

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo

Dokument identifikacije investicijskega projekta – Mladinski kulturni center Pekarna



MARIBOR

19. januar 2009

Izdelal: Komunaprojekt d.d.

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo

Dokument identifikacije investicijskega projekta – Mladinski kulturni center
Pekarna

Kazalo

1	UVOD	3
1.1	NAVEDBA INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA	3
1.2	OPREDELITEV ODGOVORNIH OSEB INVESTITORJA.....	4
1.3	NAVEDBA IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	4
1.4	IZDELOVALEC PROJEKTNE DOKUMENTACIJE.....	5
1.5	STROKOVNI SODELAVCI OZ. SLUŽBE, ODGOVORNI ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE PROJEKTNE, TEHNIČNE IN INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE TER IZVEDBO PROJEKTA 5	
1.5.1	ODGOVORNA OSEBA INVESTITORJA ZA PRIPRAVO DOKUMENTACIJE IN IZVEDBO PROJEKTA:	5
1.5.2	ODGOVORNA OSEBA FINANCERJA (NAROČNIKA) ZA PRIPRAVO DOKUMENTACIJE IN IZVEDBO PROJEKTA:	5
1.6	OPIS PROJEKTA	6
2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA	6
2.1	OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU	6
2.2	PROGRAMSKE USMERITVE IN OBSEG DELOVANJA.....	6
2.3	ORGANIZIRANOST IN KADRI	7
3	ANALIZA STANJA	8
3.1	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	8
3.2	OPIS RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	9
3.3	STRATEGIJA TRŽENJA – INVESTICIJA V MLADINSKO TURISTIČNO INFRASTRUKTURO....	10
4	OPREDELITEV INVESTICIJE	11
4.1	CILJI INVESTICIJE.....	11
4.2	PRIČAKOVANI REZULTATI	12
4.3	PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	12
4.3.1	USKLAJENOST Z RRP	12
4.3.2	USKLAJENOST Z OPERATIVNIM PROGRAMOM KREPITVE REGIONALNIH RAZVOJNIH POTENCIALOV ZA OBDOBJE 2007 IN 2013	12
4.3.3	USKLAJENOST S STRATEGIJO RAZVOJA TURISTIČNE DESTINACIJE	14
5	OPIS VARIANT	15
5.1	OPIS VARIANTE »Z INVESTICIJO«.....	15
5.1.1	REZIDENČNI CENTER IN MLADINSKI HOTEL – MANSARDA IN DRUGO NADSTROPJE	15
5.1.2	SEDEŽ JAVNEGA ZAVODA MLADINSKI KULTURNI CENTER MARIBOR – PRVO NADSTROPJE	16
5.1.3	MLADINSKI CENTER - PRITLIČJE.....	16
5.2	OPIS VARIANTE »BREZ INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO«.....	17
6	OPREDELITEV INVESTICIJE	18
6.1	VRSTA INVESTICIJE.....	18

6.2	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	18
6.2.1	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	18
6.2.2	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	18
6.2.3	OCENA UPRAVIČENIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH.....	19
6.2.4	OCENA UPRAVIČENIH INVESTICIJSKIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	19
6.2.5	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV PO STALNIH CENAH	20
6.2.6	OCENA PREOSTALIH STROŠKOV PO TEKOČIH CENAH	20
7	OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN.....	21
7.1	IDEJNA ZASNOVA.....	21
7.2	OPIS LOKACIJE	23
7.3	OKVIRNI OBSEG IN SPECIFIKACIJA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	23
7.4	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE	24
7.5	VARSTVO OKOLJA	25
7.6	UKREPI ZA UBLAŽITEV NEGATIVNIH VPLIVOV S STROŠKOVNIM PRIKAZOM	25
7.7	KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA S PROSTORSKO OPREDELITVIJO	26
7.7.1	OBSTOJEČA KADROVSKA SHEMA	26
7.7.2	KADROVSKA SHEMA PO ZAKLJUČKU INVESTICIJE.....	27
7.8	VIRI FINANCIRANJA	27
7.9	EKONOMSKA UPRAVIČENOST PROJEKTA.....	28
7.9.1	DENARNI TOK	28
7.9.2	FINANČNA ANALIZA	28
7.9.3	EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA	29
7.9.4	IZRAČUN MAKSIMALNEGA ZNESKA SOFINANCIRANJA	31
7.10	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI IN TVEGANJ	33
7.10.1	ANALIZA OBČUTLJIVOSTI.....	33
7.10.1.1	DVIG INVESTICIJSKIH STROŠKOV.....	34
7.10.1.2	ZNIŽANJE PRIHODKOV	35
7.10.1.3	ZVIŠANJE STROŠKOV	36
7.10.2	ANALIZA TVEGANJ	36
8	UGOTOVITVE.....	37
8.1	SMISELNOST IN MOŽNOST PRIPRAVE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	37
8.2	SMISELNOST IN MOŽNOST PRIPRAVE PROJEKTNE DOKUMENTACIJE	37
8.3	SMISELNOST IN MOŽNOST PRIPRAVE TEHNIČNE DOKUMENTACIJE	37

1 Uvod

Mladinski kulturni center Pekarna je investicijski projekt, ki bo izveden na lokaciji sedanje t.i. upravne zgradbe v kompleksu, imenovanem »kulturna cona Pekarna« (v nadaljevanju KC Pekarna) (Ob železnici, Maribor). Investicijski projekt bo vzpostavil celovito podporo na področju infrastrukturne podpore mladinskemu delu, kulturnim programom s področja urbane mladinske kulture in sorodnih ter dopolnilnih dejavnosti, mladinskemu turizmu, programom vseživljenjskega učenja in mobilnosti mladih ter izmenjavi medkulturnih praks in medkulturnega dialoga in ostalim sorodnim praksam s področja mladinskih in kulturnih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni. Investitor je javni zavod Mladinski kulturni center Maribor.

1.1 Navedba investitorja in upravljavca

Investitor je Mladinski kulturni center Maribor (MKC Maribor), javni zavod, ki ga je leta 1993 ustanovila Mestna občina Maribor (v nadaljevanju: MOM).

Temeljno poslanstvo MKC Maribor je delovanje na področju mladinske kulture, mladinskega dela in dopolnilnih in sorodnih dejavnosti. Zavod upravlja z javno infrastrukturo, namenjeno mladinski kulturi.

Zavod omogoča organizacijsko, strokovno in finančno pomoč mladim pri izvedbi njihovih projektov, tehnično in infrastrukturno pomoč ter pomoč pri vključevanju v projekte in mreže.

INVESTITOR in NOSILEC OPERACIJE	
Naziv	Mladinski kulturni center Maribor
Naslov	Ljubljanska ulica 4, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleš Novak, direktor
Telefon	02 300 29 90
Faks	02 300 29 92
E-mail	info@mkc.si
Matična številka	32972822
Davčna številka	5821371
Transakcijski račun	SI56012706030354536

1.2 Opredelitev odgovornih oseb investitorja

ODGOVORNA OSEBA INVESTITORJA	
Investitor	Mladinski kulturni center Maribor
Odgovorna oseba	Aleš Novak, direktor
Telefon	02 300 29 90
Faks	02 300 29 92
E-mail	ales.novak@mkc.si

.....

(podpis)

.....

(žig)

1.3 Navedba izdelovalca investicijske dokumentacije

IZDELAVALEC INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	
Izdelovalec investicijske dokumentacije	Komunaprojekt d.d. Partizanska c. 3-5 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Marjan Bastič, univ.dipl.ekon
Dokumentacijo pripravili:	Andrej Šmid, univ.dipl.inž.arh., vodja Matej Bastič, sodelavec
Naročnik investicijske dokumentacije:	Mestna občina Maribor Urad za mladino in kulturo
Nadzor nad pripravo investicijske dokumentacije	Nina Bulatović, univ. dipl. kult.

.....

(podpis)

.....

(žig)

1.4 Izdelovalec projektne dokumentacije

MOM je v letu 2004 izpeljala arhitekturni idejno – projektni natečaj Prenova območja »Pekarne« v Mariboru. Skladno z 72. členom Pravilnika o javnih natečajih za izbiro strokovno najprimernejših rešitev prostorskih ureditev in objektov (Ur. l. RS, št. 108/2004) mora v primeru izpeljanega projektne natečaja in podeljene prve nagrade naročnik ponuditi sklenitev pogodbe za izdelavo projektne dokumentacije prvo nagrajenemu avtorju. Na izpeljanem projektne arhitekturnem natečaju za prenovo KC Pekarna sta bili podeljeni dve prvi nagradi dvema skupinama avtorjev, zato sta ti dve skupini avtorjev skladno z 29. členom ZJN-2 povabljeni v neposredna pogajanja brez predhodne objave. Prenovo in nadzidavo objekta »Upravna zgradba«, ki je predmet investicije v mladinsko turistično infrastrukturo, je v zmagovalni natečajni rešitvi zasnovala avtorska skupina arhitektov Danijel Čelig, Jurij Malešević, Miha Pešec in Kristina Rakušček. Zasnova je skladna z urbanističnimi omejitvami iz Odloka o ureditvenem načrtu za del območja prostorsko planske enote Ta5 – S (Mladinski center Pekarna) (MUV, št. 23/2004), kar pomeni, da je objekt ohranjen v enakih horizontalnih gabaritih, nadzidava je predvidena tako, da se ohrani višina strešnega venca ter naklon streh celotnega niza objektov med Žitno in Puškinovo ulico, objekt je zasnovan v etažnosti K+P+2+M. Pri prenovi je potrebno ohranjati kakovost in izoblikovanost ter profilacijo historičnih fasad.

Vsa projektne dokumentacija bo pripravljena z upoštevanjem izhodišč za projektiranje objekta iz natečajne rešitve in pripomb sodelujočih pri pripravi projekta.

1.5 Strokovni sodelavci oz. službe, odgovorni za pripravo in nadzor nad pripravo ustrezne projektne, tehnične in investicijske dokumentacije ter izvedbo projekta

1.5.1 Odgovorna oseba investitorja za pripravo dokumentacije in izvedbo projekta:

Odgovorna oseba: Aleš Novak, direktor Mladinskega kulturnega centra Maribor

.....

(podpis)

.....

(žig)

1.5.2 Odgovorna oseba financerja (naročnika) za pripravo dokumentacije in izvedbo projekta:

Odgovorna oseba: Nina Bulatović, po pooblastilu vodja Urada za kulturo in mladino
Mestne občine Maribor

.....

(podpis)

.....

(žig)

1.6 Opis projekta

Investicijski projekt je zaključena celota, hkrati pa predstavlja prvi korak k celoviti prenovi celotnega kompleksa KC Pekarna. Obstoječi objekt upravne zgradbe se bo nadvišal za drugo nadstropje in mansardo ter celovito prenovil ter opremil za potrebe izvajanja nočitvenih storitev, upravnega dela ter izvajanja programov s področja mladinskega dela in kulturnih programov. Mansarda bo namenjena izvajanju trajnejših programov; kot so »artists in residence« in Mladi v akciji; in bo v tem smislu obiskovalcem ponujala nekoliko višji nastanitveni standard. Drugo nadstropje bo namenjeno nočitvam mladih, ki so vezane na krajše programe, obiske KC Pekarna ali pa so turistično popotniške narave. Prvo nadstropje je namenjeno delovanju uprave Mladinskega kulturnega centra Maribor, vključno s prostori, ki so namenjeni za izvajanje neformalnih izobraževanj in sorodnih programov. Pritličje je namenjeno dejavnostim mladinskega centra in producentov na področju informiranja in svetovanja, info točke ter različnih kulturnih in mladinskih programov in prav tako vključuje prostore za izvajanje programov neformalnih izobraževanj.

2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA IN UPRAVLJAVCA

2.1 Osnovni podatki o investitorju

Mladinski kulturni center Maribor je javni zavod, ki ga je leta 1993 ustanovila MOM z Odlokom o ustanovitvi javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor (MUV, št. 22/2004) z namenom »organiziranja in izvajanja dejavnosti, s katerimi se mladim redno zagotavlja kulturne dobrine na različnih področjih kulturne ustvarjalnosti, se nadarjenim mladim ustvarjalcem iz Maribora in širše regije omogoča umetniško ustvarjanje, nudi mentorska pomoč ter se njihove kulturne dosežke promovira v Sloveniji in tujini. Zavod tudi skrbi za negovanje medkulturnih stikov med mladimi Evrope ter skrbi za vzpostavljanje kulturne in socialne identitete mladih v stiku z bogastvom nacionalne ter evropskih in svetovnih kultur.«¹.

Zavod deluje tudi na področju mladinskega dela in dopolnilnih ter spremljajočih dejavnosti. S svojo programsko dejavnostjo zagotavlja svetovanje, mentorsko pomoč in neformalno izobraževanje ter tehnično in infrastrukturno servisno pomoč. Pri izvajanju svojih dejavnosti zavod sodeluje s sorodnimi institucijami s področja kulture in mladinskega dela v Sloveniji in tujini.

Zavod ima status mladinskega centra, ki ga podeljuje Urad RS za mladino, kar mu omogoča prijave na razpise Urada RS za mladino.

2.2 Programske usmeritve in obseg delovanja

Programi zavoda so strukturirani v obliki rednih programskih dejavnosti ter stalnih in občasnih projektov. Med redne programske dejavnosti sodijo festival literature Slovenski dnevi knjige v Mariboru, mednarodni festival sodobnih odrskih praks Performa, mednarodni festival sodobnih intermedijskih umetnosti MFRU, cikel literarnih prireditev MKC Črka ter sodobne likovne dejavnosti, ki potekajo v okviru galerije Media Nox.

Med stalnimi projekti zavod izvaja programe Kulturnega inkubatorja, servisno infrastrukturno podporo mladinskim in kulturnim projektom, informativno in svetovalno dejavnost za mlade, cikle počitniških ustvarjalnih dejavnosti, cikle neformalnih izobraževanj, intermedijske razstavne cikle

¹ 3. člen Odloka o ustanovitvi javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor (MUV, št. 22/2004)

v Kulturnem inkubatorju in glasbene projekte. Zavod nudi infrastrukturno podporo za regijsko sodelavko evropske prostovoljne službe, svetovalne in podporne organizacije.

Zavod upravlja s prireditvenim prostorom Galerija Media Nox na Židovski ulici 12 ter z večnamenskim prireditvenim prostorom Kulturni inkubator na Koroški cesti 18. V obeh prireditvenih prostorih potekajo številne prireditve z različnih področij mladinske dejavnosti, gostovanja priznanih umetnikov in predavateljev ter različne delavnice in okrogle mize.

2.3 Organiziranost in kadri

Organizacijo delovnih mest v Mladinskem kulturnem centru Maribor ureja Pravilnik o organizaciji in sistemizaciji delovnih mest. Oblikovanje organizacijske strukture sledi predvsem naslednjim ciljem: podpori za doseganje ciljev zavoda, odprtosti organizacijske strukture za prilagajanje spremembam, enotnosti vodenja, delegiranja ter koordinacije in učinkoviti izrabi poslovnih virov.

V zavodu so organizirane naslednje enote: direktor, tehnično strokovna služba, strokovna služba z enotama Media Nox in Kulturni inkubator ter računovodsko-kadrovska služba in razvojni projekti.

Ob izdelavi tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) so zasedena naslednja delovna mesta: direktor, računovodja VI, organizator in koordinator programov I, organizator in koordinator programov II ter strokovni sodelavec. Zavod izvaja programe javnih del in ima zaposlena dva udeleženca.

Po zaključku investicije bo kadrovska shema razširjena za 3,5 delovna mesta.

3 Analiza stanja

3.1 Analiza obstoječega stanja

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo je predvidena v t.i. »Upravni zgradbi« v območju KC Pekarna, in jo je potrebno zaradi neposredne vpetosti v to območje obravnavati skupaj s preostalimi objekti tega območja. KC Pekarna v naravi predstavlja 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. Objekti so bili v zadnjem času tovrstne uporabe manj oz. slabo vzdrževani. Opuščene objekte so v letu 1993 naselile različne interesne in kulturne skupine, društva in civilne iniciative, ter pričele izvajati v kompleksu aktivnosti, ki so sčasoma privedle do koncepta Pekarne kot sekundarnega, neinstitucionaliziranega prostora. KC Pekarna nudi prizorišča in produkcijske prostore manj uveljavljenim, drugačnim in neinstitucionaliziranim umetniškim in kulturnim praksam. Z delovanjem različnih skupin na območju KC Pekarna se je spreminjalo tudi gradbeno stanje objektov: objekti so se opremljali z interierji, posegalo se je v nenosilne konstrukcije, urejali so se različni servisni sklopi. Po obnovi upravne zgradbe v letu 1996 in 1997 so se vlaganja v gradbeno substanco kulturnega centra praktično ustavila. Objekti so danes v nevdrževanem in pogojno uporabnem stanju. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objektov majhna. Okolje objektov je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Na neurejenost objektov KC Pekarna opozarja tudi Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, kjer je v poglavju 5.2.2. (Javna infrastruktura za kulturo), določeno, da je »neurejeno tehnično in obratovalno stanje objektov kulturne cone Pekarna ... nujno urediti«.

MOM je k pričetku celovite prenove KC Pekarna pristopila v letu 2004, ko je najprej sprejela Odlok o ureditvenem načrtu za del prostorsko planske enote Ta 5S (Mladinski kulturni center Pekarna) območje Pekarne (2004), in izpeljala idejno – projektni arhitekturni natečaj investitorja za idejno rešitev prenove centra »Pekarna«. V letu 2007 je Mestni svet Mestne občine Maribor sprejel DIIP za celovito prenovo kulturne cone »Pekarna«, v katerem je eden od objektov v KC Pekarna, t.j. »Upravna stavba« na parc. št. 900/2 k.o. Tabor, namenjen mladinskemu hotelu »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.« Zaradi sprememb posameznih elementov v DIIP-u (terminski plan, ocena stroškov, delitev po posameznih sklopih, specifikacije razpisov za evropska sredstva) je bilo potrebno pripraviti novi DIIP posebej za investicijo v mladinsko turistično infrastrukturo, ki pa smiselno in vsebinsko izhaja iz že sprejetega DIIP-a. Za preostali del projekta prenove KC Pekarna bo pripravljen poseben DIIP.

Upravna zgradba je bila zmeraj namenjena upravljanju in varovanju celotnega kompleksa, vendar je omogočala le osnovne funkcije nastanitve in upravljanja skladišča. Trenutno zgradba ne omogoča nastanitvenih možnosti, saj so funkcionalne razmere prilagojene tipologiji vojašnic s konca 19. stoletja. Hkrati je v natečaju za objekt pravilno predvidena funkcija odprtega, javnega programa v pritličju, kar pomeni jasno vertikalno ločevanje po namembnosti. Natečajna rešitev predvideva po etažnosti ločevanje na naslednji način: pritličje – javno dostopne skupne funkcije kompleksa in objekta, 1.nadstropje – upravni del Mladinskega kulturnega centra Maribor, 2. nadstropje in mansarda – nastanitve udeležencev trajnejših mladinskih programov in mladinski hotel. Vse naštetje funkcije so usklajene tudi z veljavnimi prostorskimi akti za območje, predvsem za ta namen izdelanim ureditvenim načrtom.

Produkcija KC Pekarna, ki vključuje tudi upravno zgradbo – predmet investicije - temelji na že obstoječi tradiciji, lastni zgodovini in na edukativnem momentu. V sodobni zgodovini evropskih mest je revitalizacija njihovih opuščanih 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 KC Pekarna predstavlja otok sredi takšnega mestnega razvoja, ki lahko ponudi drugačno in kvalitetno urbano doživetje, ki bo prebivalcem mesta v ponos.

3.2 Opis razlogov za investicijsko namero

Med razlogi za investicijsko namero lahko izpostavimo predvsem naslednje:

- potreba po vzpostavitvi celovite infrastrukturne podpore mladinskemu delu, mladinskim kulturnim programom in sorodnih ter dopolnilnih dejavnosti, mladinskemu turizmu, programom vseživljenjskega učenja in mobilnosti mladih ter izmenjavi medkulturnih praks in medkulturnega dialoga in ostalim sorodnim praksam s področja mladinskih in kulturnih programov na lokalni, nacionalni in mednarodni ravni;
- potreba po ureditvi neurejenega tehničnega in obratovalnega stanja objektov v KC Pekarna (izhaja tudi iz Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011);
- podpora mladinsko kulturnim projektom in socialno kulturnim programom, ohranjanje samostojnosti, podpora samoiniciativnosti in družbeni odgovornosti mladinskih organizacij ter omogočiti uporabo ustrezne javne infrastrukture (urediti uporabo in upravljanje KC Pekarna, pripraviti in fazno izvesti fazno obnovo KC Pekarna) (izhaja tudi iz Kulturnega programa Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, poglavje 7.2.13. (Mladinska kultura), cilji – usmeritve);
- potreba po razvoju javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitev kapacitet za izvajanje mladinskih programov;
- potreba po vzpostavitvi mladinskega centra, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje in bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja;
- potreba po vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti mladinskih centrov in mladinskih in kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov v mladinskih centrih.

Z nameravano investicijo se sledi v Kulturnem programu Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011 zastavljenim ciljem v smeri razvoja javne mladinske turistične infrastrukture in turizmu komplementarne dejavnosti ter zagotovitev kapacitet za izvajanje mladinskih programov. Pozitivni učinki investicije se bodo odražali v vzpostavitvi mladinskega centra, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje in bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja, v vzpostavitvi infrastrukturnih pogojev za trajnostni (trajnejši) razvoj dejavnosti mladinskih centrov in mladinskih in kulturnih programov, pridobitvi novih prenočitvenih kapacitet, povečanju infrastrukturnih možnosti za pospeševanje mobilnosti mladih, ponudbo neformalnih učenj in izvajanje

programov medkulturnih praks, v zagotavljanju večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije, ter zagotavljanju infrastrukturnih pogojev za povečanje števila zaposlenih različnih profilov v mladinskih centrih. S tem se izkazuje javni interes.

3.3 Strategija trženja – Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo

Dokument Strategija trženja – investicija v mladinsko turistično infrastrukturo je osnova za strateško izvajanje aktivnosti na področju trženja Mladinskega kulturnega centra Pekarna.

V okviru strategije trženja je opredeljeno osnovno delovanje in programi Mladinskega kulturnega centra. Predstavljene so raziskave o popotniških nagnjenjih mladih, narejen je tudi strnjen pregled trenutnega stanja v Mariboru, SWOT analiza in cilji, ki jih želimo doseči. Uporabnike storitev Mladinskega kulturnega centra smo segmentirali v tri skupine, in sicer: posamezniki, družine in manjše skupine (do 9 oseb), organizirane skupine ter gostje programov in projektov MKC Pekarna. Za vsako skupino posebej smo opredelili strateške trženjske aktivnosti. V okviru strategije trženja predstavljamo tudi dve dimenziji, ki bosta mestu Maribor ponudili nove priložnosti – Evropska prestolnica kulture 2012 in Zimska univerzijada 2013.

Cilj, ki ga želimo uresničiti je, da s skupnim prizadevanjem Mestne občine Maribor in Mladinskega kulturnega centra Maribor ter partnerjev obnovimo obstoječi objekt Upravne zgradbe v KC Pekarna, ki bo v funkciji kakovostne in prepoznavne mladinske turistične infrastrukture - mladinskega centra MKC Pekarna.

Maribor ima v danem trenutku 46 objektov s prenočitvenimi kapacitetami različnih kategorij – skupno 2367 ležišč. Na področju mladinskih turističnih kapacitet v Mariboru ni resnejše konkurence, obstoječi UNI hotel (tudi včlanjen v mednarodno mrežo mladinskih hotelov IYHF) razpolaga z manjšo količino ležišč, ki pa ne more v celoti zadovoljiti potreb obsežnejših mladinskih programov in želja mladih popotnikov.

Konkurenčne prednosti MKC Pekarna so:

- zgodovina: večletno kulturno in mladinsko dogajanje na območju Pekarne;
- velikost objekta in možnosti za celostno ureditev območja;
- lokacija - enostavno dosegljiv z avtobusnim prevozom, možnost ureditve parkirnih prostorov, bližina centra mesta, dostopnost do trgovin in gostinskih objektov;
- cena – cenovno je ponudba storitev mladinskega hotela najugodnejša, saj v osnovi ponuja drugačen standard nastanitvenih kapacitet (sobe s skupnimi ležišči). Uporabniki mladinskih hotelov želijo bivati čim ceneje;
- dodatne storitve – možnost lastne priprave obrokov, pranja perila, dostop do interneta, možnost udeležbe v mladinskih programih in aktivnostih v mladinskem centru;
- dostop do informacij – sprotno ažuriranje informacij, dostop do vseh vrst informacij (dogajanje in prireditve, raznovrstna ponudba storitev v mestu in v državi, informacije o transportu, izmenjava mnenj in izkušenj med popotniki ipd);
- socialni stiki – možnosti za druženje (skupni prostori, dogodki);
- možnost nastanitve za daljši čas;
- zagotovljena bo 24 urna odprtost objekta.

Poslovanje bo optimizirano z maksimiziranjem variabilnih in minimaliziranjem fiksnih stroškov.

Konkurenčne pomanjkljivosti, kot so pomanjkljiva in razpršena ponudba za mlade popotnike v mestu, neprepoznavnost mladinskega centra na tržišču, počasna rast povpraševanja po Mariboru kot turistični destinaciji ter premalo dogajanja za mlade v mestu bomo presegli s strateško usmeritvijo, ki bo konkurenčna s ceno, kakovostjo in učinkovitim promoviranjem produktov.

4 Opredelitev investicije

Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo zajema objekt Upravne stavbe (na ulici Ob železnici), ki leži na parceli številka 900/2 k.o. Tabor. V objektu je možno zagotoviti skupno neto površino 1614,70 m² kot sledi:

Pritličje	413,60 m ²
1.nadstropje	399,90 m ²
2.nadstropje	469,60 m ²
Mansarda	331,60 m ² .

Investicija v upravno zgradbo je zaključena celota, hkrati pa predstavlja prvo fazo v celoviti prenovi kompleksa KC Pekarna. Obstoječi objekt upravne zgradbe se bo nadgradil za drugo nadstropje in mansardo ter celovito prenovil ter opremil za potrebe izvajanja nočitvenih storitev, upravnega dela ter izvajanja programov s področja mladinskega dela in kulturnih programov. Mansarda bo namenjena izvajanju trajnejših programov; kot so »artists in residence« in Mladi v akciji; in bo v tem smislu obiskovalcem ponujala nekoliko višji nastanitveni standard. Drugo nadstropje bo namenjeno nočitvam mladih, ki so vezane na krajše programe, obiske kulturnega centra Pekarna ali pa so turistično popotniške narave. Prvo nadstropje je namenjeno delovanju uprave Mladinskega kulturnega centra Maribor, vključno s prostori, ki so namenjeni za izvajanje neformalnih izobraževanj in sorodnih programov. Pritličje je namenjeno dejavnostim mladinskega centra in producentov na področju informiranja in svetovanja, info točke ter različnih kulturnih in mladinskih programov in prav tako vključuje prostore za izvajanje programov neformalnih izobraževanj.

4.1 Cilji investicije

Cilji investicije so predvsem naslednji:

- Vzpostavitev infrastrukture za izvajanje programov s področja mladinskega turizma in mladinskih ter kulturnih programov, vključno s pridobitvijo novih prenočitvenih kapacitet, ki bodo omogočile izvajanje trajnejših mladinskih in kulturnih programov;
- Projekt bo povečal zmogljivosti na področju pospeševanja mobilnosti mladih, mladinskega dela in medkulturnih praks, hkrati pa bo zagotovil pogoje za povečanje obsega programov neformalnih izobraževanj ter za povečanje prostorskih kapacitet za večnamenske dejavnosti;
- Projekt bo omogočil kvalitetnejše delo in dvig kvalitete izvajanih programov;
- Povečal bo socialno kohezijo mladih v lokalnem in regionalnem okolju, hkrati pa bo razvoj infrastrukture omogočil uveljavljanje primernejšega vrednotenja naravne, kulturne in družbene danosti, tako v lokalnem kot tudi v širšem družbenem okolju;
- Vzpostavitev mladinskega centra, ki bo imel regionalne (pokrajinske) učinke in delovanje in bo omogočal mreženje vladnega in nevladnega sektorja;
- Projekt pomeni prvi korak k ureditvi neurejenega tehničnega in obratovalnega stanje objektov v KC Pekarna;
- Projekt bo omogočil povečanje števila zaposlenih na področju mladinskega dela in kulture, hkrati pa bo dvignil dodano vrednost na zaposlenega;
- zagotavljanje večje prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije.

4.2 Pričakovani rezultati

Investicijski projekt bo omogočil večjo prepoznavnost mladinskih in kulturnih programov in večjo vključenost mladih v mladinsko delo. Obseg in kvaliteta programov na področju mladinskega dela in mladinske kulture se bosta povečala. Število mednarodnih programov in projektov bo višje, v njih pa bo vključenih več partnerjev s področja mladinskega dela. Povečalo se bo število aktivnih in pasivnih udeležencev posameznih programov. Projekt bo omogočil izvajanje trajnejših mladinskih in mladinskih kulturnih programov. Investicijski projekt bo omogočil večjo participacijo mladih pri projektu Maribor - EKP 2012. Zagotovljena bo večja prepoznavnost Maribora in okolice kot turistične destinacije. Z novimi programi, nastanitvenimi možnostmi in sinergijskimi učinki, ki bodo izvirali iz povezovanja akterjev na področju mladinskega dela in kulturnih programov bo vzpostavljen center, ki bo presegal lokalni pomen.

Z investicijo želimo spodbuditi razvoj kulturnih programov mladinskih organizacij, izvajanje trajnejših programov s področja mladinskega dela in razvoj mladinskega turizma ter dvig prepoznavnosti Maribora kot turistične destinacije. Investicija bo omogočila kvalitetnejše pogoje dela mladinskih organizacij.

4.3 Preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

4.3.1 Usklajenost z RRP

Mariborska razvojna agencija, p.o. potrjuje z dopisom z dne 29.12.2008 (priloga št. 1), da je projekt »Kulturna cona Pekarna«² skladen z razvojnimi prioritetami Regionalnega razvojnega programa za Podravje 2007 - 2013.

Regionalni razvojni program za Podravje je kot eno izmed svojih prioritetnih ciljev/programov razvoja opredelil tudi »Trajnostni razvoj«. V okviru tega programa je bil predviden Ukrep/ Podprogram 5.4.6 »Večja dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev«, ki je opredelil tudi različne razvojne cilje.

Za Podravje je značilna zelo različna dostopnost do javne infrastrukture in javnih storitev, kar se odraža na različnih ravneh kvalitete bivanja. Opazne so velike razlike med mesti, primestjem in podeželskim območjem. Objekti kulturne dediščine so praviloma slabše vzdrževani in ne ponujajo možnosti za vključevanje v kakovostno turistično ponudbo. Primanjkuje tudi primernih objektov in prostorov za različne kulturne dejavnosti, še posebej na področju mladinske in ljubiteljske kulture.

Spodbuja se čim-večje vključevanje mladih in odraslih v različne kulturne umetniške aktivnosti, v ta namen se bo zagotovilo povezovanje programov in organizacij, ki delujejo na kulturno-umetniškem področju ter vzpostavili ustrezni infrastrukturni pogoji, ki bodo omogočali kvalitetno preživljanje prostega časa mladih in razvoj raznolikih kulturno-umetniških vsebin v regiji. Z navedenim se bo prispevalo tudi k razvoju kulturnega turizma in prepoznavnosti regije. Razvoj kulturne in umetniške dejavnosti bo doprinesel k izboljšanju življenjskih pogojev in ustvarjanju prijaznega okolja za naseljevanje in delo ter h krepitvi regionalne identitete prebivalstva.

4.3.2 Usklajenost z Operativnim programom krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 in 2013

Investicijski projekt je v celoti usklajen s cilji in nameni Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007-2013 (v nadaljevanju: OP). Glavni cilj OP je inovativna,

² Investicija v mladinsko turistično infrastrukturo (MKC Pekarna) je predvidena za upravno stavbo, ki je del KC Pekarna

dinamična in odprta Slovenija, z razvitimi regijami in konkurenčnim, na znanju temelječim gospodarstvom. Med razvojnimi prioritetami OP so povezovanje naravnih in kulturnih potencialov, dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva, mreženje kulturnih potencialov, trajnostni razvoj s poudarkom na okoljski dimenziji in vzpostavitev informacijske družbe. Na ravni razvojnih prioritet bo investicijski projekt zasledoval logiko ohranjanja in povezave naravnih in kulturnih potencialov za razvoj turizma, pri čemer bodo izkazani naslednji učinki in rezultati: podprt projekt s področja turizma, obnovljen in revitaliziran objekt s področja javne kulturne infrastrukture, dvig števila turističnih nočitev, povečanje števila obiskovalcev v prenovljenih objektih javne kulturne infrastrukture, povečanje števila mladinskih in kulturnih programov, povečanje števila programov mobilnosti, prek različnih programov bo krepil človeški potencial in prispeval k povezovanju družbe, ustvaril bo novo ustvarjena delovna mesta, povečanje dodane vrednosti na zaposlenega.

Projekt bo prispeval k dvigu konkurenčnosti turističnega gospodarstva, s povezovanjem organizacij in vladnega ter nevladnega sektorja bo prispeval k mreženju kulturnih potencialov in k trajnostnemu razvoju s poudarkom na okoljski dimenziji. Projekt bo s kohezivnimi učinki prispeval k skladnemu razvoju regije.

Na osnovi sedanje stopnje razvitosti slovenskega turizma in obstoječega razvojnega potenciala (vključujoč naravne in kulturne danosti in prednosti ter razvojne trende v sektorju) bo turizem v naslednjih letih postal ena izmed vodilnih panog slovenskega gospodarstva, kar bo pomembno vplivalo tudi na uresničevanje razvojnih ciljev Slovenije, ki izhajajo iz Strategije razvoja Slovenije 2007-2013, med katerimi je potrebno poudariti predvsem prispevek k gospodarskim ciljem (konkurenčnost, rast BDP, nova delovna mesta/rast zaposlenosti), ter drugim ciljem kot so: dvig izobrazbene ravni turističnih delavcev in zaposlitvenih možnosti, uveljavljanje načel trajnostnega razvoja, skladen regionalni razvoj, povečevanje kakovosti življenja in blaginje prebivalstva ter dvig zdravega načina življenja, krepitev kulturne identitete, kulturno revitalizacijo mest in podeželja in povečevanje prepoznavnosti Slovenije v mednarodnem prostoru.

Gradnja mladinske turistične infrastrukture je usklajena z operativnim programom zlasti v točki 3.5.3.1 Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva³, ki pravi:

»Še vedno se kažejo kot bistvene pomanjkljivosti slovenskega turizma pomanjkanje ustrezne turistične infrastrukture (kvalitativno in kvantitativno), nizka prepoznavnost Slovenije kot turistične destinacije, nepovezanost in razpršenost turistične ponudbe, v nezadostni kakovosti turističnih proizvodov in storitev, pomanjkanju turistične ponudbe na področju doživljanju narave in spoznavanje naravnih in kulturnih značilnosti Slovenije, v nezadostnem vlaganju v mladinske infrastrukturne kapacitete in nenazadnje v neizkoriščenosti potencialov, ki jih na tem področju ponujajo mala in srednja podjetja. Razlogi za navedeno stanje so v premalo stimulativnem finančnem okolju za naložbe v turistično infrastrukturo, v slabi organiziranosti skupne promocije in trženja turistične ponudbe na ravni turističnih destinacij (integralni turistični produkti) ter slabi usposobljenosti turističnega kadra na različnih ravneh.«

Iz tega sledi prednostna usmeritev, ki je namenjena dvigu konkurenčnosti in kakovosti slovenskega turizma ter spodbujanju razvoja turističnih destinacij, in sicer še posebej s spodbujanjem investicijskih projektov v turistično infrastrukturo, ki bodo imeli pozitivne učinke na nadaljnji razvoj turizma in

³ Operativni program krepitev regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007 – 2013 (s. 88-93)

sicer zlasti v destinacijah in na področjih turistične ponudbe, kjer je opaziti očitno pomanjkanje tovrstne infrastrukture oz. neprimerna kakovost obstoječe turistične ponudbe.

Maribor zaenkrat še nima javne mladinske turistične infrastrukture.

4.3.3 Usklajenost s strategijo razvoja turistične destinacije

Iz dokumenta »Maribor – turistično mesto« izhaja (priloga št. 2), da je projekt Mladinski kulturni center Pekarna je skladen s strateškimi razvojnimi cilji turizma, ki so zastavljeni v dokumentu Maribor-turistično mesto, vizija in strateške smeri razvoja turizma. Dokument je bil sprejet na 43. seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 26.9.2002, za obdobje do leta 2010, že v naslednjem letu je planiran izid novelirane izdaje za celotno turistični destinacijo Maribor-Pohorje.

Nosilni turistični programi, predvsem program doživetij, na katerih bo temeljil prihodnji razvoj turizma celotne destinacije, so vezani tudi na ciljno skupino mladinskega turizma, zato smo že v strateškem dokumentu predvideli izgradnjo mladinskega hotela kar na dveh lokacijah.

Investicija v mladinski hotel spada med ključna vlaganja na področju turistične infrastrukture in pomembno prispeva k razvoju integralnega turističnega produkta mladinski turizem. Pomeni dodatno ponudbo turističnih storitev ter posredno vpliva na povečanje turističnega priliva, ki ima multiplikativen učinek na rast celotnega gospodarstva.

Uspešna realizacija projekta je posebno pomembna v trenutku, ko je mesto pred dvema velikima izzivoma - Evropska prestolnica kulture 2012 in Zimska univerzijada 2013.

5 Opis variant

Pri opisu variant smo spremljali varianto z investicijo in varianto brez investicije. Minimalna alternativa v dani situaciji ne pomeni rešitve v skladu s postavljenimi cilji.

5.1 Opis variante »z investicijo«

Mladinski kulturni center Pekarna bo po investicijski prenovi povezoval tri pomembna programska področja delovanja: postal bo nastanitveni center za izvajanje trajnejših mladinskih programov in prehodne goste (mladinski hotel), v njem bo deloval javni zavod Mladinski kulturni center Maribor (upravitelj) ter mladinski center, namenjen zlasti delovanju nevladnih organizacij s področja mladinskega dela, mladinske kulture in komplementarnih dejavnosti. Mladinski center Pekarna bo z izvajanjem obstoječih in novih programov v njem delujočih organizacij in s svojo vlogo v lokalnem in regionalnem prostoru postal pomembno središče mladinskega dogajanja na lokalni, regionalni in mednarodni ravni, hkrati pa primer dobre prakse povezovanja vladnega in nevladnega sektorja.

Center bo ob lastnih programih v pomembni meri povezan tudi z delovanjem celotnega KC Pekarna (obnova ostalih objektov bo predvidoma tekla vzporedno oziroma z manjšim zamikom). Na področju celotnega KC Pekarne bodo izvajani različni kulturni in mladinski programi, ki bodo lahko koristili infrastrukturno podporo, programe in storitve, ki jih bomo razvili in ponujali v Mladinskem centru Pekarna. Na področju kompleksa bo tako moč razviti in izvajati trajnejše programe, pri katerih bodo udeleženci bivali v nastanitvenem centru. Hkrati bo investicijski projekt omogočil vzpostavitev infrastrukturne podpore za ostale programe, ki bodo izvajani na področju kompleksa, zlasti v smislu souporabe večnamenskih prostorov in prostorov, namenjenih neformalnemu izobraževanju. Programi, ki bodo izvajani v Mladinskem kulturnem centru Pekarna ne bodo le tisti, ki jih bo ob prijavi razvil in kasneje izvajal upravitelj, pač pa bodo razviti v partnerskem odnosu med številnimi mladinskimi organizacijami in bodo posledica dinamičnega spremljanja potreb in sooblikovanja novih programov. V tem smislu bo investicijski projekt omogočil dodatne razvojne vidike, ki jih danes ne moremo v celoti predvideti, gotovo pa znatno presegajo okvir namenov in ciljev investicijskega razpisa. V tem trenutku na področju kompleksa delujeta dva mladinska centra s statusom Urada RS za mladino, od tega en v upravni zgradbi. Po celoviti investicijski prenovi pričakujemo, da bodo na celotnem področju delovali vsaj trije tovrstni centri.

5.1.1 Rezidenčni center in mladinski hotel – mansarda in drugo nadstropje

Mansarda in drugo nadstropje Mladinskega kulturnega centra Pekarna sta namenjeni za potrebe nastanitvenih kapacitet. Mansarda bo delovala na ravni rezidenčnega centra za udeležence trajnejših programov. Število postelj bo nižje, kvaliteta bivanja pa višja, s čimer bodo mansardni prostori omogočali daljše bivanje in nemoteno delo udeležencev programov. Ko kapacitete rezidenčnega centra ne bodo polno zasedene, bodo oddajane prosto na trgu, enako kot mladinski hotel. Rezidenčni center se bo navezoval na več programov, ki jih pripravljajo organizacije v KC Pekarna in izven. Tako bomo v sodelovanju več organizacij, ki so aktivne na področju kompleksa pekarna vzpostavili mladinski kulturni program »Artists in Pekarna residence«, ki bo mednarodno zasnovan. Mladi umetniki bodo v kompleksu Pekarna in širše v mestu Maribor udeleženci različnih kulturnih programov, bivali pa bodo v rezidenčnem centru Mladinskega kulturnega centra Pekarna. K sodelovanju pri tem programu bomo povabili tudi ostale mladinske centre v mestu in regiji. Ob mladih umetnikih bodo v rezidenčnem centru bivali tudi udeleženci mednarodnih programov Mladi v akciji (EVS, mladinske izmenjave, mladinske pobude) in sorodnih dejavnosti. Programi rezidenčnega centra

bodo pomembno prispevali k prepoznavnosti mladinskega dela in programov na lokalni, regijski in mednarodni ravni, hkrati pa bodo omogočili in krepili izvajanje številnih programov medkulturnih praks, neformalnega izobraževanja in povezovanja kulturnih in naravnih potencialov. Skupna površina prostorov rezidenčnega centra znaša 331 m², od tega bivalni del obsega 196 m², oddelek za pare 97 m², servisni prostori pa 49 m².

Mladinski hotel (v drugem nadstropju) bo vzpostavil nastanitvene kapacitete za mlade popotnike, turiste in obiskovalce mesta in širše destinacije. KC Pekarna bo s svojimi programi za mlade predstavljal pomembno destinacijo, ob tem pa bo razvoj mesta Maribor in prireditvev sam po sebi omogočal širši in intenzivnejši razvoj turističnih programov; omeniti velja le Evropsko kulturni prestolnico 2012 in Univerzijado 2013. Prednost mladinskega hotela Pekarna bo tesna navezava na programske vsebine, ki se bodo kontinuirano odvijale v kompleksu in širše; te pa predstavljajo pomemben faktor pri odločitvi mladih o izboru destinacije. Površina prostorov mladinskega hotela znaša 470 m², od tega je 270 m² namenjenih bivalnemu delu sklopa, 107 m² je namenjenih večnamenskim prostorom (tudi neformalnemu izobraževanju), 93 m² pa je servisnih prostorov. Mladinski kulturni center Maribor, upravljavec Mladinskega kulturnega centra Pekarna, se je za potrebe promocije mladinskega hotela in programov povezal z Zavodom za turizem Maribor, Popotniškim združenjem Slovenije in Študentsko organizacijo univerze v Mariboru (ŠOUM), Društvom mariborskih študentov in ostalimi organizacijami v mestu, ki so aktivne na področju mladinskega dela in mladinskega turizma. Novo pridobljene kapacitete bomo predstavili tudi turističnim agencijam.

5.1.2 Sedež javnega zavoda Mladinski kulturni center Maribor – prvo nadstropje

V prvem nadstropju zgradbe bo deloval javni zavod Mladinski kulturni center Maribor (v nadaljevanju MKC Maribor), ki je upravljavec celotne zgradbe. Za potrebe delovanja uprave zavoda je predvidenih pet pisarn, vključno s sejno sobo, en prostor je za potrebe arhiviranja gradiv, trije prostori so večnamenski in omogočajo nemoteno izvajanje programov neformalnih izobraževanj, informiranja in svetovanja, odprtih produkcijskih pisarn, pisarn za mednarodne projekte, AV projekcij in sorodnih dejavnosti. Ti večnamenski prostori bodo omogočali tudi nemoteno delo projektnih sodelavcev. Prvo nadstropje bo tako vzpostavljeno kot uprava – pisarniški del – z dopolnilnimi večnamenskimi prireditvenimi prostori, ki so namenjeni zlasti izvajanju programov neformalnega izobraževanja in sorodnih dejavnosti. MKC Maribor bo ob rednih programih, ki jih izvaja v času priprave prijave na razpis, izvajal dodatne nove programe, ki jih bodo omogočali prenovljeni prostori. Površina pisarn javnega zavoda znaša 174 m², površina večnamenskih prostorov s projektnimi pisarnami za projektne sodelavce znaša 115 m², servisni prostori pa merijo 98 m².

5.1.3 Mladinski center - pritličje

V pritličju zgradbe bo vzpostavljen mladinski center, ki bo v celotni namenjen delovanju mladinskih organizacij. Mladinski center bo omogočal delovanje producentov, ki bodo pripravljali programe, izvajane na področju KC Pekarna in širše ter delovanje javno dostopnih funkcij mladinskih programov; denimo infotočke, kulturnih in svetovalnih programov in javno dostopne točke. Ob tem bodo v pritličju tudi večnamenski prostori, namenjeni izvajanju programov neformalnega izobraževanja in sorodnim dejavnostim. Pritlični prostori bodo v brezplačno uporabo najprej ponujeni Zavodu Pekarna – magdalenske mreže, ki deluje kot društvo v javnem interesu. Pisarnam je namenjenih 174 m², 97 m² merijo večnamenski prostori, servisni prostori pa 130 m². Skupna uporabna površina pritličja je 413,60 m².

5.2 Opis variante »brez investicije in/ali minimalno alternativo«

Objekti so bili v zadnjem času tovrstne uporabe manj oz. slabo vzdrževani. Opuščene objekte so v letu 1993 naselile različne interesne in kulturne skupine, društva in civilne iniciative, ter pričele izvajati v kompleksu aktivnosti, ki so sčasoma privedle do koncepta Pekarne kot sekundarnega, neinstitucionaliziranega prostora. KC Pekarna nudi prizorišča in produkcijske prostore manj uveljavljenim, drugačnim in neinstitucionaliziranim umetniškim in kulturnim praksam. Z delovanjem različnih skupin na območju KC Pekarna se je spreminjalo tudi gradbeno stanje objektov: objekti so se opremljali z interierji, posegalo se je v nenosilne konstrukcije, urejali so se različni servisni sklopi. Po obnovi upravne zgradbe v letu 1996 in 1997 so se vlaganja v gradbeno substanco kulturnega centra praktično ustavila. Objekti so danes v nevdrževanem in pogojno uporabnem stanju. Glede na velike prostorske kapacitete je trenutna dejanska uporabnost objektov majhna. Okolje objektov je neurejeno in funkcionalno neizkoriščeno. Kapaciteta sanitarnih prostorov ne ustreza standardom uporabe. Na neurejenost objektov KC Pekarna opozarja tudi Kulturni program Mestne občine Maribor za obdobje 2007 – 2011, kjer je v poglavju 5.2.2. (Javna infrastruktura za kulturo), določeno, da je »neurejeno tehnično in obratovalno stanje objektov kulturne cone Pekarna ... nujno urediti«.

Nameravana investicija je iz tega stališča nujno potrebna, saj ne zagotavljajo več razvoja in kakovostne priprave programov, prav tako izvedbe. Namestitvene možnosti sedaj niso vzpostavljene, so pa za udeležbo gostujočih udeležencev in izvajalcev programov nujno potrebne.

6 Opredelitev investicije

6.1 Vrsta investicije

6.2 Ocena investicijskih stroškov

Ocena investicijskih stroškov temelji na vrednostih preteklih podobnih projektov. Svetovalni inženiring in investicijska dokumentacija (DIIP in investicijski program) temeljijo na osnovi oddaji del na osnovi javnega razpisa. Idejni projekt, PGD, PZI, PZR, PID in gradbeni nadzor temeljijo na osnovi priporočenih cen za investicijske objekte arhitekturne zbornice. G+O+I dela so ocenjena na osnovi preteklih že izvedenih projektov. Notranja oprema pa je bila ocenjena prav tako na osnovi preteklih projektov in znaša 80 EUR na m².

Za prenavo in nadzidavo zgradbe je predviden energetski razred B.

6.2.1 Ocena investicijskih stroškov po stalnih cenah

Celotna investicija - Stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	8.450,64	0,00	8.450,64
Informiranje in obveščanje javnosti	4.733,33	13.266,67	18.000,00
Idejni projekt + PGD	32.320,00	0,00	32.320,00
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	39.503,00	0,00	39.503,00
Gradbena dela	188.087,32	129.806,74	317.894,06
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	127.157,63	127.157,63
Obrtniška dela	0,00	610.788,13	610.788,13
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	190.736,44	190.736,44
Notranja oprema	0,00	129.176,00	129.176,00
IKT oprema	0,00	41.500,00	41.500,00
Ureditev okolja	0,00	25.000,00	25.000,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	4.733,33	13.266,67	18.000,00
Nadzor gradnje	18.000,00		18.000,00
Vsota	295.827,62	1.280.698,28	1.576.525,90

6.2.2 Ocena investicijskih stroškov po tekočih cenah⁴

Celotna investicija - tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	8.450,64	0,00	8.450,64
Informiranje in obveščanje javnosti	4.733,33	13.412,60	18.145,93
Idejni projekt + PGD	32.320,00	0,00	32.320,00
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	39.503,00	0,00	39.503,00
Gradbena dela	188.087,32	131.234,61	319.321,93
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	128.556,36	128.556,36
Obrtniška dela	0,00	617.506,80	617.506,80
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	192.834,54	192.834,54
Notranja oprema	0,00	130.596,94	130.596,94
IKT oprema	0,00	41.956,50	41.956,50
Ureditev okolja	0,00	25.275,00	25.275,00
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	4.733,33	13.412,60	18.145,93
Nadzor gradnje	18.000,00	0,00	18.000,00
Vsota	295.827,62	1.294.785,96	1.590.613,58

⁴ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

6.2.3 Ocena upravičenih investicijskih stroškov po stalnih cenah

Upravičeni stroški - stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	7.042,20	0,00	7.042,20
Informiranje in obveščanje javnosti	3.944,44	11.055,56	15.000,00
Idejni projekt + PGD	26.933,33	0,00	26.933,33
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	32.919,17	0,00	32.919,17
Gradbena dela	156.739,43	108.172,28	264.911,72
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	105.964,69	105.964,69
Obrtniška dela	0,00	508.990,11	508.990,11
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	158.947,03	158.947,03
Notranja oprema	0,00	107.646,67	107.646,67
IKT oprema	0,00	34.583,33	34.583,33
Ureditev okolja	0,00	20.833,33	20.833,33
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	3.944,44	11.055,56	15.000,00
Nadzor gradnje	15.000,00	0,00	15.000,00
Vsota	246.523,02	1.067.248,57	1.313.771,58

6.2.4 Ocena upravičenih investicijskih stroškov po tekočih cenah⁵

Upravičeni stroški tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	7.042,20	0,00	7.042,20
Informiranje in obveščanje javnosti	3.944,44	11.177,17	15.121,61
Idejni projekt + PGD	26.933,33	0,00	26.933,33
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	32.919,17	0,00	32.919,17
Gradbena dela	156.739,43	109.362,18	266.101,61
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	107.130,30	107.130,30
Obrtniška dela	0,00	514.589,00	514.589,00
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	160.695,45	160.695,45
Notranja oprema	0,00	108.830,78	108.830,78
IKT oprema	0,00	34.963,75	34.963,75
Ureditev okolja	0,00	21.062,50	21.062,50
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	3.944,44	11.177,17	15.121,61
Nadzor gradnje	15.000,00	0,00	15.000,00
Vsota	246.523,02	1.078.988,30	1.325.511,32

⁵ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

6.2.5 Ocena preostalih stroškov po stalnih cenah

Preostali stroški - stalne cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	1.408,44	0,00	1.408,44
Informiranje in obveščanje javnosti	788,89	2.211,11	3.000,00
Idejni projekt + PGD	5.386,67	0,00	5.386,67
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	6.583,83	0,00	6.583,83
Gradbena dela	31.347,89	21.634,46	52.982,34
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	21.192,94	21.192,94
Obrtniška dela	0,00	101.798,02	101.798,02
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	31.789,41	31.789,41
Notranja oprema	0,00	21.529,33	21.529,33
IKT oprema	0,00	6.916,67	6.916,67
Ureditev okolja	0,00	4.166,67	4.166,67
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	788,89	2.211,11	3.000,00
Nadzor gradnje	3.000,00	0,00	3.000,00
Vsota	49.304,60	213.449,71	262.754,32

6.2.6 Ocena preostalih stroškov po tekočih cenah⁶

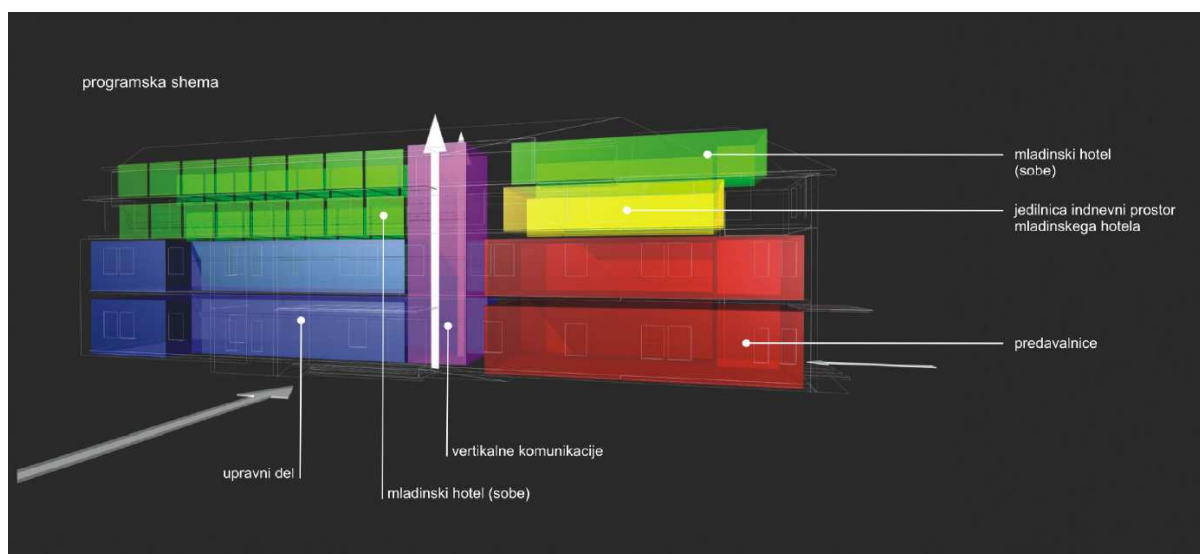
Preostali stroški - tekoče cene	2009	2010	SKUPAJ
Svetovalni inženiring do grad.dovolj., DIIP, Investicijski program	1.408,44	0,00	1.408,44
Informiranje in obveščanje javnosti	788,89	2.235,43	3.024,32
Idejni projekt + PGD	5.386,67	0,00	5.386,67
Izdelava PZI,PZR,PID, projektantski nadzor	6.583,83	0,00	6.583,83
Gradbena dela	31.347,89	21.872,44	53.220,32
Inštalacijska dela - groba montaža	0,00	21.426,06	21.426,06
Obrtniška dela	0,00	102.917,80	102.917,80
Inštalacijska dela - finomontaža	0,00	32.139,09	32.139,09
Notranja oprema	0,00	21.766,16	21.766,16
IKT oprema	0,00	6.992,75	6.992,75
Ureditev okolja	0,00	4.212,50	4.212,50
Svetovalni inženiring v fazi gradnje	788,89	2.235,43	3.024,32
Nadzor gradnje	3.000,00	0,00	3.000,00
Vsota	49.304,60	215.797,66	265.102,26

⁶ Tekoče cene so preračunane na osnovi podatkov iz Ažurirane jesenske napovedi gospodarskih gibanj v letih 2008-2010

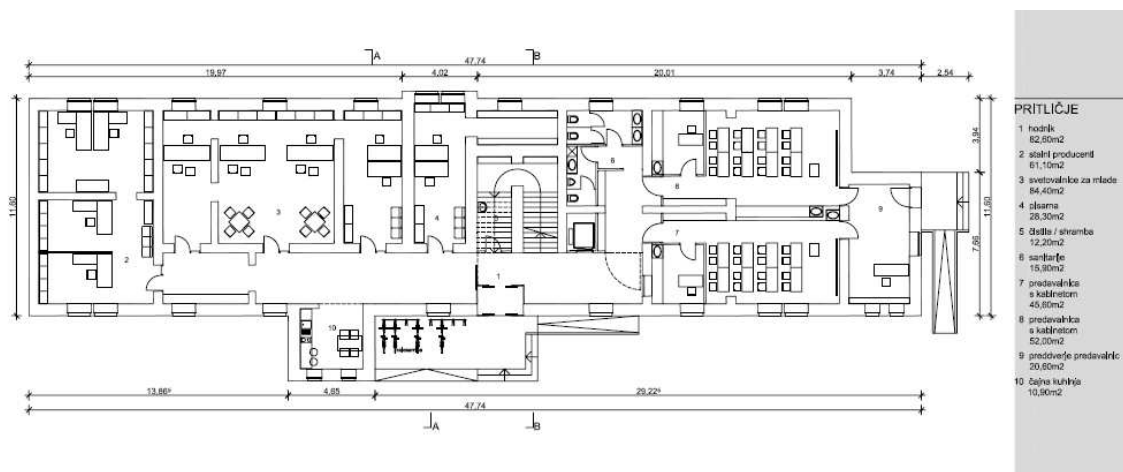
7 Opredelitev temeljnih prvin

7.1 Idejna zasnova

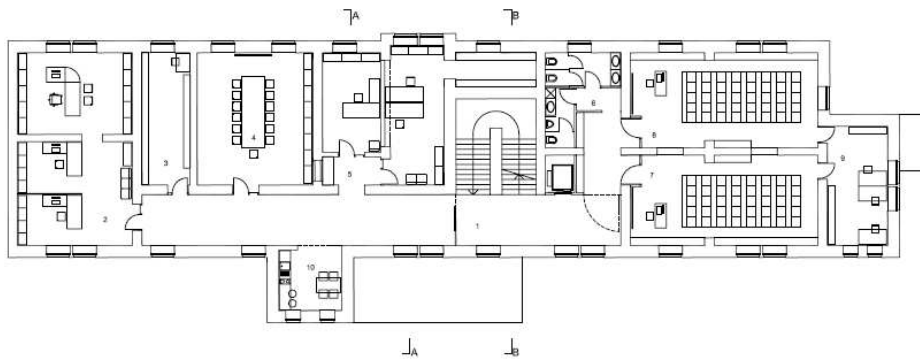
Za celotno območje je bil v letu 2001 in 2002 izdelan in sprejet Ureditveni načrt za del območja PPE Ta5S (Mladinski kulturni center Pekarna), MUV št. 29/2002, med decembrom 2004 in junijem 2005 pa organiziran vabljeni arhitekturni natečaj, na katerega je bilo vabljenih pet skupin arhitektov, mlajših od 35 let. Natečaj je bil zaključen s štirimi oddanimi predlogi, od katerih je natečajna žirija izbrala dve skupini zmagovalcev: za objekta Lubadar in Upravna zgradba eno skupino arhitektov (Danijel Čelig, Jurij Malešević, Miha Pešec in Kristina Rakušček), za ostale objekte in ureditev zunanjih površin kompleksa pa drugo skupino (Andrej Žižek, Robert Veselko in Kaja Pogačar). Rešitev na nivoju idejne zasnove (IDZ) bo s pripombami akterjev in investitorja korigirana v idejnim projektu (IP) in projektu za gradbeno dovoljenje (PGD) ter izvedbo (PZI). Izseki iz natečajne rešitve so v nadaljevanju:



Predlagana funkcionalna shema objekta



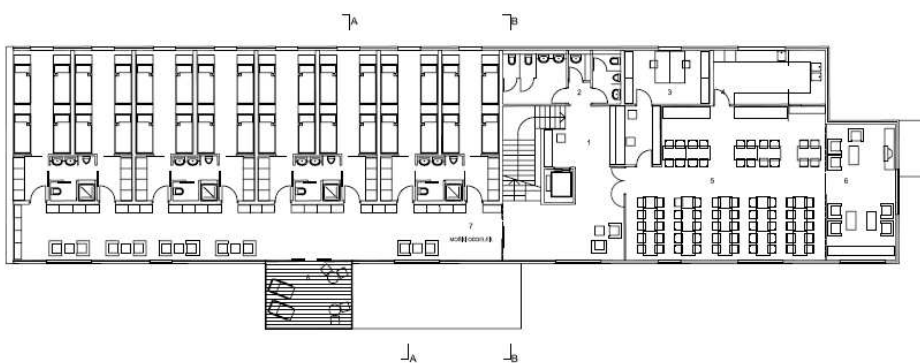
Predlog ureditve pritličja



1. ETAŽA

- 1 hodnik 82,60m²
- 2 dnevni/čajni zavoda s kuhinjom in računovodstvom 61,10m²
- 3 soba 18,30m²
- 4 sešne sobe 44,00m²
- 5 administrativna zavoda 50,70m²
- 6 sanitarije 15,90m²
- 7 predavnišnica 46,60m²
- 8 predavnišnica 49,20m²
- 9 kabinet 20,60m²
- 10 čajna kuhinja 10,90m²

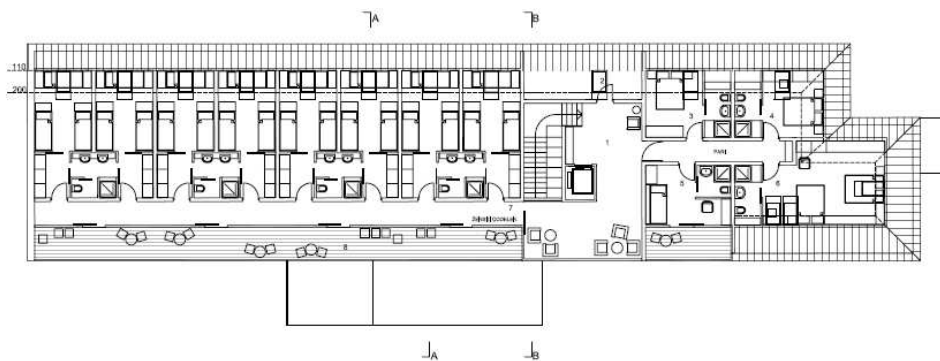
Predlog ureditve 1.nadstropja



2. ETAŽA / hostel

- 1 recepcija 43,100m²
- 2 sanitarije 16,00m²
- 3 pisarna 13,60m²
- 4 kuhinja (priprava zajetka) 17,30m²
- 5 jedilnica 81,30m²
- 6 dnevni prostor 25,70m²
- 7 mobilni oddelki / 32 ležalke / 270,60m²
- predprostor 4,30m² x8
- soba 4 ležalke 17,00m² x8
- kopalnica 5,70m² x4
- skladni hodnik 77,40m²
- 8 terasa 16,60m²

Predlog ureditve 2.nadstropja



MANSARDA / hostel

- 1 skupni prostor 36,10m²
- 2 shramba 12,40m²
- Oddelki za para / 9 ležalke / 87,40m²
- 3 soba 16,00m²
- 4 soba 16,70m²
- 5 soba 14,30m²
- 6 soba 8,00m²
- 7 ženski oddelki / 24 ležalke / 195,70m²
- predprostor 4,30m² x8
- soba 3 ležalke 13,20m² x8
- kopalnica 5,70m² x4
- skladni 32,90m²
- 8 terasa 45,60m²

Predlog ureditve mansarde

7.2 Opis lokacije

Objekt nameravane investicije je lociran na desnem bregu Drave. Celoten kompleks stoji na ulici Ob železnici in sicer med Žitno in Puškinovo ulico.

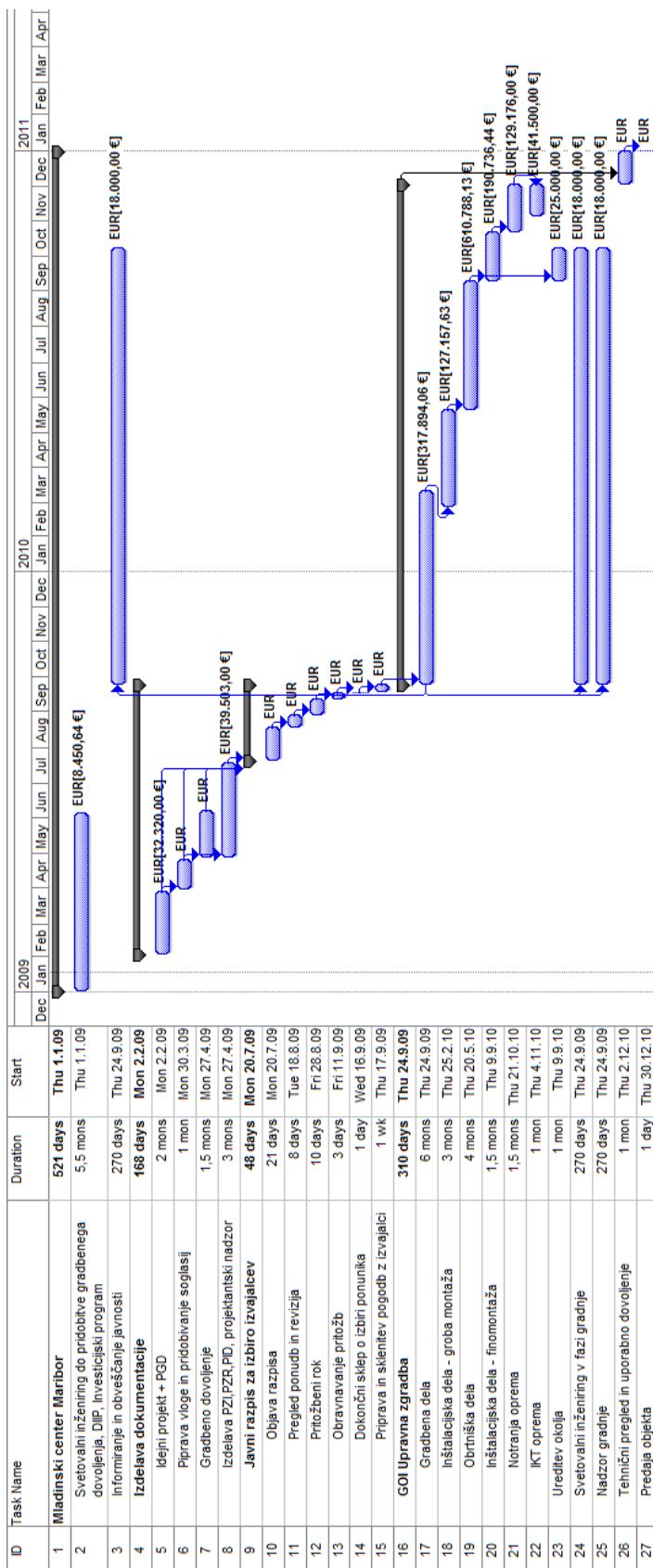


7.3 Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov

Za nameravano investicijo je potrebno celovita prenova zgradbe, ki tudi po zmagovalni rešitvi arhitekturnega natečaja predvideva nadgradnjo obstoječega objekta za eno nadstropje. Odstranjeni bodo vsi ometi, na novo vzpostavljene instalacije, uredila se bo okolica ter izvedla gradbeno obrtniška in inštalacijska dela.

Celotni investicijski stroški so razčlenjeni in prikazani v tabeli v točki 6.2.1.

7.4 Časovni načrt izvedbe



7.5 Varstvo okolja

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).

Predvideno je tudi – v obliki navodila oz. zahteve izdelovalcem projektne dokumentacije, da bi zgradba po prenovi dosegala standard B za energetska učinkovitost.

Pri uporabi vode v objektu bo zasnovan in izveden dvojni vodovodni sistem: pitna voda se bo uporabljala za vse sanitarne sklope razen polnjenja straniščnih kotličkov, tehnološka voda pa se bo uporabljala povsod tam, kjer lahko pitno vodo nadomesti zbrana in prečiščena meteorna voda. Meteorna voda s strehe objekta bo zbrana v zbiralniku v okolici objekta ali v podstrešnih prostorih, od koder bo prečiščena speljana v svoj, tehnološki vodovodni sistem zgradbe za uporabo pri izplakovanju straniščnih kotličkov, polnjenju sistemov centralnega ogrevanja, pranju perila in podobno.

7.6 Ukrepi za ublažitev negativnih vplivov s stroškovnim prikazom

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. Projekt zajema sanacijo starega objekta upravne zgradbe in njeno nadgraditev za eno etažo in mansardo.

Pregled okoljevarstvenih kriterijev je naslednji:

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

Pri uporabi vode v objektu bo zasnovan in izveden dvojni vodovodni sistem: pitna voda se bo uporabljala za vse sanitarne sklope razen polnjenja straniščnih kotličkov, tehnološka voda pa se bo uporabljala povsod tam, kjer lahko pitno vodo nadomesti zbrana in prečiščena meteorna voda. Meteorna voda s strehe objekta bo zbrana v zbiralniku v okolici objekta ali v podstrešnih prostorih, od koder bo prečiščena speljana v svoj, tehnološki vodovodni sistem zgradbe za uporabo pri izplakovanju straniščnih kotličkov, polnjenju sistemov centralnega ogrevanja, pranju perila in podobno.

Hrup – v času obratovanja Mladinskega kulturnega centra Pekarna sama dejavnost in programska zasnova ne bo povzročala motečega hrupa. Vsi programi, vezani na upravno zgradbo, se bodo dogajali v objektu, zunanje ureditve, ki bi povzročale hrup, niso predmet te investicije.

Zrak – dejavnost ne povzroča onesnaževanja zraka. Vplivov neprijetnih vonjav iz kanalizacijskega sistema v objektu in okolici ni pričakovati, saj bo narejen v vodotesni izvedbi, iz njega ne bodo uhajale neprijetne vonjave, prav tako bo ogrevanje objekta urejeno preko priključitve na daljinsko ogrevanje Toplotne oskrbe Maribor in s tem popolnoma skladno s predpisi glede varovanja okolja.

Odpadki – pri obratovanju Mladinskega kulturnega centra ne bo prišlo do nastajanja čezmerne količine odpadkov. Vsi nastali odpadki se bodo skladno s predpisi zbirali ločeno in tudi ločeno odvažali na ustrezna odlagališča. Pri gradnji bodo gradbeni odpadki obravnavani v skladu s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki, v objektu pa ni nevarnih ali drugače težavnih gradbenih odpadkov, ki bi bili predmet rušitev (zgradba je grajena iz opeke, lesa in betonskih konstrukcij, kritina je opečna).

Tla in vegetacija – površina okoli Mladinskega kulturnega centra Pekarna bo rekultivirana. Ureditev okolice je predvidena s projektno dokumentacijo.

Družbeno okolje in psihosocialni vidik – objekt Upravne zgradbe je reprezentančni, vstopni del bodočega kompleksa Kulturne cone Pekarna. Kot tak je obrnjen na dve pomembni prihodni strani – ulico Ob železnici na severu in Magdalenski park na vzhodu. Obnova objekta je izjemno pomembna za dožemanje kompleksa v prostoru, saj predstavlja tradicionalno izpostavljen del celotnega stavbnega fonda. Na ravni dožemanja celotne prenove je izredno smiselno začeti prenovo s ključnim objektom uprave in nastanitev, saj pomeni sukcesivna prenova usklajeno in funkcionalno smiselno obravnavo v širšem kulturnem in socialnem okolju.

S samo obnovo se bo uredila severna stran kompleksa in tako zaključila že začeta prenova ulične fasade ulice Ob železnici.

7.7 Kadrovska - organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

Širitev programov, ki jo bo omogočil nameravani investicijski projekt, bo zahtevala okrepitev kadrovske zasedbe javnega zavoda MKC Maribor. Danes je v zavodu zaposlenih 5 delavcev, za uspešno izvedbo novih programov zavod potrebuje 3,5 dodatne zaposlitve. Investicijski projekt pa bo posredno omogočal tudi kadrovske krepitve v nevladnem sektorju, če bodo nevladne organizacije zaradi kvalitetnejših infrastrukturnih pogojev širile svoje programe in s tem povečale potrebe po zaposlitvah.

7.7.1 Obstoječa kadrovska shema

Zaposleni število	2010
Direktor kulturnega doma	1
Računovodja	1
Organizator in kooordinator kulturnih programov	2
Strokovni sodelavec	1
Vodja mladinskih programov	0
Vodja hotela	0
Tehnično administrativni delavec	0
SKUPAJ	5,0

7.7.2 Kadrovska shema po zaključku investicije

Predviden zaključek vseh del, tehnični pregled ter pridobivanje uporabnega dovoljenja je predvideno za konec leta 2010. Za potrebe prijave na razpis se ta dan uporablja kot dan D. Spremljali smo tudi prirast zaposlitev na D+3.

Zaposleni število	2010	2011	2012	2013	Prirast D+3
Direktor kulturnega doma	1	1	1	1	
Računovodja	1	1	1	1	
Organizator in kooordinator kulturnih programov	2	3	3	3	
Strokovni sodelavec	1	1	1	1	
Vodja mladinskih programov	0	1	1	1	
Vodja hotela	0	1	1	1	
Tehnično administrativni delavec	0	0,5	0,5	0,5	
SKUPAJ	5,0	8,5	8,5	8,5	70,00%

7.8 Viri financiranja

Za nameravano investicijo se bodo pridobivala sredstva Evropske unije, in sicer s prijavo na Javni razpis za sofinanciranje investicij v mladinske centre. Operacijo delno financirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj ter Ministrstvo za šolstvo in šport. Operacija se izvaja v okviru Operativnega programa krepitve regionalnih razvojnih potencialov za obdobje 2007–2013, razvojne prioritete: povezovanje naravnih in kulturnih potencialov; prednostne usmeritve Dvig konkurenčnosti turističnega gospodarstva. Višina razpisanih sredstev je 6.588.231 evrov, delež sofinanciranja s strani sklada pa je do 85 odstotkov upravičenih izdatkov.

Viri financiranja	2009	%2009	2010	%2010	SKUPAJ
MKC Maribor in Mestna občina Maribor	147.040,95	49,70%	643.572,63	49,70%	790.613,58
ESRR	148.786,67	50,30%	651.213,33	50,30%	800.000,00
Skupaj	295.827,62	100,00%	1.294.785,96	100,00%	1.590.613,58

7.9 Ekonomska upravičenost projekta

7.9.1 Denarni tok

	2010	2011	2012	2013	2014
ODHODKI	347.958	482.622	482.622	482.622	482.622
Plače in drugi izdatki zaposlenim	146.331	222.068	222.068	222.068	222.068
Prispevki delodajalcev za socialno varnost	20.904	31.724	31.724	31.724	31.724
Izdatki za blago in storitve za izvajanje javne službe	180.722	228.831	228.831	228.831	228.831
Pisarniški in splošni material in storitve	49.127	49.127	49.127	49.127	49.127
Energijska, voda, kom. storitve in kom.	17.707	24.000	24.000	24.000	24.000
Prevozni stroški in storitve	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199
Izdatki za službena potovanja	2.871	2.871	2.871	2.871	2.871
Tekoče vzdrževanje	7.499	11.200	11.200	11.200	11.200
Poslovne najemnine in zakupnine	2.066	2.066	2.066	2.066	2.066
Davek na izplačane place	2.986	4.532	4.532	4.532	4.532
Drugi operativni odhodki	96.267	102.836	102.836	102.836	102.836
Celostno upravljanje hostla	0	12.000	12.000	12.000	12.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	0	18.000	18.000	18.000	18.000
PRIHODKI	353.642	386.282	431.662	496.042	496.042
1. PRIHODKI ZA IZVAJANJE JAVNE SLUŽBE	345.642	345.642	345.642	345.642	345.642
A. Prihodki iz sredstev javnih financ	342.021	342.021	342.021	342.021	342.021
B) Drugi prihodki za izvajanje dejavnosti javne službe	3.621	3.621	3.621	3.621	3.621
2. PRIHODKI OD PROGRAMOV IN NOČITEV	8.000	40.640	86.020	150.400	150.400
Prihodki od programov in nočitev	8.000	40.640	86.020	150.400	150.400
NETO DENARNI TOK	5.684	-96.340	-50.960	13.420	13.420

V tabeli je prikazan denarni tok za referenčno obdobje 2010, katere podatki so izvezeti iz bilance MKC Maribor za leto 2007, ter za obdobje po zaključku investicije. Denarni tok je povzet in izračunan na osnovi letnega MKC Maribor za leto 2007, nadgrajen s postavkami prihodkov iz naslova nočitev udeležencev ter na odhodkovni strani z odhodki za upravljanje hostla ter povezanimi operativnimi stroški.

7.9.2 Finančna analiza

Za izračun analize stroškov in koristi smo na osnovi denarnega toka izdelali tudi finančno analizo. Upoštevani so le *denarni tokovi*, tj. dejanski znesek denarnih sredstev, ki je izplačan v okviru projekta oziroma ki ga za projekt prejme investitor.

Finančna analiza	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stroški dela	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Energ., voda, kom.stor. in komunik.	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293
Tekoče vzdrževanje	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701
Drugi operativni odhodki	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569
Celostno upravljanje hostla	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
SKUPAJ STROŠKI	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119
Prihodki od programov in nočitev	40.640	86.020	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
SKUPAJ PRIHODKI	40.640	86.020	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
PRIHODKI-ODHODKI	-92.479	-47.099	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281

Finančna analiza ²	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Stroški dela	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Energ., voda, kom.stor. in komunik.	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293	6.293
Tekoče vzdrževanje	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701	3.701
Drugi operativni odhodki	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569	6.569
Celotno upravljanje hostla	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Zun. Stor (pranje perila, čiščenje varovanje)	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000	18.000
SKUPAJ STROŠKI	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119	133.119
Prihodki od programov in nočitev	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
SKUPAJ PRIHODKI	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
PRIHODKI-ODHODKI	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281	17.281

7.9.3 Ekonomska analiza projekta

Ekonomska vrednotenje izhaja iz predpostavke, da je treba vložke projekta opredeliti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, rezultate pa glede na pripravljenost porabnikov, da jih plačajo. Ni nujno, da oportunitetni stroški ustrezajo opazovanim finančnim stroškom, podobno tudi pripravljenosti na plačilo ni vedno primerno prikazovati s tržnimi cenami v opazovanem obdobju, saj so te lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana na podlagi družbenega vidika.

Pri ekonomski analizi smo upoštevali davčne popravke – odšteli smo posredne davke (DDV). Predvidevali smo tudi, da bodo 60% investicije izvajali izvajalci iz regije, kar bo imelo neposredni pozitivni učinek na samo regijo. Lastne prihodke smo povečali na osnovi oportunitetnih stroškov inputov za 20%. 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.

Na tej osnovi smo izračunali tudi ekonomsko neto sedanjo vrednost in ekonomsko interno stopnjo donosnosti:

ENPV	731.789
EIRR	13,12%

Postavka	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Celotna investicija	-246.523	-1.078.988								
Učinki investicije v regiji	24.652	107.899								
Prihodki			40.640	86.020	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
Bruto plače zaposlenih			86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Učinek na turizem			10.800	22.900	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000
Odhodki			-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746
Preostanek vrednosti										
Skupaj	-221.871	-971.089	49.250	106.730	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210

Postavka2	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Celotna investicija											
Učinki investicije v regiji											
Prihodki	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400	150.400
Bruto plače zaposlenih	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556	86.556
Učinek na turizem	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000	43.000
Odhodki	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746	-88.746
Preostanek vrednosti											1.000.000
Skupaj	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	191.210	1.191.210

7.9.4 Izračun maksimalnega zneska sofinanciranja

VREDNOSTI V STALNIH CENAH						
	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
1	2009	295.828				-295.828
2	2010	1.280.698				-1.280.698
3	2011		133.119	40.640		-92.479
4	2012		133.119	86.020		-47.099
5	2013		133.119	150.400		17.281
6	2014		133.119	150.400		17.281
7	2015		133.119	150.400		17.281
8	2016		133.119	150.400		17.281
9	2017		133.119	150.400		17.281
10	2018		133.119	150.400		17.281
11	2019		133.119	150.400		17.281
12	2020		133.119	150.400		17.281
13	2021		133.119	150.400		17.281
14	2022		133.119	150.400		17.281
15	2023		133.119	150.400		17.281
16	2024		133.119	150.400		17.281
17	2025		133.119	150.400		17.281
18	2026		133.119	150.400		17.281
19	2027		133.119	150.400		17.281
20	2028		133.119	150.400		17.281
21	2029		133.119	150.400	1.000.000	1.017.281
	Skupaj	1.576.526	2.529.261	2.683.460	1.000.000	-422.327

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	276.474	0	0	0	-276.474
2010	1.118.611	0	0	0	-1.118.611
2011	0	108.665	33.174	0	-75.490
2012	0	101.556	65.624	0	-35.932
2013	0	94.912	107.233	0	12.321
2014	0	88.703	100.218	0	11.515
2015	0	82.900	93.662	0	10.762
2016	0	77.476	87.534	0	10.058
2017	0	72.408	81.808	0	9.400
2018	0	67.671	76.456	0	8.785
2019	0	63.244	71.454	0	8.210
2020	0	59.106	66.779	0	7.673
2021	0	55.240	62.411	0	7.171
2022	0	51.626	58.328	0	6.702
2023	0	48.248	54.512	0	6.263
2024	0	45.092	50.946	0	5.854
2025	0	42.142	47.613	0	5.471
2026	0	39.385	44.498	0	5.113
2027	0	36.809	41.587	0	4.778
2028	0	34.400	38.866	0	4.466
2029	0	32.150	36.324	241.513	245.687
Skupaj	1.395.086	1.201.733	1.219.025	241.513	-1.136.280

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		1.576.526
Od tega upravičeni stroški (EC)		1.325.511
Diskontirani inv. stroški (DIC)	1.395.086	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	258.805	

	DNR>0		DNR<0
1 a Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	1.136.280		1.395.086
1 b Finančna vrzel (R=EE/DIC):	81,45 %		100,00
2 Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	1.079.613		1.325.511
3 a Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	85 %		85
3 b Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	917.671		1.126.685

7.10 Analiza občutljivosti in tveganj

7.10.1 Analiza občutljivosti

Za izračun kritičnih spremenljivk, ki v skladu z Delovnim dokumentom 4, ki predlaga, da so kot »kritične« obravnavane tiste spremenljivke, pri katerih 1-odstotna sprememba (pozitivna ali negativna) povzroči ustrezno 5-odstotno spremembo osnovne vrednosti neto sedanje vrednosti (NSV).

Osnovno izhodišče je bila izhodiščna NSV in sicer:

Izhodiščna NSV	-1.136.280
----------------	------------

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	276.474	0	0	0	-276.474
2010	1.118.611	0	0	0	-1.118.611
2011	0	108.665	33.174	0	-75.490
2012	0	101.556	65.624	0	-35.932
2013	0	94.912	107.233	0	12.321
2014	0	88.703	100.218	0	11.515
2015	0	82.900	93.662	0	10.762
2016	0	77.476	87.534	0	10.058
2017	0	72.408	81.808	0	9.400
2018	0	67.671	76.456	0	8.785
2019	0	63.244	71.454	0	8.210
2020	0	59.106	66.779	0	7.673
2021	0	55.240	62.411	0	7.171
2022	0	51.626	58.328	0	6.702
2023	0	48.248	54.512	0	6.263
2024	0	45.092	50.946	0	5.854
2025	0	42.142	47.613	0	5.471
2026	0	39.385	44.498	0	5.113
2027	0	36.809	41.587	0	4.778
2028	0	34.400	38.866	0	4.466
2029	0	32.150	36.324	241.513	245.687
Skupaj	1.395.086	1.201.733	1.219.025	241.513	-1.136.280

7.10.1.1 Dvig investicijskih stroškov

Kot prvo možno kritično spremenljivko smo spremljali dvig investicijskih stroškov. Analiza je pokazala sledečo NSV:

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok
2009	279.239	0	0	0	-279.239
2010	1.129.798	0	0	0	-1.129.798
2011	0	108.665	33.174	0	-75.490
2012	0	101.556	65.624	0	-35.932
2013	0	94.912	107.233	0	12.321
2014	0	88.703	100.218	0	11.515
2015	0	82.900	93.662	0	10.762
2016	0	77.476	87.534	0	10.058
2017	0	72.408	81.808	0	9.400
2018	0	67.671	76.456	0	8.785
2019	0	63.244	71.454	0	8.210
2020	0	59.106	66.779	0	7.673
2021	0	55.240	62.411	0	7.171
2022	0	51.626	58.328	0	6.702
2023	0	48.248	54.512	0	6.263
2024	0	45.092	50.946	0	5.854
2025	0	42.142	47.613	0	5.471
2026	0	39.385	44.498	0	5.113
2027	0	36.809	41.587	0	4.778
2028	0	34.400	38.866	0	4.466
2029	0	32.150	36.324	241.513	245.687
Skupaj	1.409.037	1.201.733	1.219.025	241.513	-1.150.231

Ugotovljeno je sledeče stanje:

DIVG Investicijskih stroškov v %	1%
Izhodiščna NSV	-1.136.280
Nova NSV	-1.150.231
Sprememba NSV v odstotkih	-1,23%

Dvig investicijskih stroškov za 1% izkazuje 1,23% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

7.10.1.2 Znižanje prihodkov

Kot drugo možno kritično spremenljivko smo spremljali znižanje prihodkov. Analiza je pokazala sledečo NSV.

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	276.474	0	0	0	-276.474
2010	1.118.611	0	0	0	-1.118.611
2011	0	108.665	32.843	0	-75.822
2012	0	101.556	64.968	0	-36.588
2013	0	94.912	106.161	0	11.249
2014	0	88.703	99.216	0	10.513
2015	0	82.900	92.725	0	9.825
2016	0	77.476	86.659	0	9.182
2017	0	72.408	80.990	0	8.582
2018	0	67.671	75.691	0	8.020
2019	0	63.244	70.739	0	7.496
2020	0	59.106	66.112	0	7.005
2021	0	55.240	61.787	0	6.547
2022	0	51.626	57.744	0	6.119
2023	0	48.248	53.967	0	5.718
2024	0	45.092	50.436	0	5.344
2025	0	42.142	47.137	0	4.995
2026	0	39.385	44.053	0	4.668
2027	0	36.809	41.171	0	4.362
2028	0	34.400	38.478	0	4.077
2029	0	32.150	35.960	241.513	245.323
Skupaj	1.395.086	1.201.733	1.206.835	241.513	-1.148.471

Znižanje prihodkov	1%
Izhodiščna NSV	-1.136.280
Nova NSV	-1.148.471
Sprememba NSV v odstotkih	-1,07%

Znižanje prihodkov 1% izkazuje 1,07% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

7.10.1.3 Zvišanje stroškov

Kot tretjo in zadnjo možno kritično spremenljivko smo spremljali zvišanje stroškov. Analiza je pokazala sledečo NSV:

DISKONTIRANE VREDNOSTI (7%)					
Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
2009	276.474	0	0	0	-276.474
2010	1.118.611	0	0	0	-1.118.611
2011	0	109.751	33.174	0	-76.577
2012	0	102.571	65.624	0	-36.947
2013	0	95.861	107.233	0	11.372
2014	0	89.590	100.218	0	10.628
2015	0	83.729	93.662	0	9.933
2016	0	78.251	87.534	0	9.283
2017	0	73.132	81.808	0	8.676
2018	0	68.348	76.456	0	8.108
2019	0	63.876	71.454	0	7.578
2020	0	59.697	66.779	0	7.082
2021	0	55.792	62.411	0	6.619
2022	0	52.142	58.328	0	6.186
2023	0	48.731	54.512	0	5.781
2024	0	45.543	50.946	0	5.403
2025	0	42.563	47.613	0	5.049
2026	0	39.779	44.498	0	4.719
2027	0	37.177	41.587	0	4.410
2028	0	34.744	38.866	0	4.122
2029	0	32.471	36.324	241.513	245.365
Skupaj	1.395.086	1.213.750	1.219.025	241.513	-1.148.298

Zvišanje stroškov	1%
Izhodiščna NSV	-1.136.280
Nova NSV	-1.148.298
Sprememba NSV v odstotkih	-1,06%

Zvišanje operativnih stroškov za 1% izkazuje 1,06% spremembo NSV. Na osnovi tega lahko v skladu z Delovnim dokumentom 4 ugotovimo, da 1% sprememba spremenljivke rezultira v manj kot 5% spremembo NSV-ja. Ugotavljamo, da dana spremenljivka ni kritična spremenljivka.

7.10.2 Analiza tveganj

Analiza tveganj bi v skladu z delovnim dokumentom št. 4 pomenila obravnavo kritičnih spremenljivk ugotovljenih na osnovi analize občutljivosti. Pri analizi občutljivosti smo obravnavali v delovnem dokumentu 4 predlagane spremenljivke, in sicer dvig investicijskih stroškov, dvig operativnih stroškov in padec prihodkov. Ker sprememba za 1 % pri obravnavanih spremenljivkah, ni pomenila 5% spremembe, analize tveganj ni potrebno opraviti. Ugotavljamo, da projekt ni občutljiv.

8 Ugotovitve

8.1 Smiselnost in možnost priprave investicijske dokumentacije

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije na področju javnih investicij (Ur.l RS št60/2006), je v skladu s 4. členom za projekte, z investicijsko vrednostjo pod 2.500.000 EUR predvidena dokumentacija v obsegu Dokumenta identifikacije investicijskega projekta in Investicijski program. V skladu z uredbo je zahtevan investicijski dokument smiselno izdelati po dokončanju PGD dokumentacije, ko bodo boljše poznani gradbeni posegi in oprema.

8.2 Smiselnost in možnost priprave projektne dokumentacije

S sprejetim Ureditvenim načrtom za območje prostorsko planske enote Ta 5 S (september 2004) je dana pravna podlaga za pridobivanje gradbenih dovoljenj za prenovu in rekonstrukcijo ter nadzidavo objekta. Pripravljena bo projektna dokumentacija za gradbeno dovoljenje (PGD), izvedbo (PZI) razpis (PZR) in po izgradnji projekt izvedenih del (PID), vse v skladu z veljavnimi predpisi (Zakon o graditvi objektov in Pravilnik o projektni dokumentaciji).

Glede na nujne gradbene posege in njihovo naravo je v skladu z Zakonom o graditvi objektov potrebno pripraviti dokumentacijo za rekonstrukcijo, nadzidavo in ureditev neposrednega okolja okrog objekta. Projektna dokumentacija mora biti izdelana na nivoju PGD PZI PZR PID in mora obsegati zakonsko predpisane načrte arhitekture, strojnih in električnih napeljav, gradbenih konstrukcij in okolja objekta.

8.3 Smiselnost in možnost priprave tehnične dokumentacije

Tehnična dokumentacija po prej veljavnem Pravilniku o projektni in tehnični dokumentaciji (Ur.list 66/2004 in spremembe) je po Pravilniku o projektni dokumentaciji (Ur.list RS št. 55/2008) preimenovana – projekti prej imenovane »tehnične dokumentacije« - projekt izvedenih del PID, projekt za obratovanje in vzdrževanje POV in projekt za vpis v uradne evidence PVUE so zdaj del projektne dokumentacije (PID), oz. so v njej vsebovani (POV v PID) ali pa so drugače vsebovane v postopku (PVUE kot del geodetske dokumentacije).

Za objekt je smiselno po izgradnji pripraviti PID, kot je to opisano v prejšnji točki.