vplivi na okolje po končani prireditvi vzpostavijo v stanje kot je bilo pred prireditvijo. Stroške, ki pri tem nastanejo, krijejo organizatorji, kar je tudi v skladu z načeli ravnanja onesnaževalcev.

Investicija bo v enem delu obsegala tudi energetska sanacijo prostorov oz. dela objekta, kar bo seveda imelo tudi ugodne učinke na trošenje energije.

Ne samo NK Maribor, ampak celoten kompleks Ljudski vrt, bo s to investicijo pridobil tudi prostore, ki bodo omogočali organizacijo vseh vrst prireditev na enem mestu. To ima seveda ugodne vplive na razvoj mesta in družbe pod Pohorjem.

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

Z objektom bo upravljaj javni zavod Športni objekti Maribor. Tako varianta »brez« investicije kakor tudi varianta »z« investicijo ne bosta imeli vpliva na število zaposlenih, saj ne bo dodatnega zaposlovanja s strani upravljavca. Število zaposlenih se tudi pri varianti »z« investicijo ne bo spremenilo.

Z vidika vpliva na zaposlovanje v času obratovanja objekta sta si varianti »brez« in »z« investicijo enakovredni.

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

### 7.1 Okvirni časovni načrt izvedbe investicije

Glede na to, da varianta brez investicije ne spreminja obstoječega stanja, je v nadaljevanju prikazan seznam aktivnosti in medsebojnih povezav v časovni dinamiki, ki jih je potrebno realizirati za izvedbo potrebne sanacije in funkcionalne prenove objekta.

Investicija se bo predvidoma realizirala po naslednjem okvirnem časovnem načrtu:

		2018					
		JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN
OPIS							
INVESTICIJSKA DOKUMENTACIJA	PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA(PIZ) IN INVESTICIJSKI PROGRAM (IP)						
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	PROJEKT ZA PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA(PGD)						
	PRIDOBITEV GRADBENEGA DOVOLJENJA (GD)						
PROJEKTNA DOKUMENTACIJA	PROJEKT ZA IZVEDBO(PZI)						
	JAVNI RAZPIS ZA IZBIRO IZVAJALCA						
	PRIČETEK GRADNJE						

Predvidevamo da bo investicija zaključena do konca leta 2018. Zaradi kratkih rokov dokončanja investicije, predvidevamo istočasno izvajanje postopkov javnih naročil in upravnih postopkov pridobivanja gradbenega dovoljenja.

### 7.2 Dinamika investiranja

Zaradi kratkega razpoložljivega termina za izvajanje investicije, je predvideno trošenje finančnih sredstev v letu 2018, za financiranje gradbeno-obrtniških in instalacijskih del ter dobave in montaže opreme, v obobju približno pol leta od pričetka izvajanja GOI del. Le-tako bo mogoče zagotoviti pogoje za delovanje nogometnega kluba za igranje v domačem prvenstvu in v evropskih prvenstvih.

Dinamiko izvajanja del definirajo vsi potrebni koraki in postopki potrebni za izvedbo investicije:

- priprava in potrditev investicijske dokumentacije,
- priprava vseh vrst potrebne projektne dokumentacije PGD, PZI, projekt opreme,
- pridobitev gradbenega dovoljenja,
- postopki javnega naročanja za GOI dela in opremo,
- izvedba GOI del ter dobava in montaža opreme,
- priprava izvršilne dokumentacije: PID, POV, izkaz požarne varnosti,
- izvedba tehničnega pregleda in pridobitev uporabnega dovoljenja,
- kvalitetni in kvantitetni pregledi,
- primopredaja investicije,
- predaja garancij,
- končni obračun.



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

### 8.1 Okvirna finančna konstrukcija

Načrtovana investicija bo financirana s sredstvi proračuna Mestne občine Maribor.

Viri financiranja investicije	2018
1. občinski proračun	2.572.015
2. kredit	4.658.992
<b>SKUPAJ</b>	<b>7.231.007</b>

### 8.2 Analiza o smiselnosti vključitve javno – zasebnega partnerstva

Investicija predstavlja športno infrastrukturo javnega pomena, zato vključitev zasebnega partnerja ni smiselna.

Možna bi bila vključitev javno-zasebnega partnerstva v manjšem segmentu, na primer v sklopu gostinskega dela, kar pa je načrtovano kot predvidena oddaja prostorov v najem. Slednje predstavlja učinkovitejšo rešitev in manjšo navezavo na določenega partnerja in morebitne težave s tem v zvezi.

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

Presoja upravičenosti investicijskega projekta je izdelana na podlagi izračuna finančnih in ekonomskih kazalcev investicije. V nadaljevanju sta za varianto z investicijo izdelani:

- finančna in
- ekonomska analiza

Vsi izračuni v tej investicijski dokumentaciji so narejeni s programom MS Office – excel.

### 9.1 Finančna analiza

Pri izračunu finančne analize so upoštevane naslednje predpostavke:

- investicijska vrednost po stalnih cenah (december 2017) z davkom na dodano vrednost;
- referenčno časovno obdobje investicije je 20 let, od tega eno leto investicije;
- rok izvedbe investicije je v letu 2018;
- v zadnjem letu je upoštevan ostanek vrednosti projekta;
- uporabljena je diskontna stopnja v višini 4 % v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ;
- osnova za izračun prihodkov in stroškov obratovanja investicije so realizirani prihodki in stroški za povečane (dodatne) površine, ki bodo z investicijo pridobljene.

Pri načrtovanju prihodkov smo upoštevali prihodke iz naslova najemnin za severno in južno podtribunje. Pri tem smo za severni del upoštevali 6 eurov najemnine na m<sup>2</sup>, pri južnem podtribunju pa 8 EUR/m<sup>2</sup>. Za del zahodne tribune pa smo upoštevali povečanje prihodkov na letni ravni glede na pridobljeno novo površino prostorov v višini 1.685 m<sup>2</sup>. Pri oceni načrtovanih prihodkov smo predvideli njihovo povečanje za 2 odstotka vsakih pet let.

Pri ocenjevanju stroškov smo upoštevali stroške vode, kanalizacije, čiščenja, ogrevanja, elektrike, in stroške vzdrževanja. Načrtovane stroške smo vsako leto povečali za en odstotek. Stroške vzdrževanja smo stopnjevali od nič odstotkov v prvih letih investicije do 5 odstotkov v zadnjih petih letih referenčnega obdobja investicije.

V tabeli, kjer je prikazan finančni tok investicije, prikazujemo tudi preostalo vrednost investicije.

	LETO	INVEST. STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	PRIHODKI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	7.231.007	0	0	0	-7.231.007
2	2019	0	167.057	282.052	0	114.995
3	2020	0	168.728	287.693	0	118.965
4	2021	0	172.085	293.447	0	121.362
5	2022	0	175.475	299.316	0	123.841
6	2023	0	180.568	305.302	0	124.733
7	2024	0	185.713	311.408	0	125.695
8	2025	0	190.909	317.636	0	126.727
9	2026	0	196.157	323.989	0	127.832
10	2027	0	201.458	330.469	0	129.011
11	2028	0	205.069	337.078	0	132.009
12	2029	0	209.515	343.820	0	134.304
13	2030	0	214.006	350.696	0	136.690
14	2031	0	218.541	357.710	0	139.169
15	2032	0	223.122	364.864	0	141.742
16	2033	0	228.547	372.161	0	143.614
17	2034	0	235.623	379.605	0	143.981
18	2035	0	244.367	387.197	0	142.829
19	2036	0	254.796	394.941	0	140.145
20	2037	0	265.328	402.839	1.950.048	2.087.559
	SKUPAJ	7.231.007	3.937.063	6.442.220	1.950.048	-2.775.803

Izračuni pokažejo, da je neto denarni tok ob navedenih predpostavkah negativen. Investicija ni profitnega značaja.

Diskontirana neto sedanja vrednost investicije znaša -4.420.470 EUR, interna stopna donosa (IRR) je negativna, relativna neto sedanja vrednost je negativna in znaša -0,6358.

Investicija ne ustvarja presežka prihodkov nad odhodki, zato se nikoli ne povrne. Temeljni namen zavoda ni v pridobivanju dobička, temveč v ustvarjanju pogojev, da se zadovoljujejo vse potrebe za rekreacijski šport in družabno življenje Maribora ter dosegati najvišje kriterije profesionalnega – vrhunškega športa.

## 9.2 Ekonomska analiza

Ekonomska analiza se izvede z vidika celotne družbe in ne le z vidika lastnika oz. upravljavca objekta. Namen ekonomske analize je analiziranje in vrednotenje stroškov in koristi, ki bi jih imela družba (občina, država) zaradi izvedbe projekta v primerjavi s trenutno situacijo. Bistvo ekonomske analize je dokazati, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo.

Projekt ima pozitivne neto koristi za družbo, če so izpolnjeni naslednji pogoji:

- ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti je višja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (višja od 4 %).

Predpostavke, ki smo jih upoštevali pri ovrednotenju stroškov in koristi obravnavane investicije, so naslednje:

- referenčno časovno obdobje investicije je 20 let;
- izhodišče so denarni tokovi v finančni analizi;
- davčni popravki: za naložbene izdatke smo uporabili konverzijski faktor v višini 0,705. Očistili smo DDV, davke in prispevke. Ocenjujemo, da struktura investicije vključuje 65 % materiala in 35 % delovne sile. V stroških delovne sile je 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je  $0,35 \times 0,4 \times 0,833 = 0,1147$ . Stroški materiala vsebuje 22 % DDV ( $100/1,22 = 0,8197$ ). Konverzijski faktor za naložbene izdatke je 0,705 ( $0,8197 - 0,1147 = 0,705$ );
- prvo leto rednega obratovanja je leto 2019;
- družbena diskontna stopnja je 4 %.

V ekonomski analizi so bili stroški in koristi ocenjeni ob upoštevanju naslednjega:

Stroške investicije smo očistili davkov in prispevkov s pomočjo konverzijskega faktorja 0,705.

Pri izračunu koristih smo upoštevali naslednje predpostavke:

- prihranek družbe: zmanjšanje brezposelnosti (dodatno zaposlovanje pri najemodajalcu lokalov in posredno v drugih panogah);
- ostale družbene koristi: povečanje prihodka v turizmu zaradi povečanja nočitev in gostinskih storitev v Mariboru in okolici, ogled znamenitosti v mestu in okolici; povečanje prihodka od poslovnega turizma kot posledica poslovnih srečanj, organiziranje seminarjev, šprtnih prireditev, predavanj, itd. ); družbeno-ekonomski učinek, ocenjen letno v višini pet odstotkov vrednosti investicije v referenčnem obdobju.

V tabeli je podan prikaz ekonomskega denarnega toka.

	LETO	INVEST. STROŠKI	OPERATIVNI STROŠKI	KORISTI	OSTANEK VREDNOSTI	NETO DENARNI TOK
1	2018	5.097.860	0	0	0	-5.097.860
2	2019	0	167.057	566.945	0	399.888
3	2020	0	168.728	602.586	0	433.858
4	2021	0	172.085	608.340	0	436.255
5	2022	0	175.475	614.209	0	438.734
6	2023	0	180.568	620.195	0	439.626
7	2024	0	185.713	626.301	0	440.588
8	2025	0	190.909	632.529	0	441.620
9	2026	0	196.157	638.882	0	442.725
10	2027	0	201.458	645.362	0	443.904
11	2028	0	205.069	651.971	0	446.902
12	2029	0	209.515	658.713	0	449.197
13	2030	0	214.006	665.589	0	451.583
14	2031	0	218.541	672.603	0	454.062
15	2032	0	223.122	679.757	0	456.635
16	2033	0	228.547	687.054	0	458.507
17	2034	0	235.623	694.498	0	458.874
18	2035	0	244.367	702.090	0	457.722
19	2036	0	254.796	709.834	0	455.038
20	2037	0	265.328	717.732	1.950.048	2.402.452
	SKUPAJ	5.097.860	3.937.063	12.395.187	1.950.048	5.310.311

Ekonomska neto sedanja vrednost je pozitivna (diskontirana 1.579.613 EUR), kar pomeni, da je družba (regija/država) v boljšem položaju, če se projekt izvede, ker njegove koristi presegajo stroške. To potrjuje tudi ekonomska interna stopnja donosa, ki znaša sedem odstotkov, kar je nad predpisano diskontno stopnjo. Ekonomska relativna neto sedanja vrednost je prav tako pozitivna (0,3223), investicija pa se povrne v 16,38 letih.

### 9.3 Učinki, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Izgradnja mnogih infrastrukturnih projektov oz. posegi v obnovo in različne vrste sanacij obstoječih objektov po navadi pomenijo prihranke pri vzdrževanju objektov, redko pa prinašajo pozitivne finančne učinke, ki bi nastali kot rezultat oz. dodana vrednost investicije. Vendar pa prinašajo številne pozitivne družbeno-ekonomske učinke. Teh pogosto ni mogoče denarno ovrednotiti, jih je pa potrebno pri analizah upoštevati, saj lahko pomembno vplivajo na blaginjo ljudi. V kolikor upoštevamo tudi tovrstne učinke, lahko ugotovimo, da je projekt dejansko sprejemljiv tudi z družbenega vidika.

Projekt ima pozitiven vpliv na:

- dvig nivoja ponudbe športnega objekta,
- povečano zadovoljstvo obiskovalcev športnih prireditev in uporabnikov,
- povečanje števila in raznolikosti dogodkov v objektu,
- povečanje zadovoljstva prebivalcev mesta,
- povečan obseg potovanja v tujino, vezano na športne dogodke,
- povečana prepoznavnost mesta in regije doma in v tujini.

## 10. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 10.1 Analiza občutljivosti

Namen analize občutljivosti je izbrati kritične spremenljivke in parametre, ki najbolj vplivajo na neto sedanjo vrednost. Kritične spremenljivke so tiste, katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči spremembo neto sedanje vrednosti za več kot 5%.

Za projekt smo preučevali naslednje spremenljivke:

- sprememba investicijske vrednosti,
- sprememba stroškov,
- sprememba prihodkov.

Vpliv navedenih spremenljivk je analiziran za interval med -1% in +1%.

Kriterij	Osnova	Sprememba investicijske vrednosti		Sprememba stroškov		Sprememba prihodkov	
		-1%	1%	-1%	1%	-1%	1%
FNSV	-4.420.470	-4.350.941	-4.489.999	-4.042.298	-4.443.311	-5.340.135	-4.709.369
% spremembe na osnovo		1,57%	-1,57%	0,09%	-0,01%	-0,23%	-0,08%
FIRR	-3,25%	-3,18%	3,31%	-2,38%	-3,29%	-5,73%	-4,00%

Nobena od analiziranih spremenljivk ni kritična, saj ne povzroči spremembe neto sedanje vrednosti za več kot 5 %.

### 10.2 Analiza tveganja

Upoštevajoč metodologijo in zaključke analize občutljivosti posebna analiza tveganja ni potrebna. Razlog je v tem, da nobena izmed proučevanih spremenljivk ni kritična. Kljub temu pa obstajajo tveganja, ki jih je potrebno, predvsem v vsebinskem smislu, upoštevati, in sicer:

TVEGANJE	OPIS	OBVLADOVANJE TVEGANJA
Projektna dokumentacija	kvalitetna izvedba projektne dokumentacije z detajlnimi popisi del in materiala	kvalitetno opredeliti obseg del s projektno nalogo
GOI dela in oprema	višanje cene dela in materiala	skrbna priprava in izdelava razpisnih dokumentacij, analiza prejetih ponudb, podpis pogodb z izvajalci in dobavitelji s fiksnimi cenami
Nepredvideni investicijski stroški	višanje skupnih investicijskih stroškov	strokovno načrtovanje potrebnih investicijskih posegov, kvaliteten strokovni nadzor, skrbne analize morebitnih sprememb
Nepredvidena dela	rekonstrukcija objekta	analiza in sondiranje stanja na objektu in prilagajanje del in materiala
Financiranje	neugodni kreditni pogoji	ustrezna strokovna priprava, pogajanja s finančnimi institucijami
Roki izvedbe	zamude pri izvedbi	dobro načrtovanje, kvalitetni popisi del in opreme, urezna kadrovska zasedba

Ocenjujemo, da investitor ne bo imel dodatnih stroškov pri obvladovanju tveganj. Zgoraj opisanim tveganjem naj investitor posveti dodatno pozornost in naj pristopi k izvedbi postopkov skrbno in kvalitetno.

## 11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE

Pri predmetni investiciji sta bili obravnavani samo varianta z investicijo in varianta brez investicije. Glede na dejstvo, da varianta brez investicije pomeni ohranjanje obstoječega stanja, je ta tako za investitorja kot za upravljavca nesprejemljiva. Zato je edino prikazana varianta z investicijo realna in sprejemljiva ter je z vidika potreb, zahtev stroke ter prostorskih danosti tudi optimalna.



## 12. PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

Glede na zatečeno stanje objekta in zahteve stroke – UEFA, druga varianta kot je predstavljena varianta z investicijo ni možna.

Na podlagi navedenih ugotovitev v tej investicijski dokumentaciji ocenjujemo, da je načrtovana investicija z upoštevanjem pogojev iz ekonomske analize smiselna in upravičena.

Z izvedbo investicije se bo izboljšala učinkovitost uporabe javnega športnega objekta, ohranila se bo njegova kulturna dediščina, zagotovil se bo ugoden turistični, gospodarski in športni tok v mestu. Prav tako se bodo zagotovili pogoji UEFA za igranje nogometa v evropskih ligah ter s tem uvrstitve stadiona v 4. kategorijo.

Nenazadnje pa se bo z izvedbo investicije dosegla zahteva stroke po celoviti obnovi stavbnega fonda stadiona v Ljudskem vrtu.

### 13. UPORABLJENI VIRI

V izdelani investicijski dokumentaciji so uporabljeni naslednji viri:

- Arhiland arhitektura Damir Černoga, s.p., Gosposvetska cesta 31, Maribor, Prostorska preverba z idejno zasnovo za rekonstrukcijo objekta stara tribuna na osrednjem stadionu Ljudski vrt
- Spletna stran Mestne občine Maribor, [www.maribor.si](http://www.maribor.si)
- Spletna stran Športni objekti Maribora, [www.sportni-objekti-maribor.si](http://www.sportni-objekti-maribor.si)
- Spletna stran nogometnega kluba Maribor, [www.nkmaribor.com](http://www.nkmaribor.com)
- Strategija razvoja Slovenije (SRS) za obdobje 2014-2020
- Program državnih razvojnih prioritet in investicij RS za obdobje 2014-2017 (DRPi)
- Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014-2020
- Nacionalni program športa v Republiki Sloveniji 2014 – 2023, april 2014
- Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2016, februar 2017
- Letno poročilo Športnih objektov Maribor za leto 2015, februar 2016