



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: 4102-210/2025-7

Datum: 3.09.2025

GMS - 679

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE MARIBOR

- NASLOV GRADIVA: Predinvesticijska zasnova – »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 SRPI
- PREDLOG SKLEPA:
- Sprejme se predinvesticijska zasnova projekta – »Celovita prenove Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« in pooblašča se župana za podpis dokumenta in sklepa o potrditvi obravnavanega PIZ-a;
 - Pooblašča se župana za morebitne spremembe in dopolnitve predinvesticijske zasnove projekta – »Celovita prenove Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« v skladu z zahtevami sofinancerja;
 - Investicijski program (IP) za projekt »Celovita prenove Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru« se obravnava na dopisni seji.



Aleksander Saša Arsenovič
Župan





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

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

Številka: 4102-210/2025-7

Datum: 3.09.2025

**PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

Naslov gradiva:	Predinvesticijska zasnova – »CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE MARIBOR ROTOVŽ NA GLAVNEM TRGU 14 V MARIBORU«
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	Predinvesticijska zasnova

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil-a:	mag. Barbara Mikuš Marzidovšek – vodja SRPI			
Gradivo pregledal-a vodja organa in morebitni vodja NOE:	mag. Barbara Mikuš Marzidovšek – vodja SRPI			BARBARA MIKUŠ MARZIDOVŠEK Datum: 2025.09.03 20:44:10 +02'00'
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):				
Dodatni pregled na predlog pripravilavca	Gorazd Škrabar, vodja urada	UGD	04. 09. 2025	
Gradivo pregledala direktorica MU	Lidija Krebl	Kabinet župana	4.9.2025	
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	Davorka Pregl Srečko Vilar <u>Gregor Reichenberg</u>	Kabinet župana		

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	4.9.2025	
---	-----------------	------------------------------------	----------	--





MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA

SLUŽBA ZA RAZVOJNE PROJEKTE IN
INVESTICIJE - PROJEKTNA PISARNA

Predinvesticijska zasnova –
»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 hiša (Mariborski Rotovž) je eden izmed najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. V objektu je MOM do leta 2022 imela protokolarne prostore ter prostore za izvajanje poročnih obredov.

Leta 2022 se je zraven Mestne hiše začela izgradnja Centra Rotovž. Pred začetkom del 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, energetska in protipotresno prenova osrednjega dela stavbe in s tem zaključiti celovito prenova osrednjega trakta in s tem celega objekta.

V okviru projekta je predvidena revitalizacija preostalega dela stavbe, ki ni vključen v obstoječo prenova, 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, ter ostrešje.

3. Namen in cilli 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.

V objektu se deloma ponovno vzpostavljajo vsebine, ki so se izvajale pred letom 2022 (preden je bil onemogočen dostop do objekta zaradi začetka izgradnje Centra Rotovž), hkrati pa so predvidene tudi nove vsebine.

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 potrebe 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 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

Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah (v EUR)

Vrsta del	%	Vrednost investicije	
		SC 7/25	TC
GOI	proj. ocena + nepr. dela	3.548.814,69	3.756.602,10
Oprema	proj. ocena	309.900,00	330.218,53
Projektna in investicijska dokumentacija	Pogodbe, naročilnice	306.822,60	306.822,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	5 %	161.767,80	170.896,64
Stroški informiranja in komuniciranja	1 %	32.353,56	34.225,53
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.359.658,65	4.598.765,41
22 % DDV	22 %	959.124,90	1.011.728,39
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.318.783,55	5.610.493,80

5. Viri in dinamika financiranja projekta

Viri financiranja	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj	%
Upravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	227.296,17	-227.296,17	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	363.150,89	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	100,0 %
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>308.678,26</i>	<i>2.149.151,94</i>	<i>1.993.412,75</i>	<i>4.451.242,94</i>	<i>85,0 %</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>54.472,63</i>	<i>379.262,11</i>	<i>351.778,72</i>	<i>785.513,46</i>	<i>15,0 %</i>
Skupaj upravičeni stroški	227.296,17	135.854,72	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	100,0 %
Neupravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	83.974,27	0,00	0,00	289.763,13	373.737,40	100,0 %
Skupaj neupravičeni stroški	83.974,27	0,00	0,00	289.763,13	373.737,40	100,0 %
Skupaj vsi stroški						
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	363.150,89	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	93,3 %
<i>Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)</i>	<i>0,00</i>	<i>308.678,26</i>	<i>2.149.151,94</i>	<i>1.993.412,75</i>	<i>4.451.242,94</i>	<i>79,3 %</i>
<i>Sredstva proračuna Republike Slovenije</i>	<i>0,00</i>	<i>54.472,63</i>	<i>379.262,11</i>	<i>351.778,72</i>	<i>785.513,46</i>	<i>14,0 %</i>
Lastna sredstva MOM	311.270,45	-227.296,17	0,00	289.763,13	373.737,40	6,7 %
Skupaj vsi stroški	311.270,45	135.854,72	2.528.414,04	2.634.954,59	5.610.493,80	100,0 %



6. Terminski načrt dokončanja investicije

Vrsta aktivnosti	Rok izvedbe del
Izdelava Projektne naloge	že izdelano
Izdelava in potrditev DIIP	že izdelano
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	marec – september 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	avgust – oktober 2025
Izvedba nujnih sanacijskih del na ostrešju	september – oktober 2025
Sondiranja za zahtevo ZVKDS	oktober 2025 – februar 2026
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	september 2026 – januar 2027
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca za nadzor	september 2026 – januar 2027
Izvedba GOI del z opremo	marec 2027 – junij 2028
uporabno dovoljenje	junij 2028

7. Sklepna ugotovitev

Z energetske, protipotresno ter vsebinsko prenovo 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 prekravilo 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 prenovo in oživljanjem prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu.

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu znaša 5.610.493,80 EUR po tekočih cenah z DDV. Izvedba projekta je predvidena v letih 2025 – 2028.

Predvideno je sofinanciranje iz naslova EU (CTN) v višini 5.236.756,40 EUR, razliko v višini 373.737,40 EUR pa zagotavlja Mestna občina Maribor.

Investicija je vsekakor upravičena zaradi številnih pozitivnih družbenih učinkov v povezavi z načrtovanimi vsebinami. Izvedba projekta je nujna tako z vidika potreb na področju kulture, oblikovanja, kakor tudi Mestne občine Maribor, v smislu izvajanja protokolarnih dejavnosti in servisa za občane (npr. poroke) itd., kar se trenutno opravlja v manj oziroma neustreznih prostorih, kakor tudi za potrebe civilne družbe, delavcev v kulturi, umetnikov ter gospodarstvenikov.

Na podlagi vseh obravnavanih koristi je **investicija smiselna in upravičena**.



Sofinancira
Evropska unija

PREDINVESTICIJSKA ZASNOVA

»CELOVITA PRENOVA MESTNE HIŠE MARIBOR ROTOVŽ NA
GLAVNEM TRGU 14 V MARIBORU«

PROPLUS
inženiring, projektiranje d.o.o.

Maribor, avgust 2025

Investitor in naročnik: **Mestna občina Maribor**
Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor

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

Vrsta dokumenta: **Predinvesticijska zasnova**

Št. projekta: **29/2025**

Datum: **Avgust 2025**

Izvajalec: **PROPLUS inženiring, projektiranje, d.o.o.**
Strma ulica 8, 2000 Maribor

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

Dokument izdelali: **Sabina Brdnik, univ. dipl. ekon.**
Luka Schram, univ. spec. oec.

v sodelovanju s predstavniki naročnika.

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



KAZALO VSEBINE

1. UVODNO POJASNILI S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJE.....	8
1.1. Uvodno pojasnilo s povzetkom.....	8
1.2. Podatki o investitorju, sofinancerju in naročniku, uporabniku ter izdelovalcih investicijske dokumentacije.....	14
1.3. Cilji oziroma strategije investicije.....	16
2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI.....	18
2.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor.....	18
2.1.1. <i>Gospodarstvo Mestne občine Maribor.....</i>	<i>18</i>
2.1.2. <i>Kultura Mestne občine Maribor.....</i>	<i>19</i>
2.1.3. <i>Poroke v MOM.....</i>	<i>20</i>
2.1.4. <i>Oblikovanje v Sloveniji in MOM.....</i>	<i>22</i>
2.2. Analiza stanja Mestne hiše Maribor.....	22
2.2.1. <i>Zgodovina.....</i>	<i>22</i>
2.2.2. <i>Kulturni pomen objekta.....</i>	<i>24</i>
2.2.3. <i>Opis obstoječega objekta.....</i>	<i>24</i>
2.2.4. <i>Velikost obstoječega objekta.....</i>	<i>26</i>
2.2.5. <i>Degradiranost območja in objekta.....</i>	<i>26</i>
2.3. Razlogi za investicijsko namero.....	28
2.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami.....	29
2.4.1. <i>Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS).....</i>	<i>29</i>
2.4.2. <i>Usklajenost z EKP 21-27.....</i>	<i>33</i>
2.4.3. <i>Usklajenost z namenom, cilji in pogoji Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenovе z mehanizmom CTN – 2. povabila za SC RSO5.1, št. 303-7/2025-1.....</i>	<i>34</i>
2.4.4. <i>Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030.....</i>	<i>40</i>
2.4.5. <i>Usklajenost z Resolucijo o nacionalnem programu za kulturo 2024-2031.....</i>	<i>40</i>
2.4.6. <i>Usklajenost z lokalnimi strategijami.....</i>	<i>40</i>
3. ANALIZA TRŽNIH MOŽNOSTI SKUPAJ Z ANALIZO ZA TISTE DELE DEJAVNOSTI, KI SE TRŽIJO ALI IZVAJAJO V OKVIRU JAVNE SLUŽBE OZIROMA S KATERIMI SE PRIDOBIVAJO PRIHODKI S PRODAJO PROIZVODOV OZIROMA STORITEV.....	41
3.1. Oblikovalska dejavnost v kleti in pritličju.....	41
3.2. Poroke, kulturne prireditve, poslovna druženja in sprejemi v 1. etaži.....	42
3.3. Umetnostna galerija v podstrešju.....	43
3.4. Analiza konkurence.....	44
4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE.....	46
4.1. Varianta »brez investicije«.....	46
4.2. Varianta »z investicijo«.....	46
4.3. Tehnični opis.....	47
4.4. Potrebne sondažne raziskave.....	50
4.5. Ocena investicijskih stroškov.....	51
4.6. Opis stroškov in koristi s prikazom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije.....	52

5.	ANALIZA LOKACIJE.....	54
5.1.	Analiza lokacije.....	54
5.1.1.	<i>Makrolokacija.....</i>	54
5.1.2.	<i>Mikrolokacija.....</i>	55
5.1.3.	<i>Varovanje kulturne dediščine.....</i>	56
5.1.4.	<i>Območje TUS.....</i>	58
5.1.5.	<i>Prostorski akti in glasila.....</i>	59
5.2.	Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe 60	
5.2.1.	<i>Analiza vplivov na okolje.....</i>	60
6.	ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE	66
6.1.	Analiza zaposlenih	66
6.2.	Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe	66
7.	ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE S POPISOM VSEH AKTIVNOSTI SKUPNO Z ORGANIZACIJO VODENJA PROJEKTA IN IZDELANO ANALIZO IZVEDLJIVOSTI.....	67
7.1.	Okvirni časovni načrt izvedbe investicije	67
7.2.	Dinamika investiranja	67
8.	OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA.....	69
8.1.	Okvirna finančna konstrukcija.....	69
8.2.	Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva	69
9.	IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM	70
9.1.	Izračun finančnih kazalnikov.....	70
9.2.	Izračun ekonomskih kazalnikov	73
9.3.	Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem	75
10.	ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI	77
11.	OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE.....	81
12.	PRILOGE	83

KAZALO TABEL

Tabela 1: Primerjava izdelane investicijske dokumentacije (PIZ glede na DIIP)	10
Tabela 2: Povzetek Predinvesticijske zasnove	11
Tabela 3: Podatki o investitorju	14
Tabela 4: Podatki o upravljavcu	14
Tabela 5: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (PIZ)	15
Tabela 6: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)	17
Tabela 7: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija).....	17
Tabela 8: Izbrani kazalniki za MOM	18
Tabela 9: Obiskovalci razstav v muzejih in galerijah, Slovenija, letno	20
Tabela 10: Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija)	33
Tabela 11: Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija).....	34
Tabela 12: Predvidene neto tlorisne površine	50
Tabela 13: Vrednost GOI del v EUR (brez DDV)	51
Tabela 14: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah	52
Tabela 15: Predvideni prihodki.....	53
Tabela 16: Predvideni stroški Mestne hiše Rotovž	53
Tabela 17: Podatki o parcelah	56
Tabela 18: Predvideni terminski plan izvedbe investicije	67
Tabela 19: Dinamika financiranja po stalnih cenah.....	68
Tabela 20: Dinamika financiranja po tekočih cenah	68
Tabela 21: Viri financiranja po tekočih cenah.....	69
Tabela 22: Izračun ekonomske dobe	71
Tabela 23: Izračun ostanka vrednosti (finančna analiza)	71
Tabela 24: Prikaz finančnih tokov	72
Tabela 25: Izračun finančnih kazalnikov	73
Tabela 26: Izračun ostanka vrednost (ekonomska analiza)	74
Tabela 27: Prikaz ekonomskih tokov	74
Tabela 28: Izračun ekonomskih kazalnikov	75
Tabela 29: Prikaz dejavnikov tveganja.....	77
Tabela 30: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki.....	80
Tabela 31: Zgoščen prikaz variant	81

KAZALO SLIK

Slika 1: Število poročnih obredov v Mariboru	21
Slika 2: Lokacije poročnih obredov v UE Maribor v letu 2021	21
Slika 3: Fotografije Rotovža – pročelje (levo) in dvoriščna fasada z arkadnim hodnikom (desno)	24
Slika 4: Rotovž - poročna dvorana	25
Slika 5: Rotovž – trenutno stanje strehe objekta	26
Slika 6: Prikaz usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo v OPN MOM	27
Slika 7: Število poročnih obredov v Mariboru	42
Slika 8: Lokacije poročnih obredov v UE Maribor v letu 2021	43
Slika 9: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije	54
Slika 10: Pogled na Maribor	55
Slika 11: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor	55
Slika 12: Lokacija stavbe	56
Slika 13: Območje kulturne dediščine	57
Slika 14: Maribor - Rotovž	57
Slika 15: Maribor – mestno jedro	58
Slika 16: Območje TUS MOM s prikazom lokacije projekta	59
Slika 17: Situacija	83
Slika 18: Tloris kleti	84
Slika 19: Tloris pritličja	85
Slika 20: Tloris 1. nadstropja	86
Slika 21: Tloris 2. nadstropja	87
Slika 22: Tloris galerije	88
Slika 23: Prečni prerez 1-1	89
Slika 24: Južna fasada	90
Slika 25: Severna fasada	91

SEZNAM KRATIC

CTN	Celostne teritorialne naložbe
DDV	Davek na dodano vrednost
DGD	Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja
DIIP	Dokument identifikacije investicijskega projekta
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EŠD	evidenčna številka dediščine
EU	Evropska unija
EUR	Evro (denarna valuta)
GOI	Gradbeno-obrtniška in inštalacijska dela
IDZ	Idejna zasnova projekta
IP	Investicijski program
ISD	Interna stopnja donosa
MK	Ministrstvo za kulturo
MOM	Mestna občina Maribor
NRP	Načrt razvojnih programov občine
NSV	Neto sedanja vrednost
OPN	Občinski prostorni načrt
PID	Projekt izvedenih del
PIZ	Predinvesticijska zasnova
PZI	Projekt za izvedbo
RNSV	Relativna neto sedanja vrednost
RS	Republika Slovenija
TUS	Trajnostna urbana strategija
UMAR	Urad RS za makroekonomske analize in razvoj

1. UVODNO POJASNILO S POVZETKOM, OSNOVNI PODATKI O INVESTITORJU Z NAVEDBO CILJEV OZIROMA STRATEGIJE

1.1. *Uvodno pojasnilo s povzetkom*

Mariborski Rotovž (nem. Rathaus, mestna hiša) je eden izmed najpomembnejših umetnostnih spomenikov v Mestni občini Maribor. Objekt stoji na naslovih Glavni trg 14 in Rotovski 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 oživile 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 bili v dokumentu identifikacije investicijskega projekta, ki je bil potrjen s sklepom št. 4102-210/2025-3 z dne 8. 5. 2025, obravnavani **dve varianti**, in sicer:

- 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 energetske in protipotresne ter vsebinske prenove obstoječega objekta Mestne hiše. S predvidenimi posegi se bi zagotovilo energetske učinkovit in statično stabilen objekt. V prostore se umesti mestotvorne vsebine, ki bodo skupaj s Centrom Rotovž programsko 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 mestno središče ter Rotovški in Glavni trg.

Vrednost investicije v DIIP je znašala 5.160.828,87 EUR po stalnih in 5.411.631,96 EUR po tekočih cenah ter jo je bilo predvideno izvesti do januarja 2028 z nepovratnimi sredstvi EKP v višini 5.236.756,40 EUR ter sredstvi MOM v višini 174.875,56 EUR.

Na podlagi uspešne prijave projekta na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN, št. 303-7/2025 je bil dne 2. 7. 2025 s strani ZMOS izdan sklep o potrditvi Seznama izbranih operacij CTN, št. 303-7/2025-6, med katerimi je tudi predmetni projekt.

Na podlagi navedenega se pristopa k izdelavi predmetne Predinvesticijske zasnove, v kateri sta prav tako obravnavani:

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

Vrednost investicije v predmetnem dokumentu je po stalnih cenah (3/25) identična kot v predhodnem dokumentu oziroma znaša ob preračunu stalnih cen na sedanjo raven 5,318.783,55 EUR. Vrednost investicije po tekočih cenah znaša 5.610.493,80 EUR in je za cca 3,7 % višja kot v predhodno potrjenem DIIPu, predvsem na račun zamaknitve izvedbe projekta in posledično dodatnih inflacijskih vplivov. Do manjšega zamika pri izvedbi del je prišlo zaradi potrebe po izvajanju stavbno zgodovinskih in restavratorskih sondiranj, določenih s strani ZVKDS. Financiranje s strani CTN ostaja nespremenjeno, dodatno potrebna sredstva so zagotovljena s strani MOM (prej 174.875,56 EUR, zdaj 373.737,40 EUR).

V nadaljevanju je podan pregled odstopanj predmetnega dokumenta glede na predhodno izdelan in potrjen DIIP.

Tabela 1: Primerjava izdelane investicijske dokumentacije (PIZ glede na DIIP)

Opis	DIIP	PIZ	odstopanje PIZ glede na DIIP
Vrednost investicije v EUR po SC (z DDV)	5.160.828,87	5.160.828,87 (SC 3/25) 5.318.783,55 (SC 7/25)	3,1 % (preračun SC 3/25-7/25)
Vrednost investicije v EUR po TC (z DDV)	5.411.631,96	5.610.493,80	3,7 %
Rok izvedbe	januar 2028	junij 2028	5 m
Viri financiranja (v EUR)	MOM	MOM	
	174.875,56	373.737,40	+198.861,84
	3,20 %	6,70 %	
	Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	
	4.451.242,94	4.451.242,94	-
	82,30 %	79,30 %	
	Sredstva proračuna RS	Sredstva proračuna RS	
785.513,46	785.513,46	-	
14,50 %	14,00 %		

Tabela 2: Povzetek Predinvesticijske zasnove

Naziv projekta	Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 v Mariboru
Prednostna naloga	Prednostna naloga 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij
Specifični cilj	RSO 5.1. Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih
Ukrep	Ukrepi za prenovo mest
Sklad	ESRR
Regija	Vzhodna kohezijska regija
Lokacija	Mestna občina Maribor
Investitor in upravljavec:	MESTNA OBČINA MARIBOR Ulica heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Upravljavec:	MESTNA OBČINA MARIBOR Urad za gospodarske dejavnosti
Predmet projekta:	Energetska, protipotresna ter vsebinska prenova objekta Mestne hiše Rotovž
Namen in cilji investicije:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>S tem bodo ustvarjeni pogoji za razvoj gospodarskih in družbenih dejavnosti, hkrati pa bo urbano okolje postalo bolj privlačno tudi za delo in bivanje.</p> <p>V objektu se deloma ponovno vzpostavljajo vsebine, ki so se izvajale pred letom 2022 (preden je bil onemogočen dostop do objekta zaradi začetka izgradnje Centra Rotovž), hkrati pa predvidene tudi nove vsebine.</p> <p>Ob navedenem bodo z investicijo uresničeni tudi cilji kot so:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,

	<ul style="list-style-type: none"> - dosledno upoštevanje kulturno-varstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, - zagotovitev energetske učinkovitosti, funkcionalnega in statično stabilnega objekta skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte, - preprečitev degradacije objekta, - racionalno upravljanje z objektom. <p>Prispevek operacije k doseganju kazalnika rezultata (Vzhodna kohezijska regija):</p> <table border="1" data-bbox="571 472 1442 685"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>Kazalnik</th> <th>Merska enota</th> <th>Izhodišče</th> <th>Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22</td> <td>Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin</td> <td>m²</td> <td>0</td> <td>1.292,09 (neto površine objekta)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Prispevek operacije k doseganju kazalnika učinka (Vzhodna kohezijska regija):</p> <table border="1" data-bbox="571 757 1442 936"> <thead> <tr> <th>ID</th> <th>Kazalnik</th> <th>Merska enota</th> <th>Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RCO75</td> <td>Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo</td> <td>Prispevki k strategijam</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	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)	ID	Kazalnik	Merska enota	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)	RCO75	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1
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)															
ID	Kazalnik	Merska enota	Cilj 2029 (doseženo do predvidoma 2028)																
RCO75	Strategija za celostni teritorialni razvoj, ki so prejele podporo	Prispevki k strategijam	1																
Spisek strokovnih podlag:	<p>Strokovne podlage za Predinvesticijsko zasnovo so naslednje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektna naloga za izdelavo projektne dokumentacije – celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14 (MOM, november 2024), ▪ DGD – Celovita prenova Mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, št. 0255 – 2024 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025), 																		
Kratek opis upoštevanih variant ter utemeljitev izbrane optimalne variante:	<p>Za potrebe predmetne investicije sta bili v DIIP in PIZ obravnavani naslednji varianti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - varianta 1 – varianta »brez investicije«, - varianta 2 – varianta »z investicijo«. <p>Varianta »brez investicije« bi pomenila ohranitev obstoječega stanja.</p> <p>Varianta »z investicijo« je predvidela predvideva energetske in protipotresne ter vsebinske prenove obstoječega objekta Mestne hiše.</p> <p>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 Rotovški in Glavni trg. Glede na navedeno se je varianta »brez investicije« izkazala dolgoročno kot nesprejemljiva in kot edina izvedljiva varianta »z investicijo«, ki omogoča doseganje zastavljenih ciljev.</p>																		
Odgovorne osebe:	<p>Odgovorna oseba investitorja: Aleksander Saša Arsenovič, župan MOM</p> <p>Kontaktna oseba za izvedbo operacije: mag. Barbara Mikuš Marzidovšek, vodja Službe za razvojne projekte in investicije</p> <p>Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije s strani izdelovalca: Bojana Sovič, univ. dipl. inž. grad., direktorica PROPLUS inženiring, projektiranje d.o.o.</p> <p>Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije s strani izdelovalca: Jerneja Fischer Knap, u.d.i.a., Medprostor, arhitekturni atelje d.o.o.</p>																		

<p>Predvidena organizacija in druge potrebne prvine za izvedbo in spremljanje učinkov investicije:</p>	<p><u>Izvedbo investicije bo strokovno spremljal investitor/upravljavec</u>, v okviru svojih rednih delovnih obveznosti.</p> <p><u>Izbor izvajalca del:</u> skladno z veljavno zakonodajo (odprti postopek).</p> <p><u>Izdelava investicijske, projektne in druge dokumentacije:</u> DIIP, IDZ, DGD (že izdelano), PIZ (predmetni dokument), predvideno še PZI, IP, PID (po izvedbi del).</p> <p><u>Okvirni časovni načrt:</u> izvedba projekta v letih 2026 – 2028.</p> <p><u>Končni prevzem in vzpostavitev obratovanja, način in pristojnosti vzdrževanja med delovanjem:</u> Po dokončanju del bo izveden tehnični oz. kvaliteten pregled, prevzem izvedenih del ter odpravljen eventualne pomanjkljivosti, s strani izvajalca del predana garancija za odpravo napak v garancijski dobi. Objekt bo po dokončanju del uradno predan v upravljanje in vzdrževanje upravljavcu.</p>	
<p>Obseg predvidenih posegov in velikost površin:</p>	<p>Prenovljene površine 1.292,09 m² (neto površine objekta)</p>	
<p>Rok izvedbe del:</p>	<p>Junij 2028</p>	
<p>Ocenjena vrednost investicije:</p>	<p>5.318.783,55 EUR po stalnih in 5.610.493,80 EUR po tekočih cenah</p>	
<p>Viri financiranja</p>	<p>Nepovratna sredstva EKP 5.236.756,40 EUR; - od tega namenska sredstva EU za EKP (ESSR) 4.451.242,94 EUR, - sredstva proračuna Republike Slovenije 785.513,46 EUR, Lastna sredstva MOM 373.737,40 EUR, SKUPAJ: 5.610.493,80 EUR</p>	
<p>Prikaz rezultatov izračunov oz. utemeljitev upravičenosti investicijskega projekta:</p>	<p>Finančni kazalniki: NSV = -4.819.326 EUR ISD ni izračunljiva RNSV = -1,1088</p>	<p>Ekonomski kazalniki: NSV = 884.620 EUR ISD = 8,92 % RNSV = 0,3051</p>
	<p>Na podlagi prikazanih finančnih in ekonomskih izračunov se ugotavlja, da investicija zgolj ob upoštevanju finančnih kazalnikov izkazuje manj ugodne rezultate, vendar je opravičljiva in nujna ob upoštevanju družbeno-ekonomskih koristi, kakor tudi koristi, ki jih ni možno finančno ovrednotiti. Investicija sledi zastavljenim ciljem investitorja.</p>	

1.2. Podatki o investitorju, sofinancerju in naročniku, uporabniku ter izdelovalcih investicijske dokumentacije


Tabela 3: Podatki o investitorju

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 4: Podatki o upravljavcu

Naziv	Mestna občina Maribor Urad za gospodarske dejavnosti
Naslov	Ulica Heroja Staneta 1, 2000 Maribor
Vodja urada	Gorazd Škrabar
Telefon	(02) 220-10-00
E-pošta	ugd@maribor.si
Internetni naslov	https://maribor.si/mestna-obcina/mestna-uprava/urad-za-gospodarske-dejavnosti-2/
Žig in podpis	

Tabela 5: Podatki o izdelovalcu investicijske dokumentacije (PIZ)

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

1.3. Cilji oziroma strategije 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.

V objektu se deloma ponovno vzpostavljajo vsebine, ki so se izvajale pred letom 2022 (preden je bil onemogočen dostop do objekta zaradi začetka izgradnje Centra Rotovž), hkrati pa so predvidene tudi nove vsebine.

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 učinkovitosti, funkcionalnega in statično stabilnega objekta skladno z veljavnimi normativi in standardi za tovrstne objekte,
- preprečitev degradacije objekta,
- racionalno upravljanje z objektom.

Tabela 6: 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 7: 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

2. ANALIZA STANJA S PRIKAZOM OBSTOJEČIH IN PREDVIDENIH POTREB PO INVESTICIJI TER USKLAJENOST INVESTICIJSKEGA PROJEKTA Z DRŽAVNO STRATEGIJO RAZVOJA SLOVENIJE, USMERITVAMI SKUPNOSTI, PROSTORSKIMI AKTI TER DRUGIMI DOLGOROČNIMI RAZVOJNIMI PROGRAMI IN USMERITVAMI

2.1. Analiza stanja v Mestni občini Maribor

2.1.1. Gospodarstvo Mestne občine Maribor

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

V občini je nad tisoč zaposlenih v Pošti Slovenije, Univerzitetnem kliničnem centru Maribor, Univerzi v Mariboru in OTP banki (nekdanji Novi Kreditni banki 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 8: 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/partnerji/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.

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

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 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.

2.1.2. 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, Slovensko narodno

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

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 9: 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/>

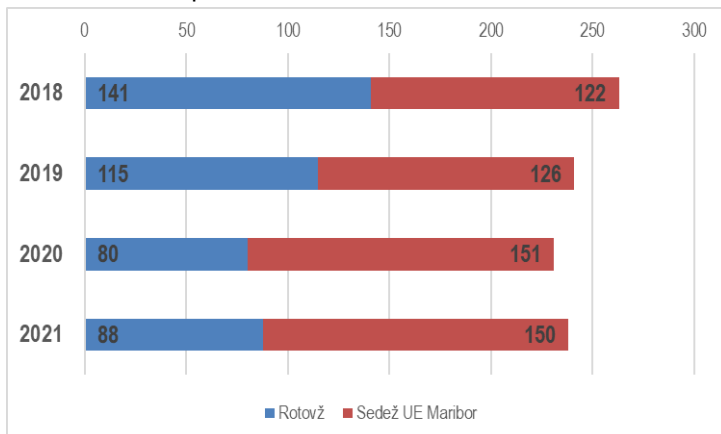
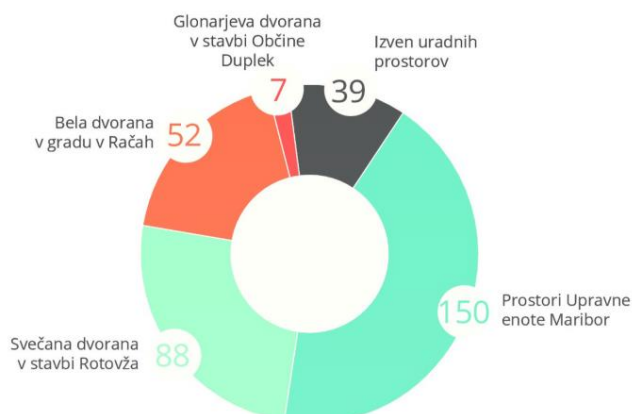
2.1.3. Poroke v MOM

Za sklepanje zakonskih zvez je v Mestni občini Maribor pristojna Upravna enota Maribor, ki pokriva sedem občin (Mestna občina Maribor, Občina Miklavž na Dravskem Polju, Občina Hoče - Slivnica, Občina Rače – Fram, Občina Starše, Občina Duplek in Občina Pesnica).

Pred izbruhom koronavirusa je bila več kot četrtina zakonskih zvez v mariborski upravni enoti sklenjena v svečani dvorani Rotovž. Zaradi omejitev vezanih na ukrepe preprečevanja širjenja koronavirusa, ki sta jih predpisala vlada in NIJZ, posledično tudi svatovsko skromnejših obredov, je število obredov upadlo; potem ko so jih leta 2018 tam opravili 141, so jih leta 2020 le še 80, 2021 pa 88⁴.

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

⁴ Vir: <https://vecer.com/maribor/aktualno/zaradi-obnove-v-mariborskem-rotovzu-ni-vec-porok-kje-so-druge-lokacije-in-koliko-je-sploh-se-uradnih-porocnih-obredov-10269591>

Slika 1: Število poročnih obredov v Mariboru⁵**Slika 2:** Lokacije poročnih obredov v UE Maribor v letu 2021⁶

Z začetkom izgradnje Centra Rotovž v letu 2022 je bila zaradi onemogočenega dostopa prekinjena dolgoletna praksa poročnih obredov v svečani dvorani Rotovž.

Za poroke so v Upravni enoti Maribor trenutno na razpolago naslednji prostori:

- Dvorana Muzeja Narodne osvoboditve Maribor, Ulica heroja Tomšiča 5, Maribor,
- Prostor v pritličju Občine Starše, Starše 93, Starše,
- Bela dvorana v gradu v Račah, Grajski trg 14, Rače,
- Glonarjeva dvorana v stavbi Občine Duplek, Cesta 4. julija 106, Spodnji Duplek,
- Prostor Upravne enote Maribor - soba številka 104. nadstropje, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

⁵ enako kot 3

⁶ enako kot 3

2.1.4. Oblikovanje v Sloveniji in MOM

Oblikovanje je načrtna prilagoditev nekega predmeta ali procesa za končno rabo ali nadaljnjo uporabo⁷. Oblikovalsko mišljenje (design thinking), definirano kot analitičen in kreativen proces, kjer oblikovalec eksperimentira, ustvarja in zdeluje prototipe modelov je lahko vir konkurenčne prednosti, če je vgrajen v korporativno kulturo, v strategije, procese in prakse, sisteme in strukture. Tudi slovenska podjetja delujejo v globalnem okolju, ki se hitro spreminja, zato se morajo na spremembe odzivati hitro in prožno. Spreminjanje in hitro odzivnost lahko dosežejo z načinom delovanja, to je, da uporabljajo oblikovalski način razmišljanja. Eden od načinov povečevanja konkurenčnosti je torej tudi spodbujanje dizajnerskega razmišljanja (opredeljenega kot najboljši način biti kreativen in inovativen) in dizajnerske kulture v podjetjih⁸.

V mestu je pomen oblikovanja prepoznan kot en ključnih dejavnikov za razvoj, v Mariboru je prisotna Srednja šola za oblikovanje Maribor. Vsako leto se izvaja s strani šole organiziran Festival oblikovanja Maribor, pomemben dogodek za izmenjavo strokovnih mnenj, širjenje poslovno-partnerskih stikov, predvsem za motivacijo mladih na poti uspeha, ki ga v samem učnem procesu težje pridobijo.

Društvo oblikovalcev Slovenije po dejavnosti oblikovalce deli na grafične oblikovalce, ilustratorje, industrijske oblikovalce, oblikovalce opreme prostorov, fotografske, scenografske in kostumografske oblikovalce, oblikovalce oblačil ter oblikovalce unikatov⁹.

V MOM trenutno ni primernih prostorov, ki bi bili namenjeni promociji oblikovalstva.

2.2. Analiza stanja Mestne hiše Maribor

2.2.1. Zgodovina¹⁰

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 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

⁷ vir: Wikipedija

⁸ vir: Dizajnerska kultura in nagrada za oblikovalske dosežke, A. Faganel, V. Foss, Založba Univerze na Primorskem, Koper 2018

⁹ vir: <https://www.dos-design.si/drustvo/sekcije>

¹⁰ vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

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 Swentenrieg 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 beneficijne 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.

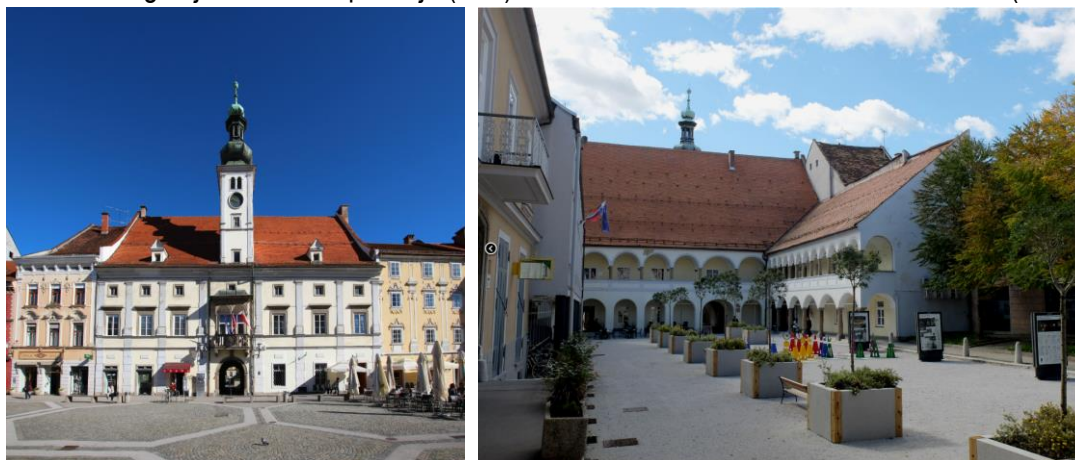
Sedanjo podobo je rotovško pročelje dobilo ob prenovi v letih 1952 do 1953, ki jo je vodil arhitekt Jaroslav Černigoj. Po njej ima rotovž spet okna v prvotni velikosti s kamnitimi okviri in gredami, predrtine v pritličju s preprostimi kamnitimi okviri pa je zasnoval Černigoj ob obnovi.

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.

2.2.2. Kulturni pomen objekta¹¹

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



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

2.2.3. Opis obstoječega objekta¹²

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

¹¹ vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

¹² vir: DGD – Celovita prenova mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, št. 0255 - 2024 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025).

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 4: Rotovž - poročna dvorana

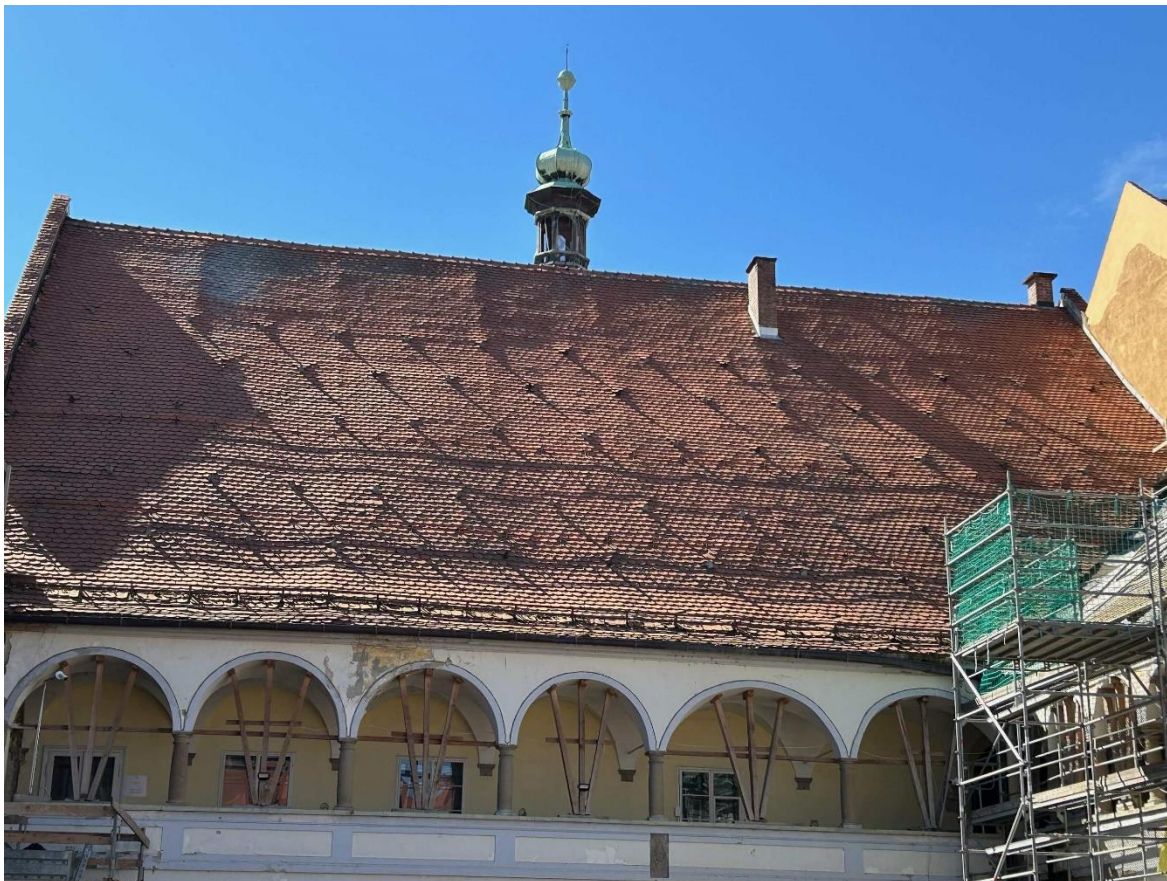


Vir: <http://www.mariborart.si/spomenik/-/article-display/rotovz>

Leta 2021 je bilo obnovljeno pročelje, ki gleda na Glavni trg, leta 2022 pa je bila obnovljena ura na stolpu Mestne hiše.

Ob Mestni hiši je leta 2022 začela 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 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.

Slika 5: Rotovž – trenutno stanje strehe objekta

2.2.4. 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.

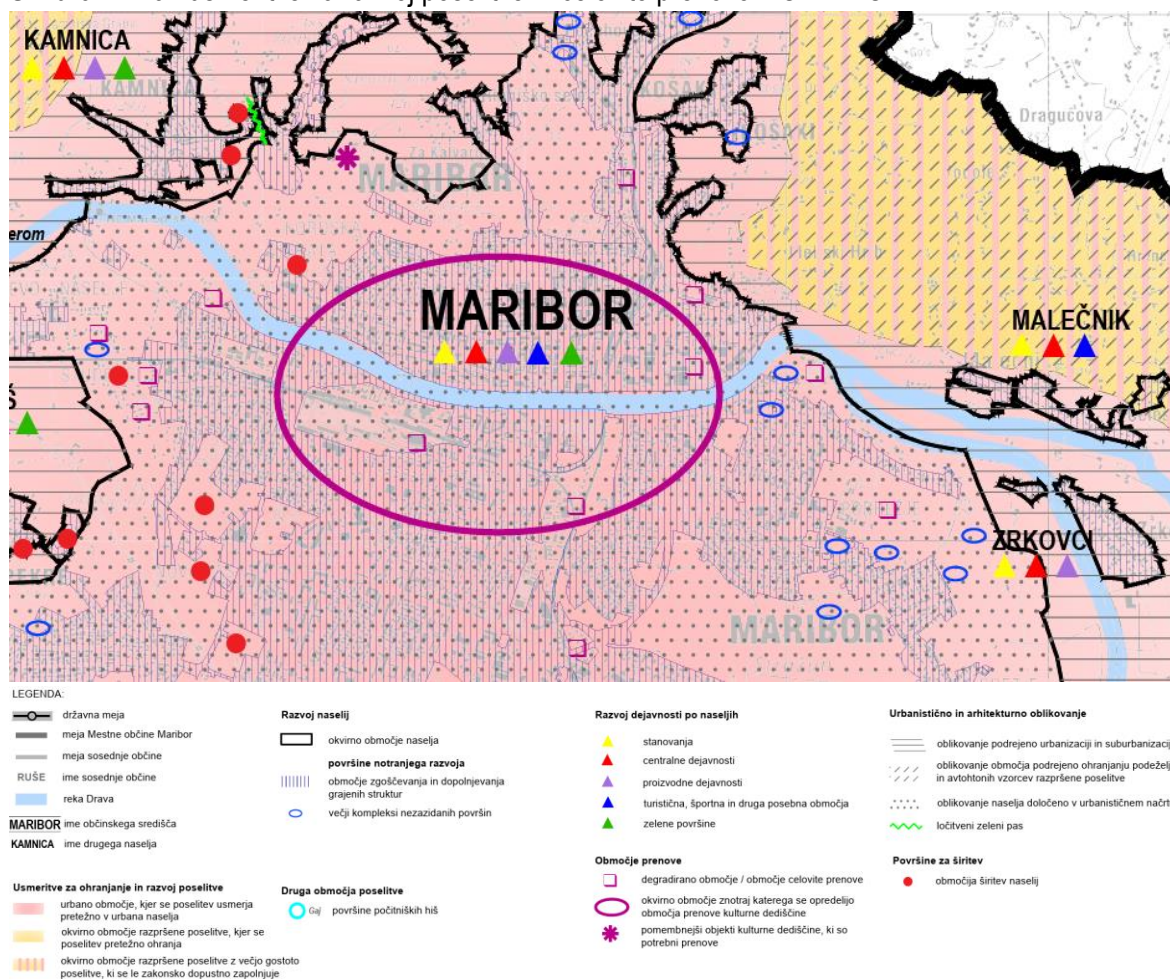
2.2.5. Degradiranost območja in objekta

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 obrobje¹³.

Tudi v OPN¹⁴ 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 6: Prikaz usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenovo v OPN MOM¹⁵



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

¹³ 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>

¹⁴ 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-nacr-utsklajen-predlog>

¹⁵ Pridobljeno s: <https://prostor.maribor.si/prostorski-akti/javne-objave-v-pripravi/obcinski-prostorski-nacr-utsklajen-predlog>

2.3. 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.

V objektu je MOM do leta 2022 imela protokolarne prostore, ter prostore za izvajanje poročnih obredov. Leta 2022 je ob Mestni hiši začela izgradnja Centra Rotovž – inovativnega centra, usmerjenega k promociji knjige, izobraževanja, kulture in digitalizacije ter je dostop Mestni hiši onemogočen.

V sklopu izgradnje Centra Rotovž so se 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. 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 podporne 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 prenovo, 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 in na ta način promovira zelo pomembna dejavnost, ki lahko prispeva k dvigu konkurenčnosti podjetij na območju Maribora in podravske regije.

Z energetske, protipotresno ter vsebinsko prenovo 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 prekravilo 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 prenovo in oživljanjem prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu.

2.4. Usklajenost investicije z razvojnimi strategijami

Investicija je usklajena tako z evropskimi kot državnimi in regionalnimi strategijami in politikami.

2.4.1. Usklajenost s Trajnostno urbano strategijo (TUS)

Trajnostna urbana strategija Maribor 2023-2035¹⁶ 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.

¹⁶ 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

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:

- 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 energetske 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 vsakodnevne 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), cilja 7.3. Kakovostna turistična infrastruktura ter 7.4. vrhunski dogodki

Ukrepi energetske obnove javnih in zasebnih stavb, učinkovito energetske upravljanje stavb, gradnje z upoštevanjem klimatskih sprememb (cilj 2.5.)

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 energetsko 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 (cilj 4.1.)

S prenovo spomeniško zavarovanega objekta se pomembno prispeva k oživljanju mestnega jedra. 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.). S prenovo Mestne hiše in umestitvijo novih vsebin v kleti in pritličju (predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov) ter v prvi etaži (nove podporne 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 (cilj 7.2.)

Prenova Mestne hiše bo bistveno dopolnila in bogatila kulturni program in vsebine v mestu. V projekt je vključena revitalizacija in obnova kulturne dediščine in se programsko nadgrajuje z novogradnjo Centra Rotovž. S tem seizkoristi potencial kulturne dediščine.

Kakovostna turistična infrastruktura (cilj 7.3.)

Načrtovani programi bodo pripomogli tudi k obogatitvi turistične ponudbe.

Vrhunski dogodki (cilj 7.4.)

V okviru načrtovane infrastrukture bo možna izvedba različnih vrhunskih in tudi protokolarnih dogodkov (npr. sprejemi športnikov, državnikov ipd.).

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 podporne mehanizme za kulturne producente, spodbujati sodelovanje med institucionalnimi in neinstitucionalnimi kulturni producenti ter vzpostaviti učinkovito upravljanje javne kulturne infrastrukture. Pomembno je oblikovati podporno 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 prenovo Mestne hiše in umestitvijo novih vsebin v prostore (in sicer v kleti in pritličju predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov, v prvi etaži nove podporne vsebine v sklopu poročne dvorane, tudi za manjše kulturne prireditve, poslovna druženja in sprejeme na najvišjem nivoju, v podstrešju možnost

razširjenih vsebin umetnostne galerije skupaj s Centrom Rotovž) se bo pomembno prispevalo k programski oživitvi objekta Mestne hiše.

2.4.2. Usklajenost z EKP 21-27

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

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

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

Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati tudi prenovo 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 prenovo 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 10: 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 11: 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

2.4.3 Usklajenost z namenom, cilji in pogoji Povabila k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN – 2. povabilo za SC RSO5.1, št. 303-7/2025-1

Za predmetno operacijo je predvideno sofinanciranje iz naslova EU na podlagi prijave na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane prenove z mehanizmom CTN (2. povabilo) v okviru »Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji«, prednostna naloga 9: »Trajnostni razvoj lokalnih območij«, specifičnega cilja RSO5.1.: »Spodbujanje celostnega in vključujočega socialnega, gospodarskega in okoljskega razvoja, kulture, naravne dediščine, trajnostnega turizma in varnosti na mestnih območjih (ESRR)«.

Upoštevane pravne podlage:

- Uredba (EU) 2021/1060 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o določitvi skupnih določb o Evropskem skladu za regionalni razvoj, Evropskem socialnem skladu plus, Kohezijskem skladu, Skladu za pravični prehod in Evropskem skladu za pomorstvo, ribištvo in akvakulturo ter finančnih pravil zanje in za Sklad za azil, migracije in vključevanje, Sklad za notranjo varnost in Instrument za finančno podporo za upravljanje meja in vizumsko politiko;
- Uredba (EU) 2021/1058 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 24. junija 2021 o Evropskem skladu za regionalni razvoj in Kohezijskem skladu;
- Sporazum o partnerstvu med Slovenijo in Evropsko komisijo za obdobje 2021-2027, št. CCI 2021SI16FFPA001;
- Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, potrjen s strani Evropske komisije 12. 12. 2022, v nadaljevanju PEKP;
- Uredba o izvajanju uredb (EU) in (Euratom) na področju izvajanja evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027 za cilj naložbe za rast in delovna mesta (Uradni list RS, št. 21/23 in 13/2025);
- Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16), v nadaljevanju UEM;
- Merila za izbor operacij v okviru Program evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji, verzija 2.0, marec 2025;
- Navodila organa upravljanja za izvajanje mehanizma celostnih teritorialnih naložb v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.0, september 2023;
- Navodila organa upravljanja na področju zagotavljanja prepoznavnosti, preglednosti in komuniciranja evropske kohezijske politike v obdobju 2021–2027, verzija 1.0, marec 2023;
- Navodila organa upravljanja o upravičenih stroških za sredstva evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027, verzija 1.2, avgust 2024;
- Navodila organa upravljanja za načrtovanje, odločanje o podpori, spremljanje in poročanje o izvajanju evropske kohezijske politike v programskem obdobju 2021–2027, verzija 2.0, avgust 2024;

- Smernice organa upravljanja za uporabo »načela, da se ne škoduje bistveno« pri izvajanju Programa evropske kohezijske politike v obdobju 2021-2027 v Sloveniji verzija 2.0, junij 2024;
- Smernice organa upravljanja za krepitev podnebne odpornosti infrastrukture v obdobju 2021–2027, verzija 1.0, september 2023;
- Vsebinska izhodišča Ministrstva za naravne vire in prostor za prednostno nalogo 9: Trajnostni razvoj lokalnih območij, specifični cilj RSO5.1., verzija 1, september 2023

in ostali veljavni predpisi in navodila organa upravljanja v Republiki Sloveniji, objavljeni na spletnem naslovu www.evropskasredstva.si ter PT MNVP, objavljeni na spletnem naslovu www.gov.si/drzavniorgani/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/, kakor tudi druga veljavna zakonodaja in izvedbene uredbe EU na področju predmeta povabila.

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

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

Projekt se nanaša na vlaganja v prenovo 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).

Projekt je v skladu s sprejeto Trajnostno urbano strategijo Maribor 2023-2035, kot že predhodno podrobneje opisano.

Projekt prispeva k rezultatu izvedenih ukrepov v okviru SC RSO5.1., tj. prenovljene proste in slabo izkoriščene pozidane površine v mestih (v m²), kot razvidno iz predhodne navedbe kazalnikov v tabeli.

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.

UPRAVIČENEC je Mestna občina Maribor, ki ima na mestnem svetu sprejeto veljavno TUS. TUS Maribor 2023-2035 je dne 21.12.2023 na svoji 11. redni seji sprejel Mestni svet MOM. Dokument ima veljavnost do leta 2035 oziroma do morebitne novelacije strategije ali sprejetja nove strategije.

UPRAVIČENI NAMENI

Načrtovana operacija je skladna z namenom 2. povabila.

Ukrepi za prenavo mest so večdimenzionalni – ekonomski, okoljski, podnebni, družbeni. Za spodbujanje učinkovite rabe prostora v mestih se podpirajo ukrepi, ki izhajajo iz veljavnih TUS mestnih občin. Skladno z načelom notranjega razvoja mest se z ukrepi SC RSO5.1. podpre **izključno prenavo in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih pozidanih površin**, ki so lahko v nekaterih primerih tudi okoljsko degradirane. *Z izvedbo projekta je načrtovana prenova Mestne hiše Rotovž, s katero se izkoristi potencial okoliškega, spomeniško zaščitenega objekta, ki je poleg nujno potrebne prenave, za možnost ohranitve kulturnih posebnosti, tudi nezadostno izkoriščen oziroma zaseden. S tem se izkoristi tako potencial kulturne dediščine, kakor oživijo proste in slabo pozidane površine, s ponovno vzpostavitvijo dejavnosti, ki so se izvajale do leta 2022 (protokolarne dejavnosti, poroke) ter dodatnih novih dejavnosti (predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov, podporne vsebine v sklopu poročne dvorane, galerija, sodobni prostori za poslovna druženja, kulturne prireditve in sprejeme na najvišjem nivoju) se oživi, ohrani spomeniško zaščiten objekt in pozitivno prispeva k izboljšanju funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer. Izvedba projekta prispeva k učinkoviti rabi prostora v mestih, pomembno doprinese k načrtovanim ciljem in ukrepom v okviru TUS.*

Prenava območja je zbir različnih dejavnosti za oživitev razvrednotenega urbanega območja, s katerimi se s pomočjo instrumentov prostorskega načrtovanja in zemljiške politike ter drugimi ukrepi, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur ter izboljšanje funkcionalnih, tehničnih, prostorsko-oblikovalskih, bivalnih, gospodarskih, socialnih, kulturnih in okoljskih razmer.

Z vzpostavitvijo različnih dejavnosti se oživi razvrednoteno urbano območje, zagotovi ohranitev kakovostnih grajenih struktur (kulturno/spomeniško zaščiteni objekt), zagotovijo pogoji za izvajanje dejavnosti v javnem interesu (predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov, izvajanje poročnih obredov, protokolarni dogodki, sprejemi na najvišjem nivoju, poslovna druženja, kulturne prireditve in galerija), vzpostavi pomembno stičišče, možnost socialnih stikov, ob hkratni ohranitvi okolja oziroma trajnostne naravnosti projekta.

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:

- izvedbo gradbenih in drugih del povezanih z gradnjo, ki obsegajo novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, idr. ter rušitev in gradnjo stavb in drugih gradbeno inženirskih objektov, ureditev fizične okolice stavb ter nakup nepremičnin in zemljišč, ko bo to potrebno za izvedbo projektov prenave 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;
- prenavo obstoječih in vzpostavitev novih javnih prostorov v skladu z uporabo na naravi temelječih rešitev (*projekt bo vključeval na naravi temelječe rešitve, kar bo podrobneje opredeljeno v ločenem elaboratu v sklopu prijave za 2. fazo; kjer bo poleg podrobnejše opredelitve in ovrednotene uporabe na naravi temelječih rešitev podano tudi razmerje med stroški NBS in skupnimi stroški projekta*);
- pripravo strokovnih podlag vključno s projektnim natečajem ali katero od njegovih alternativnih oblik za iskanje urbanističnih, krajinskih in arhitekturnih rešitev, pripravo projektne dokumentacije in drugih potrebnih dokumentov za izvedbo investicije;

– vključevanje javnosti v pripravo in izvajanje investicij v prenovu kar je upoštevano tudi v sklopu načrtovanega projekta. *V okviru projekta je predvidena celovita prenova Mestne hiše Rotovž, kulturne dediščine, kar bo omogočilo tako prenavo kot tudi ohranitev ter oživiljanje stavbe, ki je bila doslej nezadostno izkoriščena oziroma prazna, z ponovno vzpostavitvijo dejavnosti, ki se je izvajala do leta 2022 (protokolarne dejavnosti, poroke) ter dodatnih novih dejavnosti (predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov, podporne vsebine v sklopu poročne dvorane, galerija, sodobni prostori za poslovna druženja, kulturne prireditve in sprejeme na najvišjem nivoju) v javnem interesu.*

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

- projekt prispeva k doseganju ciljev in rezultatov na ravni cilja politike, prednostne naloge in specifičnega cilja in neposrednih učinkov (*Projekt prispeva k predhodno navedenemu, kot razvidno iz že predhodno podanih obrazložitvev (EKP 21-27, TUS)*),
- projekt izkazuje realno izvedljivost v obdobju, za katerega velja podpora (*projekt bo zaključen pred koncem leta 2029*),
- izkazana je ustreznost ter sposobnost upravičencev za izvedbo projekta (*upravičenec je MOM, ki ima sprejet veljavni TUS, projekt vključen v NRP*);
- projekti upoštevajo načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, vključno z dostopnostjo za invalide, enakosti spolov; pri izvajanju gradbenih ukrepov, morajo objekti izpolnjevati tehnične zahteve, s katerimi se prilagodijo tako, da so nediskriminatorni do vseh oblik začasne ali trajne invalidnosti in so prilagojeni ranljivim skupinam prebivalstva (*v okviru projekta so upoštevana načela nediskriminatornosti, enakih možnosti, enakih spolov, dostopnosti za invalide – načrtovana prenova je zasnovana na način, da bo infrastruktura dostopna tudi invalidom (ustrezni dostopi za invalide v objektu), objekt bo na razpolago vsem starostnim skupinam oziroma spolov, spodbujano bo vključevanje ranljivih skupin itd.*),
- zagotavlja se stroškovno učinkovitost (*projekt je obvladljiv tudi z vidika stroškov oziroma finančno vzdržen*);
- izkazuje se skladnost s priložo DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno (*projekt je skladen s priložo DNSH – Tehnična merila za izbor projektov za izpolnjevanje načela, da se ne škoduje bistveno*),
- ob prijavi in ob zaključku projekta je izkazana skladnost s priložo Omilitveni ukrepi in priporočila z vidika upoštevanja relevantnih omilitvenih ukrepov in v največji možni meri tudi relevantnih priporočil (*upoštevano v okviru projekta*),
- vključevanje načela Novega Evropskega Bauhausa (*upoštevano v okviru projekta*).

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 Bauhauasa, ki so participativni proces, sodelovanje na več ravneh in transdisciplinarni pristop, z vključevanjem treh neločljivih vrednot:

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

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

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

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

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

1. operacije so zastavljene skladno s cilji, opredeljenimi v TUS mest, kakor tudi cilji tega SC *(razvidno v okviru obrazložitve EKP 21-27 in TUS)*,
2. operacije upoštevajo načelo notranjega razvoja urbanih območij s tem, da se izvaja prenova in oživljanje prostih in slabo izkoriščenih, v nekaterih primerih celo okoljsko degradiranih, pozidanih površin, *(razvidno v okviru opisov navezave na EKP 21-27 in TUS)*;
3. operacije izboljšujejo kakovost javnih površin in s tem prispevajo k izboljšanju mestnega okolja ter s tem povečanja kakovosti življenja v mestih *(razvidno v okviru opisov navezave na EKP 21-27 in TUS)*;
4. operacija se izvaja na območju mestne občine oziroma občin širšega območja mesta, ki ga zajema veljavni TUS *(operacija na področju MOM z veljavnim TUS, sprejetim na seji mestnega sveta MOM)*;
5. operacija spodbuja izvajanje ukrepov prenove območij, ki jih obravnava veljavni TUS, pri čemer se ne posega na nepozidana stavbna zemljišča ali zelene površine temveč na pozidana degradirana, razvrednotena in se ne zmanjšuje deleža raščenege terena ob obstoječih stavbah *(predvidena je prenova objekta, ki je spomeniško zaščiten, pri čemer se delež raščenege terena ne zmanjšuje)*,
6. pripravljenost operacije – operacija mora biti izvedljiva v obdobju trajanja finančne perspektive 2021-2027, za kar prijavitelj predloži najmanj Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) oziroma zadnjo veljavno investicijsko zadnjo veljavno investicijsko dokumentacijo, izdelano v skladu z določbami UEM in podrobnejši terminski načrt izvedbe operacije *(za izvedbo projekta je bil izdelan DIIP in predmetna PIZ, vse v skladu z določbami UEM, pridobivanje gradbenega dovoljenja je v teku, zaključek projekta je predviden pred koncem leta 2029)*,

7. operacija mora biti skladna z mejnimi vrednostmi za upravičenost (1.000.000 EUR skupnih priznanih upravičenih stroškov oziroma 250.000 EUR skupnih priznanih upravičenih stroškov v primeru izvedbe integriranih projektov) – *upravičeni stroški so višji od 1 mio EUR*;
8. prijavljene operacije morajo imeti načrtovana sredstva v NRP oz. v finančnem načrtu. Ob oddaji vloge je potrebno priložiti NRP oz. finančni načrt, v katerega je uvrščena operacija in, če je potrebno, podati izjavo, da se bo operacija v NRP oz. finančnem načrtu v nazivu in/ali vrednosti uskladila do izdaje prvega zahtevka za izplačilo (projekt uvrščen v NRP MOM),

MERILA

Sklop A: Stopnja pripravljenosti operacije:

- investicija se na terenu na dan oddaje vloge ne izvaja
- postopek izbire izvajalca v skladu z ZJN-3 (za gradbene projekte: izbira izvajalca gradnje) še ni bil izveden,
- za operacije, ki vključujejo gradnje (z ali brez predpisanega gradbenega dovoljenja): so pridobljena vsa zemljišča oziroma urejena vsa pravna razmerja na zemljiščih, potrebnih za izvedbo operacije, ki omogočajo gradnjo (pravica graditi) – predmetna operacija ne vključuje gradnje
- sprejet je sklep o potrditvi nivoja investicijske dokumentacije, ki je višji od osnovnega DIIP in sicer za gradbene projekte vsaj PIZ ali IP (za predmetno investicijo je PIZ v potrjevanju).

Sklop B: Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin: od vključno 1000 m² do 1999 m².

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

- operacija je tudi integriran projekt za teritorialni razvoj - ne
- 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 (*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 prenovu obstoječih ali vzpostavitev novih javnih prostorov v skladu z uporabo na naravi temelječih rešitev (*gre za prenovu 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 prenovu 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).

V okviru projekta sta upoštevani tudi:

- zelena dimenzija komponente (zagotovljen trajnostni pristop – energetske racionalen objekt, ohranitev kulturnih spomenikov oziroma zaščiteneh objektov, uporaba trajnostnih rešitev oziroma materialov, ipd.),
- digitalna dimenzija komponente (uporaba sodobnih tehnologij v okviru obveščanja itd.).

Predmetna operacija je bila potrjena s strani ZMOS – seznam izbranih operacij CTN, št. 303-7/2025-6 s sklepom št. 303-7/2025-7 z dne 6. 7. 2025.

2.4.4. Usklajenost s Strategijo razvoja Slovenije 2030

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

2.4.5. 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.

2.4.6. 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.

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

V okviru projekta je načrtovana umestitev novih vsebin v prostore in sicer:

- v kleti in pritličju predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov,
- v prvi etaži nove podporne vsebine v sklopu poročne dvorane, tudi za manjše kulturne prireditve, poslovna druženja in sprejeme na najvišjem nivoju,
- v podstrešju možnost razširjenih vsebin umetnostne galerije skupaj s Centrom Rotovž.

3.1. Oblikovalska dejavnost v kleti in pritličju

Oblikovanje je načrtna prilagoditev nekega predmeta ali procesa za končno rabo ali nadaljnjo uporabo¹⁷.

Društvo oblikovalcev Slovenije po dejavnosti oblikovalce deli na grafične oblikovalce, ilustratorje, industrijske oblikovalce, oblikovalce opreme prostorov, fotografske, scenografske in kostumografske oblikovalce, oblikovalce oblačil ter oblikovalce unikatov¹⁸.

Oblikovalsko mišljenje (design thinking), definirano kot analitičen in kreativen proces, kjer oblikovalec eksperimentira, ustvarja in izdeluje prototipe modelov je lahko vir konkurenčne prednosti, če je vgrajen v korporativno kulturo, v strategije, procese in prakse, sisteme in strukture¹⁹. Tudi slovenska podjetja delujejo v globalnem okolju, ki se hitro spreminja, zato se morajo na spremembe odzivati hitro in prožno. Spreminjanje in hitro odzivnost lahko dosežejo z načinom delovanja, to je, da uporabljajo oblikovalski način razmišljanja. Eden od načinov povečevanja konkurenčnosti je torej tudi spodbujanje dizajnerskega razmišljanja (opredeljenega kot najboljši način biti kreativen in inovativen) in dizajnerske kulture v podjetjih²⁰.

V mestu je pomen oblikovanja prepoznan kot en ključnih dejavnikov za razvoj, v Mariboru je prisotna Srednja šola za oblikovanje Maribor ter se vsako leto izvaja s strani šole organiziran Festival oblikovanja Maribor, pomemben dogodek za izmenjavo strokovnih mnenj, širjenje poslovno-partnerskih stikov, predvsem za motivacijo mladih na poti uspeha, ki ga v samem učnem procesu težje pridobijo.

Ciljna skupina načrtovanih prostorov za predstavitev slovenskih oblikovalskih izdelkov so civilna družba, delavci v kulturi, umetniki in gospodarstveniki.

¹⁷ vir: Wikipedija

¹⁸ vir: <https://www.dos-design.si/drustvo/sekcije>

¹⁹ vir: Dizajnerska kultura in nagrada za oblikovalske dosežke, A. Faganel, V. Foss, Založba Univerze na Primorskem, Koper 2018

²⁰ vir: enako kot 4

V kleti in pritličju Mestne hiše Rotovž bo omogočena večja prepoznavnost izdelkov vrhunskih slovenskih oblikovalcev in se bodo na ta način na eni strani promovirali vrhunski slovenski oblikovalci, po drugi strani pa spodbujal oblikovalski način razmišljanja, ki lahko posledično pozitivno vpliva na korporativno kulturo, strategije, procese, prakse, sisteme in strukture, oziroma na konkurenčnost slovenskih podjetij v MOM in širše.

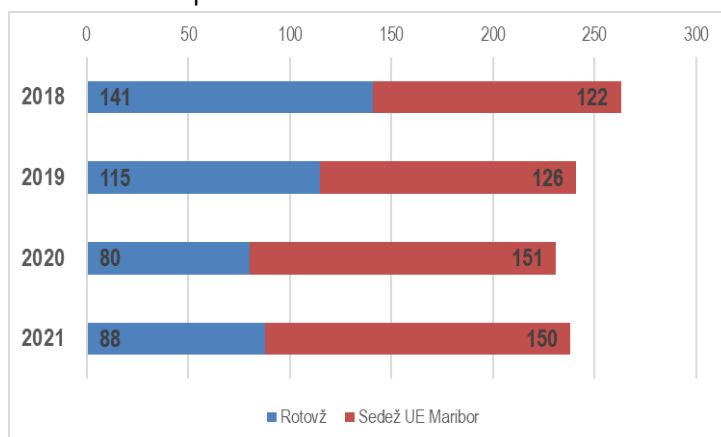
V ta namen je predvidena oddaja prostorov v najem za možnost vzpostavitve predhodno navedenih programov. Iz tega naslova so predvideni prihodki v višini 1.800 EUR na mesečni ravni, kar je podrobneje prikazano v poglavju 4.

3.2. Poroke, kulturne prireditve, poslovna druženja in sprejemi v 1. etaži

Za sklepanje zakonskih zvez je v Mestni občini Maribor pristojna Upravna enota Maribor, ki pokriva sedem občin (Mestna občina Maribor, Občina Miklavž na Dravskem Polju, Občina Hoče - Slivnica, Občina Rače – Fram, Občina Starše, Občina Duplek in Občina Pesnica).

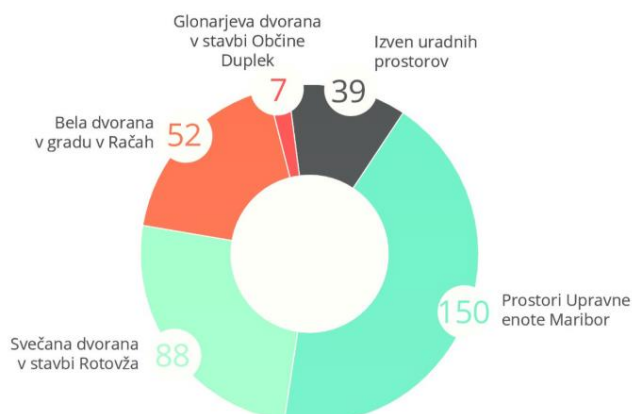
Pred izbruhom koronavirusa je bila več kot četrtnina zakonskih zvez v mariborski upravni enoti sklenjena v svečani dvorani Rotovž. Zaradi omejitev vezanih na ukrepe preprečevanja širjenja koronavirusa, ki sta jih predpisala vlada in NIJZ, posledično tudi svatovsko skromnejših obredov, je število obredov upadlo; potem ko so jih leta 2018 tam opravili 141, so jih leta 2020 le še 80, 2021 pa 88²¹.

Slika 7: Število poročnih obredov v Mariboru²²



²¹ Vir: <https://vecer.com/maribor/aktualno/zaradi-obnove-v-mariborskem-rotovzu-ni-vec-porok-kje-so-druge-lokacije-in-koliko-je-sploh-se-uradnih-porocnih-obredov-10269591>

²² enako kot 3

Slika 8: Lokacije poročnih obredov v UE Maribor v letu 2021²³

Z začetkom izgradnje Centra Rotovž v letu 2022 je bila zaradi onemogočenega dostopa prekinjena dolgoletna praksa poročnih obredov v svečani dvorani Rotovž. MOM je ostala tudi brez potrebnih prostorov za protokolarne dogodke in kulturna prizorišča.

Glede na to, da so se v objektu že pred prenovo izvajale poroke je pričakovati zasedenost oziroma uporabo tudi v bodoče. Z ustrezno prenovo prostorov, kakor tudi dodatnih vsebin, je pričakovati večji interes koriščenja poročne dvorane, hkrati pa tudi možnost koriščenja za potrebe protokolarnih dogodkov občine, potreb meščanov, s čimer je upravičeno pričakovati, da bo objekt zaseden še v večji meri kot doslej. Ciljne skupine so meščani, civilna družba, gospodarstveniki ter ostali obiskovalci.

V večini se bodo dejavnosti izvajale v javnem interesu, iz naslova izvajanja porok in spremljajočega programa pa so načrtovani prihodki v višini 3.200 EUR na mesečni ravni, kra je podrobneje prikazano v poglavju 4.

3.3. Umetnostna galerija v podstrešju

V podstrešju Mestne hiše Rotovž se nahaja impozantni prostor, ki je samo po sebi stavbna dediščina. V prostor je načrtovano umestiti galerijo in prostor za organizacijo dogodkov. Galerija lahko postane dopolnitev Umetnostne galerije Maribor in se po potrebi z njo tudi fizično poveže, lahko pa deluje kot samostojna enota. Poleg tega se na ta način pridobijo ustrezni prostori za razširitev vsebin v sklopu poročne dvorane.

Za galerijo je predvideva javna raba (brez prihodkov). Ciljne skupine so meščani, turisti ter ostali obiskovalci.

²³ enako kot 3

3.4. Analiza konkurence

OBLIKOVALSKA DEJAVNOST

V MOM ni prostorov na takšni lokaciji, ki bi bili namenjeni promociji oblikovalcev in oblikovalske dejavnosti, v obsegu, kot se načrtuje v okviru navedenega projekta (trenutno le delno v okviru prostorov posamičnih oblikovalcev/trgovinic).

V kleti in pritličju Mestne hiše Rotovž bo omogočena večja prepoznavnost izdelkov vrhunskih slovenskih oblikovalcev in se bodo na ta način po eni strani promovirali vrhunski slovenski oblikovalci, po drugi strani pa spodbujal oblikovalski način razmišljanja, ki lahko posledično pozitivno vpliva na korporativno kulturo, strategije, procese, prakse, sisteme in strukture, oziroma na konkurenčnost slovenskih podjetij v MOM in širše.

POROKE, KULTURNE PRIREDITVE, POSLOVNA DRUŽENJA IN SPREJEMI NA NAJVIŠJEM NIVOJU

Z začetkom izgradnje Centra Rotovž v letu 2022 je zaradi onemogočenega dostopa in deloma za uporabnike nevarnega objekta (potrebna statična sanacija) bila prekinjena dolgoletna praksa poročnih obredov v svečani dvorani Rotovž. Hkrati pa je tudi manjko ustreznih prostorov za izvajanje protokolarnih dogodkov, kulturnih prireditev, poslovnih dogodkov in sprejemov na najvišjem nivoju.

Za poroke so v Upravni enoti Maribor trenutno na razpolago naslednji prostori:

- Dvorana Muzeja Narodne osvoboditve Maribor, Ulica heroja Tomšiča 5, Maribor,
- Prostor v pritličju Občine Starše, Starše 93, Starše,
- Bela dvorana v gradu v Račah, Grajski trg 14, Rače,
- Glonarjeva dvorana v stavbi Občine Duplek, Cesta 4. julija 106, Spodnji Duplek,
- Prostor Upravne enote Maribor - soba številka 104. nadstropje, Ulica heroja Staneta 1, Maribor.

Protokolarni dogodki, prireditve, poslovni dogodki in sprejemi na najvišjem nivoju se izvajajo trenutno na različnih lokacijah (Ljudski vrt, Kabinet župana, Pokrajinski muzej...)

Glede na to, da so se v objektu že pred prenovo izvajale poroke je pričakovati zasedenost oziroma uporabo tudi v bodoče. Z ustrezno prenovo prostorov, kakor tudi dodatnih vsebin, je pričakovati večji interes koriščenja poročne dvorane, hkrati pa tudi možnost koriščenja za potrebe protokolarnih dogodkov občine, potreb meščanov, s čimer je upravičeno pričakovati, da bo objekt zaseden še v večji meri kot doslej.

GALERIJSKA DEJAVNOST

V Sloveniji deluje več galerij, od tega jih je največ v Ljubljani (Narodna galerija, Moderna galerija, Mestna galerija Ljubljana, Mednarodni grafični likovni center,...). Še nekaj galerij v ostalih krajih Slovenije: Galerija Božidar Jakac, Galerija Miklova hiša, Galerija Murska sobota, Galerija Velenje, Galerija – Muzej Lendava, Koroška galerija likovnih umetnosti, Obalne galerije Piran, Pilonova galerija Ajdovščina, Zavod Celeia

Celje, Center sodobnih umetnosti... V Mariboru so 3 galerije, največja Umetnostna galerija Maribor ter dve manjši Galerija DLUM in Galerija Media Nox.

Umetnostna galerija Maribor je javni zavod, ki deluje kot regionalni muzej sodobne umetnosti, katerega poslanstvo je trajno in nemoteno izvajanje javne službe zbiranja, varovanja, ohranjanja, raziskovanja in razstavljanja premične kulturne dediščine na področju vizualne umetnosti 20. in 21. stoletja. UGM je bila ustanovljena leta 1954 s strani MOM.

Galerija Društva likovnih umetnikov Maribor deluje na naslovu Židovska ulica 10. DLUM združuje avtorje vseh likovnih zvrsti, tako slikarje, grafike, kiparje, fotografe in oblikovalce kot novomedijske ustvarjalce iz štajerske in koroške regije, sprva pa je vključevalo še likovnike iz Prlekije in Prekmurja, ki so kasneje ustanovili svoje lastno DLUPP.

Galerija Media Nox je locirana na Židovskem trgu v Centru Maribora. Namenjena je organizaciji likovnih razstav in projektom mladih avtorjev oziroma sodobnim, avantgardnim vsebinam.

Predvidena umetnostna galerija v podstrešju Mestne hiše lahko postane dopolnitev Umetnostne galerije Maribor in se po potrebi z njo tudi fizično poveže, lahko pa deluje kot samostojna enota. V vsakem primeru gre za impozantni prostor, ki je samo po sebi stavbna dediščina, katerega je nujno ohraniti in revitalizirati. Prostor bo odprt za vse obiskovalce in na ta način pripomogel h gospodarski in socialni oživitvi tega območja.

4. ANALIZA VARIANT Z OCENO INVESTICIJSKIH STROŠKOV IN KORISTI TER IZRAČUNI UČINKOVITOSTI ZA EKONOMSKO DOBO INVESTICIJE

V predmetnem dokumentu sta obravnavani:

- varianta 1 - »brez investicije« in
- varianta 2 - »z investicijo«.

4.1. *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 umestitve 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**.

4.2. *Varianta »z investicijo«*

Varianta »z investicijo« predvideva energetska in protipotresna ter vsebinska prenova obstoječega objekta Mestne hiše. S predvidenimi posegi bi tako zagotovili 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 prekravilo in oživilo.

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

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

4.3. Tehnični opis²⁴

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 dvizne ploščadi za gibalno ovirane in korekcije obstoječega strmega enoramnega stopnišča. Dvizna ploščad s predprostorom in korigirano stopnišče tvorijo požarno varno jedro. 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, 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 potrebno izvesti energetska prenova, 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

²⁴ vir: DGD – Celovita prenova mestne hiše Maribor Rotovž na Glavnem trgu 14, št. 0255 - 2024 (MEDPROSTOR, arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025).

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 razstavni prostori Kibla, bi bila namenjena 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 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. 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 odprtinami 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, potrebno pa ga je statično in energetskega 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. Ker objekt še ni celovito in dokončno statično utrjen, predvsem je kritično ostrešje objekta, je potrebno pristopiti h končni celoviti obnovi objekta. Potrebno je izvesti razbremenilne plošče nad stropovi 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 pohošstvo. Za potrebe umestitve novih programov je potrebno zagotoviti nove strojnice. Te se umestijo skladno z zasnovo v zahodnem traktu. V prostor se umestijo subtilno, in sicer v podstrešni prostor nad arkadami ter v zatrep ostrešja. Ti dve strojnici sta namenjeni 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 za gibalno ovirane. Program v prvem nadstropju dopolni obstoječi program poročne dvorane. Za potrebe občasne pogostitve v času prireditev 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 (Rotovški 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 dvizno 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 12: 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

4.4. Potrebne sondažne raziskave

Skladno s kulturnovarstvenimi pogoji ZVKDS, bo na stavbi Mestne hiše potrebno pred izvedbo del izvesti predhodne gradbeno zgodovinske in konservatorsko restavratorske raziskave in sicer:

- gradbeno zgodovinske raziskave oz. stavbno zgodovinsko sondiranje,
- konservatorsko restavratorske raziskave oz. restavratorsko sondiranje,
- konservatorsko restavratorske raziskave v primeru injektiranja sten,
- preventivne konservatorsko restavratorske posege na lokacijah odstranjenih sten in morebitnih prebojev.

Popis predvidenih stavbno zgodovinskih in restavratorskih sondiranj pred pričetkom del potrdi ZVKDS.

4.5. Ocena investicijskih stroškov

Izhodišča za oceno

Izhodišča za določitev ocene investicijske vrednosti (za varianto »z investicijo«):

- vrednost GOI del temelji na projektantski oceni iz DIIP (SC 3/25), pri čemer so ugotovljena odstopanja v vmesnem obdobju (npr. potrebna sondiranja v višini 10.000 EUR, ter dodatni stroški iz naslova projektne in investicijske dokumentacije, vezano na sklenjene pogodbe vključeni na račun znižanja nepredvidenih del). Vrednost po stalnih cenah 3/25 je preračunana na raven stalnih cen 7/25 (nadgrajena za inflacijske vplive v vmesnem obdobju v višini 3,3 % (3/2025 – 7/2025, vir: SURS),
- vrednosti projektne in investicijske dokumentacije so navedene v višini sklenjenih pogodb oziroma izdanih naročilnic,
 - projektna dokumentacija: 287.817,60 EUR brez DDV,
 - investicijska dokumentacija: 19.005,00 EUR brez DDV,
- vrednost inženiringa z nadzorom v višini cca 5 % od GOI del,
- stroški informiranja in komuniciranja v višini cca 1 % GOI del,
- izračun vrednosti obravnavane investicije po cenah julij 2025 je obravnavana kot vrednost investicije po stalnih cenah,
- pri preračunu investicije v tekoče cene so upoštevana inflacijska gibanja skladno s Pomladansko napovedjo gospodarskih gibanj 2025 (UMAR, februar 2025), ki znaša za leti 2025 in 2026 2,3 % in 2,1 % za leti 2027 in 2028 na letni ravni,
- vsi stroški projekta so obravnavani kot upravičeni, razen stroškov nujne sanacije strehe v višini 68.178,00 EUR (66.000,00 EUR nadgrajeno za inflacijski vpliv v višini 3,3 %) 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 13: Vrednost GOI del v EUR (brez DDV)

Vrsta del	Vrednost v DIIP v EUR SC 3/25	Vrednost v PIZ v EUR SC 3/25	Vrednost v PIZ v EUR SC 7/25 (+3,3 %)
Sanacijska dela: <i>izdelava temeljev, injektiranje sten, ojačitve obokov, povezovalne plošče nad obstoječimi stropnimi konstrukcijami, zaključne vezi nad zidovi</i>	1.140.000,00	1.140.000,00	1.177.620,00
Gradbeno obrtniška dela	996.000,00	996.000,00	1.028.868,00
Fasada jug	252.000,00	252.000,00	260.316,00
Inštalacijska dela	744.000,00	744.000,00	768.552,00
<i>od tega električne instalacije</i>	<i>312.000,00</i>	<i>312.000,00</i>	<i>322.296,00</i>
<i>od tega strojne instalacije</i>	<i>432.000,00</i>	<i>432.000,00</i>	<i>446.256,00</i>
Stroški sondiranja		9.680,54	10.000,00
Skupaj	3.132.000,00	3.141.680,54	3.245.356,00
Nepredvidena dela	313.200,00	293.764,46*	303.458,69
Skupaj – z nepredvidenimi deli	3.445.200,00	3.435.445,00	3.548.814,69

*del nepredvidenih del namenjen za stroške sondiranja ter za investicijsko in projektno dokumentacijo

Glede na predstavljena izhodišča je v nadaljevanju prikazana investicijska vrednost po stalnih in tekočih cenah, ki znaša 5.318.783,55 EUR po stalnih (7/25)²⁵ oziroma 5.610.493,80 EUR po tekočih cenah.

V okviru projekta so kot upravičeni obravnavani stroški za investicije (gradnja in oprema), stroški storitev zunanjih izvajalcev in davek na dodano vrednost. Kot neupravičeni so obravnavani predvideni stroški sanacije ostrešja v letu 2025, ki bodo sofinancirani s strani MOM ter stroški, ki bodo sofinancirani s strani MOM v letu 2028.

Na podlagi predhodno navedenega bi znašali vsebinsko upravičeni stroški po tekočih cenah 5.526.519,53 EUR. Ob upoštevanju izhodišča (IS eMA2), da se po vsebini upravičene stroške, ki niso osnova za izračun prispevka skupnosti obravnava kot neupravičene, znašajo upravičeni stroški 5.236.756,40 EUR, neupravičeni pa 373.737,40 EUR.

Tabela 14: Vrednost investicije po stalnih in tekočih cenah

Vrsta del	%	Vrednost investicije		
		SC 3/25	SC 7/25	TC
GOI	proj. ocena + nepr. dela		3.548.814,69	3.756.602,10
Oprema	proj. ocena		309.900,00	330.218,53
Projektna in investicijska dokumentacija	Pogodbe, naročilnice		306.822,60	306.822,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	5 %		161.767,80	170.896,64
Stroški informiranja in komuniciranja	1 %		32.353,56	34.225,53
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)		4.230.187,60	4.359.658,65	4.598.765,41
22 % DDV	22 %	930.641,27	959.124,90	1.011.728,39
Skupaj vrednost investicije (z DDV)		5.160.828,87	5.318.783,55	5.610.493,80

4.6. Opis stroškov in koristi s prikazom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije

Opis stroškov in koristi s prikazom učinkovitosti za ekonomsko dobo investicije je prikazan zgolj za varianto »z investicijo«.

Predvideni stroški in prihodki

V nadaljevanju je podan prikaz načrtovanih stroškov in prihodkov.

i. Predvideni prihodki

Predvideni so prihodki iz naslova najemnin in uporabnin, na podlagi ocene bodočega upravljavca ter strokovnih služb investitorja.

²⁵ Po SC 3/25 identična kot v DIIP

PRITLIČJE: najem za nedoločen čas:

1. Trafika (P.2. (pritličje)+K.1.+ K.2 (klet)): $(53,02 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €/m}^2) + (62,03 \text{ m}^2 \times 5 \text{ €/m}^2) = 63,24 \text{ €}$ (pritličje) + 310,15 €(klet) = 950 €/mesec.
2. Javni program (P.1) – 'trgovinica s spominki': $65,29 \text{ m}^2 \times 13 \text{ €/m}^2 = 850 \text{ €/mesec}$

I. NADSTROPJE: občasna uporaba

Za poročno dvorano in ostale prostore z balkonom so predvideni ocenjeni prihodki 800 EUR tedensko oziroma 3.200,00 EUR mesečno.²⁶

Večina dogodkov (protokolarni, vrhunski dogodki ipd.) bo javnega značaja, za kar prihodki niso predvideni.

Tabela 15: Predvideni prihodki

Prihodki	ocena mesečno		SKUPAJ v EUR
Najem prostorov (trafika)	8,26 EUR/m ²	115,05 m ²	950,00
Najem prostorov (javni program)	13,01 EUR/m ²	65,29 m ²	850,00
Uporabnina (poročna dvorana)			3.200,00
Uporabnina (ostali prostori z balkonom)			
Skupaj mesečno			5.000,00
Skupaj letno			60.000,00

ii. Predvideni stroški

Ocena predvidenih stroškov temelji na:

- stroških obratovanja in vzdrževanja primerljivega projekta (Centra Rotovž), ob upoštevanju sorazmernega deleža površin oziroma v nadaljevanju podanih izhodišč v skupni višini 59.115,32 EUR kot razvidno iz tabele v nadaljevanju. Glede na to, objekt trenutno ni v uporabi in ga brez prenove ne bi bilo možno uporabljati, so načrtovani stroški hkrati tudi inkrementalni.

Tabela 16: Predvideni stroški Mestne hiše Rotovž

Obratovalni stroški	Izhodišče	Vrednost v EUR
Elektrika	Izhodišče MK (sorazmerni delež površin)	35.312,61
voda, komunalne storitve itd.	100 EUR mesečno	1.200,00
Čiščenje	1 EUR/m ²	15.505,08
tekoče vzdrževanje, varovanje, zavarovanje	0,2 % od investicijskih vlaganj	7.097,63
Skupaj stroški		40.079,90

²⁶ Izhodišča bodočega uporabnika prilagojena, vezano na izhodišča strokovnih služb investitorja (izkustvena ocena)

5. ANALIZA LOKACIJE

5.1. Analiza lokacije

5.1.1. Makrolokacija

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

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

Občina Maribor, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije obsega površino 147 km² in ima cca 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 ravnini,
- Slovenske gorice,
- Dravsko-Ptujsko polje, ki se razteza proti Ptujju.

Slika 9: Mestna občina Maribor v prostoru Republike Slovenije



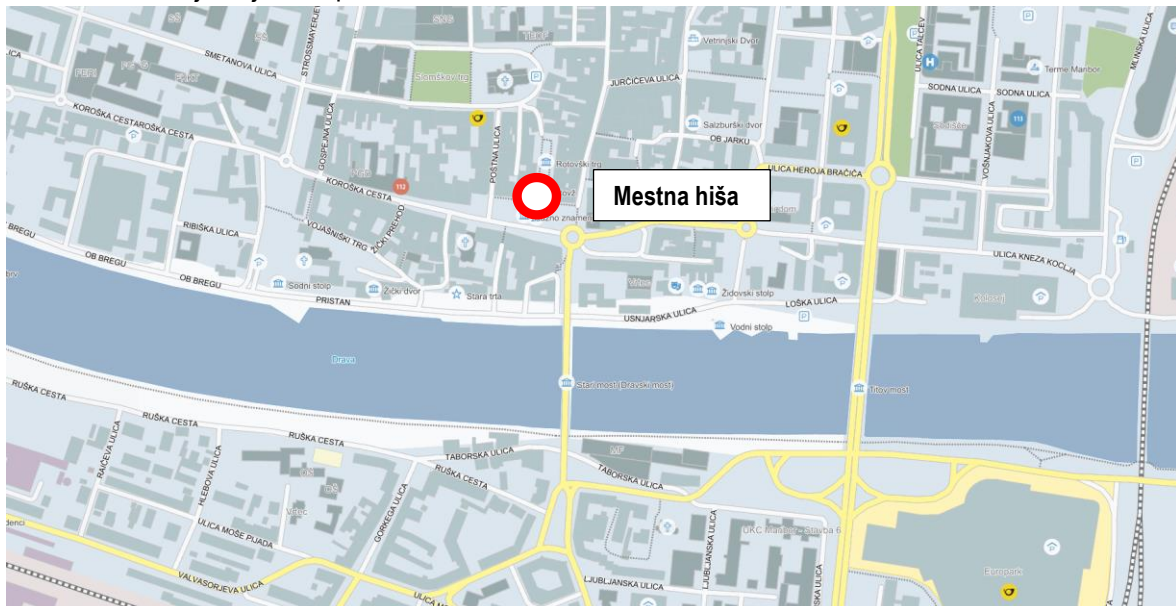
Vir: Wikipedia (marec, 2022).

Slika 10: Pogled na Maribor

Vir: [VisitMaribor](https://www.visitmaribor.si/) (februar, 2025).

5.1.2. 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 11: Lokacija objekta v prostoru mesta Maribor

Vir: prirejeno po [Najdi.si](https://www.najdi.si/) zemljevidu (februar, 2025).

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

Tabela 17: 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).

Obravnnavani del se nahaja na območju označenem z rdečo barvo.

Slika 12: 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).

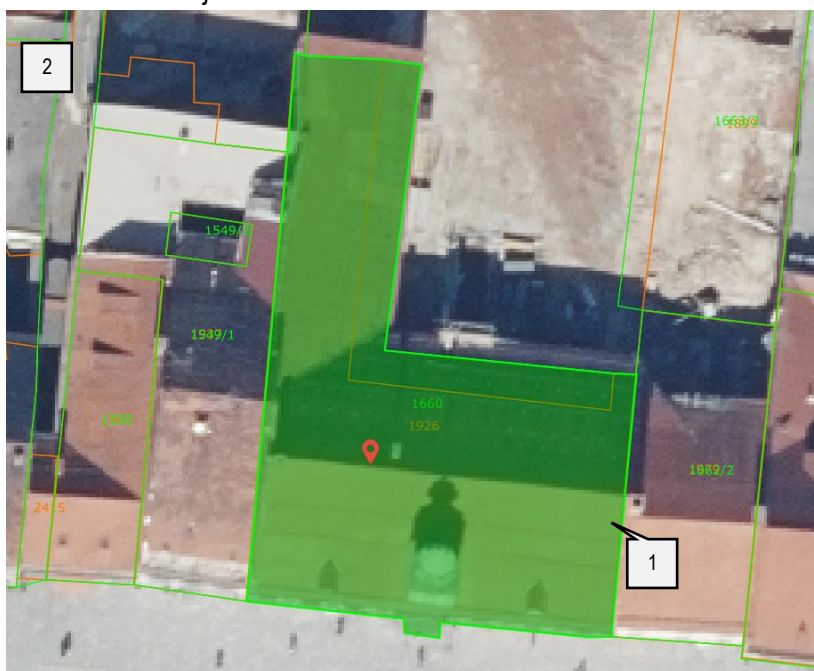
5.1.3. Varovanje kulturne dediščine

i. Nepremičnine kulturne dediščine

Na območju obdelave sta zaščiteni naslednji objekti:

- na parceli št. 1660 k. o. 657 Maribor – Grad je objekt varovan kot Maribor – Rotovž (št. 1),
- širše območje je del Mestnega jedra mesta Maribor (št. 2).

Slika 13: Območje kulturne dediščine



Sledi podroben opis režimov oz. spomenikov kulturne dediščine povzeto iz Registra kulturne dediščine RKD²⁷:

1. Maribor – Rotovž

Slika 14: Maribor - Rotovž



Fototeka OE Maribor: 2000, Srečko Štajnbaher

EID: 1-00439. **EŠD:** 439. **Sinonimi imena enote:** mestna hiša. **Zvrst:** stavbe. **Gesla:** mestna hiša. **Opis:** Reprezentančna mestna palača iz leta 1565 ob Glavnem trgu, pročelje poudarjeno z balkonom in stolpičem. Vzdolžni dvoriščni del je okrašen z arkadami. Banjasto obokan prehod na Rotovški trg. **Datacija:** tretja četrtina 16. stol., 1563-1565, sredina 19. stol., tretja četrtina 20. stol., 1952-1954. **Avtorji:** Pietro Antonio de Pigrato (arhitekt; 1563-1565), Antonio Quadrio (štukater; zadnja četrtina 17. stol.), Max Czeike (arhitekt; 1925), Architektbuero Zisser (arhitekturni biro; 1944). **Opis lokacije:** Glavni trg 14, Rotovški trg 1, V jedru mesta, ob severni stranici trga. **Področja:** umetnostna zgodovina. **Varstvo:** dediščina. **Vpisano v register:** 30. april 1996. **Zadnja sprememba v registru:** 1. avgust 2022. **Območje**

²⁷ Register kulturne dediščine RKD, <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b>

določeno po: meja je določena na topografski karti. **Povezava do predpisa:** [Medobčinski uradni vestnik, št. 5/92-80, 4/2011-79, 21/2011-398, 28/2011-519, 16/2014-299](#). **Površina:** 2.156,44 m².

2. Maribor - Mestno jedro

Slika 15: Maribor – mestno jedro



Fototeka OE Maribor: 2000, Srečko Štajnbaher

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

5.1.4. Območje TUS

TUS MOM vključuje celotno mestno občino, saj njeno vplivno območje presega občinske meje, pa naj bo to z okoljskega, ekonomskega ali družbenega vidika. Mestna občina Maribor meri 147,5 km² in jo sestavlja 32 naselij: Bresternica, Celestrina, Dogoše, Gaj nad Mariborom, Grušova, Hrastje, Hrenca, Jelovec, Kamnica, Laznica, Limbuš, Malečnik, Maribor, Meljski Hrib, Metava, Nebova, Pekel, Pekre, Počehova, Razvanje, Ribniško selo, Rošpoh - del, Ruperče, Šober, Srednje, Trčova, Vinarje, Vodole, Vrhov Dol, Za Kalvarijo, Zgornji Slemen - del, Zrkovci.

Slika 16: Območje TUS MOM s prikazom lokacije projekta

Lokacija projekta je v Mariboru (Rotovski trg / Glavni trg).

5.1.5. Prostorski akti in glasila

Prostorske sestavine planskih aktov občine: Dolgoročni plan občine Maribor za obdobje 1986–2000 (MUV št. 1/86, 16/87, 19/87), Odlok o družbenem planu Mesta Maribor za obdobje 1986–1990 (MUV št. 12/86, 20/88, 3/89, 2/90, 3/90, 16/90, 7/92); Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor (MUV št. 7/93, 8/93, 8/94, 5/96, 6/96, 27/97, 6/98, 11/98, 26/98, 11/00, 2/01, 23/02, 28/02, 19/04, 25/04, 8/08 in 17/10, tehnični popravek MUV št. 17/09, 26/12 – sklep ter Uradni list RS, št. 72/04, 73/05, 9/07, 27/07, 36/07 in 111/08);

Prostorski ureditveni pogoji (PUP): Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje starega mestnega jedra v Mariboru (MUV, št. 1/02, 24/04, 27/07 - obv.rabl., 13/13 - obv.rabl., 2/14 - obv.rabl.).

5.2. Analiza vplivov z opisom pomembnejših vplivov investicije z vidika okoljske sprejemljivosti, zagotavljanja učinkovite rabe prostora in skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

5.2.1. Analiza vplivov na okolje

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

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

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

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

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

5.2.1.1. 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:

- 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 predhodno navedenih 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 v 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 zemljino 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

Elektromagnetnih sevanj se v času gradnje 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 nastanka neprijetnih vonjav.

Ocenjuje se, da bo vpliv na okolico oziroma okolje v zvezi s higiensko 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.

5.2.1.2. 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.

5.2.1.3. 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 zaščitijo 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.

5.2.1.4. 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.

5.2.1.5. 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 prireditev na območju Glavnega trga okrnjena, prav tako bo potrebno preko trga zagotoviti ustrezen stalni dostop in dnevne premike transportnih vozil in omogočiti postavitve 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.

5.2.1.5. 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, rasna, 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« (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.

5.2.2. Analiza vplivov z vidika skladnega regionalnega razvoja ter trajnostnega razvoja družbe

Dediščinska kultura ima zaradi svojega bogatega simbolnega in izročilnega pomena ter svoje povezanosti z velikim številom uporabnikov edinstveno priložnost, da se umesti kot pomemben medij v ustvarjanju zavedanja o pomenu trajnostnega razvoja. Možna izvedba različnih vrhunskih dogodkov in protokolarnih dogodkov predstavljajo viden del dogajanja v mestu, kar pomembno vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove.

Obravnavana investicija bo pripomogla k trajnostnemu razvoju družbe z vidika pomembnega vpliva na ugodne gospodarske in turistične tokove, ki pripomorejo k boljšemu in hitrejšemu razvoju družbe, predvsem pa omogočajo razvojne pogoje ciljnim populacijam (civilna družba, delavci v kulturi, umetniki, gospodarstveniki).

6. ANALIZA ZAPOSLENIH PO POSAMEZNIH VARIANTAH TER VPLIV NA ZAPOSLOVANJE Z VIDIKA EKONOMSKE IN SOCIALNE STRUKTURE DRUŽBE

6.1. *Analiza zaposlenih*

Za potrebe obratovanja in izvajanja načrtovanih vsebin dodatno zaposlovanje ni predvideno.

6.2. *Vpliv na zaposlovanje z vidika ekonomske in socialne strukture družbe*

Za potrebe izvajanja dejavnosti ni predvideno neposredno zaposlovanje.

Poleg navedenega pa se v smislu izvajanja dejavnosti kakor širšega vključevanja v gostinsko in turistično ponudbo pričakuje tudi posredno zaposlovanje in multiplikativni učinki na gospodarstvo, s čimer si prispeva k izboljšanju ekonomske situacije.

Načrtovane aktivnosti bodo primerne za vse ciljne skupine, posebni programi bodo prilagojeni tudi za ranljive ciljne skupine.

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

7.1. Okvirni časovni načrt izvedbe investicije

V nadaljevanju je prikazan okvirni časovni načrt za varianto »z investicijo«.

Tabela 18: Predvideni terminski plan izvedbe investicije

Vrsta aktivnosti	Rok izvedbe del
Izdelava Projektne naloge	že izdelano
Izdelava in potrditev DIIP	že izvedeno
Izdelava projektne dokumentacije, vključno s pridobitvijo gradbenega dovoljenja	marec – september 2025
Izdelava in potrditev PIZ in IP	avgust – oktober 2025
Izvedba nujnih sanacijskih del na ostrešju	september – oktober 2025
Sondiranja za zahtevo ZVKDS	september 2025 – februar 2026
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca GOI del	september 2026 – januar 2027
Izvedba razpisnega postopka za izbor izvajalca za nadzor	september 2026 – januar 2027
Izvedba GOI del z opremo	marec 2027 – junij 2028
uporabno dovoljenje	junij 2028

7.2. Dinamika investiranja

Predvidena dinamika in viri financiranja je v nadaljevanju prikazana v skladu s predvidenim terminskim planom izvedbe investicije za varianto »z investicijo«. Dinamika investicije je podana v stalnih cenah in tekočih cenah, saj je doba investiranja daljša od enega leta. Prikazani so upravičeni in neupravičeni stroški.

Po vsebini bi lahko bilo več upravičenih stroškov, ne glede na navedeno pa so kot neupravičeni obravnavani predvideni stroški sanacije ostrešja v letu 2025 ter stroški, ki bodo sofinancirani s strani MOM v letu 2028. Na osnovi predhodno navedenega bi bili vsebinsko upravičeni stroški v višini 5.526.519,53 EUR po tekočih cenah. Ob upoštevanju (IS eMA2), da se po vsebini vse upravičene stroške, ki niso osnova za izračun prispevka skupnosti, obravnava kot neupravičene, znašajo upravičeni stroški 5.236.756,40 EUR po tekočih cenah, ki bodo glede na izračunano 100 % finančno vrzel sofinancirani v celotni višini (5.236.756,40 EUR).

i. Dinamika financiranja**Tabela 19:** Dinamika financiranja po stalnih cenah

Vrsta del	Vrednost v EUR – stalne cene 2/25				
	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj
GOI	68.178,00	10.000,00	1.873.670,08	1.596.966,61	3.548.814,69
Oprema	0,00	0,00	0,00	309.900,00	309.900,00
Projektna in investicijska dokumentacija	183.179,64	80.979,36	9.340,80	33.322,80	306.822,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	3.099,00	16.176,78	69.902,63	72.589,39	161.767,80
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	3.235,36	12.941,42	16.176,78	32.353,56
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	254.456,64	110.391,50	1.965.854,93	2.028.955,58	4.359.658,64
22 % DDV	55.980,46	24.286,13	432.488,08	446.370,23	959.124,90
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	310.437,10	134.677,63	2.398.343,01	2.475.325,81	5.318.783,55

Tabela 20: 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>	1,0096	1,0328	1,0545	1,0656	
GOI	68.831,37	10.328,04	1.975.771,28	1.701.671,41	3.756.602,10
Oprema	0,00	0,00	0,00	330.218,53	330.218,53
Projektna in investicijska dokumentacija	183.179,64	80.979,36	9.340,80	33.322,80	306.822,60
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	3.128,70	16.707,44	73.711,81	77.348,70	170.896,64
Stroški informiranja in komuniciranja	0,00	3.341,49	13.646,64	17.237,41	34.225,53
Skupaj vrednost investicije (brez DDV)	255.139,71	111.356,32	2.072.470,53	2.159.798,85	4.598.765,41
22 % DDV	56.130,74	24.498,39	455.943,52	475.155,75	1.011.728,39
Skupaj vrednost investicije (z DDV)	311.270,45	135.854,72	2.528.414,04	2.634.954,59	5.610.493,80
<i>od tega upravičeni stroški</i>	227.296,17	135.854,72	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40
<i>od tega neupravičeni stroški</i>	83.974,27	0,00	0,00	289.763,13	373.737,40

8. OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA VARIANT Z ANALIZO SMISELNOSTI VKLJUČITVE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

8.1. Okvirna finančna konstrukcija

Sofinanciranje projekta je predvideno na podlagi prijave na Povabilo k predložitvi vlog za sofinanciranje operacij urbane preнове 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. V okviru projekta je, na podlagi sklepa o dodelitvi sredstev, upoštevano sofinanciranje v višini 5.236.756,40 EUR (od tega 4.451.242,94 EUR ESRR in 785.513,46 EUR slovenska udeležba), razliko (za neupravičene stroške) zagotavlja MOM.

Tabela 21: Viri financiranja po tekočih cenah

Viri financiranja	I. 2025	I. 2026	I. 2027	I. 2028	Skupaj	%
Upravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	227.296,17	-227.296,17	0,00	0,00	0,00	0,0 %
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	363.150,89	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	100,0 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	308.678,26	2.149.151,94	1.993.412,75	4.451.242,94	85,0 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	54.472,63	379.262,11	351.778,72	785.513,46	15,0 %
Skupaj upravičeni stroški	227.296,17	135.854,72	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	100,0 %
Neupravičeni stroški						
Lastna sredstva MOM	83.974,27	0,00	0,00	289.763,13	373.737,40	100,0 %
Skupaj neupravičeni stroški	83.974,27	0,00	0,00	289.763,13	373.737,40	100,0 %
Skupaj vsi stroški						
Nepovratna sredstva EKP skupaj	0,00	363.150,89	2.528.414,04	2.345.191,47	5.236.756,40	93,3 %
Namenska sredstva EU za EKP (ESSR)	0,00	308.678,26	2.149.151,94	1.993.412,75	4.451.242,94	79,3 %
Sredstva proračuna Republike Slovenije	0,00	54.472,63	379.262,11	351.778,72	785.513,46	14,0 %
Lastna sredstva MOM	311.270,45	-227.296,17	0,00	289.763,13	373.737,40	6,7 %
Skupaj vsi stroški	311.270,45	135.854,72	2.528.414,04	2.634.954,59	5.610.493,80	100,0 %

8.2. Analiza smiselnosti vključitve javno-zasebnega partnerstva

Ker investicija predstavlja kulturno infrastrukturo javnega pomena, ter izvajanje protokolarnih dejavnosti občine, vključitev zasebnega partnerja ni smiselna.

9. IZRAČUN FINANČNIH IN EKONOMSKIH KAZALNIKOV POSAMEZNIH VARIANT TER OPIS TISTIH STROŠKOV IN KORISTI, KI SE NE DAJO OVREDNOTITI Z DENARJEM

Na podlagi ugotovitev v poglavju 4.5. in 4.6. so v nadaljevanju podani izračuni finančnih kazalnikov za varianto »z« investicijo.

9.1. Izračun finančnih kazalnikov

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«.
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 4 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Referenčno obdobje je izenačeno z izračunano ekonomsko dobo projekta (32 let).
- Pri izračunu amortizacije je upoštevan Pravilnik o načinu in stopnjah odpisa neopredmetenih dolgoročnih sredstev in opredmetenih osnovnih sredstev – vključno s spremembami (Ur. l. RS št. 45/05, 138/06, 120/07, 48/09, 112/09, 58/10 in 108/13); za zgradbe je upoštevana 3 % amortizacijska stopnja, za opremo pa 12 %.
- podlaga za analizo so prihodki in stroški, podrobneje prikazani v poglavjih 4.6. ter stroški investicije, prikazani v poglavju 4.5. (na osnovi ocenjenih stroškov),
- Pri izračunu prihodkov in stroškov je bila uporabljena inkrementalna metoda.

Stroški:

Upoštevani so naslednji stroški:

a) investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez nepredvidenih del) v višini 4.948.563,95 EUR v naslednji dinamiki:

– leto 2025:	303.539,58	EUR
– leto 2026:	122.477,63	EUR
– leto 2027:	2.208.785,02	EUR
– leto 2028:	2.313.761,73	EUR

b) operativni stroški (kot razlika v pogojih »z« in »brez« investicije), na podlagi podrobnejšega prikaza stroškov obratovanja, razvidnega v poglavju 4.6.

c) nadomestitveni stroški opreme v višini 378.078,00 EUR (100 % vrednosti opreme) so upoštevani v letih 2036, 2044 in 2052.

Referenčno obdobje je izenačeno z izračunano ekonomsko dobo projekta, kot razvidno v tabeli v nadaljevanju.

Tabela 22: Izračun ekonomske dobe

Izračun ponderirane aritmetične sredine dobe projekta	Nabavna vrednost	Amortizacij. stopnja	Amort. doba	Ponderji	Ponderirana aritmetična sredina
Zgradbe	4.940.705,55	3,00 %	33,33	92,89%	30,96
GOI	4.329.553,92				
Projektna in investicijska dokumentacija	374.323,57				
Storitve tehničnega svetovanja in gradbeni nadzor	197.356,72				
Stroški informiranja in komuniciranja	39.471,34				
Oprema	378.078,00	12,00 %	8,33	7,11%	0,59
Skupaj	5.318.783,55				31,56

Ponderirana aritmetična sredina doba projekta =	32	
začetek ekonomske dobe	2025	
konec ekonomske dobe (ref.obd.)	2056	

Koristi:

Upoštevane so naslednje koristi, ki so bolj natančno opredeljene v poglavju 4.6.:

- prihodki iz naslova najemnin in/ali uporabnin za prostore v I. nadstropju oz. poročne dvorane in ostalih prostorov z balkonom v višini 60.000,00 EUR letno.

Tabela 23: Izračun ostanka vrednosti (finančna analiza)

Vrsta osnovnega sredstva	NV	Am.st.	Amortizacija	Popravek vred.	Ostane vrednosti
Zgradbe	4.329.553,92	3 %	129.886,62	4.156.371,76	173.182,16
Oprema	378.078,00	12 %	45.369,36	1.451.819,52	0,00
Skupaj	4.707.631,92				173.182,16

Na koncu ekonomske dobe projekta je upoštevana neodpisana vrednost v višini 173.182,16 EUR.

Izračun finančnih kazalnikov**Tabela 24:** Prikaz finančnih tokov

Leto (letnica)	Nediskontirane vrednosti					Diskontiran neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki/koristi	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2025	303.539,58	0,00	0,00	0,00	-303.539,58	-291.864,98
2026	122.477,63	0,00	0,00	0,00	-122.477,63	-113.237,45
2027	2.208.785,02	0,00	0,00	0,00	-2.208.785,02	-1.963.601,84
2028	2.313.761,73	29.557,66	29.557,66	0,00	-2.313.761,73	-1.977.813,22
2029	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	727,14
2030	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	699,17
2031	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	672,28
2032	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	646,42
2033	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	621,56
2034	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	597,66
2035	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	574,67
2036	0,00	437.193,32	60.000,00	0,00	-377.193,32	-235.593,84
2037	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	531,31
2038	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	510,88
2039	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	491,23
2040	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	472,34
2041	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	454,17
2042	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	436,70
2043	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	419,90
2044	0,00	437.193,32	60.000,00	0,00	-377.193,32	-172.146,11
2045	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	388,23
2046	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	373,29
2047	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	358,94
2048	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	345,13
2049	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	331,86
2050	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	319,09
2051	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	306,82
2052	0,00	437.193,32	60.000,00	0,00	-377.193,32	-125.785,48
2053	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	283,67
2054	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	272,76
2055	0,00	59.115,32	60.000,00	0,00	884,68	262,27
2056	0,00	59.115,32	60.000,00	173.182,16	174.066,83	49.619,13
Skupaj	4.948.563,95	2.819.020,73	1.709.557,66	173.182,16	-5.884.844,86	-4.819.326,28

Tabela 25: Izračun finančnih kazalnikov

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	-4.819.326
ISD (v %)	-ni izračunljiva
RNSV	-1,1088

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

9.2. Izračun ekonomskih kazalnikov

Izhodišča, omejitve in predpostavke

- Vrednotenje je opravljeno po metodi cost-benefit analize v pogojih »z« in »brez investicije«;
- Pri izračunu upravičenosti naložbe je upoštevan 5 % diskontni faktor, skladno z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. l. RS št. 60/2006, 54/2010, 27/2016).
- Referenčno obdobje je izenačeno z izračunano ekonomsko dobo projekta (32 let).
- Vrednotenje projekta je opravljeno po stalnih cenah julij 2025.
- Za prikaz investicijske vrednosti operacije je v ekonomski analizi upoštevan konverzijski faktor za naložbene izdatke in operativne stroške 0,84 (osnova vrednost investicije brez DDV). Ocenjuje se, da je v strukturi operacije cca. 60 % materiala in 40 % delovne sile, v stroških delovne sile pa 40 % davkov in prispevkov. Delež davkov in prispevkov v celoti je $0,4 \times 0,4 = 0,16$. Konverzijski faktor za naložbene izdatke je tako $(1 - 0,16) 0,84$.

Stroški

Upoštevani so naslednji stroški:

- investicijski stroški za izvedbo predlaganih ukrepov (brez DDV), brez nepredvidenih del, ob upoštevanju konverzijskega faktorja 0,84,
- stroški obratovanja in stroški dela kot razlika v pogojih »brez« in »z investicijo« (brez DDV),
- reinvestiranje opreme ob upoštevanju konverzijskega faktorja kot za naložbe.

Koristi

Upoštevane so naslednje koristi:

- povečanje prihodkov iz naslova najemnin/uporabnin,
- na koncu ekonomske dobe je dodana neodpisana vrednost osnovnih sredstev (brez DDV),
- ostale koristi, razvidne v tabeli v nadaljevanju, na osnovi ovrednotenih družbenih učinkov:

- multiplikativni učinek v regiji v času izvajanja investicije v višini 35 % vrednosti investicijskih vlaganj,
- ekonomski učinki na račun posrednega zaposlovanja ter razvoja ostalih komplementarnih dejavnosti – ocenjen minimalni vpliv 20.000 EUR mesečno.

Tabela 26: Izračun ostanka vrednost (ekonomska analiza)

Vrsta osnovnega sredstva	NV	Am.st.	Amortizacija	Popravek vred.	Ostane vrednosti
Zgradbe	3.548.814,69	3 %	106.464,44	3.406.862,10	141.952,59
Oprema	309.900,00	12 %	37.188,00	1.190.016,00	0,00
Skupaj	3.858.714,69				141.952,59

Na koncu ekonomske dobe projekta je upoštevana neodpisana vrednost v višini 141.952,59 EUR.

Izračun ekonomskih kazalnikov:**Tabela 27:** Prikaz ekonomskih tokov

Leto	Nediskontirane vrednosti						Diskontirani neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2025	208.994,46	0,00	0,00	73.148,06	0,00	-135.846,40	-129.377,52
2026	84.328,86	0,00	0,00	29.515,10	0,00	-54.813,76	-49.717,69
2027	1.520.802,80	0,00	0,00	532.280,98	0,00	-988.521,82	-853.922,32
2028	1.593.081,84	24.227,59	24.227,59	677.578,65	0,00	-915.503,20	-753.186,75
2029	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	188.614,45
2030	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	179.632,81
2031	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	171.078,87
2032	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	162.932,25
2033	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	155.173,57
2034	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	147.784,36
2035	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	140.747,01
2036	0,00	308.771,18	49.180,33	240.000,00	0,00	-19.590,86	-10.908,92
2037	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	127.661,68
2038	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	121.582,56
2039	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	115.792,91
2040	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	110.278,96
2041	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	105.027,58
2042	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	100.026,27
2043	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	95.263,11
2044	0,00	308.771,18	49.180,33	240.000,00	0,00	-19.590,86	-7.383,59
2045	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	86.406,45
2046	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	82.291,86
2047	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	78.373,20
2048	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	74.641,14
2049	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	71.086,80

Leto	Nediskontirane vrednosti						Diskontirani neto denarni tok
	Investicijski stroški	Operativni stroški	Prihodki	Eksternalije	Ostane vrednosti	Neto denarni tok	
2050	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	67.701,72
2051	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	64.477,83
2052	0,00	308.771,18	49.180,33	240.000,00	0,00	-19.590,86	-4.997,50
2053	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	58.483,29
2054	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	55.698,37
2055	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	0,00	240.725,14	53.046,07
2056	0,00	48.455,18	49.180,33	240.000,00	141.952,59	382.677,73	80.311,11
Skupaj	3.407.207,97	2.161.920,73	1.401.276,77	8.032.522,79	141.952,59	4.006.623,45	884.619,93

Tabela 28: Izračun ekonomskih kazalnikov

Vrsta kazalnika	Vrednost
NSV (v EUR)	884.619,93
ISD (v %)	8,92 %
RNSV	0,3051

9.3. Opis stroškov in koristi, ki se ne dajo ovrednotiti z denarjem

Projekt s finančnega vidika ne dosega zadovoljive stopnje donosa, kar je razumljivo iz naslova dejavnosti, ki se opravlja v večini v okviru javne službe in je financirana s proračunskimi sredstvi.

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

Poleg navedenega pa so pomembne tudi koristi, ki jih finančno ni možno ovrednotiti, kot na primer:

- učinkovitejša raba prostora v urbanih območjih, med drugim gre za prenovo in oživiljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, z izvedbo projekta se prepreči nadaljnje propadanje spomeniško zaščitene objekta oziroma kulturne dediščine,
- izkoristek možnost umestitve vsebin in programov, ki jih mesto potrebuje, tako z vidika uporabnikov oziroma potreb:
 - vrhunski slovenski oblikovalci nimajo v Mariboru primernih prostorov za promocijo in večjo prepoznavnost, ki je nujna za spodbujanje oblikovalskega načina razmišljanja, ki lahko posledično pozitivno vpliva na korporativno kulturo, strategije, procese, prakse, sisteme in strukture, oziroma na konkurenčnost podjetij v MOM in širše;
 - za izvajanje protokolarnih dogodkov, izvedbo poročnih obredov, kulturnih prireditvev, poslovnih dogodkov in sprejemov na najvišjem nivoju MOM primanjkujejo ustrezni. Trenutno se predhodno navedeni dogodki izvajajo na različnih v manj primernih prostorih na različnih lokacijah (Ljudski vrt, Kabinet župana, Pokrajinski muzej...). Z ustrezno prenovo prostorov, kakor tudi dodatnih vsebin, je pričakovati večji interes koriščenja

poročne dvorane, hkrati pa tudi možnost koriščenja za potrebe protokolarnih dogodkov občine, potreb meščanov itn.

- v podstrešju Mestne hiše Rotovž se nahaja impozantni prostor, ki je sam po sebi stavbna dediščina, katerega je nujno ohraniti in revitalizirati. V prostor je načrtovano umestiti galerijo in prostor za organizacijo dogodkov. Galerija lahko postane dopolnitev Umetnostne galerije Maribor in se po potrebi z njo tudi fizično poveže, lahko pa deluje kot samostojna enota. Poleg tega se na ta način pridobijo ustrezni prostori za razširitev vsebin v sklopu poročne dvorane,
- nudenje pogojev za gospodarsko in socialno oživitev tega območja.

Iz predhodnih utemeljitev je razvidno, da je izvedba projekta nujna tako z vidika potreb na področju kulture, oblikovanja, kakor tudi Mestne občine Maribor, v smislu izvajanja protokolarnih dejavnosti in servisa za občane (npr. poroke) itd., kar se trenutno opravlja v manj oziroma neustreznih prostorih, kakor tudi za potrebe civilne družbe, delavcev v kulturi, umetnikov ter gospodarstvenikov.

Pri ugotavljanju upravičenosti investicije je potrebno upoštevati tudi nedenarne koristi. Neovrednotene koristi projekta tako še dodatno govorijo v njegov prid.

10. ANALIZA TVEGANJ IN ANALIZA OBČUTLJIVOSTI

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

Tabela 29: Prikaz dejavnikov tveganja

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi imenovanja neizkušenega in strokovno neusposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo uspešno voden in pravočasno zaključen; - Sprejemanje napačnih odločitev; - Nejasno delegirane naloge; - Nejasno opredeljene odgovornosti in pristojnosti udeležencev na projektu. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta; - Zagotovitev zunanjih in notranjih svetovalcev.
Tveganje zaradi preobremenjenosti odgovornega vodje za izvedbo investicijskega projekta in članov projektne skupine z drugimi nalogami	2	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo uspešno voden in izveden ter pravočasno zaključen; - Projekt ne bo primerno spremljan in posledično se bodo nastali problemi reševali na daljše časovno obdobje. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imenovanje izkušenega in strokovno usposobljenega strokovnega vodje, ki ni preobremenjen z drugimi nalogami, - Imenovanje ustreznih članov projektne skupine, ki niso preobremenjeni z drugimi nalogami.

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
TVEGANJA RAZVOJA PROJEKTA IN SPLOŠNA TVEGANJA				
Tveganje zaradi spremembe zakonodaje	1	Čas: 3 Stroški: 2 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Neusklajenost projekta z veljavno zakonodajo; - Podaljšanje roka izvedbe projekta zaradi potrebnih prilagoditev dokumentacije. 	<ul style="list-style-type: none"> - Spremljanje zakonodaje v vseh fazah izvedbe projekta.
Tveganje zaradi nestabilnih političnih dejavnikov	1	Čas: 2 Stroški: 2 Kakovost: 2	<ul style="list-style-type: none"> - Zastoj (ustavitve) projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Preveritev strateških odločitev države.
Tveganje zaradi odklonilnega javnega mnenja do realizacije projekta (npr. vplivi na kvaliteto življenjskega okolja prebivalcev...)	1	Čas: 1 Stroški: 1 Kakovost: 1	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje zahtev oz. priporočil; - Pozitivno informiranje javnosti glede projekta .
Epidemiološka tveganja (npr. COVID)	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe projekta; - Naraščanje nepredvidenih stroškov projekta. 	<ul style="list-style-type: none"> - V kolikor bi se bilo potrebno prilagoditi pogojem epidemije, se bodo dela organizirala na način, da roki ne bodo ogroženi (podaljšanje delovnika ipd.). - V zvezi z navedenim bodo varovala opredeljena že v fazi razpisnega postopka za izbor izvajalcev del.
TVEGANJE IZVEDBE PROJEKTA				
Tveganje zaradi nerazpolaganja z zadostnimi finančnimi sredstvi (glede na pridobljene ponudbe)	2	Čas: 3 Stroški: 4 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Projekt ne bo zaključen v predvidenem roku, - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Pri prekoračitvi predvidenega zneska za izvedbo investicije za več kot 20 %, potreba po novelaciji investicijske dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava kvalitetne projektne dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Priprava natančnih popisov del, ki so sestavni del razpisne dokumentacije, za čim natančnejšo oceno predvidenih stroškov
Tveganja zaradi vremena	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljšanje roka izvedbe investicije; - Potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna) v fazi izvedbe za možnost odprave posledic vremena 	<ul style="list-style-type: none"> - V primeru pričakovanih kasnitev dela v normalnih vremenskih pogojih, delati dalje kot po običajnem urniku
Tveganje v postopkih oddaje del	2	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Ponovitev postopka javnega razpisa; - Zamuda pri oddaji del 	<ul style="list-style-type: none"> - Posebna pozornost namenjena postopku oddaje del (jasna opredelitev obsega del, itd)

Tveganja	Stopnja tveganj (verjetnost dogodka)*	Ocena vpliva**	Posledice tveganj	Ukrepi za zmanjšanje tveganj
Tveganje zaradi izbora nestrokovnih in neizkušenih zunanjih izvajalcev	3	Čas: 3 Stroški: 3 Kakovost: 4	<ul style="list-style-type: none"> - Podaljševanje rokov izvedbe in potreba po zagotovitvi dodatnih denarnih sredstev (rebalans proračuna); - Zamude pri pridobitvi ustrezne dokumentacije; - Zapleti pri potrjevanju dokumentacije, - Spreminjanje in dopolnjevanje dokumentacije 	<ul style="list-style-type: none"> - Priprava kvalitetne razp. dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo; - Jasno definiranje pogojev, ki jih mora ponudnik – izvajalec izpolniti predvsem glede referenc, kadrovske zasedbe, ter določitev ustreznih meril za izbor ponudnika, - Zagotavljanje stalnega nadzora nad delom izvajalcev za pravočasno ukrepanje
TVEGANJE OBRATOVANJA PROJEKTA				
Tveganje zaradi nedoseganja okolje-varstvenih standardov	1	Čas: 2 Stroški: 3 Kakovost: 3	<ul style="list-style-type: none"> - Poslabšanje kakovosti okolja, - Povečanje obremenitev okolja, - Povečanje stroškov izvedbe projekta 	<ul style="list-style-type: none"> - Upoštevanje standardov kakovosti okolja v vseh fazah izvajanja investicije kakor tudi v fazi obratovanja objekta

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

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

Tveganje razvoja projekta in splošna tveganja

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

Tveganje izvedbe projekta

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

Tveganje obratovanja objekta

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

Splošna tveganja

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

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

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

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

Tabela 30: Rezultati analize občutljivosti – ekonomski kazalniki

Spremenljivka	NSV			IRR		
	Vrednost v EUR	Razlika (vrednost)	RAZLIKA (%)	Vrednost v %	Razlika (vrednost)	RAZLIKA (%)
Investicijski stroški (+1%)	855.621	-28.999	-3,28 %	8,75 %	-0,18 %	-1,96 %
Operativni stroški (+1%)	875.387	-9.233	-1,04 %	8,89 %	-0,04 %	-0,41 %
Prihodki (-1%)	878.393	-6.227	-0,70 %	8,90 %	-0,03 %	-0,29 %
Eksternalije (-1 %)	844.067	-40.553	-4,58 %	8,74 %	-0,19%	-2,10%
Osnovna vrednost	884.620			8,92 %		

11. OPIS MERIL IN UTEŽI ZA IZBIRO OPTIMALNE VARIANTE TER PRIMERJAVA VARIANT S PREDLOGOM IN UTEMELJITVIJO IZBIRE OPTIMALNE VARIANTE

V tabeli v nadaljevanju je podan zgoščen prikaz obravnavanih variant.

Tabela 31: Zgoščen prikaz variant

Kriterij	VARIANTA »BREZ INVESTICIJE«	VARIANTA »Z INVESTICIJO«
Opis	Ohranitev obstoječega stanja	Investicija predvideva energetska in protipotresno prenovu objekta Mestne hiše Rotovž Maribor ter vsebinsko prenovu objekta, ki zajema: <ul style="list-style-type: none"> - 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 prostore nekdanje orožarne in zapora, ki se odpirata na mogočno ostrešje.
Prednosti / slabosti:	Sicer ne terja investicijskih vlaganj, vendar je dolgoročno ogrožen obstoj Mestne hiše, saj objekt ni celovito in dokončno statično in protipotresno utrjen	Predvidena je energetska in protipotresna prenova osrednjega dela stavbe, s čimer se zaključi celovita prenova osrednjega trakta in s tem celega objekta. Mestotvorne vsebine, ki jih v prostore želi umestiti MOM, bodo skupaj s Centrom Rotovž programsko oživile eno najpomembnejših stavb v Mariboru. S tem se bo ob izgradnji Centra Rotovž ožje mestno središče ter Rotovški in Glavni trg še dodatno prekravilo in oživilo. Z izvedbo projekta se bo prispevalo k učinkovitejši rabi prostora v urbanem območju, z načrtovanim ukrepom je predvidena prenova in oživiljanje prazne oziroma nezadostno izkoriščene stavbe v javnem interesu, hkrati prenova kulturne dediščine.
Vrednost investicije:		
Ocenjena vrednost investicije (z DDV):		5.318.783,55 EUR po stalnih in 5.610.493,80 EUR po tekočih cenah
Površine v m ² :	/	Površina prenovljenih prostih in slabo izkoriščenih površin 1.292,09 m ²
Prednosti / slabosti:		.
Stroški/prihodki (z DDV):		
Obratovalni stroški:		59.115,32 EUR
Prihodki:		60.000,00 EUR
Št. zaposlenih		neposredno zaposlovanje ni predvideno

Kriterij	VARIANTA »BREZ INVESTICIJE«	VARIANTA »Z INVESTICIJO«
Prednosti / slabosti:		
Časovni vidik:		Junij 2028
Splošne družbene koristi:	Potencial kulturne dediščine ostaja neizkoriščen	<ul style="list-style-type: none"> – Obnova kulturnega spomenika lokalnega pomena, ki bo omogočila pospešitev gospodarskega in turističnega okrevanja ter trajnostnega razvoja, – ohranitev objekta – kulturni spomenik s pomembno historično vrednostjo, – spodbuditev raznolike uporabe in ponovne uporabe spomenika kot najpomembnejše kulturne dediščine ter izkoristiti njegove potenciale, – izboljšanje dostopnosti do spomenika kot najpomembnejše kulturne dediščine, – izboljšanje kakovosti življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti, – preprečitev degradacije Glavnega trga.

Varianta »brez investicije« sicer ne terja investicijskih vlaganj, je pa ogrožen obstoj pomembnega kulturnega spomenika ter ostaja neizkoriščen potencial kulturne dediščine.

Vsled navedenega je smiselno nadaljevati s postopki in izdelati nadaljnjo investicijsko dokumentacijo (investicijski program) ter s prenovo ohraniti pomembni kulturni spomenik in izkoristiti njegov potencial.

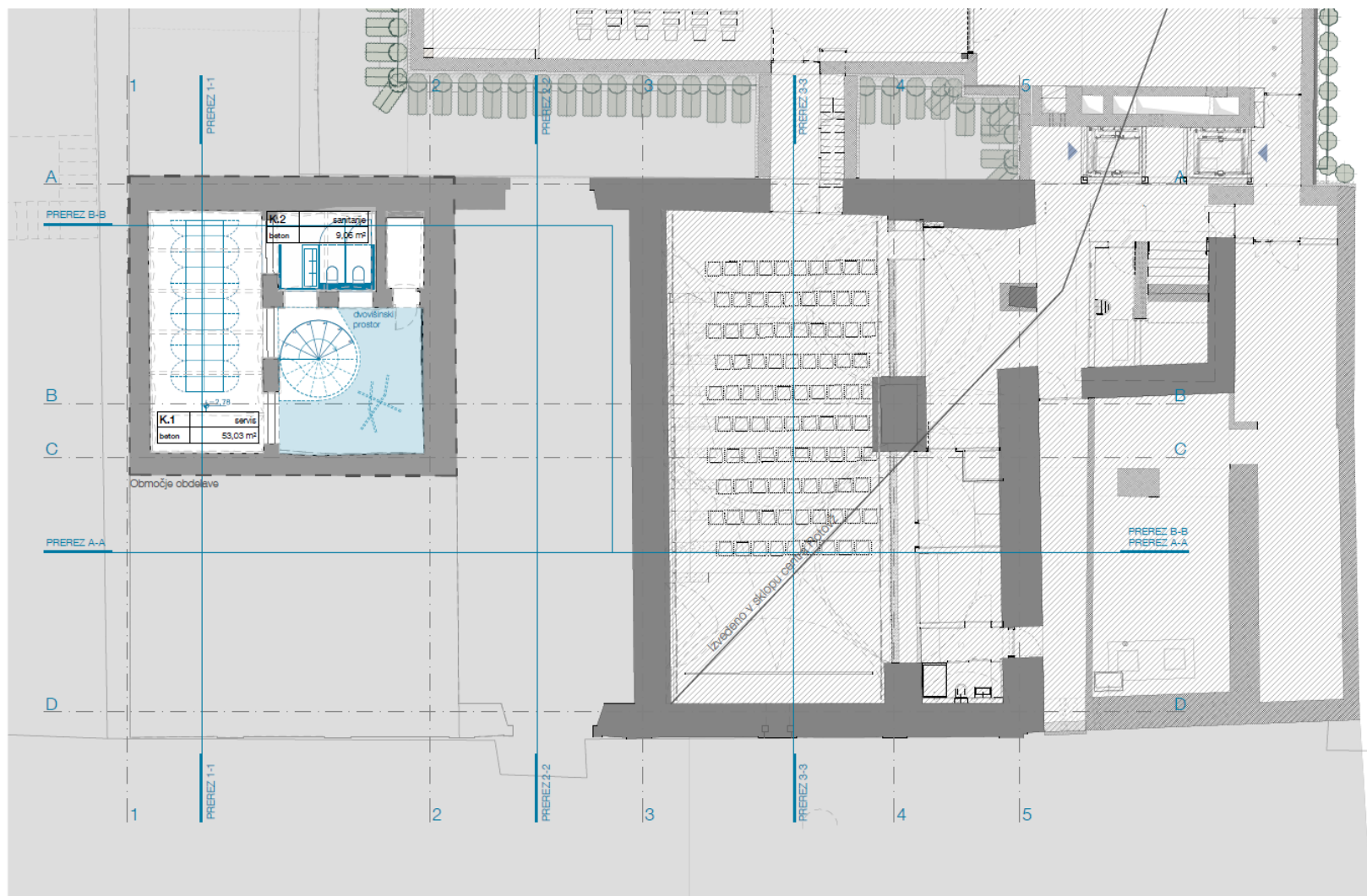
12. PRILOGE²⁸

Slika 17: Situacija

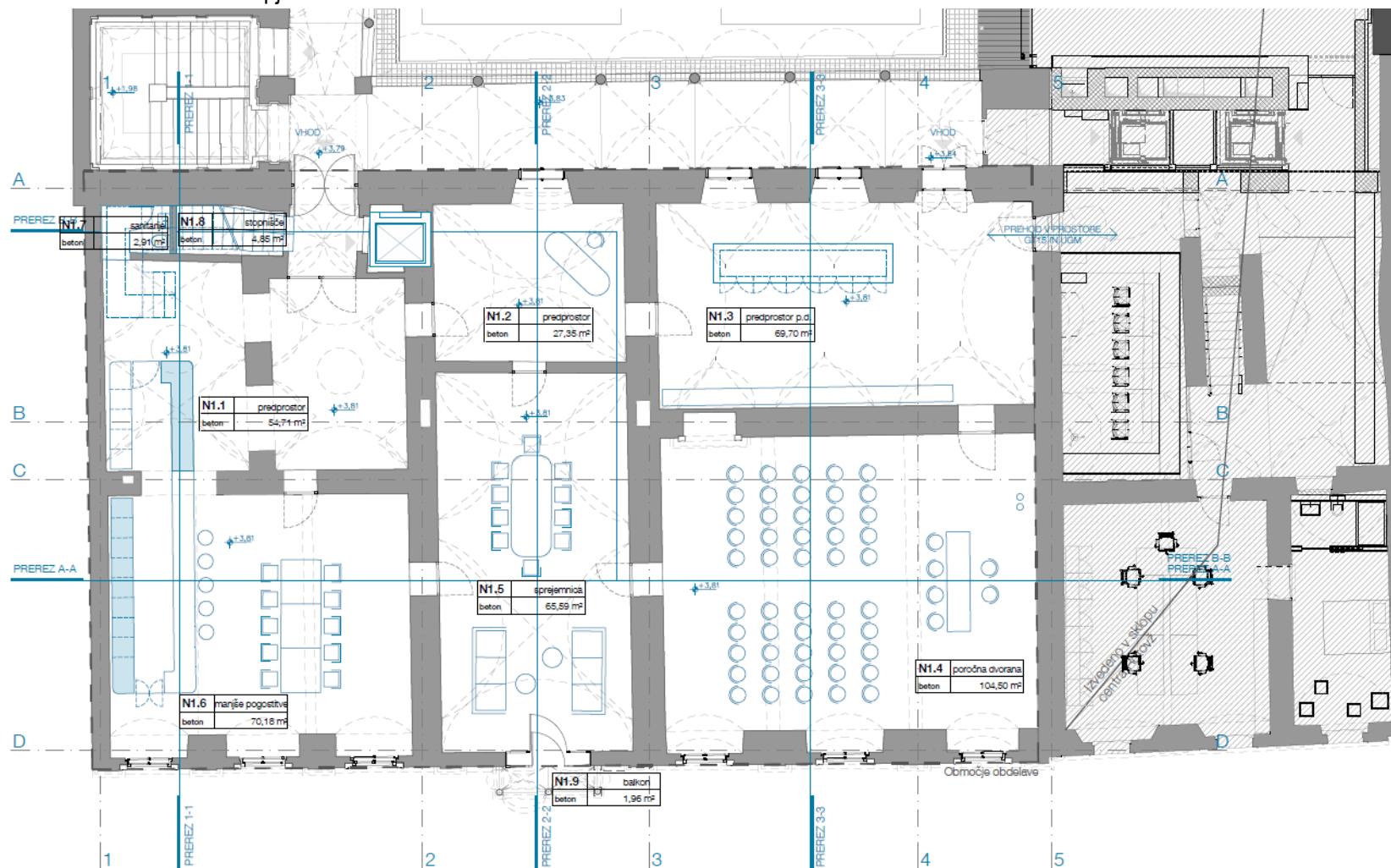


²⁸ Vir: DGD (Medprostor arhitekturni atelje d.o.o., marec 2025)

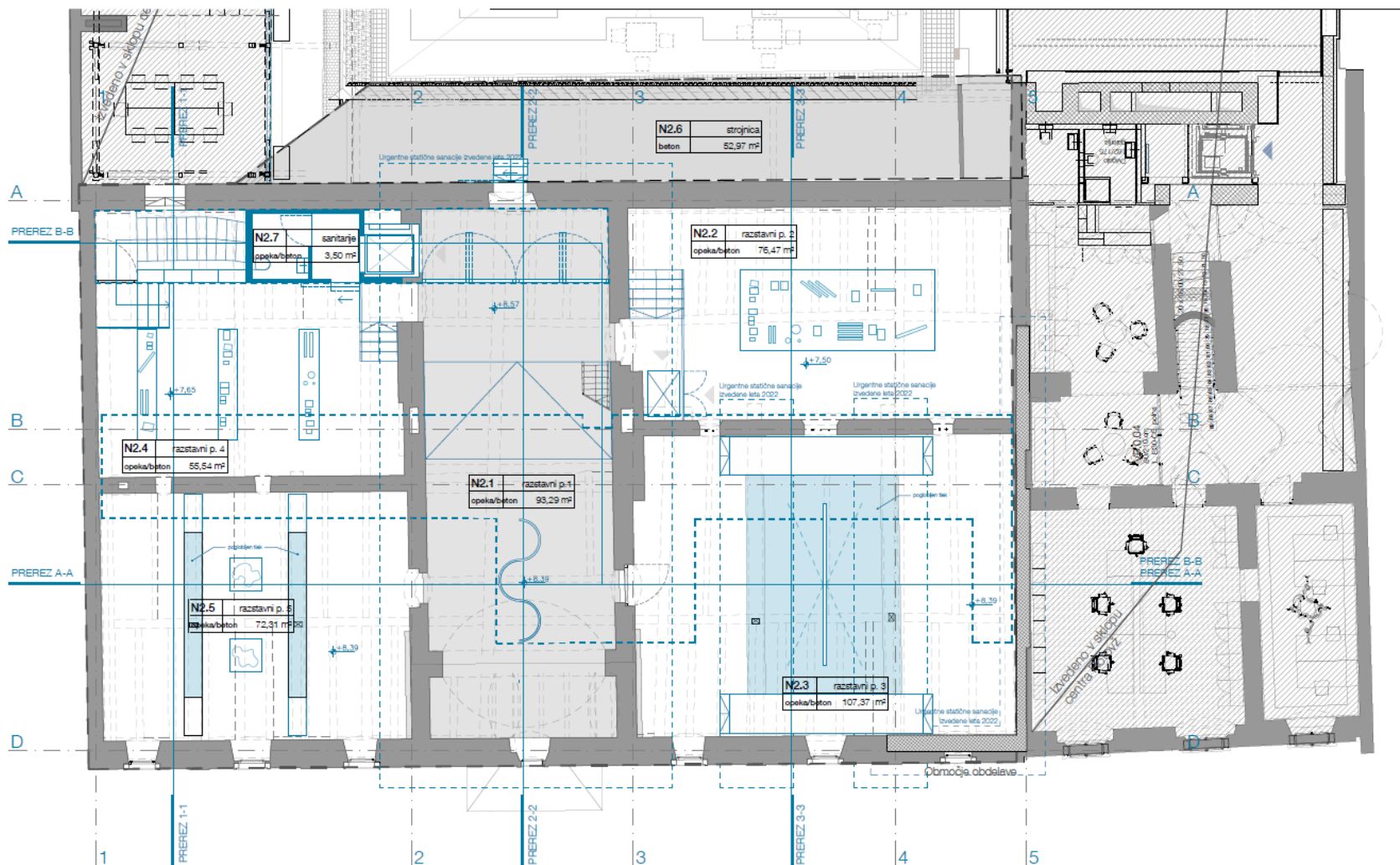
Slika 18: Tloris kleti



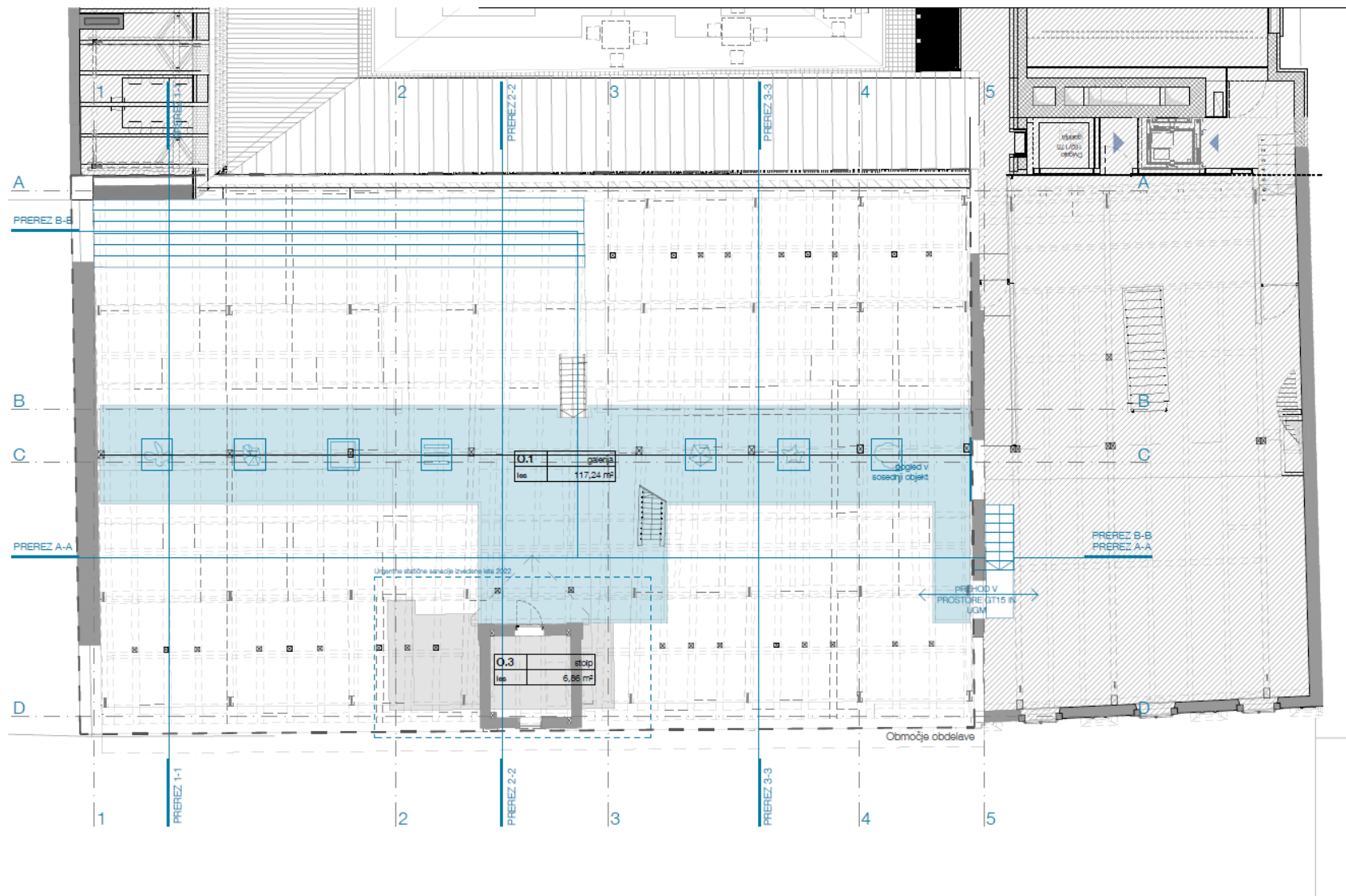
Slika 20: Tloris 1. nadstropja



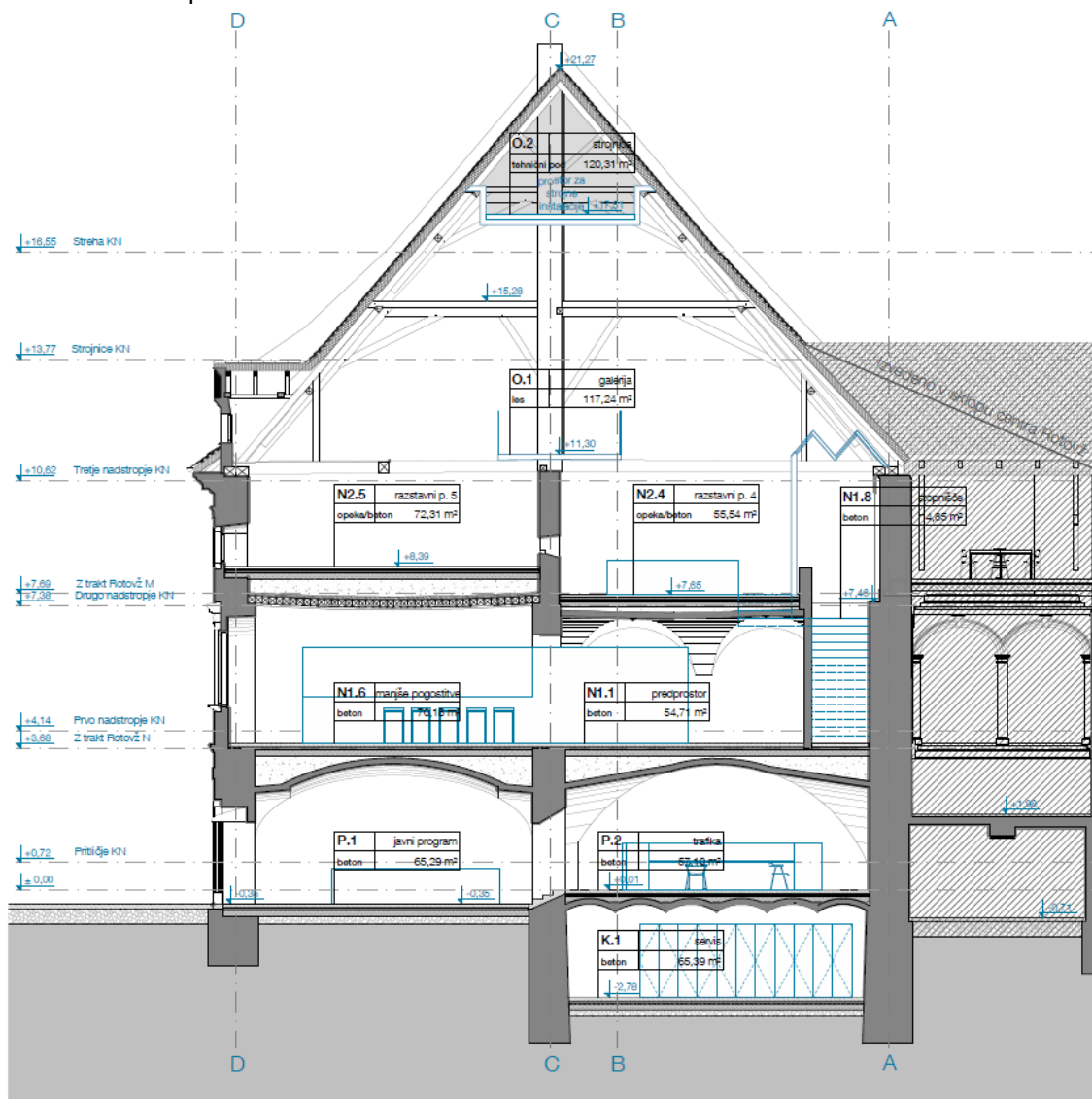
Slika 21: Tloris 2. nadstropja



Slika 22: Tloris galerije



Slika 23: Prečni prerez 1-1



Slika 24: Južna fasada



Slika 25: Severna fasada

