



EVROPSKA UNIJA  
EVROPSKI SKLAD ZA  
REGIONALNI RAZVOJ  
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST



MESTNA OBČINA  
**MARIBOR**

GMS - 681

**INVESTICIJSKI PROGRAM**  
*za operacijo – skupino projektov*  
**REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA Z OBJEKTI**

**PROPLUS**  
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, maj 2018

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

Predvideni sofinancer: **MESTNA OBČINA MARIBOR**  
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Izdelovalec dokumenta: **PROPLUS, d.o.o.**  
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Operacija: **REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA Z OBJEKTI**  
  
skupine projektov:

**Projekt 1:** Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru  
**Projekt 2:** Sodni stolp – obnova kulturnozgodovinskega objekta  
**Projekt 3:** Vinogradniški muzej

Vrsta dokumenta: **INVESTICIJSKI PROGRAM**

Številka projekta: **47/2017**

Datum: **Maj 2018**

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

Dokument izdelali: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**  
**Luka Schram, univ. spec. oec.**  
**Marcel Gajzer, mag. ekon. in posl. ved**  
**Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**  
**v sodelovanju s predstavniki naročnika.**

PROPLUS d.o.o.  
Bojana Sovič, direktorica



## KAZALO VSEBINE

<b>1. UVODNO POJASNILI S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....</b>	<b>9</b>
1.1. Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelanih študij s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb .....	9
1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa .....	13
1.3. Nameni in cilji investicijskega projekta.....	14
<b>2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....</b>	<b>18</b>
<b>3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB.....</b>	<b>22</b>
<b>4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI .....</b>	<b>24</b>
4.1. Analiza obstoječega stanja .....	24
4.1.1 Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo .....	24
4.1.2 Analiza stanja v Mestni občini Maribor .....	27
4.2. Obstoječe stanje Vojašniškega trga .....	30
4.2.1 Zgodovinski razvoj Vojašniškega trga .....	30
4.2.2 Izvedene aktivnosti na Vojašniškem trgu v obdobju zadnjih 30 let.....	35
4.2.3 Obstoječe stanje Sodnega stolpa .....	37
4.2.4 Obstoječe stanje objekta na Vojašniški 14 v Mariboru .....	40
4.3. Opis razlogov za investicijsko namero.....	43
4.3.1 Maribor – mesto priložnosti.....	43
4.3.2 Staro mestno jedro.....	44
4.3.3 Vidik degradacije.....	45
4.3.4 Razlogi za izvedbo operacije .....	46
4.4. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik .....	49
4.4.1 Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije in Državnim razvojnim programom .....	49
4.4.2 Usklajenost z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike .....	50
4.4.3 Usklajenost s Trajnostno strategijo Mestne občine Maribor .....	53
4.4.4 Usklajenost z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo.....	59
4.4.5 Usklajenost s Strategijo razvoja turizma turistične destinacije Maribor - Pohorje.....	60
<b>5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI .....</b>	<b>61</b>
5.1. Priložnosti za mesto .....	61

5.2.	Potencial turistične destinacije.....	62
<b>6.</b>	<b>TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL .....</b>	<b>65</b>
6.1.	Projekt 1 – Vojašniški trg .....	66
6.1.1	Vojašniški trg.....	66
6.1.2	Objekt Tri babe .....	69
6.2.	Projekt 2 – Sodni stolp.....	71
6.3.	Projekt 3 – Vinogradniški muzej .....	74
<b>7.</b>	<b>ANALIZA ZAPOSLENIH .....</b>	<b>77</b>
<b>8.</b>	<b>OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO TER PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA .....</b>	<b>79</b>
8.1.	Projekt 1 – Vojašniški trg .....	79
8.2.	Projekt 2 – Sodni stolp.....	81
8.3.	Projekt 3 – Vinogradniški muzej .....	82
8.4.	Vrednost operacije.....	83
<b>9.</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE .....</b>	<b>84</b>
9.1.	Makrolokacija.....	84
9.2.	Mikrolokacija.....	85
9.3.	Prostorski akti in glasila .....	86
<b>10.</b>	<b>ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE.....</b>	<b>88</b>
10.1.	Analiza vplivov na okolje .....	88
10.2.	Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora .....	88
10.3.	Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe.....	89
<b>11.</b>	<b>ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI .....</b>	<b>90</b>
11.1.	Časovni načrt izvedbe investicije .....	90
11.2.	Organizacija vodenja projekta .....	90
11.3.	Analiza izvedljivosti projekta .....	91
11.4.	Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije .....	92
11.5.	Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem.....	93
<b>12.</b>	<b>NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....</b>	<b>95</b>
12.1.	Dinamika financiranja po stalnih in tekočih cenah .....	95
12.2.	Viri financiranja .....	99
<b>13.</b>	<b>PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....</b>	<b>100</b>
13.1.	Prikaz načrtovanih prihodkov v ekonomski dobi projekta .....	100

13.2. Prikaz načrtovanih stroškov v ekonomski dobi projekta .....	102
<b>14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE .....</b>	<b>104</b>
14.1. Finančna analiza .....	104
14.2. Ekonomska analiza .....	108
14.3. Opis drugih koristi.....	113
<b>15. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>115</b>
<b>16. SKLEPNE UGOTOVITVE.....</b>	<b>119</b>
<b>17. PRILOGE.....</b>	<b>120</b>

**KAZALO TABEL**

Tabela 1: Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih (iz PIZ) .....	11
Tabela 2: Povzetek Investicijskega programa .....	18
Tabela 3: Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu .....	22
Tabela 4: Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (IP) .....	23
Tabela 5: Podravska regija v številkah .....	25
Tabela 6: Prebivalstvo v Podravski regiji 2001–2016 .....	25
Tabela 7: Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji v letu 2016 .....	26
Tabela 8: Gostota prebivalstva v Podravski regiji na dan 1.7.2016 .....	26
Tabela 9: BDP v Podravski regiji v letu 2015 .....	27
Tabela 10: Prebivalstvo po naseljih v MO Maribor, 2016 .....	28
Tabela 11: Izbrani kazalniki za Mestno občino Maribor .....	29
Tabela 12: Izbrani turistični kazalniki za Mestno občino Maribor (2008-2016) .....	29
Tabela 13: Kazalniki učinka v prednostni naložbi 6.3. ....	51
Tabela 14: Kazalniki operacije .....	51
Tabela 14: Stebri strategije TUS za Maribor in pripadajoči ukrepi .....	54
Tabela 16: Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – VOJAŠNIŠKI TRG (projekt 1) .....	56
Tabela 17: Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – SODNI STOLP (projekt 2) .....	57
Tabela 18: Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – VINOGRADNIŠKI MUZEJ (projekt 3) .....	58
Tabela 19: Potenciali za razvoj turizma in obstoječa turistična ponudba mikrodestinacije Lenta za razvoj turističnih produktov .....	62
Tabela 20: Revitalizirane neto površine (v m <sup>2</sup> ) .....	66
Tabela 21: Podatki o objektu (Tri babe) .....	70
Tabela 22: Podatki o objektu (Sodni stolp) .....	73
Tabela 23: Podatki o objektu (Vinogradniški muzej) .....	76
Tabela 24: Predstavitev projektne skupine v okviru Mestne občine Maribor .....	77
Tabela 25: Ocenjena vrednost GOI del v EUR za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG) .....	79
Tabela 26: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG) .....	79
Tabela 27: Ocenjena vrednost GOI del v EUR za projekt 2 (SODNI STOLP) .....	81
Tabela 28: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 2 (SODNI STOLP) .....	81
Tabela 29: Ocenjena vrednost GODI del v EUR za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ) .....	82
Tabela 30: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ) .....	82
Tabela 31: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1+2+3 po stalnih cenah .....	83
Tabela 32: Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1+2+3 po tekočih cenah .....	83
Tabela 33: Podatki o parcelah .....	86
Tabela 34: Predvideni terminski plan izvedbe operacije .....	90
Tabela 35: Prikaz strokovnih podlag za izvedbo operacije .....	92
Tabela 36: Prikaz dinamike financiranja po letih po stalnih cenah za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG) .....	96

Tabela 37: Prikaz dinamike financiranja po letih po tekočih cenah za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG)	96
Tabela 38: Dinamika financiranja po stalnih cenah (v EUR) za projekt 2 (SODNI STOLP)	97
Tabela 39: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR) za projekt 2 (SODNI STOLP)	97
Tabela 40: Dinamika financiranja po stalnih cenah (v EUR) za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)	98
Tabela 41: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR) za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)	98
Tabela 42: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR	99
Tabela 43: Prikaz skupnih načrtovanih prihodkov v ekonomski dobi projekta	101
Tabela 44: Prikaz skupnih načrtovanih stroškov v ekonomski dobi projekta	103
Tabela 45: Prikaz amortizacijskih stopenj – po projektih	105
Tabela 46: Prikaz izhodišč za izračun ostanka vrednosti	105
Tabela 47: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti	106
Tabela 48: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti	107
Tabela 49: Prikaz finančnih kazalnikov	107
Tabela 50: Povprečni potovalni stroški obiskovalcev (v EUR)	109
Tabela 51: Izračun potovalnega stroška (v EUR)	109
Tabela 52: Prikaz upoštevanih koristi iz naslova potovalnih stroškov obiskovalcev po letih (v EUR)	110
Tabela 53: Prikaz skupnih načrtovanih koristi v ekonomski dobi projekta	110
Tabela 54: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti	111
Tabela 55: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti	112
Tabela 56: Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov	112
Tabela 57: Izračun dobe povrnitve investicijskih vlaganj	113
Tabela 58: Prikaz tveganj projekta	115
Tabela 59: Rezultati analize občutljivosti (ekonomska analiza)	118

## KAZALO SLIK

Slika 1: Podravska regija v prostoru Slovenije .....	24
Slika 2: Delež prebivalstva Podravske regije v prebivalstvu Slovenije .....	26
Slika 3: Prikaz Vojašniškega trga.....	30
Slika 4: Minoritska cerkev .....	31
Slika 5 in 6: Minoritski samostan.....	32
Slika 7: Veduta na Minoritski kompleks – rekonstrukcija podobe iz 18. stoletja .....	33
Slika 8 in 9: Žički dvor .....	33
Slika 10: Sodni stolp .....	34
Slika 11 in 12: Zunanji avditorij .....	36
Slika 13 in 14: Lutkovno gledališče v Minoritskem samostanu.....	36
Slika 15: Prvotna podoba Sodnega stolpa se je razlikovala od sedanje .....	37
Slika 16: Sodni stolp po požaru leta 1937 .....	38
Slika 17: Sodni stolp – 20. leta 20. stoletja .....	38
Slika 18: Sodni stolp danes – zunanost .....	39
Slika 19: Sodni stolp – notranost.....	39
Slika 20: Sodni stolp – notranost.....	39
Slika 21: Obstoječi pogled v notranost pritličja .....	41
Slika 22: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – ulična fasada.....	41
Slika 23: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – vhod v dvorišče (obzidje, ki je nekoč zapiralo dvorišče, je danes že porušeno) .....	42
Slika 24: Severna fasada – pogled proti strehi.....	42
Slika 25: Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – dvoriščna fasada.....	43
Slika 26: Kartografski prikazi Maribor 1833-1910-1934-1948 (vir: GIS MOM) .....	44
Slika 27: Območja in prvine kulturne dediščine MOM (vir: GIS MOM).....	45
Slika 28: Umeščenost objektov .....	65
Slika 29: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 1).....	66
Slika 30: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 2).....	67
Slika 31: Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 3).....	68
Slika 32: Situacija (Tri babe) .....	69
Slika 33: Prerez (Tri babe) .....	70
Slika 34: Situacija (Sodni stolp).....	72
Slika 35: Prerez (Sodni stolp).....	73
Slika 36: Situacija (Vinogradniški muzej) .....	75
Slika 37: Prerez (Vinogradniški muzej) .....	75
Slika 38: Mesto Maribor (rdeča točka) v prostoru Republike Slovenije .....	84
Slika 39: Pogled na Maribor .....	85
Slika 40: Lokacija predmetne investicije .....	85



# 1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

## 1.1. *Uvodno pojasnilo s povzetkom predhodno izdelanih študij s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb*

Mestna občina Maribor se tako kot druga urbana območja v Sloveniji srečuje s problemom suburbanizacije in s tem z izgubljanjem kakovostnih zemljišč. Znotraj mest in mestnih območij so proste, slabo izkoriščene in degradirane površine, ki so vsaj delno komunalno opremljene. To so površine v naseljih z opuščeno ali neprimerno rabo, ki za mesta in mestna naselja pomenijo velik potencial tako za razvoj gospodarstva kot družbenih storitev ter s tem večjo kakovost bivanja. Usmerjanje investicij na notranje površine in njihova prenova ter revitalizacija pomenijo zmanjšanje pritiska na površine zunaj mest in mestnih območij.

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 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 objekte. Močan razvoj vinogradništva, vinskega turizma in z njim organizacija vinsko-kulinaricnih 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.

Za potrebe predmetne operacije je bila izdelana in potrjena naslednja investicijska dokumentacija:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija Vojašniškega trga« št. 48/2011 (Proplus d.o.o., junij 2011, novelacija avgust 2011), ki je bil potrjen s sklepom št. 01301-13/2011-8 na 10. redni seji, z dne 26. septembra 2011,
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Sodni stolp – obnova kulturnozgodovinskega objekta št. 59/2016 (Proplus d.o.o., oktober 2016), ki je bil potrjen s sklepom št. 01301-136/2016 na 21. seji z dne 24. novembra 2016 in
- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja « št. 55/2016 (Proplus d.o.o., september 2016), ki je bil potrjen s sklepom št. 01301-136/2016 na 21. seji z dne 24. novembra 2016 in
- Dokument identifikacije investicijskega projekta » Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti« št. 47/2017 (Proplus d.o.o., junij 2017), ki je bil potrjen s sklepom št. 411101-21/2017 z dne 20. junija 2017.

v katerem so bili združeni vsi predhodno potrjeni DIIP-i. Sprejeta je bila namreč odločitev, glede na dejstvo da se vsi objekti nahajajo v starem mestnem jedru, v istem kompleksu, s predvidenimi komplementarnimi vsebinami, da je našteje projekte smiselno izvesti v okviru ene operacije in v tem kontekstu je bila izvedena tudi prijava na razpis za upravičence mehanizma CTN (Celostne teritorialne naložbe), na osnovi česar je bila prijavljena operacija izbrana ter na tak način omogočena nadaljnja prijava v smislu neposredne potrditve operacije.

Vrednost operacije po DIIP je znašala v tekočih cenah in z DDV skupno: 3,390.066,25 EUR, od tega:

- Projekt 1: Vojašniški trg z objektom Tri babe: 2,446.257,15 EUR,
- Projekt 2: Sodni stolp: 498.682,54 EUR,
- ter Projekt 3: Vinogradniški muzej: 445.216,40 EUR.

V vmesnem obdobju se je izdelala PGD projektna dokumentacija za objekte Tri babe, Sodni stolp in Vinogradniški muzej, kar je podlaga za izdelavo predmetnega dokumenta in na osnovi česar so v postopku pridobivanja gradbena dovoljenja za izvedbo objektov. Za Vojašniški trg pridobitev gradbenega dovoljenja ni potrebna, zato je v izdelavi PZI projektna dokumentacija.

Navedeno je bila podlaga za izdelavo Predinvesticijske zasnove v maju 2018. Vrednost v PIZ je bila na osnovi dodelanih projektnih podlag višja kot v predhodnih dokumentih (DIIP) za cca. 35%, kar je predvsem posledica dodelanih projektnih rešitev, vključenih dodatnih posegov (prenova srednjeveškega zidu, naknadno potrebna zamenjava ostrešja Treh bab, tehnološka oprema kuhinje,...), potrebnih arheoloških posegov ter odraza trenutnih razmer na trgu, minimalne zamaknitve projekta (vpliv tekočih cen,...).

Vrednost investicije v PIZ (in tudi IP) znaša po tekočih cenah in z vključenim davkom na dodano vrednost **4,603.495,09 EUR** skupno, od tega:

- Projekt 1: Vojašniški trg z objektom Tri babe: **3,535.128,00 EUR**,
- Projekt 2: Sodni stolp: **727.287,47 EUR**,
- ter Projekt 3: Vinogradniški muzej: **341.879,62 EUR**.

**Tabela 1:** Zgoščen prikaz variant s prikazom vrednotenja po kriterijih (iz PIZ)

Kriterij	VARIANTA »brez investicije«	VARIANTA »z investicijo«
<b>Površine:</b>		
Prednosti / slabosti:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ni prenovljenih površin</li> <li>- Ohrani se obstoječe stanje osrednjega dela mesta</li> <li>- propadanje obstoječih objektov</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Revitalizacija treh objektov (Vinogradniški muzej, objekt Tri babe in Sodni stolp)</li> <li>+ Obnova tržnih površin</li> <li>+ Sanira se komunalna infrastruktura</li> </ul>
Ocena:	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Funkcionalnost trga in objektov:</b>		
Prednosti / slabosti:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funkcionalnost predmetnih površin ostaja enaka</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Možnost izvedbe različnih dogodkov na prostem</li> <li>+ Objekt Tri babe bo služil kot podporna infrastruktura že zgrajenim kulturnim objektom</li> <li>+ Nova turistična ponudba z vinogradniškim muzejem</li> <li>+ Vzpostavitev skupnega, internacionalnega centra za kulturne in kreativne industrije</li> </ul>
Ocena:	<b>1</b>	<b>3</b>
<b>Stroški in prihodki:</b>		

Kriterij	VARIANTA »brez investicije«	VARIANTA »z investicijo«
Prednosti / slabosti:	+Stroški in prihodki ostajajo na trenutni ravni	- Povišani stroški
Ocena:	1	0
<b>Degradacija:</b>		
Prednosti / slabosti:	- Ni dodane vrednosti	+ izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij, vendar z zamikom + reaktivacija prostih in slabo izkoriščenih površin v mestih na delu področja + Z oživitvijo mestnih središč se zmanjšujejo poseganja na nova zemljišča in zmanjšuje obremenitve okolja, s počasno intenziteto
Ocena:	1	3
<b>Splošne družbene koristi:</b>		
Prednosti / slabosti:	- Ni dodane vrednosti	+ Uresničevanje strateških usmeritev + Multiplikativni učinek v regiji + Ohranjanje kulturne dediščine + vzpostavijo se pogoji za večji razvoj gospodarstva in podjetništva v mestnem središču
Ocena:	1	3
<b>SKUPNA OCENA:</b>	<b>5</b>	<b>12</b>

V predhodni investicijski dokumentaciji (DIIP in PIZ) sta bili obravnavani dve varianti: »brez investicije« in »z investicijo«, kot razvidno v predhodni tabeli. Glede na to, da varianta »brez investicije« ne rešuje obstoječega stanja, se pristopa k izvedbi projekta »z investicijo«, ki bo omogočila oživetev degradiranega mestnega območja.

Vrednost investicije v IP je identična kot v PIZ in znaša po tekočih cenah **4.603.495,09 EUR** (z DDV). Skladno s predvidenim terminskim planom je investicijo predvideno zaključiti **do aprila 2020**.

## 1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

**MESTNA OBČINA MARIBOR**, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor, ki jo zastopa župan dr. Andrej Fištravec.

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji in središče Mestne občine Maribor, ki je ena izmed enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Mestna občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (*izvirne naloge*) določene z zakonom in s tem statutom, zlasti pa:

- normativno ureja lokalne zadeve javnega pomena,
- skrbi za načrtovanje prostorskega razvoja v mestu,
- upravlja občinsko premoženje,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj mestne občine,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega neprofitnega sklada stanovanj,
- skrbi za lokalne javne službe,
- zagotavlja in pospešuje vzgojno-izobraževalno in zdravstveno dejavnost,
- pospešuje službe socialnega varstva, predšolskega varstva, osnovnega varstva otrok in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele,
- pospešuje raziskovalno in kulturno dejavnost ter razvoj športa in rekreacije,
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja in ohranjanja narave,
- upravlja, gradi in vzdržuje lokalne javne ceste in druge javne poti, površine za pešce in kolesarje,
- upravlja igrišča za šport in rekreacijo ter otroška igrišča, javne parkirne prostore, parke, trge in druge javne površine ter zagotavlja varnost v cestnem prometu na mestnih cestah in ureja promet v mestu,
- podpira društveno dejavnost in posveča posebno skrb humanitarni in preventivni dejavnosti,
- lahko podeljuje denarne pomoči in simbolične nagrade ob posebnih priložnostih ali obletnicah občanov,
- skrbi za požarno varnost in varnost občanov v primeru elementarnih in drugih nesreč in
- ureja javni red v mestni občini.<sup>1</sup>

Skladno s sprejetim statutom, si Mestna občina Maribor prizadeva za vsestranski socialni, gospodarski, kulturni, znanstveni, izobraževalni in športni razvoj mesta, z ustvarjanjem pogojev za visoko kakovost življenja občanov, obenem pa v okviru svojih pristojnosti, zagotavlja enake možnosti vsem svojim občanom ter zagotavlja skladen razvoj mesta in mestnih predelov ter primestnih naselij.

<sup>1</sup> Vir: Mestna občina Maribor (maj, 2017), dostopno na: <http://www.maribor.si/podrocje.aspx?id=681>

**Izdelovalec investicijskega programa:**

**PROPLUS d.o.o.**,  
Strma ulica 8, 2000 Maribor,  
ki ga zastopa direktorica Bojana Sovič

Podjetje Proplus d.o.o., ki je bilo ustanovljeno v letu 1998, trgu nudi širok spekter inženiring storitev tako v fazi priprave kot izvedbe investicij, vse do predaje objektov v uporabo. V letih od ustanovitve smo pridobili številne pozitivne reference s področja javnih investicij, saj so naši najpogostejši naročniki predvsem resorna ministrstva, univerze in občine, poleg tega pa tudi privatni sektor in banke oz. leasing hiše, katerim za možnost realizacije zastavljenih ciljev nudimo vso potrebno pomoč, in sicer od zastavitve projekta do njegovega zaključka. V zadnjih letih smo za številne projekte izvedli tudi uspešne prijave, s katerimi so jim bila podeljena nepovratna sofinancerska sredstva skladov Evropske unije (Kohezijska sredstva, sredstva Strukturnih skladov).

**1.3. Nameni in cilji investicijskega projekta**

Osnovni namen operacije je revitalizacija Vojašniškega trga s prenovo 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.

**i. Vojašniški trg**

Osnovni namen predmetne investicije je z revitalizacijo obstoječega Vojašniškega trga v skupni velikosti cca 2.535 m<sup>2</sup> in obnovo objekta «pri treh babah» v tem mestnem predelu ponovno izluščiti bistvene zgodovinske značilnosti in ga z novimi elementi usposobiti za nove programe oz. aktivnosti (kulturno-umetniške, turistično-zgodovinske, izobraževalne).

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. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

Izvedba projekta bi predstavljala naložbo v javno kulturo v lasti občine in bi imela kot taka bistven vpliv tako na izvajanje kulturne dejavnosti na tem področju, kakor tudi na sodelovanje z drugimi kulturnimi in gospodarskimi institucijami.

## ii. Sodni stolp

Osnovni namen investicije je obnova in funkcionalna usposobitev zgodovinsko-kulturnega spomenika Sodni stolp v Mariboru v sklopu obnove JZ dela starega mestnega jedra Maribor, ki bi predstavljala povezovalni center kulturnih in kreativnih industrij.

Objekt Sodni stolp je hkrati osrednje prizorišče v ponazoritvah zamišljenih srednjeveških dogodkov, ki temeljijo na neverjetnih zgodbah o plemiških, meščanskih bojih s 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). Sodni stolp je okrogla zgradba z dvema osrednjima prostoroma. Pritlični prostor je osrednji prireditveni prostor v katerem se lahko odvijajo vse aktivnosti (kulturne ter izobraževalne dejavnosti, simpoziji), nadstropni prostor pa bi bil namenjen galeriji in osrednji pisarni centra kreativnih industrij. Stolp ima tudi povezavo z zunanjim avditorijem LGM, ki lahko sprejme do 600 gledalcev in bi ga po potrebi vključili v program projekta.

Temeljni cilj projekta je vzpostavitev skupnega, internacionalnega centra za kulturne in kreativne industrije ter temelji na dveh stebrih:

- Razvoju inovativnih in kreativnih rešitev za valorizacijo in ohranjanje kulturne dediščine na osnovi srednjeveških dogodkov in zgodb, legend, gradov.
- Sodelovanju javnih in zasebnih deležnikov s ciljem razvoja turistične destinacije in produktov ter na tej osnovi ustvarjanje novih delovnih mest in priložnosti.

**Cilji** predmetne investicije so:

- prenova obstoječega objekta – Sodnega stolpa na Lentu v Mariboru,
- preprečiti nadaljnje propadanje objekta,
- vzpostaviti skupni, internacionalni center za kulturne in kreativne industrije,
- ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,
- ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,
- povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,

- vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije, s tem pa posledično:
  - povečati gostinski promet in število nočitev,
  - povečati obisk ostalih kulturnih programov,
  - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma;
- zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

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.

### iii. Vinogradniški muzej

Predvidena investicija v kulturno zgodovinski objekt na Vojašniški ulici 14, je namenjena interpretaciji lokalne naravne ter tehnične dediščine vezane na pridelovanje vina -vinogradniški muzej v povezavi z najstarejšo trto na svetu.

Objekt je v preteklosti služil kot shramba ledu. Temu priča razmeroma veliko stopnišče v globoko klet, locirano neposredno ob širokem zunanjem vhodu. Tu so za transport k skladiščnim kadem v kleti po vsej verjetnosti postavili leseno drčo, za zopetni transport pa so ledene klade iznašali na ramenih. Stopniščna odprtina je bila sicer v nivoju pritličja delno ali v celoti verjetno prekrita z lesenimi loputami, s čimer se je povečala uporabnost površine pritličja.

Današnje stanje objekta kaže, da je bil v kasnejšem času večkrat adaptiran v različne namene.

Dograjene so sanitarije v pritličju, povečane fasadne odprtine, zazidana kletna okna.

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

Cilji investicije:

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 območja,
  - razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma
5. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.

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, z vključevanjem sodobnih trendov, kakor tudi povezovanjem z drugimi kulturnimi in gospodarskimi institucijami.

## 2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Tabela 2: Povzetek Investicijskega programa

<b>Investitor in upravljavec</b>	<b>MESTNA OBČINA MARIBOR</b> Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor MOM bo po končani izvedbi predala objekte v upravljanje kulturnim zavodom in sicer naslednjim upravljavcem: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Objekt Vojašniški trg 3 (Tri babe): Lutkovno gledališče Maribor</li> <li>- Objekt Sodni stolp: Narodni dom Maribor</li> <li>- Objekt Vojašniška 14 (Vinogradniški muzej): Pokrajinski muzej Maribor.</li> </ul>
<b>Predmet investicije:</b>	<b>Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti</b>
<b>Namen in cilji investicije:</b>	<p><b>Osnovni namen</b> operacije je revitalizacija Vojašniškega trga s prenovo 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.</p> <p>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.</p> <p>Cilji investicije vezani na Vojašniški trg so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,</li> <li>2. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,</li> <li>3. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,</li> <li>4. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• povečati gostinski promet in število nočitev,</li> <li>• povečati obisk ostalih kulturnih programov in</li> <li>• razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma.</li> </ul> </li> <li>5. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jader.</li> </ol> <p>Cilji investicije vezani na Sodni stolp so:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. prenova obstoječega objekta – Sodnega stolpa na Lentu v Mariboru,</li> <li>2. preprečiti nadaljnje propadanje objekta,</li> <li>3. vzpostaviti skupni, internacionalni center za kulturne in kreativne industrije,</li> <li>4. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,</li> <li>5. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,</li> <li>6. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,</li> <li>7. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta in regije, s tem pa posledično:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• povečati gostinski promet in število nočitev,</li> <li>• povečati obisk ostalih kulturnih programov,</li> </ul> </li> </ol>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma;</li> </ul> <p>8. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.</p> <p>Cilji investicije vezani na Vinogradniški muzej:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora,</li> <li>2. ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost,</li> <li>3. povečati prostorske kapacitete za kulturne dejavnosti ter programsko obogatiti zahodni del starega mestnega jedra,</li> <li>4. vključiti novo javno kulturno infrastrukturo v turistično in izobraževalno ponudbo mesta ter regije, s tem pa posledično:       <ul style="list-style-type: none"> <li>• povečati gostinski promet in število nočitev,</li> <li>• povečati obisk ostalih kulturnih programov območja,</li> <li>• razvijati kulturno turistično ponudbo mesta Maribor in regije ter posledično prispevati k razvoju destinacijskega turizma</li> </ul> </li> <li>5. zagotoviti novo programsko in turistično ponudbo mesta Maribor v kontekstu obnove starih mestnih jeder.</li> </ol>
Spisek strokovnih podlag:	<p>Strokovne podlage za investicijo so naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor</b> (Mestna občina Maribor, marec 2017),</li> <li>• <b>Idejna zasnova</b> za ureditev Vojašniškega trga z objektom Treh bab, št. 04/2011 (ATELIERarhitekti d.o.o., junij 2011),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru, št. 48/2011 (Proplus d.o.o., junij 2011),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – <b>Novelacija</b> – Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru, št. 48/2011 (Proplus d.o.o., avgust 2011),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – Obnova Sodnega stolpa v Mariboru (Ostroga d.o.o., marec 2009),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – Sodni stolp - obnova kulturnozgodovinskega objekta, št. 59/2016 (Proplus d.o.o., oktober 2016),</li> <li>• <b>Magistrsko delo</b> – Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja, revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru (Sanja Djorčev, 2016),</li> <li>• <b>Izhodišča projekta iz vidika turizma</b> – Kulturni turizem (Zavod za turizem Maribor – Pohorje, marec 2016),</li> <li>• <b>Idejna zasnova</b> – Muzej vina v zgradbi Vojašniški trg 14 (ATELIERarhitekti d.o.o., junij 2016),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – Revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja, št. 55/2016 (Proplus d.o.o., september 2016),</li> <li>• <b>Dokument identifikacije investicijskega projekta</b> – Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti, št. 47/2017 (Proplus d.o.o., junij 2017),</li> <li>• <b>Idejna zasnova</b> – Ureditev površine Vojašniškega trga vključno s potrebno obnovo komunalnih vodov in naprav ter potrebno osvetlitvijo št. 01/2018/A (Atelierarhitekti d.o.o., januar 2018),</li> <li>• <b>Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja</b> – Adaptacija in ureditev objekta Vojašniški trg 3 »Tri babe« z rekonstrukcijo srednjeveškega zidu št. 01/2018/B</li> </ul>

	<p>(Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja</b> – Ureditev in obnova kulturno-zgodovinskega objekta Sodni stolp št. 01/2018/C (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018) in</li> <li>• <b>Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja</b> – Ureditev in obnova objekta Vojašniška 14 za namen Vinogradniškega muzeja št. 01/2018/D (Atelierarhitekti d.o.o., januar 2018).</li> <li>• <b>Predinvesticijska</b> zasnova – Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti, št. 47/2017 (Proplus d.o.o., maj 2018).</li> </ul>
<b>Kratek opis upoštevanih variant z izborom optimalne:</b>	<p>Dokument identifikacije investicijskega projekta, izdelan v juniju 2017, je obravnaval varianto brez investicije in varianto z investicijo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Varianta »z« <b>investicijo</b> predvideva obnovo tržnih površin, objekta Treh bab na Vojašniškem trgu, sodnega stolpa in vinogradniškega muzeja. Varianta »z« investicijo omogoča doseganje zastavljenih ciljev, predstavlja rešitev neurejenega obstoječega stanja in je kot taka edina sprejemljiva.</li> <li>- Alternativa »brez« <b>investicije</b> je tista varianta, ki ne vključuje investicijskih stroškov in ohranja obstoječe stanje. Ker v primeru odločitve sprejema variante »brez« investicije zastavljenih ciljev ni moč realizirati, je pristop k investiciji nesmiseln in neupravičen.</li> </ul>
<b>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:</b>	<p><b>Odgovorna oseba investitorja:</b> dr.Andrej Fištravec, župan</p> <p><b>Odgovorni vodja za vodenje investicije in njen skrbnik:</b> Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna</p> <p><b>Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije:</b> Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., Proplus d.o.o.</p> <p><u>Izbor izvajalca del:</u> skladno z veljavno zakonodajo</p> <p><u>Investicijska, projektna in druga dokumentacija:</u> že izdelana: DIIP, noveliran DIIP, PGD; še potrebno: IP, Študija izvedljivosti, PZI in PID projektna dokumentacija</p> <p><u>Časovni načrt aktivnosti:</u> 2018 - 2020</p> <p><u>Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem:</u> Po dokončanju del bo izveden kakovostni pregled, prevzem izvedenih del, odpravljene eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi</p>
<b>Obseg predvidenih posegov:</b>	Lokacija predmetne investicije se bo odvijala v mariborskem starem mestnem jedru na Vojašniškem trgu v Mariboru. Zajemala bo objekte Tri babe, Vinogradniški muzej in nekoliko južneje stoji objekt Sodni stolp.
<b>Rok izvedbe:</b>	<b>April 2020</b>
<b>Ocenjena vrednost investicije (tekoče cene):</b>	<b>4.603.495,09 EUR (z DDV)</b>
<b>Viri financiranja:</b>	<p><b>Viri financiranja (z DDV):</b></p> <p>Mestna občina Maribor : 926.979,15 EUR (20,14%)</p> <p>ESSR (mehanizem CTN): 3.676.515,94 (79,86%), od tega: -</p> <p>ESSR-EU: 2.941.212,75 EUR in ESRR - slovenska udeležba: 735.303,19 EUR</p>

<b>Prikaz rezultatov izračunov oziroma utemeljitev upravičenosti projekta:</b>	<b>Finančni kazalniki:</b> NSV = Negativen ISD = Negativna RNSV = Negativna	<b>Ekonomski kazalniki:</b> NSV = 3.460.398,82 EUR ISD = 13,84 % RNSV = 1,0278
	Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa projekt upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi v smislu: multiplikativnega učinka v regiji, izboljšanju pogojev zaposlenih v LGM, ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora, ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost, kakor tudi drugih še neovrednotenih koristi, ki še dodatno govorijo v prid izvedbe projekta. Na podlagi vseh obravnavanih koristi je investicija smiselna in upravičena	

### 3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB


**Tabela 3:** Osnovni podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	MESTNA OBČINA MARIBOR
Naslov	Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	dr. Andrej Fištravec, župan
Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije	Teobald Pajnik, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Telefon	(02) 22-01-182
Telefax	(02) 22-01-227
E-pošta	<a href="mailto:mestna.obcina@maribor">mestna.obcina@maribor</a>
Spletni naslov	<a href="http://www.maribor.si/">http://www.maribor.si/</a>
Identifikacijska številka za DDV	SI 12709590
Matična številka	5883369
Žig in podpis	

MOM bo po končani izvedbi predala objekte v upravljanje kulturnim zavodom in sicer naslednjim upravljavcem:

- Objekt Vojašniški trg 3 (Tri babe): Lutkovno gledališče Maribor
- Objekt Sodni stolp: Narodni dom Maribor
- Objekt Vojašniška 14 (Vinogradniški muzej): Pokrajinski muzej Maribor.

**Tabela 4:** Podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije (IP)

Naziv	<b>PROPLUS d.o.o.</b>
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Telefaks	(02) 250-41-35
Internetna stran	<a href="http://www.proplus.si">http://www.proplus.si</a>
E-pošta	<a href="mailto:proplus@proplus.si">proplus@proplus.si</a>
Identifikacijska številka za DDV	SI23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

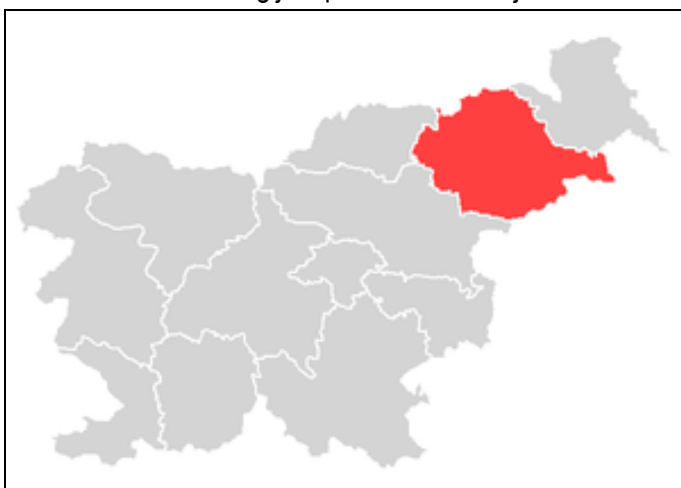
## 4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI

### 4.1. Analiza obstoječega stanja

#### 4.1.1 Opis splošnega stanja za Podravsko statistično regijo

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

**Slika 1:** Podravska regija v prostoru Slovenije



Vir: Wikipedia (maj, 2017), dostopno na: [https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska\\_regija](https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_regija)

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

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



**Tabela 5:** Podravska regija v številkah

Statistični podatki		Statistični kazalniki	
Površina, km <sup>2</sup> , 1. 1. 2016	2.170	Gostota prebivalstva, preb/km <sup>2</sup> , 1. 7. 2015	148,6
Število prebivalcev, 1. 7. 2015	322.545	Povprečna starost prebivalcev, leta, 1. 7. 2015	43,5
Naravni prirast, 2014	- 119	Naravni prirast, št./1.000 preb., 2014	- 0,4
Število učencev, 2014/2015	24.065	Prebivalci, stari 0-14 let, %, 1. 7. 2015	13,5
Število dijakov, 2014/2015	10.995	Prebivalci, stari 65 let ali več, %, 1. 7. 2015	18,9
Število študentov, 2014/2015	12.022	Skupni prirast, št./1.000 preb., 2014	0
Število delovno aktivnih prebivalcev, 2015	114.237	Prebivalci, stari 15-64 let, brez izobrazbe ali z nepopolno osnovno šolo ali osnovno šolo, %, 1. 1. 2015	19,5
Število zaposlenih oseb, 2014	119.013	Prebivalci, stari 25-64 let, z višjo ali visoko izobrazbo, %, 1. 1. 2015	21,5
Število registriranih brezposelnih oseb, 2014	20.061	Stopnja registrirane brezposelnosti, %, 2014	14,4
Povprečna mesečna bruto plača, regija prebivališča, 2014	1.404,54	Stopnja delovne aktivnosti, %, 2014	54,0
Število podjetij, 2014	25.312	Povprečna površina stanovanj, m <sup>2</sup> , 31. 12. 2014	78
Bruto domači proizvod (BDP) v regiji, mio. EUR, 2014	4.828	BDP na prebivalca, EUR, 2014	14.945
Kmetijska zemljišča v uporabi, ha, 2013	79.485	Število obsojenih oseb, št./1.000 preb., 2014	5,1
Število cestnoprometnih nesreč, 2014	3.712	Osebni avtomobili, št./1.000 preb., 31. 12. 2014	500
Število prenočitev turistov, 2014	500.290	Nastali komunalni odpadki, kg/preb., 2014	321

Vir: Wikipedia (maj, 2017), dostopno na: [https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska\\_statisti%C4%8Dna\\_regija](https://sl.wikipedia.org/wiki/Podravska_statisti%C4%8Dna_regija)

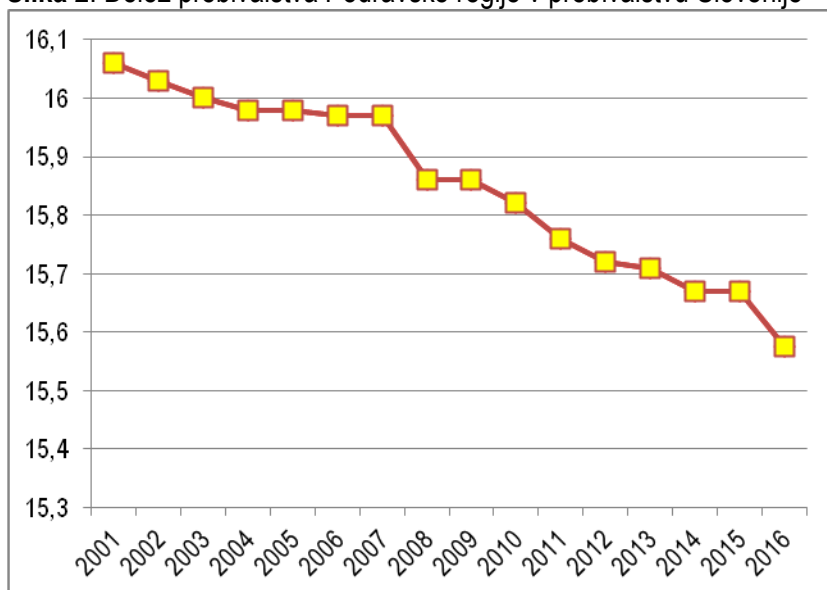
V regiji je, po podatkih Statističnega urada RS, na dan 1. 7. 2016 živelo 321.493 prebivalcev, kar predstavlja 15,57 % delež slovenske populacije. Delež prebivalstva v strukturi prebivalstva Republike Slovenije konstantno upada.

**Tabela 6:** Prebivalstvo v Podravske regiji 2001–2016

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

Leto	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Slovenija	2.042.335	2.049.261	2.052.496	2.056.262	2.059.114	2.061.623	2.063.077	2.064.241
Podravska regija	320.873	323.110	322.949	322.843	323.026	322.748	323.034	321.493
Delež	15,86	15,82	15,76	15,72	15,71	15,67	15,67	15,57

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

**Slika 2:** Delež prebivalstva Podravske regije v prebivalstvu Slovenije

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

Ob padanju deleža prebivalstva je opazno tudi nadpovprečno staranje prebivalstva v Podravju.

**Tabela 7:** Starostna struktura prebivalstva v Podravski regiji v letu 2016

Starost	0-14 let	15-64 let	65+ let
Slovenija	307.380	1.371.289	385.557
Podravska regija	43.781	215.137	62.575
Delež	14,24	15,69	16,23

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

Gostota prebivalstva v Podravski statistični regiji močno presega slovensko povprečje.

**Tabela 8:** Gostota prebivalstva v Podravski regiji na dan 1.7.2016

	Površina v km <sup>2</sup>	Št. preb. 1.7.2015	Preb./km <sup>2</sup>
Slovenija	20.273	2.064.241	101,8
Podravska regija	2.170	321.493	148,1

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

Selitvena gibanja prebivalstva v in iz tujine ter med statističnimi regijami v zadnjih letih močnejše nihajo. Posebej izrazita so bila v letu 2008, ko se kaže močna migracija prebivalstva v center države.

Indeks razvojne ogroženosti za Podravsko razvojno regijo glede na stopnjo svoje razvitosti znaša 123,9<sup>2</sup>.

Gre za regijo z velikimi razvojnimi problemi, v okviru katere je koncentracija gospodarskih dejavnosti in prebivalstva na nekaterih območjih v preteklosti povzročila različne pogoje za življenje in delo

(razlike v prostorski razporeditvi delovnih mest, stopnji brezposelnosti, v izobrazbeni strukturi prebivalstva) ter neenakomerno dostopnost do gospodarske in družbene infrastrukture znotraj regije. Problemi so še posebej izraziti v strukturno zaostalih in ekonomsko-razvojno šibkih območjih s pretežno agrarno usmeritvijo, v območjih z demografskimi problemi, z nizkim dohodkom na prebivalca, v ekonomsko in socialno nestabilnih območjih. S pristopom Slovenije k EU so se tovrstni strukturni problemi jasno pokazali in na nekaterih področjih še poglobili.

Z aktualno gospodarsko krizo so razvojni problemi še izrazitejši. Gospodarska moč Podravske regije, merjena z BDP, je pod slovenskih povprečjem. V letu 2015 je bilo v Podravski regiji ustvarjenega 12,9 % BDP države. BDP regije je znašal 15.456,00 EUR na prebivalca, kar predstavlja 82,68 % slovenskega povprečja. Zaradi različnih geografskih možnosti, gospodarske preteklosti in dostopnosti pa so znotraj občin precejšnje razlike v razvitosti.

**Tabela 9:** BDP v Podravski regiji v letu 2015

	BDP/prebivalca v EUR (tekoči tečaj)
Slovenija	18.693
Podravska regija	15.456
Delež	82,68 %

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

V aktualnih pogojih krize so se razmere v regiji še poslabšale. Po podatkih iz oktobra 2016 je bilo v Podravski statistični regiji 121.657 delovno aktivnih prebivalcev, od tega 16.198 brezposelnih. Stopnja registrirane brezposelnosti je v oktobru 2016 znašala 11,8 %. V istem obdobju je ta stopnja na državni ravni znašala 1,3 % manj, tj. 10,5 %.

#### 4.1.2 Analiza stanja v Mestni občini Maribor

##### i. Prostorska opredelitev

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

##### ii. Demografska slika

Maribor je v slabem tisočletju doživljal vzpone in padce. Ni bil veliko in pomembno mesto, sredi 18. stoletja pa se je vendarle začel počasi vzpenjati. Nov pospešek je dobil med prvo industrializacijo v drugi polovici 19. stoletja. Iz mirnega podeželskega mesteca, v katerem so živeli trgovci, v mnogih

<sup>2</sup> Vir: Pravilniku o razvrstitvi razvojnih regij po stopnji razvitosti za programsko obdobje 2014 – 2020, Uradni list RS, št. 23/2006 (maj, 2017), dostopno na: <https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina?urlurid=20141405>

cehah združeni obrtniki, nekaj uradništva in vojakov pa malo plemstva, se je razvil v gospodarsko kar razgibano mesto. A v avstrijskem cesarstvu mu je bilo usojeno živeti zmeraj v senci Gradca, glavnega mesta vojvodine Štajerske, kateri je Maribor upravno politično več stoletij pripadal tja do zloma Avstro Ogrske leta 1918. Obremenjen je bil z nemško nacionalno miselnostjo dobršnega dela mariborskih meščanov, ki so se zapirali med ozke mestne meje, da bi v mesto ne vdirali vplivi narodno prebujajoče se slovenske okolice. Slovenci so v obdobju narodnega prebujenja dali mestu novo ime. Prvič ga je v pismu Ljudevitu Gaju leta 1836 zapisal pesnik Stanko Vraz. Sestavil ga je iz osnove mar (kar pomeni vnemo, skrbnost) in pripone bor (boj) po zgledu na nemško-zahodno slovansko dvojico Brandenburg: Branibor. Pesnik in politik Lovro Toman je leta 1861 ime pesniško še utrdil s pesmijo Mar i bor. Dotelej, pa še kasneje, so Slovenci v ljudski govorici za mesto uporabljali ime Marprog, prirejeno po nemškem Marburg, nastalem iz srednjeveškega Marcpurch, kar je pomenilo grad v obmejni krajini.

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

V 33 naseljih Mestne občine Maribor živi po zadnjih podatkih Statističnega urada Republike Slovenije 111. 079 prebivalcev (na dan 1.1.2017), gostota poseljenosti tega območja znaša 753,08 prebivalcev na km<sup>2</sup>.<sup>3</sup>

**Tabela 10:** Prebivalstvo po naseljih v MO Maribor, 2016

Naselje	Število prebivalcev
<b>MARIBOR</b>	<b>111.832</b>
Bresternica	1.312
Celestrina	296
Dogoše	745
Gaj nad Mariborom	219
Grušova	75
Hrastje	552
Hrenca	135
Jelovec	327
Kamnica	1.644
Laznica	313
Limbuš	1967
Malečnik	521
Maribor	95589
Meljski Hrib	282
Metava	287

<sup>3</sup> Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

Naselje	Število prebivalcev
Nebova	128
Pekel	163
Pekre	1453
Počehova	400
Razvanje	1340
Ribniško selo	287
Rošpoh - del	776
Ruperče	409
Srednje	175
Šober	256
Trčova	712
Vinarje	224
Vodole	222
Vrhov Dol	127
Za Kalvarijo	151
Zgornji Slemen - del	84
Zrkovci	661
Zrkovci	565

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

**Tabela 11:** Izbrani kazalniki za Mestno občino Maribor

MO Maribor	2017
Povprečna mesečna neto plača	1.020
Delovno aktivno prebivalstvo	38.667
Stopnja registrirane brezposelnosti	15,6

Vir: Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>

Mestna občina Maribor v izbranih kazalnikih zaostaja za slovenskim povprečjem. Povprečna neto plača je bila za približno 30 € višja v slovenskem povprečju, stopnja registrirane brezposelnosti pa za približno 5 % nižja na državni ravni. Maribor se še vedno sooča s slabo demografsko sliko, pomanjkanjem investicijske aktivnosti in velikimi razlikami med urbanim in perifernim delom.

### iii. Turizem

Iz spodnje tabele lahko razberemo, da turizem predstavlja pomemben ekonomski potencial za Mestno občino Maribor. Prihodi in prenočitve turistov v opazovanem obdobju, z vmesnimi fluktuacijami, strmo naraščajo. Število prenočitev domačih in tujih turistov so se leta 2016 glede na 2008 povečali za 77 %, prihodi turistov (domači in tuji) pa so se v isti primerjavi povečali za 52 %.

**Tabela 12:** Izbrani turistični kazalniki za Mestno občino Maribor (2008-2016)

MO Maribor	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zmogljivost (ležišča)	2.121	2.280	2.838	3.545	4.369	3.952	4.083	4.046	4.145
Prenočitve turistov (domači in tuji)	90.050	90.293	87.225	100.401	123.593	115.211	121.419	142.723	159.595

MO Maribor	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prihodi turistov (domači in tuji)	205.085	203.615	194.008	224.144	269.474	232.806	239.446	285.163	312.404

Vir: Statistični urad RS (april, 2018), dostopno na: <http://www.stat.si>

Glede na narodnost predstavljajo nemški turisti največji delež v prihodu tujih turistov, sledijo jim Avstrijci, Italijani in Korejci.

## 4.2. Obstoječe stanje Vojašniškega trga

### 4.2.1 Zgodovinski razvoj Vojašniškega trga

**Vojašniški trg** je najstarejši mestni ambient ki je nastal, če še ne v tej obliki, na tem mestu že v 11. stoletju. Osnovni prostorski poudarek trga predstavlja Minoritska cerkev, ki s svojo severno fasado formira del južnega roba tržnega prostora. Zahodno stranico lijakasto oblikovane tržne površine zamejuje nizka stavba nekdanje gostilne »Pri treh babah« ob izteku na Vodnikov trg, obod notranjega dvorišča pa tvori severna fasada Žičkega dvora ter vzhodno lice Minoritskega samostana z Minoritsko cerkvijo.

**Slika 3:** Prikaz Vojašniškega trga<sup>4</sup>



Legenda:

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

<sup>4</sup> Povzeto po diplomskem delu Maribor 2012: hiša literature na Vojašniškem trgu (maj, 2017), dostopno na: <https://dk.um.si/Dokument.php?id=18405>

Zgodovina **Minoritske cerkve**, ki velja danes za, ob Stolni cerkvi, najstarejši arhitekturni spomenik mesta Maribor, je povezana z naselbino, ki je obstajala ob nekdanjem rečnem pristanišču še preden je Maribor leta 1254 dobil mestne pravice in takoj zatem mestno obzidje. To je bila za slovenske razmere srednje velika romanska enoladijska cerkev z domnevno polkrožno izoblikovanim oltarnim prostorom – apsidno na vzhodni strani. Zidovje prvotne cerkve je večinoma še danes ohranjeno v obsegu ladje sedanje cerkve. Cerkev je bila nižja od sedanje in prvotno najbrž opremljena z ravnim lesenim stropom v notranjščini, kljub temu pa je bistveno presegala višino okoliških hiš ob rečnem pristanišču in je bila osrednja stavba tega dela predurbane naselbine.<sup>5</sup>

**Slika 4:** Minoritska cerkev



Vir: <http://www.zvkds.si/sl/clanek/maribor-minoritska-cerkev>

Po naselitvi Minoritov v Mariboru, se je v 13. stoletju ob boku cerkve pričela gradnja **Minoritskega samostana**, katerega prvotno osnovo je predstavljala skromna enonadstropna stavba, ki ni bila neposredno povezana s cerkvijo, kasneje pa je le-ta prevzela vlogo zahodnega trakta večjega kompleksa. Za zahodnim traktom so bili postopoma zgrajeni še vzhodni, jugovzhodni in južni trakt, pri čemer se je zadnji prislonil na mestno obzidje, s katerim se je mesto obdalo v tretji četrtini 13. stoletja, in ki je imelo poleg simbolne predvsem obrambno funkcijo (sprva pred napadi Madžarov in kasneje Turkov). Značilen podkvasto oblikovan tloris je samostansko poslopje dobilo že ob svoji izgradnji, ki je zaradi proti jugu padajočega terena (prva dravska terasa) umeščen etažo nižje od na severu ležeče cerkve.

<sup>5</sup> Povzeto po Theatre-Architecture (maj, 2017): dostopno na <http://www.theatre-architecture.eu/si/db/?theatreId=251>



**Slika 5 in 6:** Minoritski samostan

Vir: <https://maribor-pohorje.si/kaj-poceti/kultura/gradovi-in-dvorci/minoritska-cerkev-s-samostanom.aspx>

Hkrati z gradnjo samostana so v drugi polovici 13. stoletja prenovili tudi cerkev in ji namesto romanske polkrožne apside prizidali prezbiterij na pravokotni tlorisni ploskvi.

Med 15. in 17. stoletjem je bil samostan deležen dodatnih širitev. V tem obdobju je namreč nastala enonadstropna štiritraktna zasnova z notranjim dvoriščem na sredini, cerkev pa je bila ponovno prezidana verjetno v zadnji tretjini 14. stoletja, ko se je podrl velik del pravokotnega prezbiterija in zgradil širši in daljši prezbiterij s triosminskim zaključkom in rebrastim obokom v notranjščini, ki je bil obenem višji od cerkvene ladje. Hkrati so med prezbiterijem in vzhodnim traktom samostana zgradili zakristijo z dvopolnim križnorebrastim obokom. Na severni strani cerkvene ladje so že na začetku 14. stoletja zgradili stransko kapelo sv. Katarine, na južni strani ladje pa na začetku 16. stoletja poznogotsko kapelo sv. Ane. Cerkev so po požaru leta 1450 poznogotsko obnovili, v drugi polovici 16. stoletja pa je doživela še renesančno prenavo; takrat so ji nadzidali cerkveno ladjo, J krilo samostana pa zavarovali z novim obzidjem.

18. stoletje je tisto, ki je najbolj zaznamovalo Minoritski kompleks in Vojašniški trg, saj je njegova podoba še danes prezentna. Leta 1710 se je pričela prva obsežna baročna prezidava Minoritske cerkve, v sklopu katere se je podrl gotski rebrasto obokan prezbiterij na vzhodu oz. se je postavil nov prezbiterij na kvadratnem tlorisu na Z strani cerkvene ladje. Cerkveno ladjo so na novo obokali in razčlenili s pilastri in venčnimi zidci ter ji na obeh straneh dodali po tri stranske kapele z galerijami v nadstropju. Leta 1770 so samostan in cerkev ponovno temeljito baročno prezidali. Vzhodno lice cerkve je dobilo novo konkavno razgibano in s pilastri členjeno glavno fasado, ki se je zaključevala z volutama, le-ti pa sta preraščali v visok zvonik. V tem obdobju je postal samostan s cerkvijo mogoča dominantna v mestni veduti, ki je privabljal številne romarje, a le za kratek čas, saj so že leta 1784 v okviru Jožefinskih reform samostan preselili v kompleks Kapucinskega samostana (*ki je stal na lokaciji današnjega frančiškanskega samostana*), Minoritski kompleks pa je bil prepuščen postopnemu propadanju. Istega leta so vanj naselili vojaško oblačilnico ter porušili cerkveni zvonik, leta 1818 pa cerkev kot osrednji objekt na Vojašniškem trgu še dodatno degradirali z gradnjo utilitarnega objekta, ki je popolnoma zaprl pogled na cerkev in samostansko poslopje.



**Slika 7:** Veduta na Minoritski kompleks – rekonstrukcija podobe iz 18. stoletja

Vir: <https://dk.um.si/Dokument.php?id=18405>

Med letoma 1831 in 1927 so Minoritski kompleks uporabljali kot vojaško kasarno imenovano Dravske kasarne, nato pa do leta 1994 že zanemarjeno stavbo kot skromni večstanovanjski objekt. V tem obdobju je obravnavani prostor poznan pod imenom Vojašniški trg. Minoritsko cerkev je že pred drugo svetovno vojno nekaj časa uporabljalo mariborsko gledališče za delavnice in skladišča, ki so bila v cerkvi tudi po vojni.

Ob Minoritskem kompleksu se na Vojašniškem trgu nahajajo še Dvor Žičke kartuzije in Sodni stolp ter gostilna »Pri treh babah«. Žički dvor, ki je lociran vzhodno od Minoritskega samostana in se je spreminjal vzporedno s samostanskim kompleksom, je nastal v 14. stoletju in je predstavljal upravno in gospodarsko središče posesti v mariborski okolici, ki so bile last kartuzijanskega samostana v Žičah pri Konjicah.

**Slika 8 in 9:** Žički dvor

Vir: [http://www.slovenia.info/?arhitekturne\\_znamenitosti=2397&lng=1](http://www.slovenia.info/?arhitekturne_znamenitosti=2397&lng=1)

V 19. začetku stoletja so ga skupaj z Minoritskim samostanom preuredili v vojašnico, nato pa je – od leta 1810 skoraj celo stoletje služil kot sedež vojaškega sodišča in vojaški zapor, danes pa se v njem nahajajo stanovanja.

Sodni stolp je bil zgrajen leta 1310 kot obrambni stolp v jugozahodnem delu mestnega obzidja. Povsem na novo so ga pozidali leta 1540 in pokrili s stožčasto streho, ki je v 17. stoletja pogorela. Večkrat je bil dozidan, tako da renesančna gradnja sega do vrha oken drugega nadstropja, nato je vidna povišava z začetka 17. stoletja, ki ji sledi dozidava četrtega nadstropja iz 19. stoletja. Nazadnje je bil stolp obnovljen po 2. svetovni vojni. Kljub svojemu imenu (Sodni stolp) so ga skozi čas uporabljali predvsem v obrambne namene, pozneje pa je služil kot skladišče ali celo kot proizvodni obrat. Ime Sodni stolp mu je dala ljudska domišljija in sicer v času, ko so v njem izrekli sodbe. Zaradi svoje oblike je poznan tudi po imenu Okrogli stolp oz. zaradi bližine Minoritskega samostana kot Samostanski stolp.

**Slika 10:** Sodni stolp



Vir: <http://zemljevid.najdi.si>

Kot zadnji zanimiv zgodovinski element Vojašniškega trga, je potrebno omeniti še gostilno »**Pri treh babah**«, ki je bil zgrajen za potrebe vojakov iz vojašnice v nekdanjem minoritskem samostanu, danes pa predstavlja odsluženo razpadajočo stavbo, ki je nevarna za mimoidoče.

Vojašniškemu trgu, ki je od 11. do 13. stoletja predstavljal glavno prometnico na poti iz mariborskega pristani oz. mostišča proti Kamnici in Gradcu, se je po izgradnji obsežnega mestnega obzidja le-ta presekala in prestavila na višje ležečo Koroško cesto s katero je bil Vojašniški trg povezan z Minoritskim in Žičkim prehodom. Na prelomu stoletja so v Pristanu začeli izginjati splavi, mesnice in usnjarne, pojavljalo pa se je vse več trgovcev, gostiln in obrtnikov. Med leti 1909 in 1913 je bil v Mariboru zgrajen nov most, ki je ves promet pripeljal naravnost na Glavni trg, Pristan in Vojašniški trg, ki sta ostala odrezana od mestnega vrveža, pa sta začela pospešeno propadati.

#### 4.2.2 Izvedene aktivnosti na Vojašniškem trgu v obdobju zadnjih 30 let

V sklopu projekta prenove starega mestnega jedra Maribora se je v sedemdesetih letih 20. stoletja izoblikovala ideja, da bi samostanski kompleks in ta del mestnega jedra revitalizirali s pomočjo vnosa kulturnih vsebin po vzoru v petdesetih letih po načrtih arhitekta Jožeta Plečnika prenovljenega kompleksa nekdanjega križevniškega samostana v Ljubljani. Glavni pobudnik te ideje je bil mariborski arhitekt Branko Kocmut, ki si je okoli leta 1980 zamislil tudi ponovno gradnjo podrtega zvonika minoritske cerkve kot dominante in pomenskega središča kompleksa. Ideja je aktualna še danes. Samostansko poslopje naj bi uporabljale razne kulturne ustanove, nekdanji samostanski vrt bi postal amfiteatralno prizorišče na prostem, cerkev pa dvorana za kulturne prireditve. Leta 1990 je bil na tej osnovi izdelan konzervatorski predlog za spomeniško ureditev jugozahodnega dela starega mestnega jedra z Minoritskim samostanom, po katerem naj bi se v samostansko stavbo umestila glasbeno-baletna šola, opuščena cerkev pa bi se preuredila v večnamensko koncertno dvorano, a slednji ni bil uresničen.

Leta 1994 so se iz samostana izselili še zadnji stanovalci, poslopje pa je začelo naglo propadati. Leta 1999 je samostan za obdobje petdeset let najela slovenska minoritska provinca z namenom, da ga obnovi in ga preuredi za potrebe dijaškega in študentskega doma, cerkev pa naj bi se po tem predlogu ponovno začela uporabljati za potrebe verskih obredov. Zaradi političnih pritiskov so Minoriti leta 2000 odstopili od najemne pogodbe in se odrekli obnovi.

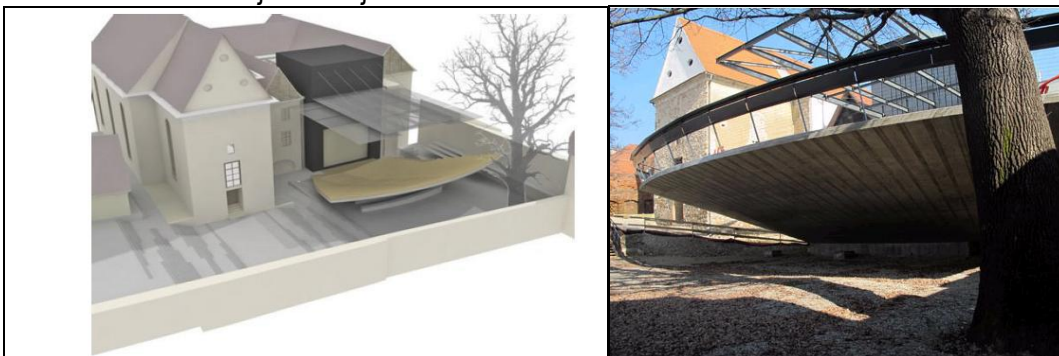
Na prelomu tisočletja so bili minoriti le še ruševina, ki je lezla sama vase in ideja, da bi bilo zanemarjeni kompleks najbolje zravnan z zemljo, ter na mestu samostana zgraditi stanovanja, je pridobivala vse več somišljenikov. Ker je sočasno postajalo čedalje bolj pereče vprašanje ustreznih prostorov za lutkovno gledališče, je mariborski konzervator Janez Mikuž leta 2003 izoblikoval predlog za umestitev lutkovnega gledališča v opuščeno samostansko poslopje. Pri tem je šlo za rešitev dveh različnih problematik v Mariboru: za rešitev prostorske stiske lutkovnega gledališča in za rešitev problematike propadajočega minoritskega samostana.

Leta 2004 je bila na arhitekturnem natečaju za umestitev Lutkovnega gledališča Maribor v kompleks minoritskega samostana izbrana rešitev arhitektov Jurija Kobeta in Roka Žnidaršiča s sodelavci, ki je še najbolj korektno do ohranjene historične stavbne substance, od vseh natečajnih predlogov skušala zagotoviti prostor za nove vsebine.

Leta 2005 so bili na osnovi natečajne rešitve izdelani izvedbeni načrti za preureditev samostana v multimedijski prireditveni prostor in lutkovno gledališče, hkrati pa so se začela izvajati tudi pripravljala dela za prenovo. V obdobju od leta 2007 do 2010 se je prenova in povečava stavbnega kompleksa tudi izvedla, tudi s pomočjo evropskih sredstev. Drobne dele programa lutkovnega gledališča (*prostori za delavnice, depoje, garderobe in pisarne*) se je umestilo v obstoječo stavbno strukturo v obsegu severnega, vzhodnega in južnega trakta, mala dvorana z odrom pa je bila umeščena v vzhodni trakt. Obenem sta se združili vrhnji nadstropji trakta ter podrle nekatere prečne stene, ohranil in vključil pa se je pozno-baročni štukirani strop v drugem nadstropju.

Velika dvorana se je umestila v prostor nekdanjega notranjega samostanskega dvorišča, odrski stolp pa je nastal na območju zahodno od srednjeveškega zahodnega samostanskega trakta. Visoko izstopajočo kubično stavbno gmoto odrskega stolpa se je uporabilo tudi kot nosilec za jekleno palično konstrukcijo stropa velike dvorane in stropa nad prizoriščem na prostem – zunanje avditorija, ki lebdi pod mogočnim hrastom na samostanskem vrtu zahodno od odrskega stolpa.

**Slika 11 in 12:** Zunanji avditorij



Vir. <http://www.maribor.si/>

Pod nivojem tal nekdanjega notranjega samostanskega dvorišča in sedanje velike gledališke dvorane je nastala velika montažna dvorana, ki sega okoli 7 m pod nivo tal dvorišča in zaseda celotno površino nekdanjega samostanskega notranjega dvorišča. Dvorana je opremljena s sedeži na stopničasto dvigujočih se podestih, katerih število je, vsled pomične tehnološke stene s kabinami in shrambo sedežev, mogoče prilagajati predstavam z lutkami različnih velikosti.

Danes samostanski kompleks kaže, kako velik potencial so stavbe z zgodovinsko vrednostjo in kako jih je z inovativnimi arhitekturnimi in tehničnimi posegi mogoče usposobiti za sodobno javno infrastrukturo.

**Slika 13 in 14:** Lutkovno gledališče v Minoritskem samostanu



Vir: <http://www.24ur.com/ekskluziv/domaca-scena/foto-lutkovno-gledalisce-odprlo-svoja-vrata.html> in  
<http://trajekt.org/2011/03/14/prenova-minoritov-v-mariboru/>

Zaradi omejenih finančnih sredstev, ki so bila na voljo za celovito prenovo Minoritskega kompleksa, je bil v prvi fazi prenovljen le samostan, trenutno pa že potekajo aktivnosti povezane s prenovo samostanske cerkve. Projekt obnove predvideva očiščenje notranjosti in zunanosti Minoritske



cerkve vseh postbaročnih posegov ter izvedbo restavratorskih del (poslikave, odprtine v fasadi, ...), pri čemer bo notranjost nekdanjega sakralnega prostora preurejena v skladu s projektno rešitvijo za potrebe večnamenske koncertne in prireditvene dvorane.

Ob že izvedenih investicijskih posegih in tistih, ki so trenutno še v izvajanju, bi bilo potrebno revitalizirati še preostale obstoječe stavbe tega območja (konjušnico in magazin, gostilno »Pri treh babah«), ki niso namenjene odprodaji (Žički dvor) vključno s trgom (vozni pas) ter na tak način zagotoviti ponovno privlačnost in urejenost tega historično zelo bogatega vendar zapostavljenega in od življenja odrezanega mestnega prostora.

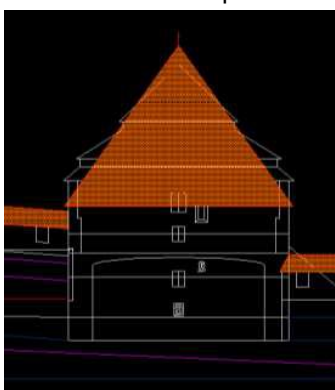
#### 4.2.3 Obstoječe stanje Sodnega stolpa

Sodni stolp je srednjeveški obrambni stolp, ki stoji na levem obrežju reke Drave, pri današnji tržnici v Mariboru. Zgrajen je bil leta 1310. Njegov namen je bil zaščititi jugozahodni del mesta pred nezaželenimi vsiljivci ter je imel vlogo obrambnega stolpa, ki se je dotikal mestnega obzidja.

Prvič je svojo podobo spremenil leta 1540, ko so ga pozidali v trdnjavsko obliko ter ga pokrili s stožčasto streho, ki je nato v 17. stoletju pogorela. Obrambni stolp so v vseh letih večkrat dozidali, kar se odraža tudi v njegovem videzu. Do drugega nadstropja je bil stolp zgrajen v renesančnem slogu, katere so nato povišali še za dve nadstropji, da so pridobili na njegovi višini, nazadnje pa so ga spremenili v času po drugi svetovni vojni, ko je nekako dobil tudi današnji izgled. Leta 1937 je delno pogorel in bil v 50-ih letih 20. stoletja obnovljen<sup>6</sup>.

Prvotna podoba se je razlikovala od sedanje: stolp je bil za eno etažo nižji in pokrit s strmo stožčasto streho.

**Slika 15:** Prvotna podoba Sodnega stolpa se je razlikovala od sedanje



Vir: Mariborski srednjeveški obrambni sistem – znanstveno teoretični in projektni elaborat (dr. Igor Sapač, april 2013).

<sup>6</sup> Povzeto po Narodni dom Maribor (junij, 2017): dostopno na <http://www.nd-mb.si/prostori/sodni-stolp/>

**Slika 16:** Sodni stolp po požaru leta 1937

Vir: Mariborski srednjeveški obrambni sistem – znanstveno teoretični in projektni elaborat (dr. Igor Sapač, april 2013).

**Slika 17:** Sodni stolp – 20. leta 20. stoletja

Vir: DIIP »Obnova Sodnega stolpa v Mariboru« (Ostroga d.o.o., marec 2010).

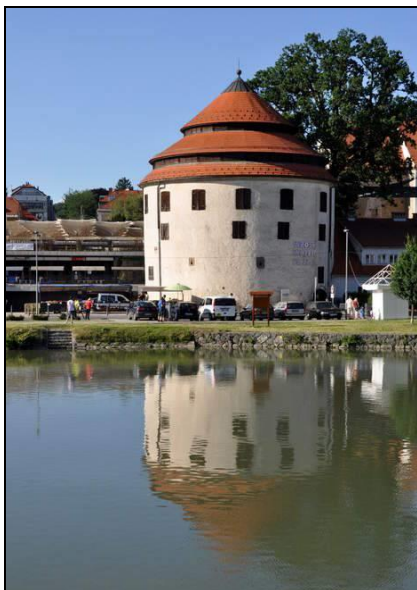
Sodni stolp je dobil ime po sodbah, ki so jih sprejemali v stolpu, hkrati pa ga povezujejo tudi s časi verovanja v čarovnice in takratnimi obredi, saj so tukaj potekale sodbe ženskam, ki so zaradi takšnih in drugačnih dejanj bile spoznane za čarovnice. Vendar se tukaj nikoli niso opravljale smrtne kazni<sup>7</sup>.

Danes služi v času Festivala Lent kot komorno prizorišče v obliki prijetne kavarne, na katerem se odvijajo dobro obiskani koncerti različnih žanrov.

V njem se odvijajo koncerti, sprejemi, pogostitve, multimedijske predstave, razstave, seminarji, razstave...

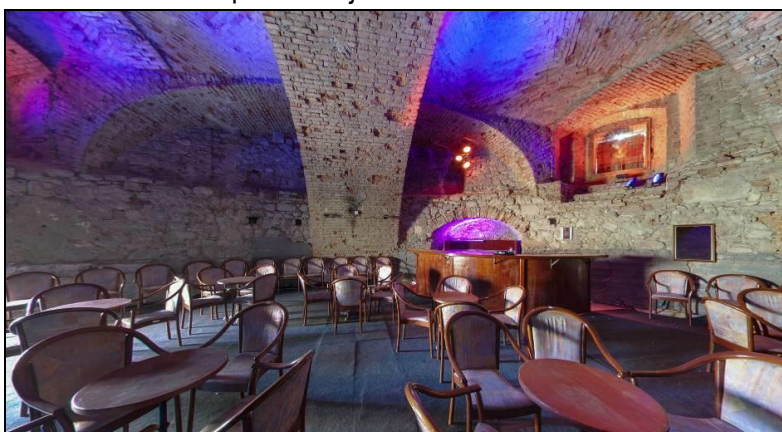
<sup>7</sup> Povzeto po Narodni dom Maribor (junij, 2017): dostopno na <http://www.nd-mb.si/prostori/sodni-stolp/>

**Slika 18:** Sodni stolp danes – zunanost



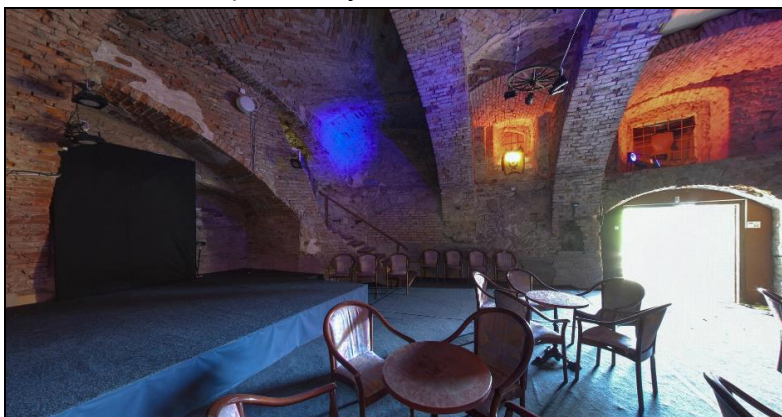
Vir: [http://krajieuslovenija/maribor\\_voznja\\_z\\_ladjico\\_na\\_dravi/slo](http://krajieuslovenija/maribor_voznja_z_ladjico_na_dravi/slo)

**Slika 19:** Sodni stolp – notranost



Vir: [http://www.nd-mb.si/fileadmin/virtual-nd-1/Sodni\\_stolp/tour.html](http://www.nd-mb.si/fileadmin/virtual-nd-1/Sodni_stolp/tour.html)

**Slika 20:** Sodni stolp – notranost



Vir: [http://www.nd-mb.si/fileadmin/virtual-nd-1/Sodni\\_stolp/tour.html](http://www.nd-mb.si/fileadmin/virtual-nd-1/Sodni_stolp/tour.html)

#### 4.2.4 Obstoječe stanje objekta na Vojašniški 14 v Mariboru<sup>8</sup>

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

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

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

Kvadratura obstoječih prostorov (klet + pritličje) znaša cca 160 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Obravnavana parcela spada v cono A (najožje območje mariborskega mestnega jedra) in sodi v njen režim varovanja, saj kot samostojna stavba ni varovana kot stavbna dediščina. Režim varovanja v coni A je opisan v Odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju Mestne občine Maribor in je v tej coni najstrožji. Varuje zgodovinsko tlorisno mrežo,

<sup>8</sup> Povzeto po Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja – revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru; (Sanja Džorčev, UM FGPA, 2016) in IDZ (Atelierarhitekti d.o.o., junij 2016).



zazidalne načrte, značilno parcelacijo, višinske gabarite, historične oblike stavb ter nepozidane in zelene površine.

**Slika 21:** Obstoječi pogled v notranjost pritličja



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

**Slika 22:** Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – ulična fasada



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



65 Vojašniška ulica 14; obstoječi pogled na ulično fasado

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

**Slika 23:** Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – vhod v dvorišče (obzidje, ki je nekoč zapiralo dvorišče, je danes že porušeno)



66 Vojašniška ulica 14; nekdanji vhod v dvorišče



67 Vojašniška ulica 14; obstoječi prehod v dvorišče

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

**Slika 24:** Severna fasada – pogled proti strehi



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

**Slika 25:** Objekt na Vojašniški ulici 14 nekoč in danes – dvoriščna fasada

68 Vojašniška ulica 14; nekdanji pogled na dvoriščno fasado



69 Vojašniška ulica 14; obstoječi pogled na dvoriščno fasado

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

### 4.3. Opis razlogov za investicijsko namero

#### 4.3.1 Maribor – mesto priložnosti<sup>9</sup>

Mesto Maribor se od 90 let preteklega stoletja nenehno nahaja v procesu iskanja lastne identitete. Zaton industrije v mestu, ki je veljalo za industrijski center ne le Slovenije, temveč celotne Jugoslavije, je mestu zadal udarec, katerega posledice so prisotne še danes. Osamosvojitve Slovenije je s sabo prinesla procese centralizacije, ki so za Maribor pomenili izgubo vpliva v širši regiji, prav tako pa otežili dostop do trgov v preteklosti večje države. Z vstopom v EU so se ti procesi negativno nadgradili, saj se mesto ni uspelo ustrezno prestrukturirati in prilagoditi dodatni liberalizaciji prostora in ekonomije. Deloma je za to odgovorno vodstvo mesta, ki ni uspelo delovati ustrezno povezovalno niti na projektu, kot je bil Maribor - Evropska prestolnica kulture leta 2012, ki je bil do danes morda največja priložnosti za pozitivno spremembo samopodobe mesta in njegovo celovito preobrazbo. Globalno gospodarsko nazadovanje po letu 2009 je v mesto prineslo dodatne oslabitve ekonomske moči in hkrati močno poslabšalo demografsko sliko z odhodom mladega, perspektivnega kadra v druge dele države ali celo v tujino. Odgovor na eksistenčna vprašanja mesta

<sup>9</sup> Vir: Trajnostna urbana strategija MOM

pa v nobenem polpreteklem času ni bil pomembnejši, kot je danes. Mesto Maribor se sooča s problemi, ki se nahajajo v srži urbane trajnosti. Naj so to okoljska vprašanja, demografski razvoj ali urbani prostor. Prav vsa področja so potrebna posebne pozornosti, da bi lahko zagotovili njegov nadaljnji obstoj in bodočim generacijam ustrezne pogoje za bivanje v mestu. Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor (TUS-MOM) je dokument, ki prikazuje oris stanja in izzivov, s katerimi se mesto sooča danes. Hkrati so v njem usmeritve, s katerimi mesto lahko in mora stopiti korak naprej, postaviti temelje za svoj trajnostni razvoj in zagotoviti izboljšanje kvalitete življenja za svoje prebivalce.

#### 4.3.2 Staro mestno jedro<sup>10</sup>

Staro mestno jedro mesta Maribor je kulturna in prostorska dediščina izjemne vrednosti. Njegova vrednost in potencial sta bila opredeljena skozi procese prenove v zadnjih treh desetletjih in sta obenem tudi zakonsko zavarovana. Opazen premik v vrednotenju historičnih mestnih jeder je razširitev očišča iz pretežno stavbnega fonda tudi na odprti prostor. Le-ta ni več opredeljen kot prazen prostor med stavbami, kot preostanek grajenega tkiva, ampak je javni prostor v mestnem jedru in služi celi vrsti pomembnih aktivnosti prebivalcev in obiskovalcev mesta. Pri tem gre za različne socialne aktivnosti, preživljanje prostega časa, zagotavljanje površin za bivanje in potrebne osnovne storitve, zagotavljanje delovnih mest in še marsikaj.

**Slika 26:** Kartografski prikazi Maribor 1833-1910-1934-1948 (vir: GIS MOM)



Z vzpostavitvijo močnih trgovskih centrov v neposredni bližini mestnega centra in v predmestjih se je sprožil proces neustrezne konkurence za ekonomsko uspešnost, ki zaradi manjkajočih protiukrepov mestne uprave neizbežno uničuje staro mesto jedro ter onemogoča mestu ohranjanje lastne identitete.

Razen osrednjega prostorsko ekonomskega nesorazmerja v mestnem jedru izpostavljamo sledeče problemske točke, ki jih je potrebno sanirati ali odpraviti:

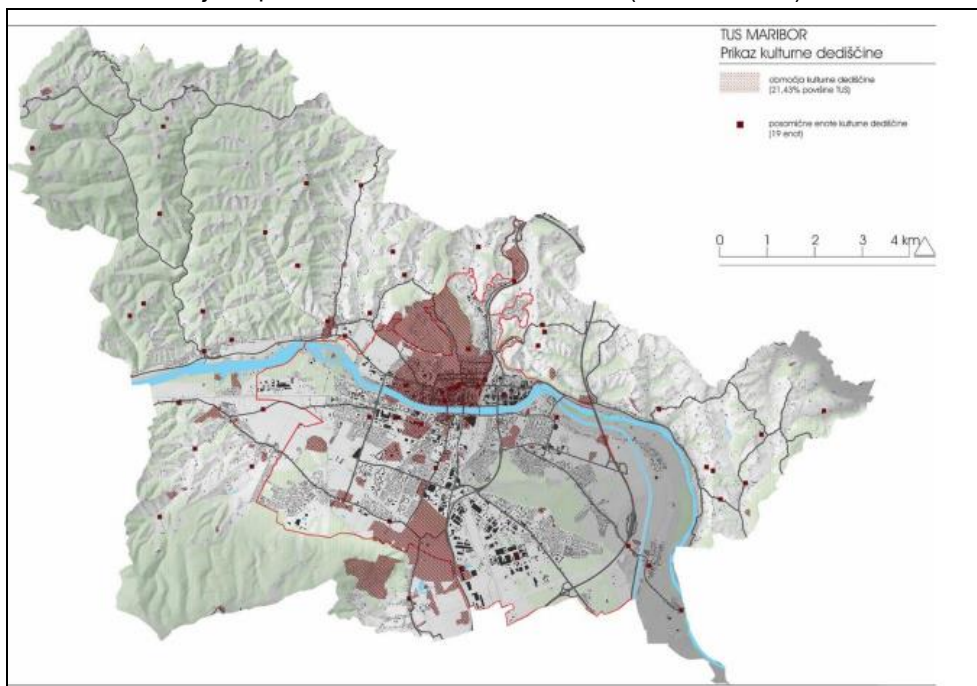
- nesistemske urejanje starega mestnega jedra kot centralnega območja za prebivalce historične vrednote, blagovne znamke, mestne površine za turiste,
- neizkoriščen in neizoblikovan stik mestnega jedra z reko,
- neurejen pretežen sklop historičnih trgov, neizkoriščen potencial objektov kulturne dediščine,

<sup>10</sup> Vir: Trajnostna urbana strategija MOM



- izpraznjene lokale v osrednjih mestnih ulicah in pasažah,
- zapuščena dvorišča in propadle nepremičninske projekte,
- parkirišča in prometnice na ključnih historičnih površinah mesta,
- nesistemske in stihijsko urejanje urbane ter mikro-urbane opreme v mestu,
- zastarelo in neprimerno javno razsvetljavo,
- pomanjkljive in konceptualno nedefinirane zazelenitve in zasaditve.<sup>11</sup>

**Slika 27:** Območja in prvine kulturne dediščine MOM (vir: GIS MOM)



### 4.3.3 Vidik degradacije

Mestna občina Maribor se tako kot druga urbana območja v Sloveniji srečuje s problemom suburbanizacije in s tem z izgubljanjem kakovostnih zemljišč. Znotraj mest in mestnih območij so proste, slabo izkoriščene in degradirane površine, ki so vsaj delno komunalno opremljene. To so površine v naseljih z opuščeno ali neprimerno rabo, ki za mesta in mestna naselja pomenijo velik potencial tako za razvoj gospodarstva kot družbenih storitev ter s tem večjo kakovost bivanja. Usmerjanje investicij na notranje površine in njihova prenova ter revitalizacija pomenijo zmanjšanje pritiska na površine zunaj mest in mestnih območij.

Z oživitvijo ulic, oživitvijo dogodkov in z raznovrstnimi aktivnostmi, bo privabila več ljudi v mestno središče in s tem vzpodbudila razvoj poslovnih in drugih dejavnosti ter zaposlnjenost praznih, opuščanih in propadajočih stavb v mestu. Obnovljene ulice bodo prvenstveno namenjene šibkejšim udeležencem v prometu, s čemer bo bistveno prispevala k odpravi težav s prometom, večjo prometno varnostjo in vzpodbujanjem trajnejšim oblikam mobilnosti po mestu. Z večjo zasaditvijo) bo

<sup>11</sup> Povzeto po Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor (marec 2017)

bistveno prispevala h kvalitetnejšim in bolje vzdrževanim zelenim površinam v središču mesta in njegovi večji privlačnosti nasplah.

#### 4.3.4 Razlogi za izvedbo operacije

Razlogi za izvedbo operacije so naslednji:

- izboljšanje urbanega okolja – starega mestnega jedra, ponovna oživitev degradiranega območja,
- ohranitev objektov kulturne dediščine
- objekte poleg prenove tudi programsko oživiti, jih usposobiti za nove programe oziroma aktivnosti tako kulturno-umetniške narave, turistično-zgodovinske ter izobraževalne.

Vojašniški trg danes deluje zapuščeno, objekti na njem so nujno potrebni prenove. S prenovo objekta treh bab in postavitvijo paviljonskega objekta zagotovimo manjkajoče površine dvema delujočima kulturnima objektoma (Lutkovno gledališče in Minoritska cerkev), s prenovo objekta v Vojašniški ulici 14 zagotovimo primeren videz objekta na eni strani, po drugi strani pa dodamo pomembno vsebino vinogradniški muzej, na področju, kjer je v neposredni bližini turistom na ogled več kot 400 let stara trta z vinoteko in s tem opozorimo na vinorodno območje. Kompleks pomembno zaokroži še Sodni stolp, ki predstavlja prenovo kulturno-zgodovinskega spomenika ter hkrati osrednje prizorišče v ponazoritvah zamišljenih srednjeveških dogodkov, ki temeljijo na neverjetnih zgodbah o plemiških, meščanskih bojih s praznoverjem in čarovniških procesih, po katerih se stolp tudi imenuje.

S prenovo načrtovanih objektov bi po eni strani dosegli urejenost področja, zaščito njegovih kulturnih in zgodovinskih elementov, hkrati pa komplementarnih vsebin celovitemu urejanju področja starega mestnega jedra.

##### i. Vojašniški trg

**Vojašniški trg** je najstarejši mestni ambient ki je nastal, če še ne v tej obliki, na tem mestu že v 11. stoletju. Osnovni prostorski poudarek trga predstavlja Minoritska cerkev, ki s svojo severno fasado formira del južnega roba tržnega prostora. Zahodno stranico lijakasto oblikovane tržne površine zamejuje nizka stavba nekdanje gostilne »Pri treh babah« ob izteku na Vodnikov trg, obod notranjega dvorišča pa tvori severna fasada Žičkega dvora ter vzhodno lice Minoritskega samostana z Minoritsko cerkvijo.

Minoritska cerkev je že bila obnovljena, s tem se je prispevalo k ohranitvi kulturno-zgodovinskega objekta in možnosti izvajanja kulturnih prireditev.

Z revitalizacijo obstoječega Vojašniškega trga pa bi temu mestnemu predelu izluščili njegove bistvene zgodovinske značilnosti in ga z novimi elementi usposobili za nove programe oz. aktivnosti, tako z ureditvijo tržnih površin v skupni velikosti cca 2.535 m<sup>2</sup>, kakor tudi prenovo objekta Treh bab.

Objekt Treh bab, ki bi se ohranil kot zanimiv zgodovinski element Vojašniškega trga, 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 združeval funkcije servisa za zunanji avditorij (prodaja kart, informacijsko in tiskovno središče), v njegovih kletnih prostorih pa bi se uredile sanitarije za obiskovalce (*zunanjega avditorija in prireditev v Minoritski cerkvi*) ter garderobe za nastopajoče, z možnostjo zagotovitve dodatne gostinske ponudbe.

S predvideno obnovo bi zagotovili ponovno privlačnost in urejenost tega historično zelo bogatega, vendar zapostavljenega in od življenja odrezanega mestnega prostora.

## ii. Sodni stolp

Sodni stolp je kulturnozgodovinski objekt v jugozahodnem dela starega mestnega jedra Maribor (minoritski kompleks).

Sodni stolp v svojem pritličnem nivoju danes služi najrazličnejšim prireditvam, zvečine v organizaciji Narodnega doma.

Iz zaznamka ogleda<sup>12</sup> objekta s strani ZVKDS, OE Maribor izhaja, da objekt statično ni ogrožen, da je obočna konstrukcija nad pritličjem dobro ohranjena in omogoča izrabo prostora v I. nadstropju, na obokih je precej ptičjih iztrebkov, mestoma tudi odpadni material, mestoma je opeka obodnih zidov poškodovana in se kruši, sicer pa so zidovi povsem zdravi. Na osnovi ogleda so bili ugotovljeni potrebni posegi, ki bi omogočili koriščenje I. nadstropja in so služili kot strokovna podlaga pri izdelavi idejne zasnove.

V objektu bi se odvijala kulturno turistična in delno zgodovinsko-izobraževalna dejavnost ter izmenjava in manifestiranje srednjeveških zgodb mesta in okolice ter partnerjev iz drugih mest. Ostalo bi bilo namenjeno kulturnim dogodkom Narodnega doma.

## iii. Vinogradniški muzej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>12</sup> Zaznamek ogleda Sodnega stolpa v Mariboru – EŠD 6261, z dne 20. 3. 2016 (Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Maribor).



#### **4.4. Usklajenost investicijskega projekta z državno strategijo razvoja Slovenije, usmeritvami Skupnosti, prostorskimi akti ter drugimi dolgoročnimi razvojnimi programi in usmeritvami, upošteva tudi medsebojno usklajenost področnih politik**

Investicija je usklajena tako z evropskimi kot državnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

##### **4.4.1 Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije in Državnim razvojnim programom**

V Sloveniji med razvojnimi dokumenti najvišjo raven predstavlja **Strategija razvoja Slovenije (SRS)**. Vizija nove strategije (2014–2020) je: »Slovenija je konkurenčna družba znanja in inoviranja, ki ob spoštovanju okoljskih omejitev zagotavlja blagostanje svojih prebivalcev in postaja model moderne eko regije«. SRS opredeljuje konceptualni odgovor države na povsem spremenjen institucionalni in razvojni okvir, v katerem se je znašla Slovenija s pristopom k Evropski Uniji. V ospredju SRS je celovita blaginja prebivalstva, zato se dokument ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja.

Na podlagi analize stanja, analize SWOT ter upoštevajoč globalne trende, ki postavljajo širši kontekst za delovanje Slovenije, se je identificiralo štiri prioriteta področja na katera se bo osredotočilo v naslednjem obdobju, da se bo lahko izkoristilo razvojne potenciale in priložnosti, ki jih Slovenija ima.

Prioritete Strategije so:

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

Naš projekt sledi tretji prioriteti SRS, natančneje pa spada v investicijsko področje **Učinkovito in celovito prostorsko načrtovanje, urbana prenova mest in spodbujanje trajnostne mobilnosti**. V okviru tega so podprti tudi projekti oziroma programi urbane prenove (energetska in druga prenova (potresna varnost), materiali, voda, opremljenost, javne površine, obnovljivi viri energije, trajnostna mobilnost, degradirana urbana območja, javne (zelene) površine, itd.). Vlagali se v boljšo dostopnost z intermodalnimi načini prevoza potnikov, v razvoj celostne, trajnostne in dostopne mobilnosti v mestih, v posodobitev voznega parka izvajalcev gospodarskih javnih služb za prevoz potnikov, v uporabo sodobnih tehnologij za učinkovitejše spremljanje, izvajanje in upravljanje javnega potniškega prometa. Sklop med drugim podpira projekt eProstor (informacijsko komunikacijska oprema in storitve, izboljšanje podatkovnih zbirk, njihovo izpopolnjevanje, razvoj človeških virov); pripravo prostorskih podlag za investicije na državni, regionalni in lokalni ravni; urejanje (načrtovalsko, geodetsko, zemljiškoknjižno, stvarnopravno) na območju izvedenih DPN.

**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).

#### 4.4.2 Usklajenost z Operativnim programom za izvajanje evropske kohezijske politike

Operacija bo financirana s strani **Evropskega sklada za regionalni razvoj**, mehanizma **Celostne teritorialne naložbe** (CTN) za trajnostni urbani razvoj. Podprte so naložbe, ki v največji meri prispevajo k uresničevanju ciljev trajnostnih urbanih strategij posameznega mestnega območja in k uresničevanju ciljev ter kazalnikov **Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike** v programskem obdobju **2014–2020**.

Ukrepi za zagotavljanje trajnostnega urbanega razvoja temeljijo na načelu izkoriščanja notranjega potenciala urbanih območij z zagotavljanjem gospodarske rasti, skladne z varovanjem okolja in razvojem človeških virov. Dobro funkcionalno sodelovanje ter povezovanje urbanih središč med seboj in z okolico zagotavlja prenos znanj in dobrih praks ter posledično prispeva h krepitvi partnerstev za trajnostni urbani razvoj. S celovitim pristopom načrtovanja in izvajanja naložb na področju trajnostnega urbanega razvoja s pomočjo mehanizma celostnih teritorialnih naložb (CTN) se mesta usmerjajo v:

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

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

Evropska kohezijska politika je v obdobju 2014–2020 zaznamovana z okrepljeno urbano azsežnostjo, kar je razvidno tudi v finančnem razrezu sredstev, saj so države najmanj 5 % sredstev ESRR v okviru cilja “naložbe za rast in delovna mesta” namenile za podporo realizaciji ciljev trajnostnih urbanih strategij evropskih mest (TUS). Slovenija bo s pomočjo mehanizma CTN s sredstvi KS/ESRR izvajala 3 PN OP, in sicer<sup>13</sup>:

<sup>13</sup> Povzeto po Navodilih organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2014–2020 (RS, Služba Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko, junij 2016).

4.1. Spodbujanje energetske učinkovitosti, pametnega upravljanja z energijo in uporabo obnovljivih virov energije v javni infrastrukturi, vključno z javnimi stavbami, in stanovanjskem sektorju,

4.4. Spodbujanje nizkoogljičnih strategij za vse vrste območij, zlasti za urbana območja, vključno s spodbujanjem trajnostne multimodalne urbane mobilnosti in ustreznimi omilitvenimi prilagoditvenimi ukrepi,

6.3. Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa.

Operacija se izvaja v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020«, 6. prednostne osi »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3. »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitev mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«.

V nadaljevanju so prikazani kazalniki učinka v prednostni naložbi ter prispevek operacije k njim.

**Tabela 13:** Kazalniki učinka v prednostni naložbi 6.3.

ID	Kazalnik	Merska enota	Ciljna vrednost
C037	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj	Osebe	700.000
C038	Odprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih	m <sup>2</sup>	20.000
C039	Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih	m <sup>2</sup>	20.000
C040	Sanirane stanovanjske površine na urbanih območjih	stanovanjske enote	200

**Tabela 14:** Kazalniki operacije

ID	Kazalnik	Merska enota	Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Skupaj
C037	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celostnimi strategijami za urbani razvoj	Osebe	111.832			
C038	Odprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih	m <sup>2</sup>	2.535			2.535
C039	Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih	m <sup>2</sup>	859,44	460,61	172,50	1.492,55
C040	Sanirane stanovanjske površine na urbanih območjih	stanovanjske enote	-	-	-	-

Operacija prispeva tudi k doseganju kazalnika rezultata iz OP ID 6.9. »Površina nerevitaliziranih površin v mestih, v katerih se izvajajo trajnostne urbane strategije:  $2.535 \text{ m}^2 + 1.492,55 \text{ m}^2 = 0,4027 \text{ ha}$ .

Operacija se izvaja v okviru »Operativnega programa Evropske kohezijske politike za obdobje 2014-2020, 6. prednostne osi »Boljše stanje okolja in biotske raznovrstnosti«, tematskega cilja »Ohranjanje in varstvo okolja ter spodbujanje učinkovite rabe virov«, prednostne naložbe 6.3. »Ukrepi za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa«, specifični cilj 1: »Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«.

V ta namen je predvidena prijava na razpis »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«, št. 303-19/2017 z dne 26.5.2017 (ZMOS).

V okviru navedenega je predvideno sofinanciranje operacij, ki bodo prispevali k realizaciji ukrepov za izboljšanje urbanega okolja, oživitve mest, sanacijo in dekontaminacijo degradiranih zemljišč (vključno z območji, na katerih poteka preobrazba), zmanjšanje onesnaženosti zraka in spodbujanje ukrepov za zmanjšanje hrupa oziroma k realizaciji Specifičnega cilja 1 PN 6.3. – Učinkovita raba prostora na urbanih območjih.

Operacije se bodo izvajale na področju celovite urbane prenove z ukrepi za reaktivacijo degradiranih in prostih zemljišč v mestih, revitalizacijo mestnih središč, zagotavljanje pogojev za ustvarjanje novih delovnih mest ter socialno vključenost. Poudarek je na celovitem pristopu pri načrtovanju in izvajanju naložb, ki na izbranem območju smiselno povezujejo in rešujejo več vprašanj hkrati.

Z namenom učinkovitejše rabe prostora v urbanih območjih se v okviru PN 6.3. spodbuja izkoriščanje notranjih potencialov mestnih območij, kjer urbana prenova spodbuja predvsem reaktivacijo prostih in slabo izkoriščenih površin znotraj mest.

Temeljna cilja povabila sta:

- Učinkovita raba prostora znotraj mest in mestnih območij z reaktivacijo opuščeni in premalo izkoriščeni površin in stavb
- In izboljšanje kakovosti javnih površin.

Pričakovan rezultat izvedenih ukrepov v okviru PN 6.3. in specifičnega cilja 1 so revitalizirane površine v mestih.

Upravičeni ukrepi za doseganje namena operacij v okviru PN 6.3. po povabilu so naslednji:

- Aktivnosti za izvajanje posegov fizične prenove urbanih območij, med drugim vključujejo: rekonstrukcijo, vzdrževanje, rušitev, nakup in gradnjo stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov, ureditev fizične okolice stavb, nakup zemljišč, oblikovanje novih in ohranjanje obstoječih javnih prostorov, vključno z zelenimi površinami,

- Podpora izvajanju projektov fizične prenove površin in stavb, kot je: priprava urbanističnih rešitev, priprava projektne dokumentacije in drugih potrebnih dokumentov za izvedbo projektov,
- Podpore dejavnosti za pripravo in izvajanje projektov celovite urbane prenove, kot so: vključevanje širše javnosti preko kampanj za ozaveščanje in informiranje, vzpostavitev in delovanje projektnih pisarn namenjenih prenovi urbanih območij ter podpora lokalnim iniciativam,
- Ukrepi, ki bodo od začetka projekta podpirali aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij ter ustvarjanje novih kreativnih in poslovnih jeder na prej opuščenih območjih
- Ostale operacije, ki jih izvajajo upravičenci, v kolikor le ti dodatno prispevajo k oživitvi urbanega območja ter smiselno dopolnjujejo investicijski projekt trajnostnega urbanega razvoja.

Upravičeni ukrepi (operacije) se morajo izvajati na nerevitaliziranih površinah v mestih iz popisa nerevitaliziranih območij in na območjih CTN, ki so opredeljena v TUS mestnih občin v RS.

#### **4.4.3 Usklajenost s Trajnostno strategijo Mestne občine Maribor**

Trajnostna urbana strategija Mestne občine Maribor, sprejeta z dne 9.2.2016 vsebinsko nadgrajuje usmeritve Strategije prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). Temeljno načelo SPRS je vzdržen prostorski razvoj, ki pomeni zagotavljanje take rabe prostora in prostorskih ureditev, ki ob varovanju okolja, ohranjanju narave in trajnostni rabi naravnih dobrin, ohranjanju kulturne dediščine in drugih kakovosti naravnega in bivalnega okolja omogoča zadovoljitev potreb sedanje generacije brez ogrožanja prihodnjih generacij.

Skupni cilji prostorskega razvoja Slovenije in TUS-MOM so:

- večja konkurenčnost slovenskih mest v evropskem prostoru
- kvaliteten razvoj in privlačnost mest in drugih naselij
- skladen razvoj območij s skupnimi prostorsko razvojnimi značilnostmi
- medsebojno dopolnjevanje funkcij podeželskih in urbanih območij
- preudarna raba naravnih virov
- prostorski razvoj, usklajen s prostorskimi usmeritvami
- ohranjanje narave
- varstvo okolja.

SPRS skladno s cilji prostorskega razvoja Slovenije opredeljuje zasnovo bodočega prostorskega razvoja Slovenije in prioritete ter usmeritve za njegovo doseganje. Prioritete v zasnovi so:

- vitalna in urejena mesta: prenova in revitalizacija sta ključni strateški usmeritvi notranjega razvoja mest. Mesta se razvija po načelu polifunkcionalnosti. Za razvoj učinkovitega mesta je pomembno zagotavljanje ustreznega razmerja v rabi zemljišč in objektov, kjer je treba stremeti k uravnoteženemu prepletu raznovrstnih funkcij in raznih dejavnosti. Za

kvaliteto življenja v mestih so ključnega pomena naravne sestavine (vodni in obvodni prostor, gozdovi, parki,...) in kvalitetno grajeno javno dobro (prometne površine, trgi, igrišča,...), zato se jih vključuje v zeleni sistem mesta,

- usklajen razvoj širših mestnih območij
- povezan in usklajen razvoj prometnega in poselitvenega omrežja ter izgradnja gospodarske javne infrastrukture.

V tabeli v nadaljevanju so prikazani stebri strategije TUS za Maribor s pripadajočimi ukrepi.

**Tabela 15: Stebri strategije TUS za Maribor in pripadajoči ukrepi**

Tabela 14: Stebri strategije TUS za Maribor in pripadajoči ukrepi

	<b>saMozadostni Maribor</b>	<b>Mobilni Maribor</b>	<b>preMeteni Maribor</b>	<b>Mestni Maribor</b>	<b>prizeMijeni Maribor</b>
Prednostne usmeritve:	aktiviranje lokalnega socialnega in ekonomskega potenciala	sodoben sistem JPP, aktiviranje potenciala kolesarjenja in pešačenja	učinkovito upravljanje in vodenje mesta, sodelovanje s centri znanja	urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center	navsezava mesta na prostore ob reki, nov ekološki in zelen pristop k prenovi javnih površin
Ukrepi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>* aktivacija lastnih potencialov in lastne ekonomije</li> <li>* vzpostavitev sistema samozoisrbe</li> <li>* začasna raba degradiranih območij</li> <li>* za urbane vrtove in čebelarje</li> <li>* obvladovanje urbane revščine</li> <li>* za medgeneracijsko povezovanje</li> <li>* protikuropi demografski eroziji in getoizaciji</li> <li>* za zdrave in zdravo prehrano</li> <li>* mestne soseske z lastno identiteto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* povezovanje mesta z železniško infrastrukturo in letališčem</li> <li>* izkoriščanje potenciala kolesarjenja</li> <li>* mesto kratkih poti</li> <li>* atraktiven javni potniški promet</li> <li>* za mobilnost ranljivih skupin prebivalstva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* prestrukturiranje mestnih financ</li> <li>* preoblikovanje mestnih četrti</li> <li>* nov način upravljanja mesta</li> <li>* sodelovanje mesta s centri (EU, SLO)</li> <li>* informacijska platforma z digitalizacijo podatkov</li> <li>* sodelovanje mesta z univerzo in nevladnimi organizacijami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* odprte pisarne za urbano prenavo in dinamični urbanizem</li> <li>* prenova javnih površin</li> <li>* aktiviranje prebivalstva</li> <li>* turizem kot povezovalna dejavnost v mestu</li> <li>* kultura za urbano prenavo</li> <li>* ekološka in energetska varčna stanovanjska infrastruktura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* preureditev zelenega obroča</li> <li>* integracija reke in Mariborskega otoka</li> <li>* ureditev linearnih parkov in preoblikovanje mestnih gozdov</li> <li>* zelene strehe, recikliranje, ločevanje odpadkov</li> <li>* cestne in parkirne površine s krajinskimi prvini in drevoredi</li> <li>* voda kot kvaliteta in potencial (mesto brez plastenk)</li> <li>* vrnitev javnega prostora (mesto brez reklam, upoštevanje javnega dobra)</li> <li>* nadgradnja standardov za odprte površine</li> </ul>

Načrtovana operacija se izvaja v okviru 1 in 4. prednostne usmeritve, ter v okviru navedenega z naslednjimi ukrepi:

- ukrep 1: aktivacija lastnih potencialov in lastne ekonomije (projekt 2),
- ukrep 22: prenova javnih površin (projekt 1, 2, 3),
- ukrep 24: turizem kot povezovalna dejavnost v mestu (projekt 1,2,3).

V okviru ukrepa 1 je predvideno:

- povezati povpraševanje in ponudbo znotraj mesta, identificirati potrebe mesta
- pritegniti investitorje, ki so že aktivni v mestu (domači investitorji, investitorji z dolgoročnim interesom) k sodelovanju pri strateških ekonomskih projektih v mestu,
- aktivno vključiti sistem krožnega gospodarstva, ki temelji na lokalnih gospodarskih subjektih, uporabi lastnih virov in izkoriščanju kroženja snovi (virov, energije, odpadkov,...) za sinergetske oziroma integrirane ekonomske, družbene, prostorske in okoljske učinke,
- omogočiti sodelovanje uprave z »investitorji v mestu« pri izvajanju projektov, povezanih z urbano regeneracijo,
- podpreti oživljanje gospodarske in obrtne tradicije v mestu v povezavi z obstoječim strokovnim znanjem, v povezavi z regeneracijo degradiranih in industrijskih območij ter oživljanjem historične tradicije v določenih mestnih predelih oziroma funkcijah.

V okviru ukrepa 22 so predvideni ukrepi za predrugačenje degradiranih površin in vzpostavljanje prostorsko-historičnih potencialov, ki temeljijo na kvalitetnem javnem prostoru. Le-ta se zagotavljanja skozi dosledno politiko varovanja javnega interesa, vzvod prenove širših območij skozi kvalitetnejši javni prostor, omogočanja javnega delovanja raznolikih družbenih ali interesnih skupin skozi javne površine in sinergijske učinke dobro zasnovanih ter izvedenih javnih površin (rekreacija, storitveni sektor, povezava ter obogatitev programov javnih objektov, mikroklimatski vplivi, turizem in gostinstvo, bivalne kvalitete, gradbeništvo,...).

V okviru ukrepa je predvideno:

- Prenova javnih površin poteka preko systemske in hierarhične (systemska vizija, projektna naloga, nadzor,...) podpore Odprte pisarne za urbano prenovo z vsemi organizacijskimi enotami. Sistem in nadzor po celotnem in enakomerno podprtem mestnem območju je ključen za odpravo degradacij, vključitev širšega kroga meščanov in delovanje naštetih vzajemnih učinkov.
- Prenova javnih površin mora poleg izvedbenih korakov vključevati, informirati in vzpodbujati spremljajoče programe ter objekte, da bi lastniki ali investitorji prepoznali ekonomske priložnosti, ki se pojavljajo s prenovo javnega prostora.
- Omogočiti in izvajati projekte začasne rabe uličnega prostora.

V okviru ukrepa 24 je predvidena izvedba 4 podukrepov:

- Podukrep 1: mesto destinacij
  - o V mestu je potrebno definirati atraktivne destinacije, ki bodo podlaga za prostorske in infrastrukturne povezovalne projekte. Destinacije je potrebno povezati v prostorski sistem, ki podpira kvaliteto bivanja v mesu, dostopnost do zelenih površin in pomembno turistično infrastrukturo.
- Podukrep 2: povezovanje kulturne dediščine s turizmom in mestno upravo
  - o Projekte prenove je potrebno zastaviti na takšen način, da so tudi v fazi izvajanja atraktivni in zanimivi za obiskovalce mesta, ter tako, da ne pomenijo finančne izgube ali motnje pri delovanju ekonomije mesta. Zavod za varovanje kulturne in Zavod za varovanje naravne dediščine se mora aktivno in podporno vključevati v procese prenove. Historični objekti v mestu morajo v času izvajanja prenov biti v te kontekstualno vpeti.
- Podukrep 3: povezovanje kulturnega sektorja s turizmom
  - o Oblikovati ponudbo in promovirati mesta kot ciljne lokacije z bogato kulturo in ustvarjalnostjo, kot kraj za preživljanja »kulturnih počitnic«. Kulturne vsebine posebej poudariti pri turistični promociji Maribora. Turistu ponuditi muzeje in razstavišča, prikaze kulturnih tradicij, festivale, koncerte in gledališke dogodke. Nadalje izvesti sledeče podukrepe:
    - Podpreti projekte povezovanja etnoloških vrednosti, kulturne dediščine mesta in turistične ponudbe z ugodnejšimi najemninami za prostore
    - Sprejeti strategijo kulturnega turizma Mestne občine Maribor.
- Podukrep 4: promocija mesta – znamčenje in tržna znamka



- Znamčenje mest že nekaj časa ne zanima več samo marketinških služb in oddelkov za komuniciranje, temveč vse bolj posaja vprašanje, s katerim se ukvarjajo prebivalci, deležniki in vsi akterji, povezani z nekim območjem:
  - Lokalna uprava prevzame pobudo pri spodbujanju sodelovanja pri znamčenju mesta, torej »fleksibilnega sodelovanja s fleksibilnimi partnerji«. Ekipo, ki se znotraj občine ukvarja s promocijo mesta, mora biti legitimna v takšni meri, da lahko v začetni fazi prevzame pobudo, to pa pomeni, da ima natančno dodeljene odgovornosti in močno politično podporo,
  - Celostno mestno znamčenje povezati z izgradnjo celostne, izčrpne in posodobljene zgodbe modernega mesta. To je koncept »znamke«, preslikan na mesta in kraje. Celotna zgodba se nato prefiltrira skozi komunikacijske kode, s katerimi se oblikuje set osrednjih sporočil in pripovedi (besedilni del) ter vizualni del komunikacijske strategije,
  - Celostno znamčenje mesta je ustvarjanje skupnih delovnih področij za različne subjekte, ki ciljajo na različne skupine: obiskovalce, investitorje, znanja,... in prebivalce. Gre za aktiviranje sinergij med različnimi prednostmi mesta za sestavo skupne zgodbe, ki naj se kaže v jasnejšem pozicioniranju mesta,
  - S pomočjo znamčenja motiviranje in boljša razporeditev energije ter naporov z učinkovitim medoddelčnim sodelovanjem znotraj uprave, saj ima celostno mestno znamčenje močan čezsektorski značaj.

Operacija je skladna tudi z **Izvedbenim načrtom trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor**, sprejetim z dne 13.4.2017.

Tako operacija, kakor tudi posamezni projekti prispevajo k doseganju ciljev TUS in OP, podrobneje razvidno v tabelah v nadaljevanju.

**Tabela 16:** Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – VOJAŠNIŠKI TRG (projekt 1)

Projekt prispeva k doseganju cilja TUS in OP ter k doseganju kazalnika rezultata in kazalnika učinka OP EKP 2014-2020 (OP)			
Prednostne usmeritve TUS št.	naziv prednostne usmeritve TUS:	Specifični cilj OP št.	naziv specifičnega cilja OP:
4. Mestni Maribor	Urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center Ukrep 22: Prenova javnih površin Ukrep 24: Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu (mesto destinacij, povezovanje kulturnega sektorja s turizmom)	6.3/1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih



Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) ukrepa (ukrepov) TUS		
Kazalnik / Ukrep TUS št.	Naziv kazalnika ukrepa TUS	ocena prispevka projekta h kazalniku ukrepa TUS
Ukrep 22	Prenova javnih površin	Revitalizacija javnih degradiranih površin in objektov, obnovljena javna površina: 2.535 m <sup>2</sup> , obnovljen objekt kulturne dediščine: 859,44 m <sup>2</sup>
Ukrep 24	Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu	3% povečanje obiska kulturnih dogodkov na tem območju glede na leto 2016 3% povečanje števila nočitev glede na leto 2016.

Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) OP					
Kazalnik rezultata OP št. *	Naziv kazalnika rezultata OP*	Ocena prispevka projekta h kazalniku rezultata OP*	Kazalnik učinka OP št.	Naziv kazalnika učinka OP	Ocena prispevka projekta h kazalniku učinka OP
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	2.535 m <sup>2</sup>	CO37	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celotnimi strategijami za urbani razvoj	111.832
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	2.535 m <sup>2</sup>	CO38	Odprt prostor, ustvarjen ali saniran na urbanih območjih (m <sup>2</sup> )	2.535 m <sup>2</sup>
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	2.535 m <sup>2</sup>	CO39	Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih (m <sup>2</sup> )	859,44 m <sup>2</sup>

**Tabela 17:** Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – SODNI STOLP (projekt 2)

Projekt prispeva k doseganju cilja (ciljev) TUS in OP ter k doseganju kazalnika (kazalnikov) rezultata in kazalnika (kazalnikov) učinka OP EKP 2014 – 2020 (OP)			
Prednostne usmeritve TUS št.	Naziv prednostne usmeritve TUS:	Specifični cilj OP št.	Naziv specifičnega cilja OP:
4. Mestni Maribor	Urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center Ukrep 22: Prenova javnih površin Ukrep 24: Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu (mesto destinacij, povezovanje kulturnega sektorja s turizmom)	6.3/1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih

Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) TUS		
Kazalnik / Ukrep TUS št.	Naziv kazalnika ukrepa TUS	ocena prispevka projekta h kazalniku ukrepa TUS
Ukrep 22	Prenova javnih površin	Revitalizacija javnih degradiranih površin in objektov, obnovljen objekt kulturne dediščine: 460,61 m <sup>2</sup>
Ukrep 24	Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu	3% povečanje obiska kulturnih dogodkov na tem območju glede na leto 2016 3% povečanje števila nočitev glede na leto 2016.

Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) OP					
Kazalnik <u>rezultatov</u> OP št. *	Naziv kazalnika rezultata OP*	Ocena prispevka projekta h kazalniku rezultata OP*	Kazalnik <u>učinka</u> OP št.	Naziv kazalnika učinka OP	Ocena prispevka projekta h kazalniku učinka OP
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	460,61 m <sup>2</sup>	CO37	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celotnimi strategijami za urbani razvoj	111.832
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	460,61 m <sup>2</sup>	CO39	Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih (m <sup>2</sup> )	460,61 m <sup>2</sup>

**Tabela 18:** Prispevek projekta k doseganju ciljev in kazalnikov TUS in OP – VINOGRADNIŠKI MUZEJ (projekt 3)

Projekt prispeva k doseganju cilja (ciljev) TUS in OP ter k doseganju kazalnika (kazalnikov) rezultata in kazalnika (kazalnikov) učinka OP EKP 2014 – 2020 (OP)			
Prednostne usmeritve TUS št.	naziv prednostne usmeritve TUS:	Specifični cilj OP št.	naziv specifičnega cilja OP:
1. Samozadostni Maribor	Aktiviranje lokalnega, socialnega in ekonomskega potenciala	6.3/1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih
4. Mestni Maribor	Urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center Ukrep 22: Prenova javnih površin Ukrep 24: Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu (mesto destinacij, povezovanje kulturnega sektorja s turizmom)	6.3/1	Učinkovita raba prostora v urbanih območjih

Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) TUS		
Kazalnik / Ukrep TUS št.	Naziv kazalnika ukrepa TUS	ocena prispevka projekta h kazalniku ukrepa TUS
Ukrep 1	Aktivacija lastnih potencialov in lastne ekonomije	Oživljanje obrtne tradicije – vzpostavitev muzeja namenjenega interpretaciji lokalne naravne ter tehnične dediščine vezane na pridelovanje vina.
Ukrep 22	Prenova javnih površin	Revitalizacija javnih degradiranih površin in objektov, obnovljen objekt kulturne dediščine: 859,44 m <sup>2</sup> .
Ukrep 24	Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu	3% povečanje obiska kulturnih dogodkov na tem območju glede na leto 2016 3% povečanje števila nočitev glede na leto 2016.

Projekt prispeva k doseganju kazalnika (kazalnikov) OP					
Kazalnik <u>rezultatov</u> OP št. *	Naziv kazalnika rezultata OP*	Ocena prispevka projekta h kazalniku rezultata OP*	Kazalnik <u>učinka</u> OP št.	Naziv kazalnika učinka OP	Ocena prispevka projekta h kazalniku učinka OP
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	172,50 m <sup>2</sup>	CO37	Število prebivalcev, ki živijo na območjih s celotnimi strategijami za urbani razvoj	111.832
6.9	Površina revitaliziranih površin v mestih, ki izvajajo trajnostne urbane strategije	172,50 m <sup>2</sup>	CO39	Javne ali poslovne stavbe, zgrajene ali prenovljene na urbanih območjih (m2)	172,50 m <sup>2</sup>

#### 4.4.4 Usklajenost z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo

Z Regionalnim razvojnim programom za Podravsko razvojno regijo se uskladijo razvojni cilj na področju gospodarskega, socialnega, prostorskega in okoljskega ter kulturnega razvoja v razvojni regiji ter določijo instrumenti in viri za njihovo uresničevanje. Ob tem je bil vseskozi odprt postopek evidentiranja projektnih predlogov, ki so bili vsebinsko združeni in usmerjeni v projekte, ki bodo služil kot orodja za udejanjanje regijskih razvojnih prioritet.

Glavni cilji so predvsem:

- identificirati in oblikovati najbolj perspektivne projektne predloge, ki bodo doprinesli razvoju regije (s posebnim poudarkom na poenotenju v delu, ki se nanaša na opredelitev ključnih vidikov – razvojnih prioritet, programov, ukrepov in projektov regionalnega razvoja, še posebej zaradi uskladitve "različnih interesov" območnih razvojnih partnerstev,
- integrirati interese ključnih (motiviranih!) gospodarskih subjektov v regionalni razvoj,

- identifikacija pričakovanega razvoja in priprava na pričakovane spremembe,
- povezati razvojno in prostorsko načrtovanje v regiji in
- spodbuditi medsektorsko sodelovanje pri pripravi in izvajanju projektov.

Ker gre za sodelovanje občine v smislu aktivnosti na področju **urbanističnega načrtovanja** morajo biti vse aktivnosti skladne z:

- Zakonom o lokalni samoupravi
- Zakonom o javnih uslužbencih
- Zakonom o dostopu do informacij javnega značaja
- Zakonom o financiranju občin
- Zakonom o izvrševanju proračuna RS
- Zakonom o delovnih razmerjih
- Zakonom o javnih naročilih
- Zakonom o reviziji postopkov javnega naročanja
- Zakonom o kazenskem postopku
- Uredbo o upravnem poslovanju in
- Sodnim redom.

#### 4.4.5 Usklajenost s Strategijo razvoja turizma turistične destinacije Maribor - Pohorje

**Strategija razvoja turizma turistične destinacije Maribor – Pohorje** (Osrednja Štajerska za obdobje 2010-2020) opredeljuje razvoj regionalnih turističnih destinacij, preko katerih bi se okrepil razvoj vseh področij turistične ponudbe, povezovanje vseh turističnih akterjev in priprava učinkovitih integralnih turističnih produktov destinacije. Naš projekt predvideva dodano vrednost v turistični ponudbi v smislu zagotavljanja prenovljenih površin, ki bodo dale mestu Maribor drugačno podobo.

Dokumenti dolgoročnega razvojnega načrtovanja so s področja proračunske porabe Mestne občine Maribor:

- Strategija prostorskega razvoja Slovenije
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora NPVCP za obdobje od 2012 do 2021 – SKUPAJ ZA VEČJO VARNOST,

Izvedba načrtovanega projekta prispeva k ciljem zgoraj naštetim strategijam in relevantnim dokumentom saj vpliva na:

- povečanje števila turistov,
- ustvarjenje novih delovnih mest,
- zaustavlja negativni trend povečevanja regionalnih razlik.

## 5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI

### 5.1. Priložnosti za mesto

Mesto Maribor se od 90 let preteklega stoletja nenehno nahaja v procesu iskanja lastne identitete. Zaton industrije v mestu, ki je veljalo za industrijski center ne le Slovenije, temveč celotne Jugoslavije, je mestu zadal udarec, katerega posledice so prisotne še danes. Osamosvojitve Slovenije je s sabo prinesla procese centralizacije, ki so za Maribor pomenili izgubo vpliva v širši regiji, prav tako pa otežili dostop do trgov v preteklosti večje države. Z vstopom v EU so se ti procesi negativno nadgradili, saj se mesto ni uspelo ustrezno prestrukturirati in prilagoditi dodatni liberalizaciji prostora in ekonomije. Mesto Maribor se sooča s problemi, ki se nahajajo v srži urbane trajnosti. Naj so to okoljska vprašanja, demografski razvoj ali urbani prostor. Prav vsa področja so potrebna posebne pozornosti, da bi lahko zagotovili njegov nadaljnji obstoj in bodočim generacijam ustrezne pogoje za bivanje v mestu.

Staro mestno jedro mesta Maribor je kulturna in prostorska dediščina izjemne vrednosti. Njegova vrednost in potencial sta bila opredeljena skozi procese prenove v zadnjih treh desetletjih in sta obenem tudi zakonsko zavarovana.

Z vzpostavitvijo močnih trgovskih centrov v neposredni bližini mestnega centra in v predmestjih se je sprožil proces neustrezne konkurence za ekonomsko uspešnost, ki zaradi manjkajočih protiukrepov mestne uprave neizbežno uničuje staro mesto jedro ter onemogoča mestu ohranjanje lastne identitete.

Razen osrednjega prostorsko ekonomskega nesorazmerja v mestnem jedru izpostavljamo sledeče problemske točke, ki jih je potrebno sanirati ali odpraviti:

- nesistemske urejanje starega mestnega jedra kot centralnega območja za prebivalce historične vrednote, blagovne znamke, mestne površine za turiste,
- neizkoriščen in neizoblikovan stik mestnega jedra z reko,
- neurejen pretežen sklop historičnih trgov, neizkoriščen potencial objektov kulturne dediščine,
- izpraznjene lokale v osrednjih mestnih ulicah in pasažah,
- zapuščen dvorišča in propadle nepremičninske projekte,
- parkirišča in prometnice na ključnih historičnih površinah mesta,
- nesistemske in stihijne urejanje urbane ter mikro-urbane opreme v mestu,
- zastarelo in neprimerno javno razsvetljavo,
- pomanjkljive in konceptualno nedefinirane zazelenitve in zasaditve.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Povzeto po Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor (marec 2017)

Z načrtovanim projektom pripomoremo k oživitvi mestnega jedra, njegovi urbani prenovi, izkoristimo izjemne historične potenciale, ki jim po drugi strani, v programskem smislu, damo tudi pomembno kulturno oziroma turistično noto.

## 5.2. **Potencial turistične destinacije<sup>15</sup>**

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

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

**Tabela 19:** Potenciali za razvoj turizma in obstoječa turistična ponudba mikrodestinacije Lenta za razvoj turističnih produktov

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

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

Mednarodna skupnost je pripoznala trajnostni turizem, oz. sonaravno turistično ponudbo kot okolju prijazno gospodarsko dejavnost, ki ustvarja dolgoročne družbeno-ekonomske koristi. Skladno s priporočili UNWTO<sup>16</sup> mora trajnostni turizem:

<sup>15</sup> Podatki Zavoda za turizem Maribor – Pohorje (marec 2016).

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

Tudi Slovenija gradi razvoj turizma na načelih trajnosti ter spodbujanju okoljskega, ekonomskega in družbeno-kulturnega blagostanja. V trženjskem smislu komunicira zeleni turizem s pozicijskim sloganom SLOVENIA GREEN<sup>17</sup>, pri čemer v naši destinaciji izpostavljam naslednja izhodišča:

- Promocija zdravega načina življenja (povezanost človeka z naravo, aktivno preživljanje prostega časa, vključevanje filozofije wellnessa v mestnem središču),
- Mreženje kulturne dediščine, etnologije in tradicij območja ter njihovo vključevanje v organizirano turistično ponudbo mikrodestinacije, v našem primeru Lenta,
- Horizontalna trajnostna naravnost, ki naj bo prisotna v vseh segmentih oblikovanja turističnih produktov mikrodestinacije.

### **Turistični produkt kulturni turizem Lenta (kultura in kulturna dediščina)**

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

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

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

---

<sup>16</sup> Povzeto po UNWTO – Svetovna turistična organizacija (junij, 2017), dostopno na: <http://sdt.unwto.org/en/content/about-us-5>

<sup>17</sup> Povzeto po Slovenska turistična organizacija (junij, 2017), dostopno na: [http://www.slovenia.info/?ps\\_eko\\_turizem=0&lng=1](http://www.slovenia.info/?ps_eko_turizem=0&lng=1)



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

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

Turistični produkt kultura in kulturna dediščina je zanimiv za:

- Temeljne ciljne skupine:
  - kulturni navdušenci (kulturno zelo osveščeni, spoznavanje novega na področju kulture),
  - kulturni pustolovci (radi se podajo v neznano in potovanja manj načrtujejo, ugled jim ni pomemben, navadno manj kulturno osveščeni od ostalih dveh ciljnih skupin)
- Nišne ciljne skupine (kreiranje inovativnih turističnih paketov):
  - Moške in ženske družbe
  - Družine
  - Homoseksualni pari
  - Udeleženci team building ali team bonding programov
  - Družbe na aktivnem oddihu (segment koristnikov turističnih storitev in ponudbe, ki v aktivni oddih vključujejo kulturno udejstvovanje - KD, kulturne prireditve)
  - Seniorji (pripadniki različnih združenj, seniorji na potovanju, ki v svoj program vključujejo kulturno udejstvovanje)

Turistični produkt kultura in kulturna dediščina so primerni za:

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

## 6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

V okviru operacije je predvidena revitalizacija Vojašniškega trga z obnovo objekta Treh bab, obnovo Sodnega stolpa in objekta na Vojašniški ulici 14 za potrebe vinogradniškega muzeja, v okviru minoritskega kompleksa starega mestnega jedra. S prenovo navedenih objektov pripomoremo k oživitvi kompleksa, ohranitvi kulturno-zgodovinske dediščine ter zagotovitvi primernih pogojev za izvajanje novih vsebin, komplementarnih s področjem (kultura, vinogradništvo, turizem,...).

V nadaljevanju podajamo podrobnejši opis po projektih, v okviru prvega projekta je predvidena prenova Vojašniškega trga z obnovo objekta Treh bab, v okviru drugega projekta je predvidena obnova Sodnega stolpa in v okviru tretjega projekta prenova objekta na Vojašniški 14 za potrebe vinogradniškega muzeja.

Predvideni upravljavci objektov so:

- LGM (Tri babe),
- Narodni dom (Sodni stolp) in
- Pokrajinski muzej (Vinogradniški muzej).

**Slika 28:** Umeščenost objektov



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

V okviru operacije je predvidena izvedba investicijskih projektov, v minimalnem delu pa tudi programski del, ki ga zajemamo v okviru ukrepov informiranja in obveščanja javnosti. Za javnost bomo pripravili več delavnic, ki bodo pripomogle k prepoznavnosti infrastrukture v ožjem in širšem prostoru. Vsekakor pa bo javnost obveščena tudi preko medijev, brošur, na novinarski konferenci (ob začetku in zaključku projekta), spletni strani itd.

**Tabela 20:** Revitalizirane neto površine (v m<sup>2</sup>)

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

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

## 6.1. Projekt 1 – Vojašniški trg

### 6.1.1 Vojašniški trg

Predmet investicije je revitalizacija Vojašniškega trga v skupni velikosti **cca. 2.535 m<sup>2</sup>**. Opis predvidenih posegov, ki sledi v nadaljevanju, je povzet iz Idejne zasnove (ATELIERarhitekti d.o.o., Ljubljana, januar 2018).

Trenutno na trgu že potekajo arheološka izkopavanja, ki pa niso razkrila večjih odkritij pomembne vrednosti, temveč so potrdila domneve, da je potekal raščen teren terasasto.

Svojestven značaj Vojašniškega trga narekuje že sama morfologija pozidave, ki se ji v ureditvenih posegih sledi in sicer je nagnjena »lijakasta« forma prostora členjena na:

- severni obrobni pas (višinsko diferencirani platoji vzdolž hiš severnega roba trga),
- vozno pot namenjeno zgolj dostavi in intervenciji, katere trasa je predvidena vzdolž platojev ob severnem nizu fasad, proti jugu pa opredeljena s postavitvijo potopnih stebričkov in
- močan prečni naklon večjega dela trga (s poglobitvijo v smeri proti jugu), deloma pa profil trga sledi naklonu (ob objektu Tri babe) v položnih kaskadah.

**Slika 29:** Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 1)



Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (ATELIERarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011).

Ureditev tržne površine obsega:

- strojni izkop terena pod nadzorom arheologov po vsej površini,
- obnova vseh kanalizacijskih vodov in naprav,
- tlakovane površine (granitne kocke),
- kaskadne površine vzdolž severnega niza hiš (granitne kocke, granitni robniki), pri čemer ureditev vključuje oblikovanje dovozov na dvorišča – cca. 280 m granitnih robnikov,
- postavitev klopi (cca. 5m, brušen terrazzo) s koši za smeti (5 kom; koš tipa Wall),
- javna razsvetljava (stenska svetilka mesta Maribor, samostoječa svetilka mesta Maribor),
- zasaditev dreves,
- postavitev konfinov (brušen terrazzo, LED svetilo) in
- vzpostavitev historične mulde v mačjih glavah (cca 70 m, šir. 1,00m).

**Slika 30:** Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 2)



*Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (ATELIERarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011).*

## Materiali

Na območju obdelave sta predvidena dva tipa tlakovanja. Pretežni del trga se tlakuje z granitnimi kockami, vgrajenimi v sloj pustega betona. Stiki so zaliti s fino cementno malto. Vsi pokrovi jaškov so izvedeni v tlaku (granit).

Robniki so izvedeni v masivnem granitu.

Mulda na vzhodnem delu trga: granitne kocke.

## Urbana oprema

Drobna urbana oprema: elementi osvetlitve, koši za odpadke, stojala za kolesa, klopi, drevesne mreže so glede na uvodoma navedena vodila pri našem projektiranju oblikovani kolikor mogoče zadržano, a vendar v največji meri funkcionalno. Kjer je bilo mogoče, bodo uporabili opremo, ki je že prisotna v prostoru in je del nove ureditve trga pred minoritskim samostanom.

## Prometna ureditev

Območje se s potopnimi stebrički ob vstopu na trg z Lenta zapre za promet, omogočena je le intervencija in dostava.

Mirujoč promet se z obravnavanega območja odstrani.

## Zasaditev

Na obravnavanem območju se zasadi nova drevesa različnih velikosti in vrst, zagotovi se zadovoljive odmike in izdelava načrt varovanja koreninskih spletov.

## Razsvetljava

Osvetljevanje trga je predvideno s historičnimi konzolnimi fasadnimi svetilkami, ki se v tem prostoru že nahajajo in 'konfini', posebej za ta prostor oblikovani elementi, ki ponoči tvorijo del razsvetljave ambienta.

**Slika 31:** Prostorska predstavitev bodoče ureditve Vojašniškega trga (slika 3)



Vir: Idejna zasnova št. 04/2011 (ATELIERarhitekti d.o.o. Ljubljana, junij 2011).



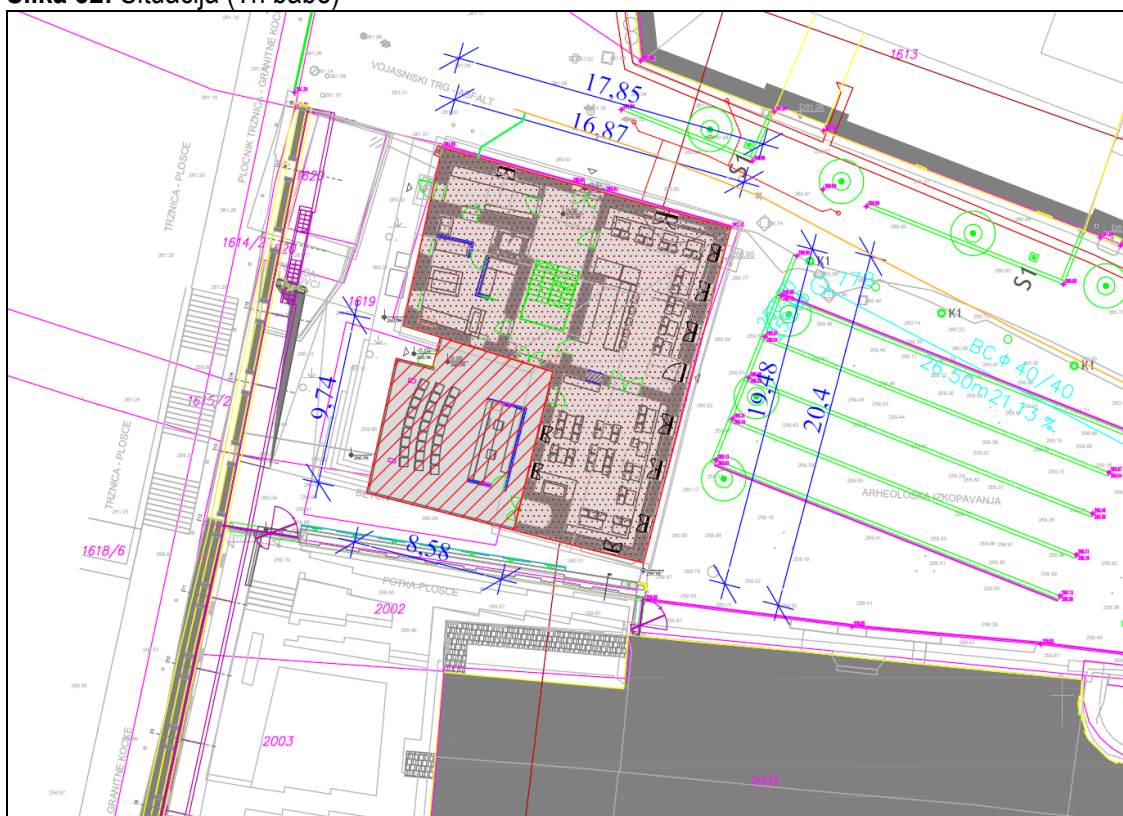
## 6.1.2 Objekt Tri babe

Obstoječemu objektu se v prostoru notranjega dvorišča dogradi nov objekt – stekleni paviljon z eno kletno etažo pod njim (K+P). Obstoječi objekt bi skupaj s prizidanim delom deloval kot celota, hkrati pa vseboval tudi komunikacijske povezave proti Zunanjemu avditoriju ter Minoritski cerkvi.

V pritličju obnovljenega objekta Treh bab bi se lahko uredila gostinska ponudba (restavracija, gostinska soba, kuhinja), dve obstoječi kleti povezani z novim delom kleti pa bi bili povezani v funkcionalno celoto. Tu bi se nahajali servisni in tehnični prostori (garderobe za igralce, sanitarije za Minoritsko cerkev in Zunanji avditorij). Komunikacije (stopnišče + dvigalo) so locirane v severnem delu objekta, ter predstavljajo notranjo funkcionalno povezavo v klet objekta ter mansardo.

V objekt steklenega paviljona je predviden vstop z dvorišča, z zahodne strani parcele, možna pa je tudi notranja povezava preko objekta »Tri babe« (mimo gostinskega lokala). Tu je predvidena prodaja kart ob prireditvah v objektu zunanji avditorij ter možnost izvedbe raznih družabnih prireditev, predavanj, razstav.

**Slika 32:** Situacija (Tri babe)



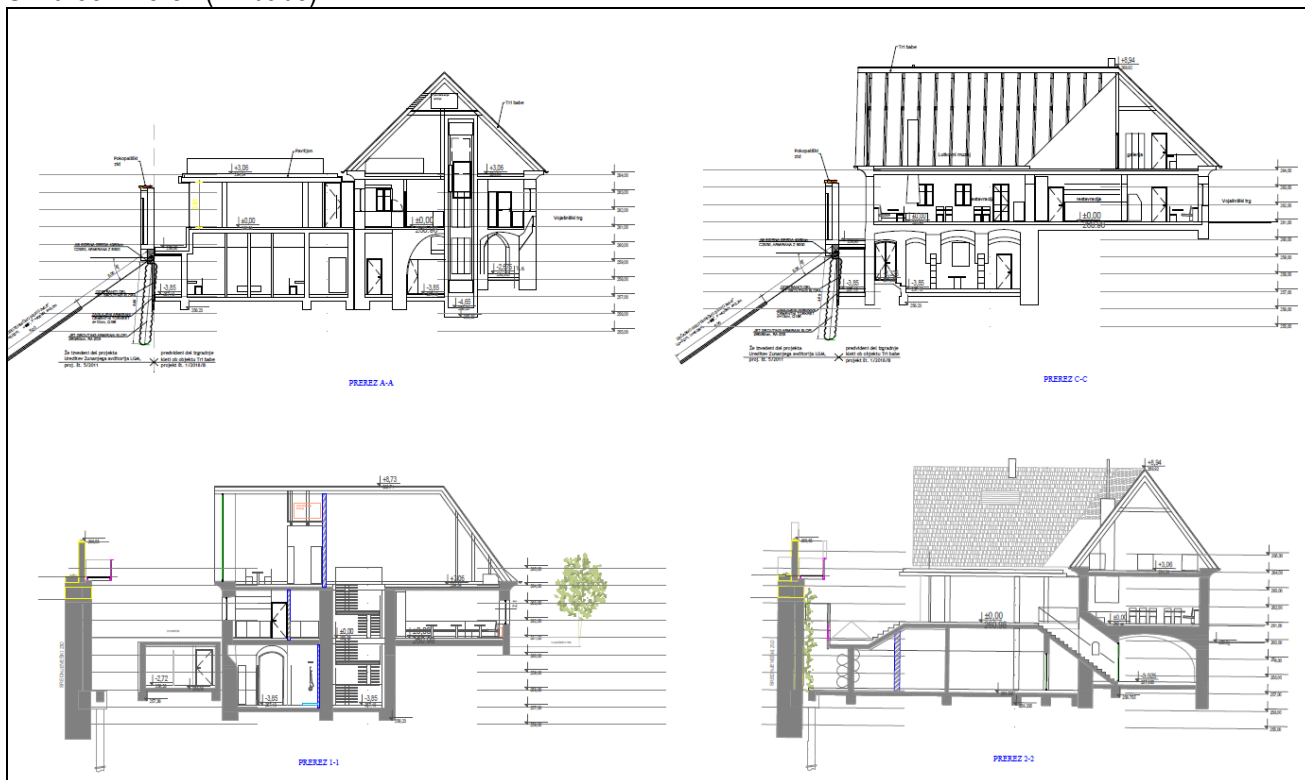
Vir: Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018).

Kletna etaža pod steklenim paviljonom vsebuje sanitarije za potrebe gostinskega lokala (dostop preko komunikacijske vertikale), obiskovalcev zunanjega avditorija (že zagotovljen dostop, direktno v

kletno etažo na JZ vogalu parcel) ter obiskovalce Minoritske cerkve (dostop preko podzemnega hodnika). Poleg sanitarij se tu nahajajo še prostori garderob za nastopajoče, ki nastopajo bodisi na objektu Zunanji avditorij oz. v Minoritski cerkvi.

Glavni vhod v obstoječi del objekta je s severne strani. Del z gostinskim lokalom se z enimi vrati odpira na vzhod na Vojašniški trg, kjer je možna organizacija zunanjih miz. Ta ureditev sodi v obravnavo projekta Prenova Vojašniškega trga.

**Slika 33:** Prerez (Tri babe)



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

**Tabela 21:** Podatki o objektu (Tri babe)

Sodni stolp	Velikost v (m <sup>2</sup> )
Zazidana površina	375,70
Bruto tlorisna površina	1094,41
Neto tlorisna površina	859,44
Število etaž	3 (K+P+M)

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



## 6.2. Projekt 2 – Sodni stolp

Z investicijo je predvidena **obnova zgodovinsko-kulturnega spomenika Sodni stolp v Mariboru**, ki bi predstavljal povezovalni center kulturnih in kreativnih industrij.

Temeljni cilj projekta je vzpostavitev skupnega, internacionalnega centra za kulturne in kreativne industrije ter temelji na dveh stebrih:

- Razvoju inovativnih in kreativnih rešitev za valorizacijo in ohranjanje kulturne dediščine na osnovi srednjeveških dogodkov in zgodb, legend...
- Sodelovanju javnih in zasebnih deležnikov s ciljem razvoja turistične destinacije in produktov ter na tej osnovi ustvarjanje novih delovnih mest in priložnosti.

Objekt Sodni stolp je 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).

Sodni stolp je okrogla zgradba z dvema osrednjima prostoroma. Pritlični prostor je osrednji prireditveni prostor v katerem se lahko odvijajo vse aktivnosti (kulturne ter izobraževalne dejavnosti, simpoziji), nadstropni prostor pa bi bil namenjen galeriji in osrednji pisarni centra kreativnih industrij. Stolp ima tudi povezavo z zunanjim avditorijem Lutkovnega gledališča Maribor, ki lahko sprejme do 600 gledalcev in bi se ga po potrebi vključilo v program projekta.

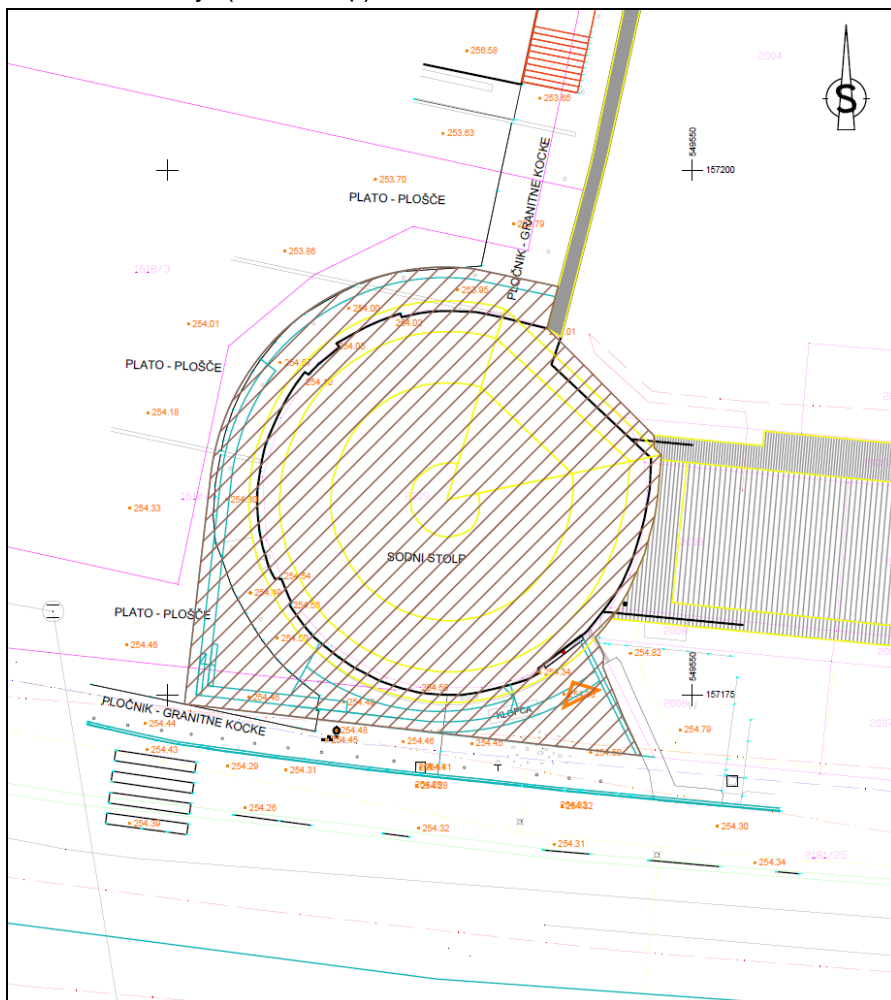
Po podatkih predstavnikov investitorja se ocenjuje, da bo v objektu letno od **30–40 prireditev, 3 izobraževalne delavnice** in **enkrat letno srednjeveška tržnica** (v sklopu EU projekta in dalje). Ocenjuje se, da bo cca **3.000 obiskovalcev letno**, v sklopu srednjeveške tržnice še cca **1.000 obiskovalcev**.

V marcu 2018 je bila s strani Atelierarhitekti d.o.o. izdelan PGD – arhitektura predvidene preureditve, katere tehnično poročilo v nadaljevanju povzemamo.

Pričujoči predlog išče možnosti ureditve Sodnega stolpa v Mariboru za potrebe večnamenskega prireditvenega prostora. Sodni stolp v svojem pritličnem nivoju že danes služi najrazličnejšim prireditvam, zvečine v organizaciji Narodnega doma.

Obstoječa gradbena struktura in arhitektura zgradbe pa bi lahko v mestu predstavljala bistveno pomembnejše mesto v ponudbi urbane kulture Maribora. Vloga tega objekta in prostorov, ki jih lahko nudi, se lahko navezuje na že uveljavljen kompleks Minoritov, seveda pa tudi mnogo širše.

Slika 34: Situacija (Sodni stolp)



Vir: Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja – vodilna mapa (MUPRA, inženirske dejavnosti in tehnično svetovanje, marec 2018).

PGD po eni strani raziskuje možnosti notranjega prostora Sodnega stolpa, po drugi pa želi mestu v okviru današnjih možnosti predstaviti to pomembno zgradbo v mestu v njeni kolikor mogoče dostojanstveni luči.

Notranji prostor je v pritlični etaži danes izkoriščen zgolj v nivoju tako imenovane kote 0,00, kar je 1,10 m višje, kot so že registrirana in v eni od faz konsolidacije te strukture že uvedena tla parterja (Obnova 1957 in izmere avgust 1960). Ta nivo se izkoristi, pri tem pa pridobi tribune oziroma stopnjasto diferenciran prostor, torej večji volumen in z vizualnega stališča zanimivejše prizorišče. Sestop na novi spuščeni nivo je lahko po stopnicah, eventualno pa se preizkusi uvedba klančine.

Za večjim zaslonom - pod klančino novih stopnic v I. nadstropje - se uredijo javne sanitarije (1 x invalidi) in mala garderoba za nastopajoče. Vse novo ostenje je montažno, kovinsko. Nove stopnice v I. nadstropje dobijo podest na nivoju danes zazidanih vrat v vrt Minoritov (Letni avditorij). S tem se prostori Sodnega stolpa funkcionalno navežejo na prireditveni sklop minoritskega samostana (sanitarije, večji bife, razširitev prostora med odmori prireditvev,...)

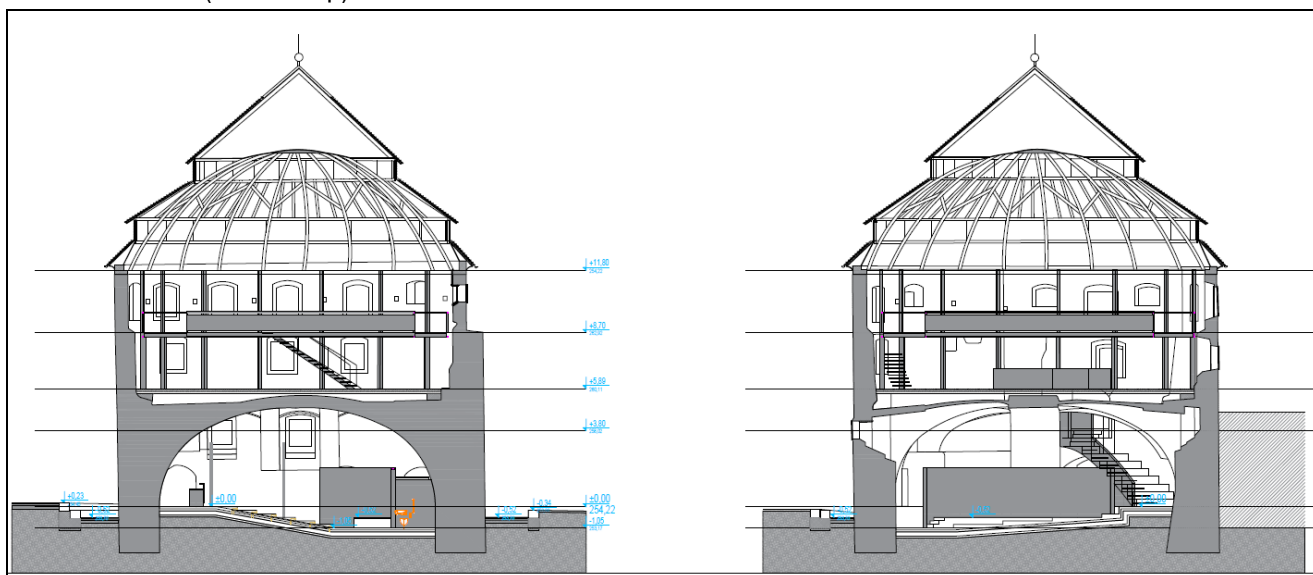
Urejeno nadstropje sestavlja osnovna prireditvena ploskev in v II. nivoju obroč - mostovž, ki lahko služi tako prisostvujočim na glasbeni, gledališki, performativni prireditvi ali pač likovnemu razstavišču.

Mostovž je kolikor mogoče prosojne kovinske konstrukcije. Konstrukcija ne posega v ostenje stolpa, marveč sloni na konstrukciji tlaka, ki bo izveden na obstoječem opečnem oboku nad pritličjem.

Okna se z notranje strani zasteklijo. Stene se opremijo z notranjimi drsnimi zasloni, ki jih prav tako nosi konstrukcija mostovža. Ti omogočajo različne postavitve razstav.

Fasada se sanira v obstoječi obliki. Pri tem se teren v območju neposredno ob stolpu spusti za tri kaskade, da se vzpostavi nekoliko primernejša višina nižjih strelnih lin.

**Slika 35:** Prerez (Sodni stolp)



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

**Tabela 22:** Podatki o objektu (Sodni stolp)

Sodni stolp	Velikost v (m <sup>2</sup> )
Zazidana površina	258,18
Bruto tlorisna površina	715,77
Neto tlorisna površina	460,61
Število etaž	P + 1 + mostovž

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

### **6.3. Projekt 3 – Vinogradniški muzej**

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

V marcu 2018 je bila s strani Atelierarhitekti d.o.o. izdelan PGD – arhitektura predvidene preureditve, katere tehnično poročilo v nadaljevanju povzemamo.

Predlog nove uporabe objekta vključuje očiščenje osnovne konstrukcije vseh dozidav, zazidav in kasnejših dodatkov, statično preveritev in higrološko sanacijo konstrukcij. V primeru potrebnosti se zidovje statično ojača, originalno ometane stene se ponovno omečejo. Vzpostavijo se ustrezne konstrukcije tlakov v kleti in pritličju. Lesen deskast strop nad pritličjem se odstrani in očisti in toplotno izolira strešno konstrukcijo. Korigirajo se odprtine vzhodne fasade. Vse stavbno pohištvo se zamenja, les.

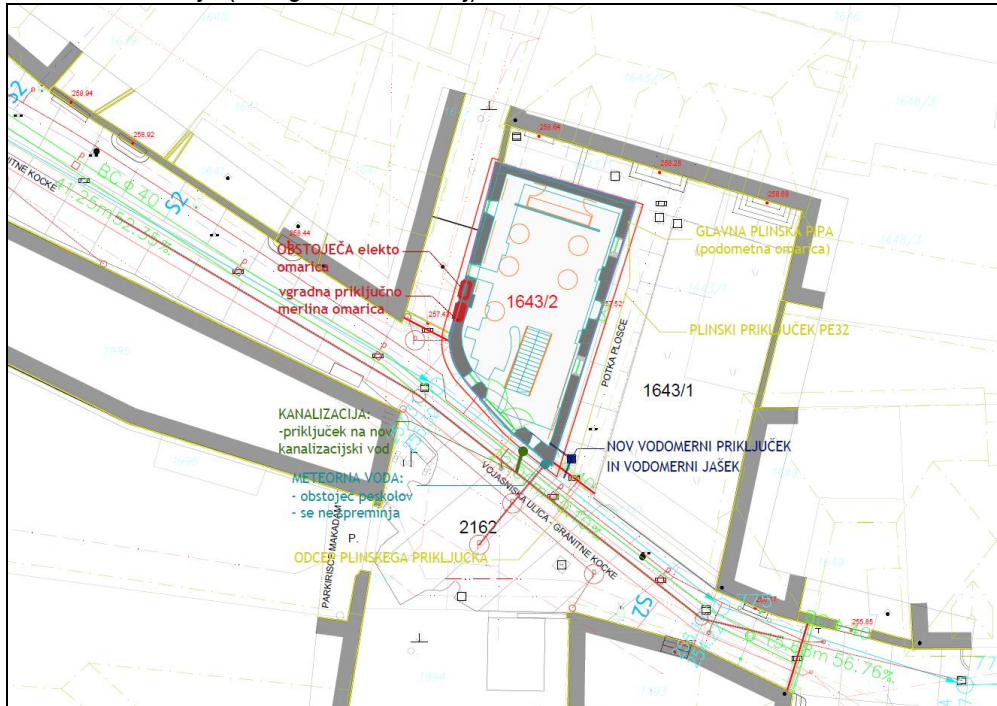
V zgradbi se uvede potrebno ogrevanje (talno gretje) in pohlajevanje ter primerne sanitarije.

Predvideni prostorski program:

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

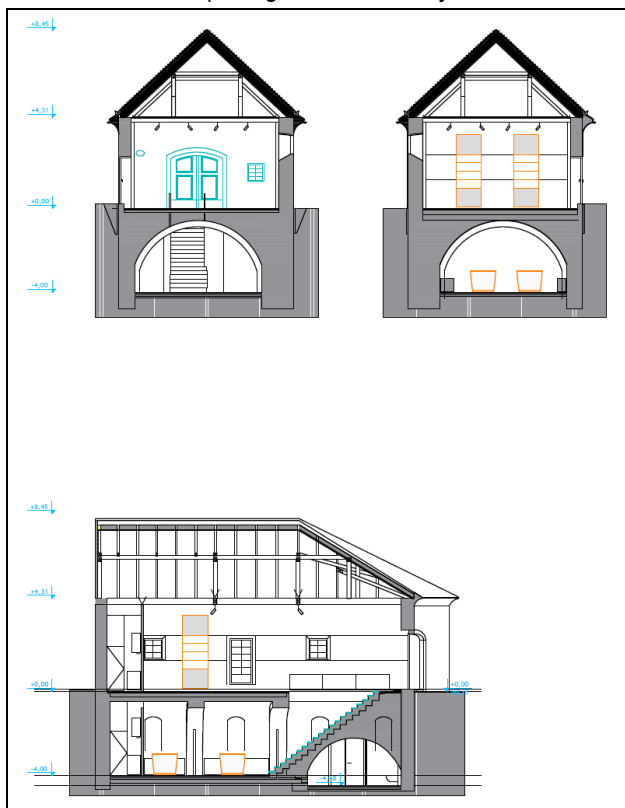
Programsko se bo Vinogradniški muzej navezoval na Muzej vinarstva v sosednji Stari trti. Novi program bo prav tako lepo dopolnjeval program že tu navzoče Hiše literature, ki bi se ob toplih poletnih večerih lahko razširil tudi na intimno (nekdaj zaprto) dvorišče...

Slika 36: Situacija (Vinogradniški muzej)



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

Slika 37: Prerez (Vinogradniški muzej)



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

## Pritličje

Novo vneseni program: muzej vina naj bi bil v pritličju organiziran v obliki predstavitev pridelave in prodaje različnih vrst vina pri nas in v svetu. Prevladovala bi muzejska postavitve informacijskega gradiva, vključno z razstavo zgodovinskih in sodobnih proizvodnih artiklov in pijač.

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

Organizacija prostora muzeja bi vendarle skušala evocirati tudi prvotni namen zgradbe – hrambe klad ledu, ki so bile v kletnem prostoru shranjene v lesenih (velikih vinskih) kadeh. V ta namen naj bi bila v prostoru delno informativna pripoved poteka dela z ledom: odprte lopute velike stopniščne odprtine, locirane neposredno ob cestnem, normalno zaprtem vhodu, bi hkrati služile tudi kot varovalna ograja, na stopnišču bi bila navzoča tudi lesena drča.

## Klet

V kletni etaži bi bila organizirana pokušina in prodaja pijač. Ob vzdolžnih stenah bi bile umeščene police za vina (ležeče, stoječe) med katerimi bi skrajna severozahodna služila kot prodajni in servirni pult (s tekočo vodo). Sicer so po prostoru svobodno razmeščene kadi, ki se lahko postavijo v različne pozicije.

V niši pod stopniščem so umeščene sanitarije in mali depo.

## Zunanost

Zunanjo podobo objekta se povrne v obstoječe stanje. Zmanjša se povečane fasadne odprtine, na prvotno stanje. Zazidana kletna okna se ponovno odprejo in zasteklijo. Vse okenske odprtine so izvedene v lesenih okvirjih.

Pri strehi obstoječa geometrija ostane, menja se kritino in opečni zareznik.

**Tabela 23:** Podatki o objektu (Vinogradniški muzej)

Sodni stolp	Velikost v (m <sup>2</sup> )
Zazidana površina	126,9
Bruto tlorisna površina	251,46
Neto tlorisna površina	172,50
Število etaž	klet + pritličje (K+P)

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

## 7. ANALIZA ZAPOSLENIH

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

Za izdelavo investicijske dokumentacije (DIIP) je zadolžena Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna, odgovorni vodja Službe Teobald Pajnik.

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

Za izvedbo projekta se ustanovi delovna projektna skupina. Med nalogami projektne skupine so predvidene naloge kot so vodenje in koordiniranje vseh faz in področij projekta, od koordiniranja prijave projekta na razpis za pridobitev sredstev ter svetovanje pri izpolnjevanju zahtev kohezijskih uredb, skrbništvo pogodbe z MOP, vsa strokovna dela, vezana na EU sofinanciranje (poročila, zahtevki, dokumentacija, arhiviranje itd.), koordinacija članov projektne skupine ter službami in uradi MOM in zunanjimi izvajalci, vsa strokovno vsebinska dela za pripravo javnih naročil za izbor izvajalcev, planiranje in spremljanje realizacije razvojnih programov in poročanje, priprava soglasij za pogodbe, priprava odredb, spremljanje realizacije in arhiviranje, koordiniranje operativne izvedbe investicije in druga dela po nalogu vodje projekta.

**Tabela 24:** Predstavitev projektne skupine v okviru Mestne občine Maribor

Projektna skupina	Delovne izkušnje
Boris Ketiš, sekretar	Več kot 30 let delovnih izkušenj na področju vodenja velikih investicijskih projektov ter projektov rednega in investicijskega vzdrževanja
Dejan Flakus, podsekretar	Več kot 20 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj pri vodenju investicijskih projektov ter izvajanja projektov sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov.
Teobald Pajnik, sekretar	Več kot 30 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov.
Mojca Ledinek, višji svetovalec	Več kot 10 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno oz. dogovorno v času gradnje tedensko. Sedež projektne skupine in oprema bo na voljo v prostorih občinske uprave. Pri tem ne bodo nastali dodatni stroški. V kolikor bo potrebno, bo investitor za pomoč pri izvedbi najel dodatne zunanje strokovnjake.

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi zbiranja ponudb/javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor imenoval razpisne



komisije in vodil ustrezne postopke. Naročnik predvideva gradbena dela oddati enemu ponudniku, medtem ko bo izvajalca manjših storitev (gradbeni nadzor) iskal z ločenimi javnimi naročili.

Upravljanje projekta je predvideno s strani Mestne občine Maribor, ki bo predvidoma v kasnejših fazah zagotovila upravljavce, s strani institucij, katerih ustanoviteljica je sama.

Po izvedbi ne bo takoj direktnega vpliva projekta na zaposlenost. Bo pa projekt prispeval k boljšemu mestnemu okolju za prebivalce, obiskovalce, turiste, zaposlene, lastnike poslovnih objektov, in spodbudil vračanje ljudi (obiskovalcev) nazaj v mestno središče. Z večjo privlačnostjo in oživitvijo mestnega jedra se bodo vzpostavili boljši pogoji za gospodarske dejavnosti s čemer se bo povečala tudi po treba po zaposlovanju. Vse to pa bo pozitivno vplivalo na razvoj mesta. Projekt tudi neposredno prispeva k enakim možnostim za vse skupine prebivalstva (tudi ranljive) in odpravlja arhitektonske ovire za uporabnike.

## 8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO TER PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA

### 8.1. Projekt 1 – Vojašniški trg

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- izhodišče vrednosti gradbenih, obrtniških in instalacijskih (GOI) del je ocena pridobljena s strani odgovornega projektanta,
- za arheološke raziskave je vrednost podana na podlagi že sklenjene pogodbe,
- za projektno dokumentacijo je vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb,
- za inženiring, gradbeni nadzor, investicijsko dokumentacijo je načrtovanih 3% od vrednosti GOI del,
- za informiranje in obveščanje javnosti ter programski del je načrtovanih 3% od vrednosti GOI del,
- neupravičen strošek, tj. komunalni prispevek, je okvirni izračun, pridobljen s strani občine,
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % DDV, pri čemer za posege na območju vodovoda in kanalizacije velja 76.a člen ZDDV,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah marec 2018 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen na podlagi Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj (UMAR, marec 2018), ki predvideva 1,5% inflacijo za leto 2018 in 1,9% inflacijo za leto 2019 in 2,3% inflacijo v zadnjem obravnavanemu letu, tj. 2020.

V nadaljevanju je podana tabela, ki prikazuje ocenjeno vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah.

**Tabela 25:** Ocenjena vrednost GOI del v EUR za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG)

<b>VOJAŠNIŠKI TRG (projekt 1)</b>	
Gradbeno-obrtniška dela	576.888,00
vodovod	16.000,00
plinovod	26.000,00
kanalizacija in odvodnjavanje	195.000,00
javna razsvetljava, TK	57.468,50
rekonstrukcija NN priključka	59.000,00
<b>Skupaj - brez DDV (Vojašniški trg)</b>	<b>930.356,50</b>
<b>OBJEKT TRI BABA</b>	
Gradbeno-obrtniška dela	1.066.000,00
elektro instalacije	124.000,00
Elektro instalacije - NN priključek	13.600,00
strojne instalacije - plin	1.900,00
strojne instalacije - vodovod	1.600,00
stojne instalacije v objektu	178.000,00
kanalski priključek	9.760,00
tehnologija kuhinje	105.505,05
<b>Skupaj GOI - brez DDV (Tri babe)</b>	<b>1.500.365,05</b>
<b>Skupaj GOI - projekt 1 Vojašniški trg + Tri babe</b>	<b>2.430.721,55</b>

**Tabela 26:** Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG)

Vrsta del	Vrednost v EUR	
	Skupaj stalne cene	Skupaj tekoče cene
GOI	2.430.721,55	2.513.138,64
<i>Vsa dela, razen vodovod in kanalizacija</i>	2.219.721,55	2.295.013,34
<i>Vodovod in kanalizacija*</i>	211.000,00	218.125,30
Arheološke raziskave	104.640,00	105.510,05
Projektna dokumentacija	164.362,49	164.362,49
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	72.921,65	75.229,53
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	72.921,65	74.685,45
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	4.890,64	4.945,66
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>2.850.457,97</b>	<b>2.937.871,81</b>
<i>Osnova za obračun po 76.a členu ZDDV</i>	211.000,00	218.125,30
<i>Osnova za 22 % DDV</i>	2.634.567,33	2.714.800,86
22 % DDV	579.604,81	597.256,19
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>3.430.062,78</b>	<b>3.535.128,00</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>3.424.096,20</b>	<b>3.530.182,34</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>	<b>5.966,58</b>	<b>4.945,66</b>

\*za storitve vodovoda, kanalizacije velja 76.a člen ZDDV

## 8.2. Projekt 2 – Sodni stolp

### Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- izhodišče vrednosti gradbenih, obrtniških in instalcijskih (GOI) del je povzeto po Projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018),
- za projektno dokumentacijo je vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb,
- za inženiring, gradbeni nadzor, investicijsko dokumentacijo je načrtovanih 5 % od vrednosti GOI del,
- za informiranje in obveščanje javnosti ter programski del je načrtovanih 3 % od vrednosti GOI del,
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % DDV,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah marec 2018 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen na podlagi Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj (UMAR, marec 2018), ki predvideva 1,5 % inflacijo za leto 2018 in 1,9 % inflacijo za leto 2019 in 2,3 % inflacijo v zadnjem obravnavanemu letu, tj. 2020.

**Tabela 27:** Ocenjena vrednost GOI del v EUR za projekt 2 (SODNI STOLP)

<b>SODNI STOLP (projekt 2)</b>	
Gradbeno-obrtniška dela	354.405,00
kanalski priključek	20.740,00
elektro instalacije	68.000,00
elektro instalacije - NN	4.220,00
strojne instalacije - energetika	4.700,00
strojne instalacije - vodovod	1.200,00
strojne instalacije v objektu	38.600,00
<b>Skupaj GOI - brez DDV (projekt 2)</b>	<b>491.865,00</b>

**Tabela 28:** Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 2 (SODNI STOLP)

Vrsta del	Vrednost v EUR	
	Skupaj stalne cene	Skupaj tekoče cene
GOI	491.865,00	507.393,59
Projektna dokumentacija	48.259,22	48.259,22
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	24.593,25	25.371,60
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	14.755,95	15.112,86
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	0,00
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>579.473,42</b>	<b>596.137,27</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>579.473,42</i>	<i>596.137,27</i>
22 % DDV	127.484,15	131.150,20
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>706.957,58</b>	<b>727.287,47</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>706.957,58</b>	<b>727.287,47</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### 8.3. Projekt 3 – Vinogradniški muzej

#### Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- izhodišče vrednosti gradbenih, obrtniških in instalcijskih (GOI) del je povzeto po Projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (Atelierarhitekti d.o.o., marec 2018),
- za projektno dokumentacijo je vrednost podana na podlagi že sklenjenih pogodb,
- za inženiring, gradbeni nadzor, investicijsko dokumentacijo je načrtovanih 5% od vrednosti GOI del,
- za informiranje in obveščanje javnosti ter programski del je načrtovanih 3% od vrednosti GOI del,
- neupravičen strošek, tj. komunalni prispevek, je okvirni izračun, pridobljen s strani občine,
- v investicijski vrednosti je zajet in ločeno prikazan 22 % DDV,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah marec 2018 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- preračun stalnih cen v tekoče cene je narejen na podlagi Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj (UMAR, marec 2018), ki predvideva 1,5% inflacijo za leto 2018 in 1,9% inflacijo za leto 2019 in 2,3% inflacijo v zadnjem obravnavanemu letu, tj. 2020.

**Tabela 29:** Ocenjena vrednost GODI del v EUR za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)

VINOGRADNIŠKI MUZEJ (projekt 3)	
Gradbeno-obrtniška dela	167.910,00
elektro instalacije	21.400,00
elektro instalacije - NN	2.840,00
strojne instalacije - plin	1.300,00
strojne instalacije - vodovod	1.200,00
strojne instalacije v objektu	21.900,00
<b>Skupaj GOI - brez DDV (projekt 3)</b>	<b>216.550,00</b>

**Tabela 30:** Ocenjena vrednost investicije v EUR za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)

Vrsta del	Vrednost v EUR	
	Skupaj stalne cene	Skupaj tekoče cene
GOI	216.550,00	221.583,68
Projektna dokumentacija	37.785,23	37.785,23
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	10.827,50	11.170,18
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	6.496,50	6.653,63
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	2.872,19	2.904,50
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>274.531,42</b>	<b>280.097,22</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>274.531,42</i>	<i>280.097,22</i>
22 % DDV	59.765,03	60.982,40
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>334.296,45</b>	<b>341.079,62</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>331.424,26</b>	<b>338.175,12</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>	<b>2.872,19</b>	<b>2.904,50</b>

## 8.4. Vrednost operacije

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 31:** 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
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>2.850.457,97</b>	<b>579.473,42</b>	<b>274.531,42</b>	<b>3.704.462,82</b>
<b>DDV 22%</b>	<b>579.604,81</b>	<b>127.484,15</b>	<b>59.765,03</b>	<b>766.854,00</b>
<b>Skupaj - vrednost z DDV</b>	<b>3.430.062,78</b>	<b>706.957,58</b>	<b>334.296,45</b>	<b>4.471.316,81</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>3.425.172,14</b>	<b>706.957,58</b>	<b>331.424,26</b>	<b>4.463.553,98</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>	<b>4.890,64</b>	<b>0,00</b>	<b>2.872,19</b>	<b>7.762,83</b>

**Tabela 32:** 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
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>2.937.871,81</b>	<b>596.137,27</b>	<b>280.097,22</b>	<b>3.814.106,30</b>
<b>DDV 22%</b>	<b>597.256,19</b>	<b>131.150,20</b>	<b>60.982,40</b>	<b>789.388,79</b>
<b>Skupaj - vrednost z DDV</b>	<b>3.535.128,00</b>	<b>727.287,47</b>	<b>341.079,62</b>	<b>4.603.495,09</b>
<b>Upravičeni stroški</b>	<b>3.530.182,34</b>	<b>727.287,47</b>	<b>338.175,12</b>	<b>4.595.644,93</b>
<b>Neupravičeni stroški</b>	<b>4.945,66</b>	<b>0,00</b>	<b>2.904,50</b>	<b>7.850,16</b>

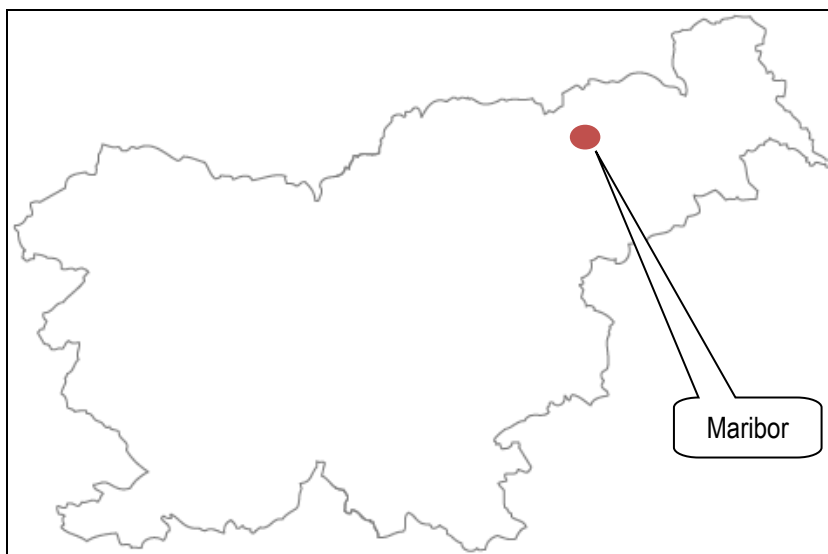
## 9. ANALIZA LOKACIJE

### 9.1. Makrolokacija

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Razprostira se na površini 147 km<sup>2</sup> in šteje 111.079 prebivalcev<sup>18</sup> (na dan 1.1.2017 v celotni občini). Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v širšo diluvialno nižino Mariborske ravnine,
- Slovenske gorice, mladoterciarno gričevje iz miocenskih laporjev in peščencev,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se v obliki velikega trikotnika kot velikanski vršaj prodnatih diluvialnih nanosov razteza proti Ptujem.

**Slika 38:** Mesto Maribor (rdeča točka) v prostoru Republike Slovenije



Staro mestno jedro sestavljajo številne nepozabne lokacije in živahne ulice in trgi, kjer se zgodovina in tradicija mešata z dinamičnostjo in sodobnostjo. Dravsko nabrežje je najstarejši predel mesta, Lent se ponaša z najstarejšo trto na svetu s srednjeveškimi stolpi in ostalinami mestnega obzidja ter obnovljenim Minoritski samostan za potrebe Lutkovnega gledališča Maribor. V notranjosti mestnega jedra velja omeniti Grajski trg z gradom in muzejem, Glavni trg s Kužnim znamenjem in Rotovžem, Slomškovo Stolnico z razglednim stolpom, židovsko sinagogo, pa umetnostno galerijo in gledališče. Mestne ulice pripeljejo naprej vse do enega najlepših slovenskih mestnih parkov ter do Piramide in Kalvarije, mestnih vinskih gričev s čudovitim razgledom, v neposredni bližini.

<sup>18</sup> Statistični urad RS (maj, 2017), dostopno na: <http://www.stat.si>



**Slika 39:** Pogled na Maribor

Vir: <http://nsi.si/>

Obenem se nad mestom dviga Pohorje, ki predstavlja priljubljeno izletniško in rekreacijsko točko za vse generacije. V poletnih mesecih sta v ospredju pohodništvo in kolesarjenje, v zimskem času pa alpsko smučanje, tek na smučeh in drugi zimski športi. Pohorje prečka tudi Slovenska planinska pot, ob kateri si pohodniki lahko ogledajo mnoge naravne znamenitosti. Na Pohorju vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

## 9.2. Mikrolokacija

Predvidena je prenova dela starega mestnega jedra na Lentu, prikaz objektov, ki so predmet prenove je razviden na spodnji sliki.

**Slika 40:** Lokacija predmetne investicije

Vir: Prirajeno po [Najdi.si](http://Najdi.si) zemljevid

Tabela 33: Podatki o parcelah<sup>19</sup>

K.o.	Št. parcele:	Namenska raba	Površina parcele	Lastnik	Začasni upravljavec
<b>PROJEKT 1</b>					
657 Maribor-grad	1611	območje stavbnih zemljišč	159 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	1619	območje stavbnih zemljišč	530 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	1620	območje stavbnih zemljišč	49 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	2162/1	območje stavbnih zemljišč	2.529 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
<b>Velikost zemljišča</b>			<b>3.267 m<sup>2</sup></b>		
<b>PROJEKT 2</b>					
657 Maribor-grad	1618/4	območje stavbnih zemljišč	186 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	2009	območje stavbnih zemljišč	263 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	2004	območje stavbnih zemljišč	635 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
657 Maribor-grad	2181/25	območje stavbnih zemljišč	8.756 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
<b>Velikost zemljišča</b>			<b>9.840 m<sup>2</sup></b>		
<b>PROJEKT 3</b>					
657 Maribor-grad	1643/2	območje stavbnih zemljišč	138 m <sup>2</sup>	Mestna občina Maribor	Mestna občina Maribor
<b>Velikost zemljišča</b>			<b>138 m<sup>2</sup></b>		
<b>Velikost zemljišča (projekt 1+2+3)</b>			<b>13.245 m<sup>2</sup></b>		

### 9.3. Prostorski akti in glasila

Iz Prostorskega plana Mestne občine Maribor izhaja<sup>20</sup>:

#### i. Projekt 1, 2 in 3

##### Namenska raba prostora

- Površina UON – stavbna zemljišča v ureditvenem območju naselja

<sup>19</sup> Povzeto po Geodetska uprava RS (junij, 2017), dostopno na: <https://prostor3.gov.si/javni/>

<sup>20</sup> Povzeto po Prostorski plan Mestne občine Maribor (januar, 2017), dostopno na: <http://213.161.20.29/map1.aspx>

**Prostorski izvedbeni akti**

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.)),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove Maribora (MUV, št. 26/98, 2/01, 14/02, 22/11, 10/13 – obv. razl. in 16/14 – popr.),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07 - obv.rabl., 13/13 - obv.rabl., 2/14 - obv.rabl.),
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV št. 24/04),

**ii. Projekt 2****Prostorski izvedbeni akti:**

- o **Kulturna dediščina – EŠD 6261-Maribor – Sodni stolp**; Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09),
- o **Kulturna dediščina - EŠD 424-Maribor – Mestno jedro**; Register nepremične kulturne dediščine - ustanovljen na podlagi Pravilnika o registru nepremične kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 66/09)

**iii. Projekt 3**

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

## **10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE**

### **10.1. Analiza vplivov na okolje**

Projekt nima negativnih vplivov na okolje. Po izvedbi projekta bo dosežen pozitiven učinek na okolje, saj bo degradirano območje mestnega središča ponovno obnovljeno. Stanje se bo izboljšalo tako z okoljskega kot družbeno-ekonomskega in socialnega vidika.

Pri izvedbi projekta se bodo upoštevala naslednja okoljska izhodišča:

- omejitev neposrednih in posrednih vplivov projekta na kulturno dediščino,
- zmanjšanje vplivov na okolje in izboljšanje odprtega urbanega prostora,
- uporaba okolju prijaznih materialov,
- okoljska učinkovitost,
- učinkovitost izrabe naravnih virov in
- trajnostna mobilnost in izboljšanje kakovosti zraka.

V času gradnje in sanacije bo prišlo do manjših vplivov na okolje, kot so povečan hrup, prašni delci, motnje v prometu in podobno. Degradirano okolje mestnega jedra se bo po izvedbi projekta bistveno izboljšalo tako na okoljskem, kulturnovarstvenem in socialnem področju.

Pri izvedbi projekta govorimo o naložbi, ki je naravnana okoljsko:

- sanacija bo prispevala k učinkoviti rabi naravnih virov v skladu s smernicami in priporočili.
- vgrajen material bo okolju prijazen in skladen z zahtevami kulturne dediščine.

Projekt bo imel pozitiven vpliv na odprti urbani prostor, na ohranjanje kulturne dediščine mesta in regije, izboljšal bo podobo (image) mesta in regije ter vplivala na enake možnosti vseh skupin prebivalcev. Nova privlačna podoba pa bo atraktivna tudi za obiskovalce in turiste.

### **10.2. Analiza vplivov z vidika zagotavljanja učinkovite rabe prostora**

Prostorske sestavine planskih aktov Mestne občine Maribor so določene z veljavnim prostorskim aktom na območju gradnje.

Projekt bo skladen z veljavnimi prostorskimi akti, ki obravnavajo to območje.

### **10.3. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe**

Pri pripravi prostorsko razvojnih projektov je pomembno tako horizontalno sodelovanje s sektorskimi politikami, ki imajo velik geografski vpliv (na primer, promet, kmetijska in okoljska politika), kot vertikalno sodelovanje med različnimi upravnimi ravni.

Pristop k trajnostnemu razvoju mesta daje osrednjo vlogo tudi kulturi in upošteva, da je razpoložljivost javnega prostora in njegova kvalitetna izraba bistvenega pomena za vse prebivalce. Kulturna dediščina danes niso več samo kulturnozgodovinski spomeniki, temveč celotna paleta človekovega dela in ustvarjalnosti od prvih znanih začetkov njegovega bivanja do danes. Mestno središče je kulturnozgodovinski spomenik v katerem so se ohranili prepoznavni stavbni stilni elementi, prostorske značilnosti mesta in njegovega razvoja, naravna dediščina mesta, itd.

Vloga kulturne dediščine postaja v družbi vedno večja. Ne samo kot ekonomska in socialna kategorija, temveč z integracijskimi procesi današnje civilizacije, vse bolj tudi politična kategorija. Varovanje kulturne dediščine je tudi, ali predvsem zaradi tega, danes v Evropi med najhitreje razvijajočimi se panogami. Ob tem dediščina ni le povezana z razvojem turizma, ampak se vključuje v vsakdanje življenje in bivanje.

S sodobno funkcionalnostjo ter široko javno rabo se odnos do dediščine spreminja v pozitivno smer, ki omogoča njeno razumevanje in s tem ohranjanje. Nudi ji možnost nadaljnega razvoja ter celovito vključenost v razvojne vsebine mesta, ponuja ohranjanje obstoječih stavbnih površin, izogibanje rušitvam in nepotrebnim novim gradnjam sredi historičnih urbanih celot.

Celotno mestno središče spada v območje kulturne dediščine, zato je cilj projekta njena dolgoročna ohranitev, večja prepoznavnost in privlačnost mestnega središča ter njegova posodobitev primerna času in potrebam v katerem živimo.

S projektom oživitve mestnega središča se bo okrepila vloga mesta Maribor kot regijskega središča, povečala privlačnost mestnega središča za obiskovalce, izboljšala podoba in image mesta ter izboljšali pogoje tako za življenje in bivanje njenih prebivalcev kakor tudi za poslovne dejavnosti.

Z revitalizacijo degradiranega območja v središču mesta bo izboljšana podoba mestnega jedra, ki ga bo naredila ponovno zanimivo in privlačno za obiskovalce. Z novimi zanimivimi programskimi vsebinami, mu bo dodan »nov utrip in duša« s katero bodo ljudi pritegnili iz trgovskih centrov z obrobja, nazaj v središče mesta.

## 11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

### 11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

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 34:** 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

### 11.2. Organizacija vodenja projekta

Pripravo in izvedbo investicije bo vodila Mestna občina Maribor v okviru obstoječih kadrovskih in prostorskih zmogljivosti. Oblikovana bo projektna skupina, katere naloge bodo:

- zagotoviti potrebno projektno in investicijsko dokumentacijo,
- izvesti potrebna javna naročila za pridobitev izvajalcev del,
- zagotoviti učinkovito izvedbo projekta v skladu z izdelano projektno in investicijsko dokumentacijo,
- poročati o poteku investicije,
- zagotoviti koordinacijo vseh vpletenih.

Projektna skupina se bo sestajala najmanj enkrat mesečno oz. dogovorno v času gradnje tedensko. Sedež projektne skupine in oprema bo na voljo v prostorih občinske uprave. Pri tem ne bodo nastali dodatni stroški. V kolikor bo potrebno, bo investitor za pomoč pri izvedbi najel dodatne zunanje strokovnjake.

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi zbiranja ponudb/javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor imenoval razpisne

komisije in vodil ustrezne postopke. Naročnik predvideva gradbena dela oddati enemu ponudniku, medtem ko bo izvajalca manjših storitev (gradbeni nadzor) iskal z ločenimi javnimi naročili.

V okviru projekta je predvidena ena nova zaposlitev.

### **11.3. Analiza izvedljivosti projekta**

Za predmetno investicijo je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ in IP), razen Študije izvedljivosti. Za predvidene posege je potrebno izdelati še Projekt za izvedbo del (PZI). S tem bo pridobljena vsa potrebna projektna dokumentacija. Pred izvajanjem nadaljnjih postopkov, pa je potrebno še pridobiti Sklep o potrditvi Investicijskega programa.

Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali tudi postopki oddaje javnega naročila in uspešnost le-tega. Posebno pozornost je zato potrebno nameniti pripravi razpisnega gradiva, ki bi naj po eni strani omogočilo sodelovanje večjemu številu ponudnikov, hkrati pa ustrezno zaščitila naročnika. Izbor izvajalca del bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje. Izbor najugodnejšega izvajalca del bo opravljen po odprtem postopku, kar pomeni, da bo razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Glede na vrednost investicije, bo razpis objavljen na portalu javnih naročil.

Iz vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt prav tako izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji, prav tako je pričakovati da bo tudi izbran zasebni partner imel vzpostavljeno vso potrebno infrastrukturo vključno z zadostnimi kadri, za uspešno izvedbo in spremljanje projekta.

Projekt ima tudi vso politično podporo in splošno podporo javnosti.

V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije.

Od izvajalcev bodo zahtevane ustrezne garancije tako v fazi izbora najugodnejšega izvajalca del (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi).



### 11.4. Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

V nadaljevanju podajamo strokovne podlage za izvedbo operacije oziroma posamezne projekte.

**Tabela 35:** Prikaz strokovnih podlag za izvedbo operacije

Strokovna podlaga	Datum	Št. projekta	Izdelovalec
<b>OPERACIJA – REVITALIZACIJA VOJAŠNIŠKEGA TRGA Z OBJEKTI</b>			
Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Maribor	Marec 2017	-	Mestna občina Maribor
Dokument identifikacije investicijskega projekta – Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti	Junij 2017	47/2017	Proplus d.o.o.
Predinvesticijska zasnova – Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti	Maj 2018	47/2017	Proplus d.o.o.
<b>PROJEKT 1 – VOJAŠNIŠKI TRG</b>			
Idejna zasnova za ureditev Vojašniškega trga z objektom Treh bab	Junij 2011	04/2011	ATELIERarhitekti d.o.o.
Dokument identifikacije investicijskega projekta – Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru	Junij 2011	48/2011	Proplus d.o.o.
Dokument identifikacije investicijskega projekta – Novelacija – Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru	Avgust 2011	48/2011	Proplus d.o.o.
Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja – Adaptacija in ureditev objekta Vojašniški trg 3 »Tri babe« z rekonstrukcijo srednjeveškega zidu	Marec 2018	01/2018/B	ATELIERarhitekti d.o.o.
<b>PROJEKT 2 – SODNI STOLP</b>			
Dokument identifikacije investicijskega projekta – Obnova Sodnega stolpa v Mariboru	Marec 2009	-	Ostroga d.o.o.
Dokument identifikacije investicijskega projekta »Sodni stolp – obnova kulturnozgodovinskega objekta«	Oktober 2016	59/2016	Proplus d.o.o.
Idejna zasnova	Junij 2016		ATELIERarhitekti d.o.o.
Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja – Ureditev in obnova kulturno-zgodovinskega objekta Sodni stolp	Marec 2018	01/2018/C	ATELIERarhitekti d.o.o.
<b>PROJEKT 3 – VINOGRADNIŠKI MUZEJ</b>			
Magistrsko delo: Prostorska zasnova Mestnega vinskega muzeja, revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru	2016	-	Sanja Djorčev, Fakulteta za gradbeništvo
Izhodišča projekta iz vidika turizma (kulturni turizem)	Marec 2016	-	Zavod za turizem Maribor – Pohorje
Idejna zasnova – Muzej vina v zgradbi Vojašniški trg 14	Junij 2016	-	ATELIERarhitekti d.o.o.
Dokument identifikacije investicijskega projekta »Revitalizacija Vojašniške 14 v Mariboru za potrebe Vinogradniškega muzeja«	September 2016	55/2016	Proplus d.o.o.
Projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja –	Januar 2018	01/2018/D	ATELIERarhitekti d.o.o.

Strokovna podlaga	Datum	Št. projekta	Izdelovalec
Ureditev in obnova objekta Vojašniška 14 za namen Vinogradniškega muzeja št.			

V skladu s 30. členom Pravilnika o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/08) je za izvedeno investicijo potrebno izdelati PGD, PZI in PID dokumentacijo. Ta bo izdelana skladno z določili Zakona o graditvi objektov (ZGO-1-UPB1, Ur. l. RS 102/04, 14/05-popr., 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, 111/05 – odl. US, 126/07, 108/09, 61/10 – ZRud-1, 20/11-odl. US, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13 in 19/15) in v obsegu ter skladno z določili Pravilnika o projektni dokumentaciji (Ur. l. RS, št. 55/2008) ter ostalih veljavnih predpisov, standardov in normativov.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/60, 54/10 in 27/16), je za potrebe obravnavane investicije, vključujoč s predloženim dokumentom, izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija.

V kolikor bi se spremenile ključne postavke investicijskega programa (na primer sprememba časovnega načrta izvedbe, virov financiranja, sprememb na trgu, demografske, socialne, okoljske ali druge spremembe) v takem obsegu, da se bi znatno spremenili pričakovani stroški ali koristi investicije v njeni ekonomski dobi, ter v kolikor bi bili odmiki investicijskih stroškov večji od 20 % ocenjene vrednosti projekta, je potrebno v skladu z Uredbo investicijski program spremeniti in dopolniti – izdelati **novelacijo investicijskega programa**.

### **11.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem**

Izvajalec bo po dokončanju del pisno zaprosil naročnika za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik, v katerem bodo natančno ugotovile:

- ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke,
- eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela,
- katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki dela izvede na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z unovčitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega pregleda bo opravljen prevzem izvedenih del ter tehnični pregled, na katerem bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati

ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi.

Za upravljanje bo zadolžena Mestna občina Maribor oziroma izvajalci javne službe v okviru MO Maribor.

MOM bo po končani izvedbi predala objekte v upravljanje kulturnim zavodom in sicer naslednjim upravljavcem:

- Objekt Vojašniški trg 3 (Tri babe): Lutkovno gledališče Maribor
- Objekt Sodni stolp: Narodni dom Maribor
- Objekt Vojašniška 14 (Vinogradniški muzej): Pokrajinski muzej Maribor.

## 12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Predvidena dinamika in viri financiranja po letih je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe del. Prikazani sta tabeli z dinamiko financiranja po stalnih cenah (marec 2018) in tekočih cenah, saj je dinamika investiranja daljša od enega leta.

### 12.1. *Dinamika financiranja po stalnih in tekočih cenah*

Predvidena dinamika in viri financiranja po letih je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe del. Prikazani sta tabeli z dinamiko financiranja po stalnih cenah in tekočih cenah, saj je dinamika investiranja daljša od enega leta.

Investicija bo sofinancirana iz naslova mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (CTN) v višini 80%<sup>21</sup> upravičenih stroškov, na osnovi prijave na razpis »Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje Prednostne naložbe 6.3., Specifični cilj 1: Učinkovita raba prostora na urbanih območjih«, št. 303-19/2017, z dne 26.5.2016 (ZMOS), razliko zagotavlja Mestna občina Maribor iz naslednjih proračunskih postavk:

- OB070-11-0076 Revitalizacija Vojašniškega trga v Mariboru
- OB070-16-0078 Sodni stolp – obnova kulturnozgodovinskega objekta
- OB070-16-0079 Vinogradniški muzej.

---

<sup>21</sup> Finančna vrzel in eventualne korekcije v zvezi s tem bodo upoštevane v nadaljnji investicijski dokumentaciji.

## i. Vojašniški trg

Tabela 36: Prikaz dinamike financiranja po letih po stalnih cenah za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
GOI	0,00	73.489,34	1.944.577,24	412.654,97	2.430.721,55
<i>Vsa dela, razen vodovod in kanalizacija</i>	<i>0,00</i>	<i>66.435,20</i>	<i>1.775.777,24</i>	<i>377.509,11</i>	<i>2.219.721,55</i>
<i>Vodovod in kanalizacija*</i>	<i>0,00</i>	<i>7.054,14</i>	<i>168.800,00</i>	<i>35.145,86</i>	<i>211.000,00</i>
Arheološke raziskave	27.302,00	77.338,00	0,00	0,00	104.640,00
Projektna dokumentacija	0,00	139.393,34	24.969,14	0,00	164.362,49
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	69.275,56	3.646,08	72.921,65
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	32.814,74	32.814,74	7.292,16	72.921,65
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	4.890,64	0,00	0,00	4.890,64
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>27.302,00</b>	<b>327.926,07</b>	<b>2.071.636,69</b>	<b>423.593,22</b>	<b>2.850.457,97</b>
<i>Osnova za obračun po 76.a členu ZDDV</i>	<i>0,00</i>	<i>7.054,14</i>	<i>168.800,00</i>	<i>35.145,86</i>	<i>211.000,00</i>
<i>Osnova za 22 % DDV</i>	<i>27.302,00</i>	<i>315.981,29</i>	<i>1.902.836,69</i>	<i>388.447,36</i>	<i>2.634.567,33</i>
22 % DDV	6.006,44	69.515,88	418.624,07	85.458,42	579.604,81
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>33.308,44</b>	<b>397.441,95</b>	<b>2.490.260,76</b>	<b>509.051,64</b>	<b>3.430.062,78</b>

\*za storitve vodovoda, kanalizacije velja 76.a člen ZDDV

Tabela 37: Prikaz dinamike financiranja po letih po tekočih cenah za projekt 1 (VOJAŠNIŠKI TRG)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
	1,00000	1,01125	1,03046	1,05416	
GOI	0,00	74.316,10	2.003.816,35	435.006,19	2.513.138,64
<i>Vsa dela, razen vodovod in kanalizacija</i>	<i>0,00</i>	<i>67.182,60</i>	<i>1.829.874,07</i>	<i>397.956,67</i>	<i>2.295.013,34</i>
<i>Vodovod in kanalizacija*</i>	<i>0,00</i>	<i>7.133,50</i>	<i>173.942,28</i>	<i>37.049,51</i>	<i>218.125,30</i>
Arheološke raziskave	27.302,00	78.208,05	0,00	0,00	105.510,05
Projektna dokumentacija	0,00	139.393,34	24.969,14	0,00	164.362,49
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	71.385,96	3.843,57	75.229,53
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	33.183,91	33.814,40	7.687,14	74.685,45
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	4.945,66	0,00	0,00	4.945,66
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>27.302,00</b>	<b>330.047,06</b>	<b>2.133.985,86</b>	<b>446.536,90</b>	<b>2.937.871,81</b>
<i>Osnova za obračun po 76.a členu ZDDV</i>	<i>0,00</i>	<i>7.133,50</i>	<i>173.942,28</i>	<i>37.049,51</i>	<i>218.125,30</i>
<i>Osnova za 22 % DDV</i>	<i>27.302,00</i>	<i>317.967,90</i>	<i>1.960.043,58</i>	<i>409.487,38</i>	<i>2.714.800,86</i>
22 % DDV	6.006,44	69.952,94	431.209,59	90.087,22	597.256,19
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>33.308,44</b>	<b>400.000,00</b>	<b>2.565.195,44</b>	<b>536.624,12</b>	<b>3.535.128,00</b>

\*za storitve vodovoda, kanalizacije velja 76.a člen ZDDV

## ii. Sodni stolp

Tabela 38: Dinamika financiranja po stalnih cenah (v EUR) za projekt 2 (SODNI STOLP)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
GOI	0,00	74.600,38	333.811,70	83.452,92	491.865,00
Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	0,00	40.796,30	7.462,92	0,00	48.259,22
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	23.363,59	1.229,66	24.593,25
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	6.640,18	6.640,18	1.475,60	14.755,95
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>122.036,86</b>	<b>371.278,38</b>	<b>86.158,18</b>	<b>579.473,42</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>0,00</i>	<i>122.036,86</i>	<i>371.278,38</i>	<i>86.158,18</i>	<i>579.473,42</i>
22 % DDV	0,00	26.848,11	81.681,24	18.954,80	127.484,15
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>148.884,97</b>	<b>452.959,62</b>	<b>105.112,98</b>	<b>706.957,58</b>

Tabela 39: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR) za projekt 2 (SODNI STOLP)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
	1,00000	1,01125	1,03046	1,05416	
GOI	0,00	75.439,63	343.980,85	87.973,10	507.393,59
Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	0,00	40.796,30	7.462,92	0,00	48.259,22
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	24.075,33	1.296,27	25.371,60
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	6.714,88	6.842,46	1.555,52	15.112,86
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>122.950,82</b>	<b>382.361,56</b>	<b>90.824,89</b>	<b>596.137,27</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>0,00</i>	<i>122.950,82</i>	<i>382.361,56</i>	<i>90.824,89</i>	<i>596.137,27</i>
22 % DDV	0,00	27.049,18	84.119,54	19.981,48	131.150,20
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>466.481,11</b>	<b>110.806,36</b>	<b>727.287,47</b>

## iii. Vinogradniški muzej

Tabela 40: Dinamika financiranja po stalnih cenah (v EUR) za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
GOI	0,00	108.112,94	86.749,65	21.687,41	216.550,00
Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	0,00	32.874,72	4.910,51	0,00	37.785,23
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	10.286,13	541,38	10.827,50
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	2.923,43	2.923,43	649,65	6.496,50
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	2.872,19	0,00	0,00	2.872,19
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>146.783,28</b>	<b>104.869,71</b>	<b>22.878,44</b>	<b>274.531,42</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>0,00</i>	<i>143.911,09</i>	<i>104.869,71</i>	<i>22.878,44</i>	<i>274.531,42</i>
22 % DDV	0,00	31.660,44	23.071,34	5.033,26	59.765,03
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>178.443,72</b>	<b>127.941,04</b>	<b>27.911,69</b>	<b>334.296,45</b>

Tabela 41: Dinamika financiranja po tekočih cenah (v EUR) za projekt 3 (VINOGRADNIŠKI MUZEJ)

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih				
	2017	2018	2019	2020	Skupaj
	1,00000	1,01125	1,03046	1,05416	
GOI	0,00	109.329,21	89.392,37	22.862,10	221.583,68
Arheološke raziskave	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Projektna dokumentacija	0,00	32.874,72	4.910,51	0,00	37.785,23
Inženiring in gradbeni nadzor, investicijska dokumentacija	0,00	0,00	10.599,48	570,70	11.170,18
Informiranje in obveščanje javnosti, programski del	0,00	2.956,31	3.012,48	684,84	6.653,63
Ostali stroški (komunalni prispevek,...)	0,00	2.904,50	0,00	0,00	2.904,50
<b>Skupaj - vrednost brez DDV</b>	<b>0,00</b>	<b>148.064,75</b>	<b>107.914,84</b>	<b>24.117,63</b>	<b>280.097,22</b>
<i>osnova za 22 % DDV</i>	<i>0,00</i>	<i>145.160,25</i>	<i>107.914,84</i>	<i>24.117,63</i>	<i>280.097,22</i>
22 % DDV	0,00	31.935,25	23.741,26	5.305,88	60.982,40
<b>Skupaj vrednost investicije (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>180.000,00</b>	<b>131.656,10</b>	<b>29.423,51</b>	<b>341.079,62</b>



## 12.2. Viri financiranja

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 42:** Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Viri financiranja	2017	2018	2019	2020	Skupaj	%
<b>UPRAVIČENI STROŠKI</b>						
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	26.646,75	305.000,00	2.760.324,07	584.545,12	3.676.515,94	80,00%
<i>ESRR - EU</i>	21.317,40	244.000,00	2.208.259,26	467.636,09	2.941.212,75	64,00%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	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%
<b>Skupaj upravičeni (z DDV)</b>	<b>33.308,44</b>	<b>722.149,84</b>	<b>3.163.332,66</b>	<b>676.854,00</b>	<b>4.595.644,93</b>	<b>99,83%</b>
<b>NEUPRAVIČENI STROŠKI</b>						
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%
<b>Skupaj neupravičeni (z DDV)</b>	<b>0,00</b>	<b>7.850,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.850,16</b>	<b>0,17%</b>
<b>VSI STROŠKI</b>						
ESRR (mehanizem CTN), od tega:	26.646,75	305.000,00	2.760.324,07	584.545,12	3.676.515,94	79,86%
<i>ESRR - EU</i>	21.317,40	244.000,00	2.208.259,26	467.636,09	2.941.212,75	63,89%
<i>ESRR - slovenska udeležba</i>	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%
<b>Skupaj upravičeni in neupravičeni (z DDV)</b>	<b>33.308,44</b>	<b>730.000,00</b>	<b>3.163.332,66</b>	<b>676.854,00</b>	<b>4.603.495,09</b>	<b>100,00%</b>

### 13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

Načrtovana infrastruktura bo izkoriščena za načrtovane namene in vsebine.

V okviru ukrepov obveščanja javnosti bo izvedenih 3-5 delavnic s skupno najmanj 100 udeleženci.

Objekt »Tri babe«, prenovljen v okviru Vojašniškega trga (**Projekt 1**) bo namenjen kot podporna infrastruktura že zgrajenim kulturnim objektom (Lutkovno gledališče, Minoritska cerkev) in tudi v tem kontekstu izkoriščen.

V okviru projekta Sodni Stolp (**Projekt 2**) je predvideno povečanje prihodkov na račun obiska. Ocenjuje se, da bo cca 3.000 obiskovalcev letno, v sklopu srednjeveške tržnice še cca 1.000 obiskovalcev.

V vinogradniškem muzeju (**Projekt 3**) je načrtovan obisk cca 10.000 na letni ravni.

#### 13.1. Prikaz načrtovanih prihodkov v ekonomski dobi projekta

##### Projekt 1 – Vojašniški trg + objekt »Tri babe«

Projekt je neprofitnega značaja. Izvajalci javnih gospodarskih služb sicer iz naslova svoje dejavnosti lahko pričakujejo prihodke, vendar le v višini mesečne najemnine iz naslova oddaje pritrličnih prostorov objekta Tri babe v najem za gostinski lokal.

Višina prihodkov v ekonomski dobi projekta se sestoji od:

- najemnine pritrličnih prostorov v objektu Tri babe velikosti (240 m<sup>2</sup>), ki znaša **28.646,40 EUR** letno. Vrednost izhaja iz tržne vrednosti najemnin za gostinske lokale na kvadratni meter (9,95 EUR/ m<sup>2</sup>).
- najemnine za infrastrukturo ki se gradi (kanalizacijo in odvodnjavanje), ki znaša **7.722,60 EUR** (3 % vrednosti infrastrukture).

Lastnik objekta se je odločil, da bo pritrlične površine v velikosti 240 m<sup>2</sup> ponudil zasebniku v upravljanje za gostinske namene. Ocenjene letne prihodke smo dobili na podlagi izračunanega povprečja najemniških cen gostinskih lokalov na m<sup>2</sup> glede na primerljivo lokacijo.

Tržne površine niso predmet komercialne dejavnosti.

##### Projekt 2 – Sodni stolp

Po izvedbi investicije je zaradi preurejenih funkcionalnih površin ter izvajanja programskih vsebin, predvideno povečanje prihodkov na račun obiska (letno je namreč po oceni investitorja predvidenih

30-40 prireditev, 3 izobraževalne delavnice in enkrat letno srednjeveška tržnica (v sklopu EU projekta in dalje). Ocenjuje se, da bo cca 3.000 obiskovalcev letno, v sklopu srednjeveške tržnice še cca 1.000 obiskovalcev. Prihodki iz naslova izvajanja programov v skupnem znesku cca **23.700 EUR** bodo pokrivali stroške obratovanja in vzdrževanja objekta.

### Projekt 3 – Vinogradniški muzej

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

Predvideva se, da bodo po izvedbi investicije dodatno ustvarjeni prihodki v višini cca **25.000 EUR** letno pokrivali stroške obratovanja in vzdrževanje novo pridobljenega objekta ter izvedbo programov.

**Tabela 43:** Prikaz skupnih načrtovanih prihodkov v ekonomski dobi projekta

Leto	Projekt 1		Projekt 2	Projekt 3	SKUPAJ (DDV vključen)
	Najemnina (gostinski lokal)	Najemnina (infrastruktura)	Izvajanje programov	Obiski	
2020*	14.323,20	3.861,30	11.850,00	12.500,00	<b>42.534,50</b>
2021	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2022	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2023	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2024	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2025	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2026	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2027	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2028	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2029	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2030	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2031	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>
2032	28.646,40	7.722,60	23.700,00	25.000,00	<b>85.069,00</b>

\* v 2020 zaradi delnega izvajanja projekta upoštevano 50% vrednosti letnih prihodkov

## 13.2. Prikaz načrtovanih stroškov v ekonomski dobi projekta

### Projekt 1 – Vojašniški trg + objekt »Tri babe«

V ekonomski dobi projekta se upoštevajo tri vrste operativnih stroškov:

a) *operativni stroški pred zaključkom investicije*

Stroški zajemajo samo stroške tekočega vzdrževanja trga  $2.854 \text{ m}^2 \times 4,06 \text{ EUR} = 11.986,80 \text{ EUR}$ ). Podatki so pridobljeni s strani naročnika.

b) *operativni stroški po zaključku investicije*

Predvideni so stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja trga v višini  $0,70 \% \text{ GOI del} = 17.015,05 \text{ EUR}$ .

### Projekt 2 – Sodni stolp

Trenutno so na objektu evidentirani le stroški zavarovanja v višini cca 400 EUR letno. Predvideno je, da se bodo po izvedbi investicije ter uporabi objekta pojavili stroški obratovanja objekta (stroški ogrevanja, električne energije, porabe vode, komunalnih storitev, tekočega vzdrževanja, ipd.). Le-ti bodo predvidoma znašali cca **44.256 EUR** letno (ocena 8 EUR/m<sup>2</sup>).

Cca **3.443 EUR** je predvidenih za stroške vzdrževanja (ocena 0,70 % GOI del)

### Projekt 3 – Vinogradniški muzej

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

Predvideno je, da bodo stroški obratovanja objekta (stroški ogrevanja, električne energije, porabe vode, komunalnih storitev, tekočega vzdrževanja, ipd.) po izvedbi investicije znašali cca **16.608 EUR** letno, prema oceni od cca 8 EUR/m<sup>2</sup>.

Cca **1.515,85 EUR** je predvidenih za stroške vzdrževanja (ocena 0,70 % GOI del)

**Tabela 44:** Prikaz skupnih načrtovanih stroškov v ekonomski dobi projekta

Leto	Projekt 1		Projekt 2		Projekt 3		SKUPAJ (DDV vključen)
	Vzdrževanje trga	Tekoče in inv. vzdrževanje	Obratovanje objekta	Tekoče in inv. vzdrževanje	Obratovanje objekta	Tekoče in inv. vzdrževanje	
2020*	8.990,10	12.761,29	33.192,00	2.582,29	12.456,00	1.136,89	<b>71.118,57</b>
2021	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2022	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2023	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2024	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2025	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2026	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2027	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2028	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2029	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2030	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2031	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>
2032	11.986,80	17.015,05	44.256,00	3.443,06	16.608,00	1.515,85	<b>94.824,76</b>

\* v 2020 zaradi delnega izvajanja projekta upoštevano 75% vrednosti letnih stroškov

## 14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE

### 14.1. Finančna analiza

#### Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016), v primeru analize zasebnega partnerja pa je upoštevana 5% diskontna stopnja.
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2032. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah marec 2018.
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45 z dne 6. 5. 2005, Ur. l. RS št. 138/2006 in Ur. l. RS št. 120/2007, Pravilnik o dopolnitvah in spremembah Pravilnika o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – Ur. l. RS 100/2015).
- Vse vrednosti so podane v EUR.

#### Stroški in koristi (za Projekte 1, 2 in 3)

Upoštevani so skupni investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini **4.471.316,81 EUR** v naslednji dinamiki:

- leto 2017: 33.308,44 EUR
- leto 2018: 724.770,64 EUR
- leto 2019: 3.071.161,43 EUR
- leto 2020: 642.076,31 EUR

#### Ostane vrednosti

Ostane vrednosti je izračunan na osnovi metode tehtane aritmetične sredine amortizacijskih stopenj, ob upoštevanju naslednjih amortizacijskih stopenj:

- zgradbe, ceste (3 %),
- večletni nasadi (10 %) in
- druga oprema (20 %).

Glede na negativni denarni tok je v finančni analizi upoštevan ostanek vrednosti v višini **0,00 EUR**.

**Tabela 45:** Prikaz amortizacijskih stopenj – po projektih

	Zgradbe, ceste	Večletni nasadi	Druga oprema	Skupaj
	3%	10%	20%	
Vojašniški trg (projekt 1) + Objekt Tri babe	2.430.721,55	0	0	2.430.721,55
Sodni stolp (projekt 2)	491.865,00	0	0	491.865,00
Vinogradniški muzej (projekt 3)	216.550,00	0	0	216.550,00
<b>Skupaj</b>	<b>3.139.136,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.139.136,55</b>

**Tabela 46:** Prikaz izhodišč za izračun ostanka vrednosti

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	amort. doba	ponderji	pond. ar. sredina
Zgradbe, ceste	3.139.136,55	3,00%	33	100%	33,00
Večletni nasadi	0,00	10,00%	10	0%	0,00
Druga oprema (klopi, koši,...)	0,00	20,00%	5	0%	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>3.139.136,55</b>				<b>33,00</b>

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta =	33	let
op. začetek projekta	2020	
zadnje leto projektne obdobja	2032	
<b>za izračun bodočega denarnega toka je potrebno vzeti še</b>	<b>21</b>	<b>let</b>

V nadaljevanju je prikazan izračun finančnih kazalnikov.



**Tabela 47: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti**

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
0	2017	33.308,44	0,00	0,00	0,00	-33.308,44
1	2018	724.770,64	0,00	0,00	0,00	-724.770,64
2	2019	3.071.161,43	0,00	0,00	0,00	-3.071.161,43
3	2020	642.076,31	71.118,57	42.534,50	0,00	-670.660,38
4	2021	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
5	2022	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
6	2023	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
7	2024	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
8	2025	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
9	2026	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
10	2027	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
11	2028	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
12	2029	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
13	2030	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
14	2031	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
15	2032	0,00	94.824,76	85.069,00	0,00	-9.755,76
	<b>Skupaj</b>	<b>4.471.316,81</b>	<b>1.209.015,64</b>	<b>1.063.362,50</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.616.969,95</b>

**Tabela 48:** Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR) 4%						
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2017	33.308,44	0,00	0,00	0,00	-33.308,44
1	2018	696.894,84	0,00	0,00	0,00	-696.894,84
2	2019	2.839.461,38	0,00	0,00	0,00	-2.839.461,38
3	2020	570.803,50	63.224,15	37.813,02	0,00	-596.214,63
4	2021	0,00	81.056,60	72.717,34	0,00	-8.339,26
5	2022	0,00	77.939,04	69.920,52	0,00	-8.018,52
6	2023	0,00	74.941,38	67.231,27	0,00	-7.710,12
7	2024	0,00	72.059,02	64.645,45	0,00	-7.413,57
8	2025	0,00	69.287,52	62.159,09	0,00	-7.128,44
9	2026	0,00	66.622,62	59.768,35	0,00	-6.854,26
10	2027	0,00	64.060,21	57.469,57	0,00	-6.590,64
11	2028	0,00	61.596,35	55.259,20	0,00	-6.337,15
12	2029	0,00	59.227,26	53.133,85	0,00	-6.093,42
13	2030	0,00	56.949,29	51.090,24	0,00	-5.859,05
14	2031	0,00	54.758,93	49.125,23	0,00	-5.633,71
15	2032	0,00	52.652,82	47.235,80	0,00	-5.417,02
	<b>Skupaj</b>	<b>4.140.468,16</b>	<b>854.375,19</b>	<b>747.568,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.247.274,46</b>

**Tabela 49:** Prikaz finančnih kazalnikov

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

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

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

Izkazani finančni kazalniki so sicer manj ugodni, kar pa je razumljivo glede na naravo projekta, ki je v širšem družbenem interesu. Projekt v prvi vrsti pripomore k izboljšanju kulturne infrastrukture v kraju

in regiji, obogatitvi starega mestnega jedra, zagotavljanju novih delovnih mest, razvoju regije, ohranitvi stare stavbne strukture, razvoju destinacijskega turizma, multiplikativnega učinka v regiji.

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

## **14.2. Ekonomska analiza**

### **Izhodišča, omejitve in predpostavke**

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez« investicije.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Opazovano obdobje, za katerega je opravljen izračun rentabilnosti je do leta 2032. Upoštevana ekonomska doba je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah marec 2018.
- Vse vrednosti so podane v EUR.

### **Stroški in koristi**

V okviru stroškov so upoštevani:

- investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV)

V okviru koristi so upoštevani za obdobje od 2020 do 2032:

#### **Projekt 1 – Vojašniški trg + objekt »Tri babec«**

- preprečeni stroški vzdrževanja oz. vlaganja v objekt, preprečeno propadanje objektov (50.000 EUR letno),
  - ponovna oživitev kompleksa, sinergijski učinek na ostale dejavnosti (50.000 EUR letno),
  - preprečitev eventualnih poškodb vsled propadanja objekta (50.000 EUR letno),
- v skupnem znesku v višini **150.000 EUR** letno

#### **Projekt 2 – Sodni stolp**

- koristi iz naslova preprečenih stroškov najema,
  - koristi iz naslova preprečenih stroškov vzdrževanja
- v skupnem znesku v višini **28.000 EUR** letno

#### **Projekt 3 – Vinogradniški muzej**

- koristi iz naslova preprečenih stroškov najema,
  - koristi iz naslova preprečenih stroškov vzdrževanja
- v skupnem znesku v višini **23.400 EUR** letno

V okviru koristi, za **vse tri projekte** so upoštevane tudi koristi iz naslova **potovalnih stroškov obiskovalcev centra mesta**.

Uporabljena je metoda vrednotenja potovalnih stroškov po zonah (zonal travel cost method), pri čemer smo osnovali štiri cone:

- Zona 1 (obiskovalci znotraj MOM, njihova povprečna razdalja do centra znaša okrog 10 km),
- Zona 2 (podravska regija izven MOM; zanje je izračunana povprečna razdalja 50 km),
- Zona 3 (teritorij širše Slovenije. Pri predvidevanju povprečne razdalje potovanja je osrednji podatek o relaciji LJ – MB – LJ, ki znaša 260 km) in
- Zona 4 (tuji turisti iz sosednjih državah).

**Tabela 50:** Povprečni potovalni stroški obiskovalcev (v EUR)

Zona	Povprečna razdalja potovanja tja in nazaj (km)	Normativni strošek potovanja (EUR/km)	Celoten povprečen potovalni čas (min)	Normativni strošek časa potovanja (EUR/min)	Vrednoteni povprečni potovalni strošek (EUR)
Zona 1	10	0,38	40	0,07	6,40
Zona 2	50	0,38	60	0,07	22,91
Zona 3	260	0,38	180	0,07	110,52
Zona 4	340	0,38	240	0,07	144,82

**Tabela 51:** Izračun potovalnega stroška (v EUR)

Povprečna neto mesečna plača (EUR)	656,20
Število delovnih dni	21,00
Število delovnih ur na dan (h/dan)	8,00
Plača na uro (EUR/h)	3,91
Plača na minuto (EUR/min)	0,07

**Tabela 52:** Prikaz upoštevanih koristi iz naslova potovalnih stroškov obiskovalcev po letih (v EUR)

INKREMENTALNO	Vrednoteni potovalni stroški obiskovalcev	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	SKUPAJ OBISKOVALCEV
2017	278.618,45	6.000,00	2.500,00	1.000,00	500,00	10.000,00
2018	279.315,00	6.015,00	2.506,25	1.002,50	501,25	10.025,00
2019	280.013,29	6.030,04	2.512,52	1.005,01	502,50	10.050,06
2020	280.713,32	6.045,11	2.518,80	1.007,52	503,76	10.075,19
2021	281.415,10	6.060,23	2.525,09	1.010,04	505,02	10.100,38
2022	282.118,64	6.075,38	2.531,41	1.012,56	506,28	10.125,63
2023	282.823,94	6.090,56	2.537,74	1.015,09	507,55	10.150,94
2024	283.531,00	6.105,79	2.544,08	1.017,63	508,82	10.176,32
2025	284.239,82	6.121,06	2.550,44	1.020,18	510,09	10.201,76
2026	284.950,42	6.136,36	2.556,82	1.022,73	511,36	10.227,26
2027	285.662,80	6.151,70	2.563,21	1.025,28	512,64	10.252,83
2028	286.376,96	6.167,08	2.569,62	1.027,85	513,92	10.278,46
2029	287.092,90	6.182,50	2.576,04	1.030,42	515,21	10.304,16
2030	287.810,63	6.197,95	2.582,48	1.032,99	516,50	10.329,92
2031	288.530,16	6.213,45	2.588,94	1.035,57	517,79	10.355,74
2032	289.251,48	6.228,98	2.595,41	1.038,16	519,08	10.381,63

**Tabela 53:** Prikaz skupnih načrtovanih koristi v ekonomski dobi projekta

INKREMENTALNO	Projekt 1			Projekt 2	Projekt 3	Vrednoteni potovalni stroški obiskovalcev	SKUPAJ
	Preprečeni stroški vzdrževanja	Učinek na ost. dejavnosti	Preprečitev ev. poškodb	Preprečeni stroški najema in vzdrževanja	Preprečeni stroški najema in vzdrževanja		
2017							0,00
2018							0,00
2019							0,00
2020	25.000,00	25.000,00	25.000,00	14.000,00	11.700,00	140.707,55	241.407,55
2021	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	281.415,10	482.815,10
2022	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	282.118,64	483.518,64
2023	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	282.823,94	484.223,94
2024	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	283.531,00	484.931,00
2025	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	284.239,82	485.639,82
2026	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	284.950,42	486.350,42
2027	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	285.662,80	487.062,80
2028	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	286.376,96	487.776,96
2029	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	287.092,90	488.492,90
2030	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	287.810,63	489.210,63
2031	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	288.530,16	489.930,16
2032	50.000,00	50.000,00	50.000,00	28.000,00	23.400,00	289.251,48	490.651,48

\* v 2020 zaradi delnega izvajanja projekta upoštevano 50% vrednosti letnih koristi

**Ostaneke vrednosti**

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini 6.188.192,98 EUR. Upoštevali smo metodo tehtane aritmetične sredine amortizacijskih stopenj, kot že pojasnjeno v sklopu finančne analize.

Na osnovi predhodnih izhodišč je v nadaljevanju podan izračun ekonomskih kazalnikov po obeh variantah.

**Tabela 54:** Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostaneke vrednosti	Neto denarni tok
0	2017	27.302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.302,00
1	2018	596.746,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-596.746,20
2	2019	2.547.784,78	0,00	0,00	0,00	0,00	2.547.784,78
3	2020	532.629,84	58.293,91	34.864,34	241.407,55	0,00	-314.651,85
4	2021	0,00	77.725,21	69.728,69	482.815,10	0,00	474.818,58
5	2022	0,00	77.725,21	69.728,69	483.518,64	0,00	475.522,12
6	2023	0,00	77.725,21	69.728,69	484.223,94	0,00	476.227,42
7	2024	0,00	77.725,21	69.728,69	484.931,00	0,00	476.934,48
8	2025	0,00	77.725,21	69.728,69	485.639,82	0,00	477.643,30
9	2026	0,00	77.725,21	69.728,69	486.350,42	0,00	478.353,90
10	2027	0,00	77.725,21	69.728,69	487.062,80	0,00	479.066,28
11	2028	0,00	77.725,21	69.728,69	487.776,96	0,00	479.780,44
12	2029	0,00	77.725,21	69.728,69	488.492,90	0,00	480.496,38
13	2030	0,00	77.725,21	69.728,69	489.210,63	0,00	481.214,11
14	2031	0,00	77.725,21	69.728,69	489.930,16	0,00	481.933,64
15	2032	0,00	77.725,21	69.728,69	490.651,48	6.188.192,98	6.670.847,94
	<b>Skupaj</b>	<b>3.704.462,82</b>	<b>990.996,42</b>	<b>871.608,61</b>	<b>6.082.011,40</b>	<b>6.188.192,98</b>	<b>8.446.353,75</b>

**Tabela 55:** Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti

DISKONTIRANE VREDNOSTI (v EUR)							4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2017	27.302,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.302,00
1	2018	568.329,72	0,00	0,00	0,00	0,00	-568.329,72
2	2019	2.310.915,90	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.310.915,90
3	2020	460.105,68	50.356,47	30.117,13	208.536,92	0,00	-271.808,10
4	2021	0,00	63.944,72	57.365,96	397.213,18	0,00	390.634,42
5	2022	0,00	60.899,74	54.634,25	378.849,51	0,00	372.584,02
6	2023	0,00	57.999,75	52.032,62	361.335,36	0,00	355.368,23
7	2024	0,00	55.237,86	49.554,88	344.631,41	0,00	338.948,43
8	2025	0,00	52.607,48	47.195,12	328.700,15	0,00	323.287,79
9	2026	0,00	50.102,36	44.947,73	313.505,82	0,00	308.351,19
10	2027	0,00	47.716,54	42.807,37	299.014,31	0,00	294.105,14
11	2028	0,00	45.444,32	40.768,92	285.193,08	0,00	280.517,68
12	2029	0,00	43.280,31	38.827,54	272.011,12	0,00	267.558,36
13	2030	0,00	41.219,34	36.978,61	259.438,84	0,00	255.198,12
14	2031	0,00	39.256,51	35.217,73	247.448,02	0,00	243.409,24
15	2032	0,00	37.387,15	33.540,69	236.011,75	2.976.626,63	3.208.791,92
	<b>Skupaj</b>	<b>3.366.653,29</b>	<b>645.452,54</b>	<b>563.988,56</b>	<b>3.931.889,47</b>	<b>2.976.626,63</b>	<b>3.460.398,82</b>

**Tabela 56:** Prikaz izračunanih ekonomskih kazalnikov

<b>Neto sedanja vrednost</b>	<b>3.460.398,82 EUR</b>
<b>Interna stopnja donosa</b>	<b>13,84 %</b>
<b>Relativna neto sedanja vrednost</b>	<b>1,0278</b>

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



**Tabela 57:** Izračun dobe povrnitve investicijskih vlaganj

Zap. št. leta	Leto	Stroški	Koristi	Neto koristi	Kumulativa neto koristi
0	2017	27.302,00	0,00	-27.302,00	-27.302,00
1	2018	596.746,20	0,00	-596.746,20	-624.048,20
2	2019	2.547.784,78	-2.547.784,78	-2.547.784,78	-3.171.832,98
3	2020	532.629,84	-314.651,85	-314.651,85	-3.486.484,83
4	2021	0,00	474.818,58	474.818,58	-3.011.666,25
5	2022	0,00	475.522,12	475.522,12	-2.536.144,13
6	2023	0,00	476.227,42	476.227,42	-2.059.916,71
7	2024	0,00	476.934,48	476.934,48	-1.582.982,24
8	2025	0,00	477.643,30	477.643,30	-1.105.338,93
9	2026	0,00	478.353,90	478.353,90	-626.985,03
10	2027	0,00	479.066,28	479.066,28	-147.918,75
11	2028	0,00	479.780,44	479.780,44	331.861,68
12	2029	0,00	480.496,38	480.496,38	812.358,06
13	2030	0,00	481.214,11	481.214,11	1.293.572,17
14	2031	0,00	481.933,64	481.933,64	1.775.505,81
15	2032	0,00	482.654,96	482.654,96	2.258.160,77

Doba vračanja ob upoštevanju ekonomskih koristi je 11 let.

Za predmetno investicijo so pomembne tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti in so predmet naslednjega poglavja.

### 14.3. Opis drugih koristi

Projekt je upravičen iz ekonomskega vidika na podlagi širših družbenih koristi, v smislu: multiplikativnega učinka v regiji, oživitve gospodarske dejavnosti ter posrednega zaposlovanja na tem področju.

Ovrednoten je le manjši del koristi, pri čemer bi želeli poudariti, da niso ovrednotene koristi tako iz naslova zmanjšanja emisij prašnih delcev, zdravstvenih učinkov zaradi zasaditve dreves, ohranjanja kulturne dediščine, preprečenih stroškov vzdrževanja oziroma vlaganja v infrastrukturo. Navedeno še dodatno govori v prid izvedbe projekta.

Ker gre za prenovo mestnega središča, lahko koristi merimo tudi skozi privlačnost in oživitev mesta, izboljšanje degradiranega urbanega okolja, pozitiven vpliv na okolje, socialno aktivacijo, utripom mesta, zmanjšanjem stroškov vzdrževanja in energije. Ekonomska upravičenost se kaže v izboljšanju bivalnih in socialnih pogojev za življenje in bivanje, dostopnosti za gibalno ovirane ter privlačnost mestnega središča za meščane, prebivalce regije ter obiskovalce mesta in regije. Z izvedbo projekta bodo vzpostavljeni tudi boljši pogoji za razvoj podjetniške dejavnosti v središču mesta.

## Posredni učinki investicije:

- razvoj celotnega urbanega območja meta in povečanje privlačnosti regijskega središča za obiskovalce (tudi večji turistični potencial celotne regije),
- skrb za zaposlene, obiskovalce in uporabnike,
- skrb za ranljive skupine prebivalcev (starejši, otroci, gibalno ovirani in invalidi)
- privlačno in prijazno mestno središče,
- prispevek h konceptu »Zelena mestna občina« ter
- trajnostna mobilnost in zmanjšanje onesnaženosti zraka.

Investicija je vsekakor upravičena zaradi številnih pozitivnih družbenih učinkov na reševanje problemov vezanih na oživljanje mestnega središča, dostopnosti institucij v mestu ter dviga privlačnosti mesta in same regije.

## 15. ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

**Analiza tveganja** se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca Investicijskega programa na podobnih investicijah.

Analiza v nadaljevanju se nanaša na varianto »z investicijo«.

**Tabela 58:** Prikaz tveganj projekta

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

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
<b>TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku,</li> <li>- Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev;</li> <li>- Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji invest. dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo;</li> <li>- Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov</li> </ul>
Tveganja zaradi vremena	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podaljšanje roka izvedbe investicije;</li> <li>- Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku</li> </ul>
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ponovitev postopka javnega razpisa;</li> <li>- Zamuda pri oddaji del</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del...)</li> </ul>
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev;</li> <li>- Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije;</li> <li>- Zapleti pri potrjevanju dokumentacije,</li> <li>- Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo;</li> <li>- Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika,</li> <li>- Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje</li> </ul>
<b>TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA</b>				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poslabšanje kakovosti okolja,</li> <li>- Povečanje obremenitev okolja,</li> <li>- Povečanje stroškov izvedbe projekta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta</li> </ul>

\*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost

\*\*Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3- srednji vpliv 5-velik vpliv

## Kratek opis tveganj

### Tveganje razvoja projekta:

Za razvoj oz. izvedbo projekta so pomembna predvsem finančna sredstva ter strokovno usposobljena ekipa za pripravo projekta.

### Tveganje izvedbe:

V fazi izvedbe lahko pravočasno izvedbo ogrozijo nepredvidene vremenske razmere, na katere tako izvajalec kot tudi naročnik nima vpliva. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

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

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

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

### Tveganje obratovanja objekta:

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

### Splošna tveganja:

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

V okviru **analize občutljivosti** obravnavamo naslednje parametre in njihov vpliv na projekt in sicer:

- sprememba investicijskih stroškov,
- sprememba operativnih stroškov,
- zmanjšanje prihodkov,
- zmanjšanje družbenih koristi,
- zmanjšanje ostanka vrednosti.

**Tabela 59: Rezultati analize občutljivosti (ekonomska analiza)**

Spremenljivka	NSV			IRR		
	VREDNOSTI	RAZLIKA - Vrednost	RAZLIKA - %	Vrednost	RAZLIKA - Vrednost	RAZLIKA - %
<b>1% sprememba</b>						
Investicijski stroški	3.426.732	-33.667	-0,97%	13,70%	-0,14%	-1,02%
Operativni stroški	3.453.944	-6.455	-0,19%	13,82%	-0,02%	-0,12%
Prihodki	3.454.759	-5.640	-0,16%	13,83%	-0,01%	-0,10%
Koristi	3.421.080	-39.319	-1,14%	13,74%	-0,10%	-0,73%
Ostanek vrednosti	3.430.633	-29.766	-0,86%	13,80%	-0,04%	-0,32%
<b>Osnovna vrednost</b>	<b>3.460.399</b>			<b>13,84%</b>		

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1 % sprememba povzroči 5 % spremembo osnovne vrednosti NSV, ni nobena spremenljivka kritična. Največji vpliv na izračunane parametre ima sprememba koristi in investicijskih stroškov, zato je še posebej pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

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

## 16. SKLEPNE UGOTOVITVE

Osnovni namen operacije je **revitalizacija Vojašniškega trga** s prenovo 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. Mestna občina Maribor želi s predmetno investicijo Vojašniškemu trgu izluščiti njegove bistvene zgodovinske značilnosti in ga z novimi elementi usposobiti za nove programe oz. aktivnosti.

Za predmetno investicijo je bila izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija (DIIP, PIZ in IP), razen Študije izvedljivosti. Za predvidene posege je potrebno izdelati še Projekt za izvedbo del (PZI). S tem bo pridobljena vsa potrebna projektna dokumentacija. Pred izvajanjem nadaljnjih postopkov, pa je potrebno še pridobiti Sklep o potrditvi Investicijskega programa

Priprava še potrebne projektne dokumentacije je predvidena v sredini tega leta. Gradbeno-obrtniška dela naj bi se začela v oktobru 2018 in trajala do marca 2020.

Predvideno je sofinanciranje iz naslova mehanizma Celostnih teritorialnih naložb v višini 80%, preostala sredstva v višini 20% zagotavlja Mestna občina Maribor.

S CTN so podprte naložbe, ki v največji meri prispevajo k uresničevanju ciljev trajnostnih urbanih strategij posameznega mestnega območja in k uresničevanju ciljev ter kazalnikov Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2014–2020.

Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, je pa projekt upravičen iz ekonomskega vidika, na podlagi širših družbenih koristi: v smislu multiplikativnega učinka v regiji, izboljšanju pogojev zaposlenih v LGM, ohraniti in promovirati kulturno dediščino Maribora, ohraniti stare stavbne strukture in jim v prenovljeni obliki povrniti njihovo historično pomembnost, kakor tudi drugih še neovrednotenih koristi, ki še dodatno govorijo v prid izvedbe projekta.

Na podlagi vseh obravnavanih koristi je **investicija smiselna in upravičena**.



## 17. PRILOGE

## Priloga 1: Grafika

