



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor,
www.maribor.si, email: mestna.obcina@maribor.si



GMS - 680

MARIBOR2018
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-21/2017-13
Datum: 9.5.2018

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA: Gradivo za MS MOM-predinvesticijska zasnova (PIZ)-
**»REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA z OBJEKTI V
MARIBORU«.**

GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA

GRADIVO PREDLAGA: dr. Andrej Fištravec, župan

POROČEVALEC: Sabina Brdnik, PROPLUS d.o.o.
Teobald PAJNIK, Vodja službe

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet MOM sprejme investicijski dokument: Predinvesticijska
zasnova investicije (PIZ) za operacijo projekta »REVITALIZACIJA
VOJAŠNIŠKEGA TRGA z OBJEKTI V MARIBORU«.

dr. Andrej Fištravec
župan Mestne občine Maribor



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

MARIBOR2018
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-21/2017-13

Datum: 9.5.2018

PODPISNI LIST

PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA ___ REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Predinvesticijska zasnova (PIZ) - REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA z OBJEKTI v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA INVESTICIJE (PIZ)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše o. parafira
Gradivo pripravil-a:	Teobald PAJNIK, Vodja službe	IZPI	9.5.2018	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	Teobald PAJNIK Vodja službe		9.5.2018	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivopripravljeno izven MOM):	Sabina BRDNIK	PROPLUS d.o.o.		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Marija Tanacek	Pravni pregled	9.5.2018	
	Nataša Sluga	Finančni pregled	9.5.2018	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	9.5.2018	
Gradivo pregledala direktorica MU-po pooblastilu	mag. Mateja Cekić, univ. dipl. ekon.	Kabinet župana		
Gradivo podpisal župan:	Dr. Andrej Fištravec	Kabinet župana		



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Služba za razvojne projekte
in investicije –
projektna pisarna

MARIBOR2018
Evropska prestolnica socialne ekonomije

MARIBOR
EVROPSKO MESTO ŠPORTA
ŠPORTNA DESTINACIJA 2018

Številka: 41101-21/2017
Datum: 08.05.2018

Predinvesticijska zasnova investicijskega projekta (PIZ) »REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA z OBJEKTI V MARIBORU«.

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Razlogi za sprejem

Vojašniški trg, ki velja za najstarejši mestni ambient in katerega revitalizacija je bila delno že izvedena s prenovo Minoritskega samostana oz. umestitvijo Lutkovnega gledališča Maribor vanj ter s posegi v Minoritsko cerkev in ureditev Zunanjega Avditorija LGM.

Ob že izvedenih investicijskih posegih, pa so prenove potrebne še preostale obstoječe stavbe tega območja, ki niso namenjene odprodaji (objekt Vojašniški trg 3 »Pri treh babah«, Sodni stolp, objekt Vojašniška 14, rekonstrukcija srednjeveškega zidu in sam trg), za zagotovitev ponovne privlačnosti in urejenosti tega historično zelo bogatega vendar zapostavljenega in od življenja odrezanega mestnega prostora. Izvedba projekta bi predstavljala naložbo v javno kulturno infrastrukturo v lasti občine in bi imela kot taka bistven vpliv tako na izvajanje kulturne dejavnosti na tem področju, ki bo vključevala sodobne trende, kakor tudi na sodelovanje z drugimi kulturnimi in gospodarskimi institucijami.

S ciljem ohranitve kulturne dediščine, oživitve področja starega mestnega jedra je predvidena obnova objektov, ki bi jim ponovno izluščili bistvene zgodovinske značilnosti ter jih z novimi elementi usposobili za nove programe oziroma aktivnosti, na področju starega mestnega jedra Maribor (minoritskega kompleksa).

V ta namen je predvidena **revitalizacija obstoječega Vojašniškega trga**, ki je najstarejši mestni ambient ki je nastal, če še ne v tej obliki, na tem mestu že v 11. stoletju. Osnovni prostorski poudarek trga predstavlja Minoritska cerkev, ki s svojo severno fasado formira del južnega roba tržnega prostora. Zahodno stranico lijakasto oblikovane tržne površine zamejuje nizka stavba nekdanje gostilne »Pri treh babah« ob izteku na Vodnikov trg, obod notranjega dvorišča pa tvori severna fasada Žičkega dvora ter vzhodno lice Minoritskega samostana z Minoritsko cerkvijo. V okviru trga se na naslovu Vojašniška ulica 14 nahaja stavba, v lasti Mestne občine Maribor (v nadaljevanju MOM) zgrajena v 17. stoletju, danes pa propadajoča in nujno potrebna prenove. V neposredni bližini, v okviru starega mestnega

jedra Maribor (minoritski kompleks) je kulturno zgodovinski objekt – Sodni stolp, srednjeveški obrambni stolp, ki je bil zgrajen leta 1310.

Objekt »Pri treh babah«, ki bi se ohranil kot zanimiv zgodovinski element Vojašniškega trga ter bi deloval v smislu vstopnega objekta v zunanji avditorij Lutkovnega gledališča. V ta namen bi se na njegovem dvorišču umestil transparenten paviljonski objekt, ki bi skupaj s prizidanim delom deloval kot celota, hkrati pa vseboval tudi komunikacijske povezave proti Zunanjemu avditoriju ter Minoritski cerkvi.

Srednjeveški obrambni stolp – **»Sodni stolp«**, ki je bil zgrajen leta 1310 bi omogočil vzpostavitev skupnega, internacionalnega centra za kulturne, izobraževalne in kreativne industrije. Objekt Sodni stolp bi bil hkrati osrednje prizorišče v ponazoritvah zamišljenih srednjeveških dogodkov, ki temeljijo na neverjetnih zgodbah o plemiških, meščanskih bojih z praznoverjem in čarovniških procesih po katerih se stolp tudi imenuje. Okolica stolpa je tudi idealna za ponazoritev srednjeveških tržnic, takratne cehovske obrti, kulinarike in glasbenih prireditev (festivalov).

Pripadajoči objekt na Vojašniški ulici 14, ki je sedaj v razpadajočem stanju, bi se prenovil, hkrati pa omogočil smiselno umestitev vsebin, vezano na okoliške objekta. Močan razvoj vinogradništva, vinskega turizma in z njim organizacija vinsko-kulinaričnih prireditev ter bogat nabor zgodovinskih vinarskih eksponatov, je pripeljalo do pobude MOM o umestitvi **mestne muzejske zbirke vinarstva in vinogradništva** v predmetni objekt. Osnovni namen investicije je tako **prenova obstoječega objekta na Vojašniški 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja**, ki bi se programsko navezoval na okoliške objekte oz. vsebine. S tem bi bile vzpostavljene nove vsebine kulturnega in turističnega značaja v povezovanju naravnih, zgodovinskih in kulturno-turističnih dejavnosti s hkratnim ohranjanjem in obnovo kulturno-zgodovinskih objektov v mestu Maribor.

S tem bi minoritski kompleks poleg obnove kulturne dediščine, objektov starega mestnega jedra, bil ne le obnovljen, temveč ponovno oživiljen.

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

- Idejna zasnova ureditve Vojašniškega trga z objektom Treh bab št. 04/2011 (Atelierarhitekti d.o.o., Ljubljana, junij 2011)
- DIIP investicijske operacije (2017)

3. Namen investicije

Osnovni namen operacije je revitalizacija Vojašniškega trga s prenovom objektov (Tri babe, Sodni stolp in objekt na Vojašniška 14 – za potrebe Vinogradniškega muzeja), vse z namenom izboljšanja urbanega okolja, oživitve mesta z revitalizacijo mestnega središča, kar bo doprineslo k izkoriščanju notranjih potencialov mestnega območja (turizem, kultura,...), ter posledično prispevalo tudi k ustvarjanju delovnih mest in razvoju ostalih dejavnosti.

S tem bodo trenutno opuščeni in razpadajoči objekti obnovljeni, smiselno bodo vključene nove vsebine, komplementarne že obstoječim dejavnostim na področju (kultura, turizem) in bistveno pripomogli k izboljšanju kakovosti javnih površin.

Slika: Umeščenost objektov



Vir: Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018).

4. Cilji investicije

Osnovni cilji investicije so:

1. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
2. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
3. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
4. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:
 - povečati gostinski promet in število nočitev,
 - povečati obisk ostalih kulturnih programov in
 - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma.
5. prenova obstoječih objektov – Sodnega stolpa, objekta Vojašniški trg 3 s srednjeveškim zidom in objekt Vojašniška 14 na Lentu v Mariboru
6. preprečiti nadaljnje propadanje objektov,
7. vzpostaviti skupni, internacionalni center za kulturne in kreativne industrije,
8. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora ter ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
9. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,
10. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

Tabela: Revitalizirane neto površine (v m²)

Zunanje površine	2.535,00
Vojašniški trg	2.535,00
Notranje površine (objekti)	1.492,55
Tri babe	859,44
Sodni stolp	460,61
Vinogradniški muzej	172,50

Vir: Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018).

5. Financiranje investicije in viri

V nadaljevanju je prikazana še vrednost operacije z upravičenimi in neupravičenimi stroški. Vsi stroški projekta so obravnavani kot upravičeni, razen strošek komunalnega prispevka, ki spada med neupravičene stroške.

Tabela: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1+2+3 po stalnih cenah

Ocenjena vrednost	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Skupaj
GOI	2.430.721,55	491.865,00	216.550,00	3.139.136,55
Arheološke raziskave	104.640,00			104.640,00
Projektna dokumentacija	164.362,49	48.259,22	37.785,23	250.406,94
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	72.921,65	24.593,25	10.827,50	108.342,40
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	72.921,65	14.755,95	6.496,50	94.174,10
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	4.890,64	0,00	2.872,19	7.762,83
Skupaj - vrednost brez DDV	2.850.457,97	579.473,42	274.531,42	3.704.462,82
DDV 22%	579.604,81	127.484,15	59.765,03	766.854,00
Skupaj - vrednost z DDV	3.430.062,78	706.957,58	334.296,45	4.471.316,81
<i>Upravičeni stroški</i>	<i>3.425.172,14</i>	<i>706.957,58</i>	<i>331.424,26</i>	<i>4.463.553,98</i>
<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>4.890,64</i>	<i>0,00</i>	<i>2.872,19</i>	<i>7.762,83</i>

Tabela: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1+2+3 po tekočih cenah

Ocenjena vrednost	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Skupaj
GOI	2.513.138,64	507.393,59	221.583,68	3.242.115,90
Arheološke raziskave	105.510,05	0,00	0,00	105.510,05
Projektna dokumentacija	164.362,49	48.259,22	37.785,23	250.406,94
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	75.229,53	25.371,60	11.170,18	111.771,30
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	74.685,45	15.112,86	6.653,63	96.451,94
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	4.945,66	0,00	2.904,50	7.850,16
Skupaj - vrednost brez DDV	2.937.871,81	596.137,27	280.097,22	3.814.106,30
DDV 22%	597.256,19	131.150,20	60.982,40	789.388,79
Skupaj - vrednost z DDV	3.535.128,00	727.287,47	341.079,62	4.603.495,09
<i>Upravičeni stroški</i>	<i>3.530.182,34</i>	<i>727.287,47</i>	<i>338.175,12</i>	<i>4.595.644,93</i>
<i>Neupravičeni stroški</i>	<i>4.945,66</i>	<i>0,00</i>	<i>2.904,50</i>	<i>7.850,16</i>

Izvedba investicije je predvidena s financiranjem Mestne občine Maribor v višini 20% in mehanizmom Celostnih teritorialnih naložb (CTN) v višini 80%. Mehanizem CTN je sestavljen iz financiranja s strani evropske in slovenske udeležbe ESSR.

Tabela: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	Skupaj	%
UPRAVIČENI STROŠKI						
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	26.646,75	305.000,00	2.760.324,07	584.545,12	3.676.515,94	80,00%
ESRR - EU	21.317,40	244.000,00	2.208.259,26	467.636,09	2.941.212,75	64,00%
ESRR - slovenska udeležba	5.329,35	61.000,00	552.064,81	116.909,02	735.303,19	16,00%
LS MOM	6.661,69	417.149,84	403.008,58	92.308,88	919.128,99	20,00%
Skupaj upravičeni (z DDV)	33.308,44	722.149,84	3.163.332,66	676.854,00	4.595.644,93	99,83%

NEUPRAVIČENI STROŠKI						
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
LS MOM	0,00	7.850,16	0,00	0,00	7.850,16	0,17%
Skupaj neupravičeni (z DDV)	0,00	7.850,16	0,00	0,00	7.850,16	0,17%
VSI STROŠKI						
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	26.646,75	305.000,00	2.760.324,07	584.545,12	3.676.515,94	79,86%
ESRR - EU	21.317,40	244.000,00	2.208.259,26	467.636,09	2.941.212,75	63,89%
ESRR - slovenska udeležba	5.329,35	61.000,00	552.064,81	116.909,02	735.303,19	15,97%
LS MOM	6.661,69	425.000,00	403.008,58	92.308,88	926.979,15	20,14%
Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)	33.308,44	730.000,00	3.163.332,66	676.854,00	4.603.495,09	100,00%

6. Terminski načrt izvajanja investicije

V okviru projekta so predvidene naslednje aktivnosti:

V nadaljevanju je podan okvirni terminski plan, ki je enoten za vse načrtovane projekte, pri čemer pa se bodo aktivnosti predvidoma razpisovale ločeno – po projektih.

Tabela 1: Predvideni terminski plan izvedbe operacije

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava in potrditev Predinvesticijske zasnove in Investicijskega programa	April – maj 2018
Izdelava in potrditev Študije izvedljivosti	Maj 2018
Arheološke raziskave (samo za projekt 1)	Julij 2017 – junij 2018
Izdelava IDZ, PGD in PZI projektne dokumentacije vključno s pridobivanjem soglasij in gradbenega dovoljenja	Februar – julij 2018
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	Julij – oktober 2018
Pridobitev odločitve in podpis pogodbe o podpori operacije	Maj – oktober 2018
Izvajanje del	Oktober 2018 – april 2020
Kvalitetni pregled, odprava pomanjkljivosti in primopredaja objekta	April 2020

Izvedeni bodo ločeni postopki javnega naročanja za izvedbo potrebnih del in nakup opreme ter vsi ostali postopki, vezani na potek investicije.

7. Predlog sklepov

Mestni svet MOM sprejme investicijski dokument: Predinvesticijska zasnova investicije (PIZ) za operacijo projekta »REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA z OBJEKTI V MARIBORU«.

Pripravil:
Teobald Pajnik, skrbnik projekta

