



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: 4102-615/2024-13

Datum: 7. 11. 2024



GMS - 433

MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 15. DOPISNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: Investicijski program (IP): Loretanska kapela – obnova in programska razširitev

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**

- **potrdi Investicijski program (IP): Loretanska kapela – obnova in programska razširitev ter pooblasti župana za podpis IP ter Sklepa o IP št. 4102-615/2024-14,**
- **potrdi spremembo projekta v NRP št. OB070-24-0063 in pooblasti župana za podpis prerezporeditve,**
- **dovoli uskladitev projekta v NRP št. OB070-24-0063 s predlagano finančno konstrukcijo v potrjenem dokumentu,**
- **pooblašča župana za morebitne spremembe in dopolnitve IP, zaradi zahtev sofinancerja in na podlagi morebitnih ugotovitev komisije za pregled in potrjevanje dokumentacije.**

Aleksander Saša Arsenovič  
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN  
INVESTICIJE - PROJEKTNJA PISARNA

Številka: 4102-615/2024-13

Datum: 7. 11. 2024



PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA DOPISNI SEJI MESTNEGA SVETA  
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	Investicijski program: Loretanska kapela –obnova in programska razširitev
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. Investicijski program: Loretanska kapela –obnova in programska razširitev

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	Jernej Flajšman, strokovni sodelavec VII/2-II	SRPI-PP		
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI-PP		
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	Nina Kirbiš – vodja urada	UKM		
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	Mag. Mateja Cekić – vodja urada	UFP	11.11.2024	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	11.11.2024	
Dokument parafiral podžupan: <small>(obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)</small>	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	11.11.2024	



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN  
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA

---

**Investicijski program (IP) –  
»Loretanska kapela – obnova in programska razširitev«**

Obrazložitev za obravnavo na dopisni 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**

Na 18. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor, dne 21.10.2024 je bil sprejet in potrjen Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) za projekt »Loretanska kapela – obnova in programska razširitev«. V predmetnem gradivu je predstavljen investicijski program.

Mestna občina Maribor (v nadaljnjem besedilu: MO Maribor) načrtuje prenovu Loretanske kapele, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena, mariborskega gradu, in je umeščena v jugozahodni del gradu. Kapela je v sedanjem stanju neuporabna in v okviru prenove mariborskega gradu še ni bila obnovljena. Naložba zajema celovito prenovu zunanosti in notranosti kapele z ohranitvijo vseh njenih varovanih lastnosti. Obnovljeni bodo tudi trije kipi, ki so bili postavljeni na južnem pročelju kapele. Naložba v celovito prenovu kapele bo potekala v obliki investicijskih vzdrževalnih del v javno korist, za katera gradbeno dovoljenje ni potrebno.

### **3. Namen in cilji investicije**

Namen načrtovane naložbe je ohraniti in oživiti Loretansko kapelo kot del mestnega gradu – kulturnega spomenika in javne kulturne infrastrukture – z multiplikativnim učinkom prenove na turistični razvoj.

Investitor želi prenovljeno kapelo na privlačen način predstaviti javnosti. Zato bo Pokrajinski muzej Maribor (POMUM), ki upravlja mariborski grad in v njem izvaja javno muzejsko dejavnost, v sodelovanju z Zavodom za turizem Maribor (ZTM) ter drugimi kulturnimi in turističnimi organizacijami iz Podravja v okviru projekta v skladu s pogoji navedenega razpisa razvil tri nove kulturno-turistične produkte ter razširil del svojega pedagoškega programa. Za ta namen bo v okviru projekta nabavljena oprema in razvite bodo multimedijske vsebine za digitalizacijo predstavitve kapele. Projekt zajema tudi

stroške začetne promocije kapele po končani prenovi. Eden od novo razvitih kulturno-turističnih produktov bo kandidiral za pridobitev statusa petzvezdičnega turističnega produkta.

Cilji načrtovane naložbe so skladni s cilji javnega razpisa, ki temelji na Programu Evropske kohezijske politike v Sloveniji (PEKP):

- spodbuditi in zagotoviti pogoje za ponovno rabo kapele za kulturna in turistična doživetja v mestu in regiji;
- izboljšati fizično stanje kapele z zagotovitvijo varnega in prijetnega ambienta ob ohranitvi varovanih lastnosti kapele;
- izboljšati fizično dostopnosti kapele ter zagotoviti digitalno dostopnost do kapele z uvedbo digitalne interpretacije kapele v okviru razstave, podprte z multimedijско tehnologijo;
- izboljšati kakovost življenja prebivalcev mesta Maribor z ohranitvijo kulturnega spomenika – kapele, ki je umeščena v središču starega mestnega jedra, ter oživitvijo kapele z novimi kulturnimi vsebinami;
- povečati zanimanje turistov za ta del starega mesta in krepiti romarski turizem ter s tem močno prispevati k obogatitvi turistične ponudbe destinacije Maribor in regije.

#### 4. Ocena vrednosti investicije

##### 4.1. Izhodišča za oceno

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost GOI temelji na projektantski oceni popisa del po PZI projektni dokumentaciji,
- ostale vrednosti so opredeljene izkustveno ali na osnovi preveritve trga.

##### 4.2. Ocenjena vrednost

Skupna ocenjena vrednost investicije z DDV znaša 831.818,49 EUR.

Tabela 1: Vrednost investicije po tekočih cenah

Kategorija stroška	Vrsta stroška – skupina stroškov	Skupaj
Investicija	Skupina I: Projektna dokumentacija, načrti, DNSH, PPO in raziskave, GOI dela	473.770,70
Investicija	Skupina II: Oprema idr. opredmetena osnovna sredstva	50.904,89
Investicija	Skupina III: Neopredmetena osnovna sredstva	130.683,80
Zunanji izvajalci	Skupina IV: Stroški oglaševalskih storitev in objav	9.648,50
Zunanji izvajalci	Skupina V: Stroški oblikovanja, priprave, tiska, dostave gradiv	6.918,81
Zunanji izvajalci	Skupina VI: Drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev - razvoj produktov	9.891,74
<b>SKUPAJ kategorije</b>	<b>SKUPAJ naložba brez DDV</b>	<b>681.818,44</b>
DDV	DDV (22 %)	150.000,06
<b>SKUPAJ kategorije</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>	<b>831.818,49</b>

## 5. Viri in dinamika financiranja projekta

MO Maribor si na podlagi Javnega razpisa za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija Vzhodna Slovenija“ prizadeva pridobiti sredstva za sofinanciranje prenove kapele. Viri financiranja so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela 2: Viri financiranja po tekočih cenah v EUR

Vrsta stroškov/viri financiranja	Dinamika financiranja po letih			Skupaj	Struktura v %
	2025	2026	2027		
<b>Upravičeni stroški skupaj</b>	<b>223.124,91</b>	<b>202.807,22</b>	<b>255.886,31</b>	<b>681.818,44</b>	
* Ministrstvo za kulturo - skupaj, od tega	223.124,91	202.807,22	255.886,31	681.818,44	81,97
- podpora Unije (85 %)	189.656,17	172.386,13	217.503,37	579.545,67	
- slovenska udeležba (15 %)	33.468,74	30.421,08	38.382,95	102.272,77	
<b>Neupravičeni stroški (DDV) skupaj</b>	<b>49.087,48</b>	<b>44.617,59</b>	<b>56.294,99</b>	<b>150.000,06</b>	
* Mestna občina Maribor	49.087,48	44.617,59	56.294,99	150.000,06	18,03
<b>SKUPAJ celotna naložba</b>	<b>272.212,39</b>	<b>247.424,81</b>	<b>312.181,30</b>	<b>831.818,49</b>	100,00

## 6. Terminski načrt izvajanja investicije

Tabela 3: Terminski plan izvedbe investicije

Leta/četrletja	2024	2025				2026			
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Dejavnost	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Priprava projektne dokumentacije IDP in PZI									
Sklep MK o podpori projektu									
Izbira zunanjih izvajalcev (GOI, nadzor, restavrator)									
Sklenitev pogodbe z MK									
Izvedba GOI del, PID									
Izvedba restavratorskih del									
Nakup opreme in razvoj multimedijskih vsebin									
Razvoj turistično-kulturnih produktov									
Trženje in promocija kulturne dediščine in produktov									
Izvajanje turistično-kulturnih produktov									
Promocija sofinancerjev v skladu s pravili EU									
Administrativni zaključek projekta, poročila									

## 7. Sklepna ugotovitev

Z načrtovano naložbo bo investitorica, MO Maribor:

- preprečila (nadaljnje) propadanje dragocene nepremične kulturne dediščine, Loretanske kapele – dela mariborskega gradu s statusom kulturnega spomenika lokalnega pomena in javne infrastrukture na področju kulture;
- zagotovila pogoje za ponovno odprtje kapele za javnost in oživitev kapele z novimi kulturno-turističnimi produkti, ki bodo popestrili kulturno dogajanje v mestnem jedru za prebivalce in s

tem vplivali na njihovo kakovost življenja, ter privabljali turiste in s tem prispevali k razvoju turizma v destinaciji Maribor, regiji Podravje in bogatili turistično ponudbo države z vključitvijo edinstvene kulturne dediščine v privlačne turistične produkte, razvoj nišnega turizma (verski, romarski turizem) s potencialom nadaljnega razvoja produkta Loreto na Štajerskem v petzvezdično doživetje;

- prispevala k nacionalnim in lokalnim ciljem, povezanim s trajnostnim in dolgoročnim ohranjanjem in oživljanjem kulturne dediščine;
- naložba bo prispevala k doseganju učinkov in rezultatov Programa Evropske kohezijske politike v Sloveniji v okviru specifičnega regionalnega cilja RSO4.6.

Na podlagi zgoraj navedenega predlagamo, da Mestni svet Mestne občine Maribor dokument sprejme.



MESTNA OBČINA MARIBOR



Sofinancira  
Evropska unija



# Loretanska kapela – obnova in programska razširitev

*Kratek naslov: Loretanska kapela Maribor*

Investicijski program z analizo stroškov in koristi



Maribor, november 2024

*Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je pripravljen v sodelovanju s sodelavkami in sodelavci Pokrajinskega muzeja Maribor in Mestne občine Maribor v skladu s predpisano metodologijo za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16) in javnim razpisom JK-EKP-KS-2025-28*

## VSEBINA

1	UVODNA POJASNILA .....	7
2	PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE .....	9
2.1	Predstavitel investitorja.....	9
2.2	Predstavitel upravljavca naložbe in izvajalca dejavnosti.....	11
2.3	Izdelovalci projektne in investicijske dokumentacije .....	12
3	PREGLED INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN POVZETEK DIIP .....	13
3.1	Predhodna investicijska dokumentacija.....	13
3.2	Kratek povzetek DIIP .....	13
4	POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA .....	18
4.1	Stanje zunanosti in notranosti loretanske kapele .....	18
4.2	Namen, cilji in rezultati načrtovane naložbe .....	18
4.3	Predstavitel naložbe – načrtovane dejavnosti .....	19
4.4	Okvirna časovnica za pripravo in izvajanje naložbe .....	20
4.5	Ocena vrednosti naložbe, upravičeni in neupravičeni stroški.....	20
4.6	Dinamika nastajanja stroškov ter viri in dinamika financiranja stroškov .....	21
4.7	Zbirni prikazanih rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti naložbe .....	22
4.8	Namen in dostopnost kapele ter celotnega kulturnega spomenika .....	23
4.9	Ocena izvedljivosti naložbe .....	23
5	ANALIZA STANJA, CILJI NALOŽBE IN POTREBE UPORABNIKOV .....	24
5.1	Analiza stanja loretanske kapele mariborskega gradu.....	24
5.2	Potrebe uporabnikov – ciljnih skupin.....	28
5.3	Razvojne možnosti.....	28
5.4	Namen in cilji naložbe .....	29
5.5	Prispevek naložbe k doseganju učinkov in rezultatov v skladu s PEKP .....	30
5.6	Prispevek naložbe k razvoju turistične destinacije in turistični privlačnosti Slovenije.....	30
5.7	Gospodarsko sodelovanje in prispevek k razvoju lokalnega podjetništva .....	31
6	ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI NALOŽBE .....	32
7	PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI.....	33
7.1	Skladnost zasnove naložbe v prenovo loretanske kapele s „Ključnimi načeli za prenavo stavb do let 2030 in 2050“ .....	33
7.2	Usklajenost naložbe z nacionalnimi razvojnimi strategijami in politikami.....	35
7.3	Usklajenost naložbe z regionalnimi/lokalnimi strateškimi dokumenti in usmeritvami .....	37
8	OPREDELITEV VRSTE NALOŽBE IN STROKOVNE PODLAGE .....	40
8.1	Elementi naložbe .....	40
8.2	Strokovne podlage – projektna dokumentacija .....	40
8.3	Pridobljeni pogoji in soglasja ZVKDS .....	43
8.4	Uporabno dovoljenje.....	43
8.5	Investicijska dokumentacija .....	43
9	PREDSTAVITEV PROJEKTA.....	45
9.1	Prenova loretanske kapele: GOI ter konservatorsko restavratorska dela .....	45
9.1.1	Gradbeno obrtna in instalacijska dela.....	45
9.1.2	Konservatorsko- restavratorska dela .....	49
9.2	Ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin.....	51
9.3	Nakup opreme za digitalizacijo interpretacije loretanske kapele .....	52
9.4	Razvoj novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele .....	53

9.5	Promocija in trženje loretanske kapele in kulturno-turističnih produktov ter druge storitve zunanjih izvajalcev .....	56
9.6	Sodelovanje z lokalno turistično organizacijo ZTM .....	57
9.7	Informacijsko-komunikacijska tehnologija za dvig prepoznavnosti turistične destinacije in spomenika .....	57
9.8	Prispevek k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu kulturne dediščine.....	58
<b>10</b>	<b>OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE .....</b>	<b>59</b>
<b>11</b>	<b>ORGANIZACIJA IN EKIPA ZA IZVEDBO NALOŽBE .....</b>	<b>64</b>
11.1	Analiza zaposlenih .....	64
11.2	Organizacija za izvedbo načrtovane naložbe .....	64
<b>12</b>	<b>ANALIZA LOKACIJE.....</b>	<b>70</b>
12.1	Lokacija načrtovane naložbe .....	70
12.2	Namembnost loretanske kapele in kulturnega spomenika mariborski grad .....	72
12.3	Neto in bruto površine loretanske kapele.....	73
12.4	Dostopnost kapele in celotnega kulturnega spomenika javnosti .....	73
12.5	Digitalna dostopnost loretanske kapele po obnovi.....	75
12.6	Dostopnost kapele za invalide in druge funkcionalno ovirane osebe.....	75
<b>13</b>	<b>OCENA STROŠKOV NALOŽBE.....</b>	<b>77</b>
13.1	Specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah .....	77
13.2	Dinamika nastajanja stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah .....	79
13.3	Upravičeni in neupravičeni stroški v skladu z javnim razpisom MK.....	81
13.4	Viri in dinamika financiranja naložbe .....	83
<b>14</b>	<b>FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI.....</b>	<b>85</b>
14.1	Stroški obratovanja .....	85
14.2	Prihodki.....	86
13.3	Predpostavke finančne analize.....	86
13.4	Finančni kazalniki.....	88
<b>15</b>	<b>EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA.....</b>	<b>90</b>
15.1	Predpostavke ekonomske analize .....	90
15.2	Ekonomske kazalniki.....	91
<b>16</b>	<b>ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI .....</b>	<b>94</b>
16.1	Analiza občutljivosti.....	94
16.2	Analiza tveganja za izvedbo naložbe .....	95
<b>17</b>	<b>OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE .....</b>	<b>96</b>
17.1	Prenova loretanske kapele ne bo negativno vplivala na okolje .....	96
17.2	Odpornost na podnebne spremembe.....	97
17.3	Vpliv projekta na enake možnosti .....	97
<b>18</b>	<b>SPISEK STROKOVNIH PODLAG IN ZAKONODAJE.....</b>	<b>98</b>
<b>19</b>	<b>ZAKLJUČEK.....</b>	<b>100</b>
19.1	Ocena smotrnosti in učinkovitosti naložbe .....	100
19.2	Ocena izvedljivosti naložbe .....	100

## Seznam preglednic

Preglednica 1:	Okvirna časovnica za izvedbo načrtovane naložbe .....	15
Preglednica 2:	Povzetek ocenjene vrednosti naložbe v stalnih cenah, v EUR .....	15
Preglednica 3:	Povzetek ocenjene vrednosti naložbe v tekočih cenah, v EUR .....	16
Preglednica 4:	Viri in dinamika financiranja celotne naložbe (tekoče cene), v EUR .....	16
Preglednica 5:	Prispevek naložbe h kazalnikom učinka in rezultata PEKP .....	19
Preglednica 6:	Okvirna časovnica za pripravo in izvedbo načrtovane naložbe.....	20
Preglednica 7:	Specifikacija naložbenih stroškov po skupinah v tekočih cenah, v EUR.....	20
Preglednica 8:	Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe, tekoče cene, v EUR .....	21
Preglednica 9:	Dinamika nastajanja stroškov naložbe, tekoče cene, v EUR .....	21
Preglednica 10:	Viri in dinamika financiranja stroškov, tekoče cene, v EUR .....	22
Preglednica 11:	Zbirni prikaz rezultatov izračunov kazalnikov naložbe.....	22
Preglednica 12:	Prispevek naložbe h kazalnikom učinka in rezultata PEKP .....	30
Preglednica 13:	Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov delovanja po letih, v EUR .....	32
Preglednica 14:	Okvirna časovnica za pripravo in izvedbo načrtovane naložbe.....	59
Preglednica 15:	Načrt glavnih aktivnosti projekta v skladu s predlogo iz eJR.....	61
Preglednica 16:	Neto in bruto površine loretanske kapele .....	73
Preglednica 17:	Prikaz A: loretanska kapela: javnosti dostopne in nedostopne neto površine .....	73
Preglednica 18:	Prikaz B: javnosti dostopne neto površine celotnega kulturnega spomenika .....	74
Preglednica 19:	Prikaz C: Neto površina celotnega kulturnega spomenika, nedostopna javnosti .....	74
Preglednica 20:	Rekapitulacija javnosti dostopnih in nedostopnih površin celotnega kulturnega spomenika .....	75
Preglednica 21:	Podrobna specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah, v EUR .....	78
Preglednica 22:	Električne instalacije v stalnih in tekočih cenah, v EUR.....	79
Preglednica 23:	Dinamika nastajanja stroškov naložbe po letih, stalne cene, v EUR .....	80
Preglednica 24:	Dinamika nastajanja stroškov naložbe po letih, tekoče cene, v EUR .....	80
Preglednica 25:	Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah, v EUR.....	82
Preglednica 26:	Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe v tekočih cenah, v EUR .....	82
Preglednica 27:	Viri in dinamika financiranja naložbe, stalne cene, v EUR.....	83
Preglednica 28:	Viri in dinamika financiranja naložbe, tekoče cene, v EUR .....	83
Preglednica 29:	Finančna konstrukcija projekta (predloga iz eJR), tekoče cene, v EUR .....	84
Preglednica 30:	Letni stroški obratovanja kapele (ocena), v EUR.....	85
Preglednica 31:	Prikaz predvidenih (inkrementalnih) stroškov delovanja, v EUR .....	85
Preglednica 32:	Stroški amortizacije po letih, v EUR .....	86
Preglednica 33:	Denarni tok finančne analize naložbe, v EUR.....	88
Preglednica 34:	Kazalniki učinkovitosti naložbe .....	88
Preglednica 35:	Glavni kazalniki finančne analize v skladu z dokumentom o analizi stroškov in koristi ..	89
Preglednica 36:	Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta) za naložbo .....	91
Preglednica 37:	Ekonomski tok naložbe (ekonomska analiza), v EUR .....	92
Preglednica 38:	Koristi od dodatne potrošnje turistov.....	92
Preglednica 39:	Koristi in stroški.....	93
Preglednica 40:	Vplivi sprememb investicijske vrednosti na finančno NPV in IRR .....	94

## Seznam slik

Slika 1:	Stanje loretanske kapele .....	25
Slika 2:	Stanje temeljev, zidov in strehe.....	26
Slika 3:	Stanje notranjosti kapele.....	26
Slika 4:	Trije kipi, ki so bili nameščeni nad vhodom v loretansko kapelo.....	27
Slika 5:	Primeri votivnih slik iz loretanske kapele .....	28
Slika 6:	Umestitev načrtovane naložbe v mestu Maribor .....	70
Slika 7:	Loretanska kapela stoji na jugozahodnem robu mariborskega gradu.....	70
Slika 8:	Parcela št. 1340 in grad – stavba št. 1287 .....	71
Slika 9:	Tloris pritličja in mezanina loretanske kapele.....	71
Slika 10:	Sosednje parcele 1338 in 1256/1 .....	72

# 1 UVODNA POJASNILA

Mestna občina Maribor (v nadaljnjem besedilu: MO Maribor) načrtuje prenovu loretanske kapele, ki je del kulturnega spomenika lokalnega pomena, mariborskega gradu, in je umeščena v jugozahodni del gradu. Kapela je v sedanjem stanju neuporabna in v okviru prenove mariborskega gradu še ni bila obnovljena. Naložba zajema celovito prenovu zunanosti in notranosti kapele z ohranitvijo vseh njenih varovanih lastnosti. Obnovljeni bodo tudi trije kipi, ki so bili postavljeni na južnem pročelju kapele. Naložba v celovito prenovu kapele bo potekala v obliki investicijskih vzdrževalnih del v javno korist, za katera gradbeno dovoljenje ni potrebno.

MO Maribor si na podlagi Javnega razpisa za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija vzhodna Slovenija“, ki ga je 9. avgusta 2024 objavilo Ministrstvo za kulturo (v nadaljnjem besedilu: javni razpis MK), prizadeva pridobiti sredstva za sofinanciranje prenove kapele. Skrajni rok za oddajo vloge je 15. november 2024. Investitor želi prenovljeno kapelo na privlačen način predstaviti javnosti. Zato bo Pokrajinski muzej Maribor (POMUM), ki upravlja mariborski grad in v njem izvaja javno muzejsko dejavnost, v sodelovanju z Zavodom za turizem Maribor (ZTM) ter drugimi kulturnimi in turističnimi organizacijami iz Podravja v okviru projekta v skladu s pogoji navedenega razpisa razvil tri nove kulturno-turistične produkte ter razširil del svojega pedagoškega programa. Za ta namen bo v okviru projekta nabavljena oprema in razvite bodo multimedijske vsebine za digitalizacijo predstavitve kapele. Projekt zajema tudi stroške začetne promocije kapele po končani prenovi. Eden od novo razvitih kulturno-turističnih produktov bo kandidiral za pridobitev statusa petzvezdičnega turističnega produkta.

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi idejnega projekta IDP s popisom del in predračunom GOI del, predračunov za nabavo opreme in razvoj multimedijskih vsebin za digitalizacijo interpretacije kapele ter predračunov za promocijske dejavnosti v okviru projekta. Vrednost celotnega projekta je ocenjena na 644.967,63 EUR brez DDV (786.860,51 EUR z DDV) v stalnih cenah oziroma 681.818,44 EUR brez DDV (831.818,50 EUR z DDV) v tekočih cenah. Če bo vloga MO Maribor na javni razpis MK uspešna, bo MO Maribor za prenovu loretanske kapele pridobila sredstva za sofinanciranje celotnih upravičenih stroškov naložbe, ki znašajo 681.818,44 EUR (tekoče cene). DDV, ki je v celoti neupravičen, pa bo pokrila iz proračuna.

V skladu s pogoji javnega razpisa MK bo treba za vloge, ki bodo s sklepom MK izbrane za sofinanciranje, pred podpisom pogodbe z ministrstvom (ali najpozneje v štirih mesecih po podpisu pogodbe) predložiti projektno dokumentacijo za izvedbo (PZI), študijo izvedbe (ŠI) in po potrebi novelacijo investicijskega programa. Pripravljenost projekta za izvedbo se dokazuje s pripravljenostjo projektne dokumentacije (PZI) in je vključena v ocenjevanje projekta (III. sklop meril), zato bo projektna dokumentacija PZI, usklajena z zahtevami iz javnega razpisa, ob predložitvi vloge na razpis MK že izdelana.

Če bo vloga uspešna, mora investitor čim prej po sklenitvi pogodbe z MK, najpozneje pa do 31. decembra 2026, izbrati izvajalca GOI del ter ministrstvu predložiti pogodbo, sklenjeno z izbranim izvajalcem. MO Maribor bo, ob predpostavki obvestila o izbiri vloge v 60 dneh od roka za predložitev vlog, lahko objavila javni razpis za izbiro izvajalca GOI predvidoma februarja 2025), ga zaključila junija 2025 in začela z izvajanjem prenove julija 2025.

Projekt se je sicer začel izvajati septembra 2024 z izdelavo projektne dokumentacije PID in PZI (gre za upravičen strošek projekta, nastal po 1. 1. 2021) in bo predvidoma zaključen konec junija 2027. Izvedba GOI del za prenovo kapele se bo začela julija 2025, prav tako tudi konservatorsko-restavratorski posegi na kipih, konservatorsko-restavratorska dela v notranjosti kapele pa se bodo lahko začela po zaključnih GOI delih v notranjosti kapele in bodo predvidoma trajala do marca 2027. Administrativni zaključek projekta je predviden konec junija 2027. Na novo razviti kulturno-turistični produkti se bodo začeli izvajati v drugem četrtletju leta 2027 - stroški njihovega izvajanja se ne krijejo iz projekta.

Ta IP je pripravljen na podlagi predpostavke, da bo vloga MO Maribor na navedeni javni razpis MK uspešna in bo MO Maribor upravičena do 100-odstotnega financiranja upravičenih stroškov. IP je pripravljen v skladu s 13. členom uredbe o metodologiji za pripravo investicijske dokumentacije<sup>1</sup> ter pogoji in zahtevami iz razpisa MK. Zaradi preglednosti in vključitve zahtevanih informacij iz navedenega javnega razpisa je vrstni red poglavij nekoliko spremenjen, nekatera predpisana poglavja so razdeljena na več poglavij, dodane so vsebine, zahtevane z navedenim javnim razpisom.

Projekt je vključen v Načrt razvojnih programov 2024–2027. Vrednost naložbe bo usklajena do vložitve prvega zahtevka za financiranje. Vlogi je priložena Izjava o uskladitvi načrta razvojnih programov (Priloga 2).

---

<sup>1</sup> Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)

## 2 PREDSTAVITEV INVESTITORJA, UPRAVLJAVCA IN IZDELOVALCEV DOKUMENTACIJE

### 2.1 Predstavitev investitorja

#### *Osnovni podatki o investitorju*

---

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	02 22 01 000
Faks	02 22 01 207
E-poštni naslov	mestna.obcina@maribor.si
Spletna stran	www.maribor.si
Davčna št.	S112709590
Matična št.	5883369
TRR	01270-0100008403
Banka	UJP

Podpis odgovorne osebe:

Žig

#### *Predstavitev investitorja*

---

Mestna občina Maribor (MO Maribor) je samoupravna lokalna skupnost, ustanovljena na podlagi Zakona o lokalni samoupravi. Delovanje MO Maribor določa Statut Mestne občine Maribor<sup>2</sup>. MO Maribor samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakonom in statutom. Njena dejavnost je registrirana pod SKD: O84.110 – Splošna dejavnost javne uprave. MO Maribor je bila vpisana v register lokalnih skupnosti 26. 12. 1994. Odgovorna oseba MO Maribor je župan, Aleksander Saša Arsenovič.

Občina Maribor meri 148 km<sup>2</sup>, v njej je po podatkih Statističnega urada sredi leta 2024 prebivalo 112 564 prebivalcev. Mesto Maribor je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče Podravske regije in severovzhodne Slovenije. V Mariboru je sedež nacionalnih institucij, kot so Agencija za železniški promet Republike Slovenije, Javna agencija Republike Slovenije za energijo, Javni sklad RS za podjetništvo in Pošta Slovenije. V mestu je vrsta institucij nacionalnega pomena: Univerza v Mariboru z mrežo fakultet, Inštitut informacijskih znanosti – IZUM, SNG Maribor, Univerzitetni klinični center Maribor itn. Maribor se ponaša z bogato kulturno dediščino in številnimi kulturnimi spomeniki: območje kulturne dediščine se razprostira na 9,81 km<sup>2</sup> in zajema 332 točkovnih kulturnih spomenikov.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Medobčinski uradni vestnik (MUV), št. 10/2011, 8/2014, 12/2019 in 4/2022

<sup>3</sup> Vir: Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor za obdobje 2022–2027, RRA Za Podravje, november 2021

Eden od njih je mariborski grad, v katerem bo potekala naložba v prenovo loretanske kapele. Grad je v lasti MO Maribor.

V MO Maribor delujejo javne in zasebne kulturne ustanove, kot so muzeji, galerije, kulturni centri in prostori kreativnega ustvarjanja. MO Maribor je ustanoviteljica javnega zavoda Pokrajinski muzej Maribor (v nadaljnjem besedilu: POMUM), ki izvaja svojo dejavnost v mariborskem gradu (in dislociranih enotah). MO Maribor v okviru investicijskega vzdrževanja kulturnih objektov na letni ravni v proračunu namenja sredstva za vzdrževanje in ohranjanje kulturnih spomenikov. MO Maribor v okviru financiranja kulturnih dejavnosti muzeju na letni ravni namenja sredstva za izvajanje muzejske dejavnosti, dogodkov in produktov.

### *Odgovorne osebe in organizacija za izvedbo naložbe*

MO Maribor je/bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za pripravo projektne (IDP, PZI in PID), izvedbo GOI del, skupaj s predpisanimi nadzorniki, izvajalca konservatorsko-restavratorskih del, dobavitelja strojne opreme za digitalizirano interpretacijo kulturne dediščine, ki je potrebna za razvoj in izvajanje novih kulturno turističnih produktov, ki bodo povezani z loretansko kapelo, ter avtorja za razvoj multimedijskih vsebin za digitalizirano interpretacijo kulturne dediščine.

Pri investitorju bo naložbo spremljala Služba za razvojne projekte in investicije – projektna pisarna. Vodja projekta in skrbnik pogodbe, ki jo bo investitor podpisal z Ministrstvom za kulturo, če bo vloga na javni razpis MK uspešna, bo **Jernej Flajšman, mag. inž. grad.**, strokovni sodelavec za vodenje investicij in investicijsko vzdrževalnih del. Vodja projekta bo skrbel za pripravo in nemoten potek naložbe, spremljal delo izbranih zunanjih izvajalcev, usklajeval delo z drugimi organizacijskimi enotami investitorja (npr. Urad za finance in proračun, pravna služba) in POMUM, spremljanje projekta in doseganje učinkov ter poročanje o projektu v skladu s pogodbo, ki jo bo MO Maribor sklenila z MK v primeru uspešne vloge na navedeni javni razpis.

Investitor je za izvedbo projekta imenoval štiričlansko ekipo, ki poleg vodje projekta in skrbnika pogodbe, Jerneja Flajšmana, vključuje **mag. Barbara Mikuš Marzidovšek**, vodjo Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne, **Ireno Porekar Kacafura**, univ. dipl. inž. kem. tehnol., iz POMUM, ki bo koordinirala „mehki“ del projekta, in **Alenko Zupan**, univ. dipl. umet. zgod. in soc. kulture, zaposleno pri ZVDKS OE Maribor. Vsi člani ekipe imajo več let izkušenj na strokovnih področjih, ki jih bodo pokrivali v okviru projekta.

Člani ekipe za izvedbo projekta so sodelovali že pri pripravi projekta. Po končani izvedbi projekta bosta vodja projekta in članica ekipe iz POMUM spremljala doseganje rezultatov projekta, kot bodo opredeljeni v pogodbi o sofinanciranju projekta, vključno z izvajanjem kulturno-turističnih produktov. Za ta namen bo članica iz POMUM organizirala zbiranje potrebnih podatkov.

Naloge članov ekipe pri investitorju in posvetovalne skupine ter način dela so podrobneje predstavljeni v poglavju 11 tega IP.

## 2.2 Predstavitev upravljavca naložbe in izvajalca dejavnosti<sup>4</sup>

### Osnovni podatki o upravljavcu naložbe

Naziv	Pokrajinski muzej Maribor, javni zavod
Naslov	Grajska ulica 2, 2000 Maribor
Odgovorna oseba investitorja	dr. Mirjana Koren, direktorica
Telefon	02 22 83 551
E-poštni naslov	museum@museum-mb.si
Spletne strani	www.museum-mb.si, www.museoeurope.com in www.shop.museum-mb.si
Davčna št.	SI 24100978
Matična št.	5055920
TRR	01270-6030377913
Banka	UJP



Podpis odgovorne osebe:

Končana naložba bo ostala v lasti MO Maribor, upravljal pa jo bo POMUM, ki upravlja mariborski grad in v njem izvaja muzejske dejavnosti, dogodke in produkte, ki vgrajujejo kulturno dediščino v kulturno-turistične produkte. Muzej v skladu z odlokom o ustanovitvi javnega zavoda POMUM<sup>5</sup> upravlja nepremičnine, ki so v lasti MO Maribor, in premičnine, ki jih je MO Maribor s pogodbo o prenosu predala v upravljanje muzeju<sup>6</sup>. Muzej je leta 2023 obeležil 120. obletnico odprtja prvega javnega muzeja v Mariboru in ob tej priložnosti izvedel vrsto ciljnih dogodkov.

POMUM izvaja javno službo za 23 občin, večinoma iz Podravske, nekaj pa tudi iz Savinjske regije. V okviru javne službe POMUM evidentira, dokumentira, restavrira, shranjuje in vrednoti predmete ter izvaja digitalizacijo zbirk in poslovanja. V preteklem letu je izvedel vrsto razstav, predavanj, tematskih vodstev po stalnih razstavah, andragoških in pedagoških programov ter tradicionalnih programov. V muzeju potekajo raziskovanja in preučevanja na področjih arheologije, etnologije, zgodovine, kulture, pedagogike in andragogike za pripravo in izvajanje muzejskih dogodkov (razstav, dogodkov, predavanj, publikacij itn.; v nadaljnjem besedilu: dejavnosti). V okviru POMUM poteka 14 stalnih in sedem občasnih razstav ter številne dejavnosti za domače in tuje obiskovalce muzeja. Muzej si prizadeva za razvoj in izvajanje raznovrstnih vsebin, s katerimi nagovarja različne ciljne skupine obiskovalcev, od otrok v vrtcih in šolah do starejših, od laikov do strokovnjakov.

Muzej s svojimi dejavnostmi bogati turistično ponudbo mesta. Obisk muzeja je vključen v turistične ogledе mesta. Pri pripravi in izvajanju kulturno-turističnih dogodkov sodeluje z Zavodom za turizem Maribor (ZTM), turističnimi društvi iz regije in širšega območja,

<sup>4</sup> Letno poročilo Pokrajinskega muzeja Maribor, 2023

<sup>5</sup> Medobčinski uradni vestnik, št. 22/2004

<sup>6</sup> Pogodba št- 41001-379/2011-1 in dodatek 1 k tej pogodbi

izobraževalnimi organizacijami, od vrtcev do univerz, zavodi in podjetji, domovi starejših občanov, drugimi organizacijami ter drugimi muzeji in kulturnimi ustanovami.

POMUM svoje dejavnosti sistematično promovira prek objav v različnih medijih, na svojih spletnih straneh, spletnih straneh ZTM, [www.visitmaribor.si](http://www.visitmaribor.si), družbenih omrežjih Facebook in Instagram, pa tudi na specializiranih turističnih sejmih (npr. v letu 2023 Alpe Adria, Mariborski Turistični forum). Muzej je že vključen v petzvezdično turistično doživetje s programom Pozdrav letnim časom in digitalno mizo z digitalizacijo svečanih jedilnikov od 15. do 20. stoletja.

## 2.3 Izdelovalci projektne in investicijske dokumentacije

### Osnovni podatki o izdelovalcu projektne dokumentacije (IDP in PZI)

Naziv organizacije	Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o.
Naslov	Slovenska cesta 55a, Ljubljana
Direktor	Aleš Žnidaršič, direktor
Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije IDP in PZI	
Ime in priimek	Aleš Žnidaršič, univ. dipl. inž. arh.
Telefon:	01 426 98 91
E-poštni naslov	arh@multiplan.si

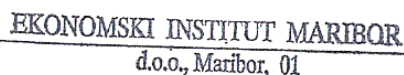
Žig  
  
arhitekturno projektiranje d.o.o.  
slovenska 55a, ljubljana, slovenija.

Podpis:

### Osnovni podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije - DIIP

Naziv organizacije	Ekonomski institut Maribor, d. o. o.
Naslov	Razlagova ulica 22, 2000 Maribor
Direktorica	Viljenka Godina
Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije	
Ime in priimek	Viljenka Godina
Telefon:	041 766 114
E-poštni naslov	viljenka.godina@eim-mb.si

Žig

  
EKONOMSKI INSTITUT MARIBOR  
d.o.o., Maribor, 01

Podpis:



## 3 PREGLED INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN POVZETEK DIIP

### 3.1 Predhodna investicijska dokumentacija

V okviru priprave projekta je bil pred pripravo tega investicijskega programa (IP) oktobra 2024 izdelan dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) Loretanska kapela – obnova in programska razširitev. DIIP je bil pripravljen v skladu s predpisi za pripravo investicijske dokumentacije<sup>7</sup> in pogoji iz javnega razpisa MK. DIIP je potrdil mestni svet MO Maribor na 17. seji, 21. oktobra 2024. DIIP in sklep o potrditvi DIIP sta priložena k vlogi. V nadaljevanju je kratek povzetek DIIP.

### 3.2 Kratek povzetek DIIP

DIIP je bil izdelan na podlagi osnutka idejnega projekta (IDP), ki ga je pripravila družba Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., iz Ljubljane, popisa konservatorsko–restavratorskih del, ki ga je pripravil Restavratorski center ZVKDS, ter ocene stroškov opreme in storitev zunanjih izvajalcev, ki jih je pripravil POMUM.

#### *Predmet naložbe*

---

Projekt zajema prenovo loretanske kapele, ki je sestavni del mariborskega gradu. Umeščena je v jugozahodni del mariborskega gradu in z notranjim stopniščem povezana z ostalimi prostori gradu. Mestni grad Maribor je bil leta 1992 razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena<sup>8</sup>, leta 2009 pa za javno infrastrukturo na področju kulture v Mestni občini Maribor<sup>9</sup>. Kapela je v slabem stanju: v temelje prodira kapilarna vlaga, streha zamaka, okna ne tesnijo, tlak je majav, omet se lušči, v prostoru je vlaga, ki uničuje stene in opremo. Zaradi navedenih težav je kapela neuporabna in v glavnem zaprta, grozi ji nevarnost izgube varovanih lastnosti spomenika.

Projekt bo potekal v obliki investicijskih vzdrževalnih del ter zajema obnovo zunanosti in notranosti loretanske kapele z izvedbo GOI del (drenaža temeljev in hidroizolacija zidov, obnova fasad in strešne kritine, delna zamenjava dotrajanega stavbnega pohištva), konservatorsko-restavratorskimi posegi za ohranitev in obnovo stanja kamnitih, lesenih, kovinskih in opečnatih elementov kapele, votivnih podob v notranosti kapele ter konservatorskimi in restavratorskimi posegi na treh kipih, ki so bili zaradi poškodb odstranjeni z južnega pročelja kapele, namesto njih pa bodo izdelane in nameščene kopije kipov.

MO Maribor si prizadeva pridobiti sredstva za sofinanciranje prenove kapele iz Evropskega sklada za regionalni razvoj na podlagi Javnega razpisa za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija vzhodna Slovenija“, ki ga je 9. avgusta 2024 objavilo MK (javni razpis MK).

---

<sup>7</sup> Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16)

<sup>8</sup> Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, MUV, št. 5/92, 4. 87. 1992, s spremembami in dopolnitvami

<sup>9</sup> Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor, MUV, št. 20/2009

V skladu s pogoji tega razpisa je prenova kulturnega spomenika upravičena do sofinanciranja, če se hkrati s prenovo spomenika zagotovijo tudi dejavnosti za spodbujanje dostopnosti do dediščine, dejavnosti za spodbujanje in oplemenitenje (kulturnega) turizma, tj. kulturne vsebine, ki bodo potekale v njem in obogatile kulturno-turistično ponudbo v regiji, ter informacijsko-komunikacijske tehnološke in digitalne rešitve za večjo prepoznavnost in atraktivnost kulturnega spomenika. POMUM bo v ta namen sočasno s prenovo v sodelovanju z ZTM ter turističnimi in kulturnimi organizacijami iz regije razvil tri nove kulturno-turistične produkte v povezavi z loretansko kapelo. Za razvoj in izvajanje produktov bo v okviru naložbe kupljena in nameščena računalniška in multimedijska oprema ter razvite multimedijske vsebine za interpretacijo kapele, tj. razstava, podprta z multimedijsko tehnologijo. Stroški nakupa opreme in razvoja kulturno-turističnih produktov so v okviru javnega razpisa upravičeni.

### ***Izbira najprimernejše variante***

---

V okviru DIIP sta bili ocenjeni dve varianti: varianta 1 „brez naložbe“ in varianta 2 „z naložbo“. Varianti sta bili ocenjeni z vidika varovanja kulturnega spomenika pred propadom, doseganja lokalnih ciljev na področju ohranjanja in varovanja kulturne dediščine, ki jih je MO Maribor zapisala v strateške dokumente, vpliva na turistične tokove in finančnega vidika. Kot primerna je bila izbrana varianta 2, „z naložbo“, ki ustreza vsem izbranim merilom, upoštevanim pri ocenjevanju.

### ***Namen in cilji načrtovane naložbe***

---

Namen načrtovane naložbe je ohraniti in oživiti loretansko kapelo kot del mestnega gradu – kulturnega spomenika in javne kulturne infrastrukture – z multiplikativnim učinkom prenove na turistični razvoj.

Cilji načrtovane naložbe so skladni s cilji javnega razpisa, ki temelji na Programu Evropske kohezijske politike v Sloveniji (PEKP):

- spodbuditi in zagotoviti pogoje za ponovno rabo kapele za kulturna in turistična doživetja v mestu in regiji;
- izboljšati fizično stanje kapele z zagotovitvijo varnega in prijetnega ambienta ob ohranitvi varovanih lastnosti kapele
- izboljšati fizično dostopnosti kapele ter zagotoviti digitalno dostopnost do kapele z uvedbo digitalne interpretacije kapele v okviru razstave, podprte z multimedijsko tehnologijo;
- izboljšati kakovost življenja prebivalcev mesta Maribor z ohranitvijo kulturnega spomenika – kapele, ki je umeščena v središču starega mestnega jedra, ter oživitvijo kapele z novimi kulturnimi vsebinami;
- povečati zanimanje turistov za ta del starega mesta in krepiti romarski turizem ter s tem močno prispevati k obogatitvi turistične ponudbe destinacije Maribor in regije.

### ***Okvirna časovnica za izvedbo celotne naložbe***

---

V času priprave DIIP je bilo predvideno, da bo projekt trajal do konca leta 2026. Priprava naložbe (izdelava projektne dokumentacije IDP in PZI) poteka v letu 2024, prenova zunanosti in notranosti kapele, konservatorski-restavratorski posegi na kipih in v notranosti kapele od julija 2025 do junija 2026, razvoj kulturno-turističnih produktov pa v prvih treh trimesečjih leta 2026 v naslednjih okvirnih terminih:

Preglednica 1: **Okvirna časovnica za izvedbo načrtovane naložbe**

Leta/četrletja	2024	2025				2026			
Dejavnost	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Priprava projektne dokumentacije IDP in PZI									
Sklep MK o podpori projektu									
Izbira zunanjih izvajalcev (GOI, nadzor, restavrator)									
Sklenitev pogodbe z MK									
Izvedba GOI del, PID									
Izvedba restavratorskih del									
Nakup opreme in razvoj multimedijskih vsebin									
Razvoj turistično-kulturnih produktov									
Trženje in promocija kulturne dediščine in produktov									
Izvajanje turistično-kulturnih produktov									
Promocija sofinancerjev v skladu s pravili EU									
Administrativni zaključek projekta, poročila									

### Vrednost naložbe v stalnih in tekočih cenah ter dinamika nastajanja stroškov

Vrednost naložbe je bila ocenjena na podlagi osnutka predračuna za skupine GOI del, ki ga je pripravila družba Multiplan arhitekti. d. o. o., iz Ljubljane, popisa restavratorskih del, ki ga je pripravil Restavratorski center ZVKDS, in ocen stroškov zunanjih izvajalcev za nakup opreme in promocijo kapele na podlagi predračunov, ki jih je predložil POMUM.

Naložba naj bi potekala v letih 2025 in 2026, zato je vrednost naložbe prikazana v stalnih in tekočih cenah ob upoštevanju uradno napovedanih stopenj inflacije. Skupine stroškov ter upravičeni in neupravičeni stroški so bili opredeljeni v skladu z javnim razpisom MK. Kot upravičeni so bili opredeljeni vsi stroški naložbe, razen stroškov izdelave investicijske dokumentacije, koordinatorja ZDV in celotnega DDV. Vrednost naložbe v DIIP v stalnih in tekočih cenah je povzeta v naslednjih preglednicah. Ocenjeno je bilo, da bo približno 40 odstotkov stroškov nastalo v letu 2025 (335.063,31 EUR v tekočih cenah), preostalih 60 odstotkov (513.149,46 EUR v tekočih cenah) pa v letu 2026, ko naj bi bila naložba tudi končana.

Preglednica 2: **Povzetek ocenjene vrednosti naložbe v stalnih cenah, v EUR**

Ozn.	Postavke	2025	2026	Skupaj
1	Projektna dokumentacija, elaborati, raziskave	9.548,00	14.322,00	23.870,00
2	GOI dela, restavratorska dela, nadzor, oprema	192.870,40	289.305,60	482.176,00
3	Stroški zunanjih izvajalcev	61.340,00	92.010,00	153.350,00
<b>4</b>	<b>Skupaj upravičeni stroški (US)</b>	<b>263.758,40</b>	<b>395.637,60</b>	<b>659.396,00</b>
5	Neupravičeni stroški (NUS) – zunanji izvajalci	2.110,00	3.165,00	5.275,00
<b>6</b>	<b>Skupaj naložba US in NUS brez DDV</b>	<b>265.868,40</b>	<b>398.802,60</b>	<b>664.671,00</b>
7	DDV	58.491,05	87.736,57	146.227,62
<b>8</b>	<b>Skupaj naložba z DDV</b>	<b>324.359,45</b>	<b>486.539,17</b>	<b>810.898,62</b>

Preglednica 3: Povzetek ocenjene vrednosti naložbe v tekočih cenah, v EUR

Ozn.	Postavke	2025	2026	Skupaj
1	Projektna dokumentacija, elaborati, raziskave	9.863,08	15.105,31	24.968,40
2	GOI dela, restavratorska dela, nadzor, oprema	199.235,12	305.128,59	504.363,71
3	Stroški zunanjih izvajalcev	63.364,22	97.042,30	160.406,52
<b>4</b>	<b>Skupaj upravičeni stroški (US)</b>	<b>272.462,43</b>	<b>417.276,21</b>	<b>689.738,63</b>
5	Neupravičeni stroški (NUS) – zunanji izvajalci	2.179,63	3.338,10	5.517,73
<b>6</b>	<b>Skupaj naložba US in NUS brez DDV</b>	<b>274.642,06</b>	<b>420.614,31</b>	<b>695.256,37</b>
7	DDV	60.421,25	92.535,15	152.956,40
<b>8</b>	<b>Skupaj naložba z DDV</b>	<b>335.063,31</b>	<b>513.149,46</b>	<b>848.212,77</b>

V DIIP je bila skupna vrednost naložbe v stalnih cenah ocenjena na **664.671,00 EUR** brez DDV oziroma 810.898,62 EUR z DDV, v tekočih cenah pa na **695.256,37 EUR** brez DDV oziroma 848.212,77 EUR z DDV.

### *Viri in dinamika financiranja naložbe, prikazana v DIIP*

Naložba naj bi potekala v letih 2025 in 2026, zato so bili upravičeni in neupravičeni stroški prikazani le v tekočih cenah, prav tako tudi načrtovana dinamika sofinanciranja. V skladu z obrazci vloge iz aplikacije za predložitev vloge eJR je bilo sofinanciranje naložbe razporejeno med leti 2025 in 2026, stroški, nastali v letu 2024, pa prikazani v letu 2025. Upravičeni stroški ter viri financiranja so prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 4: Viri in dinamika financiranja celotne naložbe (tekoče cene), v EUR

Vrsta stroškov/viri financiranja	Dinamika financiranja			Strukt. financiranja (%)
	2025	2026	SKUPAJ	
<b>Upravičeni stroški skupaj</b>	<b>272.462,43</b>	<b>417.276,21</b>	<b>689.738,63</b>	
• Ministrstvo za kulturo – skupaj, od tega	272.462,43	417.276,21	689.738,63	81,32
- podpora Unije (85 %)	231.593,06	354.684,78	586.277,84	
- slovenska udeležba (15 %)	40.869,36	62.591,43	103.460,80	
<b>Neupravičeni stroški in DDV</b>	<b>62.600,88</b>	<b>95.873,25</b>	<b>158.474,13</b>	
• Mestna občina Maribor	62.600,88	95.873,25	158.474,13	18,68
Skupaj stroški naložbe	335.063,31	513.149,46	848.212,77	100,00

DIIP je bil izdelan pod predpostavko, da bo MO Maribor na podlagi uspešne vloge na javnem razpisu MK prejela sredstva za 100-odstotno financiranje upravičenih stroškov. Upravičeni stroški so bili v DIIP ocenjeni na 689.738,63 EUR ali 81,32 odstotka celotne vrednosti naložbe. Pri tem podpora Unije znaša 85 %, slovenska udeležba pa 15 % sofinanciranega zneska. Neupravičene stroške v višini 5.517,73 EUR in DDV v višini 152.956,40 EUR, kar je skupaj znašalo 158.474,13 EUR ali 18,68 % celotne vrednosti naložbe, naj bi pokrila MO Maribor iz proračuna, in sicer 62.600,88 EUR v letu 2025 in 95.873,25 EUR v letu 2026.

## *Ocena izvedljivosti naložbe*

---

Naložba naj bi se izvajala kot investicijsko vzdrževanje v javno korist, zato gradbeno dovoljenje za GOI dela ni potrebno. Projektna dokumentacija IDP in PZI<sup>10</sup> v skladu z elaboratoma o skladnosti z DNSH in PPO naj bi bili pripravljene do roka za predložitev vloge na javni razpis MK (15. november 2024), vključno z navedenima elaboratoma in investicijskim programom. Pridobljeno naj bi bilo soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije ter vse v razpisu zahtevane izjave in dokumenti. S tem naj bi bila naložba ob predložitvi vloge na razpis MK pripravljena za izvedbo naslednjih korakov: postopka izbire zunanjih izvajalcev GOI del (do 30. junija 2025) in konservatorsko restavratorskih del v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti MO Maribor. Naložba naj bi bila tako ob podpisu pogodbe o sofinanciranju pripravljena za izvajanje. Izvajalci za nakup in namestitev digitalne opreme in razvoj multimedijskih vsebin naj bi bilo predvidoma izbrani po podpisu pogodbe o sofinanciranju.

Investitor je ocenil, je naložba izvedljiva v predlagani dinamiki in vrednosti. Menil je, da pri pripravi in izvedbi naložbe ne bo večjih tveganj. Oviro bi lahko predstavljala le finančna sredstva: če vloga na javni razpis MK ne bo uspešna, bi MO Maribor naložbo verjetno odložila. V času priprave DIIP proračun za leti 2025 in 2026 še ni bil pripravljen in naložba še ni bila uvrščena v Načrt razvojnih programov 2024–2027.

---

<sup>10</sup> Pripravljenost PZI v času predložitve vloge na javni razpis MK sicer ni pogoj, vendar se pripravljenost PZI upošteva med merili za pripravljenost projekta in prispeva k pozitivni oceni vloge.

## 4 POVZETEK INVESTICIJSKEGA PROGRAMA

Povzetek investicijskega programa (IP) je pripravljen tako, da je kolikor je mogoče, usklajen z obrazcem za vnos vloge v aplikacijo za prijavo eJR.

### 4.1 Stanje zunanosti in notranosti loretanske kapele

Danes je loretanska kapela v žalostnem stanju. Zunanje stene in stebri so poškodovani, omet se lušči in odpada, na stenah so vidne poškodbe zaradi zamakanja strehe in napušča. Kamniti okenski in vratni okviri so poškodovani, prav tako tudi lesena vrata in okenski okviri.

Trije kipi, ki so bili nekoč nameščeni nad vhodom v kapelo, so močno poškodovani in so bili odstranjeni, ker so zaradi nestabilnosti ogrožali mimoidoče. V notranjosti kapele se na stenah in obokih nabirajo plesen in mikroorganizmi, vlaga uničuje srednjeveške stenske poslikave in dragoceno leseno pohištvo. Votivne slike (17 slik) so poškodovane, lak je potemnel. Za zavarovanje pred nadaljnjimi poškodbami so bile odstranjene.

Varovane lastnosti loretanske kapele so zelo ogrožene in bodo brez prenove za vedno izgubljene. Zaradi kapilarna vlage, ki uničuje temelje obstaja bojazen, da je ogrožena tudi mehanska odpornost kapele, vendar preiskava konstrukcij še ni bila opravljena.

### 4.2 Namen, cilji in rezultati načrtovane naložbe

Namen in cilji načrtovane naložbe se od priprave DIIP niso spremenili. Namen naložbe je ohraniti in oživiti loretansko kapelo kot del mestnega gradu – kulturnega spomenika in javne kulturne infrastrukture – z multiplikativnim učinkom prenove na turistični razvoj.

Cilji načrtovane naložbe so skladni s cilji javnega razpisa, ki temelji na Programu Evropske kohezijske politike v Sloveniji (PEKP):

- spodbuditi in zagotoviti pogoje za ponovno rabo kapele za kulturna in turistična doživetja v mestu in regiji;
- izboljšati fizično stanje kapele z zagotovitvijo varnega in prijetnega ambienta ob ohranitvi varovanih lastnosti kapele
- izboljšati fizično dostopnosti kapele ter zagotoviti digitalno dostopnost do kapele z uvedbo digitalne interpretacije kapele v okviru razstave, podprte z multimedijско tehnologijo;
- izboljšati kakovost življenja prebivalcev mesta Maribor z ohranitvijo kulturnega spomenika – kapele, ki je umeščena v središču starega mestnega jedra, ter oživitvijo kapele z novimi kulturnimi vsebinami;
- povečati zanimanje turistov za ta del starega mesta in krepiti romarski turizem ter s tem močno prispevati k obogatitvi turistične ponudbe destinacije Maribor in regije.

Prispevek naložbe h ključnim kazalnikom projekta v skladu s Programom Evropske kohezijske politike je prikazan v naslednji preglednici:

## Preglednica 5: Prispevek naložbe h kazalnikom učinka in rezultata PEKP

Naziv kazalnika učinka	Merska enota	Mejnik (2024)	Cilj (2029)		
<b>RCO77:</b> Število kulturnih in turističnih krajev, ki so prejeli podporo, tj. število kulturnih spomenikov, ki bodo podprti*	Kulturne in turistične znamenitosti	0	1		
<hr/>					
Naziv kazalnika rezultata	Merska enota	Izhodiščna vrednost		Načrtovana vrednost	
		Leto	Vrednost	Leto	Vrednost
<b>RCR77:</b> Obiskovalci kulturnih in turističnih krajev, ki so prejeli podporo, tj. število obiskovalcev kulturnih spomenikov, ki bodo podprti*	Obiskovalci/ leto	2023	65.000	2029	69.000

\* Opomba: Po Uredbi 2021/1058/EU: Number of cultural and tourism sites supported

### 4.3 Predstavitev naložbe – načrtovane dejavnosti

Projekt „Loretanska kapela – obnova in programska razširitev“ (kratak naslov: Loretanska kapela Maribor) zajema prenovo zunanosti in notranosti s loretanske kapele ter razvoj dejavnosti za oživitev kapele po končani prenovi.

Loretanska kapela je del mariborskega gradu, kulturnega spomenika lokalnega pomena EŠD 431 (razglašen 1992) in javna infrastruktura na področju kulture v MO Maribor (razglašena leta 2009). Kapela je v zelo slabem stanju in zaprta za obiskovalce, njene varovane dediščinske lastnosti so ogrožene in bi se brez prenove trajno izgubile.

Celotna naložba je sestavljena iz dveh delov:

1. Fizična obnova kapele, ki bo omogočila ponovno uporabo kapele in vključuje:

- celovito obnovo zunanosti (drenaža, hidroizolacija, popravilo zidnega okrasja in ometov, nova strešna kritina, obnova in zamenjava stavbnega pohištva) in notranosti kapele (popravilo tlakov in lesenih tal) v okviru investicijsko vzdrževalnih del v javno korist;
- konservatorske in restavratorske posege na treh kipih, vključno z izdelavo in namestitvijo kopij kipov nad vhod v kapelo, konservatorsko restavratorski posege na 17 votivnih slikah iz kapele ter na dotrajenih kamnitih, lesenih, opečnih in kovinskih arhitekturnih delih v kapeli;
- nakup računalniške strojne opreme (opredmetena osnovna sredstva) in razvoj multimedijskih vsebin (neopredmetena osnovna sredstva) za digitalno interpretacijo loretanske kapele;

2. Izvedba „mehkega“ dela naložbe, ki zajema:

- razvoj treh novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele:
  - postavitve stalne razstave v kapeli, podprte z multimedijskimi orodji, skupaj z digitalno interpretacijo loretanske kapele za različne ciljne skupine, vključno z osebami z različnimi nezmožnostmi,
  - razvoj kulturno-turističnih produktov (izletov): Male Marijine poti po mestu in kulturno-turističnega doživetja Loreto na Štajerskem ter
  - razširitev pedagoškega programa POMUM.

- promocijo kapele v času izvajanja projekta: izdelavo promocijskega gradiva (zloženska o razstavi, muzejski list, zloženska in brošura o kapeli), promocijske dejavnosti v medijih (TV reportaža, intervjuji) ter obveščanje v tiskanih, spletnih in AV medijih.

Te dejavnosti bodo zagotovile pogoje za oživitev kapele ter prispevale k obogatitvi turistične ponudbe v destinaciji in privabljanju obiskovalcev.

#### 4.4 Okvirna časovnica za pripravo in izvajanje naložbe

Preglednica 6: Okvirna časovnica za pripravo in izvedbo načrtovane naložbe

Leta/četrletja	2024	2025				2026				2027	
Dejavnost	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Priprava projekta in dokum.(IDP, PZ, DNSH, PPO, PID)											
Sklep o podpori projektu											
Izbira zunanjih izvajalcev (GOI, nadzor, restavrator)											
Sklenitev pogodbe z MK											
Mejnik: predložitev pogodbe z izvajalcem GOI del											
Izvedba GOI del											
Konservat.-restavrat. posegi (kipi in kopije, slike)											
Konservatorsko-restavratorki posegi notranjost											
Nakup opreme in razvoj multimedijskih vsebin											
Razvoj turistično-kulturnih produktov (neopr. OS)											
Oglaševanje kapele in produktov v medijih											
Priprava, oblikovanje in tisk promocijskega gradiva											
Oblikovanje in postavitve razstave, orgelska glasba											
Izvajanje turistično-kulturnih produktov											
Promocija sofinancerjev v skladu s pravili EU											
Administrativni zaključek projekta, poročila											

#### 4.5 Ocena vrednosti naložbe, upravičeni in neupravičeni stroški

##### Vrednost naložbe v tekočih cenah

Preglednica 7: Specifikacija naložbenih stroškov po skupinah v tekočih cenah, v EUR

Kategorija stroška	Vrsta stroška – skupina stroškov	Skupaj
Investicija	Skupina I: Projektna dokumentacija, načrti, DNSH, PPO in raziskave	473.770,70
Investicija	Skupina II: Oprema idr. opredmetena osnovna sredstva	50.904,89
Investicija	Skupina III: Neopredmetena osnovna sredstva	130.683,80
Zunanji izvajalci	Skupina IV: Stroški oglaševalskih storitev in objav	9.648,50
Zunanji izvajalci	Skupina V: Stroški oblikovanja, priprave, tiska, dostave gradiv	6.918,81
Zunanji izvajalci	Skupina VI: Drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev - razvoj produktov	9.891,74
<b>SKUPAJ kategorije</b>	<b>SKUPAJ naložba brez DDV</b>	<b>681.818,44</b>
DDV	DDV (22 %)	150.000,06
<b>SKUPAJ kategorije</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>	<b>831.818,49</b>

Priprava naložbe se je začela v letu 2024 in bo predvidoma trajala do sredine leta 2027. Vrednosti naložbe so zato prikazane v tekočih cenah po kategorijah in vrstah stroškov, kot so opredeljene v javnem razpisu MK (obrazec Načrt glavnih aktivnosti projekta v aplikaciji eJR). Naložba ustreza pogojem razpisa MK: vrednost naložbe brez DDV je večja od 500.000 EUR in manjša od 1.000.000 EUR.

### Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe

Razdelitev stroškov na upravičene in neupravičene v skladu z javnim razpisom MK je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 8: **Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe, tekoče cene, v EUR**

Skupina stroška	Vrsta stroška – skupina stroškov	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški - DDV	Skupaj US in NUS
I	Proj. dokumentacija, načrti, DNSH, PPO, raziskava	473.770,70	104.229,55	578.000,25
II	Oprema idr. opredmetena OS	50.904,89	11.199,08	62.103,97
III	Neopredmetena OS	130.683,80	28.750,44	159.434,24
IV	Stroški oglaševalskih storitev in objav	9.648,50	2.122,67	11.771,17
V	Stroški oblikovanja, priprave, tiska, dostave gradiv	6.918,81	1.522,14	8.440,95
VI	Drugi stroški zunanjih izvajalcev - razvoj produktov	9.891,74	2.176,18	12.067,92
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ upravičeni in neupravičeni stroški naložbe</b>	<b>681.818,44</b>	<b>150.000,06</b>	<b>831.818,50</b>

V skladu s pogoji razpisa, so upravičeni vse stroški, razen DDV. Upravičeni stroški znašajo 681.818,44 EUR v tekočih cenah. Neupravičeni stroški zajemajo DDV in znašajo 150.000,06 EUR.

## 4.6 Dinamika nastajanja stroškov ter viri in dinamika financiranja stroškov

### Dinamika nastajanja stroškov naložbe

Naložba se je začela v letu 2024, ko nastajajo stroški priprave projektne dokumentacije IDP in PZI ter elaboratov o skladnosti z DNSH in PPO s pripadajočo izjavo. Dinamika nastajanja stroškov je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 9: **Dinamika nastajanja stroškov naložbe, tekoče cene, v EUR**

Ozn. skupine	Vrsta stroška – skupina stroškov	2024	2025	2026	2027	Skupaj
I	Proj. dokumentacija, načrti, DNSH, PPO, raziskava	11.200,00	211.924,91	188.953,10	61.692,69	473.770,70
II	Oprema idr. opredmetena OS			13.854,11	37.050,78	50.904,89
III	Neopredmetena OS				130.683,80	130.683,80
IV	Stroški oglaševalskih storitev in objav				9.648,50	9.648,50
V	Stroški oblikovanja, priprave, tiska, dostave gradiv				6.918,81	6.918,81
VI	Drugi stroški zunanjih izvajalcev - razvoj produktov				9.891,74	9.891,74
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ upravičeni in neupravičeni stroški naložbe</b>	<b>11.200,00</b>	<b>211.924,91</b>	<b>202.807,21</b>	<b>255.886,32</b>	<b>681.818,44</b>
I-VI	DDV (22 %)	2.464,00	46.623,48	44.617,59	56.294,99	150.000,06
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>	<b>13.664,00</b>	<b>258.548,39</b>	<b>247.424,79</b>	<b>312.181,31</b>	<b>831.818,49</b>

## Dinamika in viri sofinanciranja stroškov naložbe iz sredstev MK

Če bo vloga MO Maribor na naveden javni razpis uspešna, bo MO Maribor upravičena do 100-odstotnega financiranja upravičenih stroškov, in sicer v obliki refundiranja nastalih in plačanih upravičenih stroškov na podlagi izdanih zahtevkov za financiranje. Prve zahtevke bo možno predložiti leta 2025. V skladu s tem so stroški, ki so/bodo nastali v letu 2024, prišteti stroškom, ki bodo nastali v letu 2025. Dinamika in viri financiranja so prikazani v naslednji preglednici:

Preglednica 10: Viri in dinamika **financiranja** stroškov, tekoče cene, v EUR

Vrsta stroškov/viri financiranja	Dinamika financiranja po letih			Skupaj	Struktura v %
	2025	2026	2027		
<b>Upravičeni stroški skupaj</b>	<b>223.124,91</b>	<b>202.807,22</b>	<b>255.886,31</b>	<b>681.818,44</b>	
* Ministrstvo za kulturo - skupaj, od tega	223.124,91	202.807,22	255.886,31	681.818,44	81,97
- podpora Unije (85 %)	189.656,17	172.386,13	217.503,37	579.545,67	
- slovenska udeležba (15 %)	33.468,74	30.421,08	38.382,95	102.272,77	
<b>Neupravičeni stroški (DDV) skupaj</b>	<b>49.087,48</b>	<b>44.617,59</b>	<b>56.294,99</b>	<b>150.000,06</b>	
* Mestna občina Maribor	49.087,48	44.617,59	56.294,99	150.000,06	18,03
<b>SKUPAJ celotna naložba</b>	<b>272.212,39</b>	<b>247.424,81</b>	<b>312.181,30</b>	<b>831.818,50</b>	100,00

S sredstvi MK bodo financirani upravičeni stroški v skupnem znesku **681.818,44 EUR** (81,97 celotne naložbe), MO Maribor pa bo iz proračuna pokrila neupravičene stroške, tj. DDV v znesku 150.000,06 EUR (18,03 % celotne naložbe). Naložba je uvrščena v NRP 2024–2027.

### 4.7 Zbirni prikazanih rezultatov izračunov ter utemeljitev upravičenosti naložbe

V naslednji preglednici so prikazani izračuni kazalnikov za utemeljitev upravičenosti naložbe.

Preglednica 11: Zbirni prikaz rezultatov izračunov kazalnikov naložbe

Naziv	Kratika	Vrednost
Prihodki		0,00 EUR
Odhodki		0,00 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		0,00
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vložnih sredstev	(v letih)	32
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	Ni mogoče izračunati
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-699.533,83 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,8890
Ekonomska interna stopnja donosnosti investicije	ERR/C	9,34%
Ekonomska neto sedanja vrednost investicije	ENPV/C	13.682,80 EUR
Razlika med koristmi in stroški	B / C ratio	1,02

Neto sedanja vrednost investicije znaša –699.533,83 EUR in je negativna, prav tako je negativna tudi interna stopnja donosnosti, ki je ni mogoče izračunati (upoštevana 4-odstotna diskontna stopnja). Da bi investitor lahko izvedel projekt obnove kapele, je zato potrebno pridobiti sofinanciranje.

Investicija v obnovo in programsko razširitev loretanske kapele zajema obnovo in ohranitev kulturnega spomenika ter nudenje novih turističnih produktov v povezavi z njo. Investicija nima profitnega namena in značaja. Bo pa močno prispevala k povečanju in popestritvi turistične ponudbe v turistični destinaciji Maribor in regiji Podravje. Prihodke od turističnega obiska bodo posredno imeli lokalni podjetniki, ki se ukvarjajo s turistično dejavnostjo in z njo povezanimi dejavnostmi. To izkazujejo izračuni iz ekonomske analize, saj ekonomske koristi naložbe presegajo njene stroške za 2 %. To tudi zagotavlja finančno vzdržnost projekta.

#### **4.8 Namen in dostopnost kapele ter celotnega kulturnega spomenika**

Namen loretanske kapele in celotnega kulturnega spomenika – mariborskega gradu se po naložbi ne bo spremenil. Kulturni spomenik je javna infrastruktura na področju kulture in dostopen javnosti (več kot 65 % celotne neto površine). Po obnovi bo loretanska kapela skoraj v celoti (več kot 95 % neto površine) dostopna vsem državljanom pod enakimi pogoji, brezplačno, v okviru ogleda muzeja. Nove turistično-kulturne produkte bo izvajal ZTM.

#### **4.9 Ocena izvedljivosti naložbe**

Investitor ocenjuje, da je naložba izvedljiva v okviru načrtovanih rokov in sredstev. Večje tveganje pomeni le financiranje naložbe. Če vloga na javni razpis ne bo uspešna, bo morala MO Maribor naložbo preložiti na poznejši čas, kar bo zelo ogrozilo ohranitev varovanih dediščinskih lastnosti kulturnega spomenika.

## 5 ANALIZA STANJA, CILJI NALOŽBE IN POTREBE UPORABNIKOV

### 5.1 Analiza stanja loretanske kapele mariborskega gradu

Analiza stanja loretanske kapele je povzeta iz Tehničnega poročila idejnega projekta<sup>11</sup>, ki ga je predložila družba Multiplan arhitekti d. o. o., iz Ljubljane, dokumentov o stanju kapele in kipov v okviru predračunov za predvidena konservatorsko restavratorska dela<sup>12</sup>, ki jih je predložil Restavratorski center ZVKDS, in podatkov, ki jih je predložil POMUM.

#### Mariborski grad – kulturni spomenik in javna infrastruktura na področju kulture



Loretanska kapela, ki bo prenovljena v okviru naložbe, je del mestnega gradu Maribor. Mestni grad Maribor<sup>13</sup> je bil zgrajen v obdobju od petnajstega do sedemnajstega stoletja. Današnji grad je sestavljen iz dveh delov. Prvi del je upravni dvor deželnega kneza, ki je bil zgrajen med letoma 1478 in 1481, drugi pa severovzhodni del mestnega utrdbenega sistema (grajska bastija in loža). Ko je grad prešel v last grofov Khislov, se je leta 1620 začela dokončna preobrazba dvora v rezidenčni grad, v katerem so med drugim uredili viteško dvorano in leta 1655 dogradili loretansko kapelo. Po letu 1727 so lastniki gradu postali grofi Brandis, ki so mu dodali novo stopnišče, nadzidali bastijo ter dokončali ureditev viteške dvorane. Z ureditvijo današnje Grajske ulice leta 1871 je bil grad razpolovljen. Leta 1933 je grad odkupila tedanja mestna občina, POMUM pa se je vanj preselil leta 1938.

Mestni grad Maribor je bil leta 1992 razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena s št. EŠD 431<sup>14</sup>, leta 2009 pa za javno infrastrukturo na področju kulture v Mestni občini Maribor<sup>15</sup> z imenom nepremičnine Prostor Pokrajinskega muzeja Maribor, Grajska ul. 2, Maribor, na parcelah št. 1340, 1341 in 1339, vse k. o. Maribor -grad.

#### Kulturna dediščina loretanske kapele mariborskega gradu<sup>16</sup>

Loretanska kapela mariborskega gradu velja v širšem slovenskem prostoru za izjemno dragocenost z vidika kulturne premične in nepremične dediščine. Leta 1655 jo je naročil in financiral takratni lastnik mariborskega gradu, Jurij Jernej grof Khisl. Zgrajena je po vzoru loretanske hišice v Loretu. Zunanost in notranost izjemno natančno posnemata original v Italiji.



<sup>11</sup> Loretanska kapela, Investicijsko vzdrževalna dela v javno korist, IDP – Tehnično poročilo, oktober 2024

<sup>12</sup> Program in predračun za konservatorsko restavratorske posege na originalnih kipih s fasade mestnega gradu v Mariboru in izdelavo kopij kipov, spis 048/2024, ZVKDS, Center za konservatorstvo, Restavratorski center, september 2024, Program in predračun za posege na votivnih slikah iz loretanske kapele Pokrajinskega muzeja v Mariboru, spis 054/2024, ZVKDS, Center za konservatorstvo, Restavratorski center, oktober 2024

Program in predračun za konservatorsko restavratorske posege na kamnitih, lesenih, opečnatih in kovinskih arhitekturnih elementih loretanske kapele mestnega gradu v Mariboru, spis 055/2024, ZVKDS, Center za konservatorstvo, Restavratorski center, oktober 2024

<sup>13</sup> Vir: spletna stran Pokrajinskega muzeja Maribor, <https://museum-mb.si/mariborski-grad/>; dostop oktober 2024

<sup>14</sup> Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, MUV, št. 5/92, 4. 87. 1992, s spremembami in dopolnitvami

<sup>15</sup> Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor, MUV, št. 20/2009

<sup>16</sup> Adaptacija in interpretacija loretanske kapele mariborskega gradu, POMUM, september 2024

Kapela je zgrajena v baročnem slogu. Notranjost je temačna, poslikana s freskami prizorov iz Marijinega življenja in svetniških legend, prezbitarij je pregrajen z mrežo, v niši je kip Črne Marije z Detetom. V čas nastanka kapele sodita tudi visoka lesena stenska svečnika s hrustančastimi grbovnimi kartušami grofov Khisl in Berka ter izjemno dragoceni srebrni kroni Marije in Deteta, izdelani leta 1750 v delavnici graškega zlatarja Mathiasa Pernhaupta. Ohranjena je tudi preostala stavbna oprema in premična dediščina: srebrni in leseni svečniki, srebrne in medeninaste večne luči ter dragoceno oblačilo za Marijo. Ohranjene votivne podobe so posvečene temnopolti Mariji in so bile razstavljene v oratoriju, ki je bil kasneje prizidan kapeli, od koder je bogoslužje spremljala tudi grajska družina. Podobe dokazujejo, da so kapelico lahko uporabljali tudi meščani. Loretanska kapela je še danes pomembno romarsko središče.

Tipologija celotnega kulturnega spomenika mariborski grad, katerega del je loretanska kapela, umeščena na jugozahodnem delu kulturnega spomenika, je muzej – CC-SI 12620.

### ***Sedanje stanje loretanske kapele***

Loretanska kapela je zelo ogrožena zaradi dvigajoče se kapilarne vlage, ki je posledica neizvedene drenaže in neprimernih posegov v 20. stoletju. Talni zidec in fasada so povsem dotrajani, odpadel je tudi del baročnega fasadnega okrasja. V preteklosti so bili s strešnega čela na glavni fasadi odstranjeni trije kamniti kipi Sv. Trojice, ki so ogrožali mimoidoče. Spomeniška pričevalnost loretanske kapele in celotnega mestnega gradu je bila s tem dejanjem izjemno okrnjena. Zaradi neprimernih posegov v preteklosti in dvigajoče se vlage so deloma uničeni tudi vsi prvotni baročni kamniti portali, stopnice in okenski okvirji iz 17. stoletja, v nevarnosti so baročne poslikave v notranjosti. Opečna strešna kritina je povsem dotrajana in jo je treba zamenjati.

#### **Slika 1: Stanje loretanske kapele**



*Zunanost*

*Kamniti portal*

*Opečnati tlak*

*Opečni zid*

*Vir: Restavratorski center ZVKDS, september 2024*

#### **Stanje temeljev, zidov in strehe**

Temelji kapele so grajeni iz kamna, ustrezno odvodnjavanje, kot je drenaža, ni urejeno, zato se vlaga ne odvaja in zastaja v temeljih in zidovih kapele. Nad nivojem pritličja je kapela grajena iz polne opeke. Ta še posebej vsrkava kapilarno vlago, ki se dviga iz nesaniranih in namočenih temeljev. Posledično lahko prihaja do razpada opeke, prisotnosti topljivih soli in mikroorganizmov, ki še dodatno ogrožajo zidove.

## Slika 2: Stanje temeljev, zidov in strehe



Vir: POMUM, november 2024

Vzroki za ogroženost loretanske kapele so: neprimerni materiali, kot so cementne malte, ki so bili v preteklosti uporabljeni za sanacijo talnega zidca na fasadi in v hodniku ob kapeli, ki onemogočajo odvajanje vlage iz sten in so poglavitni razlog za nastajanje topljivih soli in mikroorganizmov, kot so plesni in alge. Topljive soli vplivajo na razpadanje opeke in veziva v zidovih. Posledica je izguba historičnih plasti spomenika, kot so fine profilacije fasade, kamnitih elementov, prvotnih historičnih ometov, ki se luščijo, drobijo in odpadajo. Kapilarna vlaga v kapeli se dviga nekaj metrov po ostenju in povzroča luščenje in razpadanje opečnih zidakov. To je še zlasti očitno v notranjosti kapele, ki ni ometana. Zaradi vlage se izgubljajo pomembne spomeniške lastnosti kapele, propada originalna gradbena substanca stavbe, ogroženi so še ohranjeni fragmenti baročnih stenskih poslikav. Kapelo ogroža tudi točkovno zamakanje zaradi dotrajane kritine in poškodovanih žlebov, kar je vidno predvsem v delu oratorija. Zamakanje skrajšuje življenjsko dobo gradbenih materialov, erodira zidne materiale, kar spodbuja rast plesni in gliv. Poleg vlage v ostenjih je povišana tudi zračna vlaga v kapeli, kar kvarno vpliva na izjemno kvalitetno leseno baročno opremo (oltar, klopi) ter številne bogate kovaške izdelke, ki so v kapeli.

## Stanje arhitekturnih elementov iz kamna, lesa, kovine in opeke v notranjosti kapele:

### Slika 3: Stanje notranjosti kapele



Vir: POMUM, november 2024

Kamnitni portali in okenski okvirji so umazani, poškodovani, razpokani, deli kamnitih površin manjkajo, prisotni so mikroorganizmi, ki uničujejo kamen. Pri sanacijah so bile v preteklosti uporabljene neustrezne domodelacije. Kovani okenski okvirji in vratno okovje so poškodovani in zarjaveli. Vlaga v notranjosti kapele uničuje freske, pohištvo in dragoceno premično dediščino. Opečnati tlaki v notranjosti so dotrajani, razpokani, zrahljani in nevarni za hojo, opečni zid se kruši in je razpokan, na njem so prisotne plesni, soli in alge. Zaradi naštetih poškodb kapela ni primerna za vključitev v redne ogledе muzeja in je za obiskovalce odprta samo ob posebnih zahtevah.

Slika 4: Trije kipi, ki so bili nameščeni nad vhodom v loretansko kapelo



Vir: Restavratorski center ZVKDS, september 2024

**Stanje treh kamnitih kipov, ki so bili nameščeni na južnem pročelju loretanske kapele:**

Nad vhodom v loretansko kapelo so bili nameščeni trije kamniti kipi, kip boga Očeta z zemeljsko kroglo in dve ženski figuri. Kipi so bili zaradi poškodb sneti s fasade in so shranjeni v depoju POMUM.

***Kip ženske figure št. 10 – manjši:***

Manjši kip ženske (višina: 137 cm, širina: 80 cm in globina: 50 cm, površina ca. 4 m<sup>2</sup>) je izdelan iz peščenjaka in je v zelo slabem stanju. Zaradi mehanskih poškodb in odlomov ne stoji brez opore. Na površini kamna so madeži in sekundarne obloge ter črne skorje, ki so močno vezane na nosilce. Na kamnu so okruški, razpoke, površina kamna je močno uprašena. Lokalno je prisotno odstopanje po plasteh. Vidna je erozija površine, ki je privedla do izgube detajlov, predvsem na izpostavljenih delih. Nekateri deli figure so odlomljeni oziroma povsem uničeni.

***Kip ženske figure št. 11 – večji:***

Tudi ta kip ženske (višina: 165 cm, širina: 75 cm in globina: 45 cm, površina ca. 4,5 m<sup>2</sup>) je izdelan iz peščenjaka in je v zelo slabem stanju. Enako kot manjša figura zaradi različnih poškodb in odlomov potrebuje oporo, saj ne stoji sam. Na površini kamna so madeži in sekundarne obloge ter črne skorje, ki so močno vezane na nosilce. Na kamnu so poleg odlomov, okruškov in razpok tudi deli, na katerih se površina praši ali lušči – odstopa od podlage. Prisotna je erozija materiala, zlasti na obrazu in prstih na roki, kjer se detajli modelacije izgubljajo.

***Kip Boga očeta št 12:***

Kip Boga očeta (višina: 110 cm, širina: 80 cm in globina: 40 cm, površina ca. 3 m<sup>2</sup>) je v slabem stanju. Na krogli, kjer je vstavljen križ, je vidna razpoka oziroma prelom kamna. Na površini kamna so poleg nečistoč in sekundarnih oblog tudi trdovratne črne skorje, zlasti na zaščiteneh predelih, kjer jih voda ne spira (v gubah, pod roko, pod kroglo itn.) Na krogli so sledi zatekanja zelenkaste patine s križa. Na križu so korozijski produkti. Na kamnu so okrušeni deli in druge mehanske poškodbe, predvsem erozija površine, lokalno odstopanje materiala po plasteh in prašenje originalne kamnite substance. Na kipu so vidne neustrezne dopolnitve iz prejšnjih restavratorskih posegov.

## Votivne slike v loretanski kapeli

Slika 5: Primeri votivnih slik iz loretanske kapele



Vir: Restavratorski center ZVKDS, oktober 2024

V notranjosti loretanske kapele je bilo nameščenih 17 votivnih slik, olje na platnu, izdelanih v 17 stoletju. Na slikah so prisotne udarnine in druge mehanske poškodbe, razpoke in mikroorganizmi, na nekaterih slikah manjkajo deli, lak na površinah slik je potemnel, vidni so sledovi starih restavratorskih posegov (utrjevanje, retuše, preslikave). Slike so shranjene v depoju POMUM.

### 5.2 Potrebe uporabnikov – ciljnih skupin

K loretanski Mariji so se ljudje zatekali po pomoč v različnih življenjskih stiskah, večinoma zaradi bolezni. Prošnja in zahvala za zdravje sta temi, ki sta se neposredno ohranili do danes. Loretanska kapela mariborskega gradu zaradi svoje izjemnosti že danes priteguje pozornost laične javnosti, meščanov, muzejskih obiskovalcev in turistov, visoko pa jo cenijo predvsem poznavalci specifične sakralne dediščine.

Ciljne skupine uporabnikov prenovljene kapele zajemajo:

- občane mesta Maribor,
- domače in tuje turiste,
- romarski turisti
- izobraževalne institucije
- interesne skupine strokovnjakov.

### 5.3 Razvojne možnosti

S prenovo zunanosti in notranosti se bo loretanska kapela lahko ponovno odprta za obiskovalce, za ogled, razstave, izobraževalne, kulturne in kulturno-turistične dogodke. Z načrtovanimi novimi kulturno-turističnimi vsebinami (produkti), podprtimi z digitalnimi orodji za interpretacijo kulturne dediščine kapele, bo privabljala obiskovalce vseh starosti in interesov, naj gre naključne ali usmerjene obiskovalce in turiste ali za poznavalce sakralne dediščine. V okviru projekta bo POMUM v sodelovanju z ZTM in turističnimi organizacijami iz regije razvil tri nove kulturno-turistične produkte: stalno razstavo v loretanski kapeli, podprto multimedijскими interpretacijami, Malo Marijino pot po mestu in turistično-kulturno pot Loreto na Štajerskem. Razširil bo tudi pedagoško izobraževalni program. Novi kulturno-turistični produkti in razširjeni program so podrobneje predstavljeni v točki 9.4.

## 5.4 Namen in cilji naložbe

Namen, cilji, neposredni učinki prenove loretanske kapele s programsko razširitvijo ter prispevek naložbe k učinkom in rezultatom PEKP se od izdelave DIIP niso spremenili. **Namen** načrtovane naložbe je ohraniti in oživiti loretansko kapelo kot del mestnega gradu – kulturnega spomenika in javne kulturne infrastrukture – z multiplikativnim učinkom prenove na turistični razvoj.

Cilji načrtovane naložbe so skladni s cilji javnega razpisa, ki temelji na Programu Evropske kohezijske politike v Sloveniji (PEKP):

- spodbuditi in zagotoviti pogoje za ponovno rabo kapele za kulturna in turistična doživetja v mestu in regiji;
- izboljšati fizično stanje kapele z zagotovitvijo varnega in prijetnega ambienta ob ohranitvi varovanih lastnosti kapele
- izboljšati fizično dostopnosti kapele ter zagotoviti digitalno dostopnost do kapele z uvedbo digitalne interpretacije kapele v okviru razstave, podprte z multimedijско tehnologijo;
- izboljšati kakovost življenja prebivalcev mesta Maribor z ohranitvijo kulturnega spomenika – kapele, ki je umeščena v središču starega mestnega jedra, ter oživitvijo kapele z novimi kulturnimi vsebinami;
- povečati zanimanje turistov za ta del starega mesta in krepiti romarski turizem ter s tem močno prispevati k obogatitvi turistične ponudbe destinacije Maribor in regije.

MO Maribor bo z načrtovano naložbo dosegla naslednje neposredne učinke:

- prenovljena zunanost kapele: drenaža temeljev, hidroizolacija in obnova fasade, stavbno pohištvo;
- restavratorska prenova notranjosti kapele, tj. treh prostorov s skupno površino 129 m<sup>2</sup>: opečnih tal in sten, kamnitih portalov, lesenega stavbnega pohištva in kovinskih delov;
- restavratorska obnova 17 votivnih podob v kapeli;
- konservatorsko restavratorska obnova treh kipov ter izdelava kopij, ki bodo nameščene na južno pročelje kapele;
- nakup računalniške in multimedijske opreme ter razvoj multimedijskih vsebin za digitalno interpretacijo kapele;
- razvoj treh novih kulturno-turističnih produktov, prilagojenih različnim starostnim skupinam in interesom obiskovalcev: stalne razstave in dveh kulturno-turističnih poti;
- vključitev vsebin o kapeli v obstoječe programe – širitev muzejskih programov za različne ciljne skupine, zlasti pedagoškega programa za družine z otroki;
- zagotovitev dostopnosti notranjosti kapele za gibalno prizadete
- zagotovitev digitalne dostopnosti kapele in za osebe z telesnimi nezmožnostmi (slepe in slabovidne ter gluhe in naglušne)
- 2 500 kosov tiskanega promocijskega gradiva v dveh jezikih;
- novinarska konferenca, serija promocijskih člankov, TV reportaža;
- oglaševanje loretanske kapele v tiskanih, AV in spletnih medijih,
- predstavitev vsebin loretanske kapele na spletni strani POMUM ter kanalih družbenih omrežij FB in Instagram ter predstavitev kulturno-turističnih produktov na spletni strani ZTM, visitmaribor.si.

## 5.5 Prispevek naložbe k doseganju učinkov in rezultatov v skladu s PEKP

Načrtovana naložba v fizično in digitalno prenovo loretanske kapele, razvoj novih in širitev sedanjih kulturno-turističnih produktov bo prispevala k naslednjima kazalnikoma za specifični cilj RSO4.6 Programa evropske kohezijske politike – PEKP<sup>17</sup>.

Preglednica 12: Prispevek naložbe h kazalnikom učinka in rezultata PEKP

Naziv kazalnika učinka	Merska enota	Mejnik (2024)	Cilj (2029)		
<b>RCO77:</b> Število kulturnih in turističnih krajev, ki so prejeli podporo, tj. število kulturnih spomenikov, ki bodo podprti*	Kulturne in turistične znamenitosti	0	1		
<b>Naziv kazalnika rezultata</b>					
	Merska enota	Izhodiščna vrednost		Načrtovana vrednost	
		Leto	Vrednost	Leto	Vrednost
<b>RCR77:</b> Obiskovalci kulturnih in turističnih krajev, ki so prejeli podporo, tj. število obiskovalcev kulturnih spomenikov, ki bodo podprti*	Obiskovalci/ leto	2023	65.000	2029	69.000

\* Opomba: Po Uredbi 2021/1058/EU: Number of cultural and tourism sites supported

## 5.6 Prispevek naložbe k razvoju turistične destinacije in turistični privlačnosti Slovenije

Turistična destinacija Maribor je ena od vodilnih destinacij, ki so v skladu s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2021 opredeljene kot ključni subjekt slovenskega turizma na destinacijski ravni. Turistična ponudba destinacije Maribor že temelji na bogati naravni in kulturni dediščini. Maribor se v prihodnosti pozicionira kot „mesto kulturnih zakladov“ in poudarja (še intenzivnejše) vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo. Tudi na državni ravni je večjemu vključevanju kulturne dediščine v turistične produkte pripisan velik pomen.

Prenovljena loretanska kapela s stalno razstavo bo nova zanimiva in privlačna točka za prebivalce in obiskovalce mesta, ki bo popestrila ogled mesta ter zagotovila dodano vrednost v tudi v nišnem turizmu (verski turizem). Tem usmeritvam sledi kulturno-turistični produkt Mala Marijina pot, ki bo z obiskom Marijinih kipov v mestu usmeril ogled mesta na prikaz simbolnega pomena Marije v verovanju, kulturi, umetnosti in vsakdanjem življenju srednjeveškega Maribora.

Kulturno-turistični produkt Loreto na Štajerskem bo privlačnost kulturne dediščine loretanskih kapel v Mariboru, Ptujju in Sv. Trojici povezal s kulinariko in vinom, ki že prispevata k prepoznavnosti Slovenije v mednarodnem merilu. Udeleženci se bodo poleg obiska treh loretanskih kapel seznanili tudi z življenjem prebivalcev na tem območju v srednjem veku in danes, obiskali manjše lokalne tematske muzeje in se srečali z lokalnimi „umetniki“ kulinarike in vinarstva. Načrtovano je, da se produkt čez čas razvije v petzvezdično doživetje.

<sup>17</sup> Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji (PEKP), december 2022

Mariborska Loretanska kapela v slovenskem prostoru in širše šteje za izjemno dragocen objekt, ki je najboljša replika izvirne hišice iz Loreta v Italiji. Zato bodo razstava in nova kulturno-turistična produkta, Mala Marijina pot in Loreto na Štajerskem, nedvomno prispevali tudi k turistični privlačnosti Slovenije.

## **5.7 Gospodarsko sodelovanje in prispevek k razvoju lokalnega podjetništva**

POMUM kot izvajalec dejavnosti v kulturnem spomeniku mariborski grad, katerega del je loretanska kapela, pri svojem delu že vrsto let uspešno sodeluje s podjetji iz Maribora in Podravja, saj si prizadeva svojo dejavnost približati gospodarstvu ter gospodarske subjekte čim bolj vključevati tudi v razvoj in izvajanje svojih dejavnosti.

Podjetja vključuje v pripravo in razvoj svojih produktov, pripravo in izdelavo promocijskega gradiva, izvajanje promocije (mediji), predstavitve tematskih dogodkov (npr. tradicionalnih obrti), izvajanje različnih storitev (npr. tisk promocijskega materiala, prevajanje in lektoriranje, prevozi) itn. Nekatera podjetja najemajo prostore gradu za svoje dogodke (konference, akademije, predstavitve itn.), v katere POMUM vključuje ogled muzeja in tematske predstavitve na zahtevo.

Podjetja iz regije bodo sodelovala tudi pri pripravi stalne razstave v loretanski kapeli (postavitev razstave, priprava in tisk promocijskega gradiva, orgelski posnetek oglaševanje idr.). Ponudniki so predložili predračune za izvajanje storitev v okviru projekta in v njih (npr. mediji) navedli pripravljenost za sodelovanje po končanem projektu.

Vendar je treba poudariti, da bo izbor zunanjih izvajalcev potekal v skladu s predpisi o javnem naročanju in predlagatelji predračunov ne bodo nujno izbrani za izvajanje storitev v okviru projekta. Ne glede na to so podjetja predložila pisma o nameri o sodelovanju pri izvajanju kulturno-turističnih produktov v obdobju petih let po končanem projektu.

## 6 ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI NALOŽBE

Investicija v obnovo in programsko razširitev loretanske kapele bo prispevala k obogatitvi turistične ponudbe v mestu in regiji, vendar ne bo ustvarjala prihodkov na trgu. POMUM na podlagi sklepa Vlade Republike Slovenije (št. 62100-1/2013/23 z dne 19. marca 2013) in po pooblastilu Ministrstva za kulturo (št. 621-6/2019/14 od 12. junija 2019) opravlja državno javno službo muzejev. Večino stroškov delovanja Pokrajinskega muzeja Maribor (in loretanske kapele, ko bo obnovljena in znova odprta) pokriva Ministrstvo za kulturo in MO Maribor. Manjši del prihodka zagotavlja POMUM.

Na enak način se bodo stroški pokrivali tudi v prihodnosti, po otvoritvi obnovljene loretanske kapele in začetku izvajanja novih kulturno-turističnih produktov, ki bodo razviti v okviru projekta. V naslednji preglednici so prikazani prihodki za pokrivanje stroškov delovanja Loretanske kapele za obdobje 15 let.

Preglednica 13: Ocenjeni prihodki za pokrivanje stroškov delovanja po letih, v EUR

Ozn.	Postavke	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Ministrstvo za kulturo	0,00	0,00	0,00	10.122,71	13.809,70	13.892,62	14.031,55	14.171,86
2	MO Maribor	0,00	0,00	0,00	1.409,49	1.922,87	1.934,42	1.953,76	1.973,30
3	POMUM	0,00	0,00	0,00	1.281,36	1.748,06	1.758,56	1.776,15	1.793,91
4	<b>Skupaj prihodki brez AM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.813,56</b>	<b>17.480,63</b>	<b>17.585,60</b>	<b>17.761,45</b>	<b>17.939,07</b>
5	Amortiz. (pokriva MOM)	0,00	0,00	0,00	1.907,75	45.398,12	45.398,12	24.956,87	24.956,87
6	<b>Skupaj prihodki z AM</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.721,31</b>	<b>62.878,76</b>	<b>62.983,72</b>	<b>42.718,33</b>	<b>42.895,94</b>

*Nadaljevanje preglednice:*

Ozn.	Postavke	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	Ministrstvo za kulturo	14.313,58	14.456,72	14.601,29	14.747,30	14.894,77	15.043,72	15.194,16
2	MO Maribor	1.993,03	2.012,96	2.033,09	2.053,42	2.073,96	2.094,70	2.115,64
3	POMUM	1.811,85	1.829,96	1.848,26	1.866,75	1.885,41	1.904,27	1.923,31
4	<b>Skupaj prihodki brez AM</b>	<b>18.118,46</b>	<b>18.299,64</b>	<b>18.482,64</b>	<b>18.667,47</b>	<b>18.854,14</b>	<b>19.042,68</b>	<b>19.233,11</b>
5	Amortiz. (pokriva MOM)	24.956,87	780,00	780,00	780,00	260,00	0,00	0,00
6	<b>Skupaj prihodki z AM</b>	<b>43.075,33</b>	<b>19.079,64</b>	<b>19.262,64</b>	<b>19.447,47</b>	<b>19.114,14</b>	<b>19.042,68</b>	<b>19.233,11</b>

V letih od 2027-2032 bo MO Maribor poleg stroškov obratovanja pokrivala tudi amortizacijo za opredmetena (vitrina, računalniška in multimedijška oprema) in neopredmetena (razvite multimedijške vsebine) osnovna sredstva, nabavljena v okviru projekta.

Stroški obratovanja loretanske kapele in amortizacija so prikazani v točki 14.1.

## 7 PREVERITEV USKLAJENOSTI NALOŽBE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

### 7.1 Skladnost zasnove naložbe v prenavo loretanske kapele s „Ključnimi načeli za prenavo stavb do let 2030 in 2050“

Zasnova naložbe v prenavo loretanske kapele je skladna s „Ključnimi načeli za prenavo stavb do let 2030 in 2050“, ki so vključena z dokument Evropske komisije Val prenave za Evropo – ekologizacija stavb, ustvarjanje delovnih mest, izboljšanje življenj<sup>18</sup>.

Ocena skladnosti prenave loretanske kapele z dokumentom Val prenave za Evropo je izdelana na podlagi projektne dokumentacije IDP<sup>19</sup> ter elaboratov o skladnosti z načelom DNSH<sup>20</sup> in o presoji podnebne odpornosti<sup>21</sup>.

Evropska komisija je z navedenim sporočilom določila strategijo za sprejemanje, pospešitev in spodbujanje preobrazbe stavbnega fonda Evropske unije za podnebno nevtralnost. Cilj preobrazbe je prispevati k podnebni nevtralnosti, uporabljati načela krožnosti, prispevati k ciljem trajnostnega razvoja in konkurenčnosti Evrope, [...], pri čemer se hkrati varuje kulturna dediščina.

Ključna načela za prenavo stavb do let 2030 in 2050, ki so podlaga za sprejetje celovite in celostne strategije EU, zajemajo naslednja načela:

1. *energijska učinkovitost na prvem mestu* kot horizontalno vodilno načelo upravljanja energetske unije in podnebnih ukrepov;
2. *cenovna dostopnost*, tj. dostopnost do energijsko učinkovitih in trajnostnih stavb;
3. *razogljičenje in vključevanje obnovljivih virov energije* [...], vključno s prispevkom k razogljičenju ogrevanja in hlajenja;
4. *upoštevanje življenjskega cikla in krožnosti*, vključno z učinkovito rabo virov, [...] in uporabo organskih gradbenih materialov, ki lahko shranjujejo ogljik;
5. *visoki zdravstveni in okoljski standardi*, tj. zagotavljanje visoke kakovosti zraka, dobro upravljanje voda, [...] zaščita pred nevarnostmi, povezanimi s podnebjem, [...] požarna in potresna varnost ter zagotavljanje enake dostopnosti vsem;
6. *skupno reševanje dvojnega izziva ekološkega in digitalnega prehoda, ki se nanaša predvsem na pametne stavbe*;
7. *spoštovanje estetike in arhitekturne kakovosti*, ki zahtevata, da se pri prenavi spoštujejo načela zasnove, obrti, ohranjanja dediščine in javnega prostora.

Projekt prenave loretanske kapele je z navedenimi ključnimi načeli usklajen v okviru omejitev, ki jih pomeni sama prenova kulturnega spomenika, pri kateri je prednostna ohranitev varovanih lastnosti kulturnega spomenika – objekta in premične dediščine, ki je v njem.

<sup>18</sup> Sporočilo Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu in evropskemu Ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij (COM(2020) 662 final, Bruselj, 14.10.2020)

<sup>19</sup> Loretanska kapela Maribor, investicijsko vzdrževalna dela v javno korist, IDP – Tehnično poročilo, Multiplan arhitekti, d. o. o., Ljubljana, oktober 2024

<sup>20</sup> Strokovna ocena za DNSH „Investicijska vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smednik, oktober 2024

<sup>21</sup> Presoja podnebne odpornosti za projekt „Investicijski vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smednik, oktober 2024, skupaj z Izjavo o krepitvi podnebne odpornosti za navedeni projekt

Ocena skladnosti projekta prenove loretanske kapele s ključnimi načeli za prenavo stavb do let 2030 in 2050:

1. Kapela je masivne gradnje ter ni ogrevana in hlajena. Prenova za povečanje *energijske učinkovitosti* ni vključena v projekt. K povečanju energijske učinkovitosti bodo prispevali ukrepi, ki bodo zagotovili boljšo izolativnost (novo stavbno pohištvo, preprečevanje pronicanja zaledne vode z drenažo, povečanje odpornosti zunanjih zidov na vremenske vplive z vodoodpornimi premazi).
2. Načelo *cenovne dostopnosti* se nanaša na energijsko prenovljene stanovanjske objekte, kar za prenavo kapele ni relevantno.
3. Kapela ni in tudi po prenovi ne bo ogrevana in hlajena, zato načelo *razogljičenja pri ogrevanju in hlajenju* pri prenovi kapele ni relevantno.
4. Pri načrtovanju (in izvedbi) prenove kapele se upošteva načelo *življenjskega cikla in krožnosti*, vključno s *preprečevanjem in recikliranjem odpadkov*:
  - pri izvedbi GOI del se bodo od naravnih virov uporabile mineralne surovine, les in voda iz javnega vodovodnega omrežja;
  - uporabljeni bodo gradbeni materiali, ki jih bo pri morebitni odstranitvi objekta (po prenehanju uporabe/obratovanja) ali naslednji prenovi večinoma možno reciklirati;
  - v času izvajanja GOI del bodo nastajali gradbeni odpadki. V okviru dokumentacije IDP je izdelan načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki. Že sam koncept prenove (tj. odstranitev in zamenjava le elementov, ki jih ni mogoče obnoviti) predpostavlja nastajanje čim manjšega obsega odpadkov. Nastali odpadki se bodo oddali pooblaščenim zbiralcem in obdelovalcem odpadkov, s čimer bo prenova prispevala k ciljem „Evropskega zelenega dogovora“, da se (v okviru možnosti) vsaj 70 % mase nastalih odpadkov pripravi za ponovno uporabo, recikliranje ali drugo snovno predelavo.
5. Večina elementov načela *visoki zdravstveni in okoljski standardi* v času **obratovanja** kapele po prenovi ni relevantna: prenova ne bo vplivala na poslabševanje kakovosti zraka, upravljanje voda, preprečevanje nesreč in zaščito pred nevarnostmi, povezanimi s podnebjem, odstranjevanje škodljivih snovi (npr. azbest in radon) in zaščito pred njimi ter požarno varnost. Za prenavo kapele se ne bodo uporabljali materiali, škodljivi za zdravje ljudi, živali in rastlin.

V času prenove, tj. **izvajanja GOI del** pa lahko nastajajo kratkotrajni in nepomembni vplivi na zrak, vode in tla, ki so podrobno opredeljeni v elaboratu o skladnosti projekta z načelom DNSH, skupaj s predvidenimi omilitvenimi ukrepi.

To načelo vključuje tudi povečanje *dostopnosti do objekta za obiskovalce z različnimi nezmožnostmi*:

- vhod v kapelo je dostopen vsem, brez ovir. V prehodu med kapelo, hodnikom in zakristijo bo Pokrajinski muzej Maribor namestil premično klančino, ki bo gibalno oviranim omogočala dostop do pritličnega nivoja;
- za slepe in slabovidne bodo zagotovljene prilagojene pripovedovane vsebine, ki bodo na voljo na spletni strani POMUM in dostopne s QR kodo ter se bodo lahko poslušale z mobilnimi napravami;
- za gluhe in naglušne bodo pripravljene vsebine na monitorjih, na katerih si bodo lahko ogledali celotno digitalizirano dediščino, povezano z loretansko kapelo in premično dediščino, ki je shranjena v njej.

6. Načelo *skupno reševanje dvojnega izziva ekološkega in digitalnega prehoda* se nanaša na učinkovito proizvodnjo energije in uporabo obnovljivih virov energije na ravni (pametnih) hiš, območij ali mest v kombinaciji s pametnimi distribucijskimi sistemi. Za prenovo loretanske kapele to načelo ni relevantno.
7. Projekt prenove loretanske kapele pa v celoti ustreza šestemu ključnemu načelu Vala prenove za Evropo: spoštovanje **estetike in arhitekturne kakovosti**, tj. *spoštovanje načela zasnove, obrti, ohranjanja dediščine in javnega prostora*.

Kot je navedeno v idejnem projektu IDP, je prenova načrtovana in bo izvedena tako, da se spoštujejo:

- načela zasnove in arhitekturne kakovosti: prenova ne posega v obstoječo arhitekturno zasnovo, dimenzije in namembnost ter ohranja zgodovinski videz objekta. Tudi na javnem prostoru pred kapelo se s prenovo tlakovanja ohranja sedanji videz;
- največja možna ohranitev varovanih zgodovinskih lastnosti spomenika;
- uporaba tradicionalnih in s tradicionalnimi združljivih materialov, ki ne škodujejo varovanim elementom (za čiščenje, obnovo, zaščito in utrjevanje);
- odstranitev dotrajanega stavbnega pohištva (les, kovina) in nadomestitev z novim, ki bo izdelano po vzoru obstoječega;
- odstranitev neustreznih materialov, ki so bili uporabljeni za sanacijo kulturnega spomenika v preteklosti in so prispevali k propadanju spomenika;
- uporaba ustreznih materialov in tehnik za prekrivanje strehe, sanacijo zunanjih ometov, vključno z zaščito pred meteornimi vodami, notranjih in zunanjih tlakov ter notranjih opečnatih sten in tlakov;
- odstranitev umazanije in bioloških dejavnikov poškodovanja, neustreznih premazov, uporaba ustreznih združljivih materialov in tehnik pri konservatorskih in restavratorskih delih posegih na arhitekturnih elementih v kapeli, na kipih in votivnih slikah.

Kot je navedeno v besedilu javnega razpisa<sup>22</sup>, se z upoštevanjem Ključnih načel za prenovo stavb do let 2030 in 2050 hkrati **upoštevata tudi načela trajnosti, estetike in vključevanja** v skladu s pobudo **Novi evropski Bauhaus**.

## 7.2 Usklajenost naložbe z nacionalnimi razvojnimi strategijami in politikami

### Strategija kulturne dediščine 2020–2023

Namen Strategije kulturne dediščine 2020–2030<sup>23</sup> je spodbuditi in podpreti vlogo dediščine pri doseganju splošnih strateških ciljev, kot so vključujoča družba, uravnotežen – pametni razvoj in nenehno prenašanje znanj. Strategija se osredotoča na celostno ohranjanje kulturne dediščine v državi in umešča kulturno dediščino v tri družbene podsisteme – tri nosilne stebre: družbo (v ožjem pomenu), razvoj in znanje. Načrtovana naložba v prenovo loretanske kapele z uvedbo novih kulturno-turističnih produktov ter širitvijo sedanjih programov z digitaliziranimi vsebinami o loretanski kapeli pomeni udejanjanje predvsem strateškega cilja DC.3 – izboljšanje dostopnosti do dediščine (varnost, digitalizacija interpretacije) in strateškega cilja DC.4 – doseganje večje prepoznavnosti dediščine v Sloveniji in mednarodnem prostoru, k čemur bodo prispevali predvsem novi kulturno-turistični produkti ter tiskana in spletna promocijska gradiva v več jezikih.

<sup>22</sup> Javni razpis JR-EKP-KS 2025-28, stran 5

<sup>23</sup> Ministrstvo za kulturo, 2019

## *Strategija razvoja slovenskega turizma 2022–2028*

---

Načrtovana naložba v prenovu loretanske kapele in razvoj kulturno-turističnih produktov sta usklajena s Strategijo razvoja slovenskega turizma 2022–2028<sup>24</sup>. V strategiji je ugotovljeno, da v slovenski turistični ponudbi opazno primanjkuje avtentičnih kulturnih elementov, ki sicer predstavljajo znaten turistični potencial, ter da je učinkovito upravljanje, ohranjanje in trženje objektov kulturne dediščine ena od priložnosti za povečanje pestrosti turistične ponudbe, izboljšanje uporabniške izkušnje, kakovosti in avtentičnosti, izpopolnitev verige vrednosti in povečanje dodane vrednosti v turizmu. Pomemben je tudi trajnostni vidik, saj je ogljični odtis naložb v prenovu obstoječega stavbnega fonda precej nižji kot pri gradnji novih objektov.

Za reševanje izzivov na področju obnove in oživljanja kulturne dediščine je opredeljena Razvojna politika 2 Javna infrastruktura ter naravna in kulturna dediščina za turistični ambient Slovenije, zlasti ukrep 2.2.3 Trajnostna obnova in oživljanje kulturne dediščine in javne kulturne infrastrukture ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem, ki je jedro javnega razpisa MK.

Načrtovana naložba v prenovu loretanske kapele in razvoj kulturno-turističnih produktov, ki bodo prispevali k trženju prenovljenega tega dela kulturnega spomenika, izboljšanju fizične in digitalne dostopnosti do kapele, izboljšanju kakovosti življenja prebivalcev mesta zaradi ohranjanja pomembnega dela kulturnega spomenika, razširitev vključenosti kulturnega spomenika v informacijsko družbo. Načrtovani kulturno-turistični produkti bodo prispevali k oživljanju dela kulturnega spomenika. Poleg obnove bodo zagotovljene aktivnosti za povezovanje in oplemenitenje turistične ponudbe z uporabo IKT-tehnologije za promocijo in interpretacijo kulturne dediščine ter njeno vključevanje v turistično ponudbo mesta kot vodilne turistične destinacije.

## *Strategija razvoja Slovenije 2030*

---

Načrtovana naložba sledi ciljem Strategije razvoja Slovenije 2030<sup>25</sup>. Osrednji cilj strategije je zagotoviti kakovostno življenje za vse. Cilj je mogoče uresničiti z uravnoteženim gospodarskim, družbenim in okoljskim razvojem, ki upošteva omejitve in zmožnosti planeta ter ustvarja pogoje in priložnosti za sedanje in prihodnje rodove. Med cilji za doseganje strateške usmeritve Vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba se na kulturo navezuje cilj 4, ki se osredotoča na kulturo in jezik. Za udejanjanje cilja opredeljuje bogato kulturno dediščino kot pomembno razvojno možnost družbe in navaja krepitev sodelovanja med gospodarstvom in kulturo.

Načrtovana naložba bo neposredno prispevala k razvojnemu cilju 4: z ohranjanjem dediščine, ki bo na voljo vsem, in novimi kulturno-turističnimi produkti bo popestrila dogajanje v mestu in s tem kakovost življenja prebivalcev mesta, z razvojem in izvajanjem novih kulturno-turističnih produktov pa spodbuja razvoj turističnih dejavnosti.

---

<sup>24</sup> Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022

<sup>25</sup> Vlada Republike Slovenije, december 2017

## ***Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2024–2031***

---

Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2024-2031<sup>26</sup> je novi dokument, ki je nadomestil in dopolnil resolucijo za obdobje 2022–2029 (sprejeto v času covidne krize), ker so se odtlej zgodile prelomnice, ki kulturi postavljajo nove izzive: podnebna in okoljska kriza, ki ogroža kulturno dediščino zaradi številnih naravnih nesreč, slabšanje geopolitičnih razmer itn. Posledično nova resolucija poudarja trajnostni značaj in razvoj kulture, s stabilnim financiranjem, krepitvijo prisotnosti na lokalni in regionalni ravni na temeljih participativnih in demokratičnih institucij. V dolgoročni viziji do leta 2050 je poudarjen ključni pomen kulture za razvoj družbe. Skrb za kulturno dediščino sodi v prvi steber resolucije, Kultura za povezano družbo, in v prvi cilj, ki poudarja trajnostno ohranjanje kulturne dediščine. Načrtovana naložba sledi prav temu cilju: prenoviti kapelo tako, da bo kljubovala času in podnebnim spremembam, obenem pa ohranila varovane lastnosti, zaradi katerih je dragocena.

### **7.3 Usklajenost naložbe z regionalnimi/lokalnimi strateškimi dokumenti in usmeritvami**

#### ***Regionalni razvojni program Podravja***

---

Načrtovana naložba v obnovo loretanske kapele (kot dela kulturnega spomenika), skupaj z razvojem kulturno-turističnih produktov, ki bodo prispevali k prepoznavnosti in promociji kapele in s tem dodatno obogatili turistično ponudbo destinacije, je skladna z Regionalnim razvojnim programom Podravja<sup>27</sup>, razvojno prioriteto 1.3 Trajnostni razvoj in promocija vzdržnega turizma s poudarkom na spodbujanju in varovanju naravne in kulturne dediščine, predvsem z ukrepoma 1.3.2 in 1.3.4. Ukrep 1.3.2 Valorizacija naravne in kulturne dediščine se nanaša neposredno na varovanje (naravne in) kulturne dediščine s celostnim ohranjanjem dediščine kot temelja nacionalne identitete in kulturne raznolikosti, s čimer prispeva h kakovosti življenja in izboljšanju odnosa do dediščine. V okviru ukrepa 1.3.4 Promocija trajnostnih turističnih destinacij z uvajanjem digitalizacije [...] sta poudarjena promocija turistične ponudbe z učinkovitim in inovativnim trženjem, kar bo v načrtovani naložbi doseženo z razvojem kulturno-turističnih produktov z digitalno podporo za povečanje prepoznavnosti prenovljene loretanske kapele.

#### ***Strategija razvoja kulture v Mestni občini Maribor v obdobju 2022–2026***

---

Dokument Strategija razvoja kulture v Mestni občini Maribor v obdobju 2022–2026<sup>28</sup> z akcijskim načrtom vključuje kulturno dediščino v vse vidike identitete mesta. V akcijskem načrtu posveča posebno poglavje ureditvi področja varovanja kulturne dediščine in investicijskemu vzdrževanju javne kulturne infrastrukture s poudarki npr. na krepitvi dostopnosti do kulturnih vsebin (in objektov) z vključujočim oblikovanjem (za fizični dostop do javne kulturne infrastrukture). Za to bo poskrbljeno tudi pri prenovi loretanske kapele. Med rezultati navaja dvig deleža realizacije investicijskega vzdrževanja. MO Maribor je v preteklih letih s podporo sredstev EU (mehanizem CTN) izvedla prenavo več objektov kulturne dediščine. Prenova loretanske kapele je novi korak k realizaciji sheme projektnega financiranja (ukrep 19) prenove kulturne dediščine s sredstvi EU in sofinanciranjem iz mestnega proračuna.

---

<sup>26</sup> Uradni list RS, št. 64/24

<sup>27</sup> RRA za Podravje Maribor, junij 2022

<sup>28</sup> Mestna občina Maribor, 2022

## ***Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor***

---

Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor je bila pripravljena novembra 2021<sup>29</sup> in zajema obdobje za obdobje 2022–2027. Maribor je ena izmed 35 vodilnih destinacij, ki so v skladu s Strategijo trajnostne rasti slovenskega turizma 2017–2028 opredeljene kot ključni subjekt slovenskega turizma na destinacijski ravni. Destinacija Maribor se uvršča v Alpsko Slovenijo in Termalno Panonsko Slovenijo. Turistična ponudba destinacije Maribor že temelji na bogati naravni in kulturni dediščini. Mesto Maribor se v prihodnosti med drugim pozicionira kot „mesto kulturnih zakladov“, ki nudi lahek dostop do unikatne kulturne dediščine 365 dni v letu. Načrtovana naložba MO Maribor z novimi kulturno-turističnimi produkti se umešča tudi turizmu posebnih interesov nižnem turizmu (verski turizem).

Načrtovana naložba v prenovo loretanske kapele je skladna s prednostnima usmeritvama Prioriteto 3: Infrastruktura, ki zadeva revitalizacijo in obnovo objektov kulturne dediščine, razvoj novih kulturno-turističnih produktov pa s Prioriteto 4: Razvoj, kakovost, avtentičnost in inovativnost turističnih produktov, ukrepom 4 Maribor, mesto kulturnih zakladov | Povezovanje kulturne dediščine in sodobne umetnosti s turizmom, predvsem z aktivnostjo 1 Oblikovanje ponudbe in promoviranje mesta kot ciljne lokacije z izpostavljeno unikatno kulturno, zgodovinsko in industrijsko dediščino [...] 365 dni v letu, ter aktivnostjo 3 [...] Vključevanje kulturne dediščine v turistično ponudbo.

## ***Strategija razvoja Maribora 2030***

---

V Strategiji razvoja Maribora do leta 2030<sup>30</sup>, ki je bila pripravljena že leta 2012, je mesto oblikovalo tri strateške razvojne osi, okrog katerih bo usmerjalo razvoj mesta do konca tretjega desetletja. Razvojna os II, Vključujoča rast, se osredotoča na dvig kakovosti življenja v mestu in poudarja, da je za doseganje tega cilja potrebno zagotoviti večjo dostopnost do kulturnih produktov in javne kulturne infrastrukture, ki jo vključujejo. Temu je namenjena načrtovana naložba: zagotovitev varnega objekta s prijetnim ambientom, ki bo lahko gostil kulturno-turistične dogodke, se vključeval v obstoječe programe ogleda kulturnih znamenitosti ter prispeval k popestritvi (multimedijske predstavitve) kulturnega dogajanja v mestu in dostopnosti za vse ciljne skupine (od otrok do starejših občanov).

## ***Strategija Pametno mesto Maribor 2030***

---

V strategiji Pametno mesto Maribor<sup>31</sup> so opredeljena področja, na katerih naj bi mesto do leta 2030 doseglo zrelostni nivo pametnega mesta, in sedem strateških usmeritev za aktivnosti, s katerimi bo doseglo zastavljene cilje. Prenova kapele je v skladu s področjem pametnega mesta Bivanje, ki poudarja identificiranje z lokalno zgodovino in kulturo, čemur sledi načrtovana naložba. Digitalizacija interpretacije kapele pa je usklajena s horizontalnim področjem Informacijsko komunikacijske tehnologije v funkciji povečanja kakovosti življenja. Na področju „IKT horizontale“ omenja še mobilne aplikacije za učenje in ozaveščanje s področja kulture, s katerimi bi lahko v naslednji fazi razvoja produktov podprli trženje vseh treh načrtovanih novih produktov na področju kulturnega turizma.

---

<sup>29</sup> RRA za Podravje Maribor

<sup>30</sup> Mestna občina Maribor, marec 2012

<sup>31</sup> Mestna občina Maribor, marec 2022

Trajnostna urbana strategija mesta – TUS je bila izdelana konec leta 2023 in zajema obdobje do leta 2035<sup>32</sup>. Strategija obravnava ključne izzive razvoja mesta v prihodnjih dvanajstih letih ter zajema prednostne usmeritve in ukrepe za reševanje izzivov. V okviru prednostne usmeritve 7, Mesto, ki krepi veselje do življenja, je navedeno povečanje prepoznavnosti mesta v državnem, evropskem in svetovnem merilu, pri čemer je pomemben „razvoj kvalitetne turistične infrastrukture, ki jo nadgrajujejo vrhunski dogodki ter kultura in kulturna dediščina.“. Navedeno je tudi, da je ponudba kulturnih presežkov Štajerske na podlagi sodelovanja v regiji „ključ za podaljšanje bivanja turistov“. Med prednostnimi usmeritvami je opredeljena Kultura in kulturna dediščina s ciljem uveljavitve mesta kulture kot temeljnega elementa identitete ter družbeno, povezovalno in vključevalno platformo. Pri tem sta pomembna zagotavljanje sredstev za razvoj novih programskih vsebin in krepitev dostopnosti ponudbe kulture turistom. Za izvedbo teh ukrepov pa je pomembna revitalizacija in obnova objektov kulturne dediščine.

Načrtovana naložba v prenovu loretanske kapele in razvoj novih kulturno-turističnih produktov neposredno prispeva k ciljem in ukrepom te prednostne usmeritve: fizična prenova kapele sodi v ukrep revitalizacije in obnove objektov kulturne dediščine, razvoj novih kulturno-turističnih produktov pa k razvoju programskih vsebin, ki bodo podprle in krepile dostopnost kulturne dediščine in programskih vsebin prebivalcem mesta in turistom. Pomembno je tudi, da je načrtovan novi kulturno-turistični produkt Loreto na Štajerskem že v osnovi „regijski produkt“, ki bo razvit v sodelovanju s turističnimi organizacijami iz regije in prispeval h krepitvi regijskega sodelovanja.

---

<sup>32</sup> Regionalna razvojna agencija za Podravje, december 2023

## 8 OPREDELITEV VRSTE NALOŽBE IN STROKOVNE PODLAGE

### 8.1 Elementi naložbe

Celotna naložba, strukturirana v skladu s pogoji javnega razpisa MK, je razdeljena na štiri dele:

- fizična prenova notranjosti in zunanosti loretanske kapele, ki zajema:
  - gradbena, obrtna in instalacijska (GOI) dela na zunanjih (temelji, zidovi, streha) in notranjih (kapela, vezni hodnik in zakristija) površinah kapele: drenaža za preprečitev dvigovanja kapilarne vode na zunanjih zidovih, obnova in zamenjava dotrajanih ometov, zamenjava strešne kritine, zamenjava dotrajanega stavbnega pohišstva, zamenjava tlakov, kjer je potrebno, in elektroinstalacijska dela za namestitvev digitalne tehnike za multimedijske vsebine;
  - konservatorsko restavratorska dela: dela na treh kipih z izdelavo kopij in namestitvijo kopij na južno fasado kapele; obnova 17 votivnih slik iz kapele (trenutno so shranjene v depoju POMUM), dela na kamnitih, lesenih, opečnatih in kovinskih arhitekturnih elementih kapele;
- nakup strojne in programske opreme za digitalizacijo interpretacije kapele ter razvoj multimedijskih vsebin za podporo razstavi o kapeli;
- razvoj treh novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele in razširitev pedagoškega programa z vsebinami loretanske kapele;
- nabavo promocijskega materiala ter izvajanje promocije in trženja kapele in kulturno-turističnih produktov v času izvajanja projekta.

(Vsi deli naložbe so podrobneje predstavljeni v točki 13.1 tega IP).

Načrtovana naložba bo potekala v obliki **investicijsko vzdrževalnih del v javno korist** ter „mehkih“ delov naložbe, namenjenih oživitvi in trženju obnovljene kapele. Prenova kapele se osredotoča zgolj na ohranjanje kulturne dediščine. Predvidena GOI dela ne predstavljajo konstrukcijskih posegov. Namen in dimenzije objekta ostajajo nespremenjeni.

### 8.2 Strokovne podlage – projektna dokumentacija

Za načrtovano naložbo je pripravljen idejni projekt (IDP) s podrobnim popisom del in predračunom, kot je zahtevano v razpisni dokumentaciji javnega razpisa MK z oznako JR-EKP-KS 2025-28.

#### Idejni projekt s popisi del in predračunom

Idejni projekt (IDP) Loretanska kapela Maribor, Investicijsko vzdrževalna dela v javno korist, št. projekta 172-24, Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., Slovenska cesta 55a, Ljubljana, oktober 2024 (v nadaljnjem besedilu IDP). Dokumentacija IDP vključuje naslednje dokumente:

- 172-24 Loretanska kapela MB (IDP)\_0\_obrazci
- 172-24 Loretanska kapela MB (IDP)\_1\_tehnicno\_porocilo
- 172-24 Loretanska kapela MB (IDP)\_2\_lokacijski\_situacija

- 172-24 Loretanska kapela MB (IDP)\_3\_nacrti
- 172-24 Loretanska kapela MB (PZI)\_5\_popis GOI (s cenami)
- 172-24 Loretanska kapela MB (PZI)\_6\_popis GOI\_BC (brez cen) in
- 172-24 Nacrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki

### ***Skladnost IDP z zahtevami iz razpisne dokumentacije***

---

IDP ustreza zahtevam iz razpisa JR-EKP-KS 2025-28, in sicer zahtevam iz besedila razpisa, zahtevam iz Navodil in pojasnil za prijavo ter zahtevam iz aplikacije eJR oz. obrazcev, predlog in izjav, vključenih v aplikacijo eJR.

- IDP je pripravljen v skladu s standardi ZAPS, vezano na določbe glede idejnega projekta (IDP) – ST ZAPS 03 v povezavi s ST ZAPS 01 ter vključuje podrobni popis del s količinami in predračunom in rekapitulacijo GOI del; pri čemer v skladu z zahtevami besedila razpisa MK (točka 3.2, str. 3) vključuje **ločeno prikazano oceno investicije za elektro instalacije** (strojnih instalacij v projektu ni).
- IDP je izdelan v skladu z zahtevami razpisne dokumentacije. **Izjava izdelovalca IDP glede usklajenosti z razpisno dokumentacijo** je priložena k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (**Priloga 5**).
- IDP vključuje ustrezne priloge iz Pravidnika o projektni in drugi dokumentaciji ter obrazcih pri graditvi objektov<sup>33</sup> (tj. obrazce, ki so zahtevane v dokumentu Navodila in pojasnila za prijavo (točka G.4, str. 4):
  - priloge: 1A, 1B in 1C ter Priloga 3, priloge 4A, 4B in 4C (vse v dokumentu 172-24 Loretanska kapela MB (IDP)\_0\_obrazci).
  - Ostali obrazci (npr. 20A, 20B itd.) za načrtovano naložbo niso relevantni.
- V IDP je ugotovljeno, da naložba ne bo vplivala na varovana območja Natura 2000, saj bo potekala na območju starega mestnega jedra, ki ne sodi v območje daljinskega vpliva oziroma posebnih varstvenih območij Natura 2000. Pripravljavec IDP je po pooblastilu investitorja MO Maribor 17. oktobra 2024 pridobil strokovno mnenje Zavoda RS za varstvo narave št. 3562-5149/2024-2 in nato še **Izjavo organa, pristojnega za spremljanje območij Natura 2000**. Izjava je priložena k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (**Priloga 3**).
- Izdelan je **elaborat o skladnosti projekta z načelom, da se ne škoduje bistveno (DNSH)**: Strokovna ocena za DNSH „Investicijsko vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, št. dokumenta: 142/2024, ki ga je izdelala družba GIGA-R, d. o. o., Hraše 19b, 1216 Smladnik, 11. oktobra 2024. Elaborat je priložen k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (dokument 172-24 142-24 DNSH Loretanska Kapela Maribor).
- V IDP (Tehnično poročilo, točka 1.3) je vključen opis skladnosti idejnega projekta (IDP) z izsledki elaborata o upoštevanju načela, da se ne škoduje bistveno – DNSH: Tehnično poročilo, točka 1.3: DNSH – povzetek strokovne ocene.

---

<sup>33</sup> Uradni list RS, št. 30/23

- Izdelan je bil **elaborat o pregledu podnebne odpornosti infrastrukture**: Presoja podnebne odpornosti za projekt „Investicijsko vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, št. dokumenta: 143/2024, ki ga je izdelala družba GIGA-R, d. o. o., Hraše 19b, 1216 Smlednik, 11. oktobra 2024. Elaborat je priložen k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (dokument 172-24 143-24 PPO Loretanska kapela Maribor).
- V IDP je vključen opis skladnosti idejnega projekta (IDP) z izsledki elaborata o pregledu podnebne odpornosti infrastrukture: Tehnično poročilo, točka 1.4: POO – povzetek Presoje podnebne odpornosti – Tabela 1.
- Izdelana je **izjava o krepitvi podnebne odpornosti**: Presoja podnebne odpornosti – Izjava o krepitvi podnebne odpornosti za projekt „Investicijsko vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, ki jo je izdelala družba GIGA-R, d. o. o., Hraše 19b, 1216 Smlednik, 11. oktobra 2024. Izjava je priložena k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (dokument 172-24 Izjava o krepitvi podnebne odpornosti za projekt Loretanska kapela Maribor)
- V IDP je vključen povzetek Izjave o krepitvi podnebne odpornosti: Tehnično poročilo, točka 1.4: POO – povzetek Presoje podnebne odpornosti – Tabela 2.
- **Izjava izdelovalca IDP glede usklajenosti z elaboratom o upoštevanju načela DNSH pri načrtovanju projekta in elaboratom o pregledu podnebne odpornosti projekta z Izjavo** je priložena k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (**Priloga 6**).
- Idejni projekt IDP je skladen s »Ključnimi načeli za prenovo stavb do let 2030 in 2050«, navedenimi v **Sporočilu Komisije z naslovom Val prenove za Evropo – ekologizacija stavb, ustvarjanje delovnih mest, izboljšanje življenj** (podrobneje v točki 7.1)
- Idejni projekt IDP je potrdil odgovorni konservator oziroma vodja ZVKDS OE Maribor. Dokazilo – **potrdilo odgovornega konservatorja** je priloženo k vlogi v aplikaciji eJR.

### ***Projekt za izvedbo gradnje (PZI)***

---

Za načrtovano naložbo je pripravljena tudi projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), kot je navedeno v Besedilu razpisa, točka 4 Merila za izbor upravičencev, ki izpolnjujejo pogoje, III. sklop meril Stopnja pripravljenosti (projekta) – merilo 9 Pripravljenost projektne dokumentacije: Loretanska kapela Maribor (PZI), št. projekta 172-24, Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., Slovenska cesta 55a, Ljubljana, november 2024.

Dokumentacija PZI je izdelana v skladu z elaboratom o skladnosti projekta z načelom, da se ne škoduje bistveno (DNSH): Strokovna ocena za DNSH „Investicijsko vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, št. dokumenta: 142/2024, in v skladu z elaboratom o pregledu podnebne odpornosti: Presoja podnebne odpornosti za projekt „Investicijsko vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, št. dokumenta: 143/2024, Oba elaborata je izdelala družba GIGA-R, d. o. o., Hraše 19b, 1216 Smlednik, 11. oktobra 2024.

**Izjava izdelovalca PZI glede usklajenosti z elaboratom o upoštevanju načela DNSH pri načrtovanju projekta in elaboratom o pregledu podnebne odpornosti projekta z Izjavo** je priložena k obrazcu vloge v aplikaciji eJR (**Priloga 7**).

### 8.3 Pridobljeni pogoji in soglasja ZVKDS

Naložba bo potekala kot investicijska vzdrževalna dela v javno korist, zato gradbeno dovoljenje **ni potrebno**. V skladu z zahtevami iz javnega razpisa MK (točka 3.3.10) je treba za projekt, za katerega gradbeno dovoljenje ni potrebno, predložiti kopijo kulturnovarstvenega soglasja ZVKDS, kopijo uporabnega dovoljenja za dejavnost v skladu s projektom in kopijo izjave glede obveznosti pridobitve gradbenega dovoljenja.

- Zavod za varstvo kulturne dediščine, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Maribor (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS) je 26. septembra 2024 MO Maribor izdal kulturnovarstvene pogoje št. 35107-0020/2015/6 za obnovo fasade in strehe, zamenjavo stavbnega pohištva ter izvedbo drenaže na loretanski kapeli v mariborskem gradu, ki predstavlja poseg v spomenik Maribor – Grad in Maribor – Mestno jedro. Projektna dokumentacija IDP (in PZI) sta izdelani v skladu z navedenimi kulturnovarstveni pogoji;
- MO Maribor je od ZVKDS prejela Kulturnovarstveno soglasje št. 35107-0020/2015/8 z dne 21. oktobra 2024. Kulturnovarstveno soglasje se nanaša na idejni projekt (IDP), tj. na Vodilni načrt in Načrt arhitekture, ki ju je izdelala družba Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., ter na konservatorsko restavratorska dela na podlagi dokumentov, ki jih je izdelal Restavratorski center Ljubljana: Program in predračun za konservatorsko restavratorske posege na originalnih kipih s fasade mestnega gradu v Mariboru in izdelavo kopij kipov, 30. septembra 2024, Program in predračun za konservatorsko restavratorske posege na kamnitih, lesenih, opečnatih in kovinskih arhitekturnih elementih Loretanske kapele Mestnega gradu Maribor, 15. oktobra 2024, Program in predračun za posege na votivnih slikah iz Loretanske kapele Pokrajinskega muzeja v Mariboru, 14. oktobra 2024, in Izjavo – Loretanska kapela, ki jo je izdala Mestna občina Maribor, 9. oktobra 2024, v zvezi z zagotovitvijo arheoloških raziskav. V kulturnovarstvenem soglasju je opredeljeno, da se poseg dovoli v obsegu in na način, kot je določen v kulturnovarstvenih pogojih ZVKDS. Pri pregledu dokumentacije je ZVKDS ugotovil, da je investitor upošteval vse pogoje, določene v kulturnovarstvenih pogojih, zato je izdal Kulturnovarstveno soglasje.

Dokumenta **Kulturnovarstveni pogoji** in **Kulturnovarstveno soglasje** sta priložena vlogi v aplikaciji eJR.

### 8.4 Uporabno dovoljenje

Uporabno dovoljenje št. 351-136/2006-21 (7122) (dopolnilna odločba) za celotni kulturni spomenik Mariborski grad, katerega del je loretanska kapela, kjer bo potekala obnova, je izdala Upravna enota Maribor 4. septembra 2006. **Uporabno dovoljenje** je priloženo vlogi v aplikaciji eJR.

### 8.5 Investicijska dokumentacija

Za načrtovano naložbo sta bila v skladu s predpisano metodologijo<sup>34</sup> pripravljena dokument identifikacije investicijskega projekta in investicijski program:

<sup>34</sup> Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16

## *Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)*

---

DIIP Loretanska kapela – obnova in programska razširitev je izdelal Ekonomski institut Maribor, d. o. o., Razlagova ulica 22, Maribor, oktobra 2024. DIIP je potrdil mestni svet MO Maribor na 17. seji, 21. oktobra 2024. **DIIP in sklep o potrditvi DIIP**sta priložena k vlogi.

## *Investicijski program (IP)*

---

IP Loretanska kapela – obnova in programska razširitev, kratek naslov: Loretanska kapela Maribor, je izdelal Ekonomski institut Maribor, d. o. o., Razlagova ulica 22, Maribor, novembra 2024.

Investicijski program je izdelan na podlagi IDP za GOI dela, predračunov za konservatorsko restavratorska dela, predračunov za nakup opreme in storitve v zvezi z razvojem kulturno-turističnih produktov ter predračunov za storitve, povezane s promocijo in oglaševanjem ter skladu z navedeno uredbo in zahtevami iz javnega razpisa MK JR-EKP-KS 2025-28: tj. poleg elementov, predpisanih v uredbi, zajema tudi:

- podrobno predstavitev ekipe za izvedbo projekta v skladu s predlogo iz aplikacije eJR in način dela ekipe (glejte točko 11 tega IP);
- prikaz javne dostopnosti do objekta, in sicer fizične dostopnosti in digitalne dostopnosti (glejte točki 12.4 in 112.5 tega IP);
- časovnico z razlago in povzetek časovnice v skladu z obrazcem iz aplikacije eJR (glejte poglavje 10 tega IP);
- prispevek naložbe k razvoju turistične destinacije in turistični privlačnosti Slovenije (glejte točko 5.6 tega IP);
- opis sodelovanja z lokalno turistično organizacijo ter podjetji (glejte točki 9.6 in 5.7 tega IP);
- skladnost projekta s „Ključnimi načeli za prenovo stavb do let 2030 in 2050« vključno z načeli trajnosti, estetike in vključevanja Novega evropskega Bauhauusa“ (glejte točko 7.1 tega IP);
- skladnost projekta z dokumenti s področja človekovih pravic in nediskriminacije (glejte točko 17.3 tega IP);
- opredelitev trajnosti in finančne zdržnosti projekta (dodatno k oceni občutljivosti projekta v skladu s predpisano metodologijo).

## 9 PREDSTAVITEV PROJEKTA

Celotna naložba je sestavljena iz dveh delov:

1. Fizična obnova kapele, ki bo omogočila ponovno uporabo kapele in vključuje:

- celovito obnovo zunanosti (drenaža, hidroizolacija, popravilo zidnega okrasja in ometov, nova strešna kritina, obnova in zamenjava stavbnega pohištva) in notranosti kapele (popravilo tlakov in lesenih tal) v okviru investicijsko vzdrževalnih del v javno korist;
- konservatorske in restavratorske posege na treh kipih, vključno z izdelavo in namestitvijo kopij kipov nad vhod v kapelo, konservatorsko restavratorski posege na 17 votivnih slikah iz kapele ter na dotrajanih kamnitih, lesenih, opečnih in kovinskih arhitekturnih delih v kapeli;
- nakup računalniške strojne opreme (opredmetena osnovna sredstva) in razvoj multimedijских vsebin (neopredmetena osnovna sredstva) za digitalno interpretacijo loretanske kapele;

2. Izvedba „mehkega“ dela naložbe, ki zajema:

- razvoj treh novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele:
  - postavitve stalne razstave v kapeli, podprte z multimedijскими orodji, skupaj z digitalno interpretacijo loretanske kapele za različne ciljne skupine, vključno z osebami z različnimi nezmožnostmi,
  - razvoj kulturno-turističnih produktov (izletov): Male Marijine poti po mestu in kulturno-turističnega doživetja Loreto na Štajerskem ter
  - razširitev pedagoškega programa POMUM;
- promocijo kapele v času izvajanja projekta: izdelavo promocijskega gradiva (zloženka o razstavi, muzejski list, zloženka in brošura o kapeli), promocijske dejavnosti v medijih (TV reportaža, intervjuji) ter obveščanje v tiskanih, spletnih in AV medijih.

Naložbo v fizično prenovu kapele ter nakup osnovnih sredstev bo izvedel MO Maribor. Dejavnosti iz „mehkega“ dela naložbe pa bo izvedel POMUM. Zagotovile bodo pogoje za oživitev kapele ter prispevale k obogatitvi turistične ponudbe v destinaciji in privabljanju obiskovalcev.

V nadaljevanju predstavljamo celotno naložbo v skladu z navedeno strukturo, ki je usklajena s strukturo iz javnega razpisa MK.

### 9.1 Prenova loretanske kapele: GOI ter konservatorsko restavratorska dela

#### 9.1.1 Gradbeno obrtna in instalacijska dela



Opis gradbeno obrtnih in instalacijskih del (GOI dela) pri prenovi loretanske kapele je povzet iz dokumenta Loretanska kapela Maribor, Investicijsko vzdrževalna dela v javno korist, IDP – Tehnično poročilo, št. projekta 172-24, ter popisa del s predračunom, ki ju je pripravila družba Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., iz Ljubljane, oktober 2024 (IDP). V popisu del in predračunu je v skladu z zahtevami iz

razpisa MK ločeno prikazan popis in predračun za elektroinštalacijska dela in namestitve novih električnih kablov za delovanje digitalne in multimedijske opreme (projektor, ekrani itn. – podrobneje v točki 13.1). Predstavitev v tem poglavju zajema tehnično-tehnološki del projekta. Lokacija z urbanističnimi podatki in prostorskim aktom je prikazana v poglavju 12 (Analiza lokacije), možni vplivi na okolje, skladnost z DNSH in PPO pa v točki 17 (Analiza vpliva na okolico in okolje).

Naložba bo potekala v obliki **investicijskega vzdrževanja v javno korist**. Namen, izgled, funkcionalnost in dimenzije objekta se z obnovo ne spreminjajo. Novih gradenj ne bo. Gre le za obnovo objekta kulturne dediščine z obnovo površin in zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva ter ohranjanjem vseh elementov, ki jih je mogoče ohraniti in obnoviti.

### Opis obnovljenega stanja objekta z načeli obnove

Obnova predstavlja poseg v najbolj občutljivi del objekta. Vhod v kapelo še naprej ostaja s trga na južni strani objekta ali preko notranje povezave iz ostalega dela gradu. Odstranitev predelne stene omogoča dostop iz predprostora do oltarja kapele in zakristije. Zato se vhod s severne strani zapre in zastekli. S tem se vzpostavi krožna pot do zakristije in mezanina kapele. Z izvedbo drenaže in odvodnjavanja drenažne vode bo preprečeno nadaljnje propadanje ometa, s čimer bodo zaščiteni historični materiali. Tako bo v nadaljevanju omogočena izvedba konservatorsko-restavratorskih posegov.

Poseg bo sledil naslednjim načelom:

- Vsi elementi bodo ohranjeni na mestu, saj so sestavni del stavbe.
- Ohranile in konservirale se bodo vse historične plasti.
- Uporabljeni bodo tradicionalni materiali, ki bodo združljivi s historičnimi. Po celotni površini ostenja bodo uporabljeni materiali na osnovi apna – apnene malte s polnilom, ki se bo poskušalo približati polnilu, uporabljenem v času nastanka. Peski in mivke bodo po zrnatosti in koloritu podobni originalu. Vse rege in razpoke bodo zapolnjene z apnenimi maltami, utrjevanje pa bo izvedeno z materiali na apneni osnovi.
- Vsi uporabljeni materiali bodo reverzibilni in bodo dopuščali poznejše posege.
- Vsi posegi in nova odkritja bodo sproti dokumentirani.

Funkcionalna zasnova in zasnova notranje opreme ter odprti prostor se ne spreminjajo. V sklopu vzdrževalnih del se uredi drenaža in odvajanje izcedne vode v ponikovalnico. Drenaža poteka po parcelah v lasti MO Maribor, št. 1340, 1338 in 2156, vse k. o. Maribor-grad. Območje obravnave je komunalno opremljeno. V komunalne priključke in omrežja (vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava) ter v priključek na javno cesto se ne posega. Odstranjevanje odpadkov je opredeljeno v elaboratu Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki, št. elaborata 10/2024, ki ga je izdelala družba Vago, d. o. o., oktobra 2024.

### Izpolnjevanje bistvenih zahtev

Za oceno *mehanske odpornosti in stabilnosti* objekta je treba pred začetkom del izdelati poročilo o pregledu, sondiranju in preiskavi nosilnih konstrukcij zidov, meritvi vlage zidov ter predlogi za nadaljnje ukrepanje.

Varnost pred požarom, higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, varnost pri uporabi, zaščita pred hrupom, varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, univerzalna graditev in raba objekta ter trajnostna raba naravnih virov se ne spreminjajo.

Izvajalec GOI del se je pri izvajanju GOI del dolžan posvetovati s pristojnim konservatorjem ZVKDS OE Maribor, ki bo nadzoroval potek prenove, ter pred začetkom obnove uskladiti z njim o vseh detajlih, materialih, morebitnih tehnikah gradnje in barvnih tonih, na primer o barvi strešne kritine, barvi fasade in ometov, vrsti in barvi opečnih tlakovcev, načinu pritrditve kopij kipov nad vhod v kapelo itn.

## Tehnično-tehnološke značilnosti predvidene gradnje

---

### **Pripravljalna dela:**

V okviru pripravljanih del je predvidena demontaža obstoječih vertikalnih odtočnih cevi in žlebov, bakrenih žlot, obrob in zaključkov, strelovoda, strešne kritine in paropropustne folije, peskolova ter odvoz odstranjenega materiala na deponijo. Razni manjši elementi, pritrjeni na fasado objekta (koš za smeti, hišna številka, obveščevalne table, konzole za zastavo itn.) se začasno odstranijo in po končani izdelavi fasade ponovno namestijo.

### **Nosilna konstrukcija:**

V nosilno konstrukcijo se ne posega. Pred začetkom del je treba pri pooblaščenici instituciji naročiti pregled temeljev. Nadaljnje ukrepanje se opredeli na podlagi ustreznega poročila o pregledu, sondiranju in preiskavi nosilnih konstrukcij zidov ter meritvi vlage zidov.

### **Drenaža:**

V okviru prenove se uredi drenaža in odvajanje izcedne vode iz drenaž ob temeljih kapele. Drenaža poteka po parcelah v lasti MO Maribor št. 1340, 1338 in 2156, vse k. o. Maribor-grad. Pronicujoča voda ob temeljih objekta se odvede z drenažnimi cevmi  $\varnothing$  110 mm iz polietilena visoke gostote PE 80, ki se priključijo ponikovalnico. Cevi se vgradijo na plast cementnega betona debeline 10 cm, cevi se do začetka perforacije obojestransko obbetonirajo in zasipajo z gramoznim agregatom, ovitim z geotekstilom.

Ponikovalnica je slepa, izdelana iz perforirane betonske cevi  $\varnothing$  600 mm globine 2,5 metra. Efektivna globina ponikanja je 1 meter. Cev je zasipana z gramoznim agregatom, ovitim z geotekstilom.

### **Krovsko kleparska dela:**

V nosilno konstrukcijo strehe se ne posega. Naklon strehe se po prenovi ne spremeni. Strešna kritina in letve se v celoti odstranijo ter nadomestijo z novimi. Za kritino se uporabi bobrovec klasične rdeče barve, brez dodatne zaščite. Prekrivanje poteka klasično, brez sekundarne kritine, deskanja, folije, kontra letev in brez kapnih pasov pločevini. Zaključni strešniki, vetrne obrobe in slemenjaki se polagajo neposredno v malto. Pri obnovi strehe se obnovijo žlote, žlebovi, vertikale za odvodnjavanje s strehe (vse iz bakra), namestijo se klasični linijski snegolovi in novi strelovod. V ostrejšu se na prezračevalne line namesti mreža za zaščito proti glodavcem in mrčesu.

### **Zunanje stene in manjše fasadne površine nad streho in pod napuščem:**

Na celotnem zunanjem obodu objekta se odkoplje zemljina do globine temeljev (ca. 150 cm) in izvede drenaža. Zunanji zidovi se injektirajo z metodo silikonskega preprijanja zidu. Izvede se horizontalna hidroizolacija z vsemi potrebnimi ustroji in končnim tlakom.

Na vseh treh fasadah se omet na coklu (do ca. 100 cm) odstrani in nadomesti v celoti, ometi na zgornjem delu fasade pa delno (do 55 odstotkov). Po odstranitvi ometa se površine očistijo, operejo z vodnim curkom in posušijo. Novi ometi morajo biti parapropustni, gladko zaglajeni in narejeni po vzoru obstoječih. Poškodovani deli ometa se zapolnijo s sanirnim ometom (ca. 55 % površine), naneseta se mikroarmirna masa in zaključna barva. Profilirani venci in polkrožni zaključki stebrov se obnovijo.

#### **Mezanin:**

Na južni strani (nad oknom) se odstrani in sanira omet, ki je poškodovan zaradi zamakanja strehe. Obstoječa lesena tla se obrusijo in naoljijo. Ostali posegi niso predvideni.

#### **Zunanje stavbno pohištvo:**

V okviru obnove je predvidena odstranitev dveh dotrajanih oken različnih dimenzij (prtične in servisni del) in namestitev novih oken na mesto za kamnitim zunanjim portalom, zamenjava dvojnih dvokrilnih vrat s kovinsko mrežo, stalna zasteklitev vhoda s polkrožnim zaključkom na severni strani kapele ter obnova dveh oken. Nova okna in vrata bodo izdelana po vzoru obstoječih.

#### **Notranji tlaki:**

V vhodnem hodniku in servisnem prostoru v pritličju se namestijo novi tlaki iz ročno izdelanih opečnih tlakovcev 20 x 20 cm. Tlaki se polagajo pod kotom 45 stopinj, brez fug in ustrezno zaščitijo. Tlak v mezaninu se obnovi.

#### **Notranje stene in obokani strop:**

Na notranjih stenah in oboku v predprostoru in na severni strani kapele se odstrani (približno 55 %) odstopajočega ometa. Površine se operejo z vodnim curkom in osušijo. Novi ometi se izdelajo po vzoru obstoječega. Morajo biti parapropustni in gladko zaglajeni. Poškodovani deli ometa se zapolnijo s sanirnim ometom (ca. 55 % površine). V zatrepu in na obokanem stropu kapele se vgradijo nepremične mreže proti glodavcem in mrčesu.

#### **Vertikalne in horizontalne komunikacije:**

Obstoječe stopnice v objektu se ne spremenijo. V dostopnem hodniku se odstrani predelna stena, da se omogoči dostop iz predprostora do oltarja kapele in zakristije.

#### **Elektro instalacije:**

Odstrani se vsa električna napeljava, ki je predvidena za zamenjavo. V servisnem prostoru je predvidena namestitev nove elektro omarice s priklopi, kabli in stikali za novo računalniško in multimedijško opremo. Osvetlitev se izvede z namestitvijo talnih pohodnih svetil v hodniku (5 kosov z LED moduli COB tehnologije), nadgradnih stenskih svetil (11 kosov z LED moduli COB tehnologije) v zakristiji in dveh nadgradnih reflektorjev v kapeli za osvetlitev oltarja.

#### **Komunikacijsko vozlišče IKT (telefonija, računalniške mreže, TV sistem):**

Komunikacijsko vozlišče za potrebe digitalne interpretacije loretanske kapele, podprte z multimedijskimi vsebinami, se veže na obstoječe IKT komunikacijsko vozlišče gradu. V obstoječi omari se vgradijo dodatni napajalni in povezovalni kabli z vtičnicami, nosilci in priklopi za priključitev in upravljanje računalniške opreme, zaslonov in predvajalnikov, ki se bodo nabavili v okviru naložbe (oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, točka 9.3).

### **Opis ureditve zunanjega prostora:**

Posegi v zunanji prostor bodo povezani z ureditvijo drenaže in bodo potekali po parcelah št. 1340, 1338 in 2156, vse k. o. Maribor-grad; vse so v lasti MO Maribor. Med posegom se bodo odstranili granitni tlakovci. Po končanem posegu se uredi podlaga (plast peska ali enozrnatega agregata 4/8 v debelini 3–5 cm), tlakovci se očistijo in ponovno namestijo, po potrebi zamenjajo z novimi, enakimi granitnimi tlakovci (6 x 6 x 6 cm). Za preprečitev spiranja finih delcev peska v gramoz se pred nasutjem peska položi geotekstil.

### ***9.1.2 Konservatorsko-restavratorska dela***

Konservatorsko-restavratorska dela so povzeta iz treh programov konservatorsko-restavratorskih del s predračuni, ki jih je pripravil Restavratorski center ZVKDS:

- Program in predračun za konservatorsko-restavratorske posege na originalnih kipih s fasade mestnega gradu v Mariboru in izdelavo kopij kipov, spis 048/2024, september 2024;
- Program in predračun za posege na votivnih slikah iz loretanske kapele Pokrajinskega muzeja v Mariboru, spis 054/2024, oktober 2024;
- Program in predračun za konservatorsko-restavratorske posege na kamnitih, lesenih, opečnatih in kovinskih arhitekturnih elementih loretanske kapele mestnega gradu v Mariboru, spis 055/2024, oktober 2024.

### ***Restavriranje treh kipov in izdelava kopij***



Na fasadi nad vhodom v loretansko kapelo so bili nameščeni trije kipi, kip Boga očeta z zemeljsko kroglo in dve ženski figuri. Kipi so izdelani iz peščenjaka. Zaradi poškodb in nestabilnosti so bili sneti s fasade in so shranjeni v depoju POMUM. Zaradi atmosferskih vplivov, predvsem kislega dežja, kipi iz poroznega peščenjaka hitro propadajo. Zato jih je treba ohraniti ter razstaviti v zaprtih zaščitenih prostorih, na njihovo mesto nad vhodom v loretansko kapelo pa bodo nameščene kopije.

Vsi trije originalni kipi se najprej ustrezno dokumentirajo in pripravijo na prevoz v restavratorski atelje. Z laserskim skeniranjem se izvede 3D-zajem podatkov. Odvzamejo se vzorci in opravijo naravoslovne preiskave. Izvedejo se preskusi za določitev najustrežnejših metod čiščenja in utrjevanja površin (v dogovoru s pristojno strokovno službo ZVKDS OE Maribor).

Za čiščenje kamna se uporabijo ustrezne blage metode, ki ne poškodujejo kamna. Če je možno, se odstranijo madeži korozijskih produktov. Na najkrhkejših in uprašenih predelih se kamnita površina predhodno utrdi. Luske se pred nadaljnjimi posegi injektirajo z ustrezno injekcijsko mešanico na apneni osnovi, primerno za kamnite spomenike. Kovinski križ se očisti, odstranijo se korozijski produkti in nanese zaščitno sredstvo. Odlomljeni deli se prilepijo na prvotna mesta s pomočjo nerjavnih kovinskih sider ali sider iz steklenih vlaken. Neustrezne dopolnitve se mehansko odstranijo. Razpoke in poškodbe na kipih se očistijo, razprašijo in zapolnijo z ustrezno malto (ali injektirajo). Izbrani agregat mora biti čim bolj podoben barvi in teksturi originalnega kamna. Manjkajoči deli se ne rekonstruirajo, temveč se pred 3D-skeniranjem za izdelavo modelov za rezkanje kopij izdelajo iz začasnega materiala, ki se brez težav odstrani. Kipi se pripravijo za predstavitev v muzeju. Vsi uporabljeni materiali morajo biti kakovostni, preskušeni na kamnitih spomenikih in združljivi z naravnim kamnom.

Kopije kipov, ki bodo po prenovi kapele nameščene nad vhodnim pročeljem kapele, se izdelajo na podlagi arhivskih fotografij in analogije za izvedbo manjkajočih detajlov, nato se manjkajoči elementi rekonstruirajo v začasnem materialu na original. Sledi ponovno 3D-lasersko skeniranje, če ne škodi originalu. Zajem podatkov se opravi v visoki ločljivosti. Model se digitalno obdela v računalniškem programu in pripravi za rezkanje na CNC stroju v izbranem materialu. Približno 30 % dela je fina ročna obdelava. Površine kopij se obdelajo s pnevmatskim in ročnim kamnoseškim orodjem, da se površina čim bolj približa videzu naravnega kamna. Morebitne manjše pomanjkljivosti se zapolnijo z dvokomponentnim kitom na osnovi epoksidne smole. Površina kopij se poenoti z utrjevalcem in pobarva z ustrežno barvo, primerno za uporabo zunaj, in nato še s plastjo grobe silikatne barve (v dogovoru s pristojno službo ZVKDS).

Ker bodo restavratorski posegi na kipih potekali v restavratorski delavnici, začetek prenove ni vezane na zaključek GOI del v kapeli. Kopije kipov bodo nad vhod kapele nameščene tik po končanih GPI delih in restavratorskih posegih v kapeli, pred otvoritvijo kapele.

### *Restavriranje votivnih slik*

---

V notranjosti loretanske kapele je bilo nameščenih 17 votivnih slik, olje na platnu, izdelanih v 17 stoletju. Zaradi poškodb in varovanja pred nadaljnjim propadanjem so slike trenutno shranjene v depoju POMUM. Po obnovi kapele se bodo restavrirane slike ponovno namestili v loretansko kapelo.

Za vse votivne slike so predvideni enaki restavratorski posegi: Najprej bo restavrator podrobno dokumentiral stanje vsake slike ter opravil preiskave in analize, na podlagi katerih bo opredelil potrebne restavratorske posege in tehnike, kot so: utrjevanje, retuširanje, preslikave, zaplate. Na začetku restavratorskega postopka se odstranijo umazanija, stari premazi, laki, retuše, preslikave in stari kiti z lica in hrbtne strani slik. Na poškodovane robove slik se vstavijo trakovi platna. Utrdijo se barvne plasti na licu in hrbtišču slik. Lokalne poškodbe se sanirajo. Pripravijo se pomožna platna. Slike se podlepijo z novim platnom. Nato se slike napnejo na podokvir in premažejo s prvo plastjo laka. Sledi retuširanje in končno lakiranje slik ter namestitvev zaščitne hrbtišča. Sledijo konservatorski in restavratorski posegi na okrasnem okvirju in uokvirjanje slik. Postopek se zaključi z dokumentiranjem opravljenih posegov.

Tudi konservatorski in restavratorski posegi bodo potekali v restavratorskih delavnicah zunaj kapele in niso vezani na potek GOI in restavratorskih del v kapeli. Po končani obnovi kapele bodo slike nameščene na ustreznih mestih v kapeli.

### *Restavratorski posegi na arhitekturnih elementih loretanske kapele*

---



Prenova notranjosti kapele bo potekala v pritličju in mezaninu. V popisu del so dela prikazana po skupinah materiala: kamen, les, opeka in kovina.

V okviru restavriranja in konserviranja **kamnitih delov** bo obnovljenih pet portalov iz peščenjaka s profilirano preklado, dva okenska okvira iz peščenjaka, kamnit polkrožni okvir, napisna plošča, stopnice, baročni tlak v kapeli in umivalnik.

Načrtovana dela zajemajo: temeljito odstranjevanje umazanije, bioloških dejavnikov propadanja in sekundarnih premazov, odstranjevanje neustreznih domodelacij, po potrebi utrjevanje kamna, sanacijo razpok, konserviranje kovinskih delov v stiku s kamnom, kitanje in domodeliranje manjkajočih elementov z ustreznimi (združljivimi) materiali ali naravnim kamnom ter barvno poenotenje plomb.

Restavriranje **lesenih delov** zajema obnovo treh vrat kamnitega portala, lesenih baročnih vrat in štirih lesenih oken s pihanim steklom. Načrtovana dela zajemajo: zaščito ometa, lesa, ostenja, profilacije in kamna, odstranjevanje umazanije in starih barvnih plasti, odstranjevanje rje z nedestruktivno metodo, manjša popravila na spojih, protikorozijski premaz ter premaz s temeljno in zaščitno barvo.

Restavriranje **kovinskih delov** zajema obnovo kovanih mrež na okenskih okvirjih in oknih, kovanega okovja kamnitih portalov in kovanega okovja lesenih vrat in oken. Načrtovana obnovitvena dela zajemajo: zaščito ometa, lesa, ostenja, profilacije in kamna, odstranjevanje umazanije in barvnih plasti, odstranjevanje rje z nedestruktivno metodo, manjša popravila na spojih, protikorozijski premaz ter premaz s temeljno in zaščitno barvo.

Restavriranje **opečnih površin** zajema sanacijo opečnega tlaka v zakristiji (ca. 22 m<sup>2</sup>) in opečni zid v kapeli (ca. 35 m<sup>2</sup>). Obnovitvena dela zajemajo: temeljito odstranjevanje umazanije (na stenah tudi soli), po potrebi globinsko in površinsko utrjevanje opeke, kitanje razpok z ustreznimi (združljivimi) materiali za opeko ter barvno poenotenje plomb.

Za vse naštete skupine dela bo izdelana tudi fotodokumentacija (posnetki pred in med posegom ter po posegu).

### ***Uporaba avtentičnih tehnologij, znanj in veščin***

---

Vsi restavratorski posegi bodo temeljili na uporabi avtentičnih tehnologij, znanj in veščin. To je pomembno ne le za čim bolj avtentično prenovo kulturne dediščine, temveč tudi za zagotavljanje izobraževalnih vsebin pri prenosu znanj in veščin tako v lokalnem okolju, kot širši regiji.

## **9.2 Ohranitev avtentičnih materialov, tehnologij, znanj in veščin**

Prenova kapele je zasnovana tako, da se s popravili in obnovo ohrani čim več izvirnih elementov in se zamenja le elemente, ki jih zaradi slabega stanja ni mogoče obnoviti.

Pri vseh GOI delih in konservatorsko restavratorskih posegih načrtovana uporaba tradicionalnih in s tradicionalnimi združljivih materialov in tehnik, npr. peski in mivke, po zrnatosti in koloritu podobni izvirnikom, rege in razpoke bodo zapolnjene z apnenimi maltami, vsi uporabljeni materiali bodo reverzibilni in bodo dopuščali poznejše posege. Za čiščenje kamna, lesa in opeke se bodo uporabljala neinvazivna čistilna sredstva, ki ne poškodujejo površin, premazi za les bodo na osnovi olj itn. Približno polovico dotrajanih ometov bo treba odstraniti, poškodovani deli na ostalih ometih se bodo zapolnili s sanirnim ometom. Zamenjani elementi (npr. stavbno pohištvo) bodo izdelani po vzoru starih. Dotrajan opečnati tlak v hodniku bo zamenjan z ročno izdelanim opečnim tlakom, ki bo položen klasično, brez fug. Streha se bo prekrivala na klasičen način, brez folij in deskanja, zaključni strešniki in slemenjaki se bodo polagali v malto.

Dela bo nadzoroval pristojni konservator iz ZVKDS OE Maribor, ki bo spremljal delo, svetoval pri uporabi materialov in tehnik, določal barvne odtenke itn.

Razpoke in poškodbe na kipih se bodo zapolnile z agregatom, ki bo čim bolj podoben teksturi originalnega kamna. Uporabljeni bodo kakovostni materiali, združljivi z naravnim kamnom. Manjkajoči deli se ne bodo rekonstruirali. Votivne slike se bodo očistile, odstranili se bodo stari premazi, laki, retuše, preslikave, slike se bodo retuširale in okrasni okvirji restavriral. Kamniti, leseni in opečni arhitekturni elementi se bodo očistili, za odstranjevanje madežev in rje se bodo uporabljale nedestruktivne metode, opravljena bodo manjša popravila, manjkajoči deli se bodo dopolnili z ustreznimi enakimi ali združljivimi materiali. Vsi posegi bodo ustrezno dokumentirani, da se omogoči ohranitev znanja in veščin.

### 9.3 Nakup opreme za digitalizacijo interpretacije loretanske kapele

V okviru projekta prenove loretanske kapele bodo razviti trije kulturno-turistični produkti, ki bodo vključevali ogled nepremične in premične dediščine loretanske kapele v digitalizirani interpretaciji, tj. s pomočjo vsebin, podprtih z multimedijskimi tehnologijami (podrobneje o razvoju kulturno-turističnih produktov v točki 9.4).

Za izvajanje kulturno-turističnih produktov bo investitor, MO Maribor, kupil:

- zastekljeno samostojno vitrino z osvetlitvijo ter strojno in programsko opremo za digitalizacijo interpretacije kapele (opredmetena osnovna sredstva) ter
- naročil razvoj multimedijskih vsebin za podporo razstavi o kapeli (neopredmetena osnovna sredstva).

Opis nakupa opreme za multimedijsko predstavitev temelji na podatkih, ki jih je predložil POMUM – izvajalec muzejske dejavnosti v celotnem kulturnem spomeniku mariborski grad, vključno z loretansko kapelo, ter razvijalec kulturno-turističnih produktov, in predračunu dobavitelja računalniške opreme Art rebel 9, d. o. o., Poljanska cesta 25, Ljubljana. Dobavitelj bo izbran v skladu s predpisi in internimi akti MO Maribor.

Naložba v **opredmetena osnovna sredstva** zajema:

- zastekljeno stekleno vitrino (skupaj z montažo);
- strojno opremo za animirani film (skupaj z montažo): predvajalnik, standardni – osebni računalnik (1 kos), projekcijsko platno, dvižno, s krmilnikom (1 kos), ozvočenje – set zvočnikov z ojačevalcem in kabli;
- strojno opremo za multimedijske aplikacije za ekrane na dotik (skupaj z montažo): zaslone na dotik (3 kosi), standardni predvajalniki – osebni računalniki (3 kosi), laserski projektor 5000Lm (3 kosi), predvajalnik, mini (3 kosi).

Naložba v **neopredmetena osnovna sredstva** zajema:

- razvoj animiranega filma o loretanski kapeli in Črni Mariji;
- razvoj treh multimedijskih aplikacij za ekrane na dotik in treh animacij za projekcije.

Podatki o vrednosti načrtovanih naložb v opredmetena in neopredmetena osnovna sredstva so podrobno prikazani v finančnem delu investicijskega programa (točka 13.1).

## 9.4 Razvoj novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele

V okviru projekta je načrtan razvoj treh novih kulturno-turističnih produktov na temo loretanske kapele in razširitev pedagoškega programa z vsebinami loretanske kapele. Nosilec razvoja produktov bo POMUM kot izvajalec dejavnosti v kulturnem spomeniku. Pri razvoju produktov bo POMUM sodeloval z Zavodom za turizem in drugimi partnerji.

Razvoj novih kulturno-turističnih produktov je povzet po gradivu „Interpretacija kulturne dediščine loretanske kapele mariborskega gradu“, ki ga je septembra in oktobra 2024 pripravil POMUM. Kulturno-turistično ponudbo mesta Maribor, vezano na loretansko kapelo, bodo dopolnjevali naslednji kulturno-turistični produkti, ki bodo razviti v okviru naložbe:

### Razstava Loretanska kapela mariborskega gradu

---

Razstava o loretanski kapeli bo dopolnila obstoječo stalno razstavo POMUM. Na ogled bo v oratoriju, zakristiji, predprostoru pred kapelo in kapeli. Razstava bo zajemala več delov:

#### **Arhitektura loretanske kapele:**

Arhitektura loretanske kapele bo „interpretativno“ nedotaknjena. Ambient kapele z ohranjenimi freskami in oltarjem je edinstven ne samo na slovenskem, temveč tudi na širšem srednjeevropskem prostoru in ne potrebuje dodatne interpretacije. Prostor kapele ima izjemen sakralni in duhovni pomen in z avtentičnim posnetkom kapele iz Loreta popelje obiskovalca v duhovni svet 17. stoletja. Prav zaradi njene izjemne izpovednosti je (digitalna in razstavna) interpretacija kapele umeščena v „pomožne“ prostore: hodnik, oratorij in zakristija, medtem ko je prostor kapele prepuščen doživetju in občutkom posameznika. Ohranjene klopi omogočajo posamezniku, da se spočije in intimno doživi kapelo.

#### **Digitalizirana interpretacija premične kulturne dediščine:**

Pred vhodom v kapelo bodo v predprostoru na voljo tri multimedijske predstavitve. Osredotočene bodo na zgodovino kapele, legendo o Črni Mariji in sorodne teme. Obiskovalci bodo tako pred vstopom v glavni prostor pridobili ključne informacije, ki bodo obogatile njihovo razumevanje in doživetje celotne razstave. Osrednja nit razstave bosta dediščina lastnikov mariborskega gradu, grofov Khisl, ki so bili tudi naročniki kapele, in pomen loretanskih kapel na tedanjem Spodnjem Štajerskem. V digitalizirani obliki bo predstavljena ohranjena oprema loretanske kapele od sredine 17. do 19. stoletja. Pri tem izstopa zbirka votivnih podob plemiške in meščanske provenience, večinoma iz 17. in 18. stoletja. Predstavljajo izjemen zaključen sklop, ki izpoveduje romarski etos in duhovni pomen kapele. Gradivo bo v glavnem predstavljeno v digitalni obliki, s posameznimi originali.

#### **Animirana pripoved o loretanski kapeli mariborskega gradu:**

Animirana pripoved (film) bo projicirana na platno v oratoriju kapele. Razvita bo v sodelovanju z zunanjim partnerjem, ki ga bo POMUM izbral v času izvajanja naložbe.

Animirana pripoved bo nadgradnja digitalizirane interpretacije kulturne dediščine. Animacija bo temeljila na biblijski zgodbi o selitvi kapele in Črne Marije. Obiskovalcem bo približala globlji pomen teh simbolov in njihove vloge v lokalni zgodovini ter jih popeljala na čustveno in izobraževalno potovanje. Zasnovana bo na vtisu in fascinaciji, ki bosta dosežena s pomočjo vrhunskega posnetka srednjeveške orgelske glasbe in vizualnega doživetja.

V središču interpretacije bo kakovosten animirani film, projiciran na platno v oratoriju. Temeljlil na biblijski zgodbi o selitvi kapele in Črne Marije in bo obiskovalcem približal globlji pomen teh simbolov in njihove vloge v lokalni zgodovini.

Z uporabo sodobne tehnologije in multimedijskih orodij bo tradicionalna kulturna dediščina predstavljena na inovativen in privlačen način. Cilj je ustvariti interaktivno in večplastno doživetje, ki bo povezal preteklost s sedanostjo ter obiskovalce spodbudilo k razmišljanju in nadaljnjemu raziskovanju.

### **Razstavljena premična dediščina:**

Ob multimedijki interpretaciji bodo predstavljeni in izpostavljeni tudi ohranjeni originalni predmeti, povezani z zgodovino loretanske kapele, ki so shranjeni v POMUM. Oglad razstavljene premične dediščine bo na voljo v oratoriju in zakristiji. Pred vhodom v kapelo bodo razstavljene originalni kipi Svete Trojice, ki so nekoč krasili fasado kapele. Votivne podobe bodo razporejene v oratoriju kapele, kamor bodo umeščene tudi Marijine kronice, Marijin plašček in druga oprema kapele.

### **Digitalne vsebine za osebe s posebnimi potrebami:**

Z opisano razstavo v loretanski kapeli (hodnik pred kapelo, oratorij, zakristija) bo POMUM slepim in slabovidnim obiskovalcem omogočili dostop do prilagojenih vsebin. Posnete vsebine, ki jih bodo v slovenskem in angleškem jeziku pripovedovali strokovnjaki za interpretacijo besedil, bodo dostopne preko QR kode in jih bo mogoče poslušati z mobilnimi napravami. QR kode bodo povezane z uradno spletno stranjo POMUM, kjer bodo shranjene posnete datoteke.

Za gluhe in naglušne bodo pripravljene vsebine na monitorjih, na katerih bodo lahko spremljali celotno vsebino razstavne poti. Na monitorjih si bodo lahko ogledali celotno digitalizirano dediščino, se podrobneje in poglobljeno seznanil z loretansko kapelo in vsebino razstave.

Stalna razstava bo odprta vse leto in brezplačno dostopna obiskovalcem v okviru vstopnine za muzej ali za simbolično ceno.

### **Mala Marijina pot po mestu**

---

Mala Marijina pot po mestu bo kulturno-turistični produkt, ki bo povezoval manj znane točke v središču mesta, kjer je prisotna Marija. Pot bo potekala od največjega spomenika Mariji v Mariboru, to je frančiškanske bazilike Matere Usmiljenja, preko izjemne loretanske kapele v mariborskem gradu do vogala Gosposke ulice in Volkmerjevega prehoda, kjer je v hišni niši kip Marije Imakulate. Frančiškanska bazilika Matere Usmiljenja je najstarejša bazilika v Sloveniji in velikosti največji spomenik Mariji v Mariboru. V kripti pod prezbiterijem so pokopani tudi grofje Khisel in Brandis, nekdanji lastniki mariborskega gradu. Naslednji postanek na poti je loretanska kapela. Pot nato poteka do kipa Marije Imakulate v hišni niši, ki ga je leta 1730 izdelal Johanna Jakoba Schoya. Zanimiva je tudi lokacija kipa v samem središču mesta, ob Volkmrjevem prehodu, ki je nekoč povezoval del mestnega obzidja z mestnim trgom. Oglad te mestne točke s kipom Marije Imakulate ponuja tudi izhodišče za širši pogled na zgodovino mesta. Pot se nadaljuje do Glavnega trga, kjer je v kužnem znamenju tudi kip Marije. Udeleženci se bodo seznanili tudi s tradicionalno lectarsko obrtjo. Tako zasnovan kulturno-turistični produkt bo nudil novo zanimivo pot po središču mesta. Omogoča različne načine doživetja (verske vsebine, dediščina, estetski vidik itn.) in je namenjen različnim ciljnim skupinam obiskovalcev.

Loreto na Štajerskem bo kulturno-turistična pot, ki bo povezovala loretanske kapele v severovzhodni Sloveniji. Poleg sakralne in likovne umetnosti, vezane na loretanske kapele, bodo obiskovalci spoznali lokalno zgodovino in dediščino slovenske Štajerske, kulinariko in vinogradništvo, naravne lepote in način življenja, saj med drugim vključuje srečanja z lokalnimi obrtniki, vinogradniki in vini ter okušanje lokalne kulinarike.

Pot se bo začela z ogledom loretanske kapele v Mariboru z razstavo. Sledil bo sprehod skozi mesto do Glavnega trga s kužnim znamenjem iz 17. stoletja in ogledom lokala, v katerem od sredine 20. stoletja deluje lectarska, medicinarska in svečarska obrt, z ogledom manjše razstave o lectarski obrti.

Sledila bo vožnja do družinske vinogradniške kmetije Markuš v Malečniku, kjer bo potekala degustacija vin. Ob degustaciji bodo obiskovalci lahko izvedeli precej zanimivosti o pridelavi vina in zgodbo o družinski tradiciji. V neposredni bližini je Gorca z romarsko Marijino cerkvijo, ki je še ena od možnih točk obiska.

Sledila bo vožnja do Ptuja, sprehod skozi srednjeveško mesto, mimo številnih mestnih znamenitosti do Minoritskega samostana, del katerega je loretanska kapela. Pot nato vodi do loretanske kapele v Sveti Trojici v Slovenskih goricah. Umeščena je v baročno cerkev Svete trojice, ki velja za najlepšo baročno sakralno stavbo v današnji lavantinski škofiji.

Zadnji postanek je v gostilni Šiker, stari družinski gostilni, ki je kot furmanska gostilna začela delovati leta 1870. V gostilni se predstavijo lokalna kulinarika in hišne posebnosti. Predstavi se dolga zgodovina gostilne, njena umeščenost v zavest lokalnega in slovenskega prebivalstva. V sklopu gostilne je tudi Kmečki muzej z zbirko predmetov, ki prikazujejo način življenja prebivalcev v Slovenskih goricah. Pot se zaključi v Mariboru.

Na podlagi tega kulturno-turističnega produkta si bosta partnerja, POMUM in ZTM prizadevala razviti petzvezdično doživetje.

Kulturno-turistična produkta „Mala Marijina pot po mestu“ in „Loreto na Štajerskem“ bosta razvita v sodelovanju z ZTM, ki je predložil **pismo o nameri**, ter drugimi kulturnimi in turističnimi organizacijami iz regije.

Prve izvedbe razvitih produktov bodo potekale po otvoritvi kapele, še v času izvajanja projekta, vendar stroški izvajanja produktov niso vključeni v proračun projekta. ZTM bo produkta izvajal in promoviral še **vsaj pet let po končanem projektu**, kot je navedeno v **pismu o nameri** za sodelovanje. Pisma o nameri za sodelovanje pri izvajanju navedenih kulturno-turističnih produktov so predložili tudi: Frančiškanski samostan Maribor, Frančiškanski samostan Sv. Trojica, Minoritski samostan sv. Petra in Pavla iz Ptuja, Lectar B. Kolarič iz Maribora, Vinarstvo M. Markuš, Gostilna Šiker, Pohorje Turizem (avtobusni prevoz), Zavod Formatio za ohranjanje lokalne kulturne dediščine in MarBi, Barbara Izlakar (turistični vodič). Pisma o nameri so priložena vlogi v aplikaciji eJR.

Produkta bosta obiskovalcem načeloma na voljo skozi vse leto, ker pa gre za potovanje na prostem, je izvajanje produktov odvisno od vremenskih razmer (zlasti pozimi). Produkta bosta primerna za obiskovalce vseh starosti, saj bosta temeljila na pripovedovanju zgodb. Poskrbljeno bo tudi za osebe s posebnimi potrebami.

## ***Razširitev pedagoškega programa POMUM***

---

### **Digitalne pedagoške vsebine za družine z otroki:**

Stalna razstava v loretanski kapeli bo omogočila širitev pedagoških in andragoških programov, ki jih izvaja POMUM. V okviru projekta bo razvit tudi program za družine z otroki, ki bo temeljil na digitalnih igricah za interaktivno učenje in raziskovanje simbolike: na primer oblikovanje lastne votivne podobe ob razlagi pomena votivnih podob, zgodba o Črni Mariji, popestrena z animiranimi prizori in sestavljanje kapele z umeščanjem različnih predmetov v prostor, sestavljanjem orgelskega pozitivna in reševanjem glasbenih ugank itn.

Tudi ta program bo obiskovalcem na voljo vse leto.

### **9.5 Promocija in trženje loretanske kapele in kulturno-turističnih produktov ter druge storitve zunanjih izvajalcev**

Opis promocije in trženja loretanske kapele in kulturno-turističnih produktov ter ostalih storitev zunanjih izvajalcev je narejen na podlagi podatkov POMUM in predračunov zunanjih izvajalcev, ki jih je pridobil POMUM.

#### ***Promocija loretanske kapele in kulturno-turističnih produktov, povezanih s kapelo***

---

V okviru projekta bo za promocijo obnovljene loretanske kapele, razstave in razvitih kulturno-turističnih produktov odgovoren POMUM kot upravljavec kulturnega spomenika in izvajalec muzejske dejavnosti v njem z načrtovanimi promocijskimi dejavnostmi:

- priprava in tisk zloženke o razstavi v loretanski kapeli v slovenskem in angleškem jeziku (500 kosov);
- priprava in tisk brošure in zloženke o loretanski kapeli (po 1000 kosov vsaka) v slovenskem in angleškem jeziku;
- produkcija Muzejskega lista (500 kosov);
- objave in oglaševanje v časopisih, avdio in spletnih medijih (Večer, Družina, Noji mediji, Agencija Maribor 24, Smart AD, Toti radio, Radio Maribor, Radio Ognjišče).

Vsi naštetni mediji bodo s POMUM sodelovali pri oglaševanju loretanske kapele in dogodkov v njej še pet let po končanem projektu, kar je razvidno iz ponudb za oglaševanje, ki so jih predložili in so priložene vlogi v aplikaciji eJR.

Promocija produktov bo potekala tudi prek spletnih strani POMUM in izvajalca kulturno-turističnih produktov ZTM ter kanalov družbenih omrežij (FB in Instagram) Pokrajinskega muzeja.

#### ***Druge storitve zunanjih izvajalcev***

---

Druge storitve zunanjih izvajalcev so povezane s postavitvijo stalne razstave o loretanski kapeli ter razvojem in implementacijo multimedijskih vsebin. Opis je pripravljen na podlagi podatkov POMUM in predračunov zunanjih izvajalcev, ki jih je pridobil POMUM:

- oblikovanje stalne razstave v loretanski kapeli;
- tisk panojev za razstavo;
- servis in uglasitev orgel;
- izvedba orgelske glasbe na prenosnih orglah za snemanje.

## 9.6 Sodelovanje z lokalno turistično organizacijo ZTM

Kulturno-turistična produkta Mala Marijina pot po mestu in Loreto na Štajerskem bo POMUM razvil v sodelovanju z Zavodom za turizem Maribor (ZTM).

Sodelovanje med POMUM in ZTM poteka že več let: ZTM vključuje razstave in dogodke, ki potekajo v POMUM, v ogleda mesta. Zavoda sta skupaj zasnovala tudi vsebino Muzeja Najstarejše trte; POMUM je tam oblikoval in postavil stalno razstavo.

Pri pripravi projekta sta POMUM in ZTM začrtala osnovne obrise kulturno-turističnih produktov Mala Marijina pot in Loreto na Štajerskem, ki jih bosta nato razvila v okviru projekta prenove loretanske kapele. ZTM bo razvita produkta tudi izvajal, pri čemer bo POMUM zagotovil vodstvo po razstavi v mariborski loretanski cerkvi.

V razvoj produkta Mala Marijina pot se bo vključil tudi Frančiškanski samostan Maribor, v razvoj produkta Loreto na Štajerskem pa poleg njega še Frančiškanski samostan Sv. Trojica iz Sv. Trojice v Slovenskih goricah ter Minoritski samostan sv. Petra in Pavla na Ptuju, kjer so locirane loretanske kapele. Ti samostani bodo vključeni tudi v izvajanje produkta Loreto na Štajerskem. ZTM Maribor in navedeni trije samostani so predložili pisma o nameri, iz katerih je razvidna namera o sodelovanju pri izvajanju produktov pet let po končani prenovi loretanske kapele Maribor.

ZTM Maribor je predložil ponudbo za izvajanje teh dveh kulturno-turističnih produktov pet let po končani obnovi kapele.

## 9.7 Informacijsko-komunikacijska tehnologija za dvig prepoznavnosti turistične destinacije in spomenika

Kot je omenjeno že v prejšnjih točkah v zvezi z razvojem kulturno-turističnih produktov s stalno razstavo, bodo za dvig prepoznavnosti loretanske kapele uporabljena sodobna digitalna orodja za predstavitev loretanske kapele in premične kulturne dediščine, povezane s kapelo:

- obiskovalcem kapele bodo v predprostoru kapele na voljo tri multimedijske predstavitve kot uvod v razstavo (zgodovina kapele, legenda o črni Mariji in sorodne teme);
- v oratoriju kapele bo na platno projicirana animirana pripoved (film), ki bo na privlačen način predstavila biblijsko zgodbo o selitvi kapele in Črne Marije. Spremljal jo bo vrhunski posnetek srednjeveške orgelske glasbe;
- digitalizirana premična kulturna dediščina, ki je shranjena v muzeju, bo predstavljena na razstavi z ustreznimi komentarji;
- inovativen in privlačen, k uporabniku usmerjen prikaz kapele, njene zgodovine in legend bo prispeval k povečanju prepoznavnosti kulturnega spomenika in destinacije Maribor;
- k povečanju prepoznavnosti turistične destinacije Maribor bo prispevala tudi objava informacij o loretanski kapeli, dogodkih v njej (npr. stalna razstava) in kulturno-turističnih produktih, ki bodo razviti v okviru projekta, na uradnih spletnih straneh POMUM (<https://museum-mb.si/>) in ZTM ([visitmaribor.si](http://visitmaribor.si)) ter družbenih omrežjih POMUM-a (FB in Instagram) in ZTM;
- informacije in oglaševanje v zvezi s kapelo bodo potekali tudi prek spletnih strani lokalnih medijev.

## 9.8 Prispevek k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu kulturne dediščine

Projekt bo prispeval k ozaveščanju in izobraževanju o pomenu kulturne dediščine, in sicer neposredno skozi razširitev izobraževalnih vsebin v pedagoških in andragoških programih, ki že potekajo v POMUM in so prilagojeni otrokom različnih starosti (od vrtca do srednje šole), odraslim in starejšim občanom (v okviru sodelovanja z domovi starejših občanov). V okviru projekta bo:

- razvit razširjen pedagoški program Muzejnice, ki bo namenjen otrokom (vrtec, prva triada osnovnega izobraževanja): vključeval bo digitalne igrice za interaktivno učenje na temo loretanske kapele, votivnih slik, Črne Marije in drugih vsebin, povezanih z loretansko kapelo in njeno premično dediščino;
- vsebine o loretanski kapeli, njeni zgodovini in pomembnosti njene celovite ohranitve bodo vključene v kulturno-turistične dogodke ter tiskano in digitalno promocijsko gradivo o razstavi in kapeli;
- po izteku projekta bo ozaveščanje in izobraževanje o pomenu loretanske kapele in kulturne dediščine nasploh potekalo skozi stalno obveščanje javnosti o dogodkih v loretanski kapeli in kulturno-turističnih produktih, ki se bodo razvijali v POMUM.

## 10 OKVIRNA ČASOVNICA ZA IZVEDBO NALOŽBE

V skladu s podatki in predvidevanji investitorja bo priprava in izvedba celotne naložbe potekala od leta 2024 do 2027. Dinamika načrtovanih dejavnosti je prikazana v naslednji preglednici:

Preglednica 14: Okvirna časovnica za pripravo in izvedbo načrtovane naložbe

Leta/četrletja	2024	2025				2026				2027	
Dejavnost	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Priprava projekta in dokum.(IDP, PZ, DNSH, PPO, PID)											
Sklep o podpori projektu											
Izbira zunanjih izvajalcev (GOI, nadzor, restavrator)											
Sklenitev pogodbe z MK											
Mejnik: predložitev pogodbe z izvajalcem GOI del											
Izvedba GOI del											
Konservat.-restavrat. posegi (kipi in kopije, slike)											
Konservatorsko-restavratorki posegi notranjost											
Nakup opreme in razvoj multimedijskih vsebin											
Razvoj turistično-kulturnih produktov (neopr. OS)											
Oglaševanje kapele in produktov v medijih											
Priprava, oblikovanje in tisk promocijskega gradiva											
Oblikovanje in postavitve razstave, orgelska glasba											
Izvajanje turistično-kulturnih produktov											
Promocija sofinancerjev v skladu s pravili EU											
Administrativni zaključek projekta, poročila											

V četrtem trimesečju leta 2024 se zaključi izdelava projektne dokumentacije IDP ter elaboratov o skladnosti z DNSH in PPO z izjavo, ki se bodo priložili k vlogi na javni razpis MK (skrajni rok za prijavo: 15. 11. 2024). Hkrati se zaključi tudi izdelava projektne dokumentacije za izvedbo (PZI). Projektna dokumentacija o izvedenih delih (PID) bo pripravljena po končanih GOI delih, predvidoma v tretjem trimesečju 2026.

Če bo vloga na javni razpis MK uspešna, se sklep MK o podpori projektu pričakuje približno februarja 2025. Takoj po prejetju sklepa, pred sklenitvijo pogodbe z MK (najpozneje pa do 31. 10. 2026) mora investitor v skladu z ZJN-3 izvesti postopek izbire izvajalcev GOI del (morda z odložnim pogojem, da se pogodba z izvajalci sklene le, če se sklene pogodba z MK), saj mora ministrstvu v osmih dneh po podpisu pogodbe predložiti sklenjeno pogodbo z izvajalcem GOI del (mejnik). Sočasno bo potekal tudi izbor izvajalcev konservatorsko restavratorskih del. Dobavitelji opreme in zunanji izvajalci za razvoj digitalnih vsebin ter postavitve razstave bodo izbrani v drugi polovici leta 2026.

Začetek GOI del je predviden v tretjem trimesečju leta 2025; dela pa naj bi trajala do konca drugega trimesečja leta 2026, saj so lahko dela v zimskih mesecih ovirana zaradi temperatur in vlage. Začetek restavratorskih del – obnova kipov in izdelava kopij ter obnova votivnih slik, ki bodo potekali v restavratorski delavnici, je predviden sočasno z začetkom GOI del.

Dela, ki bodo potekala v kapeli (obnova kamnitih, lesenih, opečnatih in kovinskih arhitekturnih delov) se bodo začela po zaključku GOI del v notranjosti in so tudi odvisna od vremenskih vplivov (temperatura, vlaga itn.). Zato je za izvedbo vseh konservatorsko restavratorskih del predvidenih 21 mesecev: končana bodo predvidoma konec marca 2027. Nakup opreme za digitalizacijo interpretacije loretanske kapele ter začetek razvoja multimedijskih vsebin in kulturno-turističnih produktov sta predvidena v drugi polovici leta 2026 in naj bi trajala do konca prvega trimesečja leta 2027. V drugem trimesečju leta 2027 bi izvedli otvoritev obnovljene kapele z razstavo, podprto z multimedijsko tehnologijo, in začeli pilotno izvajati nove kulturno-turistične produkte, ki naj bi po uvedbi postali stalna dejavnost (Stroški izvajanja kulturno-turističnih produktov niso vključeni v projekt!). Trženje in promocija prenovljene kapele ter novih kulturno-turističnih produktov naj bi se začela v prvem trimesečju leta 2027, pred otvoritvijo prenovljene kapele in razstave. Obveščanje javnosti o financiranju projekta v skladu s predpisi se začne s sprejemom sklepa o podpori projektu in traja do končanega projekta. Administrativni zaključek projekta je predviden konec drugega trimesečja leta 2027.

Investitor ocenjuje, da je naložba izvedljiva v načrtovanem obdobju.

Zaradi uskladitve s predlogo časovnice „Načrt glavnih aktivnosti projekta“, ki je vključena v aplikacijo eJR za predložitev vloge na javni razpis MK je v preglednici na naslednji strani prikazana okvirna časovnica v zahtevani predlogi, vključno z vrednostmi ter kategorijami in vrstami stroškov iz predloge.

Preglednica 15: Načrt glavnih aktivnosti projekta v skladu s predlogo iz eJR

Projektne aktivnosti	Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	Celotni upravičeni stroški brez DDV v EUR	DDV v EUR	Celotni stroški z DDV v EUR	Kategorija stroška*	Vrsta stroška**
Priprava projekta (dokumentacija IDP, PZI), elaborata DNSH in PPO z izjavo, raziskava temeljev, GOI dela, obnova (restavratorska dela), nadzor nad gradnjo, dokumentacija PID	september 2024	marec 2027	473.770,70	104.229,55	578.000,25	Investicije	Gradnja nepremičnin: projektna dokumentacija, analize, raziskave, obnova, adaptacija,..
Opredmetena osnovna sredstva: nakup in montaža vitrine, računalniške in multimedijske opreme z ozvočenjem	september 2026	marec 2027	50.904,89	11.199,08	62.103,97	Investicije	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (oprema)
Neopredmetena osnovna sredstva: animirani film o loretanski kapeli, 3 multimedijske aplikacije za ekrane za dotik in 3 animacije za projekcije	september 2026	marec 2027	130.683,80	28.750,43	159.434,23	Investicije	Investicije v neopredmetena osnova sredstva (Računalniške storitve)
Komuniciranje in obveščanje: oglaševanje loretanske kapele, in kulturno-turističnih produktov, vključno z razstavo, v tiskanih, AV in spletnih medijih	januar 2027	junij 2027	9.648,50	2.122,67	11.771,17	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav
Priprava, oblikovanje in tisk zloženke o razstavi, priprava, oblikovanje in tisk brošure in zloženke o loretanski kapeli, produkcija Muzejskega lista	januar 2027	marec 2027	6.918,81	1.522,14	8.440,95	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv
Oblikovanje razstave, tisk razstavnih panojev, servis in uglasitev orgel ter posnetek srednjeveške orgelske glasbe	januar 2027	marec 2027	9.891,74	2.176,18	12.067,92	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev
<b>Skupaj</b>			<b>681.818,44</b>	<b>150.000,06</b>	<b>831.818,49</b>		

Preglednica 8-1: **Dolga različica: Načrt glavnih aktivnosti projekta v skladu s predlogo iz eJR**

Projektne aktivnosti	Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	Celotni upravičeni stroški brez DDV v EUR	DDV v EUR	Celotni stroški z DDV v EUR	Kategorija stroška*	Vrsta stroška**
Priprava projekta (dokumentacija IDP, PZI), elaborata DNSH in PPO z izjavo, dokumentacija PID	september 2024	marec 2027	29.562,61	6.503,77	36.066,38	Investicije	Gradnja nepremičnin: projektna dokumentacija, analize, raziskave, obnova, adaptacija,..
Izbira zunanjih izvajalcev GOI del (in restavratorskih del), sklenitev pogodbe z izvajalcem GOI del	februar 2025	junij 2025	0,00	0,00	0,00	Investicije	
Izvedba GOI del, nadzor nad gradnjo	julij 2025	junij 2026	244.007,07	53.681,56	297.688,63	Investicije	
Konservatorsko restavratorski posegi (kipi in kopije ter votivne slike)	julij 2025	marec 2027	131.835,11	29.003,72	160.838,83	Investicije	
Konservatorsko restavratorski posegi v notranjosti kapele (kamniti, leseni, opečni in železni arhitekturni elementi)	julij 2026	marec 2027	68.365,91	15.040,50	83.406,41	Investicije	
Opredmetena osnovna sredstva: nakup in montaža vitrine, računalniške in multimedijske opreme z ozvočenjem	september 2026	marec 2027	50.904,89	11.199,08	62.103,97	Investicije	Oprema in druga opredmetena osnovna sredstva (oprema)
Neopredmetena osnovna sredstva: animirani film o loretanski kapeli, 3 multimedijske aplikacije za ekrane za dotik in 3 animacije za projekcije	september 2026	marec 2027	130.683,80	28.750,43	159.434,23	Investicije	Investicije v neopredmetena osnovna sredstva (Računalniške storitve)

Projektne aktivnosti	Pričetek aktivnosti (mesec, leto)	Zaključek aktivnosti (mesec, leto)	Celotni upravičeni stroški brez DDV v EUR	DDV v EUR	Celotni stroški z DDV v EUR	Kategorija stroška*	Vrsta stroška**
Komuniciranje in obveščanje: oglaševanje loretanske kapele in kulturno-turističnih produktov, vključno z razstavo, v tiskanih, AV in spletnih medijih	januar 2027	junij 2027	9.648,50	2.122,67	11.771,17	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Stroški oglaševalskih storitev in stroški objav
Priprava, oblikovanje in tisk promocijskega gradiva: zloženke o razstavi, brošure in zloženke o loretanski kapeli, produkcija Muzejskega lista	januar 2027	marec 2027	6.918,81	1.522,14	8.440,95	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Stroški oblikovanja, priprave na tisk, tiska in dostave gradiv
Oblikovanje razstave, tisk razstavnih panojev, servis in uglasitev orgel ter posnetek srednjeveške orgelske glasbe	januar 2027	marec 2027	9.891,74	2.176,18	12.067,92	Stroški storitev zunanjih izvajalcev/ stroški komuniciranja in obveščanja	Drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev
<b>Skupaj</b>			<b>681.818,44</b>	<b>150.000,06</b>	<b>831.818,49</b>		

## 11 ORGANIZACIJA IN EKIPA ZA IZVEDBO NALOŽBE

### 11.1 Analiza zaposlenih

MO Maribor bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju izbrala zunanje izvajalce.

Načrtovana naložba v prenovu loretanske kapele in razvoj novih kulturno-turističnih produktov, ki bodo potekali v prenovljeni kapeli, ne bo vplivala na povečanje števila delovnih mest pri investitorju. MO Maribor kot investitorica in POMUM kot upravljavec nepremičnine ne načrtujeta novih zaposlitev za pripravo in spremljanje izvedbe naložbe.

Načrtovana naložba je z vidika ustvarjanja novih delovnih mest **nevtralna**.

### 11.2 Organizacija za izvedbo načrtovane naložbe

#### *Investitorjeve službe za izvedbo projekta*

---

Pri investitorju bo celotno naložbo v prenovu loretanske kapele in razvoj programov za njeno oživitvev organizirala, nadzorovala in spremljala Služba za razvojne projekte in investicije – Projektna pisarna (v nadaljevanju: Projektna pisarna). Pri izvajanju projektov, sofinanciranih s sredstvi EU, Projektna pisarna sodeluje tudi z drugimi službami in uradi investitorja, kot so: kabinet župana (spremljanje učinkov in promocija), urad za finance in proračun (finančno načrtovanje in spremljanje izvajanja projekta, zahtevki in plačila, finančna poročila), pravna služba (spremlja vse pravne vidike priprave in izvajanja naložb, npr. razpisi za izbiro izvajalcev in sklepanje pogodb z njimi itn.), pri projektih obnove kulturne dediščine sodeluje tudi z Uradom za kulturo in mladino. Po potrebi se vključijo tudi druge službe (npr. urad za prostor).

Investitor razpolaga z usposobljenimi ekipami zaposlenih, ki obvladujejo vse postopke za pripravo, izvajanje/spremljanje in zaključevanje zahtevnih projektov, sofinanciranih s sredstvi različnih evropskih skladov. Ekipe imajo večletne izkušnje tudi pri prenovi kulturnih spomenikov – če omenimo le nekaj projektov, izvedenih v zadnjih letih: prenova Minoritskega kompleksa, celovita prenova Vojašniškega trga s sodnim stolpom in objekti na Vojašniški ulici, Čeligijev stolp, prenova Lenta, prenova Glavnega trga, prenova mariborskega gradu (ki po fazah poteka več let in še ni končana) itn.

Za „mehke“ vsebine naložbe, tj. programe za oživitvev loretanske kapele (novi kulturno-turistični produkti, vključno z razstavo, promocija in oglaševanje) bo odgovoren POMUM, javni zavod v lasti MO Maribor, ki v skladu z odlokom o ustanovitvi, pogodbo o prenosu sredstev in letnimi pogodbami o sodelovanju upravlja celotni kulturni spomenik mariborski grad skupaj z vsem nepremičnim in premičnim premoženjem ter opravlja javno muzejsko službo državnega pomena.<sup>35</sup> POMUM bo poskrbel za izbiro zunanjih izvajalcev (za promocijska gradiva in oglaševanje), v sodelovanju z Zavodom za turizem (JZ v lasti MO Maribor) za razvoj novih kulturno-turističnih produktov ter ne nazadnje za upravljanje kapele in potek dejavnosti v njej po končani naložbi.

---

<sup>35</sup> Podrobneje o POMUM v točki 2.2 Predstavitev upravljavca naložbe in izvajalca dejavnosti z navedbo ustreznih aktov

## Zunanji izvajalci

---

MO Maribor je/bo za izvedbo naložbe v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala zunanje izvajalce za pripravo projektne dokumentacije (IDP, PZI, PID), izvedbo GOI del, skupaj s predpisanimi nadzorniki, izvajalca konservatorsko-restavratorskih del, dobavitelja opreme, vključno z opremo za digitalno interpretacijo loretanske kapele (opredmetena osnovna sredstva), ter neopredmetenih osnovnih sredstev (animacijski film ter tri aplikacije in tri animacije za predstavitev kapele), ki so potrebni za razvoj in izvajanje novih kulturno-turističnih produktov, ki bodo temeljili na prikazu zgodovine in simbolike loretanske kapele.

POMUM, javni zavod v lasti MO Maribor, ki na podlagi odloka o ustanovitvi in letnih pogodb z MO Maribor izvaja v kulturnem spomeniku muzejsko dejavnost kot javno službo in bo izvajal dejavnost tudi v prenovljeni loretanski kapeli, bo v skladu s predpisi o javnem naročanju in svojimi internimi akti izbral izvajalce za oglaševanje prenovljene kapele in novih kulturno-turističnih produktov, izdelavo promocijskega gradiva (zloženci, brošura, Muzejski list) ter postavitve razstave.

## Predstavitve članov ekipe za izvedbo projekta

---

Ekipo za spremljanje izvajanja projekta sestavljajo vodja projekta in vodja Projektne pisarne, ki sta zaposlena pri investitorju, strokovnjakinja iz POMUM, ki bo odgovorna za izvedbo „mehkih“ vsebin naložbe, in strokovnjakinja iz ZVKDS OE Maribor, ki bo odgovorna za spremljanje in nadzor izvajanja obnovitvenih GOI in konservatorsko restavratorskih del na kapeli in premični kulturni dediščini.

Ekipo za izvedbo projekta je sodelovala že pri pripravi projekta. Nekateri člani ekipe bodo zadolženi tudi za spremljanje doseganja rezultatov projekta po končani prenovi (na podlagi, kot bodo opredeljeni v pogodbi med MO Maribor in MK, če bo projekt pridobil sofinanciranje).

**Vodja projekta in skrbnik pogodbe**, ki jo bo investitor podpisal z Ministrstvom za kulturo, če bo vloga na javni razpis MK uspešna, bo **Jernej Flajšman**, mag. inž. grad., strokovni sodelavec za vodenje investicij in investicijsko vzdrževalnih del v Projektne pisarni. Jernej Flajšman ima 6 let delovnih izkušenj.

Izkušnje z izvedbo projektov, sofinanciranih iz evropskih strukturnih skladov:

- **Ureditev nabrežja Drave Lent** v vrednosti 8.913.259,27 EUR, financiran iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 2.382.064,70 EUR.

Izkušnje z izvedbo spomeniškovarstvenih projektov:

- **Obnova Sinagoge** – JPR2-SVP-2021-22: sanacija vlage v spomeniku državnega pomena. Vrednost projekta 270.761,00 EUR. Sofinanciranje iz sredstev Ministrstva za kulturo v višini 94.961,45 EUR;
- **Obnova Čeligijevega stolpa** – JPR2-SVP-2021-22: sanacija temeljev, zidu in medetažnih konstrukcij ter ureditev okolice. Vrednost projekta ca. 335.970,99 EUR. Sofinanciranje iz sredstev Ministrstva za kulturo v višini 123.285,35 EUR;
- **Obnova fasade na vzhodni strani mariborskega gradu ter statična sanacija stropa Viteške dvorane** – JPR2-SVP-2021-22. Vrednost projekta ca. 207.366,27 EUR. Sofinanciranje iz sredstev Ministrstva za kulturo v višini 123.026,96 EUR.

**Zadolžitve** v okviru izvajanja projekta: Jernej Flajšman bo kot **vodja projekta** skrbel za:

- pripravo projekta za izvedbo: priprava in izvedba javnega razpisa za izbiro izvajalca GOI del in sklenitev pogodbe z izbranim izvajalcem; priprava in izvedba javnega razpisa za izvajalce konservatorsko-restavratorskih del;
- izvedba postopka izbire drugih zunanjih izvajalcev v skladu z ZJN-3 in internimi akti investitorja za nakup strojne in programske opreme za digitalizacijo interpretacije kulturne dediščine ter razvoj multimedijskih vsebin, izdajo naročilnic/sklenitev pogodb;
- v sodelovanju s strokovnjakom za gradbeni nadzor, projektantom in nadzornico iz ZVKDS OE Maribor bo skrbel za upoštevanje kakovosti izvedbe in izvedbenih rokov ter pripravljaj, usklajeval in izvajal morebitne popravilne ukrepe v primeru odstopanj;
- zagotavljanje nemotenega poteka celotnega projekta: spremljal bo delo izbranih zunanjih izvajalcev, usklajeval potek projekta z drugimi organizacijskimi enotami investitorja (npr. Urad za kulturo in mladino, Urad za finance in proračun, pravna služba) in POMUM;
- spremljal bo potek projekta z vidika doseganja načrtovanih učinkov in rezultatov ter pripravljaj poročila o projektu v skladu s pogodbo, ki jo bo MO Maribor sklenila z MK v primeru uspešne vloge na javni razpis MK.

**Mag. Barbara Mikuš Marzidovšek**, vodja Službe razvojne projekte in investicije – Projektne pisarne. Mag. Barbara Mikuš Marzidovšek ima 18 delovnih izkušenj.

Izkušnje z izvedbo projektov, sofinanciranih iz evropskih strukturnih skladov:

- **Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti** (Sodni stolp, Objekt Tri babe in Muzej najstarejše trte). Vrednost projekta 4.515.553,78 EUR, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 3.612.443,03 EUR;
- **Splavarska brv**, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 3.260.511,42 EUR;
- **Cesta K5-K8 v Poslovno proizvodni coni Tezno**, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 1.312.064,00 EUR;
- **Aglomeracije**, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 5.016.393,00 EUR;
- **Ureditev nabrežja Drave Lent**, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 2.382.064,70 EUR.

Izkušnje z izvedbo spomeniškovarstvenih projektov:

- **OŠ Tabor I**: celovita energetska sanacija objekta; kulturne dediščine. Vrednost 2.571.261,01 EUR, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada 568.340,75 EUR;
- **Obnova Sinagoge** – JPR2-SVP-2021-22: sanacija vlage v spomeniku državnega pomena. Vrednost projekta 270.761,00 EUR. Sofinanciranje s sredstvi MK v višini 94.961,45 EUR;
- **Obnova Čeligijevega stolpa** – JPR2-SVP-2021-22: sanacija temeljev, zidu in medetažnih konstrukcij. Vrednost projekta ca. 335.970,99 EUR. Sofinanciranje s sredstvi MK v višini 123.285,35 EUR;
- **Obnova fasade na vzhodni strani mariborskega gradu ter statična sanacija stropa Viteške dvorane** – JPR2-SVP-2021-22. Vrednost projekta ca. 207.366,27 EUR. Sofinanciranje s sredstvi MK v višini 123.026,96 EUR.

**Zadolžitve** v okviru izvajanja projekta: Mag. Barbara Mikuš Marzidovšek je članica ožje ekipe in je kot odredbodajalka odgovorna za izvedbo celotne naložbe.

**Irena Porekar Kacafura**, univ. dipl. inž. kem. tehnol., konservatorska-restavratorska svetnica, zaposlena pri POMUM, ki bo izvajal „mehki“ del naložbe. Na tem strokovnem področju deluje že več kot 30 let in vodi najzahtevnejše projekte. V preteklih letih je kot predstavnica POMUM uspešno koordinirala ali v nadzornih ekipah nadzorovala izvajanje več konservatorsko restavratorskih projektov. Bila je članica komisije za podeljevanje strokovnih nazivov s področja konservatorstva-restavratorstva pri Ministrstvu za kulturo. Za svoje delo na področju restavriranja je prejela priznanje Društva restavratorjev Slovenije.

Izkušnje z izvedbo projektov, sofinanciranih iz evropskih strukturnih skladov:

- **Obnova fasade na vzhodni strani mariborskega gradu ter statična sanacija stropa Viteške dvorane** – JPR2-SVP-2021-22. Vrednost projekta ca. 207.366,27 EUR. Sofinanciranje s sredstvi MK v višini 123.026,96 EUR;
- **Ureditev prostorov za Vinogradniški muzej (zdaj: Muzej najstarejše trte)**. Vrednost projekta 455.216,00 EUR. Sofinanciranje s sredstvi ESRR v višini 361.977,00 EUR.

Izkušnje z izvedbo spomeniškovarstvenih projektov:

- **Obnova fasade na vzhodni strani mariborskega gradu ter statična sanacija stropa Viteške dvorane** – JPR2-SVP-2021-22: svetovanje pri obnovi konstrukcije Viteške dvorane mariborskega gradu. Vrednost projekta ca. 207.366,27 EUR. Sofinanciranje s sredstvi MK v višini 123.026,96 EUR;
- **Ureditev prostorov za Vinogradniški muzej (zdaj: Muzej najstarejše trte)**: koordinacija dela za pripravo muzejske vsebine Muzeja Najstarejše trte. Vrednost projekta 455.216,00 EUR. Sofinanciranje s sredstvi ESRR v višini 361.977,00 EUR.

**Zadolžitve** v okviru izvajanja projekta: Irena Porekar Kacafura bo v okviru projekta:

- spremljala potek konservatorsko-restavratorskih del pri prenovi loretanske kapele;
- koordinirala razvoj „mehkih“ delov naložbe, tj. kulturno-turističnih produktov in digitalnih vsebin, ki bo potekal v POMUM v sodelovanju z ZTM ter izbranimi izvajalci za digitalne in multimedijske vsebine;
- koordinirala delo na področju promocije projekta, ki bo potekala prek POMUM;
- po končani prenovi kapele bo spremljala izvajanje novih kulturno-turističnih produktov z vidika doseganja rezultatov, kot bodo opredeljeni v pogodbi med MO Maribor in MK, če bo projekt pridobil sofinanciranje, in v ta namen organizirala zbiranje podatkov (obiskovalci) ter pripravo ustreznih poročil za investitorja pet let po končani prenovi.

**Alenka Zupan**, univ. dipl. umet. zgod. in sociologinja kulture, konservatorska svetnica, je zaposlena pri ZVDKS OE Maribor. Ima več kot 30 let strokovnih izkušenj in je opravljala konservatorski nadzor pri več večjih projektih, na primer: celovita prenova graščine Oplotnica, celovita prenova gospodarskih poslopij gradu Ormož in obnova gradu Ormož, celovita obnova hiš na Koroški cesti 2 in 4 v Mariboru, celovita obnova Minoritske cerkve, obnova tlakovanja Glavnega trga itn. Za strokovno delo je prejela dve Steletovi priznanji za pomembne konservatorsko restavratorske stvaritve in dosežke na področju varstva kulturne dediščine in naravnih vrednot ter Glazerjevo nagrado za dosežke na področju kulture za celovito obnovo Sodnega stolpa v Mariboru.

Izkušnje z izvedbo projektov, sofinanciranih iz evropskih strukturnih skladov:

- **Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti** (Sodni stolp, Objekt Tri babe in Muzej najstarejše trte). Vrednost celotnega projekta 4.515.553,78 EUR. Sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 3.612.443,03 EUR;
- **Ureditev nabrežja Drave Lent**. Vrednost celotnega projekta 8.913.259,27 EUR. Sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 2.382.064,70 EUR.

Izkušnje z izvedbo spomeniškovarstvenih projektov:

- **Revitalizacija Vojašniškega trga z objekti:** celovita prenova objektov Sodni stolp, Tri babe na Vojašniškem trgu 3, hiše na Vojašniški 14 (zdaj Muzej najstarejše trte) in obnova tlaka na Vojašniškem trgu. Vrednost celotnega projekta 4.515.553,78 EUR. Sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 3.612.443,03 EUR;
- **Ureditev nabrežja Drave Lent:** obnova talnih površin na Lentu. Vrednost celotnega projekta 8.913.259,27 EUR, sofinanciranje iz Evropskega kohezijskega sklada v višini 2.382.064,70 EUR.

**Zadolžitve:** V okviru projekta bo Alenka Zupan prevzela uradni nadzor nad prenovo loretanske kapele, od pregleda idejnega projekta in projekta za izvedbo, do spremljanja in nadzora poteka GOI del, preverjanja predlaganih rešitev (materiali, tehnike, barve itd.) in konservatorsko-restavratorskih del pri obnovi notranjosti kapele, do konservatorskih in restavratorskih del na treh kipih in votivnih slikah.

### ***Način dela ekipe za izvedbo projekta v času izvajanja projekta***

---

Ekipe za izvedbo projekta je sodelovala že pri pripravi projekta.

#### **Naloge ekipe pri izvajanju projekta:**

Člani ekipe pri investitorju so odgovorni za nemoten potek priprave in izvajanja celotnega projekta, članici iz POMUM in ZVKD pa po potrebi prispevata k izvedbi projekta z nasveti, vsaka za svoje področje. V ta namen vsak član ekipe na svojem področju spremlja potek projekta ter ga usklajuje z drugimi člani ekipe za nemoten potek projekta in doseganje načrtovanih učinkov v zahtevani kakovosti, načrtovanih rokih in v okviru načrtovanega proračuna. Delo zajema tudi pravočasno zaznavanje morebitnih težav, ki bi lahko ogrozile obseg in kakovost del, roke ali predračun projekta, ter pravočasno in ustrezno ukrepanje – vsak član na svojem področju in po potrebi skupaj za celotni projekt.

Vsak član ekipe v času izvajanja projekta pokriva svoje naloge in sproti rešuje odprta vprašanja na svojem področju. Obvestila o rešitvi problemov se pošljejo vodji projekta in zadevnim članom ekipe. Če rešitev ni možna pri zadolženem članu, je treba nemudoma obvestiti vodjo projekta, ki sprejme ustrezne popravne ukrepe.

#### **Obveščanje – skupna mapa za dokumente, povezane z izvajanjem projekta:**

Člani ekipe se sproti obveščajo o poteku izvajanja projekta. Za spremljanje dokumentov (poročil, predlogov, zapisnikov itn.), ki nastajajo pri izvajanju projekta, vodja projekta oblikuje skupno spletno mapo projekta (npr. OneDrive ali podobno). Pravico do aktivnega dostopa imajo vsi člani ekipe. V mapo se sproti nalagajo dokumenti, povezani z izvajanjem projekta. Mapo ureja voda projekta.

### **Sprotno obveščanje – kanali, pomembnost, stopnja nujnosti:**

Sprotno obveščanje članov ekipe o vseh pomembnih dogajanjih v zvezi z izvajanjem projekta, zlasti v primeru zaznanih morebitnih težav, poteka prek e-pošte, telefonov in SMS sporočil (člani izberejo najprimernejši komunikacijski kanal glede na nujnost sporočila in dostopnost člana/članov). Ne glede na stopnjo nujnosti se vsa sporočila, ki se nanašajo na zaznane težave ali zaznana nevarnost za nastanek težave, pošljejo v vednost vodji projekta. Vodja odgovarja na sporočila glede na stopnjo nujnosti, vendar praviloma isti dan.

### **Redni mesečni sestanki:**

Ekipe za izvedbo projekta se sestaja na rednih mesečnih sestankih, po potrebi (zaznane težave, nujni ukrepi) tudi ad hoc. Sestanke sklicuje vodja projekta, praviloma en teden pred datumom sestanka, v nujnih primerih lahko sestanek skliče vsak član ekipe. Za sestanke se po potrebi pripravijo kratki pisni dokumenti (potek, morebitna težava, predlog rešitve). Sestanki lahko potekajo tudi spletno. O sestankih se pripravljajo zapisniki (zlasti sklepi in zadolžitve) in naložijo v skupno mapo.

### **Delovanje ekipe v petih letih po zaključku projekta**

---

Po zaključku projekta je treba še pet let ohraniti namen obnovljene kulturne dediščine in dejavnosti v njej, izvajati v okviru projekta razvite kulturno-turistične produkte, spremljati doseganje rezultatov, opredeljenih s pogodbo, in poročati ministrstvu.

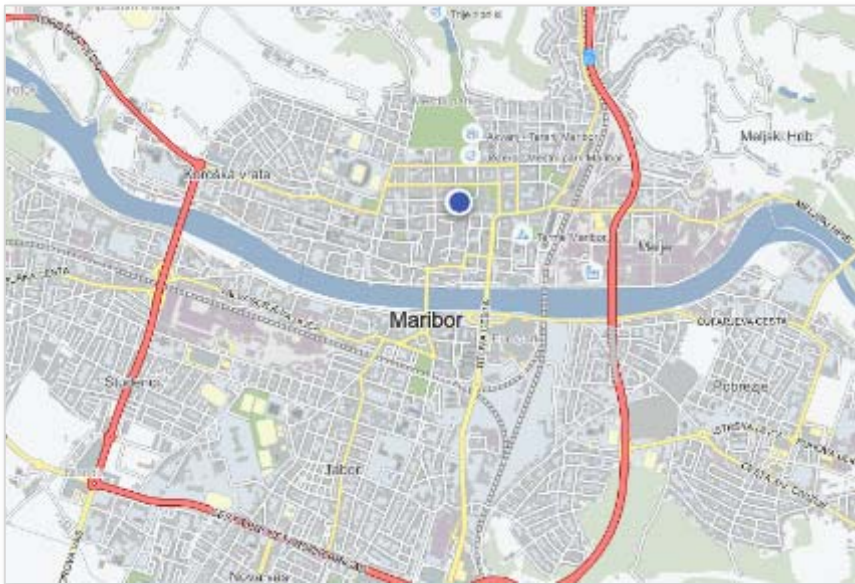
Zato po končani prenovi kulturnega spomenika in zaključku projekta vodja projekta in članica ekipe iz POMUM nadaljujeta s spremljanjem izvajanja produktov z vidika doseganja rezultatov, ki bodo opredeljeni v pogodbi, sklenjeni med MO Maribor in MK (če bo vloga na za pridobitev sofinanciranja uspešna), ter spremljanjem načrtovanja in zagotavljanja financiranja iz javnih virov za zagotavljanje trajnosti in finančne zdržnosti projekta.

## 12 ANALIZA LOKACIJE

### 12.1 Lokacija načrtovane naložbe

Loretanska kapela je sestavni del mariborskega gradu. Mariborski grad stoji v srednjeveškem delu mesta na levem bregu Drave, ob robu nekdanjega obzidja mesta:

Slika 6: Umestitev načrtovane naložbe v mestu Maribor



Vir: [www.najdi.si](http://www.najdi.si), dostop 1. 10. 2024

Loretanska kapela je umeščena v jugozahodni del mariborskega gradu. Je del mariborskega gradu in z notranjim stopniščem povezana z ostalimi prostori gradu.

Slika 7: Loretanska kapela stoji na jugozahodnem robu mariborskega gradu

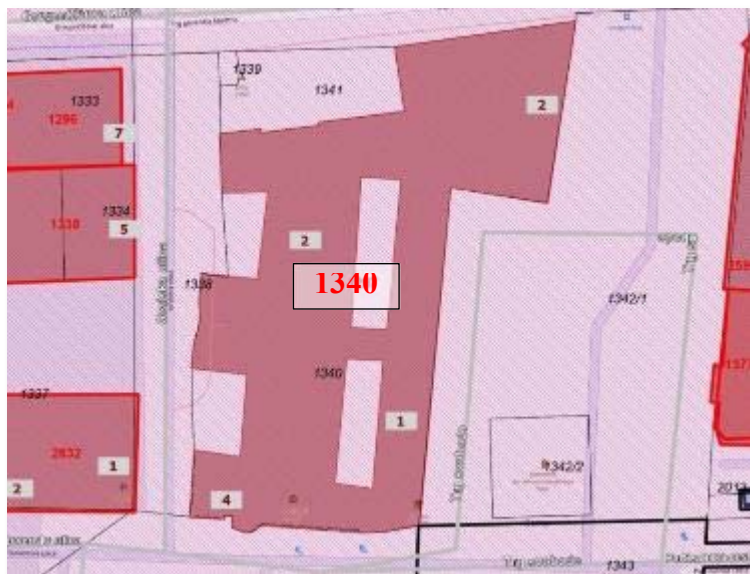


Vir: e-prostor, GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/>, dostop 1. 10. 2024

Mestni grad Maribor je bil leta 1992 razglašen za kulturni spomenik lokalnega pomena<sup>36</sup>, leta 2009 pa za javno infrastrukturo na področju kulture v Mestni občini Maribor<sup>37</sup>.

Mestni grad (stavba št. 1287), kjer bo potekala prenova loretanske kapele, stoji na parceli št. 1340, k. o. 657 Maribor-Grad. Parcela in stavba sta v izključni lasti MO Maribor. V gradu deluje POMUM, ki v skladu z odlokom o ustanovitvi javnega zavoda POMUM<sup>38</sup> upravlja nepremičnine, ki so v lasti MO Maribor, in premočnine, ki jih je MO Maribor s pogodbo o prenosu predala v upravljanje muzeju.

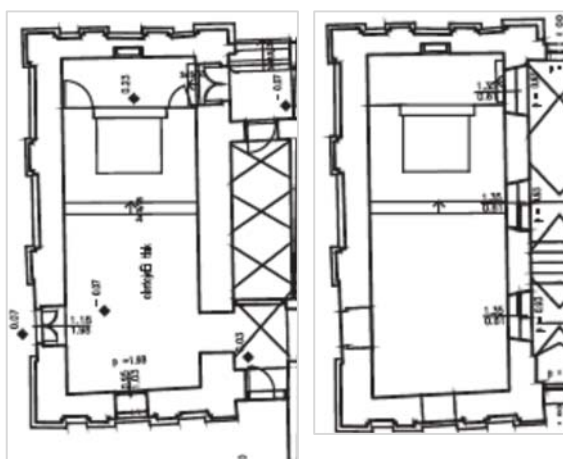
Slika 8: Parcela št. 1340 in grad – stavba št. 1287



Vir: i-občina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor>, dostop 1. 10. 2024

Prenova notranjosti kapele bo potekala v pritličju in mezaninu:

Slika 9: Tloris pritličja in mezanina loretanske kapele



Vir: ZVKDS, Restavratorski center, september 2024

<sup>36</sup> Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, MUV, št. 5/92, 4. 87. 1992, s spremembami in dopolnitvami

<sup>37</sup> Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor, MUV, št. 20/2009

<sup>38</sup> MUV, št. 22/2004

V sklopu vzdrževalnih del bo urejena drenaža in odvajanje izcedne vode v ponikovalnico. Drenaža bo potekala po parcelah št. 1340, 1338 in 2156, vse k. o. Maribor-grad. Lastnica vseh parcel je MO Maribor. Na teh parcelah bo ob posegih odstranjen tlak iz granitnih tlakovcev, ki bo po posegu in izdelavi ustrezne podlage ponovno nameščen (po potrebi zamenjan)

Slika 10: Sosednje parcele 1338 in 1256/1



Vir: e-prostor, GURS, dostop 30. oktober 2024

Območje obravnave je komunalno opremljeno. V komunalne priključke in omrežja (vodovodno, elektroenergetsko, telekomunikacijsko omrežje in javna razsvetljava) ter v priključek na javno cesto se ne posega.

## 12.2 Namembnost loretanske kapele in kulturnega spomenika mariborski grad

V podatkih GURS<sup>39</sup> je za objekt kulturnega spomenika, stavbe s št. 1289, k. o. 657, ki vključuje tudi loretansko kapelo, navedena namembnost/dejanska raba: muzej, knjižnica. V odloku o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov, navedenim na prejšnji strani, je kot način uporabe naveden Pokrajinski muzej. Grad je s sklepom o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v MO Maribor leta 2009 razglašen za javno infrastrukturo na področju kulture in je s tem dostopen javnosti.

S prenovo loretanske kapele se namen oziroma raba celotnega kulturnega spomenika **ne bo spremenila**. Loretanska kapela bo namenjena muzejski dejavnosti in bo, kot je prikazano v naslednji točki, praktično v celoti (več kot 95 % neto površin) namenjena javnosti.

<sup>39</sup> Izpis podatkov za stavbo, e-prostor GURS, dostop 2. 11. 2024

### 12.3 Neto in bruto površine loretanske kapele

Preglednica 16: Neto in bruto površine loretanske kapele

NETO POVRŠINE (v m <sup>2</sup> )		BRUTO POVRŠINE (v m <sup>2</sup> )	
PRITLIČJE			
Hodnik I	19,69		
Kapela	40,83		
Prostor I (zakristija)	21,14		
Servis	5,25		
Stopnice I	1,02		
<b>PRITLIČJE SKUPAJ</b>	<b>87,93</b>	<b>PRITLIČJE SKUPAJ</b>	<b>156,00</b>
MEZANIN			
Hodnik II	19,73		
Prostor II	11,11		
Stopnice II	2,58		
<b>MEZANIN SKUPAJ</b>	<b>33,42</b>	<b>MEZANIN SKUPAJ</b>	<b>62,50</b>

Vir: IDP Loretanska kapela Maribor, Tehnično poročilo, Multiplan arhitekti, d. o. o., oktober 2024

### 12.4 Dostopnost kapele in celotnega kulturnega spomenika javnosti

Loretanska kapela z razstavo bo vsem državljanom dostopna brezplačno v okviru ogleda muzeja, sicer pa za simbolično vstopnino. To velja tudi za udeležence kulturno-turističnih produktov, ki bodo razviti v okviru projekta.

V skladu z zahtevami iz razpisne dokumentacije razpisa MK (Navodila in pojasnila za prijavo, točka G.1) je treba za izpolnjevanje merila 7.1 iz razpisne dokumentacije prikazati dostopnost in nedostopnost kulturnega spomenika javnosti. V skladu z navodili se prikaz A. Neto površine prostorov v etaži (skladno z SIST ISO 9836) dopolni z ločenima prikazoma: B. Dostopnost kulturnega spomenika javnosti in C. Nedostopnost kulturnega spomenika javnosti. Dostopnost in nedostopnost kulturnega spomenika se prikaže tudi v rekapitulaciji neto površin za celotni objekt (dostopne površine javnosti morajo znašati vsaj 50 % neto površine objekta in nedostopne površine javnosti v odstotku preostalih neto površin objekta).

V preglednicah v nadaljevanju je prikazana dostopnost neto površin za loretansko kapelo, ki je del kulturnega spomenika mariborski grad, ter dostopnost in nedostopnost celotnega kulturnega spomenika javnosti:

Preglednica 17: Prikaz A: loretanska kapela: javnosti dostopne in nedostopne neto površine

ETAŽA	Skupna neto površina	Dostopno javnosti		Nedostopno javnosti	
		v m <sup>2</sup>	v %	v m <sup>2</sup>	v %
Pritličje	87,93	82,68	94,03	5,25	5,97
Mezanin	33,42	33,42	100,00	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>121,35</b>	<b>116,10</b>	<b>95,67</b>	<b>5,25</b>	<b>4,33</b>

Vir: IDP Loretanska kapela Maribor, Multiplan arhitekti, d. o. o., oktober 2024

Neto površine loretanske kapele bodo praktično v celoti (**95,67 odstotka**) dostopne javnosti, javnosti bo nedostopen le hodnik v pritličju (5,25 m<sup>2</sup>).

V naslednji preglednici je **Prikaz B**: javnosti dostopna neto površina za celotni kulturni spomenik mariborski grad, vključno z loretansko kapelo. Kot je razvidno iz preglednice, je javnosti dostopnih **65,91 odstotka** celotne neto površine mariborskega gradu.

Preglednica 18: **Prikaz B: javnosti dostopne neto površine celotnega kulturnega spomenika**

ETAŽA	Skupna neto površina	Dostopno javnosti	
		v m <sup>2</sup>	v %
Klet	60	60	100,00
Notranje dvorišče	486	486	100,00
Pritličje	1.831	1.309	71,49
Mezanin	1010	33	3,27
Prvo nadstropje	1.826	1.536	84,12
Loža	431	431	100,00
Podstrešje	262	0	0
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.906</b>	<b>3.855</b>	<b>65,27</b>

*Vira: Posnetek obstoječega stanja, Amfion d. o. o, december 2000 (za klet, notranje dvorišče, pritličje, mezanin, prvo nadstropje in ložo), ter Podstrešni prostori v mariborskem gradu – konzervatorske delavnice, Alka, Lučka Kamnik s. p., PID, april 2006 (za podstrešje)*

V naslednji preglednici je **Prikaz C**: neto površina celotnega kulturnega spomenika mariborski grad, vključno z loretansko kapelo, ki **ni** dostopna javnosti:

Preglednica 19: **Prikaz C: Neto površina celotnega kulturnega spomenika, nedostopna javnosti**

ETAŽA	Skupna neto površina	Nedostopno javnosti	
		v m <sup>2</sup>	v %
Klet	60	0	0
Notranje dvorišče	486	0	0
Pritličje	1.831	522	28,51
Mezanin	1010	977	96,73
Prvo nadstropje	1.826	290	15,88
Loža	431	0	0
Podstrešje	262	262	100,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.906</b>	<b>2.051</b>	<b>34,73</b>

*Vira: Posnetek obstoječega stanja, Amfion d. o. o, december 2000 (za klet, notranje dvorišče, pritličje, mezanin, prvo nadstropje in ložo), ter Podstrešni prostori v mariborskem gradu – konzervatorske delavnice, Alka, Lučka Kamnik s. p., april 2006 (za podstrešje)*

Kot je prikazano v zgornji preglednici, v celotnem kulturnem spomeniku mariborski grad javnosti ni dostopnih 34,09 odstotka neto površin.

Preglednica 20: **Rekapitulacija javnosti dostopnih in nedostopnih površin celotnega kulturnega spomenika**

ETAŽA	Skupna neto površina	Dostopno javnosti		Nedostopno javnosti	
		v m <sup>2</sup>	v %	v m <sup>2</sup>	v %
Klet	60	60	100	0	0
Notranje dvorišče	486	486	100	0	0
Pritličje	1.831	1.309	71,49	522	28,51
Mezanin	1010	33	3,27	977	96,73
Prvo nadstropje	1.826	1.536	84,12	290	15,88
Loža	431	431	100	0	0
Podstrešje	262	0	0	262	100,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>5.906</b>	<b>3.855</b>	<b>65,27</b>	<b>2.051</b>	<b>34,73</b>

## 12.5 Digitalna dostopnost loretanske kapele po obnovi

V okviru razvoja vsebin za predstavitev loretanske kapele bo poskrbljeno za digitalizacijo premične dediščine in digitalizirano interpretacijo loretanske kapele:

- v okviru stalne razstave bo obiskovalcem v kapeli poleg razstavljenih eksponatov na voljo predstavitev digitalizirane premične dediščine nekdanjih lastnikov kapele, povezane s kapelo, ki je shranjena v prostorih muzeja;
- obiskovalcem bodo v kapeli na voljo animacijski film in tri multimedijske predstavitve s katerimi bodo na privlačen in inovativen način predstavljeni zgodovina, pomen in simbolika kapele s prikazom biblijske zgodbe in legend o Črni Mariji;
- informacije o loretanski kapeli in dogodkih v njej bodo na voljo na uradnih spletnih straneh POMUM ter njegovih družbenih omrežjih FB in Instagram;
- informacije o kulturno-turističnih produktih, ki bodo razviti v okviru projekta, bodo na voljo na uradnih spletnih straneh POMUM in ZTM visitmaribor.si.

## 12.6 Dostopnost kapele za invalide in druge funkcionalno ovirane osebe

Loretanska kapela je del kulturnega spomenika mariborski grad, vendar ima ločen vhod iz Grajskega trga, zato v zvezi z dostopnostjo kulturnega spomenika za invalide in druge funkcionalno ovirane osebe obravnavamo le kapelo.

### Fizična dostopnost loretanske kapele za invalide in druge funkcionalno ovirane osebe

Loretanska kapela je zaradi pomanjkljivosti trenutno zaprta za obiskovalce. Ko bo kapela obnovljena in odprta za obiskovalce, bo kot doslej, dostopna z Grajskega trga neposredno brez ovir (brez stopnic, robnikov ipd.). V okviru projekta obnove bo poskrbljeno za varnejši dostop do notranjih prostorov kapele:

- obnovljen bo tlak v dostopnem hodniku,
- popravljen bo razrahljan tlak v kapeli,
- zagotovljena bo talna in stenska razsvetljava,
- zamenjana bodo vhodna vrata,
- POMUM bo za dostop gibalno oviranih oseb do zakristije zagotovil premično klančino, ki bo premostila stopnice med predprostorom in zakristijo.

## ***Digitalna dostopnost kapele za invalide in druge funkcionalno ovirane osebe***

---

Kot je podrobno predstavljeno v točki 9.4 Digitalne vsebine za osebe s posebnimi potrebami, bo v okviru razvoja in implementacije kulturno-turističnih produktov (stalna razstava) poskrbljeno za digitalizacijo nepremične in premične kulturne dediščine za slepe in slabovidne ter gluhe in naglušne osebe:

- slepim in slabovidnim obiskovalcem bo omogočen dostop do prilagojenih vsebin. Posnete vsebine, ki jih bodo v slovenskem in angleškem jeziku pripovedovali strokovnjaki za interpretacijo besedil, bodo dostopne preko QR kode in jih bo mogoče poslušati z mobilnimi napravami. QR kode bodo povezane z uradno spletno stranjo POMUM, kjer bodo shranjene posnete datoteke;
- za gluhe in naglušne bodo pripravljene vsebine na monitorjih, na katerih bodo lahko spremljali celotno vsebino razstavne poti. Na monitorjih si bodo lahko ogledali celotno digitalizirano dediščino, se podrobneje in poglobljeno seznanil z loretansko kapelo in vsebino razstave.

## ***Dostopnost vsebin, povezanih z loretansko kapelo, starejšim občanom***

---

POMUM izvaja posebne programe (andragoške programe), namenjene starejšim občanom, ki jim morda obisk muzeja ni dostopen. Vsebine, povezane z loretansko kapelo, bodo vključene v andragoške programe, ki potekajo v domovih za ostarele občane.

## 13 OCENA STROŠKOV NALOŽBE

### 13.1 Specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah

Vrednost naložbe je ocenjena na podlagi idejnega projekta IDP s popisom del in predračunom, ki ga je pripravila družba Multiplan arhitekti, arhitekturno projektiranje, d. o. o., iz Ljubljane, oktobra 2024, treh predračunov s popisi restavratorskih in konservatorskih del, ki jih je pripravil Restavratorski center ZVKDS, septembra in oktobra 2024<sup>40</sup>, predračunov za nakup opredmetenih in neopredmetenih osnovnih sredstev (vitrina, računalniška in multimedijška oprema za multimedijske vsebine, razvoj animiranega filma ter multimedijskih aplikacij in animacij), ki so naslovljeni na MO Maribor ter predračunov zunanjih izvajalcev za izdelavo promocijskega gradiva (zloženci, brošura) in oglaševanje (radijske postaje in spletni mediji) ter predračuna za druge storitve zunanjih izvajalcev (postavitev razstave, servisiranje orgel, posnetek orgelske skladbe), ki so naslovljeni na izvajalca – POMUM. Stroški gradbenega nadzora in koordinatorja ZVD so ocenjeni na podlagi izkušenj s podobnimi projekti.

Naložba bo predvidoma trajala več kot eno leto in se začela šele sredi leta 2025 (ali pozneje – odvisno od datuma podpisa pogodbe z MK), zato so stroški prikazani v stalnih in tekočih cenah. Stalne cene so cene iz oktobra 2024. Pri preračunu stroškov v tekoče cene so uporabljene uradno objavljene stopnje inflacije za leti 2025 (3,3 %) in 2026 (2,3 %)<sup>41</sup>, za leto 2027 pa je v skladu z razlago MK<sup>42</sup> prav tako uporabljena stopnja inflacije, napovedana za leto 2026.

V naslednji preglednici so prikazani podrobni stroški naložbe po stalnih in tekočih cenah po skupinah stroškov v skladu s strukturo, navedeno v predlogi iz aplikacije eJR Načrt glavnih aktivnosti projekta.

---

<sup>40</sup> Nazivi predračunov za restavratorska dela so navedeni v točki 9.1.2 predstavitve projekta. Zaradi obsežnosti jih tu ne ponavljamo

<sup>41</sup> Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, Ljubljana, 12. september 2024

<sup>42</sup> Odgovor MK na vprašanje 23. 10. 2024

Preglednica 21: Podrobna specifikacija stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah, v EUR

Kategorija stroška	Vrsta stroška – opis postavke	Skupaj	Skupaj
<b>I. INVESTICIJA: projektna dokumentacija, raziskave, goi in restavratorska dela</b>			
I-1	Stroški projektne dokumentacije, načrtov, DNSH, PPO in raziskav	28.700,00	29.562,61
I-2.1	Stroški izvedbe gradenj (GOI dela), od tega	211.363,91	219.740,63
	<i>Pripravljalna dela</i>	4.500,00	4.648,50
	<i>Rušitvena dela</i>	32.539,25	33.613,05
	<i>Sanacija temeljnih vkopanih zidov</i>	38.900,00	40.183,70
	<i>Sanacija fasade nad podstavkom s pročelji in vertik. izbočenimi deli</i>	35.612,67	36.787,89
	<i>Krovsko-kleparska dela</i>	19.565,82	20.211,49
	<i>Manjše fasadne površine nad streho</i>	7.397,79	7.641,92
	<i>Obnova ometa predprostora v pritličju - severna stran</i>	4.056,93	4.287,20
	<i>Okna in vrata</i>	9.500,00	10.039,21
	<i>Ostala dela</i>	12.745,75	13.469,19
	<i>Elektro instalacije skupaj</i>	27.330,80	28.882,07
	<i>Nepredvidena dela (10 % od GOI)</i>	19.214,90	19.976,42
I-2.2	Stroški nadzora gradnje in VZD	23.340,92	24.266,44
I-2.3	Stroški konservatorsko-restavratorskih posegov, od tega	188.820,93	200.201,02
	<i>Posegi na kipih in izdelava kopij</i>	90.670,93	95.628,22
	<i>Posegi na votivnih slikah</i>	34.000,00	36.206,89
	<i>Konservatorsko restavratorski posegi na arhitekturnih elementih</i>	64.150,00	68.365,91
<b>Skupaj I:</b>	<b>INVESTICIJA: projektna dokument., načrti, DNSH, PPO in raziskave</b>	<b>452.225,76</b>	<b>473.770,70</b>
<b>II INVESTICIJA: oprema idr. opredmetena osnovna sredstva, vključno z opremo za digitalizacijo</b>			
II-1	Zastekljena razstavna vitrina z LED-osvetlitvijo	6.500,00	7.026,92
II-2	Strojna oprema za digitalizacijo kapele (z montažo)	40.882,50	43.877,97
<b>Skupaj II:</b>	<b>INVESTICIJA: Oprema idr. opredmetena OS</b>	<b>47.382,50</b>	<b>50.904,89</b>
<b>III INVESTICIJA: neopredmetena osnovna sredstva (vsebine za digitalno interpretacijo KD)</b>			
III-1	Razvoj digitalnih vsebin za interpretacijo loretanske kapele	120.884,37	130.683,80
<b>Skupaj III:</b>	<b>INVESTICIJA: Neopredmetena osnovna sredstva</b>	<b>120.884,37</b>	<b>130.683,80</b>
<b>IV. ZUNANJI IZVAJALCI - komuniciranje in obveščanje: oglaševalske storitve in objave</b>			
IV-1	Objave in oglasi v tiskanih, AV in spletnih medijih	8.925,00	9.648,50
<b>Skupaj IV:</b>	<b>Stroški oglaševalskih storitev in objav</b>	<b>8.925,00</b>	<b>9.648,50</b>
<b>V. ZUNANJI IZVAJALCI - komuniciranje in obveščanje: oblikovanje, priprava, tisk gradiv</b>			
V-1	Zloženka o razstavi, brošura in zloženka o kapeli, Muzejski list	6.400,00	6.918,81
<b>Skupaj V:</b>	<b>Stroški oblikovanja, priprave, tiska, dostave gradiv</b>	<b>6.400,00</b>	<b>6.918,81</b>
<b>VI. ZUNANJI IZVAJALCI - drugi stroški zunanjih izvajalcev: razvoj kulturno-turističnih produktov</b>			
VI-1	Oblikovanje razstave in tisk panojev	7.500,00	8.107,98
VI-2	Servisiranje orgel in posnetek srednjeveške orgelske glasbe	1.650,00	1.783,76
<b>Skupaj VI:</b>	<b>Drugi stroški storitev zunanjih izvajalcev - razvoj produktov</b>	<b>9.150,00</b>	<b>9.891,74</b>
I-VI	<b>SKUPAJ naložba brez DDV</b>	<b>644.967,63</b>	<b>681.818,44</b>
I-VI	DDV (22 %)*	141.892,88	150.000,06
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>	<b>786.860,51</b>	<b>831.818,49</b>

\* Opomba: Nekateri pripravljavci predračunov niso zavezanci za DDV. Pri izbiri izvajalcev v skladu s predpisi o javnem naročanju bodo morda izbrani zunanji izvajalci, ki so zavezanci za DDV. V izogib morebitnemu povečanju vrednosti celotne naložbe samo zaradi vključitve izvajalcev, ki so zavezanci za DDV, smo DDV obračunali za vse zunanje izvajalce, ki so predložili predračune.

V vrednost GOI del so vključena nepredvidena dela (10 %). Stroški električnih instalacij, ki sicer sodijo v GOI dela, so v skladu z zahtevami javnega razpisa MK prikazani ločeno, stroški strojnih instalacij niso predvideni. Nakup računalniške in multimedijske opreme zajema nakup strojne opreme z vgrajeno programsko opremo (tj. opredmetena osnovna sredstva). Postavka „Razvoj digitalnih vsebin za interpretacijo KD“ zajema neopredmetena osnovna sredstva.

V skladu z zahtevo iz besedila javnega razpisa MK so električne instalacije prikazane posebej po skupinah izdelkov/del, povzetih iz popisa del s predračunom, pripravljenim v okviru IDP. Stroški električnih instalacij bodo nastali samo v letu 2026. V stalnih in tekočih cenah so prikazani v naslednji preglednici

Preglednica 22: **Električne instalacije v stalnih in tekočih cenah, v EUR**

Kategorija stroška	Vrsta stroška - opis postavke	Stalne cene 2026	Tekoče cene 2026
I-2.1.10.1	Svetilke (komplet sijalk z montažnim priborom)	6.439,00	6.804,47
I-2.1.10.2	Instalacijski material (kabli, stikala, vtičnice, vodniki, izdelava priključkov in spojev, zaščitni premaz, oznake)	8.502,20	8.984,78
I-2.1.10.3	Elektro omare s stikali, odklopniki, priklopi	1.637,20	1.730,13
I-2.1.10.4	Požarno javljanje (obstoječa požarna centrala gradu): javjalnik, vmesniki, kabli, montaža	6.676,00	7.054,92
I-2.1.10.5	IKS sistem - dogradnja obstoječega vozlišča gradu (telefonija, rač. mreže, TV sistem): stikalni blok, kabli, vtičnice, UTP kabel, montaža, drobn material	4.076,40	4.307,77
<b>I-2.1.10</b>	<b>SKUPAJ elektroinstalacije brez DDV</b>	<b>27.330,80</b>	<b>28.882,07</b>
I-2.1.10	DDV (22 %)	6.012,78	6.354,06
<b>I-2.1.10</b>	<b>SKUPAJ elektroinstalacije z DDV</b>	<b>33.343,58</b>	<b>35.236,12</b>

Vrednost celotne naložbe v stalnih cenah znaša **644.967,63 EUR** brez DDV oziroma 786.860,51 EUR z DDV. Vrednost naložbe v tekočih cenah pa znaša **681.818,44 UR** brez DDV oziroma 831.818,49 EUR z DDV.

V nadaljnjih preglednicah so stroški združeni v skupine, kot so opredeljene v javnem razpisu MK.

## 13.2 Dinamika nastajanja stroškov naložbe v stalnih in tekočih cenah

Dinamika nastajanja stroškov temelji na okvirni časovnici iz poglavja 10. V letu 2024 nastanejo stroški izdelave projektne dokumentacije IDP in PZI. Julija 2025 je predviden začetek GOI del na zunanosti kapele in del stroškov konservatorsko restavratorskih posegov, ki bodo potekali v restavratorski delavnici (kipi in votivne slike). V letu 2026 so predvideni stroški GOI v notranjosti kapele. GOI dela bodo končana konec prvega polletja 2026. Julija 2026 se začnejo konservatorsko-restavratorska dela v kapeli, ki bodo skupaj z restavratorskimi posegi na kipih (in izdelava kopij) končana konec prvega četrletja 2027. V drugi polovici 2026 je predvidena nabava opreme za digitalizacijo in multimedijsko interpretacijo kapele. Razvoj animiranega filma in aplikacij bo končan konec prvega trimesečja 2027. V tem letu so predvideni tudi stroški izdelave promocijskega gradiva in oglaševanje v medijih. Dinamika nastajanja stroškov v stalnih in tekočih cenah (ob upoštevanju inflacije) po letih je prikazana v naslednjih dveh preglednicah.

Preglednica 23: Dinamika nastajanja stroškov naložbe po letih, stalne cene, v EUR

Kategorija stroška	Vrsta stroška – opis postavke	2024	2025	2026	2027	Skupaj
I-1	Stroški projektne dokum., DNSH, PPO, razisk.	11.200,00	5.500,00	12.000,00	0,00	28.700,00
I-2.1	Stroški izvedbe gradenj (GOI dela)	0,00	152.367,08	58.996,83	0,00	211.363,91
I-2.2	Stroški nadzora gradnje in VZD	0,00	16.805,46	6.535,46	0,00	23.340,92
I-2.3	Stroški konservatorsko-restavrat. posegov	0,00	30.482,26	101.272,06	57.066,61	188.820,93
<b>Skupaj I:</b>	<b>INVESTICIJA: Proj. dok., DNSH, PPO, razisk.</b>	<b>11.200,00</b>	<b>205.154,80</b>	<b>178.804,35</b>	<b>57.066,61</b>	<b>452.225,76</b>
II-1	Zastekljena razstavna vitrina z LED-osvetlitvijo				6.500,00	6.500,00
II-2	Strojna oprema za digitalizacijo kapele			13.110,00	27.772,50	40.882,50
<b>Skupaj II:</b>	<b>INVESTICIJA: Oprema idr. opredmetena OS</b>			<b>13.110,00</b>	<b>34.272,50</b>	<b>47.382,50</b>
III-1	Razvoj digitalnih vsebin za interpret. kapele				120.884,37	120.884,37
<b>Skupaj III:</b>	<b>INVESTICIJA: Neopredmetena OS</b>				<b>120.884,37</b>	<b>120.884,37</b>
IV-1	Objave in oglasi v tiskanih, AV in spletnih				8.925,00	8.925,00
<b>Skupaj IV:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Oglaševanje in objave</b>				<b>8.925,00</b>	<b>8.925,00</b>
V-1	Dve zloženki, brošura, Muzejski list				6.400,00	6.400,00
<b>Skupaj V:</b>	<b>ZUNANJI IZV.: Priprava in tisk prom. gradiv</b>				<b>6.400,00</b>	<b>6.400,00</b>
VI-1	Oblikovanje razstave in tisk panojev				7.500,00	7.500,00
VI-2	Servisiranje orgel in posnetek orgelske glasbe				1.650,00	1.650,00
<b>Skupaj VI:</b>	<b>ZUNANJI IZV.: druge storitve zun. izvajalcev</b>				<b>9.150,00</b>	<b>9.150,00</b>
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba brez DDV</b>	<b>11.200,00</b>	<b>205.154,80</b>	<b>191.914,35</b>	<b>236.698,48</b>	<b>644.967,63</b>
I-VI	DDV (22 %)	2.464,00	45.134,06	42.221,16	52.073,67	141.892,88
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>	<b>13.664,00</b>	<b>250.288,86</b>	<b>234.135,51</b>	<b>288.772,15</b>	<b>786.860,51</b>

Preglednica 24: Dinamika nastajanja stroškov naložbe po letih, tekoče cene, v EUR

Kategorija stroška	Vrsta stroška – opis postavke	2024	2025	2026	2027	Skupaj
I-1	Stroški projektne dokum., DNSH, PPO, razisk.	11.200,00	5.681,50	12.681,11	0,00	29.562,61
I-2.1	Stroški izvedbe gradenj (GOI dela)	0	157.395,20	62.345,43	0,00	219.740,63
I-2.2	Stroški nadzora gradnje in VZD		17.360,04	6.906,40	0,00	24.266,44
I-2.3	Stroški konservatorsko-restavrat. posegov	0,00	31.488,17	107.020,16	61.692,69	200.201,02
<b>Skupaj I:</b>	<b>INVESTICIJA: Proj. dok., DNSH, PPO, razisk.</b>	<b>11.200,00</b>	<b>211.924,91</b>	<b>188.953,10</b>	<b>61.692,69</b>	<b>473.770,70</b>
II-1	Zastekljena razstavna vitrina z LED-osvetlitvijo				7.026,92	7.026,92
II-2	Strojna oprema za digitalizacijo kapele			13.854,11	30.023,86	43.877,97
<b>Skupaj II:</b>	<b>INVESTICIJA: Oprema idr. opredmetena OS</b>			<b>13.854,11</b>	<b>37.050,78</b>	<b>50.904,89</b>
III-1	Razvoj digitalnih vsebin za interpret. kapele				130.683,80	130.683,80
<b>Skupaj III:</b>	<b>INVESTICIJA: Neopredmetena OS</b>				<b>130.683,80</b>	<b>130.683,80</b>
IV-1	Objave in oglasi v tiskanih, AV in spletnih				9.648,50	9.648,50
<b>Skupaj IV:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Oglaševanje in objave</b>				<b>9.648,50</b>	<b>9.648,50</b>
V-1	Dve zloženki, brošura, Muzejski list				6.918,81	6.918,81
<b>Skupaj V:</b>	<b>ZUNANJI IZV.: Priprava in tisk prom. gradiv</b>				<b>6.918,81</b>	<b>6.918,81</b>
VI-1	Oblikovanje razstave in tisk panojev				8.107,98	8.107,98
VI-2	Servisiranje orgel in posnetek orgelske glasbe				1.783,76	1.783,76
<b>Skupaj VI:</b>	<b>ZUNANJI IZV.: druge storitve zun. izvajalcev</b>				<b>9.891,74</b>	<b>9.891,74</b>
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba brez DDV</b>				<b>255.886,32</b>	<b>681.818,44</b>
I-VI	DDV (22 %)				56.294,99	150.000,06
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba z DDV</b>				<b>312.181,31</b>	<b>831.818,49</b>

### 13.3 Upravičeni in neupravičeni stroški v skladu z javnim razpisom MK

MO Maribor bo za pridobitev sofinanciranja načrtovane naložbe predložila vlogo na javni razpis MK za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija vzhodna Slovenija“, ki ga je 9. avgusta 2024 objavilo MK. Na podlagi javnega razpisa se sofinancirajo upravičeni stroški naložbe. V nadaljevanju povzemamo pregled upravičenih stroškov iz javnega razpisa<sup>43</sup>, ki se nanašajo na načrtovano naložbo:

- Kategorija stroška (vrste stroška): investicije (gradnja nepremičnin). Upravičeni stroški zajemajo:
  - stroške projektne dokumentacije, načrtov, študij, analiz in raziskav. Podrobnejša opredelitev zajema: stroške projektne dokumentacije za objekte in zunanje ureditve; izdelava vseh načrtov, študij in analiz, potrebnih za izvedbo investicij, vključno z elaboratoma pregleda podnebne odpornosti in ocene skladnosti z načelom DNSH; stroški raziskav – gradbene konstrukcije itn.;
- Kategorija stroška (vrste stroška): investicije (gradnja nepremičnin; oprema in druga opredmetena osnovna sredstva, investicije v neopredmetena osnovna sredstva). Upravičeni stroški zajemajo stroške investicij v opredmetena in neopredmetena sredstva. Podrobnejša opredelitev zajema:
  - stroške izvedbe gradenj, rušitev, priprave za gradnjo in izvedbe GOI del ter priključkov na javno infrastrukturo; stroške nadzora nad gradnjo objektov; stroške restavriranja; stroške opreme za funkcijo objekta, vključno z računalniško, digitalno in IT opremo, če je oprema sestavni in nujni del za izvedbo projekta in bistvena za doseg ciljev;
- Kategorija stroški storitev zunanjih izvajalcev. Upravičeni stroški zajemajo: stroške za digitalizacijo, trženje/promocijo, obveščanje in razvoj ter implementacijo kulturno-turističnih storitev in produktov. Podrobnejša opredelitev zajema:
  - stroške ideje, zasnove in izvajanja dejavnosti za digitalizacijo, stroške razvoja novih digitalnih rešitev za uporabo digitalizirane kulturne dediščine v turistične namene, stroške izdelave, prilagoditve in objave na spletnih straneh in mobilnih aplikacijah in drugo; stroške trženja/promocije; stroške interpretacije kulturne dediščine; stroške za razvoj in implementacijo kulturno-turističnih storitev in produktov.

Stroški, ki **niso navedeni kot upravičeni**, so neupravičeni. DDV je neupravičen strošek. V skladu z navedeno opredelitvijo je v naslednji preglednici kot neupravičen strošek opredeljen le DDV, vsi ostali stroški so upravičeni. Izdelava investicijske dokumentacije ni strošek MO Maribor in ni vključena med stroške. Ker se bo naložba začela izvajati in financirati šele v letu 2025, so v naslednji preglednici so prikazani upravičeni in neupravičeni stroški naložbe po skupinah stroškov iz javnega razpisa v stalnih in tekočih cenah.

---

<sup>43</sup> Besedilo javnega razpisa, točka 8 Upravičeni stroški in način financiranja

Preglednica 25: **Upravičeni in neupravičeni stroški v stalnih cenah, v EUR**

Kategorija stroška	Vrsta stroška – opis postavke	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški (DDV)	Skupaj
I-1	Stroški projektne dokumentacije, DNSH, PPO, raziskave	28.700,00	6.314,00	35.014,00
I-2.1	Stroški izvedbe gradenj (GOI dela)	211.363,91	46.500,06	257.863,97
I-2.2	Stroški nadzora gradnje in VZD	23.340,92	5.135,00	28.475,92
I-2.3	Stroški konservatorsko-restavratorskih posegov	188.820,93	41.540,60	230.361,53
<b>Skupaj I:</b>	<b>INVESTICIJA: Projektna dokum., DNSH, PPO, raziskava</b>	<b>452.225,76</b>	<b>99.489,67</b>	<b>551.715,43</b>
II-1	Zastekljena razstavna vitrina z LED-osvetlitvijo	6.500,00	1.430,00	7.930,00
II-2	Strojna oprema za digitalizacijo kapele	40.882,50	8.994,15	49.876,65
<b>Skupaj II:</b>	<b>INVESTICIJA: Oprema idr. opredmetena OS</b>	<b>47.382,50</b>	<b>10.424,15</b>	<b>57.806,65</b>
III-1	Razvoj digitalnih vsebin za digitalno interpretacijo kapele	120.884,37	26.594,56	147.478,93
<b>Skupaj III:</b>	<b>INVESTICIJA: Neopredmetena OS</b>	<b>120.884,37</b>	<b>26.594,56</b>	<b>147.478,93</b>
IV-1	Objave in oglasi v tiskanih, AV in spletnih medijih	8.925,00	1.963,50	10.888,50
<b>Skupaj IV:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Oglaševanje in objave</b>	<b>8.925,00</b>	<b>1.963,50</b>	<b>10.888,50</b>
V-1	Dve zloženki, brošura, Muzejski list	6.400,00	1.408,00	7.808,00
<b>Skupaj V:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Priprava, oblikov. in tisk prom. gradiv</b>	<b>6.400,00</b>	<b>1.408,00</b>	<b>7.808,00</b>
VI-1	Oblikovanje razstave in tisk panojev	7.500,00	1.650,00	9.150,00
VI-2	Servisiranje orgel in posnetek orgelske glasbe	1.650,00	363,00	2.013,00
<b>Skupaj VI:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: druge storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>9.150,00</b>	<b>2.013,00</b>	<b>11.163,00</b>
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba</b>	<b>644.967,63</b>	<b>141.892,88</b>	<b>786.860,51</b>

Preglednica 26: **Upravičeni in neupravičeni stroški naložbe v tekočih cenah, v EUR**

Kategorija stroška	Vrsta stroška – opis postavke	Upravičeni stroški	Neupravičeni stroški (DDV)	Skupaj
I-1	Stroški projektne dokumentacije, DNSH, PPO, raziskave	29.562,61	6.503,77	36.066,38
I-2.1	Stroški izvedbe gradenj (GOI dela)	219.740,63	48.342,94	268.083,57
I-2.2	Stroški nadzora gradnje in VZD	24.266,44	5.338,62	29.605,06
I-2.3	Stroški konservatorsko-restavratorskih posegov	200.201,02	44.044,22	244.245,24
<b>Skupaj I:</b>	<b>INVESTICIJA: Projektna dokum., DNSH, PPO, raziskava</b>	<b>473.770,70</b>	<b>104.229,55</b>	<b>578.000,25</b>
II-1	Zastekljena razstavna vitrina z LED-osvetlitvijo	7.026,92	1.545,92	8.572,84
II-2	Strojna oprema za digitalizacijo kapele	43.877,97	9.653,15	53.531,13
<b>Skupaj II:</b>	<b>INVESTICIJA: Oprema idr. opredmetena OS</b>	<b>50.904,89</b>	<b>11.199,08</b>	<b>62.103,97</b>
III-1	Razvoj digitalnih vsebin za digitalno interpretacijo kapele	130.683,80	28.750,44	159.434,23
<b>Skupaj III:</b>	<b>INVESTICIJA: Neopredmetena OS</b>	<b>130.683,80</b>	<b>28.750,44</b>	<b>159.434,23</b>
IV-1	Objave in oglasi v tiskanih, AV in spletnih medijih	9.648,50	2.122,67	11.771,17
<b>Skupaj IV:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Oglaševanje in objave</b>	<b>9.648,50</b>	<b>2.122,67</b>	<b>11.771,17</b>
V-1	Dve zloženki, brošura, Muzejski list	6.918,81	1.522,14	8.440,95
<b>Skupaj V:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: Priprava, oblikov. in tisk prom. gradiv</b>	<b>6.918,81</b>	<b>1.522,14</b>	<b>8.440,95</b>
VI-1	Oblikovanje razstave in tisk panojev	8.107,98	1.783,76	9.891,74
VI-2	Servisiranje orgel in posnetek orgelske glasbe	1.783,76	392,43	2.176,18
<b>Skupaj VI:</b>	<b>ZUNANJI IZVAJALCI: druge storitve zunanjih izvajalcev</b>	<b>9.891,74</b>	<b>2.176,18</b>	<b>12.067,92</b>
<b>I-VI</b>	<b>SKUPAJ naložba</b>	<b>681.818,44</b>	<b>150.000,06</b>	<b>831.818,49</b>

Kot je prikazano v preglednicah zgoraj, so upravičeni vsi stroški naložbe, **razen DDV**.

V skladu z javnim razpisom MK morajo upravičeni stroški naložbe znašati najmanj 500.000,00 EUR in največ 1.000.000,00 EUR. Načrtovana naložba ustreza pogojem razpisa.

### 13.4 Viri in dinamika financiranja naložbe

Na podlagi javnega razpisa MK se upravičeni stroški financirajo v celoti (100 odstotkov). Pri tem je treba omeniti, da „podpora Unije“ dejansko pomeni, da del sredstev (15 %) prispeva država, večji del (85 %) pa se financira iz Evropskega kohezijskega sklada. Neupravičene stroške, tj. DDV, v celoti krije investitor. Struktura virov financiranja naložbe je pripravljena pod predpostavko, da bo MO Maribor na podlagi uspešne vloge na javnem razpisu MK upravičena do povračila celotnih upravičenih stroškov.

V skladu s pogoji iz javnega razpisa MK (Besedilo razpisa, točka 7., str. 12) se obdobje upravičenih stroškov začne z datumom izdaje sklepa o izboru upravičencu. Če so pripravljala dela (stroški projektne dokumentacije, načrtov, študij, analiz in raziskav) sestavni del projekta in so priznani kot upravičen strošek, se obdobje upravičenosti stroškov začne s 1. januarjem 2021. Pri načrtovani naložbi v **letu 2024** nastane strošek priprave projektne dokumentacije IDP in PZI ter elaboratov DNSH in PPO v višini 11.200,00 EUR brez DDV oziroma 13.664,00 EUR z DDV, ki je upravičen strošek. Ker obrazec vloge „Finančna konstrukcija projekta“ nima rubrike za vpis stroškov za leto 2024, se v skladu s pojasnilom ministrstva od 14. 10. 2024<sup>44</sup> **stroški, nastali v letu 2024, vpišejo v leto 2025**, „saj bodo – v primeru odobritve projekta – priloženi k zahtevku za leto 2025 (refundacija upravičenih stroškov)“. Zato upravičeni stroški za leto 2025 v naslednjih dveh preglednicah vključujejo stroške, ki nastanejo v letu 2024, in stroške, načrtovane za leto 2025.

Preglednica 27: Viri in dinamika financiranja naložbe, stalne cene, v EUR

Vrsta stroškov/viri financiranja	Dinamika financiranja po letih			Skupaj	Struktura v %
	2025	2026	2027		
<b>Upravičeni stroški skupaj</b>	<b>216.354,80</b>	<b>191.914,35</b>	<b>236.698,48</b>	<b>644.967,63</b>	
* Ministrstvo za kulturo - skupaj, od tega	216.354,80	191.914,35	236.698,48	644.967,63	81,97
- podpora Unije (85 %)	183.901,58	163.127,20	201.193,71	548.222,49	
- slovenska udeležba (15 %)	32.453,22	28.787,15	35.504,77	96.745,14	
<b>Neupravičeni stroški (DDV) skupaj</b>	<b>47.598,06</b>	<b>42.221,16</b>	<b>52.073,67</b>	<b>141.892,88</b>	
* Mestna občina Maribor	47.598,06	42.221,16	52.073,67	141.892,88	18,03
<b>SKUPAJ celotna naložba</b>	<b>263.952,86</b>	<b>234.135,51</b>	<b>288.772,15</b>	<b>786.860,51</b>	100,00

Preglednica 28: Viri in dinamika financiranja naložbe, tekoče cene, v EUR

Vrsta stroškov/viri financiranja	Dinamika financiranja po letih			Skupaj	Struktura v %
	2025	2026	2027		
<b>Upravičeni stroški skupaj</b>	<b>223.124,91</b>	<b>202.807,22</b>	<b>255.886,31</b>	<b>681.818,44</b>	
* Ministrstvo za kulturo - skupaj, od tega	223.124,91	202.807,22	255.886,31	681.818,44	81,97
- podpora Unije (85 %)	189.656,17	172.386,13	217.503,37	579.545,67	
- slovenska udeležba (15 %)	33.468,74	30.421,08	38.382,95	102.272,77	
<b>Neupravičeni stroški (DDV) skupaj</b>	<b>49.087,48</b>	<b>44.617,59</b>	<b>56.294,99</b>	<b>150.000,06</b>	
* Mestna občina Maribor	49.087,48	44.617,59	56.294,99	150.000,06	18,03
<b>SKUPAJ celotna naložba</b>	<b>272.212,39</b>	<b>247.424,81</b>	<b>312.181,30</b>	<b>831.818,50</b>	100,00

<sup>44</sup> Dokument MK Odgovori na vprašanja, odgovor 14. 10. 2024, dostopno na spletni strani z objavo razpisa

V skladu z razpisom MK se za predstavitev virov financiranja uporabljajo **tekoče cene**. Vrednost naložbe v obnovo in programsko razširitev loretanske kapele v tekočih cenah znaša **831.818,50 EUR**. Viri financiranja investicije bodo naslednji:

- Ministrstvo za kulturo bo nepovratnimi sredstvi Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in prispevka Republike Slovenije financiralo celotne upravičene stroške v znesku 681.818,44 EUR oz. 81,97 % (100 % upravičenih stroškov);
- MO Maribor bo iz proračuna financirala DDV v znesku 150.000,06 EUR oz. 18,03 % naložbe.

Projekt je vključen v Načrt razvojnih programov 2024–2027 z zneski iz DIIP. Zneski bodo usklajeni do vložitve prvega zahtevka za financiranje. Vlogi je priložena **Izjava o uskladitvi načrta razvojnih programov (Priloga 2)**.

V naslednji preglednici so prikazani viri in dinamika financiranja v skladu s preglednico „Finančna konstrukcija projekta“ iz aplikacije eJR za vnos vloge:

Preglednica 29: **Finančna konstrukcija projekta (predloga iz eJR), tekoče cene, v EUR**

Stroški in viri financiranja	Leto 2025 (a)	Leto 2026 (b)	Leto 2027 (c)	Leto 2028 (d)	SKUPAJ (a+b+c+d)	Odstotek
<b>1. UPRAVIČENI STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>223.124,91</b>	<b>202.807,22</b>	<b>255.886,31</b>	<b>0</b>	<b>681.818,44</b>	<b>82 %</b>
1.1. Nepovratna sredstva – Min. za kulturo	223.124,91	202.807,22	255.886,31	0	681.818,44	100 %
<b>1.2. Lastni viri – občina (ni obvezno)</b>	0	0	0	0	0	0 %
<b>1.3. Ostali viri (ni obvezno)<sup>1</sup></b>	0	0	0	0	0	0 %
<b>2. NEUPRAVIČENI STROŠKI SKUPAJ</b>	<b>49.087,48</b>	<b>44.617,59</b>	<b>56.294,99</b>	<b>0</b>	<b>150.000,06</b>	<b>18 %</b>
2.1. Lastni viri – Občina	49.087,48	44.617,59	56.294,99	0	150.000,06	
2.2. Ostali viri	0	0	0	0	0	
<b>SKUPAJ (1 + 2)</b>	<b>272.212,39</b>	<b>247.424,81</b>	<b>312.181,30</b>		<b>831.818,50</b>	<b>100 %</b>

## 14 FINANČNA ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI

### 14.1 Stroški obratovanja

Stroški obratovanja loretanske kapele po končani prenovi in otvoritvi kapele so ocenjeni na podlagi podatkov POMUM. Loretanska kapela je trenutno zaprta, ker ni primerna za obiskovalce. Zato so letni stroški obratovanja ocenjeni na podlagi stroškov obratovanja preostalega gradu. Loretanska kapela ni in tudi po prenovi ne bo ogrevana in hlajena, zato stroški ogrevanja/hlajenja niso vključeni. Stroški obratovanja zajemajo pisarniške in splošne materialne stroške; stroške električne energije, vode, odvoza smeti, NUSZ, zavarovanja in tekočega vzdrževanja. Upoštevani so stroški amortizacije opreme, ki bo nabavljena v okviru naložbe, stroški promocije in trženja po končanem projektu, ter stroški dela (del plače zaposlenega), ki bo vodil kulturne dejavnosti v kapeli po prenovi in koordiniral izvajanje kulturno-turističnih produktov, povezanih z loretansko kapelo. Ocenjeni letni stroški delovanja Loretanske kapele bodo znašali 20.409,88 EUR. Ti stroški so osnova za nadaljnje izračune finančne učinkovitosti investicije.

Preglednica 30: Letni stroški obratovanja kapele (ocena), v EUR

Postavka	2024
Pisarniški in splošni materialni stroški	1.142,00
Energija, voda, odvoz smeti, NUSZ	1.043,00
Zavarovanje	377,00
Tekoče vzdrževanje	208,00
Promocija in trženje	8.875,00
Amortizacija	2.119,73
Del plače zaposlenega	6.645,15
<b>Skupaj stroški</b>	<b>20.409,88</b>

V naslednji preglednici so prikazani stroški, ki bodo nastajali po obnovi loretanske kapele in programski širitvi. Ti so razlika med sedanjimi stroški (ti so zaradi zaprte kapele ocenjeni na 0) in ocenjenimi bodočimi stroški delovanja investicije (inkrementalni stroški), ki začnejo nastajati v letu odprtja obnovljene kapele (2027).

Preglednica 31: Prikaz predvidenih (inkrementalnih) stroškov delovanja, v EUR

Ozn.	Postavke	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	Pisar. in splošni mat. stroški	0,00	0,00	0,00	588,30	1.188,37	1.200,25	1.212,26	1.224,38
2	Energija, voda, smeti, NUSZ	0,00	0,00	0,00	537,30	1.085,35	1.096,20	1.107,17	1.118,24
3	Zavarovanje	0,00	0,00	0,00	194,21	392,31	396,23	400,19	404,20
4	Tekoče vzdrževanje	0,00	0,00	0,00	107,15	216,45	218,61	220,80	223,00
5	Promocija in trženje	0,00	0,00	0,00	4.571,96	9.202,36	9.294,38	9.387,33	9.481,20
6	Del plače zaposlenega	0,00	0,00	0,00	6.814,63	5.395,80	5.379,92	5.433,72	5.488,05
	<b>Skupaj stroški</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12.813,56</b>	<b>17.480,63</b>	<b>17.585,60</b>	<b>17.761,45</b>	<b>17.939,07</b>

Nadaljevanje preglednice:

Ozn.	Postavke	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	Pisar. in splošni mat. stroški	1.236,62	1.248,99	1.261,48	1.274,09	1.286,83	1.299,70	1.312,70
2	Energija, voda, smeti, NUSZ	1.129,42	1.140,71	1.152,12	1.163,64	1.175,28	1.187,03	1.198,90
3	Zavarovanje	408,24	412,32	416,44	420,61	424,81	429,06	433,35
4	Tekoče vzdrževanje	225,23	227,49	229,76	232,06	234,38	236,72	239,09
5	Promocija in trženje	9.576,01	9.671,77	9.768,49	9.866,18	9.964,84	10.064,49	10.165,13
6	Del plače zaposlenega	5.542,93	5.598,36	5.654,35	5.710,89	5.768,00	5.825,68	5.883,94
	<b>Skupaj stroški</b>	<b>18.118,46</b>	<b>18.299,64</b>	<b>18.482,64</b>	<b>18.667,47</b>	<b>18.854,14</b>	<b>19.042,68</b>	<b>19.233,11</b>

Stroški amortizacije osnovnih sredstev so prikazani v naslednji preglednici.

Preglednica 32: **Stroški amortizacije po letih, v EUR**

Postavke	Nab. vred.	AM stopnja	2027	2028	2029	2030...	...2038	Ost. vrednosti
Zastekljena vitrina	6.500,00	12 %	0,00	780,00	780,00	780,00	0,00	0,00
Računal. strojna oprema 1	13.110,00	50 %	0,00	6.555,00	6.555,00	0,00	0,00	0,00
Računal. strojna oprema 2	27.772,50	50 %	0,00	13.886,25	13.886,25	0,00	0,00	0,00
Film	60.197,89	20 %	0,00	12.039,58	12.039,58	12.039,58	0,00	0,00
Multim. aplikacije in animacije	60.686,48	20 %	0,00	12.137,30	12.137,30	12.137,30	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>168.266,87</b>		<b>0,00</b>	<b>45.398,12</b>	<b>45.398,12</b>	<b>24.956,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Ocenjen strošek letne amortizacije osnovnih sredstev je prvi dve leti visok (visoka vrednost računalniške in multimedijske opreme, ki se amortizira po 50 % stopnji) znaša 45.398,12 EUR, naslednja tri leta pa 24.956,87 EUR (amortizacija neopredmetenih osnovnih sredstev po 20-odstotni stopnji). Preostala osnovna sredstva se amortizirajo po 12-odstotni stopnji. Ostanek vrednosti osnovnih sredstev konec opazovanega obdobja je 0,00 EUR.

## 14.2 Prihodki

Investicija v obnovo in programsko razširitev Loretanske kapele investitorju ne bo prinašala neto prihodkov. Višina načrtovanih prihodkov je prikazana v poglavju 6. Analiza tržnih možnosti; načrtovani prihodki bodo pokrivali stroške delovanja objekta in opreme.

## 13.3 Predpostavke finančne analize

Z namenom finančne analize so izdelani izračuni finančne notranje stopnje donosa, finančne neto sedanje vrednosti in izračun finančne relativne neto sedanje vrednosti. Pri izračunu omenjenih kazalnikov smo upoštevali metodo diskontiranja (DCF).

Osnovna izhodišča in glavne predpostavke, upoštevane pri izračunu upravičenosti investicijskega projekta, so navedene v nadaljevanju:

- Analiza stroškov in koristi je izdelana na podlagi Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16) in dokumenta Guide to cost-benefit analysis of investment projects (European Commission, december 2014), razen v delih izračunov, ki se nanašajo na izračune diskontiranih vrednosti, saj se diskontiranje prične z letom 2022.

- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije - FRR(C), finančne neto sedanje vrednosti projekta – FNPV(C), finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem - FRR(K), finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem – FNPV(K), upoštevaje 4 % diskontno stopnjo, kakor določa Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10, 27/16).

Ugotavljala se je finančna donosnost projekta, ki se presodi na podlagi ocenjene finančne neto sedanje vrednosti FNPV(C) in finančne interne stopnje donosnosti projekta FRR(C). Ti kazalniki pokažejo zmožnost neto prihodkov, da povrnejo stroške investicije, ne glede na to, kako so ti financirani. Da se za projekt lahko zaprosi za prispevek iz skladov, mora biti FNPV(C) negativna, FRR(C) pa nižja od diskontne stopnje, ki je bila uporabljena v analizi.

Finančna trajnost (zdržnost – pokritost) projekta je ocenjena s preverjanjem, ali so skupni (nediskontirani) neto denarni tokovi v referenčnem obdobju pozitivni. Ti neto denarni tokovi vključujejo investicijske stroške, vse vire financiranja (nacionalne in sredstva EU) in neto prihodke.

Projekt je bil preučen z vidika diskontiranih denarnih tokov oz. kumulativnega neto denarnega toka projekta, ki izkazuje ali je projekt finančno zdržen oz. ali se s projektom ustvarjajo ustrezni in dovolj visoki prihodki za kritje stroškov. Izračunani so bili glavni finančni kazalniki in prispevek Skupnosti.

Osnovna izhodišča za izdelavo analize stroškov in koristi investicijskega podprojekta so:

- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).
- Priročnik EC „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020“ iz decembra 2014.

Ob tem so bile upoštevane sledeče predpostavke modela:

- Letni stroški delovanja (leta 2028) znašajo 17.480,63 EUR in se z leti povečujejo za 1 %.
- Ekonomska doba investicije je 15 let, amortizacijska stopnje so 12 %, 20 % in 50 % letno, ostanek vrednosti projekta je 0,00 EUR.
- Letni prihodki predstavljajo sredstva za plačilo stroškov delovanja kapele in opreme.
- Operativni stroški in prihodki za pokrivanje stroškov v finančni analizi ne vključujejo davka na dodano vrednost.
- Opazovano obdobje, za katerega so pripravljene izračuni, je do leta 2038 (ekonomska doba 15 let), kakor je priporočeno v dokumentu „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020“.
- Vse vrednosti so navedene v evrih.
- Pri izračunih je uporabljena 4-% diskontna stopnja.
- Kot kriteriji donosnosti naložbe so v finančno ekonomski analizi uporabljeni kazalci finančne interne stopnje donosa investicije – FRR(C), finančne neto sedanje vrednosti podprojekta – FNPV(C), finančne interne stopnje donosnosti s kohezijskim sofinanciranjem – FRR(K), finančne neto sedanje vrednosti s kohezijskim sofinanciranjem – FNPV(K).

## 13.4 Finančni kazalniki

Na osnovi navedenih predpostav in podatkov je bila izdelana finančna analiza investicije. V naslednji tabeli je prikazan denarni tok projekta za obdobje 15 let, ki je podlaga za finančno analizo.

Preglednica 33: Denarni tok finančne analize naložbe, v EUR

Leto	Stroški naložbe	Operativni stroški	Prihodki	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	Diskontiran NDT
2024	13.664,00	0,00	0,00	0,00	-13.664,00	-13.138,46
2025	250.288,86	0,00	0,00	0,00	-250.288,86	-231.406,12
2026	234.135,51	0,00	0,00	0,00	-234.135,51	-208.145,61
2027	288.772,15	12.813,56	12.813,56	0,00	-288.772,15	-246.843,64
2028	0,00	17.480,63	17.480,63	0,00	0,00	0,00
2029	0,00	17.585,60	17.585,60	0,00	0,00	0,00
2030	0,00	17.761,45	17.761,45	0,00	0,00	0,00
2031	0,00	17.939,07	17.939,07	0,00	0,00	0,00
2032	0,00	18.118,46	18.118,46	0,00	0,00	0,00
2033	0,00	18.299,64	18.299,64	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	18.482,64	18.482,64	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	18.667,47	18.667,47	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	18.854,14	18.854,14	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	19.042,68	19.042,68	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	19.233,11	19.233,11	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>786.860,51</b>	<b>214.278,46</b>	<b>214.278,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-786.860,51</b>	<b>-699.533,83</b>
<b>Diskont.</b>	<b>699.533,83</b>	<b>147.581,63</b>	<b>147.581,63</b>	<b>0,00</b>		

V nadaljevanju so prikazani statični in dinamični kazalniki učinkovitosti investicije.

Preglednica 34: Kazalniki učinkovitosti naložbe

Naziv	Kratika	Vrednost
Prihodki (leto 2028)		0,00 EUR
Odhodki (leto 2028)		0,00 EUR
Dobiček/izguba		0,00 EUR
Ekonomičnost poslovanja		0,00
Donosnost poslovanja		0,00
Doba vračanja vloženih sredstev	(v letih)	32
Finančna interna stopnja donosnosti investicije	FRR/C	Se ne da izračunati
Finančna neto sedanja vrednost investicije	FNPV/C	-699.533,83 EUR
Relativna neto sedanja vrednost	relativna FNPV/C	-0,8890

Zaradi negativne neto sedanje vrednosti projekta -699.533,83 EUR sta interna stopnja donosnosti in relativna neto sedanja vrednost naložbe negativni. Doba vračanja investicijskih sredstev bo 32 let.

Preglednica 35: **Glavni kazalniki finančne analize v skladu z dokumentom o analizi stroškov in koristi**

	Brez pomoči Unije (FRR/C) A		S pomočjo Unije (FRR/K) B	
	Ni mogoče izračunati	FRR/C	Ni mogoče izračunati	FRR/K
1. Finančna stopnja donosa (%)	Ni mogoče izračunati	FRR/C	Ni mogoče izračunati	FRR/K
2. Neto sedanja vrednost (v evrih)	-699.533,83 €	FNPV/C	-126.145,45 €	FNPV/K

## 15 EKONOMSKA ANALIZA PROJEKTA

### 15.1 Predpostavke ekonomske analize

Bistvo ekonomske analize je, da je treba vloške projekta oceniti na podlagi njihovih oportunitetnih stroškov, donos pa glede na plačilno pripravljenost potrošnikov. Oportunitetni stroški ne ustrezajo nujno opazovanim finančnim stroškom, prav tako plačilna pripravljenost ni vedno pravilno prikazana z opazovanimi tržnimi cenami, ki so lahko izkrivljene ali jih celo ni. Ekonomska analiza je izdelana z vidika celotne družbe in ne tako kot finančna, ki predstavlja samo koristi lastnika kapitala. Denarni tokovi iz finančne analize se štejejo za izhodišče ekonomske analize.

Bistvo ekonomske analize je zagotoviti, da ima projekt pozitivne neto koristi za družbo in je posledično upravičen do sofinanciranja iz Evropskega sklada za regionalni razvoj in Republike Slovenije preko posredniškega telesa Ministrstvo za kulturo.

Zato je potrebno, da:

- koristi presegajo stroške projekta,
- sedanja vrednost ekonomskih koristi presega neto sedanjo vrednost stroškov.

Da sta ta pogoja izpolnjena se vidi s tem, da je:

- neto sedanja vrednost pozitivna,
- ekonomska interna stopnja donosnosti višja od diskontne stopnje za izračun ekonomske neto sedanje vrednosti (5,0 %),
- razmerje med stroški in koristmi večje od 1.

Cilj analize stroškov in koristi je določiti ekonomsko vrednost projekta z določanjem dodatnih koristi, ki jih bo povzročila implementacija projekta. Projekt ima več indirektnih ekonomskih, družbenih in socialnih vplivov. Projekt je mogoče pravilno oceniti le z upoštevanjem teh vplivov, ti vplivi pa so največkrat povezani z razvojem.

Denarni tok iz finančne analize se povzame za izračune ekonomske analize.

Socialno ekonomska analiza stroškov in koristi je ena izmed metod ekonomskih analiz. Analiza omogoča pregled socialnih in družbenih vplivov implementacije projekta na ekonomijo občin oziroma regije ali celo države. Metodologija je osnovana na izračunu dodatnih prihodkov, proizvodov, ki bodo posredno ustvarjeni zaradi novega projekta. Pri ekonomski analizi smo izhajali iz finančne analize na ravni celotnega projekta.

Davčni popravki:

- Upoštevan je prihodek državnega proračuna za obračunan davek na dodano vrednost.

Popravki zaradi eksternalij (zunanji učinki):

- Pri izračunu ekonomskih kazalnikov investicije so bili upoštevani naslednji korekcijski faktorji

Korekcijski faktor gradbenih del =	V skupnih stroških je delež plač 40 % nekvalificirane delovne sile (Kf za nekvalificirano delovno silo = 0,60), 60 % so domače surovine in material (Kf = 0,75: $(0,4 \times 0,60) + (0,6 \times 0,75) = 0,69$ .	0,69
Korekcijski faktor ostalih stroškov =	Konkurenčni trg delovne sile. Ni motenj na trgu.	1,00
Korekcijski faktor za prihodke =	Ni motenj na trgu.	1,00
Korekcijski faktor za opremo =	Cena je približna njeni mejni ceni. Upoštevane cene so enake povprečnim cenam za domače blago in storitve, zato je uporabljen standardni Kf za prevedbo tržnih cen v cene na meji. Kf za opremo = 0,91.	0,91

## 15.2 Ekonomski kazalniki

Glavne predpostavke izračuna so:

- upoštevani stroški in prihodki (koristi) na ravni projekta;
- opazovano obdobje je 15 let;
- upoštevana je 5,0-% diskontna stopnja v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za izdelavo programov za javna naročila investicijskega značaja za področje javne infrastrukture (Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
- upoštevani so investicijski stroški brez DDV in drugih dajatev.

Preglednica 36: **Družbena koristnost projekta (ekonomska analiza projekta) za naložbo**

	Glavni parametri in kazalniki	Vrednosti
1.	Družbena diskontna stopnja (%)	5,00 %
2.	Ekonomska stopnja donosa (%)	9,34 %
3.	Ekonomska neto sedanja vrednost (v EUR)	13.682,80 EUR
4.	Razmerje med koristmi in stroški	1,02

V naslednji preglednici (naslednja stran) je prikazan ekonomski tok naložbe

Preglednica 37: **Ekonomski tok naložbe (ekonomska analiza), v EUR**

Leto	Stroški	Koristi			Neto denarni tok	Diskontiran NDT
	Stroški naložbe brez DDV	Gradnja	Povečana poraba turistov	Nove zaposlitve		
2024	11.200,00	9.594,77	0,00	0,00	-1.605,23	-1.528,79
2025	205.154,80	175.751,20	0,00	0,00	-29.403,60	-26.669,94
2026	191.914,35	164.408,42	0,00	0,00	-27.505,93	-23.760,66
2027	236.698,48	202.773,91	0,00	0,00	-33.924,57	-27.909,83
2028	0,00	0,00	24.000,00	2.264,85	26.264,85	20.579,20
2029	0,00	0,00	24.000,00	2.264,85	26.264,85	19.599,24
2030	0,00	0,00	24.000,00	2.264,85	26.264,85	18.665,94
2031	0,00	0,00	24.000,00	2.264,85	26.264,85	17.777,08
2032	0,00	0,00	24.000,00	2.264,85	26.264,85	16.930,56
2033	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2034	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2035	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2036	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2037	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2038	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>	<b>644.967,63</b>	<b>552.528,29</b>	<b>120.000,00</b>	<b>11.324,25</b>	<b>38.884,91</b>	<b>13.682,80</b>
<b>Diskont.</b>	<b>557.263,37</b>	<b>477.394,16</b>	<b>85.484,91</b>	<b>8.067,10</b>		

Družbeni stroški in koristnost projekta izhajajo iz:

a) Stroški

- Vrednost investicije, znižana za DDV, v znesku 644.967,63 EUR

b) Koristi

- Gradbenih in drugih del na podlagi izvajalskih pogodb v skupni višini 552.528,29 EUR.

Konverzijski faktor	Koristi	Vrednost v EUR
0,69	GOI dela	292.232,77
0,91	Oprema	86.236,15
1,00	Ostali stroški	174.059,37
	<b>Skupaj koristi</b>	<b>552.528,29</b>

- Povečane porabe turistov: Maribor je leta 2023 obiskalo 239.177 turistov. Predpostavimo, da bo zaradi obnovljenega kulturnega spomenika vsaj 1.200 turistov (0,5 % od števila v letu 2023) dodatno potrošilo 20,00 EUR. Korekcijski faktor je 1.

Preglednica 38: **Koristi od dodatne potrošnje turistov**

Število turistov letno	Znesek dodatne potrošnje/turista	Vrednost v EUR
1.200	20,00 EUR	24.000,00

Skupne koristi iz naslova povečanja potrošnje turistov v petih letih znašajo 120.000,00 EUR.

- Zmanjševanje brezposelnosti v občini (nova delovna mesta)

Popravek je oportunitetni strošek, ki predstavlja zmnožek finančnih stroškov nekvalificirane delovne sile s t. i. senčnim faktorjem plač (Shadow Wage Rate Factor – SWRF), ki je izračunan kot  $(1-u)*(1-t)$ , pri čemer je u regionalna brezposelnost in t stopnja socialne varnosti in pomembnejših davkov v stroških dela. SWRF je v praksi prikazan kot pozitiven vpliv na projekt v regiji z visoko brezposelnostjo, saj SWRF (vedno manjši od 1) zmanjšuje naraščanje brezposelnosti in posledično zmanjšuje ekonomske stroške in povečuje ekonomsko stopnjo donosa.

Plače v senci	SW=W*(1-t)*(1-u)
FW = povprečna mesečna plača v MOM v letu 2023	1.398,06
u = stopnja nezaposlenosti v letu 2023 v %	7,7
t = plačila (socialna varnost) v %	41,10%
W=FW*(1-u)*(1-t)	760,05
<b>Plače v senci</b>	<b>0,54</b>
Letna vrednost plač v senci (1.398,06 EUR x 0,54 = 754,95 EUR x 3)	<b>2.264,85</b>

Predpostavljamo, da se bodo iz naslova obnovljenega spomenika in novih turističnih produktov letno dodatno zaposlili 3 delavci, kar znaša 2.264,85 EUR. V obdobju 5 let predvidene koristi s tega naslova znašajo 11.324,25 EUR.

#### Preglednica 39: Koristi in stroški

Korist	Skupna vrednost (v EUR, diskontirana)	% skupnih koristi
Zunanje koristi	570.946,17	100 %
Ostane vrednosti	0,00	0 %
...	...	...
<b>Skupaj</b>	<b>570.946,17</b>	<b>100 %</b>
Stroški	Skupna vrednost (v €, diskontirana)	% skupnih stroškov
Stroški	557.263,37	100 %
...	...	...
<b>Skupaj</b>	<b>557.263,37</b>	<b>100 %</b>

Investicija v obnovo in programsko razširitev loretanske kapele zajema obnovo in ohranitev kulturnega spomenika ter nudenje novih turističnih produktov v povezavi z njo. Investicija nima profitnega namena in značaja. Bo pa močno prispevala k povečanju in popestitvi turistične ponudbe v turistični destinaciji Maribor in regiji Podravje. Prihodke od turističnega obiska bodo posredno imeli lokalni podjetniki, ki se ukvarjajo s turistično dejavnostjo in z njo povezanimi dejavnostmi. To izkazujejo izračuni iz ekonomske analize, saj ekonomske koristi naložbe presegajo njene stroške za 2 %. To tudi zagotavlja finančno vzdržnost projekta.

## 16 ANALIZA TVEGANJA IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

### 16.1 Analiza občutljivosti

Podlaga za izračun kritičnih parametrov so finančne in ekonomske analize. Za izvedbo projekta v vseh variantah bi lahko bile kritične:

- Spremembe predračunske vrednosti investicije v intervalu od –1 % do +1 %
- Spremembe vrednosti operativnih stroškov/koristi v intervalu od –1 % do +1 %

V nadaljevanju je prikazana analiza občutljivosti za navedene kritične parametre projekta za posamezno varianto. Primerjani sta finančna in ekonomska neto sedanjo vrednost naložbe (NPV) ter finančna in ekonomska interna stopnja donosnosti (IRR) v referenčni dobi, v kateri se obravnava navedena naložba

Preglednica 40: **Vplivi sprememb investicijske vrednosti na finančno NPV in IRR**

<b>Spremembe vrednosti investicijskih stroškov</b>			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR investicije v %	Ni mogoče izračunati	Ni mogoče izračunati	Ni mogoče izračunati
Finančna NPV investicije	–692.538,49 EUR	–699.533,83 EUR	–706.529,17 EUR
<b>Sprememba vrednosti operativnih stroškov</b>			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Finančna IRR operativnih stroškov v %	Ni mogoče izračunati	Ni mogoče izračunati	Ni mogoče izračunati
Finančna NPV operativnih stroškov	–698.058,02 EUR	–699.533,83 EUR	–701.009,65 EUR

Pri povečevanju investicijske vrednosti se neto sedanja vrednost (FNPV) znižuje. Enake so posledice povečevanja vrednosti operativnih stroškov. Investicija je bolj občutljiva na spremembo investicijske vrednosti projekta.

Tabela : **Vplivi sprememb investicijske vrednosti na ekonomsko NPV in IRR**

<b>Spremembe vrednosti investicijskih stroškov</b>			
Naziv	–1 %	0 %	1 %
Ekonomska IRR investicije v %	11,41 %	9,34 %	7,46 %
Ekonomska NPV investicije	19.255,43 EUR	13.682,80 EUR	8.110,17 EUR
<b>Sprememba vrednosti družbenih koristi</b>			
Naziv	–1%	0%	1%
Ekonomska IRR družbenih koristi v %	7,45%	9,34%	11,38%
Ekonomska NPV družbenih koristi	7.987,94 EUR	13.682,80 EUR	19.377,66 EUR

Pri povečevanju investicijske vrednosti se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) znižuje. Pri zmanjševanju investicijske vrednosti se ENPV povečuje. Pri povečanju koristi investicije se ekonomska neto sedanja vrednost (ENPV) povečuje, pri znižanju pa zmanjšuje. Investicija je nekoliko bolj občutljiva na spremembe družbenih koristi.

## 16.2 Analiza tveganja za izvedbo naložbe

Obnova loretanske kapele (GOI dela in konservatorsko restavratorski posegi) je načrtovana tako, da tveganja pri izvedbi obnovitvenih del ni ali je minimalno.

Tveganje bi lahko pomenila le morebitna ugotovitev neustreznega stanja temeljev, ki še ni bilo raziskano. V projekt je zato za ugotovitev mehanske odpornosti in stabilnosti objekta vključena izdelava poročila o pregledu, sondiranju in preiskavi nosilnih konstrukcij zidov, meritvi vlage zidov s predlogi za nadaljnje ukrepanje, ki se opravi pred začetkom obnovitvenih del. Če bi se s preiskavo ugotovile pomanjkljivosti temeljev, bo investitor sprejel ustrezne ukrepe za utrditev temeljev. Ti ukrepi niso vključeni v projekt in jih bo investitor pokril iz lastnih sredstev.

Pri izvedbi „mehkega“ dela projekta investitor ne pričakuje tveganj. Aktivnosti so načrtovane realno z vidika rokov za izvedbo in predračuna.

Majhno tveganje lahko predstavlja postopek izbire zunanjih izvajalcev GOI del v skladu s predpisi o javnem naročanju. Morebitne pritožbe neizbranih kandidatov bi utegnile ogroziti začetek GOI del in s tem vplivati tudi na začetek konservatorsko restavratorskih del, ki bodo potekala v kapeli. Zaradi morebitnih zamud se utegne načrtovani datum sklenitve pogodbe z izvajalcem GOI del (mejni rok 30. 6. 2025) podaljšati, vendar v nobenem primeru ne bo ogrozil navedenega skrajnega roka za mejnik projekta (31. 10. 2026). Investitor si bo prizadeval tveganje preprečiti s pripravo kakovostne razpisne dokumentacije in kakovostnim vodenjem postopka.

Glavno tveganje predstavljajo finančna sredstva za financiranje naložbe. Če vloga na javni razpis JR-EKP-KS 2025-28 ne bo uspešna, bo moral investitor naložbo odložiti, saj v proračunu nima sredstev za financiranje obnove kapele. Temu tveganju se investitor ne more izogniti. S tem bo dragocena nepremična in premična dediščina loretanske kapele izpostavljena nadaljnjemu propadanju in morda nepovratni izgubi varovanih dediščinskih lastnosti na zunanosti in v notranosti kapele.

## **17 OCENA VPLIVA NALOŽBE NA OKOLICO IN OKOLJE**

### **17.1 Prenova loretanske kapele ne bo negativno vplivala na okolje**

V okviru priprave idejnega projekta IDP sta bila pripravljena elaborata Strokovna ocena za DNSH „Investicijska vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smladnik, oktober 2024, in Presoja podnebne odpornosti za projekt „Investicijski vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smladnik, oktober 2024, skupaj z Izjavo o krepitvi podnebne odpornosti za navedeni projekt. Ugotovitve iz elaboratov, ki bodo priloženi k vlogi na javni razpis MK, so povzete v Tehničnem poročilu idejnega projekta IDP (točki 1.3 in 1.4), ki se prav tako priloži vlogi, zato ugotovitev iz navedenih elaboratov na tem mestu ne povzemamo.

#### ***Prilagajanje podnebnim spremembam (DNSH 1)***

---

Načrtovana naložba ne bo povzročila nikakršnih emisij toplogrednih plinov v celotnem življenjskem ciklu (razen nepomembnih začasnih vplivov v času gradnje – gradbeni stroji) in zato ne bo na škodovala podnebnim ciljem.

#### ***Podnebne spremembe (blažitev podnebnih sprememb DNSH 2)***

---

Načrtovana naložba je z vidika podnebnih sprememb nevtralna, ne bo prispevala k poslabšanju podnebnih sprememb, pa tudi ne k blažitvi podnebnih sprememb.

#### ***Krožno gospodarstvo, vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem***

---

Načrtovana naložba sama po sebi ne bo povzročala nastajanja odpadkov (razen v času izvedbe, ko pa bo zagotovljeno ustrezno ravnanje z odpadki, tj. ločeno zbiranje in predaja pooblaščenim upravljavcem, ponovna uporaba in recikliranje v okviru možnosti). V okviru naložbe je predvidena uporaba reverzibilnih materialov, ki omogočajo poznejše posege, ter v čim večji meri tudi materialov, ki jih je možno reciklirati.

#### ***Preprečevanje in nadzorovanje onesnaženosti zraka, vode ali tal (DNSH 5)***

---

Načrtovana naložba v času delovanja ne bo onesnaževala zraka, vode ali tal. V času gradnje lahko pride do kratkotrajnega in nebistvenega onesnaževanja zraka, vode (naložba bo potekala na vodovarstvenem območju VVO II) in tal, zlasti ob neustrezni organizaciji gradbišča in neupoštevanju predpisov.

#### ***Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov (DNSH 6)***

---

Naložba je v zvezi z varstvom in ohranjanjem biotske raznovrstnosti nevtralna. Naložba ne poteka na zavarovanem območju Natura 2000. Vlogi je priložena izjava DRSV.

## 17.2 Odpornost na podnebne spremembe

Obnova loretanske kapele je zasnovana tako, da se zagotovi čim večja in dolgotrajna odpornost na posledice podnebnih sprememb (neurja, poplave itn.). Za obnovo so predlagani materiali in postopki, ki bodo zagotovili odpornost kapele na vremenske vplive, obenem pa ne bodo krnili avtentičnosti kulturne dediščine.

## 17.3 Vpliv projekta na enake možnosti

V času izvajanja naložbe bodo zagotovljeni enaki pogoji sodelovanja za ženske in moške. Vodja projekta je moški, ženske pa sestavljajo večino razširjene ekipe za izvajanje projekta.

Pri izvajanju naložbe bodo upoštevana načela nediskriminatornosti in enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide in druge osebe s posebnimi potrebami.

Naložba bo zagotavljala enake možnosti in nediskriminatornost glede na različne osebne okoliščine (spol, starost, invalidnost, raso, etnično, narodna in verska pripadnost, spolna usmerjenost), pri čemer bodo v skladu s potrebami upoštevani tudi Postopkovnik za zagotovitev izpolnitve horizontalnih omogočitvenih pogojev „Dejanska uporaba in izvajanje Listine Evropske unije o temeljnih pravicah“ ter „Izvajanje in uporaba Konvencije Združenih narodov o pravicah invalidov v skladu s Sklepom Sveta 2010/48/ES“, Akcijski program za invalide 2022–2030 ter drugi ustrezni dokumenti. Navedena načela bodo upoštevana med pripravo, gradnjo in obratovanjem naložbe v skladu z nacionalno zakonodajo (Zakon o enakih možnostih žensk in moških, Zakon o varstvu pred diskriminacijo, Zakon o izenačevanju možnosti invalidov), pravnim redom EU, Listino EU o temeljnih pravicah ter ustreznimi mednarodnimi dokumenti za varstvo človekovih pravic (Konvencija o pravicah invalidov in Konvencija o otrokovih pravicah).

Po končani naložbi bo prenovljeni objekt pod enakimi pogoji na voljo vsem prebivalcem in obiskovalcem mesta.

## 18 SPISEK STROKOVNIH PODLAG IN ZAKONODAJE

### *Strokovne podlage*

---

- Historični elementi Grad Maribor – kapela (delovna verzija), Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, Restavratorski center, september 2024
- Loretanska kapela Maribor, investicijsko vzdrževalna dela v javno korist, IDP – Tehnično poročilo, Multiplan arhitekti, d. o. o., Ljubljana, oktober 2024
- Presoja podnebne odpornosti za projekt „Investicijski vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smlednik, oktober 2024, skupaj z Izjavo o krepitvi podnebne odpornosti za navedeni projekt
- Strokovna ocena za DNSH „Investicijska vzdrževalna dela – loretanska kapela Maribor“, Giga-R, okoljske rešitve, d. o. o., Smlednik, oktober 2024
- Program in predračun za konservatorsko-restavratorske posege na originalnih kipih s fasade mestnega gradu v Mariboru in izdelavo kopij, Zavod RS za varstvo kulturne dediščine, Restavratorski center, september 2024
- Val prenove za Evropo – ekologizacija stavb, ustvarjanje delovnih mest, izboljšanje življenj, Sporočilo Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu in evropskemu Ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij (COM(2020) 662 final, Bruselj, 14.10.2020;
- Gradiva v zvezi s prenovo loretanske kapele mariborskega gradu in razvojem kulturno-turističnih projektov, Pokrajinski muzej Maribor oktober 2024

### *Strateški dokumenti, politike, smernice in navodila*

---

- Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Project, Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020, Evropska komisija, december 2014
- Javni razpis za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija vzhodna Slovenija (oznaka JR-EKP-KS 2025-28)“, Ministrstvo za kulturo, Uradni list RS; št. 67, 9. 8. 2024 ter
- Navodila in pojasnila za prijavo na Javni razpis za izbor operacij „Trajnostne obnove in oživljanja kulturnih spomenikov v lasti občin ter vključevanje kulturnih doživetij v slovenski turizem – kohezijska regija vzhodna Slovenija (oznaka JR-EKP-KS 2025-28)“, Ministrstvo za kulturo, 9. 8. 2024
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji, Verzija 1.2, Ministrstvo za kohezijo in regionalni razvoj, februar 2024
- Regionalni razvojni program Podravja, RRA za Podravje Maribor, junij 2022
- Resolucija o nacionalnem programu za kulturo 2024–2031 (ReNPK24–31), Uradni list RS., št. 61/2024
- Strategija kulturne dediščine 2020–2023, Ministrstvo za kulturo, 2019
- Strategija Pametno mesto Maribor, Mestna občina Maribor, marec 2022
- Strategija razvoja kulture v Mestni občini Maribor v obdobju 2022–2026, Mestna občina Maribor, 2022
- Strategija razvoja Slovenije 2030, Vlada Republike Slovenije, december 2017,

- Strategija razvoja slovenskega turizma 2022–2028, Vlada Republike Slovenije, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo, 2022
- Strategija razvoja Maribor do leta 2030, Mestna občina Maribor, marec 2012
- Strategija trajnostnega razvoja in trženja turistične destinacije Maribor, RRA za Podravje Maribor
- Trajnostna urbana strategija Maribor 2023–2035, Regionalna razvojna agencija za Podravje, december 2023

### ***Zakonodaja in predpisi:***

---

- Gradbeni zakon – GZ-1, Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23,
- Odlok o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor, MUV, št. 5/92, 4. 87. 1992, s spremembami in dopolnitvami
- Odlok o ustanovitvi javnega zavoda Pokrajinski muzej Maribor, MUV št. 22/04
- Sklep o določitvi javne infrastrukture na področju kulture v Mestni občini Maribor, MUV, št. 20/2009
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, Uradni list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/16
- Zakon o javnem naročanju – ZJN-3, Uradni list RS, št. 91/15, s spremembami in popravki, zadnjič spremenjen 88/23
- Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo, Uradni list RS, št. 77/07 s spremembami in dopolnitvami
- Zakon o varstvu kulturne dediščine – ZVKD-1, Uradni list RS, št. 16/08, s spremembami in popravki, zadnjič spremenjen 78/23

### ***Prostorski akti***

---

- 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, s spremembami, dopolnitvami in popravki, ter Uradni list RS, št. 72/04, s spremembami in dopolnitvami

### ***Statistični in drugi podatki***

---

- e-prostor, GURS, <https://www.e-prostor.gov.si/> (dostop 1. 10. 2024)
- i-občina, <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=maribor> (dostop 1. 10. 2024)
- Občine2022, Odprti podatki Slovenije – OPSI, <https://podatki.gov.si/> (dostop september 2024)
- podatki: <https://pxweb.stat.si/SiStatData/pxweb/si/Data/-/05C4003S.px>, (dostop 27. 9. 2024)
- Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, Ljubljana, 12. september 2024.

## 19 ZAKLJUČEK

### 19.1 Ocena smotrnosti in učinkovitosti naložbe

Z načrtovano naložbo bo investitorica, MO Maribor:

- preprečila (nadaljnje) propadanje dragocene nepremične kulturne dediščine, loretanske kapele – dela mariborskega gradu s statusom kulturnega spomenika lokalnega pomena in javne infrastrukture na področju kulture;
- zagotovila pogoje za ponovno odprtje kapele za javnost in oživitev kapele z novimi kulturno-turističnimi produkti, ki bodo popestrili kulturno dogajanje v mestnem jedru za prebivalce in s tem vplivali na njihovo kakovost življenja, ter privabljali turiste in s tem prispevali k razvoju turizma v destinaciji Maribor, regiji Podravje in bogatili turistično ponudbo države z vključitvijo edinstvene kulturne dediščine v privlačne turistične produkte, razvoj nišnega turizma (verski, romarski turizem) s potencialom nadaljnega razvoja produkta Loreto na Štajerskem v petzvezdično doživetje;
- prispevala k nacionalnim in lokalnim ciljem, povezanim s trajnostnim in dolgoročnim ohranjanjem in oživljanjem kulturne dediščine;
- naložba bo prispevala k doseganju učinkov in rezultatov Programa Evropske kohezijske politike v Sloveniji v okviru specifičnega regionalnega cilja RSO4.6.

V skladu z navedenim je načrtovana naložba v prenovu loretanske kapele utemeljena in upravičena, kar potrjuje tudi dejstvo, da ekonomske koristi naložbe presegajo njene stroške za 2 %

### 19.2 Ocena izvedljivosti naložbe

Naložba se bo izvajala kot investicijsko vzdrževanje v javno korist, zato gradbeno dovoljenje ni potrebno. Projektna dokumentacija IDP in PZI sta pripravljena. Mnenje Zavoda RS za varstvo kulturne dediščine, ki je potrebno za prijavo na razpis, je pridobljeno. Če bo naložba pridobila sklep o podpori Unije, bo pripravljena na izvedbo naslednjih korakov: v skladu s pogoji javnega razpisa bo MO Maribor po prejetju sklepa o sofinanciranju naložbe in pred sklenitvijo pogodbe o sofinanciranju v skladu z zakonodajo o javnem naročanju in internimi akti izbrala ustrezne izvajalce za GOI dela in predpisani nadzor. Naložba bo tako ob podpisu pogodbe o sofinanciranju pripravljena za izvajanje. Sočasno bodo izbrani izvajalci restavratorskih del, dobavitelji opreme za digitalizacijo kulturne dediščine in razvoj multimedijskih vsebin bodo predvidoma izbrani po podpisu pogodbe o sofinanciranju.

Investitor ocenjuje, da je naložba izvedljiva v predlagani dinamiki in vrednosti. Meni, da pri pripravi in izvedbi naložbe ni večjih tveganj. Oviro lahko predstavljajo finančna sredstva: če vloga na javni razpis MK ne bo uspešna, bo MO Maribor morala naložbo odložiti, kar pomeni, da bo kapela kot dragocena nepremična kulturna dediščina še naprej propadala in ji grozi nepovratna izguba varovanih dediščinskih lastnosti.

Načrtovana naložba je uvrščena v Načrt razvojnih programov za obdobje 2024–2027.

**SKLEP O POTRDTVI INVESTICIJSKEGA DOKUMENTA**

Investitor/občina: **Mestna občina Maribor**

Naslov: **Ulica Heroja Staneta 1**

Pošta: **2000 Maribor**

Številka: 4102-615/2024-14

Datum: \_\_\_\_\_

Na podlagi Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11-UPB4, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 in 18/23), Uredbe o dokumentih razvojnega načrtovanja in postopkih za pripravo predloga državnega proračuna in proračunov samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 54/10, 35/18), Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS št. 60/06, 54/10, 27/16), Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2024 (MUV št. 3/24), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o proračunu Mestne občine Maribor 2024 (MUV, št. 19/24) in sklepa Mestnega sveta Mestne občine Maribor, sprejetega na 15. dopisni seji dne 13.11.2024, je odgovorna oseba investitorja sprejela, da:

1. Se potrdi investicijski program (IP): Loretanska kapela – obnova in programska razširitev, ki ga je izdelalo podjetje Ekonomski institut Maribor, oktobra 2024.

Predhodno potrjena investicijska dokumentacija:

- DIIP – dokument identifikacije investicijskega projekta, sklep št. 4102-615/2024-3, oktober 2024.

2. Se v Načrt-u razvojnih programov, na osnovi tega sklepa(ustrezno označi):

• spremeni veljavna naložba

3. Se odobri izvedba investicije.

Občina bo s projektom izvedla naslednjo investicijo:

Dokument obravnava prenovno Loretanske kapele (streha, fasada, drenaža, restravratorska dela), digitalizacija ter razvoj turističnega produkta.

(kratak opis investicije povzeto po izdelanem investicijskem dokumentu)

Skladno z investicijskim dokumentom in načrtom porabe je finančna konstrukcija naložbe sledeča.

4. Vrednost investicije po tekočih cenah z vključenim DDV znaša 831.818,50 EUR, brez DDV 681.818,44 EUR in se bo izvajala skladno s časovnim načrtom od septembra 2024 do februarja 2027.

5. Vire za financiranje zagotavljajo (ustrezno izpolniti):

- Lastna finančna sredstva v znesku 150.000,06 EUR
- Nepovratna sredstva ESRR – EU del v znesku 579.545,67 EUR
- Nepovratna sredstva ESRR – SLO del v znesku 102.272,77 EUR

Ime in priimek odgovorne osebe:

**Aleksander Saša ARSENOVIČ**

Datum: \_\_\_\_\_

žig:

podpis: \_\_\_\_\_