

MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN
Ul. Heroja Staneta 1, 2000 MARIBOR

Številka: 41405/00183/2003 1000 01
Datum: 25.11.03

MESTNEMU SVETU
MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV: INVESTICIJSKI PROGRAM ZA REKONSTRUKCIJO
IN POSODOBITEV KOPALIŠČA MARIBORSKI OTOK

GRADIVO
PRIPRAVIL: ZIM, Zasnove in vodenje investicij, d.o.o., Maribor, Slovenska ul. 40,
Zavod za šport Mestne občine Maribor

GRADIVO
PREDLAGA: Boris SOVIČ, univ. dipl.inž., župan Mestne občine Maribor

POROČEVALEC: mag. Rudi BRAČIČ, prof. šport. vzg.,
Matjaž BERTONCELJ, univ.dipl.inž.,arh.

PREDLOG SKLEPOV:

1. Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Investicijski program za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok, ki ga je izdelal ZIM, Zasnove in vodenje investicij, d.o.o., Slovenska ulica 40, Maribor, št. elaborata: 1080/03-BM.
2. Investitor rekonstrukcije in posodobitve letnega kopališča Mariborski otok, bo v imenu Mestne občine Maribor, Javni zavod Športni center Maribor.

Boris SOVIČ, univ. dipl.inž. el.
župan
Mestne občine Maribor

OBRAZLOŽITEV:

Mestni svet Mestne občine Maribor, je na svoji 14. seji 14.02.2000, obravnaval in sprejel Program nadaljnjega razvoja javnih športnih objektov v Mariboru. Na predlog svetnikov mestnega sveta sta bila v ta program uvrščena tudi letno kopališče Mariborski otok in letno kopališče TAM. Rekonstrukcija in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok je bila tudi vključena v Razvojni program za obdobje 2003-2006.

Strokovna komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije, je na 14. seji, dne 23. 6. 2003, obravnavala in sprejela Dokument identifikacije investicijskega projekta posodobitve letnega kopališča Mariborski otok s tem, da je za izvedbo tega projekta potrebno zagotoviti redne proračunske prihodke, ne glede na čas, ko se bo projekt izvajal, urediti parkirišča, sprehajalno pot od Koblarjevega zaliva do elektrarne Mariborski otok in dovozne poti do kopališča Mariborski otok.

Zavod za šport Maribor je skupaj z Javnim zavodom Športni center Maribor, ki je upravljalec letnega kopališča Mariborski otok, sodeloval pri pripravi Predinvesticijske zasnove za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok, katero je obravnavala Strokovna komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije na 17. seji, dne 7. 11. 2003.

Investicija je v predinvesticijski zasnovi predlagana v varianti I, kot novi bazen z vodnimi atrakcijami in v varianti II, kot prenova oziroma replika starega bazena s skakalnim stolpom.

Obe varianti pa sta opredeljeni kot rekonstrukcija gradbenega dela obstoječih treh bazenov, tehnično-instalacijska posodobitev bazenske tehnike ter arhitekturno-funkcionalna preureditev vodnih površin in to izključno na zemljišču, s parcelno številko 80/3 k.o., Kamnica. To je območje sedanjega bazenskega kompleksa z neposrednim okoljem in dostopi do bazena.

Vrednost investicije za varianto I je 631.200.000,00 SIT, za varianto II pa 823.200.000,00 SIT. Investicija je izračunana na osnovi aproksimativne ocene stroškov po do sedaj izdelanih strokovnih podlagah idejnega projekta bazenske tehnike, idejno-programske zasnove arhitekturno-gradbenega dela bazenov in okolice, prometne ureditve ter geološkega poročila.

Strokovna komisija se je odločila za cenejšo varianto I in je za pripravo investicijskega programa sprejela naslednja stališča:

- v investicijskem programu se naj opredeli vložek Dravskih elektrarn Maribor v višini 263.000.000,00 SIT, z ustrežno pravno veljavnim dokumentom;
- za predvidena sredstva Javnega zavoda Športni center Maribor se naj opredeli, ali so to sredstva proračuna Mestne občine Maribor, ali amortizacijska sredstva Javnega zavoda Športni center Maribor;
- izdela se naj tabelarični pregled amortizacijskih in proračunskih obveznosti vračil, za obdobje 2004 – 2007, kajti samo za to obdobje so izdelani in potrjeni razvojni programi Mestne občine Maribor;

V investicijskem programu so upoštevana in obrazložena zgoraj sprejeta stališča Strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije.

Ostala stališča strokovne komisije glede zahtevka, da se opravi cenitev vrednosti zemljišča, pridobi soglasje Zavoda za varstvo naravne dediščine za to investicijo in preveri ali je podan zahtevek za denacionalizacijski postopek, pa naslednje:

- ocenjujemo, da v tej fazi sprejemanja gradiv ni potrebe po cenitvi vrednosti zemljišča, saj je to zemljišče last Mestne občine Maribor. Zemljišče in objekti na tem zemljišču, bodo ostali v celoti v lasti Mestne občine Maribor tudi po tej investiciji.
- Zavod za varstvo naravne dediščine je že leta 1999 dal predhodno soglasje za ta projekt in
- za kopališče Mariborski otok ni podanega denacionalizacijskega zahtevka.

Zavod za varstvo naravne dediščine je dal že leta 1999 predhodno soglasje za projekt, ki ga sedaj obravnavamo.

Po izjavi Javnega zavoda Športni center Maribor, na Mariborskem otoku ni denacionalizacijskih zahtevkov, oziroma vsaj ne vedo za njih.

Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagamo, da sprejme predlagane sklepe in s tem omogoči, da bi bila rekonstrukcija in posodobitev kopališča končana že do naslednje kopalne sezone v letu 2004.



PREDMET:

***INVESTICIJSKI
PROGRAM***

**ZA REKONSTRUKCIJO IN
POSODOBITEV LETNEGA
KOPALIŠČA MARIBORSKI
OTOK**

NAROČNIK DOKUMENTA:

MESTNA OBČINA MARIBOR
ZAVOD ZA ŠPORT
Maribor, Ul.Vita Kraigherja 8

IZVAJALEC:

ZIM Zasnove in vodenje investicij d.o.o.
Maribor, Slovenska ul. 40

Direktor:
Matjaž Bertoncely, univ.dipl.inž.arh.

DATUM:

10. november 2003

NAROČNIK DOKUMENTACIJE:

**MESTNA OBČINA MARIBOR
ZAVOD ZA ŠPORT
Maribor, Ul.Vita Kraigherja 8**

INVESTITOR:

**V imenu
MESTNE OBČINE MARIBOR
JAVNI ZAVOD
ŠPORTNI CENTER MARIBOR
Maribor, Koroška c. 33**

INVESTICIJSKI OBJEKT:

**LETNO KOPALIŠČE
MARIBORSKI OTOK
Na otok 40, 2351 KAMNICA**

LOKACIJA:

**MARIBORSKI OTOK
K.O. KAMNICA**

PREDMET:

**INVESTICIJSKI PROGRAM
ZA REKONSTRUKCIJO IN
POSODOBITEV LETNEGA KOPALIŠČA
MARIBORSKI OTOK**

ŠTEVILKA ELABORATA:

1080/03-BM

DATUM IZDELAVE:

Maribor, 10. november 2003

**Direktor:
Matjaž BERTONCELJ, univ.dipl.inž.arh.**

VSEBINA

MESTNA OBČINA MARIBOR.....	1
ŽUPAN.....	1
ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI	1
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR.....	1
NASLOV: INVESTICIJSKI PROGRAM ZA REKONSTRUKCIJO.....	1
1.0. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove ter predhodnih posegov in študij.....	7
1.1. Dokument identifikacije investicijskega projekta.....	7
1.2. Predhodni posegi in študije za kopališče Mariborski otok.....	9
1.3. Spremembe, nastale v času od izdelave DIIP do investicijskega programa.....	11
1.4. Povzetek predinvesticijske zasnove.....	12
1.5. Stališče Strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije.....	13
2.0. Podatki investitorja, odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter seznam strokovnih podlag.....	14
2.1. Podatki o investitorju in naročniku.....	14
2.2. Odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije in odgovorni vodja za izvedbo investicije.....	14
2.3. Seznam pridobljenih in izdelanih strokovnih podlag.....	15
2.4. Pravne podlage za predvidene posege.....	15
3.0. Analiza obstoječega stanja in cilji investicije.....	16
3.1. Valorizacija Mariborskega otoka	16
3.2. Gradnja kopališča na otoku.....	16
3.3. Temeljni cilji investicije.....	17
3.4. Cilji po izvedbi investicije.....	17
3.5. Vrsta investicije.....	18
4.0. Tehnično tehnološki del.....	18
4.1. Rekonstrukcija in posodobitev na osnovi Variante št. 1.....	18
4.2. Predračunska vrednost investicije REKONSTRUKCIJA IN POSODOBITEV LETNEGA KOPALIŠČA MARIBORSKI OTOK (Izbrana varianta 1. – novi bazen z vodnimi atrakcijami).....	22
4.3. Obrazložitev predračunskih vrednosti	23
4.4. Izračun kapacitete kopališča.....	23
4.5. Parkiranje.....	24
5.0. Analiza lokacije.....	25
6.0. Varstvo okolja.....	25
7.0. Analiza zaposlenih pred in po investiranju.....	25
7.1. Pred investicijo.....	25
7.2. Po investiciji.....	25
8.0. Terminski plan realizacije investicije	26
9.0. Viri financiranja po izbrani varianti.....	26
9.1. TABELARNI PREGLED VIROV PO LETIH.....	26
9.2. Viri financiranja za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča po vlagateljih....	27
10.0. Izračun finančnih in ekonomskih kazalcev.....	28
10.1. TABELARNI PREGLED KAZALCEV PO LETIH.....	28
10.2. Bilanca uspeha JZ ŠCM	30
11.0. Analiza občutljivosti.....	31
12.0. Priloge:	
- ureditvena situacija varianta 1.	
- ureditvena situacija varianta 2.	

- perspektivni pogledi ureditvene zasnove variante 1.
- prometna ureditev in parkirišče

1.0. Povzetek dokumenta identifikacije investicijskega projekta in predinvesticijske zasnove ter predhodnih posegov in študij

1.1. Dokument identifikacije investicijskega projekta

1.1.1. Upravljalca "Letnega kopališča Mariborski otok", to je Javni zavod Športni center Maribor, je v "Dokumentu identifikacije investicijskega projekta", ki ga je izdelal ZIM d.o.o., Slovenska ul. 40 Maribor, v aprilu 2003 (dalje DIIP), prikazal investicijsko namero rekonstrukcije in posodobitve obstoječih bazenskih površin letnega kopališča.

Temeljni razlogi oziroma izhodišča za oblikovanje investicijske pobude so bili:

- preprečiti nadaljnje propadanje bazenskega dela letnega kopališča,
- zagotoviti vse tehnične in varstvene ukrepe za zaščito vodnjakov za oskrbo s pitno vodo, pred vplivi bazenskih vod
- zagotoviti ustrežnejšo, to je višjo povprečno temperaturo vode v bazenih, ki jo omogočajo sodobne strojno-tehnološke rešitve,
- zagotoviti nove ter atraktivnejše ambientalne in doživljajske ureditve vodnih površin, ki jih omogoča sodobna bazenska tehnika.

1.1.2. Investicija je bila opredeljena kot rekonstrukcija gradbenega dela obstoječih treh bazenov, tehnično-inštalacijska posodobitev bazenske tehnike ter arhitekturno-funkcionalna preureditev vodnih površin in to izključno na zemljišču s parc. števil. 80/3, k.o. Kamnica – to je na območju sedanjega bazenskega kompleksa, z neposrednim okoljem in dostopi do bazena.

Investicijska namera je v DIIP predvidevala fazno izvedbo, in sicer:

- rekonstrukcijo bazenskega kompleksa – I. faza,
- rekonstrukcijo kopališke zgradbe – II. faza,
- komunalno ureditev in opremo kopališča, ki obsega dokončanje izgradnje kanalizacije s prečrpališčem in ureditev parkirišča pred kopališčem na zemljišču parc.štev. 81/4, 81/5 in 81/12, vse k.o. Kamnica – kot samostojno, do sedaj nedokončano fazo – pod posebnimi gradbenimi pogoji najstrožjega varovanja podtalnice (v najožjem območju varstvenega pasu).
(Ureditev vključuje tudi zaščito in ureditev raziskovalnega vodnjaka, ki je lociran na parc.štev. 81/5).

V "Dokumentu identifikacije investicijskega projekta" pa je bila finančno ovrednotena le I. faza, ki je neposredno povezana z obnovo bazenov na kopališča.

1.1.3. Obnova oziroma rekonstrukcija bazenov po DIIP je obsegala:

- rušitvena dela obstoječih bazenov,
- gradbeno-obrtniška dela pri izvedbi novih bazenskih školjk in arhitekturnih detajlov bazenskega in obbazenskega ambienta,
- inštalacijska dela za naprave in opremo bazenske tehnike,
- elektroinštalacijska dela za napajanje naprav in opreme bazenske tehnike,
- strojnoinštalacijska dela za ogrevanje bazenske vode.

- 1.1.4. Bazenski kompleks je v idejni projektni dokumentaciji, ki jo je pridobil upravljalec, zasnovan tako, da upošteva obstoječo (zunanj) gradbeno zasnovo starega kopališča. Bazeni tako tudi po rekonstrukciji ohranjajo osnovno logiko sedanjega velikega, srednjega in malega bazena, vendar se ta interpretira z novo – arhitekturno preoblikovano - organsko formo, obogateno z vodnimi atrakcijami in detajli.

Na razpolago ostaja celotna dolžina 50-metrške plavalne proge. Dodatne vodne atrakcije po idejnem projektu pa so: divja reka, vodni slapovi, vodna goba, talni vodni gejzirji, vodni slap in vodne masaže ter kot vizualna oziroma višinska dominantna še tobogan.

V območju divje reke je predvideno plavanje proti toku.

V posebej zasnovanem zalivu pa bo omogočeno učenje plavanja.

Tako preurejeno kopališče bo – glede vodnih površin – nekoliko večje od dosedaj razpoložljivih površin:

- dosedanje površine: 2.284 m²
- površine po rekonstrukciji: 2.480 m²

- 1.1.5. Investicija je bila na podlagi stalnih cen v DIIP – ob pogoju izvedbe v tekočem letu – ocenjena na skupno vrednost 480.000.000,00 SIT.

Ob upoštevanju amortizacijskega načrta za odplačilo predvidenega kredita v višini 350.000.000,00 SIT, pa bi skupni investicijski stroški – ob 10-letnem odplačevanju kreditne obveznosti – znašali 526.393.000,00 SIT.

V primeru adekvatnega dolgoročnega financiranja v obliki finančnega leasinga, bi bila – po oceni naročnika – lahko končna investicijska vrednost bistveno nižja, vendar le-ta v "Dokumentu identifikacije investicijskega projekta" ni bila posebej analitsko ovrednotena.

Tako v DIIP tudi ni bila podana končna opredelitev variante financiranja, saj v času izdelave tega dokumenta še ni bil sprejet proračun MOM za tekoče leto in še niso bile pridobljene ponudbe za finančni model po načelu leasinga.

- 1.1.6. Dokument identifikacije investicijskega projekta je dne 27.05.2003 obravnavala "Strokovna komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije" Mestne občine Maribor.

Komisija je predloženi dokument sicer sprejela, vendar s pripombami in zavezo predlagatelju, da se le-ta (to je DIIP) ustrezno dopolni in korigira, predvsem v segmentu končne ocene investicijske vrednosti, (z ozirom na predvideno najetje kredita in 10-letne anuitete), z ozirom na stvarne možnosti najetja kredita v višini 350 mio SIT (z ozirom na limite, ki jih ima MOM in veljajo tudi za Javni zavod ŠCM), in z ozirom na roke izvedbe.

1.1.7. Skladno z navodili iz "Uredbe o enotni metodologiji za izdelavo programov investicijskega značaja RS" je bilo potrebno za predmetno investicijo, ki presega vrednost 500 mio SIT izdelati predinvesticijsko zasnovo.

1.2. Predhodni posegi in študije za kopališče Mariborski otok

1.2.1. Bazenski del kopališča

Predvideni gradbeni del sanacije je tretji poseg v gradbeno-konstruktivno strukturo bazenov v sedemdesetletni zgodovini kopališča.

Zaradi hidroenergetskih posegov na reki Dravi – gradnja jezua v Melju in izgradnja kanala za HE Zlatoličje v letih 1968 do 1970 – so se posledično spremenili nivo oziroma nekdanja gladine reke in podtalnice.

Leta 1969 je bil izveden prvi večji gradbeni poseg v bazenski del, ko je bilo – zaradi posrednih vplivov navedenih hidroenergetskih posegov dolvodno v porečju Drave – potrebno porušiti skakalni stolp, ki je bil sicer nesporni simbol kopališča in v olimpijskem bazenu zasuti skakalno jamo, globine 5,0 m.

Obsežnejša dela so bila izvedena še kasneje in v letu 1972 je bilo – zaradi vzgonskih pritiskov na dno temeljnih plošč – potrebno izvesti sanacijo poškodb. Na prvotno temeljno ploščo velikega bazena in prodno peščeno blazino je bila nameščena nova temeljna plošča.

Prvotna minimalna globina velikega bazena 2,20 m je bila zmanjšana: na 1,24 m ob robovih in do 1,60 m na sredini bazena.

Zaradi zavarovanja pred prevelikimi pritiski podtalnice so bile, zaradi ojačitve obodnih sten, spremenjene (zmanjšane) tudi notranje mere olimpijskega bazena.

Prva obsežnejša rekonstrukcija, ki je sicer ohranila prvobitno gradbeno konstrukcijo bazena – izvedena pa je bila z namenom, da se čimprej vzpostavi funkcija kopališča – ni v celoti upoštevala nihanja gladine Drave zaradi obratovanja elektrarne ter s tem tudi nivoja podtalnice. To nihanje posledično ustvarja hidrostatične pritiske – predvsem na konstrukcijo olimpijskega bazena.

Tej hipotezi pritrjuje "Strokovno mnenje", ki ga je leta 1995 pripravila Fakulteta za gradbeništvo Univerze v Mariboru, Gradbeni institut, Laboratorij za preiskavo materiala in konstrukcij (štev. naloge 187/95-LMK, z dne 21.8.1995).

Na podlagi meritev nivoja podtalnice, (z izrazito amplitudo nihanja – 1,5 m ob času meritve), dodatnih meritev gabaritov bazena ter ugotovljenih značilnih razpok v obliki črke "V" na dnu bazena je bil ob upoštevanju vpliva zmrzovanja, izdelan statični model konstrukcije bazena. Računalniška simulacija konstrukcije bazena in pritiskov podtalnice je v sredini bazena pokazala 8,106 cm pomika.

Kot predlog sanacije je bila v tej nalogi predlagana:

- namestitev oddušnikov za sprostitev hidrostatičnih pritiskov pod dnom bazena,

- porušitev sedanjega gradbenega stanja objekta in dvig novega dna bazena na višji nivo.

1.2.2. Drugi posegi na otoku

Na Mariborskem otoku so bili v preteklih letih – poleg posegov zaradi letnega kopališča – izvedeni tudi nekateri drugi (predvsem gradbeni) posegi, bodisi zaradi zavarovanja otoka, kot tudi zaradi ureditve komunalne infrastrukture in objektov.

Prvo veliko, sicer naravno, morfološko spremembo je otok doživel že v letu 1947, ko je visoki vodni val odnesel ves zahodni del otoka in s tem zmanjšal površino le-tega skoraj za tretjino. Kot vzdrževalna in sanacijska dela so bila kasneje izvedena utrjevalna dela (valobran in nasutje kamnitih blokov ob bregovih), ki so jih izvajale Dravske elektrarne.

Za bogatenje podtalnice so bile leta 1977 zgrajene štiri vrtine na Mariborskem otoku ter dve vrtini (nalivna vodnjaka) ob Vinarskem potoku.

Ti posegi na otoku so v času izvedbe – iz vidika naravovarstvene stroke – predstavljali degradacijo ekosistema oziroma vegetacije, so pa omogočili konstantno in kvalitetno vodooskrbo, oziroma sistem aktivne zaščite in povečane zmogljivosti črpališča na Vrbanskem platoju. Kasnejše večletne raziskave oziroma spremljanje vplivov na živalstvo in rastlinstvo, ki jih je izvajal Mariborski vodovod, pa niso dokazale navedenih negativnih vplivov.

Čeprav je bil eden od pogojev za izvedbo črpališča, ki si ga je zadala Občina Maribor, tudi izgradnja oziroma ureditev parkirišča pred otokom, pa ta del projekta, niti takrat, niti kasneje, ni bil realiziran.

Zaradi zaščite podtalnice v vodnjakih oziroma črpališču pa je bila v tem času izgrajena tudi vodotesna kanalizacija.

V sklopu "Ureditve spodnje vode HE Mariborski otok", ki jih je izvajalo podjetje Dravske elektrarne, so bila v letih 1998 in 1999 izvedena nekatera dela pri varovanju otoka in Huzarskega skoka in sicer sanacija valobrana po visokih vodah v letu 1998, ureditev severnega in južnega dela novega obrežja Mariborskega otoka, ureditev leve brežine struge Drave dolvodno od Huzarskega skoka in pešpoti na tem delu.

- #### 1.2.3.
- V letih 1984 do 1986 je bilo za čiščenje bazenskih voda izgrajena nova filtrirna postaja, izvedena pa so bila tudi vzdrževalna dela na dovodih filtrirne vode v velikem in srednjem bazenu.

V letih 1986 do 1988 je bila – pod nadzorom konservatorjev spomeniškega varstva – deloma obnovljena kopališka zgradba.

Upravljalca kopališča pa je konec osemdesetih in v začetku devetdesetih – kljub izvedenim gradbenim preureditvam in sanacijam bazenskega dela kopališča – evidentiral stalno odpadanje keramičnih oblog v bazenu.

Zato je upravljalec v letih 1992-1993 pripravil "Program obnove kopališča Mariborski otok", ki ga je sestavljal:

- naravovarstveni del: "Ureditev naravnega spomenika Mariborski otok", ki ga je izdelal mag. Niko Stare,
- arhitekturni del: "Idejni projekt sanacije bazenskega dela kopališča", ki ga je izdelal Urban Brandner, u.d.a.

V letu 1995 je - zaradi ugotovitve dejanskega stanja oziroma vzrokov odpadanja keramičnih oblog – pridobil, (v točki 1.2.1. že citirano), "Strokovno mnenje o problemu odpadanja keramične obloge na bazenu kopališča Mariborski otok".

V letu 1999 je upravljalec pridobil še "Lokacijsko dokumentacijo za rušitev obstoječih bazenov", izdelal ZUM d.o.o., (štev. naloge 84/98) in "Geotehnično poročilo o sestavi tal in pogojih temeljenja novih bazenov kopališča na Mariborskem otoku", izdelal Geokal d.o.o. Maribor, (štev. naloge 01-01/99).

1.3. Spremembe, nastale v času od izdelave DIIP do investicijskega programa

1.3.1. Sprememba od izdelave DIIP do predinvesticijske zasnove

Po izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so bile oblikovane nekatere dodatne pobude za izvedbo investicije:

- gradbena replika nekdanjega kopališča s skakalnim stolpom, kot variantna rešitev rekonstrukcije,
- ureditev parkirišča za osebna vozila na levem bregu Drave pred dostopom na most, kot izpolnitev stare obveze pri gradnji črpališča na otoku,
- končna ureditev sprehajalne (peš) poti na odseku med Koblarjevim zalivom in dostopom na otok, kot nadaljevanje že začete priglasitve del po Odločbi Upravne enote Maribor (štev. 351-01-0534/99-1010/KR, z dne 21.5.1999)
- končna ureditev sprehajalne (peš) poti med parkiriščem in Huzarskim skokom, prav tako po citirani odločbi UE Maribor,
- načeloma dogovorjeno sofinanciranje investicije, ki ga zagotavljajo Dravske elektrarne d.d. (na podlagi tripartitnega sporazuma med MOM – JZ Športni center Maribor – Dravske elektrarne, ki je v pripravi),
- posledično spremenjeni viri in dinamika financiranja,
- spremenjena dinamika realizacije.

1.3.2. Spremembe od izdelave predinvesticijske zasnove do investicijskega programa

Po izdelavi Dokumenta identifikacije investicijskega projekta so bile v zvezi z načrtovano investicijo realizirane naslednje zadeve, ki vplivajo na posamezne elemente investicijskega programa in odločitve investitorja:

- Nadzorni svet Dravske elektrarne d.d. je na 15. redni seji dne 5.11.2003 obravnaval Predinvesticijsko zasnovo in soglašal s sofinanciranjem.
- Predinvesticijsko zasnovo je dne 7.11.2003 obravnavala "Strokovna komisija za pregled in oceno investicijske dokumentacije" Mestne občine Maribor in se opredelila za varianto št. 1,
- investitor je z JP Nigrad d.d. dosegel dogovor o sofinanciranju prometnih in komunalnih ureditev na levem bregu, ki obsegajo parkirišča z oljelovilci, dostopno cesto in poti,

- na podlagi tega dodatnega vira je spremenjen tudi celotni pregled virov in dinamika financiranja.

1.4. Povzetek predinvesticijske zasnove

1.4.1. Vsebina predinvesticijske zasnove

Predinvesticijska zasnova za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok je bila, v skladu z navodili iz »Uredbe o enotni metodologiji za izdelavo programov investicijskega značaja RS«, izdelana v dveh variantah:

- arhitekturno-gradbena preureditev geometrije sedanjih bazenov ter izvedba tehnoloških instalacij za vodne atrakcije (Varianta 1);
- replika (kopija) nekdanjega velikega bazena in ponovna gradnja skakalnega stolpa (Varianta 2).

V obeh variantah pa so bili predvideni posegi v prometno-gradbeno in komunalno ureditev parkirišča in dostopne poti na levem bregu ter preureditev sedanjih makadamskih poti od Koblarjevega zaliva do mostu na otok in od mostu do Elektrarniške ulice.

1.4.2. Opis variante I.

Po tej je predvidena posodobitev bazenskega dela letnega kopališča, kot je bila predstavljena že v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta. Predvideva pa obnovo bazenskih površin kot nov kopališki kompleks, ki ga je na osnovi predhodnega mnenja Zavoda za varstvo naravne dediščine, mogoče umestiti v obstoječe gabarite bazenske ploščadi. Z načrtovano rekonstrukcijo bazenov ne posegamo v področje, ki je posebej zaščiteno z državno zakonodajo in občinskimi odloki, ki na eni strani varujejo otok kot naravni spomenik in na drugi strani varujejo zaloge pitne vode.

Vrednost prenove pot tej varianti je bila v preinvesticijski zasnovi ocenjena na 526.000.000,00 SIT, skupaj z DDV pa 631.000.000,00 SIT.

1.4.3. Opis variante II.

Po tej je bila rekonstrukcija in posodobitev kopališča predvidena kot replika (kopija) nekdanjega kopališča (z dimenzijami velikega bazena) in ponovno gradnjo skakalnega stolpa.

Opisani sta bili dve alternativni verziji izvedbe gradbene konstrukcije:

- nadgraditev celotne konstrukcije bazenov,
- rekonstrukcija gradbene konstrukcije bazenov in stolpa na nekdanjih globinah, sidranih oziroma temeljenih na pilotih velike globine

Po prvi verziji bi, ob minimalni globini skakalne jame 4,5 m, replika nekdanje 10-metrsk skakalnice, zahtevala bistveno nadvišanje roba bazena nad obstoječi teren, kar predstavlja grob vizualni poseg v kopalni kompleks.

Na podlagi "Poročila o pogojih temeljenja novih bazenov" bi, ob navedeni globini in zaradi varovanja dveh bazenov pred vzgonskimi pritiski, to nadvišanje znašalo celo več kot 3,0 m od kote obstoječega terena.

Druga verzija, ki je okoljsko v celoti sprejemljiva in bi dejansko lahko predstavljala kopijo nekdanjih objektov, pa bi bila izvedljiva le ob pogoju, da se zagotovi ustrezno sidranje oziroma temeljenje gradbene konstrukcije bazenov oziroma obvezno vsaj najglobljega dela bazena in skakalnega stolpa v nosilna tla.

Na podlagi sondažnih vrtin, izvedenih do globine 5 m, ki so bile podlaga za pripravo v točki 1.2.3. citiranega geotehničnega poročila, pa je bilo ugotovljeno, da sestava tal na tej globini (drobne prodne frakcije), še ne zagotavlja ustreznega modula reakcije temeljnih tal in bi bilo sidranje oziroma temeljenje potrebno izvesti na večji (še nedefinirani globini), verjetno na globini med 12 - 15 m.

Za natančno presojo bi bile potrebne dodatne vrtine in geomehansko poročilo o pogojih temeljenja s piloti, predvsem pa statični izračun, ki bi podal dejansko rešitev števila, pozicij in globine pilotov.

Pri vrednotenju Variante št. 2 smo upoštevali oceno stroškov po drugi verziji, pri čemer smo tudi pri varianti 2. izhajali iz idejno-programske zasnove za to varianto. Ocenjena vrednost investicije za Varianto 2. je bila 686.000.000,00 SIT, z DDV pa 823.200.000,00 SIT.

Varianta 2. je bila, predvsem zaradi gradbeno obrtniških del in zahtevnega temeljenja s sidranjem, v predinvesticijski zasnovi ocenjena z cca neto 160.000.000,00 SIT višjimi stroški izvedbe.

1.5. Stališče Strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije

Strokovna komisija MOM za pregled in oceno investicijske dokumentacije je po pregledu predinvesticijske zasnove podala naslednja stališča oziroma oceno:

1. Zaradi višine investicijskih sredstev so se člani komisije opredelili za 1. varianto, ki znaša 632. mio SIT vključno z DDV. Komisija je smatrala, da je investicijska vrednost v višini 823. mio SIT vključno z DDV kljub porazdelitvi stroškov na več let za proračun MOM prevelika.
2. V predloženem materialu je opredeljen kot sofinancerski delež tudi vložek Dravskih elektrarn Maribor v višini 263 mio SIT, ki pa ni izkazan z nobenim pravno veljavnim dokumentom s katerim bi bila izkazana resnost namere o sofinanciranju.
3. V zapiranju finančne konstrukcije so predvidena tudi lastna sredstva Javnega zavoda Športnega centra Pristan katera pa predlagatelj ni dovolj jasno opredelil ob upoštevanju lastništva Mestne občine Maribor ali so to sredstva proračuna Mestne občine Maribor ali amortizacijska sredstva JZ Športnega centra Pristan.
4. V predloženi dokumentaciji je izdelan amortizacijski načrt, ki upošteva obveznost proračuna MOM za obdobje 10 let v skupni višini 150. mio SIT. Člani komisije smatrajo, da je nerealno obvezati proračun za obdobje 10 let pač pa predlagajo, da se izdela tabelarični pregled obveznosti vračil tako amortizacijskih kot proračunskih za obdobje 2004-2007, kajti samo za to obdobje so izdelani in potrjeni razvojni programi MOM.
5. Komisija o pregledu kompletne dokumentacije ugotavlja, da je potrebno pred predložitvijo Investicijskega programa na Mestnem svetu MOM dopolniti dokumentacijo še s cenitvenim poročilom glede vrednosti zemljišča, ki je v lasti MOM. Dodati je potrebno soglasje Zavoda za varstvo naravne dediščine, ki se

mora opredeliti do nameravane investicije, saj je Mariborski otok kulturni spomenik. Nadalje je potrebno dodati stroškovnik za izvedbo vseh komunalnih vodov in naprav tako iz kopnega na otok kot iz otoka na kopno. Končno pa je potrebno ponovno preveriti ali je denacionalizacijski postopek, ki je bil začet na predlog vlagateljice Ilze Felber že pravnomočno končan in kako se je končal.

Zaradi velikega števila pripomb, dopolnitev in sprememb člani komisije zavezujejo predlagatelja, da dopolnjen investicijski program ponovno predloži na obravnavo komisiji še preden bo predložen v obravnavo na sejo Mestnega sveta MOM.

2.0. Podatki investitorja, odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije ter seznam strokovnih podlag

2.1. Podatki o investitorju in naročniku

INVESTITOR	
Naziv	Javni zavod ŠPORTNI CENTER MARIBOR
Naslov	MARIBOR, Koroška cesta 33
Odgovorna oseba investitorja	Bogdan ČEPIČ, direktor
E-mail	bogdan@sportnicenter-maribor.si
Telefon	02/ 229 47 30
Telefax	02/252 75 40
E-mail	info@sportnicenter-maribor.si
Davčna številka	74253298
Transakcijski račun	01270-6030721293 UJP Slovenska Bistrica

NAROČNIK INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Naziv	ZAVOD ZA ŠPORT MOM
Odgovorna oseba naročnika	mag. Rudi BRAČIČ, direktor
Naslov	Ulica Vita Kraigherja 8, 2000 MARIBOR
Telefon	02/23 00 471
Telefax	02/23 00 475
E-mail	rudolf.bracic@maribor.si

2.2. Odgovorne osebe za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije in odgovorni vodja za izvedbo investicije

Matjaž Bertonec u.d.i.a.	ZIM d.o.o. Maribor	odgovorni vodja za izdelavo investicijske dokumentacije
Leopold Drozg u.d.oec.	ZIM d.o.o. Maribor	izdelava predinvesticijske zasnove
Urban Brandner u.d.i. a.	ARHIPLAN d.o.o.	odg. vodja za izdelavo projektne dokumentacije
Jože Mulec u.d.i.s.	AQUALAND d.o.o.	odg. projektant bazenske tehnike
Viljem Štekl u.d.i.s.	AQUALAND d.o.o.	odg. projektant strojnih instalacij
Bogdan Sever u.d.i.e.	AQUALAND d.o.o.	odg. projektant elektroinstalacij
Bogdan Čepič	JZ Športni center Maribor	direktor JZ ŠCM

2.3. Seznam pridobljenih in izdelanih strokovnih podlag

- "Ureditev naravnega spomenika Mariborski otok", izdelal mag. Niko Stare,
- "Strokovno mnenje o problemu odpadanja keramične obloge na bazenu kopališča Mariborski otok", izdelal Gradbeni inštitut, Laboratorij za preiskavo materiala in konstrukcij Fakultete za gradbeništvo Univerze v Mariboru, (štev. 187/95-LMK, z dne 21.08.1995), izdelovalec dr. Ivan JECELJ, univ.dipl.inž.gr.,
- "Geomehansko poročilo o dimenzioniranju zgornjega ustroja parkirišč Mariborski otok", izdelal CPM, TOZD projektivni biro Maribor,
- "Geotehnično poročilo o sestavi tal in pogojih temeljenja novih bazenov kopališča Mariborski otok", izdelal GEOKAL d.o.o. (številka 01-01/99, februar 1999); izdelovalec Joco KALANJ inž.gr. in Branko MURŠEC univ.dipl.inž.,
- "Soglasje za rekonstrukcijo bazenov na kopališču Mariborski otok", dopis Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine, Maribor, Slomškov trg. 6, (št. UJ/4180-98, z dne 28.10.1998),
- "Obnova bazenov na Mariborskem otoku", idejno-programska zasnova, (izdelal ARHIPLAN, arhitekturni biro d.o.o. Slovenska 39, Maribor, januar 1999),
- "Bazenske instalacije in vodni objekti", idejni projekt za elektro - strojne in bazenske instalacije izdelal Aqualand d.o.o. Maribor, (štev. AQ 117, oktober 1999),
- "Lokacijska dokumentacija za rušitev bazenov na Mariborskem otoku", izdelal ZUM d.o.o. (štev. naloge 84/98, z dne 3.2.1999),
- "Projekt rušitve bazenov", izdelal ARHIPLAN d.o.o.,
- "Ureditev parkirišč in sprehajalnih poti", idejno programska zasnova, (oktober 2003), izdelal ZIM d.o.o.,
- Predinvesticijska zasnova za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok (štev. naloge 1010/03-BM, z dne 13.10.2003), izdelal ZIM d.o.o..

2.4. Pravne podlage za predvidene posege

- Odlok o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor (MUV 17/92),
- Pravilnik o tehničnih ukrepih in zahtevah za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih (Ur. list 88/03),
- Zakon o urejanju prostora - dalje ZUreP (Ur.list RS 110/02),
- Zakon o graditvi objektov - dalje ZGO-1 (Ur.list RS 110/02),
- Zakon o varstvu okolja (Ur.list RS 32/92, 1/96),
- Zakon o vodah – dalje ZV/1 (Ur.list RS 67/02),
- Zakon o ohranjanju narave – dalje ZON – UPB1 (Ur.list RS 22/03),
- Odlok o varstvenih pasovih in ukrepih za zavarovanje zalog pitne vode na Vrbanskem platoju, Mariborskem otoku, Mariborski Dobravi in Dravskem polju (MUV št. 19/98, 37/98, 14/02),
- Pravilnik o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.list RS 3/03),
- Odločba o dovolitvi priglašeni del, izdala Upravna enota Maribor (štev. odločbe 351-01-0534/99-1010/KR z dne 21.5.1999) – izdano MOM Komunalni direkciji in Dravskim elektrarnam,

- Odločba Zdravstvenega inšpektorata RS Območna enota Maribor (štev. 654-3/2003 09904, z dne 19.8.2003).

3.0. Analiza obstoječega stanja in cilji investicije

3.1. Valorizacija Mariborskega otoka

- 3.1.1. Mariborski otok predstavlja edinstveno geomorfološko tvorbo, ki je nastala v zanimivih geoloških razmerah na prehodu iz Alp v subpanoski svet.

Pogoj za nastanek otoka so bile brzice na Dravi, nekako na mestu, kjer stoji danes jez HE Mariborski otok. Voda, ki je iz Alp nosila veliko peska in drobirja, se je pod brzicami umirila in odlagala veliko plavnega materiala, tako je nastal otok značilne kapljičaste oblike. Na peščenih in z mineralnimi snovmi bogatih tleh se je razvila bujna vegetacija in tako da otok še danes odlikuje izredno pestra floristična sestava.

Položaj otoka je namreč omogočal tudi naseljevanje gorskih rastlin, ki jih je iz Alp prinesla reka Drava.

Na otoku, ki ima sicer višjo relativno vlago od neposrednega okolja, vlada tudi posebna klima, ki je omogočila razvoj bogatega rastlinskega in živalskega sveta.

Nekoč je bilo na območju otoka registriranih kar 263 različnih rastlinskih vrst. Do leta 1989 pa je bilo na otoku popisanih 230 rastlinskih vrst.

- 3.1.2. Mariborski otok kot naravna znamenitost in edini rečni otok v Sloveniji, predstavlja vzorčni primer geološkega procesa in rastišča redkih rastlin in značilne vegetacije širše okolice. V rastlinski združbi se mešajo naplavljeni alpski elementi s subpanonskimi flornimi elementi.

Že v letu 1934 so nastale pobude za zavarovanje narave na otoku, (pobudnik je bil prof. Franjo Baš).

Prvi pravno-varstveni dokument pa je nastal po 2. svetovni vojni. V letu 1951 je bila namreč sprejeta "Odločba o zavarovanju Mariborskega otoka na Dravi" (Ur.list LRS 13/51), s katero je bilo določeno varstvo prirodne znamenitosti in sankcioniranje oziroma pogoji poseganja vanjo.

V letu 1989 je bil otok kot naravna znamenitost zavarovan z "Odlokom o razglasitvi naravne znamenitosti na območju občine Maribor - Rotovž" (MUV štev. 15/89). V letu 1992 pa je bil ta odlok nadomeščen z "Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor" (MUV štev. 17/92), ki je vključeval tudi Mariborski otok .

Za Maribor kot mesto ob Dravi pa je Mariborski otok - brez ozira na pravno-varstveni status - eden njegovih simbolov in pomembni del neposrednega naravnega mestnega okolja.

3.2. Gradnja kopališča na otoku

- 3.2.1. Začetek gradnje letnega kopališča na otoku sega v leto 1927, ko je takratni mariborski Občinski svet na seji 10. februarja.1927 sklenil pričeti gradnjo kopališča na tedanjem

Felberjevem otoku. Na predlog Olepševalnega društva Maribor so ga preimenovali v Mariborski otok. Kopališče je bilo dokončano v letu 1930.

Dolga leta je - tako zaradi izrednega naravnega ambienta, kot tudi zaradi bazenskih kapacitet z znamenitim skakalnim stolpom - veljal za enega najlepših kopališč v tem delu Evrope. Po drugi svetovni vojni pa je - posebej ob pomanjkanju drugih možnosti - v poletnem času postal pravo družabno središče Maribora in je kot tak še danes zasidran v zgodovinskem spominu srednje in starejše generacije prebivalcev mesta in okolice.

Kot posledico posegov na področju hidroenergetike, (akumulacijskega jezera v mestu Maribor, graditve jezua v Melju in kanala za hidroelektrarno Zlatoličje), je bilo leta 1969 potrebno porušiti - simbol kopališča - skakalni stolp in preurediti zasuti srednji bazen.

- 3.2.2. Zaradi statusa naravnega spomenika in vodnjakov, pa danes na otoku niso dovoljeni gradbeni posegi izven obstoječega kopališkega območja, v le - tem pa tudi samo v omejenem obsegu.

3.3. Temeljni cilji investicije

- z gradbeno-tehnološko rekonstrukcijo bazenskih objektov preprečiti propadanje nekoč najprivlačnejšega kopališča v tem delu Evrope,
- z novo arhitekturno – krajinsko ureditvijo bazenskih in obvodnih površin ter vodnimi atrakcijami zagotoviti ambientalno in doživljajsko prijetnejšo počutje in stimulirati aktivno rekreacijo obiskovalcev in kopalcev,
- s tehničnimi ukrepi (ogrevanjem) zagotoviti višjo povprečno temperaturo vode v bazenih,
- zagotoviti higiensko neoporečnost vodnih površin,
- v maksimalni meri ohraniti naravni ambient širšega obkopalniškega območja, ga dodatno urediti in zaščititi ter omogočiti obiske in sprehode ob vseh letnih časih,
- izvesti vse gradbeno-tehnične in varstvene ukrepe za zaščito zbirnih vodnjakov pred vplivi bazenskih vod,
- z izgradnjo utrjenega parkirišča in izvedbo lovilcev olja zagotoviti ustrezno parkiranje in okoljsko neoporečno odvodnjavanje meteornih vod, pod posebnimi gradbenimi pogoji najstrožjega varovanja podtalnice in zaščite ter vključitve raziskovalnega vodnjaka na parc.štev. 81/5,
- z izgradnjo obračališča na parkirni ploščadi omogočiti v času kopalne sezone neposreden dostop mini busa (pikapolonice) do vhoda na otok (do mosta),
- z dodatno športno in komunalno opremo ter ureditvijo širšega območja bazenskega kompleksa razširiti ponudbeni standard kopališča,
- zagotoviti dovolj odstavnih mest za kolesarje pred vstopom na otok,
- zagotoviti primerne peš dostope do kopališča in s tehničnimi ukrepi onemogočiti dostop vozilom – razen za intervenčna vozila - na vzhodni del platoja pred Mariborskim otokom (vzhodno od dostopne ceste).

3.4. Cilji po izvedbi investicije

- podaljšati kopalno sezono vsaj za 30 dni, to je od sedanjih 60 na 90 dni (datumsko od 15.05. do 15.09.),

- s promocijskimi in tržnimi akcijami pritegniti nove in stare obiskovalce kopališča iz Maribora in širše okolice,
- s cenovno politiko, zagotoviti številčnejši obisk zlasti mlade populacije, ki bo posledično pozitivno vplival na ekonomsko poslovanje,
- povečati kakovost gostinske ponudbe in storitev,
- v kopalni sezoni zagotoviti sodelovanje športnih in kulturnih animatorjev,
- poskrbeti za dodatno ponudbo kopalne in športne opreme po načelu najema, oziroma: »rent-a-« ...,
- na parkirni ploščadi izven kopalne sezone ali ob času, ki ni namenjen kopalcem, omogočiti aktivno rekreacijo (rolkanje, ipd.),
- novo urejeno parkirišče izven kopalne sezone nameniti primestnemu parkirišču po sistemu P+R (park and ride), z avtobusno povezavo do mesta, pri čemer bi bila linija pikapolonce podaljšana od Fontane do otoka,
- omogočiti občasne javne rekreativne in zabavne prireditve na otoku ali zunanjem prostoru.

3.5. Vrsta investicije

Investicija je negospodarska investicija in je - iz investicijskih in upravno-postopkovnih razlogov (zemljišča so v lasti Mestne občina in Dravskih elektrarn Maribor) – razdeljena na dve, predvidoma, samostojni etapi in sicer:

- kot rekonstrukcija in posodobitev bazenskih kapacitet na obstoječem kopališkem kompleksu, ki stoji na parcelni številki 80/3 k.o. Kamnica,
- kot dokončanje komunalno-prometne ureditve parkirišča in dostopov do kopališča.

4.0. Tehnično tehnološki del

4.1. Rekonstrukcija in posodobitev na osnovi Variante št. 1.

4.1.1. Rekonstrukcija in posodobitev letnega kopališča po Varianti št. 1 je bila predstavljena že v "Dokumentu identifikacije investicijskega projekta", podrobneje pa obdelana še v "Predinvesticijski zasnovi".

V investicijsko namero so bili v "Predinvesticijski zasnovi" vključeni vsi gradbeno-tehnološki posegi na območju bazenskih površin (parc. št. 80/3) ter tudi komunalno-prometne ureditve levega Dravskega nabrežja.

4.1.2. Opis predvidene arhitekturno-funkcionalne preureditve za bazenski del

Novi kopališki kompleks je zasnovan tako, da upošteva osnovno gradbeno zasnovo zunanlega oboda bazenov.

V načrtovani gradbeno-arhitekturni rekonstrukciji bazenov je tako ohranjena logika nekdanjega velikega, srednjega in malega bazena, vendar z novo geometrijsko obliko, obogateno z novimi arhitekturnimi detajli in vodnimi atrakcijami, vse pa v duhu sedanjega časa in načina opremljanja primerljivih kopališč, ki naj vzpodbujajo aktivno rekreacijo.

Kot novi simbol kopališča in hkrati celotne jase bo - na mesto, kjer je nekdanj stal skakalni stolp – umeščen stolp z vodnimi tobogani. S tem objektom se, kot zgodovinski spomin, (vsaj simbolno) vrača na otok nekdanja višinska dominantna.

Največja vodna površina – »veliki bazen« – je oblikovana tako, da omogoča plavanje po plavalni progi v dolžini 50 m. Na jugovzhodni strani te površine je načrtovan večji otok, okoli katerega je speljana »divja reka«. Dvignjeni rob se zaključuje z vodno plastiko. Ta otok služi tudi kot večnamenska prireditvena površina (oder) v času javnih prireditev. V času kopalne sezone in v kolikor ne bo prireditev, bo na njem deloval bistro s senčnico. Na zahodni strani bazenskega kompleksa je, z otočkom oddeljena, vodna površina izteka toboganov. Otok in otoček bosta z mostički povezana z obodno kopalno ploščadjo.

Med obema zalivoma z otočki bo rt, na njem pa stolp kopališkega mojstra, ki bo omogočal dober pregled nad celotnim kopališčem.

Za dostop na, oziroma v, največjo vodno površino (veliki bazen) bosta na vzhodni in zahodni strani urejeni široki centralni stopnišči. Ob obeh dostopih v vodo bodo urejene nove prhe.

Na severozahodnem robu velikega bazena bodo nameščeni vodni slapovi.

Osrednja vodna površina – »srednji bazen« - bo neposredno povezana z veliko vodno površino, iz katere se dno počasi dviguje v srednji bazen. V sredini bo v vodni površini postavljena vodna goba. Ob njej so načrtovani talni vodni gejziri.

Na vzhodni strani bodo v steni bazena vgrajene vodne masaže, ki se zaključujejo s slapom in plavanjem proti toku. V sklopu bazena bo tudi zaliv za učenje plavanja, ki ga na eni strani omejuje vodni vulkan, na drugi strani pa nad vodo dvignjeni whirlpool, ki je vizualna dominantna in poudarja ločitev velike vodne površine – »veliki bazen« od plitkejše vodne površine – »srednji bazen«.

Mali – otroški bazen je v celoti fizično ločen od velike in srednje vodne površine. Sestavljajo ga nivojsko ločeni vodni površini. Globina bazena v nivoju kopališke ploščadi se počasi veča proti sredini bazena. Ob bazenu je na južni strani predvidena ureditev senčnice za zaščito najmlajših kopalcev pred soncem. V vodi bodo manjši gejziri, vodna kača, kit in vodna gobica. Dvignjena vodna površina manjšega bazena se preko roba kaskadno preliva v nižje ležeči bazen. Ob obodu je predviden položni naravni vodni tobogan. V samem bazenu pa bo urejen še plastični otroški tobogan.

Ob ploščadi otroškega bazena je široka polkrožna klop za uporabnike malega bazena in njihovo spremstvo oziroma nadzor otrok.

Celotna bazenska površina kopališča, (rob kopalnega bazena), bo zaradi opisanih hidravličnih razlogov dvignjena od obstoječega nivoja jase za cca 50 cm. Obbazenska ploščad bo še naprej omejena z nizkim grmičevjem. Dostop na kopališko ploščad pa bo mogoč izključno preko čistilnih bazenov.

4.1.3. Obseg predvidenih del

4.1.3.1. Gradbeno obrtniški del rekonstrukcije

- rušitev obstoječih bazenskih korit in odstranitev ruševin,
- zemeljska dela na območju srednjega in malega bazena ter zaščita gradbene jame,
- izvedba ustreznih filtersko prodnih peščenih blazin minimalne debeline 60 cm na območju raščenih tal pod obema manjšima bazenoma,

- nadgraditev nove temeljne plošče v območju velikega bazena na obstoječi temeljni plošči,
- izvedba novih temeljnih tal nad tamponskimi blazinami na območju obeh manjših vodnih površin,
- vsa gradbeno-obrtniška dela za novo bazensko obliko, strojnice bazenske tehnike, elemente vodnih atrakcij in oprema bazenov,
- gradbeno-obrtniška dela novega tobogana,
- vsa obrtniška oziroma zaključna dela talnih in stenskih oblog, arhitekturnih detajlov, kovinski izdelki, itd..

4.1.3.2. Bazenska tehnika (nove naprave)

Gradbeno-montažna dela za bazenske cevne instalacije:

- ročno razvodna instalacija za dovod pripravljene bazenske vode od zelenice, ki obdaja bazen do vstopnih šob,
- prelivno instalacijo za odvod onesnažene vode iz površine bazenov do dveh kompenzacijskih bazenov,
- kompenzacijski bazen.

Vodni efekti obsegajo:

Veliki bazen

- divja reka ali brzica z 12 vstopnimi tlačnimi šobami,
- plastika 1, (skulptura določene oblike), iz katere na več mestih vodni curki padajo v veliki bazen na izstopu iz divje reke,
- trije vodni slapovi,
- plastika 2, (skulptura določene oblike), iz katere voda z več curki pada v veliki bazen,
- dva tobogana različnih nagibov in dolžin,
- izvir vode na platoju med whirlpoolom in velikim bazenom od koder se voda nato čez rob preliva v veliki bazen in ustvarja dolgo vodno zaveso.

Srednji bazen

- plastika 3, (skulptura določene oblike), iz katere voda z več curki v višinah pada v srednji bazen,
- stoječa hidromasaža hrbta v ledvenem predelu z 12 masažami mesti,
- vodna zavesa – slap; iz betonskega bloka ob srednjem bazenu pada voda iz višine v bazen ter ustvarja cca 5 m široko vodno zaveso,
- protitočno plavanje z dvema vgrajenima aparatoma,
- vodna fontana v obliki vulkana, (iz katerega se dviga bogat curek vode višine približno 2 m, od koder se voda po pobočju vulkana izliva v srednji bazen),
- vodna goba v sredini bazena v betonski izvedbi, (obložena z bazensko keramiko premera 2 m),
- vodometa nad gobo v sredini bazena; (s specialno injektorsko šobo se voda pomeša z okoliškim zrakom in ustvarja svojevrsten penasti curek visok cca 2 m),
- osem zračnih gejzirov na dnu bazena, (v katere dovajamo zrak s pomočjo strojnice 2).

Otroški bazen

- tobogan iz odporne plastike, ki je postavljen v zgornji okrogli bazen in dovoda vode,
- vodna drča iz zgornjega v spodnji otroški bazen,
- vodni slap iz zgornjega okroglega otroškega bazena v spodnji del otroškega bazena,
Vodni slap je gravitacijsko padanje oziroma prelivanje vode iz višje gladine v nižjo gladino otroškega bazena,
- kit, skulptura, iz katere brizga voda v otroški bazen,
- kača iz odpadne plastike, ki je pritrjena v dno bazena in iz katere brizga voda iz več mest v otroški bazen,
- vodna gobica iz nerjavečega jekla z vgrajeno potopno črpalko, (voda izteka izpod glave gobice in ustvarja vodni "klobuk" v premeru 1,6 m),
- trije vodni curki.

Whirpool

- 16 masažnih mest, kjer se vrši vodna masaža telesa s pomočjo specialnih šob, ki so vgrajene v klop. Vsako masažno mesto ima dve šobi:
 - šobo za masažo telesa v ledvenem predelu, ki je vgrajena v naslon,
 - šobo za masažo meč nog kopalcev, ki je vgrajena pod klopjo,
- zračna masaža celega telesa v notranjosti whirlpoola z dvema velikima gejziroma na dnu whirlpoola.

4.1.3.3. Strojne instalacije

Za delovanje bazenske tehnike in druge opreme ter naprav je, oziroma so, predvidene:

- filtriranje bazenske vode,
- tlačne instalacije od filtrirnih naprav do bazenov,
- sesalne instalacije od kompenzacijskih bazenov do filtrirnih naprav,
- obnova filterska postaja, strojne in elektro instalacije filterske postaje,
- dezinfekcija bazenske vode za vse bazene,
- instalacija za jemanje vzorcev bazenske vode,
- oprema za avtomatsko analiziranje, registracijo in regulacijo prostega klora, pH, redox potenciala in temperature v bazenski vodi,
- dovod polnilne vode za prvo polnjenje vseh bazenov,
- dovod polnilne vode za dopolnjevanje kompenzacijskega bazena,
- vodovodna instalacija za prhe,
- instalacij za odvod meteorne vode iz platoja bazenov,
- kanalizacija strojnice 1 in 2, v katerih je nameščeno postrojenje za vodne efekte,
- prezračevanje strojnice 1 in 2,
- instalacije za dogrevanje bazenske vode (solarne celice oziroma toplotne črpalke).

4.1.3.4. Elektroinstalacije

- elektroinstalacije za upravljanje naprav in opreme bazenske tehnike centralni nadzorni sistem,
- elektroinstalacije za porabnike električne moči na območju parkirišč,
- dovod električne energije za postrojenje vodnih efektov v obe strojnici do razvodnih in komandnih omar.

4.1.4. Opis in obseg del prometno-komunalne ureditve (izven otoka)

4.1.4.1. Parkirišča

Na območju sedanjega neurejenega parkirišča, zahodno od dostopne ceste na otok, je predvidena izgradnja utrjene parkirne površine za osebna vozila.

Na podlagi idejno-programske prevere je mogoče po varianti 1 zgraditi 163 parkirišč, po varianti 2 (s posegom v gramozno brežino) pa skupaj 207 parkirišč.

Vključena so tudi parkirišča za invalide in postajališče oziroma obračališče mini busa (pikapolonice).

Število parkirišč je mogoče še bistveno povečati, v kolikor bi dodatno posegali v brežino.

Parkirišča so opremljena s potrebno meteorno kanalizacijo in lovilci olja.

Predvidena je tudi ureditev kolesarnice za cca 100 koles oziroma mopedov.

4.1.4.2. Dostopne poti

Za dostop do otoka je predvidena ureditev oziroma dokončanje obstoječih (sprehajalnih) peš in kolesarskih poti, na odseku od Koblarjevega zaliva do mostu preko Drave, (v dolžini cca 485 m), odseka od parkirišča vzdolž levega brega gorvodno (Huzarski skok) do glavne ceste oziroma Elektrarniške ulice, (v dolžini cca 490 m) ter preplastitev in odvodnjavanje dovozne ceste s pločnikom na vzhodni strani ceste (v dolžini cca 260 m).

4.2. Predračunska vrednost investicije REKONSTRUKCIJA IN POSODOBITEV LETNEGA KOPALIŠČA MARIBORSKI OTOK (Izbrana varianta 1. – novi bazen z vodnimi atrakcijami)

4.2.1 Pregled investicijskih stroškov

Skupina investicijskih stroškov	cene per 1.11.2003 v 000 SIT Aproksimativna predračunska vrednost
GOI DELA	406.000
KOMUNALNA UREDITEV IN PARKIRIŠČA	69.000
OSTALI STROŠKI	51.000
SKUPAJ	526.000
20% DDV	105.200
SKUPAJ INVESTICIJSKA VREDNOST	631.200

4.2.2. Dinamika investiranja (brez 20 % DDV):

Leto 2003	130.500
Leto 2004	321.500
Leto 2005	74.000
Skupaj	526.000

4.2.3. Specifikacija investicijskih stroškov

A. GOI DELA ZA KOPALIŠČE	
Bazenski del	
Rušitvena in gradbena dela	184.800
Zaključna gradbena dela	93.200
Strojne instalacije	32.000
Elektroinstalacije	22.000

Bazenska tehnika	55.000
Skupaj objekt bazenov	387.000
Zunanja ureditev ob bazenih in okolju	19.000
SKUPAJ A.	406.000
B. KOMUNALNA UREDITEV IN PARKIRIŠČA	
Preplastitev dovozne ceste in hodnik za pešce	8.500
Parkirišče z lovilci olja	46.000
Sprehajalna pot Koblerjev zaliv – otok	7.000
Sprehajalna pot Huzarski skok	6.700
Ureditev kolesarnice	800
SKUPAJ B.	69.000
C. OSTALI STROŠKI	
Investicijska in projektna dokumentacija	14.600
Inženiring, nadzor GOI del	8.200
Ostalo – rezerva	28.200
SKUPAJ C.	51.000
SKUPAJ A+B+C	526,000
DDV 20 %	105.200
SKUPAJ INVESTICIJSKA VREDNOST Z DDV	631.200

4.3. Obrazložitev predračunskih vrednosti

Predračunska vrednost investicije je podana samo po stalnih cenah, saj bodo dela - z ozirom na predvideni rok izvedbe del v okviru enega poslovnega leta - oddana po sistemu "fiksni cen" in pa "funkcionalnega ključa", ki izključuje vpliv dodatnih in nepredvidenih del.

Posamezni cenovni sklopi aproksimativnih ocen stroškov investicije so izračunani:

- na podlagi podatkov iz dosedaj izdelanih strokovnih podlag (idejnega projekta bazenske tehnike, idejno-programske zasnove arhitekturno-gradbenega dela bazenov, prometne ureditve ter geološkega poročila),
- na podlagi primerjalnih cen pri podobnih investicijah,
- pri ostalih stroških (investicijsko-projektna dokumentacija, inženiring, nadzor ter rezerva), pa na podlagi odstotkovnega razmerja z ozirom na ocenjeno investicijsko vrednost.

Pri posameznih sklopih stroškov - z ozirom na to, da projektna dokumentacija še ni izdelana na nivoju PGD, za del dokumentacije pa so izdelane le idejno-programske zasnove - so navedene cena zgolj aproksimativna ocena. To velja predvsem za gradbeno-konstrukcijo pri obeh variantah, medtem, ko so ocene stroškov bazenske tehnike (izdelane na podlagi predhodnih popisov in količin) že dovolj realno ocenjene. Isto velja tudi za prometno-komunalno ureditev, za katero so pripravljene popisi del in količine.

Možna odstopanja so še pri cenah za elektro in strojne napeljave in naprave, (ki ne sestavljajo bazenske tehnike) in projektno še niso definirani do primernega tehničnega nivoja.

4.4. Izračun kapacitete kopališča

- 4.4.1. Kapaciteta kopališča je izračunana na podlagi določb "Pravilnika o tehničnih ukrepih in zahtevah za varno obratovanje kopališč in za varstvo pred utopitvami na kopališčih" - člen 35. in 36.člen (Ur.l.RS 88/2003).

4.4.2. Kopališče Mariborski otok

- veliki bazen	cca	2.220 m ²
- mali bazen	cca	260 m ²
Skupaj:	cca	2.480 m ²

- Velikost načrtovane vodne površine m² 2.480
- Največja globina do 1,35 m
- Kopalna površina na kopalca (po "Pravilniku") 2,70 m²
- Razmerje med kopalno površino in drugimi površinami nad 2,5
iz česar sledi:
- Faktor dodatnih površin 3

Izračun:

$2.480 / 2,7 \times 3 = 2.755$ obiskovalcev

Kapaciteta kopališča bi bila cca **3000 obiskovalcev**

4.5. Parkiranje

V 8. členu citiranega "Pravilnika" je določilo o številu parkirnih mest v primeru gradnje novega kopališča. Z ozirom na 4. odstavek 8. člena pa ugotavljamo, da: »ne glede na določbo prvega odstavka tega člena pri rekonstrukciji kopališča števila obstoječih parkirnih mest ni treba povečevati, vendar pa se zaradi nje število mest ne sme zmanjšati«, kar v izračunu tudi upoštevamo.

Na osnovi "Pravilnika" bi namreč - ob upoštevanju javnega prevoza in oddaljenosti mesta - sicer morali zagotoviti cca 600 parkirnih mest. Medtem ko je na neurejenem parkirišču, po oceni upravljalca, bilo možno parkiranje do 120 vozil in dodatno cca 30 ob robu dovozne ceste.

Iz idejno-programske zasnove je razvidno, da bi bilo v prvi fazi gradnje parkirišč mogoče zagotoviti cca 163 preurejenih parkirnih mest in stojno mesto z dodatnim obračališčem za javni (avtobusni) prevoz. Urejena sprehajalna in kolesarska pot ob celotni potezi levega brega reke Drave pa bo bistveno zmanjšala pritisk na parkirišče.

V drugi fazi (ob posegu v brežino proti zahodu) pa še dodatnih 36 parkirnih mest. Skupaj je to 207 parkirnih mest - vključno s parkirišči za invalide.

Gradnja parkirišč je predvidena na zemljišču parc. štev. 81/3, 81/4 in 81/5, ki so v lasti Mestne občine Maribor in parc. štev. 81/12, ki je v lasti Dravskih elektrarn.

Menimo, da morebitno povečanje števila parkirnih mest (zgolj iz normativnih razlogov) – zaradi značaja letnega kopališča – ni posebej upravičeno. Je pa seveda povečanje v kasnejši fazi mogoče, in sicer z razširitvijo proti zahodu (na račun gramozne brežine).

Ureditev parkirišč vzhodno od dostopne ceste (zemljišče s parc.štev. 84/1) – zaradi razvojnih načrtov Mariborskega vodovoda – ni mogoča.

Z ozirom na določbe citiranega Pravilnika (4. odstavek člena 8) se obstoječe število parkirnih mest po rekonstrukciji vodne površine torej ne bo zmanjšalo pač pa povečalo, čeprav ne bo doseglo števila, ki velja za nova kopališča.

5.0. Analiza lokacije

Lokacija kopališča Mariborski otok je geografsko - prometno idealna, saj kopališče leži le nekaj kilometrov iz centra mesta in to v izjemnem naravnem okolju. Iz mesta in bližnje okolice je lokacija dosegljiva peš, s kolesom, motornim kolesom in drugimi prevoznimi sredstvi (javni prevoz in osebna vozila).

6.0. Varstvo okolja

Z rekonstrukcijo in posodobitvijo kopališča se bodo morebitni negativni vplivi na okolje izboljšali. Z gradbeno-tehnološko rekonstrukcijo bazenov bodo izvedeni vsi ukrepi, ki bodo dodatno zaščitili podtalnico, ki je sicer sedaj - zaradi tega, ker bazeni spuščajo - ogrožena. Ogrevanje vode v bazenih bo izvedeno s sistemom izrabe sončne energije ali toplotnih črpalk.

Bistveno pa se bo izboljšala zaščita podtalnice na parkirišču pred kopališčem Mariborski otok, saj bo opravljeno odvodnjavanje in zaščita parkirišča z lovilci olj, kar bo preprečilo nekontrolirano izlivanje motornih olj v podtalnico ali v reko Dravo. Ta obveza je še iz časov, ko so se na kopališču Mariborski otok gradila črpališča za pitno vodo.

7.0. Analiza zaposlenih pred in po investiranju

7.1. Pred investicijo

stanje 31.12.2002

Naziv delovnega mesta	Stopnja izobrazbe	Število zaposlenih
Direktor	VI	1
Računovodja	VI	1
Vodja programa	VI	1
Knjigovodja	V	1
Tajnica – saldakontist	V	1
Maser	V	1
Kopališki reševalec	IV	2
Strojniki – skladiščniki	IV	1
Strojniki	IV	3
Blagajnik	IV	2
Čistilec	I	6
Vzdrževalec okolja	III	2
Skupaj:		22

7.2. Po investiciji

Po investiranju ostaja v JZ Športni center Maribor osnovno število 25 zaposlenih delavcev nespremenjeno, v kopalni sezoni pa bo, za obdobje 3 mesecev, potrebno vsako leto dodatno zaposliti 6 delavcev in sicer z naslednjo kvalifikacijsko strukturo: 1 strojniki, 1 blagajnik, 2 čistilca in 2 vzdrževalca okolja.

8.0. Terminski plan realizacije investicije

Terminski plan je pripravljen ob predpostavki, da se postopki, ki jih je potrebno realizirati v Mestnem svetu, to je obravnava in potrditev investicijskega programa, opravijo v predvidenem okvirnem terminu. Posledično pa sledijo postopki, ki jih mora opraviti investitor in pričnejo takoj po potrditvi investicijskega programa (pridobitev projektnih pogojev, razpisi za projektiranje, pridobitev gradbenega dovoljenja in gradnja). Samo v tem primeru je – rokovno gledano – mogoče rekonstrukcijo zaključiti v začetku letne kopalniške sezone v letu 2004.

Aktivnost	LETO 2003			LETO 2004	
	7,8,9	10,11,12	1,2,3	4,5,6	7,8,9
Izdelava in obravnava predinvesticijske zasnove		X			
Pridobitev lokacijske informacije		X			
Pridobitev projektnih pogojev		X X			
Izdelava Invest. programa in potrditev investicije v MS MOM		X			
Oddaja del projektiranja (razpisi, analize, pogodbe)		X			
Izdelava projektne dokumentacije (PGD, PZR, PZI)		X	X		
Gradbeno dovoljenje - rušitev bazenov - gradnja novih bazenov		X	X X		
Oddaja GOI del (javni razpis, analize ponudb, pogodba)		X	X		
Rušitvena dela			X		
Gradnja novega objekta			X X	X X	
Tehnični pregled in uporabno dovoljenje				X	
Zaključek investicije - končni obračun					X

9.0. Viri financiranja po izbrani varianti

9.1. Tabelarni pregled virov po letih

stalne cene per 1.11.2003

v 000 SIT

Vir financiranja	2003	2004	2005	Skupaj	%
JP NIGRAD parkirišče	0	93.600	0	93.600	15
Mestna občina Maribor – Zavod za šport	0	36.000	36.000	72.000	11

Sredstva JZ ŠCM iz donacij in dobiček iz tekočega poslovanja	0	35.000	28.000	63.000	10
Sredstva JZ ŠCM iz povračil DDV	0	74.800	14.800	89.600	14
Sredstva najemnin - zakup poslov.prost.za dobo 10 let	0	40.000	10.000	50.000	8
Odškodnina Dravske elektrarne d.d. Maribor	130.500	132.500	0	263.000	42
Skupaj	130.500	411.900	88.800	631.200	100

Pri virih financiranja je zajet tudi 20% DDV, ki ga investitor plača izvajalcu in poračuna od države.

9.2. Viri financiranja za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča po vlagateljih

9.2.1. Sredstva JP NIGRAD d.d.

Pred kopališčem Mariborski otok, bo nastalo novo mestno parkirišče, ki bo izven kopalne sezone, kot primestno parkirišče po načelu P+R, namenjeno vsem, ki prihajajo iz Koroške smeri. Po dogovoru z Javnim podjetjem Nigrad, bi takšno parkirišče financiralo in zgradilo le-to podjetje, in sicer iz sredstev programa urejanja parkirnih mest v mestu Maribor. Program urejanja statičnega prometa (parkiranje v mestu) namreč predvideva, da bi, ob vpadnicah v mesto, zgradili večja brezplačna parkirišča, od koder bi bil v središče mesta organiziran javni prevoz. V investicijskem programu je investicija ocenjena (vključno z rezervo za podražitve) v višini 78 mio SIT brez DDV in z vključenim DDV pa v višini 93,6 mio SIT.

9.2.2. Sredstva Mestne občine Maribor – Zavod za šport

Investicijska sredstva, ki so planirana v razvojnem programu

Zavod za Šport Mestne občine Maribor je, na osnovi razvojnega programa mesta Maribor, za svoj del razvojnega programa predvidel sredstva za rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča Mariborski otok. Sredstva so planirana v letih 2004 do 2006. Prvotni predlog sofinanciranja s strani Mestne občine Maribor Zavoda za šport je bil predviden v višini 350 mio SIT in kasneje 150 mio SIT.

Ob upoštevanju dodatnih virov (Dravske elektrarne in Nigrad) predvidevamo, da bi Zavod za šport iz investicijskih sredstev sofinanciral rekonstrukcijo in posodobitev letnega kopališča v skupni višini 72 mio SIT in sicer v letih 2004 in 2005. Poplačilo investicije bi poskušali »razvleči« v leto 2005. V kolikor ne bi našli izvajalca, ki bi del plačila prenesel v leto 2005, je predvidena omejitev nabave tiste bazenske in ostale opreme, ki ni nujno potrebna za varno in funkcionalno delovanje bazena. Predvsem so to vodni efekti.

9.2.3. Sredstva Športnega centra

Pri poslovanju letnega kopališča Mariborski otok je predviden ostanek prihodkov nad odhodki, ki bi jih uporabili za financiranje obnove kopališča. Sredstva bodo pridobljena od vstopnine in reklamnega oglaševanja na kopališču.

Del sredstev je predviden tudi od oddaje gostinskega lokala na kopališču in od oddaje drugih poslovnih prostorov. Glede na to, da bo kopališče povsem preurejeno, bo -bistveno bolj zanimivo tudi za gostince in druge trgovce (prodaja poletne kozmetike, prodaja kopalnih oblačil, igralnica z igralnimi avtomati). Ob podaljšanem obratovalnem obdobju (120 dni) pa je pričakovati bistveno povečane prihodke. Izbor gostinca in ostalih najemnikov bo opravljen na osnovi javnega razpisa, takoj po sprejetju investicijskega programa na Mestnem svetu Mestne občine Maribor.

9.2.4. Sredstva Športnega centra – povračilo DDV

Javni zavod Športni center Maribor je polni (to je 100%) davčni zavezanec, zato lahko v celoti poračunava vstopni davek, in sicer za tisti del davka, ki ga bi lahko poračunali na osnovi investicije. Strošek investicije v parkirišče in prometne poti ter poračun davka je predviden pri Javnem podjetju Nigrad.

9.2.5. Sredstva Dravskih elektrarn

Sofinancerski delež Dravskih elektrarn je predviden na osnovi sklepa Nadzornega sveta in posledično Sporazuma, ki bo sklenjen z Dravskimi elektrarnami ob povečanem obisku kopalcev - za kar je pravna podlaga v zahtevi za odškodnino zaradi degradacije prostora kopališča Mariborski otok. V točki 1.3. citirani tripartitni sporazum je kot osnutek za leto 2003, že pripravljen. Po zagotovitvi vodstva Dravskih elektrarn Maribor pa bi sporazum za leto 2004 sklenili najkasneje do junija 2004.

10.0. Izračun finančnih in ekonomskih kazalcev

10.1. Tabelarni pregled kazalcev po letih

v SIT

Vrsta podatka	Po letih				
	2004	2005	2006	2007	2008
PRIHODKI					
Število kopalcev	60.000	60.000	60.000	50.000	50.000
Povprečna cena celodnevne vstopnice z 8,5% DDV	1.000	1.000	1.000	1.100	1.100
Prihodki od prodanih vstopnic z 8,5% DDV	60.000.000	60.000.000	60.000.000	55.000.000	55.000.000

Prihodki od koles in mopedov z 20% DDV	1.680.000	1.680.000	1.680.000	1.800.000	1.800.000
Skupaj	61.680.000	61.680.000	61.680.000	56.800.000	56.800.000
Vrednost DDV 8,5% in 20%	-4.980.400	-4.980.400	-4.980.400	-4.608.761	-4.608.761
Skupaj neto prihodki	56.699.600	56.699.600	56.699.600	52.191.239	52.191.239
ODHODKI					
Stroški dela, vzdrževanja in obratovalni stroški	28.000.000	32.000.000	34.050.000	35.153.000	36.310.000
SKUPAJ ODHODKI	28.000.000	32.000.000	34.050.000	35.153.000	36.310.000
PRESEŽEK PRIHODKOV	28.699.600	24.699.600	22.649.600	17.038.239	15.881.239

Vrsta podatka	2009	2010	2011	2012	2013
PRIHODKI					
Število kopalcev	50.000	50.000	50.000	45.000	45.000
Povprečna cena celodnevne vstopnice z 8,5% DDV	1.100	1.100	1.100	1.200	1.200
Prihodki od prodanih vstopnic z 8,5% DDV	55.000.000	55.000.000	55.000.000	54.000.000	54.000.000
Prihodki od koles in mopedov, 20% DDV	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.800.000
Skupaj	56.800.000	56.800.000	56.800.000	55.800.000	55.800.000
Vrednost DDV 8,5% in 20%	-4.608.761	-4.608.761	-4.608.761	-4.530.420	-4.530.420
Skupaj neto prihodki	52.191.239	52.191.239	52.191.239	51.269.580	51.269.580
ODHODKI					
Stroški dela, vzdrževanja in obratovalni stroški	39.526.000	41.802.000	44.142.000	46.549.000	48.026.000
SKUPAJ ODHODKI	39.526.000	41.802.000	44.142.000	46.549.000	48.026.000
PRESEŽEK PRIHODKOV	12.665.239	10.389.239	8.049.239	4.720.580	3.243.580

Cilj te negospodarske investicije ni doseganje finančnih rezultatov, temveč zadovoljitev potreb prebivalcev Maribora in širše regije, ki jo omogoča kvalitetna kopališka ponudba ter spremljajoče storitve in ponudba (gostinstvo, javne in športne prireditve). Družbenoekonomska upravičenost investicije izhaja iz predvidenega povečanja obiska uporabnikov, k čemur bo pripomogla kvaliteta kopalških storitev – današnjemu času primerljivega nivoja, hkrati pa bodo naravne danosti Mariborskega otoka optimalneje izkoriščene.

Kljub vsemu pa je lahko investicija po izračunih tudi profitna, saj so predvideni ostanki prihodkov, ki pa se morajo vlagati v obnovo javnih športnih objektov, ki jih upravlja zavod. To določilo izhaja iz "Pogodbe o upravljanju javnih športnih objektov", ki jo je Javni zavod Športni center sklenil z Mestno občino Maribor.

Investicija za posodobitev bazenskega kompleksa kopaljšča Mariborski otok bo za JZ ŠCM racionalna in zato tudi finančno uspešna, saj bi povprečna cena celodnevne vstopnice 1,100 SIT, ob predvideni frekvenci kopalcev, omogočila nemoteno poslovanje in financiranje posodobitve kopaljšča.

Iz razpredelnice je razvidno, da je na začetku obratovanja planiran večji obisk, po letu 2007 pa je predvideno, da se bo obisk ustavil na cca 45.000 do 50.000 obiskovalcev. Ta predpostavka sloni na oceni, da bo prva tri leta obisk povečan tudi zaradi »radovednosti« občanov, kakšno bo kopaljšče po rekonstrukciji. Ocenjujemo pa, da je - upoštevajoč podaljšano sezono za cca 30 dni in sodobno urejeno kopaljšče - 50.000 obiskovalcev realno dosegljivo število. Brez dvoma pa se bo, zaradi posegov na otoku, zmanjšal obisk na letnem kopaljšču TAM.

Pri stroških dela in vzdrževanja predvidevamo, da bo le-to v začetku nekoliko večje, saj še niso znani podatki, n.pr. o porabi energije (elektrika), ki bo nesporno povečana. Nekoliko se bo povečal tudi strošek dela, saj bo v sezoni zaposlenih več delavcev. Predvidevamo, da se bodo stroški dela in vzdrževanja nekoliko umirili med letom 2006 in 2009. Po letu 2010 pa bodo ti stroški zopet nekoliko višji, saj bo potrebno ponovno vlagati v obnovo opreme, ki bo zaradi uporabe potrebna obnove.

Za primerjavo pa naj povemo, da so bili stroški obratovanja v letu 2003 dobrih 10 mio SIT, predvidevamo pa, da bodo ti stroški v prvem letu narasli za 180 %. Menimo, da je ta ocena realna.

10.2. Bilanca uspeha JZ ŠCM

Vrsta podatka	ocena ZR 2002	v 000 SIT
		1 leto po investiranju
PRIHODKI		
Prihodki od poslovanja	192.246	252.656
Prihodki od financiranja	457	457
Izredni prihodki	1.444	1.444
Celotni prihodki	194.147	254.557
ODHODKI		
Stroški blaga, materiala in storitev	112.787	129.906
Stroški dela	77.149	80.514
Amortizacija	1.026	1.026
Davek iz dobička	20	20
Ostali drugi stroški	50	50
Finančni odhodki	1.113	17.813
Izredni odhodki	77	77
Prevrednotovalni poslov.odhodki	1.692	1.692
Celotni odhodki	193.914	231.098
Presežek prihodkov	233	23.459

Po posodobitvi letnega kopališča Mariborski otok se bo - na osnovi predvidenega povečanega števila kopalcev - skupni prihodek povečal tako, da se bo izboljšala likvidnost ŠCM.

Kopalna sezona letnega kopališča Mariborski otok bo od sedanjih 3 mesecev (od 1.6. do 31.8.) podaljšana na 4 mesece letno (od 15.5. do 15.9.), kar predstavlja boljše izkoriščenosti kapacitet kopališča in s tem predvideno doseganje presežka prihodka. Le tega pa bo - glede na določila zakona za javne zavode in splošnih aktov ŠCM in pogodbe ŠCM z Mestno občino Maribor o upravljanju z javnimi športnimi objekti - ŠCM reinvestiral z obnovo objektov in opremo kopališča.

Bilanca uspeha ŠCM po investiranju vključuje le mejne prihodke in odhodke kopališča Mariborski otok, ki bodo nastali po posodobitvi bazenskega kompleksa.

V skladu z Zakonom o računovodstvu za določene uporabnike enotnega kontnega načrta JZ ŠCM amortizacije ne vkalkulira temveč samo obračuna in vključi v breme poslovnega sklada.

JZ ŠCM kot javni zavod izvaja kopališko dejavnost z vsemi preostalimi storitvami v tej zvezi. V tem okviru gospodari s kopališkimi in drugimi objekti, ter v okviru možnosti usklajuje svoje storitve z dejanskimi potrebami interesentov.

Pri finančnem vodenju ni usmerjeno k doseganju dobička, temveč k znižanju stroškov svojih storitev pri izvajanju lastne dejavnosti, torej je poudarek na racionalnem poslovanju. Zaradi navedenega ne ustvarja dobička, s tem pa odpadejo izračuni upravičenosti investicije v ekonomski dobi – izračun finančnih in ekonomskih kazalcev po dinamični metodi.

Cilj te negospodarske investicije je zadovoljitev potreb (prebivalcev) Maribora in širše regije. Družbenoekonomska upravičenost te investicije pa je hkrati tudi v predvidenem povečanju (zdrave rekreacije in sprostitev potrebnih) uporabnikov.

Investicija v posodobitev bazenskega kompleksa letnega kopališča Mariborski otok bo za JZ ŠCM racionalna in tudi finančno uspešna, saj bo povprečna cena celodnevne vstopnice 1.100 SIT, ob predvideni frekvenci kopalcev, omogočila potrebno likvidnost javnega zavoda.

11.0. Analiza občutljivosti

Izvedba investicije in finančna uspešnost te naložbe je občutljiva na naslednje vplive:

- zvišanje predračunske vrednosti zaradi nepredvidenih del in morebitnega podaljšanega roka gradnje,
- zvišanje predračunske vrednosti zaradi pomanjkanja ali kasnitve dotoka investicijskih sredstev iz posameznih virov,
- zvišanje predračunske vrednosti zaradi morebitnih neugodnih kreditnih aranžmajev za odloženo plačilo izvedbenih del,
- znižanje prihodkov zaradi osipa kopalcev ali skrajšanje kopališke sezone v primeru neugodnih vremenskih razmer, s čemer se zmanjša obseg poslovanja,
- zvišanje odhodkov - obratovalnih stroškov v primeru splošnega zvišanja cen električne energije, storitev, materialov in nivoja osebnih dohodkov.