



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: 4102-210/2025-1
Datum: 14.04.2025

GMS - 554

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 24. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: DIIP- Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru

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

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALEC: mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK, vodja Službe za razvojne projekte in investicije – projektne pisarne

PREDLOG SKLEPA: **Mestni svet Mestne občine Maribor:**
- sprejme DIIP »Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« in pooblašča župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega DIIP-a;
- potrdi uvrstitev novega projekta v NRP po številki predloga 0034-2025 v sprejet proračun in pooblasti župana za podpis sklepa o odprtju NRP ter o prerazporeditvi sredstev iz PP103432 in projekta št. OB070-19-004 na novi projekt v NRP v znesku 411.812,33 EUR;
- pooblašča župana za morebitne spremembe in dopolnitve DIIP, v skladu z zahtevami sofinancerja.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA

Številka: 4102-210/2025-1
Datum: 14.04.2025

PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 24. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	DIIP- Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. DIIP

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI		
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara MIKUŠ MARZIDOVŠEK Sekretar - vodja službe	SRPI		BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Datum: 2025.04.14 12:00:48 +02'00'
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravljavca kot pristojni urad	Gorazd Škrabar	UGD		GORAZD ŠKRABAR Digitally signed by GORAZD ŠKRABAR Date: 2025.04.14 12:11:01 +02'00'
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl <i>PO POOBLASTILJU GORAZD ŠKRABAR</i>	Kabinet župana	16. 04. 2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite listega, ki je odgovoren za vaše področje)	Dr. Samo Peter Medved Gregor Reichenberg	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	16. 4. 2025	
---	-----------------	------------------------------------	-------------	--





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

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

Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) –
Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru

Obrazložitev za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Maribor

1. Pravna podlaga

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

2. Uvodna pojasnila

Mestna občina Maribor želi prostore v mestni hiši vsebinsko, energetske ter protipotresno prenoviti. V prostore se bodo umestile mestotvorne vsebine, ki bodo skupaj s Centrom Rotovž programsko oživile eno najmarkantnejših stavb v mestu Maribor ter omogočale izvedbo protokolarnih dogodkov ter dogodkov meščanov v skladu s sodobnimi standardi.

V okviru projekta je predvidena revitalizacija preostalega dela stavbe, ki ni vključen v obstoječo prenavo, to je prostori razstavišča Kibla in trafike v pritličju in kleti, prvega nadstropja v katerem se nahaja poročna dvorana z arkadnim hodnikom in predprostorom ter spremljevalnimi prostori, nekdanjo orožarno in zapori v drugem nadstropju, ki se odpirata v mogočno ostrešje. Impozantno ostrešje je samo po sebi stavbna dediščina, katerega je nujno ohraniti in revitalizirati.

3. Namen in cilji investicije

Glavni namen investicije je celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, ki je zavarovana kot profana stavbna dediščina (EŠD 439). Predvidena je vsebinska, energetska in protipotresna prenova osrednjega dela stavbe.

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu ob hkratni prenovi kulturne dediščine.

Ob navedenem bodo z investicijo uresničeni tudi **cilji** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- ohranitev objekta – kulturnega spomenika s pomembno historično vrednostjo,



- zagotovitev primernih prostorskih pogojev za delovanje mestne uprave, za potrebo porok in sprejemov na najvišjem nivoju, razvoja kulture, civilno družbo, poslovna družjenja in podobno, dodatnih vsebin (predstavitve slovenskih oblikovalskih izdelkov ipd.),
- spodbujanje raznolike uporabe in ponovne uporabe spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristek njihovih potencialov,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine,
- izboljšanje dostopnosti do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšanje kakovosti življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- vključevanje dediščine v informacijsko družbo,
- zagotovitev energetsko učinkovitega, funkcionalnega in statično stabilnega objekta skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečitev degradacije objekta,
- racionalno upravljanje z objektom.

4. Ocena vrednosti investicije

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (SC)			Vrednost investicije v EUR (TC)		
		Skupaj	upravičeni stroški	neupravič. stroški	Skupaj	upravičeni stroški	neupravič. stroški
GOI	proj. ocena + nepr. dela	3.445.200,00	3.379.200,00	66.000,00	3.621.977,57	3.554.839,07	67.138,50
Oprema	proj. ocena	300.000,00	300.000,00	0,00	318.805,88	318.805,88	0,00
Projektna in investicijska dokumentacija	pogodbe	297.067,60	297.067,60	0,00	297.067,60	297.067,60	0,00
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	5 %	156.600,00	156.600,00	0,00	164.635,34	164.635,34	0,00
Stroški informiranja in komuniciranja	1 %	31.320,00	31.320,00	0,00	33.277,51	33.277,51	0,00
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.230.187,60	4.164.187,60	66.000,00	4.435.763,90	4.368.625,40	67.138,50
22 % DDV	22 %	930.641,27	916.121,27	14.520,00	975.868,06	961.097,59	14.770,47
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.160.828,87	5.080.308,87	80.520,00	5.411.631,96	5.329.722,99	81.908,97

5. Viri in dinamika financiranja projekta

Viri financiranja	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj	%
Upravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	329.903,36	-329.903,36	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	2.528.704,61	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	100,0 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	2.149.398,92	1.950.207,96	430.657,67	4.530.264,54	85,0 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	379.305,69	344.154,35	75.998,41	799.458,45	15,0 %
Skupaj upravičeni stroški	329.903,36	2.198.801,25	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	100,0 %
Neupravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	81.908,97	0,00	0,00	0,00	81.908,97	100,0 %
Skupaj neupravičeni stroški	81.908,97	0,00	0,00	0,00	81.908,97	100,0 %
Skupaj vsi stroški						
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	2.528.704,61	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	98,5 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	2.149.398,92	1.950.207,96	430.657,67	4.530.264,54	83,7 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	379.305,69	344.154,35	75.998,41	799.458,45	14,8 %
Lastna sredstva MOM	411.812,33	-329.903,36	0,00	0,00	81.908,97	1,5 %
Skupaj vsi stroški	411.812,33	2.198.801,25	2.294.362,30	506.656,08	5.411.631,96	100,0 %



6. Terminski načrt izvajanja investicije

Vrsta aktivnosti	Rok izvedbe del
Izdelava Projektne naloge	že izdelano
Izdelava in potrditev DIIP	marec – april 2025
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja*	marec – september 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	september – oktober 2025
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	november 2025 – februar 2026
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca za nadzor	november 2025 – februar 2026
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	marec 2026 – november 2027
Dobava in montaža opreme	oktober - november 2027
Izdelava PID projektne dokumentacije, tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in primopredaja objekta s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem	december 2027 – januar 2028

**v primeru daljših postopkov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, se terminski plan eventualno prilagodi, kar bo upoštevano v nadaljnji investicijski dokumentaciji*

7. Sklepna ugotovitev

Izvedba projekta je smiselna za dokončno revitalizacijo območja in dolgoročno zavarovanje ene izmed najpomembnejših stavb kulturne dediščine v mestu Maribor. S predvidenimi posegi se bo objekt dokončno statično in energetske obnovil. Z novimi vsebinami ter izboljšanjem pogojev za izvedbo dosedanjih vsebin, bo prenovljena Mestna hiša spodbujala raznolike uporabe stavbne kulturne dediščine in nudila možnost izvedbe javnih in civilnih dogodkov v skladu s sodobnim časom.





MESTNA
OBČINA
MARIBOR



Združenje mestnih občin Slovenije
Association of Urban Municipalities of Slovenia



Sofinancira
Evropska unija

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
»CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE MARIBOR ROTOVŽ NA
GLAVNEM TRGU 14 V MARIBORU«

INVENIO
svetovanje, inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, april 2025

Investitor: **MESTNA OBČINA MARIBOR**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Naročnik: **Medprostor, arhitekturni atelje d.o.o.**
Breg 22, 1000 Ljubljana

Investicija: **Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž
na Glavnem trgu 14**

Vrsta dokumenta: **Dokument identifikacije investicijskega projekta**

Št. projekta: **2/25**

Datum: **April 2025**

Izvajalec: **INVENIO d.o.o.**
Strma ulica 8, 2000 Maribor

Odgovorni vodja projekta: **Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad.**

Dokument izdelali: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**
Luka Schram, univ. spec. oec.
v sodelovanju s predstavniki naročnika.

INVENIO d.o.o.
Bojana Sovič, direktorica

INVENIO

KAZALO VSEBINE

1. UVODNA POJASNILA	7
2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB	9
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO	10
3.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor	10
3.1.1. <i>Gospodarstvo Mestne občine Maribor</i>	10
3.1.2. <i>Kultura Mestne občine Maribor</i>	11
3.2. Analiza stanja Mestne hiše Maribor	12
3.2.1. <i>Zgodovina</i>	12
3.2.2. <i>Kulturni pomen objekta</i>	14
3.2.3. <i>Opis obstoječega objekta</i>	15
3.2.4. <i>Velikost obstoječega objekta</i>	16
3.2.5. <i>Degradiranost območja in objekta</i>	16
3.3. Razlogi za investicijsko namero	18
4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI	20
4.1. Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije	20
4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami	21
4.2.1. <i>Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS)</i>	21
4.2.2. <i>Usklajenost z EKP 21-27</i>	24
4.2.3. <i>Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030</i>	28
4.2.4. <i>Usklajenost z Resolucijo o nacionalnem programu za kulturo 2024-2031</i>	28
4.2.5. <i>Usklajenost z lokalnimi strategijami</i>	28
5. PREDSTAVITEV VARIANT »Z INVESTICIJO« V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ INVESTICIJE«	29
5.1. Varianta »brez investicije«	29
5.2. Varianta »z investicijo«	29
6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, VREDNOSTI INVESTICIJE IN POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE	30
6.1. Vrsta investicije	30
6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti	34
7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO	36
7.1. Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta	36
7.2. Navedba in opis lokacije	36
7.2.1. <i>Makrolokacija</i>	36
7.2.2. <i>Mikrolokacija</i>	37
7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja	39
7.3.1. <i>Terminski plan izvedbe investicije</i>	39
7.3.2. <i>Dinamika in viri financiranja</i>	39
7.4. Varstvo okolja	41

7.4.1.	Vplivno območje v času gradnje	42
7.4.2.	Vplivno območje v času uporabe.....	44
7.4.3.	Opis ukrepov za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico.....	44
7.4.4.	Opis varstva pred požarom ter priključevanja na infrastrukturo za gasilno vodo oziroma gradnje objektov za oskrbo z gasilno vodo in opis objektov ali naprava za zajem požarne vode.....	45
7.4.5.	Ureditev gradbišča.....	45
7.4.6.	Zagotavljanje skladnosti s horizontalnimi načeli iz 9. člena Uredbe 2021/1060/EU	45
7.5.	Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo	47
8.	UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM.....	48
9.	PRILOGE – TEHNIČNI PRIKAZI.....	49

KAZALO TABEL

Tabela 1:	Podatki o investitorju in upravljavcu	9
Tabela 2:	Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (DIIP)	9
Tabela 3:	Izbrani kazalniki za MOM	10
Tabela 4:	Obiskovalci razstav v muzejih in galerijah, Slovenija, letno.....	12
Tabela 5:	Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)	21
Tabela 6:	Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija).....	21
Tabela 7:	Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)	25
Tabela 8:	Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija).....	25
Tabela 9:	Predvidene neto tlorisne površine	33
Tabela 10:	Vrednost GOI del v EUR (brez DDV)	34
Tabela 11:	Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah	35
Tabela 12:	Podatki o parcelah	38
Tabela 13:	Predvideni terminski plan izvedbe investicije	39
Tabela 14:	Dinamika financiranja po stalnih cenah.....	40
Tabela 15:	Dinamika financiranja po tekočih cenah.....	40
Tabela 16:	Viri financiranja po tekočih cenah.....	41
Tabela 17:	Predvideni roki za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije	48

KAZALO SLIK

Slika 1: Fotografije Rotovža – pročelje (levo) in dvoriščna fasada z arkadnim hodnikom (desno)	14
Slika 2: Rotovž - poročna dvorana	15
Slika 3: Rotovž – trenutno stanje strehe objekta	16
Slika 4: Prikaz usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovu v OPN MOM	17
Slika 5: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije.....	37
Slika 6: Pogled na Maribor	37
Slika 7: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor	38
Slika 8: Lokacija stavbe	38
Slika 9: Situacija.....	49
Slika 10: Tloris kleti	50
Slika 11: Tloris pritličja	51
Slika 12: Tloris 1. nadstropja.....	52
Slika 13: Tloris 2. nadstropja.....	53
Slika 14: Tloris galerije.....	54
Slika 15: Prečni prerez 1-1	55
Slika 16: Južna fasada.....	56
Slika 17: Severna fasada	57

SEZNAM KRATIC

DDV	Davek na dodano vrednost
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
DNSH	»Do no significant harm« (»ne škoduj bistveno«)
EKP	Evropska kohezijska politika
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EŠD	evidenčna številka dediščine
EU	Evropska unija
EUR	Evro (denarna valuta)
GJI	gospodarska javna infrastruktura
GOI	Gradbeno-obrtniška in inštalacijska dela
IP	Investicijski program
MOM	Mestna občina Maribor
MNVP	Ministrstvo za naravne vire in prostor
NRP	Načrt razvojnih programov občine
OPN	Občinski prostorski načrt
PID	Projekt izvedenih del
PZI	Projekt za izvedbo
RS	Republika Slovenija
TUS	Trajnostna urbana strategija
UMAR	Urad RS za makroekonomske analize in razvoj

1. UVODNA POJASNILA

Mariborski Rotovž (nem. Rathaus, mestna hiša) je eden izmed najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. Objekt stoji na naslovih Glavni trg 14 in Rotovški trg 1.

Mariborski Rotovž je dvonadstropna stavba, umeščena na severu glavnega trga, kjer je poudarjena z balkonom in urnim stolpičem, ki izstopa iz stavbne osi. Dvoriščno stran zaznamujejo renesančni arkadni hodniki. Datacija objekta je leto 1565, vendar ima starejšo poznogotsko osnovo.

Stavba v svoji obliki ponazarja funkcijo najpomembnejše in najkvalitetnejše stavbe v mestu. Njena kvaliteta je izražena tako v urbanistični umestitvi, arhitektonski celoti, kot tudi v Mariboru redkih arhitekturnih detajlih. Stavba je zaščiten kot kulturni spomenik. Nahaja se v historičnem jedru mesta, ki je v OPN opredeljeno kot območje prenove kulturne dediščine oziroma degradirano urbano območje.

Ob izgradnji »Centra Rotovž – inovativni center, usmerjen k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije«, ki se intenzivno izvaja zadnji dve leti se načrtuje revitalizacija, energetska in statična sanacija dela stavbe Mestne hiše, ki ni vključen v obstoječo prenovo Centra Rotovž. Pred začetkom del prenove v sklopu Centra Rotovž so se zaradi zagotovitve varnega začetka del v objektu Mestne hiše izvedli konstrukcijski in stabilizacijski posegi, kot delna statična in protipotresna sanacija urnega stolpa, balkona na južni strani, stropa poročne dvorane ter severnega stebra renesančnih arkad, ki so bili nujni za ohranitev objekta. Ker objekt še ni celovito in dokončno statično in protipotresno utrjen, predvsem sta kritični ostrešje objekta in kritina, je potrebno pristopiti h končni celoviti prenovi objekta ter umestitvi mestotvornih vsebin. Glede na to, da bo z novim dvigalom v okviru izgradnje Centra Rotovž omogočen univerzalen dostop do poročne dvorane v prvem nadstropju, je smiselno izvesti vsebinsko, energetsko in protipotresno prenovo osrednjega dela stavbe in s tem zaključiti celovito prenovo osrednjega trakta in s tem celega objekta.

V okviru projekta je predvidena revitalizacija preostalega dela stavbe, ki ni vključen v obstoječo prenovo, to je prostori razstavišča Kibla in trafike v pritličju in kleti, prvega nadstropja v katerem se nahaja poročna dvorana z arkadnim hodnikom in predprostorom ter spremljevalnimi prostori, nekdanjo orožarno in zapori v drugem nadstropju, ki se odpirata v mogočno ostrešje. Impozantno ostrešje je samo po sebi stavbna dediščina, katerega je nujno ohraniti in revitalizirati.

Mestna občina Maribor želi prostore v mestni hiši vsebinsko, energetsko ter protipotresno prenoviti. V prostore se bodo umestile mestotvorne vsebine, ki bodo skupaj s Centrom Rotovž programsko oživilo eno najmarkantnejših stavb v mestu Maribor.

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

Na podlagi predhodno navedenega sta v predmetnem dokumentu obravnavani:

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

Z neizvedbo projekta se ne pripomore k izboljšanju trenutnega stanja. Objekt je zgolj stabiliziran, brez potrebnih prenov ter vsebinskih umestitev. Glede na navedeno varianta **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiva**.

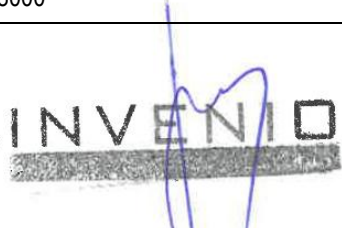
Varianta »z investicijo« predvideva energetska in protipotresna ter vsebinska prenova obstoječega objekta Mestne hiše. S predvidenimi posegi se bi zagotovilo energetska učinkovit in statično stabilen objekt. V prostore se umesti mestotvorne vsebine, ki bodo skupaj s Centrom Rotovž programska oživile eno najmarkantnejših stavb v Mariboru. S tem se bo ob izgradnji Centra Rotovž ožje mestno središče ter Rotovški in Glavni trg še dodatno prekravilo in oživilo ožje mesto središče ter Rotovški in Glavni trg.

2. OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU, UPORABNIKU IN IZDELOVALCIH INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE Z ŽIGI IN PODPISI ODGOVORNIH OSEB

Tabela 1: Podatki o investitorju in upravljavcu

Naziv	Mestna občina Maribor
Naslov	Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Aleksander Saša Arsenovič, župan
Telefon	(02) 220-10-00
E-pošta	mestna.obcina@maribor
Internetni naslov	http://www.maribor.si/
Identifikacijska številka za DDV	SI 12709590
Žig in podpis	

Tabela 2: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (DIIP)

Naziv	INVENIO d.o.o.
Naslov	Strma ulica 8, 2000 Maribor
Odgovorna oseba	Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica
Telefon	(02) 250-41-10
E-pošta	info@invenio.si
Identifikacijska številka za DDV	SI 68725736
Matična številka	2307278000
Žig in podpis	

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

3.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor

3.1.1. Gospodarstvo Mestne občine Maribor

Maribor je bil pred osamosvojitvijo Slovenije gospodarsko zelo razvito mesto, zato je bil val stečajev ob prehodu na tržno gospodarstvo velik udarec. Dolga leta je namreč Maribor sodil v sam vrh jugoslovanske industrijske proizvodnje. Nekdanja velika podjetja kot so TAM, MTT, Hidromontaža, Elektrovina, Svila in Metalna so deloma prenehala delovati, deloma pa so se preoblikovala. Na njihovem območju so danes večinoma poslovne cone s številnimi novimi podjetji. V industrijski coni Melje med drugim delujejo MLM - Mariborska livarna Maribor, Henkel, TMI Košaki, TVT Boris Kidrič, Mlinotest. Na območju nekdanje Tovarne avtomobilov in motorjev je danes Poslovna cona TAM z več kot sto podjetji. Mreža podjetij deluje tudi na območju nekdanje Metalne, TVT Boris Kidrič in Marlesa. Gospodarske družbe se na tem območju povezujejo v Štajersko gospodarsko zbornico in v Območno obrtno-podjetniško zbornico¹.

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

Tabela 3: Izbrani kazalniki za MOM

	Brezposelnost (v %) v 2023	Povprečna neto plača (v EUR) v 2023	Število podjetij v 2023	Število delovno aktivnih prebivalcev v 2023	Število oseb, ki delajo na podjetje v 2023	Prihodek podjetij (v 1000 EUR) v 2023
MO Maribor	7,7	1.398,45	13.043	73.293	5,6	8.531.650
Slovenija	5,0	1.470,08	228.944	1.006.687	4,4	167.559.026

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

Povprečna mesečna plača na osebo je bila v mariborski občini v letu 2023 v bruto znesku za 5,2 % nižja od letnega povprečja mesečnih plač v Sloveniji, v neto znesku pa za 4,87 %.

V letu 2023 je v Podravski statistični regiji poslovalo 13,2 % vseh gospodarskih družb v državi, ki so zaposlovale 13,7 % vseh zaposlenih, ustvarile 9,2 % vseh prihodkov in 7,6 % neto čistega dobička.

Kazalnik celotne gospodarnosti kot tudi kazalnik gospodarnosti poslovanja ostaja že tri leta nespremenjen (na enaki ravni) in dosega vrednost 1,05. Čista dobičkovnost skupnih prihodkov je bila

¹ Povzeto po Wikipedia (februar, 2025), dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Maribor#Gospodarstvo>

v primerjavi s predhodnim letom nižja in je znašala 0,038 (v letu prej 0,040), med tem, ko je čista dobičkovnost poslovnih prihodkov izboljšana.

Delež kapitala v obveznostih do virov sredstev je v primerjavi z letom 2022 nekoliko višji, konec leta 2023 je dosegel 49,8 %. Družbe so v zadnjih petih letih imele ugodne vrednosti kazalnika dolgoročne pokritosti dolgoročnih sredstev in zalog kot tudi vrednost kazalnika, izračunanega iz razmerja med finančnim dolgom in denarnim tokom iz poslovanja (EBITDA), ki nakazuje zmožnost poravnavanja finančnih dolgov v prihodnosti. Kazalniki zadolženosti ostajajo ugodni in na dolgoročno vzdržni ravni. Družbe ohranjajo visoke likvidnostne rezerve.

Družbe so v letu 2023 izkazale nižje prihodke na zaposlenega (178.648 EUR) in nižje zneske čistega poslovnega izida na zaposlenega (6.802 EUR v letu 2023, 7.580 EUR v letu 2022), kar je posledica upada poslovnih rezultatov in večanja števila zaposlenih. Od kazalnikov produktivnosti in dohodkovnosti sta rast beležili neto dodana vrednost na zaposlenega (48.670 EUR) kot tudi povprečna mesečna plača na zaposlenega (2.043 EUR). Povprečna mesečna plača na zaposlenega je v primerjavi z letom 2022 višja za 160 EUR (+ 9 %), neto dodana vrednost na zaposlenega za 2.706 EUR (+ 6 %). Nominalno povečanje vrednosti obeh kazalnikov ob upoštevanju vpliva inflacije pa ne predstavlja tudi pomembnega realnega povečanja. Povprečna mesečna plača na zaposlenega je tako realno višja le za 1 %, neto dodana vrednost na zaposlenega pa nižja za eno odstotno točko.

Temeljni kazalniki produktivnosti, ki merijo učinke poslovnega procesa glede na vloženo delo zaposlenih, kažejo na precejšen razkorak med slovenskim povprečjem in Podravsko regijo. Zaposleni v družbah Podravske regije so v povprečju ustvarili za skoraj polovico manj skupnih prihodkov na zaposlenega od slovenskega povprečja. Tako družbe v Podravju ustvarijo na zaposlenega 178.648 EUR skupnih prihodkov, na ravni države pa 267.397 EUR skupnih prihodkov. Čeprav je neto dodana vrednost na zaposlenega v Podravju z 48.670 EUR najvišja v zadnjih petih letih, je še zmeraj za 12.333 EUR nižja od povprečja v Sloveniji in je v letu 2023 zaostajala za slovenskim povprečjem za petino vrednosti².

3.1.2. Kultura Mestne občine Maribor

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

V Mariboru delujejo naslednji javni kulturni zavodi: Javni sklad RS za kulturne dejavnosti – enota Maribor, Lutkovno gledališče Maribor, Mariborska knjižnica, Mladinski kulturni center Maribor, Muzej narodne osvoboditve Maribor, Kulturno prireditveni center Narodni dom Maribor, Pokrajinski arhiv – enota Maribor, Pokrajinski muzej Maribor, Center judovske kulturne dediščine Sinagoga Maribor,

² Informacija o poslovanju gospodarskih družb, samostojnih podjetnikov in zadrug v podravski regiji v letu 2023 (2024). AJPES – izpostava Maribor, pridobljeno na https://www.ajpes.si/Doc/LP/Informacije/PoStatRegijah/02_podravska_regija_Informacija_2023_GD_SP_ZAD.pdf

Slovensko narodno gledališče Maribor (z Dramo, Opero, Baletom in Festivalom Borštnikovo srečanje), Umetnostna galerija Maribor, Univerzitetna knjižnica Maribor – Enota za domoznanstvo³.

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

Za prikaz zanimanja za kulturo je v nadaljevanju prikazan trend obiska muzejev in galerij na podlagi podatkov obiska muzejev in galerij v Sloveniji od leta 2017 pa do 2023.

Tudi tu je razviden trend rasti obiska muzejev in galerij v Sloveniji, precej izrazit je pri tujih obiskovalcih in mladini, in pa ponovni drastičen padec od leta 2018 naprej kot posledica ukrepov proti COVID-19. V letih 2022 – 2023 je zaznano ponovno izrazito povečanje, ki je uspelo doseči trend obdobja pred pandemijo.

Tabela 4: Obiskovalci razstav v muzejih in galerijah, Slovenija, letno

Vrsta obiska	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
SKUPAJ	3.161.866	2.733.597	2.800.899	989.311	1.295.548	2.176.114	2.759.255
Domači obiskovalci	1.357.444	1.121.274	1.240.241	585.462	744.123	966.209	1.511.806
Otroci in mladina	949.877	795.323	711.883	243.266	334.631	639.220	720.887
Tuji obiskovalci	854.545	817.000	848.775	160.583	216.794	570.685	526.562

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

3.2. Analiza stanja Mestne hiše Maribor

3.2.1. Zgodovina⁴

Mariborski rotovž na Glavnem trgu je ena od najpomembnejših posvetnih stavb v mestu. Potreba po ureditvi hiše za sestajanje mestnega sodnika in sveta se je v srednjeveških naselbinah pojavila z razvojem mestne uprave. Če je bilo mogoče, je morala imeti odprto ložo za javne sodne obravnave in sejno sobo ali posvetovalnico, v katero se je mestni svet lahko umaknil pred javnostjo.

Predvsem za odprti del rotovža se je na nekdanjem Spodnjem Štajerskem uveljavilo ime Schranne. Izrecnih omemb mariborskega rotovža v ohranjenih srednjeveških virih se ne zasledi, prvi listinski omembi mariborske Schranne sta iz let 1332 in 1358. Vendar so mariborski mestni očetje posegli globlje v preteklost, ko so se odločili, da na strop mestne posvetovalnice v prvem nadstropju rotovža

³ Mestna občina Maribor (2025), *Kulturne ustanove*. Pridobljeno na: <https://maribor.si/mestni-servis/kultura/kulturne-ustanove/>

⁴ vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

napišejo letnici 1243 in 1515. Mlajša letnica se nanaša na izgradnjo rotovža na sedanjem mestu, starejša pa na prvo ohranjeno omembo sodišča in sodnika. Potreba po rotovžu se je bolj verjetno kot s prvo omembo sodišča in sodnika pojavila v zadnji četrtini 13. stoletja, ko so se na Štajerskem razvili mestni sveti kot organi mestne avtonomije. Najstarejša omemba mariborskih mestnih svetnikov je štiri desetletja mlajša od omembe sodnika. O legi prvotnega rotovža se lahko le ugiba. Jože Curk je domneval, da je stal prvotni mariborski rotovž na mestu sedanje hiše z naslovom Koroška cesta 6. Po Curkovem mnenju je bil rotovž tukaj do leta 1362, tedaj pa naj bi ga po prvem znanem mestnem požaru preselili na lokacijo sedanje hiše Glavni trg 4.

Naslednja selitev naj bi bila prav tako posledica mestnega požara, ki je izbruhnil leta 1513. Tedaj je mesto dobilo ali odkupilo hišo beneficija sv. Magdalene in Marte, ki ga je po letu 1450 ustanovil mariborski župnik Jurij Swentenkrieg in mu daroval svojo hišo na Glavnem trgu. Do leta 1515 je mesto zgradilo poznogotski rotovž, ki je obsegal vzhodno polovico sedanje stavbe. Domneva se, da je bila v nadstropju preurejene beneficiatne hiše sejna soba mestnega sveta, pritlični del pa je moral biti vsaj delno javnega značaja, namenjen trgovanju in morda sodišču, če niso že tedaj sodne funkcije prenesli v dvorano v prvem nadstropju. V kletnih prostorih rotovža je bilo skladišče.

Že čez nekaj desetletij je postal rotovž mestnim veljakom premajhen. Zaključek velike prezidave je dokumentiran z letnico 1565 na balkonu prenovljene in povečane stavbe, kdaj so se sprememb lotili, pa iz virov ni razvidno. Pred prenovo je magistrat pridobil sosednjo hišo na zahodni strani rotovža. Pred letom 1565 so povezali stavbi rotovža iz leta 1515 in zahodne sosednje hiše v enotno stavbo. Nekdanjo zagato med hišama so obokali in je bila še nadalje v rabi kot uvozna veža na dvorišče. Okenske osi niso enakomerno razporejene, najširša je osrednja z uvozno vežo, poleg tega so osi na vzhodni polovici stavbe širše od tistih na zahodni. Rotovž je simetrična sedemosna in poldrugonadstropna stavba, ki je v osrednji osi poudarjena s portalom, balkonom in stolpičem z zvonom. Mariborčani so prenovo in povečanje rotovža poverili italijanskim gradbenikom, ki so v Mariboru utrjevali in posodabljali obzidje, mestna vrata in obrambne stolpe. V mesto so prišli na pobudo dežele, ki je tudi financirala njihovo delovanje. Načrte za utrjevalna dela je zasnoval deželni superintendant Domenico dell'Aglio, ki je tudi nadziral njihovo izvedbo. Po zaključku utrdbenih del leta 1562 je skupina gradbenikov nadaljevala z delom v Mariboru. Dela naj bi vsaj do konca leta 1565 vodil Pietro Antonio de Pigrato. Pripisati bi mu torej smeli tudi načrte za preureditev rotovža. S povečano stavbo je Maribor pridobil nove prostore za mestno upravo. V pritličju in kletih so bili domnevno prostori mestne straže, zaporov in skladišč za orožje, prostori v prvem nadstropju so bili v rabi mestnega sveta, sodnika, pisarja in drugih uradnikov, na podstrešju pa so hranili gasilsko opremo in druge komunalne potrebščine. Kljub kasnejšim spremembam členitve pročelja in oblike okenskih in vratnih odprtih, ki so bile delno posledica požarov (leta 1648 naj bi rotovž denimo v celoti pogorel) in delno prilagajanja aktualnim arhitekturnim slogom, zunanja podoba rotovža v osnovnih obrisih še vedno ustreza stavbi, ki so jo pred letom 1565 zasnovali severnoitalijanski gradbeni mojstri. Njihovo delo so tudi arkadni hodniki na dvoriščni strani stavbe, ki v pritličju slone na slopih, v nadstropju pa na stebrih. Dvoriščno krilo rotovža je mlajše od glavne stavbe. Zgradili naj bi ga ob koncu 16. stoletja ali šele po požaru leta 1601. Prvotno ni imelo arkadnega hodnika, ampak le širši napušč proti sedanjemu Rotovškemu trgu. Arkadni hodnik naj bi dvoriščnemu krilu prizidali v prvi polovici 17. stoletja ali po velikem požaru leta 1648. Arkade se razlikujejo od tistih na glavni stavbi, saj v pritličju in v nadstropju

slonijo na stebrih, poleg tega se njihovo število v nadstropju podvoji. Starejši naj bi bil le jugozahodni del dvoriščnega trakta, v katerega je vzdano stopnišče, ki so ga prenovili leta 1887 in pri tem zbrisali sledove starejših gradbenih faz.

Sedanjo podobo je rotovško pročelje dobilo ob prenovi v letih 1952 do 1953, ki jo je vodil arhitekt Jaroslav Černigoj. Po njej ima rotovž spet okna v prvotni velikosti s kamnitimi okviri in gredami, predrtine v pritličju s preprostimi kamnitimi okviri pa je zasnoval Černigoj ob obnovi.

Najbolj reprezentančen prostor v rotovžu je nekdanja mestna posvetovalnica, sedanja poročna dvorana. Okrog leta 1680 so njen strop opremili z bogato štukaturo. Leseni gredi ravne stropne konstrukcije delita kompozicijo stropa na tri dele. Štukater je gredi poudaril s štirimi atlanti, ki navidezno nosijo težo stropa. Najbolj bogato je okrašeno osrednje polje, ki ga krasijo putti, školjke, rogovi obilja, lovorovi venci, akantovje ter cvetne in sadne kite. Mikavne so tudi groteskne levje in človeške glave. Stranski polji sta nekoliko skromnejši, vendar je tudi tukaj štukater zmodeliral številne putte, groteskne človeške glave, listne vence in sadne kite. V rotovžu sta bili nekdanj seriji vladarskih portretov in portretov mariborskih županov. Slike hrani Pokrajinski muzej Maribor.

3.2.2. Kulturni pomen objekta⁵

Stavba, ki je na naslovu Glavni trg 14 in Rotovški trg 1, je zavarovana kot profana stavbna dediščina (EŠD 439) in sicer na podlagi Odloka o razglasitvi nepremičnih kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519, 16/2014-299).

Slika 1: Fotografije Rotovža – pročelje (levo) in dvoriščna fasada z arkadnim hodnikom (desno)



Vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

⁵ vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

3.2.3. Opis obstoječega objekta⁶

Stavba se nahaja na parcelni številki 1660, k.o. 657 Maribor Grad.

Objekt, ki je predmet prenove, je oblike črke L in velikosti cca. 29 x 43 m. Etažnost objekta je K+P+2+podstrešje. Objekt ni vpisan v kataster nepremičnin, v registru pa je evidentiran pod št. 657-1926 in je namenjen dejavnostim za potrebe Mestne občine Maribor.

Okoliški objekti so večinoma P+1, P+2 ali P+3. Nakloni strešin so med 32 in 45 stopinjami, kritine opečne, bobrovec. Na stavbi je bila leta 2021 izvedena prenova fasade na Glavni trg.

V pritličju in kleti se nahajajo prostori v najemu Kulturno izobraževalnega društva KIBLA in trafike. V prvem nadstropju se nahaja poročna dvorana z arkadnim hodnikom in predprostorom ter spremljevalnimi prostori, v drugem nadstropju so prostori nekdanje orožarne in zaporov.

Slika 2: Rotovž - poročna dvorana



Vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

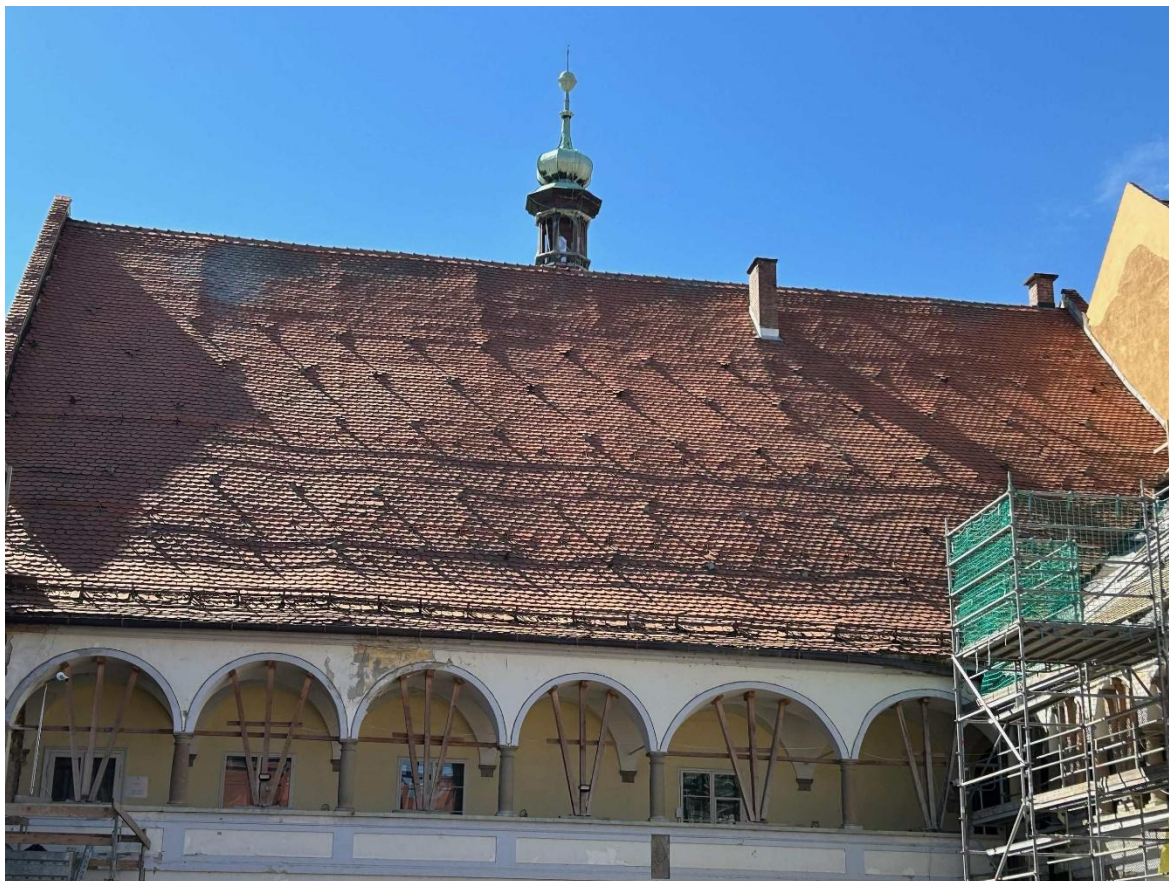
Ob Mestni hiši je v teku izgradnja Centra Rotovž – inovativnega centra, usmerjenega k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije. V sklopu le-tega so se v objektu Mestne hiše izvedli konstrukcijski posegi v vzhodni kleti in v vzhodnem delu pritličja. V ločenem projektu so že prej bili izvedeni stabilizacijski posegi, kot delna statična in protipotresna sanacija urnega stolpa, balkona na južni strani, stropa poročne dvorane ter severnega stebra renesančnih arkad.

Objekt Mestne hiše še ni celovito in dokončno statično in protipotresno utrjen, predvsem sta kritični ostrešje objekta in kritina, ker mestoma prihaja do zamakanja in s tem do uničevanja

⁶ vir: DGD (osnutek) – Celovita prenova mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025).

ostrejša. Zamakanje se posledično prenese tudi na stropno ploščo, kar pomeni lokalna trohnenja stropnih nosilcev (stropa nad 1. N), kar bi lahko imelo verižno reakcijo poškodb na stavbni substanci. Zato je nujno potrebno pristopiti h končni celoviti obnovi objekta z ustrezno umestitvijo vsebin.

Slika 3: Rotovž – trenutno stanje strehe objekta



3.2.4. Velikost obstoječega objekta

Okvirna velikost obstoječega objekta (neto površine):

- klet (Kibla (ArtKIT))	100,1 m ²
- pritličje (Kibla (ArtKIT))	134,7 m ²
- 1. etaža: poročna dvorana s spremljajočimi prostori	409,2 m ²
- podstrešje:	429,4 m ²
- Skupaj	1.073,4 m²

Obstoječa bruto tlorisna površina objekta znaša 1.429,92 m².

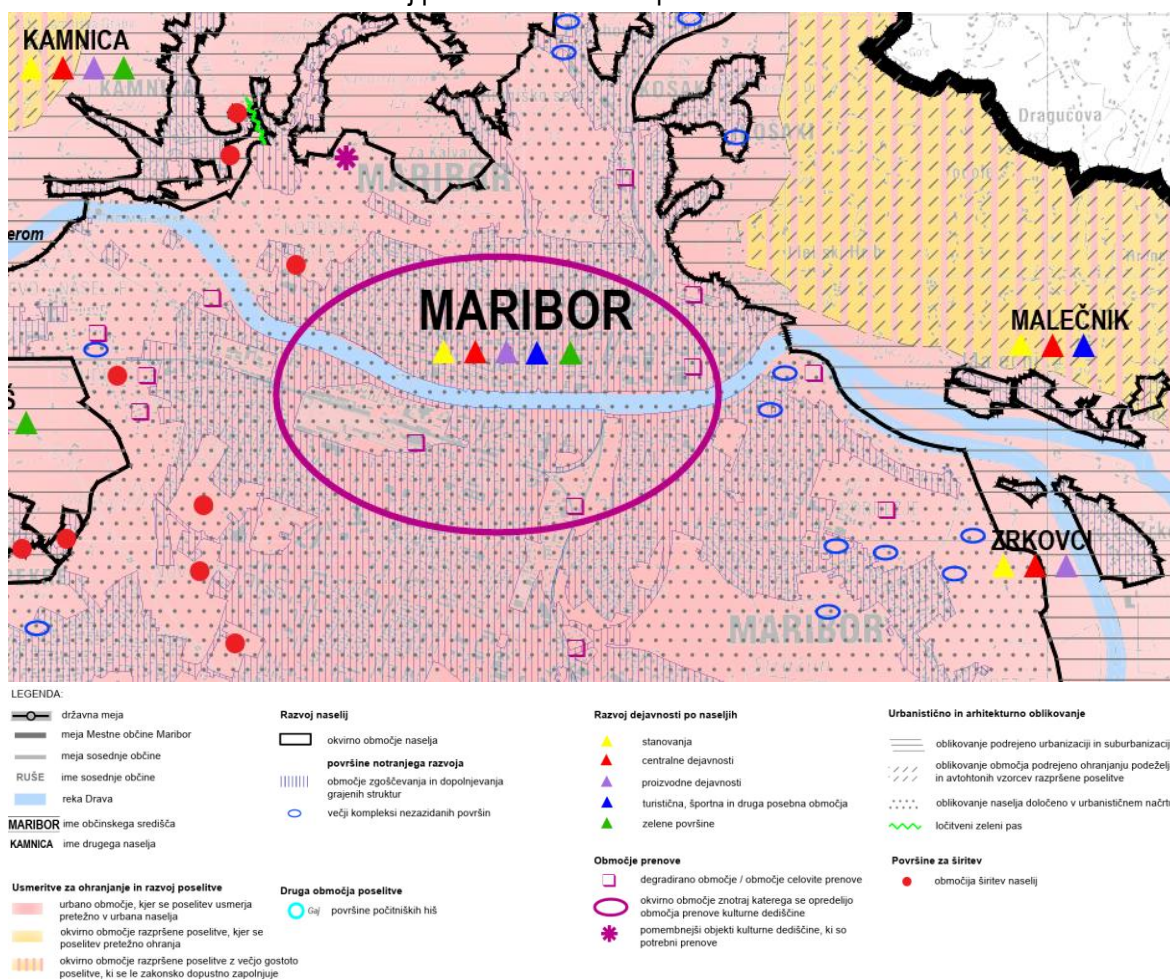
3.2.5. Degradiranost območja in objekta

Mestna hiša se nahaja na območju historičnega mestnega jedra, kjer se prepletajo trgovske, oskrbne, storitvene, upravne, socialne, zdravstvene, vzgojne, izobraževalne, kulturne, verske in druge

dejavnosti. Te dejavnosti so v opuščanju, saj se je del storitvenih dejavnosti preselil v sodobna nakupovalna središča. Glede na to, da gre, v primeru Mestne hiše, za delno opuščeni objekt znotraj katerega določene dejavnosti še vedno potekajo, se objekt lahko kvalificira kot funkcionalno degradirani objekt po kriteriju opuščene rabe oziroma dejavnosti ali zmanjšane uporabe objekta. Prostor ni izkoriščen racionalno, temveč je raba objekta na njem pasivna. Glede na namembnost gre za funkcionalno degradirano območje centralnih dejavnosti, katerih je v Mariboru največ. To je značilna posledica suburbanizacije ter selitve prebivalstva in dejavnosti iz središča mesta na obrobje⁷.

Tudi v OPN⁸ je predmetno območje opredeljeno kot degradirano urbano območje, in sicer je razvojno opredeljeno kot območje notranjega razvoja ter območje celovite prenove. Gre za degradirana območja, ki so posledica gospodarskega, družbenega in prostorskega razvoja mesta. S prenovo, sanacijo in prestrukturiranjem se omogočajo višje kakovosti prostorskih struktur in njihovih lastnosti, vključno s potencialnim ponovnim definiranjem posameznih predelov mesta.

Slika 4: Prikaz usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo v OPN MOM⁹



⁷ Vir. GRM, Urška, 2018, *Funkcionalno degradirana območja v Mariboru* [na spletu]. Magistrsko delo. Maribor: U. Grm. [Dostopano 14 februar 2025]. Pridobljeno s: <https://dk.um.si/lzpisGradiva.php?lang=slv&id=72318>

⁸ Vir: Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Maribor-usklajen predlog (2025). Pridobljeno s: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/obcinski-prostorski-nacrt-usklajen-predlog>

⁹ Pridobljeno s: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/obcinski-prostorski-nacrt-usklajen-predlog>

Kot razvidno iz prikaza, se Mestna hiša nahaja na degradiranem območju, znotraj katerega se opredelijo območja prenove kulturne dediščine.

3.3. Razlogi za investicijsko namero

Mariborski Rotovž je eden izmed najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. Datacija objekta je leto 1565, vendar ima starejšo poznogotsko zasnovo. Nahaja se v historičnem jedru mesta, ki je v OPN opredeljeno kot območje prenove kulturne dediščine oziroma degradirano urbano območje.

Ob Mestni hiši je trenutno v teku izgradnja Centra Rotovž – inovativnega centra, usmerjenega k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije. V sklopu le-tega se v objektu Mestne hiše izvajajo konstrukcijski in stabilizacijski posegi, kot delna statična in protipotresna sanacija urnega stolpa, balkona na južni strani, stropa poročne dvorane ter severnega stebra renesančnih arkad.

Z novim dvigalom v okviru Centra Rotovž bo omogočen univerzalen dostop do poročne dvorane v prvem nadstropju, kar nakazuje tudi primeren čas za celovito prenovo osrednjega trakta in s tem celega objekta Mestne hiše.

Objekt še ni celovito in dokončno statično in protipotresno utrjen, predvsem sta kritični ostrešje objekta in kritina ker mestoma prihaja do zamakanja in s tem do uničevanja ostrešja. Zamakanje se posledično prenese tudi na stropno ploščo, kar pomeni lokalna trohnenja stropnih nosilcev (stropa nad 1. N), kar bi lahko imelo verižno reakcijo poškodb na stavbni substanci. Zato je nujno potrebno pristopiti h končni celoviti obnovi objekta z ustrezno umestitvijo vsebin.

Izhajajoč iz prvonagrajenega natečajnega elaborata in že dorečene programske rešitve, ki se izvaja z izgradnjo Centra Rotovž se kot najprimernejša ponuja rešitev, da poročna dvorana dobi podperne vsebine, s čimer bi lahko ponujala več programskih možnosti. Nekdanje protokolarne prostore bi bilo smiselno nadgraditi z umestitvijo servisa za organizacijo pogostitev za potrebe porok in sprejemov na najvišjem nivoju. Poleg tega lahko s to dopolnitvijo prostor služi tudi za organizacijo dogodkov civilne družbe, manjše kulturne prireditve, poslovna druženja z možnostjo pogostitve z manjšim šankom ipd., s čimer bi se zagotovila večnamenskost teh prostorov tako za potrebe meščanov kot mestne uprave in regije, pri čemer bi se hiši povrnil nekdanji sijaj.

V drugem nadstropju in podstrešju je smiselna ureditev galerije, dogodkovnega prostora in prostora za poslovno druženje. Za univerzalno dostopnost bi bilo potrebno izvesti korekcijo obstoječega strmega enoramnega stopnišča in vgraditi diferenčno dvigalo iz nivoja poročne dvorane. Programski odgovor se vidi v razširjenih vsebinah umetnostne galerije s katero se lahko na nivoju razstavnega prostora v sosednji stavbi po potrebi tudi fizično poveže. Takšna vsebina odlično dopolnjuje idejo in zahtevo Zavoda za varstvo kulturne dediščine o avtentično ohranjeni podstrehi, saj zanjo ne bi bilo

potrebno zagotavljati dodatnih virov naravne svetlobe, s tem pa bi bilo mogoče zagotoviti ohranjene polne strešne ploskve. Poleg tega bi se na ta način lahko dobilo primerne prostore za razširitev novih vsebin v sklopu poročne dvorane.

Za potrebe novih, sodobnih programov bi bilo potrebno izvesti tudi energetska prenova, z obnovo stavbnega pohištva, strojnih in elektro instalacij, razsvetljave ter izolacije strehe. Delno je energetska oskrba za potrebe ogrevanja in prezračevanja že zagotovljena z aktualnim projektom. Za potrebe drugega nadstropja in volumna ostrešja, pa bi jo bilo potrebno zagotavljati z novo strojnico, ki bi jo bilo mogoče dovolj subtilno, po analogiji rešitev v zahodnem traktu umestiti v podstrešni prostor nad arkadnim hodnikom.

Predhodno navedena možna ureditev je skladna s predlogom zmagovalne natečajne rešitve iz leta 2008, kar ji daje tudi potrebno strokovno legitimnost. Ključne vrednote sodobne prenove, kot so ohranjanje odprtosti celotnega volumna podstrešja, ohranjanje originalne materialne substance in pojavnosti v večini elementov, razen tlakov in spodnje ravnine strešne ploskve zaradi statične in energetske sanacije, zagotavljajo projektu javni interes.

Pritličje in klet, kjer se trenutno nahaja Kibla, se lahko nameni predstavitvi slovenskih oblikovalskih izdelkov.

Z energetska, protipotresno ter vsebinsko prenova objekta se bi lahko umestile mestotvorne vsebine, ki bi skupaj s Centrom Rotovž programsko oživile eno najmarkantnejših stavb v Mariboru.

S tem bi se, ob izgradnji Centra Rotovž – inovativnega centra, usmerjenega k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije, območje še dodatno prekrvavilo in oživilo ožje mestno središče ter Rotovški in Glavni trg. Hkrati bi se prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, prenovi kulturne dediščine s prenovi in oživljanjem prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu.

4. OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE TER PREVERITEV USKLAJENOSTI Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

4.1. *Opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije*

Glavni namen investicije je celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, ki je zavarovana kot profana stavbna dediščina (EŠD 439). Predvidena je vsebinska, energetska in protipotresna prenova osrednjega dela stavbe.

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

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

Ob navedenem bodo z investicijo uresničeni tudi **cilji** kot so:

- prenova prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin v mestu,
- prenova kulturne dediščine - obnova kulturnega spomenika, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega okrevanja ter trajnostnega razvoja,
- ohranitev objekta – kulturnega spomenika s pomembno historično vrednostjo,
- zagotovitev primernih prostorskih pogojev za delovanje mestne uprave, za potrebo porok in sprejemov na najvišjem nivoju, razvoja kulture, civilno družbo, poslovna druženja in podobno, dodatnih vsebin (predstavitve slovenskih oblikovalskih izdelkov ipd.),
- spodbujanje raznolike uporabe in ponovne uporabe spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristek njihovih potencialov,
- prenovljen objekt narediti znova atraktiven in vanj umestiti nove vsebine,
- izboljšanje dostopnosti do spomenikov kot najpomembnejše kulturne dediščine,
- izboljšanje kakovosti življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti,
- vključevanje dediščine v informacijsko družbo,
- dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije,
- zagotovitev energetske učinkovitega, funkcionalnega in statično stabilnega objekta skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečitev degradacije objekta,
- racionalno upravljanje z objektom.

Tabela 5: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Izhodišče	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)
22	Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin	m ²	0	1.292,09 (neto površine objekta)

Tabela 6: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)
RCO75	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1

4.2. Usklajenost investicijskega projekta z razvojnimi strategijami in politikami

4.2.1. Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS)

Trajnostna urbana strategija Maribor 2023-2035¹⁰ je ključni strateški razvojni dokument MOM do leta 2035. Razvoj Mestne občine Maribor je bistvenega pomena za uresničevanje ekonomskih, socialnih in okoljskih ciljev Podravske razvojne regije kot tudi Slovenije. Mestna občina Maribor ustvarja okvirne pogoje za kakovostno življenje prebivalcev, pri čemer upošteva tako notranjo kot zunanjo razvojno dinamiko.

Strategija je namenjena oblikovanju politike, ki zagotavlja okvirne pogoje družbene blaginje z zagotavljanjem storitev in javne infrastrukture, ob upoštevanju prostorskih danosti in izvedljivosti posameznih ukrepov. Vključevanje deležnikov in zainteresiranih javnosti je ključno za pripravo in izvedbo posameznih ukrepov.

Trajnostni razvoj mest se v Sloveniji uresničuje v okviru Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 v Sloveniji (CCI: 2021SI16FFPR001), ki je ključni finančni instrument njihove izvedbe. V pričujoči sedemletki so za uresničevanje TUS predvidene naslednje prednostne naloge:

- izboljšanje varstva in ohranjanja narave ter biotske raznovrstnosti in zelene infrastrukture, tudi v mestnem okolju, in zmanjšanje vseh oblik onesnaževanja;
- spodbujanje trajnostne večmodalne mestne mobilnosti v okviru prehoda na gospodarstvo z ničelno stopnjo neto emisij ogljika;
- spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja kulture naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti v mestnih območjih.

Načela pri oblikovanju vizije mesta Maribor 2035 so:

¹⁰ Trajnostna urbana strategija Maribor 2023-2035 (Maribor, december 2023), dostopno na: https://maribor.si/wp-content/uploads/2024/04/TUS-Maribor-2035_sprejet-21_12_2023.pdf

- Mesto, ki tekmuje.
- Mesto, ki se trudi bolj od ostalih – visoka stopnja varnosti in socialne vključenosti ter razvita infrastruktura, ki osmišlja medgeneracijsko skupnost.
- Mesto, ki si upa sanjati.
- Mesto, ki gradi mostove.
- Mesto, ki se odpira v svet.
- Mesto inkubator talenta.
- Mesto, ki vključuje.

Vizija Maribor 2035 zasleduje sedem ciljev:

1. **Pametno mesto** - Maribor je dinamično mesto s kompaktnim (močnim, trdnim) razvojem, zelo prijetno za življenje in prepoznavno v širši regiji. Z izvajanjem strategije pametnih mest se je razvil v energetsko samozadostno mesto in naredil odločilne korake k mestu brez emisij. Mesto se ponaša z najnaprednejšo prostorsko podatkovno infrastrukturo in naprednimi digitalnimi storitvami tako za občane kot za podjetja.
2. **Podnebno nevtravno in zdravo mesto** - Kakovost tal in vode, onesnaženost s hrupom in biotska raznovrstnost na območju mesta so se pomembno izboljšale. Drava, ki teče skozi mesto, ter javno dostopne zelene površine v mestu in okolici prebivalcem mesta nudijo blagodejno sprostitev v naravnem okolju in raznolike možnosti za športno udejstvovanje. Mesto zagotavlja dosegljive in kakovostne zdravstvene storitve.
3. **Mesto kratkih razdalj – trajnostna mobilnost** - Maribor je zavezan trajnostni mobilnosti. Razvoj mesta sledi načelu kratkih razdalj. To narekuje zagotavljanje lokalno razpršene ponudbe blaga, storitev ter osnovnih izobraževalnih in prostočasnih objektov. Mestna infrastruktura na ta način zagotavlja, da prebivalci vsakodnevnih dejavnosti opravijo s čim manjšo porabo virov, hkrati pa spodbuja družabne stike.
4. **Funkcionalno, integrirano mesto** – Mesto ob širjenju vzdržuje ravnovesje med gostoto pozidave in razpoložljivim odprtim prostorom. Iz mestnega središča odstranjuje ostanke nekdanje težke industrije in s tem ustvarja prostor za dejavnosti z večjo dodano vrednostjo, ki bogatijo življenja prebivalcev ter ustvarjajo priložnosti za vse. Posebna pozornost je namenjena kakovostnim javnim prostorom, ki spodbujajo interakcijo med prebivalci. Mestne četrti in krajevne skupnosti so prostor srečevanja in kakovostnega preživljanja prostega časa, živahnih razprav in usmerjenega iskanja rešitev za izzive skupnosti. Vsaka stavba v mestu se obravnava kot priložnost za bogatenje funkcionalnosti mesta – skozi celotno življenjsko dobo.
5. **Upravno središče države** - Maribor je dokazal svojo državotvornost, ko je prevzel ministrstva, več javnih agencij in nekaj drugih institucij javnega sektorja. Z njihovo selitvijo je razbremenil Ljubljano in uravnotežil Slovenijo. Povezal je vzhod države, s hitro železnico se je Ljubljani približal na 60 minut in prek bližnjih letališč odprl v svet. Cilj in prednostne usmeritve upravno središče države je možno doseči le s pomočjo države.
6. **Prestolnica talenta in priložnosti** – Univerza z močnimi mednarodnimi povezavami, naprednimi programi in fokusom na tehnologijah, inženirstvu, strojništvu in matematiki je postala vozlišče, v katerega se stekajo talenti z vseh koncev Evrope in sveta. Razvita infrastruktura mednarodnega kampusa z domicilom v središču mesta, coworking prostor in močan kadrovski bazen je pritegnila tudi globalna visokotehnološka podjetja. Gospodarstvo

sledi talentom in se je spet vrnilo v mesto, ki je postalo stičišče talentov in priložnosti. Skupaj s tem se je močno razvil storitveni sektor, ki temelji na inovativnem zasebnem podjetništvu. Pestra kulturna ponudba daje mestu dinamiko in značaj. Maribor je mesto mladih, ki jih z raznovrstnimi ukrepi spodbuja k aktivni soudeležbi pri razvoju skupnosti.

- 7. Mesto, ki krepi veselje do življenja** - Maribor svojim prebivalcem in obiskovalcem nudi tri svetove. Svet ob Dravi: urbani del mesta z reko Dravo, zgodovinskim jedrom, kulturno dediščino, mestnimi gozdovi, parki in rekreacijskimi površinami – dinamičen, ustvarjalen, udoben in delaven svet, ki spodbuja druženje in krepi medčloveške vezi. Svet na Pohorju: gozdovi, športne, bivalne, turistične in rekreacijske površine - kjer ima glavno besedo narava. Pljuča napolni s svežim zrakom in človeka z veseljem do življenja. Ponuja odmik od pogosto hektičnega vsakdana. Svet vinorodnih gričev: vinorodni griči in sadovnjaki, parkovne površine z ribniki, mestni gozdovi, rekreacijske površine, razgledne točke, sakralna dediščina – prostor, ki je globoko zasidran v zavesti meščanov. Predstavlja kulturno, historično in turistično območje, ki jasno izraža identiteto mesta.

Načrtovan projekt pripomore k uresničitvi ukrepov v okviru:

- cilja 2, prednostne usmeritve 2.5. Energetska učinkovitost (ukrepi: energetska obnova javnih in zasebnih stavb, učinkovito energetske upravljanje stavb, gradnja z upoštevanjem klimatskih sprememb),
- cilja 4, prednostne usmeritve 4.1. oživljanje mestnega jedra (ukrepi: ureditev in prenova trgov, pridobivanje investitorjev in ponudnikov različnih primernih dejavnosti v mestno jedro, oživljanje posameznih mestnih ambientov, ulic, trgov, prehodov in podhodov),
- cilja 7, prednostne usmeritve 7.2. Kultura in kulturna dediščina (ukrepa: razvoj programskih vsebin, revitalizacija in obnova objektov kulturne dediščine)

Ukrepi energetske obnove javnih in zasebnih stavb, učinkovito energetske upravljanje stavb, gradnje z upoštevanjem klimatskih sprememb

MOM želi povečati energetske učinkovitost, energetske neodvisnost in energetske samozadostnost. Energetske potratne javne in zasebne objekte je potrebno sanirati in s tem zmanjšati rabo energije, saj velik del tako javnih kot zasebnih stavb ni energetske obnovljenih. V sklopu projekta je načrtovana energetska prenova Mestne hiše Maribor, ki vključuje uvedbo obnovljivega vira ogrevanja (TČ zrak-voda), obnovo stavbnega pohištva, strojnih in električnih instalacij, razsvetljave ter izolacije strehe. Energetska prenova Mestne hiše je načrtovana in bo izvedena ob upoštevanju načela, da se ne škoduje bistveno (DNSH), ukrepi so načrtovani po načelih na naravi temelječih rešitev.

Ukrepi ureditve in prenove trgov, pridobivanje investitorjev in ponudnikov različnih primernih dejavnosti v mestno jedro, oživljanje posameznih mestnih ambientov, ulic, trgov, prehodov in podhodov

Proces revitalizacije mestnega jedra je v ključni fazi. Najpomembnejša prostorska prenova je izvedena, uvedeni so bili nekateri trženjski in organizacijski ukrepi, ki pa še ne dajejo končnih učinkov v smislu vsakodnevnega življenjskega in poslovnega utripa v mestu. Trend praznjenja lokalov se skuša obrniti z novimi vsebinami. Razvojni motiv nadaljnje revitalizacije mestnega jedra je povečati dnevni obisk, izboljšati kakovost bivanja in pogoje poslovanja lokalov. Posledično je predvidena ureditev trgov ter dodatnih garažnih hiš za boljši dostop prebivalcev in obiskovalcev (npr. Glavni trg, Ljudski vrt itn.).

Z prenovno Mestne hiše in umestitvijo novih vsebin v kleti in pritličju (predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov) ter v prvi etaži (nove podpirne vsebine v sklopu poročne dvorane tudi za poslovne dogodke in sprejeme na najvišjem nivoju) bo projekt prispeval k pridobivanju investitorjev in zanimivih ponudnikov v mestno jedro ter skupaj s Centrom Rotovž, ki je v gradnji zraven Mestne hiše prispeval k oživitvi ene izmed najmarkantnejših stavb v mestu Maribor.

Ukrepa razvoja programskih vsebin ter revitalizacije in obnove objektov kulturne dediščine

Na področju kulture želi MOM uveljaviti njeno razvojno mesto kot temeljni element identitete in družbeno, povezovalno in vključevalno platformo ob zagotavljanju ustrezne časovne in prostorske porazdelitve kulturnih vsebin. Potrebno je razviti skupne podpirne mehanizme za kulturne producente, spodbujati sodelovanje med institucionalnimi in neinstitucionalnimi kulturni producenti ter vzpostaviti učinkovito upravljanje javne kulturne infrastrukture. Pomembno je oblikovati podpirno okolje za razvoj in delovanje kulturnega in kreativnega sektorja ter zagotoviti sredstva za razvoj novih programskih vsebin. Ponudba kulture mora postati bolj dostopna turistom. Ob tem je pomembna nadaljnja revitalizacija in obnova kulturne dediščine.

S prenovno Mestne hiše in umestitvijo novih vsebin v prostore in sicer v kleti in pritličju predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov, v prvi etaži nove podpirne vsebine v sklopu poročne dvorane, tudi za manjše kulturne prireditve, poslovna druženja in sprejeme na najvišjem nivoju, v podstrešju pa možnost razširjenih vsebin umetnostne galerije skupaj s Centrom Rotovž se bo pomembno prispevalo k programski oživitvi objekta Mestne hiše.

4.2.2. Usklajenost z EKP 21-27

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

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

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

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

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

S prenavo Mestne hiše se zaključi celovita prenova objekta, ki je zaščiten kot kulturni spomenik. Hkrati se revitalizira prostor z dodatnimi in novimi mestotvornimi vsebinami. Načrtovana je večnamenskost prostorov v Mestni hiši, ki bi služila tako meščanom kot mestni upravi in regiji.

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

Tabela 7: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Izhodišče	Cilj 2029 (predvidoma doseženo 2028)
22	Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin	m ²	0	1.292,09 (neto površine objekta)

Tabela 8: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija)

ID	Kazalnik	Merska enota	Cilj 2029 (predvidoma doseženo 2028)
RCO75	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1

Operacija prispeva k učinkovitejši rabi prostora v urbanih območjih, skladno s SC RSO 5.1.PEKP.

Gre za ukrep prenove in oživljanja praznih ter nezadostno izkoriščenih stavb v javnem interesu ter prenavo kulturne dediščine za bolj socialno vključujoče in produktivno mesto.

Projekt se nanaša na vlaganja v prenavo objekta zaščitenega kot kulturnega spomenika, in sicer statične in protipotresne ureditve objekta. Na ta način se prenovi stavba v javnem interesu in ohrani kulturna dediščina objekta.

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

Skladno z načelom notranjega razvoja mest se z ukrepi SC RSO5.1. podpre **izključno prenavo in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin**, ki so lahko v nekaterih primerih tudi

okoljsko degradirane. Z izvedbo projekta je načrtovana prenova kulturnega spomenika Mestne hiše, s katero se le-ta z umestitvijo novih vsebin oživi, ohrani spomeniško zaščiten objekt in pozitivno prispeva k izboljšanju funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer.

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

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

kar je upoštevano tudi v sklopu načrtovanega projekta.

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

- projekt prispeva k doseganju ciljev in rezultatov na ravni cilja politike, prednostne naloge in specifičnega cilja in neposrednih učinkov (kot že podrobneje pojasnjeno v poglavjih 4.2.1. in 4.2.2);
- projekt izkazuje realno izvedljivost v obdobju, za katerega velja podpora,
- izkazana je ustreznost ter sposobnost upravičencev za izvedbo projekta (upravičenec je MOM, ki ima sprejet veljavni TUS, za izvedbo projekta pa predvidena sredstva v NRP);
- projekti upoštevajo načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov; pri izvajanju gradbenih ukrepov, morajo objekti izpolnjevali tehnične zahteve, s katerimi se prilagodijo tako, da so nediskriminatorni do vseh oblik začasne ali trajne invalidnosti in so prilagojeni ranljivim skupinam prebivalstva (v okviru projekta so upoštevana načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakih spolov, dostopnosti za invalide – načrtovana prenova je zasnovana na način, da bo infrastruktura dostopna tudi invalidom, objekt bo na razpolago vsem starostnim skupinam oziroma spolov, zagotovljena je večnamenskost prostorov v objektu, ki bodo služili tako meščanom kot mestni upravi in regiji);
- zagotavlja se stroškovno učinkovitost (projekt je obvladljiv tudi z vidika stroškov oziroma finančno vzdržen);
- projekt je skladen s priložo DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno,

- projekt izkazuje skladnost s prilogo Omilitveni ukrepi in priporočila z vidika upoštevanja relevantnih omilitvenih ukrepov in v največji možni meri tudi relevantnih priporočil,
- in vključevanje načela Novega Evropskega Bauhauusa.

Načrtovan projekt ne bo bistveno škodoval na katerega koli od šestih okoljskih ciljev (1. Blažitev podnebnih sprememb, 2. Prilagajanje podnebnim spremembam, 3. Trajnostna raba in varstvo vodnih in morskih virov, 4. Krožno gospodarstvo vključno s preprečevanjem odpadkov in recikliranjem, 5. Preprečevanje in nadzorovanje onesnaževanja zraka, vode ali tal in 6. Varstvo in ohranjanje biotske raznovrstnosti in ekosistemov) oziroma bo pri izvedbi ukrepa upoštevano "načelo, da se ne škoduje bistveno" (angl. "do no significant harm"; v nadaljnjem besedilu: DNSH) v smislu 17. člena Uredbe (EU) 2020/852 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 18. junija 2020 o vzpostavitvi okvira za spodbujanje trajnostnih naložb ter spremembi Uredbe (EU) 2019/2088.

Skladno s Programom evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, je pri pripravi projekta upoštevano načelo Novega evropskega Bauhauusa, ki so participativni proces, sodelovanje na več ravneh in transdisciplinarni pristop, z vključevanjem treh neločljivih vrednot:

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

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

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

Merila za dodatno skladnost z nameni SC RSO 5.1.:

- operacija vključuje ukrepe za zagotavljanje dostopnosti, vključno z dostopnostjo za invalide (izvedba projekta vključuje vse potrebne posege za možnost ureditve dostopov za vse ciljne skupine, vključno z invalidi),
- operacija se navezuje na aktivnosti iz drugih specifičnih ciljev PEKP in sicer na aktivnosti za spodbujanje in oplemenitenje (kulturnega) turizma ter aktivnosti za spodbujanje boljše (fizične) dostopnosti do dediščine za vse državljane in obiskovalce v sklopu specifičnega cilja RSO4.6. (Krepitev vloge kulture in trajnostnega turizma pri gospodarskem razvoju, socialni vključenosti in socialnih inovacijah),

- operacija podpira aktivnosti za gospodarsko in socialno oživitev mestnih območij ter ustvarjanje novih kreativnih in poslovnih jeder ter novih delovnih mest (razširitev programskih možnosti v poročni dvorani, izvajanje različnih dogodkov civilne družbe, manjše kulturne prireditve, poslovna druženja z možnostjo pogostitve, oživitev tega dela mesta, z vplivom na krepitev družbeno-gospodarskih dejavnosti, posrednim vplivom na delovna mesta, itd.),
- operacija vključuje prenovo obstoječih ali vzpostavitev novih javnih prostorov v skladu z uporabo na naravi temelječih rešitev (gre za prenovo objekta, površine bodo služile kot javni prostor, namenjene tako mestni upravi, kakor tudi meščanom, civilni družbi, gospodarstvenikom ter primerne za vse ciljne skupine, tudi ranljive, z dostopi za invalide itd.),
- operacija vključuje prenovo objektov ali javnih površin kulturne dediščine (Mestna hiša, ki je predmet prenove je kulturni spomenik),
- operacija predvideva vključevanje ciljnih skupin in deležnikov v izvajanje aktivnosti (civilna družba, delavci v kulturi, umetniki, gospodarstveniki). V času uporabe objekta se pričakuje nadaljnje vključevanje deležnikov različnih ciljnih skupin, tudi ranljivih,
- operacija prispeva k izboljšanju energetske učinkovitosti javnih stavb (z načrtovano prenovo se izboljša tudi energetska učinkovitost javne stavbe).

4.2.3. Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030

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

4.2.4. Usklajenost z Resolucijo o nacionalnem programu za kulturo 2024-2031

V okviru stebra 1: kultura za povezano družbo je izpostavljena skrb za kulturno dediščino. Cilj narekuje trajno ohranjanje kulturne dediščine v vseh njenih oblikah in na vseh področjih. Zajema skrb za nepremično, premično in nesnovno dediščino. Kulturna dediščina je s svojo raznovrstnostjo pomemben socialni, vzgojni in identifikacijski potencial za doseg regionalno in prostorsko uravnoteženega in trajnostnega razvoja.

4.2.5. Usklajenost z lokalnimi strategijami

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

5. PREDSTAVITEV VARIANT »Z INVESTICIJO« V PRIMERJAVI Z ALTERNATIVO »BREZ INVESTICIJE«

5.1. *Varianta »brez investicije«*

Varianta »brez investicije« pomeni ohranitev obstoječega stanja. Glede na to, da objekt Mestne hiše ni celovito in dokončno statično in protipotresno utrjen, je stanje dolgoročno nesprejemljivo. Z neizvedbo projekta se tako ne zagotavljajo posegi, ki bi lahko preprečili škodo na objektu. Hkrati ne bi omogočili umestitev novih vsebin v predviden objekt, ki lahko dodatno oživijo ožje mestno središče ter Rotovski in Glavni trg.

Z neizvedbo projekta se ne pripomore k izboljšanju trenutnega stanja. Glede na navedeno varianta **»brez investicije«** dolgoročno **ni sprejemljiva**.

5.2. *Varianta »z investicijo«*

Varianta »z investicijo« predvideva energetska in protipotresna ter vsebinska prenova obstoječega objekta Mestne hiše. S predvidenimi posegi bi tako zagotoviti energetska učinkovit in statično stabilen objekt. V prostore želi MOM umestiti mestotvorne vsebine, ki bodo skupaj s Centrom Rotovž programsko oživile eno najpomembnejših stavb v Mariboru. S tem se bo ob izgradnji Centra Rotovž ožje mestno središče ter Rotovski in Glavni trg še dodatno prekrvavilo in oživilo.

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

Varianta »z investicijo« omogoča doseganje zastavljenih ciljev in je kot taka edina **sprejemljiva** zato je v nadaljevanju tudi podrobneje obdelana.

6. OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, VREDNOSTI INVESTICIJE IN POTREBNE INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE

6.1. Vrsta investicije¹¹

OPIS PREDVIDENEGA STANJA

Investicija zajema:

- prostore razstavišča Kibla (ArtKIT) in trafike v pritličju in kleti Mestne hiše,
- v prvem nadstropju zajema prostore poročne dvorane s predprostorom ter spremljevalnimi prostori,
- v drugem nadstropju pa zajema upravne prostora nekdanje orožarne in zapora, ki se odpirata na mogočno ostrešje.

Območje posega je razdeljeno na tri etaže in podstrešje, od katerih ima vsaka etaža svojo, drugačno namembnost. Programska razporeditev izhaja iz prvonagrajenega natečajnega elaborata in že dorečene programske rešitve, ki se izvaja z izgradnjo Centra Rotovž. V skladu s tem poročna dvorana dobi podporne vsebine, s čimer lahko ponuja več programskih možnosti. Nekdanje protokolarne prostore se nadgradi z umestitvijo servisa za organizacijo pogostitev za potrebe porok in sprejemov na najvišjem nivoju (primarno za potrebe Mestne občine Maribor). Poleg tega lahko prostor služi za organizacijo dogodkov civilne družbe, manjše kulturne prireditve, poslovna druženja, itd. Na ta način se prostorom upravne stavbe zagotovi večjo namensko pestrost, s tem pa bi lahko služili tako meščanom, kot tudi mestni upravi. Za ureditev univerzalne dostopnosti se izvede korekcija obstoječega strmega enoramnega stopnišča in vgradi diferenčno dvigalo iz nivoja poročne dvorane. Na ta način se prvo nadstropje poveže z dvema nivojema drugega nadstropja.

Zasnova v drugo nadstropje in podstrešje, ki v okviru obstoječega volumna pridobiva novo uporabno površino, umešča galerijo in prostor za organizacijo dogodkov (CC SI 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice). Galerija lahko postane dopolnitev Umetnostne galerije Maribor in se po potrebi z njo tudi fizično poveže, lahko pa deluje kot samostojna enota. Takšna ureditev sledi ideji in zahtevi Zavoda za varstvo kulturne dediščine o avtentično ohranjeni podstrehi, saj zanjo ne bo potrebno zagotavljati dodatnih virov naravne svetlobe. S tem bo mogoče zagotoviti ohranjanje polne strešne ploskve. Poleg tega bi na ta način lahko dobili ustrezne prostore za razširitev vsebin v sklopu poročne dvorane. Prostori drugega nadstropja so univerzalno dostopni zaradi vgradnje dvižne ploščadi za gibalno ovirane in korekcije obstoječega strmega enoramnega stopnišča. Dvižna ploščad s predprostorom in korigirano stopnišče tvorijo požarno varno jedo. V drugo nadstropje se v prostor ob stopnišču in dvigalu umestijo sanitarije za gibalno ovirane.

Zasnovane so kot del opreme in ohranjajo vso originalno celovitost prostora ter njegovo pojavnost. V drugem nadstropju se v nadstrešnem delu arkadnega hodnika uredi prostor za strojne inštalacije,

¹¹ vir: DGD (osnutek) – Celovita prenova mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025).

slednje so namenjene za potrebe ogrevanja in prezračevanja drugega nadstropja in volumna ostrešja. V drugem nadstropju in ostrešju se prostori zapolnijo s protokolarnimi in galerijskim programom. Za potrebe novih, sodobnih programov, je predvideno izvesti energetska prenovo, obnovo stavbnega pohištva, strojnih in električnih inštalacij, razsvetljave ter izolacije strehe. V podstrešju se v zatrepu strehe uredi prostor za strojne inštalacije, te so namenjene za potrebe ogrevanja in prezračevanja drugega nadstropja in volumna ostrešja. Delno pa je energetska oskrba za potrebe ogrevanja in prezračevanja že zagotovljena z aktualnim projektom Centra Rotovž. Obstoječa višina slemena je +286,02 m.n.v. Kota slemena se zaradi energetske sanacije objekta zviša za cca. 25 cm na + 286,28 m.n.v. Ohranja se etažnost in zunanji ovoj objekta. Vse višine etaž se povezujejo z višinami etaž Centra Rotovž.

Kleti in pritličje, kjer se trenutno nahajajo razstavniki prostori Kibla, se namenijo predstavitvi slovenskih oblikovalskih izdelkov in umestitvi obstoječe trafike. V obeh etažah se izvedejo novi tlaki, v pritličju se obnovijo sanitarije. V nadstropjih se predvidijo razbremenilne plošče in nov tlak. Predlagana rešitev je skladna s predlogom zmagovalne natečajne rešitve iz leta 2008, kar ji daje tudi potrebno strokovno legitimnost. Ključne vrednote sodobne prenove, kot so ohranjanje odprtosti celotnega volumna podstrešja, ohranjanje originalne materialne substance in pojavnosti v večini elementov, razen tlakov in spodnje ravnine strešne ploskve zaradi statične in energetske sanacije, zagotavljajo projektu javni interes. Vsi posegi so načrtovani v skladu z zahtevami Zavoda za kulturno dediščino.

PRIKLJUČKI NA GJI (gospodarsko javno infrastrukturo)

Ohrani se obstoječi dostop do objekta. Prav tako se pretežno posega v obstoječe priključke na vodovod, kanalizacijo, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje (za nekatere predvidena obnova). Ogrevanje je predvideno preko toplotne črpalke zrak-voda.

Za področje predvidene gradnje je smiselno načrtovati bi-valentni vir toplotne energije in sicer toplotno črpalko zrak/voda za pokrivanje pasovnih toplotnih potreb ter plinski kondenzacijski kotel za pokrivanje konic toplotnih potreb ter pripravo tople pitne vode. Noben od virov ni predviden za 100 % pokrivanje toplotnih potreb. Razmerje nazivnih moči enega in drugega vira se lahko tudi prilagaja razpoložljivim kapacitetam na področju gradnje. Takšen način proizvodnje toplotne energije je tudi skladen s predpisi na nacionalnem nivoju (EZ, PURES), kakor tudi z lokalnim energetskega konceptom (LEK). Za proizvodnjo hladilnega medija se predvidi toplotna črpalka (zahtevana reverzibilnost toplotne črpalke) ali ločen zračno hlajen hladilni agregat.

Predvidena je izgradnja energetskega sistema in sicer v ločenem prostoru v slemenu prostora, vključno z vsemi potrebnimi odprtini za zajem svežega zraka in odvod odpadnega zraka (predvidoma na prostih bočnih fasadah objekta) ter odvod dimnih plinov kondenzacijskega plinskega kotla (predvidoma skozi streho).

ARHITEKTURNA ZASNOVA

Objekt se ohrani v obstoječih gabaritih, predvideno pa ga je statično in energetsko sanirati. Objekt je bil z urgentnimi statični posegi za potrebe izgradnje Centra Rotovž delno že saniran med letoma 2021 in 2022. Tedaj je bila izvedena urgentna statična sanacija severnega arkadnega stebra, urnega stolpa, stropa nad poročno dvorano ter balkona na južni strani. Trenutno se v objektu v sklopu Centra Rotovž že izvajajo konstrukcijski posegi v vzhodni kleti pod poročno dvorano, v delu pritličja ter celotnem zahodnem traktu, ki vključuje tudi ostrešje slednjega. Objekt še ni celovito in dokončno statično utrjen, predvsem je kritično ostrešje objekta in kritina, Impozantno ostrešje je že samo po sebi stavbna dediščina, katerega je nujno ohraniti in revitalizirati. Kritična je tudi kritina, ker mestoma prihaja do zamakanja in s tem do uničevanja tega impozantnega ostrešja. Zamakanje se posledično prenese tudi na stropno ploščo, kar pomeni lokalna trohnenja stropnih nosilcev (stropa nad 1. N), kar bi lahko imelo verižno reakcijo poškodb na stavbni substanci. Zato je potrebno pristopiti h končni celoviti obnovi objekta. Potrebno je izvesti razbremenilne plošče nad stropi ter urediti nov tlak. V kleti in pritličju se izvedejo novi tlaki, ti so betonski. Energetska sanacija (dodano toplotno-izolativni sloj) se izvede na ostrešju, kjer se med in nad strešno konstrukcijo doda sloj toplotne izolacije s prezračevalnim slojem. S tem se višina slemena iz obstoječih +286,02 m. n. v. zviša na +286,28 m. n. v. Ohranja se etažnost in zunanji ovoj objekta. Vse višine etaž se povezujejo z višinami etaž Centra Rotovž (sosednja stavba). Predvidi se novo stavbno pohoštvo. Za potrebe umestitve novih programov je predvideno izvesti nove strojnice, ki se umestijo skladno z zasnovo v zahodnem traktu. V prostor se umestijo subtilno, in sicer v podstrešni prostor nad arkadami ter v zatrep ostrešja. Namenjeni sta za potrebe ogrevanja in prezračevanja drugega nadstropja in volumna ostrešja.

Arhitekturna zasnova obsega še ureditev sanitarij v pritličju, prvem ter drugem nadstropju. Iz prvega v drugo nadstropje se oblikujejo nove stopnice in sicer s preureditvijo obstoječih strmih enoramnih stopnic. Ob njih se umesti še dvizna ploščad za gibalno ovirane, ki povezuje prvo in drugo nadstropje. Pod stopniščem se v prvem nadstropju uredijo sanitarije. V drugem nadstropju se ob stopnišču in dvigalu uredijo še sanitarije gibalno ovirane. Program v prvem nadstropju dopolni obstoječi program poročne dvorane. Za potrebe občasne pogostitve v času prireditve se v prostorih prvega nadstropja uredi prostor s pultom za manjše pogostitve.

PROGRAMSKA ZASNOVA

Zasnova v pritličje umešča prostore, ki bi bili namenjeni predstavitvi slovenskih oblikovalskih izdelkov in nadomestni prostor obstoječe trafike. V kleti se uredi servisni prostor in sanitarije za zaposlene. Klet in pritličje povezuje stopnišče. Dostop do prvega nadstropja je možen preko dveh jeder. In sicer preko jedra v zahodnem traktu Centra Rotovž (Rotovski trg 1) ter preko jedra, ki se nahaja med Rotovžem in Umetnostno galerijo Maribor. Slednje jedro se z arkadami povezuje na vzhodu objekta.

V prvem nadstropju poročna dvorana dobi podporne vsebine. Nekdanje protokolarne prostore se nadgradi z umestitvijo servisa za organizacijo pogostitev za potrebe porok in sprejemov na najvišjem nivoju. Poleg tega lahko prostor služi za organizacijo dogodkov civilne družbe, manjše kulturne prireditve, poslovna druženja itd. S tem prostor lahko ponuja več programskih možnosti. Dostop v drugo nadstropje se izvede s korekcijo obstoječega strmega enoramnega stopnišča in vgradnjo dvizne ploščadi iz nivoja poročne dvorane in razstavnega prostora 4.

V drugo nadstropje in ostrešje se umesti galerijo in prostor za organizacijo dogodkov, ki bi služil predvsem za poslovna druženja. Ob stopnišče in dvižno ploščad se v drugem nadstropju umestijo še sanitarije za moške, ženske in gibalno ovirane. Galerija lahko postane dopolnitev Umetnostne galerije Maribor in se po potrebi z njo tudi fizično poveže, lahko pa deluje kot samostojna enota.

Sprememba namembnosti je predvidena v okviru 2N in v okviru podstrešja (predvideno stanje: 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice), v preostalem delu objekta se ohranja obstoječo namembnost (12201 Stavbe javne uprave).

Skupna velikost površin po prenovi znaša 1.292,09 m² in je podrobneje razvidna iz tabele v nadaljevanju.

Tabela 9: Predvidene neto tlorisne površine

etaža	oznaka prostora	naziv prostora	tlak	površina (m ²)
klet	K.1	servis	beton	53,03
	K.2	sanitarije	beton	9,06
pritličje	P.1	javni program	beton	65,29
	P.2	trafika	beton	57,1
1. nadstropje	N1.1	predprostor	beton	54,71
	N1.2	predprostor	beton	27,35
	N1.3	predprostor p.d.	beton	69,7
	N1.4	poročna dvorana	beton	104,5
	N1.5	sprejemnica	beton	65,59
	N1.6	manjše pogostitve	beton	70,18
	N1.7	sanitarije	beton	2,91
	N1.8	stopnišče	beton	4,85
	N1.9	balkon	beton	1,96
2. nadstropje	N2.1	razstavni p.1	opeka/beton	93,29
	N2.2	razstavni p.2	opeka/beton	76,47
	N2.3	razstavni p.3	opeka/beton	107,37
	N2.4	razstavni p.4	opeka/beton	55,54
	N2.5	razstavni p.5	opeka/beton	72,31
	N2.6	strojnica	beton	52,97
	N2.7	sanitarije	opeka/beton	3,5
ostrešje	O.1	galerija	les	117,24
	O.2	strojnica	tehnični pod	120,31
	O.3	stolp	opeka/beton	6,86
SKUPAJ				1.292,09

6.2. Ocena investicijskih stroškov po stalnih in tekočih cenah z navedbo osnov za oceno vrednosti

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti:

- vrednost GOI del temelji na projektantski oceni,
- vrednost opreme temelji na projektantski oceni ter znaša 300.000,00 EUR,
- vrednosti projektne in investicijske dokumentacije so navedene v višini sklenjenih pogodb oziroma izdanih naročilnic,
 - projektna dokumentacija: 287.817,60 EUR brez DDV,
 - investicijska dokumentacija: 9.250,00 EUR brez DDV,
- inženiring z nadzorom je ocenjen v višini 5 % od GOI del,
- stroški informiranja in komuniciranja so ocenjeni v višini 1 % GOI del,
- nepredvidena dela so ocenjena v višini 10 % GOI del,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah marec 2025 je obravnavana kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu investicije v tekoče cene je upoštevana inflacijska stopnja skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2025 (UMAR, februar 2025), ki znaša za leta 2025 in 2026 2,3 % in 2,1 % za leto 2027 na letni ravni,
- vsi stroški projekta so obravnavani kot upravičeni, razen stroškov nujne sanacije strehe v višini 66.000,00 EUR s pripadajočimi stroški (zaključni venec, žlota in sanacija stikov s sosednjimi objekti), ki jih je predvideno izvesti še v letošnjem letu zaradi preprečitve nadaljnje škode na objektih pred zimo).

Tabela 10: Vrednost GOI del v EUR (brez DDV)

Vrsta del	Vrednost v EUR
Sanacijska dela: <i>izdelava temeljev, injektiranje sten, ojačitve obokov, povezovalne plošče nad obstoječimi stropnimi konstrukcijami, zaključne vezi nad zidovi</i>	1.140.000,00
Gradbeno obrtniška dela <i>(brez zamenjave fasadnih oken in obdelave fasade)</i>	996.000,00
Fasada jug	252.000,00
Inštalacijska dela	744.000,00
<i>od tega električne instalacije</i>	312.000,00
<i>od tega strojne instalacije</i>	432.000,00
Skupaj	3.132.000,00
Nepredvidena dela 10 %	313.200,00
Skupaj – z nepredvidenimi deli	3.445.200,00

Glede na predstavljena izhodišča je v nadaljevanju prikazana investicijska vrednost po stalnih in tekočih cenah, ki znaša 5.160.828,87 EUR po stalnih oziroma 5.411.631,96 EUR po tekočih cenah.

Tabela 11: Vrednost investicije v stalnih in tekočih cenah

Vrsta del	%	Vrednost investicije v EUR (SC)			Vrednost investicije v EUR (TC)		
		Skupaj	upravičeni stroški	neupravič. stroški	Skupaj	upravičeni stroški	neupravič. stroški
GOI	proj. ocena + nepr. dela	3.445.200,00	3.379.200,00	66.000,00	3.621.977,57	3.554.839,07	67.138,50
Oprema	proj. ocena	300.000,00	300.000,00	0,00	318.805,88	318.805,88	0,00
Projektna in investicijska dokumentacija	pogodbe	297.067,60	297.067,60	0,00	297.067,60	297.067,60	0,00
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	5 %	156.600,00	156.600,00	0,00	164.635,34	164.635,34	0,00
Stroški informiranja in komuniciranja	1 %	31.320,00	31.320,00	0,00	33.277,51	33.277,51	0,00
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.230.187,60	4.164.187,60	66.000,00	4.435.763,90	4.368.625,40	67.138,50
22 % DDV	22 %	930.641,27	916.121,27	14.520,00	975.868,06	961.097,59	14.770,47
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.160.828,87	5.080.308,87	80.520,00	5.411.631,96	5.329.722,99	81.908,97

7. OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

7.1. *Strokovne podlage za pripravo dokumenta identifikacije investicijskega projekta*

Za potrebe predmetne investicije je bila izdelana naslednja dokumentacija:

- Projektna naloga za izdelavo projektne dokumentacije – celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 (MOM, november 2024),
- DGD (osnutek) – Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025),

kar je bila podlaga za predmetni DIIP.

7.2. *Navedba in opis lokacije*

7.2.1. Makrolokacija

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

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

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km² in ima cca 113.393 prebivalcev. Mesto se je razširilo na obe strani reke Drave. V njem se naravno stekajo sklenjene pokrajine:

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

Slika 5: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije

Vir: Wikipedia (junij, 2020).

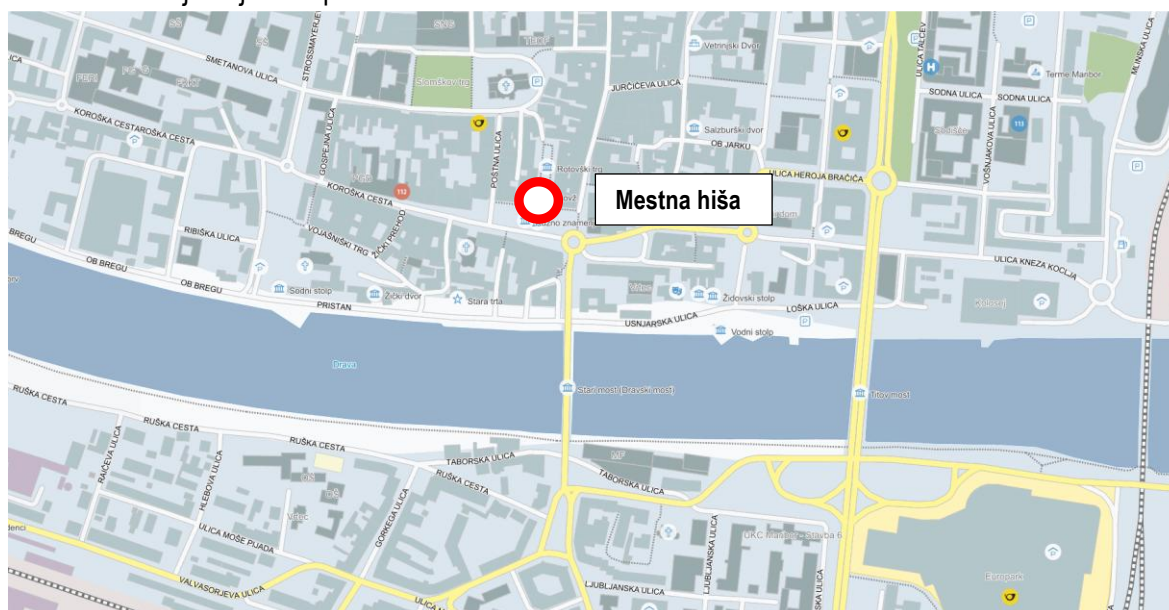
Slika 6: Pogled na Maribor

Vir: VisitMaribor (februar, 2025).

7.2.2. Mikrolokacija

Objekt Mestne hiše je eden izmed najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. Objekt stoji na naslovih Glavni trg 14 in Rotovski trg 1 v centru mesta.

Slika 7: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor



Vir: prirejeno po Najdi.si zemljevidu (februar, 2025).

Stavba se nahaja na parcelni številki 1660, k. o. 657 Maribor Grad.

Tabela 12: Podatki o parcelah

K.o.	Št. parcele	Namenska raba	Površina (m ²)	Lastništvo
657 Maribor grad	1660	območja centralnih dejavnosti (85 %), območja prometne infrastrukture (15 %)	813	MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor

Vir: GURS (marec, 2025).

Obravnani del se nahaja na območju označenem z rdečo barvo.

Slika 8: Lokacija stavbe



Parcela 1660, k.o. Maribor-grad na severu meji na parcelo 1661 (Rotovski trg), na vzhodu na parcelo 1662/2 (Glavni trg 15), na zahodu na parcelo 1549/1 (Glavni trg 13) ter 1548 (Rotovski trg 2), na jugu pa na parcelo 2163/2 (Glavni trg), vse k.o. 657. Na parcelah 1662/2, 1549/1 in 1548, vse k.o. 657 se nahajajo stavbe, ki s stavbo mariborskega rotovža tvorijo niz. Za potrebe servisiranja programa bo omejen dostop na parcelo 1660, k.o. 657 možen s Slomškovega trga, preko obstoječe poti med objektoma Slomškov trg 5 in Slomškov trg 6 (preko parc. št. 1668 in 1661, k.o. 657).

7.3. Okvirni obseg in specifikacija investicijskih stroškov s časovnim načrtom izvedbe ter viri financiranja

7.3.1. Terminski plan izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan okvirni časovni načrt

Tabela 13: Predvideni terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Rok izvedbe del
Izdelava Projektne naloge	že izdelano
Izdelava in potrditev DIIP	marec – april 2025
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja*	marec – september 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	september – oktober 2025
Izvedba nujnih sanacijskih del na ostrešju	september – oktober 2025
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	november 2025 – februar 2026
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca za nadzor	november 2025 – februar 2026
Izvedba GOI del z zunanjo ureditvijo	marec 2026 – november 2027
Dobava in montaža opreme	oktober - november 2027
Izdelava PID projektne dokumentacije, tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti in primopredaja objekta s pravnomočnim uporabnim dovoljenjem	december 2027 – januar 2028

*v primeru daljših postopkov pri pridobivanju gradbenega dovoljenja, se terminski plan eventualno prilagodi, kar bo upoštevano v nadaljnji investicijski dokumentaciji

7.3.2. Dinamika in viri financiranja

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

i. Dinamika financiranja**Tabela 14:** Dinamika financiranja po stalnih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR – stalne cene 2/25				
	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj
GOI	66.000,00	1.656.600,00	1.378.080,00	344.520,00	3.445.200,00
Oprema	0,00	0,00	270.000,00	30.000,00	300.000,00
Projektna in investicijska dokumentacija	267.360,84	0,00	29.706,76	0,00	297.067,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	3.000,00	75.300,00	62.640,00	15.660,00	156.600,00
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	0,00	31.320,00	0,00	31.320,00
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	336.360,84	1.731.900,00	1.771.746,76	390.180,00	4.230.187,60
22 % DDV	73.999,38	381.018,00	389.784,29	85.839,60	930.641,27
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	410.360,22	2.112.918,00	2.161.531,05	476.019,60	5.160.828,87
<i>od tega upravičeni stroški</i>	<i>329.840,22</i>	<i>2.112.918,00</i>	<i>2.161.531,05</i>	<i>476.019,60</i>	<i>5.080.308,87</i>
<i>od tega neupravičeni stroški</i>	<i>80.520,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>80.520,00</i>

Tabela 15: Dinamika financiranja po tekočih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR po letih – tekoče cene				
	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj
<i>Infl. faktor</i>	<i>1,0173</i>	<i>1,0406</i>	<i>1,0625</i>	<i>1,0644</i>	
GOI	67.138,50	1.723.935,41	1.464.210,46	366.693,21	3.621.977,57
Oprema	0,00	0,00	286.875,09	31.930,79	318.805,88
Projektna in investicijska dokumentacija	267.360,84	0,00	29.706,76	0,00	297.067,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	3.051,75	78.360,70	66.555,02	16.667,87	164.635,34
Stroški informiranja in komuniciranja			33.277,51		33.277,51
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	337.551,09	1.802.296,11	1.880.624,84	415.291,87	4.435.763,90
22 % DDV	74.261,24	396.505,14	413.737,46	91.364,21	975.868,06
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	411.812,33	2.198.801,25	2.294.362,30	506.656,08	5.411.631,96
<i>od tega upravičeni stroški</i>	<i>329.903,36</i>	<i>2.198.801,25</i>	<i>2.294.362,30</i>	<i>506.656,08</i>	<i>5.329.722,99</i>
<i>od tega neupravičeni stroški</i>	<i>81.908,97</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>81.908,97</i>

ii. Viri financiranja

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

Sofinanciranje ukrepov, ki bodo podprti z mehanizmom CTN, delno financirata Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj (ESRR) in Republika Slovenija (RS), za kohezijsko regijo Vzhodna Slovenija, do 100 % upravičenih stroškov, od tega 85 % upravičenih stroškov nepovratna sredstva EU in 15 % proračun RS. Glede na naravo projekta je upoštevano sofinanciranje v višini 100 % od upravičenih stroškov.

Neupravičene stroške v celoti krije MOM.

Tabela 16: Viri financiranja po tekočih cenah

Viri financiranja	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj	%
Upravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	329.903,36	-329.903,36	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	2.528.704,61	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	100,0 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	2.149.398,92	1.950.207,96	430.657,67	4.530.264,54	85,0 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	379.305,69	344.154,35	75.998,41	799.458,45	15,0 %
Skupaj upravičeni stroški	329.903,36	2.198.801,25	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	100,0 %
Neupravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	81.908,97	0,00	0,00	0,00	81.908,97	100,0 %
Skupaj neupravičeni stroški	81.908,97	0,00	0,00	0,00	81.908,97	100,0 %
Skupaj vsi stroški						
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	2.528.704,61	2.294.362,30	506.656,08	5.329.722,99	98,5 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	2.149.398,92	1.950.207,96	430.657,67	4.530.264,54	83,7 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	379.305,69	344.154,35	75.998,41	799.458,45	14,8 %
Lastna sredstva MOM	411.812,33	-329.903,36	0,00	0,00	81.908,97	1,5 %
Skupaj vsi stroški	411.812,33	2.198.801,25	2.294.362,30	506.656,08	5.411.631,96	100,0 %

7.4. Varstvo okolja

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

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

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

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

V nadaljevanju je podan povzetek pričakovanih vplivov gradnje na neposredno okolico z navedbo ustreznih ukrepov za zmanjšanje teh vplivov iz izdelanega osnutka DGD projektne dokumentacije.

7.4.1. Vplivno območje v času gradnje

VPLIV NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST

Objekt bo mehansko odporen in stabilen skladno z veljavnim Pravilnikom o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov. Gradnja nima negativnih vplivov glede odpornosti in stabilnosti na okoliške objekte.

VPLIV NA VARNOST PRED POŽAROM

Izvajalci bodo morali uporabiti splošne ukrepe za preprečevanje požara in eksplozije na gradbišču.

VPLIV NA HIGIENSKO IN ZDRAVSTVENO ZAŠČITO IN VARSTVO OKOLICE

Emisije snovi v zrak

Na splošno se v okviru gradbenih del pojavljajo zlasti emisije skupnega prahu v zrak in pa izpušni plini gradbene mehanizacije. V neposredni bližini se nahajajo drugi objekti, na katere gradnja ne bo imela negativnega vpliva. Potrebno je, da delavci uporabljajo zaščitno opremo.

Investitor mora upoštevati naslednje ukrepe, ki zmanjšajo emisije prahu v okolico in okolje na minimum:

- sprotno pršenje z vodo,
- čiščenje površin, ki bi lahko povzročale emisije prahu v okolje (zlasti transportne poti); čiščenje tovornih vozil in gradbene mehanizacije preden zapustijo območje gradbišča, tako da ne bo prihajalo do depozicije materiala na javne ceste,
- preprečevanje raznašanja materiala z območja gradbišča s transportnimi sredstvi,
- preprečiti tako ravnanje z gradbenimi odpadki in materiali, ki bi lahko povzročali emisije prahu; prepovedano je kurjenje raznih materialov in odpadkov na gradbišču, saj v takem primeru lahko zaradi gorenja nastanejo škodljive in strupene snovi, ki negativno vplivajo na okolje.

Ukrepi za zmanjšanje emisij izpušnih plinov zajemajo:

- redno vzdrževanje gradbene mehanizacije,
- pravilno delovanje gradbene mehanizacije,
- tovorna motorna vozila se na gradbišču ne smejo zadrževati s prižganimi motorji.

Ocenjeno je, da obremenitve okolice oziroma okolja z emisijami snovi v zrak ob upoštevanju zgoraj naštetih ukrepov v času gradnje ne bo.

Emisije snovi v vode

Emisij v vode v času gradnje ne bo. Pri tem je treba poskrbeti, da ne bo prišlo do emisij na tla. V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo del, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi izvajanja del in transporta.

Tla in podtalnica

V okviru preprečitve onesnaženja tal in podtalnice del je potrebno takoj odstraniti onesnaženo zemljinno in ustrezno ravnati z njo po predpisih, ki urejajo to področje. Sprejeti morajo biti tudi ukrepi, ki

preprečujejo spiranje gradbenih materialov v tla. Zato naj bodo gradbeni materiali skladiščeni pod nadstreškom, morebitne nevarne kemikalije pa na nepropustnih tleh z lovilno skledo oz. jaškom. Vzdrževanje gradbene mehanizacije in transportnih vozil mora potekati tako, da ne pride do razlitja in iztekanja motornega olja in drugih nevarnih snovi. Ocenjuje se, da bo obremenitev tal v času gradnje ob upoštevanju vseh ukrepov neznatna.

Elektromagnetno sevanje

Elektromagnetno sevanje v času gradnje se ne pričakuje.

Odpadki

Pri ravnanju z gradbenimi odpadki je treba upoštevati Uredbo o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Ur.l. RS, št. 34/2008), ki določa obvezna ravnanja z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih zaradi gradnje, rekonstrukcije, adaptacije, obnove ali odstranitve objekta.

Vonjave

V času gradbenih del ni pričakovati nastanek neprijetnih vonjav.

Ocenjuje se, da bo vpliv na okolico oziroma okolje v zvezi s higijensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ob upoštevanju zgoraj opisanih ukrepov v mejah gradbišča.

VIBRACIJE

Vibracij, ki bi vplivale na sosednja zemljišča in objekte, ne bo.

VPLIV SENCE OBJEKTA NAMERAVANE GRADNJE

Vpliva senčenja na sosednje nepremičnine v času izvajanja del ne bo.

VPLIV NA VARNOST PRI UPORABI NEPREMIČNIN V OKOLICI NAMERAVANE GRADNJE

Pričakovati je, da do eventualnih nevarnosti zaradi predvidene gradnje oz. izvajanja del ob upoštevanju navodil za varno delo v času gradnje za nastanek nezgod kot so zdrs, padec, trčenje, opeklin, itd. ne bo prihajalo.

VPLIV NA ZAŠČITO PRED HRUPOM

Na območju gradbišča bodo povečane emisije hrupa zaradi obratovanja gradbene mehanizacije in pomožnih naprav na gradbišču, delno se bo povečala obremenitev s hrupom zaradi odvoza in dovoza z gradnjo povezanega materiala na gradbišče. Z vidika obremenitev okolja s hrupom bo imela gradnja nekoliko večji vpliv, vendar gre za kratkotrajno dejanje. Na osnovi načrtovanega obsega del se ocenjuje, da mejne vrednosti kazalcev hrupa za območje in za vir hrupa (gradbišče), na območju ne bodo prekoračene.

VPLIV NA VARČEVANJE Z ENERGIJO IN OHRANJANJE TOPLOTE

Nepremičnine v okolici nameravane gradnje ne bodo imele potreb po povečanju količine energije, potrebne pri uporabi objektov.

7.4.2. Vplivno območje v času uporabe

VPLIV NA MEHANSKO ODPORNOST IN STABILNOST

Vpliva na mehansko odpornost in stabilnost ne bo, saj bo rekonstrukcija izvedena skladno s PZI dokumentacijo, ki upošteva predpise s področja mehanske odpornosti in stabilnosti.

VPLIV NA VARNOST PRED POŽAROM

Pred izvedbo je potrebno v fazi PZI izdelati ustrezen načrt požarne varnosti, ki bo določil vse potrebne ukrepe za varstvo pred požarom in navezavo na obstoječ sistem aktivne in pasivne požarne zaščite osnovnega objekta.

VPLIV NA HIGIENSKO IN ZDRAVSTVENO ZAŠČITO IN VARSTVO OKOLICE

V objektu se ne odvijajo dejavnosti, ki bi imele negativne vpliv na higiensko in zdravstveno zaščito ljudi in okolje.

7.4.3. Opis ukrepov za preprečitev oziroma zmanjšanje pričakovanih vplivov na okolico

V času gradnje je potrebno upoštevati vsa podana opozorila glede prekomerne obremenitve s hrupom in opozorila o emisiji prašnih delcev v zrak.

Upoštevati je potrebno časovne omejitve za izvajanje gradbenih in transportnih del (delo le v dnevnem času ob delavnikih). Vsi gradbeni stroji, ostale delovne naprave in tovorna vozila morajo biti tehnično brezhibna in izdelana v skladu z normami kakovosti za vire hrupa, v skladu z veljavnimi predpisi, ki urejajo emisije hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem. Izvajalec je dolžan zagotoviti čim manjši vpliv obremenjenosti s hrupom z doslednim medsebojnim izključevanjem delovanja težke strojne mehanizacije.

Med gradnjo morajo biti uporabljani stroji z nadziranimi emisijami škodljivih snovi v zrak (premični in nepremični viri: vozila, gradbeni stroji, kompresorji, itd.).

Morebitni posebni odpadki (npr. naoljene krpe) se bodo zbirali ločeno in bodo obdelani skladno s predpisi. V času gradnje se potencialno nevarna mesta posebej zaščititi z nepropustno folijo in ustreznimi lovilci. Organizirati je potrebno odstranitev tekočega dela onesnaženega materiala, kot odpadne vode ter odstranitev trdnega dela onesnaženega materiala, kot posebnih odpadkov.

Za potrebe zmanjševanja prašenja je potrebno vlažiti odprte izkope in potencialno prašne elemente ter prekrivati sipke tovore. Izkope je potrebno organizirati na čim manjših površinah hkrati. Na izvozu gradbišča je potrebno organizirati čiščenje koles in podvozij vozil v izvozu. Pri gradnji je dovoljena uporaba in vgradnja samo dokazano neoporečnih in neškodljivih materialov in sredstev. V primeru kakršnegakoli onesnaženja je potrebno nevarna dela prekiniti in z vsemi ukrepi preprečiti škodljive posledice za okolje ter privzeti vse ukrepe za odpravo sprememb v okolju. V primeru onesnaženja je potrebno obvestiti pristojne organe.

7.4.4. Opis varstva pred požarom ter priključevanja na infrastrukturo za gasilno vodo oziroma gradnje objektov za oskrbo z gasilno vodo in opis objektov ali naprava za zajem požarne vode

Stavba je projektirana in grajena tako, da bo nosilna konstrukcija ob požaru določen čas ohranila potrebno nosilnost.

V največji možni meri je potrebno omejiti hitro širjenje požara po povezavah. Za omejitev hitrega širjenja požara po stavbi so uporabljeni taki gradbeni materiali oziroma gradbeni proizvodi, ki so negorljivi, se težko vžgejo, v primeru vžiga oddajajo nizke količine toplote in dima, ne kapljajo in omejujejo hitro širjenje požara po površini. Predvidene novo urejene prostore se z načrtom požarne varnosti ustrezno prilagodi obstoječi zasnovi protipožarne zaščite objekta skladno z veljavno zakonodajo in tehnično smernico.

Stavba (oz. njen del, ki je predmet projekta) bo projektirana in grajena tako, da bo ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo uporabnikom hitro in varno zapustitev stavbe. Ob požaru bodo zagotovljene naprave in oprema za gašenje začetnih požarov, ki jih lahko uporabijo vsi uporabniki, zagotovljene naprave in oprema za gašenje, ki jih lahko uporabijo usposobljeni uporabniki in gasilci, zagotovljen bo neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje v stavbi.

7.4.5. Ureditev gradbišča

Gradbišče se ustrezno zavaruje oziroma ogradi, uredi se z ustrezno prometno signalizacijo, uredi se pomožne gradbiščne prostore ter gradbišče označi z gradbiščno tablo. Vse obstoječe komunalne naprave je potrebno pred izkopom zakoličiti oz. označiti na terenu. Pred zasipanjem je potrebno vse naprave pri križanju pregledati in popraviti morebitne poškodbe.

Ureditev gradbišča je predvidena na dvoriščni strani objekta in na območju Glavnega trga. V času izvajanja del bo izvedba prireditelj na območju Glavnega trga okrnjena, prav tako bo potrebno preko trga zagotoviti ustrezen stalni dostop in dnevne premike transportnih vozil in omogočiti postavitev velike gradbene mehanizacije.

Po končani gradnji se odstrani vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine se ustrezno uredi in vzpostavi prvotno stanje oziroma uredi tako, da bodo posledice odpravljene v čim krajšem času.

7.4.6. Zagotavljanje skladnosti s horizontalnimi načeli iz 9. člena Uredbe 2021/1060/EU

Spoštovanje načel enakosti, vključenosti in nediskriminacije bo zagotovljeno pri izvajanju vseh aktivnosti na vseh ravneh skladno z nacionalno zakonodajo (Zakon o enakih možnostih žensk in moških, Zakon o varstvu pred diskriminacijo, Zakon o izenačevanju možnosti invalidov), pravnim redom EU, zlasti s Pogodbo o delovanju EU, Listino EU o temeljnih pravicah in načeli Evropskega

stebra socialnih pravic, in relevantnimi mednarodnimi dokumenti za varstvo človekovih pravic, zlasti s Konvencijo o pravicah invalidov in Konvencijo o otrokovih pravicah. V okviru izvajanja obravnavanega projekta se bodo zagotavljale enake možnosti in boj proti diskriminaciji glede na različne osebne okoliščine (npr. spol, starost, invalidnost, raso, etnična, narodna in verska pripadnost, spolna usmerjenost).

Skladnost z načeli spoštovanja temeljnih pravic in skladnost z Listino Evropske unije o temeljnih pravicah

V vseh fazah načrtovanega projekta (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki smiselno zagotavljajo spoštovanje temeljnih pravic ter skladnost z Listino Evropske unije o temeljnih pravicah. Objekt bo prosto dostopen vsem, ki bi želeli obiskati katerega od novih programov ne glede na vero, raso, spol, starost ali morebitno invalidnost.

Spodbujanje enakosti moških in žensk

V vseh fazah načrtovanega projekta (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki smiselno upoštevajo in spodbujajo enakost moških in žensk, vključevanje načela enakosti spolov ter vključevanje vidika enakosti spolov.

Preprečevanje diskriminacije

V vseh fazah načrtovanega projekta (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki smiselno preprečujejo diskriminacijo na podlagi spola, rase ali narodnosti, vere ali prepričanja, invalidnosti, starosti ali spolne usmerjenosti. Pri tem se zlasti upošteva dostopnost za invalide, pri kateri je bilo in bo potrebno izvajati in uporabljati Konvencijo Združenih narodov o pravicah invalidov v skladu s Sklepom Sveta 2010/48/ES in Akcijski program za invalide 2022-2030.

Gibalno oviranim osebam bo v obravnavanem projektu omogočen dostop v vse novo urejene prostore, v višja nadstropja z dvigalom. Nakloni v sklopu ureditve nikjer ne bodo presegali predpisanih vrednosti za dostop gibalno oviranih.

Spodbujanje trajnostnega razvoja ob upoštevanju »načela, da se ne škoduje bistveno«

V vseh fazah načrtovanega projekta (načrtovanje, projektiranje, izvajanje, obratovanje) bodo upoštevani vidiki in oblikovani ukrepi, ki izkazujejo skladnost z »načelom, da se ne škoduje bistveno« (v nadaljevanju: načelo DNSH). Glede na naravo projekta slednji ne bo bistveno škodoval okoljskim ciljem oziroma bo pri izvedbi projekta upoštevano načelo DNSH.

Zagotavljanje odpornosti infrastrukturnih naložb na podnebne spremembe

Upoštevanje procesa krepitev podnebne odpornosti v obravnavanem projektu bi moralo zagotoviti, da bo projekt prispeval k podnebni nevtralnosti in k prizadevanjem za prilagoditev, ki pripravljajo Slovenijo na pričakovane prihodnje vplive globalnega segrevanja brez drugih, nezaželenih negativnih spremljevalnih učinkov.

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

7.5. Kadrovsko-organizacijska shema s prostorsko opredelitvijo

MOM bo s svojimi strokovnimi delavci zadolžena za izvedbo investicije. Odgovorna oseba za izvedbo investicije je župan Aleksander Saša Arsenovič.

Za izdelavo investicijske dokumentacije je zadolženo podjetje INVENIO d.o.o, odgovorna vodja projekta ga. Bojana Sovič, univ. dipl. ing. gradb.

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi zbiranja ponudb in javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis naročnik imenoval razpisne komisije in vodil upravni postopek.

Za strokovno spremljanje investicije v času izvedbe bo s strani investitorja imenovana strokovno usposobljena ekipa za posamezna področja z ustreznimi izkušnjami za področja, ki jih vsak posameznik pokriva, v kateri bodo predvidoma predstavniki investitorja ter operativni vodja projekta.

Projektna skupina se bo sestajala po potrebi. Odločitve skupine bodo razvidne iz vodene gradbiščne dokumentacije ter zapisnikov in poročil skupine. Projektna skupina bo spremljala napredovanje projekta, ažurno sprejemala potrebne odločitve ter spremljala in poročala pristojnim organom o doseženih fizičnih in finančnih kazalnikih in učinkih projekta.

Ob zaključku izvedbe bo izveden tehnični pregled (skladnost izvedbe operacije s projektno dokumentacijo ter s predpisi) in primopredaja objekta dosedanjemu uporabniku, tj. MOM.

Kadrovska struktura se po izvedbi investicije predvidoma **ne bo spremenila**.

8. UGOTOVITEV SMISELNOSTI IN MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE DOKUMENTACIJE S ČASOVNIM NAČRTOM

Na podlagi vsega navedenega je smiselno nadaljevati s pripravo ostale dokumentacije.

V skladu z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010 in 27/16) je glede na višino investicije potrebno izdelati še **Predinvesticijsko zasnovo** in **Investicijski program**.

Za potrebe predmetne investicije je že bila izdelana Projektna naloga na osnovi katere so bile izdelane Idejna zasnova ter osnutek DGD. Za potrebe predmetne investicije je potrebno izdelati še **PZI projektno dokumentacijo**.

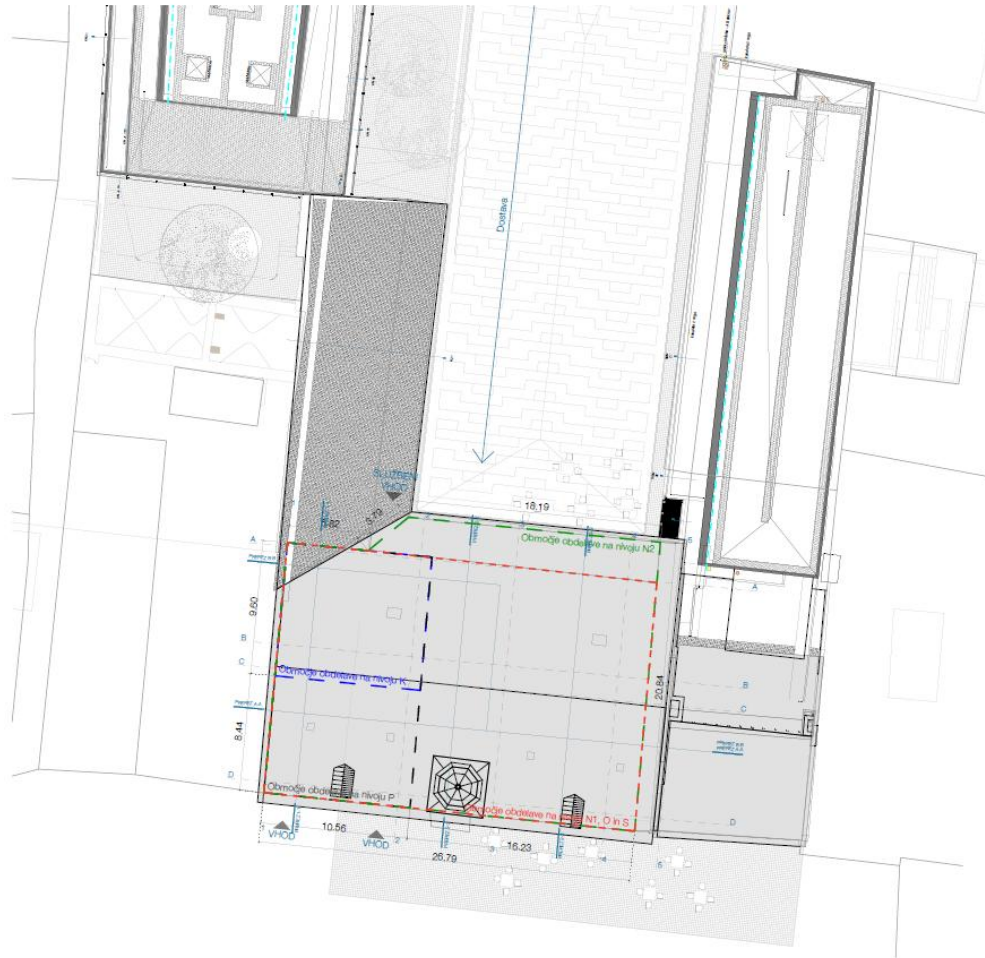
Za izbor izvajalca GOI del ter dobavitelja opreme je potrebno pripraviti ustrezno **dokumentacijo v zvezi z oddajo javnega naročila** z definiranimi merili in pogoji, na podlagi katere bo investitor izvedel javni razpis za izbiro izvajalca GOI del in dobavitelja opreme. Podlaga za izvedbo le-tega bo izdelana PZI projektna dokumentacija s popisi po postavkah.

Tabela 17: Predvideni roki za izdelavo investicijske in projektne dokumentacije

Vrsta aktivnosti	Čas izvedbe
Izdelava in potrditev DIIP	marec – april 2025
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	marec – september 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	september – oktober 2025

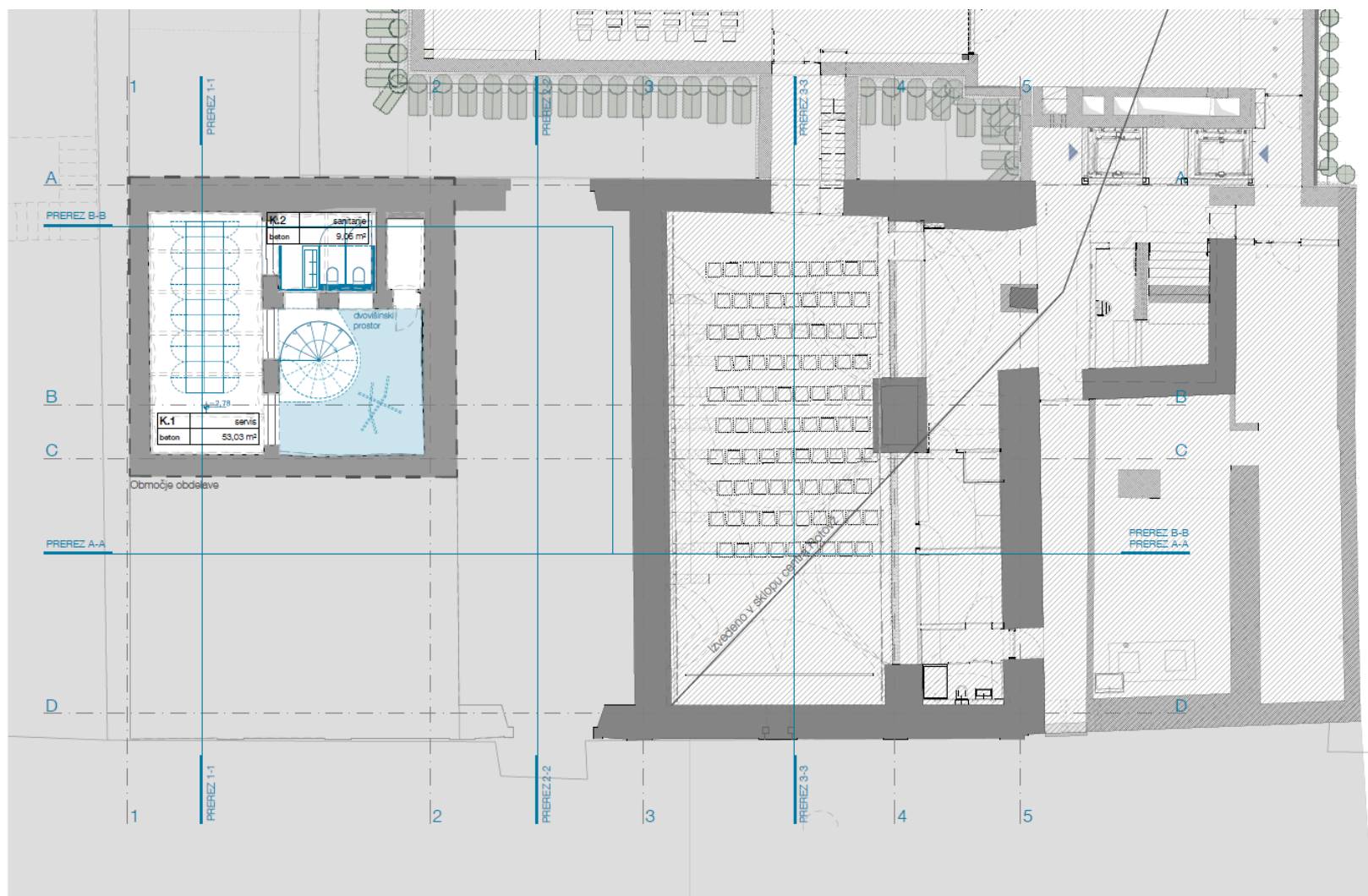
9. PRILOGE – TEHNIČNI PRIKAZI¹²

Slika 9: Situacija

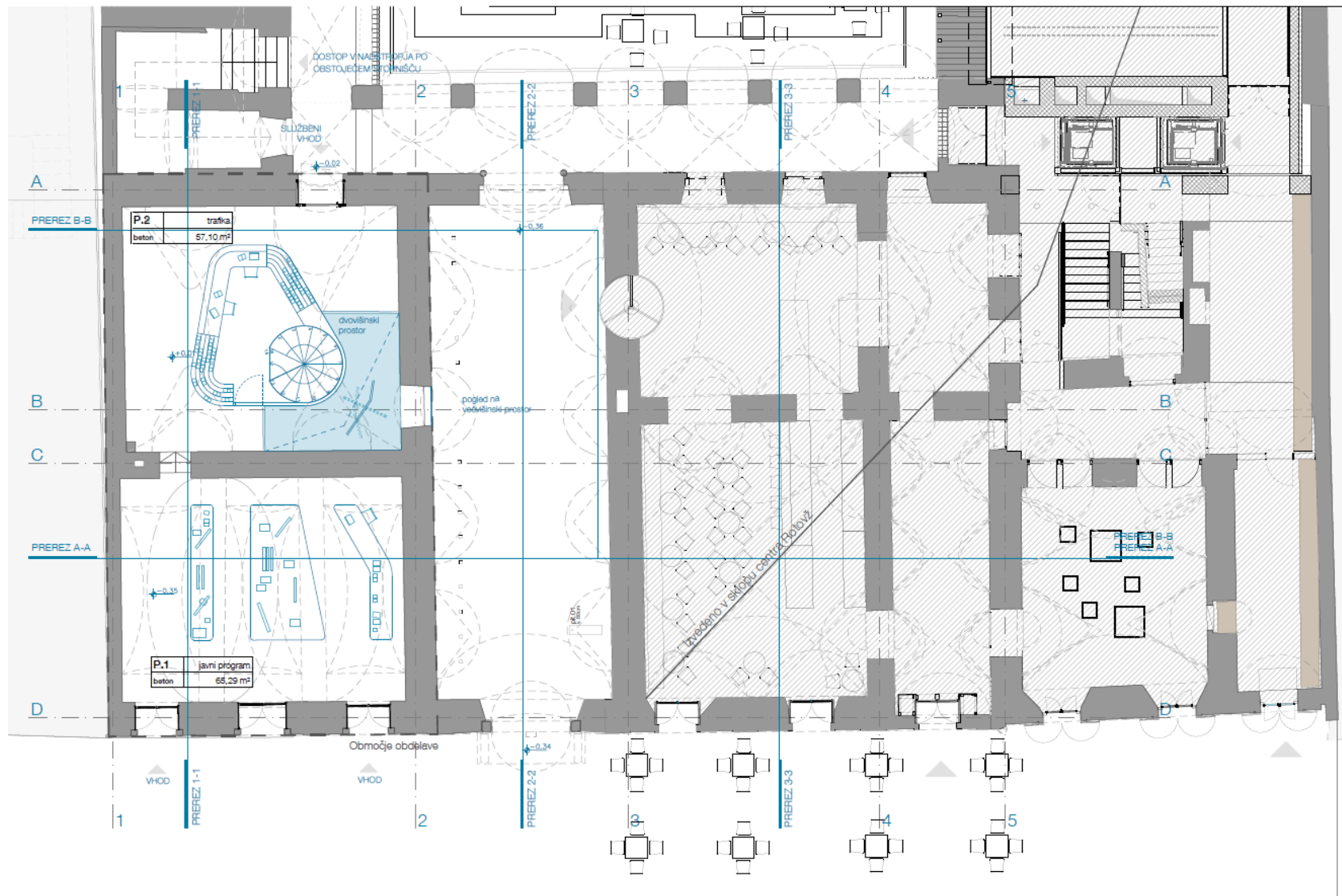


¹² Vir: DGD-osnutek (Medprostor arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025)

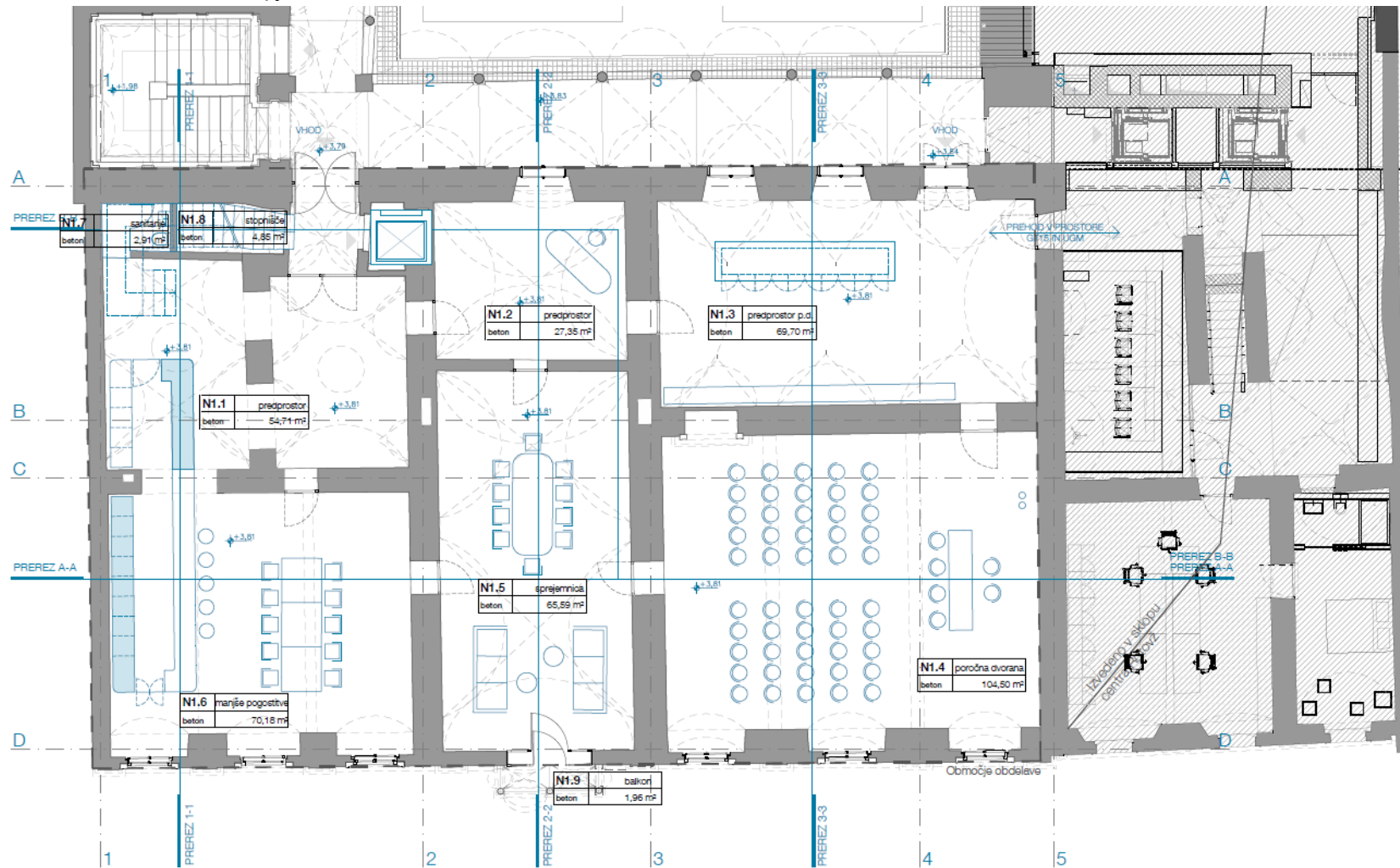
Slika 10: Tloris kleti



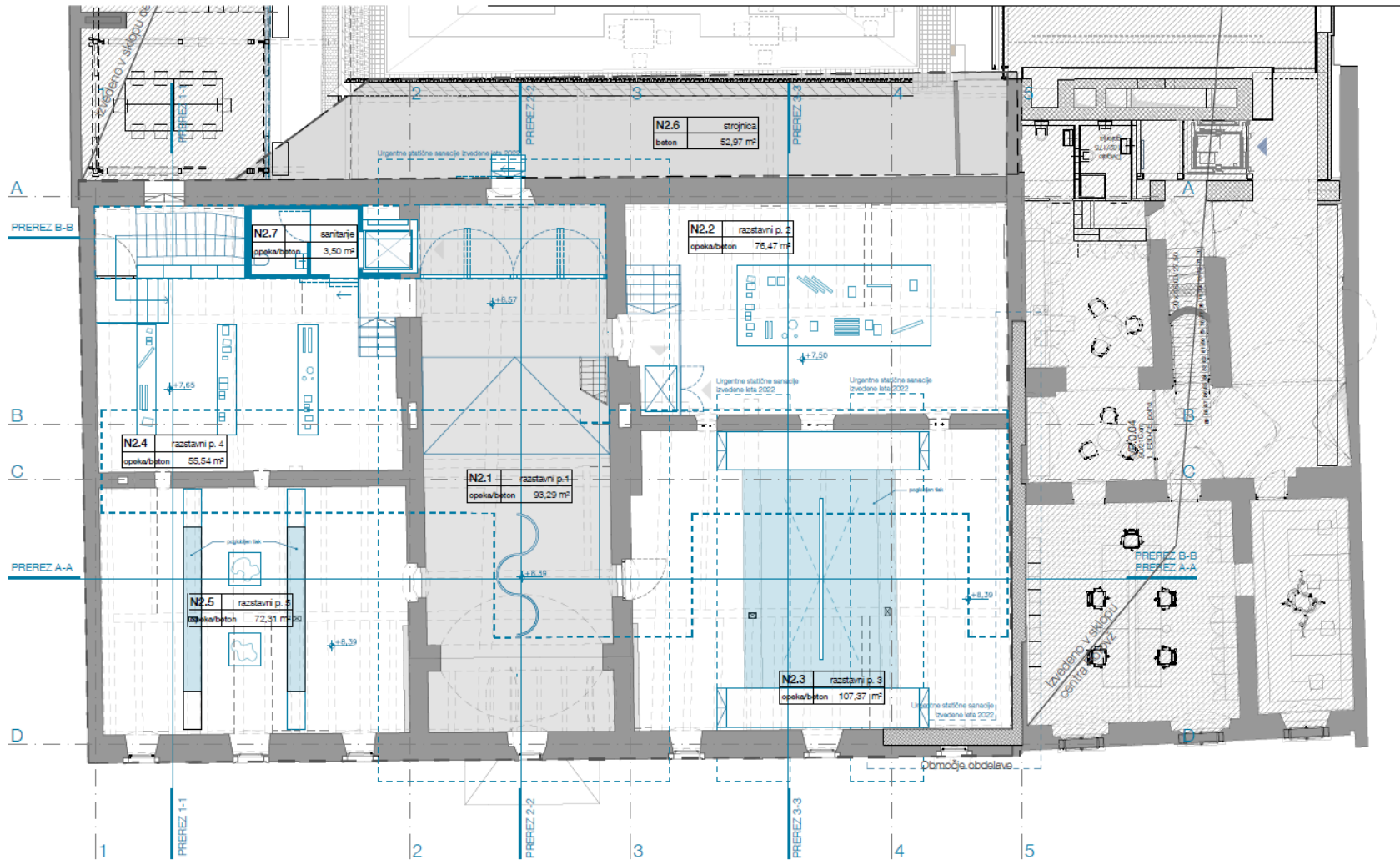
Slika 11: Toris pritličja



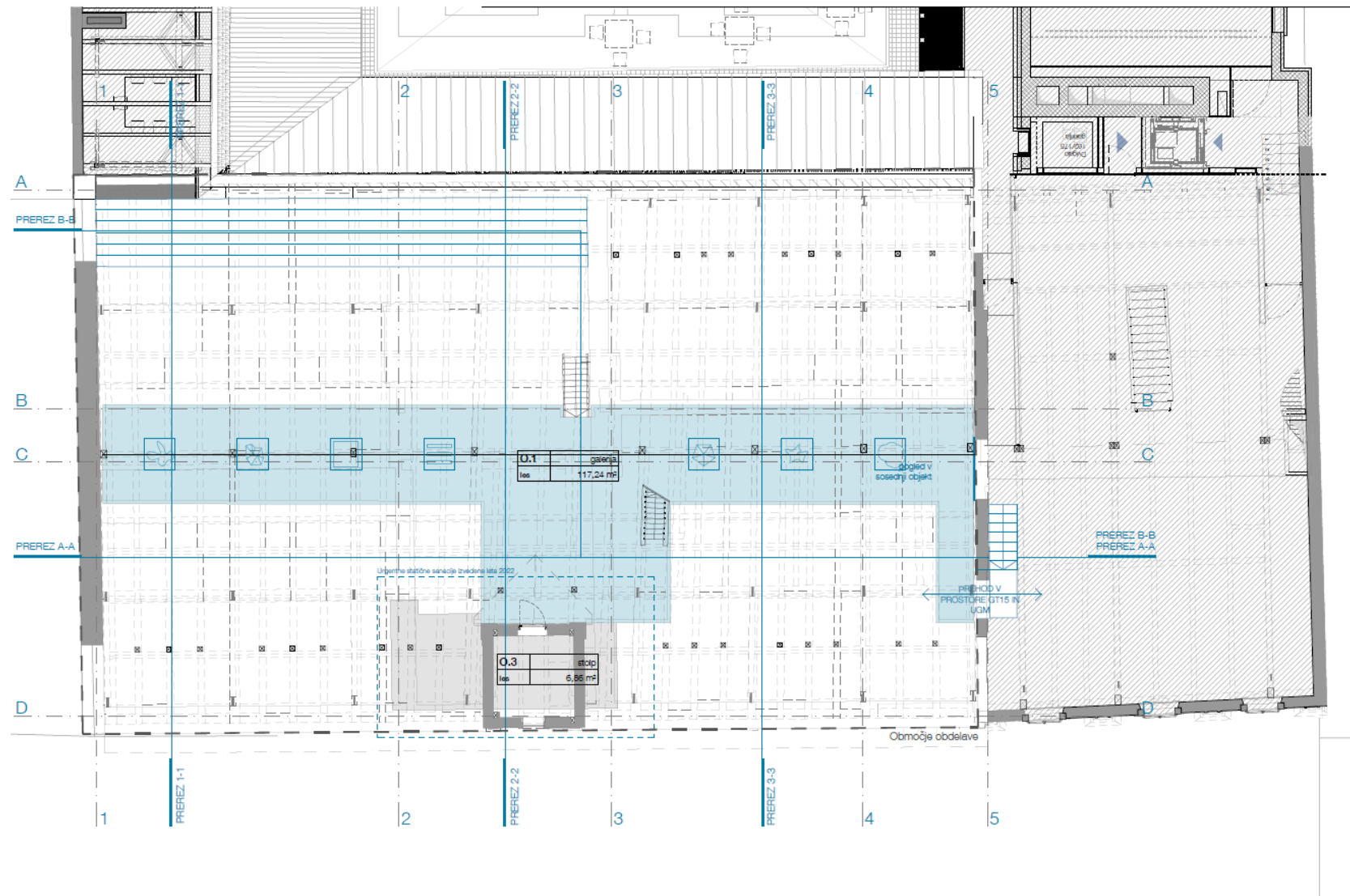
Slika 12: Tloris 1. nadstropja



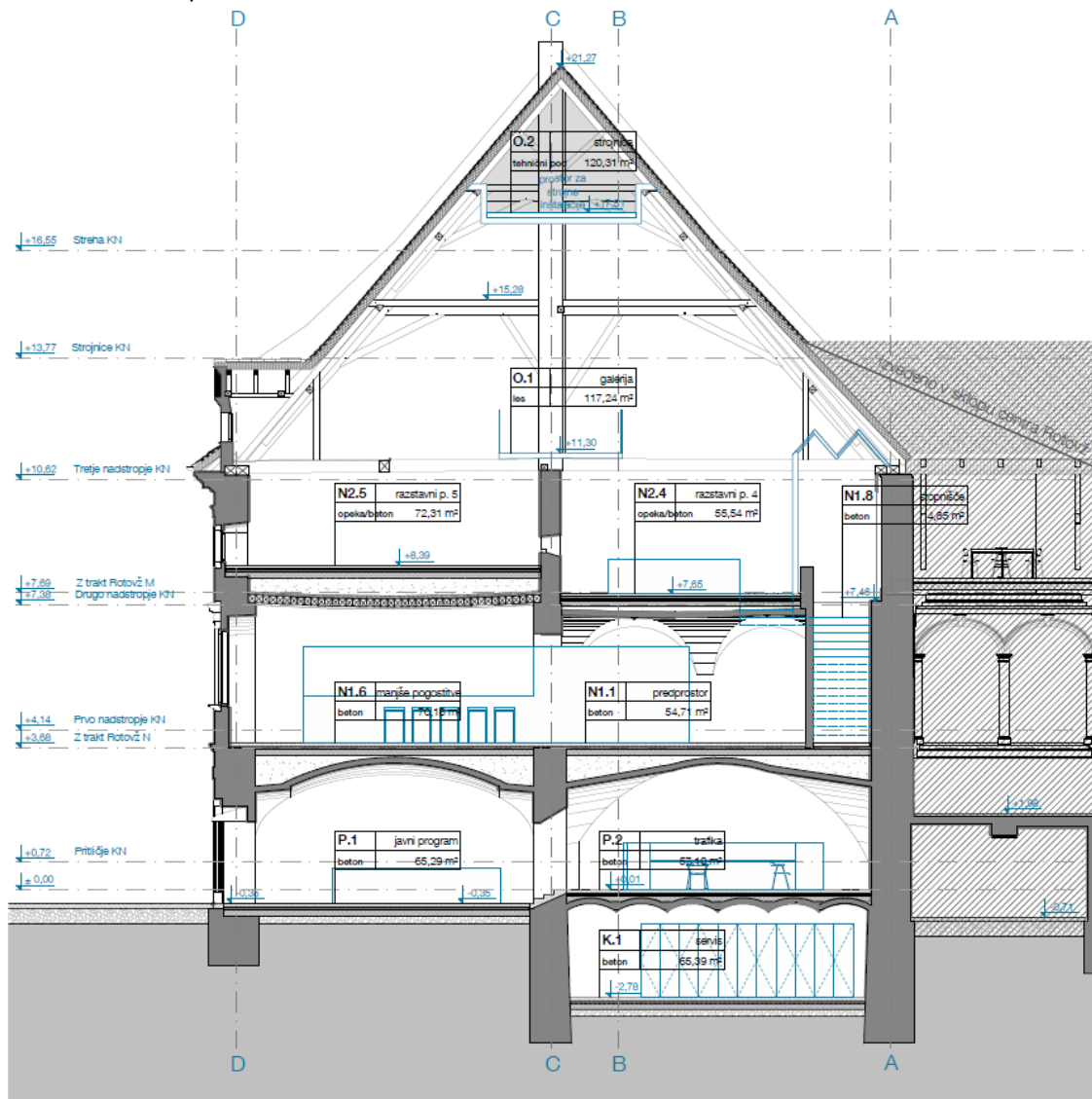
Slika 13: Tloris 2. nadstropja



Slika 14: Tloris galerije



Slika 15: Prečni prerez 1-1



Slika 16: Južna fasada



Slika 17: Severna fasada

