

OBNOVA KULTURNEGA SPOMENIKA NASKOV DVOREC V MARIBORU

Investicijski program



1	UVODNO POJASNILO.....	4
1.1	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA.....	4
1.2	NAMEN IN CILJI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	7
1.3	POVZETEK PREDINVESTICIJSKE ZASNOVE.....	7
2	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA:	9
2.1	CILJI INVESTICIJE.....	9
2.2	KRATEK OPIS UPOŠTEVANIH VARIANT TER UTEMELJITEV IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE.....	11
2.3	ALTERNATIVA »BREZ« INVESTICIJE.....	11
2.4	ALTERNATIVA Z INVESTICIJO.....	11
2.5	NAVEDBA ODGOVORNIH OSEB.....	12
2.5.1	<i>Za izdelavo investicijskega programa.....</i>	<i>12</i>
2.5.2	<i>Za izdelavo projektne in druge dokumentacije.....</i>	<i>12</i>
2.5.3	<i>Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta.....</i>	<i>13</i>
2.6	PREDVIDENA ORGANIZACIJA IN DRUGE POTREBNE PRVINE ZA IZVEDBO IN SPREMLJANJE UČINKOV INVESTICIJE.....	15
2.7	PRIKAZ OCENJENE VREDNOSTI INVESTICIJE.....	15
2.7.1	<i>Predvidena finančna konstrukcija.....</i>	<i>15</i>
2.7.2	<i>Viri financiranja.....</i>	<i>16</i>
2.8	ZBIRNI PRIKAZ REZULTATOV IZRAČUNOV.....	16
2.8.1	<i>Utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta.....</i>	<i>16</i>
3	OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJI	17
3.1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU.....	17
3.2	OSNOVNI PODATKI O IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE.....	17
3.3	OSNOVNI PODATKI O PRIHODNJEM UPRAVLJAVCU.....	17
4	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	18
4.1	PRIKAZ POTREB.....	19
4.2	USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA.....	20
4.2.1	<i>Usklajenost z razvojnimi strategijami.....</i>	<i>20</i>
4.2.2	<i>Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti.....</i>	<i>22</i>
5	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI	23
6	TEHNIČNO-TEHNOLOŠKI DEL	24
6.1	VRSTA IN NIVO IZDELAVE DOKUMENTACIJE Z NAVEDBO ODGOVORNIH AVTORJEV.....	24
6.2	OPIS ARHITEKTURNE ZASNOVE.....	24
6.3	OPIS PROSTOROV IN FUNKCIJE OBJEKTA PO NAMEMBNOSTI.....	26
6.4	KONSTRUKCIJA.....	27
6.5	KOMUNALNA UREDITEV.....	30
6.6	ZUNANJA UREDITEV.....	30
6.7	SKUPNE POVRŠINE.....	31
7	ANALIZA ZAPOSLENIH	33
7.1	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "z" INVESTICIJO.....	33
7.2	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA ALTERNATIVO "BREZ" INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO.....	33
8	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA.....	33
8.1	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH.....	33
8.2	IZRAČUN MAKSIMALNEGA DELEŽA SOFINANCIRANJA.....	35

8.3	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA ZA UPRAVIČENE STROŠKE	37
8.3.1	<i>Ocena vrednosti projekta za upravičene stroške po stalnih cenah</i>	37
8.3.2	<i>Ocena vrednosti projekta za upravičene stroške po tekočih cenah.....</i>	37
8.4	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA ZA PREOSTALE STROŠKE	38
8.4.1	<i>Ocena vrednosti projekta za preostale stroške po stalnih cenah</i>	38
8.4.2	<i>Ocena vrednosti projekta za preostale stroške po tekočih cenah</i>	38
9	ANALIZA LOKACIJE	39
9.1	MAKROLOKACIJA	39
9.2	MIKROLOKACIJA	39
10	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE	41
11	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE	43
12	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA.....	44
13	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....	45
13.1	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	49
13.1.1	<i>Zvišanje investicijskih stroškov.....</i>	49
13.1.2	<i>Zvišanje operativnih stroškov.....</i>	50
13.1.3	<i>Znižanje prihodkov.....</i>	50
14	ANALIZA TVEGANJ.....	52
15	PREDSTAVITEV IN RAZLAGA REZULTATOV	53

1 Uvodno pojasnilo

Naskov dvorec oz. Naskova hiša v Vetrinjski ulici 30, ki ga strokovna literatura uvršča med najpomembnejše in najlepše meščanske hiše v Mariboru, ponekod v literaturi poimenovan tudi Oreški dvor, dejansko predstavlja, kljub baročni preobleki, eno najstarejših zgradb v mestu, saj sega njen kontinuirani gradbeni razvoj v bistvu še v prvo četrtino 13. stoletja, kar pa trenutno izpričujejo le še zgodovinski viri, ki se nanašajo na nekdanjo vetrinjsko posest v Mariboru in njegovi okolici.

Predmet investicijskega projekta je obnova tega kulturnega spomenika lokalnega pomena, na Vetrinjski ul. 30 v Mariboru. Z nameravano investicijo, bi v celoti sanirali in obnovili kulturni zgodovinski objekt Naskov dvorec. Mesto Maribor in širša regija bi s to sanacijo pridobila nove zaposlitve in novo turistično točko v samem mestnem jedru, kar bi prispevalo k dvigu turistične in kulturne atraktivnosti te regije.

Kot možna vsebina Nakovega dvorca po sami obnovi, bi lahko bila kulturno - turistična vsebina, in sicer v obliki Regijskega centra umetnosti in obrti. Dejavnost v Naskovem dvorcu bo usmerjena predvsem v doseganje čim višje turistične in kulturne atraktivnosti. Prihodki se bodo ustvarjali s pobiranjem vstopnin in prodajo izdelkov, izdelanih v samem obnovljenem objektu.

1.1 Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

Investitor in upravljavec investicije:	Mestna občina Maribor, Ul. Heroja Staneta 1 2000 Maribor
Izdelovalec investicijske dokumentacije:	Komunaprojekt d.d. Partizanska c. 3-5 2000 Maribor
Odgovorna oseba izdelovalca investicijske dokumentacije:	Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.
Sodelavci:	Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh. Matej Bastič,

Mestna občina Maribor, Mestna uprava

Projekt oz. operacija 'Obnova kulturnega spomenika Naskov dvorec v Mariboru'

Vodja projekta in koordinator projektne skupine odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije:

Andreja Budar, univ.dipl.ekon, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna,

aktivno sodelovala v EU omrežju urbane prenovne starih mestnih jeder URBACT 'Kulturne aktivnosti in kreativne industrije' in URBACT 'Partecipando'.

Andreja Budar se je že udeležila informativnih dni za 2. In 3. Javni razpis Razvoj regij, poleg tega pa ji bo MO Maribor omogočila nadaljnje izobraževanje

Projektna skupina odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije, ter izvedbe investicijskega projekta:

Investicijsko projektantski del:

Stojan Skalicky, univ.dipl.inž.arh, svetovalec župana (mestni arhitekt),

Daniel Sajko, univ.dipl.fil: Urad za mladino in kulturo

Tehnično izvedbeni del (GOI):

odgovorni vodja izvedbe investicijskega projekta

Andrej Krapše, univ.dipl.org, direktor Urada za gospodarske dejavnosti

in strokovni sodelavci, člani projektne skupine

Darko Lorenčič, dipl.inž.gradb., Urad za gospodarske dejavnosti

Lidija Zorec, ekon, Urad za finance in proračun

Mitja Leskovar, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna

Zavod za varstvo kulturne dediščine

Krajnc Horvat Irena, konservatorski svetovalec

Nataša Kiš, konservator

Priprava projektne dokumentacije:

ARREA, arhitektura in revidiranja projektov, d.o.o.

Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh

Andrej Krapše, univ.dipl.org., direktor urada za gospodarske dejavnosti Mestne občine Maribor in nekdanji vodja oddelka za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premožnim premoženjem (v nadaljevanju oddelka). Gospod Krapše je bil kot vodja oddelka odgovoren za upravljanje z 28 upravnimi zgradbami in cca. 400 poslovnimi prostori, kar pomeni tudi odgovornost za izvajanje vsega rednega in investicijskega vzdrževanja ter za izvajanje vseh investicij na teh prostorih in zgradbah. Po reorganizaciji mestne uprave MOM s katero se je oddelek združil z oddelkom za gospodarske dejavnosti v Urad za gospodarske dejavnosti, je gospod Krapše postal direktor urada za gospodarske dejavnosti. V uradu za gospodarske dejavnosti med drugim opravljamo naloge, ki se nanašajo na:

- Upravljanje in gospodarjenje s stvarnim premoženjem MOM
- Izvajanje nalog v zvezi z upravljanjem stvarnega premoženja, ki ga ima v upravljanju
- Gospodarski razvoj in mestne občine kot celote

Kot direktor urada je gospod Krapše odgovoren za izvajanje predvsem naslednjih nalog:

- Vodenje projektnih skupin za najzahtevnejše in ključne projekte
- Samostojno oblikovanje ključnih sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv
- Vodenje in odločanje v najzahtevnejših upravnih postopkih
- Načrtovanje, organiziranje, usmerjanje in nadzorovanje opravljenega dela
- Opravljanje drugih najzahtevnejših nalog.

Kot odgovorna oseba je sodeloval oz. sodeluje tudi pri izvajanju naslednjih projektov

- Prenova in novogradnja večnamenskega objekta KD Kamnica (predvidena kandidatura MOM za evropska sredstva)
- Prenova objekta KPD Karantena za potrebe kulturnih dejavnosti mesta Maribor (uspešna kandidatura na razpisu za evropska sredstva)
- Konceptualni načrt vzpostavitve Znanstvenega parka v Mariboru in Osijeku
- Trg generala Maistra 3 – izvedba rušitve

Mestna občina Maribor omogočila ustrezno izobraževanje za g. Krapšeta s področja črpanja sredstev Evropske unije ter z drugih področij, pomembnih za uspešno izvedbo projekta.

1.2 Namen in cilji investicijskega projekta

Primaren namen in cilj investicijskega projekta je obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, in sicer Naskov dvorec na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru. Predmet prenove je vzhodni in severni trakt nekdanjega dvorca.

Objekt je trenutno prazen, saj so se dosedanji uporabniki preselili na nove lokacije, ob vzpostavitvi pa bo izveden razpis za nove uporabnike obnovljenih prostorov. Obnovljena bo tudi prva gledališka dvorana v Mariboru, in sicer v prvem nadstropju vzhodnega trakta.

Na osnovi predhodnih podobnih investicij, predvidevamo sledeče cene investicije:

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780
		2007	2008	2009
Proračun Mestne občine Maribor	1.154.365	191.388	443.532	519.445
ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	2.075.516	0	300.000	1.775.516
Skupaj	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961

Na osnovi neto denarnega toka iz ekonomske analize, smo ugotovili, da je

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR) 13,18%

Na osnovi diskontiranega neto denarnega toka s 7% diskontno stopnjo pa znaša

Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) 563.143

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.614.264		2.609.069
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100,20	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.545.063		2.540.006
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	2.163.303		2.159.005

1.3 Povzetek predinvesticijske zasnove

Predinvesticijska zasnova je bila izdelana v mesecu juliju in potrjena 28.8.2008 na 4. Seji strokovne komisije za pregled in oceno investicijske dokumentacije.

Projekt »Obnove kulturnega spomenika Naskov dvorec v Mariboru« je uspešno kandidiral na »Drugi javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij"« ter pridobilo sredstva v višini 2.075.516 EUR.

Predinvesticijska zasnova je bila izdelana na podlagi Dokumenta identifikacije investicijskega dokumenta »Obnova kulturnega spomenika« in v skladu s 3. točko 4. člena UREDBE o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

V obdobju od izdelave predinvesticijske zasnove in izdelave investicijskega programa ni prišlo do sprememb v ceni oziroma terminskem načrtu izvedbe investicije.

Obravnava nameravane investicije v predinvesticijski zasnovi z vidika obravnave možnih alternativ ni bila smiselna, saj smernice za obnovo spomenika določa Zavod za varstvo kulturne dediščine.

Kot je bilo že omenjeno v obdobju med izdelavo predinvesticijske zasnove in investicijskega programa ni prišlo do sprememb v oceni stroškov. V spodnji tabeli so predstavljene tekoče cene za izvedbo nameravane investicije.

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

2 Povzetek investicijskega programa:

2.1 Cilji investicije

V skladu z »Drugi javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepite regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij" so bila pridobljena nepovratna sredstva EU v višini 2.075.516 EUR.

Primaren namen in cilj investicijskega projekta v skladu z javnim razpisom je obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, in sicer Naskov dvorec na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru. Predmet prenove je vzhodni in severni trakt nekdanjega dvorca.

Prav tako so cilji investicije nova delovna mesta, ki se bodo vzpostavila z nameravano investicijo in sicer:

Vodja centra – turistično-kulturni koordinator programov	1 zaposleni
Poslovni sekretar, administrativna dela	1 zaposleni
Vzdrževalec, čistilec	2 zaposlena ali zunanji servis

Eno delovno mesto je predvideno za vodjo centra, ki bo opravljal vse vodstvene funkcije, poleg tega pa skrbel za koordinacijo kulturno turističnih programov. V podporo mu bo poslovni sekretar (-ka), ki bo opravljal tudi vsa administrativna dela. Za vzdrževanje in čiščenje je predvidena po ena oseba ali zunanji strokovni servis. Skladno z razvojem in potrebami se bodo prilagajala tudi delovna mesta.

V skladu z drugim javnim razpisom se je prijavitelj (MO Maribor) zavezala, da bo vzpostavila 4 delovna mesta, kot je navedeno v tabeli zgoraj.

Ocena investicije po tekočih cenah:

TEKOČE CENE	2007	2008	2009	
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

Terminski plan izvedbe projekta:

ID	Task Name	Duration	Start	Finish	Half 1, 2008					Half 2, 2008					Half 1, 2009					Half 2, 2009					Half 1,												
					J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J								
1	Nakup lastniškega deleža	1 day	Mon 3.12.07	Mon 3.12.07																																	
2	Obnova kulturnega spomenika	397 days	Tue 25.3.08	Wed 30.9.09																																	
3	Uvodna opravila	36 days	Tue 25.3.08	Tue 13.5.08																																	
4	Podpis pogodbe	4 days	Tue 25.3.08	Fri 28.3.08																																	
5	Izdelava terminskega plana	12 days	Tue 25.3.08	Wed 9.4.08																																	
6	Pridobivanje projektnih pogojev	24 days	Thu 10.4.08	Tue 13.5.08																																	
7	Izdelava projektnih naloge	12 days	Tue 25.3.08	Wed 9.4.08																																	
8	Predhodna dela	38 days	Tue 25.3.08	Thu 15.5.08																																	
9	Raziskave statika	10 days	Thu 10.4.08	Wed 23.4.08																																	
10	Sondaža konstrukcijskih elementov	26 days	Thu 10.4.08	Thu 15.5.08																																	
11	Lastniške razmere v okolici	27 days	Wed 9.4.08	Thu 15.5.08																																	
12	Usklajevanje ZVKD, preizkusi	38 days	Tue 25.3.08	Thu 15.5.08																																	
13	Investicijska in projektna dokumentacija	123 days	Tue 25.3.08	Thu 11.9.08																																	
14	Izdelava PZ	2 mons	Thu 10.4.08	Wed 4.6.08																																	
15	Izdelava IP	2 mons	Thu 5.6.08	Wed 30.7.08																																	
16	Prprava razpisnega gradiva	16 days	Tue 25.3.08	Tue 15.4.08																																	
17	Objava razpisa	42 days	Fri 18.4.08	Mon 16.6.08																																	
18	Spremljanje razpisa	42 days	Fri 18.4.08	Mon 16.6.08																																	
19	Izbira projektanta	10 days	Tue 17.6.08	Mon 30.6.08																																	
20	Projektiranje PGD	26 days	Tue 1.7.08	Tue 5.8.08																																	
21	Koordinacija projektant / naročnik	16 days	Tue 15.7.08	Tue 5.8.08																																	
22	Optimiranje PGD	2 days	Mon 4.8.08	Tue 5.8.08																																	
23	Pregled predanega PGD	4 days	Wed 6.8.08	Mon 11.8.08																																	
24	Pridobivanje soglasij	12 days	Wed 6.8.08	Thu 21.8.08																																	
25	Projektiranje PZI	49 days	Tue 1.7.08	Fri 5.9.08																																	
26	Koordinacija projektant / naročnik	49 days	Tue 1.7.08	Fri 5.9.08																																	
27	Optimiranje PZI	5 days	Mon 1.9.08	Fri 5.9.08																																	
28	Pregled predanega PZI	4 days	Mon 8.9.08	Thu 11.9.08																																	
29	Pridobivanje gradbenega dovoljenja	22 days	Tue 12.8.08	Wed 10.9.08																																	
30	Svetovanje pri pridobivanju GD	22 days	Tue 12.8.08	Wed 10.9.08																																	
31	ESSR	397 days	Tue 25.3.08	Wed 30.9.09																																	
32	Svetovanje in poročila pri ESSR	397 days	Tue 25.3.08	Wed 30.9.09																																	
33	Gradnja	250 days	Fri 12.9.08	Thu 27.8.09																																	
34	Razpis za izvedbo	25 days	Fri 12.9.08	Thu 16.10.08																																	
35	Nadzor gradnje	225 days	Fri 17.10.08	Thu 27.8.09																																	
36	Gradnja	225 days	Fri 17.10.08	Thu 27.8.09																																	
37	Oprema	1 mon	Fri 31.7.09	Thu 27.8.09																																	
38	Obveščanje javnosti	397 days	Tue 25.3.08	Wed 30.9.09																																	

2.2 Kratak opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbire optimalne variante

2.2.1 Alternativa »brez« investicije

Alternativa brez investicije pomeni v danem primeru, da se zgradbe, ki so v zelo slabem stanju ne adaptirajo, pač pa le najnujnejše in interventno investicijsko vzdržujejo, prvo nadstropje, ki je popolnoma prazno ostane še naprej neizkoriščeno, Mestna občina Maribor pa ostane brez dodatne obnovljene kulturne dediščine in atraktivne turistične točke mesta, ki so predmet tega dokumenta.

Iz stroškovnega vidika za MOM predstavlja alternativa brez investicije strošek, ki se letno giblje približno pri 20.000 EUR letno. Ti stroški predstavljajo predvsem urgentna dela in sanacijska dela, ki so potrebna za minimalno vzdrževanje objekta.

V kolikor upoštevamo tudi oportunitetne stroške, ki temeljijo zlasti na osnovi zamujenih priložnosti na področju turizma, je alternativa z investicijo smiselna in upravičena

2.2.2 Alternativa z investicijo

Alternativa z nameravano investicijo pa pomeni obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo pomenil revitalizacijo objekta in preprečitev pred nadaljnjim propadanjem. Z njim bo mestno jedro pridobilo revitaliziran objekt, ki bo pomenil tudi nov del turističnega mozaika mesta Maribor in okolice, poleg tega pa bo zagotavljal nova delovna mesta.

Glede na slabo obstoječe stanje objekta je alternativa z investicijo nujna, saj zagotavlja sanacijo in celovito gradbeno obnovo kulturnega zgodovinskega spomenika ter kasnejše umeščanje turistično atraktivnih kulturnih programov in vsebin, kot so :

- zamenjava dotrajanega ostrešja, letev in kritine nad celotnim objektom z novim ostrešjem
- popravilo in delna odstranitev dimnikov
- ponovna pozidava polkrožnega simpsa na zahodni strani južnega krila objekta
- zamenjava lesene stropne konstrukcije z rebričasto opečno-betonsko ploščo
- ali vsaj celovito popravilo stropne konstrukcije nad nadstropjem in vgradnjo horizontalnih
- nateznih vezi ter AB zidno vez pod legami strešne konstrukcije
- izdelava razbremenilnega AB estriha nad oboki pritličja ter istočasna vgradnja horizontalnih
- nateznih vezi s sidrnimi ploščami na fasadi ter uporabo perfo sider pri notranjih nosilnih zidovih
- popravilo "ganka" oz. pohodnih plošč in nosilne kovinske konstrukcije 'ganka'
- obnovo in delno zamenjavo dotrajanega lesa sten "ganka"
- injektiranje razpok v zidovih, saj so le-te prisotne praktično v vseh zidovih objekta
- preprečitev kapilarnega dviga vlage v zidove objekta z izvedbo drenaže okoli objekta in
- s hidrofobnim injektiranjem oz. vgradnjo hidrofobne bariere pod nivojem tal pritličja

- popravilo in delno zamenjavo stavbnega pohištva
- popravilo fasade in njen oplesk, idr.....

Zaradi tega se ugotovi, da je alternativa brez investicije nesmiselna in se nadaljuje z nameravano investicijo v obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena Naskov dvorec na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru.

2.3 Navedba odgovornih oseb

2.3.1 Za izdelavo investicijskega programa

Izdelovalec investicijske dokumentacije:

Komunaprojekt d.d.

Partizanska c. 3-5

2000 Maribor

Vodja projekta:

Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.

Sodelavci:

Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh.

Matej Bastič,

2.3.2 Za izdelavo projektne in druge dokumentacije

Priprava projektne dokumentacije:

ARREA, arhitektura in revidiranja projektov, d.o.o.

Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh

2.3.3 Odgovorni vodja za izvedbo investicijskega projekta

Mestna občina Maribor, Mestna uprava

Projekt oz. operacija 'Obnova kulturnega spomenika Naskov dvorec v Mariboru'

Vodja projekta in koordinator projektne skupine odgovorne za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije:

Andreja Budar, univ.dipl.ekon, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna,

aktivno sodelovala v EU omrežju urbane prenove starih mestnih jeder URBACT 'Kulturne aktivnosti in kreativne industrije' in URBACT 'Partecipando'.

Andreja Budar se je že udeležila informativnih dni za 2. In 3. Javni razpis Razvoj regij, poleg tega pa ji bo MO Maribor omogočila nadaljnje izobraževanje

Projektna skupina odgovorna za pripravo in nadzor nad pripravo investicijske, projektne in tehnične dokumentacije, ter izvedbe investicijskega projekta:

Investicijsko projektantski del:

Stojan Skalicky, univ.dipl.inž.arh, svetovalec župana (mestni arhitekt),

Daniel Sajko, univ.dipl.fil: Urad za mladino in kulturo

Tehnično izvedbeni del (GOI):

odgovorni vodja izvedbe investicijskega projekta

Andrej Krapše, univ.dipl.org, direktor Urada za gospodarske

in strokovni sodelavci, člani projektne skupine

Darko Lorenčič, dipl.inž.gradb., Urad za gospodarske dejavnosti

Lidija Zorec, ekon, Urad za finance in proračun

Mitja Leskovar, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna

Zavod za varstvo kulturne dediščine

Krajnc Horvat Irena, konservatorski svetovalec

Nataša Kiš, konservator

Priprava projektne dokumentacije:

ARREA, arhitektura in revidiranja projektov, d.o.o.

Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh

Andrej Krapše, univ.dipl.org., direktor urada za gospodarske dejavnosti Mestne občine Maribor in nekdanji vodja oddelka za gospodarjenje s poslovnimi in upravnimi prostori ter premožnim premoženjem (v nadaljevanju oddelka). Gospod Krapše je bil kot vodja oddelka odgovoren za upravljanje z 28 upravnimi zgradbami in cca. 400 poslovnimi prostori, kar pomeni tudi odgovornost za izvajanje vsega rednega in investicijskega vzdrževanja ter za izvajanje vseh investicij na teh prostorih in zgradbah. Po reorganizaciji mestne uprave MOM s katero se je oddelek združil z oddelkom za gospodarske dejavnosti v Urad za gospodarske dejavnosti, je gospod Krapše postal direktor urada za gospodarske dejavnosti. V uradu za gospodarske dejavnosti med drugim opravljamo naloge, ki se nanašajo na:

- Upravljanje in gospodarjenje s stvarnim premoženjem MOM
- Izvajanje nalog v zvezi z upravljanjem stvarnega premoženja, ki ga ima v upravljanju
- Gospodarski razvoj in mestne občine kot celote

Kot direktor urada je gospod Krapše odgovoren za izvajanje predvsem naslednjih nalog:

- Vodenje projektnih skupin za najzahtevnejše in ključne projekte
- Samostojno oblikovanje ključnih sistemskih rešitev in drugih najzahtevnejših gradiv
- Vodenje in odločanje v najzahtevnejših upravnih postopkih
- Načrtovanje, organiziranje, usmerjanje in nadzorovanje opravljenega dela
- Opravljanje drugih najzahtevnejših nalog.

Kot odgovorna oseba je sodeloval oz. sodeluje tudi pri izvajanju naslednjih projektov

- Prenova in novogradnja večnamenskega objekta KD Kamnica (predvidena kandidatura MOM za evropska sredstva)
- Prenova objekta KPD Karantena za potrebe kulturnih dejavnosti mesta Maribor (uspešna kandidatura na razpisu za evropska sredstva)
- Konceptualni načrt vzpostavitve Znanstvenega parka v Mariboru in Osijeku
- Trg generala Maistra 3 – izvedba rušitve

Mestna občina Maribor omogočila ustrezno izobraževanje za g. Krapšeta s področja črpanja sredstev Evropske unije ter z drugih področij, pomembnih za uspešno izvedbo projekta.

2.4 Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije

Svetovalni inženiring bo izvajalo podjetje ProPlus, d.o.o, ki je bilo izbrano na javnem razpisu.

Postopek izvedbe javnih naročil, s katerimi se bodo izbrali izvajalci oziroma dobavitelji, bo vodila posebna služba MOM, organizirana znotraj Sekretariata za splošne zadeve MOM, in sicer Služba za javna naročila MOM, ki je zadolžena za vodenje postopkov javnih naročil.

Nadzor izvedbe projekta bo voden s strani zunanjega izvajalca, s katerim bo Mestna občina Maribor sklenila pogodbo na podlagi izvedenega javnega razpisa. Izbrano izvajalsko podjetje bo prevzelo inženiring izvajanja investicije in sicer zlasti:

- nadzor gradbenih in obrtniških del,
- nadzor dobave in vgradnje 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: Maruša Zorec, univ. dipl. inž. arh.

Upoštevanje spomeniškovarstvenih smernic in pogojev ter konservatorskega programa bo nadzoroval Zavod za varstvo kulturne dediščine, odgovorni konservator je: Irena Krajnc Horvat, univ. dipl. inž. arh.

2.5 Prikaz ocenjene vrednosti investicije

2.5.1 Predvidena finančna konstrukcija

STALNE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.116.443	191.388	743.532	2.181.523
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920		
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	
GOI, okolje	2.287.168	0	436.525	1.850.643
oprema	202.833			202.833
Nadzor gradnje	143.746	0	30.699	113.047
Informiranje javnosti	35.650	4.500	16.150	15.000

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

2.5.2 Viri financiranja

		2007	2008	2009
Proračun Mestne občine Maribor	1.154.365	191.388	443.532	519.445
ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	2.075.516	0	300.000	1.775.516
Skupaj	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961

2.6 Zbirni prikaz rezultatov izračunov

2.6.1 Utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta

STALNE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.116.443	191.388	743.532	2.181.523
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920		
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	
GOI, okolje	2.287.168	0	436.525	1.850.643
oprema	202.833			202.833
Nadzor gradnje	143.746	0	30.699	113.047
Informiranje javnosti	35.650	4.500	16.150	15.000

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	13,18%
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	563.143

3 Osnovni podatki o investiciji

3.1 Osnovni podatki o investitorju

Investitor: Mestna občina Maribor,
Ul. Heroja Staneta 1
2000 Maribor

3.2 Osnovni podatki o izdelovalcih investicijske dokumentacije

Izdelovalec investicijske dokumentacije: Komunaprojekt d.d.
Partizanska c. 3-5
2000 Maribor

Odgovorna oseba: Marjan Bastič, univ.dipl.ekon.

Sodelavci: Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh.
Matej Bastič,

3.3 Osnovni podatki o prihodnjem upravljavcu

Upravljavci investicije: Mestna občina Maribor,
Ul. Heroja Staneta 1
2000 Maribor

4 Analiza obstoječega stanja

Naskov dvorec leži v najožjem središču Maribora, ob Vetrinjski ulici. Je kulturni spomenik (EŠD 6234) raščene zasnove, katerega nastanek sega v prvo četrtino 13.stoletja. Spada med najpomembnejše meščanske hiše v Mariboru.

Objekt tvorijo trije enonadstropni trakti: zahodni trakt z meščansko fasado ob Vetrinjski ulici, severni trakt, pravokoten na Vetrinjsko in vzhodni trakt, v katerem je bilo med 1785 in 1806 prvo mariborsko gledališče. Vzhodni trakt se z vzhodno fasado naslanja na linijo nekdanjega mestnega obzidja. Skozi pasažo z Vetrinjske ulice se pride na prijetno notranje dvorišče, z vseh strani obdano z notranjimi fasadami dvorca.

Predmet obdelave sta le severni in vzhodni trakt celotnega kompleksa, manjši del zahodnega trakta (do pasaže) in notranje dvorišče.

Obravnava del objekta leži v celoti na gradbeni parceli 1356/1, drugo parcelo 1356/2 pa v celoti zaseda notranje dvorišče.

V pritličju severnega trakta objekta so bile trgovine s skladiščnimi prostori, v vzhodnem traktu pa so se nahajali manjši klubski prostor (bar), foto studio in skladiščni prostori stanovalcev. V prvem nadstropju so bila stanovanja, pisarniški prostori in kavarna. Podstrešje ni bilo izkoriščeno. V kletnem prostoru je bilo skladišče.

Glavni vhod v stavbo je skozi pasažo z Vetrinjske ulice, vhodi v pritlične prostore so z dvorišča, v prostore prvega nadstropja pa z zunanjega, delno zastekljenega ganka in z notranjega hodnika na dvoriščni strani Z trakta. Pritličje, nadstropje in podstrešje povezuje glavno stopnišče na V fasadi Z trakta, zunanji ganek je dostopen tudi po zunanjem kovinskem stopnišču ob V traktu. Podstrešje V trakta je dostopno tudi po notranjem stopnišču na sredini V trakta. Dostava poteka z Vetrinjske ulice ali z V strani skozi pasažo objekta ob Svetozarevski ulici.

Naskov dvorec oz. Naskova hiša v Vetrinjski ulici 30, ki ga strokovna literatura uvršča med najpomembnejše in najlepše meščanske hiše v Mariboru, ponekod v literaturi poimenovan tudi Oreški dvor, dejansko predstavlja, kljub baročni preobleki, eno najstarejših zgradb v mestu, saj sega njen kontinuirani gradbeni razvoj v bistvu še v prvo četrtino 13. stoletja, kar pa trenutno izpričujejo le še zgodovinski viri, ki se nanašajo na nekdanjo vetrinjsko posest v Mariboru in njegovi okolici.

Predmet investicijskega projekta je obnova tega kulturnega spomenika lokalnega pomena, na Vetrinjski ul. 30 v Mariboru. Z nameravano investicijo, bi v celoti sanirali in obnovili kulturni zgodovinski objekt Naskov dvorec. Mesto Maribor in širša regija bi s to sanacijo pridobila nove zaposlitve in novo turistično točko v samem mestnem jedru, kar bi prispevalo k dvigu turistične in kulturne atraktivnosti te regije.

Obnova obsega sledeče površine:

- klet: 43 m²

- pritličje: 691 m²
 - 1 nadstropje 636 m²
 - mansarda 445 m²
- Skupaj 1.816 m².

Stavba na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru, imenovana tudi Naskov dvorec, stoji na parceli št. 1356/1, pripisana k zemljiškoknjižnemu vložku št. 1234 v k.o. Maribor grad.

Naskov dvorec je v skladu z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št.5/92-80), opredeljen kot umetnostni in arhitekturni spomenik, ki se varuje v njegovi avtentični pričevalnosti. Dovoljeni so posegi za ohranitev spomenika in valorizacijo njegovih spomeniških lastnosti.

Dvorec je bil omenjan že v začetku 13.stoletja. Osrednja stavba in kapela sta bili zgrajeni v 14.stoletju, kasneje je bil dvorec večkrat prezidan. Današnji videz izhaja iz 18.stoletja, ko je dobil dvorec novega lastnika in postal plemiški reprezentančno stanovanjski objekt. Od 1785-1806 je bilo tukaj prvo mariborsko gledališče.

Objekt je grajen klasično na kamnitih pasovnih temeljih, obodne in predelne stene so grajene z opečnimi zidaki debeline do 124 cm. Pritličje enonadstropne stavbe je členjeno z vodoravnimi fugami. Nadstropje členijo pilastri, ki delijo fasade na posamezna okenska polja in nosijo ogredje s podstrešnim zidcem. Pokončno pravokoten, členjen portal je iz opeke, nad njim pa je bogato oblikovana greda z gobasto profiliranimi krili, med katerimi sta dva grba. Strop nad pritličjem je izveden kot opečni obok, nad nadstropjem je izveden leseni tramovni strop. Streha objekta je klasična lesena dvokapnica, krita z opečno kritino. Stavba ima veliko dvorišče z 'gankom'.

Danes je objekt v razpadajočem stanju, uporabna je slaba četrtnina objekta v pritličju, kjer se nahajajo trije, za silo urejeni, poslovni prostori. Streha se seseda, zidovi so vlažni in se rušijo. Ob koncu prejšnjega stoletja (pred letom 2000) so se zaradi nevarnosti rušitve iz stanovanj v prvem nadstropju izselili dotedanji najemniki stanovanj. V preteklih letih smo na objektu izvedli le najnujnejša interventna investicijska popravila. Brez investicije, ki je predmet tega DIIP-a, bi objekt še naprej propadal, klub predvidenim manjšim adaptacijam in nujnim investicijskim vlaganjem. Mediji so ga zaradi delne izkoriščenosti in zapuščenosti poimenovali kar »speča trnuljčica«.

Z obnovo in umeščanjem kulturnih vsebin v objekt varovane kulturne dediščine, bi nedvomno pripomogli k oživitvi mestnega jedra, razširitvi turistične ponudbe v starem mestnem jedru, tako povečali turistično atraktivnost regije ter ustvarili nova delovna mesta.

4.1 Prikaz potreb

Obstoječe potrebe po investiciji se izkazujejo predvsem z obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki se nahaja v samem mestnem jedru mesta Maribor. Trenutna situacija omogoča le delno rabo objekta, saj je 1 nadstropje skoraj povsem neizkoriščeno oziroma so prostori prazni. Obnovev kulturnega spomenika, bi mestni občini Maribor prinesla novo turistično točko, saj se dvorec omenja kot ena lepših zgradb v mestu.

Za Naskov dvorec – objekt kulturne dediščine velja varstveni režim, ki določa:

- varovanje kulturnih, arhitekturnih in likovnih vrednot v celoti, njihovi neokrnjenosti in izvirnosti,
- podrejanje vsake rabe in vseh posegov v hišo ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti,
- prepoved predelav vseh likovnih in tehničnih prvin hiše, ki so ovrednotene kot del objekta kulturne dediščine, predvsem tlorisne zasnove, stopnišča, ohranjenega stavbnega pohištva.

Hiša Vetrinjska 30 – Naskov dvorec v Mariboru je kot kulturni spomenik vpisana v Register kulturne dediščine, ki ga vodi Ministrstvo za kulturo pod evidenčno številko 6234. Stoji znotraj mestnega jedra Maribor, ki je z Odlokom o razglasitvi kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV št. 5/1992) razglašeno za urbanistični spomenik in vpisano v Register kulturne dediščine pod evidenčno številko 424 .

4.2 Usklajenost investicijskega projekta

4.2.1 Usklajenost z razvojnimi strategijami

Investicija v projekt obnove kulturnega spomenika in s tem izgradnje kulturno – turističnega centra je usklajena s Strategijo razvoja Slovenije in vsemi glavnimi dokumenti, ki opredeljujejo njen okvir, kot so:

1. Državni razvojni program 2007 – 2013, Ljubljana, marec 2008
2. Regionalni razvojni program za območje podravske razvojne regije v obdobju 2007 – 2013, marec 2007

Ad 1) Projekt je usklajen z **DRŽAVNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM 2007 – 2013, sprejetim marca 2008**

Državni razvojni program navaja razvojno-investicijske prioritete, ki so strukturane enako kot razvojne prioritete SRS in sicer:

1. konkurenčno gospodarstvo in hitrejša rast,
2. učinkovito ustvarjanje, dvosmerni pretok in uporaba znanja za gospodarski razvoj in kakovostna delovna mesta,
3. učinkovita in cenejša država,
4. moderna socialna država in večja zaposlenost ter
5. povezovanje ukrepov za **doseganje trajnostnega razvoja** (kamor spada tudi predvidena **obnova Naskovega dvorca v Mariboru**).

Peta razvojno-investicijska prioriteta Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja je namenjena spodbujanju skladnega regionalnega razvoja obeh kohezijskih regij, izboljšanju kakovosti življenja v urbanih in podeželskih območjih in spodbujanju diverzifikacije na podeželju. Prioriteta vsebuje tudi boljše upravljanje s prostorom in okoljem, vzpostavitev učinkovite transportne infrastrukture ter spodbujanje razvoja kulture in kulturne dediščine.

Cilji pete razvojno-investicijske prioritete je zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.

Povezovanje ukrepov za doseganje trajnostnega razvoja, ki spada v okvir pete razvojno-investicijske prioritete DRP se želi zagotoviti visoko kakovost življenja, ki temelji na razvoju kulture in nacionalne identitete, skladnejšem razvoju regij, varnosti, gospodarjenju s prostorom in trajnostni mobilnosti ter izboljšani kakovosti okolja in ustrezni komunalni infrastrukturi.

Ad 2) Projekt je usklajen z REGIONALNIM RAZVOJNIM PROGRAMOM ZA OBMOČJE PODRAVSKE RAZVOJNE REGIJE V OBDOBJU 2007 – 2013, iz marca 2007

V okviru ukrepov RRP Podravske regije **spada investicija , obnova Naskovega dvorca v Mariboru, v ukrep 5.4.7 Razvoj kulture in ohranjanje kulturne dediščine**

Neposredno pa je investicija vključena v poglavje 5.4.7.1 Obnova objektov kulturne dediščine in razvoj kulturne infrastrukture,

Opis, cilji in možni projekti ukrepa RRP:

Številni objekti kulturne dediščine (gradovi, dvorci, muzeji, kmečke hiše itn.) predstavljajo velik neizkoriščen potencial za razvoj turističnih programov, ki temeljijo na lokalnih tradicijah in strukturalnih globalnih mega trendih. Njihova prihodnost je v prvi vrsti odvisna od njihove razvojne vloge pri oblikovanju vizije in strategije regionalnega razvoja. Že sedaj pa predstavljajo ne le pomembno zakladnico nepremične kulturne dediščine, ampak predvsem zelo ustrezno infrastrukturo za razvoj novih turističnih programov in proizvodov. Med cilji gre za : spodbujanje razvoja kakovostne kulturne infrastrukture, Spodbujanje vsebinske in programske revitalizacije kulturne dediščine in pospeševanje mreženja kulturnih in dediščinskih vsebin kot osnovo za razvoj kakovostne turistične ponudbe.

Mreža muzejev, galerij in zbirk v Podravju, Obnova objektov kulturne dediščine in njihovo povezovanje za potrebe razvoja turizma, Obnova in razvoj kakovostne kulturne infrastrukture in programov (centri kulturnih dejavnosti, gledališča, muzeji, ipd.), obnova objektov kulturne dediščine v smeri razvoja prenočitvenih kapacitet, usposobitev dvorcev in gradov, mestnih in vaških trgov kot prireditvene in turistične infrastrukture.

Kot je že uvodoma omenjeno, so cilji in nameni investicije:

- revitalizacija starega mestnega jedra;
- razvoj turistične ponudbe v regiji
- povezovanje kulture in turizma
- ustvarjanje novih delovnih mest

Državni razvojni program v svoji točki 7.4.1.3 govori o »Povezovanju naravnih in kulturnih potencialov«. Ta točka opredeljuje Slovenijo kot naravno in kulturno zelo raznoliko državo, kar predstavlja prednost pred drugimi, ne samo v Evropi, temveč tudi v svetovnem merilu. Kakovostno

povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, ob skrbi za njihovo ohranjanje, predvsem pa za gospodarsko rabo, je pomembno vsaj iz dveh vidikov:

- kakovostno življenjsko okolje je pogoj za kakovostno bivanje in konkurenčno gospodarjenje,
- smotrno povezovanje dejavnikov v okolju omogoča razvoj novih poslovnih priložnosti v turizmu, kulturi, športu in drugih povezanih dejavnostih.

Razvojna prioriteta je zato usmerjena v izkoriščanje primerjalnih prednosti Slovenije na področju turizma, narave, kulture in športa, z namenom povečevanja konkurenčne sposobnosti gospodarstva in doseganja zastavljenih razvojnih ciljev, še posebej ustvarjanje novih delovnih mest.

V okviru razvojne prioritete je tako predvideno sofinanciranje projektov v infrastrukturo, ki podpira ohranjeno naravo ter naravno in kulturno dediščino, športno-turistično in drugo javno infrastrukturo, pomembno za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti kot so umetniški rezidenčni centri in kulturna oživitvev mest.

4.2.2 Usklajenost investicijskega projekta s prostorskimi akti

Pokritost z veljavno urbanistično zakonodajo:

- PUP za območje starega mestnega jedra v Mariboru (2002 in 2004)

Spomeniško varstvo:

- stavba je z veljavnim odlokom o varovanju kulturne dediščine v mestni občini Maribor varovana kot kulturni spomenik lokalnega pomena

- rekonstrukcije in ostali posegi na objektih, ki so opredeljeni kot kulturni spomeniki, se izvajajo v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji in soglasji. Izhodišča za posege so konzervatorski programi, ki jih Mestna občina Maribor že pridobiva pri Zavodu za varstvo kulturne dediščine. Za omenjeni objekt je v okviru prenove mestnega jedra v 1980tih letih že izdelan posnetek in konzervatorski program, ki določa vsebinske in oblikovne smernice prenove

Usklajenost s prostorskimi akti

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

- urbanistična zasnova mesta Maribor (UZMM, 2001)
- prostorski ureditveni pogoji za območje starega mestnega jedra v Mariboru (2002 in spremembe 2004)

Poleg naštetih veljavnih dokumentov je bilo za prenovo izdelanih več predhodnih strokovnih dokumentov, najpomembnejši je gotovo konzervatorski program v okviru prenove mariborskega mestnega jedra v 1980tih letih.

Za objekt je že izdelan tudi natančen arhitekturni posnetek stanja in konzervatorski program.

5 Analiza tržnih možnosti

Kot možna vsebina Naskovega dvorca po sami obnovi, bi lahko bila kulturno - turistična vsebina, in sicer v obliki Regijskega centra umetnosti in obrti. Dejavnost v Naskovem dvorcu bo usmerjena predvsem v doseganje čim višje turistične in kulturne atraktivnosti. Prihodki se bodo ustvarjali s pobiranjem vstopnin in prodajo izdelkov, izdelanih v samem obnovljenem objektu.

Predvideva se, da bo del Naskovega dvorca namenjen Regijskem centru umetnosti in obrti, ki se nanaša predvsem na dejavnost ateljejskega in ateljejsko-rezidenčnega področja, ki so v skladu z Državnim razvojnim programom, ki v svoji točki 7.4.1.3 govori o »Povezovanju naravnih in kulturnih potencialov«, saj so pomembni za razvoj turizma in turizmu komplementarnih dejavnosti. »Artist in residence« je mednarodno uveljavljen model rezidenčnega programa za umetnike, kjer se umetnikom omogočajo gostovanja in s tem pridobivanje nujno potrebnih izkušenj v različnih ustvarjalnih obdobjih. Uporabljen bo recipročen model izmenjave umetnikov v okviru različnih domačih in mednarodnih mrež, ki aktivno delujejo in omogočajo pretok ustvarjalnih energij in idej. Umetnik bo praviloma v rezidenčnem programu nekaj mesecev in v tem času bo v gostiteljskem okolju predstavil svojo ustvarjalnost (razstave, projekcije, razgovori, predavanja,...). Gostitelja, v našem primeru Regionalni center umetnosti, pa bo umetnika vpeljal v okolje, ga seznanil z institucijami, mu pomagal pri organizaciji dela, pri vživetju v nove okoliščine....Podobno bo s centrom ustvarjalnosti. Center ustvarjalnosti in povezovanja v večnamenskem prostoru za ustvarjalne delavnice, ljubiteljsko umetnost, ljubiteljsko ustvarjanje etničnih obrtniških izdelkov,.... kjer se bodo razvijale splošne socialno, kulturno, turistične koristnosti, kjer bomo poleg mladine vključevali še različne skupine ljudi, ki živijo na socialnem obrobju, osebe s posebnimi potrebami, starejše osebe,....Možne bodo tudi povezave umetnostne obrti in socialnega podjetništva: npr. z invalidskimi podjetji in organizacijami s programi ustvarjanja na področju umetnostne obrti.

Nova kulturno-turistična zasnova Naskovega dvorca bo usmerjena predvsem sledečim ciljem in namenom, kot so:

- ohranjanje raznih vrst tradicionalnih obrti in ohranjanja etničnega izročila,
- razvoj novih tradicionalnih in umetnostnih obrti ter sodobnega designa
- turistično tržno promoviranje in s tem povečane proizvodnje in prodaje izdelkov umetnostne obrti in obrti etničnega izročila ter sodobnega designa.

Ekonomska upravičenost projekta ne izkazuje negativnega denarnega toka, ima pa visoko družbeno vrednost, saj se s tem projektom odpirajo možnosti za povečanje prihodkov zaradi novih komplementarnih aktivnosti v neposredni okolici objekta.

6 Tehnično-tehnološki del

6.1 Vrsta in nivo izdelave dokumentacije z navedbo odgovornih avtorjev

Projektna dokumentacija je izdelana na nivoju PGD, številka projekta 4/2008. Izdelovalci projektne dokumentacije so:

Naziv izdelovalca: ARREA, arhitektura in revidiranje projektov, d.o.o.

Odgovorna vodja: Maruša Zorec, univ.dipl.inž.arh.

6.2 Opis arhitekturne zasnove

Projekt obdeluje le severni trakt, vzhodni trakt in del zahodnega trakta celote. Predvideva se vsebinska prenova in posodobitev celotnega kompleksa v skladu s smernicami ZVKDS. S tega vidika je v prvi vrsti očiščen vseh recentnih prizidkov in predelav, s prenovo pa se skuša vzpostaviti njegovo avtentično stanje. Le to ni enovita celota enega samega obdobja temveč simpatičen kolaž različnih časovnih plasti, ki ga želi naša zasnova vsekakor ohranjati. Stari substanci se zaradi novih vsebin in potreb dodaja še plast našega, sodobnega časa. Koncept le te sloni predvsem na čistosti prostorov, njihovem značaju glede na obstoječe stanje in iskanju značilnosti, ki bi prispevale k skupni atmosferi prostora predvsem s prostorom kot takim, s primerno svetlobo in nazadnje z materiali ter posameznimi detajli stavbnega pohištva ali opreme.

Pritličje ostaja v svojih gabaritih, novost je organizacija vsebin na način, ki omogoča čim boljšo prezentacijo prostorov, prehodnost in njihovo povezanost z notranjim dvoriščem. Vsi prostori so obokani in bodo prezentirani kot taki, s primerno vsebino, osvetlitvijo in opremo, ki bo poudarila notranjo lupino obstoječega.

Osrednji prostori celotne stavbe so namenjeni programu, ki bo naselil prostor nekdanje gledališke dvorane, ki je v stavbi obstajala kratek čas v 18.stoletju in katere sledi so v zidnih odprtinah in notranjih vencih vzhodnega trakta še vidne. Dvorana bo povezana z dvema foyerjema v pritličju in nadstropju, kjer bo organiziran vstopni program - garderoba, druženje, sanitarije. Ob vstopu v pritličju je predvidena tudi manjša kavarna. Ostali prostori v nadstropju se očistijo vseh prezidav, prezentirajo takšni kot so bili in namenijo pisarnam.

Mansarda se lahko zaradi menjave ostrešja in pridobitve višine izkoristi v celoti.

Programi v objektu se tako odvijajo v treh etažah, ki jih povezujejo štiri stopnišča: obstoječe notranje stopnišče ob Z traktu, novo notranje reprezentančno stopnišče v foyerju dvorane, novo notranje stopnišče v S traktu med prvo etažo in mansardo ter zunanje stopnišče z novim balkonom na mestu obstoječega zunanjega stopnišča.

Prezentacija obstoječe stavbe, usklajenost z izhodišči smernic Konzervatorskega programa, novi elementi zasnove:

Vsi predvideni posegi sledijo izhodiščem Konzervatorskega programa za stavbo z namenom varovanja kulturnih, arhitekturnih in likovnih vrednot v celoti, v njihovi neokrnjenosti in izvirnosti. Raba je podrejena obstoječemu stanju kot je le mogoče in s tem prispeva k ohranjanju in vzdrževanju varovanih spomeniških lastnosti (tlorisne zasnove, stopnišča, ohranjenega stavbnega pohištva, itd.)

Severni trakt

V notranjosti pritličja se porušijo posamezne predelne stene in vzpostavijo prehodi med prostori. V vzhodnem delu S trakta se prostor nameni skupnim sanitarijam in dvigalu, ostali prostori se očistijo vseh prezidav in prezentirajo s primerno trgovsko vsebino.

Prostori v prvem nadstropju S trakta se prenovijo v skladu s smernicami ZVKDS, odstranijo se predelne stene, oceni se stanje obstoječega varovanega parketa. Po skupnem ogledu predstavnikov ZVKDS, arhitektov in statikov se sprejme končno odločitev glede statične sanacije obokov nad pritličjem. Vkolikor se parket prelaga, obstoja možnost, da se oboke sanira po klasične postopku, sicer se ohranijo kot so. Prezentira se obokan strop v osrednjem prostoru S trakta in štukaturni strop v sosednji sobi. Vsi prostori so prehodni in razen obokanega prostora dostopni z zastekljenega ganka.

Na notranji in zunanji fasadi severnega trakta se odstranijo vse recentne dozidave in zaprejo odprtine, ki niso v skladu s historično podobo celote. Posamezne odprtine se oblikovno poenotijo s primernejšimi.

Zastekljen gank v prvem nadstropju je potrebno statično sanirati (ojačati kovinske konzole po detajlu) in predvideti nove pohodne plošče. Obstoječe plošče bi se delno uporabilo za tlak notranjega dvorišča. Zasteklitev v lesenih okvirjih je potrebno pregledati in prenoviti.

Stavbno pohištvo se v čim večji možni meri ohranja in prenovi, v shemah projekta PZI bodo natančno obdelane vse predvidene preнове, zamenjave in nove izvedbe stavbnega pohištva.

Vzhodni trakt

V pritličju se previdno odpreta in prezentirata dve ločni odprtini, ki sta na mestu ob obstoječem loku že obstajali. Za njimi se tako odpre manjši arkadni hodnik in naveže na prostor v zaledju namenjen kavarni. Prostor v vogalu V trakta se očisti vseh prezidav in nameni foyerju dvorane z garderobnim pultom. Lahko se poveže tudi s programom kavarne. V prvem nadstropju vzhodnega trakta se vzpostavi volumen nekdanje gledališke dvorane v njenih prvotnih gabaritih. Glede na podatke, ki so jih pokazala sondiranja se na V in Z fasadi

dvorane nahajajo večje odprtine, ki bi jih prezentirali kot okna oz. vrata na podaljšan balkon pred Z fasado. Nad foyerjem pritličja se vzpostavi obokan prostor enakih gabaritov, povezan z novim stopniščem, ki poteka skozi preboj zadnjega polja ločnega stropa. Predvidijo se nove odprtine za vstop v dvorano.

Predvidene so nove zunanje kovinske stopnice in nov balkon pred V traktom na mestu obstoječega balkona.

V mansardi sta predvidena dva večja ateljeja, nad severnim in vzhodnim traktom. Za omenjeno dejavnost je potrebno predvideti več svetlobe kot je omogočajo obstoječi zračniki. V projektu se predlaga izvedba linijske površine s steklenimi strešniki – nad severnim traktom z južne strani, nad vzhodnim pa z vzhodne strani. Na drugi strani prostora se ohrani in zgosti število zračnih lin, ki omogočajo kontakt z zunanjim prostorom in zračenje prostora.

Zunanja ureditev

Pasaža se ohranja takšna kot je, predviden je nov tlak, ki se navezuje na ureditev tlakovane površine notranjega dvorišča. Tlak dvorišča je enoten s poudarjenim pasom pod balkonom, obstoječe drevo se ohranja.

Vsi novi elementi se glede materiala in detajlov prilagajajo obstoječemu, podrobneje pa bodo obdelani v projektu PZI.

6.3 Opis prostorov in funkcije objekta po namembnosti

V pritličju severnega trakta so locirani trgovski programi. Vogalni prostor ob Vetrinjski ulici, bo namenjen turistično informacijskemu centru, v notranjosti se bo navezal štiri obokane prostore v pritličju severnega trakta, namenjene trgovskim lokalom in preko njih tudi na notranje dvorišče. Prostori so med seboj povezani s prehodi, mogoče pa jih je tudi ločevati in posebej zapirati. Vsi lokali razen zahodnih dveh se odpirajo na notranje dvorišče, od koder so predvideni tudi vhodi vanje. V vogalnem prostoru S trakta so locirane skupne interne sanitarije (za uslužbence lokalov). Ob njih je predvideno dvigalo za prevoz materiala in dostop gibalno oviranih oseb v 1. nadstropje.

V nadstropju S trakta so locirane pisarne z manjšo sejno sobo in sprejemnico. Ti prostori imajo svoj vhod po obstoječem notranjem stopnišču in preko obstoječega zastekljenega ganka, ki omogoča vhod tudi v vsak prostor posebej. V tem programskem sklopu so predvidene tri pisarne z min 3 delovnimi mesti, sejna soba v obstoječem obokanem prostoru

in sprejemnica v najkvalitetnejšem prostoru s štukaturnim stropom. Ob sprejemnici so interne sanitarije in servisni prostor.

V pritličju vzhodnega trakta se z odprtjem treh arkadnih odprtih pojavi na fasadi nov motiv, ki predstavlja obenem tudi najpomembnejši nagovor dvorišča, in napelje obiskovalce na glavni vhod v osrednjo vsebino kompleksa – novo večnamensko dvoranico na mestu nekdanje, prve gledališke dvorane v Mariboru. Za arkadami je locirana manjša kavarna, ki je povezana tudi s foyerjem dvorane, v katerega se prav tako vstopa iz arkadnega hodnika. V foyerju je predvidena garderoba in sanitarije, ki so obenem namenjene tudi obiskovalcem kavarne. Foyer je obokan prostor, ki bo po dokončni odstranitvi vseh predelnih sten pridobil na svoji kvaliteti in se preko novega stopnišča povezal s prav tako obokanim prostorom v prvem nadstropju, ter se nadaljeval v osrednji volumen dvorane. Dvorana povzema gabarit nekdanje dvorane, po dokončnih sondiranjih bodo natančno opredeljene tudi zunanje odprtine, ki bodo omogočale, da služi prostor tudi dnevnim dogodkom (razstave, srečanja, podelitve...), notranja pomična obloga pa bo omogočala zapiranje prostora in gledališko – plesno - koncertno namembnost prostora. Dvorana bo do ostrešja odprt prostor, ki bo omogočal izvedbo dimenziji dvorane prilagojene odrske tehnike. Montažna struktura stropa pa bo ohranjala avtentični proporc prostora. Predvideno je, da se dvorana odpira na balkon, lociran na mestu obstoječega, le delno podaljšan in razširjen. Služil bo kot izhod iz dvorane in balkon zunanjega foyerja – dvorišča dvorca.

V nadstropju so ob foyerju predvidene dodatne manjše sanitarije in vhod z dvigala za gibalno ovirane osebe.

Dostop v mansardo je predviden preko zunanjega stopnišča in naprej po novem notranjem stopnišču, ki povezuje prvo nadstropje in mansardo. V njej sta predvidena dva umetniška ateljeja z manjšim sanitarnim vozlom in čajno kuhinjo. Prostori mansarde so osvetljeni preko obstoječih lin na strehi in novih dodanih zastekljenih površin izvedenih s steklenimi strešniki. Mansardni prostori so izvedeni iz vidnih lepljenih nosilcev, ki poustvarjajo vzdušje obstoječega podstrešja.

V severovzhodnem vogalu mansarde so locirani servisni prostori – manjša garderoba dvorane, prostor za klimat in kotlovnica.

Del ostrešja na zahodnem delu S trakta ni izkoriščen.

6.4 Konstrukcija

Konstrukcijska zasnova sledi izhodiščem *Poročila o pregledu in preiskavi nosilnih konstrukcij s statično presojo, meritvi vlage zidov in predlogom za nadaljnje ukrepanje na objektu Naskov dvorec v Mariboru (Irma, d.o.o., 2008)* in *Poročilu o sestavi tal in pogojih rekonstrukcije temeljev v sklopu posodobitve Naskovega dvorca v Mariboru Geoinženiring d.o.o., 2008*.

Zagotoviti je potrebno zadostno trdnost, nosilnost in potresno varnost objekta.

Predvideva se delno podbetoniranje in obbetoniranje temeljev (glede na obstoječe stanje temeljev) z izvedbo hidrofobne membrane ter vertikalne hidroizolacije in drenaže vzdolž celega objekta.

Predvideno je injektiranje vseh zidov, glede na sestavo, ki bo dokončno določena po odstranitvi vseh ometov. Zahodni in južni zid vzhodnega trakta se obbetonirata v 1.nadstropju z AB steno debeline 20cm. Vse nove odprtine dobijo nove AB okvirje, povezane tudi v temelju ali plošči. Obstoječe preboje se po odprtju preveri in ev. dodatno ojača z AB okvirjem.

Vsi obokani prostori se razbremenijo nasutja z zgornje strani in sanirajo z novim lahkim nasutjem (npr.Leca) ter razbremenilnimi ploščami. Izvedejo se posamezni preboji medetažnih konstrukcij zaradi potrebe vertikalnih komunikacij. V teh segmentih se delno izvedejo nove AB plošče. Nad prvim nadstropjem je v obodnih zidovih predvidena izvedba novega AB venca, ki je povezan z AB ploščo nad obema traktoma. Plošča leži na obstoječih lesenih tramičenih stropovih, ki se jih predhodno preveri in po potrebi zamenja tramove.

Predvideni sta dve novi AB stopnišči.

Novo ostrešje je zasnovano iz lepljenih nosilcev, ki ležijo na AB vencu. Delno se premošča razpon v vogalu objekta tudi z jekleno konstrukcijo. Predvideno je ustrezno zavetrovanje ostrešja. Na nosilcih so locirane lesene lege, nad njimi lesene deske in letve ostrešja.

Podroben opis konstrukcijske zasnove je opisan v projektu gradbenih konstrukcij.

UPORABA MATERIALOV

Temelji objekta so obstoječi, mešana gradnja – kamen in opeka. Predvideno je delno podbetoniranje in obbetoniranje temeljev, izvedba hidrofobne membrane z obeh strani zidu, izvedba vertikalne hidroizolacije z obeh strani in drenaže vzdolž zunanjih sten objekta ter izvedba sušilnih ometov. Vse zidove se injektira in izvede sušilne omete. Zaradi varovanja objekta kot spomenika kulturne dediščine ni mogoča izvedba izolacije zunanjih zidov in s tem tudi zadostitev vsem pogojem gradbene fizike. Tem sledijo le vsi novo izgrajeni prostori v mansardi. Stene so barvane s paro propustno barvo v barvni skali po dogovoru z ZVKDS. Stene v mansardi so izvedene iz dvoslojnih mavčno kartonskih plošč z ustrezno toplotno izolacijo.

Tlaki na terenu so izvedeni na podložne betonu, hidroizolaciji, toplotni izolaciji in a.c. estrihu s talnim gretjem. V pritličju je predviden kamen. V nadstropju se sanirajo oboki po principu: praznjenje polnila in nadomestitev z lahko materialom (npr. Leca), izvedba razbremenilne

plošče in predvidenih tlakov – parketa ali kamna na plasti zvočne izolacije in a.c. estriha s talnim gretjem (razen pod parketi).

V pisarniških prostorih, kjer se nahaja zaščiten historični parket se sprejme odločitev o sanaciji obokov po natančnem pregledu obstoječega stanja. V foyerjih in dvorani je predviden kamen, v mansardi liti betonski tlak s kvarčnim brušenim posipom.

Mansarda je zasnovana tako, da so vidni leseni lepljeni nosilci, med njimi so polnila iz mavčno kartonskih plošč.

Streha je bobrovec, žlebovi so izvedeni iz bakra, prav tako vsi ostali kleparski izdelki.

Vsi novi materiali se prilagajajo obstoječim historičnim materialom na način, da so usklajeni, a drugačni, sodobni. Predvidene so nove kovinske ograje zunanjega ganka in novo kovinske zunanje stopnice.

Stavbo pohištvo se prenovi kjer je to le mogoče, kjer ni, se izdelava po predlogi obstoječega oz. se nove odprtine uskladi s podobo obstoječih, razen na mestih, kjer za to ni zadostnih podatkov. Za te odprtine se predvidijo novi načrti v detajlu PZI.

Fasade objekta se obdelajo po barvni shemi in uskladitvi z ZVKDS.

Notranje dvorišče objekta je tlakovano s kamnitimi ploščami na podložnem betonu. Struktura tlaka je drobna in sledi historični zasnovi tlaka dvorišča.

INSTALACIJE

Predvidena je nova izvedba električne instalacije v objektu. Predvideno je eno odjemno mesto in izvedba novega NN priključka. Skupna razdelilna omarica je locirana v niši obstoječega vhoda z notranjega dvorišča in ima tako zunanji dostop. Izvedena je nova električna instalacija glede na predvidno vsebino prostorov. Prav tako je predvidena tudi vsebini in prostoru primerna osvetlitev. Omogoča direktno – indirektno osvetlitev.

Posebna instalacijska oprema je predvidena za večnamensko dvorano, ki omogoča organizacijo različnih prireditev s predvidenimi električnimi priključki v vseh štirih vogalih prostora.

Ogrevanje objekta poteka iz nove plinske kotlovnice, ki locirana v mansardi. Dovod plina je zasnovan z obstoječega priključka na objektu. Prevideva se talno gretje prostorov s kamnito ali betonsko talno oblogo, oz. izvedba stenskega gretja v pisarnah z obstoječim in novim parketom.

Instalacijska zasnova predvideva prezračevanje prostorov, ki to zahtevajo glede na namembnost in tudi klimatiziranje določenih prostorov.

Vodovodna napeljava je priključena na obstoječ priključek, predvidena je obnova vodomera. Instalacije so podrobno opisane v projektu električnih in strojnih instalacij.

6.5 Komunalna ureditev

Fekalna kanalizacija je izvedena pod tlakom pritličja glede na predvidene lokacije notranjih vertikalnih odtokov. Povezana je v enoten sistem, ki se priključuje na obstoječ kanalizacijski jašek. Meteorna kanalizacija je dimezionirana glede na površino strehe in odvajana preko žlebov in vertikalnih odtokov do peskolovov vzdolž cele fasade objekta. Povezana je v enoten sistem in priključena na obstoječ jašek na Vetrinjski ulici.

Okoli objekta je predvidena izvedba drenaže, ki je speljana v sistem odvodnjavanja meteorne kanalizacije.

Meteorna in fekalna kanalizacija je podrobneje obdelana v projektu kanalizacije in zunanje ureditve.

Kontejnerji za odpadke bodo locirani na parceli naročnika ob južni fasadi V trakta.

6.6 Zunanja ureditev

Zunanje ureditev obsega notranje dvorišče dvorca in pasažo. Preko pasaže poteka glavni dostop na dvorišče. Vse površine so tlakovane s kamnom in odvodnjavane v skupen sistem meteorne kanalizacije in se priključuje na obstoječ kanalizacijski jašek. V sklopu zunanje ureditve se ohranja obstoječ oreh na dvorišču in ob njem zasajena glicinija. Z dvorišča je predviden tudi prehod proti J strani, od koder je mogoča dostava in obenem dolgoročno tudi prehod skozi galerijo Rotovž.

6.7 Skupne površine

SKUPNA NETO UPORABNA POVRŠINA: 1742,45

NOTRANJE DVORIŠČE DVORCA IN PASAŽA : 508.7 m2

	ŠTEVILKA PROSTORA	PROSTOR	KVADRATURA (m2)
KLET	K.01	SKLADIŠČE	36,4
PRITLIČJE	P.01	VHODNA VEŽA	41,4
	P.02	DVORIŠČE	467,3
	P.03	PREDPROSTOR	4,8
	P.04	STOPNIŠČE	10,8
	P.05	TIC	101,6
	P.06	PRODAJNI LOKAL	29,8
	P.07	PRODAJNI LOKAL	34,5
	P.08	STUDIO Z GALERIJO	93,3
	P.09	SAN. NAJEMNIKI	12,5
	P.10	HODNIK	7,5
	P.11	SAN. KAVARNA	18,05
	P.12	PREDPROSTOR Z GARDEROBO	133,8
	P.13	KAVARNA	86,8
NADSTROPJE	N.01	STOPNIŠČE	12,1
	N.02	PISARNA	51,6
	N.03	PISARNA	56,9
	N.04	PISARNA	33,05
	N.05	PISARNA	35,4
	N.06	SPREJEMNICA	49,4

	N.07	HODNIK	19,8
	N.08	SANITARIJE	5,8
	N.09	CATERING	17,45
	N.10	STOPNIŠČE	19,25
	N.11	SANITARIJE	18,2
	N.12	PREDPROSTOR	146,65
	N.13	DVORANA	125,4
	N.14	GANK	105,7
MANSARDA	M.01	ATELJE 1	122,5
	M.02	ATELJE 2	152,15
	M.03	GARDEROBA	12,7
	M.04	KLIMATI	23,54
	M.04	KOTLOVNICA	15,60
	M.05	HODNIK	20,8
	M.06	PODSTREŠJE-NEKORIŠČENO	85,9
SKUPAJ NOTRANJA			1742,45
SKUPAJ			2209,75

7 Analiza zaposlenih

7.1 Analiza zaposlenih za alternativo "z" investicijo

V samem novem kompleksu se bo popolnoma na novo zasnovala kadrovsko-organizacijska struktura, in sicer kot sledi:

Vodja centra – turistično-kulturni koordinator programov	1 zaposleni
Poslovni sekretar, administrativna dela	1 zaposleni
Vzdrževalec, čistilec	2 zaposlena ali zunanji servis

Eno delovno mesto je predvideno za vodjo centra, ki bo opravljal vse vodstvene funkcije, poleg tega pa skrbel za koordinacijo kulturno turističnih programov. V podporo mu bo poslovni sekretar (-ka), ki bo opravljal tudi vsa administrativna dela. Za vzdrževanje in čiščenje je predvidena po ena oseba ali zunanji strokovni servis. Skladno z razvojem in potrebami se bodo prilagajala tudi delovna mesta.

7.2 Analiza zaposlenih za alternativo "brez" investicije in/ali minimalno alternativo

Analiza zaposlenih za alternativo »brez« in/ali »minimalno« alternativo je nesmiselna, saj sedanji objekt, ki je v propadajočem stanju ne more zagotavljati delovnih mest. Tudi minimalna alternativa, ki bi pogojno sanirala objekt do te mere, da bi lahko zaposlovali ljudi, je neracionalna, saj ne bi mogli preprečiti nadaljnjega propadanja objekta.

8 Ocena vrednosti projekta

8.1 Ocena vrednosti projekta po stalnih in tekočih cenah

Investicija za izgradnjo infrastrukture je javna investicija. Predmet nameravane investicije je obnova Nakovega dvorca v Mariboru. Naskov dvorec je v skladu z Odlokom o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (MUV, št.5/92-80), razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena, tako da je nameravana investicija, investicija v obnovo kulturnega spomenika lokalnega pomena.

Predvidena dela investicije obsegajo:

- zamenjava dotrajanega ostrešja, letev in kritine nad celotnim objektom z novim ostrešjem
- popravilo in delna odstranitev dimnikov
- ponovna pozidava polkrožnega simpsa na zahodni strani južnega krila objekta
- zamenjava lesene stropne konstrukcije z rebričasto opečno-betonsko ploščo

- ali vsaj celovito popravilo stropne konstrukcije nad nadstropjem in vgradnjo horizontalnih
- nateznih vezi ter AB zidno vez pod legami strešne konstrukcije
- izdelava razbremenilnega AB estriha nad oboki pritličja ter istočasna vgradnja horizontalnih
- nateznih vezi s sidrnimi ploščami na fasadi ter uporabo perfo sider pri notranjih nosilnih zidovih
- popravilo "ganka" oz. pohodnih plošč in nosilne kovinske konstrukcije 'ganka'
- obnovo in delno zamenjavo dotrajanega lesa sten "ganka"
- injektiranje razpok v zidovih, saj so le-te prisotne praktično v vseh zidovih objekta
- preprečitev kapilarnega dviga vlage v zidove objekta z izvedbo drenaže okoli objekta in
- s hidrofobnim injektiranjem oz. vgradnjo hidrofobne bariere pod nivojem tal pritličja
- popravilo in delno zamenjavo stavbnega pohištva
- popravilo fasade in njen oplesk, idr.....

Projekt prenove kulturnega spomenika lokalnega pomena Naskov dvorec, je uspešno kandidiral na Drugi javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij". Pridobljena so bila sredstva v višini 2.075.516 EUR.

V nadaljevanju sledi prikaz stroškov investicije po stalnih in tekočih cenah.

STALNE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.116.443	191.388	743.532	2.181.523
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920		
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	
GOI, okolje	2.287.168	0	436.525	1.850.643
oprema	202.833			202.833
Nadzor gradnje	143.746	0	30.699	113.047
Informiranje javnosti	35.650	4.500	16.150	15.000

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

Za izračun tekočih cen se uporablja inflacijska stopnja, napovedana v spomladanski napovedi 2008 UMAR-ja¹

¹ Vir: <http://www.sigov.si/umar/>

8.2 Izračun maksimalnega deleža sofinanciranja

Ostane vrednosti smo izračunali v skladu z Delovnim dokumentom 4 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki predvideva, da ostanek vrednosti v idealnem primeru izračunali kot sedanjo vrednost neto denarnih tokov za leta ekonomske dobe, ki presegajo število let referenčnega obdobja. Ekonomska doba projekta »Naskovega dvorca« je vsaj 50 let, zato smo za izračun uporabili neto sedanjo vrednost neskončne rente v višini neto denarnega toka v letu 2025. Na ta način izračunan ostanek vrednosti znaša 561.375 EUR.

Ker z nameravano investicijo ne bo prišlo do spremembe velikosti objekta in ker vsaj 90% cene objekta v središču mesta določa kvadratura objekta in ne ohranjenost ter na osnovi uporabe in s tem obrabe objekta, smatramo, da zaradi tega ne bo prišlo do razlike v tržni ceni v obdobju 15 let. Tako smo na osnovi diferenčne metode izračuna ostanka vrednosti upoštevali le neto sedanjo vrednost bodočega denarnega toka.

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2007	191.388				-191.388
2	2008	743.532				-743.532
3	2009	2.181.523				-2.181.523
4	2010		101.690,27	51.100		-50.590
5	2011		101.690,27	54.677		-47.013
6	2012		101.690,27	58.504		-43.186
7	2013		101.690,27	62.600		-39.091
8	2014		101.690,27	66.982		-34.709
9	2015		101.690,27	71.670		-30.020
10	2016		101.690,27	76.687		-25.003
11	2017		101.690,27	82.055		-19.635
12	2018		101.690,27	87.799		-13.891
13	2019		101.690,27	93.945		-7.745
14	2020		101.690,27	100.521		-1.169
15	2021		101.690,27	107.558		5.868
16	2022		101.690,27	115.087		13.397
17	2023		101.690,27	123.143		21.453
18	2024		101.690,27	131.763		30.073
19	2025		101.690,27	140.987	561.375	600.671
	Skupaj	3.116.443	1.627.044	1.425.080	561.375	-2.757.033

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	178.867	0	0	0	-178.867
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.780.773	0	0	0	-1.780.773
2010	0	77.579	38.984	0	-38.595
2011	0	72.504	38.984	0	-33.520
2012	0	67.761	38.984	0	-28.777
2013	0	63.328	38.984	0	-24.344
2014	0	59.185	38.984	0	-20.201
2015	0	55.313	38.984	0	-16.329
2016	0	51.694	38.984	0	-12.710
2017	0	48.312	38.984	0	-9.328
2018	0	45.152	38.984	0	-6.168
2019	0	42.198	38.984	0	-3.214
2020	0	39.437	38.984	0	-453
2021	0	36.857	38.984	0	2.127
2022	0	34.446	38.984	0	4.538
2023	0	32.193	38.984	0	6.791
2024	0	30.086	38.984	0	8.897
2025	0	28.118	38.984	155.225	166.091
Skupaj	2.609.069	784.162	623.743	155.225	-2.614.264

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		3.116.443
Od tega upravičeni stroški (EC)		2.540.006
Diskontirani inv. stroški (DIC)	2.609.069	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-5.194	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	2.614.264		2.609.069
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	100,20	%	100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	2.545.063		2.540.006
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85	%	85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	2.163.303		2.159.005

8.3 Ocena vrednosti projekta za upravičene stroške

Ocena upravičenih stroškov je določena za potrebe kandidature projekta obnove Naskovega dvorca na sredstva po: Javni razpis za prednostno usmeritev "Regionalni razvojni programi" v okviru operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013, razvojne prioritete "Razvoj regij", za upravičene stroške v skladu s pod točko 6.5 Javna infrastruktura v območjih s posebnimi varstvenimi režimi in v turističnih območjih pod podtočko 3, ki se nanaša na obnova objektov kulturne dediščine, razglašeni za kulturni spomenik lokalnega pomena, katere namen je povečanje turistične atraktivnosti regije in ustvarjanje novih delovnih mest, se smatrajo:

- c. stroški izvedbe gradenj (novogradnje, adaptacije, rekonstrukcije), rušitev, priprav za gradnjo in stroški izvedbe gradbenih, obrtniških in instalacijskih del in stroški zunanega urejanja objektov;
- d. stroški nakupa objektov;
- e. stroški nakupa zemljišč (do 10 % vrednosti celotnih upravičenih stroškov operacije, ki se prijavlja na ta razpis);
- f. stroški storitev izdelave investicijske dokumentacije (razen dokumenta identifikacije investicijskega projekta);
- g. stroški storitev izdelave in revizije projektne dokumentacije;
- h. stroški storitev strokovnega nadzora gradnje;
- stroški nakupa in dobave pripadajoče opreme;
- j. stroški storitev informiranja in obveščanja javnosti o operaciji.

8.3.1 Ocena vrednosti projekta za upravičene stroške po stalnih cenah

Upravičeni stroški - stalne cene		2007	2008	2009
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	229.871	14.973	214.898	0
GOI, okolje	1.905.974	0	363.771	1.542.203
oprema	0	0	0	0
Nadzor gradnje	119.789	0	25.583	94.206
Informiranje javnosti	29.708	3.750	13.458	12.500
Skupaj	2.454.262	187.643	617.710	1.648.909

8.3.2 Ocena vrednosti projekta za upravičene stroške po tekočih cenah

Upravičeni stroški - tekoče cene		2007	2008	2009
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	229.871	14.973	214.898	0
GOI, okolje	1.986.169	0	363.771	1.622.398
oprema	0	0	0	0
Nadzor gradnje	124.688	0	25.583	99.105
Informiranje javnosti	30.358	3.750	13.458	13.150
Skupaj	2.540.006	187.643	617.710	1.734.653

8.4 Ocena vrednosti projekta za preostale stroške

Preostali stroški izkazujejo DDV celotne investicije, izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega programa in postavko opreme. V spodnjih tabelah so prikazani po stalnih in tekočih cenah.

8.4.1 Ocena vrednosti projekta za preostale stroške po stalnih cenah

Preostali stroški - stalne cene		2007	2008	2009
Nakup preostalega deleža objekta	0	0	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	48.255	2.995	45.260	0
GOI, okolje	381.194	0	72.754	308.440
oprema	202.833	0	0	202.833
Nadzor gradnje	23.957	0	5.116	18.841
Informiranje javnosti	5.942	750	2.692	2.500
Skupaj	662.181	3.745	125.822	532.614

8.4.2 Ocena vrednosti projekta za preostale stroške po tekočih cenah

Preostali stroški - tekoče cene		2007	2008	2009
Nakup preostalega deleža objekta	0	0	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	48.255	2.995	45.260	0
GOI, okolje	397.232	0	72.754	324.478
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	24.936	0	5.116	19.820
Informiranje javnosti	6.072	750	2.692	2.630
Skupaj	689.875	3.745	125.822	560.308

9 Analiza lokacije

9.1 Makrolokacija

Lokacija kulturnega spomenika lokalnega pomena je v samem mestnem središču, na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru. Historična lokacija objekta je simbolno navezana na Grajski trg in mestno četrt, ki je nanj navezana. V historičnem dojetanju tega dela obzidanega srednjeveškega mesta je izjemno pomembno dejstvo, da gre za severovzhodno historično mestno četrt, ki je pomenila mestno upravo s sedežem v mariborskem gradu.

Navezava na v psevdohistoričnem slogu obnovljen Grajski trg je izjemnega pomena, saj se na trg logično že umeščajo občasne vsebine, povezane s promocijo, turistično in kulturno vsebino Naskovega dvorca.

Lokacija dvorca na jugovzhodnem robu Grajskega trga je izjemnega pomena tudi za zaključevanje vsebin okrog trga (Mariborski grad, hotel Orel, Naskov Dvorec, kavarna Astoria) in s tem uveljavitev kompleksnega mestnega trga z več močnimi vsebinskimi akcenti (primerljivo s Slomškovi trgom kot nosilcem mnogoterih mestnih funkcij).



Vir: Najdi.si

9.2 Mikrolokacija

LEGA

Naskov dvorec, katerega tvorijo trije trakti – zahodni (ulični) ter severni in vzhodni dvoriščni trakt, je del kompleksa, ki se razteza med Vetrinjsko ulico na zahodu in Svetozarevsko ulico na vzhodu ter Grajskim trgom na severu in trgom Borisa Kraigherja na jugu.



Izsek iz karte – PUP za mestno jedro v Mariboru, 2001

10 Analiza vplivov investicijskega projekta na okolje

Nameravana investicija bo povzročala negativne vplive na okolje le v času izgradnje in sicer v zelo nizkem deležu. Sredstva za odpravo negativnih vplivov so vključena v stroške investicije in ne predstavljajo upravičenih stroškov.

Pri načrtovanju in izvedbi operacije bodo upoštevana 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 po vzpostavitvi oz. obnovi. Glede na dejstvo, da je sedanje stanje izredno slabo in delno celo porušeno, vendar kulturno spomeniško zaščiteno, 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.

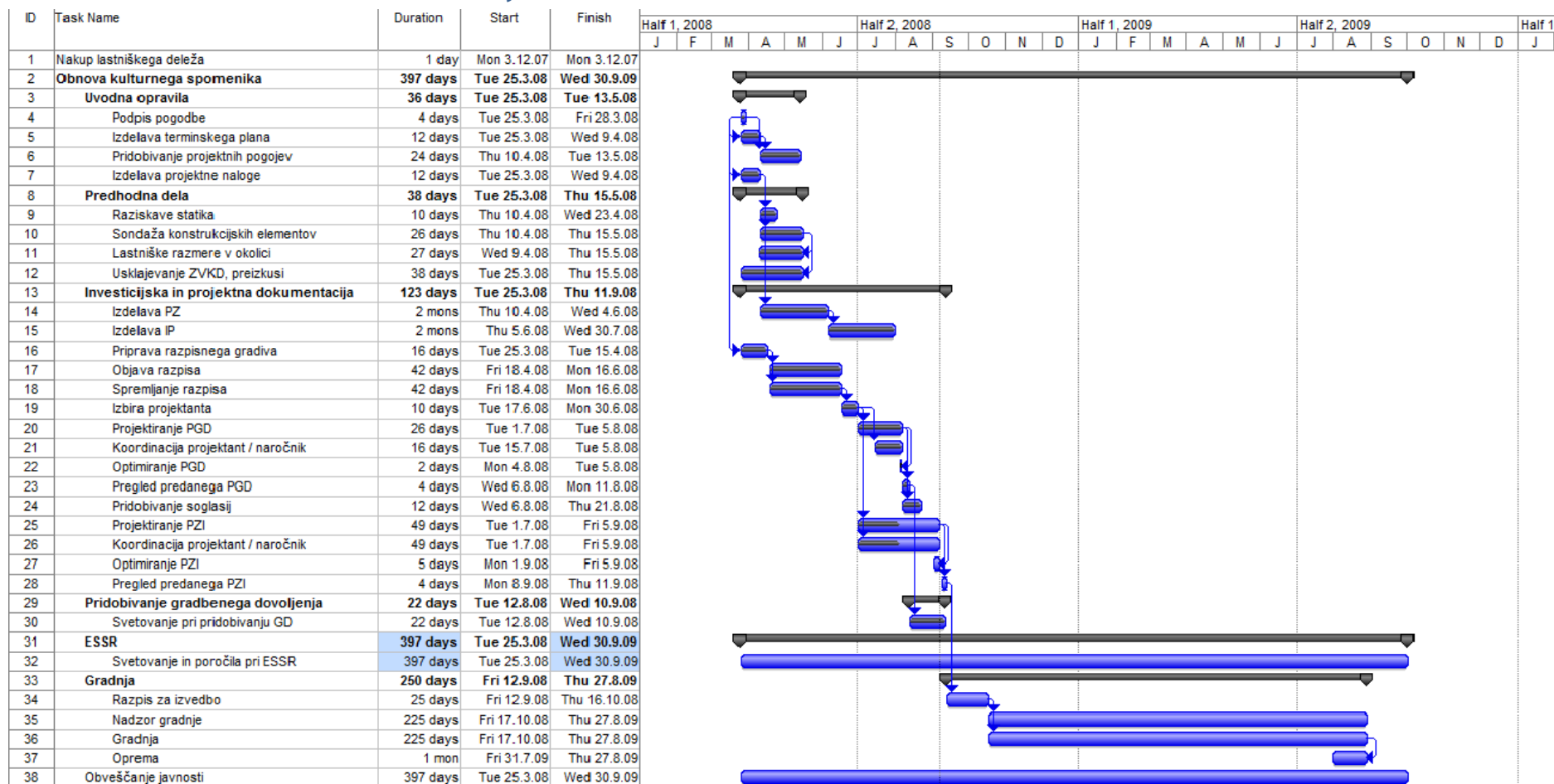
Družbeno okolje in psihosocialni vidik – Del zemljišč in stavb je trenutno v zelo slabem stanju. Z obnovo objekta se bo bistveno polepšal ta del mestnega jedra. Objekt bo namenjen prebivalcem širše regije. S poseganjem v kompleks Naskovega dvorca se nadaljuje prenova mestnega jedra, ob samem Grajskem trgu, kjer že sedaj v neposredni bližini poteka renoviranje nekdanjega hotela Orel in mariborskega gradu. Novoobnovljen objekt bo generiral možnosti za ponovno aktiviranje danes zanemarjene dediščine.

Naravna in kulturna dediščina – z nameravano investicijo, se bo obnovil kulturno zaščiten objekt, seveda pa tudi, da bo tako trajno ohranjen objekt dobil primerno vsebino in tako zaživel. V kolikor bo prenova uspešna in bo spodbudila nadaljnje prenavljanje dediščine v širšem območju, je pomen

ohranjanja dediščine dosežen. Pri tem je izjemno pomembno, da gre za kulturno dediščino visoke kakovosti in da je pomembno, da pri projektiranju in gradnji sodeluje pristojna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Poleg tega pa se bo skušalo v skladu z konzervatorskim programom in PGD in PZI dokumentacijo uporabljati najboljše razpoložljive tehnike in materiale za obnovo, učinkovito rabo energije, rabo obnovljivih virov, zmanjšanju odpadkov, ipd.

11 Časovni načrt izvedbe investicije



12 Načrt financiranja v tekočih cenah po dinamiki in virih financiranja

Za zapiranje finančne konstrukcije projekta so predvidena sredstva evropskih strukturnih skladov, in sicer ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR, razliko do višine potrebnih sredstev pa bo zagotavljal občinski proračun. V danem primeru bo celotna investicija pokrita sledeče

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

		2007	2008	2009
Neto investicija	2.691.568	186.894	619.610	1.912.468
DDV	538.314	4.494	123.922	382.494
Bruto	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961

		2007	2008	2009
Proračun Mestne občine Maribor	1.154.365	191.388	443.532	519.445
ESRR- prednostna usmeritev RRP, ki jih zagotavlja SVLR	2.075.516	0	300.000	1.775.516
Skupaj	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961

13 Analiza stroškov in koristi

Denarni tok

V spodnji tabeli je prikazan predviden denarni tok projekta. Pod točko skupni stroški investicije so prikazani dejanski stroški investicije po tekočih cenah, kot so predvidene po terminskem planu.

Operativni stroški so podrobno predstavljeni v naslednji tabeli.

Kot prihodke od prodaje smo ugotavljali predvideno prodajo vstopnic za ogled razstav in prireditev. Izračun prihodkov temelji na osnovi 50 obiskovalcev na dan, ki bodo v povprečju plačali 2,8 EUR za vstopnico.

Sredstva proračuna in nepovratnih sredstev EU so v skladu z uspešno kandidaturo na nepovratna sredstva Evropske unije. Razliko negativnega denarnega toka, ki temelji predvsem na novo zaposlenih delovnih mestih, pa bo v skladu z javnim razpisom zagotavljala Mestna občina Maribor.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Skupaj stroški investicije	-191.388	-743.532	-2.294.961						
Operativni stroški				-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690
Prihodki od prodaje				51.100	54.677	58.504	62.600	66.982	71.670
Proračun MOM	191.388	443.532	519.445						
Nepovratna sredstva EU	0	300.000	1.775.516						
Neto denarni tok	0	0	0	-50.590	-47.013	-43.186	-39.091	-34.709	-30.020

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Skupaj stroški investicije										
Operativni stroški	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690	-101.690
Prihodki od prodaje	76.687	82.055	87.799	93.945	100.521	107.558	115.087	123.143	131.763	140.987
Proračun MOM										
Nepovratna sredstva EU										
Neto denarni tok	-25.003	-19.635	-13.891	-7.745	-1.169	5.868	13.397	21.453	30.073	39.296

Operativni stroški:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Stroški dela	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600
Elektrika	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372
Plin	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403
Voda,smeti,komunala	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037
Zavarovanje	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864
Varovanje	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930
Varstvo pri delu	558	558	558	558	558	558	558
Tekoče vzdrževanje	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601
Nadom.za stavbno zemljišče	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557
Čistilni material..	571	571	571	571	571	571	571
Drugo (ključavnice,steklo.....)	196	196	196	196	196	196	196
Stroški storitev	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090
Skupaj operativni stroški	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stroški dela	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600	57.600
Elektrika	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372	13.372
Plin	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403	19.403
Voda,smeti,komunala	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037	1.037
Zavarovanje	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864	2.864
Varovanje	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930	1.930
Varstvo pri delu	558	558	558	558	558	558	558	558	558
Tekoče vzdrževanje	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601	2.601
Nadom.za stavbno zemljišče	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557	1.557
Čistilni material..	571	571	571	571	571	571	571	571	571
Drugo (ključavnice,steklo.....)	196	196	196	196	196	196	196	196	196
Stroški storitev	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090	44.090
Skupaj operativni stroški	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690	101.690

Ekonomska analiza upravičenosti investicije

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Ekonomski učinek zaradi investicije v regiji	137.799	535.343	1.652.372						
Skupaj stroški investicije	-172.249	-669.179	-2.065.465						
Pozitivni učinek zaradi turizma				73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Operativni stroški				-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690
Prihodki od prodaje				61.320	65.612	70.205	75.120	80.378	86.004
Ostane vrednosti									
Neto denarni tok	-34.450	-133.836	-413.093	52.630	56.922	61.515	66.429	71.688	77.314

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ekonomski učinek zaradi investicije v regiji										
Skupaj stroški investicije										
Pozitivni učinek zaradi turizma	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000	73.000
Operativni stroški	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690	-81.690
Prihodki od prodaje	92.025	98.467	105.359	112.734	120.626	129.070	138.104	147.772	158.116	169.184
Ostane vrednosti										561.375
Neto denarni tok	83.335	89.776	96.669	104.044	111.935	120.379	129.414	139.081	149.425	721.868

Predvideva se, da bodo dela izvajali izvajalci iz regije, tako bo zaradi tega ekonomski učinek zaradi investicije v regiji znašal predvidoma 80% celotnih investicijskih del. Pri izračunu pozitivnega učinka zaradi turizma smo predvidevali, da bo zaradi obnove prišlo do pozitivnega učinka zaradi turizma v regiji v višini 200 EUR na dan, ker smatramo, da bodo zaradi tega obiskale regijo vsaj 4 osebe na dan. Operativni stroški so pri ekonomski analizi enaki operativnim stroškom v finančni analizi znižanim za trenutna vlaganja v objekt, ki znašajo kot je omenjeno v točki 4.1 Analiza stanja brez investicije v višini približno 20.000 EUR.

Prihodke od prodaje smo izračunali na osnovi 50 obiskovalcev dnevno, po ceni 2,8 EUR ter 7% letno rastjo prihodkov. Za potrebe ekonomske analize smo kot obračunsko ceno vstopnice predvideli 20% višjo ceno od tržne cene vstopnice.

Ostanek vrednosti smo izračunali v skladu z Delovnim dokumentom 4 – Navodilo za uporabo metodologije pri izdelavi analize stroškov in koristi, ki predvideva, da bi ostanek vrednosti v idealnem primeru izračunali kot sedanjo vrednost neto denarnih tokov za leta ekonomske dobe, ki presegajo število let referenčnega obdobja. Ekonomska doba projekta »Obnova Naskovega dvorca« je vsaj 50 let, zato smo za izračun uporabili neskončno rento v višini neto denarnega toka v letu 2025. **Ostanek vrednosti tako znaša 561.375 EUR.**

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	13,18%
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	563.143

Na osnovi neto denarnega toka iz ekonomske analize, smo ugotovili, da je **ekonomska interna stopnja donosnosti enaka 12,82%. Neto ekonomska sedanja vrednost** pa na osnovi diskontiranega neto denarnega toka s 7% diskontno stopnjo znaša **563.143 EUR.**

13.1 Analiza tveganj in analiza občutljivosti

Za analizo občutljivosti smo spremljali 1% spremembo (pozitivno ali negativno) kritičnih spremenljivk, ki bi imeli 5% učinek na NSV.

Uporabili smo spremembo sledečih spremenljivk:

- 1% dvig investicijskih stroškov
- 1% dvig operativnih stroškov
- 1% znižanje prihodkov

13.1.1 Zvišanje investicijskih stroškov

V prvem koraku smo zvišali investicijske stroške za 1%. Pri tem smo ugotovili, da se NSV spremeni za **-1 %**. Ugotavljamo, da zvišanje investicijskih stroškov ni kritična spremenljivka, ki bi pomenila 5% spremembo NSV.

Izhodiščna NSV	-2.614.264
Spremenjena NSV	-2.640.354
Sprememba NSV	-1,00%

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2007	180.656	0	0	0	-180.656
2008	655.924	0	0	0	-655.924
2009	1.798.580	0	0	0	-1.798.580
2010	0	77.579	38.984	0	-38.595
2011	0	72.504	38.984	0	-33.520
2012	0	67.761	38.984	0	-28.777
2013	0	63.328	38.984	0	-24.344
2014	0	59.185	38.984	0	-20.201
2015	0	55.313	38.984	0	-16.329
2016	0	51.694	38.984	0	-12.710
2017	0	48.312	38.984	0	-9.328
2018	0	45.152	38.984	0	-6.168
2019	0	42.198	38.984	0	-3.214
2020	0	39.437	38.984	0	-453
2021	0	36.857	38.984	0	2.127
2022	0	34.446	38.984	0	4.538
2023	0	32.193	38.984	0	6.791
2024	0	30.086	38.984	0	8.897
2025	0	28.118	38.984	155.225	166.091
Skupaj	2.635.160	784.162	623.743	155.225	-2.640.354

13.1.2 Zvišanje operativnih stroškov

Operativne stroške smo zvišali za 1%. Sprememba NSV je v tem primeru 0,45%. Ugotavljamo, da operativni stroški niso kritična spremenljivka.

Izhodiščna NSV	-2.614.264
Spremenjena NSV	-2.626.122
Sprememba NSV	-0,45%

NSV(nova)/NDV(izhodiščna) = 1,0045

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	178.867	0	0	0	-178.867
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.780.773	0	0	0	-1.780.773
2010	0	78.355	38.984	0	-39.371
2011	0	73.229	38.984	0	-34.245
2012	0	68.438	38.984	0	-29.454
2013	0	63.961	38.984	0	-24.977
2014	0	59.777	38.984	0	-20.793
2015	0	55.866	38.984	0	-16.882
2016	0	52.211	38.984	0	-13.227
2017	0	48.795	38.984	0	-9.811
2018	0	45.603	38.984	0	-6.619
2019	0	42.620	38.984	0	-3.636
2020	0	39.832	38.984	0	-848
2021	0	37.226	38.984	0	1.758
2022	0	34.790	38.984	0	4.193
2023	0	32.514	38.984	0	6.469
2024	0	30.387	38.984	0	8.597
2025	0	28.399	38.984	151.208	161.793
Skupaj	2.609.069	792.004	623.743	151.208	-2.626.122

13.1.3 Znižanje prihodkov

V zadnjem koraku analize občutljivosti smo spremljali spremembo NSV glede na spremembo prihodkov za 1%. Sprememba je imela 0,24% spremembo NSV. Tudi ta spremenljivka se ne upošteva kot kritična spremenljivka

Izhodiščna NSV	-2.614.264
Spremenjena NSV	-2.620.501
Sprememba NSV	-0,24%

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2007	178.867	0	0	0	-178.867
2008	649.430	0	0	0	-649.430
2009	1.780.773	0	0	0	-1.780.773
2010	0	77.579	38.594	0	-38.985
2011	0	72.504	38.594	0	-33.910
2012	0	67.761	38.594	0	-29.166
2013	0	63.328	38.594	0	-24.733
2014	0	59.185	38.594	0	-20.591
2015	0	55.313	38.594	0	-16.719
2016	0	51.694	38.594	0	-13.100
2017	0	48.312	38.594	0	-9.718
2018	0	45.152	38.594	0	-6.558
2019	0	42.198	38.594	0	-3.604
2020	0	39.437	38.594	0	-843
2021	0	36.857	38.594	0	1.737
2022	0	34.446	38.594	0	4.148
2023	0	32.193	38.594	0	6.402
2024	0	30.086	38.594	0	8.508
2025	0	28.118	38.594	155.225	165.701
Skupaj	2.609.069	784.162	617.506	155.225	-2.620.501

14 Analiza tveganj

Analiza tveganj je v danem primeru zelo težko izvesti na osnovi predhodnih dognanj in verjetnostne porazdelitve kritičnih spremenljivk. Glede na dejstvo, da nimamo kritičnih spremenljivk, katerih 1% sprememba bi imela 5% spremembo neto sedanje vrednosti, smo skušali ugotoviti, kakšne spremembe spremenljivk bi bile potrebne za 5% spremembo neto sedanje vrednosti.

5% spremembo neto sedanje vrednosti dosežemo z:

- zvišanjem investicijskih stroškov za 5,00%
- zvišanjem operativnih stroškov za: 25,38%
- znižanjem cen za: 9,86

15 Predstavitev in razlaga rezultatov

Investicija v projekt obnove kulturnega spomenika lokalnega pomena – Naskov dvorec na Vetrinjski ulici 30 v Mariboru, se bo izvajala do septembra 2009, ko morajo biti v skladu z drugim razpisom zaključena vsa dela in mora projekt pričeti izvajati prijavljene cilje. Med cilje je uvrščena obnova v višini 3.229.881 EUR in sicer:

TEKOČE CENE		2007	2008	2009
Obnova Naskovega dvorca -obnova kulturnega spomenika	3.229.881	191.388	743.532	2.294.961
Nakup preostalega deleža objekta	168.920	168.920	0	0
Projektna, investicijska dokumentacija	278.126	17.968	260.158	0
GOI, okolje	2.383.401	0	436.525	1.946.876
oprema	213.380	0	0	213.380
Nadzor gradnje	149.624	0	30.699	118.925
Informiranje javnosti	36.430	4.500	16.150	15.780

Prav tako mora projekt po dokončanju del oziroma najkasneje 30.9.2009 vzpostaviti in zagotavljati najmanj 4 delovna mesta, in sicer kot sledi:

Vodja centra – turistično-kulturni koordinator programov	1 zaposleni
Poslovni sekretar, administrativna dela	1 zaposleni
Vzdrževalec, čistilec	2 zaposlena ali zunanji servis

Za izpolnitev ciljev po drugem javnem razpisu je potrebno torej:

1. Zagotoviti 4 delovna mesta
2. Obnoviti kulturni spomenik lokalnega pomena

Glede na upravičenost operacije se je ugotovilo, da je sicer denarni tok investicije negativen, vendar je ekonomsko – družbena neto sedanja vrednost pozitivna, kar upravičuje nameravano investicijo.

Ekonomska interna stopnja donosnosti (EIRR)	13,18%
Ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV)	563.143