



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 4102-428/2022-15

Datum: 10.11. 2023



GMS - 198

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 6. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: Novelacija investicijskega programa (IP) - OBNOVA IN
REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z OKOLICO NA MLADINSKI ULICI
29 - LANGERJEVA VILA**

**GRADIVO PRIPRAVIL: SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN INVESTICIJE - PROJEKTN
PISARNA**

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

**POROČEVALEC: Mag. Barbara Mikuš Marzidovšek – vodja SRPI
Teobald Pajnik – skrbnik projekta**

- PREDLOG SKLEPA:**
- **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme dokument Novelacija Investicijskega programa (IP) za projekt »OBNOVA IN REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z OKOLICO NA MLADINSKI ULICI 29 – LANGERJEVA VILA«.**
 - **Mestni svet Mestne občine Maribor pooblasti župana MO Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za podpis potrjenega dokumenta Novelacija Investicijskega programa (IP) za projekt »OBNOVA IN REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z OKOLICO NA MLADINSKI ULICI 29 – LANGERJEVA VILA«.**
 - **Mestni svet Mestne občine Maribor pooblasti župana MO Maribor, Saša Aleksandra Arsenoviča, za potrditev morebitnih sprememb dokumenta, ki bi bile v nadaljevanju potrebne zaradi uskladitve z zahtevami razpisa za sofinanciranje projekta.**
 - **Mestni svet Mestne občine Maribor s tem sklepom dovoli uskladitev vrednost projekta v NRP s finančno strukturo navedeno v tej novelaciji (IP).**

Priloga:
- obrazložitev
- Novelacija IP



Aleksander Saša Arsenovič
Župan



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Številka: 4102-428/2022-15

Datum: 10.11.2023



**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 6. IZREDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Novelacija investicijskega programa (IP) - OBNOVA IN REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z OKOLICO NA MLADINSKI ULICI 29 - LANGERJEVA VILA
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Novelacija IP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Teobald PAJNIK, Sekretar	Služba za razvojne projekte in investicije	10. 11. 2023	
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	Služba za razvojne projekte in investicije	10. 11. 2023	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca				
Gradivo pregledala v.d. direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	10.11.2023	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	dr. Samo Peter Medved	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	10.11.2023	
---	-----------------	------------------------------------	------------	--



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

**SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA**

Številka: 4102-428/2022-15

Datum: 10.11.2023

**Novelacija Investicijskega programa (IP) »OBNOVA IN REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z
OKOLICO NA MLADINSKI ULICI 29 – LANGERJEVA VILA«.**

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/06), s katero je predpisan način odločanja o investicijah ter vrste potrebne investicijske dokumentacije.

2. Uvodna pojasnila

Langerjeva vila na Mladinski ulici 29 je objekt s historično vrednostjo in pestro zgodovino. Vila je bila zgrajena leta 1843 kot poletna primestna rezidenca glažutarja Jožefa Langerja. V drugi polovici 19. stoletja je objekt služil kot prireditveni, veselični in športni prostor, ki je leta 1901 dobil tudi prva teniška igrišča. Vila je bila za nekaj časa preurejena v restavracijo in rastlinjak. Stavbo so leta 1926 predelali v dnevno zavetišče za otroke. Po vojni (1951) je stavbo v upravljanje prevzelo športno društvo Branik in preuredilo notranje prostore po svojih potrebah. V pritličju je bila restavracija s plesiščem, v nadstropju pa klubski prostori. Leta 1958 so pritličje preuredili v šolo za gostinstvo, po njeni izselitvi leta 1962 pa so v vili ponovno odprli restavracijo. Trenutno je objekt prazen.

Objekt, v katerem so se izmenjavali lastniki, uporabniki in funkcije, je v zelo slabem stanju in je potreben celovite gradbene in vsebinske prenove. Z izvedbo projekta bi tako zagotovili posege, ki bi preprečili nadaljnje propadanje obstoječega objekta, poudarili njegovo kulturno in historično pomembnost, ohranitev njegovih pomembnih dediščinskih elementov. Z umestitvijo Mestne četrti Koroška vrata pa bodo zagotovljeni primerni prostorski pogoji za njeno delovanje, objekt pa bo dobil skrbnega upravitelja. Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, prenova kulturne dediščine in oblikovanje odprtega javnega prostora.

Zato se je MOM, kot lastnik objekta, odločila pristopiti k pobudi o celoviti prenovi, ki bi z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami, lahko zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v športnem in zelenem okolju.

3. Namen in cilji investicije

Glavni namen investicije je celovita prenova oziroma rekonstrukcija obstoječega objekta Langerjeve vile – kulturnega spomenika (EŠD 6159) z okolico, ki bo z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami zasijal v polnem obsegu in ta del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju. Obenem bo poudaril kulturno in historično pomembnost objekta - kulturnega spomenika z ustrezno umeščenostjo družbenih in kulturnih vsebin.

V okviru investicije je zahodno od Langerjeve vile predvidena ureditev promenade, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.

S preureditvijo Langerjeve vile bo dobila prostore za svoje delovanje MČ Koroška vrata. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj in zagotovitev kakovostnega delovanja zelo aktivne MČ, razvoj kulture, nevladnih organizacij in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju in celega mesta. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica, pisarniški prostori, razstavniki (klet)) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske ko družbeno-socialne pozitivne učinke tega urbanega prostora na občane in obiskovalce.

Obnova vila z okolico dopolnjuje in dokončuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo zahodnega dela kompleksa Ljudskega vrta, kjer se na prostoru v središču mesta povezujeta šport in rekreacija, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje.

Ob navedenem bi želeli z investicijo uresničiti tudi **cilje** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- izboljšanje kakovosti javnih površin in objektov in s tem prispevek k izboljšanju mestnega okolja oziroma povečanja kakovosti življenja v mestu,
- prenova in oblikovanje novih javnih prostorov,
- ohraniti objekt – kulturni spomenik s pomembno historično vrednostjo,
- zagotoviti primerne prostorske pogoje za delovanje MČ Koroška vrata in s tem spodbujanje razvoja delovanja MČ, razvoja kulture, povezovanja prebivalcev, medgeneracijskega druženja, nevladnih organizacij iz področja športa, kulture, sociale in humanitarnosti itd.,
- spodbuditi in omogočiti raznoliko in funkcionalno javno in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potenciale,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven, sodobno funkcionalen in večnamenski in omogočiti za uporabo interdisciplinarnih vsebin,
- izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- omogočiti dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
- dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- zagotoviti energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečiti degradacijo na območju Ljudskega vrta in MČ Koroška vrata,
- racionalno upravljanje z objektom.
-

4. Kratek opis investicije in seznam že izdelane dokumentacije

V okviru projekta je predvidena obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila (EŠD 6159) ter promenado.

Z rekonstrukcijo vile in ureditvijo njene okolice se bodo v pritličju objekta pridobili prostori za delovanje Mestne četrti Koroška vrata, prireditvena dvorana in kavarna, v nadstropju se bodo uredili poslovni prostori. Uporabniki bodo imeli možnost souporabe modularne sejne sobe v nadstropju (medetaži) in souporabe prireditvene dvorane v pritličju ter osrednjega prostora vile. V kleti objekta se predvidijo tehnični prostori in razstavni prostor. V objektu je predvidena vgradnja dvigala.

Z ureditvijo zunanjih površin se bo jasno definiral odprt tlakovan prostor okoli objekta, parkirišča se bodo uredila vzhodno od objekta, na najbolj odmaknjem pasu ob Mladinski ulici, parkovne površine na jugu pa se bodo z ohranjanjem obstoječe in dodajanjem nove vegetacije uredile, da bodo sledile historični zasnovi, ki bo skladna s simetrično zasnovo vile.

Predvidena je tudi sanacija glavnega kolektorja (kanalizacije), ki poteka pod objektom Langerjeve vile. Ureditev promenade je zasnovana kot osna povezava med parkom na severu in že izvedeno točko postavljenega spomenika na jugu. Promenada definira prostor namenjen povezovanju objektov Langerjeve vile, športne dvorane Ljudski vrt - Lukna, zunanjih športnih in zelenih površin.

Površina investicije:

Prenova vile (objekt): 1.069,50 m² neto tlorisne površine

Zunanje površine: 6.159,00 m² (okolica vile: 3.533,80 m², promenada: 2.625,20 m²)

Skupaj: 7.228,50 m²

Tabela 1: Seznam že izdelane dokumentacije

Dokumentacija	Datum	Izdelovalec
Projektna naloga – Langerjeva vila	april 2020	Mestna občina Maribor
IDZ – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša	november 2020	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
DIIP Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2021	december 2020	PROPLUS, d.o.o.
DGD za izvedbo nove vodovodne napeljave št. projekta 2021-02/V	April 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PZI projekt za izvedbo – vzdrževalna dela v javno korist, projekt št. 2021-02	December 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PZI - Ureditev okolice zahodne tribune Ljudskega vrta – Promenada / faza 2, št. 2021-02	december 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01	marec 2022	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PIZ Predinvesticijska zasnova »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2022	marec 2022	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Poročilo o sondiranjih, Maribor, Vila Mladinska 29 -EŠD 6159	maj 2022	Vid Klančar, konservator
Konservatorski načrt za Vilo Langer (Mladinska 29), Maribor, EŠD 6159	junij 2022	Vid Klančar, konservator
IP – Investicijski program »Obnova in rekonstrukcija objekt az okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila«	oktober 2022	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
PZI - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01	November 2022	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.

5. Razlogi za spremembo vrednosti investicijskega projekta

V oktobru 2022 je bil izdelan Investicijski program za projekt »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila«, ki je temeljil na izdelani DGD projektni dokumentaciji, izvedba projekta pa je bila zastavljena po sklopih in sicer:

- sklop 1: rekonstrukcija obstoječega objekta – kulturnega spomenika - Langerjeve vile na Mladinski ulici 29, kjer bi s predvidenimi posegi zagotovili energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte (smernice ZVKDS).
- sklop 2: ureditev zunanjih površin objekta Langerjeve vile - vzporedna ureditev zunanjih površin, skladno s historično zasnovo,
- sklop 3: promenada - ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta,

pri čemer je bil sklop 1 – prenova Langerjeve vile predmet prijave na »Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost (oznaka JR-NOO-KS 2022-25)«.

Glede na to, da sredstva na predhodno navedenem razpisu niso bila pridobljena, investitor pa z zadostnimi lastnimi sredstvi ni razpolagal, se je v letu 2022 pristopilo k izvedbi rušitvenih del, ostala dela pa se še niso pričela izvajati.

Glede na možnost sofinanciranja projekta vezano na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v katerem je upoštevana novelirana projektantska ocena z minimalno prilagojenimi projektnimi rešitvami, pri čemer pa je izvedba projekta prikazana celovito in ne več po sklopih.

Prav tako so minimalno prilagojene tudi načrtovane vsebine. Prvotno izrazito kulturna usmerjenost projekta je deloma prilagojena, s poudarkom na izvajanju javnih vsebin, medgeneracijskemu druženju, zagotovitev potrebnih prostorov za delovanje MČ Koroška vrata, ki bo s predmetnim projektom upravljala, prav tako pa tudi prostori za ostale vsebine za potrebe občine oziroma njenih javnih programov, pri čemer se hkrati prezentira tudi historično pomemben kulturni spomenik.

Na podlagi predhodno navedenega se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v katerem so upoštewane sledeče spremembe:

- vrednost investicije znaša 4.749.371,25 EUR z DDV in je za cca 2,4 % nižja glede na predhodno načrtovano vrednost (4.865.924,03 EUR), predvsem na račun opustitve načrtovanega programskega dela (program izvajanja kulturnih vsebin), ob hkratnem upoštevanju aktualnih vrednosti načrtovanih posegov (dodatno kanalizacija, racionalizirana vrednost opreme),
- predviden rok izvedbe je januar 2026, kar predstavlja zamik glede na načrtovano v predhodnem dokumentu (maj 2024),
- prilagoditev dinamike financiranja po letih: namesto v letih 2023-2024 je predvidena izvedba projekta v letih 2024-2026;
- prilagoditev virov financiranja: predvideno sofinanciranje z EU sredstvi na osnovi Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN (v predhodnem dokumentu – IP načrtovano sofinanciranje s strani MK v višini 1.660.000,00 EUR in 500.000,00 EUR s strani MČ Koroška vrata),
- delna prilagoditev vsebin (poudarek na javnih vsebinah medgeneracijskega značaja, z zagotovitvijo prostorov za delovanje MČ Koroška vrata in ostalih javnih programov MOM (šport, protokolarni dogodki,...), prezentacija kulturne dediščine oziroma historične pomembnosti objekta itd., namesto izrazito kulturnih vsebin, kot predvideno v predhodnem dokumentu, ki je bil predmet prijave na razpis MK),
- vezano na načrtovane vsebine tudi prilagoditev prihodkov in stroškov projekta v času obratovanja,

- zaradi spremenjene investicijske vrednosti, dinamike in virov financiranja po letih so posledično prilagojeni tudi finančni in ekonomski izračuni, vključno z analizo občutljivosti,
- prilagoditev analize tveganja, vezano na prilagojene tržne razmere, hkrati upoštevani aktualni statični podatki in ostale potrebne tekstualne prilagoditve.

Tabela 2: Primerjava IP – Novelacija IP (po tekočih cenah)

Vrsta del	Vrednost investicije v EUR			Razlika v %
	IP	Novelacija IP	Razlika v EUR	
Investicija	3.632.782,43	3.694.723,28	61.940,85	1,7 %
GOI - rušitvena dela		68.297,51		
GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	3.167.606,78	2.908.913,39	58.027,07	1,8 %
GOI - promenada		248.422,95		
Obnova kanalizacije		174.243,89	174.243,89	/
Oprema	465.175,65	294.845,55	-170.330,10	-36,6 %
Stroški storitev zunanjih izvajalcev	189.028,17	199.527,44	10.499,27	5,6 %
Investicijska dokumentacija	5.278,00	7.052,20	1.774,20	33,6 %
Projektna dokumentacija	119.217,64	140.361,59	21.143,95	17,7 %
Inženiring	18.562,44	49.663,66	-14.868,87	-23,0 %
Stroški nadzora nad gradnjo/prenovo objektov	45.970,09			
Arheologija		2.450,00	2.450,00	/
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	31.504,55	31.504,55	/
Stroški informiranja in komuniciranja		31.504,55	31.504,55	/
Stroški razvoja kulturno-turističnih storitev/produktov	166.651,71	0,00	-166.651,71	-100,0 %
Stroški razvoja kulturno-turističnih storitev/produktov	166.651,71	0,00	-166.651,71	-100,0 %
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	3.988.462,32	3.925.755,27	-62.707,03	-1,6 %
22 % DDV	877.461,71	823.615,98	-53.845,73	-6,1 %
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	4.865.924,03	4.749.371,25	-116.552,76	-2,4 %

6. Ocena vrednosti investicije

6.1. Izhodišča za oceno

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost GOI temelji na projektantski oceni z veljavnostjo 10/2023,
- vrednost investicijske in projektne dokumentacije, gradbenega nadzora ter arheoloških raziskav v fazi rušitve je upoštevana v višini izdanih naročilnic oziroma sklenjenih pogodb,
- inženiring je podan na podlagi izkustvene ocene naročnika,
- stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni v višini 1 % GOI del,
- DDV je obračunan od vseh postavk v višini 22 %, razen za kanalizacijo (brez DDV - v celoti povračljiv), pri vrednosti izdelave konservatorskega načrta ter na zamudne obresti,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah oktober 2023 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu investicije v tekoče cene je upoštevana inflacijska stopnja skladno z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2023 (UMAR, september 2023), ki znaša za leto 2023 7,6 %, za leto 2024 3,9 %, za leta 2024 in 2025 2,7 % na letni ravni,

- kot neupravičeni so obravnavani že nastali stroški rušitve in pripadajoči stroški nadzora, stroški izdelave investicijske in projektne dokumentacije, projektantski nadzor ter stroški arheoloških raziskav,
- za izvedbo promenade so ob upoštevanju lastništva (90 % - MOM, 10 % ZMŠD) kot neupravičeni v deležu 10 % obravnavani tudi stroški izvedbe GOI del s pripadajočim stroškom nadzora.

Upravičeni stroški

V okviru upravičenih ukrepov so upravičeni stroški po namenu, kot jih opredeljujejo Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027, razdeljeni na naslednje kategorije:

- investicije: nakup nepremičnin, nakup zemljišč z objektom ali z delom objekta, nakup zemljišč brez objekta, gradnja objektov, oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter investicije v neopredmetena sredstva ali stroški uporabe osnovnih sredstev (stroški amortizacije);
- stroški plač in povračila stroškov v zvezi z delom,
- posredni stroški;
- stroški informiranja in komuniciranja;
- davek na dodano vrednost;
- stroški storitev zunanjih izvajalcev.

Stroški plač in povračila stroškov v zvezi z delom in posredni stroški, v okviru načrtovanega projekta niso zajeti.

Skladno z Navodili OU za upravičene stroške je lahko nepovračljiv DDV (oz. DDV brez pravice do odbitka) upravičen strošek za operacije sofinancirane iz mehanizma CTN.

6.2. Ocenjena vrednost

Skupna vrednost investicije v stalnih cenah znaša 4.421.582,55 EUR oziroma po tekočih cenah znaša 4.749.371,25 EUR z DDV.

Tabela 3: Vrednost investicije po stalnih cenah

	Vrsta del	%	Skupaj	Upravičeni	Neupravičeni
			SC 10/23		
1	Investicija		3.428.016,11	3.336.728,60	91.287,51
1a	GOI - rušitvena dela	pogodba	68.297,51	0,00	68.297,51
1b	GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	projektantska ocena	2.692.018,60	2.692.018,60	
1c	GOI - promenada	projektantska ocena	229.900,00	206.910,00	22.990,00
1d	Obnova kanalizacije	projektantska ocena	165.000,00	165.000,00	
1e	Oprema	projektantska ocena	272.800,00	272.800,00	
2	Stroški storitev zunanjih izvajalcev		198.173,79	44.757,90	153.415,88
2a	Investicijska dokumentacija	pogodbe/naročila	7.052,20	0,00	7.052,20
2b	Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	pogodbe/naročila	132.559,20	0,00	132.559,20
2c	Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zavezanec), zamudne obresti		7.802,39	0,00	7.802,39
2d	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo		44.789,97	41.589,87	3.200,09

2e	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada	<i>pogodbe/naročila (nadzor); ocena (inženiring)</i>	3.520,03	3.168,03	352,00
2f	Arheologija	<i>pogodbe/naročila</i>	2.450,00	0,00	2.450,00
3	Stroški informiranja in komuniciranja		29.219,19	29.219,19	0,00
3a	Stroški informiranja in komuniciranja	1,0 %	29.219,19	29.219,19	0,00
4= 1+2+3	Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		3.655.409,08	3.410.705,69	244.703,39
2c	Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec)		7.802,39	0,00	7.802,39
5= 4-2c	Osnova za DDV		3.647.606,69	3.410.705,69	236.901,00
6 = 5 x 22 %	DDV (celotni)	22 %	802.473,47	750.355,25	52.118,22
osnova 1d	DDV (povračljiv)		36.300,00	36.300,00	0,00
1-1d+2-2b+3	DDV (nepovračljiv)		766.173,47	714.055,25	52.118,22
	Skupaj vrednost investicije (z nepovračljivim DDV)		4.421.582,55	4.124.760,94	296.821,61

Tabela 4: Vrednost investicije po tekočih cenah

	Vrsta del	%	Skupaj	Upravičeni	Neupravičeni
			TC 10/23		
1	Investicija		3.694.723,28	3.601.583,48	93.139,80
1a	GOI - rušitvena dela	<i>pogodba</i>	68.297,51	0,00	68.297,51
1b	GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>projektantska ocena</i>	2.908.913,39	2.908.913,39	0,00
1c	GOI - promenada	<i>projektantska ocena</i>	248.422,95	223.580,65	24.842,29
1d	Obnova kanalizacije	<i>projektantska ocena</i>	174.243,89	174.243,89	0
1e	Oprema	<i>projektantska ocena</i>	294.845,55	294.845,55	0
2	Stroški storitev zunanjih izvajalcev		199.527,44	46.101,70	153.425,74
2a	Investicijska dokumentacija	<i>pogodbe/naročila</i>	7.052,20	0,00	7.052,20
2b	Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)		132.559,20	0,00	132.559,20
2c	Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zavezanec), zamudne obresti	<i>pogodbe/naročila</i>	7.802,39		7.802,39
2d	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>pogodbe/naročila (nadzor); ocena (inženiring)</i>	46.044,99	42.844,90	3.200,09
2e	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada		3.618,67	3.256,80	361,87
2f	Arheologija	<i>pogodbe/naročila</i>	2.450,00	0,00	2.450,00
3	Stroški informiranja in komuniciranja		31.504,55	31.504,55	0,00
3a	Stroški informiranja in komuniciranja	1,0 %	31.504,55	31.504,55	0,00
4= 1+2+3	Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		3.925.755,27	3.679.189,73	246.565,55
2c	Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec)		7.802,39	0,00	7.802,39
5= 4-2c	Osnova za DDV		3.917.952,88	3.679.189,73	238.763,16
6 = 5 x 22 %	DDV (celotni)	22 %	861.949,63	809.421,74	52.527,90
osnova 1d	DDV (povračljiv)		38.333,65	38.333,65	0,00
1-1d+2-2b+3	DDV (nepovračljiv)		823.615,98	771.088,08	52.527,90
	Skupaj vrednost investicije (z nepovračljivim DDV)		4.749.371,25	4.450.277,81	299.093,44

7. Viri in dinamika financiranja projekta

Predvideno je sofinanciranje projekta s prijavo na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane preнове z mehanizmom CTN v višini 4.442.267,31 EUR. Preostala sredstva zagotavlja MOM v višini 307.103,94 EUR.

Sofinanciranje ukrepov, ki bodo podprti z mehanizmom CTN, delno financirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in Republika Slovenija (RS), za kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija, do 100 % upravičenih stroškov, od tega 85 % upravičenih stroškov nepovratna sredstva EU in 15 % proračun RS. Pri izračunu sofinanciranja je upoštevana finančna vrzel v višini 99,82 %.

Predvidena dinamika je podrobno prikazana v tabeli 5 v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe investicije. Dinamika investicije je podana v stalnih cenah in tekočih cenah, saj je doba investiranja daljša od enega leta.

Tabela 5: Dinamika financiranja po tekočih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR – tekoče cene 10/23						Skupaj
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Letna stopnja inflacije		0,00%	7,60%	3,90%	2,70%	2,70%	
Število mesecev		12	2	12	12	1	
Medletna inflacija		0,00%	1,27%	3,90%	2,70%	0,23%	
Inflacijski faktor	1	1,0000	1,0127	1,0522	1,0806	1,0830	
Investicija	0,00	0,00	68.297,51	176.249,52	3.104.188,13	345.988,12	3.694.723,28
GOI - rušitvena dela	0,00	0,00	68.297,51	0,00	0,00	0,00	68.297,51
GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	0,00	24.184,18	2.593.183,52	291.545,69	2.908.913,39
GOI - promenada	0,00	0,00	0,00	2.065,34	221.459,43	24.898,18	248.422,95
Obnova kanalizacije	0,00	0,00	0,00	150.000,00	24.243,88	0,00	174.243,89
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	265.301,30	29.544,25	294.845,55
Stroški storitev zunanjih izvajalcev	7.362,50	64.521,77	63.397,94	11.659,76	39.036,49	13.548,99	199.527,44
Investicijska dokumentacija	0,00	5.200,00	1.852,20	0,00	0,00	0,00	7.052,20
Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	7.362,50	51.521,77	58.343,25	0,00	7.841,19	7.490,49	132.559,20
Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zavezanec), zamudne obresti	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	3.200,09	8.492,07	28.766,08	5.586,75	46.044,99
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada	0,00	0,00	0,00	717,69	2.429,22	471,76	3.618,67
Arheologija	0,00	0,00	0,00	2.450,00	0,00	0,00	2.450,00
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	3.074,33	22.101,34	6.328,88	31.504,55
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	3.074,33	22.101,34	6.328,88	31.504,55
Skupaj - brez DDV	7.362,50	64.521,77	131.695,45	190.983,61	3.165.325,96	365.865,99	3.925.755,27
Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec, z. obresti)	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Osnova za DDV	7.362,50	56.721,77	131.693,06	190.983,61	3.165.325,96	365.865,99	3.917.952,88
DDV (celotni)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	42.016,39	696.371,71	80.490,52	861.949,63
DDV (povračljiv)	0,00	0,00	0,00	33.000,00	5.333,65	0,00	38.333,65
DDV (nepovračljiv)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	9.016,39	691.038,06	80.490,52	823.615,98
Skupaj - z nepovračljivim DDV	8.982,25	77.000,56	160.667,92	200.000,00	3.856.364,02	446.356,50	4.749.371,25
Upravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	196.671,47	3.819.483,36	434.122,98	4.450.277,81
Neupravičeni stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44

Tabela 6: Viri financiranja po tekočih cenah

Viri financiranja	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Skupaj	%
Upravičeni stroški								
Lastna sredstva	0,00	0,00	0,00	354,01	6.875,07	781,42	8.010,50	0,18%
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	0,00	0,00	196.317,47	3.812.608,29	433.341,56	4.442.267,31	99,82%
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	0,00	0,00	166.869,85	3.240.717,04	368.340,32	3.775.927,21	84,85%
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	0,00	0,00	29.447,62	571.891,25	65.001,24	666.340,10	14,97%
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	196.671,47	3.819.483,36	434.122,98	4.450.277,81	100%
Neupravičeni stroški								
Lastna sredstva	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44	100,00%
Drugi viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Skupaj neupravičeni stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44	100%
Skupaj vsi stroški								
Lastna sredstva	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.682,54	43.755,73	13.014,95	307.103,94	6,47%
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	0,00	0,00	196.317,47	3.812.608,29	433.341,56	4.442.267,31	93,53%
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	0,00	0,00	166.869,85	3.240.717,04	368.340,32	3.775.927,21	79,50%
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	0,00	0,00	29.447,62	571.891,25	65.001,24	666.340,10	14,03%
Drugi viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Skupaj vsi stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	200.000,00	3.856.364,02	446.356,50	4.749.371,25	100%

8. Terminski načrt izvajanja investicije

V nadaljevanju je prikazan podroben časovni načrt potrebnih aktivnosti.

Za izvedbo projekta je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Zaključek investicije je predviden v januarju 2026.

Tabela 7: Terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Časovnica
Potrditev DIIP	jan. 21
Izdelava DGD projektne dokumentacije	marec - april 2022
Izdelava in potrditev PIZ in IP	marec - april 2022
Pridobivanje gradbenega dovoljenja s pravnomočnostjo	Pridobljeno v septembru 2022, pravnomočno v oktobru 2022
Izdelava PZI projektne dokumentacije	maj - junij 2022
Novelacija IP	Oktober - november 23
Prijava na 1. fazo poziva za sofinanciranje iz CTN sredstev	november 2023
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca del	januar – marec 2024
Prijava na 2. fazo poziva za sofinanciranje CTN sredstev	maj - junij 2024
Prejem odločitve o podpori	avgust 2024
Podpis pogodbe z izvajalcem	September 2024
Izvedba GOI z opremo in zunanjo ureditvijo	september 2024 - oktober 2025
Izdelava PID projektne dokumentacije, kvalitetni pregled, odprava pomanjkljivosti, primopredaja objekta	november 2025 - januar 2026
Začetek obratovanja	januar 2026



MESTNA
OBČINA
MARIBOR



Združenje mestnih občin Slovenije
Association of Urban Municipalities of Slovenia



Sofinancira
Evropska unija

NOVELACIJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

»OBNOVA IN REKONSTRUKCIJA OBJEKTA Z OKOLICO NA
MLADINSKI ULICI 29 - LANGERJEVA VILA«

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, oktober 2023

Naročnik:	Mestna občina Maribor Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Investicija (daljši naziv):	Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila
Investicija (krajši naziv):	Ureditev Langerjeve vile¹
Vrsta dokumenta:	Novelacija investicijskega programa
Št. projekta:	38/2023
Datum:	Oktober 2023
Izvajalec:	PROPLUS inženiring, projektiranje, d.o.o. Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorni vodja projekta:	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.
Dokument izdelali:	Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon. Luka Schram, univ. spec. oec.

v sodelovanju s predstavniki naročnika.

PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica

PROPLUS
d.o.o.

¹ Usklajeno z NRP

KAZALO VSEBINE

0. OPIS RAZLOGOV ZA NOVELACIJO	9
1. UVODNO POJASNILLO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJS S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB.....	11
1.1. Uvodno pojasnilo	11
1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa	14
1.3. Namen in cilji investicijskega projekta	17
1.4. Povzetek predhodno izdelanih študij s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb.....	19
2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA	21
3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	25
4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI IN STRATEGIJAMI.....	27
4.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor	27
4.1.1. <i>Gospodarstvo Mestne občine Maribor.....</i>	<i>27</i>
4.1.2. <i>Turizem Mestne občine Maribor</i>	<i>28</i>
4.1.3. <i>Kultura Mestne občine Maribor.....</i>	<i>30</i>
4.1.4. <i>Kulturna dediščina v Mariboru</i>	<i>31</i>
4.2. Analiza stanja kulturnega spomenika – Langerjeve vile	32
4.2.1. <i>O arhitektu Langerjeve vile</i>	<i>32</i>
4.2.2. <i>Zgodovina Langerjeve vile.....</i>	<i>34</i>
4.2.3. <i>Langerjeva vila danes.....</i>	<i>37</i>
4.2. Analiza potreb s problematiko	40
4.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami	42
4.4.1. <i>Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS).....</i>	<i>42</i>
4.4.2. <i>Usklajenost z EKP 21-27.....</i>	<i>44</i>
4.4.3. <i>Usklajenost z namenom, cilji in pogoji Povabila</i>	<i>45</i>
4.4.4. <i>Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030</i>	<i>51</i>
4.4.5. <i>Usklajenost s Strategijo kulturne dediščine</i>	<i>51</i>
4.4.6. <i>Usklajenost s Strategijo slovenskega turizma 2022-2028</i>	<i>52</i>
4.4.7. <i>Usklajenost z lokalnimi strategijami</i>	<i>53</i>
5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV	54
6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL	55
6.1. Opis predvidenih posegov	55
6.1.1. <i>Langerjeva vila</i>	<i>55</i>
6.1.2. <i>Ureditev okolice.....</i>	<i>57</i>
6.1.3. <i>Promenada Josipa Primožiča Toša</i>	<i>57</i>
6.2. Predvidene površine po izvedbi investicije	58

6.3.	Prikaz historične pomembnosti objekta	61
7.	ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO	62
8.	OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO TER PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA	63
8.1.	Izhodišča za oceno.....	63
8.2.	Ocena vrednosti projekta.....	64
9.	ANALIZA LOKACIJE.....	67
9.1.	Analiza lokacije.....	67
9.1.1.	<i>Makrolokacija</i>	67
9.1.2.	<i>Mikrolokacija</i>	68
9.1.3.	<i>Varovanje kulturne dediščine</i>	72
9.2.	Prostorski akti in glasila	74
10.	ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNI VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO	76
10.1.	Analiza vplivov na okolje	76
11.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	83
11.1.	Časovni načrt izvedbe investicije.....	83
11.2.	Organizacija vodenja projekta	83
11.3.	Analiza izvedljivosti projekta.....	84
11.4.	Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije.....	85
11.5.	Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem	86
12.	NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA ...	87
13.	PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA	90
13.1.	Prikaz načrtovanih prihodkov in stroškov	90
14.	VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE.....	92
14.1.	Finančna analiza	92
14.3.	Ekonomska analiza	97
14.3.	Prikaz ostalih koristi.....	101
15.	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	102
16.	SKLEPNE UGOTOVITVE	106
17.	PRILOGE	108

KAZALO TABEL

Tabela 1: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija).....	18
Tabela 2: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)	18
Tabela 3: Primerjava izdelane investicijske dokumentacije	19
Tabela 4: Povzetek investicijskega programa.....	21
Tabela 5: Podatki o investitorju.....	25
Tabela 6: Podatki o upravljavcu.....	25
Tabela 7: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (NIP).....	26
Tabela 8: Izbrani kazalniki za MOM	27
Tabela 9: Izbrani kazalniki za MOM na področju turizma v obdobju 2010–2022	30
Tabela 10: Obiskovalci razstav v muzejih in galerijah, Slovenija, letno	31
Tabela 11: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)	45
Tabela 12: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)	45
Tabela 13: Prikaz doprinosa k ciljem Strategije kulturne dediščine	52
Tabela 14: Predvidene neto površine objekta.....	58
Tabela 15: Vrednost GOI del z zunanjo ureditvijo	64
Tabela 16: Vrednost investicije po stalnih cenah (v EUR)	65
Tabela 17: Vrednost investicije po tekočih cenah (v EUR)	66
Tabela 18: Podatki o parcelah.....	71
Tabela 20: Zasedovanje ciljev trajnostnega razvoja	78
Tabela 21: Spoštovanje načela »ne škoduj bistveno« okoljskim ciljem	78
Tabela 21: Terminski plan izvedbe investicije.....	83
Tabela 22: Seznam že izdelane dokumentacije	85
Tabela 23: Dinamika financiranja po stalnih cenah	87
Tabela 24: Dinamika financiranja po tekočih cenah	88
Tabela 25: Viri financiranja po tekočih cenah (v EUR)	89
Tabela 26: Predvideni prihodki	90
Tabela 27: Predvideni stroški obratovanja (razlika v pogojih »z« in »brez« investicije)	90
Tabela 28: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta.....	93
Tabela 29: Izračun ostanka vrednosti – finančna analiza	94
Tabela 30: Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti	95
Tabela 31: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti	95
Tabela 32: Izračun finančne vrzeli.....	96
Tabela 33: Izračun finančnih kazalnikov	96
Tabela 34: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta.....	98

Tabela 35: Izračun ostanka vrednosti – ekonomska analiza	99
Tabela 36: Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti	100
Tabela 37: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti	100
Tabela 38: Izračun ekonomskih kazalnikov	101
Tabela 39: Prikaz dejavnikov tveganja	102
Tabela 40: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki	105

KAZALO SLIK

Slika 1: Vila Langer pred predelavo.....	34
Slika 2: Načrt za predelavo vile v Mladinski dom.....	35
Slika 3: Načrt za južno fasado s timpanonom.....	35
Slika 4: Načrt severne fasade z vhodom na stopnišče	36
Slika 5: Tloris vile z dodanim prizidkom za stopnišče.....	36
Slika 6: Pogled južne strani	38
Slika 7: Ureditvena situacija	56
Slika 8: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije.....	67
Slika 9: Pogled na Maribor	68
Slika 10: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor	69
Slika 11: Parcelno območje objekta in promenade	70
Slika 12: Območje kulturne dediščine	72
Slika 13: Langerjeva vila - tloris kleti	108
Slika 14: Langerjeva vila - tloris pritličja.....	109
Slika 15: Langerjeva vila - tloris 1. nadstropja	110
Slika 16: Langerjeva vila - tloris 2. medetaže	111
Slika 17: Langerjeva vila - Severna in zahodna fasada.....	112
Slika 18: Langerjeva vila - Južna in vzhodna fasada.....	113
Slika 19: Promenada	114

SEZNAM KRATIC

DDV	Davek na dodano vrednost
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
EPK	Evropska prestolnica kulture
EŠD	evidenčna številka dediščine
EU	Evropska unija
EUR	Evro (denarna valuta)
GOI	Gradbeno-obrtniška in inštalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova projekta
IP	Investicijski program
ISD	Interna stopnja donosa
MČ Koroška vrata	Mestna četrt Koroška vrata
MK	Ministrstvo za kulturo
MOM	Mestna občina Maribor
NRP	Načrt razvojnih programov občine
NSV	Neto sedanja vrednost
PID	Projekt izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projekt za izvedbo
RNSV	Relativna neto sedanja vrednost
RS	Republika Slovenija
ŠZ Maribor	Športna zveza Maribor
TUS	Trajnostna urbana strategija
UMAR	Urad RS za makroekonomske analize in razvoj
ZMŠD	Zveza mariborskih športnih društev Branik

0. OPIS RAZLOGOV ZA NOVELACIJO

V oktobru 2022 je bil izdelan Investicijski program za projekt »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila«, ki je temeljil na izdelani DGD projektni dokumentaciji, izvedba projekta pa je bila zastavljena po sklopih in sicer:

- sklop 1: rekonstrukcija obstoječega objekta – kulturnega spomenika - Langerjeve vile na Mladinski ulici 29, kjer bi s predvidenimi posegi zagotovili energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte (smernice ZVKDS).
- sklop 2: ureditev zunanjih površin objekta Langerjeve vile - vzporedna ureditev zunanjih površin, skladno s historično zasnovo,
- sklop 3: promenada - ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta,

pri čemer je bil sklop 1 – prenova Langerjeve vile predmet prijave na »Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost (oznaka JR-NOO-KS 2022-25)«.

Glede na to, da sredstva na predhodno navedenem razpisu niso bila pridobljena, investitor pa z zadostnimi lastnimi sredstvi ni razpolagal, se je v letu 2022 pristopilo k izvedbi rušitvenih del, ostala dela pa se še niso pričela izvajati.

Glede na možnost sofinanciranja projekta vezano na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v katerem je upoštevana novelirana projektantska ocena z minimalno prilagojenimi projektnimi rešitvami, pri čemer pa je izvedba projekta prikazana celovito in ne več po sklopih. V predhodnem dokumentu je bil podan prikaz po sklopih zaradi omejitev sofinanciranja (možno vlaganje zgolj v objekt). Načrtovana prenova objekta s pripadajočimi zunanjimi površinami, vključno s promenado, predstavlja zaključeno ureditev na tem območju in celovit projekt prenove tega prostora.

Prav tako so minimalno prilagojene tudi načrtovane vsebine. Prvotno izrazito kulturno-turistična usmerjenost projekta je deloma prilagojena, s poudarkom na izvajanju javnih vsebin, medgeneracijskemu druženju, zagotovitve potrebnih prostorov za delovanje MČ Koroška vrata, ki bo s predmetnim projektom upravljala, prav tako pa tudi prostori za ostale vsebine za potrebe občine oziroma njenih javnih programov, pri čemer se hkrati prezentira tudi historično pomemben kulturni spomenik.

Predlog za preureditev Langerjeve vile je nastal v sodelovanju s predstavniki MČ Koroška vrata, ki bodo v Vili dobili prostore za svoje delovanje in izvajanje aktivnosti. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj Vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje

in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

Na podlagi predhodno navedenega se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v katerem so upoštevane sledeče spremembe:

- vrednost investicije znaša 4.749.371,25 EUR z DDV in je za cca 2,4 % nižja glede na predhodno načrtovano vrednost (4.865.924,03 EUR z DDV), predvsem na račun opustitve načrtovanega programskega dela (program izvajanja kulturnih vsebin), ob hkratnem upoštevanju aktualnih vrednosti načrtovanih posegov (dodatno kanalizacija, racionalizirana vrednost opreme),
- predviden rok izvedbe v januarju 2026 predstavlja cca 1,5 letni zamik glede na načrtovano v predhodnem dokumentu (maj 2024),
- prilagoditev dinamike financiranja po letih: namesto v letih 2023-2024 je predvidena izvedba projekta v letih 2024-2026,
- prilagoditev virov financiranja: predvideno sofinanciranje z EU sredstvi na osnovi Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN (v predhodnem dokumentu – IP načrtovano sofinanciranje s strani MK v višini 1.660.000,00 EUR in 500.000,00 EUR s strani MČ Koroška vrata),
- delna prilagoditev vsebin (poudarek na javnih vsebinah medgeneracijskega značaja, z zagotovitvijo prostorov za delovanje MČ Koroška vrata in ostalih javnih programov MOM (šport, protokolarni dogodki,...), prezentacija kulturne dediščine oziroma historične pomembnosti objekta itd., namesto izrazito kulturnih vsebin, kot predvideno v predhodnem dokumentu, ki je bil predmet prijave na razpis MK),
- vezano na načrtovane vsebine tudi prilagoditev prihodkov in stroškov projekta v času obratovanja,
- zaradi spremenjene investicijske vrednosti, dinamike in virov financiranja po letih so posledično prilagojeni tudi finančni in ekonomski izračuni, vključno z analizo občutljivosti,
- prilagoditev analize tveganja, vezano na prilagojene tržne razmere,
- hkrati upoštevani aktualni statični podatki in ostale potrebne tekstualne prilagoditve.

Podrobnejši prikaz odstopanj je podan v poglavju 1.4.

1. UVODNO POJASNILO S PREDSTAVITVIJO INVESTITORJA IN IZDELOVALCEV INVESTICIJSKEGA PROGRAMA, NAMENA IN CILJEV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA TER POVZETKOM PREDHODNO IZDELANIH ŠTUDIJ S POJASNILI POTEKA AKTIVNOSTI IN MOREBITNIH SPREMEMB

1.1. *Uvodno pojasnilo*

Langerjeva vila na Mladinski ulici 29, ki je proglašena kot kulturni spomenik lokalnega pomena (EŠD6159), je objekt s **historično vrednostjo in pestro zgodovino**. Vila je bila zgrajena leta 1843 kot poletna primestna rezidenca glažutarja Jožefa Langerja, nato pa služila različnim funkcijam (prireditveni, veselični, športni prostor, dnevno zavetišče za otroke, restavracija s plesiščem, šola za gostinstvo).

Vila je delo neznanega avtorja. Zgrajena je bila kot kombinacija klasicistične vile in zimskega vrta. Med leti 1926 in 1931 je vilo arhitekt Max Czeike preuredil v otroško zavetišče in kasneje v mladinski dom. Zadnja arhitekturna intervencija v vilo je bila leta 1958, ko je arhitekt Milan Černigoj vilo preuredil v prostore mariborskega športnega društva Branik in gostinsko šolo. Najpomembnejša in tudi najbolj arhitekturno, umetnostno-zgodovinsko in konservatorsko kvalitetna in pričevalna je intervencija arhitekta Maxa Czeikeja – tako na zunanjsčini kot v notranjščini objekta pa tudi v parku, ki obdaja vilo. Arhitekt se je pri oblikovanju novih elementov in posegov poskušal diskretno prilagoditi obstoječi zasnovi. Arhitektovi posegi in dozidave so vilo sicer spremenile, vendar so bile izvedene v skladu z izhodiščno idejo stavbe in so jo likovno nadgradile, ohranil se je tudi njen klasicistični značaj.

Opus arhitekta Maxa Czeikeja je bil v preteklih desetletjih ovrednoten in se ga lahko brez dvoma šteje med najpomembnejše arhitekta, ki so delovali na območju Maribora konec 19. in v začetku 20. stoletja. Čas njegovega delovanja sovпада tudi za najbogatejšim gradbenim obdobjem Maribora. Skupaj z arhitektom Fritzem Friedrigerjem sta bistveno zaznamovala urbanistično in arhitekturno podobo Maribora vse do začetka II. svetovne vojne. Czeike je bil urbanist, načrtoval je večstanovanjske objekte, vile, sakralno arhitekturo, njegovo oblikovanje izraža visoko oblikovalsko kulturo (pohišstvo, nagrobni, keramične peči ipd.). V njegovem delu so vidni vplivi tako rojstnega okolja (češka arhitektura), arhitekturnih gibanj konec 19. stoletja in 20. stoletja, nanj je vplival sodelavec Fritz Friedriger in nenazadnje tudi sodelovanje z Jožefom Plečnikom ter tudi zgodnji modernizem.

Objekt, v katerem so se izmenjavali lastniki, uporabniki in funkcije, je v **zelo slabem stanju** in je potreben celovite gradbene in vsebinske preнове. Z izvedbo projekta bi tako zagotovili posege, ki bi **preprečili nadaljnje propadanje obstoječega objekta**, poudarili njegovo kulturno in historično pomembnost, ohranitev njegovih pomembnih dediščinskih elementov. Trenutno objekt ni v uporabi.

Zato se je MOM, kot lastnik objekta, odločil pristopiti k pobudi o celoviti prenovi, ki bi z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami, lahko zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega,

neurejenega prostora območja Ljudskega vrta in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v športnem in zelenem okolju.

V okviru investicije je zahodno od Langerjeve vile predvidena **ureditev promenade**, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.

Na podlagi vsega predhodno navedenega sta bili v Dokumentu identifikacije investicijskega projekta, ki je bil potrjen s sklepom št. 4102-1310/2020-3 z dne 20.1.2021, za rešitev obstoječe problematike obravnavani **dve varianti**, in sicer:

- varianta **»brez investicije«** in
- varianta **»z investicijo«**.

Z neizvedbo projekta ne pripomoremo k izboljšanju trenutnega stanja, s čimer je ogrožen nadaljnji obstoj kulturnega spomenika lokalnega pomena. Glede na navedeno se je varianta **»brez investicije«** **izkazala dolgoročno kot nesprejemljiva**.

Varianta »z investicijo« je v omenjenem dokumentu predvidevala rekonstrukcijo obstoječega objekta Langerjeve vile na Mladinski ulici 29. Trenutno objekt ni v uporabi. Vsi prostori so prazni. S predvidenimi posegi bi tako zagotovili energetske učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte.

Vrednost investicije v DIIP je znašala 2,983.891,10 EUR z DDV in jo je bilo predvideno izvesti do januarja 2022 s proračunskimi sredstvi MOM.

V fazi prvotnega načrtovanja je bila predvidena prenova prostorov predvsem za namen uporabe športnih društev, ki delujejo v javnem interesu ter za potrebe MČ Koroška vrata, ki potrebujejo prostore za delovanje.

Glede na izrazito historično pomembnost objekta, kakor tudi možnosti izkoristka turističnih potencialov in v smislu javne dostopnosti objekta, pa se je v nadaljnjem razvoju le-tega pričelo z umeščanjem novih vsebin. Tako je bila v izdelani dokumentaciji v letu 2022 predvidena vzpostavitev Centra novomedijske kulture Maribor, kjer bi bile umeščene vsebine s prepletanjem umetnosti/kulture in športa, s čimer bi bil objekt historične vrednosti tudi dostopen širši javnosti in na tak način prezentirane tudi njegove dediščinske vrednote. Del prostorov pa bi se namenil za možnost delovanja kulturnih in športnih organizacij, ki delujejo v javnem interesu, protokolarne dejavnosti MOM, zagotovitev manjkajočih prostorov za delovanje MČ Koroška vrata.

Na tej podlagi sta bili v Predinvesticijski zasnovi (Proplus d.o.o., marec 2022) prav tako obravnavani:

- varianta »**brez investicije**«
- in varianta »**z investicijo**«.

V varianti »z investicijo«, ki je temeljila na izdelani DGD projektni dokumentaciji, je bila izvedba projekta zastavljena po sklopih in sicer:

- sklop 1 predvideva rekonstrukcijo obstoječega objekta – kulturnega spomenika - Langerjeve vile na Mladinski ulici 29 kjer bi s predvidenimi posegi zagotovili energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte (smernice ZVKDS). S tem bi omogočili primerno prezentacijo objekta, ki bi omogočila prepoznavanje in komuniciranje dediščinskih vrednot oziroma poskrbeli za učinkovito turistično promocijo kulturne dediščine. V objekt v obsegu, ki ga omogočajo spomeniško varstvena pričakovanja, bodo umeščene funkcije: Center novomedijske kulture Maribor - Hiša kulture in športa z vsebinami s področij kulturnega turizma, športnega turizma, novomedijskih umetniških praks s sodobnimi tehnologijami, hkrati pa pridobljeni prostori za možnost izvedbe protokolarnih dogodkov MOM, organizacij, ki delujejo v javnem interesu (MČ Koroška vrata, športne in kulturne organizacije,...).
- Sklop 2: ureditev zunanjih površin objekta Langerjeve vile - vzporedno gre za ureditev zunanjih površin, ki bodo sledile historični zasnovi,
- Sklop 3: promenada - ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta,

pri čemer je bil sklop 1 – prenova Langerjeve vile predmet prijave na »Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost (oznaka JR-NOO-KS 2022-25)«.

Vrednost investicije v PIZ je znašala 4.706.489,26 EUR z DDV po stalnih oziroma 4.865.924,03 EUR z DDV po tekočih cenah, kar predstavlja povečanje glede na DIIP za cca 63 % in je bila posledica dodelave tehničnih rešitev, ki je temeljila na DGD projektni dokumentaciji, kakor tudi upoštevanju aktualnih tržnih razmer oziroma precejšnjih podražitev v vmesnem obdobju, manjšega zamika pri izvedbi, vključevanju ostalih aktivnosti (»mehke vsebine« oziroma programski del, vključno s potrebno opremo za ta namen).

V investicijskem programu, izdelanem v oktobru 2022, je bila obravnavana enaka tehnična rešitev kot v PIZ, prav tako je tudi vrednostno in rokovno usklajena oziroma in ni bilo odstopanj glede na predhodno izdelano PIZ.

Glede na to, da s prijavo na »Javni razpis za sofinanciranje projektov trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem iz sredstev za izvajanje nacionalnega Načrta za okrevanje in odpornost« MOM sredstev za izvedbo projekta ni uspela pridobiti, investitor pa z zadostnimi lastnimi sredstvi za izvedbo ni razpolagal, se je v letu 2022 pristopilo samo k izvedbi rušitvenih del, ostala dela pa se še niso pričela izvajati.

S preureditvijo Langerjeve vile bo dobila prostore za svoje delovanje MČ Koroška vrata. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj Vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica, pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske ko družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

Glede na možnost sofinanciranja projekta vezano na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v katerem je upoštevana novelirana projektantska ocena z minimalno prilagojenimi projektnimi rešitvami, pri čemer pa je izvedba projekta načrtovana celovito (in ne po sklopih kot v predhodnem dokumentu, vsled omejitev sofinanciranja). Vrednost investicije znaša 4.749.371,25 EUR z DDV in je za cca 2,4 % nižja od predhodno izdelanega in potrjenega IP. Rok izvedbe, ki je predviden januarja 2026, je tako daljši za cca 1,5 leta, glede na predhodno načrtovano (maj 2024).

1.2. Predstavitev investitorja in izdelovalcev investicijskega programa

Investitor in naročnik:

Mestna občina Maribor, Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

ki jo zastopa župan Aleksander Saša Arsenovič.

Mestna občina Maribor (MOM) je ena od 12 mestnih občin v Republiki Sloveniji, ki je bila ustanovljena leta 1994. Po statutu je Mestna občina Maribor temeljna samoupravna lokalna skupnost, ki obsega območja mesta Maribor in naslednjih naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Košaki, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh-del, Ruperče, Srednje, Šober, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen-del, Zrkovci, Brezje.

Maribor je danes gospodarsko, univerzitetno, kulturno, turistično in prometno središče severovzhodne Slovenije. Njegov položaj v presečišču prometnih poti iz srednje v jugovzhodno Evropo ter iz zahodne srednje Evrope v Panonsko nižino mu je odmerjal dokajšnjo vlogo že v preteklosti, odmerja mu jo danes in mu jo bo bržčas še bolj v prihodnosti. Ker leži le osemnajst kilometrov od državne meje z Avstrijo, predstavlja prag v našo državo, pa tudi na Balkan.

MOM samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom ali so določene z zakonom, zlasti pa:

- sprejema statut in druge splošne akte ter organizira mestno upravo in upravni nadzor,
- upravlja občinsko premoženje,
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči,
- določa namembnost mestnega prostora,
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva,

- v okviru svojih pristojnosti ustanavlja, ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe,
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti v prid čistega in zdravega okolja,
- gradi in upravlja mestne komunalne objekte in ureja mestni promet,
- gradi, vzdržuje in obnavlja lokalne javne ceste, javne poti, **rekreacijske** in druge javne **površine**, v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge mestnega redarstva,
- skrbi za službe socialnega varstva, za predšolsko varstvo, za osnovno varstvo otrok in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele,
- pospešuje vzgojno-izobraževalno, informacijsko dokumentacijsko, **društveno**, raziskovalno in **športno dejavnost** ter ustvarja pogoje za izobraževanje odraslih,
- **pospešuje kulturno umetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost kulturnih programov, zagotavlja splošno izobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju,**
- organizira opravljanje pokopališke in pogrebne javne službe,
- se zavzema za razvoj krvodajalstva v Mariboru,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj,
- organizira komunalno redarsko službo in skrbi za red v mestni občini ter v ta namen predpisuje kazni za prekrške, s katerimi se kršijo predpisi mestne občine, in opravlja inšpekcijsko nadzorstvo nad izvajanjem mestnih predpisov in drugih aktov, s katerimi ureja zadeve iz svoje pristojnosti,
- opravlja nadzorstvo nad lokalnimi prireditvami,
- skrbi za požarno varnost ter organizira pomoč in reševanje ob elementarnih in drugih nesrečah,
- povezuje se s partnerskimi in drugimi občinami in mesti ter sodeluje v združenju mest in lokalnih skupnosti,
- opravlja statistično, evidenčno in analitično funkcijo za svoje potrebe,
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

Poleg lokalnih zadev javnega pomena MOM na podlagi in v skladu z zakoni, ki urejajo posamezna področja, kot svoje naloge opravlja še z zakonom določene naloge iz državne pristojnosti, ki se nanašajo na razvoj mesta.²

Upravljavec:

Upravljanje obnovljenega objekta je predvideno s strani Mestne četrti Koroška vrata, Jurčičeva ulica 8/1, 2000 Maribor.

Mestna četrt Koroška vrata sega na vzhodu do Pristaniške, Strossmayerjeve in Trubarjeve ulice, na severu do vzhodja Kalvarije, vzhodno od Vinarskega potoka, na jugu pa meji na reko Dravo. Mestna četrt je pretežno stanovanjska, z več kompleksi izobraževalnih centrov:

² Vir: MO Maribor (november, 2021), dostopno na: <https://www.maribor.si/povezava.aspx?pid=3806>

- predšolska vzgoja (Vrtec Ivana Glinška v enotah Smetanova, Ribiška in Kosarjeva),
- osnovnošolsko izobraževanje (OŠ Prežihovega Voranca),
- srednješolsko izobraževanje (Srednja elektro-računalniška šola, Srednja gradbena šola in gimnazija Maribor, Biotehniška šola Maribor, III. gimnazija Maribor, Dijaški dom Drava Maribor, Dijaški dom Maribor),
- fakultete s pripadajočo infrastrukturo (Fakulteta za elektrotehniko, računalništvo in informatiko, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Fakulteta za strojništvo, Fakulteta za naravoslovje in matematiko, Filozofska fakulteta, Pedagoška fakulteta, Študentski domovi Maribor, Univerzitetni športni center Leona Štuklja).

V mestni četrti so Kopališče Pristan, športno-rekreacijsko območje Ljudski vrt ter več sprehajalnih in rekreacijskih poti (ob Dravi, na Kalvariji, okoli Račjega dvora, v Kamniškem drevoredu in na Vrbanskem platoju).

V MČ aktivno delujejo ZB NOB Koroška vrata, ZZB Prežihov Voranc, Društvo izgnancev, KD Mariborski oder ter interesne organizacije občanov (skupini za samopomoč Hrast in Ginko, ročnodelski krožek Taščice, tri likovne skupine s svojimi ustvarjalnimi delavnicami, organizirane skupine občanov, ki skrbijo za zdravo življenje).

Športne in rekreativne aktivnosti na območju MČ Koroška vrata:

- sprehajalna pot ob Dravi, od Lenta do Mariborskega otoka,
- sprehajalna pot po Vrbanski cesti do Kamniškega drevoreda in naprej mimo Račjega dvora do Vinarij,
- po stopnicah na Kalvarijo,
- fitnes na prostem pri UŠC Leona Štuklja,
- jutranja telovadba na prostem v okolici Ljudskega vrta.

MČ Koroška vrata, ki je že od jeseni 2018 brez svoje stavbe, trenutno gostuje v začasnih pisarnah v Jurčičevi ulici 8 v Mariboru.

Izdelovalec investicijskega programa:

PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., Strma ulica 8, 2000 Maribor,
ki ga zastopa direktorica Bojana Sovič.

Podjetje PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., ki je bilo ustanovljeno v letu 1998, trgu nudi širok spekter inženiring storitev tako v fazi priprave kot izvedbe investicij, vse do predaje objektov v uporabo. V letih od ustanovitve je podjetje pridobilo številne pozitivne reference s področja javnih investicij, saj so najpogostejši naročniki predvsem resorna ministrstva, univerze in občine, poleg tega pa tudi privatni sektor in banke oz. leasing hiše, katerim za možnost realizacije zastavljenih ciljev nudi vso potrebno pomoč od zastavitve projekta do njegovega zaključka. V zadnjih letih je podjetje za številne projekte izvedlo tudi uspešne prijave, s katerimi so jim bila podeljena nepovratna sofinancerska sredstva skladov Evropske unije (Kohezijska sredstva, sredstva Strukturnih skladov).

1.3. Namen in cilji investicijskega projekta

Glavni namen investicije je celovita prenova oziroma rekonstrukcija obstoječega objekta Langerjeve vile – kulturnega spomenika (EŠD 6159), ki bo z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju. Obenem bo poudaril kulturno in historično pomembnost objekta - kulturnega spomenika z ustrežno umeščenostjo kulturnih vsebin in turističnih doživetij.

S tem bo omogočeno prepoznavanje in komuniciranje dediščinskih vrednot in učinkovita turistična promocija kulturne dediščine. Izvedena večja investicija v prenavo, obnovo, celostno revitalizacijo in modernizacijo kulturnega spomenika v lasti občine, ki bo po prenovi tudi javno dostopen, bo imela multiplikativen učinek na gospodarski in turistični razvoj.

Vzporedno je predvidena ureditev zunanjih površin, ki bodo sledile historični zasnovi ter ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživiljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenavo kulturne dediščine ter prenova in oblikovanje odprtega javnega prostora.

S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.

Z ureditvijo Langerjeve vile z okoljem se obnovi kulturno zaščiten objekt, ki poleg ohranjanja zgodovinske in kulturne vrednosti objekta, prinaša domovanje za MČ Koroška vrata. Obnova vile z okolico dopolnjuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo kompleksa Ljudski vrt, kjer se na prostoru v središču mesta povezujeta šport, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj vile (prostor MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

Ob navedenem bi želeli z investicijo uresničiti tudi **cilje** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- izboljšanje kakovosti javnih površin in s tem prispevek k izboljšanju mestnega okolja oziroma povečanja kakovosti življenja v mestu,
- prenova in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov,

- ohraniti objekt – kulturni spomenik s pomembno historično vrednostjo,
- zagotoviti primerne prostorske pogoje za delovanje MČ Koroška vrata in s tem spodbujanje razvoja delovanja MČ, razvoja kulture, povezovanja prebivalcev, medgeneracijskega druženja itd.,
- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potenciale,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine,
- izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- vključevati dediščino v informacijsko družbo,
- dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- zagotoviti energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečiti degradacijo na območju Ljudskega vrta in MČ Koroška vrata,
- racionalno upravljanje z objektom,
- izboljšati možnosti za delovanje društev, ki delujejo v javnem interesu,...

Tabela 1: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Izhodišče	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2026)
22	Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin	m ²	0	7.228,50 (objekt: 1.069,50 + zunanje površine 6.159,00)

Tabela 2: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Mejnik 2024	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2026)
RC075	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1	1

1.4. Povzetek predhodno izdelanih študij s pojasnili poteka aktivnosti in morebitnih sprememb

Za potrebe predmetnega projekta je bil v decembru 2020 izdelan in v januarju 2021 potrjen DIIP, ki je temeljil na izdelani IDZ. V njem sta bili obravnavani varianti »brez investicije« in »z investicijo«.

Prvotno (v DIIP) je bila predvidena prenova objekta z namenom preprečitve propadanja in umestitve vsebin, pri čemer pa prezentacija širši javnosti ni bila predvidena.

V nadaljnjem razvoju (PIZ in IP) se je predvidela prezentacija objekta širši javnosti in umestitev programskih vsebin za ta namen, delno pa za uporabo manjkajočih prostorov tako za izvajanje protokolarne dejavnosti, kakor tudi delovanje nekaterih uporabnikov, ki delujejo v javnem interesu (MČ Koroška vrata, športne in kulturne organizacije).

Na podlagi izdelane DGD projektne dokumentacije je bila v marcu 2022 izdelana Predinvesticijska zasnova, na istih osnovah pa tudi Investicijski program.

Glede na to, da načrtovani viri financiranja s strani MK za izvedbo predmetnega projekta niso bili pridobljeni, se pristopa k novelaciji investicijskega programa, v kateri je načrtovano sofinanciranje projekta s strani EU, vezano na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN.

V nadaljevanju je podan kratek pregled osnovnih parametrov za posamezne investicijske dokumente.

Tabela 3: Primerjava izdelane investicijske dokumentacije

Opis	DIIP	PIZ	Odstopanje glede na DIIP	IP	Odstopanje glede na PIZ	NIP	Odstopanje glede na IP
Vrednost investicije po SC (z DDV) v EUR	2.922.152,22	4.706.489,26	61,06%	4.706.489,26	0,00%	4.421.582,55	-284.906,71
Vrednost investicije po TC (z DDV) v EUR	2.983.891,10	4.865.924,03	63,07%	4.865.924,03	0,00%	4.749.371,25	-116.552,78
Rok izvedbe	jun.22	maj.24	23 m	maj 24	0	Januar 2026	20 mesecev
Viri financiranja v EUR	MOM	MOM	7,44%	MOM		MOM	
	2.983.891,10	2.705.924,03		2.705.924,03	0,00%	307.103,94	-2.398.820,09
	100,00%	55,61 %		55,61 %			
		MČ Koroška vrata		MČ Koroška vrata		MČ Koroška vrata	
		500.000,00		500.000,00		0,00	
		10,28 %		10,28 %		0,00 %	
		MK		MK			RS + EU (ESRR) (CTN)
	1.660.000,00	100 %	1.660.000,00	0,00%	4.442.267,31	2.782.267,31	
	34,11%		34,11%		93,53 %		

Vrednost investicije je bila v PIZ in IP višja, glede na predhodno potrjen DIIP, za cca 63 %, kar je bila predvsem posledica dodelave tehničnih rešitev, kakor tudi upoštevanja aktualnih tržnih razmer oziroma podražitev v vmesnem obdobju, manjšega zamika pri izvedbi, vključevanju ostalih aktivnosti («mehke vsebine» oziroma programski del, vključno s potrebno opremo za ta namen).

V predmetni novelaciji IP je vrednost projekta nekoliko nižja (izvzetje predhodno načrtovanih programskih vsebin, racionalizacija opreme,...), ob hkratni prilagoditvi virov financiranja (EU-CTN) ter dodatni zamaknitvi roka projekta za 20 mesecev, vsled zamaknitve začetka izvajanja projekta, skladno s pridobivanjem potrebnih sofinancerskih sredstev.

2. OSNOVNI PODATKI O INVESTICIJSKEM PROJEKTU – POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Tabela 4: Povzetek investicijskega programa

Investitor in naročnik:	MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Upravljavec:	MESTNA ČETRTR KOROŠKA VRATA Jurčičeva ulica 8, 2000 Maribor
Predmet investicije:	Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila
Namen in cilji investicije:	<p>Glavni namen investicije je celovita prenova oziroma rekonstrukcija obstoječega objekta Langerjeve vile – kulturnega spomenika (EŠD 6159), ki bo z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju. Obenem bo poudaril kulturno in historično pomembnost objekta - kulturnega spomenika z ustrežno umeščenostjo kulturnih vsebin in turističnih doživetij. S tem bo omogočeno prepoznavanje in komuniciranje dediščinskih vrednot in učinkovita turistična promocija kulturne dediščine. Izvedena večja investicija v prenavo, obnovo, celostno revitalizacijo in modernizacijo kulturnega spomenika v lasti občine, ki bo po prenovi tudi javno dostopen, bo imela multiplikativen učinek na gospodarski in turistični razvoj.</p> <p>Vzporedno je predvidena ureditev zunanjih površin, ki bodo sledile historični zasnovi ter ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.</p> <p>Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživiljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenavo kulturne dediščine ter prenova in oblikovanje odprtega javnega prostora.</p> <p>S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.</p> <p>Z ureditvijo Langerjeve vile z okoljem se obnovi kulturno zaščiten objekt, ki poleg ohranjanja zgodovinske in kulturne vrednosti objekta, prinaša domovanje za MČ Koroška vrata. Obnova vile z okolico dopolnjuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo kompleksa Ljudski vrt, kjer se na prostoru v središču mesta povezujejeta šport, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.</p> <p>Ob navedenem bi želeli z investicijo uresničiti tudi druge cilje kot so:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,

	<ul style="list-style-type: none"> - prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja, - izboljšanje kakovosti javnih površin in s tem prispevek k izboljšanju mestnega okolja oziroma posvečanja kakovosti življenja v mestu, - prenova in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov, - ohraniti objekt – kulturni spomenik s pomembno historično vrednostjo, - zagotoviti primerne prostorske pogoje za delovanje MČ Koroška vrata in s tem spodbujanje razvoja delovanja MČ, razvoja kulture, povezovanja prebivalcev, medgeneracijskega druženja itd., - spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potenciale, - prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine, - izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine (tako fizično kot digitalno), - izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti, - vključevati dediščino v informacijsko družbo, - dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, - zagotoviti energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte, - preprečiti degradacijo na območju Ljudskega vrta in MČ Koroška vrata, - racionalno upravljanje z objektom, - izboljšati možnosti za delovanje društev, ki delujejo v javnem interesu,... <p>Prikaz kazalnikov: Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin: 7.228,50 m² (objekt 1.069,50 m² + zunanje površine 6.159,00 m²) Prispevek k Strategiji za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo: 1</p>
Spisek strokovnih podlag:	<p>Strokovne podlage za investicijski program so naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektna naloga - Langerjeva vila (Mestna občina Maribor, april 2020), ▪ IDZ - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., november 2020), ▪ DIIP - Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2021 (PROPLUS d.o.o., december 2020), ▪ DGD za izvedbo nove vodovodne napeljave, št. projekta 2021-02/V (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., april 2021), ▪ PZI projekt za izvedbo – vzdrževalna dela v javno korist, projekt št. 2021-02 (MF arhitektura, december 2021), ▪ PZI - Ureditev okolice zahodne tribune Ljudskega vrta – Promenada / faza 2, št. 2021-02 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., december 2021), ▪ DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., marec 2022),

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PIZ - Predinvesticijska zasnova »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2022 (PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., marec 2022), ▪ Poročilo o sondiranjih, Maribor, Vila Mladinska 29 -EŠD 6159 (Vid Klančar, konservator, maj 2022), ▪ Konservatorski načrt za Vilo Langer (Mladinska 29), Maribor, EŠD 6159, št. 29/2022 (Vid Klančar, konservator, junij 2022), ▪ IP – Investicijski program »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila«, št. 29/2022 (PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o., oktober 2022), ▪ Gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti stavbe št. 1264, k.o. 658 – Koroška vrata, z naslovom Mladinska ul. 29, Maribor, na zemljiščih s parc. št. 1348, 1350, 1351/5, 1351/9, 1351/11, 1351/15 in 2190, k.o. 658 – Koroška vrata (Langerjeva vila), št. 351-543/2022-6227-27 z dne 5. 9. 2022, pravnomočno dne 4.10.2022, ▪ PZI – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura Miha Fujs s.p., november 2022).
<p>Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbrane optimalne variante:</p>	<p>Za potrebe predmetne investicije sta bili v DIIP in PIZ obravnavani naslednji varianti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - varianta 1 – varianta »brez investicije«, - varianta 2 – varianta »z investicijo«. <p>Varianta »brez investicije« bi pomenila ohranitev obstoječega stanja.</p> <p>Varianta »z investicijo« je predvidela rekonstrukcijo obstoječega objekta Langerjeve vile na Mladinski ulici 29.</p> <p>Z neizvedbo projekta ne pripomoremo k izboljšanju trenutnega stanja v kolikor do prenove objekta ne bi prišlo, je dolgoročno ogrožen obstoj pomembnega kulturnega spomenika. Glede na navedeno se je varianta »brez investicije« izkazala dolgoročno kot nesprejemljiva in kot edina izvedljiva varianta »z investicijo«, ki bo pripomogla k ohranitvi pomembnega kulturnega spomenika, hkrati pa omogočila njegovo prezentacijo širši javnosti, vključno z zagotovitvijo prostorov za dejavnosti MOM oziroma organizacije, ki delujejo v javnem interesu.</p>
<p>Odgovorne osebe:</p>	<p>Odgovorna oseba investitorja: Aleksander Saša Arsenovič, župan MOM</p> <p>Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije: Teobald Pajnik, Služba za razvojne projekte in investicije – Projektna pisarna MOM Alenka Sfiligoj, Služba za razvojne projekte in investicije – Projektna pisarna MOM</p> <p>Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije s strani izdelovalca: Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.</p> <p>Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije s strani izdelovalca: Miha Fujs, u.d.i.a., MF arhitektura, Miha Fujs s.p.</p>
<p>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:</p>	<p><u>Izvedbo investicije bo strokovno spremljal investitor/upravljavlec</u>, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.</p> <p><u>Izbor izvajalca del:</u> skladno z veljavno zakonodajo</p> <p><u>Izdelava investicijske, projektne in druge dokumentacije:</u> DIIP, IDZ, DGD, PZI, PIZ, IP (že izdelano), novelacija IP (predmetni dokument), predviden še PID (po izvedbi del).</p> <p><u>Okvirni časovni načrt:</u> izvedba projekta v letih 2024 – 2026.</p>

	<u>Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem:</u> Po dokončanju posamezne faze del bo izveden tehnični oz. kvalitetni pregled, prevzem izvedenih del ter odpravljene eventualne pomanjkljivosti s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi, pridobljeno uporabno dovoljenje. Objekt bo po dokončanju del uradno predan v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu.	
Obseg predvidenih posegov in velikost površin:	Prenova vile (objekt): 1.069,50 m² neto tlorisne površine vile Zunanje površine: 6.159,00 m² (okolica vile: 3.533,80 m² + promenada: 2.625,20 m²) Skupaj: 7.228,50 m²	
Rok izvedbe del:	Januar 2026	
Ocenjena vrednost investicije v EUR (z DDV³):	4.421.582,55 EUR po SC oziroma 4.749.371,25 EUR po TC	
Viri financiranja v EUR	Nepovratna sredstva EKP: 4.442.267,31 EUR (93,53 %), od tega: - namenska sredstva EU za EKP (ESSR) – 3.775.921,21 EUR, - sredstva proračuna Republike Slovenije – 666.340,10 EUR. Lastna sredstva MOM: 307.103,94 EUR (6,47 %).	
Prikaz rezultatov izračunov oz. utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta:	Finančni kazalniki: NSV = -3.937.392 EUR ISD = ni izračunljiva RNSV = -0,9982 Doba vračila: se ne povrne v ekonomski dobi	Ekonomski kazalniki: NSV = 964.245 EUR ISD = 9,59 % RNSV = 0,3550 Doba vračila = 15 let
	Na podlagi prikazanih finančnih in ekonomskih izračunov ugotavljamo, da investicija zgolj ob upoštevanju finančnih kazalnikov izkazuje manj ugodne rezultate, vendar je opravičljiva in nujna ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi, kakor tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti. Investicija sledi zastavljenim ciljem investitorja.	

³ Brez povračljivega DDV

3. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN PRIHODNJEM UPRAVLJALCU Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB


Tabela 5: Podatki o investitorju

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Odgovorna oseba za izvedbo investicije in nadzor nad pripravo dokumentacije	Teobald Pajnik, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna, Alenka Sfiligoj, Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna
Telefon	(02) 220-11-82
Telefaks	(02) 220-12-27
E-pošta	mestna.obcina@maribor
Internetni naslov	http://www.maribor.si/
Identifikacijska številka za DDV	SI 12709590
Žig in podpis	

Tabela 6: Podatki o upravljavcu

Naziv	MESTNA ČETRT KOROŠKA VRATA
Naslov	Jurčičeva ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Mag. Boris Munišič, predsednik Sveta MČ
Telefon	(02) 220-18-45
Spletna stran	https://maribor.si/mestne-cetrti-in-krajevne-skupnosti/mestna-cetr-koroska-vrata
E-pošta	Koroska.vrata@maribor.si
Davčna številka	30710430
Žig in podpis	

Tabela 7: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (NIP)

Naziv	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
Telefax	(02) 250-41-35
Internetna stran	www.proplus.si
E-pošta	proplus@proplus.si
Identifikacijska številka za DDV	SI 23447737
Matična številka	5608899000
Žig in podpis	

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA S PRIKAZOM POTREB, KI JIH BO ZADOVOLJEVALA INVESTICIJA, TER USKLAJENOSTI INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z RAZVOJNIMI DOKUMENTI IN STRATEGIJAMI

4.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor

4.1.1. Gospodarstvo Mestne občine Maribor

Maribor je bil pred osamosvojitvijo Slovenije gospodarsko zelo razvito mesto, zato je bil val stečajev ob prehodu na tržno gospodarstvo velik udarec. Dolga leta je namreč Maribor sodil v sam vrh jugoslovanske industrijske proizvodnje. Nekdanja velika podjetja kot so TAM, MTT, Hidromontaža, Elektrokovina, Svila in Metalna so deloma prenehala delovati, deloma pa so se preoblikovala. Na njihovem območju so danes večinoma poslovne cone s številnimi novimi podjetji. V industrijski coni Melje med drugim delujejo MLM - Mariborska livarna Maribor, Henkel, TMI Košaki, TVT Boris Kidrič, Mlinotest. Na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev je danes Poslovna cona TAM z več kot sto podjetji. Mreža podjetij deluje tudi na območju nekdanje Metalne, TVT Boris Kidrič in Marlesa. Gospodarske družbe se na tem območju povezujejo v Štajersko gospodarsko zbornico in v Območno obrtno-podjetniško zbornico.⁴

V občini imajo nad tisoč zaposlenih Pošta Slovenije, Univerzitetni klinični center Maribor, Univerza v Mariboru, ISS Facility Services in Nova Kreditna banka Maribor in skupaj z Elektro Maribor, Dravskimi elektrarnami Maribor, Henklom, Palfinger in Zavarovalnico Sava predstavljajo najvidnejša (prihodek, dobiček, zaposleni itd.) podjetja v občini.

Tabela 8: Izbrani kazalniki za MOM⁵

	Brezposelnost (v %) v 2021	Povprečna neto plača (v EUR) v 2022	Število podjetij v 2021	Število delovno aktivnih prebivalcev v 2021	Število oseb, ki delajo na podjetje v 2021	Prihodek podjetij (v 1000 EUR) v 2021
MO Maribor	10,4	1.256,39	11.964	61.751	5,2	7.085.654
Slovenija	6,7	1.318,64	211.188	900.262	4,3	137.819.826

Vir: https://www.ess.gov.si/trg_dela/trg_dela_v_stevilkah/stopnja_registrirane_brezposelnosti in <http://pxweb.stat.si/>

Povprečna mesečna plača na osebo je bila v mariborski občini v letu 2022 v bruto znesku za 3,59 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za 4,72 %.

V letu 2022 je v Podravski statistični regiji poslovalo 13,0 % vseh gospodarskih družb v državi, ki so zaposlovale 14,0 % vseh zaposlenih, ustvarile 9,3 % vseh prihodkov in 9,0 % neto čistega dobička.

⁴ Povzeto po Wikipedia (marec, 2022), dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Maribor#Gospodarstvo>

⁵ Ko podatek za 2022 ni na voljo, je upoštevan zadnji statistični podatek.

V letu 2022 so družbe nadaljevale trend izboljševanja kazalnikov gospodarnosti, donosnosti in produktivnosti. Delež lastniškega kapitala v obveznostih do virov sredstev je konec leta 2022 dosegel 48,3 %, kazalnik razmerja med finančnimi obveznostmi in denarnim tokom iz poslovanja (EBITDA) pa 2,3. Kazalniki zadolženosti so se rahlo poslabšali, a ostajajo še vedno ugodni in na dolgoročno vzdržni ravni. Kazalnik celotne gospodarnosti (razkorak med vsemi doseženimi prihodki in odhodki) kot tudi kazalnik gospodarnosti poslovanja (učinkovitost poslovanja) sta ostala na enaki ravni kot v letu 2021 (oba dosejata vrednost 1,05). Čista dobičkovnost skupnih prihodkov (razmerje med čistim dobičkom ali izgubo in skupnimi prihodki) je bila v primerjavi s predhodnim letom višja in je znašala 0,040 (v letu prej 0,037). Čista dobičkovnost poslovnih prihodkov se je zmanjšala. V poslovnem letu 2022 so družbe na 1.000 evrov poslovnih prihodkov ustvarile 44 evrov čistega dobička, v letu 2021 pa 45 evrov čistega dobička na 1.000 evrov poslovnih prihodkov.⁶

Temeljni kazalniki produktivnosti, ki merijo učinke poslovnega procesa glede na vloženo delo zaposlenih, kažejo na precejšen razkorak med slovenskim povprečjem in Podravsko regijo. Zaposleni v družbah Podravske regije so v povprečju ustvarili za 43,3 % manj skupnih prihodkov na zaposlenega od slovenskega povprečja. Čeprav je neto dodana vrednost na zaposlenega v Podravju s 45.445 EUR najvišja v zadnjih petih letih, in je nižja za 10.243 evrov od povprečja v Sloveniji (55.688 EUR), je potrebno poudariti zmanjševanje zaostajanja njene vrednosti v primerjavi s slovenskim povprečjem v primerjavi s preteklimi leti. Neto dodana vrednost na zaposlenega v Podravju v letu 2022 zaostaja za slovenskim povprečjem za manj kot petino vrednosti.⁷

4.1.2. Turizem Mestne občine Maribor

Maribor z okolico razpolaga z izredno bogato kulturno dediščino, vrhunskimi kulturnimi ter mednarodno prepoznavnimi ustanovami in dogodki, vključno z množičnimi kulturnimi prireditvami, ter ima tako velik potencial za razvoj kulturnega turizma na visoki ravni. Maribor je pomembno kulturno središče v državi, ki je leta 2012 v sodelovanju s partnerskimi mesti bila Evropska prestolnica kulture. Destinacija je dobro uveljavila produkt dogodkov in prireditev, saj se je tradicionalna organizacija tako kulturnih kot tudi športnih dogodkov uveljavila tudi mednarodno. Vse bolj odmevni in priljubljeni postajajo kulturni in družabnozabavni dogodki, ki privabljajo tako domače kot tuje goste (dogodki SNG Maribor, Festival Lent, Festival Maribor). Predvsem izven MOM pa obstajajo še veliki potenciali za povezovanje kulturnega turizma s podeželsko kulturno dediščino oziroma etnološkimi posebnostmi kot delom kulturne turistične ponudbe destinacije. Pomemben produkt v destinaciji je šport in rekreacija, v okviru katerega zaseda vodilno mesto (z vidika ponudbe, obiskanosti in razvoja) Pohorje, ki mu svojevrsten pečat dajeta neokrnjena narava in neposredna bližina drugega največjega mesta v državi. Športno ponudbo destinacije oblikujejo smučanje, pohodništvo, kolesarjenje, adrenalinska doživetja, zračni športi, nogomet, tenis, atletika, dvoranski športi in druge oblike rekreacije in gibanja v naravi.

⁶ Povzeto po AJPES – izpostava Maribor, Informacija o poslovanju gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug v podravski regiji v letu 2022 (maj, 2023)

⁷ Povzeto po AJPES – izpostava Maribor, Informacija o poslovanju gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug v podravski regiji v letu 2022 (maj, 2023)

Enologija je močno zastopana. Destinacija sodi v vinorodno deželo Podravje, vinorodni okoliš Štajerska Slovenija. Poznana je po odličnih vinogradniških legah in vrhunskih vinih, ki dosegajo mednarodna priznanja, pomembni elementi turistične ponudbe pa so še: najstarejša trta na svetu, vinske ceste, vinske kleti in vinoteke, vinogradniški muzej. Domača kuhinja je bogata in raznolika; na celotnem območju Štajerske najdemo petnajst kulinarčnih območij. Za namene oblikovanja privlačne in celostne turistične gastronomske ponudbe je potrebno v destinaciji pospešiti razvoj kakovostne, tradicionalne in lokalne ponudbe, prilagojene sodobnim trendom kulinarčnega povpraševanja, vključno z enološko ponudbo.

V Mariboru in okolici so nezadostno razviti ekološka ponudba v širšem pomenu besede, ekološko trženje hrane in trajnostno naravnana ponudba. Zadostno je razvita ponudba srečanj in kongresov. Z usmerjenim trženjem in specializacijo posameznih turističnih ponudnikov kot tudi ciljno usmerjeno širitvijo kapacitet pa bi se destinacija lahko razvila v eno vodilnih prireditveno-kongresnih destinacij v regiji.⁸

Med naravne znamenitosti spadajo: Stara trta, Mariborski otok, Trije ribniki, Kalvarija, Piramida, Mariborski mestni park, Studenški gozd, Drava, Pohorje, Stolni vrh in druge. Med kulturnimi znamenitostmi so Mariborski grad, Stolna cerkev, sinagoga, vodni stolp, sodni stolp, Kužno znamenje, Lent, Betnavski grad, Dravski ali Stari most, Vetrinjski dvor, Frančiškanska cerkev, Narodni dom in mnoge druge. Maribor s Pohorjem, ki navdušuje ljubitelje narave in adrenalinske navdušence, na eni in vinorodnimi griči na drugi strani ponuja nepozabna doživetja. Vinske ceste so prepredene po obronkih Pohorja in vinorodnih gričih ter tvorijo vinsko-kulturno pot. Maribor je vabljiv kraj tudi za nakupovanje v Europarku Maribor, kjer je zbranih vrsto priznanih imen z atraktivno ponudbo svetovnih blagovnih znamk. Kongresni center Habakuk pa je idealno mesto za poslovna in strokovna srečanja.⁹

V tabeli v nadaljevanju je razbrati, da turizem predstavlja pomemben ekonomski potencial za MOM. Prihodi in prenočitve turistov v opazovanem obdobju, z vmesnimi fluktuacijami, sicer naraščajo, razen zadnji 2 leti zaradi posledic pandemije Covida. Povprečna rast prihodov na letni ravni znaša v povprečju od 2010 do 2018 11,46 %, z upoštevanjem zadnjih dveh let pa 2,95 %. Število prenočitev domačih in tujih turistov je od leta 2010 do leta 2018 raslo v povprečju za 11,90 %, z upoštevanjem zadnjih dveh let pa zaradi omenjenih razlogov za 3,58 %, število prenočitev domačih in tujih turistov je bilo leta 2018 v primerjavi z 2010 večje za 141 %, ter z zadnje merjeno leto 2020 1 %, prihodi turistov (domači in tuji) pa so se v isti primerjavi povečali za 139 % oz. v 2020 zmanjšali za -17 %.

V letu 2021 se je sicer stanje glede na leto 2020 že nekoliko izboljšalo, vendar je bilo še vedno daleč pod ravni preteklih let (pred pandemijo). V letu 2022 se tako število turistov kakor tudi prenočitev bistveno poveča glede na preteklo leto in se približuje stanju izpred pandemije (2018,2019).

⁸ Strategija razvoja turizma turistične destinacije Maribor-Pohorje (Zgornje Podravje) 2010-2020 (januar, 2011), dostopno na: https://maribor-pohorje.si/files/strategija_razvoja_turizma_td_maribor_pohorje_2010_2020_izvrsnipovzetek_ztm_www.pdf

⁹ Povzeto po KrajiEU (maj, 2018), dostopno na: <http://krajieu.eu/slovenija/maribor/slo>

Glede na narodnost predstavljajo nemški turisti največji delež v prihodu tujih turistov, sledijo jim Avstrijci, Italijani in Hrvati.

Tabela 9: Izbrani kazalniki za MOM na področju turizma v obdobju 2010–2022

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Povpr rast – letno (2010- 2020)
Število prihodov turistov	87.225	100.401	123.593	115.211	121.419	142.723	159.595	181.422	208.279	217.817	72.380	103.502	195.742	
<i>Domači</i>	18.941	19.738	20.374	18.990	17.519	20.885	23.177	26.839	30.158	29.063	20.648		28.650	
<i>Tuji</i>	68.284	80.663	103.219	96.221	103.900	121.838	136.418	154.583	178.121	188.754	51.732		167.092	
Povečanje – letno	-3%	15,11%	23,10%	-6,78%	5,39%	17,55%	11,82%	13,68%	14,80%	4,58%	-66,77%	+43 %	+89,12 %	2,95%
Število prenočitev turistov	194.008	224.144	269.474	232.806	239.446	285.163	312.404	337.250	466.620	454.004	196.397	256.470	432.467	
Povečanje - letno	-4,72%	15,53%	20,22%	-13,61%	2,85%	19,09%	9,55%	7,95%	38,36%	-2,70%	-56,74 %	+30,59%	+274,49 %	3,58%
Prenočitve ne zmoGLjivos ti (število ležišč)	2.838	3.545	4.369	3.952	4.083	4.046	4.145	4.227	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	n.p.	
Povečanje - letno	24,47%	24,91%	23,24%	-9,54%	3,31%	-0,91%	2,45%	1,98%	-	-	-			8,74%

Vir: <http://pxweb.stat.si/>

4.1.3. Kultura Mestne občine Maribor

Maribor je kulturno središče nacionalnega pomena in nosilec mnogih regionalnih pobud in projektov, kar se je še posebej izkazalo pri Evropski prestolnici kulture Maribor 2012.

V Mariboru delujejo naslednji javni kulturni zavodi: Javni sklad RS za kulturne dejavnosti – enota Maribor, Lutkovno gledališče Maribor, Mariborska knjižnica, Mladinski kulturni center Maribor, Muzej narodne osvoboditve Maribor, Kulturno prireditveni center Narodni dom Maribor, Pokrajinski arhiv – enota Maribor, Pokrajinski muzej Maribor, Center judovske kulturne dediščine Sinagoga Maribor, Slovensko narodno gledališče Maribor (z Dramo, Opero, Baletom in Festivalom Borštnikovo srečanje), Umetnostna galerija Maribor, Univerzitetna knjižnica Maribor – Enota za domoznanstvo.

Med javne zavode, ki opravljajo kulturno poslanstvo v Mariboru, se prišteva tudi tiste, ki pretežno delujejo zunaj resorja kulture, vendar bistveno vplivajo na kulturno življenje v mestu: Institut informacijskih znanosti IZUM kot knjižnična informacijska infrastruktura, Univerza v Mariboru s Filozofsko in Pedagoško fakulteto, študijem arhitekture in medijskih komunikacij ter mrežo visokošolskih knjižnic, Vojaški muzej Slovenske vojske.¹⁰

¹⁰ Povzeto po Mestna občina Maribor (december 2018), dostopno na: <http://www.maribor.si/dokument.aspx?id=28091>

Za prikaz zanimanja za kulturo je v nadaljevanju prikazan trend obiska muzejev in galerij na podlagi podatkov obiska muzejev in galerij v Sloveniji od leta 2016 pa do 2022.

Tudi tu je razviden trend rasti obiska muzejev in galerij v Sloveniji, precej izrazit je pri tujih obiskovalcih in mladini, in pa ponovni drastičen padec od leta 2018 naprej kot posledica že omenjene pandemije. V letu 2022 je zaznano ponovno izrazito povečanje, ki pa trenda obdobja izpred pandemije še ni uspelo doseči.

Tabela 10: Obiskovalci razstav v muzejih in galerijah, Slovenija, letno

Vrsta obiska	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
SKUPAJ	3.236.504	3.161.866	2.733.597	2.800.899	989.311	1.295.548	2.176.114
Domači obiskovalci	1.593.855	1.357.444	1.121.274	1.240.241	585.462		
Otroci in mladina	866.977	949.877	795.323	711.883	243.266	334.631	639.220
Tuji obiskovalci	775.672	854.545	817.000	848.775	160.583	216.794	570.685

Vir: <https://pxweb.stat.si/>

4.1.4. Kulturna dediščina v Mariboru

Vetrinjski dvor je 12.10.2018 gostil simpozij »Dediščine mesta Maribor« (izdalo Društvo Hiša, uredil Peter Simonič, 2018)¹¹, kjer so se odvile različne teme nanašajoč se na doživljanje in interpretacijo dediščine: Kulturna dediščina in turizem sta ločenega izvora, a vseeno močno prepletena.

Turizem je kot romanje usmerjen k naravnim in kulturnim posebnostim (čudežem), sodobne znanosti o "dediščinah" pa jih stalno iznajdejo in utemeljijo (Peter Simonič | Kulturna dediščina v mariborskem turizmu).

Pri stavbah, ki imajo status kulturnega spomenika ali kulturne dediščine, se upošteva spomeniškovarstveni pristop pri sanaciji fasad stavbne dediščine. Opravijo se predhodne konservatorske in restavratorske raziskave na objektu, in na osnovi tega se določi način izvedbe in sodelovanja z izvajalci na objektu do zaključka del. Osnovni gradbeni materiali s katerimi se srečujemo na objektih, imajo ključno vlogo pri vizualni podobi objekta. Že leta 1875 je pod 51. postavko Deželnega zakonika za Vojvodino Kranjsko zapisano sledeče: »Fasada (čelo, lice poslopja) Na ulico obrnjena stran poslopij (fasada) ne sme biti dobremu okusu zoperna (nasprotna) ter je prepovedano hiše nabarvati preživo, da v oči bode (da je za oči škodljivo).« (Bine Kovačič | Pročelja stavbne dediščine: Dobre in slabe prakse sanacije fasad).

¹¹ Vir: knjižica simpozija (Dediščine mesta Maribor, oktober 2018)

Kulturna dediščina v svojem najboljšežnejšem in vseobsegajočem pomenu je hote ali nehote vedno del turistične izkušnje, ki jo doživi obiskovalec ob prihodu (in celo na poti) na neko destinacijo. Vprašanje pravzaprav ni, ali vključevati dediščino v turizem, vprašanje je, na kakšen način jo vključevati? Kaj lahko ponudimo turistu in kako mu to ponudimo? Vsak segment dediščine potrebuje individualno obravnavo. Potrebno je upoštevati specifične dediščine - njeno trajnost, pogostost, ranljivost in pojavnost. Ker se v turizmu uspeh meri skozi nočitve, obisk in potrošnjo turista, se zgodi, da pozabimo na dobrobit dediščine. Ravnotežje med potrebami enega in drugega pa je vendarle možno in nujno (Jana Voršič | Dediščina v turizmu in turizem v dediščini).

EPK Maribor 2012 se je v Ključih mesta, enem od štirih programskih stebrov, intenzivno posvečal različnim segmentom dediščine, od tabuiziranih in zamolčanih, kot je nekdanja nemška prisotnost v mestu, do dobro znanih, a slabo raziskanih, kot je zapuščina socialistične ere.

V kontekstu informacijske dobe, pametnega turizma in aktualnega slovenskega razvojnoraziskovalnega projekta Turizem 4.0 kot novodobne realnosti, ki želi tehnologijo četrte industrijske revolucije krojiti po meri turista, se nakazuje dinamika prežemanja fizičnega in virtualnega, in argumentiramo spreminjajoče se potrebe kulturnih turistov v smislu soustvarjanja lastne in unikatne izkušnje ter neposredne vključenosti v dogajanje, ki vse bolj nadomešča pasivno vlogo turista kot opazovalca, gledalca ali poslušalca. Bistvene premike v smernicah, ki opredeljujejo način turistovega doživljanja, utemeljujemo z ustvarjalnostjo kot relevantno človeško lastnostjo in ustvarjanjem novega znanja kot nujno razvojno usmeritvijo v obdobju digitalne transformacije turizma. Ustvarjalnost je obenem tesno povezana s pohodom in vedno večjo popularnostjo ustvarjalnega turizma, ki se ga lahko razume kot samostojno zvrst kulturnega turizma ali pa kot preplet različnih in edinstvenih kombinacij, ki pronicajo v vse zvrsti (kulturnega) turizma (Brigita Pavlič | Pametni turizem vs. ustvarjalni turizem).

Pri nas je potencial trženja kulture še vedno premalo izkoriščen, zato bi bilo smiselno obstoječo turistično ponudbo dopolniti tudi s temi produkti.

4.2. Analiza stanja kulturnega spomenika – Langerjeve vile

4.2.1. O arhitektu Langerjeve vile¹²

Max Czeike je bil češki Nmec, ki se je rodil 1879 na Moravskem, Češka (takrat Avstro Ogrska), umrl pa 1945 v Mariboru (takrat Demokratična federativna Jugoslavija). Po do danes ohranjenih zapisih se je izobraževal na dunajski akademiji pri Ottu Wagnerju. Že v Avstro-Ogrski se je priselil v Maribor, kjer je leta 1910 postal družabnik v skupnem podjetju z arhitektom Fritzem Friedrigerjem, transilvanskim Nemcem, ki se je v Maribor priselil okoli 1894. Medtem ko se je Friedriger po prvi svetovni vojni odselil iz Maribora, je Czeike ostal v njem in s svojim delom še naprej pomembno prispeval k arhitekturni

¹² Povzeto po Projektna naloga – Langerjeva vila (Mestna občina Maribor, april 2020).

podobi in urbanističnemu razvoju Maribora. Ob koncu druge svetovne vojne ga je nova oblast v okviru povojnih pobojev zgolj zaradi nemškega rodu usmrtila na neznanem kraju.

S svojim delom je zaznamoval mesto Maribor med obema svetovnima vojnama. V historizem orientirani arhitekt je v Mariboru zapustil okoli štirideset objektov, med katerimi prevladujejo družinske vile in večstanovanjske zgradbe. Poleg stanovanjske gradnje se je Czeike usmeril k reševanju tehničnih in urbanističnih vprašanj, ukvarjal se je s problemom osvetlitve mariborske frančiškanske cerkve, pri čemer je sodeloval s Plečnikom, in k oblikovanju pohištva, keramičnih peči ter grobnic. Najbolj znan je po ureditvi bazenov na mestnem kopališču Mariborski otok, ki je bil največji javni projekt izveden na Štajerskem med obema vojnama.

Med drugim je izdelal načrt prostorske ureditve mariborskega frančiškanskega pokopališča z opečnatimi arkadami. Po njegovih načrtih so preuredili Langerjevo vilo v otroško dnevno zavetišče in pozneje v mladinski dom.

Leta 1928 je z arhitektom Jožetom Jelencem izdelal Regulacijski načrt za Koroško predmestje, leta 1930 pa je izdelal idejni regulacijski načrt ureditve Magdalenskega predmestja. Projektiral je tudi več drugih znanih zgradb v Mariboru, od meščanskih vil do večstanovanjskih zgradb.

Znana dela:

- Maribor, gostišče Grajska klet, 1921,
- Kovača vas, Sv. Roka, 1922,
- Maribor, Czeikejeva vila na Mladinski ulici 35, 1923,
- Maribor, stanovanjske hiše na Smetanovi ulici, 1926,
- Maribor, regulacijski načrt za Koroško četrt, 1928 (skupaj z Jožetom Jelencem),
- Maribor, Vila Langer na Mladinski ulici 29, 1928,
- Maribor, mestno kopališče Mariborski otok, 1928-1930 (v sodelovanju s Hermanom Husom),
- Maribor, Štuhčeva vila na Prežihovi ulici 21, 1929,
- Maribor, Juvanova vila na Gregorčičevi ulici 47, 1929,
- Maribor, načrt za frančiškansko pokopališče na Pobrežju, 1930 (delno izvedeno),
- Maribor, idejni regulacijski načrt za ureditev magdalenskega predmestja, 1930,
- Maribor, jezuitska kapela Srca Jezusovega (sodelovanje z Jožetom Plečnikom), 1930,
- Maribor, hiša na Tomšičevi 5, 1933,
- Maribor, frančiškanska cerkev, osvetlitev (po idejnem načrtu Jožeta Plečnika), 1935,
- Zgornja Hajdina, Sv. Martina, prizidek in baldahin, 1937,
- Maribor, načrt za novo cerkev sv. Magdalene (neizveden),
- Maribor, večstanovanjski objekt na ulici Vita Kraigherja 8,
- Maribor, kavarna v Mestnem parku (zdaj akvarij Hortikulturenega društva),
- Mengeš, vila na Glavnem trgu 13 in
- Trst, Casa Czeike na via Amilcare Ponchelli 3.

4.2.2. Zgodovina Langerjeve vile¹³

Vila Langer ima pestro zgodovino. Vilo je leta 1843 dal sredi polja blizu nekdanjega mestnega pokopališča kot svojo poletno primestno rezidenco zgraditi josipdolski glažutar Jožef Langer. Simetrično zasnovana manjša pritlična stavba z enokapno streho se je proti parku odpirala s kolonadno loggijo; iz nje sta bila ob straneh vhoda v z velikimi okni zastekljeni oranžeriji, arkadni vhodi pa so vodili v veliki salon z edikulo in s simetrično razporejenimi pari stranskih sob.

Slika 1: Vila Langer pred predelavo

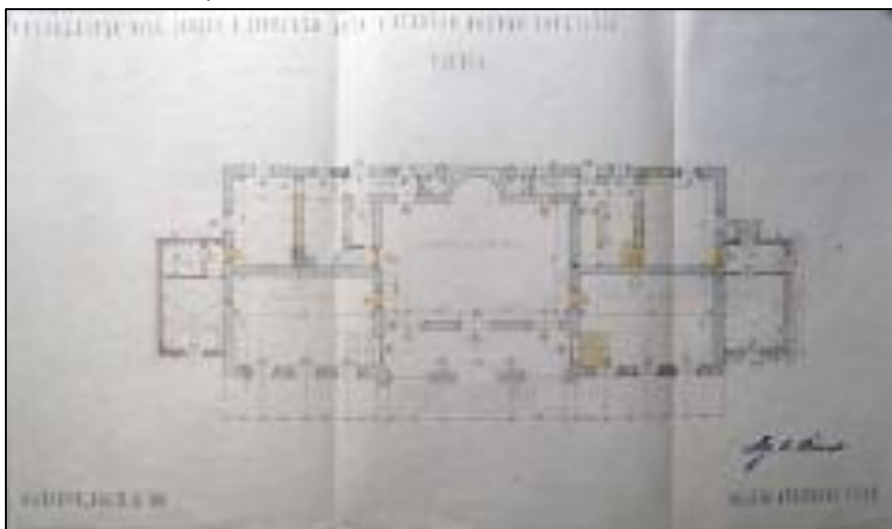


Vir: Projektna naloga (april, 2020).

Južno od zgodnje-klasicistične stavbe je Langer zasadil angleški park z vijugastimi potmi ter domačimi in eksotičnimi drevesi, ki je na njegovo željo kasneje postal ena prvih javnih parkovnih površin v mestu. Glede na dimenzije in namembnost prostorov je bila vila verjetno že od začetka mišljena predvsem kot prostor za dnevni umik lastnika iz mestnega središča v naravo in za prirejanje družabnih srečanj in ne toliko za daljše bivanje v njej.

Mestna občina je leta 1874 zemljišče odkupila in na njem uredila prireditveni, veselični in športni prostor, ki je leta 1901 dobil tudi prva teniška igrišča. Vilo so takrat preuredili v restavratorstvo in rastlinjak. Po prvi svetovni vojni so na parkovnih površinah vile postopno začeli urejati športna igrišča, zato je stavba izgubila svoj pomen. Po načrtih vodje mestnega gradbenega urada, Antona Černeta, so stavbo leta 1926 predelali v dnevno zavetišče za otroke; ob straneh so dodali nizka prizidka za kurilnico in pisarno, velika okna rastlinjakov, zdaj namenjenih deški in dekliški učilnici, so zaprli in vgradili manjša, v stranskih sobah pa podrli predelne stene in prostore preuredili v kuhinjo in delavnico.

¹³ Povzeto po Projektna naloga – Langerjeva vila (Mestna občina Maribor, april 2020).

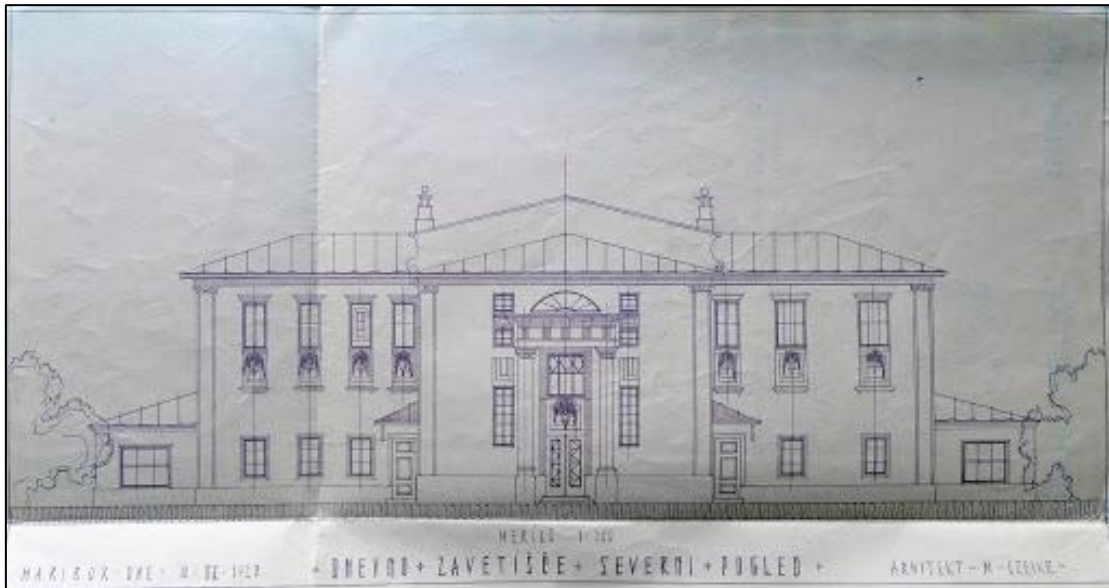
Slika 2: Načrt za predelavo vile v Mladinski dom

Vir: Projektna naloga (april, 2020).

V letih 1928-31 so stavbo po načrtih Maksa Czeikeja (1879-1945) povečali tako, da so ji nadzidali prvo nadstropje in ji na severni strani v glavni osi dodali prizidek z dvoravnim stopniščem in novim klasicističnim vhodom na Mladinsko ulico. Czeike je novozgrajene dele Mladinskega doma, kot se je poslej stavba imenovala, diskretno prilagodil obstoječi stavbi tako, da je v nadstropju ponovil okna pritličja in nad loggijo nadstropje zaključil s tempeljskim čelom ter s tem ohranil njen klasicističen značaj.

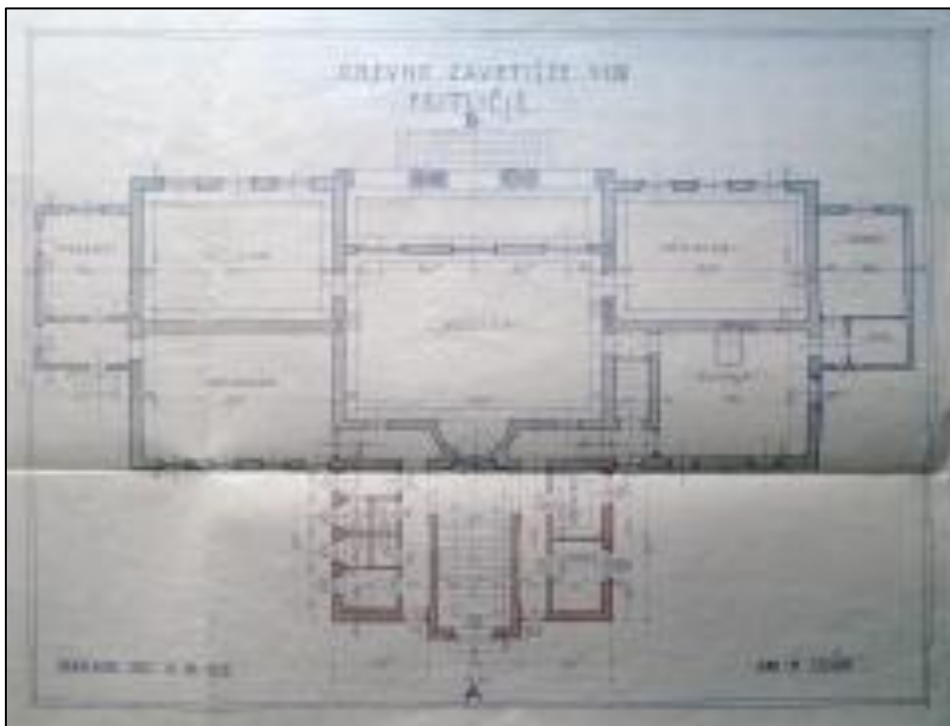
Slika 3: Načrt za južno fasado s timpanonom

Vir: Projektna naloga (april, 2020).

Slika 4: Načrt severne fasade z vhodom na stopnišče

Vir: Projektna naloga (april, 2020).

Po vojni (1951) je stavbo v upravljanje prevzelo športno društvo Branik in preuredilo notranje prostore po svojih potrebah; v pritličju je bila restavracija s plesiščem, v nadstropju pa klubski prostori. Leta 1958 so po načrtih Milana Černigoja (1912-1978) pritličje preuredili v šolo za gostinstvo, po njeni izselitvi leta 1962 pa so v vili ponovno odprli restavracijo. Do leta 2022 je bil v stavbi sedež upravnih prostorov športnih društev Branik. Pred izvedbo rušitvenih del v letu 2022 so bili prostori izpraznjeni.

Slika 5: Tloris vile z dodanim prizidkom za stopnišče

Vir: Projektna naloga (april, 2020).

4.2.3. Langerjeva vila danes

i. O objektu¹⁴

Objekt je le delno podkleten. Klet starejšega izvora se nahaja pod celotnim osrednjim delom stavbe, pod severnim delom zahodnega krila in v manjšem obsegu pod severnim delom vzhodnega krila. Opisani deli kleti imajo stene zidane z lokalnim, slabo klesanim kamnom različnih oblik in dimenzij. Med kamnom se nahajajo tudi opečne pozidave. Najverjetneje gre za pozidave starejših poškodb zidovja, izravnavo neravnin in predelave novejšega izvora. Strop nad kletjo je obokan. V kleti ni vidnih večjih poškodb konstrukcije, je pa zidovje vlažno. Na severozahodni strani je dodana novejša klet, zgrajena po drugi iz opeke in betona. Stropna konstrukcija nad kletjo je izvedena kot armiranobetonski rebrast strop. Na posameznih mestih, kjer je oluščen tanek zaščitni sloj betona je vidna korodirana armatura.

Zidovi pritličja so zidani iz polne opeke. Povzeto po zgodovinskih načrtih ing. Antona Černeta in arh. Maks Czeike znaša debelina zidov osrednjega, leta 1843 zgrajenega dela stavbe 50 do 55 cm. Debelina obodnih zidov leta 1926 dodanih prizidkov na vzhodni in zahodni strani znaša 30 cm. Splošno stanje zidovja v pritličju ne kaže večjih poškodb in je v dokaj dobrem stanju. Strop na loggijo na južni strani podpira šest okroglih monumentalnih stebrov rahlo spremenljivega premera, ki se ga ocenjuje na okrog 70 cm. Stropne konstrukcije nad pritličjem so za današnje standarde dokaj podajne, kljub njihovi veliki debelini. Najverjetneje so lesne, možno pa je tudi, da je ob nadgradnji nad osrednjim prostorom, kjer manjši razpon znaša 7,35 m že bil izveden rebričast armiranobetonski strop. Debelina stropne konstrukcije vključno z vsemi tlaki nad osrednjim prostorom znaša, 1,20 m, kar kaže na kompleksno leseno stropno konstrukcijo ali armirano rebričasto s spuščnim lesenim stropom. Nad konstrukcijo, ne glede na to kakšna je, je izveden na nasutju plavajoči lesen pod, ki je zaključen s parketom. Nad stranskimi prostori, kjer so razponi manjši in znašajo 5,60 in 5,75 je tudi debelina celotne stropne konstrukcije manjša in znaša 0,65 m. Primarna nosilna smer stropov, glede na razpone, poteka v smeri sever-jug. Glede na to, bi na severni in južni fasadi pričakovali prezračevalne odprtine za lesen strop, ki pa niso vidne. Možno je, da so bile ob obnovi fasade zametane z ometom.

¹⁴ IDZ – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša (MF arhitektura, november 2020).

Slika 6: Pogled južne strani

Vir: IDZ (november, 2020).

V načrtih iz leta 1926 je vidno, da sta v takrat skrajnem severovzhodnem in severozahodnem prostoru bila odstranjena dva zida debeline 55 cm in nadomeščena vsak s po dvema jeklenima I nosilcema. Sledov teh nosilcev danes ni možno zaznati, je pa verjetno, da sta ob nadgradnji bila odstranjena. V zahodnem krilu je bil odstranjen del vmesnega nosilnega zidu, ki poteka v smeri vzhod-zahod. Nadomeščen je z armiranobetonskim nosilcem v katerem so vidne razpoke in bi ga bilo potrebno nadomesti z novim, ustrezno dimenzioniranim. V zahodnem krilu je izveden še večji preboj v nekoč severnem fasadnem zidu proti po drugi svetovni vojni dodanem prizidku. Sredi, po originalni zasnovi, severozahodnega prostora je v smeri vzhod-zahod izveden pod stropom armiranobetonski nosilec na mestu, kjer se po zgodovinskih načrtih nikoli ni nahajal nosilni zid. Lokacija nosilca je precej nenavadna. Edina razlaga za njegovo vgradnjo je morebitno dodatno podpiranje povešene stropne konstrukcije. Stropne konstrukcije nad pritličjem nimajo vidnih večjih deformacij, vendar ne zagotavljajo toge diafragme in s tem ustrezne prerazporeditve horizontalnih, predvsem potresnih sil. Prav tako neprijetno vibrirajo. Zidovje po drugi svetovni vojni dodanega severozahodnega prizidka je izvedeno v debelini 45 cm. Najverjetneje gre za zidove zidane iz opeke NF z nekoliko debelejšimi ometi. Stebri med okni na severni fasadi bi lahko bili tudi armiranobetonski. Stropna konstrukcija nad prizidkom, ki hkrati predstavlja ravno streho je armiranobetonska in ne kaže večjih poškodb.

Tloris zidov v nadstropju je enak kot v pritličju. Zidovi so debeline 50 in 55 cm. Prav tako, kot v pritličju so v solidnem stanju brez vidnih večjih poškodb. Nadstropje se nahaja v dveh različnih nivojih. Tla nad osrednjo osrednjim prostorom v pritličju so zaradi večje svetle višine tega prostora 1,60 m višja od tlakov sosednjih krilih. V nadstropju ni znakov večjih predelav. Strop nad nadstropjem je najverjetneje lesen, saj nizko podstrešje nad njim ni uporabno.

Streha je razgibana in položna z leseno strešno konstrukcijo oprto na zidove v 1. nadstropju. Prekrita je s pločevinasto, dokaj dotrajano kritino. Severni vhodni prizidek z dvoramnim stopnišče je bil dodan med nadgradnjo v letih 1928 do 1931. Zidovi so opečni, debeline 45 cm. Ta del objekta je, zaradi izrazitega posedanja, v najslabšem stanju. Prizidek je nepodkleten in dograjen k podkletenemu delu stavbe. Očitno je prišlo do izrazitega posedanja vseh obodnih zidov. Na to kaže izrazit nagib stopnic v njihovi prečni smeri in nagib tlaka v nadstropju v smeri proti severu. Vidne so tudi velike razpoke v ramenskem nosilcu stopnic na podestu, kot izrazite razpoke v tlaku na mestu priključevanja k osnovnemu objektu v nadstropju. Morda je k posedanju zahodnega zidu stopnišča dodatna pripomogla še izgradnja podkletenega prizidka na severozahodni strani. Kljub temu, pa gradnji tega prizidka ni pripisovati velikega učinka na stopniščni prizidek, saj so prav tako izrazito posedki opazni na njegovi vzhodni strani.

ii. O bodočem uporabniku

Mestna četrt Koroška vrata sega na vzhodu do Pristaniške, Strossmayerjeve in Trubarjeve ulice, na severu do vznožja Kalvarije, vzhodno od Vinarskega potoka, na jugu pa meji na reko Dravo. Mestna četrt je pretežno stanovanjska, z več kompleksi izobraževalnih centrov:

- predšolska vzgoja (Vrtec Ivana Glinška v enotah Smetanova, Ribiška in Kosarjeva),
- osnovnošolsko izobraževanje (OŠ Prežihovega Voranca),
- srednješolsko izobraževanje (Srednja elektro-računalniška šola, Srednja gradbena šola in gimnazija Maribor, Biotehniška šola Maribor, III. gimnazija Maribor, Dijaški dom Drava Maribor, Dijaški dom Maribor),
- fakultete s pripadajočo infrastrukturo (Fakulteta za elektrotehniko, računalništvo in informatiko, Fakulteta za gradbeništvo, prometno inženirstvo in arhitekturo, Fakulteta za kemijo in kemijsko tehnologijo, Fakulteta za strojništvo, Fakulteta za naravoslovje in matematiko, Filozofska fakulteta, Pedagoška fakulteta, Študentski domovi Maribor, Univerzitetni športni center Leona Štuklja).

V mestni četrti so Kopališče Pristan, športno-rekreacijsko območje Ljudski vrt ter več sprehajalnih in rekreacijskih poti (ob Dravi, na Kalvariji, okoli Račjega dvora, v Kamniškem drevoredu in na Vrbanskem platuju).

V MČ aktivno delujejo ZB NOB Koroška vrata, ZZB Prežihov Voranc, Društvo izgnancev, KD Mariborski oder ter interesne organizacije občanov (skupini za samopomoč Hrast in Ginko, ročnodelski krožek Taščice, tri likovne skupine s svojimi ustvarjalnimi delavnicami, organizirane skupine občanov, ki skrbijo za zdravo življenje).

Športne in rekreativne aktivnosti na območju MČ Koroška vrata:

- sprehajalna pot ob Dravi, od Lenta do Mariborskega otoka,
- sprehajalna pot po Vrbanski cesti do Kamniškega drevoreda in naprej mimo Račjega dvora do Vinarij,
- po stopnicah na Kalvarijo,

- fitnes na prostem pri UŠC Leona Štuklja,
- jutranja telovadba na prostem v okolici Ljudskega vrta.

MČ Koroška vrata je trenutno na začasni lokaciji v Jurčičevi ulici 8 v Mariboru, ki pa za njihovo delovanje na zadoščajo.

V MČ Koroška vrata so po izvajanju aktivnosti in prirejanju dogodkov med najbolj aktivnimi v mestu. Trenutno so brez lastnih prostorov (objekt na Vrbanski, kjer so delovali v preteklosti zaradi dotrajanosti porušen) oziroma na začasni lokaciji v Jurčičevi ulici 8 v Mariboru v zelo omejenem obsegu (samo pisarniški prostori). Za potrebe izvajanja svojih aktivnosti gostujejo bodisi v prostorih drugih mestnih četrti, v prostorih šol (osnovne in gimnazije) itd.

S preureditvijo Langerjeve vile bi pridobili primerne prostore za svoje delovanje in izvajanje aktivnosti, s čimer bi spodbudili nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem področju. Hkrati bi prepletanje vsebin znotraj Vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

4.2. Analiza potreb s problematiko

Langerjeva vila na Mladinski ulici 29 – kulturni spomenik (EŠD 6159) je objekt s historično vrednostjo in pestro zgodovino. Vila je bila zgrajena leta 1843 kot poletna primestna rezidenca glažutarja Jožefa Langerja. V drugi polovici 19. stoletja je objekt služil kot prireditveni, veselični in športni prostor, ki je leta 1901 dobil tudi prva teniška igrišča. Vila je bila za nekaj časa preurejena v restavratorstvo in rastlinjak. Stavbo so leta 1926 predelali v dnevno zavetišče otrok. Po vojni (1951) je stavbo v upravljanje prevzelo športno društvo Branik in preuredilo notranje prostore po svojih potrebah; v pritličju je bila restavratorstvo s plesiščem, v nadstropju pa klubski prostori. Leta 1958 so pritličje preuredili v šolo za gostinstvo, po njeni izselitvi leta 1962 pa so v vili ponovno odprli restavratorstvo. Trenutno je v stavbi sedež upravnih prostorov ZMŠD.

Območje urejanja je del Mestnega jedra mesta Maribor oz. območje širšega Mestnega jedra (cona B). Na območju se nahaja arheološko najdišče Branik - žarno grobišče iz pozne bronaste dobe, ki je delno raziskano prazgodovinsko žarno grobišče z odkritimi 320 grobovi iz stopnje Ha B (žarnogrobiščno obdobje).

Sam objekt Langerjeva vila je varovana kot Mladinska ulica 29 - prostostoječa restavratorstvo v Ljudskem vrtu z datacijo 19. stol., in gre za simetrično zasnovano pritlično stavbo s kolonadno loggio na strani, obrnjeno proti nekdanjemu parku, zgrajena l. 1843 kot primestna rezidenca, nato večkrat preurejena. Nadstropje in prizidek s stopniščem je dobila ob povečavi 1928-31.

Avtor osnovne arhitekture je neznan, avtorji obnove oz. predelave pa so arhitekti Anton Černe (1926), Max Czeike (1928-1931) in Milan Černigoj (1958).

Objekt, v katerem so se izmenjavali lastniki, uporabniki in funkcije, je v zelo slabem stanju in je potreben celovite gradbene (rekonstrukcija) in vsebinske prenove. Z izvedbo projekta bi tako zagotovili posege, ki bi preprečili nadaljnje propadanje obstoječega objekta. V kolikor do prenove objekta ne bi prišlo je dolgoročno ogrožen obstoj kulturnega spomenika, saj je objekt trenutno prazen in delno porušen.

Zato bi bilo objekt nujno prenoviti ter ohraniti kulturni spomenik s pomembnimi historičnimi elementi, hkrati pa vanj umestiti potrebne programe ob hkratni prezentaciji kulturnega spomenika širši javnosti z možnostjo vključitve v obstoječo turistično ponudbo.

V Mariboru je, kot po večini v Sloveniji ponudba kulturne dediščine bogata, vendar premalo poznana in ne dovolj povezana s turističnim gospodarstvom. Prav tako pa se fizično stanje, zaradi pomanjkanja sredstev za potrebno prenovo iz leta v leto slabša in dolgoročno ogroža njen obstoj.

Glede na navedeno bi bilo objekt nujno prenoviti, s tem ohraniti njegovo historično pomembnost z umestitvijo novih vsebin oziroma zagotovitev manjkajočih prostorov za uporabnike, ki delujejo v javnem interesu oziroma protokolarne dejavnosti MOM, obenem pa kulturno dediščino prezentirati tudi širši javnosti. Iz navedenega razloga je edino smiselno, da se z razpoložljivimi sofinancerskimi sredstvi pristopi k obnovi objekta.

V okviru navedenega bi bilo smiselno zagotoviti prostore za MČ Koroška vrata, ki je že od jeseni 2018 brez svoje stavbe, trenutno gostuje v začasnih pisarnah v Jurčičevi ulici, vendar bi za svoje delovanje in vsestransko udejstvovanje potrebovala večje prostore. Z ustreznimi prostorskimi pogoji bi MOM omogočila nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v MČ na tem območju. Hkrati bi se s prepletanjem vsebin znotraj vile (prostor MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

Ker gre hkrati za kulturno dediščino oz. spomenike lokalnega pomena (mestno jedro, žarno grobišče, Langerjeva vila), bi s trajnostno obnovo in oživiljanjem kulturne dediščine dodatno popestrili tudi turistično ponudbo mesta Maribor in širše okolice.

Z obnovo in ohranjanjem Langerjeve vile in Promenade Josipa Primožiča - Toša bi bili ustvarjeni pogoji za pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja po pandemiji ter zagotovljen prihodnji trajnostni razvoj.

Hkrati bi bilo smiselno vzpostaviti aktivnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe z uporabo informacijsko-komunikacijske tehnologije za promoviranje in interpretacijo kulturne dediščine ter učinkovito prezentacijo kulturne dediščine za vse ciljne skupine, medgeneracijskega druženja.

4.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami

4.4.1. Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS)

Trajnostna urbana strategija za Maribor (Maribor ima priložnosti) temelji na petih osnovnih vsebinskih ciljnih razvoja:

1. saMozadostni Maribor, pri katerem je v jedru aktiviranje lokalnega socialnega in ekonomskega kapitala in predvideva ukrepe, usmerjene v vzpostavitev sistemov samooskrbe, obvladovanje urbane revščine, demografske erozije in getoizacije ter v identitetno revitalizacijo mesta,
2. Mobilni Maribor, ki se osredotoča na oblikovanje sodobnega sistema javnega potniškega prometa in aktiviranje potenciala kolesarjenja ter pešačenja, vključuje pa predloge ukrepov za oblikovanje atraktivnega javnega potniškega prometa, učinkovitejšo reorganizacijo mestne kolesarske infrastrukture ter sistem omogočanja mobilnosti ogroženim skupinam prebivalstva,
3. PreMeteni Maribor, katerega jedro je v učinkovitem upravljanju in vodenju mesta in sodelovanju mesta s centri znanja,
4. Mestni Maribor, ki vzpostavlja urejeno in prenovljeno mesto kot regionalni kulturni center ter temelji na predlogih ukrepov za prenovo javnih površin, aktiviranje prebivalstva, aktivaciji kulturnih potencialov za urbano prenovo ter vzpostavitvi ekološke in varčne infrastrukture ter
5. PrizeMljeni Maribor, katerega osnovni cilj je navezava mesta na prostore ob reki in vzpostavitev novih ekoloških ter zelenih pristopov k prenovi javnih površin, predvsem skozi ukrepe preurejanja zelenega obroča mesta, boljšo integracijo zelenih naravnih danosti v mesto ter oblikovanje in krepitev inovativnih zelenih ukrepov, kot so na primer zelene strehe, recikliranje in ločevanje odpadkov.

V poglavju 2.1. je med drugimi problemskimi točkami izpostavljen tudi neizkoriščen potencial objektov kulturne dediščine.

Načrtovan projekt pripomore k uresničitvi ukrepov v okviru:

- prednostne usmeritve 1 (ukrep 9),
- prednostne usmeritve 2 (ukrep 22 in 24)
- ter prednostne usmeritve 5 (ukrep 27).

Ukrep 9: Mestne soseske z lastno identiteto

Mestne soseske so ključni vmesni člen samoorganiziranosti med prebivalci, mestnimi četrtmi in mestno upravo in so ob MČ pomemben nosilec družbenega ustroja mesta. Potrebno jih je celovito obravnavati in omogočati njihov razvoj v samostojne in samovzdržne prostorske enote in med drugim spodbujati kulturno umetniške dejavnosti, športne in rekreacijske ter ljubiteljske dejavnosti, ki omogočajo revitalizacijo socialnega omrežja znotraj mestnih sosesk.

Predlog za preureditev Langerjeve vile je nastal v sodelovanju s predstavniki MČ Koroška vrata, ki bodo v Vili dobili prostore za svoje delovanje in izvajanje aktivnosti. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj Vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje

in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora, kar je tudi ene od predvidenih ukrepov TUS – ukrepa 9 Mestne soseske z lastno identiteto.

Ukrep 22: prenova javnih površin

Ukrepi za predrugačenje degradiranih površin in vzpostavljanje prostorsko-historičnih potencialov temeljijo na kvalitetnem javnem prostoru. Le-ta se zagotavlja skozi dosledno politiko varovanja javnega interesa, vzvod prenove širših območij skozi kvalitetnejši javni prostor, omogočanja javnega delovanja raznolikih družbenih ali interesnih skupin skozi javne površine in sinergetske učinke dobro zasnovanih ter izvedenih javnih površin (rekreacija, storitveni sektor, povezava ter obogatitev programov javnih objektov, mikroklimatski vplivi, turizem in gostinstvo, bivalne kvalitete, gradbeništvo,...).

Z Ureditvijo Langerjeve vile z okoljem se obnovi kulturno zaščiten objekt, ki poleg ohranjanja zgodovinske in kulturne vrednosti objekta, prinaša domovanje za MČ Koroška vrata. Obnova vile z okolico dopolnjuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo kompleksa Ljudski vrt, kjer se na prostoru v središču mesta povezujeta šport, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje.

Mestna četrt s svojimi aktivnostmi povezuje občane MČ skozi različne dejavnosti in izobraževanja in tako bogati prostor in vzpostavlja vezi med generacijami. Obnova objekta bo z ureditvijo male kavarne dodatno prispevala k privlačnosti tega prostora in medsebojnega druženja.

Ukrep 24: Turizem kot povezovalna dejavnost v mestu

Podukrep 2: povezovanje kulturne dediščine s turizmom in mestno prenovo

Projekte prenove je potrebno zastaviti na takšen način, da so tudi v fazi izvajanja atraktivni in zanimivi za obiskovalce mesta, ter tako, da ne pomenijo finančne izgube ali motnje pri delovanju ekonomije mesta. Zavod za varovanje kulturne in Zavod za varovanje naravne dediščine se mora aktivno in podporno vključevati v procese prenove. Historični objekti v mestu morajo v času izvajanja prenov biti v te kontekstualno vpeti.

Podukrep 3: Povezovanje kulturnega sektorja s turizmom

Oblikovati ponudbo in promovirati mesta kot ciljne lokacije z bogato kulturo in ustvarjalnostjo, kot kraj za preživljanja »kulturnih počitnic« ter kulturne vsebine posebej poudariti pri turistični promociji Maribora, turistom ponuditi muzeje in razstavišča, prikaze kulturnih tradicij, festivale, koncerte in gledališke dogodke.

Z obnovo Langerjeve vile z okoljem se obnovi objekt pod varstvom kulturne dediščine. Z načrtovano predstavitvijo zgodovine objekta in območja, ki je veljalo za prvi mestni park, se pričakuje, da bo prostor povezal sosesko, hkrati pa ponudil dodatno mestno destinacijo, ki bo vredna ogleda. Dodatna obogatitev kulturnega programa in vključevanje prebivalcev soseske in celotnega mesta je pričakovano skozi izvajanje kulturnih dogodkov MČ Koroška vrata, saj bo uporabnikom na voljo nova večnamenska dvorana.

Ukrep 27: preureditev zelenega obroča

V celoviti prenovi dojemanja in upravljanja zelenega sistema mesta se zeleni obroč prelevi iz sorazmerno funkcionalno pasivne zelene prvine sistema v programsko, oblikovno in upravljavsko bolj privlačen obmestni zeleni prostor. Obenem je zaradi velikosti območja in težav upravljanja treba

stremeti k mešani rabi obmestnega odprtega zelenega prostora in sinergetskim učinkom z vidika socialno-klimatskih vplivov, rekreacije, športa, turizma in mestotvornosti.

Z ureditvijo okolja in promenade, ki obkrožata objekt Langerjeve vile, se uredi odprt zelen prostor, namenjen druženju in rekreaciji. Hkrati je prostor brez ovir in prilagojen tudi za gibalno ovirane osebe.

4.4.2. Usklajenost z EKP 21-27

V okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji bo Slovenija v finančnem obdobju 2021-2027 zasledovala 6 ciljev in v tem okviru 10 prednostnih nalog.

Načrtovana operacija pripomore k uresničevanju cilja politike 5: Evropa, ki je bližje državljanom, in sicer s spodbujanjem trajnostnega in celostnega razvoja vseh vrst območij ter lokalnih pobud v okviru prednostne naloge 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij in uresničevanju cilja: Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih.

Ukrepi za prenovo mest so večdimenzionalni – ekonomski, okoljski, podnebni, družbeni. Za spodbujanje učinkovite rabe prostora v mestih bodo podprti ukrepi, kjer se skladno z načelom notranjega razvoja mest izvaja prenova in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih, v nekaterih primerih celo okoljsko degradiranih, pozidanih površin. Prednost bodo imeli projekti, ki podpirajo aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij ter ustvarjanje novih kreativnih in poslovnih jeder, zasledovati pa morajo cilje trajnostnih urbanih strategij mestnih občin.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenovo kulturne dediščine ter prenova in oblikovanje odprtega javnega prostora.

S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.

Z ureditvijo Langerjeve vile z okoljem se obnovi kulturno zaščiten objekt, ki poleg ohranjanja zgodovinske in kulturne vrednosti objekta, prinaša domovanje za MČ Koroška vrata. Obnova vile z okolico dopolnjuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo kompleksa Ljudski vrt, kjer se na prostoru v središču mesta povezuje šport, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj vile (prostori MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

S tem prispeva k cilju »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih« ter doseganju kazalnikov rezultata in učinka, kot razvidno iz tabel v nadaljevanju.

Tabela 11: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Izhodišče	Cilj 2029 (predvidoma doseženo 2026)
22	Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin	m ²	0	7.228,50 (objekt: 1.069,50 + zunanje površine 6.159,00)

Tabela 12: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Mejnik 2024	Cilj 2029 (predvidoma doseženo 2026)
RCO75	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1	1

4.4.3 Usklajenost z namenom, cilji in pogoji Povabila

Za predmetno operacijo je predvideno sofinanciranje iz naslova EU na podlagi prijave na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN v okviru »Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji«, prednostna naloga 9: »Trajnostni razvoj lokalnih območij«, specifičnega cilja RSO5.1.: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih (ESRR)«.

Upoštevane pravne podlage:

- Uredba (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o določitvi skupnih določb o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu plus, Kohezijskem skladu, Skladu za pravični prehod in Evropskem skladu za pomorstvo, ribištvo in akvakulturo ter finančnih pravil zanje in za Sklad za azil, migracije in vključevanje, Sklad za notranjo varnost in Instrument za finančno podporo za upravljanje meja in vizumsko politiko;
- Uredba (EU) 2021/1058 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o Evropskem skladu za regionalni razvoj in Kohezijskem skladu;
- Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021-2027, št. CCI 2021SI16FFPA001;
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, potrjen s strani Evropske komisije 12. 12. 2022, v nadaljevanju PEKP;
- Uredba o izvajanju uredb (EU) in (Euratom) na področju izvajanja evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 za cilj naložbe za rast in delovna mesta (Uradni list RS, št. 21/23);
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), v nadaljevanju UEM;
- Merila za izbor operacij v okviru Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, verzija 1.0, marec 2023;

- Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.0, september 2023;
- Navodila organa upravljanja na področju zagotavljanja prepoznavnosti, preglednosti in komuniciranja evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027, verzija 1.0, marec 2023;
- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.0, april 2023;
- Navodila organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje in poročanje o izvajanju evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.0, april 2023;
- Smernice organa upravljanja za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« pri izvajanju Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji – Poenostavljeni pristop, verzija 1.0, avgust 2023;
- Smernice organa upravljanja za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027, verzija 1.0, september 2023;
- Vsebinska izhodišča Ministrstva za naravne vire in prostor za prednostno nalogo 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij, specifični cilj RSO5.1., verzija 1, september 2023
- in ostali veljavni predpisi in navodila organa upravljanja v Republiki Sloveniji, objavljeni na spletnem naslovu www.evropskasredstva.si ter PT MNVP, objavljeni na spletnem naslovu www.gov.si/drzavniorgani/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/, kakor tudi druga veljavna zakonodaja in izvedbene uredbe EU na področju predmeta povabila.

Operacija je skladna s predmetom in namenom povabila. Prispeva k učinkovitejši rabi prostora v urbanih območjih, skladno s SC RSO 5.1.PEKP.

Gre za ukrep prenove in oživljanja praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu, prenovo kulturne dediščine in drugih objektov ter prenovo in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov.

Projekt se nanaša na vlaganja v rekonstrukcijo in obnovo praznega in propadajočega objekta, ki je razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena. Z obnovo vile se tako obnovi stavba v javnem interesu in ohrani kulturna dediščina objekta. Obenem se, z ureditvijo površin ob objektu, zagotovi prenova in oblikovanje javnega prostora na tem območju.

Načrtovani ukrepi so skladni z načelom notranjega razvoja mest za izvajanje prenove in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih, okoljsko degradiranih, pozidanih površin, ki izhajajo iz veljavnih trajnostnih urbanih strategij (TUS). Podrobnejša skladnost s TUS je razvidna v podpoglavju 4.4.1.

Projekt prispeva k rezultatu izvedenih ukrepov v okviru SC RSO5.1., tj. prenovljene proste in slabo izkoriščene pozidane površine v mestih (v m²), kot razvidno v tabelah v podpoglavju 4.4.2.

UPRAVIČENEC je Mestna občina Maribor, ki ima na mestnem svetu sprejeto veljavno TUS.

UPRAVIČENI NAMENI

Načrtovana operacija je skladna z namenom Povabila.

Ukrepi za prenovu mest so večdimenzionalni – ekonomski, okoljski, podnebni, družbeni. Za spodbujanje učinkovite rabe prostora v mestih se podpirajo ukrepi, ki izhajajo iz veljavnih TUS mestnih občin. Skladno z načelom notranjega razvoja mest se z ukrepi SC RSO5.1. podpre **izključno prenovu in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin**, ki so lahko v nekaterih primerih tudi okoljsko degradirane. *Z izvedbo projekta je načrtovana prenova kulturnega spomenika Langerjeve vile z okolico, s katero se le-ta z umestitvijo novih vsebin oživi, ohrani spomeniško zaščiten objekt in pozitivno prispeva k izboljšanju funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer.*

V okviru ukrepov za prenovu in oživljanje praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu, prenovu kulturne dediščine in drugih objektov, prenovu in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov, se podpira:

- izvedbo gradbenih in drugih del povezanih z gradnjo, ki obsegajo novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, idr. ter rušitev in gradnjo stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov, ureditev fizične okolice stavb ter nakup nepremičnin in zemljišč, ko bo to potrebno za izvedbo projektov prenove in oživljanja praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu, prenovu stavb kulturne dediščine in drugih objektov ter prenovu in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov;
- prenovu obstoječih in vzpostavitev novih javnih prostorov v skladu z uporabo na naravi temelječih rešitev;
- pripravo strokovnih podlag vključno s projektnim natečajem ali katero od njegovih alternativnih oblik za iskanje urbanističnih, krajinskih in arhitekturnih rešitev, pripravo projektne dokumentacije in drugih potrebnih dokumentov za izvedbo investicije;
- vključevanje javnosti v pripravo in izvajanje investicij v prenovu

kar je upoštevano tudi v sklopu načrtovanega projekta.

Projekt je ob prijavi in bo ob zaključku skladen s III. točko Meril za izbor operacij za izbor operacij v okviru PEKP v obdobju 2021-2027 z upoštevanjem naslednjih splošnih in horizontalnih načel:

- projekt prispeva k doseganju ciljev in rezultatov na ravni cilja politike, prednostne naloge in specifičnega cilja in neposrednih učinkov (kot že podrobneje pojasnjeno v poglavjih 4.4.1. in 4.4.2);
- projekt izkazuje realno izvedljivost v obdobju, za katerega velja podpora (projekt bo izveden v letih 2024-2026);
- izkazana je ustreznost ter sposobnost upravičencev za izvedbo projekta (upravičenec je MOM, ki ima sprejet veljavni TUS, za izvedbo projekta pa predvidena sredstva v NRP);
- projekti upoštevajo načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov; pri izvajanju gradbenih ukrepov, morajo objekti izpolnjevati tehnične zahteve, s katerimi se prilagodijo tako, da so nediskriminatorni do vseh oblik začasne ali trajne invalidnosti in so prilagojeni ranljivim skupinam prebivalstva (v okviru projekta so upoštevana načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakih spolov, dostopnosti za invalide – načrtovana prenova z okolico je zasnovana na način, da bo infrastruktura dostopna tudi invalidom (ustrezni dostopi za invalide tako v objektu kakor tudi izven njega), objekt bo na

- razpolago vsem starostnim skupinam oziroma spolov, spodbujano bo medgeneracijsko druženje, vključevanje ranljivih skupin itd.);
- zagotavlja se stroškovno učinkovitost (projekt je obvladljiv tudi z vidika stroškov oziroma finančno vzdržen);
 - projekt je skladen s prilogo DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno (skladnost s prilogo Omilitveni ukrepi in priporočila z vidika upoštevanja relevantnih omilitvenih ukrepov in v največji možni meri tudi relevantnih priporočil in vključevanje načela Novega Evropskega Bauhausa).

Načrtovan projekt ne bo bistveno škodoval na katerega koli od šestih okoljskih ciljev (1. Blažitev podnebnih sprememb, 2. Prilagajanje podnebnim spremembam, 3. Trajnostna raba in varstvo vodnih in morskih virov, 4. Krožno gospodarstvo vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem, 5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal in 6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov) oziroma bo pri izvedbi ukrepa upoštevano "načelo, da se ne škoduje bistveno" (angl. "do no significant harm"; v nadaljnjem besedilu: DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088. Skladno s Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, je pri pripravi projekta upoštevano načelo Novega evropskega Bauhausa, ki so participativni proces, sodelovanje na več ravneh in transdisciplinarni pristop, z vključevanjem treh neločljivih vrednot:

1. trajnost, od podnebnih ciljev do krožnosti, ničelnega onesnaževanja in biotske raznovrstnosti,
2. estetika, kakovost izkušnje in slog, ki presega funkcionalnost,
3. vključenost, od vrednotenja raznolikosti do zagotavljanja dostopnosti in cenovne dostopnosti.

Projekti, ki vključujejo naložbe v infrastrukturo z življenjsko dobo najmanj pet let morajo skladno s točko (j) 73. člena Uredbe (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o določitvi skupnih določb o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu plus, Kohezijskem skladu, Skladu za pravični prehod in Evropskem skladu za pomorstvo, ribištvo in akvakulturo ter finančnih pravil zanje in za Sklad za azil, migracije in vključevanje, Sklad za notranjo varnost in Instrument za finančno podporo za upravljanje meja in vizumsko politiko zagotoviti podnebno odpornost.

Dokazovanje upoštevanja horizontalnih načel (DNSH, podnebna odpornost, Novi evropski Bauhaus ipd.) bo podrobneje izkazano v vlogi, predloženi v drugi fazi, v skladu z navodili MNVP.

POSEBNI POGOJI za operacije, ki se sofinancirajo v okviru SC RSO5.1.

Načrtovan projekt zadosti posebnim pogojem za operacije, ki se sofinancirajo v okviru SC RSO5.1 in sicer:

1. operacije so zastavljene skladno s cilji, opredeljenimi v TUS mest, kakor tudi cilji tega SC (skladnost razvidna v poglavjih 4.4.1. in 4.4.2.);

2. operacije upoštevajo načelo notranjega razvoja urbanih območij s tem, da se izvaja prenova in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih, v nekaterih primerih celo okoljsko degradiranih, pozidanih površin (razvidno v okviru opisov navezave na TUS – poglavje 4.4.1.);
3. operacije izboljšujejo kakovost javnih površin in s tem prispevajo k izboljšanju mestnega okolja ter s tem povečanja kakovosti življenja v mestih (razvidno v okviru opisov navezave na TUS – poglavje 4.4.1 in v poglavju 6.1. Predvideni posegi);
4. operacija se izvaja na območju mestne občine oziroma občin širšega območja mesta, ki ga zajema veljavni TUS (operacija na področju MOM z veljavnim TUS, sprejetim na seji mestnega sveta MOM);
5. operacija spodbuja izvajanje ukrepov prenove območij, ki jih obravnava veljavni TUS, pri čemer se ne posega na nepozidana stavbna zemljišča ali zelene površine temveč na pozidana degradirana, razvrednotena in se ne zmanjšuje deleža raščenege terena ob obstoječih stavbah (gre za prenavo obstoječega objekta (se ne posega na nepozidana stavbna zemljišča) in ureditev zunanjih površin, v okviru katere se zelene površine ohranjajo oziroma povečujejo);
6. pripravljenost operacije – operacija mora biti izvedljiva v obdobju trajanja finančne perspektive 2021–2027, za kar prijavitelj predloži najmanj Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) oziroma zadnjo veljavno investicijsko dokumentacijo, izdelano v skladu z določbami UEM in podrobnejši terminski načrt izvedbe operacije (izdelana je vsa potrebna investicijska dokumentacija za izvedbo projekta – DIIP, PIZ, IP, novelacija IP, pridobljeno gradbeno dovoljenje, zaključek projekta je predviden v letu 2026, znotraj perspektive);
7. operacija mora biti skladna z mejnimi vrednostmi za upravičenost (1.000.000 EUR skupnih priznanih upravičenih stroškov oziroma 250.000 EUR skupnih priznanih upravičenih stroškov v primeru izvedbe integriranih projektov) – upravičeni stroški so višji od 1 mio EUR;
8. prijavljene operacije morajo imeti načrtovana sredstva v NRP oz. v finančnem načrtu. Ob oddaji vloge je potrebno priložiti NRP oz. finančni načrt, v katerega je uvrščena operacija in, če je potrebno, podati izjavo, da se bo operacija v NRP oz. finančnem načrtu v nazivu in/ali vrednosti uskladila do izdaje prvega zahtevka za izplačilo (uvrščen projekt v NRP MOM).

MERILA

Sklop A: Stopnja pripravljenosti operacije:

- za operacijo je pridobljeno gradbeno dovoljenje ter urejena vsa pravna razmerja na zemljiščih, potrebnih za izvedbo operacije,
- izdelana je vsa potrebna investicijska dokumentacija za izvedbo projekta (DIIP, PIZ, IP, novelacija IP).

Sklop B: Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin: več kot 5.000 m².

Sklop C. Merila za dodatno skladnost z nameni SC RSO 5.1.:

- operacija vključuje ukrepe za zagotavljanje dostopnosti, vključno z dostopnostjo za invalide (izvedba projekta vključuje vse potrebne posege za možnost ureditve dostopov za vse ciljne skupine, vključno z invalidi, tako v okviru notranjosti objekta, kakor tudi primernosti zunanjih površin),

- operacija podpira aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij ter ustvarjanje novih kreativnih in poslovnih jeder ter novih delovnih mest (z izvedbo projekta se bo prispevalo h krepitvi medgeneracijskega druženja, izvajanju različnih dogodkov, odvijanju različnih aktivnosti, oživitvi tega dela mesta, z vplivom na krepitev družbeno-gospodarskih dejavnosti, posrednim vplivom na delovna mesta, itd.),
- operacija vključuje prenovo obstoječih ali vzpostavitev novih javnih prostorov v skladu z uporabo na naravi temelječih rešitev (gre za prenovu objekta in zunanjih površin, ki bodo služile kot javni prostor, namenjene tako občanom, kakor tudi vsem ostalim udeležencem – obiskovalcem, turistom itd. primerne za vse ciljne skupine, tudi ranljive, z dostopi za invalide itd.),
- operacija vključuje prenovu objektov ali javnih površin kulturne dediščine (Langerjeva vila, ki je predmet prenove je spomeniško zaščiten objekt),
- operacija predvideva vključevanje ciljnih skupin in deležnikov v izvajanje aktivnosti (prenovljen objekt bo v prvi vrsti namenjen MČ za izvajanje njenih programov, zato je bil projekt že v fazi priprave in projektiranja predstavljen predstavnikom MČ Koroška vrata in projektne rešitve so bile dopolnjene v skladu s predlogi bodočega uporabnika. V času uporabe objekta pričakujemo nadaljnje vključevanje deležnikov različnih ciljnih skupin, tudi ranljivih, s poudarkom na medgeneracijskem druženju itd.),
- operacija prispeva k izboljšanju energetske učinkovitosti javnih stavb (z načrtovano prenovo se izboljša tudi energetska učinkovitost javne stavbe).

V okviru projekta sta upoštevani tudi:

- zelena dimenzija komponente (zagotovljen trajnostni pristop – načrtovani obnovljivi viri, energetsko racionalen objekt),
- digitalna dimenzija komponente (produkti zasnovani z digitalno komponento, uporaba sodobnih tehnologij v okviru obveščanja itd.).

Upoštevano je tudi horizontalno načelo »**enakost možnosti**«. Infrastruktura bo dostopna vsem, tudi za ranljive skupine (omogočen dostop za gibalno ovirane itd.). Načrtovani programi in izobraževanja bodo primerni za vse ciljne skupine, posebej tudi za ranljive (npr. mladi, gibalno ovirani, slepi, gluhi itd.).

Predvideni so enaki pogoji sodelovanja za moške in ženske (**enakost spolov**).

Prispevek projekta k trajnostnemu razvoju

Upoštevana bo komponenta trajnostnega razvoja, tako v fazi izvedbe projekta (ohranitev avtentičnih elementov, uporaba naravnih materialov, upoštevanje okoljskih zahtev glede odpadkov itd.), kakor tudi v dobi obratovanja (ločeno zbiranje odpadkov, nižje emisije zaradi varčne razsvetljave, obnovljivih virov energije, energetsko racionalnejšega objekta itd.).

4.4.4. Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030

Osrednji cilj Strategije razvoja Slovenije je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Uresničiti ga je mogoče z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Na ravni posameznika se kakovostno življenje kaže v dobrih priložnostih za delo, izobraževanje in ustvarjanje, v dostojnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe.

4.4.5. Usklajenost s Strategijo kulturne dediščine

Projekt je skladen tudi s **Strategijo kulturne dediščine 2020–2023**.

Na seji 5. decembra 2019 je Vlada RS sprejela »Strategijo kulturne dediščine za obdobje 2020–2023«, ki jo Slovenija prvič sprejema kot samostojen dokument. Izhodišče omenjene strategije je načelo celostnega ohranjanja dediščine kot temelja nacionalne identitete, kulturne raznolikosti Slovenije (ki se prepleta z izjemno krajinsko in biotsko raznovrstnostjo), privlačnosti naše države za življenje naših državljanov, izobraževanje, razvoj, umetniško ustvarjanje, turizem in druge gospodarske dejavnosti. Je temelj sodobne ustvarjalnosti in prepoznavnosti Slovenije v mednarodni skupnosti. Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do naše dediščine. Uresničevanje teh ciljev se v skladu z mednarodnimi pogodbami, evropskimi priporočili in Ustavo RS zagotovi na ravni države, regij in lokalnih skupnosti. Načelo celostnega ohranjanja se upošteva v sektorskih politikah, ukrepih in dejavnostih, povezanih z dediščino.

Strategija uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih, v besedilu imenovanih trije nosilni stebri: družba (v ožjem pomenu), razvoj in znanje. Namen strategije je spodbuditi in podpreti vlogo dediščine pri doseganju splošnih strateških ciljev, kot so vključujoča družba, uravnotežen – pametni razvoj in nenehno prenašanje znanj. Glavni izziv strategije je ustvariti sinergijo med obstoječimi sektorskimi cilji, usmeritvami in ukrepi na področjih, pomembnih za ohranjanje dediščine, ter jih izboljšati ali dopolniti, kjer je to potrebno.

Projekt doprinese k večini ciljev Strategije kulturne dediščine, uresničevanje ciljev je povzeto v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 13: Prikaz doprinosa k ciljem Strategije kulturne dediščine

Cilj		Uresničevanje cilja
Cilji stebra »DRUŽBA«		
DC.1.	Povečati zavedanje o družbenih vrednotah dediščine	Razvijanje in širjenje znanj in dobrih praks za posredovanje dediščinskih vrednot, kakovostna interpretacija dediščine.
DC.2.	Spodbuditi vključevanje posameznikov, skupnosti in drugih deležnikov v dediščinske dejavnosti	Prostori dediščine kot stičišče sodobne družbe in aktivnega preživljanja prostega časa.
DC.3.	Izboljšati dostopnost do dediščine	S prenovo kulturnega spomenika možnost dostopa za širšo javnost in vključevanje v turistično ponudbo kraja. Povečanje pestrosti na področju dostopnosti, prilagojeno posameznim ciljnim skupinam, vključujoč ranljive skupine. Turistično privlačen dediščinski objekt, dostopen širši javnosti
DC.4.	Doseči večjo prepoznavnost dediščine v Sloveniji in mednarodnem prostoru	Prirejanje dogodkov tako za domačo kakor tudi mednarodno javnost.
Cilji stebra »RAZVOJ«		
RC.1.	Spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov	Aktiviranje dediščine, spodbujanje kreativnih industrij, Povezovanje, možnost kulturno – turističnega sodelovanja.
RC.4.	Izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti	Celostno ohranjanje dediščine.
Cilji stebra »ZNAJBE«		
ZC.2.	Pridobiti mlade za ukvarjanje z dediščino	Vključevanje digitalnega pristopa (aktualno za mlade).
ZC.4.	Vključevati dediščino v informacijsko družbo	Pri prezentaciji kulturne dediščine uporabljene digitalne tehnologije. Zagotovitev dostopa do informacij kulturne dediščine z uporabo sodobnih tehnologij.

4.4.6. Usklajenost s Strategijo slovenskega turizma 2022-2028

V obdobju 2022–2028 se bo slovenski turizem torej razvijal in deloval s strategijo »Nekaj več in veliko bolje«, ki vodi v zmerno rast obsega kapacitet in znatno izboljšanje kakovosti in dodane vrednosti slovenskega turizma ob upoštevanju trajnostnih vidikov, valorizacije kulturne identitete, učinkovite digitalne preobrazbe in vseh omejitvenih dejavnikov.

Slovenski turizem si za uresničitev svoje vizije postavlja 5 strateških in 20 razvojnih ciljev, ki jih uresničuje s 7 osnovnimi politikami in 3 horizontalnimi politikami ter 23 podpolitikami (usmeritvami) in 93 ukrepi znotraj posameznih politik.

V okviru Politike 2: Javna/skupna infrastruktura ter naravna in kulturna dediščina za turistični ambient Slovenije se s predmetnim projektom z ureditvijo kulturnega spomenika in pripadajočega področja pripomore k uresničevanju strateških oziroma znotraj le-teh razvojnih ciljev in sicer:

- 2. zadovoljstvo prebivalcev, zaposlenih in gostov
 - o 2.4. zagotavljanje avtentičnosti trajnosti in inovativnosti doživljanj, lokalnih kulturnih elementov in karakterja ponudbe
- 3. pozicioniranje turizma kot generatorja vrednosti in trajnostnega razvoja:

- 3.4. izboljšanje urejenosti in podobe prostora, turistične infrastrukture in kulturne krajine v destinacijah.

Urejena javna in skupna infrastruktura ter valorizirana naravna in kulturna dediščina predstavlja enega ključnih elementov turističnega ambienta Slovenije in je hkrati temeljni označevalec kulturne identitete destinacije. Za doseganje kakovostne uporabniške izkušnje turistov in trajnostno doseganje višje dodane vrednosti je potrebno permanentno vlaganje v skupno in javno infrastrukturo, ohranjanje in valorizacija naravne in kulturne dediščine v turizmu, zagotavljanje učinkovitega upravljanja in trženja lete, skozi to pa tudi ustreznih virov financiranja, in predstavlja enega najpomembnejših izzivov, vezanih na doseganje strateških ciljev turizma do leta 2028.

Načrtovani projekt doprinese k ukrepu 2.2.3. »Trajnostna obnova in oživljanje kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem«. Z izvedbo projekta bo prenovljen kulturni spomenik, dodana vsebina oziroma spodbujena raznolika uporaba oziroma ponovna uporaba, hkrati pa izboljšana tudi dostopnost do kulturne dediščine oziroma ohranitev le-te.

4.4.7. Usklajenost z lokalnimi strategijami

MOM pripravlja **Strategijo razvoja kulture 2022-2026**, s katero bi se naj kulturi namenil celostni in trajni pomen v razvoju in življenju mesta. Med drugim se je kot pomembna izkazala usmeritev: Maribor, ki zagotavlja infrastrukturo za kulturno ustvarjanje ter Maribor, ki omogoča in spodbuja razvoj kulturnih industrij kot pomembne gospodarske panoge, k čemur pomembno prispeva načrtovani projekt z izkoriščanjem pomembnega kulturnega spomenika, kateremu bi sicer dolgoročno z nepretrgovanostjo bil ogrožen njegov obstoj.

Mestna občina Maribor pripravlja tudi »Strategijo trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor za obdobje 2022–2027.

Namen strategije je oblikovati jednat in ciljno usmerjen dokument, ki bo predstavljal strateške usmeritve z ukrepi za trajnostni razvoj turizma in razvoj blagovne znamke turistične Destinacije Maribor.

Strategija razvoja in trženja turistične ponudbe se nanaša na zaokroženo turistično območje turistične destinacije Maribor (območje Mestne občine Maribor), iz vidika komplementarnih turističnih produktov pa tudi na druga območja Podravske regije s poudarkom na tistih, ki mejijo na Mestno občino Maribor. Prebivalci, obiskovalci in ljubitelji mesta Maribor ter celotne regije si želijo, da se razvije v mesto prihodnosti, ki bo ljudem zagotavljalo dolgoročno družbeno in okoljsko dobrobit in se hkrati uspešno spopadalo z urbanističnimi in regionalnimi izzivi. Vse uspešne transformacije mest in regij so se začele z močno in jasno vizijo, ki so jo soustvarili najpomembnejši deležniki mesta in okolice, zato je vizija mesta Maribora in regije ena izmed ključnih nalog pri pripravi strategije. V kontekstu predhodno navedenega je smiselno poudariti bogato kulturno dediščino, pomembne osebnosti, ki so bivale oziroma bivajo v kraju in z navedenim obogatiti turistično ponudbo ter doseči multiplikativne učinke na gospodarstvo.

5. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV

V okviru projekta je predvideno izvajanje javne službe, predvsem za potrebe izvajanja aktivnosti MČ Koroška vrata in MOM.

Izvajanje aktivnosti MČ Koroška vrata je financirano s strani proračuna MOM.

V okviru tržne dejavnosti je predvidena oddaja gostinskega lokala v najem.

Vse ostale dejavnosti se bodo izvajale v okviru javne službe in iz tega naslova dodatnih prihodkov ni pričakovati.

Načrtovani prihodki in stroški so podrobneje prikazani v poglavju 13.

6. TEHNIČNO – TEHNOLOŠKI DEL

6.1. Opis predvidenih posegov¹⁵

V okviru projekta je predvidena obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila (EŠD 6159) ter promenado.

6.1.1. Langerjeva vila¹⁶

Investitorica Mestna občina Maribor kot lastnik objekta Langerjeva vila (kulturni spomenik EŠD 6159) načrtuje celovito prenovo (rekonstrukcijo), ki bi z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami, lahko zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju.

Z rekonstrukcijo vile in ureditvijo njene okolice se bodo v pritličju objekta pridobili prostori za delovanje Mestne četrti Koroška vrata, prireditvena dvorana in kavarna, v nadstropju se bodo uredili poslovni prostori. Uporabniki bodo imeli možnost souporabe modularne sejne sobe v nadstropju (medetaži) in souporabe prireditvene dvorane v pritličju ter osrednjega prostora vile. V kleti objekta se predvidijo tehnični prostori in razstavni prostor - muzej.¹⁷

Zasnova rekonstrukcije objekta izhaja na ponovni vzpostavitvi klasicističnega značaja objekta, ki je bil med leti 1928 in 1931 po načrtih Maxa Czeikeja nazadnje kvalitetno predelan in čiščenju stihijskega predelovanja in prizidav, ki so se dogajale v kasnejšem obdobju. V izhodiščnem konceptu rekonstrukcije se zato ponovno sledi prvotnemu simetričnemu značaju vile, prizidana kuhinja na SZ delu objekta iz leta 1958 se tako odstrani. V pritličju objekta se odstranijo vse predelne stene, ostane samo primarna stenska konstrukcija. Nova funkcionalna zasnova objekta sledi obstoječi oblikovni zasnovi, pritličje se deli na osrednji skupni del z glavnim vhodom in večnamensko dvorano z loggio ter dve krili, v vzhodnem se predvidi kavarna, v zahodnem pa prostori Mestne četrti Koroška vrata. Nove intervencije so minimalne, nove stene jasno pokažejo distinkcijo od obstoječih, pokazana je izvornost prostorov.

¹⁵ DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., marec 2022)

¹⁶ DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., marec 2022)

¹⁷ DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., marec 2022)

Slika 7: Ureditvena situacija



Vir: IDZ (november, 2020).

Preko obstoječega stopnišča se dostopa v 1. nadstropje, kjer se izpostavi in ohranja prvotno oblikovanje stopniščne avle, krila nadstropja se očistijo nekvalitetnih predelav, v njih se uredijo pisarniški prostori. V t.i. medetaži, osrednjem prostoru nad večnamensko dvorano se uredi modularna sejna soba, ki omogoča različne rabe in pregrajevanje prostora.

V kleti objekta je predviden razstavišni prostor v območju pod večnamensko dvorano, v krilih kleti so servisni prostori.

Severna zunanja fasada vile je oblikovana kot sodobna interpretacija Czeikejevega načrta, ki je ob glavnem vhodu predvidel še dva stranska, ki sicer nista bila izvedena. Zaradi potreb po ločevanju funkcij in zagotavljanju avtonomnega delovanja vsakega krila, se zdi smiselno, da se dodatna vhoda implementirata na mestih in v dimenzijah po Czeikejevem načrtu, vendar se materialno izvedeta v duhu današnjega časa.

Južna fasada objekta s stebriščno ložo predstavlja najkvalitetnejši izraz objekta in je toliko bolj občutljiva za sodobne intervencije. Izziv predstavljajo prostori v krilih objekta, kota teh prostorov je namreč poravnana s koto terena, spodnji rob okna pa je na višini 2,0 m kar onemogoča zagotavljanje vidne in fizične povezave med zunanostjo in notranostjo. V preteklosti so to poskusili reševati na več načinov, kar je še danes vidno na objektu, v vzhodnem krilu so koto prostora z montažno konstrukcijo dvignili za cca 1 meter, na zahodnem delu pa so za potrebe povezave nekdanje restavracije z zunanjim vrtom odstranili parapete oken in jih manj uspešno zastekli. Nova zasnova predvideva podaljšanje

vseh krilnih odprtih in zagotavljanje prehoda med vrtom in notranjostjo, s kovinskimi vložki je ustvarjena vidna distinkcija med starim in novim, novi elementi dodatno izpostavljajo kvaliteto likovnih prvin obstoječega.¹⁸

6.1.2. Ureditev okolice¹⁹

Z ureditvijo zunanjih površin se bo jasno definirala odprta tlakovana površina okoli objekta, parkirišča se bodo uredila vzhodno od objekta, na najbolj odmaknjenem pasu ob Mladinski ulici, parkovne površine na jugu pa se bodo z ohranjanjem obstoječe in dodajanjem nove vegetacije uredile, da bodo sledile historični zasnovi, ki bo skladna s simetrično zasnovo vile.

Vila z vrtom je zavarovana kot spomenik – Maribor – Vila Mladinska 29 (EŠD 6159). Pri posegih v območje je potrebno upoštevati, da se nahaja na območju spomenika Maribor – Arheološko najdišče Branik (EŠD 6067) – prazgodovinsko žarno grobišče iz bronaste dobe. Vsi posegi bodo morali biti usklajeni s smernicami in pogoji Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

6.1.3. Promenada Josipa Primožiča Toša²⁰

Investitorica Mestna občina Maribor se v sklopu ureditve okolice zahodne tribune Ljudskega vrta odloča pristopiti k ureditvi odprtih površin, ki bi z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike prostora, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju.

Z vzdrževalnimi deli se vzpostavi promenada ob zahodni stranici dvorane Lukna in zahodni stranici Langerjeve vile, ki se izteče preko Mladinske ulice v manjši park. Vzdrževalni deli vključujejo predviden drevored in postavitve urbane opreme. V okviru vzpostavitve promenade se na novo uredi tudi vodovodna infrastruktura, ki po trasi promenadi povezuje vodovodno omrežje med Prežihovo in Mladinsko ulico.

Za nov vodovod je izdelana ločena DGD dokumentacija in pridobljeno ločeno dovoljenje, vsa ostala dela se izvedejo v okviru vzdrževalnih del.

¹⁸ IDZ – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša, (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., november 2020)

¹⁹ DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., marec 2022)

²⁰ PZI - Ureditev okolice zahodne tribune Ljudskega vrta – Promenada / faza 2, št. 2021-02 (MF arhitektura, Miha Fujs s.p., december 2021)

i. Zunanja ureditev promenade

Ureditev promenade je zasnovana kot osna povezava med parkom na severu in že izvedeno 1. fazo na jugu. Promenada definira prostor namenjen povezovanju objektov Langerjeve vile, športne dvorane Ljudski vrt - Lukna, zunanjih športnih in zelenih površin in prehodu za pešce in kolesarje med Prežihovo in Mladinsko ulico.

Interventni uvoz na promenado je omogočen z Mladinske ulice na severu in s Prežihove ulice na jugu območja. Sicer je promenada za motorni promet zaprta s pogreznimi stebrički. Predvideno tlakovanje je zamišljeno kot preproga brez višinskih razlik.

ii. Promenada

Površina promenade je tlakovana po polagalnem načrtu z betonskimi tlakovci dimenzije 10/20 cm v svetli barvi. Ponovno se uporabijo obstoječi tlakovci ter dodajo novi.

Širina promenade znaša 4 m, ob straneh je predviden 1,5 m oz. 2 m širok pas peska, kamor se postavlja nova zasaditev – drevored ozkolistnih javorjev. V tem pasu je predvidena tudi urbana oprema: klopi, ulična razsvetljava, koši za smeti in stojala za kolesa. Tlakovana oz. peščena površina je ločena z betonskimi robniki (8/25/100 cm) oz. kovinskimi obrobami (ločevanje peska in trave).

Odvodnjavanje promenade je predvideno preko drenažnega pasu (pesek) ob promenadi.

Predvidena je nova razsvetljava promenade, ulične svetilke na kandelabru.

iii. Park

Na severu območja se na novo uredi manjši park, z ustrezno zasaditvijo in urbano opremo.

6.2. Predvidene površine po izvedbi investicije**Tabela 14:** Predvidene neto površine objekta

Vrsta prostora	Neto površina (m ²)
Klet	
Prostor 1	10,10
Hodnik s stopniščem 1	8,70
Razstavni prostor	124,00
Shramba 1	23,70
Stopnišče	6,90
Hodnik 1	16,80
Hodnik s stopniščem 2	9,30
Tehnika 1	10,50
Tehnika 2	14,00
Skupaj Klet	224,00
Pritličje	
Prostor 1	84,80
Prostor 2	48,20
Prostor 3	26,50
Prostor 4	21,80

Prostor s stopniščem	26,20
Hodnik 1	13,30
Hodnik 2	8,50
WC 1	6,20
WC 2	6,80
Hodnik s stopniščem 2	10,70
Predprostor	6,60
Hodnik 3	9,40
Dvigalo	4,60
Shramba 1	2,30
WC invalidi	4,30
Prostor 6	98,60
Shramba	10,20
Kopalnica	4,10
Garderoba	10,90
Loggia	36,20
Skupaj Pritličje	440,20
1. nadstropje	
Prostor 1	30,50
Prostor 2	17,50
Prostor 3	17,80
Prostor 4	31,20
Shramba 1	2,90
Hodnik 1	42,60
WC 1	4,00
WC 2	3,70
Stopnišče	15,70
Shramba 3	2,50
Shramba 2	2,80
Prostor 5	28,40
Prostor 6	20,90
Prostor 7	30,20
Prostor 8	18,10
Skupaj 1. nadstropje	268,80
2. medetaža	
Stopnišče s podesti	12,90
Prostor 1	123,60
Skupaj 2. medetaža	136,50
Skupaj NTP	1.069,50

Vir: DGD (marec, 2022).

ii. Kulturnovarstveni pogoji²¹

Javni zavod RS za varstvo kulturne dediščine je investitorju MOM za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile, ureditve okolice in ureditve promenade na območju Ljudskega vrta naložil naslednje kulturnovarstvene pogoje, ki bodo upoštevani pri izvedbi projekta:

Vila:

- Prenovo je potrebno načrtovati na podlagi dostopnih virov in predhodnih gradbeno zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika, ki bo temelj za načrtovanje posegov in rekonstrukcije;
- Poleg projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja bo potrebno tudi projekt za izvedbo popolnoma uskladiti z ovrednotenjem spomenika na podlagi predhodnih raziskav in na njih temelječega konservatorskega načrta, katerega namen je čimbolj strokovna in dosledna rekonstrukcija primarne arhitekture;
- (Javna) Namembnost mora biti skladna z varovanjem spomeniških kvalitet in substance in ovrednotena v okviru predhodnih raziskav in restavratorskega načrta.

Park:

- Zasnova vrta mora slediti historični zasnovi;
- Za utrjene površine je potrebno uporabiti naravne materiale;
- Izdelati je potrebno arboristično oceno obstoječega rastlinskega fonda,
- Na območju na severni strani vile, kjer so predvidena parkirna mesta, je le-te potrebno ukiniti ter izvesti zasaditev z drevesi;
- Lokacija vodnega motiva pred vilo je historično neutemeljena;
- Na potezi zahodno od vile je potrebno drevored izvesti zvezno (brez prekinitve);
- S predlaganimi ukrepi se tudi na severni strani vile vzpostavi simetrija.

Promenada:

- Za utrjene površine je potrebno uporabiti naravne materiale ter jih barvno in strukturno uskladiti s celotnim območjem Ljudskega vrta;
- Izdelati je potrebno arboristično oceno obstoječega rastlinskega fonda;
- Za poseg v zasaditve in ureditve, ki se nahaja severno od Mladinske ulice, bi bilo potrebno preveriti avtorstvo te ureditve, tako na obravnavanem območju kot na širšem območju Ljudskega vrta je opazno parcialno urejanje območja, brez celovitih arhitekturno - krajinskih rešitev, zato je za to območje oz. za ureditev odprtega prostora, ki je predmet projekta, potrebno izdelati načrt krajinske arhitekture;
- Parkovno opremo (klopi, luči, koši,...) je potrebno oblikovati enovito in predhodno (pred DGD) uskladiti z ZVKDS.

Investitor mora pred pridobitvijo kulturnovarstvenega soglasja opraviti gradbeno - zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika.

²¹ Kulturnovarstveni pogoji, št. NN/35107-0118/2020/9, 12.2.2021

Izvajalec predhodnih gradbeno - zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika mora izkazati strokovno usposobljenost za delo na spomenikih.

Konservatorski načrt mora biti potrjen s strani ZVKDS OE Maribor.

Ker gre za območje arheološkega najdišča (Maribor - Arheološkega najdišča Branik - EŠS 6067), mora investitor zagotoviti tudi arheološko raziskavo ob vseh zemeljskih delih na območju najdišča, t.j. predvsem ob posegih v območje vile in njene okolice, pri čemer lahko arheološka raziskava na mestu najdb preide v ročna arheološka izkopavanja s katerimi se ostaline pred gradnjo ustrezno raziščejo, dokumentirajo in nadzorovano odstranijo

Investitor mora pred pričetkom del dati ZVKDS v potrditev načrte projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI).

6.3. Prikaz historične pomembnosti objekta

Glede na to, da je v okviru projekta načrtovana prenova Langerjeve vile, spomeniško zaščenega objekta z bogato zgodovino, se po izvedbi projekta načrtuje tudi izpostavitve pomembnosti le-tega s postavitvijo razstavnega materiala, ki bo na ogled obiskovalcem objekta tekom obiska različnih prireditev, aktivnosti ipd. in preko digitalnih medijev.

Umestitev in prezentacija projekta Nevidni Maribor, v katerega se uvrsti tudi Langerjevo vilo z okolico, Ljudskim vrtom in zgodovino, od začetka izgradnje (1843) do danes. Pred prenovo izvedemo posnetek projekta, pridobimo stare načrte in dokumentarno arhivsko gradivo, morebitne ohranjene originalne predmete ter jih predstavimo v snovni obliki in digitalno na različnih napravah. Že zunaj, na pročelju vile bi instalirali QR kodo za obogateno resničnost (AR) in bi se pred vstopom v notranjost obiskovalci in obiskovalke lahko s svojimi mobilniki in tablicami s skeniranjem kode seznanili z osnovnimi informacijami o vili in območju, zgodovini, vlogi, vsebinah, odpiralnem času, vstopnini in prihodnjem programu. To QR kodo bi nalepili tudi ponekod v notranjosti in na vrtu vile. Vilo posnamemo tudi kot 360 stopinjski video, posnetki z droni ipd.

Ob vili in območju bomo izpostavili tudi ključne osebe: jospidolski glažutar Jožef Langer, ki je dal vilo zgraditi, arhitekti neznani arhitekt, Anton Černe (predelava 1926), Maks Czeike (povečava 1928–31), Milan Černigoj (preureditev 1958). Osebnosti bomo predstavili kot računalniške animacije na podlagi dostopnih arhivskih gradiv, fotografij, posnetkov.

7. ANALIZA ZAPOSLENIH ZA SCENARIJ »Z« INVESTICIJO GLEDE NA SCENARIJ »BREZ« INVESTICIJE IN/ALI MINIMALNO ALTERNATIVO

Za potrebe obratovanja in izvajanja programa se dodatno zaposlovanje ne predvideva. Upravljanje projekta je predvideno s strani MČ Koroška vrata v okviru obstoječih kadrovskih zmogljivosti.

V scenariju »brez projekta« zaposlitve niso načrtovane.

8. OCENA VREDNOSTI PROJEKTA PO STALNIH IN TEKOČIH CENAH Z NAVEDBO OSNOV IN IZHODIŠČ ZA OCENO TER PRIKAZOM UPRAVIČENIH STROŠKOV PROJEKTA

8.1. Izhodišča za oceno

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- Vrednost GOI temelji na projektantski oceni z veljavnostjo 10/2023,
- vrednost investicijske in projektne dokumentacije, gradbenega nadzora ter arheoloških raziskav v fazi rušitve je upoštevana v višini izdanih naročilnic oziroma sklenjenih pogodb,
- Inženiring je podan na podlagi izkustvene ocene naročnika,
- stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni v višini 1 % GOI del
- DDV je obračunan od vseh postavk v višini 22 %, razen za kanalizacijo (brez DDV - v celoti povračljiv), pri vrednosti izdelave konservatorskega načrta ter na zamudne obresti,
- Izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah oktober 2023 obravnavamo kot vrednost investicije po stalnih cenah.
- pri preračunu investicije v tekoče cene je upoštevana inflacijska stopnja skladno z Jesensko napovedjo gospodarskih gibanj 2023 (UMAR, september 2023), ki znaša za leto 2023 7,6 %, za leto 2024 3,9 %, za leta 2024 in 2025 2,7 % na letni ravni,
- kot neupravičeni so obravnavani že nastali stroški rušitve in pripadajoči stroški nadzora, stroški izdelave investicijske in projektne dokumentacije, projektantski nadzor ter stroški arheoloških raziskav,
- za izvedbo promenade so ob upoštevanju lastništva (90 % - MOM, 10 % ZMŠD) kot neupravičeni v deležu 10 % obravnavani tudi stroški izvedbe GOI del s pripadajočim stroškom nadzora.

Upravičeni stroški

V okviru upravičenih ukrepov so upravičeni stroški po namenu, kot jih opredeljujejo Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027, razdeljeni na naslednje kategorije:

- investicije: nakup nepremičnin, nakup zemljišč z objektom ali z delom objekta, nakup zemljišč brez objekta, gradnja objektov, oprema in druga opredmetena osnovna sredstva ter investicije v neopredmetena sredstva ali stroški uporabe osnovnih sredstev (stroški amortizacije);
- stroški plač in povračila stroškov v zvezi z delom,
- posredni stroški;
- stroški informiranja in komuniciranja;
- davek na dodano vrednost;
- stroški storitev zunanjih izvajalcev.

Stroški plač in povračila stroškov v zvezi z delom in posredni stroški, v okviru načrtovanega projekta niso zajeti.

Skladno z Navodili OU za upravičene stroške je lahko nepovračljiv DDV (oz. DDV brez pravice do odbitka) upravičen strošek za operacije sofinancirane iz mehanizma CTN.

8.2. Ocena vrednosti projekta

Tabela 15: Vrednost GOI del z zunanjo ureditvijo

Objekt z okolico	Vrednost v EUR brez DDV
Objekt	2.255.960,90
Gradbena dela	610.394,90
Obrtniška dela	653.380,00
Konservatorska restavratorska dela	96.692,70
Elektrotehnika	485.631,90
Strojništvo	370.991,40
Tehnologija - dvigalo	38.870,00
Okolje	436.057,70
komunalna ureditev	103.309,70
krajinska ureditev	306.010,90
bazenska tehnika - fontana	26.737,10
Oprema	272.800,00
Pritličje in vgradna oprema v nadstropju	272.800,00
Obnova kanalizacije	165.000,00
Rekonstrukcija kolektorja od Mladinske do dvorane Lukna	165.000,00
Skupaj objekt z okolico	3.129.818,60
Promenada	
Promenada	229.900,00
Ureditev nadstreška Lukna	57.200,00
Dokončanje promenade (brez parka na Severu)	172.700,00
Skupaj promenada	229.900,00
Skupaj objekt z okolico in promenado	3.359.718,60

Tabela 16: Vrednost investicije po stalnih cenah (v EUR)

	Vrsta del	%	Skupaj	Upravičeni	Neupravičeni
			SC 10/23		
1	Investicija		3.428.016,11	3.336.728,60	91.287,51
1a	GOI - rušitvena dela	<i>pogodba</i>	68.297,51	0,00	68.297,51
1b	GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>projekt. ocena</i>	2.692.018,60	2.692.018,60	
1c	GOI - promenada	<i>projekt. ocena</i>	229.900,00	206.910,00	22.990,00
1d	Obnova kanalizacije	<i>projekt. ocena</i>	165.000,00	165.000,00	
1e	Oprema	<i>projekt. ocena</i>	272.800,00	272.800,00	
2	Stroški storitev zunanjih izvajalcev		198.173,79	44.757,90	153.415,88
2a	Investicijska dokumentacija	<i>pogodbe/naročila</i>	7.052,20	0,00	7.052,20
2b	Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	<i>pogodbe/naročila</i>	132.559,20	0,00	132.559,20
2c	Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zav.) ²²		7.802,39	0,00	7.802,39
2d	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>pogodbe/naročila (nadzor); ocena (inženiring)</i>	44.789,97	41.589,87	3.200,09
2e	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada		3.520,03	3.168,03	352,00
2f	Arheologija	<i>pogodbe/naročila</i>	2.450,00	0,00	2.450,00
3	Stroški informiranja in komuniciranja		29.219,19	29.219,19	0,00
3a	Stroški informiranja in komuniciranja	1,0 %	29.219,19	29.219,19	0,00
4= 1+2+3	Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		3.655.409,08	3.410.705,69	244.703,39
2c	Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec)		7.802,39	0,00	7.802,39
5= 4-2c	Osnova za DDV		3.647.606,69	3.410.705,69	236.901,00
6 = 5 x 22 %	DDV (celotni)	22 %	802.473,47	750.355,25	52.118,22
osnova 1d	DDV (povračljiv)		36.300,00	36.300,00	0,00
1-1d+2-2b+3	DDV (nepovračljiv)		766.173,47	714.055,25	52.118,22
	Skupaj vrednost investicije (z nepovračljivim DDV)		4.421.582,55	4.124.760,94	296.821,61

²² +zamudne obresti

Tabela 17: Vrednost investicije po tekočih cenah (v EUR)

	Vrsta del	%	Skupaj	Upravičeni	Neupravičeni
			TC		
1	Investicija		3.694.723,28	3.601.583,48	93.139,80
1a	GOI - rušitvena dela	<i>pogodba</i>	68.297,51	0,00	68.297,51
1b	GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>projekt. ocena</i>	2.908.913,39	2.908.913,39	0,00
1c	GOI - promenada	<i>projekt. ocena</i>	248.422,95	223.580,65	24.842,29
1d	Obnova kanalizacije	<i>projekt. ocena</i>	174.243,89	174.243,89	0
1e	Oprema	<i>projekt. ocena</i>	294.845,55	294.845,55	0
2	Stroški storitev zunanjih izvajalcev		199.527,44	46.101,70	153.425,74
2a	Investicijska dokumentacija	<i>pogodbe/naročila</i>	7.052,20	0,00	7.052,20
2b	Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	<i>pogodbe/naročila</i>	132.559,20	0,00	132.559,20
2c	Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zav.)		7.802,39		7.802,39
2d	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	<i>pogodbe/naročila (nadzor); ocena</i>	46.044,99	42.844,90	3.200,09
2e	Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada	<i>(inženiring)</i>	3.618,67	3.256,80	361,87
2f	Arheologija	<i>pogodbe/naročila</i>	2.450,00	0,00	2.450,00
3	Stroški informiranja in komuniciranja		31.504,55	31.504,55	0,00
3a	Stroški informiranja in komuniciranja	1,0%	31.504,55	31.504,55	0,00
4= 1+2+3	Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		3.925.755,27	3.679.189,73	246.565,55
2c	Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec)		7.802,39	0,00	7.802,39
5= 4-2c	Osnova za DDV		3.917.952,88	3.679.189,73	238.763,16
6 = 5 x 22 %	DDV (celotni)	22%	861.949,63	809.421,74	52.527,90
<i>osnova 1d</i>	<i>DDV (povračljiv)</i>		38.333,65	38.333,65	0,00
<i>1-1d+2-2b+3</i>	<i>DDV (nepovračljiv)</i>		823.615,98	771.088,08	52.527,90
	Skupaj vrednost investicije (z nepovračljivim DDV)		4.749.371,25	4.450.277,81	299.093,44

9. ANALIZA LOKACIJE

9.1. Analiza lokacije

9.1.1. Makrolokacija

Maribor je drugo največje mesto v Sloveniji ter poslovno, univerzitetno, kulturno in športno središče. Mesto je znano po številnih kulturnih in športnih prireditvah mednarodnega kova kot so Borštnikovo srečanje, Festival Lent, Zlata lisica idr.

Nad mestom se dviga Pohorje, največje smučarsko središče v Sloveniji, z več kot 50 km smučarskih prog, 36 km prog za tek na smučeh ter največjim, 10 km smučiščem za nočno smuko. Tukaj vsako leto potekajo svetovna prvenstva v smučanju, deskanju na snegu in telemarku. Najbolj znana je zagotovo tekma za svetovni pokal v alpskem smučanju za ženske – Zlata lisica.

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km² in ima cca 114.349 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

- Dravska dolina med Pohorjem in Kozjakom, ki se pri Selnici raztegne v nižino Mariborske ravni,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptuju.

Slika 8: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije



Vir: Wikipedia (marec, 2022).

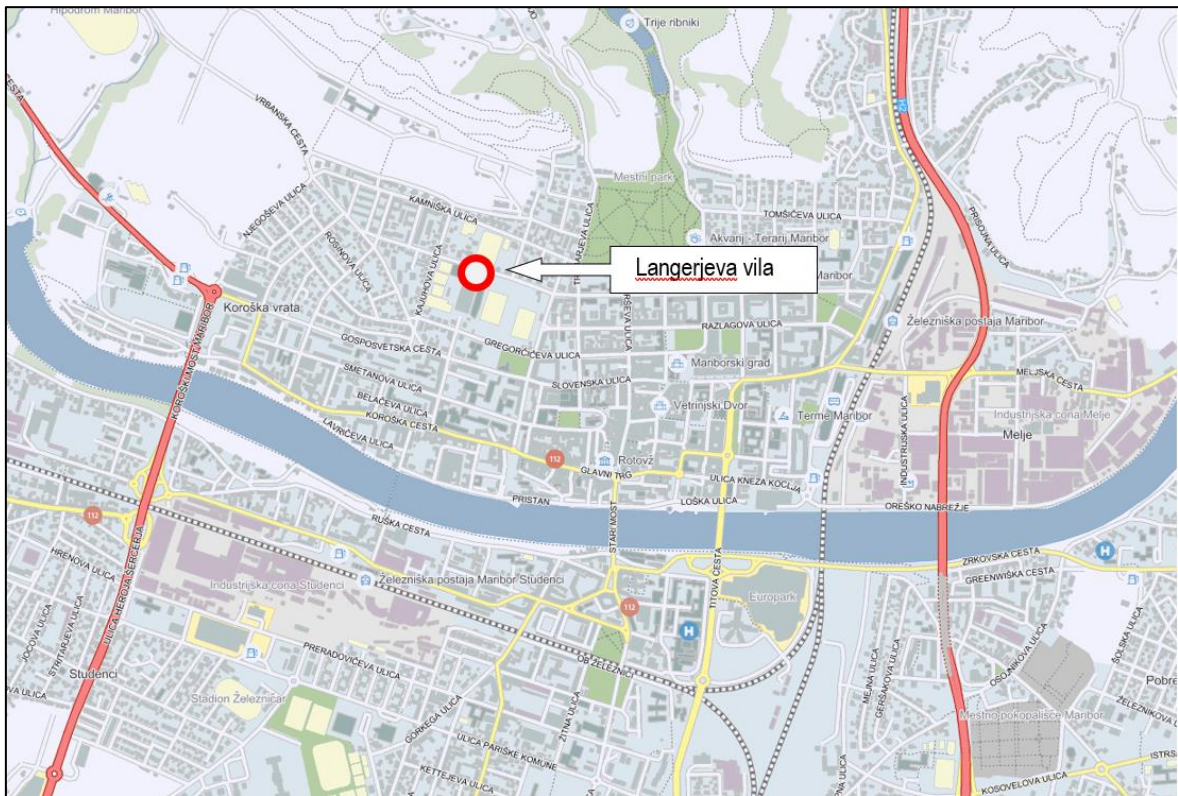
Slika 9: Pogled na Maribor

Vir: VisitMaribor (marec, 2022).

9.1.2. Mikrolokacija

Območje obdelave predstavlja del športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt, ki se nahaja zahodno od starega mestnega jedra in je razdeljeno na dva dela: območje Langerjeve vile in območje Promenade Josipa Primožiča - Toša. Območje Langerjeve vile zajema objekt Langerjeva vila, ploščad severno od vile do Mladinske ulice in vrt na južni strani vile do športne dvorane Lukna. Vzhodno območje meji na površine stadiona Ljudski vrt, severovzhodno je v neposredni bližini umeščen spomenik padlim športnikom kiparja Viktorja Gojkoviča, ki ga je v sodelovanju z arhitektom Bogdanom Reichenbergom postavil leta 1983, zahodno pa mejo območja predstavlja stik s predvideno promenado Toša Primožiča. Območje promenade zajema žepni park severno od Mladinske ulice, ki se preko ulice nadaljuje proti južni ploščadi dvorane Lukna. Na vzhodni strani območje omejuje Langerjeva vila, dvorana Lukna in južna ploščad pred Lukno, na zahodu pa se območje stika s teniško dvorano in teniškiimi igrišči. V območje obdelave je vključen objekt in proge balinišča ter uvozna klančina v dvorano Lukna²³.

²³ IDZ – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša (MF arhitektura, november 2020).

Slika 10: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor

Vir: prirejeno po Najdi.si zemljevidu (december, 2020).

i. Langerjeva vila

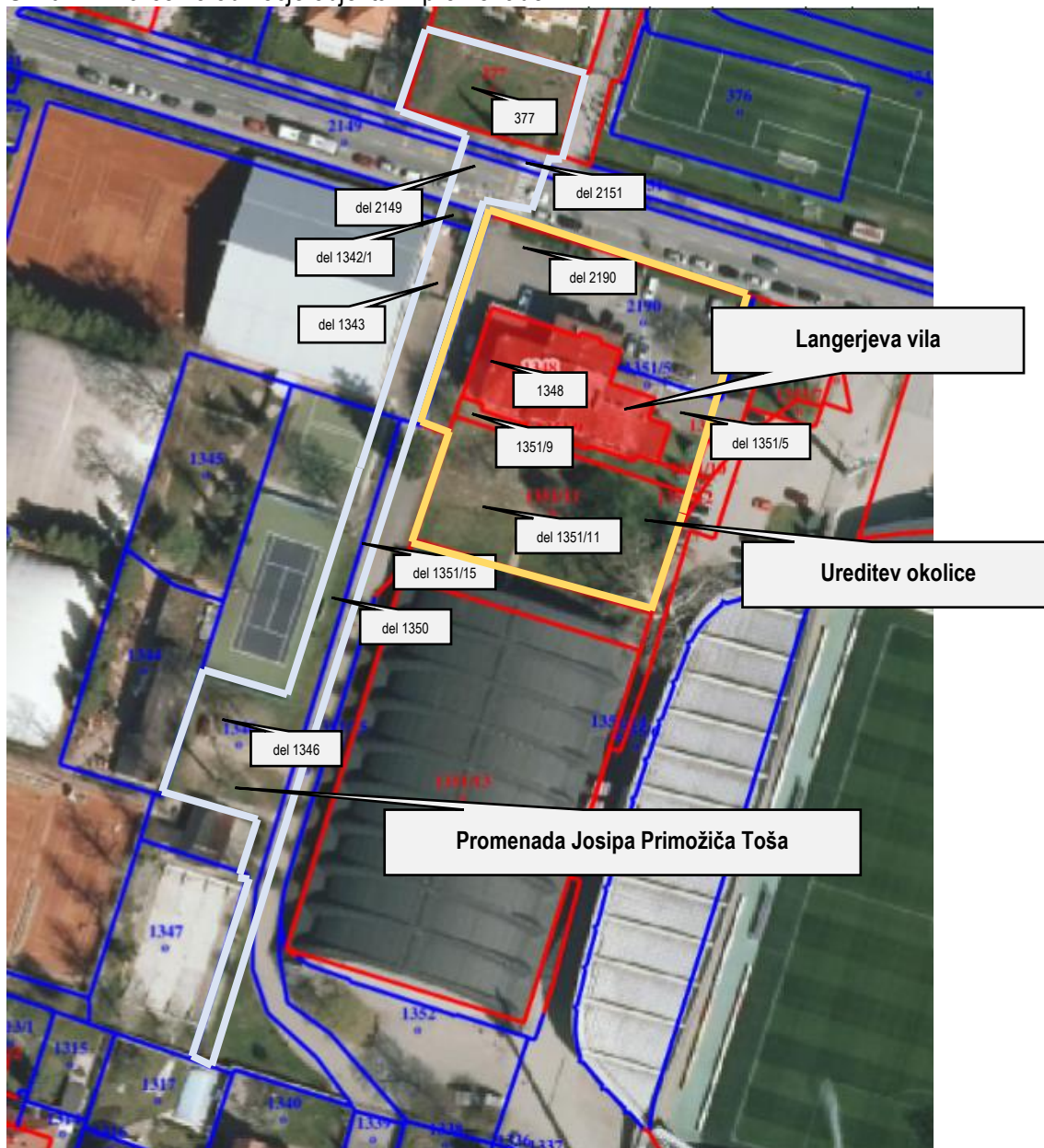
Langerjeva vila leži na parceli s parcelno številko 1348 k.o. 658 Koroška vrata s površino 675,00 m². Omenjena parcela je v lasti in upravljanju Mestne občine Maribor (DGD_Langerjeva vila).

ii. Območje Langerjeve vile in ureditev okolice

Območje in ureditve Langerjeve vile in ureditev okolice obsegata parcele 1348, del 2190, del 1351/5, 1351/9, del 1351/11, vse k.o. 658 Koroška vrata. Naštete parcele so v lasti in upravljanju Mestne občine Maribor. Območje obdelave skupno meri 3.533,80 m² (PZI (DGD)_Langer).

ii. Promenada Josipa Primožiča Toša

Območje ureditve okolice zahodne tribune Ljudskega vrta - promenade obsega parcele s parcelnimi številkami 377, del 1342/1, del 1343, del 1346, del 1350, del 1351/15, del 2149, 2151, del 2190 vse k.o. 658 Koroška vrata. Naštete parcele so v lasti in upravljanju Mestne občine Maribor in Zveze mariborskih športnih društev Branik. Območje obdelave skupno meri 3.014,20 m². Območje obdelave promenade meri 2.625,20 m² (PZI_Promenada).

Slika 11: Parcelno območje objekta in promenade

Vir: GURS (marec, 2022).

Tabela 18: Podatki o parcelah²⁴

K.o.	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)	Lastništvo	območje	
658 Koroška vrata	1348	površine za oddih, rekreacijo in šport		MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	Langerjeva vila z okolico	
	del 2190	površine za oddih, rekreacijo in šport (93%), območja prometne infrastrukture (7%)				
	del 1351/5	površine za oddih, rekreacijo in šport (97,9%), območja prometne infrastrukture (2,1%)				
	1351/9	površine za oddih, rekreacijo in šport				
	1351/11	površine za oddih, rekreacijo in šport				
		Skupaj površina Langerjeve vile z okolico (m²)	3.533,80			
	377	območja stanovanj		MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor	Promenada	
	del 2149	območja prometne infrastrukture				
	del 2151	območja prometne infrastrukture				
	del 2190	površine za oddih, rekreacijo in šport (93%), območja prometne infrastrukture (7%)				
	del 1346	površine za oddih, rekreacijo in šport				
	del 1350	površine za oddih, rekreacijo in šport				
	del 1343	površine za oddih, rekreacijo in šport		1/10 Zveza mariborskih športnih društev Branik Mladinska ulica 29, 2000 Maribor in 9/10 MOM		
	del 1351/15	površine za oddih, rekreacijo in šport				
del 1342/1	površine za oddih, rekreacijo in šport					
Velikost zemljišča		Skupaj površina promenade (m²)	2.625,20			

Vir: GURS (marec, 2022).

²⁴ Povzeto po Geodetska uprava RS (marec 2022), dostopno na: <https://eprstor.gov.si/javni>

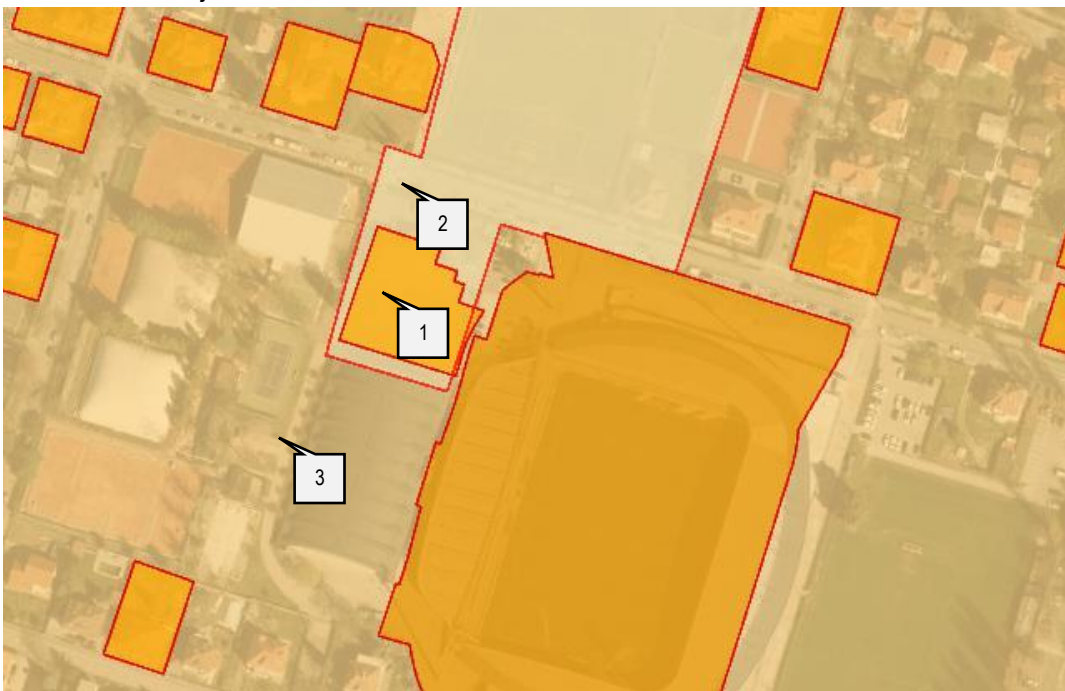
9.1.3. Varovanje kulturne dediščine

i. Varstveni režimi kulturne dediščine

Na območju obdelave velja več varstvenih režimov kulturne dediščine:

- Langerjeva vila je varovana kot Mladinska ulica 29 - prostostoječa restavracija v Ljudskem vrtu, zahodno od stadiona, z datacijo 19. stol. (v spodnjem prikazu pod št.1).
- na območju se nahaja arheološko najdišče Branik – žarno grobišče iz pozne bronaste dobe (št.2).
- širše območje je del Mestnega jedra mesta Maribor (št.3).

Slika 12: Območje kulturne dediščine



Sledi podroben opis vseh treh režimov oz. spomenikov kulturne dediščine povzeto iz Registra kulturne dediščine RKD²⁵:

1. Maribor - Vila Mladinska 29



Fototeka OE Maribor: 2000, Srečko Štajnbaher

²⁵ Register kulturne dediščine RKD, <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

Sinonimi imena enote: Vila Langer, Mladinski dom, Restavracija Ljudski vrt. **Zvrst:** stavbe, **Podzvrst:** profane stavbe. **Gesla:** vila, restavracija. **Opis:** Simetrično zasnovana pritlična stavba s kolonadno loggio na strani, obrnjeni proti nekdanjemu parku je bila zgrajena 1843 kot primestna rezidenca, nato večkrat preurejena. Nadstropje in prizidek s stopniščem je dobila ob povečavi 1928-31. **Datacija:** druga četrtina 19. stol., 1843, druga polovica 19. stol., druga četrtina 20. stol., 1926, 1928-1931, tretja četrtina 20. stol., 1958. **Avtorji arhitekti:** Anton Černe (1926), Max Czeike (1928-1931), Milan Černigoj (1958). **Opis lokacije:** Mladinska ulica 29. Stavba stoji v Ljudskem vrtu, zahodno od stadiona. **Področja:** umetnostna zgodovina, etnologija. **Usmeritve:** stavbe. **Varstvo:** spomenik. **Vpisano v register:** 18 Maj 2001. **Zadnja sprememba v registru:** 7 Okt. 2020. **Območje določeno po:** po DKN **Spomenik:** spomenik lokalnega pomena. **Predpis:** Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor. **Povezava do predpisa:** Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519, 16/2014-299. **Površina:** 2.024,36 m².

2. Maribor - Arheološko najdišče Branik



Fototeka OE Maribor: 2000, Srečko Štajnbaher

Zvrst: arheološka najdišča. **Podzvrst:** kopenska najdišča. **Gesla:** žarno grobišče. **Opis:** Delno raziskano prazgodovinsko žarno grobišče, odkrili 320 grobov iz stopnje Ha B. **Datacija:** pozna bronasta doba. **Opis lokacije:** Grobišče leži na vrtovih med Mladinsko in Kamniško ulico, nasproti Branika in na območju restavracije Ljudski vrt. **Področja:** arheologija. **Usmeritve:** arheološka najdišča. **Varstvo:** spomenik. **Vpisano v register:** 24 Maj 2001. **Območje določeno po:** po topografiji. **Spomenik:** spomenik lokalnega pomena. **Predpis:** Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor. **Povezava do predpisa:** Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519, 16/2014-299. **Površina:** 19.975,92 m².

3. Maribor - Mestno jedro



Fototeka OE Maribor: 2000, Srečko Štajnbaher

Sinonimi imena enote: Marburg, Marchburg, Marchpurg. **Zvrst:** naselja in njihovi deli. **Gesla:** mestno jedro. **Opis:** Ožje območje mestnega jedra (conca A) je srednjeveškega izvora. Zamejeno je s potekom nekdanjega obzidja. Tekom 19. in 20. stoletja se je okoli njega razvilo območje širšega mestnega jedra (conca B). **Datacija:** prva polovica 12. stol., 19. stol. **Opis lokacije:** Mestno jedro leži na levem bregu reke Drave. Na severu ga zamejujejo Kalvarija, Mestni vrh in Piramida, na zahodu Turnerjeva ulica in na vzhodu potek železniške proge. **Področja:** urbanistična zgodovina. **Usmeritve:** naselja in njihovi deli. **Varstvo:** spomenik. **Vpisano v register:** 30 Apr. 1996. **Zadnja sprememba v registru:** 7 Jun. 2004. **Območje določeno po:** po DKN. **Spomenik:** spomenik lokalnega pomena. **Predpis:** Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor. **Povezava do predpisa:** Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519, 16/2014-299. **Površina:** 2.192.290,23 m².

ii. Kulturnovarstveni pogoji²⁶

Javni zavod RS za varstvo kulturne dediščine je investitorju MOM za rekonstrukcijo in spremembo namembnosti Langerjeve vile, ureditve okolice in ureditve promenade na območju Ljudskega vrta naložil naslednje kulturnovarstvene pogoje:

Vila:

- Prenovo je potrebno načrtovati na podlagi dostopnih virov in predhodnih gradbeno zgodovinskih in restavratorskih raziskav stavbne substance spomenika;
- (Javna) Namembnost mora biti skladna z varovanjem spomeniških kvalitet in substance in ovrednotena v okviru predhodnih raziskav in restavratorskega načrta.

Park:

- Zasnova vrta mora slediti historični zasnovi;
- Izdelati je potrebno arboristično oceno obstoječega rastlinskega fonda.

Promenada:

- Za utrjene površine je potrebno uporabiti naravne materiale ter jih barvno in strukturno uskladiti s celotnim območjem Ljudskega vrta;
- Izdelati je potrebno arboristično oceno obstoječega rastlinskega fonda.

9.2. *Prostorski akti in glasila*

Prostorske sestavine planskih aktov Mestne občine Maribor so določene z veljavnim prostorskim aktom na območju gradnje.

Prostorske sestavine planskih aktov občine, ki veljajo na območju predmetnih parcel²⁷:

- Odlok o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št., 23/97, 25/02, 24/04, 20/09, 26/14 (popr.), 5/18),

²⁶ Kulturnovarstveni pogoji, št. NN/35107-0118/2020/9, 12.2.2021

²⁷ Povzeto na <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>.

- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št., 24/04),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah ureditvenega načrta športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št., 25/02, 26/14 (popr.)),
- Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986-2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986-1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92) in Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08, 17/09 (popr.), 17/10 in Ur.l.RS št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07, 111/08, MUV št. 26/12 - sklep),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o ureditvenem načrtu športno - rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 20/09),
- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 1/14 - UPB1, 12/14, 5/15, 11/15, 20/15, 20/16, 29/16 (popr.), 9/17(popr.), 1/18),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o ureditvenem načrtu športno-rekreacijskega območja Ljudski vrt (MUV, št. 5/18).

10. ANALIZA VPLIVOV INVESTICIJSKEGA PROJEKTA NA OKOLJE Z OCENO STROŠKOV ZA ODPRAVO NEGATIVNI VPLIVOV Z UPOŠTEVANJEM NAČELA, DA ONESNAŽEVALEC PLAČA NASTALO ŠKODO, KADAR JE PRIMERNO

10.1. Analiza vplivov na okolje

Predmetna investicija ob upoštevanju vseh predpisov ne bo imela škodljivih oziroma negativnih vplivov na okolje.

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

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

Menimo, da bodo pri načrtovanju, izvedbi in obratovanju objekta, ki je predmet investicije upoštevani vsi veljavni predpisi, ki zadevajo varstvo okolja, tako da investicija ne bo imela negativnih vplivov, ki bi obremenjevali okolje v večji meri kot je to dopustno.

V nadaljevanju je podan povzetek okoljskih vplivov iz izdelane DGD projektne dokumentacije.

OHRANJANJE NARAVE

Del obravnavanega območja južno od Mladinske ulice je z vidika ohranjanja narave del zavarovanega območja Maribor – Stadion Ljudski vrt, in sicer gre za spomenik oblikovane narave. Območje je zavarovano z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti na območju občine Maribor.

VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju obdelave velja več varstvenih režimov kulturne dediščine. Langerjeva vila je varovana kot Mladinska ulica 29 - prostostoječa restavracija v Ljudskem vrtu, zahodno od stadiona, z datacijo 19. stol. Na območju se nahaja arheološko najdišče Branik – žarno grobišče iz pozne bronaste dobe. Širše območje je del Mestnega jedra mesta Maribor.

VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Obravnavano območje se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavna ogroženost, visoki nivoji podzemnih voda, erozivnost ter plazovitost terena. V širšem ureditvenem območju so zadostni običajni zaščitni ukrepi pred erozijo.

VARSTVO PRED POTRESI

Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g.

VARSTVO PRED POŽAROM

Območje se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja srednje velika. Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem. Upravljavac vodovodnega omrežja zagotavlja zmogljivost hidrantnega omrežja z 10 l/sekundo vode za gašenje.

VARSTVO PRED ONESNAŽENJEM ZRAKA

Območje Mestne občine Maribor je območje največje obremenjenosti z delci PM (10). Skladno s podzakonskim aktom o določitvi območij in stopnji onesnaženosti zaradi žvepovega dioksida, dušikovih oksidov, delcev svinca, benzena, ogljikovega monoksida in ozona v zunanjem zraku, se območje nahaja v območju II. stopnje onesnaženosti. Upošteva se Odlok o načrtu za kakovost zraka na območju Mestne občine Maribor (Uradni list RS št. 57/2017).

VARSTVO PRED HRUPOM

V skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) se obravnavano območje nahaja v III. območju stopnje varstva pred hrupom.

VARSTVO VODA IN VODNIH VIROV

V skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrove in Dravskega polja (Uradni list RS, št. 24/07, 32/11, 22/13 in 79/15) se obravnavano območje nahaja v II. režimu varovanja zaloga pitne vode.

Projekt se bo izvajal v skladu z načelom »ne škoduje bistveno« (Do No Significant Harm – DNSH) okoljskim ciljem Evropske unije iz 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb in sprememba Uredbe (EU) 2019/2088 (UL L 198, 22. junija 2020, str. 13), kar pomeni, da:

- projekt ne bo povzročil večjih emisij toplogrednih plinov;
- projekt ne bo imel negativnih vplivov na podnebje (na trenutne in pričakovane razmere);
- projekt ne bo imel negativnega vpliva na trajnostno rabo in varstvo vodnih in morskih virov;
- projekt bo skladen s konceptom krožnega gospodarstva;
- projekt ne bo bistveno povečal emisij, onesnaževal v zrak, vodo ali tla;
- projekt ne bo bistveno škodoval varovanju in ohranjanju biotske raznovrstnosti in ekosistemov.

Tabela 19: Zasedovanje ciljev trajnostnega razvoja

Cilj		Uresničevanje cilja - utemeljitev
1. Cenovno dostopna in čista energija (ICOMOS, SDG 7) Vodilo: krepitev potenciala kulturne dediščine v razvoju energetske učinkovitih modelov		
3.	Uporaba obnovljivih virov	Toplotna in hladilna energija se pridobiva iz obnovljivega izvora energije, ki je predvidoma na razpolago v zadostni meri v neposredni bližini objekta, na parceli v lasti naročnika
2. Zagotoviti trajnostne načine proizvodnje in porabe (ICOMOS, SDG 12) Vodilo: Prepoznati ohranjanje dediščine kot del strategije za uporabo in ponovno uporabo obstoječih virov in prispevanje k politikam »nič odpadkov« in krožnega gospodarstva		
1.	Obnova, namesto zamenjava elementov	Skladno s kulturnovarstvenimi pogoji načrtovana čim bolj strokovna in dosledna rekonstrukcija primarne arhitekture
2.	Uporaba avtohtonih/tradicionalnih materialov in tehnik (kamen, les ...)	Pri izvedbi prenove bo v čim večji meri ohranjen in obnovljen obstoječ material. Pri izvedbi bo uporabljen les, tlakovanje...
3. Podnebni ukrepi (ICOMOS, SDG 13) Vodilo: Izkoristite kulturno dediščino za povečanje prilagoditvene in preobrazbene zmogljivosti skupnosti za krepitev odpornosti proti podnebnim spremembam.		
1.	Energetska prenova stavb z namenom večje energetske učinkovitosti in zmanjšanja CO ₂ in toplogrednih plinov (Smernice za energetske prenove stavb KD)	Prenova zasnovana na način z upoštevanjem varčne rabe energije (PURES – strojni del, LED razsvetljava, izvedba toplotne izolacije, vgradnja toplotne črpalke kot obnovljivega vira, energetske učinkovitega stavbnega pohištva,...)

Tabela 20: Spoštovanje načela »ne škoduj bistveno« okoljskim ciljem

Okoljski cilj	DA / NE	Utemeljitev
Trajnostna raba ter varstvo vodnih in morskih virov: Ali se pričakuje, da bo projekt škodil: (i) dobremu stanju ali dobremu ekološkemu vodnemu potencialu vodnih teles, vključno s površinsko vodo in podtalnico; ali (ii) dobremu okoljskemu stanju morskih voda?	NE	Projekt nima vpliva na vodne vire Rekonstrukcija objekta bo poleg večje energetske učinkovitosti zagotavljala tudi večjo snovno učinkovitost, ki vključuje tudi nižjo porabo vode zaradi nadomestitve neučinkovitih starih vodnih napeljav in opreme (pip, stranišč, bojlerjev) z modernimi in učinkovitimi stavbnimi sistemi in vodnimi inštalacijami, npr. ločeno odvajanje padavinskih vod, Predvidena investicija zato ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj. Rekonstrukcija objekta bo bistveno pripomogla dobremu stanju vodnih teles. Očiščene padavinske odpadne vode se bodo stekale preko žlebov v peskolovce in preko revizijskih jaškov v ponikanje v parkovnem delu. Padavinske vode parkirišč in manipulativnih površin se bodo stekale preko linijskih požiralnikov in cestnih

		požiralnikov z usedalniki po novi vodotesni padavinski kanalizaciji do lovilca lahkih tekočin s koalescentnim filtrom in integriranim usedalnikom ter dalje v novi padavinski kanal z izpustom in nato v ponikovanje. Komunalne odpadne vode se bodo odvajale v javno kanalizacijsko omrežje.
<p>Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem: Ali se pričakuje, da bo projekt:</p> <p>(i) povzročil znatno povečanje nastajanja, sežiganja ali odlaganja odpadkov, razen sežiganja nevarnih odpadkov, ki jih ni mogoče reciklirati, ali</p> <p>(ii) povzročil bistvene neučinkovitosti pri neposredni ali posredni rabi naravnih virov v kateri koli fazi njihovega življenjskega cikla, ki jih ne zmanjšujejo ustrezni ukrepi, ali</p> <p>(iii) bistveno in dolgoročno škodoval okolju z vidika krožnega gospodarstva?</p>	NE	Načrtovan projekt nima negativnega vpliva na zastavljen okoljski cilj. Obnova stavbe kulturne dediščine bo bistveno prispevala k zmanjšanju gradbenih odpadkov, ker se stavb ne bo porušilo in nadomestilo z novimi (za možnost izvajanja načrtovanih vsebin), prav tako bodo pri obnovi manjšega dela odsluženih stavbnih elementov uporabljeni tradicionalni in lokalno pridobljeni materiali. Obseg gradbenih odpadkov bo sorazmerno manjši in ga bo možno reciklirati v neposredni bližini, kar tako pri vgradnji novih materialov kot pri recikliranju starih ne povzroča dodatnih obremenitev zaradi transporta. Načrtovana investicija zato ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj.
<p>Blažitev podnebnih sprememb: Ali se pričakuje, da bo projekt povzročil precejšnje emisije toplogrednih plinov?</p>	NE	Projekt ne bo povzročil povečevanja emisij toplogrednih plinov (načrtovana LED razsvetljava, pridobivanje energije iz obnovljivih virov – toplotna črpalka, prenova objekta tudi v smislu energetske učinkovitosti). S tem sledi tudi ugotovitvam Študije Trajnostni vidiki investicij na področju vzdrževanja objektov nepremične kulturne dediščine v Sloveniji glede na Uredbo (EU) 2020/852 (IPDP, april 2021), ki je pokazala, da se bo z izvedbo investicij pomembno zmanjšala poraba energije, povečala se bo energetska učinkovitost in zmanjšale se bodo emisije toplogrednih plinov. Zato predvidene investicije neposredno prispevajo k zmanjšanju emisij toplogrednih plinov; obnove stavb zajemajo tudi spremembo načina ogrevanja na bolj trajnostne in bolj učinkovite sisteme ogrevanja in hlajenja, kar je predvideno tudi z načrtovanim projektom.
<p>Prilagajanje podnebnim spremembam: Ali se pričakuje, da bo projekt povečal negativni vpliv trenutnega podnebja in pričakovanega prihodnjega podnebja na projekt sam ali na ljudi, naravo ali sredstva?</p>	NE	Rekonstrukcija objekta bo pripomogla k prilagoditvi spremenjenim klimatskim pogojem in bo nudila boljše bivalne pogoje uporabnikom ob nižji porabi energije zaradi manjše toplotne obremenitve stavb v vročih dneh z vgradnjo ustrezne toplotne izolacije in uporabo sistemov prezračevanja z rekuperacijo in drugih

	<p>stavbnih sistemov, ki pred obnovo še niso bili v uporabi. Potreba po hlajenju stavb bo nižja (stavbe kulturne dediščine so po svoji naravi že prilagojene podnebnim danostim). Celovita prenova bo prispevala tudi k izboljšanju odpornosti proti drugim ekstremnim vremenskim pojavom, kot so npr. poplave, in zaradi večje potresne varnosti tudi proti tovrstnim naravnim nesrečam.</p> <p>Zlasti bo prišlo do zamenjave ogrevalnih sistemov na oljni osnovi in znatnega zmanjšanja emisij v zrak in posledično izboljšanja javnega zdravja na območju, kjer so standardi EU za kakovost zraka, določeni v Direktivi 2008/50 / EU, preseženi ali verjetno preseženi.</p> <p>Izvajalci prenove morajo tako zagotoviti, da gradbeni sestavni deli in materiali, uporabljeni pri prenovi stavbe, ne vsebujejo azbesta ali drugih nevarnih snovi, ki so opredeljene na podlagi seznama snovi, za katere je treba pridobiti dovoljenje, iz Priloge XIV k Uredbi (ES) št. 1907/2006.</p> <p>Izvajalci prenove morajo tako zagotoviti, da gradbeni sestavni deli in materiali, uporabljeni pri prenovi stavbe, ki lahko pridejo v stik z uporabniki, oddajo manj kot 0,06 mg formaldehida na m³ materiala ali komponente in manj kot 0,001 mg kategorije 1A in 1B rakotvorne hlapne organske spojine na m³ material ali da so sestavni deli po preskusu v skladu s CEN / TS 16516 in ISO 16000-3 ali drugimi primerljivimi standardiziranimi preskusnimi pogoji in metodami določanja.</p> <p>Sprejeti bodo ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa, prahu in onesnaževal. Pred izvedbo se bo ocenilo morebitne negativne vplive na okolico, omilitveni ukrepi bodo upoštevani pri načrtovanju in izvedbi obnove.</p> <p>Predvidena investicija zato ne bo imela negativnega neposrednega ali posrednega vpliva na zastavljeni okoljski cilj.</p>
<p>Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal: Ali se pričakuje, da bo projekt znatno povečal emisije, onesnaževal v zrak, vodo ali tla?</p>	<p>NE</p> <p>Projekt ne bo znatno povečal emisij, onesnaževal zraka, vode in tal. V okviru izvedbe bodo upoštevani vsi potrebni ukrepi, da da do onesnaževanj ne bo prišlo.</p> <p>V okviru projekta se bodo z zniževanjem porabe energije v stavbi in zamenjavo stavbnih sistemov za ogrevanje, minimizirali negativni izpusti v zrak. Obnovljena Langerjeva vila bo imela nižje izpuste v okolico in zmanjšano</p>

	<p>onesnaževanje okolice tudi z odstranitvijo nevarnih gradbenih materialov, kot je azbest, ki bodo odstranjeni in deponirani skladno z veljavno zakonodajo o ravnanju z nevarnimi gradbenimi odpadki. Pri energetski prenovi stavbe bo upoštevano, da ta lahko poveča obremenitve prostorov v stavbi z radonom, zato bo prenova izvedena tako, da se to ne bo zgodilo, zlasti na območjih z visokim tveganjem in na območjih, kjer so bile izmerjene koncentracije višje od referenčne vrednosti. V času izvajanja bodo upoštewane te obremenitve in temu primerno bodo predvideni učinkoviti načini prezračevanja prostorov.</p>
<p>Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov: Ali je projekt: (i) bistveno škodljiv za dobro stanje in odpornosti ekosistemov; ali (ii) škodljiv za ohranitveni status habitatov in vrst, vključno s tistimi, ki so v interesu Unije?</p>	<p>NE</p> <p>Projekt nima negativnega vpliva na zastavljen okoljski cilj, saj je ohranjanje kulturne dediščine in tradicionalne kulturne krajine tesno povezano z ohranjanjem biotske pestrosti in ekosistemov. Slovenija ima razvit sistem ohranjanja habitatov ogroženih vrst v okviru upravljanja in obnavljanja objektov kulturne dediščine. Pri tem se upoštevajo previdnostni ukrepi glede nočnega osvetljevanja objektov, tudi zaradi ohranjanja nočnih žuželk. Investicija bo izvedena v skladu s predpisi s področja varovanja narave in ohranjanja biotske raznovrstnosti.</p> <p>Obnova stavbe bo ohranjala biotsko raznovrstnost in ekosisteme, ker se bo obnovilo in izkoristilo že obstoječ gradbeni fond, s čimer se bo zmanjšala potreba po širjenju zazidanih območij. Obnova stavb ne bo potekala na območju Nature 2000. Z ureditvijo okolja in promenade se izvede dodatna zasaditev in ureditev zelenih površin, s čemer bo projekt prispeval k dodatni biotski raznovrstnosti.</p>

Projekt upošteva tudi načela Novega evropskega Bauhauasa, ki so participativni proces na več ravneh in transdisciplinarni pristop, z vključevanjem treh neločljivih vrednot:

1. trajnost, od podnebnih ciljev do krožnosti, ničelnega onesnaževanja in biotske raznovrstnosti (pri izvedbi projekta bodo uporabljeni trajni materiali, sodobni pristopi, s ciljem ničelnega onesnaževanja, ohranjanjem kulturne dediščine,...),
2. estetika, kakovost izkušnje in slog, ki presega funkcionalnost (ohranitev kulturnega spomenika ter umestitev manjkajočih vsebin z ustrezno oživitvijo območja),
3. vključenost, od vrednotenja raznolikosti do zagotavljanja dostopnosti in cenovne dostopnosti (pri načrtovanju upoštevana tudi ustrezna dostopnost, povečanje dostopnosti in atraktivnosti za širšo javnost z možnostjo vključevanja v ostale segmente).

Dokazovanje upoštevanja horizontalnih načel (DNSH, podnebna odpornost, Novi evropski Bauhaus ipd.) bo podrobneje izkazano v vlogi, predloženi v drugi fazi, v skladu z navodili MNVP.

11. ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI

11.1. Časovni načrt izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan časovni načrt potrebnih aktivnosti.

Tabela 21: Terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Časovnica
Potrditev DIIP	jan. 21
Izdelava DGD projektne dokumentacije	marec - april 2022
Izdelava in potrditev PIZ in IP	marec - april 2022
Pridobivanje gradbenega dovoljenja s pravnomočnostjo	Pridobljeno v septembru 2022, pravnomočno v oktobru 2022
Izdelava PZI projektne dokumentacije	maj - junij 2022
Novelacija IP	Oktober - november 23
Prijava na 1. fazo poziva za sofinanciranje iz CTN sredstev	november 2023
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca del	januar – marec 2024
Prijava na 2. fazo poziva za sofinanciranje CTN sredstev	maj - junij 2024
Prejem odločitve o podpori	avgust 2024
Podpis pogodbe z izvajalcem	September 2024
Izvedba GOI z opremo in zunanjo ureditvijo	september 2024 - oktober 2025
Izdelava PID projektne dokumentacije, kvalitetni pregled, odprava pomanjkljivosti, primopredaja objekta	november 2025 - januar 2026
Začetek obratovanja	januar 2026

Za izvedbo projekta je že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje.

11.2. Organizacija vodenja projekta

Izvedbo investicije bo strokovno spremljal investitor, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti. Za nemoteno izvedbo projekta bo skrbela ustrezno usposobljena, neformalno oblikovana projektna skupina.

Projektna skupina bo delovala v prostorih investitorja/upravljavca in na gradbišču. Sestajala se bo po potrebi. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodene gradbiščne dokumentacije ter zapisnikov in poročil skupine. Projektna skupina bo spremljala napredovanje projekta, ažurno sprejemala potrebne odločitve ter spremljala in poročala pristojnim organom o doseženih fizičnih in finančnih kazalnikih in učinkih projekta.

V kolikor bo potrebno, bodo za pomoč pri izvedbi najeti dodatni zunanji strokovnjaki.

Za izvajanje projekta bodo zadolženi: vodja projekta, namestnik vodje projekta, pravnica in koordinator, ki bo skrbel za poročanje v skladu s pogodbo o sofinanciranju.

Izkušnje:

- vodja projekta: več kot 30 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov, sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov,
- namestnik vodje projekta: več kot 10 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov, sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov,
- sodelavec s pravnim znanjem: več kot 30 let delovnih izkušenj, opravljen pravniški državni izpit, zastopanje občine v sodnih in upravnih postopkih,
- koordinator: več kot 10 let delovnih izkušenj, od tega več let izkušenj na področju izvajanja projektov, sofinanciranih iz kohezijskega sklada, ESRR in drugih EU programov.

11.3. Analiza izvedljivosti projekta

Za investicijo je bilo v septembru 2022 pridobljeno in v oktobru 2022 pravnomočno gradbeno dovoljenje, na osnovi izdelane DGD projektne dokumentacije. Prav tako je že izdelana tudi PZI projektne dokumentacije. Izdelana je vsa potrebna investicijska dokumentacija za možnost takojšnje izvedbe projekta (DIIP, PIZ, IP, novelacija IP).

Na izvedljivost s predvidenimi finančnimi sredstvi in v predvidenem časovnem okviru bodo vplivali postopki oddaje javnih naročil in uspešnost le-teh. Iz vidika obsega načrtovanih sredstev je projekt, v primeru pridobitve načrtovanih sofinancerskih sredstev, izvedljiv.

Iz vidika usposobljenosti kadrov, ki so vključeni v izvedbo projekta, je projekt izvedljiv. Kadri razpolagajo z ustreznimi strokovnimi znanji.

Izbor izvajalca del bo potekal na osnovi veljavne zakonodaje.

Izbor najugodnejšega izvajalca del bo opravljen po odprtem postopku, kar pomeni, da bo razpis odprt za vse zainteresirane ponudnike, ki bodo morali predložiti svoje ponudbe na osnovi podanih zahtev razpisne dokumentacije. Glede na vrednost investicije, bo razpis objavljen na portalu javnih naročil.

V razpisni dokumentaciji bodo podrobno opredeljene zahtevane izkušnje (pri izvedbi podobnih projektov), ki jih bo moral izkazati ponudnik, ter merila za izbor najugodnejšega ponudnika, ob izpolnitvi vseh pogojev razpisne dokumentacije.

Od izvajalcev bodo zahtevane ustrezne garancije tako v fazi izbora najugodnejšega izvajalca del (garancija za resnost ponudbe), kakor tudi v času izvedbe (garancija za dobro izvedbo del ter garancija za odpravo pomanjkljivosti v garancijski dobi).

Za objekt, ki je predmet investicije, je tudi že definiran upravljavec, ki ima izkušnje s tovrstnim upravljanjem. Izvedljivost torej tudi s tega pogleda ni ogrožena.

11.4. Seznam že pripravljene in pregled še potrebne investicijske, projektne in druge dokumentacije

Tabela 22: Seznam že izdelane dokumentacije

Dokumentacija	Datum	Izdelovalec
Projektna naloga – Langerjeva vila	april 2020	Mestna občina Maribor
IDZ – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, ureditev okolice vile in ureditev promenade Josipa Primožiča – Toša	november 2020	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
DIIP Dokument identifikacije investicijskega projekta »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2021	december 2020	PROPLUS, d.o.o.
DGD za izvedbo nove vodovodne napeljave št. projekta 2021-02/V	April 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PZI projekt za izvedbo – vzdrževalna dela v javno korist, projekt št. 2021-02	December 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PZI - Ureditev okolice zahodne tribune Ljudskega vrta – Promenada / faza 2, št. 2021-02	december 2021	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
DGD - Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01	marec 2022	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.
PIZ Predinvesticijska zasnova »Obnova in rekonstrukcija objekta z okolico na Mladinski ulici 29 - Langerjeva vila« št. 29/2022	marec 2022	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
Poročilo o sondiranjih, Maribor, Vila Mladinska 29 -EŠD 6159	maj 2022	Vid Klančar, konservator
Konservatorski načrt za Vilo Langer (Mladinska 29), Maribor, EŠD 6159	junij 2022	Vid Klančar, konservator
IP – Investicijski program »Obnova in rekonstrukcija objekt az okolico na Mladinski ulici 29 – Langerjeva vila«	oktober 2022	PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.
PZI – Rekonstrukcija in sprememba namembnosti Langerjeve vile, št. 2022-01	November 2022	MF arhitektura, Miha Fujs s.p.

V skladu s Pravilnikom o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov (Ur. l. RS št. 30/23) bo potrebno izdelati še **projekt izvedenih del** (PID), ki je namenjen vpogledu v dejansko izvedena dela.

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/60, 54/10, 27/16) je za potrebe obravnavane investicije, vključno s predloženim dokumentom, izdelana vsa potrebna investicijska dokumentacija.

11.5. Način končnega prevzema in vzpostavitve obratovanja ter način in pristojnosti vzdrževanja med obratovanjem

Izvajalec bo po dokončanju del pisno zaprosil naročnika za kakovostni pregled izvedenih del, ki bo potekal v navzočnosti nadzornega organa. Po zaključenem pregledu bodo pogodbene stranke sestavile zapisnik v katerem bodo natančno ugotovile:

- ali so dela izvedena po pogodbi, predpisih in pravilih stroke,
- eventualna odstopanja, morebitne pomanjkljivosti, napake, več dela,
- katera dela je izvajalec dolžan na svoje stroške dodelati, popraviti ali znova izvesti in v kakšnem roku mora to storiti.

V kolikor bo iz zapisnika razvidno, da mora izvajalec določena dela še dokončati, popraviti ali jih takoj ponovno izvesti pa tega ne bo storil v dogovorjenem roku, bo imel naročnik možnost angažirati drugega izvajalca, ki dela izvede na izvajalčev račun, plačilo pa bo izvedeno z unovčitvijo bančne garancije za dobro izvedbo pogodbenih obveznosti.

Po odpravi napak iz kakovostnega pregleda bo opravljen prevzem izvedenih del ter tehnični pregled, na katerem bo ponovno sestavljen zapisnik ter predana atestna dokumentacija, poročila, certifikati ter dokazila o vgrajenih materialih in opremi, s strani izvajalca del pa bo predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi.

Gradnjo bo spremljal tudi ZVKDS.

Objekt bo po dokončanju del uradno predan v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu MČ Koroška vrata.

12. NAČRT FINANCIRANJA V TEKOČIH CENAH PO DINAMIKI IN VIRIH FINANCIRANJA

Predvidena dinamika je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe investicije. Dinamika investicije je podana v stalnih cenah in tekočih cenah, saj je doba investiranja daljša od enega leta.

i. Dinamika financiranja

Tabela 23: Dinamika financiranja po stalnih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR – stalne cene 10/23						Skupaj
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Investicija	0,00	0,00	68.297,51	167.511,99	2.872.734,75	319.471,86	3.428.016,11
GOI - rušitvena dela	0,00	0,00	68.297,51	0,00	0,00	0,00	68.297,51
GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	0,00	22.985,25	2.399.831,49	269.201,86	2.692.018,60
GOI - promenada	0,00	0,00	0,00	1.962,95	204.947,05	22.990,00	229.900,00
Obnova kanalizacije	0,00	0,00	0,00	142.563,78	22.436,22	0,00	165.000,00
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	245.520,00	27.280,00	272.800,00
Stroški storitev zunanjih izvajalcev	7.362,50	64.521,77	63.397,94	11.471,98	38.064,82	13.354,77	198.173,78
Investicijska dokumentacija	0,00	5.200,00	1.852,20	0,00	0,00	0,00	7.052,20
Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	7.362,50	51.521,77	58.343,25	0,00	7.841,19	7.490,49	132.559,20
Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zavezanec), zamudne obresti	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	3.200,09	8.317,97	27.865,21	5.406,68	44.789,97
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada	0,00	0,00	0,00	704,01	2.358,42	457,60	3.520,03
Arheologija	0,00	0,00	0,00	2.450,00	0,00	0,00	2.450,00
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	2.921,92	20.453,43	5.843,84	29.219,19
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	2.921,92	20.453,43	5.843,84	29.219,19
Skupaj - brez DDV	7.362,50	64.521,77	131.695,45	181.905,89	2.931.253,01	338.670,47	3.655.409,08
Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec, z. obresti)	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Osnova za DDV	7.362,50	56.721,77	131.693,06	181.905,89	2.931.253,01	338.670,47	3.647.606,69
DDV (celotni)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	40.019,29	644.875,66	74.507,50	802.473,47
DDV (povračljiv)	0,00	0,00	0,00	31.364,03	4.935,97	0,00	36.300,00
DDV (nepovračljiv)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	8.655,26	639.939,69	74.507,50	766.173,47
Skupaj - z nepovračljivim DDV	8.982,25	77.000,56	160.667,92	190.561,15	3.571.192,70	413.177,97	4.421.582,55
Upravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	187.246,78	3.536.335,19	401.178,97	4.124.760,94
Neupravičeni stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.314,37	34.857,52	11.999,00	296.821,61

Tabela 24: Dinamika financiranja po tekočih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR – tekoče cene						Skupaj
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
Letna stopnja inflacije		0,00%	7,60%	3,90%	2,70%	2,70%	
Število mesecev		12	2	12	12	1	
Medletna inflacija		0,00%	1,27%	3,90%	2,70%	0,23%	
Inflacijski faktor	1	1,0000	1,0127	1,0522	1,0806	1,0830	
Investicija	0,00	0,00	68.297,51	176.249,52	3.104.188,13	345.988,12	3.694.723,28
GOI - rušitvena dela	0,00	0,00	68.297,51	0,00	0,00	0,00	68.297,51
GOI - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	0,00	24.184,18	2.593.183,52	291.545,69	2.908.913,39
GOI - promenada	0,00	0,00	0,00	2.065,34	221.459,43	24.898,18	248.422,95
Obnova kanalizacije	0,00	0,00	0,00	150.000,00	24.243,88	0,00	174.243,89
Oprema	0,00	0,00	0,00	0,00	265.301,30	29.544,25	294.845,55
Stroški storitev zunanjih izvajalcev	7.362,50	64.521,77	63.397,94	11.659,76	39.036,49	13.548,99	199.527,44
Investicijska dokumentacija	0,00	5.200,00	1.852,20	0,00	0,00	0,00	7.052,20
Projektna dokumentacija (izvajalec je DDV zavezanec)	7.362,50	51.521,77	58.343,25	0,00	7.841,19	7.490,49	132.559,20
Projektna dokumentacija (izvajalec ni DDV zavezanec), zamudne obresti	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - objekt z zunanjo ureditvijo	0,00	0,00	3.200,09	8.492,07	28.766,08	5.586,75	46.044,99
Stroški nadzora in tehničnega svetovanja - promenada	0,00	0,00	0,00	717,69	2.429,22	471,76	3.618,67
Arheologija	0,00	0,00	0,00	2.450,00	0,00	0,00	2.450,00
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	3.074,33	22.101,34	6.328,88	31.504,55
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	0,00	3.074,33	22.101,34	6.328,88	31.504,55
Skupaj - brez DDV	7.362,50	64.521,77	131.695,45	190.983,61	3.165.325,96	365.865,99	3.925.755,27
Osnova - DDV se ne obračuna (izvajalec ni DDV zavezanec, z. obresti)	0,00	7.800,00	2,39	0,00	0,00	0,00	7.802,39
Osnova za DDV	7.362,50	56.721,77	131.693,06	190.983,61	3.165.325,96	365.865,99	3.917.952,88
DDV (celotni)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	42.016,39	696.371,71	80.490,52	861.949,63
DDV (povračljiv)	0,00	0,00	0,00	33.000,00	5.333,65	0,00	38.333,65
DDV (nepovračljiv)	1.619,75	12.478,79	28.972,47	9.016,39	691.038,06	80.490,52	823.615,98
Skupaj - z nepovračljivim DDV	8.982,25	77.000,56	160.667,92	200.000,00	3.856.364,02	446.356,50	4.749.371,25
Upravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	196.671,47	3.819.483,36	434.122,98	4.450.277,81
Neupravičeni stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44

ii. Viri financiranja

V nadaljevanju so prikazani viri financiranja po tekočih cenah.

Predvideno je sofinanciranje projekta s prijavo na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN v višini 4.442.267,31 EUR. Preostala sredstva zagotavlja MOM v višini 307.103,94 EUR.

Sofinanciranje ukrepov, ki bodo podprti z mehanizmom CTN, delno financirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in Republika Slovenija (RS), za kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija, do 100 % upravičenih stroškov, od tega 85 % upravičenih stroškov nepovratna sredstva EU in 15 % proračun RS. Pri izračunu sofinanciranja je upoštevana finančna vrzel v višini 99,82 %.

Tabela 25: Viri financiranja po tekočih cenah (v EUR)

Viri financiranja	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Skupaj	%
Upravičeni stroški								
Lastna sredstva	0,00	0,00	0,00	354,01	6.875,07	781,42	8.010,50	0,18%
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	0,00	0,00	196.317,47	3.812.608,29	433.341,56	4.442.267,31	99,82%
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>166.869,85</i>	<i>3.240.717,04</i>	<i>368.340,32</i>	<i>3.775.927,21</i>	<i>84,85%</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>29.447,62</i>	<i>571.891,25</i>	<i>65.001,24</i>	<i>666.340,10</i>	<i>14,97%</i>
Skupaj upravičeni stroški	0,00	0,00	0,00	196.671,47	3.819.483,36	434.122,98	4.450.277,81	100%
Neupravičeni stroški								
Lastna sredstva	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44	100,00%
Drugi viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Skupaj neupravičeni stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.328,53	36.880,66	12.233,52	299.093,44	100%
Skupaj vsi stroški								
Lastna sredstva	8.982,25	77.000,56	160.667,92	3.682,54	43.755,73	13.014,95	307.103,94	6,47%
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	0,00	0,00	196.317,47	3.812.608,29	433.341,56	4.442.267,31	93,53%
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>166.869,85</i>	<i>3.240.717,04</i>	<i>368.340,32</i>	<i>3.775.927,21</i>	<i>79,50%</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>29.447,62</i>	<i>571.891,25</i>	<i>65.001,24</i>	<i>666.340,10</i>	<i>14,03%</i>
Drugi viri	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Skupaj vsi stroški	8.982,25	77.000,56	160.667,92	200.000,00	3.856.364,02	446.356,50	4.749.371,25	100%

13. PROJEKCIJE PRIHODKOV IN STROŠKOV POSLOVANJA PO VZPOSTAVITVI DELOVANJA INVESTICIJE ZA OBDOBJE EKONOMSKE DOBE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

13.1. Prikaz načrtovanih prihodkov in stroškov

V nadaljevanju je podan prikaz načrtovanih stroškov in prihodkov.

i. Predvideni prihodki

Ocena predvidenih prihodkov Langerjeve vile temelji na:

- najemu gostinskega lokala – kavarne po 10/EUR/m² mesečno oziroma 120/EUR/m² na leto ob upoštevanju velikosti lokala 84,80 m², kar znaša 10.176,00 EUR na letni ravni, v prvem letu upoštevan nižji znesek (iz naslova pridobitve najemnika in vzpostavitve delovanja),

kot povzeto v nadaljevanju:

Tabela 26: Predvideni prihodki

Prihodki	ocena		SKUPAJ
Najem gostinskega lokala	120,00 EUR/m ²	84,80 m ²	10.176,00
Skupaj			10.176,00

ii. Predvideni stroški

Ocena predvidenih stroškov Langerjeve vile temelji na:

- zmanjšanju obstoječih obratovalnih stroškov v višini 1.973,38 EUR letno,
- stroških obratovanja novih prostorov v ocenjeni vrednosti 11,84 EUR/m²²⁸ za 984,70 m² (1.069,50 m² - 84,80 m²),

v skupni višini 9.685,74 EUR kot povzeto v nadaljevanju:

Tabela 27: Predvideni stroški obratovanja (razlika v pogojih »z« in »brez« investicije)

Stroški	ocena		SKUPAJ (EUR)
Obstoječi stroški MČ Koroška vrata			-1.973,38
Stroški obratovanja	11,84 EUR/m ²	984,70 m ²	11.659,12
Skupaj			9.685,74

²⁸ glede na to, da bodo novi prostori prenovljeni in energetsko varčnejši, ter nekateri prostori zasedeni delno vezano na prireditve, dogodke itd. so stroški obratovanja ocenjeni v višini 60 % obstoječih stroškov MČ Koroška vrata po m² oziroma 11,84 EUR/m² (19,73 EUR/m² x 60 %); prav tako so izvzeti stroški obratovanja za lokal, ki jih krije najemnik.

Povečanje prihodkov omogoča pokritje povečanja stroškov na letni ravni in s tem zagotovljena finančna vzdržnost projekta.

Ostali stroški za delovanje MČ Koroška vrata, vezano na aktivnosti, ki jih bo izvajala MČ Koroška vrata in so financirani s strani MOM v prikazu niso zajeti.

14. VREDNOTENJE DRUGIH STROŠKOV IN KORISTI TER PRESOJA UPRAVIČENOSTI (EX-ANTE) V EKONOMSKI DOBI INVESTICIJE

14.1. Finančna analiza

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Upoštevana ekonomska doba projekta je 15 let.
- Vsi izračuni so narejeni v stalnih cenah z veljavnostjo oktober 2023.
- Vse vrednosti so podane v EUR.

Stroški:

Upoštevani so naslednji stroški:

a) investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov v višini 4.421.582,55 EUR v naslednji dinamiki:

- | | | |
|--------------|--------------|-----|
| – leto 2022: | 85.982,81 | EUR |
| – leto 2023: | 160.667,92 | EUR |
| – leto 2024: | 190.561,15 | EUR |
| – leto 2025: | 3.571.192,70 | EUR |
| – leto 2026: | 413.177,97 | EUR |

b) operativni stroški v višini 9.685,74 EUR, na podlagi podrobnejšega prikaza stroškov obratovanja, kot podrobneje razvidno v poglavju 13.

Koristi:

Upoštevane koristi iz najema gostinskega lokala v višini 10.176,00 EUR, ki so bolj natančno opredeljene v poglavju 13.

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini 5.964,30 EUR, kot razvidno iz izračuna v nadaljevanju.

Ostane vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3.3.2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta pri čemer so upoštevana sledeča izhodišča:

- za izračun ponderirane aritmetične sredine so bile upoštewane naslednje amortizacijske stopnje za:
 - zgradbe in zunanja ureditev - 3 %,
 - oprema – 12,0 %,
- določitev referenčnega obdobja temelji na izračunu ponderirane življenjske dobe projekta, leta znaša 31 let, denarni tok je tako prikazan za obdobje od 2022—2053. Pri izračunu ostanka vrednosti je upoštevan neto diskontiran denarni tok po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe (2037-2053).

Podrobnejši izračuni so podani v nadaljevanju.

Tabela 28: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradba	3.766.040,69	3%	33,33	0,92	30,62
Oprema	332.816,00	12%	8,33	0,08	0,68
Skupaj	4.098.856,69				31,30

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta	31
začetek ekonomske dobe	2022
konec ekonomske dobe	2036
zaključek ponderirane življenjske dobe	2053
Dodatna leta	17

Na osnovi navedenega je v nadaljevanju podan prikaz finančnih tokov z izračunom finančnih kazalnikov.

Tabela 29: Izračun ostanka vrednosti – finančna analiza

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)							4%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki/koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontirani neto denarni tok
0	2022	85.982,81	0,00	0,00	0,00	-85.982,81	-85.982,81
1	2023	160.667,92	0,00	0,00	0,00	-160.667,92	-154.488,38
2	2024	190.561,15	0,00	0,00	0,00	-190.561,15	-176.184,49
3	2025	3.571.192,70	0,00	0,00	0,00	-3.571.192,70	-3.174.777,31
4	2026	413.177,97	8.878,60	9.328,00	0,00	-412.728,57	-352.802,11
5	2027	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	402,95
6	2028	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	387,46
7	2029	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	372,55
8	2030	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	358,23
9	2031	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	344,45
10	2032	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	331,20
11	2033	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	318,46
12	2034	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	306,21
13	2035	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	294,44
14	2036	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	283,11
1	2037	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	471,40
2	2038	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	453,27
3	2039	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	435,84
4	2040	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	419,07
5	2041	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	402,95
6	2042	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	387,46
7	2043	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	372,55
8	2044	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	358,23
9	2045	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	344,45
10	2046	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	331,20
11	2047	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	318,46
12	2048	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	306,21
13	2049	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	294,44
14	2050	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	283,11
15	2051	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	272,22
16	2052	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	261,75
17	2053	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26	251,68
	Skupaj	4.421.582,55	105.736,04	111.088,00	0,00	-4.416.230,59	-3.940.836,05
							5.964,30

Izračun finančnih kazalnikov**Tabela 30:** Prikaz finančnih tokov – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH - NEDISKONTIRANE						
Leto (zap.št.)	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki/koristi	Ostaneek vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	85.982,81	0,00	0,00	0,00	-85.982,81
1	2023	160.667,92	0,00	0,00	0,00	-160.667,92
2	2024	190.561,15	0,00	0,00	0,00	-190.561,15
3	2025	3.571.192,70	0,00	0,00	0,00	-3.571.192,70
4	2026	413.177,97	8.878,60	9.328,00	0,00	-412.728,57
5	2027	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
6	2028	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
7	2029	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
8	2030	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
9	2031	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
10	2032	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
11	2033	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
12	2034	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
13	2035	0,00	9.685,74	10.176,00	0,00	490,26
14	2036	0,00	9.685,74	10.176,00	5.964,30	6.454,55
	Skupaj	4.421.582,55	105.736,04	111.088,00	5.964,30	-4.410.266,29

Tabela 31: Prikaz finančnih tokov – diskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH - DISKONTIRANE						
Leto (zap.št.)	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Ostaneek vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	85.982,81	0,00	0,00	0,00	-85.982,81
1	2023	154.488,38	0,00	0,00	0,00	-154.488,38
2	2024	176.184,49	0,00	0,00	0,00	-176.184,49
3	2025	3.174.777,31	0,00	0,00	0,00	-3.174.777,31
4	2026	353.186,26	7.589,46	7.973,61	0,00	-352.802,11
5	2027	0,00	7.960,98	8.363,93	0,00	402,95
6	2028	0,00	7.654,78	8.042,24	0,00	387,46
7	2029	0,00	7.360,37	7.732,92	0,00	372,55
8	2030	0,00	7.077,28	7.435,50	0,00	358,23
9	2031	0,00	6.805,08	7.149,52	0,00	344,45
10	2032	0,00	6.543,34	6.874,54	0,00	331,20
11	2033	0,00	6.291,67	6.610,14	0,00	318,46
12	2034	0,00	6.049,69	6.355,90	0,00	306,21
13	2035	0,00	5.817,01	6.111,44	0,00	294,44
14	2036	0,00	5.593,28	5.876,39	3.444,23	3.727,34
	Skupaj	3.944.619,26	74.742,93	78.526,14	3.444,23	-3.937.391,82

Tabela 32: Izračun finančne vrzeli

	Diskontirane vrednosti	Nediskontirane vrednosti
Skupni investicijski stroški		4.421.582,55
Od tega upravičeni stroški (EC)		4.450.277,81
Diskontirani inv. stroški (DIC)	3.944.619,26	
Diskontirani neto prihodki (DNR)	7.227,44	

		DNR>0		DNR<0	
1 a	Upravičeni izdatki (EE=DIC-DNR):	3.937.391,82		3.944.619,26	
1 b	Finančna vrzel (R=EE/DIC):	99,82	%	100,00	%
2	Izračun pripadajočega zneska (DA=EC*R):	4.442.267,31		4.450.277,81	
3 a	Najvišja stopnja sofinanciranja EU (CRpa):	100,00	%	100,00	%
3 b	Izračun najvišjega zneska EU (DA*Crpa):	4.442.267,31		4.450.277,81	

Na podlagi izračunane finančne vrzeli znaša maksimalno sofinanciranje 99,82 % upravičenih stroškov oziroma 4.442.267,31 EUR.

Tabela 33: Izračun finančnih kazalnikov

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	-3.937.392
ISD (v %)	ni izračunljiva
RNSV	-0,9982

Na podlagi prikazanih finančnih izračunov ugotavljamo, da investicija zgolj ob upoštevanju finančnih kazalnikov izkazuje manj ugodne rezultate, vendar je opravičljiva in nujna ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi, kakor tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti. Investicija sledi zastavljenim ciljem investitorja.

14.3. Ekonomska analiza

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«;
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 5 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Upoštevana ekonomska doba projekta je 15 let.
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah oktober 2023.
- Za prikaz investicijske vrednosti operacije je v ekonomski analizi upoštevan konverzijski faktor za naložbene izdatke in operativne stroške 0,84 (osnova vrednost investicije brez DDV). Ocenjuje se, da je v strukturi operacije cca. 60 % materiala in 40 % delovne sile, v stroških delovne sile pa 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,4 \times 0,4 = 0,16$. Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako $(1 - 0,16) 0,84$.

Stroški:

Upoštevani so naslednji stroški:

- investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV),
- stroški obratovanja kot razlika v pogojih »brez« in »z investicijo« (brez DDV).

Koristi

Upoštewane so naslednje koristi:

- povečanje prihodkov iz naslova najemnin,
- ostale koristi, na osnovi ovrednotenih družbenih učinkov:
 - multiplikativni učinek v regiji v času izvajanja investicije v višini 30 % vrednosti investicijskih vlaganj,
 - dvig kvalitete življenja za cca 10.000 občanov MČ Koroška vrata, ki temelji na prenovi stavbe, ki predstavlja kulturno dediščino Maribora, v kateri je za predvideno izvajanje različnih dejavnosti, s poudarkom na medgeneracijskem povezovanju, izobraževanju, kvalitetnem preživljanju prostega časa – ocenjeno v višini 20 EUR na občana, oziroma $20 \times 10.000 = 200.000,00$ EUR letno

Na koncu ekonomske dobe projekta je dodan ostanek vrednosti v višini 2.259.343,73 EUR, kot razvidno iz izračuna v nadaljevanju.

Ostanek vrednosti je izračunan v skladu z 18. členom Delegirane Uredbe Komisije (EU) št. 480/2014 z dne 3.3.2014 z izračunom neto sedanje vrednosti denarnih tokov v preostalih letih trajanja do konca ponderirane življenjske dobe projekta pri čemer so upoštevana sledeča izhodišča:

- za izračun ponderirane aritmetične sredine so bile upoštevane naslednje amortizacijske stopnje za:
 - zgradbe in zunanja ureditev - 3 %,
 - oprema – 12,0 %,
- določitev referenčnega obdobja temelji na izračunu ponderirane življenjske dobe projekta, leta znaša 31 let, denarni tok je tako prikazan za obdobje od 2022—2053. Pri izračunu ostanka vrednosti je upoštevan neto diskontiran denarni tok po zaključku referenčnega obdobja do konca ponderirane življenjske dobe (2037-2053).

Podrobnejši izračuni so podani v nadaljevanju.

Tabela 34: Izračun ponderirane življenjske dobe projekta

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacijska stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradba	3.766.040,69	3 %	33,33	0,92	30,62
Oprema	332.816,00	12 %	8,33	0,08	0,68
Skupaj	4.098.856,69				31,30

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta	31
začetek ekonomske dobe	2022
konec ekonomske dobe	2036
zaključek ponderirane življenjske dobe	2053
Dodatna leta	17

Na osnovi navedenega je v nadaljevanju podan prikaz finančnih tokov z izračunom finančnih kazalnikov.

Tabela 35: Izračun ostanka vrednosti – ekonomska analiza

VREDNOSTI V STALNIH CENAH (v EUR)								5%
Leto (zap.št.)	Leto (letnica)	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki/koristi	Eksternalije	Ostanek vrednosti	Neto denarni tok	Diskontirani neto denarni tok
0	2022	59.201,28	0,00	0,00	17.760,38	0,00	-41.440,90	-41.440,90
1	2023	110.623,81	0,00	0,00	33.187,14	0,00	-77.436,67	-73.749,21
2	2024	131.206,04	0,00	0,00	39.361,81	0,00	-91.844,23	-83.305,42
3	2025	2.458.853,99	0,00	0,00	737.656,20	0,00	-1.721.197,79	-1.486.835,37
4	2026	284.483,19	7.277,54	7.645,90	285.344,96	0,00	1.230,13	1.012,03
5	2027	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	157.020,09
6	2028	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	149.542,95
7	2029	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	142.421,85
8	2030	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	135.639,86
9	2031	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	129.180,82
10	2032	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	123.029,35
11	2033	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	117.170,81
12	2034	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	111.591,25
13	2035	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	106.277,38
14	2036	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85	101.216,55
1	2037	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	190.858,90
2	2038	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	181.770,38
3	2039	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	173.114,65
4	2040	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	164.871,10
5	2041	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	157.020,09
6	2042	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	149.542,95
7	2043	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	142.421,85
8	2044	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	135.639,86
9	2045	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	129.180,82
10	2046	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	123.029,35
11	2047	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	117.170,81
12	2048	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	111.591,25
13	2049	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	106.277,38
14	2050	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	101.216,55
15	2051	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	96.396,72
16	2052	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	91.806,40
17	2053	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00		200.401,85	87.434,66
	Skupaj	3.044.368,31	86.668,88	91.055,74	3.113.310,49	0,00	73.329,04	-411.227,95
								2.259.343,73

Izračun ekonomskih kazalnikov:**Tabela 36:** Prikaz ekonomskih tokov – nediskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH - NEDISKONTIRANE							
Leto (zap. št.)	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	59.201,28	0,00	0,00	17.760,38	0,00	-41.440,90
1	2023	110.623,81	0,00	0,00	33.187,14	0,00	-77.436,67
2	2024	131.206,04	0,00	0,00	39.361,81	0,00	-91.844,23
3	2025	2.458.853,99	0,00	0,00	737.656,20	0,00	-1.721.197,79
4	2026	284.483,19	7.277,54	7.645,90	285.344,96	0,00	1.230,13
5	2027	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
6	2028	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
7	2029	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
8	2030	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
9	2031	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
10	2032	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
11	2033	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
12	2034	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
13	2035	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	0,00	200.401,85
14	2036	0,00	7.939,13	8.340,98	200.000,00	2.259.343,73	2.459.745,58
	Skupaj	3.044.368,31	86.668,88	91.055,74	3.113.310,49	2.259.343,73	2.332.672,76

Tabela 37: Prikaz ekonomskih tokov – diskontirane vrednosti

VREDNOSTI V STALNIH CENAH - DISKONTIRANE							
Leto (zap. št.)	Leto	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok
0	2022	59.201,28	0,00	0,00	17.760,38	0,00	-41.440,90
1	2023	106.369,05	0,00	0,00	31.910,72	0,00	-74.458,34
2	2024	121.307,36	0,00	0,00	36.392,21	0,00	-84.915,15
3	2025	2.185.912,24	0,00	0,00	655.773,67	0,00	-1.530.138,57
4	2026	243.177,43	6.220,87	6.535,75	243.914,07	0,00	1.051,52
5	2027	0,00	6.525,39	6.855,68	164.385,42	0,00	164.715,71
6	2028	0,00	6.274,41	6.592,00	158.062,91	0,00	158.380,49
7	2029	0,00	6.033,09	6.338,46	151.983,56	0,00	152.288,94
8	2030	0,00	5.801,05	6.094,68	146.138,04	0,00	146.431,67
9	2031	0,00	5.577,93	5.860,26	140.517,35	0,00	140.799,68
10	2032	0,00	5.363,39	5.634,87	135.112,83	0,00	135.384,31
11	2033	0,00	5.157,11	5.418,14	129.916,19	0,00	130.177,22
12	2034	0,00	4.958,76	5.209,75	124.919,41	0,00	125.170,40
13	2035	0,00	4.768,04	5.009,38	120.114,82	0,00	120.356,16
14	2036	0,00	4.584,65	4.816,71	115.495,02	1.304.714,71	1.420.441,78
	Skupaj	2.715.967,36	61.264,70	64.365,69	2.372.396,59	1.304.714,71	964.244,93

Tabela 38: Izračun ekonomskih kazalnikov

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	964.245
ISD (v %)	9,59 %
RNSV	0,3550
Doba vračila	15 let

14.3. Prikaz ostalih koristi

Ugotavljamo, da projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, zato je upravičen do sofinanciranja.

Projekt je opravičljiv s širšega družbenega vidika, ob upoštevanju ekonomskih kazalnikov, saj že ob upoštevanju minimalnih družbenih učinkov doseže dokaj visoko stopnjo donosnosti.

Poleg navedenega pa so pomembne tudi koristi, ki jih nismo ovrednotili. Obravnavana investicija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika pomembnega vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo kakovostno preživljanje prostega časa ciljnim populacijam. Zagotovljeni bodo prostorski pogoji za izvajanje dejavnosti MČ Koroška vrata in za potrebe MOM.

Pri ugotavljanju upravičenosti investicije je potrebno upoštevati tudi nedenarne koristi.

Neovrednotene koristi projekta tako še dodatno govorijo v njegov prid.

15. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA 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 39: Prikaz dejavnikov tveganja

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	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami

*Stopnja tveganja: 1-zelo majhna verjetnost 2-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 4-velika verjetnost 5-zelo velika verjetnost,

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-zelo majhen vpliv 2-majhen vpliv 3-srednji vpliv 4- velik vpliv 5-zelo velik vpliv

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none"> - Zastoj (ustavitev) projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Preveritev strateških odločitev države
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje zahtev oz. priporočil - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta
Epidemiološka tveganja (npr. COVID)	2	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta; - Naraščanje nepredvidenih stroškov projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - V kolikor bi se bilo potrebno prilagoditi pogojem epidemije, se bodo dela organizirala na način, da roki ne bodo ogroženi (podaljšanje delovnika ipd.). - V zvezi z navedenim bodo varovala opredeljena že v fazi razpisnega postopka za izbor izvajalcev del - Izkušnje iz preteklih projektov.
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe investicije; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna) v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena 	<ul style="list-style-type: none"> - V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del 	<ul style="list-style-type: none"> - Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd)

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava kvalitetne razp. 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 OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta

*Stopnja tveganja: 1-zelo majhna verjetnost 2-majhna verjetnost 3-srednja verjetnost 4- velika verjetnost 5-zelo velika verjetnost,

**Ocena vpliva: 0-ni vpliva 1-zelo majhen vpliv 2-majhen vpliv 3- srednji vpliv 4-velik vpliv 5-zelo velik vpliv

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, vse za možnost pravočasne zagotovitve objekta. Izvedba projekta je izvedljiva, v primeru pridobitve sofinancerskih sredstev.

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). Posebej pomembno je definirati ustrezne garancijske pogoje.

Tveganje obratovanja objekta

V fazi obratovanja objekta je lahko investicija podvržena višji stopnji tveganja predvsem takrat, kadar osebe, 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.

V okviru **analize občutljivosti** smo ugotavljali vpliv na izračunane kazalnike v primeru spremembe parametrov za 1 %:

- povečanje investicijskih stroškov,
- povečanje operativnih stroškov,
- zmanjšanje operativnih stroškov,
- zmanjšanje prihodkov.

Na podlagi upoštevanja priporočil, da se kot kritične obravnavajo spremenljivke, katerih 1% sprememba povzroči 5 % spremembo osnovne vrednosti NSV, ni nobena spremenljivka kritična. Največji vpliv na izračunane parametre imata sprememba investicijskih stroškov in družbenih učinkov. Zato je še posebej pomembno investicijo izvesti v okviru načrtovanih vrednosti oziroma z minimalnimi odstopanji.

Tabela 40: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki

Sprememba	NSV (v EUR)	NSV (% spremembe)	ISD	ISD (% spremembe)
Povečanje investicijskih stroškov za 1 %	937.085	-2,82 %	9,39 %	-2,16 %
Povečanje operativnih stroškov za 1 %	963.632	-0,06 %	9,59 %	-0,04 %
Zmanjšanje prihodkov za 1 %	963.601	-0,07 %	9,59 %	-0,04 %
Zmanjšanje eksternalij za 1 %	940.521	-2,46 %	9,44 %	-1,59 %
Zmanjšanje ostanka vrednosti za 1 %	951.198	-1,35 %	9,54 %	-0,59 %
Osnovna vrednost	964.245		9,59 %	

16. SKLEPNE UGOTOVITVE

Predmetni **Investicijski program** predvideva rekonstrukcijo objekta Langerjeve vile na Mladinski ulici 29 v okviru spomeniško varstvenih pričakovanj ter ureditev zunanjih površin, ki bodo sledile historični zasnovi in ureditev promenade, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.

Glavni namen investicije je celovita prenova oziroma rekonstrukcija obstoječega objekta Langerjeve vile – kulturnega spomenika (EŠD 6159), ki bo z novo umeščenimi, predvidenimi vsebinami zasijal v polnem obsegu in ta (edini) del degradiranega, neurejenega prostora območja Ljudskega vrta v Mariboru in Mestne četrti Koroška vrata, spet naredil atraktivnega za vse uporabnike teh prostorov in okolja, združeval mlade in starejše, v urejenem historičnem, športnem in zelenem okolju. Obenem bo poudaril kulturno in historično pomembnost objekta - kulturnega spomenika z ustrezno umeščenostjo kulturnih vsebin in turističnih doživetij.

S tem bo omogočeno prepoznavanje in komuniciranje dediščinskih vrednot in učinkovita turistična promocija kulturne dediščine. Izvedena večja investicija v prenovu, obnovo, celostno revitalizacijo in modernizacijo kulturnega spomenika v lasti občine, ki bo po prenovi tudi javno dostopen, bo imela multiplikativen učinek na gospodarski in turistični razvoj.

Vzporedno je predvidena ureditev zunanjih površin, ki bodo sledile historični zasnovi ter ureditev Promenade Josipa Primožiča - Toša, ki bo kot linearen park povezovala severno in južno območje Ljudskega vrta.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenovu kulturne dediščine ter prenova in oblikovanje odprtega javnega prostora.

S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.

Z ureditvijo Langerjeve vile z okoljem se obnovi kulturno zaščiten objekt, ki poleg ohranjanja zgodovinske in kulturne vrednosti objekta, prinaša domovanje za MČ Koroška vrata. Obnova vile z okolico dopolnjuje že izvedeno obnovo in revitalizacijo kompleksa Ljudski vrt, kjer se na prostoru v središču mesta povezujeta šport, kultura, turizem in medgeneracijsko druženje. Z ustreznimi prostorskimi pogoji želi MOM spodbuditi nadaljnji razvoj zelo aktivne MČ, razvoj kulture in povezovanja prebivalcev v aktivnosti MČ na tem območju. Hkrati se načrtuje, da bo prepletanje vsebin znotraj vile (prostor MČ, večnamenska dvorana, kavarnica in pisarniški prostori) bogatilo medgeneracijsko druženje, izkušnje in prinašalo tako gospodarske kot družbeno-socialne pozitivne učinke na občane in obiskovalce tega prostora.

Ob navedenem bi želeli z investicijo uresničiti tudi **cilje** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- izboljšanje kakovosti javnih površin in s tem prispevek k izboljšanju mestnega okolja oziroma povečanja kakovosti življenja v mestu,
- prenova in oblikovanje novih odprtih javnih prostorov,
- ohraniti objekt – kulturni spomenik s pomembno historično vrednostjo,
- zagotoviti primerne prostorske pogoje za delovanje MČ Koroška vrata in s tem spodbujanje razvoja delovanja MČ, razvoja kulture, povezovanja prebivalcev, medgeneracijskega druženja itd.,
- spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristiti njihove potencialne,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine,
- izboljšati dostopnost do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- vključevati dediščino v informacijsko družbo,
- dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- zagotoviti energetsko učinkovit, funkcionalen in statično stabilen objekt skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečiti degradacijo na območju Ljudskega vrta in MČ Koroška vrata,
- racionalno upravljanje z objektom,
- izboljšati možnosti za delovanje društev, ki delujejo v javnem interesu,...

Načrtovana vrednost projekta znaša 4.421.582,55 EUR z DDV po stalnih oziroma 4.749.371,25 EUR z DDV po tekočih cenah. Investicijo je predvideno izvesti s pomočjo nepovratnih sredstev EKP (ESSR) v višini 3.775.927,21 EUR, preostala sredstva zagotavljata RS v višini 666.340,10 EUR in MOM v višini 307.103,94 EUR.

Izvedba projekta se načrtuje v letih 2024-2026.

Slika 19: Promenada

