



MESTNA OBČINA MARIBOR
KABINET ŽUPANA
Ul. heroja Staneta 1, Maribor

Štev.: 40310-00093/1998 0100 12

Datum: 01.06.2005

MESTNI SVET MESTNE OBČINE MARIBOR

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

NASLOV GRADIVA:

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA OBNOVO MINORITSKEGA SAMOSTANA IN IZGRADNJO LUTKOVNEGA GLEDALIŠČA MARIBOR

GRADIVO

PRIPRAVILI:

Zlatka ZASTAVNIKOVIČ, univ.dipl.ekon., mag. Vida PERKO, univ. dipl. ekon.
(Ekonomski institut Maribor, d.o.o., Maribor)
Daniel SAJKO, univ. dipl. lit. komp., prof. fil., svetovalec župana

GRADIVO

PREDLAGA:

Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el., župan

POROČEVALEC/CI:

Daniel SAJKO, svetovalec župana
Franc ŠTELCER, predstojnik Oddelka za finance
doc. Jurij KOBE, univ.dipl.inž.arh., Arhé, d.o.o., Ljubljana, odgovorni projektant

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Investicijski program za obnovo Minoritskega samostana in izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor.

ŽUPAN
MESTNE OBČINE MARIBOR
Boris SOVIČ, univ.dipl.inž.el.

Priloge:

- Investicijski program za obnovo Minoritskega samostana in izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor
- Obrazložitev

OBRAZLOŽITEV K INVESTICIJSKEMU PROGRAMU ZA OBNOVO MINORITSKEGA SAMOSTANA IN IZGRADNJO LUTKOVNEGA GLEDALIŠČA MARIBOR

Uvodna pojasnila

Zaradi neustreznih prostorskih pogojev, v katerih deluje javni zavod Lutkovno gledališče Maribor, je izgradnja novega lutkovnega gledališča za Mestno občino Maribor ena od prioritarnih investicij. Glede lokacije gledališča in investicijske dokumentacije je Mestni svet Mestne občine Maribor v povezavi z obravnavanim investicijskim programom sprejel sklepe:

- o potrditvi Predinvesticijske zasnove za izgradnjo lutkovnega gledališča ter o dodatni preverbi možnih lokacij investicije (8. seja MS, 9.7.2003);
- o določitvi lokacije novega lutkovnega gledališča v Minoristkem samostanu na Lentu ter o umestitvi večje dvorane gledališča v atrij minoritskega samostana, o soglasju za pričetek postopka za potrebno spremembo ureditvenega načrta za to območje, o izdelavi investicijskega programa za to lokacijo, o pripravi arhitekturno projektne natečaja, o prioriteti in želenih rokih izvedbe investicije ter o nadaljevanju priprav za obnovo celotnega območja ob Vojašniškem trgu (10. seja MS, 27.10.2003);
- o zagotovitvi sredstev za izvedbo javnega arhitekturno-projektne natečaja (13. seja MS, 5.2.2004).

Na podlagi teh sklepov je bila izdelana projektna naloga in gradivo za arhitekturno-projektne natečaj (izdelovalec ZIM d.o.o. Maribor). Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije je nato izvedla javni državni anonimni projektne natečaj za idejno rešitev lutkovnega gledališča in letnega avditorija v minoritskem kompleksu vključno z anketnim natečajem za prostor med Vojašniškim trgom in Pristanom (objava natečaja 12.3.2004, objava rezultatov natečaja 13. 8. 2004). Pripravljen in sprejet je bil Odlok o spremembah in dopolnilih odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV št. 24/2004, z veljavnostjo od 23.9.2004), s prvonagrajenim na arhitekturno-projektne natečaju (Arhé d.o.o., Ljubljana, odgovorni projektant doc. Jurij Kobe, univ. dipl. inž. arh.) je bila po pogajanjih in uskladitvi glede cene projektiranja naročena projektna dokumentacija za izgradnjo lutkovnega gledališča v Minoristkem samostanu do stopnje PGD vključno s popisi del in projektantsko oceno investicijskih del in opreme. Pri predhodno izbranem ponudniku izdelave investicijske dokumentacije EIM d.o.o., Maribor, ki je izdelal že predinvesticijsko zasnovo, je bila naročena izdelava investicijskega programa.

Vzporedno so potekale priprave za izvedbo tistih sanacijskih del v Minoristkem samostanu, ki so nujna zaradi stanja objekta in ki so neodvisna od funkcionalne rabe objekta (sanacija temeljev, sanacija vlage, delna sanacija gradbene konstrukcije). Naročeni in izdelani so bili PGD in PZI projekti za ta del sanacije (Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Ljubljana, maj 2004) ter izveden javni razpis za oddajo gradbenih del. Zaradi ugovorov neizbranih izvajalcev je prišlo do večjega zamika pri začetku sanacijskih del.

Vsebinska izhodišča in rešitve v Investicijskem programu za obnovo Minoritskega samostana in izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor

V Investicijskem programu so upoštevana programska izhodišča za novo lutkovno gledališče (glede vrste programov, zahtevnosti in obsega programov novega gledališča, potrebnih kapacitet ter potrebne

funkcionalne in tehnološke opreme novega gledališča), ki so bila pripravljena in usklajevana ob izdelavi predhodne investicijske dokumentacije (predinvesticijske zasnove za druge lokacije gledališča) ter so bile že predhodno potrjene v postopku sprejemanja investicijske dokumentacije. Ker je Ministrstvo za kulturo ne samo predvideni sofinancer investicije, ampak je tudi financer dejavnosti Lutkovnega gledališča Maribor, je posebno pozornost posvetilo programskemu vidiku in učinku investicije. Predviden programski razvoj Lutkovnega gledališča Maribor temelji na sklepu ministra za kulturo o odobritvi investicijske projektne naloge (7.9.1998) ter na pozitivnih ocenah vsebinskega koncepta novega lutkovnega gledališča glede vrste in obsega programov, potrebnih kadrov ter tehnološke opreme, kot je bil pripravljen že za lokacijo »City-jug«. To oceno je izdelala posebna delovna skupina Ministrstva za kulturo (Simon Kardum, Irena Ložič, Edi Majaron, 4.1.2000). Izhodišča za javni arhitekturno-projektne natečaj so v celoti temeljila na prehodno potrjenem konceptu lutkovnega gledališča po izgradnji. V natečajni žiriji so sodelovali tudi predstavniki Ministrstva za kulturo, prav tako je predstavnica ministrstva potrdila projektno nalogo za izdelavo projektov.

Pri izvedbi investicije v novo lutkovno gledališče v minoristkem kompleksu, ki je kulturni spomenik (profano-sakralna stavbna dediščina, EŠD 6069) v izjemno občutljivem starem mestnem jedru znotraj nekdanjega obzidja, je priprava investicije dosledno sledila zahtevam in priporočilom spomeniško varstvene stroke. Dopolnjen konservatorski program za Minoritski samostan s cerkvijo Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine je bil sestavni del natečajnega gradiva in njegovo upoštevanje obvezni pogoj za vse natečajne elaborate. Pristojni konservator je sodeloval v ocenjevanju prispelih natečajnih elaboratov; v izdelavi projektne dokumentacije so z odgovornim konservatorjem ves čas potekale sprotne konzultacije o posameznih projektantskih rešitvah. Projektna naloga ter izdelana projektna dokumentacija je zato usklajena z zahtevami spomeniško varstvene stroke; tudi v nadaljevanju pri pripravi PZI dokumentacije bo izdelava le-te sprotno usklajevana z odgovornim konservatorjem Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine.

V obnovljenem Minoritskem samostanu in v novozgrajenem objektu (oder in dvorana) bo skupaj dokončanih 2.958 m² ter možnost dokončanja nadaljnjih 405 m² (predvidoma za bodoče uporabnike dvorane v cerkveni ladji po obnovi le-te). Od tega je v novozgrajeni strukturi (dvorana, oder s stranskimi prostori, kletni etaži z depoji in tehničnimi prostori, tehnološki objekt s stopnišči in dvigalom) 1.299 m² ter v obnovljenem samostanu 1.659 m² (oz. 2.063 m², če upoštevamo tudi nedokončane površine).

V novem lutkovnem gledališču sta predvidena večja in manjša komorna dvorana s po 252 in 84 sedišči za otroke, oziroma 168 in 56 sedišči za odrasle. Komorni oder je tehnično opremljen za majhne predstave, veliki oder pa primarno za lutkovne-marionetne predstave, omogoča pa tudi klasične gledališke predstave. Ne podvaja pa se zahtevna odrska tehnologija za velike gledališke predstave, ki je v Mariboru že v obeh gledaliških dvoranah SNG Maribor. Večja dvorana je zasnovana z mobilno akustično in tehnološko zadnjo steno, ki omogoča prilagajanje sedežnih kapacitet in akustike potrebam predstave, oziroma lahko s pomikom k odru omogoči uporabo celotnega dvoriščnega atrija kot nekdanjega samostanskega dvorišča. Vsi tehnološki sistemi vodenja in nadzora so zasnovani sodobno z uporabo tehnologij, ki omogočajo racionalno uporabo objekta in opreme. Oder se lahko odpre proti zahodu (tržnici) in lahko služi za potrebe letnega avditorija (možna je tudi naknadna dograditev dodatnega odra za letne prireditve).

Ko bo obnovljena tudi nekdanja minoritska cerkev, bodo nekateri prostori in kapacitete služile tudi uporabnikom cerkvene dvorane (sanitarije, garderobe, dostopi, strojne in elektro instalacije in tehnični prostori ipd.). V sklopu lutkovnega gledališča je kot dodatna ponudba obiskovalcem predvidena tudi slaščičarna – kavarna. Lutkovnemu gledališču pripade 2.220,10 m², kar vključuje prostore, ki jih bo uporabljalo zgolj lutkovno gledališče, ter ustrezen delež pri prostorih, ki jih bodo skupaj uporabljali tudi drugi uporabniki.

Stroški investicije

Skupni stroški investicije po stalnih cenah (na osnovi projektantskih predračunov) vključno s stroški sanacije minoritskega samostana znašajo 2.399 mio SIT (v znesku je upoštevan 20 % DDV). Stroški sanacije nekdanjega samostana (sanacija temeljev, statična ojačitev konstrukcije ter obnova strehe) znašajo 287 mio SIT. V preostalih stroških znaša delež lutkovnega gledališča 1.749 mio SIT, če upoštevamo enak ključ delitve investicijski stroškov, kot pri izračunu pripadajočih prostorov (v tem znesku so tudi celotni stroški odrske tehnologije in scenske opreme v višini 532 mio SIT).

Primerjava z ocenjenimi vrednostmi investicije na drugih lokacijah (revaloriziranimi na današnjo vrednost) pokaže, da so stroški predlagane investicije sorazmerno nižji, oziroma je ob vloženi sredstvih učinek večji.

Gambrinus 1996	Gambrinus 1998	Gambrinus 2000	City-jug 2000
3.142 m ²	3.035 m ²	2.828 m ²	1.990 m ²
2.859 mio SIT	2.358 mio SIT	2.211 mio SIT	1.856 mio SIT

Minoriti (celota)
3.363 m ²
2.399 mio SIT

Minoriti (LGM)
2.220 m ²
1.749 mio SIT

Primerljive so začetne variante investicije na lokaciji »Gambrinus« (zasnova z letnim avditorijem ter z obnovo Čeligijevega stolpa) s celotno investicijo v »minoritih« (obnova samostana, delno oder letnega avditorija, funkcionalni prostori za cerkev), oziroma »očiščena« vrednost programa lutkovnega gledališča na lokaciji »minoriti« z zasnovano investicijo na lokaciji »City-jug«, kjer je investicija bila omejena le na program lutkovnega gledališča.

Obratovalni stroški gledališča po izvedbi investicije

Izračun obratovalnih stroškov Lutkovnega gledališča Maribor po izvedbi investicije po pričakovanjih prikaže bistveno povečanje obratovalnih stroškov. To povečanje nastane v veliki meri zaradi predvidene podvojitve števila redno zaposlenih:

Število redno zaposlenih:

Področje dela	Pred investicijo 31.12.2004	Po investiciji 2008
Umetniški sektor	7	10
Tehnični sektor	5	16
Uprava, administracija	4	7
Skupaj	16	33

Povišanje obratovalnih stroškov gledališča po izvedbi investicije ni ustrezno primerjati s sedanjim stanjem v Lutkovnem gledališču Maribor, ki je v marsičem nevzdržno. Ob sanitarni, požarnovarnostni ter logistični neustreznosti sedanje dvorane Lutkovno gledališče Maribor zdaj razpolaga s scensko tehnologijo, primerno za ljubiteljska gledališča in ne za profesionalno gledališče, kot je ta javni zavod. Zaradi tega javni zavod tudi nima ustreznega tehničnega osebja, hkrati pa je osebje, ki neposredno sodeluje v predstavah, sedaj glede na veljavne norme in možne načine nagrajevanja bistveno preobremeljeno. Ustreznejše so zato primerjave z gledališči s primerljivim obsegom in kakovostjo

programov, ki delujejo v normalnih pogojih (npr. Lutkovno gledališče Ljubljana, Zagrebačko kazališče lutaka ipd.). V teh primerjavah se izkaže programska zasnova novega gledališča izrazito racionalna, tako glede načrtovanja kadrovske rasti kot glede načrtovane tehnološke scenske opreme.

Predvidena rast obratovalnih stroškov po investiciji

Postavke	v 000 SIT	
	2004	2008
Materialni stroški	46.412	105.376
Stroški dela redno zaposlenih	104.477	190.010
Amortizacija	3.252	68.446
Skupaj	154.141	363.832

Ugotavljanje virov prihodkov Lutkovnega gledališča Maribor po investiciji temelji na zahtevi in možnostih, da gledališče bistveno poveča lastne prihodke (prodaja vstopnic, oddaja dvoran, gostinskega lokala, storitve delavnic ipd.) ter povečanih prilivih od financerja dejavnosti (zdaj Ministrstvo za kulturo).

Predvidena rast prihodkov po investiciji

Postavke	v 000 SIT	
	2004	2008
Lastni prihodki	11.753	78.182
Prihodki od MK (financer dejavnosti) in MOM (festival)	142.388	283.651
Skupaj	154.141	361.833

Pri navedbi virov za financiranje obratovalnih stroškov gledališča po izvedbi investicije je v Investicijskem programu upoštevano obstoječe stanje, ko država za regionalno pomembne zavode financira stroške rednega delovanja, ustanovitelj – lokalna skupnost – pa zagotovi potrebno infrastrukturo. V praksi Ministrstva za kulturo se v zadnjih letih uveljavljajo omejitve širjenja programov pri teh zavodih in težnja po prenosu finančnih bremen na ustanovitelje. Tudi Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo predvideva takšen prenos na lokalne skupnosti – ustanoviteljice regionalnih zavodov, vendar ko bodo le-tem zagotovljeni dodatni sistemski viri za prevzete finančne breme, ki s tem nastanejo. Pričakujemo še odgovor Ministrstva za kulturo o vprašanju financiranja obratovalnih stroškov po izvedbi investicije.

Viri financiranja

Z Investicijskim programom so za izvedbo investicije predvideni naslednji viri:

Vir	v 000 SIT	
	Znesek (stalne cene)	Delež %
MOM proračun	220.433	9,19
MOM lizing	1.180.000	49,18
MK »kulturni tolar«	865.000	36,05
MK drugi viri	134.000	5,58
SKUPAJ	2.399.433	100,00

Proračunska sredstva Mestne občine Maribor zajemajo dosedanje stroške ter stroške za dokončanje projektov, izvedbo predhodnih sanacijskih del, izvedbo razpisov ter stroške arheoloških raziskav. Stroški anuitet za odplačilo najetega lizinga niso zajeti v tem znesku.

Izračun lizinga je napravljen s predpostavko o nujnosti odloga obremenitev proračuna z uporabo finančnih instrumentov odloženega financiranja. Podatke in pogoje za izračune stroškov lizinga je posredoval Oddelek za finance Mestne občine Maribor. Ker se lahko spremenijo pogoji za najetje lizinga, kakor tudi pogoji po zakonih in predpisih o zadolževanju občin, je potrebno upoštevati, da bodo pri izvedbi iskane najugodnejše možnosti za pridobitev finančnih virov. Če bodo spremenjeni pogoji zadolževanja dopuščali najem kreditov, bo izbrana ta možnost, saj je v seštevku stroškov ugodnejša. Med viri financiranja tudi niso upoštevane možnosti pridobitve sredstev s kandidaturo za sredstva evropskih strukturnih skladov (regionalni razvojni projekti).

Usklajevanje z Ministrstvom za kulturo glede deleža države v sofinanciranju investicije še poteka. Delež iz vira »kulturni tolar« je nesporen, saj predstavlja revaloriziran znesek, določen z Zakonom o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe Republike Slovenije v kulturi (Ur. list RS, št. 14/03). Z Ministrstvom za kulturo pa še potekajo razgovori o 20 % sofinanciranju razlike med zneskom po navedenem zakonu in dejanskim zneskom investicije, kolikor bi bilo možno po določbah Zakona o financiranju občin. Za predvidene vire tega dela sofinanciranja (obnova spomenikov kulturne dediščine, sofinanciranje investicij v javno kulturno infrastrukturo v lokalnih skupnostih) velja, da se nanje kandidira v okviru javnih razpisov. Pričakujemo pisno stališče Ministrstva za kulturo, o čemer bomo obvestili Mestni svet.

Nadaljnji postopki in možni roki izvedbe investicije

Sprejetje proračuna Mestne občine Maribor za leto 2005 s predlagano postavko za investicijo v novo lutkovno gledališče 181 mio SIT in potrditev obravnavanega Investicijskega programa omogoča dokončanje prve faze sanacije samostana, naročilo PZI dokumentacije in izvedbo naročila potrebnih arheoloških raziskav. Na osnovi dokončnih dogovorov z Ministrstvom za kulturo bo pripravljena pogodba o sofinanciranju investicije. Po pridobitvi soglasja Ministrstva za finance, po podpisu pogodbe o sofinanciranju z Ministrstvom za kulturo ter po dokončanju PZI dokumentacije bodo izvedeni javni razpisi za najem lizinga (ali kredita), za nadzorni inženiring ter za oddajo GOI del. Tudi ob ugodnem razpletu izvedbe javnih naročil (brez pritožb in revizij postopkov) v letu 2005 še ne bo plačil za izvedbo GOI del.

Tehnološko je investicija izvedljiva v dveh in pol letih. Investicijski program pri načrtovanju dinamike poteka investicije predpostavlja zagotavljanje zadostnih finančnih virov.

Dinamika poteka investicije

V letu 2005 je predvidena izdelava PZI dokumentacije, dokončanje prve faze sanacije samostana, izvedba arheoloških raziskav ter izvedba javnih razpisov za oddajo storitev financiranja, inženiringa in oddajo GOI del.

V letu 2006 je predvidena izvedba GOI skupaj z drugo fazo sanacije samostana in delna izvedba strojnih in elektro instalacij ter izvedba javnega razpisa za naročilo opreme in odrske tehnologije.

V letu 2007 je predvideno dokončanje strojnih in elektro instalacij, izvedba vseh priključkov ter dobava in montaža opreme in scenske tehnike. Po preizkušanju in prevzemu objekta v sezoni 2007/2008 bi gledališče lahko polno obratovalo v gledališki sezoni 2008/2009.

Dinamika financiranja

V investicijskem programu predvidena dinamika financiranja tekoče spremlja potek investicije, kar pretežni investitor Mestna občina Maribor zagotovi z najetjem lizinga.

Načrt zagotavljanja sredstev po virih financiranja po stalnih cenah

- v 000 SIT, stalne cene

	Viri financir.	Do 2004	2005	2006	2007	Vrednost	Strukt.
1	MOM proračun	25.867	185.006	7.521	2.039	220.433	9,19%
2	MOM leasing	0	0	590.000	590.000	1.180.000	49,18%
3	MK kult.tolar	0	0	465.000	400.000	865.000	36,05%
4	MK drugi viri	0	0	67.000	67.000	134.000	5,58%
	Skupaj	25.867	185.006	1.129.521	1.059.039	2.399.433	100,00%

Pri najetju petnajstletnega lizinga bi po uporabljenem modelu amortizacijskega načrta znašala letna anuiteta 109 mio SIT, kar pomeni skupne stroške financiranja investicije v višini 457 mio SIT.

Predlog sklepa

V času priprave te obrazložitve še nimamo vseh potrebnih odgovorov Ministrstva z kulturo (odgovore napovedujejo v roku desetih dni), sočasno se napovedujejo nekatere spremembe v omejitvah zadolževanja občin, ki lahko v nadaljevanju vplivajo na način zagotavljanja lastnih sredstev občine pri financiranju investicije. Tudi če odgovori na še odprta vprašanja do obravnave Investicijskega programa na seji Mestnega sveta še ne bodo znani, predlagamo, da Mestni svet pripravljeno gradivo obravnava in potrdi, s čimer omogoči nadaljnje priprave investicije. Ob morebitnih pomembnejših spremembah, ki bi zahtevale drugačno razporeditev virov financiranja oziroma dinamike financiranja in izvedbe investicije, pa bodo predlagane dopolnitve oz. spremembe Investicijskega programa.

Predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme sklep:

Mestni svet Mestne občine Maribor potrjuje Investicijski program za obnovo Minoritskega samostana in izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor (EIM d.o.o., Maribor, maj 2005).

DANIEL SAJKO
SVETOVALEC ŽUPANA

Maribor, 6.6.2005

Mestna občina Maribor

INVESTICIJSKI PROGRAM ZA
obnovo Minoritskega samostana
in izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor
(investicija v javno kulturno infrastrukturo – IP)

Maribor, maj 2005

INVESTITOR

Investitor: Mestna občina Maribor
Sedež: Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka: 5883369
Davčna številka: SI12709590
Župan: Boris Sovič, univ. dipl. ing.
Telefon: 02 22 01 206
Fax: 02 25 26 005
E-mail: boris.sovic@maribor.si

IZVAJALEC INVESTICIJSKE

DOKUMENTACIJE: EKONOMSKI INSTITUT MARIBOR, d.o.o.,
Razlagova 22, 2000 MARIBOR

Nalogo izdelali: Zlatka Zastavnikovič, univ. dipl. ekon., svetovalka v EIM
mag. Vida Perko, univ. dipl. ekon., svetovalka v EIM

Sodelavca investitorja: Mag. Breda Varl, univ. dipl. inž. arh., direktorica Lutkovnega gledališča
Maribor
Daniel Sajko, univ. dipl. lit. komp., prof. fil., svetovalac župana

VSEBINA

	stran
1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM	4
1.1. Historiat priprave investicije	4
1.2. Povzetek investicijskega programa	6
2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	11
2.1. Osnovni podatki o investitorju	11
2.2. Osnovni podatki o upravljalcu	11
2.3. Osnovni podatki o uporabniku investicije	11
3. MESTO INVESTICIJE V RAZVOJU – PLANSKI DOKUMENTI	11
4. ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM PROBLEMATIKE	13
4.1. Sanacija Minoritskega samostana	13
4.2. Lutkovno gledališče Maribor	14
4.2.1. Analiza stanja obstoječih programskih aktivnosti	14
4.2.2. Analiza stroškov obratovanja obstoječih programskih vsebin	15
4.2.3. Analiza stroškov vzdrževanja obstoječih programskih vsebin	16
4.2.4. Opis problematike	16
5. NAPOVED PROGRAMSKIH VSEBIN	17
5.1. Programske vsebine ob programih LGM	17
5.2. Programske vsebine LGM	17
5.2.1. Oblikovanje in potrjevanje umetniških programov	17
5.2.2. Viri za napoved	17
5.2.3. Napoved rasti obsega posameznih programskih sklopov	18
6. IZBOR VARIANTE	19
6.1. Opis obdelanih variant	19
6.2. Opis kriterijev za vrednotenje variant	20
6.3. Primerjava posameznih variant glede na vrednosti kriterijev ter izbor optimalne variante z navedbo, kdo in kdaj jo je potrdil	20
7. OPREDELITEV PROJEKTA	22
7.1. Opredelitev ciljev, ki bodo doseženi z realizacijo investicijskega projekta	22
7.2. Opredelitev ukrepov, ki so potrebni za doseg ciljev	23
8. GRADBENO – TEHNIČNI DEL	23
8.1. Vrsta in nivo izdelave dokumentacije z navedbo odgovornih avtorjev	23
8.2. Opis projekta / gradbeno – tehnično poročilo	23
8.3. Stroški gradnje s popisom del in opreme s cenami na enoto	31
8.4. Načrti – priloge	32
9. KADRI	34
9.1. Analiza obstoječega stanja	34
9.2. Potrebe po kadrih	34
9.3. Zagotavljanje kadrov	34
9.4. Šolanje, prekvalifikacija kadrov	35

10.	LOKACIJA	36
10.1.	Makro lokacija	36
10.2.	Mikro lokacija	36
10.3.	Opredelitev projekta z dostopnostjo do objekta, potrebnih odkupov zemljišč ali sprememb namembnosti	37
11.	EKOLOŠKI VIDIK PROJEKTA	38
11.1.	Poročilo o vplivih na okolje z navedbo avtorjev	38
11.2.	Presoja vplivov na okolje	38
11.3.	Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov s stroškovnim prikazom	38
12.	ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA IN TERMINSKI PLAN IZVAJANJA DEL	39
12.1.	Organizacija vodenja projekta z opredelitvijo vodje projekta	39
12.2.	Terminski plan realizacije projekta	40
12.3.	Načini in postopki izbora izvajalcev	40
12.4.	Način izvajanja nadzora, kontrole kvalitete in monitoringa	40
13.	INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA	41
13.1.	Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta	41
13.2.	Elementi izračuna cene na enoto	41
13.3.	Skupna investicijska vrednost	42
13.4.	Dinamika investicijskih naložb po stalnih cenah	42
14.	FINANCIRANJE INVESTICIJSKE NALOŽBE, STROŠKI, ODPLAČILA	43
14.1.	Uvodna pojasnila z navedbo finančnih virov in pogojev financiranja	43
14.2.	Načrt zagotavljanja sredstev po predvidenih virih financiranja, po stalnih in tekočih cenah za celotno vrednost projekta	43
14.3.	Odplačilo leasinga – amortizacijski načrt	44
14.4.	Stroški financiranja	45
14.5.	Zagotavljanje sredstev za obratovanje in vzdrževanje investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi	46
15.	OSNOVNA IZHODIŠČA VREDNOTENJA	48
15.1.	Osnovna izhodišča vrednotenja	48
15.2.	Elementi za vrednotenje in kvantifikacija učinkov investicijskega projekta	48
15.2.1.	Možna bilanca poslovanja LGM po izvedbi investicije	51
15.3.	Dinamični kriteriji učinkovitosti projekta	51
15.4.	Analiza občutljivosti investicijskega projekta	52
15.5.	Kvalitativna analiza učinkov investicijskega projekta	52
16.	ZAKLJUČEK	53
17.	UPORABLJENA LITERATURA – VIRI	53
18.	GRAFIČNE IN DRUGE PRILOGE	

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM

1.1. Historiat priprave investicije

Zaradi neustreznih prostorskih pogojev, v katerih deluje javni zavod Lutkovno gledališče Maribor, so želje in različne zamisli o gradnji novega lutkovnega gledališča v Mariboru (v nadaljevanju: LGM) že dolgo prisotne. Natančen pregled kronologije pripravljene investicijske in projektne dokumentacije za različne lokacijske variante novega gledališča je bil podan v *Predinvesticijski zasnovi za projekt »Lutkovno gledališče Maribor«* (EIM d.o.o., maj 2003). Na tem mestu navajamo samo najpomembnejše mejnike v pripravi investicije, ki so tudi neposredno vplivali na zasnovo investicije v sedanji predlagani varianti.

Po začetnem preizkušanju umestitve LGM na Partizansko 6, Maribor, kjer je v nekdanjem združenem domu v preteklosti že delovala ljubiteljska lutkarska dejavnost, je bila zaradi lastninskih zapletov na omenjeni lokaciji sprejeta odločitev o pripravi investicije na lokaciji v Gregorčičevi ulici, Maribor, z uporabo kletnih prostorov objekta »Gambrinus«, Čeligijevega stolpa ter zemljišča med Gregorčičevo ulico in tema objektoma. Po sprejetju *Odloka o ureditvenem načrtu za kare 2 - kompleks med Slovensko, obstoječo zazidavo, Gregorčičevo ulico in Gledališko (Gambrinus)* (MUV št.12/96), po dolgotrajnem razreševanju zapletov v zvezi z denacionalizacijskimi postopki, povezanimi z za investicijo potrebnimi nepremičninami, se je ob pripravi in obravnavi investicijske dokumentacije pokazalo, da je zasnova investicije za investitorja stroškovno previsoka ter da predvidena arhitekturna zasnova vključuje nekatere manj ustrezne rešitve (dvorana v podzemlju in težji dostopi, s tem povezana zahtevnejša požarna varnost, logistični problemi).¹ V nadaljevanju so prizadevanja potekala v dveh smereh: v krčenje oziroma racionalizacijo programske zasnove gledališke dejavnosti (kapacitete, odrska tehnologija, kadrovska struktura)² ter v iskanje ustrežnejše lokacije. Preizkušeno je bilo več lokacij (zlasti obstoječa na Rotovškem trgu, kompleks Union, hala B, načrtovan poslovni kompleks na sedanjem parkirišču v Loški ulici, načrtovan poslovni kompleks med Preradovičevo in Erjavčevo ulico, načrtovan poslovni kompleks nad parkirno hišo City, t.i. City-jug).³ Med temi lokacijami se je kot najustreznejša izkazala lokacija »City-jug«, kjer bi v načrtovanem poslovnem kompleksu LGM zajemalo pritličje z notranjim atrijem. Za to lokacijo je bila izdelana *Idejna zasnova tehnologije za Lutkovno gledališče Maribor* (Marin, Maribor, avgust 2000), ki opušča klasično vertikalno zasnovo gledališkega odra in koncipira gledališko tehnologijo na odrski tehniki, ki je stroškovno ugodnejša, hkrati pa nudi optimalna sredstva za sodobne režijsko – scenske pristope. V pripravljene predinvesticijski zasnovi sta bili zato kot varianti upoštevani modificirana zasnova gledališča na lokaciji »Gambrinus« ter na lokaciji »City-jug«.⁴ Mestni svet Mestne občine Maribor (MOM) kot pristojni organ investitorja je soglašal z vsebinskimi rešitvami v predinvesticijski zasnovi, ni pa sprejel dokončne odločitve o lokaciji, in je to odločitev prepustil županu.⁵ V varianti na lokaciji City-jug, ki je bila stroškovno ugodnejša rešitev, je bila predvidena umestitev LGM v večnamenski poslovni objekt, ki ga je za trg gradil drug investitor. Ta je postavil MOM terminske pogoje, ki zaradi

¹ *Investicijski program za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru*, Gregorčičeva ulica (Staninvest Maribor, p.o., 16.9.1996) z neto površino 3.132,30 m² in z ocenjeno vrednostjo 1.828.672,00 SIT (še brez DDV, po cenah iz leta 1996), revalorizirano na današnjo vrednost: 2.859.525.438 SIT.

² *Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru*, (Staninvest Maribor p.o., 19.5.1998) z neto površino 3.035 m² in z ocenjeno vrednostjo 1.622.931,00 SIT (še brez DDV po cenah iz leta 1997), revalorizirano na današnjo vrednost: 2.358.720.898 SIT.

³ *Končno poročilo „Poizvedbenega razpisa za pridobitev in primerjalni izbor za možne lokacije novega Lutkovnega gledališča Maribor“*, ki ga je izdelal ZIM d.o.o. Maribor, januar 2002.

⁴ *Predinvesticijska zasnova za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru (druga dopolnitev)*, (Staninvest Maribor p.o., 1.9.2000), z analizo variantnih lokacij Gregorčičeva ul. (»Gambrinus«) in City-jug; Gambrinus: površina 2.828 m², ocenjena vrednost 1.638.812,00 (po cenah iz leta 1999), revalorizirano na današnjo vrednost 2.211.844.669 SIT; City-jug: površina 1.990 m², ocenjena vrednost 1.379.823,00 (po cenah iz leta 2000), revalorizirano na današnjo vrednost 1.856.726.501 SIT.

⁵ Ministrstvo za kulturo je podalo pozitivno mnenje k dokumentu dne 27.03.2001, Mestni svet MOM je dokument potrdil 29.1.2001.

potrebnih postopkov za investicije iz javnih sredstev niso bili izvedljivi. Zaradi tega župan MOM ni sprejel odločitve o investiciji na tej lokaciji, pač pa je naročil ponovno proučitev nekaterih alternativnih lokacij, med njimi prednostno tudi lokacijo v kompleksu nekdanjega Minoritskega samostana na Lentu (Vojašniški trg 2 in 2a), kulturnega spomenika v lasti MOM, v katerem je prišlo do delne zrušitve južne zunanje stene. Kompleks v tem času ni imel uporabnika, saj je bila pred tem razdrta dolgoročna najemna pogodba z Slovensko minoritsko provinco, ki je zagotavljala tudi obnovo objekta. Naročen je bil prostorski preizkus umestitve LGM v minoritski kompleks⁶. Izdelana idejna zasnova gledališča je pokazala, da je umestitev gledališča možna v dveh različicah, od katerih eno je Zavod za varstvo kulturne dediščine iz spomeniškovarstvenih razlogov zavračal. Za različico, ki je umeščala dvorano z odrom v cerkveno ladjo nekdanjega samostana, za malo dvorano in preostale funkcionalne prostore gledališča pa je namenjala preostale prostore nekdanjega samostana, so bili naročeni in pridobljeni idejni projekti,⁷ predhodno pa že projekti delne sanacije samostana.⁸ Na osnovi pridobljene dokumentacije je bila izdelana nova predinvesticijska zasnova, ki je izvedla primerjavo med projektom novega LGM na lokaciji Gambrius in pridobljenimi rešitvami za postavitve LGM v minoritskem kompleksu.⁹ V investicijskem programu so v nadaljevanju in v prilogi podrobneje prikazane rešitve iz navedene predinvesticijske zasnove (poglavje 6 in Priloga 2). Za razumevanje predlaganih rešitev v investicijskem programu pa je pomembno poznati tudi nadaljnje odločitve Mestnega sveta MOM in s temi skladne nadaljnje postopke v pripravi investicije.

Mestni svet je navedeno Predinvesticijsko zasnovo obravnaval in potrdil na 8. seji 9.7.2003, pri čemer pa je pred dokončno odločitvijo za lokacijo LGM v minoritskem kompleksu imenoval delovno skupino z nalogo, da preveri alternativne možnosti lociranja gledališča in o tem poroča Mestnemu svetu.¹⁰ Delovna skupina je preverila več že obravnavanih lokacij, posebej pa še lokacijo na območju nekdanje restavracije Center v Prešernovi ulici¹¹, kjer pa zaradi posebnih zahtev Zavoda za varstvo kulturne dediščine ni bilo možno pričakovati hitre realizacije gradnje. Delovna skupina je nato Mestnemu svetu MOM predlagala potrditev lokacije LGM v Minoritskem samostanu, vendar s spremembo, da se dvorana in oder gledališča umestita v zunanji atrij samostanske stavbe z dograditvijo odra in prekritjem atrija. Taka rešitev bi omogočala večjo funkcionalnost lutkovnega gledališča ter bi v celoti ohranila cerkev v njeni spomeniški funkciji, saj bi cerkvena ladja ostala celovit prostor za druge javne kulturne namene (ne bi bila več vključena v projekt izgradnje lutkovnega gledališča). K predlagani rešitvi je bilo pridobljeno tudi pozitivno mnenje pristojne službe za varstvo kulturne dediščine. Mestni svet MOM je predlagane rešitve potrdil (10. seja, 27. 10. 2003), s tem dokončno potrdil predinvesticijsko zasnovo z lokacijo LGM v Minoritih, obenem pa določil, da se v investicijskem programu upošteva sprememba zasnove umestitve odra in dvorane. Zahtevane spremembe umestitve lutkovnega gledališča v minoritski kompleks so povzročile tudi nekatere spremembe v predvidenem nadaljnjem poteku investicijskih priprav. Potrebno je bilo pripraviti in izvesti javni arhitekturni natečaj (novogradnja odra in dvorane), spremeniti *Odlok o ureditvenem načrtu za kare 15 a – kompleks ob Vojašniškem trgu* (MUV številka 8/98) ter naročiti nove projekte.

⁶ *Minoriti - Preizkus umestitev lutkovnega gledališča, opisi in programska zasnova dveh različic, izhodišča za konservatorski program in DIIP*, št. naloge 7 A265, november 2002, IGRÉ d.o.o., Maribor.

⁷ *Lutkovno gledališče Minoriti*, idejni projekt, št. naloge 7A265, april 2003, IGRÉ d.o.o., Maribor.

⁸ *Načrt gradbenih konstrukcij za minoritski samostan v Mariboru – ojačitev temeljev, kletnih obokov ter sanacija vlage* (PGD, PZI), št. DN 2000800, Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Ljubljana, maj 2004

⁹ *Predinvesticijska zasnova za projekt "Lutkovno gledališče Maribor"*, Ekonomski inštitut Maribor, d.o.o., Maribor, maj 2003.

¹⁰ Umestitev lutkovnega gledališča v kompleks nekdanjega minoritskega samostana namreč pogojuje tudi nekatere specifične investicijske stroške, ki so povezani s sanacijo stavb nekdanjega samostana in cerkve – kulturnega spomenika – ter zahteva prostorsko umestitev programskih funkcij gledališča in prilagoditve le-teh v okviru obstoječih gabaritov stavb. Zaradi možnosti, da bi stroški sanacije tudi bistveno preseglj ocenjene okvire ter da prilagajanje funkcij gledališča lahko vpliva na racionalnost poslovanja gledališča, se je Mestni svet ob siceršnji pozitivni oceni predinvesticijske zasnove odločil za dodatno preverbo možnih alternativnih lokacij.

¹¹ *Idejno programski projekt Lutkovno gledališče v Mariboru ob Prešernovi ulici*, Komunaprojekt Maribor, oktober 2003.

S sklepi na 10. seji ter na 13. seji 5.2.2004 je Mestni svet MOM omogočil izvedbo javnega arhitekturno-projektne natečaja. Pripravo natečaja ter izdelavo projektne naloge je izvedlo podjetje ZIM d.o.o.¹² Maribor, natečaj je izvedla Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije kot javni državni anonimni enostopenjski projektne natečaj za idejno rešitev lutkovnega gledališča in letnega avditorija v minoritskem kompleksu vključno z anketnim natečajem za odprti prostor in objekte med Vojašniškim trgom in Pristanom (oz. Ulico ob bregu).¹³ Med natečajnimi ponudniki so bile kot najustreznejše izbrane in prvonagrajene idejne rešitve projektantske skupine pod vodstvom Jurija Kobeta, u.d.i.a.¹⁴ Z nagrajenim ponudnikom je bila sklenjena pogodba o projektiranju (22.12.2004). Mestni svet MOM pa je tudi spremenil prostorsko ureditvene pogoje za staro mestno jedro ter s tem omogočil izvedbo investicije v varianti, ki spreminja obstoječe gabarite pozidave v tem delu mestnega jedra.¹⁵

Izvedba investicije, kot jo predstavlja ta investicijski program, zato temelji na rešitvah, dobljenih iz pridobljene projektne dokumentacije na nivoju PGD na osnovi natečajnih rešitev za umestitev LGM v minoritskem kompleksu, skladno z zahtevami Mestnega sveta MOM, ter zato odstopa od predlogov v potrjeni predinvesticijski zasnovi.

1.2. Povzetek investicijskega programa

Investitor projekta izgradnje Lutkovnega gledališča Maribor je **Mestna občina Maribor**. Po sanaciji Minoritskega samostana in izgradnji gledališča bo investicijo uporabljalo **Lutkovno gledališče Maribor**, ki bo tudi **upravljalac** objekta po dokončani investiciji.

Predmet investicijskega programa je obnova (sanacija) starega Minoritskega samostana in umestitev lutkovnega gledališča v ta prostor z izvedbo novogradnje (dograditve) potrebnih delov objekta.

Sanacija Minoritskega samostana

Minoritski samostan je del minoritskega kompleksa v starem mestnem jedru od Dravi, ki je pozidan na podkvastem proti zahodu odprtem tlorisu in se razteza med višje ležečo cerkvijo na severu in nižje ležečim nekdanjim mestnim obzidjem na jugu. Gre za kulturni spomenik sakralno-profane stavbne dediščine, vpisan v državnem registru nepremične kulturne dediščine (EŠD 6069). Objekt se prvič omenja v virih iz leta 1274, domnevno je stal že okoli leta 1250. Samostan je bil ukinjen leta 1784, od leta 1831 je služil kot kasarna, po letu 1927 in do 1990 pa kot stanovanjski objekt. Objekt je postopoma propadal, po izselitvi zadnjih stanovalcev pa je bilo propadanje vse intenzivnejše. Prisotne so večje poškodbe objekta, prišlo je tudi do rušitve dela zidu na južni fasadi.

Za sanacijo spomenika je bil izdelan idejni projekt sanacije in projekt za izvedbo sanacije.¹⁶ Z načrtovanimi sanacijskimi ukrepi se objekt zavaruje pred nadaljnjim propadanjem, utrdi se temelje in konstrukcijo, izvede hidroizolacijo ter prekritje objekta. Načrtovani posegi vzpostavijo stanje, ko se

¹² *Projektna naloga in usmeritve za načrtovanje* (razpisno gradivo za javni arhitekturno projektne natečaj), ZIM d.o.o., Maribor, februar 2004.

¹³ *Objava javnega natečaja – Javni arhitekturno projektantski natečaj za Lutkovno gledališče Maribor in letni avditorij v minoritskem kompleksu ter programske rešitve za odprti prostor med Vojašniškim trgom in ulico Ob bregu* (Ur.l. RS št. 23/2004, objava ob. – 6596/2004).

¹⁴ *Sklep o izbiri prvonagrajenega natečajnega elaborata* (Ur.l. RS št. 88-90/2004, objava ob. – 1844/2004).

¹⁵ Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 24/2004)

¹⁶ *Poročilo o stanju samostanskega poslopja z idejnim predlogom tehničnih ukrepov za sanacijo in statično utrditev objekta*, št. DN 262026, Gras d.o.o., Ljubljana, marec 2003; *Načrt gradbenih konstrukcij za minoritski samostan v Mariboru – ojačitev temeljev, kletnih obokov ter sanacija vlage* (PGD, PZI), št. DN 2000800, Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Ljubljana, maj 2004

lahko objekt adaptira za predvidene programske funkcije, skladne s konservatorskim programom pristojnega Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.

Programi, ki se z investicijo vzpostavijo v Minoritskem samostanu so:

- vsi potrebni prostori in oprema za delovanje Lutkovnega gledališča Maribor (s pripadajočim deležem skupnih prostorov, komunikacij, tehničnih itd. prostorov) v skupni kvadraturi 2.220 m² oz. 66,01 %,
- komunikacije, souporaba tehničnih prostorov, z možnostjo dokončanja vadbenih in drugih funkcionalnih prostorov za uporabnike dvorane v cerkveni ladji po njeni obnovi, v skupni kvadraturi 830 m² oz. 24,68 %,
- depoji za letni oder, skupaj 94 m² oz. 2,82 %
- gostinska ponudba za obiskovalce (slaščičarna – kavarna), skupaj 218 m² oz. 6,49 %.

Izgradnja Lutkovnega gledališča Maribor

Prevladujoč motiv za izvedbo investicije v zasnovani obliki je reševanje prostorske problematike LGM. Ta javni zavod nima ustreznih prostorov za izvajanje dejavnosti tako z vidika minimalnih higienskih in varnostnih standardov (sanitarije, komunikacije, požarna varnost), kakor z vidika potrebnih kapacitet ter z vidika tehnološke ustreznosti. LGM nima lastnih prostorov, saj gostuje v prostorih Mariborske knjižnice Maribor ter v upravnih prostorih Mestne občine Maribor, za dvorano pa uporablja prostor nekdanje čitalnice knjižnice. Iz tega izhaja:

- da LGM zaradi prostorskih in kot posledično tudi kadrovskih omejitev ne more izvajati svoje dejavnosti v obsegu, primernih potrebam mesta in regije,
- da LGM izvaja dejavnost v neprimernih pogojih z vidika sanitarnih, tehničnih in požarno-varnostnih standardov,
- da LGM v svojem tridesetletnem obstoju zaradi prostorske stiske ni imelo možnosti za razvoj po kriterijih sodobnega evropskega in svetovnega lutkarstva, kar omejuje njihovo kakovostno raven.

Izgradnja novega lutkovnega gledališča ima naslednje **cilje**:

- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- izpolnjevanje osnovnih standardov sanitarnih, varnostnih in požarnih predpisov,
- omogočiti vizualno in tehnično bogatejšo opremo predstav,
- omogočiti igro s klasičnimi marionetami,
- omogočiti uprizorjanje večjega števila predstav (tudi sočasni poteh predstav),
- omogočiti izvedbo spremljevalnih dejavnosti kot so: razstavna in muzejska dejavnost (zbiranje, ohranjanje in razstavljanje lutk), izobraževanje pedagogov, animacija otrok, mentorska dejavnost društvom ipd.,
- ohranjanje kulturne dediščine z obnovo kompleksa Minoritskega samostana,
- oživitev kulturnega spomenika z novo vsebino,
- oživitev zahodnega dela starega mestnega jedra.

Tehnične rešitve izvedbe projekta

Lutkovno gledališče je umeščeno v ostanke Minoritskega samostana na Lentu (Vojašniški trg 2a). Projekt načrtuje obstoječo substanco samostana v čim večji meri očistiti, restavrirati in ohraniti v kar najbolj konsistentni podobi. Novograjeno strukturo, ki zadeva tako fizične konstrukcije (novogradnja glavnega odra in izvedba dvorane v prekritem atriju) kot celoten sklop instalacij, pa se vstavlja z

razvidno razliko med starim in novim. Vse dogajanje lutkovnega gledališča, razen sklopa velikega odra in dvorane, je umeščeno v obstoječo strukturo. Vhod za obiskovalce s spremljajočim programom in prostori je umeščen v pritlično etažo vzhodnega trakta samostana.

Obiskovalci se gibljejo po komunikacijskih poteh po (obstojećih) stopniščih ter z dvigalom. Osebu in izvajalcem predstav je s posebnim vhodom v južni trakt s strani Lenta omogočen ločen dostop do upravnih prostorov in v prostore za izvajalce predstav. Tukaj je igralcem in tehniki omogočena najugodnejša komunikacija tako z glavnim odrom, z Malo dvorano ter v naslednjih fazah obnove minoritskega kompleksa in okolice tudi do cerkvene ladje in letnega odra in avditorija.

Prostor dvorane v atriju samostana je zamejen z odrom na eni strani in z akustično steno na drugi strani. Ta stena bo pomična ter bo obenem funkcionalno tehnološko telo, ki lahko opredeljuje različne velikosti avditorija, hkrati pa služi za prostor lučnih in audio-video kabin ter za shrambo podijev in stolov izvlečnih tribun. Tak pristop omogoča, da se ob intimnejših predstavah dvorano skrči na primeren minimum, ob drugih priložnostih pa je mogoče izkoristiti tudi ves tloris (in volumen) dvorišča, zamejenega s samostanskimi arkadami in križnimi hodniki.

Zaodrski prostor LGM lahko služi tudi kot oder letnega avditorija, katerega izvedba ni predmet te investicijske naloge.

V sklopu obnove samostana in novograjene strukture so upoštevani tudi potrebni dostopi, elektro in strojna infrastruktura ter možna souporaba nekaterih funkcionalnih prostorov v LGM in kasnejše dograditve dodatnih 405 m² funkcionalnih prostorov za uporabnike bodoče dvorane v nekdanji samostanski cerkvi, ko bo ta obnovljena. Obnova cerkve ni vključena v ta investicijski projekt.

Skupna površina prostorov v upravljanju Lutkovnega gledališča Maribor bo skladno s projekti znašala 2.958,23 m². V tej kvadraturi ni zgoraj navedenih 405 m², vključene pa so površine, ki bodo v skupni rabi s kasnejšimi uporabniki cerkvene ladje (delno tudi letnega avditorija), kot so komunikacije, energetika ipd., ter predvidena slaščičarna-kavarna za obiskovalce LGM.

Izgradnja projekta bo trajala od leta 2005 do 2007. V nadaljevanju prikazujemo **terminski plan**:

Tabela št. 1: **Terminski plan izvedbe projekta**

Opis investicijskih del	Do 2004	2005	2006	2007
Arheologija				
Sanacija I (temelji)				
Sanacija II (statika, streha)				
GOI (brez sanacije II)				
Komunalni priključki				
Strojne instalacije				
Elektro instalacije				
Scenska tehnika				
Ostala oprema				
Inženiring, nadzor				

Skupna vrednost investicijskih stroškov znaša 2.399.432.993 SIT. V stroške je vključen tudi 20 % DDV.

Tabela št. 2: **Skupna investicijska vrednost**

- v SIT

Investicijski stroški	Neto	DDV	Vrednost
Arhitekturni natečaj	14.604.167	2.920.833	17.525.000
Proj.dokumentacija	83.051.667	16.610.333	99.662.000
Meritve	1.542.000	0	1.542.000
Invest. dokumentacija	1.209.167	241.833	1.451.000
Revidiranje projektov	833.333	166.667	1.000.000
Razpisi	833.333	166.667	1.000.000
Arheologija	27.102.000	0	27.102.000
Odškodnine	8.333.333	1.666.667	10.000.000
Inženiring, nadzor	23.940.000	4.788.000	28.728.000
Sanacija I (temelji)	63.469.167	12.693.833	76.163.000
Sanacija II (statika, streha)	175.910.833	35.182.167	211.093.000
GOI (brez sanacije II)	545.262.018	109.052.404	654.314.422
Komunalni priključki	4.955.833	991.167	5.947.000
Strojne instalacije	166.000.000	33.200.000	199.200.000
Elektro instalacije	315.274.800	63.054.960	378.329.760
Scenska tehnika	436.398.333	87.279.667	523.678.000
Ostala oprema	88.029.167	17.605.833	105.635.000
Nepredvidena dela 5 %	47.552.343	9.510.469	57.062.811
Skupaj	2.004.301.494	395.131.499	2.399.432.993

Investicijski stroški so v naslednji tabeli razdeljeni po deležih, ki odpadejo na nujno sanacijo kulturnega spomenika, na LGM in na druge programe.

Tabela št. 3: **Delitev deležev investicijskih stroškov po programih***

- v SIT

Oz.	Opis investicije	Skupaj	LGM	Ostali prog.
I.	SANACIJA OBJEKTA MINORITI			
1	Sanacija I (temelji)	76.163.000	0	0
2	Sanacija II (statika, streha)	211.093.000	0	0
	Skupaj sanacija	287.256.000	0	0
II.	FUNK.USPOSOBITEV OBJEKTA			
1	Arhitekturni natečaj	17.525.000	11.566.500	5.958.500
2	Projektna dokumentacija	99.662.000	89.695.800	9.966.200
3	Meritve	1.542.000	1.017.720	524.280
4	Investicijska dokumentacija	1.451.000	957.660	493.340
5	Revidiranje projektov	1.000.000	660.000	340.000
6	Razpisi	1.000.000	660.000	340.000
7	Arheologija	27.102.000	17.887.320	9.214.680
8	Odškodnine	10.000.000	10.000.000	0
9	Inženiring, nadzor	28.728.000	18.960.480	9.767.520
12	GOI (brez sanacije II)	654.314.422	556.167.259	98.147.163
13	Komunalni priključki	5.947.000	3.925.020	2.021.980
14	Strojne instalacije	199.200.000	131.472.000	67.728.000
15	Elektro instalacije	378.329.760	249.697.642	128.632.118
16	Scenska tehnika	523.678.000	523.678.000	0
17	Ostala oprema	105.635.000	95.071.500	10.563.500
18	Nepredvidena dela	57.062.811	37.661.455	19.401.356
	Skupaj	2.112.176.993	1.749.078.356	363.098.637
	SKUPAJ	2.399.432.993	1.749.078.356	363.098.637

*Opombe k tabeli št. 3:

Delitev posameznih postavk tabele 3 v poglavju II Funkcionalna usposobitev objekta je naslednja:

- Postavke pod številke 1, 3-7, 9, 13-15, 18 so izračunane po ključu delitve površin iz priloge 5. Pri delitvi je upoštevana celotna razpoložljiva površina minoritskega kompleksa 3.363,25 m² (vključno s 405 m² do tretje faze dokončanih površin v II. nadstropju in mansardi), od tega odpade na LGM 2.220,10 m² oz. 66 % in na ostale programe 1.143,15 m² oz. 34 %.
- Postavki št. 2 in 17 se delita 90 % na LGM in 10 % na ostalo,
- Postavka št. 12 se deli 85 % na LGM in 15 % na ostale programe (ocenjen večji delež teh del v novogradnji odrskega kompleksa).
- Odškodnine – postavka št. 8 in scenska tehnika – postavka št. 16 odpadeta v celoti na LGM.

Sanacija objekta je prikazana ločeno, njena ocenjena vrednost znaša 287,2 mio SIT. V okviru funkcionalne usposobitve objekta na delovanje LGM odpade cca 1.749 mio SIT vrednosti celotne investicije, na ostale programe pa 363 mio SIT.

Viri financiranja investicije:

Investicijo financirata ustanovitelj LGM Mestna občina Maribor in financer dejavnosti Ministrstvo za kulturo. MOM zagotovi del sredstev iz proračuna neposredno za kritje stroškov priprav na investicijo in njeno spremljanje, večji del sredstev pa zagotovi z najemom leasinga ter s proračunskim odplačevanjem zapadlih obveznosti finančnega najema. Za državna sredstva Ministrstva za kulturo se predvideva sofinanciranje po »zakonu o kulturnem tolarju« do revalorizirane ocene vrednosti investicije iz priloge zakona ter sofinanciranje razlike do polne investicijske vrednosti skladno z veljavnimi zakonskimi določili glede financiranja občin.

Tabela št. 4: Načrt zagotavljanja sredstev po virih financiranja po stalnih cenah
- v SIT

Oz.	Viri financiranja	Vrednost	Strukt.
1	MO Maribor – proračun	220.432.993	9,19%
2	MO Maribor - leasing	1.180.000.000	49,18%
3	Ministrstvo za kulturo (»kulturni tolar«)	865.000.000	36,05%
4	Ministrstvo za kulturo (drugi viri)	134.000.000	5,58%
	Skupaj	2.399.432.993	100,00%

Po izvedbi investicije bo LGM za financiranje obratovalnih in programskih stroškov skladno z zakonom in ustanovitvenim aktom pridobivalo prihodke na naslednje načine: od prodaje storitev LGM, od financerja redne dejavnosti (Ministrstvo za kulturo), od ustanovitelja (MOM) in Ministrstva za kulturo za posamezne programske projekte in iz drugih virov. Z morebitno uveljavitvijo določb Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Ur. list RS 96/2002) o prenosu financiranja javnih zavodov regionalnega pomena s področja kulture na občine ustanoviteljice, se ob regionalnem pomenu LGM uveljavlja do 80 % financiranje stroškov dejavnosti (brez lastnih prihodkov) s strani države in 20 % stroškov dejavnosti LGM s strani ustanovitelja MO Maribor, po pogojih, ki jih tudi določa zakon ob zagotavljanju dodatnih sredstev lokalnim skupnostim v istem obsegu s strani države. V tem investicijskem programu se izhaja iz veljavne zakonske ureditve, po kateri država (Ministrstvo za kulturo) zagotavlja obratovalne in programske stroške javnega zavoda v celoti.

Investicijski projekt izpolnjuje globalne strateške cilje, ki so opredeljeni v Nacionalnem programu za kulturo.

2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU

Investitor projekta izgradnje Lutkovnega gledališča je Mestna občina Maribor, upravljalec in uporabnik v fazi obratovanja pa bo Lutkovno gledališče Maribor. V nadaljevanju so navedeni osnovni podatki o investitorju, upravljalcu in uporabniku predmetne investicije.

2.1. Osnovni podatki o investitorju

Investitor: Mestna občina Maribor
Sedež: Ulica heroja Staneta 1
Matična številka: 5883369
Davčna številka: SI12709590
Župan: Boris Sovič, univ. dipl. inž. el.
Telefon: 02 22 01 200
Fax: 02 25 26 005

2.2. Osnovni podatki o upravljalcu

Upravljalec: Lutkovno gledališče Maribor
Sedež: Rotovski trg 2, 2000 Maribor
Matična številka: 5103959000
Davčna številka: SI39815480
Direktorica: Mag. Breda Varl, univ. dipl. inž. arh.
Telefon: 02 22 81 970
Fax: 02 228 19 78

2.3. Osnovni podatki o uporabniku investicije

Upravljalec: Lutkovno gledališče Maribor
Sedež: Rotovski trg 2, 2000 Maribor
Matična številka: 5103959000
Davčna številka: SI39815480
Direktorica: Mag. Breda Varl, univ. dipl. inž. arh.
Telefon: 02 22 81 970
Fax: 02 228 19 78

3. MESTO INVESTICIJE V RAZVOJU – PLANSKI DOKUMENTI

Skladnost investicije z nacionalnim programom RS v kulturi

Investicija za izgradnjo LGM je v skladu s politiko razvoja kulture v Sloveniji. Investicija je z *Zakonom o spremembah in dopolnitvah zakona o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe RS v kulturi* (UL RS 108/2002), vključena v krog nujnih investicijskih programov v kulturi s predračunsko vrednostjo 1.600.000.000,00 SIT. V tem primeru gre za nujno investicijo regionalnega pomena in ima zato iz družbeno-političnega vidika posebno težo na vseh nivojih: mestnem, regionalnem in državnem.

Investicija je tudi v skladu s cilji Nacionalnega kulturnega programa, ki govorijo o prioritetah zagotavljanja pogojev kulturnim programom s področja scenskih umetnosti, ki so namenjeni mladim, ter o obnovi in revitalizaciji stavbne kulturne dediščine starih mestnih jeder (Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2004–2007, Ur. list RS, št. 28/2004; V.II.- cilji 1,2 in 4 ter VIII.I. cilj 5).

Z vidika lokalnih mestnih in regionalnih interesov je potrebno višino investicije in obratovalnih stroškov po dokončani investiciji meriti z dolgoročno naravnanim in večsmernim učinkovanjem naložbe, kot na primer:

- povečani standardi kakovosti bivanja v mestu in regiji,
- neposredno in posredno vzgojno in izobraževalno učinkovanje v predšolskih in osnovnošolskih starostnih skupinah otrok (usmerjanje v estetske in druge kulturne vrednote, razvoj osebnostnih, emocionalnih, socialnih in ustvarjalnih potencialov, razumevanje sporočil gledališke umetnosti...),
- omogočanje sistematičnega razvoja mladini namenjene profesionalne in kakovostne neprofesionalne gledališke produkcije (tudi sestavina v mozaiku preventivnih socialnih sredstev v boju proti zasvojenosti...),
- v sodelovanju z vrtci, osnovnimi in srednjimi šolami omogočiti bogatitev njihovih programov (npr. izdelovanje lutk, lastna lutkarska in druga gledališka produkcija, izpopolnjevanje kadrov v vrtcih in osnovnih šolah...),
- z vrhunskimi uprizoritvami tudi mednarodno promovirati gledališko ustvarjalnost v Mariboru, nadaljevati in razširiti mednarodna sodelovanja (gostovanja, festivali ipd.).

Z naštetimi pričakovanimi učinki bo dosežen skladnejši razvoj mesta in regije tudi na področju gledališke in lutkarske dejavnosti.

Drug sklop pričakovanih učinkov je povezan s pozitivnim vplivom v prostoru, ki ga investicija doseže z obnovo in revitalizacijo stavbne kulturne dediščine v starem mestnem jedru ter s tem, ko z za to okolje novimi kvalitetnimi kulturnimi in urbanimi vsebinami pripomore k oživljanju zdaj propadajočega mestnega predela.

Usklajenost investicije z zakonodajo s področja kulturnih dejavnosti

Načrtovan projekt je v skladu z zakonodajo na področju kulturne dejavnosti v Republiki Sloveniji in z mednarodnimi razvojnimi dokumenti:

- Nacionalni program za kulturo (Ur. l. RS, št. 28/04),
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Ur. l. RS, št. 96/02),
- Uredba o metodologiji za določitev osnov za izračun sredstev za izvajanje javne službe na področju kulture (Ur. l. RS, št. 100/03),
- Uredba o republiških priznavalninah (Ur. l. RS, št. 70/03),
- Uredba o samozaposlenih v kulturi (Ur. l. RS, št. 96/02),
- Pravilnik o izvedbi javnega poziva in javnega naročila (Ur. l. RS, št. 97/03),
- Pravilnik o načinu izvajanja financiranja javnih zavodov, javnih skladov in javnih agencij na področju kulture (Ur. l. RS, št. 117/02, 97/03),
- Pravilnik o vodenju evidence javne infrastrukture na področju kulture (Ur. l. RS, št. 11/03),
- Pravilnik o strokovnih komisijah (Ur. l. RS, št. 25/04),
- Pravilnik o vodenju evidence javnih zavodov na področju kulture (Ur. l. RS, št. 11/03),
- Zakon o zavodih (Ur. l. RS, št. 21/91, 8/96, 36/00)
- Zakon o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe Republike Slovenije v kulturi (Ur. l. RS, št. 14/03),
- Zakon o javnih naročilih (Ur. l. RS, št. 36/04),
- Zakon o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 80/04, 56/98),
- Zakon o javnih uslužbencih (Ur. l. RS, št. 56/02),
- Zakon o varstvu kulturne dediščine (Ur. l. RS, št. 7/1999, 110/2002),
- Enotni programski dokument 2004 – 2006
- Sklep EP in Sveta o programu Kultura 2000, Office Journal L063/sklep št. 508/2000/ES.

Občinski dokumenti, s katerimi je Mestna občina Maribor pristopila k predmetni investiciji:

- Odlok o ureditvenem načrtu platoja Gambrinus, severno in južno od Gregorčičeve ulice v Mariboru, (MUV št. 12/1996).
- Sklep 48. seje Mestnega sveta MOM o potrditvi Investicijske projektne naloge za Lutkovno gledališče Maribor (Staninvest p.o. Maribor), dne 7.10.1998.
- Sklep 25. seje Mestnega sveta MOM o potrditvi Predinvesticijske zasnove za izgradnjo lutkovnega gledališča v Mariboru – druga dopolnitev (Staninvest p.o. Maribor, 1.9.2000), dne 29.01.2002, z zadolžitvijo mestne uprave oz. župana da določi lokacijo za lutkovno gledališče.
- Dogovor o izvajanju priprav na investicijo v novo Lutkovno gledališče, sklenjen med Mestno občino Maribor in Lutkovnim gledališčem Maribor, dne 25.9.2001.
- Sklep župana o pripravi investicijske dokumentacije za izgradnjo novega lutkovnega gledališča v Mariboru na lokaciji v minoritskem kompleksu, dne 25.2.2003.
- Sklepi Mestnega sveta MOM – potrditev Predinvesticijske zasnove za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor in preizkus drugih lokacij (8. seja MS, 9.7.2003).
- Umestitev LGM v Minoritski kompleks – predhodno strokovno mnenje, ZVKD OE Maribor, št. M-3741/03 z dne 22.10.2003.
- Sklepi Mestnega sveta MOM - potrditev Predinvesticijske zasnove za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor na lokaciji »minoriti« s spremembo lokacije dvorane in odra (10. seja MS, 27.10.2003).
- Sklep Mestnega sveta MOM – o načinu financiranja priprave in izvedbe javnega natečaja za lutkovno gledališče (13. seja MS, 5.2.2004).
- Konservatorski program – dodatek: Minoritski samostan Maribor (EŠD 6069), Janez Mikuž – ZVKD Slovenije, februar 2004.
- Objava javnega natečaja – Javni arhitekturno projektantski natečaj za Lutkovno gledališče Maribor in letni avditorij v minoritskem kompleksu ter programske rešitve za odprti prostor med Vojašniškim trgom in Ulico ob bregu (Ur.l. RS št. 23/2004, objava ob. – 6596/2004).
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 24/2004).
- Sklep o izbiri prvonagrajenega natečajnega elaborata (Ur.l. RS št. 88-90/2004, objava ob. – 21844/2004).
- Pogodba za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije za Lutkovno gledališče Maribor z dne 22.12.2004, podpisana med Mestno občino Maribor, Lutkovnim gledališčem Maribor in Arhé Inženiring, consulting, zunanja trgovina d.o.o. Ljubljana.

4. ANALIZA SEDANJEGA STANJA Z OPISOM PROBLEMATIKE

4.1. Sanacija Minoritskega samostana

Za Minoritski samostan je bil izdelan konservatorski program, ta je bil v letu 2004 dopolnjen. V javnem arhitekturno projektne natečaju pa je bil izbran in prvonagrajen elaborat, ki je povsem sledil zahtevam spomeniškovarstvene stroke, pri čemer je nove funkcije (nove objekte) umestil v dvoriščni del samostana tako, da je ohranil in oplemenitil izgled in stavbno substanco samostana.

Sanacijski posegi v samostan, kakor tudi adaptacija objekta za funkcije predvidenih programov, so gradbeno zahtevne naloge, saj gre za objekt, ki je bil dograjevan v časovnem razponu okrog 500 let in predstavlja tehnološko in po kvaliteti uporabljenih materialov heterogeno stavbno substanco. Zaradi tehnoloških in cenovnih razlogov se del sanacije izvede pred pričetkom gradbenih del za potrebe lutkovnega gledališča, (hidroizolacija in utrditev temeljev, statična sanacija konstrukcije do prve etaže), drug del sanacijskih postopkov pa v povezavi z GOI deli ob adaptaciji samostana in dograditvi

programsko funkcionalnih delov objekta za potrebe LGM in drugih programskih uporabnikov (statična sanacija konstrukcij prve in druge etaže, streha).

Vsa dela, tako sanacijska kot GOI dela za funkcionalne potrebe predvidenih programov, morajo potekati ob stalnem spomeniškovarstvenem nadzoru, saj je pričakovati, da bodo posamezne značilnosti substance objekta postale razvidne šele ob samih posegih.

4.2. Lutkovno gledališče Maribor

Lutkovno gledališče Maribor je javni kulturni zavod širšega družbenega pomena, saj nanj ne gravitira le ciljna publika iz Maribora in okolice, ampak LGM s svojim programom in izvedbo predstav pokriva področje celotne Podravske, Pomurske, Koroške in Savinjske regije. LGM kljub skromnim pogojem dela izvaja izredno veliko število predstav in je po programu primerljivo z lutkovnimi gledališči po državi in v širšem evropskem kulturnem prostoru. LGM se že vrsto let spopada s problematiko neustreznih prostorov za izvajanje lutkovne dejavnosti.

V nadaljevanju je opisano sedanje stanje v LGM in problematika izvajanja programskih aktivnosti tega zavoda.

4.2.1. Analiza stanja obstoječih programskih aktivnosti

Programske aktivnosti Lutkovnega gledališča Maribor so povezane z obstoječim prostorskim stanjem tako dvorane in avditorija kot ostalih prostorov, potrebnih za dejavnost: delavnice, skladišča, fundus... Letno pripravi LGM najmanj 3 redne premiere, pogosto 4. Ob novih postavitvah se v repertoarju ohranja med 15 in 20 predstav iz prejšnjih sezon (za publiko najzanimivejše predstave – »železni repertoar«). Vse predstave so podrejene majhnosti »odra« (4 x 5 m in 3,5 m v višino), ki ni gledališki oder. LGM od ustanovitve gledališča 1974 leta dalje gostuje v prostorih Mariborske knjižnice Maribor. Zaradi majhnosti in na račun preprostosti scenskih rešitev je gledališče zelo fleksibilno in precej gostuje; tudi do 40% vseh letnih uprizoritev je realiziranih na gostovanjih. LGM gostuje po vsej Sloveniji, v zamejstvu in se udeležuje mednarodnih festivalov. Redno prireja razstave likovnih osnutkov in poustvarjanja otrok v gledališki avli, organizira ogleda gledališča in predavanja o lutkah in lutkarstvu za kulturne dneve šol. Pripravlja tudi likovne delavnice za organizirane skupine šolskih in predšolskih otrok. Od leta 1990 organizira mednarodni lutkovni festival Poletni lutkovni pristan, ki ga je povzelo kar nekaj organizatorjev po Sloveniji (v Medvodah, Lenartu, na avstrijskem Koroškem, v Wiesu na avstrijskem Štajerskem, v Lendavi), na katerega ob domačih predstavah vabi tudi kvalitetne lutkovne uprizoritve za otroke in odrasle z vsega sveta.

Tabela št. 5: **Analiza stanja obstoječih programskih aktivnosti**

Vrste dejavnosti	LG MARIBOR 2004
Premiere	4
Obnovitve predstav iz prejšnjih sezon	16
Gostovanja v Sloveniji	155
Gostovanja v tujini	14
Sodelovanje na festivalih (v tujini)	8
Skupno število predstav LGM	409
Gostovanja drugih gledališč	39
Uprizoritve v lutkovnem studiu	-
Razstave	8
Založništvo – število publikacij	-
Mednarodni lutkovni festival, poletni lutkovni pristan	1
Programi animacij za otroke	24
Programi usposabljanja za pedagoge	-
Obseg dejavnosti	
Število lastnih predstav v dvorani LGM	232
Število lastnih predstav na gostovanjih	177
Število gostujočih predstav v LGM*	39
Realizirano število gledalcev v dvorani LGM	26.998
Realizirano število gledalcev na gostovanjih	34.892
Število sedežev v dvorani LGM	144

*Niso vključene lastne in gostujoče predstave na poletnem festivalu (PLP), ki praviloma poteka na drugih lokacijah v mestu.

4.2.2. Analiza stroškov obratovanja obstoječih programskih vsebin

Skupni stroški obratovanja obstoječih programskih vsebin v letu 2004 so znašali 157.336.000 SIT, njihova razčlenitev je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela št. 6: **Stroški obratovanja obstoječih programskih vsebin**

- v 000 SIT

Oz.	Programski materialni stroški	Znesek
1	Pisarniški in splošni material in storitve	7.352
2	Posebni material in storitve	2.973
3	Energija, voda, komunalne.stor.in komuni.	3.419
4	Prevozni stroški in storitve	2.625
5	Tekoče vzdrževanje	2.391
6	Najemnine in zakupnine	1.767
5	Izdatki za službena potovanja	3.682
6	Drugi operativni odhodki*	22.203
7	Plače in prispevki (za redno zaposlene)	104.487
8	Amortizacija	6.437
	Skupaj programski materialni stroški	157.336

*V »drugih operativnih odhodkih« so zajeti tudi stroški dela zunanjih sodelavcev oz. gostujočih umetnikov.

4.2.3. Analiza stroškov vzdrževanja obstoječih programskih vsebin

V primerjavi s podobnimi gledališči so nizki stroški delovanja LGM v letu 2004 odraz velikega števila predstav zunaj lastne hiše ob sicer neustreznih prostorskih in tehničnih pogojih v lastni dvorani. Stroški delovanja gledališča bodo ostali na približno enakem nivoju do preselitve v nove prostore, to bo predvidoma leta 2008. Od takrat dalje pa bo pri nekaterih postavkah stroškov prišlo do bistvenih sprememb. V nadaljevanju smo pripravili analizo spremembe stroškov delovanja po investiciji:

- Bistveno se bo povečala poraba energije, predvsem električne, saj bo scenska tehnika vključevala sodobnejšo razsvetljavo, z bistveno večjo porabo energije kot do sedaj. Enako je s stroški komunalnih storitev in ogrevanjem glede na dejstvo, da bo površina prostorov novega LGM v primerjavi s sedanjim kar 2 x večja. Izračuni predvidene porabe v teh postavkah so prikazani v tabeli št. 30;
- Podoben skok stroškov bodo predstavljale plače zaposlenih, saj se bo njihovo število podvojilo, kar je nujno potrebno za izvajanje predvidenega programa LGM;
- Večje povečanje bo predstavljala tudi amortizacija objekta in opreme, saj se bo LGM selilo v novo večjo zgradbo z novo opremo;
- Povečalo se bo tudi število zunanjih sodelavcev (igralcev in drugih).

4.2.4. Opis problematike

Lutkovno gledališče Maribor nima ustreznih prostorov za izvajanje dejavnosti tako z vidika minimalnih higienskih in varnostnih standardov (sanitarije, komunikacije, požarna varnost), kakor z vidika potrebnih kapacitet ter z vidika tehnološke ustreznosti. LGM nima lastnih prostorov, saj gostuje v prostorih Mariborske knjižnice ter v upravnih prostorih Mestne občine Maribor, za dvorano po uporablja prostor nekdanje čitalnice knjižnice. Pregled sedanjega stanja kaže, da:

- sedanji oder velikosti 4 x 4 m nima potrebne višine, zaodrja in stranskih žepov, nima pogrezala ter zaradi tega ne omogoča normalnega poteka in kakovosti dela;
- zaradi neustrezne lege odra je predstava slabo vidljiva;
- sedanja dvorana sprejme le 140 gledalcev, kar glede na potrebe otrok - interes vrtcev in staršev v mestu in regiji niso zadostne kapacitete;
- prostor za garderobo je samo za igralce, sanitarije so skupne za gledalce in igralce, neustrezni so tudi prostori delavnice, igralci imajo za vaje samo en prostor velikosti 25 m²;
- obstoječa dvorana (nekdanja čitalnica) je neakustična, leseni strop ne ustreza statičnim predpisom, elektroinstalacije in omejen prostor ne dopuščajo uvajanja potrebne scenske tehnike, požarna varnost v objektu je problematična zlasti z vidika možnosti evakuacije gledalcev in igralcev v primeru požara,
- LGM nima skladišč (fundusov) za shranjevanje lutk, rekvizitov, scenografije itd.

Iz navedenega izhaja:

- da LGM zaradi prostorskih in posledično tudi kadrovskih omejitev ne more izvajati svoje dejavnosti v obsegu, primernih potrebam mesta in regije,
- da LGM izvaja dejavnost v neprimernih pogojih z vidika sanitarnih, tehničnih in požarno-varnostnih standardov,
- da LGM v svojem tridesetletnem obstoju zaradi prostorske stiske ni imelo možnosti za razvoj v smislu kriterijev sodobnega evropskega in svetovnega lutkarstva, kar omejuje njihovo kakovostno raven.

Ugotovimo lahko, da prostorski in razvojni problemi LGM niso rešljivi brez velikih investicijskih posegov ter primerno povečanih obratovalnih sredstev za delovanje LGM po izvedbi investicije.

5. NAPOVED PROGRAMSKIH VSEBIN

Razen prevladujočih programov LGM, bodo v obnovljenem in dograjenem objektu nekdanjega Minoritskega samostana, tudi naslednje programske vsebine:

5.1. Programske vsebine ob programu LGM:

- Gostinska ponudba za obiskovalce kulturnih prireditev (kavarna – slaščičarna s spremljevalnimi prostori) v izmeri 218,32 m².
- Funkcionalni prostori za uporabnike dvorane v cerkveni ladji (do 3. gradbene faze izdelani prostori v izmeri 405 m²), souporaba nekaterih funkcionalnih prostorov LGM (garderobe in sanitarije za gledalce, dvigalo za invalide in druge komunikacije, bivalni prostor za gostujoče umetnike... ter skupni energetski in tehnološki prostori) v izmeri 425,12 m².
- Depoji za letni oder: z natečajem je predvidena tudi ureditev letnega odra (obstoječ program v času poletnega Festivala Lent) z ali brez kasnejše dograditve odra LGM. Oder LGM lahko služi tudi kot letni oder, kadar se odpre proti zahodu. Taka zasnova zahteva tudi nekatere tehnične prostore za čas, ko letni oder ne deluje (v izmeri 94,69 m²).

V tem investicijskem programu ni zajeta obnova cerkve in ureditev dvorane v cerkveni ladji, niti izgradnja letnega odra. Predvidena pa je potrebna infrastruktura, ki bo kasneje omogočala te investicije, ne da bi bili potrebni ponovni gradbeni posegi v LGM.

5.2. Programske vsebine Lutkovnega gledališča Maribor

5.2.1. Oblikovanje in potrjevanje umetniških programov LGM

Po Odloku o ustanovitvi javnega zavoda Lutkovno gledališče Maribor imajo zavodi z manj kot 20 zaposlenimi svet zavoda, ki potrjuje tudi letni program. Predlaga in sprejema ga direktor, ki je v konkretnem primeru sočasno tudi umetniški vodja. Program je zasnovan tako, da pokriva različna vsebinska področja: obvezno je vsako leto vključena sodobna slovenska noviteta s področja otroške ali mladinske literature, tematska predstava (z etno, zgodovinsko ipd. vsebino) in besedilo, ki predstavlja klasiko svetovne lutkovne zakladnice. Četrta predstava se pripravi le pod posebnimi pogoji: ali gre za sodelovanje z enim izmed javnih zavodov in je vsebina tematsko vezana na določeno ciljno publiko, ali se pripravi projekt, ki je vezan na obletnico rojstva znanega literata za otroke.... in podobno.

Izbor 3 do 4 besedil za uprizoritve potrdi svet zavoda. Izbor in določitev umetniške ekipe (režiserji, likovniki, glasbeniki...) je v kompetenci direktorja in umetniškega vodje.

Podroben pregled programskih vsebin in primerjava Lutkovnega gledališča Maribor in Lutkovnega gledališča Ljubljana je podan v PRILOGI 1.

5.2.2. Viri za napoved

Z novo investicijo bo LGM zagotovljena infrastruktura, ki bo omogočila LGM ustrezne pogoje dela, publiko in kulturni javnosti mesta in regije pa dvig kakovosti in obsega ponudbe lutkovne gledališke produkcije.

Postopno bo LGM kvantitativno povečevalo program in sicer glede na nizko nataliteto v zadnjih letih predvsem v korist programov za mladino in za odraslo občinstvo. Število ponovitev iz prejšnjih sezon bo ostalo v sedanjem obsegu, ki sicer presega povprečje primerljivih gledališč.

Kvalitativno rast gledališke produkcije ob zagotavljeni sodobni infrastrukturi (scenska tehnika, odrska tehnologija) namerava LGM doseči s postopnim kakovostnim kadrovskim dopolnjevanjem (igralci), z načrtnim strokovnim usposabljanjem zaposlenih (scenska tehnika, izdelava scene, lutk in rekvizitov...), z intenzivno koprodukcijo z drugimi uveljavljenimi gledališči ter s sodelovanjem z vrhunskimi domačimi in mednarodnimi ustvarjalci.

5.2.3. Napoved rasti (povečanja) obsega posameznih programskih sklopov

Skladno z ugotovitvami sedanjih in bodočih potreb po gledaliških (lutkovnih) predstavah za otroke in mladino (analiza demografskih gibanj, primerjava s kulturno ponudbo razvitejših evropskih okolij), z upoštevanjem razvojnih trendov gledališča in lutkarstva ter upoštevanje možen obseg investicije, načrtuje LGM, da bo po realizaciji investicije in preselitvi lutkovnega gledališča v nove prostore letno izvedenih 5 premier, 16 različnih uprizoritev oz. obnovitev predstav iz prejšnjih sezon, 1 uprizoritev v lutkovnem studiu, 39 gostovanj drugih gledališč, 10 razstav, ipd. Poseben poudarek bo namenjen programom animacij za otroke in programom usposabljanja za pedagoge, saj se tovrstne aktivnosti v sedanjem LGM izvaja le v manjšem obsegu.

Tabela št. 7: **Napoved rasti obsega posameznih programskih sklopov**

Vrste dejavnosti	LGM 2004	LGM PO INVEST. 2008	LGM 2013	LGM 2018
Premiere: velike predstave / male predstave	0 / 4	3 / 2	3 / 3	3 / 4
Obnovitve predstav iz preteklih sezon: velike / male	0 / 16	6 / 10	6 / 10	6 / 10
Uprizoritve v lutkovnem studiu	0	1	1	1
Gostovanja drugih gledališč: veliki oder / mali oder *	0 / 8	10 / 20	10 / 20	10 / 20
Organizacija festivala (PLP)**	1	1	1	1
Razstave	8	10	10	10
Založništvo – število publikacij (tisk, audio, video)	0	3	4	5
Programi animacij za otroke	24	30	30	30
Programi usposabljanja za pedagoge	0	2	3	4
Obseg dejavnosti				
Število lastnih predstav v dvoranah LGM: velika/mala	0 / 232	200 / 200	200 / 220	220 / 220
Število lastnih predstav na gostovanjih: velike/male	0 / 177	20 / 100	20 / 100	20 / 100
Število gostujočih predstav v LGM: velika d./ mala d.	0 / 8	10 / 20	10 / 20	10 / 20
Planirano število gledalcev v dvoranah LGM ***	26.998	50.773	51.968	55.552
Planirano število gledalcev na gostovanjih	34.892	20.000	20.000	20.000
Število sedežev v dvoranah LGM: velika d./mala ****	0 / 144	252 / 84	252 / 84	252 / 84

*Napoved ne vključuje festivalskih predstav na PLP na prizoriščih zunaj LGM (npr. v letu 2004 gostujočih 27 predstav).

** LGM sodeluje s predstavami tudi na 5 -10 festivalih v tujini letno.

*** Planiran 80 % izkoristek in deleži cca 1/3 odrasle (mladina) publike ter 2/3 manjših otrok.

****Število sedežev: otroška sedišča

Iz napovedi predvidenih izvajanj posameznih programskih sklopov za leta med 2008 in 2017 je razvidno, da je predviden relativno stabilen obseg dejavnosti z ohranitvijo razmeroma visokega deleža predstav na gostovanjih (kar je sicer specifična LGM).

Natančnejši pregled razvoja programskih sklopov LGM in izračuna potrebnih kapacitet je v PRILOGI 1.

6. IZBOR VARIANTE

6.1. Opis obdelanih variant

V predinvesticijski zasnovi projekta sta bili predstavljeni dve varianti projekta izgradnje Lutkovnega gledališča Maribor. Pred tem je bilo izdelanih več prostorskih preizkusov in idejnih zasnov za umestitev lutkovnega gledališča tudi na drugih lokacijah v mestu (»City-jug«, Loška ulica, »hala B«...). Izbor za natančnejšo elaboracijo predstavljenih variant je temeljil na predhodnih odločitvah investitorja (lokacija »Gambrinus«) ter na možnosti, da na drugi lokaciji s podobnimi investicijskimi vložki investitor doseže ugodnejše učinke investicije (lokacija »Minoriti«).¹⁷

V potrjeni predinvesticijski zasnovi projekta sta prikazani dve varianti in sicer:

Varianta 1: "Gambrinus"

Varianta "Gambrinus" je bila lokacijsko natančneje definirana z *Odlokom o ureditvenem načrtu platoja Gambrinus severno in južno od Gregorčičeve ulice* (MUV št. 12/1996) ter z *Investicijsko projektno nalogo* (sklepi Mestnega sveta Mestne občine Maribor z dne 7.10.1998). Lokacija vključuje parcele/stavbišča št. 1474/1, 1474/5, 1475/5 del, 1475/1 del, 1478/1 KO Maribor Grad, obstoječi objekt "Čeligijev stolp", ki je z *Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992) razglašen za kulturni spomenik ter kletne prostore objekta "Gambrinus" Gregorčičeva ulica 22. Nepremičnine so v lasti Mestne občine Maribor z izjemo objekta "Gambrinus", kjer je Mestna občina Maribor lastnica kleti, preostali objekt pa je v lasti več pravnih in fizičnih oseb.

Površina prostorov znaša 2.828,40 m². Vanjo sta vključena Čeligijev stolp in kletna etaža stavbe Gambrinus. Projekt predvideva klasični oder in komorni oder, katerih skupna površina s pripadajočimi prostori je 265,00 m². Funkcionalna površina za gledališče bi znašala 2.071,55 m², ostale površine pa bi znašale 756,85 m². Po tej varianti ima gledališče 380 sedežev za otroke. Predvideni so tro-ozioroma dvosedi: če sedeže zasedejo odrasli, se "trosedi" spremenijo v "dvosede"; izračunane so kapacitete ob polni dvorani otrok.

Varianta 2: "Minoriti"

Varianta je predstavila možnost umestitve lutkovnega gledališča v minoritski kompleks s sočasno obnovo kulturnega spomenika in sicer bi bila gledališka dvorana z odrom umeščena v cerkveno ladjo, ostali funkcionalni gledališki prostori pa v poslopje nekdanjega samostana.¹⁸

Minoritski kompleks je z *Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992) razglašen za kulturni spomenik, za širše območje pa je veljal *Odlok o ureditvenem načrtu za kare 15 a – kompleks ob Vojašniškem trgu* (MUV števil. 8/98).¹⁹

Predinvesticijska zanova je predstavila zasnovo lutkovnega gledališča na osnovi *Idejnih projektov za LG minoriti Maribor*, št. 7A265, Igre d.o.o., Maribor, april 2003, ki so bili skladni z veljavnim konservatorskim programom pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Razpoložljiva površina obeh objektov (samostana in cerkve) je zadoščala za umestitev programa lutkovnega gledališča, tako

¹⁷ Glej tudi poglavje 1.1. Historiat priprave investicije, str. 4-6

¹⁸ Gre za prvotni predlog umestitve LGM v minoritski kompleks. Glej tudi poglavje 1.1 str. 5-6.

¹⁹ Citirani odlok je po določbah *Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru* (MUV, št. 24/2004) prenehal veljati. Glej tudi poglavje 1.1.

iz vidika potrebnih funkcionalnih površin za dvorane kot tudi za spremljajoče prostore (za obiskovalce in ansambel). Predvidena površina prostorov bi znašala 2.726,20 m². V projektu sta bili predvideni mali in veliki oder z pripadajočimi površinami velikosti 231,10 m². Projekt predvideva tudi kavarno v velikosti 93,20 m². Od celotne površine objekta 2.726,20 m² bi bilo funkcionalne površine v uporabi 2.158,95 m² (vključno s 93,20 m² kavarne), preostali prostori znašajo 560,50 m². Po tej varianti ima gledališče 310 sedežev za otroke (100 sedežev mala dvorana, 180 sedežev velika dvorana in 30 sedežev na balkonu). Predvideni so tro-oziorioma dvosedli: če sedeže zasedejo odrasli, se "trosedi" spremenijo v "dvosedle"; izračunane so kapacitete ob polni dvorani otrok.

Ker so kasneje na zahtevo Mestnega sveta MO Maribor izvedene spremembe v zasnovi gledališča na tej lokaciji (glej tudi obrazložitev v uvodnem poglavju 1.1. Historat priprave investicije), je potrebno upoštevati, da se posamezni navajani parametri za lokacijo »Minoriti« v tem poglavju in v tabelah v nadaljevanju tega poglavja s spremembo koncepta spremenijo.

Okvirne predračunske vrednosti in viri financiranja investicije po posameznih variantah so prikazane v tabeli št. 8.

Tabela št. 8: **Okvirne predračunske vrednosti in viri financiranja investicije v predinvesticijski zasnovi**

- v 000 SIT

Parametri	V1 – Gambrinus*	V 2 – Minoriti*
Vrednost investicije	1.949.323	1.834.862
Viri financiranja (%):		
- občinski proračun + LGM	56 %	54 %
- Ministr.za kulturo – javni razpis	3 %	3 %
- Ministr.za kulturo – kulturni tolar	41 %	43 %

*Ocenjena vrednost po stalnih cenah, maj 2003.

V prilogah »Zakona o kulturnem tolarju« je skupna vrednost investicije ocenjena s 1.600.000.000 SIT. Glede na različno razumevanje določil o 50 % sofinanciranju države, je bila v predinvesticijski zasnovi upoštevana možnost, da bo investicija sofinancirana s 50 % nepovratnih sredstev Ministrstva za kulturo le do višine 800.000.000 SIT, razliko do polne vrednosti (nad 1.600 mio SIT) pa bi država sofinancirala po kriterijih Zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o financiranju občin (Ur. l.RS, št. 56/98) z 20 % deležem. Projekt izgradnje LGM bi se po obeh variantah izvajal predvidoma 5 let. Struktura financiranja investicije je bila vezana na terminski plan izvajanja in na planirane prilive sredstev s strani financerjev projekta.

6.2. Opis kriterijev za vrednotenje variant

Opis kriterijev za vrednotenje variant iz predinvesticijske zasnove je podan v PRILOGI 2

6.3. Primerjava posameznih variant glede na vrednosti kriterijev ter izbor optimalne variante z navedbo, kdo in kdaj jo je potrdil

V predinvesticijski zasnovi je bil pripravljen pregled obeh variant glede na zastavljene kriterije.

Tabela št. 9: **Ekonomski kriteriji za izbor variant**

Parametri	Gambrinus	Minoriti
Investicijska vrednost z 20 % DDV (v 000 SIT, stalne cene)*	1.949.323	1.834.862
Število zaposlenih v LGM	33	33
Število sedežev (za otroke)	380	310
– gradbena dela na sedež v SIT**	2.555.797	2.181.125
– oprema na sedež v SIT ***	1.674.605	1.954.838
– ostali stroški na sedež v SIT ****	899.394	1.782.945
Skupaj na sedež v SIT	5.129.796	5.918.908
Površina	2.828,40 m ²	2.726,20 m ²
– gradbena dela na m ² v SIT **	343.375	244.350
– oprema za m ² v SIT ***	224.985	222.287
– ostali stroški na m ² v SIT ****	120.835	206.410
Skupaj na m ² v SIT	689.195	673.046
Planirana izvedba	5 let	5 let
Doba vračanja vlož.sredstev (leta)	70,14	66,45
Neto sedanja vrednost (v 000 SIT)	-1.510.704	-1.407.575

* po stalnih cenah: za Gambrinus na maj 2003; za Minorite na maj 2003

** vključujejo GOI dela

*** vključuje odrsko tehniko, scensko razsvetljavo, avdiotehniko in ostalo opremo

**** vključuje stroške sanacije, dokumentacije, arheologije, nadzor...razen stroškov iz opomb ** in ***.

Pregled kazalcev in meril za obe varianti je pokazal, da je po statičnih in dinamičnih metodah ocenjevanja ugodnejša varianta 2, to je investicija v minoritski kompleks.

V nadaljevanju je bil pripravljen tudi pregled ponderjev po prostorskih, arhitekturnih in funkcionalnih rešitvah obeh variant. Ocena sestavljalcev predinvesticijske zasnove je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela št. 10: **Prostorska, arhitekturna in funkcionalna primerjava obeh variant**

Ponderji	Gambrinus	Minoriti
Ustreznost s programom LGM	2	3
Programska skladnost z drugimi programi v okolju	2	2
Kakovost izrabe prostora	2	3
Komun. Opremlj. zemljišča, možnosti komunalnih priključkov	3	2
Promet – dostopnost za obiskovalce	2	2
Prometna dostopnost za obratovanje gledališča	1	2
Reševanje problematike mestnega jedra	2	3
Zunanji izgled, ambient	2	3
Lastništvo objekta	2	3
SKUPAJ TOČKE	18	23

Glede na pregled prostorskih, arhitekturnih in funkcionalnih rešitev obeh variant se je po izboru ocenjevalcev izkazala kot ustrežnejša varianta 2 – minoritski kompleks.

S predinvesticijsko zasnovo smo preverili dve možni lokaciji izgradnje novega Lutkovnega gledališča v Mariboru. Iz pregleda variant se je pokazalo, da je ustrežnejša varianta z izgradnjo lutkovnega gledališča v minoritskem kompleksu.

Občinski dokumenti, s katerimi je Mestna občina Maribor potrdila izbrano varianto investicije:

- Sklepi Mestnega sveta MOM – potrditev Predinvesticijske zasnove za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor in preizkus drugih lokacij (8. seja MS, 9.7.2003),
- Sklepi Mestnega sveta MOM - potrditev Predinvesticijske zasnove za izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor na lokaciji »minoriti« s spremembo lokacije dvorane in odra (10. seja MS, 27.10.2003),
- Sklep Mestnega sveta MOM – o načinu financiranja priprave in izvedbe javnega natečaja za lutkovno gledališče (13. seja MS, 5.2.2004),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 24/2004).

Na osnovi sklepov Mestnega sveta MO Maribor ter z zakonom predpisanih postopkov je bil izveden javni arhitekturno projektni natečaj za pridobitev idejnih rešitev za umestitev lutkovnega gledališča v kompleks nekdanjega Minoritskega samostana. Projektno nalogo za natečanje gradivo je izdelal ZIM d.o.o. v sodelovanju z LGM, v natečajno žirijo so razen Zbornice za arhitekturo in prostor Slovenije (ki je natečaj tudi izvedla) svoje predstavnike imenovali tudi MO Maribor, Ministrstvo za kulturo in LGM.

Dokumenti o izvedenih nadaljnjih postopkih

- *Umestitev LGM v Minoritski kompleks – predhodno strokovno mnenje*, ZVKD OE Maribor, št. M-3741/03 z dne 22.10.2003
- *Konservatorski program – dodatek: Minoritski samostan Maribor (EŠD 6069)*, Janez Mikuž – ZVKD Slovenije, februar 2004
- *Objava javnega natečaja – Javni arhitekturno projektantski natečaj za Lutkovno gledališče Maribor in letni avditorij v minoritskem kompleksu ter programske rešitve za odprti prostor med Vojašniškim trgom in ulico Ob bregu* (Ur.l. RS št. 23/2004, objava ob. – 6596/2004),
- *Sklep o izbiri prvonagrajenega natečajnega elaborata* (Ur.l. RS št. 88-90/2004, objava ob. – 21844/2004),
- *Pogodba za izdelavo projektne in tehnične dokumentacije za Lutkovno gledališče Maribor* z dne 22.12.2004, podpisana med Mestno občino Maribor, Lutkovnim gledališčem Maribor in Arhé Inženiring, consulting, zunanja trgovina d.o.o. Ljubljana.

7. OPREDELITEV PROJEKTA

7.1. Opredelitev ciljev, ki bodo doseženi z realizacijo investicijskega projekta

Z realizacijo investicijskega projekta v izgradnjo Lutkovnega gledališča Maribor bodo doseženi naslednji cilji:

- izboljšanje pogojev dela zaposlenih,
- zagotovitev osnovnih standardov sanitarnih, varnostnih in požarnih predpisov,
- omogočena bo vizualno in tehnično bogatejša oprema predstav,
- omogočena bo igra s klasičnimi marionetami,
- omogočeno bo uprizarjanje večjega števila predstav (tudi več hkrati),
- omogočena bo razstavna, muzejska in pedagoška dejavnost (muzejska zbirka lutk, sodelovanje s Pedagoško fakulteto Univerze v Mariboru),
- ohranjanje kulturne dediščine z obnovo kompleksa Minoritskega samostana,
- oživitev kulturnega spomenika z novimi vsebinami,
- oživitev zahodnega dela starega mestnega jedra.

7.2. Opredelitev ukrepov, ki so potrebni za doseg ciljev

Za doseg navedenih ciljev so potrebni naslednji ukrepi na nivoju Mestne občine Maribor in Ministrstva za kulturo RS:

1. Mestna občina Maribor

- ureditev prostorskih aktov (realizirano) in izpeljava vseh potrebnih upravnih postopkov ter dokumentov za pripravo pogojev izgradnje,
- zagotovitev idejnih projektov, PGD (realizirano), PZI, ipd., ki omogočajo izbor tehnično najustreznejše izvedbe investicije,
- zagotovitev investicijske dokumentacije kot predpogoja za sprejem investicije na občinskem nivoju in uvrstitev projekta v financiranje na občinskem in državnem nivoju,
- zagotovitev ustreznih proračunskih in drugih virov financiranja za izvedbo investicije,
- izvedba potrebnih javnih razpisov in izbor najustreznejših izvajalcev del gradbenih in ostalih del na investicijskem projektu.

2. Ministrstvo za kulturo

- zagotovitev ustreznega deleža državnega sofinanciranja investicije,
- zagotovitev sredstev za postopno zaposlovanje potrebnih in planiranih kadrov,
- zvišanje programskih sredstev LGM,
- zvišanje sredstev za povečane splošne materialne stroške poslovanja LGM.

8. GRADBENO – TEHNIČNI DEL

8.1. Vrsta in nivo izdelave dokumentacije z navedbo odgovornih avtorjev

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju PGD, številka projekta 5/2005. Izdelovalci projektne dokumentacije so:

Naziv izdelovalca: Arhé Inženiring, consulting, zunanja trgovina d.o.o. Ljubljana.
Odgovorna oseba: doc. Jurij Kobe, univ.dipl.inž.arh.

8.2. Opis projekta / gradbeno – tehnično poročilo

Sklop lutkovnega gledališča

Projekt umešča Lutkovno gledališče v ostanke Minoritskega samostana na Lentu. Projekt prikazuje težnjo obstoječe tkivo v čim večji meri očistiti, restavrirati in ohraniti v kar najbolj konsistentni podobi, tako da vstavi novo strukturo (tako fizične konstrukcije kot sklope instalacij) v staro na razviden in raz-ločen način, ki ohranja celovito teksturo in arhitekturno vrednost spomenika.

Vse dogajanje lutkovnega gledališča, razen sklopa velikega odra in dvorane, je umeščeno v obstoječo strukturo. Vhod za obiskovalce s spremljajočim programom in prostori je umeščen v pritlično etažo vzhodnega trakta samostana.

Komunikacije – poti obiskovalcev vodijo tako po (obstoječih) stopniščih kot z dvigalom od vhodne avle z garderobami do sanitarij, dvoran, muzeja-razstavišča, kavarne ter do cerkvene ladje, ko bo ta po

obnovi v funkciji. Zaposlenim in nastopajočim so omogočene s posebnim vhodom z južne strani (z Lenta) ločene poti in dostopi v upravne prostore, prostore za izvajalce predstav ter do delavnic in tehnično servisnih prostorov. Igralcem in tehniki je omogočena ugodna komunikacija tako z glavnim odrom, z malo dvorano, ter z letnim odrom in cerkveno ladjo (ko bosta vzpostavljena kot delujoča produkcijska prostora).

Akustična problematika ter veliki gabariti dvorane v atriju so rešeni z akustičnimi zastirali v arkadnih odprtinah, ki ohranjajo vizuro arkad, ter z akustično zadnjo steno dvorane. Ta stena vsebuje prostore za lučne in audio-video kabine. Predvidena je kot pomična pregrada, s katero se večja ali manjša velikost dvorane glede na vrsto programa (od majhne komorne dvorane za intimnejše predstave do odprta celotnega atrija – arkadnega dvorišča za prireditve, kadar je potreben večji prostor in se s pomično steno pripre oder). Pomična stena služi tudi kot nosilec izvlečnih podijev in sedišč - ti se vanjo zlagajo oziroma iz nje izvlečejo glede na zahtevano velikost in potrebe dvorane.

Letni avditorij

Zaodrski prostor LGM lahko služi kot oder letnega avditorija. Ta je zamišljen v obliki tribune, ki sega do obzidja na meji s tržnico, podije tribune je možno znivelirati v večje odrsko prizorišče, obenem pa prekrivajo depo letne opreme. Tribuno prekriva konzolna streha. Dostop publike v letno prizorišče je s severa iz Vojašniškega trga, kjer je v objektu Vojašniški trg 3 (»Tri babe«) nameščen ves potreben servisni in tehnični program (dnevna blagajna, upravljalec in servisni prostori, v mansardnih prostorih pa je lahko nameščen spremljevalni program, kot so otroške delavnice, impro liga, ateljeji...) V obsegu investicije, ki jo opredeljuje ta investicijski program je navedeno vključeno le v zasnovi, ki omogoča smiselno nadaljevanje v naslednji fazi urejanja območja. Vključena je zadnja odrska odprtina (vrata) ter odrske instalacije, ki omogočajo uporabo odra LGM z zunanje strani tudi kot letni oder ali kot del bodočega letnega odra; izvedeni nosilci strehe v atriju se kasneje lahko podaljšajo v streho nad letno tribuno.

Cerkvena ladja

Cerkvena ladja ni vključena v investicijo za potrebe LGM zato tudi ta investicijski program ne vključuje njene sanacije in adaptacije. Ker pa se samostanski del zgradbe navezuje na cerkev, je s sanacijo samostana že tudi sanirana južna stena cerkve, obenem pa je v načrtovanih komunikacijah, instalacijah ter namembnosti prostorov v samostanu predvidena tudi kasnejša funkcionalna raba cerkvene ladje (dvorane). Dostopi do le-te so možni iz letnega avditorija, iz vzhodne strani objekta in iz LGM (vhodna avla, skupna raba garderob, sanitarij, dvigala za invalide). Za nastopajoče in morebitne bodoče stalne uporabnike dvorane – cerkvene ladje (npr. zbor, orkester ipd.) je v drugem nadstropju ter mansardni etaži samostana možna dodelava funkcionalnih prostorov kot so: garderobe, sanitarije, vadbeni prostori, vodstvo ipd. (v skupni površini cca 405 m²). V investiciji, ki jo opredeljuje ta investicijski program je vključena izvedba dostopov, dovodi instalacij oz. izvedba do 3. gradbene faze, nujne v obsegu investicije za potrebe LGM in sanacije Minoritskega samostana.

Slaščičarna - kavarna

V sklopu projekta je predviden tudi prostor za slaščičarno - kavarno, ki bo omogočala dodatno ponudbo obiskovalcem LGM.

Promet

Glavni vhod v sklop LGM je z novo oblikovanega »Minoritskega trga«.

Glavni vhod v letni avditorij je s severa mimo tržnice ob objektu »Tri babe«.

Za vhode v cerkev se koristijo vhodi v letni avditorij, glavni vhod v LGM, pod posebnim režimom je možen tudi vhod iz »Minoritskega trga«.

Parkiranje za obiskovalce bo zagotovljeno z novo ureditvijo tržnice. Za zaposlene v LGM (ter uporabnike obnovljenega Žičkega dvorca) je predlagana podkletitev novo urejenega Minoritskega trga (garažna hiša z uvozom in izvozom na Pristan).

Dovoz kulis: s strani Pristana.

Ekonomski dovoz (in urgentni dovoz do vhodne strani sklopa LGM): z vzhodnega ustja Minoritskega trga. Urgentni promet sledi prostorom dovoza.

Kolesarji sledijo peš in urgentnim površinam. Zunanja ureditev kaže več možnosti lociranja postavitev koles. Tako v zgradbah kot v odprtem prostoru je oviranim omogočen dostop do vseh površin in vhodov.

Ahitektura

Arhitekturne – idejne rešitve v nagrajenem natečajnem elaboratu so sledile zahtevam projektne naloge, v poteku projektiranja pa je bila projektna naloga dopolnjena oziroma korigirana v vsebinah, kjer so bila potrebna dopolnila ali konkretna interpretacija izhodišč. Npr.:

- opuščen je bil poseben vhod za zaposlene z južne strani kompleksa, ohranjen pa ločen vhod za zaposlene ob dostavnem vhodu na jugozahodnem vogalu samostana,
- višina odrskega stolpa se izravna z nivojem slemena južnega krila Minoritskega samostana, s čimer se omogoči funkcionalnejša razporeditev odrske tehnike ter poveča uporabnost za letni oder,
- z prerazporeditvijo garderob in prostorov za vaje se poveča prostor za depoje kulis,
- pri projektiranju se racionalno upošteva kasnejša obnova in uporaba cerkvene ladje (dostopi, dimenzioniranje instalacij, možnost dograjevanja potrebnih funkcionalnih prostorov ipd.).

Konstrukcije in materiali

Obstoječe zidane strukture bodo statično preverjene in utrjene, dotrajani elementi zamenjani ter nosilnost osnovnih konstrukcij v prostorih, kjer je to potrebno (mala dvorana,...), primerno ojačena. Načrtuje se ustrezno in strukturi primerno protipotresno ojačitev.

Talne konstrukcije se očistijo do nosilnih delov (oboki), lesene konstrukcije se ustrezno zamenjajo. Konstrukcije tlakov so nove: terazzo ali terakota po hodnikih, sanitarijah; stopnišča: hrast protizdrsko profiliran, trdodeščični podi po prostorih.

Izvedba strešne konstrukcije in stavbnega pohištva se zgleduje po originalu, dokončna zasnova bo načrtovana v sodelovanju s spomeniško službo.

Notranji in zunanji ometi se povsem obnovijo v klasični tehniki v sodelovanju s spomeniško službo. Posebna pozornost bo posvečena pigmentaciji fasad.

Predelne stene v obstoječi strukturi so montažne, iz ognjeodpornih materialov in ustreznih akustičnih karakteristik. V največji možni meri so vse instalacije združene znotraj novih montažnih sten.

Nova struktura (oder, podkleten atrij, strešna konstrukcija) je vnešena v obstoječ atrij podkvaste zasnove kot enovito in samonosno telo.

Obod novih kletnih poglobitev pod obstoječo konstrukcijo je klasično podbetoniranje, etaže znotraj atrija obdajajo stene, grajene po metodi diafragme ali jet-groundinga, z naknadno hidroizolacijo in varovalno betonsko steno. Stropovi teh kleti so ab konstrukcije. Obodne stene odrskega stolpa so betonske, toplotno izolirane in obdane s kovinsko fasado. Nosilna konstrukcija strehe nad veliko dvorano in predvidena konstrukcija strehe nad letnim avditorijem je jeklena.

Streha nad minoritskim atrijem je klasična ravna, črna kritina, obodni del izolativni termopan.

Tehnični prostori v novi strukturi: tla garderob, sanitarij, delavnic: sintetična visokokvalitetna razlivna masa, strojnice: protiprašni premaz + barva.

Tlakovane peš površine: kombinacija granitne kocke, granitne plošče, plošče iz pranelega betona, debelejša granulacija. Tehnične površine: asfaltbeton.

Električne instalacije, telekomunikacije in požarna zaščita

Objekt LGM oziroma novi glavni nizkonapetostni stikalni blok objekta bo priključen na javno električno omrežje Nova skupna priključna moč objekta bo predvidoma $P = 480 \text{ kW}$. Kot rezervni vir električne energije se predvideva namestitev dizel agregata za napajanje določenih porabnikov (vse naprave, za katere študija o varstvu pred požarom zahteva rezervno napajanje, del splošne razsvetljave in varnostna razsvetljava, toplotna podpostaja, varnostni sistem, pogon scenske tehnike, scenska razsvetljava, ozvočenje, audio in video sistem). Za napajanje najnужnejših porabnikov (računalniška mreža) je predvidena namestitev naprave za neprekinjeno napajanje (UPS naprava).

Razsvetljava

Predvidena razsvetljava:

- v pisarniških prostorih s svetilkami s paraboličnim rastrom in elektronskimi predstikalnimi napravami;
- v pomožnih prostorih (sobe za nastopajoče, garderobe...) deloma s fluorescentnimi svetilkami, deloma s svetilkami na žarilno nitko, deloma z varčnimi sijalkami;
- v stranskih prostorih (strojnice) s fluorescentnimi svetilkami v zaščiti IP 44;
- v dvoranah, hodnikih in ostalih skupnih prostorih s svetilkami po izbiri odgovornega arhitekta, deloma tudi z regulacijo jakosti osvetlitve;

Za možnost nameščanja reflektorjev in drugih scenskih tehnoloških porabnikov ter možnost televizijskega snemanja predstav bodo v dvorani na več mestih postavljene energetske vtičnice, ki se vklopljajo preko centralnega nadzornega sistema na mešalnem pultu za razsvetljavo oziroma režijo. Za obe dvorani se za potrebe snemanja izvede več priključnih mest za namestitev prenosnih kontrolnih pultov za razsvetljavo, ozvočenje in video-snevalne naprave.

Razsvetljava v objektu se večinoma vkloplja in izkloplja preko nadzornega sistema. Predviden je ločen nadzorni sistem za glavno dvorano in ostale prostore.

Varnostna razsvetljava

Varnostna razsvetljava bo izvedena skladno z zahtevami študije požarne varnosti deloma s svetilkami splošne razsvetljave, opremljenimi z EPN napravami, deloma z namenskimi svetilkami z lastnim polnjenjem. Svetilke splošne razsvetljave, opremljene z emergency modulom avtonomije 1 h se uporabijo za osvetljevanje izhodnih poti – z zahtevano osvetljenostjo 1 Lx na osi izhodne poti.

Kabelski razvod

Nadometno s kabli, položenimi na kabelske police v medstropovju spušenih stropov (v vseh prostorih opremljenih z spušenim stropom); nadometno s kabli, položenimi na kabelske police, energetske lestve ali uvlečenimi v zaščitne cevi v prostoru odra in v strojnicah; podometno s kabli, uvlečenimi v instalacijske cevi, deloma s kabli, uvlečenimi v parapetne kanale v vseh pisarniških prostorih in ostalih pomožnih prostorih; podometno s kabli, položenimi v instalacijske cevi v hodnikih, stopniščih, glavni dvorani, avlah.

Stikalni bloki

Stikalni bloki bodo v gradbenih nišah ali v prostorih, namenjenih za namestitev nizkonapetostne dvorane, v strojnicah se stikalni bloki izvedejo kot prostostoječe (tipske) omare v ustrezni zaščiti.

Električne instalacije za potrebe strojnih instalacij

Električne instalacije za moč in avtomatiko za potrebe strojnih instalacij se izvedejo v skladu s projektom strojnih naprav projekta strojnih instalacij.

Izenačevanje potenciala

V objektu se izvede glavno in dodatno izenačevanje potenciala vseh kovinskih mas v skladu z veljavno zakonodajo.

Strelovod

Za varovanje objekta proti udaru električne strele se izvede strelovodno napravo, projektirano skladno z videzom objekta.

Telefonska instalacija in računalniška instalacija

Objekt bo priključen na javno telefonsko omrežje s štirimi ISDN BRA priključki in dvema analognima priključkoma.

V objektu je predvidena telefonska in računalniška instalacija z enotnimi kabli - univerzalno ožičenje - UTP kabli kategorije 5. Univerzalne vtičnice RJ45 cat. 5 so predvidene za:

- vsako delovno mesto po trije univerzalni priključki (en telefonski in dva računalniška priključka), ter še po tri univerzalni priključki na vsaki dve delovni mesti v vsaki sobi.
- vse ostale univerzalne vtičnice se namestijo v skladu za zahtevami investitorja v načrtu opreme.

V objektu je predvidena nova telefonska ISDN centrala, z ustreznim številom vhodnih in izhodnih linij. Lokacija koncentratorja - aktivne in pasivne računalniške opreme bo izbrana tako, da dolžine posameznih kablov za povezovanje univerzalne vtičnice in koncentratorja na presegajo dolžine 90 m.

Instalacija ozvočenja

V objektu je načrtovana instalacija splošnega ozvočenja ki obsega namestitvev zvočnih omaric in namestitvev ojačevalne naprave z vsemi potrebnimi reproduktorji. Zvočne omarice bodo nameščene v ustreznem številu in jakosti v vse prostore v objektu in v obe dvorani. Ojačevalna naprava z vsemi reproduktorji bo v sobi za nadzor ozvočenja objekta. Z napravo se omogoči posredovanje informacij v vsak organizacijski sklop prostorov v objektu posebej. Za dvorano se planira tudi samostojno ozvočenje visokega kakovostnega razreda. Za vsako od dvoran se predvideva audio mešalne in kontrolne naprave za kontrolo in upravljanje zvoka. V dvoranah bodo še dodatna priključna mesta za priklop prenosnih mešalnih kontrolnih pultov za nadzor in upravljanje zvoka.

Instalacija požarnega javljanja

V objektu je načrtovana instalacija požarnega javljanja (avtomatsko javljanje požara, naprava za javljanje požara, naprava za gašenje požara) v skladu z zahtevami iz študije požarne varnosti. Predvidena je avtomatska adresibilna centrala za javljanje požara.

Instalacija električnih ur

V objektu je načrtovana instalacija električnih ur, ki obsega namestitvev matične ure in električnih stranskih ur v objektu. Električne ure (dvostranske in enostranske) so predvidene v hodnikih. Matična ura z programatorjem za krmiljenje električnih ur je predvidena v sobi za nadzor objekta.

Protivlomna instalacija

V objektu je predvidena protivlomna instalacija, s katero bodo varovani vhodi v objekt in prostori, ki so opremljeni z računalniki in blagajnami, arhiva, soba z mrežnim serverjem, sobe opremljene s sefi in ostali prostori, ki jih bo v fazi izvedbenega projektiranja določil investitor. Protivlomna centrala je predvidena v sobi za nadzor objekta. Signal iz protivlomne centrale bo vezan na alarmno sireno in preko enote za prenos signala na nadzorni center službe za varovanje objekta.

Instalacija video nadzora

V objektu je načrtovana instalacija video nadzora, ki mora omogočati nadzor in upravljanje video kamer, detekcijo gibanja, kontrolo stanja vhodnih vrat v objekt, kontrolo nad snemalnimi kamerami, kontrolo nad javljalniki - detektorji gibanja in ustreznimi kabelskimi povezavami. V objektu so predvidene video-kamere pri vstopih v objekt, v hodnikih, v prostorih blagajn - prostor za namestitev UPS, prostor za namestitev telefonske centrale, v prostorih z nameščeno računalniško opremo, v javnih prostorih – avlah, hodnikih, stopniščih in v prostorih, ki jih bo v fazi izvedbenega projektiranja določil investitor.

Kamere in snemanje se z izbiro ustreznega ukaza na računalniku aktivirajo:

- preko senzorjev premikanja, senzorjev za stanje vrat, proženje nujnega klica...
- ali so vklopljene stalno.

Kontrola pristopa - instalacija električnih ključavnic

Vhodna vrata v objekt in del vrat v objektu bo opremljen z elektronskimi ključavnicami, ki omogočajo odpiranje preko magnetne kartice in preko šifrotorja. Način odpiranja posameznih vrat z magnetnimi karticami se določi programsko v centrali za upravljanje in nadzor električnih ključavnic. Magnetne kartice se uporabijo tudi za kontrolo delovnega časa. Vrata za vstop v objekt bodo opremljena z domofoni, povezani v sobo za centralni nadzor objekta oz. z varnostno službo.

Nadzorni sistem

Nadzorni sistem je v objektu predviden za nadzor in upravljanje posameznih naprav v objektu, razsvetljave v objektu in za nadzor nad energetskimi napravami v objektu. Vsi sistemi v objektu - procesni krmilniki v posameznih stikalnih napravah za naprave in razsvetljavo delujejo kot samostojne zaključene enote. Za en del naprav se predvideva samo možnost nadzora nad delovanjem, za del naprav pa se predvideva nadzor in upravljanje preko CNS.

V objektu se predvideva tudi nadzor nad ostalimi sistemi kot so:

- sistem požarnega javljanja
- sistem požarnega ozvočenja
- sistem električnih ključavnic
- telefonska centrala
- stanje energetskih naprav (diesel-agregat, UPS naprava, stanje glavnih elektroenergetskih stikalnih blokov, meritve porabe električne energije, ...)

Nadzor in upravljanje strojnih naprav:

- klimatske naprave
- prezračevanje sanitarij
- razvod tople vode
- razvod hladilne vode
- sistem vzdrževanja nadtlaka v stopniščih

se predvideva sistem nadziranja posamezne naprave preko CNS. Regulacija in avtomatika delovanja naprav se vrši avtomatsko preko procesorske enote, kot tudi ročno. Za vse motorne pogone

ventilatorjev, črpalk, pogone ventilov, končna stikala na pogonih, termostati, ..., se na elektrokomandne omare namesti ustrezno signalizacijo. Vsaka naprava mora biti opremljena z izbirnim stikalom, preko katerega se izbira način obratovanja - lokalno ročno oz. avtomatsko preko procesorske enote.

Odrska in scenska tehnika

a) Veliki oder

Veliki oder je zasnovan tako, da omogoča relativno hiter prehod iz ene zvrsti v drugo, tehnično zahtevnejšo prireditev, oziroma iz uprizoritve, ki potrebuje majhno prizorišče do tiste, ki potrebuje veliko prizorišče, oziroma ves oder in zaodrje.

Če je proscenij fiksni (cca 1100 mm med prvim sedežem in »rampo«) na nivoju $\pm 0,00$, lahko oder modularno dvigujemo do višine + 1200 mm. V prvi vrsti je 5 modulov, velikosti 2000 mm x 1200 mm, ki so razporejeni vzdolž med portali. Vertikalni pomik modulov je 1200 mm.

Za to vrsto modulov se nahaja še 6 vrst modulov, vzdolžno razporejenih, vsak velikosti 2000 mm x 1000 mm in z vertikalnim pomikom do 1200 mm.

Za to vrsto odrskih modulov se nahaja še odrska dvižna ploščad v izmeri 10000 mm x 2000 mm, ki služi kot igralni prostor, ali kot dvižna tovorna ploščad za transport kulis ipd. iz oziroma v pododrska skladišča. Vertikalni pomik dvižne ploščadi je 5000 mm.

Zadnji oder v prvi fazi ni predviden (možna je dograditev v sklopu letnega odra). Na desni strani je med odrom in steno minimalna razdalja, zaradi česar se pridobi prostor z razširitvijo desnega stranskega odra v samostansko krilo in se uporablja kot priročno skladišče odrskih rekvizitov, medtem ko oddaljenost med steno in odrom na levi strani zadošča osnovnim potrebam.

Na desni strani odra je predvidena 1 delovna galerija in sicer 5000 mm od odra. Na levi strani so predvidene tri galerije, mala galerija na +2500 mm od odra ter prva (+5000) mm in druga galerija (+7500) mm, od koder je dostop na pohodno vrvišče. Na zadnji strani odra sta dve galeriji, ki potekata v enakih nivojih kot galeriji na desni strani (+5000 mm in + 7500 mm). Pod prvo in drugo galerijo sta »parkirana« multifunkcijska mostova.

Na levi in desni strani rampe se nahajata po horizontali pomična portala, s katerima je mogoče formirati portalno odprtino širine 6500 mm do 10000 mm. Portala imata en vmesni podest. Zaradi pomičnega odra je spodnji del portala izveden teleskopsko z možnostjo vertikalnega dviga spodnje polovice portala na 1200 mm, s čimer je možno v katerem koli položaju odra narediti za publiko sprejemljiv okvir odrske odprtine.

Nad »rampo« se nahaja portalni most, ki ima maksimalno višino lastnega kritja 4000 mm nad odrom, a se po potrebi lahko spusti do 1000 mm nad odrom. Portalni most ima podest z dvema vrstama reflektorjev. Dolžina portalnega mostu, na katerem so nameščeni reflektorji, je 6250 mm.

Nad rampo se nahajajo trije vlaki. Prvi vlak nosi glavno zaveso z rilogo za horizontalno odpiranje zaves, istočasno pa je možno »odpreti« oder z dvigom zaves navzgor. Drugi vlak je namenjen svečani ali pa til zavesi za potrebe predstave. Tretji vlak je predviden za protihrupno zaveso. Takoj za portalnim mostom se nahajajo še trije scenski vlaki na elektromotorni pogon. Prvemu lučnemu vlaku sledijo še štiri ročni vlaki. Za njimi je zadnji lučni vlak, kateremu sledijo še trije ročni vlaki. Scenski vlaki so razporejeni v zadanem razmaku 500 mm, med njimi pa je kasneje možno montirati še enako število ročnih vlakov (ob končni razdalji med vlaki 250 mm).

Med prvo in drugo galerijo na vsaki strani odra je na vertikalne tračnice (ob portalnih stolpih in ob zadnji galeriji) nameščen vertikalni pomični jekleni nosilec, ki nosi multifunkcijski – marionetni most.

Tako je zagotovljen vertikalni in horizontalni pomik mosta v poljuben položaj v odrskem prostoru. V primerih, ko multifunkcijski most ni v uporabi, je shranjen ob zadnji steni odra, nad odprtino med odrom in zadnjim / letnim odrom.

Nad odrom se nahaja glavna jeklena konstrukcija na +12500 mm, ki nosi vse vlake, portalni most, obešala galerij ter servisno pohodno mrežo na +10000 mm.

b) Mali oder

Mali oder je zasnovan tako, da se izvede z minimalnimi gradbenimi posegi. Celotni prostor je z enostavnimi elementi razdeljen na dva dela, dvoranski in odrski del. Delitev prostora se izvede s pomočjo dveh jeklenih mostov, ki sta lahko tudi demontažna.

Prvi pohodni most je postavljen na višini +4000 mm, je vpet med levim in desnim zidom odra. Ta most ima dvojno funkcijo: služi kot nosilec vodil in pribora »grške« dvodelne zavese s horizontalnim ročnim odpiranjem. Tako odprta zavesa ob levi in desni strani ima funkcijo portala, edinega kritja za nastopajoče. Druga funkcija prvega mostu pa je, da služi kot portalni most za razmestitev reflektorjev.

Drugi most je na višini cca. +6000 mm. Zgrajen je z namenom, da nosi »harlekin« oziroma protihrupno zaveso, ki ima tudi dekorativno funkcijo.

Po celotnem preostalem obodu okrog dvorane in odra je na enaki višini kot prvi most (+4000 mm) montirana konzolna galerija. Da ta galerija preveč ne izstopa, se izvede v minimalni širini, služi za montažo reflektorjev in druge scensko-tehnične opreme.

Če se pojavi potreba po dvignjenem odru, se le-ta sestavi iz dvižnih praktikablov, velikosti 1000 mm krat 2000 mm. Dvorana ima osnovno lučno, avdio in video opremo, pri čemer sta lučna in avdio kabina predvideni na zadnji steni dvorane.

c) Scenska razsvetljava

Specifičnost scenske razsvetljave lutkovnih gledališč se od klasične gledališke razlikuje po tem, da je mnogo večji poudarek na osvetljevanju majhnih scen in detajlov. Velika dvorana je v primeru koriščenja celotnega volumna precej visoka oziroma dolga. Omogočanje vseh vrst lutkovnih predstav, oziroma eventualno uporabo za drugačne namene, diktira strukturo scenske tehnike in scenske razsvetljave.

Scenska razsvetljava je nameščena v skupinah na galeriji nad odrsko odprtino, stranskih galerijah, lučnih vlekah – elektrificiranih cugih, zadnji galeriji, levem in desnem stolpu. Predvideni so priklopi tudi na stranskih stenah na odru in v tleh samega odra, na nepremičnih delih odra.

Ostala scenska razsvetljava je v dvorani. Ta je koncipirana multifunkcionalno tudi po scenski razsvetljavi. Na stene se ne namešča reflektorjev zaradi arhitekturnih razlogov. To namestitev rešujemo z – elektrificiranimi cugi – lučnimi vleki, ki so razporejeni v globino dvorane in nad odrom v dve skupini. Pripravljena bo možnost 4 vrst po dva lučna vleka od katerih bi se lahko v prvi fazi uporabili le prvi dve vrsti. Tretja in četrta vrsta bi bili uporabni ob pomiku pomične stene in s tem namenjena predstavam na parterju.

Poleg tega bo določeno število reflektorjev uporabno še s serijo manjših prenosnih stojal za reflektorje. Reflektorji so različnih moči in svetlobnih karakteristik. Predvsem glede na možnosti in natančnost ožanja in širjenja svetlobnega snopa, oblikovanja snopa, možnosti projekcij motivov in njihove električne – dimerske regulacije.

Poleg te klasične reflektorske opreme je predvidena še sodobna svetlobna in druga oprema za izvajanje najrazličnejših efektov.

č) Avdio video oprema

V veliki dvorani je predvidena vgradnja avdio opreme, ki omogoča visokokvalitetno izvedbo prireditev vseh zvrsti. Predvidena je kontrola glasu vsakega igralca s celotno paleto efektov ob kvalitetnem ambientalnem ozvočenju. Za veliko dvorano je predvidena vgraditev 24 kanalne mešalne mize z vso potrebno opremo za podpiranje predstav.

Za snemalni studio predvidevamo vgradnjo kvalitetnih mikrofонов, digitalno komandno mizo ter profesionalne snemalne naprave. Predvideni monitorski zvočniki za studio.

Mala dvorana je koncipirana enakem kvalitetnem nivoju kot velika, vendar ob zmanjšani količini opreme. Ta je zasnovana kot mobilni komplet; s to opremo je možno dograditi sistem velike dvorane, ali jo uporabiti tudi kot avdio opremo v cerkveni ladji, odprtem odru ali na gostovanju.

Predvidena oprema omogoča uporabo v sami predstavi kot scensko-svetlobni projekcijski element, ali v različnih drugih primerih kot običajni video projektor.

8.3. Stroški gradnje s popisom del in opreme s cenami na enoto

Skupni stroški investicije bodo znašali 2.399.432.993 SIT, od tega stroški gradnje in opreme 2.240.150.993 SIT, v navedenih vrednostih je vključen 20 % DDV. Ocenjeni stroški sanacije objekta Minoriti 287.256.000 SIT, gradbena dela 1.294.853.993 SIT, scenska tehnika in ostala oprema 629.313.000 SIT ter nadzor in inženiring 28.728.000 SIT. Podrobnejša specifikacija stroškov je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela št. 11: **Rekapitulacija stroškov gradnje in opreme**

- v SIT

Oz.	Investicijski stroški	Neto	DDV	Vrednost
I	Pripravljalna dela			
1	Proj. in invest. dokumentacija	84.260.833	16.852.167	101.113.000
2	Predhodna dela	53.248.167	4.920.833	58.169.000
	Skupaj I	137.509.000	21.773.000	159.282.000
II	Gradbena dela in oprema			
1	Sanacija I (temelji)	63.469.167	12.693.833	76.163.000
2	Sanacija II (statika, streha)	175.910.833	35.182.167	211.093.000
3	GOI (brez sanacije)	545.262.018	109.052.404	654.314.422
4	Komunalni priključki	4.955.833	991.167	5.947.000
5	Strojne instalacije	166.000.000	33.200.000	199.200.000
6	Elektro instalacije	315.274.800	63.054.960	378.329.760
7	Scenska tehnika	436.398.333	87.279.667	523.678.000
8	Ostala oprema	88.029.167	17.605.833	105.635.000
9	Nepredvidena dela	47.552.343	9.510.469	57.062.811
10	Inženiring, nadzor	23.940.000	4.788.000	28.728.000
	Skupaj II	1.866.792.494	373.358.499	2.240.150.993
	SKUPAJ I in II	2.004.301.494	395.131.499	2.399.432.993

V naslednji tabeli so izračunane še cene investicije na enoto.

Tabela št. 12: Cene gradnje in opreme na enoto, po programih

- v SIT

Parametri	Skupna vrednost	LGM	Drugi programi
Investicijska vrednost brez sanacije (stalne cene)	2.112.176.993	1.749.078.356	363.098.637
Število zaposlenih v LGM	33	33	-
Število sedežev (za otroke) *	336	336	-
– gradbena dela na sedež v SIT	-	2.913.462	-
– oprema na sedež v SIT	-	1.841.516	-
– ostali stroški na sedež v SIT	-	450.612	-
Skupaj na sedež v SIT	-	5.205.590	-
Površina **	2.958,23 m ²	2.220,10 m ²	738,13 m ²
– gradbena dela na m ² v SIT	437.712	440.937	428.015
– oprema na m ² v SIT	212.733	278.703	14.311
– ostali stroški na m ² v SIT	63.555	68.198	49.591
Skupaj na m ² v SIT	714.000	787.838	491.917

* Velika dvorana ima 84 dvosedov s 168 sedišči odrasle ali 252 sedišči za otroke. Mala dvorana ima 28 dvosedov s 56 sedišči za odrasle ali 84 sedišči za otroke.

** Površine so povzete po prilogi 5, iz njih je izvzet del II. nadstropja in mansarde 405 m², (dokončan do 3. gradbene faze)

- Gradbena dela zajemajo postavke od št. 12 – 15 in 18 iz tabele št. 3.
- Oprema zajema postavki št. 16 in 17 iz tabele št. 3.
- Ostali stroški zajemajo postavke od št 1 – 9 iz tabele št. 3.
- V izračune vrednosti na enoto ni zajeta sanacija samostana.

Natančen pregled površin po programih je prikazan v PRILOGI 5.

8.4. Načrti - priloge

Skupna površina dokončanih prostorov po izvedeni investiciji bo skladno s projekti znašala 2.958,23 m². V naslednji tabeli so navedene površine po posameznih nadstropjih, pri čemer del te površine služi tudi dostopom in skupnim funkcijam za uporabo cerkvene ladje, ko bo nekdanja cerkev obnovljena, ter dopolnilnemu programu za obiskovalce (kavarna – slaščičarna). V tej površini ni vključenih 405 m² površin delno v 2. nadstropju in pretežno v mansardni etaži, ki bodo v sklopu obnove samostana izdelane le do 3. gradbene faze, ter jih je možno kasneje dokončati bodisi za širjenje dejavnosti v LGM oziroma predvsem za funkcionalne potrebe uporabnikov dvorane v cerkvi, ko bo ta obnovljena.

Tabela št. 13: Pregled površin po etažah

Etaža	Skupaj m2	Rzdelitev po programih	
		LGM m2	Drugi programi
Klet 2	426,89	260,90	165,99
Klet 1	559,36	420,55	138,81
Pritličje	939,93	740,43	199,50
Nadstropje 1	570,28	422,28	148,00
Nadstropje 2	461,77	375,94	85,83
Skupaj	2.958,23	2.220,10	738,13
Neizdelano N2, N3	405,02		405,02
Skupaj z nedokončanimi prostori	3.363,25		1.143,15

Po programih dejavnosti je zgolj programom LGM namenjeno 2.220,10 m², dopolnilnemu programu slaščičarne – kavarne 218,32 m², uporabnikom cerkvene ladje 425,12 m² (oziroma 830,12 m² če vključimo tudi nedokončane prostore v 2. etaži in mansardi), letnemu avditoriju 94,69 m². Skupnim komunikacijam ter servisnim in tehničnim prostorom je namenjeno 1.562,55 m² (površine, ki jih uporabljajo oz. služijo vsem bodočim uporabnikom objekta). Deleži posameznih programov v seštevku vseh površin so: LGM 66,01 %, dvorana v cerkvi 24,68 %, letni avditorij 2,82 %, slaščičarna – kavarna 6,49 %; po teh deležih so jim razdeljeni tudi prostori v skupni rabi (glej prilogo 5).

Tabela št. 14: **Pregled površin po namenu**

Namen	Površina skupaj m2	LGM m2
Gledalci	850,08	509,31
Oder, nastopajoči	627,33	517,50
Tehnični prostori, depoji	399,87	342,10
Scenske in lutkarske delavnice	199,67	199,67
Uprava	165,81	165,81
Komunikacije	715,47	485,71
Skupaj	2.958,23	2.220,10

V PRILOGI 3 so prikazani načrti tlorisov etaž.

V PRILOGI 5 je prikaz površin za posamezne dejavnosti v okviru predvidene investicije.

9. KADRI

9.1. Analiza obstoječega stanja

V Lutkovnem gledališču Maribor je sedaj zaposlenih 16 delavcev. Pregled po sektorjih je prikazan v nadaljevanju.

Tabela št. 15: **Zaposleni v LGM**

Število redno zaposlenih	LGM pred investicijo
Umetniški sektor	7
Tehnični sektor	5
Uprava, administracija	4
Skupaj	16

Od navedenih 16 delavcev jih ima 8 visokošolsko, 6 višješolsko, 1 srednješolsko in 1 osnovnošolsko izobrazbo.

9.2. Potrebe po kadrih

Predvideno programsko shemo in repertoarno zasnovo po dokončani investiciji bi LGM lahko realiziralo s 33 redno zaposlenimi ter z občasnimi zunanji sodelavci, katerih število je odvisno od programa in možne višine financiranja programskih stroškov.

Tabela št. 16: **Kadrovske potrebe v LGM po investiciji (leto 2008 in 2018)**

Področje dela	2008		2018	
	Redno zaposleni	Zunanji sodelavci	Redno zaposleni	Zunanji sodelavci
Umetniški sektor	10	10	11	11
Tehnični sektor	16	4	18	2
Uprava, administracija	7	2	9	0
Skupaj	33	16	38	13

Planirano povečanje števila redno zaposlenih do leta 2018 je še zmeraj bistveno nižje od števila zaposlenih v primerljivih gledališčih, bo pa omogočilo kakovostni in umetniški razvoj gledališča, saj bo zmanjšalo delež stroškov dela v programskih prihodkih gledališča (ki so namenjeni pripravi novih predstav oziroma novih programskih vsebin).

9.3. Zagotavljanje kadrov

S preselitvijo v nove prostore in s povečanjem programa Lutkovnega gledališča se bo povečalo število zaposlenih. Večina zaposlenih bo imela visokošolsko in višješolsko izobrazbo, nekaj od njih pa tudi srednješolsko. Kvalifikacijska struktura kadrov in njihovo število je prikazano v naslednji tabeli.

Tabela št. 17: **Potrebni kadri in njihova kvalifikacijska struktura**

Poklic	St. izobr.	2008		2013		2018	
		Redno zaposl.	Zunanji sodel.	Redno zaposl.	Zunanji sodel.	Redno zaposl.	Zunanji sodel.
Umetniški sektor		10	10	10	11	11	11
Režiser	VIS		1		1		1
Scenograf	VIS		1		1		1
Kostumograf, likovnik lutk	VIS		1		1		1
Oblikovalec luči	VIŠ		1		1		1
Lektor	VIS		1		1		1
Igralec	VIS	10	5	10	6	11	6
Tehnični sektor – oder		12	3	14	1	14	1
Tehnični vodja	VIŠ	1		1		1	
Mojster na regulatorju	VIS	1		1		1	
Odrski mojster, strojni inženir	VIŠ	2		2		2	
Mojster luči	VIŠ	2		2		2	
Tonski mojster	SR	2		2		2	
Strojniki	SR	1		1		1	
Scenski tehnik	SR	1	1	2		2	
Vrviščar	SR	1		1		1	
Scenski manipulant, šofer		1	1	2		2	
Masker	SR		1		1		1
Tehnični sektor – delavnice		4	1	4	1	4	1
Oblikovalec lutk	VIS	1		1		1	
Lutkovni tehnolog	VIŠ	1		1		1	
Šivilja, krojač, garderober	SR	1		1		1	
Mizar – modelar	SR	1		1		1	
Kovinar – modelar	SR		1		1		1
Uprava		7	2	8	1	9	0
Direktor	VIS	1		1		1	
Umetniški vodja	VIS	1		1		1	
Posl. sekretar – organiz. predstav	VIŠ	1		1		1	
Vodja trženja	VIS		1		1	1	
Računovodja	VIŠ	1		1		1	
Blagajnik	SR	1		1		1	
Tajnica – knjigovodja	SR		1	1		1	
Hišnik – vzdrževalec	SR	1		1		1	
Snažilka, kurirka	Osn.š.	1		1		1	
SKUPAJ		33	16	36	14	38	13

9.4. Šolanje, prekvalifikacija kadrov

Potrebna bodo dodatna usposabljanja obstoječega in novo zaposlenega tehničnega kadra, zlasti za upravljanje odrske in scenske tehnologije, za nadzorovanje in upravljanje elektronsko krmiljenih sistemov (energetski, protipožarni, varnostni sistemi, video in telekomunikacije...). Skladno s potrjeno dinamiko poteka investicije mora LGM izdelati natančen plan usposobitve kadrov za prevzem in upravljanje s posameznimi tehnološkimi sistemi na podlagi tehniške dokumentacije.

Za umetniška dela pri postavitvah premier zaposluje LGM na osnovi avtorskih pogodb režiserje, dramaturge, scenografe, kostumografe, lektorje, glasbenike, koreografe in druge ustvarjalce, odvisno od specifikke posamezne uprizoritve.

Specializirane igralce – lutkarje bo LGM pridobival s štipendiranjem, z dousposabljanjem najboljših ljubiteljskih lutkarjev, z motiviranjem za delo v kvalitetnih pogojih in v kreativnem okolju.

LGM bo kot do sedaj zaposlovalo občasno s pogodbami o delu - glede na zahtevnost posameznih gledaliških predstav - tudi zunanje sodelavce kot so masker, frizer-lasuljar, rekviziter, pirotehnik-manipulant posebnih efektov, gasilec, vzdrževalec in druge, kakor tudi dodatno igralsko osebje pri predstavah, ki bodo to zahtevale.

LGM predvideva omejeno število delovnih mest za specializirano osebje v delavnicah za izdelavo kulis in lutk. Izdelavo večjih kulis in rekvizitov naroči LGM pri zunanjih ponudnikih, med tem ko izdelava lutk zaradi posebnosti ostane v gledališču.

Predvideno število strokovno-tehničnega osebja je (glede na opravljene primerjave z drugimi gledališči o nujnem osebju za določeno vrsto in količino dela ob predvideni scenski tehniki in vse natančnejših in strožjih predpisih o varnosti pri delu) na spodnji meji, ki omogoča izvedbo planiranega programa.

10. LOKACIJA

10.1. Makro lokacija

Umestitev lutkovnega gledališča v minoritski kompleks je povezana s sočasno obnovo kulturnega spomenika. Območje nekdanjega Pristana, tržnice, Sodnega stolpa, Minoritskega samostana s cerkvijo in Žičkega dvorca zahteva povezano obravnavo. To je bilo doseženo v ureditvenem načrtu za to območje; z razveljavitvijo le-tega in uveljavitvijo določb prostorskih ureditvenih pogojev za staro mestno jedro²⁰ so za območje podane rešitve v sprejetih natečajnih rešitvah za ureditev tržnice ter v prvonagrajenem natečanjem elaboratu za lutkovno gledališče, ki idejno koncipira tudi rešitve za širše območje med Vojašniškim trgom in Dravo.

Urejanje Maribora 'intra muros' je sestavni del širšega razvojnega koncepta mesta. Skladno reševanje mestnih funkcij v širšem prostoru prav z razreševanjem problematičnih urbanih jeder starega mesta (propadajoči samostanski kompleks) z umestitvijo vitalnega (zlasti otrokom in mladini namenjenega) kulturnega programa v tem območju odpira možnosti za nadstandardni razvoj in usklajevanje programskih konceptov vseh plasti tega prostora: tako tistih, ki so namenjeni meščanom skozi vse leto, kot tistih, ki zapolnjujejo prostorske in časovne točke zgostitev posameznih ponudb. Smiselne vsebinske povezave posameznih vitalnejših jeder kot so Kopališče Pristan, novo oblikovana tržnica, sklop Lutkovnega gledališča z zunanjim odrom, Festival Lent (ki danes edini ustrezno, a le občasno izkorišča svojo lokacijo), multikino... lahko predstavljajo energetski preboj in zagon za urbano in socialno prenovo celotnega starega mestnega jedra. Poseben čar daje možnost vzajemnega koriščenja dostopov po kopnem in po vodi (zajezeni Dravi), kar je možno le v mestih s posebno lego. Širina prostora, zgodovinska vrednost, sedanji in predvsem bodoči programi v prostoru dajejo lutkovnemu gledališču izjemno priložnost in vrednostni naboj, obenem pa tudi od umestitve te dejavnosti ta prostor pričakuje visoke kulturne ambicije in velik mestogradni povratni učinek.

10.2. Mikro lokacija

Mikro lokacija investicije je na območju Maribor – Grad, na hišni številki Vojašniški trg 2a. Objekt bo zgrajen na parc.št. 2000, ta pa neposredno meji še na parcelne št. 2001, 1997, 1999 in 2004.

²⁰ *Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru* (MUV, št. 24/2004)

Minoritski kompleks je z *Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor* (MUV št. 5/1992) razglašen za kulturni spomenik. V državnem registru spomenikov kulturne dediščine je nepremičnina vnesena pod oznako EŠD 6069 in nazivom »Maribor – Minoritski samostan«.

Skladnost s programom LGM

Dejavnost LGM je v skladu z že obstoječo dejavnostjo, ki se izvaja v letnem avditoriju in kot celota predstavlja zametek novega kulturnega središča.

Programska skladnost z drugimi programi v okolju

Za predvideno umestitev dejavnosti lutkovnega gledališča – z vidika planskih dokumentov (dolgoročni in srednjeročni planski dokumenti Mestne občine Maribor) – ni ovir.

Investicija je umeščena v prostor skladno z določbami Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV št. 1/02). Odlok uvršča mikrolokacijo investicije v 3. kare 15a: med Dravo, Pristaniško, Vojašniškim trgom in Vojašniško ulico (Minoriti). S citiranim odlokom so s prostorskimi ureditvenimi pogoji za posege v prostor določena merila in pogoji:

- glede vrste dopustnih posegov,
- namembnosti objektov,
- za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje novih objektov,
- za posege na zelenih in prostih površinah,
- glede prometnega urejanja,
- glede komunalnega opremljanja zemljišč,
- za varovanje okolja.

Kakovost izrabe prostora

Razpoložljiva površina samostana skupaj z novogradnjo dvorane in odra v dvoriščnem prostoru samostana (atriju) v celoti zadošča za umestitev programa lutkovnega gledališča, tako iz vidika potrebnih funkcionalnih površin za dvorane kot tudi za vse spremljajoče prostore (za obiskovalce in ansambel).

Tehnologija predstav (lutkovnih in gledaliških) kakor tudi drugih kulturnih dejavnosti zahteva za dvorane volumne, ki jih je v sklopu razpoložljivih objektov in z novogradnjo tudi ob upoštevanju zahtev spomeniškega varstva (konservatorskega programa) mogoče realizirati.

Komunalna opremljenost zemljišča ter možnosti komunalnih priključkov

Širše območje je sicer komunalno že opremljeno, predvidene so rekonstrukcije vodovodov (povečanje iz obstoječih DN profilov na večje), priključitve meteornih vod in fekalne kanalizacije, povezava obstoječega plinovoda v Vojašniškem trgu na Koroško cesto in Pristaniško ulico. Za priključitev na elektro energetska omrežje v obstoječo TP je potrebno zagotoviti ustrezen priključek.

10.3. Opredelitev projekta glede dostopnosti do objekta, potrebnih odkupov zemljišč ali sprememb namembnosti

Zemljišča so v občinski lasti, zato ni predviden odkup. Zemljišča so v mestu na zazidalnem območju, zato ni potrebna sprememba namembnosti zemljišč.

Glavni vhod v sklop LGM je z novo oblikovanega Minoritskega trga, vhod v Letni avditorij in cerkev s strani Tržnice (Tri babe), v cerkev tudi iz LGM in pod posebnim režimom z Minoritskega trga.

Na dostopu s strani Pristana je stanovanjski objekt (Pristan št. 4, 6, 8). Med samo gradnjo bodo stanovalci moteni zaradi gradnje, prevozov s tovornjaki in ostalim hrupom, zato so zanje predvidene odškodnine. Njihovo okvirno vrednost smo vključili med stroške izgradnje.

11. EKOLOŠKI VIDIK PROJEKTA

11.1. Poročilo o vplivih na okolje z navedbo avtorjev

V primeru predmetne investicije ni potrebno izdelati Poročila o vplivih na okolje.

11.2. Presoja vplivov na okolje

V primeru predmetne investicije ni potrebno izdelati Poročila o vplivih na okolje.

11.3. Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov s stroškovnim prikazom

Sama investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Projekt zajema sanacijo starega Minoritskega samostana, v katerem bodo zgrajeni prostori za Lutkovno gledališče Maribor. Glede na dejstvo, da je Minoritski samostan v zelo slabem stanju, vendar kulturno spomeniško zaščiten, se bodo z njegovo obnovo upoštevali in izboljšali tudi vsi okoljevarstveni pogoji.

Pregled okoljevarstvenih kriterijev je naslednji:

Voda – kanalizacijski sistem v objektu in okolici bo zgrajen v vodotesni izvedbi, zato ni pričakovati vplivov na podzemne vode v času obratovanja sistema. Odpadne vode se bodo iztekale v kanalizacijski sistem mesta. Kakovost podtalne vode se bo izboljšala.

Hrup – v času obratovanja lutkovnega gledališča sama dejavnost in programska zasnova ne bo povzročala motečega hrupa.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka. Vplivov neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi, iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave.

Odpadki – pri obratovanju Lutkovnega gledališča bodo nastajali odpadki pri izdelavi lutk, scenskih rekvizitov in kulis. Ti se bodo skladno s predpisi zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča.

Tla in vegetacija – površina okoli Minoritskega samostana bo po izgradnji objekta Lutkovnega gledališča rekultivirana. Ureditev okolice je predvidena s projektno dokumentacijo.

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – objekt Minoritskega samostana in bodočega Lutkovnega gledališča je v urbanem okolju, ob reki Dravi. Del zemljišč in stavbe so trenutno v zelo slabem stanju. Z izgradnjo objekta se bo bistveno polepšal ta del mestnega jedra, uredil se bo objekt z okolico, ki bo namenjen ne le otrokom, ampak vsemu prebivalstvu Maribora in širše okolice. S samo obnovo in izgradnjo se bo povečala vrednost zemljišč v okolici, ipd.

Naravna in kulturna dediščina – z izvedbo predmetne investicije se bo zavarovala kulturna dediščina Minoritskega samostana in posredno tudi cerkve, ki stoji ob objektu in je sestavni del spomenika sakralne stavbne dediščine. Z izgradnjo objekta, v katerem bo delovalo Lutkovno gledališče, pa bo kulturna dediščina dobila tudi primerno vsebino in s tem po obnovi tudi trajno ohranjanje in prezentacijo z integracijo novih vsebin.

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Maribor, je 22.10.2003 izdal predhodno strokovno mnenje k možni zasnovi investicije²¹. Podana strokovna izhodišča so bila upoštevana v natečajnih pogojih v izvedbi javnega arhitekturno – projektne naloge. Z vidika ustreznosti spomeniško varstvenim smernicam je pripele natečajne elaborate ocenjeval odgovorni konservator za kulturni spomenik »Minoritski samostan« Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (Janez Mikuž, konservatorski svetnik), ki je bil poročevalec natečajne žirije. V razpisno gradivo natečaja in v projektno nalogo za natečaj ter za izdelavo projektne dokumentacije je vključen konservatorski program in dopolnitev konservatorskega programa za kulturni spomenik EŠD 6069 »Maribor – Minoritski kompleks.«²² Projektant je pogodbeno zavezan k spoštovanju zahtev spomeniškega varstva iz projektne naloge v vseh fazah projektiranja.

12. ORGANIZACIJA VODENJA PROJEKTA IN TERMINSKI PLAN IZVAJANJA DEL

12.1. Organizacija vodenja projekta z opredelitvijo vodje projekta

Vodja izvedbe projekta na Mestni občini Maribor bo: mag. Boris Škerbinek, univ. dipl. inž. gr.

Nadzor izvedbe projekta bo voden s strani zunanjega izvajalca, ki ga bo Mestna občina Maribor najela preko javnega razpisa. Izbrano izvajalsko podjetje bo prevzelo inženiring izvajanja investicije in sicer zlasti:

- nadzor sanacijskih del druge faze na objektu Minoritov,
- nadzor gradbenih in obrtniških del,
- nadzor dobave in vgradnje predvidene odrske tehnike ter scenske opreme, kakot tudi druge opreme,
- preizkus in prevzem objekta in naprav.

Projektantski nadzor nad izvedbo GOI del in opreme v času do predaje objekta naročniku izvaja projektant: odgovorni vodja projekta: Jurij Kobe, univ. dipl. inž. arh.

Upoštevanje spomeniško-varstvenih smernic in pogojev ter konservatorskega programa bo nadzoroval Zavod za varstvo kulturne dediščine, odgovorni konservator je: Janez Mikuž, prof. um. zgod., konservatorski svetnik.

Vodja izvedbe finančnega dela projekta na Mestni občini Maribor bo: Franc Štelcer, univ. dipl. ekon. Finančni del izvedbe projekta z najemom leasinga bo prevzela najugodnejša leasing hiša (banka), ki bo izbrana preko javnega razpisa. Sklenjena bo pogodba o leasingu financiranja projekta.

²¹ *Umestitev LGM v Minoritski kompleks – predhodno strokovno mnenje*, ZVKD OE Maribor, št. M-3741/03 z dne 22.10.2003

²² *Konservatorski program: Maribor – minoritski kompleks*, Janez Mikuž – ZVNKD Maribor, november 1990; *Konservatorski program – dodatek: Minoritski samostan Maribor (EŠD 6069)*, Janez Mikuž – ZVKD Slovenije, februar 2004

12.2. Terminski plan realizacije projekta

Projekt se bo izvajal predvidoma tri leta, od 2005 do 2007. V letu 2004 so bile izvedene že nekatere aktivnosti: izpeljan je bil arhitekturni natečaj ter izbrani nagrajeni in odkupljeni natečajni elaborati, z avtorji prvonagrajenega elaborata je bila sklenjena pogodba za izdelavo projektne dokumentacije; ta je izdelana do nivoja PGD. Ostale aktivnosti se bodo po v nadaljevanju prikazanem terminskem planu izvajale v naslednjih treh letih.

Tabela št. 18: Terminski plan izvedbe investicije

Opis investicijskih del	Do 2004	2005	2006	2007
Arhitekturni natečaj				
Projektna dokumentacija				
Meritve				
Investicijska dokumentacija				
Revidiranje projektov				
Razpisi				
Arheologija				
Odškodnine				
Sanacija I (temelji)				
Sanacija II (statika, streha)				
GOI (brez sanacije II)				
Komunalni priključki				
Strojne instalacije				
Elektro instalacije				
Scenska tehnika				
Ostala oprema				
Nepredvidena dela				
Inženiring, nadzor				

12.3. Načini in postopki izbora izvajalcev

Investitor projekta je Mestna občina Maribor. Občinska uprava s strokovnimi delavci bo zadolžena za oddajo gradnje v skladu z Zakonom o javnih naročilih. Strokovni nadzor nad gradnjo bo izvajan v skladu z določili Zakona o gradnji objektov.

Načini in postopki izbora izvajalcev:

- Javni razpis za financiranje dela investicije preko leasinga (z objavo v Uradnem listu Evropske skupnosti)
- Izbira leasingodajalca in sklenitev pogodbe o financiranju
- Javni razpis za izvajalca gradbenih del (z objavo v Uradnem listu Evropske skupnosti)
- Izbira izvajalca in sklenitev pogodbe
- Javni razpis za dobavitelja opreme (z objavo v Uradnem listu Evropske skupnosti)
- Izbor dobavitelja za opremo in sklenitev pogodbe

12.4. Način izvajanja nadzora, kontrole kvalitete in monitoringa

Investitor bo za izvajanje nadzora, kontrole kvalitete in monitoringa najel zunanje podjetje, ki bo skrbelo za izvedbo investicije. Izbor izvajalca bo potekal skladno z določili iz predhodne točke. (Glej tudi poglavje 12.1).

13. INVESTICIJSKA VREDNOST PROJEKTA

13.1. Osnove za izračun investicijske vrednosti projekta

Osnove za izračun investicijskih vrednosti projekta so bile naslednje:

- Arhitekturni natečaj je potekal v letu 2004, začel se je z objavo v Ur.l. RS št. 23/2004 in zaključil s sklepom o izboru prvonagrajenega natečajnega elaborata, objavljanem v Ur.l. RS št. 88-90/2004.
- Skladno z določbami Zakona o gradnji ter Zakona o javnih naročilih, je bila s avtorjem prvonagrajenega natečajnega elaborata sklenjena pogodba o projektiranju.
- Za izdelavo investicijske dokumentacije je bila sklenjena pogodba z EIM d.o.o. Maribor, storitve so bile naročene skladno z določbami Zakona o javnih naročilih o oddaji naročil male vrednosti.
- Ovrednotenje stroškov meritev temelji na pridobljenih ponudbah več izvajalcev, ki jih je pridobil projektant; z njim je bil sklenjen aneks k pogodbi o projektiranju za pridobitev potrebnih meritev za izvedbo projektiranja.
- Ocena revidiranja projektov je bila predvidena na osnovi predhodnih podobnih projektov.
- Stroški razpisov so ocenjeni na osnovi predhodnih podobnih investicij.
- Stroški arheološkega nadzora in izkopavanj so povzeti po ponudbi pristojnega ZVKD.
- Odškodnine so predvidene za motenje stanovalcev v neposredni bližini minoritskega kompleksa v času izgradnje objekta, ocenjene so na osnovi preteklih odškodnin na podobnih projektih.
- Stroški inženiringa in nadzora so ocenjeni v višini cca. 1,5 % od vrednosti del v projektantskem predračunu.
- Sanacija temeljev (I faza) so navedeni na osnovi izvedbe javnega razpisa ter najugodnejše ponudbe.
- Stroški sanacije statike in strehe so ocenjeni na osnovi projektantskih predračunov.
- Stroški gradbeno-obrtniških del, komunalnih priključkov, strojnih in elektro-instalacij ter odrske tehnike in opreme so povzeti po projektantskem predračunu.
- Nepredvidena dela so upoštevana v višini 5 % od zneska investicijske vrednosti brez elektro in strojnih instalacij (v teh postavkah so ti stroški že vključeni).

13.2. Elementi izračuna cene na enoto

Cene na enoto smo izračunali na osnovi števila predvidenih sedežev za LGM in predvideno površino, ki se bo delila na LGM in ostale programe po izvedeni investiciji. Element so prikazani v naslednji tabeli.

Tabela št. 19: **Elementi izračuna cene na enoto po programih***

- v SIT

Parametri	Skupna vredn.	LGM	Drugi programi
Število sedežev (za otroke)	336	336	0
Vrednost gradbenih del	1.294.853.993	978.923.376	315.930.617
Vrednost odrske tehnike in opreme	629.313.000	618.749.500	10.563.500
Ostali stroški	188.010.000	151.405.480	36.604.520
Sanacijska dela v samostanu	287.256.000	0	0
Površina celotnega lutkovnega gledališča	2.958,23 m ²	2.220,10 m ²	738,13 m ²

*Opomba:

- Površine so povzete po prilogi 5, iz njih je izvzet del II. nadstropja in mansarde (405 m², dokončano do 3. gradbene faze).
- Gradbena dela zajemajo postavke od št. 12 – 15 in 18 iz tabele št. 3.
- Oprema zajema postavki št. 16 in 17 iz tabele št. 3.
- Ostali stroški zajemajo postavke od št. 1 – 9 iz tabele št. 3.

13.3. Skupna investicijska vrednost

Skupni stroški investicije poleg že navedenih gradbenih del in instalacij, odrske tehnike in opreme, sanacije in nadzora, zajemajo še stroške priprav na investicijo (projekti, razpisi, natečaji, meritve), arheološke raziskave, odškodnine in rezervo. Specifikacija vseh investicijskih stroškov je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela št. 20: **Skupna investicijska vrednost**

	- v SIT		
Investicijski stroški	Neto	DDV	Vrednost
Arhitekturni natečaj	14.604.167	2.920.833	17.525.000
Proj.dokumentacija	83.051.667	16.610.333	99.662.000
Meritve	1.542.000	0	1.542.000
Invest. Dokumentacija	1.209.167	241.833	1.451.000
Revidiranje projektov	833.333	166.667	1.000.000
Razpisi	833.333	166.667	1.000.000
Arheologija	27.102.000	0	27.102.000
Odškodnine	8.333.333	1.666.667	10.000.000
Inženiring, nadzor	23.940.000	4.788.000	28.728.000
Sanacija I (temelji)	63.469.167	12.693.833	76.163.000
Sanacija II (statika, streha)	175.910.833	35.182.167	211.093.000
GOI (brez sanacije II)	545.262.018	109.052.404	654.314.422
Komunalni priključki	4.955.833	991.167	5.947.000
Strojne instalacije	166.000.000	33.200.000	199.200.000
Elektro instalacije	315.274.800	63.054.960	378.329.760
Scenska tehnika	436.398.333	87.279.667	523.678.000
Ostala oprema	88.029.167	17.605.833	105.635.000
Nepredvidena dela 5 %	47.552.343	9.510.469	57.062.811
Skupaj	2.004.301.494	395.131.499	2.399.432.993

Skupna vrednost investicijskih stroškov znaša 2.399.432.993 SIT. V stroške je vključen tudi 20 % DDV.

13.4. Dinamika investicijskih naložb po stalnih cenah

Investicija se bo izvajala tri leta. Razporeditev stroškov investicije po letih prikazuje naslednja tabela. Nekatere aktivnosti so že bile izvedene v letu 2004 in v letu 2005 (izvedba arhitekturnega natečaja za izbor najboljšega projekta ter priprava dela projektne in investicijske dokumentacije).

V letu 2004 so nastali stroški v višini 25.867.000 SIT. V letu 2005 so planirani investicijski stroški v znesku 185.006.000 SIT, leta 2006 v znesku 1.129.521.022 SIT in v letu 2007 stroški v višini 1.059.038.971 SIT.

Tabela št. 21: **Dinamika investicijskih naložb po stalnih cenah**

- v SIT

Investicijski stroški	Do 2004	Leto 2005	Leto 2006	Leto 2007	Skupaj
Arhitekturni natečaj	17.525.000	0	0	0	17.525.000
Proj. dokumentacija	4.802.000	94.860.000	0	0	99.662.000
Meritve	0	1.542.000	0	0	1.542.000
Invest. dokumentacija	324.000	1.127.000	0	0	1.451.000
Revidiranje projektov	0	1.000.000	0	0	1.000.000
Razpisi	0	700.000	300.000	0	1.000.000
Arheologija	0	11.102.000	16.000.000	0	27.102.000
Odškodnine	0	0	10.000.000	0	10.000.000
Inženiring, nadzor	0	1.728.000	13.500.000	13.500.000	28.728.000
Sanacija I (temelji)	3.216.000	72.947.000	0	0	76.163.000
Sanacija II (statika, streha)	0	0	211.093.000	0	211.093.000
GOI (brez sanacije II)	0	0	654.314.422	0	654.314.422
Komunalni priključki	0	0	0	5.947.000	5.947.000
Strojne instalacije	0	0	66.333.600	132.866.400	199.200.000
Elektro instalacije	0	0	125.980.000	252.349.760	378.329.760
Scenska tehnika	0	0	0	105.635.000	105.635.000
Ostala oprema	0	0	0	523.678.000	523.678.000
Nepredvidena dela	0	0	32.000.000	25.062.811	57.062.811
Skupaj	25.867.000	185.006.000	1.129.521.022	1.059.038.971	2.399.432.993

14. FINANCIRANJE INVESTICIJSKE NALOŽBE, STROŠKI, ODPLAČILA

14.1. Uvodna pojasnila z navedbo finančnih virov in pogojev financiranja

Predmetna investicija se bo financirala iz treh virov in sicer:

- iz sredstev občinskega proračuna Mestne občine Maribor,
- iz sredstev leasinga - najemnik Mestna občina Maribor
- iz sredstev Ministrstva za kulturo – sredstva po »zakonu o kulturnem tolarju«
- iz drugih sredstev Ministrstva za kulturo.

Sredstva občinskega proračuna bo občina zagotavljala skladno s planiranim proračunom. Za večji del lastnih sredstev bo Mestna občina Maribor pri najugodnejšem ponudniku najela leasing. Ministrstvo za kulturo RS na osnovi določb Zakona o zagotavljanju sredstev za nekatere nujne programe Republike Slovenije v kulturi (Ur. list RS, št. 24/1998 in 108/2002) zagotavlja 50 % sofinanciranje investicije z nepovratnimi sredstvi. V prilogi citiranega zakona je predmetna investicija ocenjena v višini 1.600 mio SIT, kar revalorizirano na današnjo vrednost predstavlja 1.730.000.000 SIT. V investicijskem programu se predvideva tudi delež za sofinanciranje obnove spomenika nepremične kulturne dediščine po določbah novele Zakona o financiranju občin (Ur. l. RS, št. 56/98) v višini 20 % od vrednosti investicije, ki je ne obsega »zakon o kulturnem tolarju«. Dejanski znesek in dinamika financiranja s strani Ministrstva za kulturo bo usklajena v nadaljnjih postopkih.

14.2. Načrt zagotavljanja sredstev po predvidenih virih financiranja, po stalnih in tekočih cenah za celotno vrednost projekta

Viri financiranja investicije bodo sledeči: Mestna občina Maribor bo iz proračuna zagotovila 220.432.993 SIT oziroma 9,19 %, najeti leasing bo znašal 1.180.000.000 SIT oziroma 49,18 %

sredstev, Ministrstvo za kulturo – kulturni tolar 865.000.000 SIT oziroma 36,05 % in 134.000.000 SIT oz. 5,58 % sredstev drugi viri Ministrstva za kulturo (npr.obnova spomenikov kulturne dediščine).

Tabela št. 22: **Načrt zagotavljanja sredstev po virih financiranja po stalnih cenah**

- v 000 SIT, stalne cene

Oz.	Viri financir.	Do 2004	2005	2006	2007	Vrednost	Strukt.
1	MOM proračun	25.867	185.006	7.521	2.039	220.433	9,19%
2	MOM leasing	0	0	590.000	590.000	1.180.000	49,18%
3	MK kult.tolar	0	0	465.000	400.000	865.000	36,05%
4	MK drugi viri	0	0	67.000	67.000	134.000	5,58%
	Skupaj	25.867	185.006	1.129.521	1.059.039	2.399.433	100,00%

Preračun zagotavljanja sredstev financiranja po tekočih cenah je naslednji:

Tabela št. 23: **Načrt zagotavljanja sredstev po virih financiranja po tekočih cenah**

- v 000 SIT, tekoče cene

Oz.	Viri financir.	Do 2004	2005	2006	2007	Vrednost
1	MOM proračun	25.867	185.006	72.819	92.389	376.081
2	MOM leasing	0	0	590.000	590.000	1.180.000
3	MK kult.tolar	0	0	465.000	400.000	865.000
4	MK drugi viri	0	0	67.000	67.000	134.000
	Skupaj	25.867	185.006	1.194.819	1.149.389	2.555.081

Investicijska vrednost preračunana v tekoče cene znaša 2.555.080.457 SIT. Tekoče cene so preračunane na osnovi napovedi za višino inflacije, kot je objavljena v študiji UMAR / *Jesensko poročilo 2004, poglavje 5.1. Napoved inflacije*, ki za leto 2005 napoveduje 3,0 % in za leto 2006 2,7 % letno inflacijsko stopnjo. Za leti 2007 smo povzeli 2,6 % inflacijsko stopnjo.

14.3. Odplačilo leasinga – amortizacijski načrt

Kot je navedeno v prejšnji točki, se kot vir financiranja investicije za Mestno občino Maribor predvideva najetje leasinga za financiranje 36,05 % investicijske vrednosti. Najem leasinga s strani občine je po podatkih finančne službe MOM skladen z merili, ki jih predvideva država za zadolževanje občin. V kalkulaciji upoštevani pogoji leasinga:

Glavnica brez DDV:	781.000.000 SIT
DDV na glavnico in obresti:	451.770.657 SIT
Obrestna mera:	4,00 % letno
Stroški odobritve:	0,8 %
Moratorij na odplačilo glavnice:	6 mesecev
Rok vračila:	15 let, mesečne anuitete
Stroški odobritve leasinga:	23.536.998 SIT
Interkalarne obresti:	24.655.413 SIT

Glavnica brez DDV znaša 781.000.000 SIT okvirni znesek DDV- ja znaša 400.000.000 SIT, kar skupaj predstavlja 1.180.000.000 SIT zadolžitve občine preko leasinga. Amortizacijski načrt odplačila leasinga je prikazan v naslednji tabeli.

Tabela št. 24: **Amortizacijski načrt odplačila leasinga**

- v 000 SIT

Leto	Ostanek vrednosti	Odplačilo glavnice	Obresti	Letne anuitete
2006	1.240.798	30.308	24.404	54.712
2007	1.210.490	62.462	46.962	109.424
2008	1.148.028	65.007	44.416	109.423
2009	1.083.021	67.656	41.769	109.425
2010	1.015.365	70.412	39.012	109.424
2011	944.953	73.281	36.143	109.424
2012	871.672	76.266	33.157	109.423
2013	795.406	79.374	30.051	109.425
2014	716.032	82.506	26.917	109.423
2015	633.526	85.973	23.451	109.424
2016	547.553	89.476	19.948	109.424
2017	458.077	93.121	16.304	109.425
2018	364.956	96.915	12.509	109.424
2019	268.041	100.863	8.561	109.424
2020	167.178	104.972	4.451	109.423
2021	62.206	54.179	533	54.712
Skupaj		1.232.771	408.588	1.641.359

14.4. Stroški financiranja

Ocenjeni stroški financiranja investicije bodo znašali 456.779.000 SIT. Specifikacija stroškov financiranja investicije je prikazana v naslednji tabeli.

Tabela št. 25: **Pregled stroškov financiranja investicije**

- v 000 SIT

Oz.	Vrste stroškov financiranja	Vrednost
1	Obresti na glavnico	258.853
2	Interkalarne obresti glavnice	15.620
3	Stroški leasinga za glavnice z DDV	19.200
4	Obresti na DDV	149.734
5	Interkalarne obresti DDV-ja	9.035
6	Stroški leasinga za DDV z DDV-jem	4.337
	SKUPAJ	456.779

Mestna občina Maribor kot investitor bo ob najemu leasinga v okviru proračuna zagotovila sredstva za stroške leasinga in interkalarne obresti v skupni višini 48.192.000 SIT.

V nadaljevanju je prikazano skupno financiranje investicije v času izgradnje in odplačevanja leasinga.

Tabela št. 26: **Rekapitulacija financiranja investicije z odplačevanjem leasinga**

- v 000 SIT

Leto	Proračun	Stroški odobritve leasinga	Interkal. obresti	Anuitete	Skupaj MOM	MK Kultur. tolar	MK drugi virji	SKUPAJ
2004	25.867	0	0	0	25.867	0		25.867
2005	185.006	0	0	0	185.006	0		185.006
2006	7.521	23.537	24.655	54.712	110.425	465.000	67.000	642.425
2007	2.039	0	0	109.424	111.463	400.000	67.000	578.463
2008	0	0	0	109.423	109.423	0		109.423
2009	0	0	0	109.425	109.425	0		109.425
2010	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2011	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2012	0	0	0	109.423	109.423	0		109.423
2013	0	0	0	109.425	109.425	0		109.425
2014	0	0	0	109.423	109.423	0		109.423
2015	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2016	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2017	0	0	0	109.425	109.425	0		109.425
2018	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2019	0	0	0	109.424	109.424	0		109.424
2020	0	0	0	109.423	109.423	0		109.423
2021	0	0	0	54.712	54.712	0		54.712
Skupaj	220.433	23.537	24.655	1.641.359	1.909.984	865.000	134.000	2.908.984
Skupaj leasing				1.689.551				

14.5. Zagotavljanje sredstev za obratovanje in vzdrževanje investicijskega projekta v njegovi ekonomski dobi

LGM si del sredstev za svoje delovanje zagotavlja z lastnimi prihodki od prodaje vstopnic in drugih storitev in dejavnosti, od Ministrstva za kulturo dobi LGM sredstva za programske in splošne materialne stroške ter za plače redno zaposlenih. Pri Ministrstvu za kulturo, MO Maribor in druge kandidira LGM za sofinanciranje posameznih kulturnih projektov.

Programske vsebine v objektih po obnovi/dograditvi (LGM, dostopi do cerkvene ladje, slaščičarna itd.) so tehnološko povezane in so tudi v tehnični dokumentaciji projekta povezano obdelane. Predlagane so racionalne rešitve (elektro in strojna oprema objekta, komunikacije ipd.), ki sočasno rešujejo več zastavljenih prostorskih in programskih problemov. Ob tem je smiselno predvidevati enotno upravljanje objekta tudi, ko bo obnovljena cerkev in dograjen letni avditorij in bodo v objektu in neposredni okolici sobivali sorodni kulturni programi. V obravnavi prihodkov LGM in obratovalnih stroškov objekta po izvedbi investicije se izhaja iz predpostavke, da LGM kot pretežni uporabnik objekta tudi upravlja s celotnim objektom.

Tabela št. 27: **Struktura prihodkov Lutkovnega gledališča Maribor**

- v 000 SIT

Vrste prihodkov (vel. dvorana/mala dvor.)	2008			2013			2018			
	Cena v 000 SIT	Kol.	Znesek v 000 SIT	Cena v 000 SIT	Kol.	Znesek v 000 SIT	Cena v 000 SIT	Kol.	Znesek v 000 SIT	
Lastni prihodki LGM	Prodaja vstopnic	0,9/0,8	37632 13141	44.382	0,95/0,85	37632 14336	47.936	1/0,9	41216 14336	54.118
	Gostovanja	-/150	-/100	15.000	-/175	-/100	17.500	-/200	-/100	20.000
	Neprofitna oddaja dvoran	60/40	20/40	2.800	60/40	30/50	3.800	60/40	30/50	3.800
	Oddaja dvoran	200/100	15/30	6.000	200/100	20/30	7.000	200/100	20/30	7.000
	Oddaja lokala, storitve delavnic	-	-	8.000	-	-	8.000	-	-	8.000
	Sofinanc. stroškov objekta – drugi uporabniki *	-	-	0	-	-	1.500	-	-	1.500
	Drugi prihodki	-	-	1.000	-	-	2.000	-	-	2.000
Lastni prihodki LGM - skupaj			77.182	87.736			96.418			
Prihodki od MOM in MK (stalni prog., projekti) – skupaj			3.000	3.000			3.000			
Prihodki od MK za splošne mat. stroške – skupaj			39.640	26.366			8.183			
Komorne premiere	9.000	2	18.000	9.500	3	28.500	9.500	4	38.000	
	Premiere na vel.odru	12.000	3	36.000	13.000	3	39.000	13.000	3	39.000
Prihodki od MK za programske stroške – skupaj			54.000	67.500			77.000			
Prihodki od MK za plače zaposlenih – skupaj			190.010	207.659			219.869			
PRIHODKI LGM SKUPAJ			363.832	392.261			404.470			

* V kalkuliran delež sofinanciranja obratovalnih stroškov s strani souporabnikov skupnih prostorov in sistemov v objektu, ko bo obnovljena cerkev (dvorana v cerkveni ladji) in dograjen letni avditorij.

V prikazu virov financiranja stroškov gledališča je upoštevano stanje po sedaj veljavnih zakonskih rešitvah, ko država v celoti financira stroške rednega delovanja javnih zavodov širšega pomena na področju kulture.²³

V nadaljevanju so prikazani planirani prihodki za delovanje LG Maribor za obdobje 16 let.

Tabela št. 28: **Prihodki za delovanje**

- v 000 SIT

Prihodki	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
Lastni prihodki	11.753	11.753	11.753	11.753	77.182	78.051	80.332	82.663	84.165	96.418
Prihodki od MK - mat.str.	34.911	34.962	34.938	35.037	94.640	95.510	95.520	95.535	95.735	87.183
Prihodki od MK za zapos.	104.477	104.477	104.477	104.477	190.010	190.010	190.010	190.010	190.010	219.869
Prihodki od MOM	3.000	1.500	1.500	1.500	2.000	2.500	2.500	2.500	2.500	1.000
Skupaj	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409	404.470

²³ Ob morebitni uveljavitvi pogojnih določb Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Ur. list RS 96/2002) o prenosu financiranja regionalnih javnih kulturnih zavodov se lahko za LGM uveljavlja do 80 % delež financiranja stroškov dejavnosti (brez lastnih prihodkov) s strani države in 20 % stroškov dejavnosti LGM s strani ustanovitelja MO Maribor, po pogojih, ki jih tudi določa zakon ob zagotavljanju dodatnih sredstev lokalnih skupnosti v istem obsegu s strani države.

Prihodki za delovanje Lutkovnega gledališča v času obratovanja po investiciji se bodo gibali od 363,8 mio SIT do 404,4 mio SIT.

Pričakovano povečanje obratovalnih stroškov LGM po investiciji je sorazmerno visoko glede na obratovalne stroške LGM danes, ki so nizki tako zaradi delovanja LGM v neustreznih pogojih, kot tudi zaradi podzaposlenosti že glede na sedanji obseg dejavnosti gledališča. Povečanje obratovalnih stroškov se krije z ustreznim povečanjem financiranja redne dejavnosti LGM in s povečanjem lastnih prihodkov. Planiran povečan obseg prihodkov zahteva uvedbo sistematičnega trženja storitev gledališča ter njegovih prostih kapacitet. Predvideva se tudi, da ustrezen delež obratovalnih stroškov objekta (za skupne prostore in naprave) prevzamejo tudi nosilci drugih programov, ki bodo trajno souporabljali kapacitete objekta (uporabniki cerkvene ladje, letno prizorišče).

15. OSNOVNA IZHODIŠČA VREDNOTENJA

15.1. Osnovna izhodišča vrednotenja

Kot osnova za vrednotenje investicijskega projekta so bili vzeti podatki o preteklem poslovanju zavoda LGM. V izračunih se izhaja iz postavk izkaza poslovnega izida in stroškov obratovanja gledališča v letu 2004. Ker se bodo z novo investicijo stroški delovanja gledališča bistveno povečali, so za določene parametre povzete napovedi za porabo po projektni dokumentaciji. Za primerjavo so bili tudi pridobljeni nekateri podatki o stroških delovanja drugih primerljivih gledališč v Sloveniji.

Vrednotenje investicijskega projekta, predvsem prikaz obratovanja LGM po izvedbi investicije, je prikazano skozi naslednje preglednice:

- prihodki za delovanje LGM,
- plan stroškov delovanja in programskih materialnih stroškov,
- planirani stroški dela,
- amortizacija osnovnih sredstev,
- predvidena bilanca prihodkov in odhodkov.

Na osnovi predhodno navedenih zbranih podatkov so pripravljene naslednje projekcije izkazov in izračunani kazalniki:

- projekcija izkaza poslovnega izida,
- finančna analiza projekta,
- izračun kazalnikov neto sedanje vrednosti, interne stopnje donosnosti...

Za obračunsko obdobje vrednotenja je so zajeta leta od 2004 do 2021. Predvideva se, da bo za zapiranje finančne konstrukcije investicije Mestna občina Maribor najela leasing, ki se bo izplačal predvidoma leta 2021, zato so tudi ostale postavke izračunov prilagojene tem terminom.

15.2. Elementi za vrednotenje in kvantifikacija učinkov investicijskega projekta

V poglavju so prikazane projekcije stroškov delovanja in sicer materialnih stroškov (ki jih sestavljajo splošni materialni stroški obratovanja in programski materialni stroški), stroškov dela (redno zaposlenih) ter amortizacije osnovnih sredstev za LGM.

Tabela št. 29: **Planirani stroški delovanja skupaj**

- v 000 SIT

	Postavke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
1	Materialni stroški	46.412	46.035	47.083	48.254	105.376	105.584	107.844	110.159	111.852	114.155
2	Stroški dela redno zaposlenih	104.477	104.477	104.477	104.477	190.010	190.010	190.010	190.010	190.010	219.869
3	Amortizacija	3.252	2.180	1.108	36	68.446	68.447	68.447	68.447	68.447	68.447
	SKUPAJ	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	364.040	366.301	368.616	370.309	402.471

Analiza po posameznih vrstah stroškov:

Planirani splošni materialni stroški ter programski materialni stroški za delovanja LGM (vključujejo vse obratovalne stroške razen stroškov dela redno zaposlenih in amortizacije) bodo po investiciji znašali od 105,3 mio SIT do 116,1 mio SIT.

Tabela št. 30: **Planirani materialni stroški**

- v 000 SIT

	Postavke*	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
1	Spl. mat. str. in stor.	7.352	7.573	7.800	8.034	18.170	18.443	18.720	19.000	19.079	19.079
2	Poseb. mat. stroški	2.973	3.062	3.154	3.249	6.541	6.639	6.738	6.839	6.868	6.868
3	Energ., voda, kom.stor.	3.419	3.522	3.627	3.736	13.467	13.669	13.874	14.082	14.140	14.140
4	Prevoz. str. in stor.	2.625	2.704	2.785	2.868	5.778	5.865	5.953	6.042	6.067	6.067
5	Tekoče vzdrževanje.	2.391	2.463	2.537	2.613	5.260	5.339	5.419	5.500	5.523	5.523
6	Najemnine in zakupnine	1.767	1.820	1.875	1.931	3.890	3.949	4.008	4.068	4.085	4.085
7	Drugi operat. odhodki	22.203	21.100	21.400	21.800	43.800	45.114	46.467	47.861	49.297	51.500
8	Potni stroški	3.682	3.792	3.906	4.023	8.470	8.597	8.726	8.856	8.893	8.893
	Skupaj stroški	46.412	46.035	47.083	48.254	105.376	107.614	109.905	112.250	113.952	116.155

*V planiranih materialnih stroških in stroških porabe energije so že vkalkulirani tudi stroški, ki so povezani z delovanjem drugih uporabnikov v objektu po investiciji. Delitev teh stroškov med ostale uporabnike se bo izvajalo preko dogovorjenih ključev. Od leta 2008 smo predvideli tudi obratovanje kavarne – slaščičarne, pokrivanje njihovega dela stroškov je v prihodkih že vključen kot najemnina za prostor in opremo. Stroški najemnin zajemajo predvsem uporabo stavbnega zemljišča.

V okviru navedenih stroškov bodo še posebej povečani stroški energije in ogrevanja ter stroški dela zunanjih sodelavcev (ki niso zajeti v stroških dela redno zaposlenih). V nadaljevanju sledita tabeli z natančnejšo oceno teh izstopajočih stroškov.

Tabela št. 31: Izračun stroškov letne porabe energije in komunalnih storitev

- v SIT

Oz.	Vrsta stroška	Poraba	Količina	Cena	Skupaj
I.	VODA		M ³		
1	Stroški zaposleni	40 ljudi x 264 dni x 0,04 m ³	422,40	184,04	77.738
2	Obiskovalci	60.000 obiskovalcev x 0,005 m ³	300,00	184,04	55.212
		Skupaj letni strošek			132.950
II.	ODVAJANJE IN ČIŠČENJE VODE		M ³		
1	Zaposleni in obisk.	Enaka poraba kot pitne vode	722,40	418,00	301.963
		Skupaj letni strošek			301.963
III.	OGREVANJE		M ²		
1		Prostori za gledalce, razen dvoran	721,85	196,54	141.872
2		Predavalnice, večnamenska dvorana	128,23	196,54	25.202
3		Delavnice	199,67	196,54	39.243
4		Prostori za nastopajoče	152,70	196,54	30.012
5		Servisni prostori tehničnega osebja	40,76	196,54	8.011
6		Uprava	165,81	196,54	32.588
7		Komunikacije – hodniki	547,11	98,27	53.764
		Skupaj mesečni strošek	1.956,13		330.693
		Skupaj letni stroški	12 mese.	330.693	3.968.319
IV.	KOMUNALNE STORITEV - ODVOZ SMETI				
1		Mesečni strošek cca. 36.000 SIT	12,00	36.000,00	432.000
		Skupaj letni stroški			432.000
V.	ELEKTRIČNA ENERGIJA (vključno s klimatizacijo)		kWh		
1	V času aktivnosti v dvorinah + scena	370 terminov po 1,5 ure x 350 kW/h	194.250	22,68	4.405.590
2	Ostali čas	320 x 8 ur x 80 kWh	204.800	22,68	4.644.864
3	Delavnice	50 kW x 12 mesecev	600,00	234,90	13.608
		Skupaj letni stroški			9.064.062
		SKUPAJ LETNI STROŠKI			13.467.295

V nadaljevanju so prikazani planirani stroški dela za načrtovano obdobje. Upoštevano je povečanje števila redno zaposlenih po investiciji na 33 in na 38 delavcev do leta 2018 ter povečano število zunanjih sodelavcev.

Tabela št. 32: Planirani stroški dela zunanjih sodelavcev (v »drugi operativni odhodki«)

- v 000 SIT

Področje dela	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
Umetniš.progr.	15.200	15.300	15.500	15.800	32.400	33.372	34.373	35.404	36.466	38.000
Tehnične sl.	5.703	5.800	5.900	6.000	11.400	11.742	12.094	12.457	12.831	13.500
Skupaj	20.903	21.100	21.400	21.800	43.800	45.114	46.467	47.861	49.297	51.500

Tabela št. 33: Planirani stroški dela zaposlenih v LGM

- v 000 SIT

Področje dela	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
Umetniš.progr.	33.000	33.000	33.000	33.000	77.000	77.000	77.000	77.000	77.000	88.000
Tehnične služ.	20.800	20.800	20.800	20.800	57.200	57.200	57.200	57.200	57.200	67.600
Delavnice	3.160	3.160	3.160	3.160	9.480	9.480	9.480	9.480	9.480	9.480
Upravne služ.	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	27.500	33.000
Prispevki	20.017	20.017	20.017	20.017	18.830	18.830	18.830	18.830	18.830	21.789
Skupaj	104.477	104.477	104.477	104.477	190.010	190.010	190.010	190.010	190.010	219.869

Planirane plače zaposlenih se bodo po investiciji gibale od 190,0 mio SIT do 219,8 mio SIT.

Ovrednotili smo tudi amortizacijo osnovnih sredstev, projekcija te je prikazana v nadaljevanju.

Tabela št. 34: **Plan amortizacije osnovnih sredstev**

- v 000 SIT

Postavke	Vrednost	Am. st.	2004	2005	2006	2007	2008	2009..	..2021	Ost. Vr.
Stavba	1.361.783	2,00	0	0	0	0	26.472	26.472	26.472	952.979
Oprema	629.313	6,67	0	0	0	0	41.975	41.975	41.975	41.661
Stara amort.	0	0,00	3.252	2.180	1.108	36	0	0	0	
Skupaj	1.991.096		3.252	2.180	1.108	36	68.447	68.447	68.447	994.640

Amortizacijska stopnja za zgradbe je 2 % (50 let), za opremo pa 6,67 % (15 let).

15.2.1. Možna bilanca poslovanja LGM po izvedbi investicije

Primerjava podatkov iz poglavij 14.5 in 15.2 kaže naslednje stanje prihodkov in odhodkov:

Tabela št. 35: **Bilanca prihodkov in odhodkov**

- v 000 SIT

Postavke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012..	..2021
1 Prihodki	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409	404.470
2 Odhodki	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409	404.470
Poslovni izid	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Planirano bilančno stanje je pokrivanje prihodkov z odhodki, kar zagotavlja nemoteno delovanje Lutkovnega gledališča Maribor.

Natančnejši pregled kalkulacije poslovnega izida je v PRILOGI 4.

15.3. Dinamični kriteriji učinkovitosti projekta

Na osnovi podatkov iz predhodne točke smo izdelali analizo stroškov in koristi (cost-benefit analizo) tako, da smo iz prikazanih podatkov izračunali:

- projekcijo izkaza poslovnega izida in
- finančno analizo projekta,

ki sta prikazani v PRILOGI 4.

Na osnovi teh izkazov smo izračunali naslednje dinamične kazalnike učinkovitosti investicijskega projekta:

Tabela št. 36: **Dinamični kazalniki učinkovitosti investicijskega projekta**

Oz.	Kazalnik	Vrednost
1.	Neto sedanja vrednost projekta	-627.655.000 SIT
2.	Interna stopnja donosnosti	0,0 %
3.	Relativna neto sedanja vrednost	- 0,2615
4.	Doba vračanja vložnih sredstev	34,66 let

Neto sedanja vrednost projekta pri 1 % diskontni stopnji znaša – 627.655.000 SIT in je negativna, saj gre za projekt širšega družbenega pomena, ki ne prinaša dobička ali drugih ekonomsko neposredno merljivih učinkov. Doba vračanja vložnih sredstev je 35 let.

15.4. Analiza občutljivosti investicijskega projekta

Kritični parametri za izvedbo investicije bi lahko bili:

- zvišanje predračunske vrednosti za 10 %,
- zvišanje stroškov obratovanja po izvedbi investicije za 10 %.

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti investicije na zgornja kritična parametra. Primerjani sta obdobje vračila vloženih sredstev (vračilo) in neto sedanjo vrednost investicije (NSV).

Tabela št. 37: **Primerjava kritičnih parametrov po variantah**

Oz.	Parametri	Vračilo sred.	NSV
1.	Zvišanje predrač.vrednosti za 10 %	38,13 let	-859.754.000 SIT
2.	Zvišanje stroškov obratov..za 10 %	34,44 let	- 1.081.797.000 SIT

V primeru 10 % zvišanja investicijske vrednosti bi se doba vračanja sredstev podaljšala za 3,47 leta, NSV bi bila nižja še za – 232.099.000 SIT.

Ob zvišanju obratovalnih stroškov za 10 % pa bi doba vračanja sredstev ostala enaka, NSV bi se znižala za – 454.142.000 SIT.

15.5. Kvalitativna analiza učinkov investicijskega projekta

Investicijski projekt glede na izračunane kazalce učinkovitosti in glede na naravo investicije nima pozitivnih ekonomskih izkazov, zato je potrebno pogledati tudi druge učinke investicije, ki se ne dajo meriti v denarju ali drugačnih ekonomskih parametrih.

Merila in učinki, ki jih ni mogoče izraziti v denarju, so naslednji:

- ohranjanje kulturne dediščine z obnovo kompleksa Minoritskega samostana,
- oživitev kulturnega spomenika z novo vsebino,
- oživitev zahodnega dela starega mestnega jedra,
- pridobitev prostorov za razstavno in muzejsko dejavnost,
- razvoj kulturne dejavnosti v Mariboru in okolici,
- kulturno-vzgojni pomen dejavnosti LGM,
- širši regionalni pomen dejavnosti LGM (pomemben tudi za Pomursko, Koroško in Savinjsko regijo),
- mednarodni pomen LGM (večje možnosti mednarodnega sodelovanja, razširitev stikov v prekomejnem sodelovanju z Avstrijo, Madžarsko in Hrvaško, ipd.)
- vpliv na turistično ponudbo Maribora in regije ipd.

16. ZAKLJUČEK

Z investicijskim programom smo pripravili projekcijo obnove Minoritskega samostana in izgradnje Lutkovnega gledališča Maribor. Skupna vrednost investicije znaša po stalnih cenah 2.399.432.993 SIT (z vključenim DDV). Investicija se bo izvajala v letih od 2005 do 2007.

Mestna občina Maribor bo iz proračuna zagotovila 387.432.993 SIT sredstev oziroma 16,15 % od skupne investicijske vrednosti, leasing bo znašal 1.013.000.000 SIT oziroma 42,22 %, Ministrstvo za kulturo 865.000.000 SIT oziroma 36,05 % vseh sredstev ter drugi viri Ministrstva za kulturo 134.000.000 SIT oziroma 5,24 %. Leasing bo najela Mestna občina Maribor kot investitor projekta.

V investicijskem programu smo pripravili finančno projekcijo izgradnje in obratovanja investicije za obdobje 16 let. Obratovanje projekta se bo v načrtovanem obdobju pokrivalo. Finančna konstrukcija projekta je zaprta in vključuje dovolj sredstev za izvedbo investicije.

17. UPORABLJENA LITERATURA – VIRI

Za pripravo investicijskega programa je bila upoštevana metodologija iz naslednjih virov:

- *Uredba o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja*, Uradni list RS št. 82/1998,
- Raziskovalna naloga »Strokovne podlage za izdelavo uredbe enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja na področju kulture«, izdelal Prometni inštitut Ljubljana, februar 2005,
- *Priročnik za izdelavo stroškov in koristi investicijskih projektov (Strukturni skladi – ESRR, Kohezijski sklad in ISPA)*, izdelala in izdala ga je Služba vlade RS za strukturno politiko in regionalni razvoj, leta 2004.

18. GRAFIČNE IN DRUGE PRILOGE

PRILOGA 1 – Napoved programskih vsebin LGM

PRILOGA 2 – Opis kriterijev za vrednotenje variant iz predinvesticijske zasnove

PRILOGA 3 – Načrti tlorisov etaž, slikovni prikazi

PRILOGA 4 - Projekcija izkaza poslovnega izida in finančna analiza projekta

PRILOGA 5 – Prikaz površin za posamezne dejavnosti v okviru kompleksa Minoriti

IZJAVA:

Ta Investicijski program za obnovo Minoritskega samostana in izgradnjo Lutkovnega gledališča v Mariboru je sestavljen v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja (Ur. l. RS, št. 82/1998, 86/98, 43/99) in Raziskovalno nalogo «Strokovne podlage za izdelavo uredbe enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja na področju kulture», izdelal Prometni institut Ljubljana, februar 2005.

NAPOVED PROGRAMSKIH VSEBIN

1. Analiza potreb in opredelitev kapacitet LGM po investiciji

Pri optimiranju kapacitet novega lutkovnega gledališča znane računske metode optimiranja zaradi kompleksnosti povezav in soodvisnosti posameznih spremenljivk niso uporabne. Optimiranje zato poteka z metodo izkustvenih primerjav znanih podatkov z ocenami verjetnih stanj in posledic spreminjanja posameznih elementov.

Osnovno izhodišče optimiranja so programske zahteve LGM in **programski razvojni načrt gledališča** glede **vrst dejavnosti** ter glede **obsega dejavnosti**. Obseg dejavnosti je določen z zmogljivostmi **kadrovskih virov**, pri čemer je bila kot zgornja meja upoštevana primerljivo število zaposlenih v LG Ljubljana. Kadrovske kapacitete določajo meje izvedbenih zmogljivosti (ob predpostavki sodobne scenske tehnike), t.j. število predstav in drugih vrst dejavnosti gledališča. Število predstav določa obseg terminske zasedenosti **prostorskih kapacitet**, velikost le-teh pa je omejena s **potenciali ciljne publike**, obsegom potrebnih **investicijskih sredstev** ter tehničnimi - **prostorskimi omejitvami**. Optimiranje stremi h kompleksnemu cilju: s čim manjšim investicijskim vložkom zagotoviti infrastrukturo za učinkovito izvajanje dejavnosti s čim manjšimi obratovalnimi stroški. V primerjavi različnih vhodnih količin je iskano optimalno razmerje soodvisnih postavk (program/kadri - gledalci - prostor - stroški) v konkretnih variantah investicijskih rešitev. Pri tem so bile upoštevane zlasti slabe izkušnje z neustreznim razmerjem navedenih parametrov po izgradnji nove dvorane SNG Maribor. Pri optimiranju kapacitet so za primerjavo glavnih postavk služili podatki o poslovanju Lutkovnega gledališča v Ljubljani za leto 2004, ki jih je posredovalo Ministrstvo za kulturo in gledališče samo.

1.1. Programski razvojni načrt LGM

Širitev programske sheme:

LGM je doslej redno pripravljalo po 3 premiere v sezoni in 10 do 20 različnih uprizoritev in ponovitev iz prejšnjih sezon. Planira se, da bo po investiranju LGM izvajalo:

- 5 do 7 premier (3 na velikem, 2 na malem odru v letu 2008; 3 na velikem in 4 na malem odru v letu 2018),
- 16 različnih obnovenih uprizoritev (ponovitev) iz prejšnjih sezon,
- izvedba predstav 200 do 220 na velikem odru, 200 do 220 na malem odru),
- gostovanja LGM v državi in tujini (20 z veliko predstavo, 100 z malo predstavo)
- organiziranje gostovanj drugih gledališč v Mariboru (10 v veliki dvorani, 20 v mali dvorani),
- sodelovanje na festivalih,
- založništvo (gledališki listi, objave dramskih besedil, strokovne publikacije, avdio in video kasete, CD...),
- pripravljalo razstave (10).

Dodatno bo LGM uvedlo:

- gostovanje predstav LG Ljubljana in izmenjava programov (doslej je LG Ljubljana lahko gostovalo le z miniaturnimi predstavami); po investiranju bo možna izmenjava predstav tudi z drugimi gledališči;
- gostovanja solistov, gledališč in gledaliških skupin,
- omogočilo bo snemanje vseh predstav iz repertoarja (mladinske produkcije televizijskih hiš),
- posebno produkcijo lutkovnih nanizank, prilagojenih televiziji (ponudba TV hišam),
- stalni lutkovni studio s programom za otroke in mladino (srednješolce in študente),
- izvajanje posebnih izobraževalnih programov v sodelovanju z izobraževalnimi institucijami (npr. s Pedagoško fakulteto Univerze v Mariboru pri specialnem usposabljanju študentov),
- izvajanje izobraževalnih in kulturnoanimacijskih vsebin za otroke (učne ure lutkarstva, seznanjanje z gledališčem, kulturni dnevi ipd.),
- izvajanje praktičnega izpopolnjevanja vzgojiteljic in vzgojiteljev predšolskih otrok ter učiteljic in učiteljev razredne stopnje (gledališka vzgoja, lutkarstvo, izdelovanje lutk, animacija...),
- oddajanje prostih kapacitet drugim ustvarjalcem.

Razširitev repertoarne usmeritve:

Po odpravi prostorske stiske želi LGM sedaj pretežno repertoarno usmeritev na najmlajše gledalce razširiti tudi na mladino in odrasle, pri čemer bo negovalo zlasti lutkovno gledališko izročilo in sodobne pristope k lutkovni gledališki produkciji. Glede na kadrovske in materialne možnosti pa bo LGM samo in v sodelovanju z drugimi profesionalnimi in neprofesionalnimi gledališči, skupinami in posamezniki omogočalo in vključevalo tudi dramsko produkcijo predvsem lahkotnejših žanrov. Tako bo LGM pripravilo:

- poseben program predstav za predšolske otroke (pretežno lutkovne predstave),
- posebne predstave za mladino, to je za publiko do 16. leta in dalje, saj za to starostno skupino skoraj ni gledališke produkcije (lutkovne predstave, dramske predstave)
- posebne predstave za odrasle (program s sodobnimi temami z animacijo obiskovalcev ter z usmeritvijo v lahkotnejše žanre - humorne, satirične ter kabaretne lutkovne in dramske predstave).

Pri lutkovnih predstavah, ki bodo v LGM še naprej temeljna in prevladujoča produkcija, bo LGM stremel k uprizoritvam, ki bodo vključevale lutkovno-tehnične in tehnološke rešitve v sodobnem lutkarstvu na osnovi sodobne slovenske in svetovne otroške in mladinske literature.

Pri sestavi razširjenega repertoarja bo osnovno izhodišče LGM dobra predstava, namenjena najmlajšim. To pomeni v prvi vrsti izbor kakovostnih dramskih lutkovnih besedil ter gledališko postavitvev z najboljšimi likovno-estetskimi, režijskimi, igralskimi in glasbenimi rešitvami. Tak cilj zahteva najboljše sodelavce: LGM namerava povabiti k sodelovanju priznane domače in tuje uspešne režiserje, likovnike in glasbenike. Enaka načela bodo upoštevana pri pripravi produkcije za mladino in odrasle, pri čemer bo obseg in izvedba te produkcije temeljila zlasti na sodelovanju z drugimi gledališči, skupinami in posamezniki (koprodukcije, gostovanja).

Izobraževalni cilji:

V dogovoru med Zavodom za šolstvo v Mariboru, Mestno občino Maribor ter drugimi občinami, ki gravitirajo na LGM, osnovnimi šolami in vzgojno-varstvenimi zavodi na eni strani ter LGM na drugi strani, bo slednje lahko ponudilo posebej pripravljene **izobraževalno-animacijske programe** o lutkovni umetnosti. Poleg ogleda lutkovnih predstav bo nudilo **lutkovne delavnice** (kreativno ustvarjanje otrok na

temo lutke), predstavilo bo soavtorje predstave, animiralo razgovor z njimi, seznanilo otroke s procesom nastajanja gledališke uprizoritve, vse prilagojeno starostni stopnji otrok.

Poleg programov za vrtce in šole bo LGM uvedlo tudi **cicibanov lutkarski klub**, namenjen predvsem otrokom, ki ne obiskujejo vrtcev in s tem niso obiskovalci LGM v organiziranih skupinah. Tem otrokom bodo ponudili vse predvidene elemente umetnostne vzgoje, ki jih drugi otroci dobijo ob organiziranem obisku predstav v LGM.

Za izpopolnjevanje vzgojiteljic in vzgojiteljev v vrtcih ter učiteljic in učiteljev v nižjih stopnjah osnovne šole bo LGM (samo ali v sodelovanju z drugimi institucijami) pripravilo različne programe, kot so **delavnica izdelovanja lutk**, seznanjanje s tehnikami lutkovne igre ipd. ter informacije o delovanju gledališča, nastajanju predstav, itd.

Širitev sodelovanja z drugimi ustanovami:

Po zgraditvi lutkovnega gledališča bo možno občinstvu iz severovzhodne Slovenije ponuditi najširši pregled lutkovnega ustvarjanja v državi. Zato so predvidene izmenjave programa z LG Ljubljana in ostalimi gledališči ter skupinami v Sloveniji.

Preko mednarodnega lutkovnega festivala »Poletni lutkovni pristan« in UNIME (svetovne organizacija lutkarjev) bo LGM razširilo ponudbo s predstavami iz mednarodnega prostora, zlasti iz sosednjih držav z možnostjo zamenjave programov s tamkajšnjimi lutkovnimi gledališči.

LGM bo sodelovalo na drugih gledaliških festivalih ter tudi samo organiziralo **poletni lutkarski festival** (Poletni lutkovni pristan Maribor) v sodelovanju z drugimi lutkovnimi festivali v Sloveniji in tujini.

LGM bo iskalo in omogočalo **koprodukcijška povezovanja** z drugimi gledališči in skupinami. Zlasti pomembno bo kadrovsko in organizacijsko sodelovanje z SNG Maribor (izmenjava in gostovanja igralcev v zahtevnejših uprizoritvah, sodelovanje pri smotrnem koriščenju scenske tehnike, marketinških storitvah ipd.), pri čemer bi se repertoarja obeh gledališč dopolnjevala.

LGM si bo prizadevalo za sodelovanje tudi z drugimi gledališkimi in negledališkimi kulturnimi ustvarjalci v mestu in regiji in sicer tako z vključevanjem le-teh v lastno produkcijo kot z nudenjem pomoči in z omogočanjem **uporabe prostih kapacitet dvoran in scenske tehnike**. S tem bodo nastale dodatne možnosti za kakovostno delo in umetniške dosežke tako na področju alternativne kulturne produkcije, ustvarjalnosti ljubiteljske kulture (zlasti otroške, mladinske in odrasle amaterske gledališke skupine, glasbene, plesne in folklorne skupine ipd.) ter za kakovostne javne prezentacije umetniških dosežkov osnovnih in srednjih šol ter študentov (javne produkcije ipd.).

Oblikovanje javne in celostne podobe LGM:

LGM bo izdelalo novo celostno podobo, ki bo ponazarjala kulturno poslanstvo LGM z vizualnimi simboli, posebnimi reklamnimi materiali (plakati, priponke, majice ipd.) ter s privlačno opremo prostorov.

Pomembno vlogo pri oblikovanju javne podobe LGM bodo imele pripravljene razstave likovnih osnutkov predstav, otroških risbic o predstavah itd. ter stalna razstava zbirke starih lutk. Enako pomembna je tudi založniška dejavnost, ki obsega pripravo in izdajanje različnih publikacij (gledališki list, objave

pomembnejših dramskih besedil, strokovni teksti...) ter avdio in video posnetkov predstav, pesmi iz predstav ipd.

Komuniciranje z javnostmi bo razen stalne prisotnosti v sredstvih informiranja temeljilo na uporabi sodobnih in za mlade atraktivnih medijev (internet, kabelska TV, šolski časopisi ipd).

1.2. Pregled programov in obsega dejavnosti LGM v letu 2004 in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

Vrste dejavnosti

Tabela 1.

Vrste dejavnosti	LG MARIBOR 2004	LGM PO INVESTIRANJU	LG LJUBLJANA 2004
Premiere	¾	5-7	7
Različne uprizoritve in ponovitve iz prejšnjih sezon	16	16	21
Uprizoritve v lutkovnem studiu	-	1	-
Gostovanja drugih gledališč	39	30	6
Sodelovanje na festivalih	8	10	4
Razstave	8	10	1
Založništvo – število publikacij	-	1	0
Mednarodni lutkovni festival, poletni lutkovni pristan	1	1	1
Gostovanja v Sloveniji	155	100	43
Gostovanja v tujini	22	20	24
Programi animacij za otroke	24	30	4
Programi usposabljanja za pedagoge	-	2	-

Obseg dejavnosti:

Za optimiranje kapacitet LGM je pomembno uravnovešeno razmerje med pričakovanim številom gledalcev, kadrovske kapacitetami ter prostorske kapacitetami.

Obseg ciljne publike:

Statistični demografski podatki kažejo, da se upad rojstev v regiji ustavlja ter da lahko mesto (ožje območje Mestne občine Maribor) v naslednjem obdobju predvideva letno generacijo med 800 in 1000 otrok. Upoštevajoč podatke o številu prebivalstva s stalnim bivališčem po občinah na 31.12.2004 Statističnega urada RS in z upoštevanjem širšega gravitacijskega območja LGM je dolgoročna ocena potencialnega števila ciljne publike na predstavah v novi zgradbi okrog 85.000 letno (ožje mesto cca 53.000), ob upoštevanju verjetne stopnje odzivnosti publike pa 55.000 – 70.000 letno (mesto 30.000 - 35.000).

Ciljna populacija LGM v vseh gravitacijsko pripadnih regijah (Podravje, Pomurje, Koroška, Savinjska) obsega po oceni za leto 2015 758.500 oseb, katerih potencialni letni obisk LGM bi v idealnih okoliščinah lahko dosegel 85.000 obiskovalcev, od tega 45.000 večjih otrok, mladine in odraslih). Realno je

pričakovati 50.000 obiskov letno (od tega cca 16.000 večjih otrok, mladine in odraslih), kar ob preračunu na otroška sedišča pomeni zasedenost cca 63.000 sedišč letno. V nadalje se za izračun potrebnih sedežnih kapacitet obračunava 60.000 – 65.000 gledalcev (otrok).

Število zaposlenih v LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

Predvideno programsko shemo in repertoarno zasnovo bi LGM lahko realiziralo z 33 redno zaposlenimi ter z zunanjimi sodelavci, katerih število je odvisno od programa in možne višine financiranja programskih stroškov.

Tabela 2.

Število redno zaposlenih	LGM pred investicijo	LGM po investiciji	LGM 2018	LG Ljubljana 31.12.2004
Umetniški sektor	7	10	11	21
Tehnični sektor	5	16	18	15
Uprava, administracija	4	7	9	9
Skupaj	16	33	38	45

Pregled obsega dejavnosti (števila predstav) LGM pred in po investiranju v primerjavi z LG Ljubljana

V tabelah 3 do 5 so prikazi optimiranih kapacitet, ki bodo, če bodo z investicijo realizirane, omogočile realizacijo programskega razvojnega načrta LGM.

Tabela 3

Število predstav	LGM 2004	LGM po investiciji 2008/2018	LG Ljubljana 2004
Lastne predstave v glavni dvorani	232	200/220	241
Predstave gostov v glavni dvorani	39	10/10	14
Predstave v glavni dvorani skupaj	271	210/230	255
Lastne predstave v komorni dvorani	-	200/220	280
Predstave gostov v komorni dvorani	-	20/20	12
Predstave v komorni dvorani skupaj	-	220/240	292
Predstave doma skupaj	271	430/470	547
Predstave na gostovanjih v Sloveniji	155	100/100	43
Predstave na gostovanjih v tujini	22	20/20	24
Predstave na gostovanjih skupaj	177	120/120	67
Skupaj	448	570/590	614

Tabela 4.

Kapacitete – gledalci	LGM 2004	Ocena LGM po investiciji 2008	LGM 2018	LG Ljubljana 31.12.2004
Skupno število gledalcev (doma in gostovanja)	61.890	70.773	75.552	73.956
Skupno število gledalcev v lastnih dvoranah*	26.998	50.773	55.552	53.650
Kapacitete (otroška sedišča) skupaj	144	336	336	525
Št. otroških sedišč v dvorani **		252	252	
Št. sedežev komorne dvorane **		84	84	

* Planiran je cca 1/3 delež odraslih (mladina) gledalcev in 2/3 mlajših otrok ter povprečen 80 % izkoristek sedežnih kapacitet.

** 252 otroških sedišč je ekvivalentno 168 sedežem za odrasle (uporaba 84 dvosedov), 84 otroških sedišč pa 56 sedežem za odrasle (uporaba 28 dvosedov).

Rezultat: Ob cca 50.000 obiskovalcih letno, 200 predstavah v glavni dvorani in 200 predstavah v komorni dvorani letno, bi ob 80 % izkoristku zadoščale kapacitete cca 250 otroških sedežev v glavni dvorani ter 80 (otroških) sedežev v komorni dvorani. V kalkulativnem izkoristku kapacitet je upoštevano, da je v sezoni več obdobj z visokim obiskom in z visoko frekvenco predstav, ki opravičujejo predvidene sedežne kapacitete (prazniki, obdobja šolskih izletov itd.). Obdobja z nižjo izkoriščenostjo dvoran posledično omogočajo tudi povečevanje prostih terminov dvoran za druge uporabnike, kjer pa se predpostavlja večinoma odraslo publiko in potrebe po večjih sedežnih kapacitetah.

Tabela 5.

Predvidena izkoriščenost terminov dvoran	Glavna dvorana	Komorna dvorana
Skupno število letnih terminov (2 termina dnevno)	730	730
Planirani termini:		
- vzdrževanje (25 dni)	50	50
- postavitve premier (20 dni), 3+3	120	120
- obnovitvene vaje (5 dni), 6+10	60	100
- postavitve, generalke gostovanj (1,5 dni = 3 termini) 10+20	30	60
- predstave (tabela 3)	220	230
- festival	20	20
Skupaj:	500	580
Prosti termini za druge uporabnike oz. oddajo dvoran:	230	150
Odstotek izkoriščenosti terminov za potrebe LGM	68,49	79,45

Rezultat: Predvidene kapacitete glavne in komorne dvorane bi ob predvidenem kadrovskem obsegu LGM ter številu predstav omogočale uporabo glavne in komorne dvorane drugim uporabnikom v 230 oziroma 150 terminih. V navedenih prostih terminih so všteti tudi prazniki in počitnice.

OPIS KRITERIJEV ZA VREDNOTENJE VARIANT IZ PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE

Pri ocenjevanju ustreznosti obeh variant so bile upoštevane prednosti in slabosti obeh variant ter na osnovi tega določeni ponderji za izbor.

Za gradnjo zgradbe LGM na lokaciji Gambrinus ugotavljamo naslednja dejstva:

Prednosti lokacije "Gambrinus":

- lokacija Gambrinus je izbrana tako, da je za obstoječe programe in za obstoječe stanovanjsko – poslovne stavbe nov objekt nemoteč ter se smiselno vključuje v mestni predel, kjer so locirane mnoge pomembne kulturne institucije;
- objekt je lociran v neposredni bližini Slovenskega narodnega gledališča Maribor, kar omogoča bodoče smiselne organizacijske in tehnične povezave obeh institucij;
- bližina glavnih avtobusnih postajališč mestnega prometa, centralne avtobusne postaje in železniške postaje omogoča dostopnost pešcem;
- izrabi se nepozidani prostor med linijo pločnika ob Gregorčičevi in linijo historičnega mestnega obzidja;
- smiselno se izrabi prostore obstoječe kleti v Gambrinusovi stavbi;
- izrabi se prostorske kapacitete Čeligijevega obrambnega stolpa in rekonstruira se del obzidja, s čimer se trajno reši del problemov sanacije in varovanja stavbne kulturne dediščine mesta;
- objekt bo možno priključiti na obstoječo mestno komunalno infrastrukturo.

Slabosti lokacije "Gambrinus":

- ureditveni načrt ter smiselna vključitev kletnih prostorov objekta Gambrinus zahtevata globok vkop dvorane in odra, posledica česar je dražja in tehnično zahtevnejša gradnja, velike višinske razlike med vhodom in dvorano in tehnično zahtevnejša požarna varnost;
- možnost nepredvidenih arheoloških ovir ob nekdanjem obzidju, možnost težav ob podjemanju kulturnega spomenika Čeligijevega stolpa,
- tovorni dostop do odra (kulise, rekviziti) je omejen in možen le s tehnično zahtevnejšim vertikalnim transportom,
- nerešeni problemi parkirišč in šibka pretočnost okoliških ulic.

Za preselitev LGM na lokaciji Minoriti ugotavljamo naslednja dejstva:

Prednosti lokacije "Minoriti":

- z umestitvijo lutkovnega gledališča, ki predstavlja javno kulturno funkcijo, bi se osmislila pomen in prezentacija kulturnega spomenika,
- dejavnost lutkovnega gledališča in letna scena v zahodnem delu kompleksa (ki je zdaj "živa" le v času Festivala Lent), predstavljata programsko kompatibilno obogatitev celotne ponudbe in delujeta kot novi kulturni center,
- druge kulturne dejavnosti oziroma programi (kot so koncerti, druge gledališke predstave, ipd.), ki bi jih lahko izvajali v tem prostoru po dokončanju obnove kompleksa (cerkev, letni avditorij), pa omogočajo multifunkcionalno rabo objekta in popolnejšo izrabo razpoložljivih površin,

- kompleks je v celoti v lasti mestne občine Maribor,
- lokacija je prometno relativno dobro dostopna,
- lokacija je obiskovalcen "prijazna" in varna,
- namembnost oziroma predvidena dejavnost je skladna tako z veljavnimi planskimi kot tudi prostorskimi akti,
- v kontekstu investicije gledališča bi bilo mogoče finančno "lažje" sanirati propadanje obstoječe stavbne substance.

Slabosti lokacije "Minoriti":

- gradbeno-tehnične in funkcionalne rešitve so podrejene razpoložljivi stavbni substanci, ki zaradi lastnosti kulturnega spomenika ne dopušča posebne "svobode" pri načrtovanju,
- funkcionalne rešitve gledališča morajo slediti površinskim in volumenskim danostim stavbnega sklopa tako, da bistvene redukcije neto uporabnih površin, ki bodo namenjene lutkovnemu gledališču ni mogoče pričakovati,
- za detaljno – izvedbeno načrtovanje – rekonstrukcije objektov je opraviti metodološko in strokovno potrebne predhodne aktivnosti, ki vplivajo na roke realizacije projekta, to so:
 - predhodne konservatorske raziskave historične (konstruktivne) substance in gradbeno – arhitekturnih detajlov, ki so podlaga za izdelavo dokončnega konservatorskega programa,
 - predhodne arheološke raziskave in možnost arheoloških najdbišč na širšem območju samostanskega dvorišča in kompleksa,
 - dodatna izvedba zaščitnih in restavratorskih del na objektu,
 - izvedba sanacijskih del (konstrukcija, vlaga).

Za izbor navedenih parametrov smo upoštevali naslednje ponderje in merila:

- Neustrezno - 0
- Slabo - 1
- Ustrezno - 2
- Dobro - 3

Tlorisi in značilni prerezi:

Klet 2

Klet 1

Pritličje

Nadstropje 1

Nadstropje 2

Prerezi: A, B, C, C', G

Vizualne simulacije, maketa

PRILOGA 4**PROJEKCIJA IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA IN FINANČNA ANALIZA PROJEKTA**Tabela: **Projekcija izkaza poslovnega izida**

- v 000 SIT

Oz.	Postavke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
I.	Prihodki od delovanja	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409
II.	Odhodki									
1	Stroški delovanja	46.412	46.035	47.083	48.254	105.376	107.614	109.905	112.250	113.952
2	Plače	104.477	104.477	104.477	104.477	190.010	190.010	190.010	190.010	190.010
3	Amortizacija	3.252	2.180	1.108	36	68.446	68.447	68.447	68.447	68.447
	Skupaj	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409
III.	Poslovni izid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Pror.MOM-str.obresti	0	0	24.404	46.962	44.416	41.769	39.012	36.143	33.157

nadaljevanje tabele

- v 000 SIT

Oz.	Postavke	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
I.	Prihodki od delovanja	392.261	392.261	392.261	392.261	392.261	404.470	404.470	404.470	404.470
II.	Odhodki									
1	Stroški delovanja	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155
2	Plače	207.659	207.659	207.659	207.659	207.659	219.869	219.869	219.869	219.869
3	Amortizacija	68.447	68.447	68.447	68.447	68.447	68.446	68.446	68.446	68.446
	Skupaj	392.261	392.261	392.261	392.261	392.261	404.470	404.470	404.470	404.470
III.	Poslovni izid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Pror.MOM-str.obresti	30.051	26.917	23.451	19.948	16.304	12.509	8.561	4.451	533

Tabela: **Finančna analiza projekta**

- v 000 SIT

Oz.	Postavke	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1	Prihodki od delovanja	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409
2	Ostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Skupaj prilivi	154.141	152.692	152.668	152.767	363.832	366.070	368.361	370.707	372.409
3	Stroški delovanja	46.412	46.035	47.083	48.254	105.376	107.614	109.905	112.250	113.952
4	Plače	104.477	104.477	104.477	104.477	190.010	190.010	190.010	190.010	190.010
	Skupaj stroški poslov.(-am.)	150.889	150.512	151.560	152.731	295.386	297.624	299.915	302.260	303.962
5	Investicija	25.867	185.006	1.129.521	1.059.039	0	0	0	0	0
	Skupaj odlivi	25.867	185.006	1.129.521	1.059.039	0	0	0	0	0
6	Neto prilivi	-22.615	-182.826	-1.128.413	-1.059.003	68.446	68.447	68.447	68.447	68.447
	Interna stopnja donosnosti	0,0000%								
	Neto sedanja vrednost 1 %	-627.655								
	Pr.MOM-odplačilo leasinga	0	0	54.712	109.424	109.423	109.425	109.424	109.424	109.423

nadaljevanje tabele

- v 000 SIT

Oz.	Postavke	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	Prihodki od delovanja	392.261	392.261	392.261	392.261	392.261	404.470	404.470	404.470	404.470
2	Ostanek vrednosti	0	0	0	0	0	0	0	0	994.640
	Skupaj prilivi	392.261	392.261	392.261	392.261	392.261	404.470	404.470	404.470	1.399.110
3	Stroški delovanja	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155	116.155
4	Plače	207.659	207.659	207.659	207.659	207.659	219.869	219.869	219.869	219.869
	Skupaj stroški poslov.(-am.)	323.814	323.814	323.814	323.814	323.814	336.024	336.024	336.024	336.024
5	Investicija	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Skupaj odlivi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	Neto prilivi	68.447	68.447	68.447	68.447	68.447	68.446	68.446	68.446	1.063.086
	Interna stopnja donosnosti									
	Neto sedanja vrednost 1 %									
	Pr.MOM-odplačilo leasinga	109.425	109.423	109.424	109.424	109.425	109.424	109.424	109.423	54.712

PRIKAZ POVRŠIN ZA POSAMEZNE DEJAVNOSTI V OKVIRU KOMPLEKSA MINORITI

Zbir prostorov po namenu	Skupaj		Lutkovno gledališče		Dvorana v cerkvi		Sluščič.-kavarna	Letni oder		
	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Prostori za gledalce (dvorani, avla, sanitarije, garderobe, muzej lutk, reprezentančna sprejemnica...)	721,85	21,46	445,20	20,05	118,92	14,33	157,73	72,25	0,00	0,00
Oder (veliki in mali oder, stranski odri, pododrja, scenska tehnologija...)	474,63	14,11	386,11	17,39	0,00	0,00	0,00	0,00	88,52	93,48
Predavalnica, večnamenska dvorana	128,23	3,81	64,12	2,89	64,12	7,72	0,00	0,00	0,00	0,00
Skladišča, depoji, arhiva	199,88	5,94	199,88	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Scenske, lutkarske in kostumske delavnice	199,67	5,94	199,67	8,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Tehnični prostori strojnih in elektroinstalacij	159,23	4,73	107,46	4,84	38,16	4,60	9,49	4,35	4,12	4,35
Prostori za nastopajoče	152,70	4,54	131,39	5,92	21,31	2,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Servisni prostori tehničnega osebja	40,76	1,21	34,76	1,57	0,00	0,00	6,00	2,75	0,00	0,00
Uprava	165,81	4,93	165,81	7,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Komunikacije (hodniki, stopnišča, dvigala)	715,47	21,27	485,71	21,88	182,61	22,00	45,10	20,66	2,05	2,16
Skupaj	2958,23		2220,11		425,12		218,32		94,69	
Neizdelani prostori za uporabnike cerkvene ladje (3. grad.faza)	405,00	12,04	0,00	0,00	405,00	48,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj z nedokončanimi površinami	3.363,23	100,00	2.220,11	100,00	830,12	100,00	218,32	100,00	94,69	100,00
Deleži v skupni kvadraturi		100,00		66,01		24,68		6,49		2,82

Vrstica 2, koloni 9 in 10: rezervirani prostori za potrebe depojev letnega odra v pododru druge kleti.

Vrstica 11: do 3. gradbene faze izdelani prostori v 2. nadstropju ter celotna mansardna etaža z urejenimi dostopi in dovodi instalacij.

Pregled površin po funkciji in programu

Etaža	Oznaka v projektu	Funkcija	Opis	m2	Delitev po programih							
					Delež LG %	LG m2	Delež programov v cerkvi %	C m2	Delež slaščičarne - kavarne %	K m2	Delež letnega odra %	LO m2
K2	k2.4.1.1	Skladišč.	skladišče repro materiala	22,71	100,00	22,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K2	k2.4.1.2	Odrska tehn.	pododrje	110,65	20,00	22,13	0,00	0,00	0,00	0,00	80,00	88,52
K2	k2.4.1.3	Skladišč.	hramba lutk	34,09	100,00	34,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K2	k2.4.1.4	Skladišč.	hramba kostumov	16,75	100,00	16,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K2	k2.4.2.2	Skladišč.	arhiv dokumentacije	20,85	100,00	20,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K2	k2.5.6	Tehnični prost.	toplotna postaja	76,58	65,08	49,84	25,74	19,71	6,40	4,90	2,78	2,13
K2	k2.5.7	Tehnični prost.	elektro-energetski prostor	36,40	65,08	23,69	25,74	9,37	6,40	2,33	2,78	1,01
K2	k2.5.7	Tehnični prost.	elektro-energetski prostor	23,26	65,08	15,14	25,74	5,99	6,40	1,49	2,78	0,65
K2	k2.5.7	Tehnični prost.	elektro-energetski prostor	3,82	65,08	2,49	25,74	0,98	6,40	0,24	2,78	0,11
K2	k2.5.7	Tehnični prost.	elektro-energetski prostor	8,20	65,08	5,34	25,74	2,11	6,40	0,52	2,78	0,23
K2	k2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	10,57	65,08	6,88	25,74	2,72	6,40	0,68	2,78	0,29
K2	k2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	21,63	65,08	14,08	25,74	5,57	6,40	1,38	2,78	0,60
K2	k2.7.1.2	Komunikacije	hodnik	12,93	65,08	8,41	25,74	3,33	6,40	0,83	2,78	0,36
K2	k2.7.1.2	Komunikacije	hodnik	8,18	65,08	5,32	25,74	2,11	6,40	0,52	2,78	0,23
K2	k2.7.1.2	Komunikacije	hodnik	17,00	65,08	11,06	25,74	4,38	6,40	1,09	2,78	0,47
K2	k2.7.1.3	Komunikacije	dvigalo	3,27	65,08	2,13	25,74	0,84	6,40	0,21	2,78	0,09
K1	k1.1.7	Gledalci	sanitarije	77,73	45,00	34,98	45,00	34,98	10,00	7,77	0,00	0,00
K1	k1.2.1.2	Odrska tehn.	pododrje	111,82	100,00	111,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.2.1.1	Gledalci	Klubski prostor - kavarna	38,03	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	38,03	0,00	0,00
K1	k1.3.1.1	Delavnice	mizarska delavnica	41,99	100,00	41,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.3.1.2	Delavnice	kovinarska delavnica	22,21	100,00	22,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.3.1.3	Delavnice	elektro delavnica	28,07	100,00	28,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.4.1.2	Skladišč.	hramba kulis	105,48	100,00	105,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.5.1	Tehnični prost.	elektro-nadzorna soba	10,97	100,00	10,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.5.2	Osebj	garderobe-sanitarije teh. osebj Ž	6,49	100,00	6,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.5.2	Osebj	garderobe-sanitarije teh. osebj M	6,49	100,00	6,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	6,41	80,00	5,13	20,00	1,28	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče, hodnik	40,39	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	40,39	0,00	0,00
K1	k1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	10,78	80,00	8,62	20,00	2,16	0,00	0,00	0,00	0,00

Etaža	Oznaka v projektu	Funkcija	Opis	m2	Delitev po programih							
					Delež LG %	LG m2	Delež programov v cerkvi %	C m2	Delež slaščičarne - kavarne %	K m2	Delež letnega odra %	LO m2
K1	k1.7.1.2	Komunikacije	hodnik	12,92	80,00	10,34	20,00	2,58	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.7.1.2	Komunikacije	hodnik	14,39	100,00	14,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.7.1.2	Komunikacije	hodnik	21,92	50,00	10,96	50,00	10,96	0,00	0,00	0,00	0,00
K1	k1.7.2.3	Komunikacije	dvigalo	3,27	80,00	2,62	20,00	0,65	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.1	Gledalci	vhod v gledališče	17,56	50,00	8,78	50,00	8,78	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.2	Gledalci	vhodna avla, blagajna, razstavn	66,85	50,00	33,43	50,00	33,43	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.3	Komunikacije	predprostor dvigala	6,42	50,00	3,21	50,00	3,21	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.4	Gledalci	velika dvorana	249,78	100,00	249,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.6	Gledalci	garderobe	20,52	50,00	10,26	50,00	10,26	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.1.11	Gledalci	kavarna-slaščičarna	36,25	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	36,25	0,00	0,00
P	p.1.11	Gledalci	kavarna-slaščičarna	47,40	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	47,40	0,00	0,00
P	p.1.11	Gledalci	kavarna-slaščičarna	28,28	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	28,28	0,00	0,00
P	p.1.12	Gledalci	muzejska zbirka lutk	33,88	100,00	33,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.1.1	Nastopajoči	oder	103,60	100,00	103,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.1.3	Nastopajoči	stranski oder	30,37	100,00	30,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.1.3	Nastopajoči	stranski oder	20,03	100,00	20,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.1.3	Nastopajoči	stranski oder	41,31	100,00	41,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.3	Nastopajoči	garderoba za nastopajoče	8,70	100,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.3	Nastopajoči	garderoba za nastopajoče	8,70	100,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.3	Nastopajoči	garderoba za nastopajoče	8,70	100,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.3	Nastopajoči	garderoba za nastopajoče	8,70	100,00	8,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.5	Nastopajoči	klubski prostor igralcev	54,78	100,00	54,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.2.9	Osebe	garderoba in skladišče kavarne	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	6,00	0,00	0,00
P	p.5.5	Odrska tehn.	tonski studio	12,61	100,00	12,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	10,58	80,00	8,46	20,00	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.7.1.2	Komunikacije	hodnik	14,80	80,00	11,84	20,00	2,96	0,00	0,00	0,00	0,00
P	p.7.1.2	Komunikacije	hodnik	104,11	80,00	83,29	20,00	20,82	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.1.1	Gledalci	severni vhod v gledališče	6,76	50,00	3,38	50,00	3,38	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.1.4	Komunikacije	predprostor dvigala	7,20	50,00	3,60	50,00	3,60	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.1.5	Gledalci	mala dvorana	42,62	100,00	42,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.1.9	Gledalci	Reprezentanca, sprejemi	56,19	50,00	28,10	50,00	28,10	0,00	0,00	0,00	0,00

Etaža	Oznaka v projektu	Funkcija	Opis	m2	Delitev po programih							
					Delež LG %	LG m2	Delež programov v cerkvi %	C m2	Delež slaščičarne - kavarne %	K m2	Delež letnega odra %	LO m2
N1	n1.2.2.1	Nastopajoči	oder male dvorane	22,80	100,00	22,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.2.2.2	Nastopajoči	zaodreje male dvorane	21,44	100,00	21,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.3.2.1	Delavnice	lutkovna delavnica	43,77	100,00	43,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.3.2.2	Delavnice	šiviljska delavnica	20,60	100,00	20,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.3.2.3	Delavnice	barvanje in sušenje	23,23	100,00	23,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.3.2.4	Delavnice	rezbarska delavnica	19,80	100,00	19,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.6.13	Predavalnica,	večnamenska dvorana -	80,32	50,00	40,16	50,00	40,16	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.6.14	Predavalnica,	predprostor večnamenske dvorane	28,34	50,00	14,17	50,00	14,17	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.6.14	Predavalnica,	predprostor večnamenske dvorane	19,57	50,00	9,79	50,00	9,79	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	10,58	80,00	8,46	20,00	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	10,60	80,00	8,48	20,00	2,12	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	16,60	0,00	0,00	100,00	16,60	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.7.1.2	Komunikacije	hodnik	18,34	80,00	14,67	20,00	3,67	0,00	0,00	0,00	0,00
N1	n1.7.1.2	Komunikacije	hodnik	121,52	80,00	97,22	20,00	24,30	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.2.6	Nastopajoči	bivalna enota	21,31	0,00	0,00	100,00	21,31	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.2.6	Nastopajoči	bivalna enota	21,36	100,00	21,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.2.6	Nastopajoči	bivalna enota	20,45	100,00	20,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.5.1	Osebje	tehnična pisarna	21,78	100,00	21,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.1	Uprava	tajništvo	21,27	100,00	21,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.2	Uprava	direktor	19,20	100,00	19,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.3	Uprava	dramaturg	13,54	100,00	13,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.4	Uprava	sejna soba	40,59	100,00	40,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.5	Uprava	računovodstvo	25,77	100,00	25,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.8	Uprava	režiser – gost	24,73	100,00	24,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.6.10	Uprava	garderobe, sanitarije	20,71	100,00	20,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	3,30	80,00	2,64	20,00	0,66	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	16,00	0,00	0,00	100,00	16,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	5,30	0,00	0,00	100,00	5,30	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.1	Komunikacije	stopnišče	17,21	0,00	0,00	100,00	17,21	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.2	Komunikacije	hodnik	22,86	80,00	18,29	20,00	4,57	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.2	Komunikacije	hodnik	96,84	80,00	77,47	20,00	19,37	0,00	0,00	0,00	0,00

Delitev po programih												
Etaža	Oznaka v projektu	Funkcija	Opis	m2	Delež LG %	LG m2	Delež programov v cerkvi %	C m2	Delež slaščičarne - kavarne %	K m2	Delež letnega odra %	LO m2
N2	n2.7.1.4	Komunikacije	predprostor dvigala	7,05	80,00	5,64	20,00	1,41	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.7.1.5	Komunikacije	predprostor uprava	42,50	100,00	42,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
N2	n2.1.8	neizdelano	garderobe, sanitarije	75,02		0,00	100,00	75,02	0,00	0,00	0,00	0,00
N3	n3.x.x	neizdelano	mansarda za uporabnike dvorane	330,00		0,00	100,00	330,0	0,00	0,00	0,00	0,00

Rekapitulacija:	Etaža	Skupaj m2	LGM m2	Cerkev m2	Slaščič.	Letni oder
	Klet 2	426,89	260,90	57,10	14,20	94,69
	Klet 1	559,36	420,55	52,61	86,19	0,00
	Pritličje	939,93	740,43	81,57	117,93	0,00
	Nadstropje 1	570,28	422,28	148,00	0,00	0,00
	Nadstropje 2	461,77	375,94	85,83	0,00	0,00
	Neizdelano N2, N3	405,02		405,02	0,00	0,00
	Skupaj	2.958,23	2.220,10	425,12	218,32	94,69
	Skupaj z nedokončanimi prostori	3.363,25		830,14		