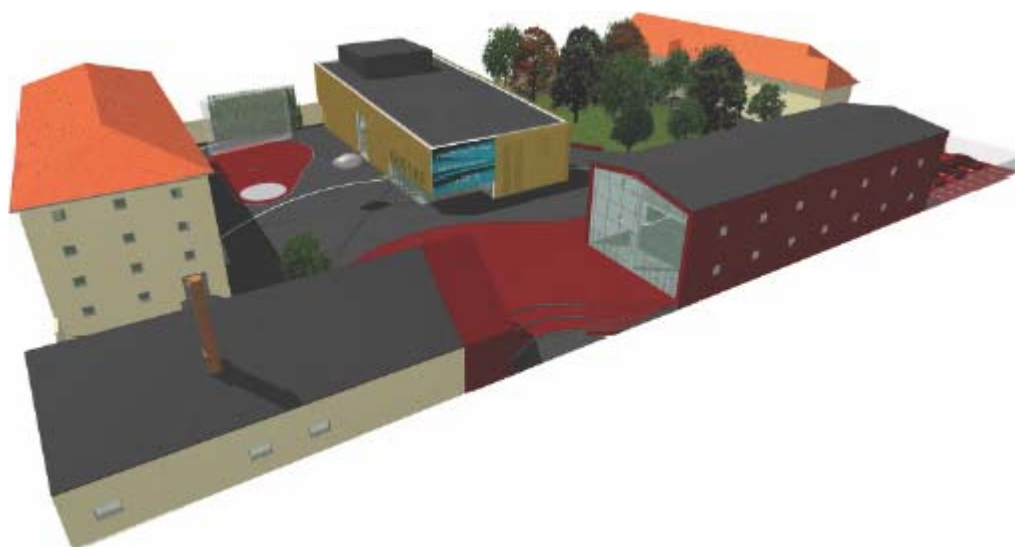


»PEKARNA« MARIBOR

Gustav, Hladilnica, MC Pekarna, Lubadar, Upravna zgradba (mladinski hotel), Open Air, parkirišče, park, okolje



Dokument identifikacije
investicijskega projekta

Kazalo vsebine

1	Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije	2
2	Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero	3
3	Oprelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami	4
3.1	Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti	5
3.2	Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi politikami in strategijami	5
4	Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo;	6
4.1	Alternativa »brez« investicije	6
4.2	Alternativa z investicijo	6
5	Oprelitev investicije	8
5.1	Ocena investicijskih stroškov	8
6	Oprelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo	9
6.1	Opis lokacije	9
6.2	Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe	10
6.3	Varstvo okolja	11
6.4	Predvideni viri financiranja in drugi viri	12
7	Finančna analiza projekta	12
7.1	Analiza prihodkov	12
7.2	Analiza stroškov	13
7.3	Denarni tok	14
8	Ekonomska analiza in analiza stroškov in koristi	15
8.1	Analiza stroškov in koristi	15
9	Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom.	16
10	Priloga	17

1 Osnovni podatki o pripravi in nadzoru investicijske dokumentacije

Investitor:	Mestna občina Maribor, Ul. Heroja Staneta 1 2000 Maribor
Izdelovalec investicijske dokumentacije:	Komunaprojekt d.d. Partizanska c. 3-5 2000 Maribor
Službe, odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:	
Pripravljalec investicijske dokumentacije:	Komunaprojekt d.d.
Vodja projekta:	Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh.
Sodelavci:	Marjan Bastič, univ.dipl.ekon. Matej Bastič, Snežana Sešel, univ.dipl.inž.arh..
Naročnik investicijske dokumentacije:	Mestna občina Maribor Kabinet župana Materialno tehnična služba
Nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije:	Daniel Sajko

2 Analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero

Sodoben center za umetniško in kulturno produkcijo Pekarna temelji na že obstoječi tradiciji, lastni zgodovini in na edukativnem momentu, ki mu v tem prostoru ni podobnega. V sodobni zgodovini evropskih mest je revitalizacija njihovih opuščenih in razvrednotenih delov uspešen način oživljanja in povečevanja atraktivnosti mestnih središč. Je način, s katerim se lahko mesto v svojem in v interesu prebivalcev upre naraščajoči komercializaciji mestnih in predmestnih območij, ki s takšno usmeritvijo ne izkazujejo nikakršnega trajnostnega potenciala. Območje Kulturnega centra Pekarna predstavlja otok sredi takšnega mestnega razvoja, ki lahko ponudi drugačno in kvalitetno urbano doživetje, ki bo prebivalcem mesta v ponos. Ta dokument temelji na osnovi razpisa arhitekturnega natečaja investitorja Mestne občine Maribor za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«, ki korenini v sprejetem Ureditvenemu načrtu za območje Pekarne (2004).

Območje Pekarna je v naravi kompleks objektov, ki ga je zgradila vojska Avstro ogrske na prelomu 19. v 20. stoletje kot oskrbno skladišče s pekarno dvopeka za vojašnice na robu mesta. Kompleks obsega približno 1ha in je bil do 1992 v uporabi jugoslovanske ljudske armade kot skladišče in pekarna kruha. Kompleks obsega objekte upravne stavbe (na ulici Ob železnici), hladilnice in pekarne (ob Žitni ulici), ter skladišča za žito, danes imenovanega Lubadar na Jezdarski ulici. Znotraj kompleksa je postavljen še en skladiščni objekt, danes imenovan Gustaf. Z izjemo upravne stavbe so vsi objekti v zelo slabem stanju in ne ustrezajo več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objektov majhna. Objekti instalacijsko in tehnično niso opremljeni. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Okolje objektov je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno.

Glede na naštetu je smiselna in predvidena celovita prenova in s tem celovito preoblikovanje kompleksa. Med današnjo stihijsko pojavnostjo in tradicionalno identiteto kompleksa Pekarna ter novo predvideno urejenostjo je velika razlika. Zaradi ohranitve ustvarjalne tradicije in trajnostno povezavo starega z novim, projekt ne bo realiziran v enem samem koraku, ampak postopno v smiselnih časovnih razmakih. V prid celoviti prenovi pa gre dejstvo, da bo s kvaliteto novega prostora in njegovo urejenostjo možna tako večja kvaliteta kot tudi volumen umetniškega in kulturnega ustvarjanja.

Sam način preobrazbe prostora je tako povezan s spremembo kulture mladih v sodobno urbano kulturo ter hkrati z novim načinom uporabe prostora samega. Subkulture, kot smo jo poznali nekoč, ni več. Nova urbana kultura pa za svoj razvoj potrebuje okolje, ki je mnogo bolj urejeno in tesno povezano z utripom mestnega življenja.

Predvidena prenova vzpostavlja ravnotežje med racionalnim pristopom k prenovi, arhitekturno atraktivnim ambientom in trajnostnim potencialom kompleksa Pekarna. Objekti se bodo spremenili tako vizualno, kot tudi glede na predvideno uporabo.

Način ustrezne preobrazbe uporabe prostora je povezan z spremembo kulture mladih - urbane kulture danes in v bodoče. Subkulture, kot smo jo poznali nekoč, praktično ni več, zagotovo pa bo ta v prihodnosti povsem drugačna, kot je bila včasih. Nova urbana kultura pa bo za svoj razvoj potrebovala okolje ki bo mnogo bolj urejeno in funkcionalno za kulturno produkcijo na novem nivoju, ki bo bolj intenzivna in zahtevna.

3 Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

Razvojne možnosti investicije izhajajo iz mestne potrebe po drugem kulturnem centru. Kakor je vzpostavljen kulturni center na levem dravskem bregu z ustanovami, ki s tradicijo, renomejem in ciklično tekočimi programi vzpostavljajo institucionalen kulturni utrip, pa je v odmiku od takšnega koncepta Pekarna že uveljavljena kot sekundaren, neinstitucionalen prostor, ki nudi prizorišča in produkcijske prostore manj uveljavljenim, drugačnim in neinstitucionaliziranim umetniškim in kulturnim praksam. Glede na primerljive primere v bližnji okolici gre za tipičen center kulturne produkcije, ki je bila včasih označena kot »mladinska«, včasih kot »alternativna«, včasih kot »neinstitucionalna«. Vse naštetu priča o tem, da takšna kulturna produkcija obstaja in zase potrebuje prostor.

Cilj investicije je vzpostaviti center, ki nadaljuje produkcijsko tradicijo Mladinskega kulturnega centra Maribor (občinska ustanova) in Zavoda Pekarna Magdalenske mreže (zasebna ustanova) ter drugih kulturnih ustvarjalcev. Vsi namreč v mestnem kulturnem prostoru koreninijo že desetletja.

3.1 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Investicijski projekt je popolnoma usklajen s prostorskimi planskimi in izvedbenimi akti. V območju velja naslednji:

- o Ureditveni načrt za območje Pekarne.

Poleg naštetih veljavnih dokumentov je bil za prenovu izdelan strokovni dokument na osnovi

Izvedenega arhitekturnega natečaja razpisanega s strani Mestne občine Maribor za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«

3.2 Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi politikami in strategijami

Investicija v projekt »Pekarna« je usklajena z DRŽAVNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM 2007 – 2013, drugi osnutek, Ljubljana, oktober 2006

V okviru razvojne prioritete je tako predvideno sofinanciranje projektov tako za zasebni kot javni sektor in sicer v infrastrukturo s področja turizma (npr. izkoriščanje termalnih in zdravilnih vod za razvoj turizma, žičniške naprave in umetno zasneževanje, kongresne dvorane.....), infrastrukturo, ki podpira ohranjeno naravo ter naravno in kulturno dediščino (primer parkov z infocentri, tematske poti oz. gradovi), športno-turistično in drugo javno infrastrukturo, pomembno za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti (**npr. umetniški rezidenčni centri, kulturna oživitve mest, mladinski centri...**). Glede na primanjkljaj nočitvenih kapacitet bo Slovenija del sredstev še naprej namenjala tudi za sofinanciranje nastanitvenih zmogljivosti, pri čemer bo poseben poudarek na sofinanciranju projektov malih in srednjih podjetij. Zaradi še vedno prisotnega problema neprepoznavnosti Slovenije, bo potrebno še naprej krepiti razvoj upravljaljskih struktur v posamezni regiji in destinaciji in okrepiti aktivnosti na področju promocije in trženja ter blagovno znamko Slovenije in njenih destinacij.

4 Opis variant »z« investicijo predstavljenih v primerjavi z alternativo »brez« investicije in/ali minimalno alternativo;

4.1 Alternativa »brez« investicije

Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, nespremenjeno stanje, ki pa je z izjemo upravne stavbe, v zelo slabem stanju in ne ustreza več tehničnim in varnostnim zahtevam sodobnih javnih objektov. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objektov majhna. Objekti instalacijsko in tehnično niso opremljeni. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Okolje objektov je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno.

Glede na naštetu je smiselna in predvidena celovita prenova in s tem celovito preoblikovanje kompleksa. Letno so potrebna nujna sanacijska in obnovitvena dela v višini približno 15.000 EUR

4.2 Alternativa z investicijo

Z v tem dokumentu obravnavano investicijo bi se zgradile oz. obnovile sledeče zgradbe in elementi, ter vključili programi in vsebine:

GUSTAF (1370m²)

Nadaljuje tradicijo prizorišča s pluralno glasbeno usmeritvijo in postane sodoben center za umetniško in kulturno produkcijo uprizoritvenih umetnosti, seveda s še večjim poudarkom na lastni produkciji. To pomeni več prostorov namenjenih vadbi glasbenikov in studijev za beleženje in obdelavo zvočnih in audio vizualnih vsebin. Prostor dobi tudi nova digitalna radijska frekvenca oziroma za začetek spletni radio.

HLADILNICA (936m²)

Domovanje in fizična platforma za premišljanja o zbirki slovenske video umetnosti, ki jo ureja in vodi UGM Maribor. Premišljevanje o zbirki in sama multi-disciplinarna uporaba medija videa postane skupna točka povezav in delovanja na novih projektih različnih umetnikov v samem centru.

Vadbene in predstavitvene prostor dobi sodobno plesna scena zbrana v Plesni izbi oziroma okoli festivala Nagib ter rezidenčni program

Okoli lokalnih in tujih rezidenčnih programov se razvijeta tudi dve novi galeriji, ki skupaj s prostori video zbirke slovenske video umetnosti skrbijo za predstavitve likovne produkcije in povezave ter potovanja le-te po Sloveniji in v tujino.

LUBADAR (2020m²)

- Infrastrukturno urejeni ateljeji postanejo domovanja lokalnih in tujih rezidenčnih umetniških programov oziroma skozi pregledne izbore in razpise ateljeji dobivajo in spreminjajo uporabnike. Atelje za svoje izbrane, najboljše, delovne in uspešne študente dobi tudi PeF oziroma bodoča umetniška akademija kot tudi filmski rezidenčni program dokumentarnega filma DokMA, festivala Izzven,...

- »Bukvarnik« se pridruži še knjižnica in videoteka ter delujoč mali oder kot prostor za manjše koncerte, predstave, literarne večere...

MLADINSKI HOTEL (764m²)

- Domovanje novega »youth hostla« oziroma mladinskega hotela, ki nudi nočitvene kapacitete tako naključnim kot tudi aktivnim gostom umetniško-kulturnih dogodkov mesta ter kulturnega centra samega. Del mladinskega hotela je namenjen bivanju ustvarjalcev v okviru rezidenčnih programov.

MC PEKARNA (662m²)

- Prenovljen »MC« ostane kot nadaljevanje »MKC-ja oziroma kluba na Orožnovi«, ki ga glasbena in mladinska scena krvavo potrebujeta.

OPEN AIR PRIZORIŠČE, PARKIRIŠČE, PARK, OKOLJE (5146m²)

- Odrto zunanje prizorišče je dopolnitev dvorane Gustaf. Park je dopolnitev ponudbe novega Mladinskega hotela. Preostali odprti prostor je oblikovna in funkcionalna zaokrožitev kompleksa.

5 Opredelitev investicije

Investicija za izgradnjo infrastrukture je javna investicija. Analiza vrednosti primerljivih investicij (kulturna dediščina, adaptacija, novogradnje in rekonstrukcije, objekti kulturnega programa, javni objekti) izkazuje investicija naslednje pričakovane vrednosti investicije:

5.1 Ocena investicijskih stroškov

Ocena stroškov po stalnih cenah

STALNE CENE		do 2007	2007	2008	2009	2010
Izgradnja centra PEKARNA	6.849.363	31.137	4.320	536.902	2.165.374	4.111.630
Projektna, investicijska dokumentacija	218.918	31.137	4.320	183.461		
GOI, okolje	5.683.447			341.316	2.116.064	3.226.067
oprema	801.320					801.320
Nadzor gradnje	145.678			12125	49.310	84.244

Ocena stroškov po tekočih cenah

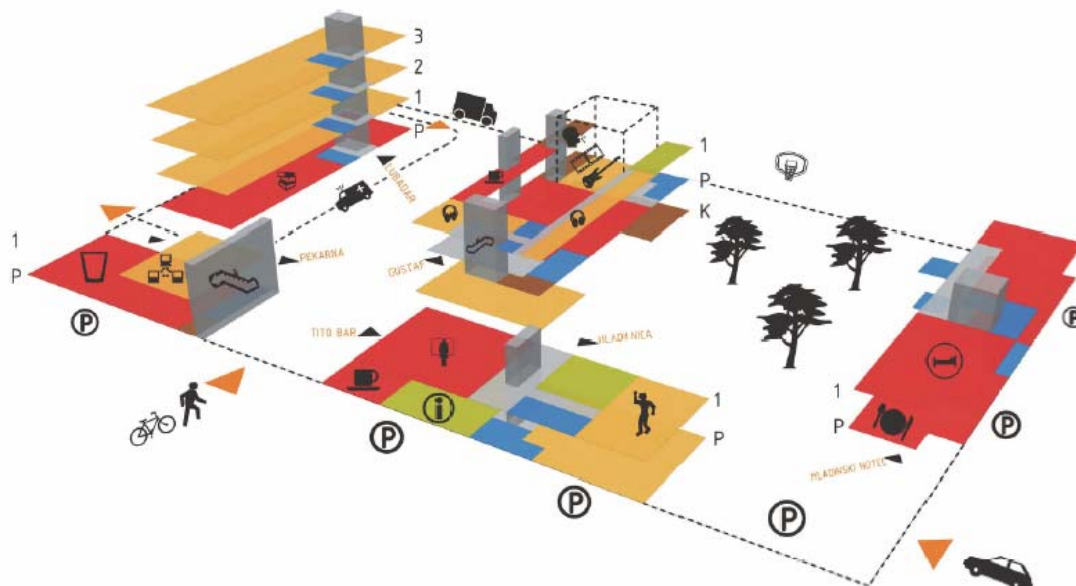
TEKOČE CENE		do 2007	2007	2008	2009	2010
Izgradnja centra PEKARNA	7.288.554	31.137	4.320	550.325	2.274.996	4.427.776
Projektna, investicijska dokumentacija	223.505	31.137	4.320	188.048	0	0
GOI, okolje	6.047.160	0	0	349.849	2.223.190	3.474.121
oprema	862.934	0	0	0	0	862.934
Nadzor gradnje	154.955	0	0	12.428	51.806	90.721

Za izračun tekočih cen je bila uporabljena inflacija v višini 2,5%¹

¹ vir: Pomladanska napoved gospodarskih gibanj 2007 (<http://www.sigov.si/umar>)

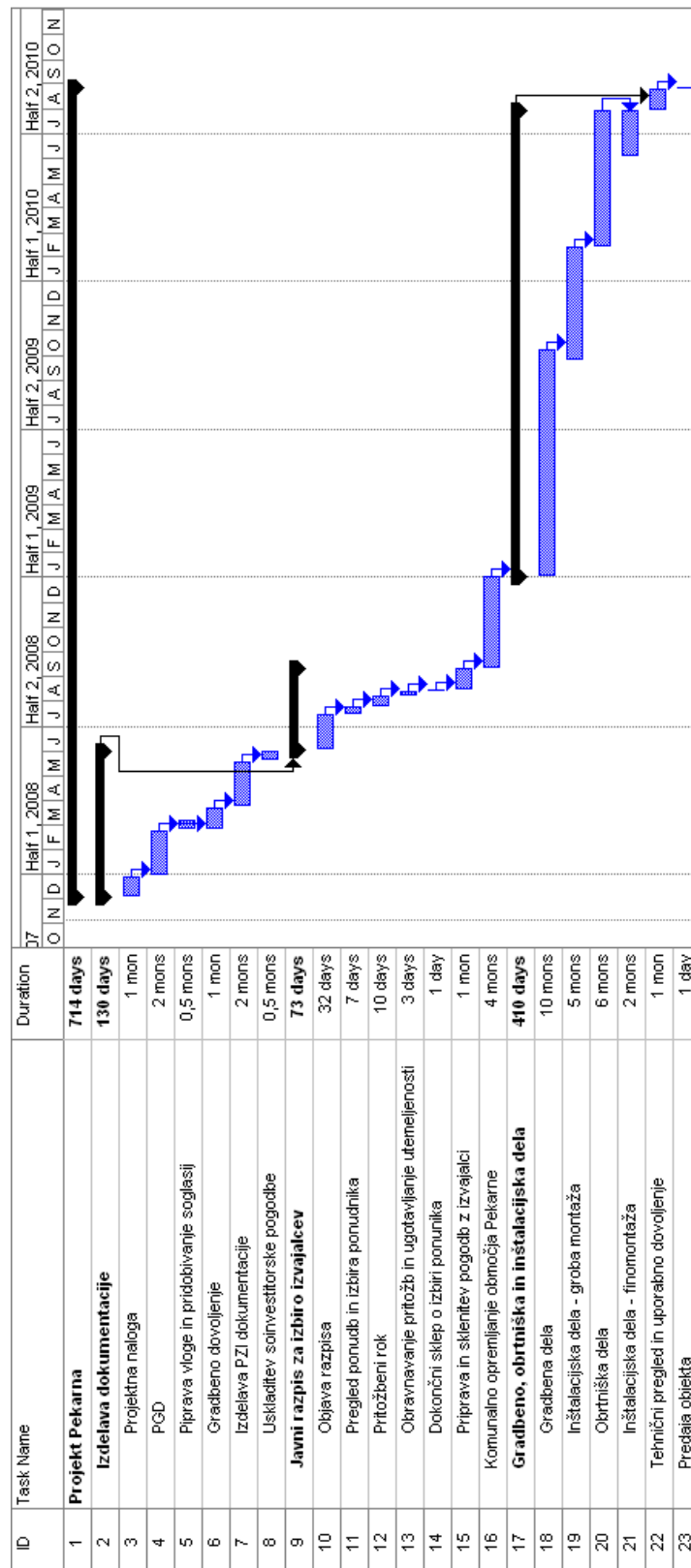
6 Opredelitev temeljnih prvin, ki določajo investicijo

6.1 Opis lokacije



Mladinski kulturni center Pekarna je lociran na desnem dravskem bregu, v mestni četrti Magdalena, v območju mestnega predela Tabor. Center je primerno lociran na rob Magdalenskega parka, ob železnico Maribor – Dravograd, med Žitno in Jezdarsko ulico. Glede na bližino mestnega jedra je širše območje v fazi celovite urbane regeneracije – nekdanja tovarna Merinka na južnem robu kompleksa Pekarna je prizorišče sprememb v stanovanjski kompleks. Pekarna je smiselno locirana v bližino centra srednjih šol Tabor (Druga gimnazija, Srednja in višja zdravstvena šola, Srednja tekstilna šola, Srednja živilska šola). Glede na razširitev mišljenega mestnega središča na območje Tabora je Pekarna v mestnem tkivu centralno locirana.

6.2 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe



Slika 1 Ganttov diagram poteka investicije

V prvi fazi se uredi nova dvorana GUSTAF in odpre nov vhod na območje Pekarne, ki je predviden med HLADILNICO in MC Pekarno, na lokaciji hiške, ki se odstrani. Nov vhod v tej fazi še ni potrebno izvesti terasasto. Ta ureditev se lahko izvede skupaj s prenovo objekta HLADILNICE. V drugi fazi se prenovita objekta HLADILNICA in MC PEKARNA, pri tem se opravi selitev uprave Pekarne v nove prostore. Uredi se tudi notranje dvorišče (open-air) ob GUSTAFu in nov terasast vhod v Pekarno. Uredi se nova notranjost LUBADARJA, uredi prenovljen PARK in parkirišča ob HLADILNICI. V zadnjem koraku se obnovi in predela še stari objekt uprave v nov MLADINSKI HOTEL s 60 posteljami.

6.3 Varstvo okolja

Pri načrtovanju in izvedbi operacije se morajo upoštevati naslednja izhodišča:

- učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin)
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov,..)
- trajnostna dostopnost
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je potrebno).

Sama investicija ne bo povzročala negativnih vplivov na okolje. Glede dejstvo, da je sedanje stanje izredno slabo in delno celo porušeno, se bodo z obnovo izboljšali vsi okoljevarstveni pogoji:

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 odtekale v mestni kanalizacijski sistem. Kakovost podtalne vode se na ta način lahko le izboljša.

Hrup – v času delovanja sama dejavnost in programska zasnova ne bo povzročala motečega hrupa, glede na okoliške programe je coniranje hrupa v skladu s prostorskimi akti primerno.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka, saj je takšne narave, da ne sproža emisij v ozračje oz. so te emisije obvladljive v skladu s predpisi (ogrevanje, prah). Vplivi med gradnjo bodo podvrženi organizaciji gradbišča in ravnanju z gradbenimi odpadki ter kontrolirani s strani pristojnih inšpekcijskih služb.

Odpadki – Vsi odpadki, ki bodo nastajali, se bodo zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča, objekt ima predvidene ukrepe za zbiranje in odvažanje oz. ravnanje z odpadki, ki bodo nastajali bodisi med obratovanjem bodisi med gradnjo.

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – Pekarna kot multikulturni center z urejenim stavbnim fondom bo širšemu družbenemu okolju nudila storitve kulturne produkcije. Blagodejno delovanje na okolje bo zagotovljeno z upoštevanjem pravil za tako produkcijo in bo ob zaključevanju prenov oz. novogradenj zagotovo vzpostavljeno. Negativne konotacije kompleksa, ki so v prostoru delno prisotne še danes, izhajajo iz prostorske in organizacijske neurejenosti.

6.4 Predvideni viri financiranja in drugi viri

S projektom, ki je usklajen z državnim razvojnim programom, je upravičeno pričakovati uspešno prijavo na nepovratna sredstva, ki jih podeljuje Evropska komisija preko razpisov. Višina sofinanciranja je odvisna predvsem od prijave in upravičenih stroškov, ki bodo priznani po razpisi. Predvideni viri financiranja pa so:

Sama investicija (izgradnja infrastrukture), bi se lahko financirala po sledeči dinamiki.

		do 2007	2007	2008	2009	2010
Proračun Mestne občine Maribor	2.150.944	31.137	4.320	160.511	663.540	1.291.435
ESPR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	5.137.610	0	0	389.813	1.611.455	3.136.341
Skupaj	7.288.554	31.137	4.320	550.325	2.274.996	4.427.776

Za zagon programov, pa je potrebno preveriti, glede na kulturno vsebino in ustvarjanje novih delovnih mest, možnost sofinanciranja s strani ministrstva za kulturo, evropske socialne sklade, druge razpise.

7 Finančna analiza projekta

7.1 Analiza prihodkov

Glede na možnost koriščenja novih objektov se planira sledeči izplen:

PRIHODKI

HOSTEL

Število postelj	60
možnih nočitev	21900
cena	8
zasedenost	50%
prihodki od hostla	87600

Pri prihodkih mladinskega hotela, smo upoštevali 60 ležišč, ki predstavljajo 21.900 možnih nočitev. Za kalkulacijo je bila uporabljena 50% zasedenost kapacitet skozi vse leto. Cena nočitve pa znaša 8 EUR. Na osnovi teh podatkov je izplen hotela 87.600 EUR.

PRIHODKI HLADILNICA

Kavarna	73000
Dvorana	17280

Za kavarno so predvideni prilivi v višini 200 EUR dnevno, kar znaša letno okoli 73.000 EUR.

Prihodki od dvorane znašajo predvidoma 17.280 EUR, izračunano na sledeči osnovi:

Št.
 predstav 100
 sedežev 96
 vstopnina 3
 zasedenost 60%

PRIHODKI GUSTAV

Prihodki od dvorane Gustav pa bodo znašali predvidoma 17.280 EUR, izračunano na sledeči osnovi:

Št.
 predstav 100
 sedežev 96
 vstopnina 3
 zasedenost 60%

Skupni predvideni prihodki kompleksa »PEKARNA« znašajo torej

PRIHODKI	
HOSTEL	87600
PRIHODKI	
HLADILNICA	90280
PRIHODKI	
GUSTAV	18000
Skupaj	195.880

7.2 Analiza stroškov

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stroški dela	117.504	119.854	122.251	124.696	127.190	129.734
Elektrika	21.079	21.501	21.931	22.370	22.817	23.273
Plin	30.586	31.197	31.821	32.458	33.107	33.769
Voda, smeti, komunala	1.635	1.667	1.701	1.735	1.769	1.805
Zavarovanje	4.515	4.605	4.698	4.792	4.887	4.985
Varovanje	3.043	3.104	3.166	3.229	3.294	3.360
Varstvo pri delu, pred požarom..	879	897	915	933	952	971
Tekoče vzdrževanje	4.101	4.183	4.267	4.352	4.439	4.528
Nadom.za stavbno zemljišče	2.454	2.504	2.554	2.605	2.657	2.710
Čistilni material..	900	918	936	955	974	994
Drugo	310	316	322	329	335	342
Stroški storitev	69.502	70.892	72.310	73.756	75.232	76.736
Skupaj operativni stroški	187.006	190.746	194.561	198.453	202.422	206.470

7.3 Denarni tok

	do 2007	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Skupaj stroški investicije	-31.137	-4.320	-550.325	-2.274.996	-4.427.776					
Operativni stroški						-187.006	-190.746	-194.561	-198.453	-202.422
Prihodki od prodaje						195.880	203.715	211.864	220.338	229.152
Proračun MOM		4.320	160.511	663.540	1.291.435					
Nepovratna sredstva EU		0	389.813	1.611.455	3.136.341					
Neto denarni tok		0	0	0	0	8.874	12.969	17.302	21.886	26.730

8 Ekonomska analiza in analiza stroškov in koristi

8.1 Analiza stroškov in koristi

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ekonomski učinek zaradi investicije v regiji	3.110	396.234	1.637.997	3.187.999															
Skupaj stroški investicije	-3.888	-495.292	-2.047.496	-3.984.999															
Pozitivni učinek zaradi turizma					40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Operativni stroški					-149.605	-152.597	-155.649	-158.762	-161.937	-165.176	-168.480	-171.849	-175.286	-178.792	-182.368	-186.015	-189.735	-193.530	-197.401
Prihodki od prodaje					235.056	244.458	254.237	264.406	274.982	285.982	297.421	309.318	321.690	334.558	347.940	361.858	376.332	391.386	407.041
Preostanek vrednosti																			1.500.000
Neto denarni tok	-778	-99.058	-409.499	-797.000	125.451	131.861	138.587	145.644	153.045	160.806	168.941	177.468	186.404	195.766	205.573	215.843	226.597	237.855	1.749.640

EIRR-Ekonomska interna stopnja donosa 12,08%

ENPV- Ekonomska neto sedanja vrednost projekta

569.677

Ekonomska analiza nam pokaže, da je interna stopnja donosnosti ekonomske upravičenosti projekta 12,08%, kar pomeni, da je družbena koristnost projekta upravičena, s čemer se ugotavlja smiselnost investicije za nameravano izgradnjo kompleksa Pekarna.

9 Ugotovitev smiselnosti in možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije s časovnim načrtom.

V skladu s časovnim načrtom investicije se predvidevajo nadaljnje priprave dokumentacije in sicer:

Leto	Načrt
Do 2007	Priprava programske zasnove, arhitekturni natečaj
2007	Priprava investicijske dokumentacije: Dokument identifikacije investicijskega projekta Priprava projektne dokumentacije: Projektna naloga
2008	Priprava investicijske dokumentacije: - predinvesticijska zasnova, - investicijski program Priprava projektne dokumentacije: projekt za pridobivanje gradbenega dovoljenja (PGD) vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja Izdelava projekta za izvedbo (PZI) in razpis (PZR) Komunalno opremljanje območja
2009	Gradnja Oprema prostorov
2010	Gradnja in zaključek gradnje Oprema prostorov in pričetek uporabe Izdelava tehnične dokumentacije Pridobitev uporabnega dovoljenja

10 Priloga



