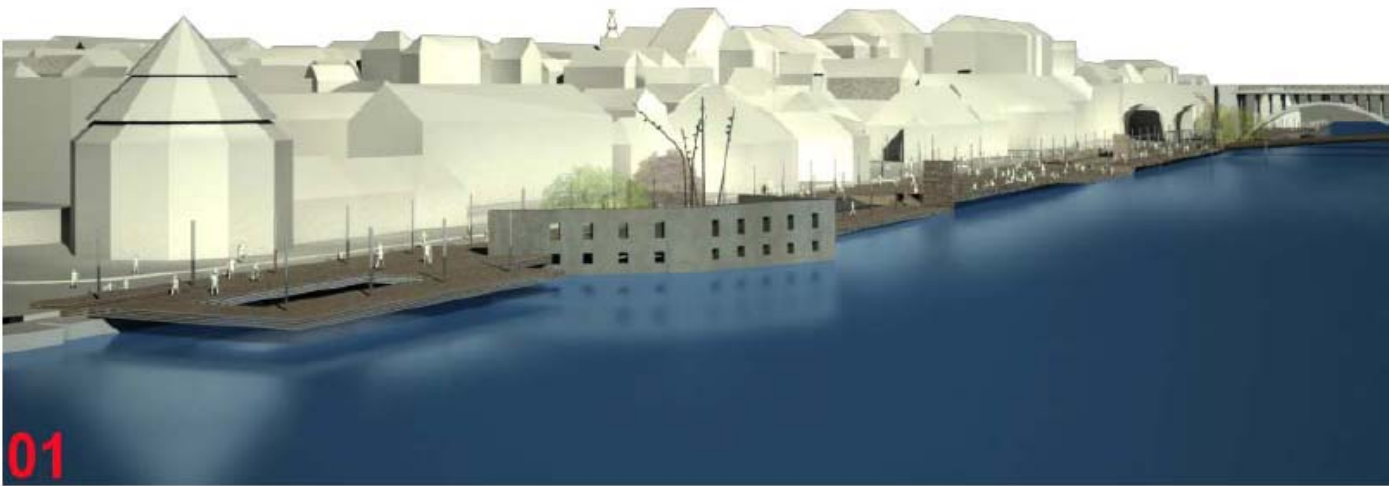

NABREŽJA REKE DRAVE



01
PROFILE OF THE PLATFORM EDGE ON THE RIVER SIDE

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

NALOGA: **PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA**

INVESTICIJA: **NABREŽJA REKE DRAVE**

LOKACIJA: **Maribor, reka Drava**

INVESTITOR: **MESTNA OBČINA MARIBOR
Ulica heroja Staneta 1
2000 MARIBOR**

IZDELOVALEC DOKUMENTACIJE: **E.V.B. d.o.o., Maribor
Cesta k Tamu 12
2000 MARIBOR
Direktor:
Bojan Strajnar**

ŠTEVILKA NALOGE: **21PIZ-06/12 bs**

DATUM IZDELAVE: **junij 2012**

KAZALO

1.0.	UVODNE OBRAZLOŽITVE IN UGOTOVITVE	3
1.1.	Uvodna obrazložitev	3
2.0.	OPREDELITEV INVESTITORJA, NAROČNIKA, UPORABNIKA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	3
2.1.	Investitor, naročnik in uporabnik	3
2.2.	Izdelava investicijske dokumentacije	4
3.0.	ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	4
3.1.	Zgodovinska izhodišča	4
3.2.	Analiza stanja	5
3.2.1.	LENT	5
3.2.2.	PRISTAN	7
3.2.3.	STUDENCI	7
3.3.	Razlogi za investicijsko namero	7
4.0	PREDSTAVITEV VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN ANALIZA ZAPOSLENIH	9
4.1.	Minimalna varianta »brez« investicije	9
4.2.	Varianta »z« investicijo	9
4.3.	Ocenjena vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah po letih in vezano na proračun	10
4.4.	Terminski plan izvedbe investicije (časovno usklajen glede na aktivnosti, znane meseca maja 2012)	11
4.5.	Viri in dinamika financiranja	12
4.5.1.	Investicijska preglednica financiranja za posamezni segment	13
4.6.	Analiza prihodkov in odhodkov	13
4.7.1.	Analiza stroškov	15
4.8.1.	Analiza zaposlenih	15
5.0	ANALIZA POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE NA OKOLJE	16
5.1.	Analiza pomembnejših vplivov investicije na okolje	16
6.0	ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI	17
6.1.	Analiza tveganj in občutljivosti	17
7.0.	PRIMERJAVA OBRAVNAVANIH VARIANT	21

VIRI

1.0. UVODNE OBRAZLOŽITVE IN UGOTOVITVE

1.1. Uvodna obrazložitev

Status Evropske prestolnice kulture pomeni izjemno priložnost za zviševanje bivalne kulture Maribora. Ob intenzivnem urbanem razvoju mesta po 2. svetovni vojni je mogoče zaznati pomanjkanje kvalitetno izoblikovanih urbanih površin, v minulih dvajsetih letih pa tudi stagnacijo razvoja javnih odprtih površin in javnih objektov. V tem obdobju je posledično mogoče zaznati tudi skoraj popolno odsotnost oblikovanja sodobnih urbanih ambientov ter skrbi za kontinuiteto razvoja uporabniku prijaznega mesta.

Med Mariborskim otokom in Meljem je predvideno urejanje rečnih bregov in odprtih površin, ki segajo nanje. Cilj predvidenih posegov je povezovanje levega in desnega brega mesta. Novo pridobljeni javni prostor na obeh bregovih reke Drave bi vzpostavil tri identifikacijska območja, ki bi s tremi brvmi (ob Studenški brvi je predvidena gradnja še dveh) v prečni meri povezovala danes funkcijsko ter simbolno ločene urbane strukture mesta. Med brvmi bi se pospešile pešpoti in kolesarske površine s pripadajočim deležem trgov, ploščadi, pomolov in pristanov. Ureditev javnih površin v obrečnem prostoru bi prinesla številne kvalitetne ambiente grajenih struktur mesta s specifičnim karakterjem. Prostor reke, s katerega se bodo za kolesarja in pešca vzpostavile neposredne povezave z »zelenim obročem« oziroma naravnim zaledjem mesta, pa bi postal atraktiven tudi v nočnem delu z izvedbo postopnega osvetljevanja objektov

2.0. OPREDELITEV INVESTITORJA, NAROČNIKA, UPORABNIKA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV, ODGOVORNIH ZA PRIPRAVO INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

2.1. Investitor, naročnik in uporabnik

Investitor, naročnik in uporabnik projekta ureditve nabrežij reke Drave v Mariboru je Mestna občina Maribor.

Osnovni podatki:

Investitor:	MESTNA OBČINA MARIBOR (v nadaljevanju MOM)
Sedež:	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Matična številka:	5883369
Davčna številka:	S112709590
Župan:	Franc Kangler
Telefon:	+386 2 22 01 200
Faks:	+386 2 25 26 005

2.2. Izdelava investicijske dokumentacije

Podjetje: E.V.B. d.o.o., Maribor
Sedež: Cesta k Tamu 12, 2000 Maribor
Matična številka: 1534840
Davčna številka: SI75483157
Vrsta dokumentacije: Predinvesticijska zasnova
Direktor: Bojan Strajnar
Telefon: +386 59 07 45 22
Faks: +386 59 07 45 24

3.0. ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Zgodovinska izhodišča

Zgodovina Maribora je v številnih pogledih sorodna zgodovini drugih mest, ki so nastala ob rekah. Maribor je kot trg prvič omenjen leta 1204. Že pred tem so po reki Dravi pluli splavi in pristajali na delu nabrežja, ki se danes imenuje Pristan. Tu se je okrog Vojašniškega trga, ob tranzitni cesti, ki se je vzpenjala z brodišča na prvo rečno teraso nad Dravo, razvila prva naselbina. Kmalu, v prvi polovici 13. Stoletja, je Maribor dobil mestne pravice, med leti 1255 – 1275 pa tudi novo mestno obzidje.

Južna stran obzidja je bila zgrajena neposredno ob Dravi, nabrežje izven obzidja pa je bilo v uporabi kot rečno pristanišče za splave. To nakazuje tudi ime Lent ki izvira iz stare nemške besede Lander, kar pomeni prostor za pristajanje. Splavi so po Dravi prevažali različno blago, predvsem pa so bili namenjeni transportu lesa. Potovali so vse do Osijeka na Hrvaškem in Beograda v Srbiji. Maribor je bil prva postaja na njihovi dolgi poti in tu so se oskrbeli s hrano.

V 12. stoletju so na vzhodni strani naselbine zgradili most. Preko njega je tekla cesta iz Gradca proti Celju in Ljubljani, najprej po jugozahodnem delu naselbine, po njeni obzidavi v 13. stoletju pa skozi njo. Most je povezoval Lent na levem bregu in Tabor na desnem. Tabor je bil zidana utrdba z obrambnim jarkom, ki so jo zgradili za obrambo mostu. Most je imel dve obzidani mostišči in 10 lesenih polov. Meril je 116 metrov in bil širok okoli 7 metrov. Srednji del je bil v srednjem veku urejen kot dvižni most.

Utrdbene strukture, ki še danes stojijo na Lentu, izvirajo iz sredine 16. stoletja. Obleganje turške vojske leta 1532, ki se je je Maribor uspešno ubranil, je mesto vodilo k spoznanju, da mora modernizirati svoje utrdbe. Med leti 1548 – 1562 so italijanski gradbeniki obnovili obzidje in zgradili tudi okrogli Sodni stolp na zahodni ter tapezasti Vodni stolp na vzhodni strani Lenta. Na zahodni strani pred Sodnim stolpom je stala še ena vodna utrdba, imenovana »mariborske Benetke«. Kasneje so Benetke služile kot splavarska gostilna. Danes je na mestu utrdbe viden zatravljen pomol, ki moli v strugo Drave.

Po obnovi ceste Dunaj – Trst, v začetku 18. stoletja, je Maribor leta 1775 dobil nov, težkemu prometu odgovarjajoči most. Porušena je bila utrdba na južni strani

mostu na Taboru, Taborsko (Magdalensko) predmestje, pa je doživelo močnejši razvoj. Po napoleonskih vojnah je v prvi polovici 19. stoletja pomen mestnega obzidja dokončno izgubil pomen in srednjeveško mestno jedro ter predmestja so se začeli spajati v enotno mesto.

Konec 19. stoletja so zasuli zahodni obrambni jarek in ga namenili mestni tržnici, ki se je na tem mestu obdržala do danes. Leta 2008 so na istem mestu zgradili novo sodobno tržnico, ki se v terasah spušča proti Dravi, pod njo pa je urejena tudi nova javna garaža.

Leta 1912 so čez Dravo zgradili nov državni most. Most so umestili višje nad reko, tako da so povezali Glavni trg in Magdalensko predmestje. Promet po starem lesenem mostu preko Lenta in Tabora je zamrl in leseni most so desetletje za tem porušili. Tabor je tako postal slepi privesek mesta pod novim mostom. Medtem je Lent še do leta 1967, ko so zgradili jez v Melju, živel kot rečno pristanišče. Pristanišče, ki je največji razscet doživelo sredi 19. Stoletja, ko je v njem letno pristajalo do 1100 rečnih splavov, je ostalo v uporabi vse do štiridesetih let 20. stoletja, ko so Dravo pregradili z novimi jezovi za hidroelektrarne.

V letih 1966 do 1967 so zgradili jez tudi v Melju, tik pod Mariborom. Drava v območju mesta je od takrat ujeta v akumulacijsko jezero. Zaradi dviga gladine vode so ob gradnji jezov morali porušiti vse stavbe na Lentu, ki so stale tik ob Dravi, tudi renesančne utrdbene strukture v mariborskih Benetkah ter Vodna vrata, ki so stala med Vodnim in Židovskim stolpom na vzhodni strani obzidja. Nabrežja na Lentu, ki so jih utrdili z novim nasipom so v zatonu splavarstva dokončno izgubila svojo funkcijo. Odrezana od vsakdanjega mestnega utripa so bila vse bolj degradirana.

V osemdesetih letih 20. stoletja so začeli Lent načrtno obnavljati z gradnjo novih stanovanj in umeščanjem trgovskih ter gostinskih dejavnosti. V delu Lenta so na novo tlakovali ulice in trge, prenovili in javni rabi namenili nekatera dvorišča. Danes je najpomembnejši festival Lent, ki se z velikim številom glasbenih, gledaliških, otroških in drugih prireditev ter 400.000 obiskovalci letno uvršča med največje tovrstne festivale v Evropi. Z načrtno obnovo je Lent pričel oživljati, vendar projekt ni bil zaključen. Prostor neposredno ob vodi vzdolž celotnega nabrežja zaseda cesta s parkirišči in zaseda najprivlačnejši prostor ob vodi.

3.2. Analiza stanja

3.2.1. LENT

Nabrežje pred starim mestnim jedrom predstavlja prednostno območje urejanja. Oblikovano bo kot osrednji del sprehajališča Lent – Pristan. To območje obsega:

- **Benetke**; pomol, preraščen z zelenico, je ostanek nadstropij nekdanje zahodne vodne utrdbe, ki so jo ob obnovi obzidja med leti 1548 – 1562 zgradili italijanski gradbeniki. Kasneje so Benetke služile kot splavarska gostilna. Utrdbo so porušili ob gradnji jezov v Melju leta 1967, zaradi katerega je rečna struga pred mestom spremenjena v akumulacijsko jezero in se je gladina vode dvignila za nekaj metrov.

- **Sodni stolp**; okrogli Sodni stolp je bil zgrajen že v 14. stoletju, vendar je njegova današnja podoba rezultat prenove obzidja med leti 1548 – 1562. Stolp je služil predvsem obrambnim namenom, kasneje kot skladišče in celo proizvodni obrat. Med Benetkami in Sodnim stolpom so bila mestna vrata. Danes je prazen. Prostor na zadnji strani stolpa je bil urejen v sklopu nove živilske tržnice.
- **Minoritski samostan**; ustanovljen je bil leta 1248, natanko 500 let kasneje pa so minoritom z reformami avstrijskega cesarja Jožefa II. Posest odvzeli in jih preselili v predmestje Gradca. Samostan v Mariboru je bil spremenjen v vojašnico. Kompleks je bil dolga leta opuščen in se trenutno prenavlja za namene lutkovnega gledališča.
- **Žički dvor**; od konca 14. stoletja je bil upravno in gospodarsko središče posesti v mariborski okolici, ki so bile last kartuzijanskega samostana v Žičah pri Slovenskih Konjicah. V Žičkem dvoru so bili od leta 1810 skoraj celo stoletje sedež vojaškega sodišča in vojaški zapori. V zgradbi so bili še do konca 1990-ih let stanovanja, danes pa je opuščena. Prostor pred Žičkim dvorom je zdaj samo prehodni del obale, brez prave funkcije.
- **Trg na Lentu**; širok prostor, ki se odpira proti Dravi, je nastal z rušitvijo nekaterih stavb ob gradnji jezusa v Melju leta 1967. Na trg se spuščajo ulice z Glavnega in Vodnikovega trga. Tlakovana površina z vodnjakom in oglasnimi valji je del preteklih poskusov prenove Lenta v kakovosten urbani prostor.
- **Stara trta**; niz hiš ob Vojašniški ulici predstavlja zaključek zgodovinske grajene strukture Lenta v njegovem zahodnem delu. Znamenitost tega dela je dobrih 400 let stara vinska trta, ki se vzpenja po pročelju Vojašniške 8 in vsako leto bogato obrodi. Do zgradb se je danes potrebno spustiti po stopnicah, ker se nahajajo za nasipom, ki je bil zgrajen ob zaježitvi Drave v Melju. Omejitve prometa po Vojašniški ulici in ukinitve parkirnih mest na obrežju bo omogočila zoženje nasipa, ki je danes namenjen cesti in parkirišču.
- **Usnjarska ulica (vzhodni in zahodni del)**; zahodni del predstavlja zgradbe z bari in restavracijami v pritličju, ki os del posegov iz osemdesetih let, ko so Lent prvič poskušali načrtno obnoviti in mu vdihniti novo življenje. Vzhodni del pa predstavlja mirnejši stanovanjski del nabrežij.
- **Dravska ulica (nekdanja mestna vrata)**; vse do izgradnje Glavnega mostu, ki je leta 1913 promet speljal nad strehami Lenta in Tabora, je le-ta predstavljala glavno mestno vpadnico in del ceste Dunaj – Trst. Po njej se je preko Starega mostu prišlo v mesto. Ulico so proti Dravi zapirala mestna vrata, ki so vodila na stari most. Glavni most je ulico presekal, tako da se danes na Glavni trg pride le še po stopnicah.
- **Glavni most**; zgrajen leta 1913 je eden od posegov, zaradi katerega je življenje nabrežij na Lentu in Taboru v začetki dvajsetih let zamrlo. Danes s svojimi mogočnimi kamnitimi oporniki in jeklenimi loki predstavlja nezamenljiv del mariborske mestne panorame.
- **Židovski stolp s sinagogo**; vzhodni vogal mestnega obzidja z Židovskim stolpom in sinagogo s kamnitimi oporniki ponuja eno najbolj avtentičnih podob srednjeveškega Maribora. Pod obzidjem se nahaja otroško igrišče bližnjega vrtca;
- **Vodni stolp**; le-ta zaključuje mestno obzidje na vzhodni strani. Zgrajen je bil v okviru posodabljanja mestnih utrdb leta 1555. Bil je povezan z Židovskim stolpom. Med Židovskim in Vodnim stolpom so nabrežje Drave zapirala Vodna vrata, ki so jih podrli ob zaježitvi Drave leta 1967. Vodni stolp je pred rušitvijo rešil zahteven tehnični poseg, s katerim so celotno utrdbo dvignili za 2,6 metra. V Vodnem stolpu je bila urejena vinoteka vrhunskih slovenskih vin.

- **Svetozarevska ulica**; iztek Svetozarevske ulice proti Dravi je del nekdanjega obrambnega jarka. Mesto, kjer se je obrambni jarek iztekel v Dravo, nakazuje zaliv, urejen na bregu.

3.2.2. PRISTAN

Zahodni del sprehajališča Lent – Pristan poteka po Ulici ob Bregu, ki predstavlja glavni dostop za motorna vozila na nabrežja Drave na zahodni strani. Ulica se zaključuje ob Pristaniški ulici, kjer je urejen uvoz v podzemno garažo pod novo živilsko tržnico. To območje obsega:

- **Studenška Brv**; Zgradili so jo leta 1885 za železniške delavce, ki so delali na kolodvoru na Studencih na desnem nabrežju Drave. Leta 1948 so na istem mestu zgradili novo jekleno brv, ki je bila dotrajana in so jo leta 2007 zamenjali s sodobnejšo konstrukcijo. Brv je leta 2008 prejela nagrado »Footbridge«.
- **Kopališče Pristan**; je največje mariborsko pokrito kopališče in obratuje vse leto.
- **Tržnica**; severno od sodnega stolpa so že konec 19. Stoletja zasuli zahodni obrambni jarek in ga uredili v mestno tržnico. Leta 2008 je bila zgrajena nova tržnica, pod katero se nahaja tudi podzemna garaža za 190 avtomobilov. Oblikovana je kot več teras, ki se spuščajo proti Dravi in se zaključijo z zadnjo ploščadjo za Sodnim stolpom.

3.2.3. STUDENCI

Nabrežje na Studencih je izredno strmo in gosto poraščeno z drevjem in grmovnicami. Po obrežju poteka peščena pot, ki je pravzaprav speljana po komunalnem kolektorju. Nad nabrežjem se nahajajo Studenci, urbanizirana vas, ki je v drugi polovici 19. stoletja postala del mesta. Približno v istem času je bila zgrajena Studenška brv, ki je železniškim delavcem skrajšala pot do mesta. Po nabrežju teče makadamska pot, ki je bila zgrajena skupaj s komunalnim kolektorjem. Z Ruško cesto, ki poteka nad nabrežjem, je povezana z dvema strmima potema.

3.3. Razlogi za investicijsko namero

Nabrežja reke Drave, skupaj z mostovi, cestami in ulicami, ki se spuščajo proti vodi, starim mestom z obrambnimi stolpi in nekdanjim pristaniščem – Lentom, so glavna prepoznavna znamenitost Maribora. Ob petih kilometrih struge reke Drave ima Maribor največ vodne obale med vsemi mesti v Sloveniji. Z ureditvijo nabrežij reke Drave želi Mestna občina Maribor dati novo podobo javnim površinam, prvenstveno namenjenim pešcem in kolesarjem, ki bodo zasnovane kot živahni in privlačni prostori ob reki.

Med Mariborčani so nabrežja Drave že danes priljubljena za rekreacijo, sprehode, sprostitve, zabavo in družabne prireditve. Z novimi ureditvami, povezavami in dejavnostmi ob vodi bodo nabrežja postala eno osrednjih zbirališč meščanov in prizorišč urbanega dogajanja. Sodobno oblikovanje nabrežij bo omogočilo uporabnikom posedanje, druženje, igro in rekreacijo, odmor in počitek ter varne dostope do vode. Obenem bo zagotovilo kakovostna prizorišča za kulturne in zabavne dogodke.

Drava je hrbtenica zelenega sistema mesta. Prostorski dokumenti Mestne občine Maribor nabrežja Drave opredeljujejo kot rekreacijske površine, zgodovinske dele, Lent in Taborsko nabrežje pa kot območja kompleksne prenove in sanacije. V mestnem središču je predvidena linijska plovna pot po Mariborskem jezeru med Meljem in Mariborskim otokom, ki naj bi bila v prihodnosti vključena v javni potniški promet.

Cilj investicije v ureditev nabrežij reke Drave je meščanom in obiskovalcem omogočiti doživetje zgodovinske nepretrganosti mesta ob reki in dvigniti kulturno in zgodovinsko vrednost območja.

Investicija obsega ureditev v dolžini 1 km na obeh nabrežjih Drave, kjer je posebej izpostavljeno 550 m nabrežja na Lentu, pred starim mestom. Poleg bregov Drave nabrežja obsegajo trge, ulice, sprehajališča, zelene površine in pristane za rečna plovila. Namen investicije je tudi ureditev nabrežij kot prizorišč za kulturne dogodke na prostem.

Investicijo bomo delili na levi in desni breg.

Levi breg:

Obrežni prostor ob reki Dravi je eden najbolj atraktivnih delov starega mestnega jedra, zato se bodo pri urejanju nabrežij upoštevali pogoji, ki bodo zagotovili kakovost ureditev. Objekti, ki so zaščiteni kot kulturni spomeniki, bodo ohranjeni. Ulice in trgi naj bi bili v prihodnosti namenjeni pešcem in kolesarjem, motorni promet v obrečnem prostoru pa bo omejen na dostavo in intervencijska vozila. Parkirna mesta, predvsem za stanovalce, se načrtujejo na novih lokacijah v neposredni bližini.

Področje levega brega Drave med Studenško brvjo in Vodnim stolpom bo urejeno kot promenada. Zasnovana bo kot povezovalna hrbtenica različnih ambientov pred pomembnimi športnimi, kulturnimi in stanovanjskimi zgradbami, bari restavracijami in trgovinami ob Dravi.

Desni breg:

Strmi in manj pozidani desni breg bo oblikovan kot zelena obrečna krajina, vzdolž nje pa je po že obstoječi trasi potrebno oblikovati sprehajalno in kolesarsko pot, ki bo namenjena rekreaciji, sprostitvi ter uživanju razgledov na reko in staro mesto na levem bregu. Načrtovano je novo tlakovanje ulic, ureditev obvodnega trga in pomola za pristajanje čolnov. Posebno pozornost je potrebno nameniti območju starega Tabora, kjer bo na mestu starega mostu zgrajena nova peš in kolesarska brv, ki bo ponovno povezala Lent in Tabor.

4.0 PREDSTAVITEV VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN ANALIZA ZAPOSLENIH

4.1. Minimalna varianta »brez« investicije

Minimalna varianta »brez« investicije ni predmet vrednotenja, saj na ta način ni mogoče uresničiti vseh splošnih razvojnih ciljev investicije in zasledovati programa Evropske prestolnice kulture 2012.

Posredno pa je z izbiro variante »brez« investicije pričakovati v prihodnosti zmanjševanje gospodarske odprtosti ter možnosti gospodarskega in turističnega razvoja.

Hkrati pa bi z ne izvedbo investicije po našem mnenju prišlo do počasnega degradiranja območja Lenta.

4.2. Varianta »z« investicijo

Predmet vrednotenja nameravanega investicijskega projekta je tako varianta »z« investicijo.

Varianta »z« investicijo je ugodna z vidika prometne varnosti, stroškov vzdrževanja, dnevne migracije in nenazadnje boljše dostopnosti historičnega dela mestnega jedra.

Motorni promet; na obravnavanem območju so načrtovane strožje omejitve motornega prometa in vzpostavitev režima, ki bo dal prednost pešcem in kolesarjem.

Mirujoči promet; Mestni odlok predvideva ukinitvev parkiranja na nabrežjih Drave na levem bregu. Na celotnem območju Vojašniške in Usnjarske ulice bodo parkirna mesta ukinjena.

Kolesarski promet; površine za kolesarski promet se bodo uredile kot kolesarski pasovi ali steze na površinah za pešce. V peš coni se dovoli kolesarski promet s hitrostjo pešcev.

Izbrana varianta »z« investicijo predstavlja hkrati tudi minimalno investicijsko varianto.

4.3. **Ocenjena vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah po letih in vezano na proračun**

Tabela: Ocenjena vrednost investicije po stalnih cenah po letih in vezano na proračun

OPIS IN VRSTA STROŠKOV	<u>Neto vrednost</u>	<u>DDV</u>	<u>Vrednost z DDV</u>	2010	2011	2012	2013
1. <u>Investicijska dokumentacija, svetovalni inženiring, nadzor, stavbna pravica, revizija</u>	<u>270.000,00</u>	<u>54.000,00</u>	<u>324.000,00</u>	<u>6.015,36</u>	<u>28.379,52</u>	<u>170.000,00</u>	<u>119.605,12</u>
2. <u>Projektna dokumentacija</u>	<u>525.000,00</u>	<u>105.000,00</u>	<u>630.000,00</u>		<u>315.000,00</u>	<u>231.000,00</u>	<u>84.000,00</u>
3. <u>GOI dela z opremo po PGD</u>	<u>6.733.493,38</u>	<u>1.346.698,68</u>	<u>8.080.192,06</u>			<u>2.582.000,00</u>	<u>5.498.192,06</u>
4. <u>PR, rezerva</u>	<u>58.572,00</u>	<u>11.714,40</u>	<u>70.286,40</u>			<u>30.000,00</u>	<u>40.286,40</u>
skupaj	7.587.065,38	1.517.413,08	9.104.478,46	<u>6.015,36</u>	<u>343.379,52</u>	<u>3.013.000,00</u>	<u>5.742.083,58</u>

Vrednost investicije : 9.104.478,46

Tabela: vrsta stroškov po tekočih cenah (upoštevana inflacijska stopnja 1,8% skladno z napovedjo UMARja za 2013v letu 2013)

OPIS IN VRSTA STROŠKOV	<u>Neto vrednost</u>	<u>DDV</u>	<u>Vrednost z DDV</u>	2010	2011	2012	2013
1. <u>Investicijska dokumentacija, svetovalni inženiring, nadzor, stavbna pravica, revizija</u>	<u>270.000,00</u>	<u>54.000,00</u>	<u>324.000,00</u>	<u>6.015,36</u>	<u>28.379,52</u>	<u>170.000,00</u>	<u>121.758,01</u>
2. <u>Projektna dokumentacija</u>	<u>525.000,00</u>	<u>105.000,00</u>	<u>630.000,00</u>		<u>315.000,00</u>	<u>231.000,00</u>	<u>85.512,00</u>
3. <u>GOI dela z opremo po PGD</u>	<u>6.733.493,38</u>	<u>1.346.698,68</u>	<u>8.080.192,06</u>			<u>2.582.000,00</u>	<u>5.597.159,51</u>
4. <u>PR, rezerva</u>	<u>58.572,00</u>	<u>11.714,40</u>	<u>70.286,40</u>			<u>30.000,00</u>	<u>41.011,55</u>
skupaj	7.587.065,38	1.517.413,08	9.104.478,46	<u>6.015,36</u>	<u>343.379,52</u>	<u>3.013.000,00</u>	<u>5.845.441,07</u>

Vrednost investicije : 9.207.835,95

4.4. Terminski plan izvedbe investicije (časovno usklajen glede na aktivnosti, znane meseca maja 2012)

Aktivnost	Leto 2010				Leto 2011				Leto 2012				Leto 2013			
Mesec	1/3	3/6	6/9	9/12	1/3	3/6	6/9	9/12	1/3	3/6	6/9	9/12	1/3	3/6	6/9	9/12
Izbira arhitekturne rešitve																
Izdelava investicijske dokumentacije																
Projektiranje (IDP, PGD, PZI), pridobivanje soglasij																
Pridobitev gradbenega dovoljenja																
Javno naročilo za izbiro izvajalca GOI del in nadzor																
Izvedba GOI del																
Tehnični pregled in uporabno dovoljenje																
Prevzem objekta																

4.5. Viri in dinamika financiranja

Projekt bo v celoti financiran s strani Mestne občine Maribor, sredstev ESRR ter sredstev partnerjev v projektu, od tega so bila sredstva za leti 2010 in 2011 v celoti pokrita s strani MOM, zato v nadaljevanju samo v prvi tabeli navajamo razdelitev tudi po letih 2010/2011, kar je v naslednjih tabelah strnjeno v kategoriji »pred 2012«.

Dinamiko financiranja pa prikazuje spodnja tabela:

Dinamika financiranja (v EUR) bruto					
Leto/ višina financiranja	Investicijska vrednost	2010	2011	2012	2013
Dinamika financiranja	9.207.835,95	6.015,36	343.379,52	3.031.000,00	5.845.441,07
V odstotkih	100%	0,07%	3,73%	32,72%	63,48%

Vire financiranja pa prikazuje ta tabela

Dinamika financiranja (v EUR) bruto				
Leto/ višina in viri financiranja	Investicijska vrednost	Pred 2012	2012	2013
Vrednost investicije/po letih	9.207.835,95	349.394,88	3.013.000,00	5.845.441,07
Proračun MOM		349.394,88	431.000,00	2.043.441,07
ESSR sredstva				3.594.000,00
Partnerji			2.582.000,00	208.000,00
Skupaj	9.207.835,95	349.394,88	3.013.000,00	5.845.441,07

Preglednica po virih financiranja bruto		
VIR	Znesek	V %
Proračun MOM	2.823.835,95	30,67
ESSR sredstva	3.594.000,00	39,03
Partnerji	2.790.000,00	30,30
Skupaj	9.207.835,95	100

4.5.1. Investicijska preglednica financiranja za posamezni segment

Tabela: investicijska vrednost projekta – levi breg Reke Drave (območje Lenta)

OPIS IN VRSTA STROŠKOV	Neto vrednost	DDV	Vrednost z DDV
1. Investicijska dokumentacija, svetovalni inženiring, nadzor, stavbna pravica, revizija	270.000,00	54.000,00	324.000,00
2. Projektna dokumentacija	525.000,00	105.000,00	630.000,00
3. GOI dela z opremo po PGD	6.733.493,38	1.346.698,68	8.080.192,06
4. PR, rezerva	58.572,00	11.714,40	70.286,40
skupaj	7.587.065,38	1.517.413,08	9.104.478,46

Tabela: investicijska razdelitev po segmentih del

OPIS IN VRSTA STROŠKOV	NETO VREDNOST v EUR	DO 2012	2012	2013	DDV	SKUPAJ
Investicijska dokumentacija, svetovalni inženiring, nadzor, stavbna pravica, revizija	270.000,00	34.394,88	170.000,00	119.605,12	54.000,00	324.000,00
Projektna dokumentacija	525.000,00	315.000,00	231.000,00	85.512,00	105.000,00	630.000,00
GOI dela vključno z opremo	6.733.493,38		2.582.000,00	5.498.192,06	1.346.698,68	8.080.192,06
PR, rezerva	58.572,00		30.000,00	40.286,40	11.714,40	70.286,40
Skupaj	7.587.065,38	349.394,88	3.013.000,00	5.742.083,58	1.517.413,08	9.104.478,46

4.6. Analiza prihodkov in odhodkov

Predvideni prihodki so planirani in ovrednoteni na osnovi programske zasnove in bodo dokončno ovrednoteni v Investicijskem projektu, ko bodo znani vsi parametri in odločitve investitorja o načinu upravljanja in vodenja kompleksa nabrežje reke Drave.

Predvideni prihodki:

Tabela: predvideni prihodki po letih v EUR za 15 let

Vrsta prihodka	Leto						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Prihodki od parkirnin iz naslova obiskovalcev in prireditelj	95100	87500	87500	87500	87500	87500	87500
Prihodki iz naslova oddajanja prostora za širitev stalne gostinske ponudbe	24500	15700	15700	15700	15700	15700	15700
Prihodki iz naslova oddajanja prostora za občasne gostinske storitve ob prireditvah in eventih	37500	37500	37500	37500	37500	37500	37500
Prihodki od festivalske dejavnosti	120000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
Prihodki od galerijske dejavnosti	5600	5600	5600	5600	5600	5600	5600
Prihodki od športnih prireditev	10300	8700	8700	8700	8700	8700	8700
Prihodki od sejmov	75800	65700	65700	65700	65700	65700	65700
Prihodki od koncesnin za pristajanje in plovbo	15500	15500	15500	15500	15500	15500	15500
Skupaj prihodki	384300	316200	316200	316200	316200	316200	316200

Vrsta prihodka	Leto							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prihodki od parkirnin iz naslova obiskovalcev in prireditev	87500	87500	87500	87500	87500	87500	87500	87500
Prihodki iz naslova oddajanja prostora za širitev stalne gostinske ponudbe	15700	15700	15700	15700	15700	15700	15700	15700
Prihodki iz naslova oddajanja prostora za občasne gostinske storitve ob prireditvah in eventih	37500	37500	37500	37500	37500	37500	37500	37500
Prihodki od festivalske dejavnosti	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000	80000
Prihodki od galerijske dejavnosti	5600	5600	5600	5600	5600	5600	5600	5600
Prihodki od športnih prireditev	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700	8700
Prihodki od sejmov	65700	65700	65700	65700	65700	65700	65700	65700
Prihodki od koncesnin za pristajanje in plovbo	15500	15500	15500	15500	15500	15500	15500	15500
Skupaj prihodki	316200	316200	316200	316200	316200	316200	316200	316200

Predvideni stroški:

Tabela: predvideni stroški po letih v EUR za 15 let

Vrsta stroška	Leto							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
energija, komunala, čiščenje,...	43000	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
vzdrževalna dela	2000	10000	15000	25000	25000	25000	35000	35000
stroški dela	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000
stroški materiala	8000	8000	10000	15000	15000	15000	15000	15000
Drugi stroški	4000	6000	8000	10000	10000	10000	10000	10000
Skupaj operativni stroški	222000	234000	243000	260000	260000	260000	270000	270000

Vrsta stroška	Leto						
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
energija, komunala, čiščenje,...	45000	45000	45000	45000	45000	45000	45000
vzdrževalna dela	35000	35000	55000	55000	55000	55000	55000
stroški dela	165000	165000	165000	165000	165000	165000	165000
stroški materiala	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Drugi stroški	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Skupaj operativni stroški	270000	270000	290000	290000	290000	290000	290000

4.7.1. Analiza stroškov**PREDSTROŠKI**

Upoštevani so investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini v naslednji dinamiki (bruto cene), primerjava med stalnimi in tekočimi cenami:

	Stalne cene v EUR	Tekoče cene v EUR
Leto 2010	6.015,36	6.015,36
Leto 2011	343.379,52	343.379,52
Leto 2012	3.013.000,00	3.013.000,00
Leto 2013	5.742.047,58	5.845.441,07
Skupaj	9.104.478,46	9.207.835,95

4.8.1. Analiza zaposlenih

Predvidena organizacija vodenja območja po tej Predinvesticijski zasnovi je kot samostojna organizacijska enota znotraj javne službe Mestne občine Maribor ali v okviru Komunalne direkcije ali v okviru občinske uprave ali v okviru drugega upravljalca. Po zasnovi je predvidena sledeča zaposlitvena struktura:

<u>Predvidena funkcija/izobrazba</u>	<u>Število</u>
<u>Vodenje kompleksa, upravitelj / visokošolska izobrazba</u>	1
<u>Trženje programov, upravljanje koordinacija / višja šola</u>	2
<u>Vodja vzdrževanja / srednja izobrazba</u>	1
<u>Vzdrževalec, kordinator / strokovna šola</u>	5
<u>Skupaj zaposleni</u>	<u>8</u>

Ostale potrebne delavce za posamezne dodatne naloge odvisne od programske sheme bo upravitelj zagotavljal po potrebi na zunanjem trgu ali iz fonda javnih del ali iz režijskega obrata. Večja vzdrževalna dela bodo prav tako predmet posameznih naročil. Komunalne storitve pa bodo zagotovljene od obstoječih služb vzdrževanja, čiščenja in odvoza smeti in odpadkov.

5.0 ANALIZA POMEMBNEJŠIH VPLIVOV INVESTICIJE NA OKOLJE

5.1. Analiza pomembnejših vplivov investicije na okolje

Analiza zajema prikaz vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in energije ter skladnega regionalnega razvoja in trajnostnega razvoja družbe.

Predmetna investicija praktično ne bo imela nikakršnih vplivov na poslabšanje okoljskih tako prostorskih kot tudi energetskih dejstev. Celo nasprotno ta investicija predstavlja maksimalno pozitiven vpliv na izboljšanje teh dejavnikov.

Pri načrtovanju in izvedbi projekta bodo upoštevana naslednja izhodišča varstva okolja:

- **učinkovitost izrabe naravnih virov** (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin itd.); projekt s svojo zasnovo zagotavlja izjemno racionalno rabo energije za svoje funkcioniranje. Ob izvedbi investicije bodo tako nadomeščene vse obstoječe dotrajane napeljave, ki so trenutno tako izvedene, da prihaja zaradi njihove starosti in izrabljenosti do nepredvidenih izgub. Tako bodo na novo izvedene vse električne glavne instalacije, vzpostavljeno bo konkretno beleženje porabe, vse vodovodne instalacije, kanalizacija in ostali vodi. Ob tem bo ta infrastruktura izvedena tako, da bo omogočala tudi parcialno sekcijsko koriščenje, ki bo omogočalo veliko kontrolo, monitoring in racionalno rabo energije. Ob tem bo omogočalo tudi kar največjo zaščito za vodne vire saj bo v celoti odpadla nevarnost nekontroliranega zbiranja in odtekanja umazanih meteornih voda iz površin za parkiranje in promet. Prav tako bo zagotovljena izraba vode iz reke Drave za potrebe posameznih intervencij v primeru požara. S tem bo preprečena poraba vode iz javne vodovodne napeljave.
- **okoljska učinkovitost** (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, ločeno zbiranje odpadkov, nabava energetske varčne tehnološke opreme itd.); ob izvedbi investicije v ureditev nabrežja reke Drave bodo uporabljeni najbolj sodobni in trajni materiali, ki jih za tovrstne projekte predvidevajo najnovejši standardi, zakoni in normativi. Predvsem svetilna oprema je danes z predpisi maksimalno omejena na učinkovito rabo energije in preprečevanje svetlobnega onesnaženja zaradi investicije. Nadzor emisij in tveganj bo po izvedbi investicije učinkovit, stalen in popoln.
- **trajnostna dostopnost** (uporaba in umestitev v bližino že obstoječih poti, možnost uporabe javnih prevoznih sredstev, koriščenje ostale spremljajoče infrastrukture); investicija v celoti upošteva obstoječo dostopnost vendar je v

sedanji obliki orientirana predvsem na prometno dostopnost popolnoma nesprejemljiva pa je z vidika uporabnosti za pešce in kolesarje, ki na območje sicer lahko dostopajo vendar predstavljajo sekundarne udeležence v prometu in so podrejeni minimalnemu prostoru, ki jim je na voljo. Zato projekt predvideva veliko večje površine ravno za to kategorijo obiskovalcev, ki bodo temu primerno opremljene in označene. Prav tako bo po izvedbi investicije poskrbljeno za direktni dostop za hendikepirane iz smeri starega mostu kjer investicije predvideva izgradnjo panoramskega dvigala. S tem se bo dostopnost iz smeri mestnega jedra povečala za vse kategorije. Mestna občina Maribor v okviru svoje predvidene prometne organiziranosti predvideva tudi popolno dostopnost do vstopnih točk projekta v obliki javnih prevoznih sredstev iz organiziranih površin za parkiranje. Dodatna prednost projekta pa je vzpostavitev prevoznih možnosti z plovili do posameznih obrečnih delov mesta.

- **sociološki vidik izvedbe investicije;** ob izvedbi investicije kot je zamišljena v projektu je zagotovljena programska shema za bistveno večji obisk ljudi več možnih vsebin. Predvsem pa je pomembno, da je več prostora namenjenega druženju, srečevanju in pogovarjanju. Praktično območje, ki ga zajema projekt predstavlja veliko alternativo sedanjemu mestnemu jedru, ki ga širi. Reka Drava temu daje še poseben čar in mir. Ob tem ko se posamezni prostori območja urejajo v smiselne celote pa je racionalno poskrbljeno tudi za ptice, ki to območje naseljujejo. Sedaj nimajo ustreznih mirnih površin na nabrežju, cesta jim njihov življenjski prostor še dodatno omejuje. Izjemno kvaliteto pa predstavlja predvsem s projektom predvidena nova in dodatna ozelenitev na posamezni delih nabrežja kjer se praktično vzpostavljajo zelene parkovne površine v res velikih obsegih.
- **zmanjševanje vplivov na okolje** (z združevanjem programov in racionalno izgradnjo objektov bodo vplivi na okolje nižji kot pred investicijo). Projekt predvideva popoln umik prometa z območja, ki ga obdeluje. Tako je zmanjševanje vplivov praktično največje, nasprotno od drugih projektov kjer je obvezno predvideti omilitvene ukrepe. Emisije izpušnih plinov bodo skorajda nične, umazane meteorne vode prav tako.

6.0 ANALIZA TVEGANJ IN OBČUTLJIVOSTI

6.1. Analiza tveganj in občutljivosti

Analiza tveganja se osredotoča na identificiranje in definiranje možnih tveganj, ki bi lahko ogrozila oz. negativno vplivala na izvedbo projekta. V nadaljevanju prikazujemo 3 kritične skupine tveganj in sicer: tveganja razvoja projekta in splošna tveganja, tveganja izvedbe projekta ter tveganja, ki lahko nastanejo v fazi obratovanja projekta vključno s prikazom njihovega vpliva ter možnost nastanka. Analiza tveganja temelji na preteklih izkušnjah izdelovalca Investicijskega programa na podobnih investicijah.

Tabela: opredelitev tveganj projekta z oceno le-teh:

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	- Čas: 3 - Stroški: 2 - Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	- Čas: 3 - Stroški: 2 - Kakovost: 3	- Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje	- Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	- Čas: 3 - Stroški: 2 - Kakovost: 3	- Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije	- Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	- Čas: 2 - Stroški: 2 - Kakovost: 2	- Zastoj (ustavitve) projekta	- Preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	1	- Čas: 2 - Stroški: 2 - Kakovost: 1	- Podaljšanje roka izvedbe projekta	- Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta

*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost,

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3-srednji vpliv 5-velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje v postopkih oddaje del	2	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 4	- Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del	- Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd)
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 4	- Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije	- Priprava kvalitetne razpisne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika, - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	- Čas: 3 - Stroški: 4 - Kakovost: 4	- Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20%, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije	- Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
Tveganja zaradi vremena	2	- Čas: 3 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Podaljšanje roka izvedbe investicije; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna) v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena	- V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku
TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okoljevarstvenih standardov	1	- Čas: 2 - Stroški: 3 - Kakovost: 3	- Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta	- Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta

*Stopnja tveganja: 1-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 5-velika verjetnost,

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-majhen vpliv 3-srednji vpliv 5-velik vpliv

Razlaga rezultatov:

Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja:

Menimo, da imajo v fazi razvoja projekta, prikazana tveganja vpliv predvsem na čas izvedbe ter kakovost projekta, manjši vpliv pa na stroške. Pri upoštevanju predlaganih ukrepov za zmanjšanje tveganj, pa se lahko tudi ta minimizirajo. Menimo, da je potrebno v fazi razvoja projekta poskrbeti predvsem za to, da se imenuje takšnega odgovornega vodjo, ki ima ustrezna znanja in izkušnje ter ni preobremenjen z drugimi nalogami.

Tveganje izvedbe projekta:

V fazi izvedbe projekta imajo vsa naštetá tveganja vpliv tako na povečanje stroškov izvedbe investicije kakor tudi na čas izvedbe ter kakovost projekta. Višjo stopnjo tveganja oz. višjo verjetnost nastanka dogodka pripisujemo izboru neustreznega oz. neizkušenega izvajalca del, kar pa se da ponovno preprečiti s pripravo ustreznega razpisnega gradiva in jasno določenimi pogoji, ki jih mora ponudnik izpolniti (predvsem reference, kadrovska zasedba).

V primeru izbora nestrokovnega izvajalca del, bo naročnik skladno s pogodbenimi določili zaščiten in sicer z:

- garancijo za dobro izvedbo del,
- z možnostjo zaračunavanja pogodbene kazni (penali) za vsak dan zamude.

Naročnik je upravičen do vnovčitve garancije za dobro izvedbo del v primeru izvajalčeve zamude, neizpolnjevanja pogodbenih obveznosti pa tudi v primeru nekvalitetno izvedenih del. V kolikor višina garancije ne bi zadoščala, bo moral, skladno s pogodbenimi določili, izvajalec plačati razliko do polne višine nastalih stroškov.

Tveganje obratovanja objekta:

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebje, ki je zadolženo za upravljanje objekta – predvsem za delo z napravami, ni primerno strokovno usposobljeno ter ne upošteva podanih navodil glede obratovanja in vzdrževanja objekta, ki jih pripravi izvajalec del. Za preprečitev tovrstnega tveganja je potrebno poskrbeti za ustrezno šolanje in izpopolnjevanje tehničnega osebja.

Splošna tveganja:

Menimo, da so splošna tveganja – politična, gospodarska, družbena, kulturna povsem minimalna in ne bodo ogrozila izvedbe projekta.

Menimo, da na podlagi navedenega ne bo bistvenih odstopanj pri izvedbi projekta, oziroma bodo le-te sproti nadzorovane in izvedena takojšnja ukrepanja.

Na podlagi vsega navedena ocenjujemo, da je obravnavani projekt glede na rezultate analize občutljivosti manj rizičen.

7.0. PRIMERJAVA OBRAVNAVANIH VARIANT

Pri obravnavanih variantah gre samo za dve predlagani in obravnavani, in sicer za varianto brez izvedbe investicije ter varianto z investicijo.

Varianta brez investicije stanja okolja in lokacije ne spreminja, kratka ohranja stanje, ki evidentno ne izpolnjuje mestnih potreb ter vnaprej obsoja nabrežje na degradacijo in odmiranje. Predvsem pa ga izpostavlja kot velik bodoči problem tako iz okoljskega stališča kot tudi iz oblikovnega.

Pri varianti z investicijo pa gre za zelo sodoben dolgoročno smiselen in brezčasen projekt, ki bo z korektnim vzdrževanjem ostal moderen in bo hkrati predstavljal zelo primerno parkovno in prostorsko pomembno lokacijo samega mesta Maribora. Zgodovinsko gledano pa bo reki in mestu vrnil najpomembnejše in to je, da se vsa velika mesta ob rekah z njo identificirajo. Tovrstna identifikacija je bila sedaj z prometnico, ki je v bistvu služila kot obvoz vzporedni Koroški cesti praktično prekinjena.

Z vidika novih okoljskih standardov pa ta varianta celo presega najnovejša dognanja, standarde in normative, ki jih evropska mesta pri takih projektih uporabljajo.

Simboličnost z zgodovinskimi dejstvi pa predstavlja lesena ploščad, ki s svojo umestitvijo in linearnostjo predstavlja simulacijo splava, zgodovinskega elementa reke Drave in dejavnosti, ki se je odvijala na njej.

Lebdeča forma lesene ploščadi pa hkrati predstavlja tudi tako imenovano teraso mesta znotraj starega mestnega obzidja saj se začne takoj po njegovi zahodni meji in konča pri Vodnem stolpu kot njegovi vzhodni meji.

Pomembno pri izvedbi investicije je tudi to, da se v celoti izvedejo manjkajoča tlakovanja, da se odstranijo vse asfaltne finalne površine ter tako resnično ustvari prostor v pravi maniri zgodovinske obnove.

Izdelal in pripravil: Bojan Strajnar s sodelavci

E.V.B. d.o.o., Maribor

Bojan STRAJNAR, direktor

VIRI

- Mednarodni, javni, idejno projektni, anonimni, enostopenjski, arhitekturni natečaj EPK evropska prestolnica kulture – REKA DRAVA 2012; natečajna naloga;
- Mednarodni, javni, idejno projektni, anonimni, enostopenjski, arhitekturni natečaj EPK evropska prestolnica kulture – REKA DRAVA 2012; sklop 2 Brv Lent – Tabor; natečajna naloga;
- Uradna spletna stran projekta EPK 2012; www.maribor2012.si
- DIIP, ZIM d.o.o., Slovenska cesta 40, 2000 Maribor
- Idejna zasnova biroja F. DELI E F. SABATINI ARCHITETTI ASSOCIATI
- Idejni projekt biroja F. DELI E F. SABATINI ARCHITETTI ASSOCIATI
- Projekt PGD št. 411001-65/20122, odgovorni vodja projekta Francesco Sabatini uni.dipl.inž. arh. , A-1549, izdelala sta ga: Lineal d.o.o. in Urbis d.o.o., november 2011
- Podatki iz sprejetega proračuna MOM
- Projektni pogoji in smernice soglasjedajalcev