DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

REVITALIZACIJA GRADU RIHEMBERK Z VKLJUČITVIJO SHEM JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA

Vir: MONG, foto 2Lindens 2017.

Ljubljana, februar 2019

Naročnik	**Mestna občina Nova Gorica** **Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica**
Za naročnika:	**dr. Klemen Miklavič, župan**
Predmet:	**REVITALIZACIJA GRADU RIHEMBERK Z VKLJUČITVIJO SHEM JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA**
Vrsta dokumenta:	**Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP)**
Izdelovalec:	**Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak** **PE Ljubljana, Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana**
Odgovorna oseba:	**Boštjan Ferk, direktor**
Opomba:	Dokument identifikacije investicijskega projekta (DIIP) je izdelan skladno z določili Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16).

KAZALO VSEBINE

1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB 10

1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – JAVNEGA PARTNERJA 12

1.1.1 Osnovni podatki o Mestni občini Nova Gorica 12

1.2 IDENTIFIKACIJA STROKOVNEGA ORGANA, ODGOVORNEGA ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE 15

1.3 IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PARTNERJA 16

1.4 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP 17

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO 18

2.1 ANALIZA STANJA 18

2.2 PREDSTAVITEV KLJUČNIH PROSTOROV GRADU RIHEMBERK 25

2.2.1 Vhodno poslopje 26

2.2.2 Okrogli stolp ob vhodu 26

2.2.3 Drugi obrambni obroč 27

2.2.4 Kvadratni stolp, poslopje kuhinje 28

2.2.5 Hodnik s stopniščnim rokavom, glavno stopnišče 29

2.2.6 Vzhodni del severnega palacija 30

2.2.7 Zahodni del severnega palacija 30

2.2.8 Zahodni palacij 31

2.2.9 Južni palacij 32

2.2.10 Stanovanjski stolp 32

2.2.11 Osrednji grajski stolp – Bergfried 33

2.2.12 Kapela 34

2.2.13 Obrambno obzidje s stolpičem 35

2.2.14 Drugo obrambno obzidje s stolpiči 36

2.2.15 Tretje obrambno obzidje z rondelami 37

2.2.16 Grajsko dvorišče 38

2.2.17 Vrt 38

2.2.18 Mitnica, zaporni zid 39

2.3 DO SEDAJ IZDELANA KLJUČNA DOKUMENTACIJA IN AKTIVNOSTI 40

2.4 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO 44

2.5 NAČELA REVITALIZACIJE 45

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE 47

3.1 NAMEN IN CILJI INVESTICIJE 47

3.1.1 Namen investicije 47

3.1.2 Vizija oživljenega spomenika kulturne dediščine ... 47
3.1.3 Cilji investicije ... 49
3.2 OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA ... 50
3.3 USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI ... 55
3.3.1 Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije ... 55
3.3.2 Strateški regionalni razvojni dokumenti ... 63
4 OPIS VARIANT ... 68
4.1 VARIANTA A – VARIANTA BREZ INVESTICIJE ... 76
4.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA ... 76
4.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE SKOZI JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO ... 77
4.4 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE ... 78
4.5 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ ... 80
4.6 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE ... 82
5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OPIS INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV ... 84
5.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE ... 84
5.1.1 Sklop I - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom ... 88
5.1.2 Sklop II – Severni palacij ... 89
5.1.3 Sklop III – Južni palacij ... 90
5.1.4 Sklop IV - Grajski stolp ... 90
5.1.5 Sklop V – Sklop zunanjih ureditev ... 91
5.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV ... 92
6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO ... 95
6.1 STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE, AKTIVNOSTI IN ŠTUDIJE ... 95
6.2 OPIS LOKACIJE ... 95
6.2.1 Makro lokacija ... 95
6.2.2 Mikro lokacija ... 97
6.3 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE ... 100
6.4 VARSTVO OKOLJA ... 101
6.5 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA ... 102
6.6 VIRI FINANCIRANJA ... 103
7 FINANČNA ANALIZA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERTSVO ... 104
7.1 SKLOP I – VHODNO POSLOPJE Z RENESANČNIM STOLPOM ... 105
7.1.1 Investicija ... 105
7.1.2 Operativni denarni tok projekta ... 106

7.1.3 Preostanek vrednosti projekta ... 107
7.1.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev ... 107
7.2 SKLOP II – SEVERNI PALACIJ ... 109
7.2.1 Investicija ... 109
7.2.2 Operativni denarni tok projekta ... 109
7.2.3 Preostanek vrednosti projekta ... 110
7.2.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev ... 110
7.3 SKLOP III – JUŽNI PALACIJ ... 112
7.3.1 Investicija ... 112
7.3.2 Operativni denarni tok projekta ... 112
7.3.3 Preostanek vrednosti projekta ... 113
7.3.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev ... 113
7.4 SKLOP IV – GRAJSKI STOLP ... 115
7.4.1 Investicija ... 115
7.4.2 Operativni denarni tok projekta ... 115
7.4.3 Preostanek vrednosti projekta ... 116
7.4.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev ... 116
7.5 SKLOP V – SKLOP ZUNANJIH UREDITEV ... 118
7.5.1 Investicija ... 118
7.5.2 Operativni denarni tok projekta ... 118
7.5.3 Preostanek vrednosti projekta ... 119
7.5.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalcev ... 119
7.6 PREGLED FINANČNIH KAZALNIKOV ... 121
8 MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE ... 121
9 UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN ZAKLJUČKI ... 122
10 POVZETEK ... 125
10.1 POVZETEK V SLOVENSKEM JEZIKU ... 125
10.2 POVZETEK V ANGLEŠKEM JEZIKU ... 129

KAZALO TABEL

TABELA 1: GRAD RIHEMBERK - IZPIS IZ REGISTRA NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE 23

TABELA 2: SPLOŠNI PODATKI O KULTURNEM SPOMENIKU – GRAD RIHEMBERK 24

TABELA 3: ANALIZA SWOT ZA IZVEDBO PROJEKTA REVITALIZACIJE GRADU RIHEMBERK 43

TABELA 4: IZSEK IZ NAČRTA RAZVOJNIH PROGRAMOV MO NOVA GORICA ZA LETA 2019-2020 75

TABELA 5: ANALIZA SWOT PREDLAGANE VARIANTE JAVNO-ZASEBNEGA PARTNERSTVA..... 79

TABELA 6: RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ PO MODELU DFROT 80

TABELA 7: PRIMERJAVA PROSTORSKO-FUNKCIONALNIH SKLOPOV 2017 IN INVESTICIJSKIH SKLOPOV 2019 86

TABELA 8: PREGLED PROSTOROV PO NAMEMBNOSTI IN POVRŠINI – VHODNO POSLOPJE 88

TABELA 9: PREGLED PROSTOROV PO NAMEMBNOSTI IN POVRŠINI – SEVERNI PALACIJ 89

TABELA 10: PREGLED PROSTOROV PO NAMEMBNOSTI IN POVRŠINI – JUŽNI PALACIJ 90

TABELA 11: PREGLED PROSTOROV PO NAMEMBNOSTI IN POVRŠINI – GRAJSKI STOLP 90

TABELA 12: PREGLED PROSTOROV PO NAMEMBNOSTI IN POVRŠINI – ZUNANJA UREDITEV..... 92

TABELA 13: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V STALNIH CENAH, FEBRUAR 2019..... 93

TABELA 14: OCENA VSEH VLAGANJ V EUR V TEKOČIH CENAH..... 93

TABELA 15: OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE V STALNIH CENAH V EUR PO LETIH, FEBRUAR 2019 94

TABELA 16: OCENA VREDNOSTI INVESTICIJE V TEKOČIH CENAH V EUR PO LETIH 94

TABELA 18: PREGLED STAVB V GRADU RIHEMBERK..... 98

TABELA 17: ZEMLJIŠKOKNJIŽNO STANJE PARCEL 99

TABELA 19: ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE 100

TABELA 20: OCENA VLAGANJ ZASEBNEGA PARTNERJA V EUR V STALNIH CENAH FEBRUAR 2019 106

TABELA 21: FINANČNI KAZALNIKI ZASEBNEGA PARTNERJA, VHODNO POSLOPJE 107

TABELA 22: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA, VHODNO POSLOPJE, STALNE CENE FEBRUAR 2019 108

TABELA 23: OCENA VLAGANJ ZASEBNEGA PARTNERJA V EUR V STALNIH CENAH FEBRUAR 2019 109

TABELA 24: FINANČNI KAZALNIKI ZASEBNEGA PARTNERJA, SEVERNI PALACIJ..... 110

TABELA 25: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA, SEVERNI PALACIJ, STALNE CENE FEBRUAR 2019 111

TABELA 26: OCENA VLAGANJ ZASEBNEGA PARTNERJA V EUR V STALNIH CENAH FEBRUAR 2019 112

TABELA 27: FINANČNI KAZALNIKI ZASEBNEGA PARTNERJA - JUŽNI PALACIJ 113

TABELA 28: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA - JUŽNI PALACIJ, STALNE CENE FEBRUAR 2019 114

TABELA 29: OCENA VLAGANJ ZASEBNEGA PARTNERJA V EUR V STALNIH CENAH FEBRUAR 2019 115

TABELA 30: FINANČNI KAZALNIKI ZASEBNEGA PARTNERJA, GRAJSKI STOLP 116

TABELA 31: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA, GRAJSKI STOLP, STALNE CENE FEBRUAR 2019 117

TABELA 32: OCENA VLAGANJ ZASEBNEGA PARTNERJA V EUR V STALNIH CENAH FEBRUAR 2019 118

TABELA 33: FINANČNI KAZALNIKI ZASEBNEGA PARTNERJA - ZUNANJA UREDITEV 119

TABELA 34: FINANČNI DENARNI TOK PROJEKTA Z VIDIKA ZASEBNEGA PARTNERJA, ZUNANJA UREDITEV, STALNE CENE FEBRUAR 2019 120

TABELA 35: FINANČNI KAZALNIKI PO SKLOPIH 121

KAZALO SLIK

SLIKA 1: LEGA MESTNE OBČINE NOVA GORICA 13

SLIKA 2: LEGA KRAJEVNE SKUPNOSTI BRANIK V MESTNI OBČINI NOVA GORICA 13

SLIKA 3: NOVA GORICA 14

SLIKA 4: POGLED NA STOLP GRADU RIHEMBERK IN BRANIKOM OZIROMA VIPAVSKO DOLINO V OZADJU 14

SLIKA 5: GRAD RIHEMBERK 18

SLIKA 6: VHODNI STOLP – RENESANČNA BASTIJA 20

SLIKA 7: PROPADANJE GRADU 20

SLIKA 8: ODPRTJE GRADU ZA JAVNOST V LETU 2017 21

SLIKA 9: OBNOVLJENA STREHA 21

SLIKA 10: TLORIS GRADU RIHEMBERK Z OZNAČENIMI POIMENOVANJI DELOV GRADU 25

SLIKA 11: TLORIS GRADU RIHEMBERK Z OZNAČENIMI FAZAMI STAVBNEGA RAZVOJA 25

SLIKA 12: VIDNI OSTANKI ZAZIDANIH CIN NAD KORDONSKIM ZIDCEM 27

SLIKA 13: POGLED V SEVERNO MEDZIDJE 28

SLIKA 14: OBNOVLJENI OBJEKTI V SEVEROVZHODNEM MEDZIDJU NA POSNETKU IZ LETA 1989 29

SLIKA 15: DELNO PORUŠENA DVORIŠČNA FASADA VEZNEGA TRAKTA Z VIDNIM LOKOM PRVOTNEGA PREHODA 29

SLIKA 16: VZHODNI DEL SEVERNEGA PALACIJA 30

SLIKA 17: ZAHODNI DEL SEVERNEGA PALACIJA 31

SLIKA 18: FOTOGRAFIJA NEKDANJE NOTRANJŠČINE ZAHODNEGA PALACIJA 31

SLIKA 19: JUŽNI PALACIJ 32

SLIKA 20: STANOVANJSKI STOLP S POZNOGOTSKO STRELNICO 33

SLIKA 21: GRAJSKI STOLP - BERGFRIED 34

SLIKA 22: KAPELA SV. PANKRACIJA 35

SLIKA 23: REKONSTRUIRANO ROMANSKO OBZIDJE S STOLPIČEM 36

SLIKA 24: STOLPIČ V JUŽNEM DELU OBZIDJA 37

SLIKA 25: FRANCISCEJSKI KATASTER IZ L. 1821 37

SLIKA 26: GRAJSKO DVORIŠČE 38

SLIKA 27: VRT 39

SLIKA 28: OSTANKI MITNICE 39

SLIKA 29: DELAVNICE IN AKCIJE Z LOKALNIMI DELEŽNIKI 41

SLIKA 30: OPREDELITEV VIZIJE 47

SLIKA 31: PRIKAZ PROSTORSKO-FUNKCIONALNIH SKLOPOV 2017 84

SLIKA 32: PRIKAZ INVESTICIJSKIH SKLOPOV 2019 85

SLIKA 33: GRAFIČNI PRIKAZ VHODNEGA POSLOPJA Z RENESANČNIM STOLPOM 88

SLIKA 34: GRAFIČNI PRIKAZ SEVERNEGA PALACIJA 89

SLIKA 35: GRAFIČNI PRIKAZ JUŽNEGA PALACIJA 90

SLIKA 36: GRAFIČNI PRIKAZ GRAJSKEGA DVORIŠČA 91

SLIKA 37: GRAFIČNI PRIKAZ NEPOSREDNE OKOLICE 91

SLIKA 38: MAKRO LOKACIJA 95

SLIKA 40: PRIKAZ ODDALJENOSTI MEDNARODNIH LETALIŠČ OD GRADU RIHEMBERK 96

SLIKA 39: ZEMLJEVID PRILOŽNOSTI 96

SLIKA 41: MIKRO LOKACIJA GRADU RIHEMBERK 97

SLIKA 42: KARTA Z VRISANO MEJO OBMOČJA KULTURNEGA SPOMENIKA 98

1 OPREDELITEV INVESTITORJA TER DOLOČITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

V skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ[1] mora dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju: DIIP) vsebovati najmanj varianto »brez« investicije in/ali minimalno alternativo in varianto »z« investicijo.

V tem DIIP smo za potrebe nadaljnje analize v obzir vzeli tri variante in sicer:

- varianta A – brez investicije;
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo.

Varianta A – brez investicije predstavlja ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju: MO Nova Gorica, javni partner), ki so zlasti: obnova in revitalizacija gradu Rihemberk ter s tem varovanje in ohranjanje kulturne dediščine gradu za potrebe razvoja MO Nova Gorica, regije in celotne Slovenije, prezentirati in povečati dostopnost do kulturnega spomenika ter uporabo njegovega potenciala kot razvojnega potenciala občine in regije. Neizkoriščen bi ostal kulturno turistični potencial gradu in samega območja, kar bi pomenilo tudi slabši razvoj turizma in gospodarstva.

Varianta izvedbe investicije s klasičnim javnim naročilom (varianta B) ni primerna oblika realizacije projekta iz razloga, ker javni partner ne razpolaga s finančnimi sredstvi, potrebnimi za izvedbo projekta v obsegu in vsebini, kot je opredeljena s tem dokumentom. Prav tako javni partner ne potrebuje objekta v velikosti obstoječe površine, saj nima programov, ki bi se izvajali v vseh teh prostorih, pri rekonstrukciji pa je potrebno slediti obstoječi strukturi, saj je grad zaščiten in varovan kot kulturni spomenik državnega pomena. Prav tako bi v primeru variante B morala občina letno zagotavljati dodatna sredstva za vzdrževanje in upravljanje objekta, kot tudi za financiranje vseh vsebin v objektu.

V interesu MO Nova Gorica je, da se predmetni Grad Rihemberk obnovi in v njem pridobi ustrezne prostore za organizacijo kulturnih in drugih programov. Predmetni projekt je mogoče

[1] 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.

realizirati v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C), pri čemer sredstva sofinanciranja s strani javnih virov povečujejo izvedljivost investicije. MO Nova Gorica si prizadeva za pridobivanje dodatnih javnih virov, zlasti s prijavami na razpise za pridobivanje nepovratnih sredstev financiranja Republike Slovenije in EU. Prenova gradu Rihemberk v obliki javno-zasebnega partnerstva omogoča vključitev potencialnega zasebnega investitorja oz. investitorjev v projekt, ki bi prevzeli stroške izvedbe investicije, torej stroške projektiranja, gradnje oz. obnove kompleksa, stroške gradbenega nadzora, nakupa opreme in druge stroške, nato bi dogovorjeno koncesijsko obdobje upravljali in ekonomsko izkoriščali objekt, po izteku koncesijskega obdobja pa bi se grajski kompleks predal nazaj v upravljanje javnemu partnerju.

Poleg vsebin, ki jih zahteva Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, predmetni DIIP vsebuje tudi naslednje vsebine:

- pravno študijo, ki na podlagi analize prvin projekta, javnega interesa, SWOT analize, načina financiranja ter alokacijo tveganj identificira projekt kot primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva;
- priprava terminskega plana in plana aktivnosti do izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
- matrico razdelitve poslovnih in pravnih tveganj med bodoča partnerja projekta;
- vse vsebine, ki so zahtevane v študija upravičenosti podelitve koncesije po 25. členu Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (v nadaljevanju: ZNKP).[2]

Tako pripravljen DIIP s pravno študijo predstavlja osnovo, na kateri se bo v nadaljevanju lahko pripravila nadaljnja investicijska dokumentacija, izvedel poziv promotorjem in javni razpis za izvor izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

[2] Uradni list RS, št. 9/19.

1.1 IDENTIFIKACIJA INVESTITORJA – JAVNEGA PARTNERJA

Investitor:	Mestna občina Nova Gorica
	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Telefon:	+386 (0)5 335 01 11
E-mail:	mestna.obcina@nova-gorica.si
Matična št.:	5881773000
Davčna št.:	SI 53055730
TRR:	SI56 0128 4010 0014 022 (UJP)

Odgovorna oseba: župan dr. Klemen Miklavič

Datum: Podpis:

1.1.1 Osnovni podatki o Mestni občini Nova Gorica

Mestna občina Nova Gorica je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji. Leži v skrajno zahodnem delu Slovenije tik ob meji z Republiko Italijo.[3] Meri 279,5 km² in ima 31.798 prebivalcev.[4] Po površini je uvrščena na 10., glede na število prebivalcev pa zaseda 9. mesto med slovenskimi občinami.[5]

Občina obsega 44 naselij in je razdeljena na 19 krajevnih skupnosti: Banjšice, Branik, Čepovan, Dornberk, Gradišče nad Prvačino, Grgar, Grgarske Ravne – Bate, Kromberk – Loke, Lokovec, Lokve – Lazna, Nova Gorica, Osek – Vitovlje, Ozeljan, Prvačina, Ravnica, Rožna Dolina, Solkan, Šempas in Trnovo.[6]

[3] Spletna stran: <https://www.nova-gorica.si/o-mestni-obcini/predstavitev-mestne-obcine/) (30. 11. 2018).

[4] Spletna stran: <https://gis.iobcina.si/gisapp/Default.aspx?a=novagorica> (30. 11. 2018).

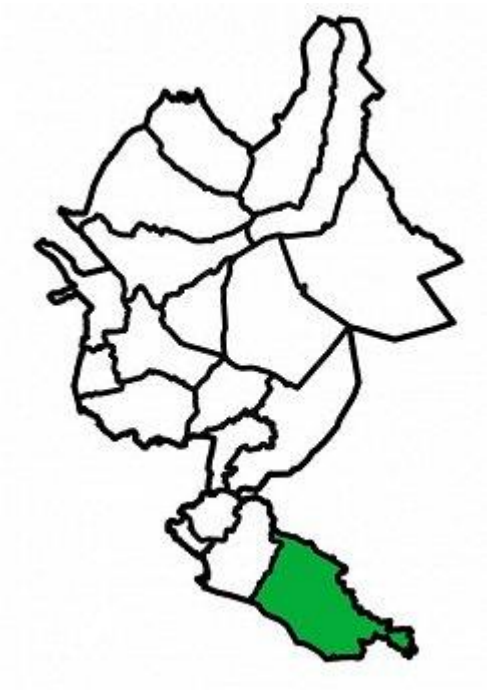
[5] Spletna stran: <https://www.stat.si/obcine/sl/2016/Municip/Index/112> (30. 11. 2018).

[6] Spletna stran: <https://www.nova-gorica.si/o-mestni-obcini/predstavitev-nove-gorice/> (4. 12. 2018).

Slika 1: Lega Mestne občine Nova Gorica

Vir: Wikipedia.[7]

Slika 2: Lega Krajevne skupnosti Branik v Mestni občini Nova Gorica



Vir: Mestna občina Nova Gorica.[8]

[7] Spletna stran: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Mestna_občina_Nova_Gorica#/media/File:Obcine_Slovenija_2006_Nova_Gorica.svg> (4. 12. 2018).

[8] Spletna stran: <https://www.nova-gorica.si/o-mestni-obcini/krajevne-skupnosti/branik/> (22. 2. 2019).

Gospodarsko, kulturno in upravno središče občine in širše regije predstavlja naselje Nova Gorica.

Slika 3: Nova Gorica

Vir: Spletna stran <www.nd-gorica.com>.[9]

Grad Rihemberk se nahaja Braniku, ki leži v Vipavski dolini, natančneje v dolini hudourniške reke Branice, na obrobju planote Komenskega Krasa. Branik je eno od naselij, ki sestavljajo Krajevno skupnost Branik, ki šteje 1600 prebivalcev in je tako ena večjih v Mestni občini Nova Gorica. Naselje je znano po vinogradništvu, vinarstvu in sadjarstvu. V preteklosti je veliko domačinov zaposlovala lesna industrija.[10]

Slika 4: Pogled na stolp gradu Rihemberk in Branikom oziroma Vipavsko dolino v ozadju

Vir: MONG. Foto: Arctur d.o.o..

[9] Spletna stran: <http://www.nd-gorica.com/klub/mesto-nova-gorica/> (4. 12. 2018).

[10] Spletna stran: <http://www.branik.si/o-vasi/> (21. 2. 2019).

1.2 IDENTIFIKACIJA STROKOVNEGA ORGANA, ODGOVORNEGA ZA PRIPRAVO IN NADZOR NAD PRIPRAVO USTREZNE INVESTICIJSKE TER PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Investitor:	Mestna občina Nova Gorica
	Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
Odgovorna oseba investitorja:	župan dr. Klemen Miklavič
Telefon:	+386 (0)5 335 01 11
E-mail:	mestna.obcina@nova-gorica.si

Strokovni organ:	Projektna pisarna
Odgovorna oseba strokovnega organa:	Andreja Trojar Lapanja
Vodja projekta:	Nataša Kolenc

1.3 IDENTIFIKACIJA POTENCIALNEGA PARTNERJA

Potencialni zasebni partner v fazi izdelave predmetnega DIIP še ni znan. Javni partner bo zasebnega partnerja izbral v postopku javnega razpisa skladno z določbami akta o javno-zasebnem partnerstvu ter zakona, ki ureja javno naročanje.

Kot je podrobneje opredeljeno v nadaljevanju predmetnega DIIP, je bilo z vidika iskanja optimalnega modela za obnovo gradu Rihemberk tekom analize variant in identifikacije primernega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva, ugotovljeno, da bo glede na obseg investicije in relativno zainteresiranost lokalnega okolja morebiti lažje pritegniti potencialne zasebne investitorje k izvedbi projekta, v kolikor se celotna investicija razdeli v manjše zaključene celote. Iz tega razloga je bila celotna investicija za potrebe izdelave investicijske dokumentacije, poziva promotorjem in kasnejšega javnega razpisa razdeljena na pet funkcionalnih sklopov: (I) vhodno poslopje z renesančnim stolpom, (II) severni palacij, (III) južni palacij, (IV) grajski stolp in (V) sklop zunanjih ureditev, ki omogočajo vključitev v projekt do štirim potencialnim zasebnim investitorjem (sklopa IV in V nista predvidena kot samostojna sklopa), pri čemer pa ne preprečuje, da se eden potencialni investitor prijavi na razpis za vse sklope. Obenem razdelitev na 5 sklopov ne omejuje potencialnih investitorjev, da se za posamezni sklop prijavijo v sodelovanju z dodatnim potencialnim zasebnim partnerjem, vendar pa v tem primeru do javnega partnerja nastopa eden investitor za posamezni sklop, kar je bistveno z vidika tveganja upravljanja.

Glede na relativno visoko zainteresiranost in vpetost lokalnega okolja za izvedbo investicije javnemu partnerju predlagamo, da v nadaljnjih korakih, zlasti tekom poziva promotorjem, preveri možnost izvedbe projekta ali posameznih sklopov tudi z uporabo kakšnih inovativnih pristopov, kot je npr. množično financiranje (*crowdfunding)*. Množično financiranje je v zadnjih nekaj letih postalo pogost način zbiranja sredstev za izvedbo različnih programov ali projektov v obliki manjših finančnih prispevkov s strani velikega števila podpornikov za uresničitev različnih projektov in programov. K izvedbi projekta se navadno pristopi na način, da se projekt objavi na spletni platformi za množično financiranje. Prednost izvedbe projekta na predmetni način je večja vpetost večjega števila deležnikov v projekt, kar prispeva k njegovi večji prepoznavnosti, hkrati pa omogoča aktivnejšo vključitev lokalnemu prebivalstvu v projekt. Naj ob tem dodamo, da gre pri tem za relativno nepreverjen in inovativen model v praksi, kjer bo - v kolikor se izkaže interes za izvedbo projekta na ta način - potrebno ustrezno proučiti in prilagoditi sistem upravljanja z večjim številom deležnikov. Obenem bi bilo smiselno, da se glede na inovativnost pristopa prouči možnost sofinanciranja projekta iz skladov EU.

1.4 IDENTIFIKACIJA IZDELOVALCA DIIP

Izdelovalec:	Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak
	Železnica 14, 1311 Turjak
P.E. Ljubljana:	Inštitut za javno-zasebno partnerstvo, zavod Turjak,
	Poslovna enota Ljubljana,
	Ukmarjeva 2, 1000 Ljubljana
Telefon:	+ 386 (0)1 60 100 70
E-mail:	info@pppforum.si
Matična št.:	3455114000
Davčna št.:	SI 22672826

Odgovorna oseba: direktor dr. Boštjan Ferk

Datum: Podpis:

Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je bil ustanovljen v letu 2008 z namenom, da vzpodbudi znanstveno-raziskovalno dejavnost na področju pravne in ekonomske znanosti, s posebnim poudarkom na vprašanjih povezanih s pojmi javno-zasebnih partnerstev, javnih služb in državnih pomoči, javnih razpisov in javnega naročanja, projektnega vodenja, priprave ekonomskih in investicijskih študij, projektnega financiranja in drugih sorodnih tem. Za ta namen se je v okviru Inštituta združila skupina strokovnjakov iz različnih področij, zlasti prava in ekonomije, ki so želeli svoje akademsko in raziskovalno delo nadgraditi z implementacijo projektov v praksi. Inštitut je tako oblikoval raziskovalno skupino, ki jo tvorijo zaposleni na Inštitutu in zunanji strokovnjaki, ki so večinoma aktivni na podiplomskih študijskih programih s področij delovanja Inštituta. Na ta način je omogočena tesna povezava med znanstveno-raziskovalnim delom in svetovanjem na konkretnih projektih. Inštitut za javno-zasebno partnerstvo je specializiran za svetovanje na področju oblikovanja razmerij javno-zasebnih partnerstev, ki predstavljajo sodelovanje med javnim in zasebnim sektorjem pri zagotavljanju izvajanja javnih služb, vzpostavljanju ali posodobitvi javne infrastrukture in pri izvajanju drugih projektov v javnem interesu.[11]

[11] Spletna stran: <http://www.pppforum.si/> (12. 12. 2018).

2 ANALIZA STANJA Z OPISOM RAZLOGOV ZA INVESTICIJSKO NAMERO

2.1 ANALIZA STANJA

Grad Rihemberk je enkraten spomenik kulturne in naravne dediščine. Gre za enega najlepših gradov v Sloveniji ter za največji in najstarejši grad v Goriški regiji. Stoji na kopastem griču sredi strmega pobočja nad Branikom, na nadmorski višini 203 m. Zgradili so ga goriški ministeriali s Tirolskega, gospodje Rihemberški, konec 12. stoletja. Dokončno podobo je gradu dala družina Lanthieri, ki je grad v popolno last dobila leta 1649 in ga obdržala vse do druge svetovne vojne.[12]

Slika 5: Grad Rihemberk

Vir MONG. Foto 2Lindens.

Grad Branik – Rihemberk je bil 6. oktobra leta 1999 z vladnim odlokom[13] razglašen za kulturni spomenik državnega pomena in sicer je registriran kot enota nepremične kulturne dediščine, št. EŠD: 40. V odloku je navedeno, da ima grad zaradi kulturnih, arheoloških, krajinskih, umetnostno-arhitekturnih, zgodovinskih in drugih izjemnih lastnosti poseben pomen za Republiko Slovenijo in da se ga zato razglaša za kulturni spomenik državnega pomena z

[12] Po Mestna občina Nova Gorica: DIIP - Revitalizacija gradu Rihemberk, Nova Gorica, december 2015, str. 5.

[13] Odlok o razglasitvi gradu Branik (Rihemberk) za kulturni spomenik državnega pomena, Uradni list RS, št. 81/99, 22/02, 16/08 – ZVKD-1 in 19/08.

lastnostmi arhitekturnega spomenika, kulturne krajine in zgodovinskega spomenika. Varstveni režim prepoveduje posege, ki niso podrejeni ohranjanju in vzdrževanju varovanih kulturnih, arheoloških, krajinskih, umetnostno-arhitekturnih in zgodovinskih lastnosti. Vplivno območje spomenika obsega vse površine v oddaljenosti 250 m od meje spomenika in območja v širši oddaljenosti, na katerih bi bili postavljeni objekti ali zasajene kulture, ki bi s svojo velikostjo, obliko ali funkcijo lahko negativno vplivali na spomenik.[14]

MO Nova Gorica je v začetku leta 2013 z Vlado RS sklenila Pogodbo o neodplačnem prenosu spomenika državnega pomena grad Branik – Rihemberk, s katero se je lastništvo gradu preneslo na MO Nova Gorica.[15]

Grad je kamnit. Postavljen je bil na arealu halštatskega gradišča. Ima izstopajočo zgodnjesrednjeveško zasnovo in je pozidan v obliki nepravilnega peterokotnika. V grajskem jedru dominira mogočen valjast, 27 metrov visok gotski stolp iz 15. stoletja, ob katerem je pozidana gotska grajska kapela, na drugi strani pa baročni palacij. Grajska zasnova je obdana z renesančnim obzidjem z okroglimi obrambnimi stolpi (t.j. rondelami) iz 16. stoletja in medgradjem. Dokončno podobo naj bi grad dobil v 18. stoletju, ko je bil po klasicističnem vhodu iz 17. stoletja spremenjen v baročno rezidenco. Večje prezidave z romantičnimi prvinami obzidij naj bi izvedli tudi v 19. stoletju. Ponekod pa je še vidna najstarejša romanska zasnova gradu. Grad je dostopen iz dveh strani: iz braniške strani ter iz komenske strani, od kjer se grad pokaže v vsej svoji lepoti. Pod južnim pobočjem gradu je bil vrt z obzidjem, ki je delno še danes ohranjen. Po značilnostih vhodnega portala sodi vrt v baročno obdobje gradu.[16]

[14] Po Mestna občina Nova Gorica: DIIP - Revitalizacija gradu Rihemberk, Nova Gorica, december 2015 (v nadaljevanju: DIIP 2015), str. 10.

[15] Po Mestna občina Nova Gorica: DIIP 2015, str. 40.

[16] Po Mestna občina Nova Gorica: Projekt revitalizacije gradu Rihemberk - Novelacija, Nova Gorica, november 2014, str. 11.

Slika 6: Vhodni stolp – renesančna bastija

Vir: IJZP.

Grad je med 1. svetovno vojno avstro-ogrski vojski služil kot vojna bolnica v zaledju soške fronte, med drugo svetovno vojno pa so ga partizani po zavzetju zažgali in minirali. Obnovitvena dela na gradu so se začela po vojni, ko so obnovili streho na vhodnem poslopju ter renesančni bastiji. Zunanje obzidje je bilo sanirano do leta 1957, v letih 1966 – 1975 pa so delno pozidali severni palacij, kleti zahodnega dela ter kleti in višja nadstropja vzhodnega dela. Pozidava in rekonstrukcija palacija je bila opravljena do leta 1986. Slabo upravljanje gradu brez dolgoročne strategije prenove ter odrinjenost lokalne skupnosti od odločanja je pripeljalo grad Rihemberk v nevzdržno stanje, ko je grad propadal, kljub temu, da je bilo v povojno obnovo gradu vloženih že veliko sredstev.[17]

Slika 7: Propadanje gradu

Vir: IJZP.

V letih 2016 in 2017 je bil grajski kompleks očiščen, zagotovljena je bila osnovna varnost spomenika in obiskovalcev ter vzpostavljena organizacijska struktura, ki je omogočila, da je bil

[17] Po Mestna občina Nova Gorica: DIIP 2015, str. 6, 10, 11.

grad junija 2017 odprt za javnost. Dogodek odprtja gradu Rihemberk za javnost dne 15.6.2017 je bil uspešen in medijsko zelo odmeven. V letih 2017 in 2018 so bila opravljena tudi najnujnejša popravila streh – kot prvo popravilo strehe nad grajsko kapelo in pripadajočimi prostori.[18]

Slika 8: Odprtje gradu za javnost v letu 2017

Vir: Arhiv Mestna občina Nova Gorica.[19]

Slika 9: Obnovljena streha

Vir: Spletna stran Branik.[20]

[18] Po Kolenc, N.: Proj naloga za Konservatorski načrt, 21. 11. 2017, str. 2.

[19] Spletna stran: <https://www.nova-gorica.si/v-srediscu/2018112715493447/> (1. 2. 2019); Poročilo iz tretje delavnice Restaura, ki je bila dne 21.6.2018 v KS Branik.

[20] Spletna stran: <http://www.branik.si/obnova-gradu-rihemberk/> (12. 12. 2018).

Grad Rihemberk je zelo pomembno zatočišče več visoko ogroženih in zavarovanih vrst netopirjev. Zaradi kotišča velikega podkovnjaka in vejicatega netopirja je bil uvrščen v območje Natura 2000 ter v seznam ključnih podzemnih zatočišč netopirjev v okviru sporazuma EUROBATS (sporazum v okviru Bonske konvencije - Konvencije o varstvu selitvenih vrst prostoživečih živali). V prostorih gradu je bilo do sedaj opaženih 9 vrst od 28 trenutno prisotnih vrst netopirjev v Sloveniji, na dvoriščih pa so zabeležili še dve dodatni vrsti. Grad Rihemberk je v Sloveniji na drugem mestu takoj za gradom na Goričkem po številu vrst netopirjev, ki uporabljajo posamično zgradbo za zatočišče. Kotišče velikih podkovnjakov na gradu Rihemberk je po številu, ki tu kotijo, najštevilčnejše v zahodni Sloveniji. Na grad se priselijo v začetku aprila. Poleg velikih podkovnjakov je na gradu tudi kotišče vejicatih netopirjev. Tudi za te velja, da je njihovo število, ki kotijo na gradu, najštevilčnejše v zahodni Sloveniji. Prezimovališč te vrste v Sloveniji praviloma ne poznamo. Na grad se skupine priselijo v prvi polovici maja, zapustijo pa ga v začetku avgusta.[21]

Samice imajo na gradu t. i. porodne kolonije, mladiče nato hranijo, da odrastejo in jeseni lahko zapustijo grad. V letih 2004, 2005 in pozneje so poskušali kolonijo netopirjev preseliti iz zahodnega stolpa v kletne prostore. Preselitev je bila le delno uspešna, saj netopirji niso sprejeli prostorov, ki so jih jim namenili, so pa odšli v druge prostore, tako da bo vhodni stolp mogoče obnoviti in ga nameniti različnim dejavnostim. Domnevalo se je, da bodo netopirji obrambne stolpe rondele sprejeli za svoje, vendar jim očitno klimatske razmere v njih niso ustrezale v tolikšni meri. Iz tega razloga bo treba ohraniti tiste prostore, kje se netopirji počutijo dobro in jim ustrezajo, zato se načrtuje, da prostorov na gradu, v katerih se nahajajo netopirji, ne bodo obnavljali in bodo ostali zaprti za javnost.[22]

Na gradu Rihemberk je prisotna še ena ranljiva in zavarovana vrsta živali, in sicer veliki pupki (*Triturus carnifex*). Veliki pupek je zavarovan ter je tudi kvalifikacijska vrsta potencialnega območja Natura 2000 – Dolina Branice.[23]

Pri izvajanju del revitalizacije gradu Rihemberk bo treba posebno pozornost nameniti varovanju teh živalskih vrst, obenem pa le-te predstavljajo potencial za vključitev v turistično ponudbo gradu.

---

[21] Po DIIP 2015, str. 11. Glej tudi tam navedene vire.

[22] Tako Bajc, K. (Zavod RS za zaščito narave): Na Gradu Rihemberk gnezdi kar devet vrst netopirjev, intervju z M.W./STA, 20.8.2017, na spletni strani <https://deloindom.delo.si/vrt-zivali/zivali/zivalski-sosedje/na-gradu-rihemberk-gnezdi-kar-devet-vrst-netopirjev> (12.12.2018).

[23] Po DIIP 2015, str. 11. Glej tudi tam naveden vir.

Tabela 1: Grad Rihemberk - izpis iz registra nepremične kulturne dediščine

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Register nepremične kulturne dediščine

iskanje seznam pravilnik okoli

ešd:

OPIS ENOTE NEPREMIČNE KULTURNE DEDIŠČINE©

IDENTIFIKACIJA ENOTE DEDIŠČINE	
Evidenčna številka enote:	40
Ime enote:	Branik - Grad Rihemberk
OPIS ENOTE DEDIŠČINE	
Zvrst dediščine:	stavbe
Tip enote:	profana stavbna dediščina
Obseg enote:	območje
Tipološka gesla enote:	
gradišče, grad	
Tekstualni opis enote:	
Razsežna srednjeveška utrdba (na mestu gradišča) z zunanjim obrambnim zidom in stolpi, stanovanjskimi trakti, cisternami in s poudarjenim osrednjim romanskim stolpom. Prva omemba seže v leto 1230.	
Datacija enote:	
prazgodovina, 12. stol., druga četrtina 13. stol., 1230, prva polovica 16. stol., 1500, 1533, druga četrtina 20. stol., 1944	
Avtor(ji):	
Varstvene usmeritve:	
stavbe, parki in vrtovi; arheološka najdišča	
LOKACIJA ENOTE DEDIŠČINE	
Naselje:	BRANIK
Občina:	NOVA GORICA
Lokacija:	
Grad stoji na razglednem griču nad dolino Branice.	
PRISTOJNOSTI	
Območna enota:	ZVKD Nova Gorica
RAZGLASITEV	
Vrsta spomenika	spomenik državnega pomena
Akt razglasitve:	
Odlok o razglasitvi gradu Branik (Rihemberk) za kulturni spomenik državnega pomena, Ur.l. RS, št. 81/99-3810, 22/2002-970, 19/2008-642	
Vrsta razglasitve:	stalna razglasitev do preklica
Veljavnost razglasitve:	6.10.1999 -

Vir: Register nepremične kulturne dediščine.[24]

[24] Spletna stran: <http://rkd.situla.org/>

Tabela 2: Splošni podatki o kulturnem spomeniku – grad Rihemberk

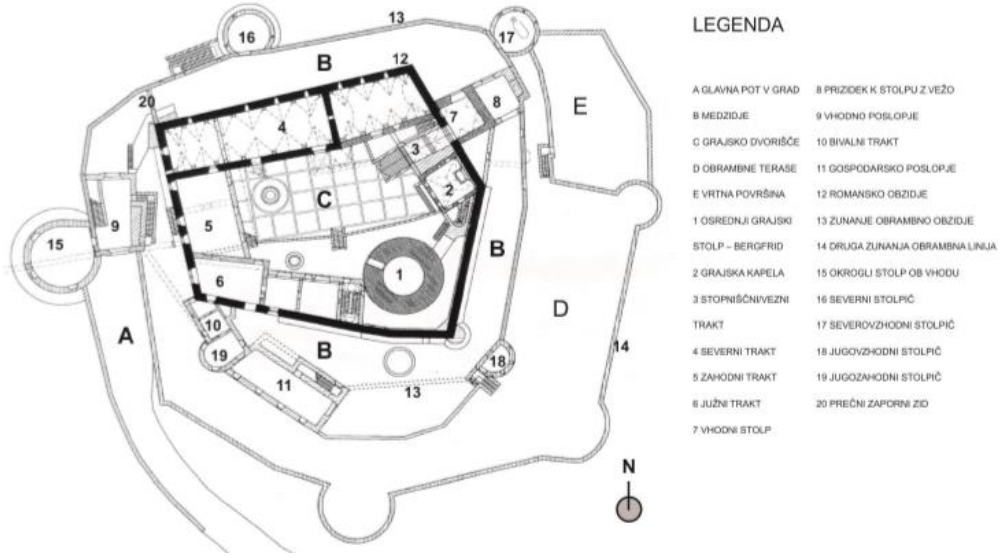
01-4.1	EŠD	40
01-4.2	IME ENOTE	BRANIK – Grad Rihemberk
01-4.3	OBČINA	Nova Gorica
01-4.4	KATASTRSKA OBČINA	Branik
01-4.5	PARCELNE ŠTEVILKE	*88/1, *88/2, *89, 131, 132/1, 132/2, 4888/13, 4888/14, 4888/9, 4927/1 (del parcele: srednji del parcele, na Z od meje s parcelo 132/2, na V do meje s parcelo 82/11), 60/1, 60/3, 60/5, 61/1, 61/3, 61/5, 62/1, 62/5, 65/1, 65/4, 66, 67, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 69, 72/1, 72/2, 72/5, 72/8, 73, 74, 75/2, 75/4 vse k. o. Branik
01-4.6	LASTNIK	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica – parcele št. *89, *88/2, 74, 73, 67, 66, 68/1, 65/1 Ostalo: Republika Slovenija, Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana in drugi lastniki.
01-4.7	UPRAVLJAVEC	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica – za parcele v njeni lasti.
01-4.8	NAROČNIK KONSERVATORSKEGA NAČRTA	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica
01-4.9	NOSILEC POSEGA	Mestna občina Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica – za parcele v njeni lasti.
01-4.10	PRISTOJNA STROKOVNA SLUŽBA	ZVKDS OE Nova Gorica
01-4.11	ZANJO: VODJA OE	Ernesta Drole, prof. zgod. in soc.
01-4.12	KONSERVATORSKI NADZOR:	Mitja Mozetič, univ. dipl. inž. arh.

Vir: Konservatorski načrt, str. 11.

2.2 PREDSTAVITEV KLJUČNIH PROSTOROV GRADU RIHEMBERK

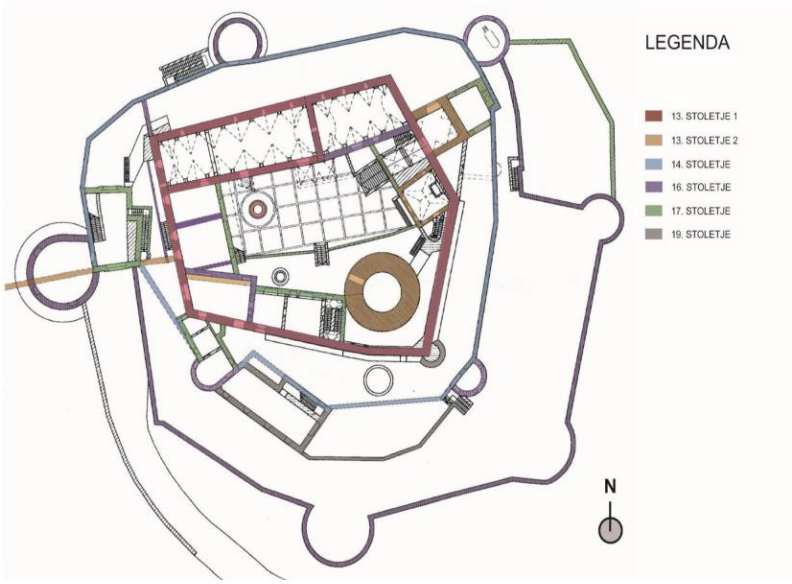
Na slikah spodaj je prikazan tloris gradu Rihemberk z označenimi poimenovanji delov gradu in tloris z označenimi fazami stavbnega razvoja glede na opravljene arheološke raziskave.

Slika 10: Tloris gradu Rihemberk z označenimi poimenovanji delov gradu



Vir: Vodnik po gradu Rihemberk.[25]

Slika 11: Tloris gradu Rihemberk z označenimi fazami stavbnega razvoja



Vir: Vodnik po gradu Rihemberk.[26]

[25] Strokovno gradivo, za interno rabo; A. Kruh, I. Beguš, Goriški muzej, 2017.

[26] Strokovno gradivo, za interno rabo; A. Kruh, I. Beguš, Goriški muzej, 2017; Konservatorski načrt, str. 35.

V nadaljevanju predstavljamo ključne prostore v gradu Rihemberk, pri čemer je predstavitev povzeta po Konservatorskem načrtu iz leta 2018.[27]

2.2.1 Vhodno poslopje

Dvonadstropno vhodno poslopje je sedanjo podobo dobilo v 17. stoletju, ko so bile zaključene prezidave v smislu preoblikovanja gradu v reprezentančno stanovanjsko rezidenco. Pročelje odraža že klasicistični način oblikovanja z značilnim tempeljskem zaključkom s triglifi. Velik polkrožni vhod obdaja masiven pravokoten rustikalen okvir. Nad njim sta v vsakem nadstropju po dve pravokotni okni s kamnitimi okvirji. Med oknoma v nadstropju je poškodovana grbovna plošča družine Lanthieri, s katero so nadomestili starejšo ploščo z letnico 1537. Prednja fasada se na vrhu zaključuje s kamnitim konzolnim vencem. Med prenovo je bil v zahodni steni prvega nadstropja odkrit potek gotskega obrambnega obzidja s cinami. V istem nadstropju je bila v vzhodni steni odprta zazidana vratna odprtina, za katero se je pokazal rov oz. hodnik, ki je nekoč povezoval prvo nadstropje in pritlično vezo. Ob vhodu v hodnik v vzhodnem zidu veze je bil prehod urejen po stopnicah, v nadaljevanju pa je hodno površino predstavljala naravna skalna osnova. Obokan hodnik je približno 2,5 m visok in širok 1,2 m. Na zaključku hodnika v prvem nadstropju sta v zidu izoblikovani dve polkrožni niši. Posebno zanimivost predstavlja v vzhodno steno hodnika vzidan kamnit člen v podobi človeške glave, ki najbrž izvira iz vodnjaka. Vhod v veži je bil kasneje zazidan, tudi vrata v prvem nadstropju so med kasnejšo (povojno) obnovo delno zazidali. Hodnik je bil pred začetkom raziskav v letu 1998 delno zasut z odpadnim gradivom. V vhodnem poslopju je bilo do leta 1944 stanovanje grajskega upravitelja.

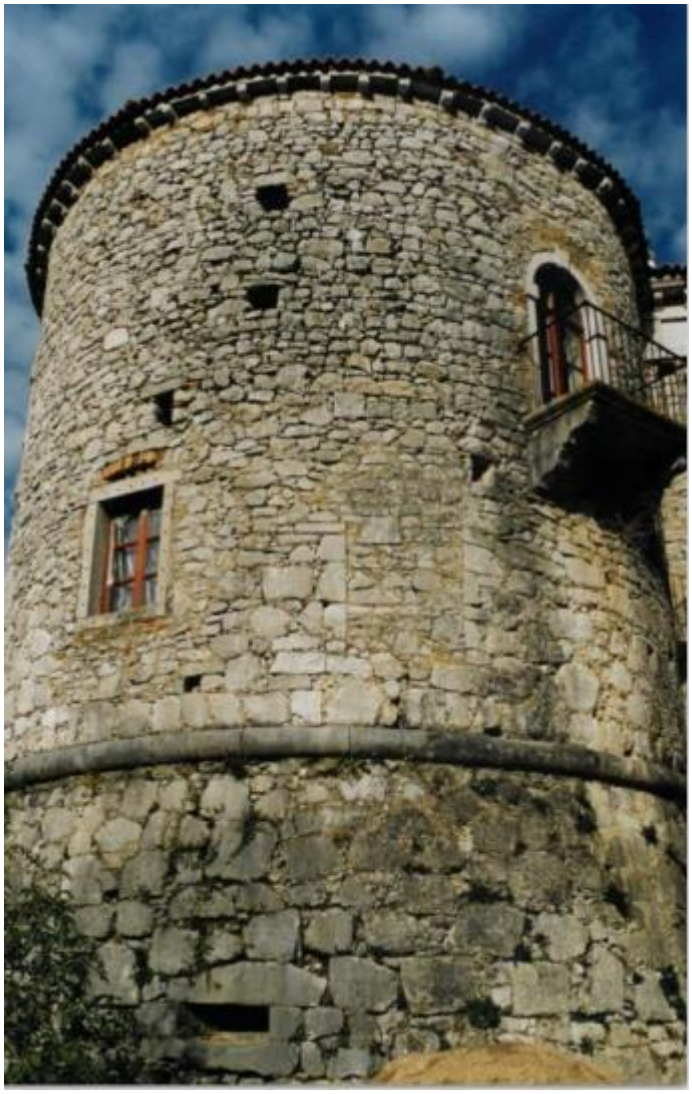
2.2.2 Okrogli stolp ob vhodu

Prvotno je bil okrogli stolp ob vhodu vključen v zadnji obrambni pas z renesančnimi rondelami, v zadnji stavbni fazi pa je, skupaj z vhodnim poslopjem, postal sestavni del reprezentančnega vhoda. Kot je še danes vidno, je prvotna višina segala malo čez pritličje in je bila zaključena s cinami. V 17. stoletju so ga nadzidali do višine vhodnega poslopja in opremili z okenskimi odprtinami in tremi balkoni. Eden izmed njih ima ohranjeno balustrsko ograjo. Spodnji del stolpa je zidan poševno in zaključen s polkrožnim kordonskim zaključkom. Pokriva ga stožčasta streha, ki sloni na kamnitem konzolnem vencu. Na zahodni strani stolpa so vidni ostanki zapornega zidu,

[27] Predstavitev je v celoti povzeta po ZVKDS Restavratorski center: Konservatorski načrt, Branik – Grad Rihemberk, Ljubljana, avgust 2018 (Konservatorski načrt 2018), str. 42–62.

katerega nadaljevanje je bilo odkrito ob arheoloških raziskavah v kletni etaži stolpa. V prvi etaži so se pri prenovi stolpa pokazale visoke pravokotne kamnite strelnice.

Slika 12: Vidni ostanki zazidanih cin nad kordonskim zidcem



Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 43.

2.2.3 Drugi obrambni obroč

Medzidje je nastalo s pozidavo dodatnega obrambnega obzidja v 14. stoletju in vzpostavitvijo novega vhoda v grad na mestu današnjega. Prvotno je bilo obzidje nižje, kar je vidno na južni in zahodni strani zidu, kjer se kažejo originalne cine brez strelnic. Obrambni zid iz 15. stoletja se nadaljuje v zahodni steni vhodnega poslopja, kjer so v prvem nadstropju tudi vidne cine s strelnicami. Vhod v severno medzidje je skozi poznogotski portal, ki je po vsej verjetnosti bil inkorporiran šele v začetku 16. stoletja. Prvotno je bil zaključen s cinami, enakimi kot v obzidju v poteku med današnjim vhodom in portalom. Vidni so sledovi manjšega objekta na zunanji strani

zidu in nekoliko naprej portal z izhodom na stopnišče po katerem se spustimo na pot proti vasi. V tem delu je zid opremljen s srednjeveškimi strelnicami, ki so se zapirale z lesenimi loputami. Iz tega lahko sklepamo, da je vhod v medzidje bil oblikovan kot zaprt prostor.

Slika 13: Pogled v severno medzidje

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 44.

2.2.4 Kvadratni stolp, poslopje kuhinje

Na mestu današnjega stavbnega sklopa je že v začetni romanski fazi bil vhod v obzidje, prvotni dostop do gradu. V drugi romanski fazi je bil pozidan vhodni kvadratni stolp, skozi katerega je vodil dostop do skalne vzpetine z osrednjimi grajskimi poslopji. Čeprav gre za zelo shematsko upodobitev, to domnevo lahko podpremo s Clobucharichevo risbo iz okrog leta 1602, kjer grad z vhodnim stolpom vidimo s severozahodne strani. V 17. stoletju so romanski vhodni stolp preoblikovali z novimi okenskimi odprtinami in portalom, ob vzhodno steno vhodnega stolpa so dozidali objekt s kuhinjo v nadstropju in podhodom za vstop v vzhodni del medzidja. Iz 17. stoletja sta tudi masivna rusticirana vhodna portala, katerih ostanki so sedaj deponirani v kleti severnega palacija.

Slika 14: Obnovljeni objekti v severovzhodnem medzidju na posnetku iz leta 1989

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 45.

2.2.5 Hodnik s stopniščnim rokavom, glavno stopnišče

Na fotografijah posnetih pred začetkom obnovitvenih del je nad okni prvega nadstropja objekta prizidanega h kapeli v 16. stoletju viden potek, po vsej verjetnosti opečnega loka, ki zavzema celotno širino stavbe, od konca kapele do severnega palacija. Skozenj je bil speljan dostop do dvorišče še pred nasutjem terena. Zaradi dviga nivoja dvorišča so za dostop v grajsko jedro zgradili stopnišče. Čas, ko so postavili stopnišče, sporoča portal v severni steni stopniščne veže. Na čelnem sklepnem kamnu portala, ki po stilu sodi v 17. stoletje, je levja glava. Skozi portal vodi prehod v obokan hodnik, od koder je možno dostopati v kletna prostora. Pohodni nivo vhodnega stolpa je v nivoju prvotnega gotskega oz. še romanskega prehoda. Tlakovan je s prodniki. Enak tlak je bil odkrit ob arheoloških raziskavah pred vhodnim stolpom. Sedanji obokan prehod s stopniščem je bil pozidan ob prenovi v 17. stoletju.

Slika 15: Delno porušena dvoriščna fasada veznega trakta z vidnim lokom prvotnega prehoda

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 46.

2.2.6 Vzhodni del severnega palacija

Danes je vzhodni del severnega palacija rekonstruiran do mezanina v skladu s podobo iz zadnje stavbne faze. V kleti so rekonstruirani poznogotski oboki in romanske svetlobne line. S preureditvijo notranjega dvorišča so v tem delu dvignili nivo tal za celo etažo. Pritlični del severnega palacija se je tako spremenil v klet, prvo nadstropje pa je postalo pritličje in nekdanje drugo nadstropje prvo nadstropje. Palacij so nadzidali za polovico etaže. Klet je dostopna po obokanem hodniku na prvotnem talnem nivoju.

Slika 16: Vzhodni del severnega palacija

Vir: Konservatorski načrt.[28]

2.2.7 Zahodni del severnega palacija

Na tem mestu je stal prvi romanski palacij, ki je segal v višino vsaj treh etaž. Rekonstruiran je samo kletni del in sicer brez poznogotskih obokov. Pri prenovi je bil pokrit z betonsko ploščo tako da strop sedaj predstavlja nadaljevanje tal notranjega dvorišča. Na nekaterih delih je strop precej razpokan (tudi odpadli zidaki). Originalni zidovi, zahodni in južni, ki so še danes deloma ohranjeni, kažejo romanski način zidave.

[28] Konservatorski načrt 2018, str. 47.

Slika 17: Zahodni del severnega palacija

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 48.

2.2.8 Zahodni palacij

O zahodnem palaciju obstaja najmanj podatkov. Arheološke raziskave so v tem delu zaključene, najdeni material, v glavnem keramika, pa datirana v 16. in 17. stol. Po ugotovitvah arheologov naj bi najstarejše, romansko obzidje potekalo samostojno po obodu severnega in zahodnega palacija, katerega nastanek ne moremo datirati pred 16. stoletjem.

Slika 18: Fotografija nekdanje notranjščine zahodnega palacija

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 49, iz arhiva družine Lanthieri Lewetzow.

2.2.9 Južni palacij

Južni palacij predstavlja najbolj reprezentativne bivalne prostore. Raziskave iz prve polovice sedemdesetih let so razkrile, da je zahodni del južnega palacija stal tu že v drugi romanski fazi, ko so ga na južni in zahodni strani naslonili na obstoječe obzidje. V pritličju stopniščnega zidu vzhodnega dela je vzidan romanski kapitel, ostanek prvega romanskega palacija. V 17. stoletju so dozidali vzhodni del in ga prav tako na jugu naslonili na romansko obzidje. Stavba je enonadstropna z mezaninom, z balkonom na kamnitih konzolah po celi dolžini prvega nadstropja. Fasada je razčlenjena z uravnoteženim ritmom okenskih in vratnih odprtin ter ovalnih lin v vrhnji poletaži. Zasnovana je bila kot najbolj reprezentativen objekt v sklopu gradu. Pred drugo svetovno vojno so bili v pritličju južnega trakta prostori za služinčad in za goste, v nadstropju pa so bile spalnice družine Lanthieri Lewetzow.

Slika 19: Južni palacij

Vir: IJZP.

2.2.10 Stanovanjski stolp

V pozno gotski fazi je ta stolp bil sestavni del drugega obrambnega zidu. O tem priča ohranjena poznosrednjeveška strelnica na jugovzhodni strani. Pozneje je bil nadvišan in spremenjen v stanovanjski stolp, ki so ga še pred vojno krasile bogate štukature.

Slika 20: Stanovanjski stolp s poznogotsko strelnico

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 52.

2.2.11 Osrednji grajski stolp – Bergfried

Okrogli obrambni stolp predstavlja, poleg romanskega obzidja, najstarejši del srednjeveškega grajskega jedra. Čeprav za njegovo datacijo ni oprijemljivejših dokazov, se po načinu gradnje in po tipologiji postavlja najkasneje v drugo polovico 13. stoletja. Podobni stolpi se začnejo pojavljati že v 12. stoletju. Stolp ima vzidani plošči z vklesanim templjarskim križem. Stolp meri v višino 27 m, njegov premer znaša 13 m, zidovi pa so v pritličju debeli 3 m. Vhod v stolp je bil prvotno možen le skozi portal v prvem nadstropju, ki je bil povezan z obrambnim hodnikom vzhodnega obzidja. Etaže povezuje kamnito polžasto stopnišče izvedeno v debelini zidu. Konstrukcija etaž so bili leseni tramovni stropi, ki so bili naslonjeni na stopničaste zamike zidu. Prvotno je bil krit s strmo stožčasto, verjetno kamnito streho. Današnji cinasti zaključek in stolpic na vrhnjem platoju sta posledici romantične rekonstrukcije v 19. stoletju. Takrat so stolp temeljito predelali. Okenske odprtine so opremili z novimi okvirji. Prebili so nov vhod v pritličju in ga opremili z neogotskim portalom. Ta danes manjka, viden je na fotografijah pred letom 1944. Stolp je statično saniran, obnovljena je zunanja lupina.

Slika 21: Grajski stolp - Bergfried

Vir: IJZP.

2.2.12 Kapela

Glede na domnevni obseg prvotnega gradu Rihemberžanov se sklepa, da je kapela obstajala že v romanski fazi. Kaplan gospodov Rihemberških se omenja že leta 1276. Posvečena je bila Sv. Pankraciju, kar tudi kaze na njen zgodnji nastanek. O tem pričata tudi zgodnjegotski, v romanski tradiciji oblikovani okenci na vhodni fasadi, ki sta enaki kot jih je imel severni palacij pred porušitvijo. Danes je v notranjosti še vidno ležišče originalnega ravnega lesenega stropa. Kapela je bila stolpaste oblike kot je značilno za srednjeveške grajske kapele. Naslednja faza datira v prvo polovico 16.stoletja. V kapeli so ohranjene poznogotske konzole, ki so nosile zvezdasti obok. Rebra zvezdastega oboka je na sredini povezoval sklepnik z vklesanim grbom rodovine Lanthieri. Obok je bil poslikan s freskami. Današnja podoba kapele je rezultat prenove v 17. stoletju. Po vizitacijskem zapisniku goriškega Škofa Carla M. Attemsa iz let 1750—59, je bila kapela posvečena sv. Ani.

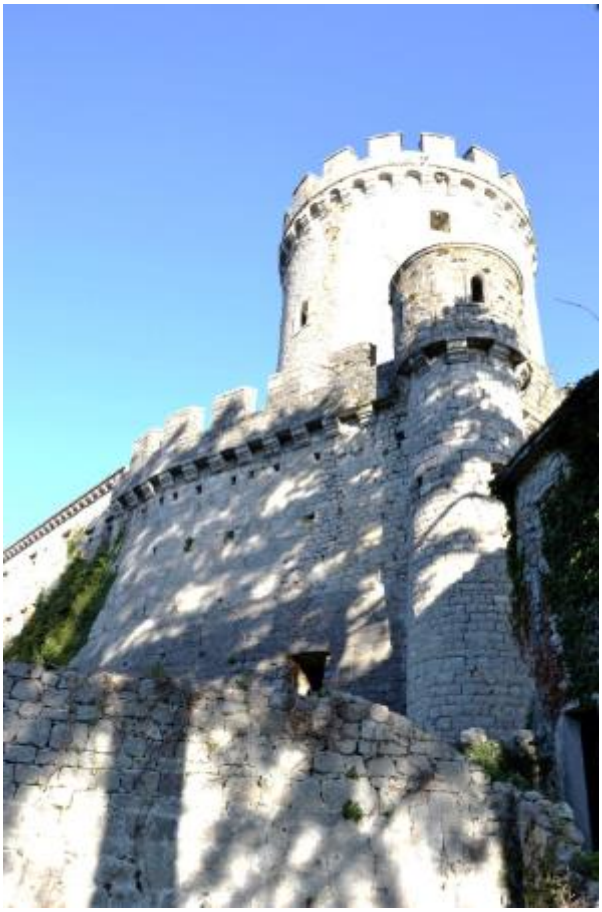
Slika 22: Kapela Sv. Pankracija

Vir: IJZP.

2.2.13 Obrambno obzidje s stolpičem

V liniji obstoječega zidu je potekalo prvotno romansko obzidje, ki je ščitilo dostop do osrednjega obrambnega stolpa na najbolj nezavarovani strani gradu. V 19. stoletju so nadzidali cine na kamnitih konzolah in dodali vrh stražnega stolpiča.

Slika 23: Rekonstruirano romansko obzidje s stolpičem



Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 56.

2.2.14 Drugo obrambno obzidje s stolpiči

Drugo obrambno obzidje s stolpiči je nastalo v prvi gotski fazi v 14. stoletju in je do začetka 16. stoletja doživelo manjše predelave oz. dopolnitve. V tej fazi je zid bil zaključen z enostavnimi pravokotnimi cinami. Prvotna zasnova obrambnih stolpičev je še danes vidna v tlorisu stolpičev. Linija obrambnega zidu med njima ni originalna. Strelnice na dveh stolpičih lahko po obliki datiramo v drugo polovico 15. stoletja. Predvidevamo, da so bili stolpiči dodani najkasneje v začetku 16. stoletja, ko so bile nadzidane tudi cine. Renesančna stolpiča ali rondeli naj bi bila inkorporirana v gotsko obzidje, vendar njihova oblika v kletnem delu, ki še ni dovolj raziskan nakazuje možnost nadzidave starejše zasnove.

Slika 24: Stolpič v južnem delu obzidja

Vir: Konservatorski načrt 2018, str. 57.

2.2.15 Tretje obrambno obzidje z rondelami

Renesančno obrambno obzidje je nastalo po letu 1508, ko so tudi Rihemberk zavzeli Benečani. Glede na to, da je srednjeveški obrambni obroč bil dobro utrjen, so se tokrat osredotočili na južno, bolj ranljivo stran gradu. Vhod so opremili z mogočno bastijo, severna stolpiča so ojačili, vzdolž prvotnega južnega obzidja pa so pozidali obrambni plato s tremi rondelami. V 19. stoletju so lastniki gradu tu uredili grajsko sprehajališče z dostopom na manjši gospodarski vrt na severovzhodni strani, v neposredni bližini grajske kuhinje.

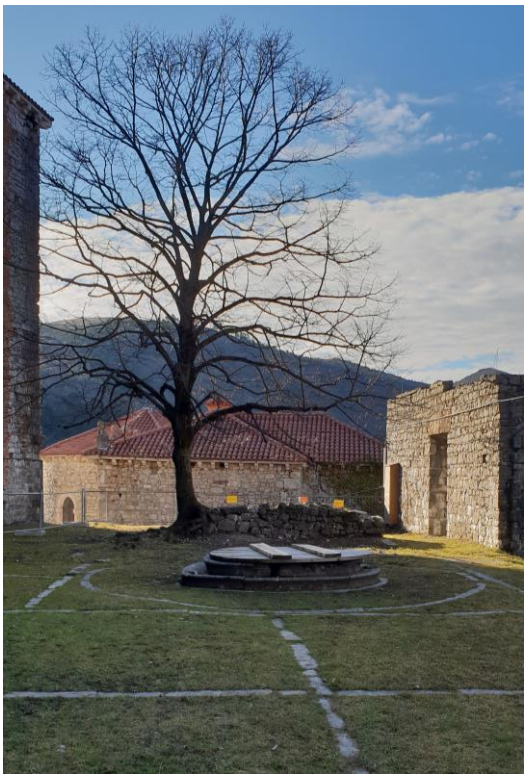
Slika 25: Franciscejski kataster iz l. 1821

Vir: Archivio di Stato Trieste, po Konservatorski načrt 2018, str. 59.

2.2.16 Grajsko dvorišče

V romanski dobi je grajsko dvorišče predstavljal skalni teren znotraj obzidja, do katerega je vodila pot skozi vhodni stolp. Takšno je po vsej verjetnosti ostalo vse do 17. stoletja, ko so ga nasuli in izravnalni ter tlakovali s prodnikih v rastru kvadratov. Istočasno so uredili prostor pred južnim palacijem in ga opremili z balustrsko ograjo. Vodnjaka nista raziskana in bi ju težko časovno opredelili. Grad je moral imeti vodnjak že od samega začetka. Glede na lokacijo je to lahko bil tudi manjši vodnjak, ki je v istem nivoju kot pritličje osrednjega obrambnega stolpa.

Slika 26: Grajsko dvorišče



Vir: IJZP.

2.2.17 Vrt

Obzidani vrt ob vznožju gradu je bil urejen leta 1622 kot priča letnica na sklepniku vhodnega portala. Desno od vhoda je v zidu oblikovana niša znamenja. Danes je površina zatravljena in se zarašča. Po legendi franciscejskega katastra lahko ugotovimo, da gre za kmetijsko površino, drevesa na travni površini, verjetno sadovnjak. Zid je na določenih mestih porušen, sicer pa porasel in razpadajoč. Kapelica oz. znamenje, desno od vhodnih vrat, je brez ometa, vidni so le manjši deli profiliranih vencev. Korčna strešica je razpadajoča. Vrt je v zasebni lasti in ni predmet investicije, ki jo obravnavamo v predmetnem DIIP. Na tem mestu ga navajamo zgolj iz razloga prikaza obsega grajskega kompleksa.

Slika 27: Vrt

Vir: Konservatorski načrt, str. 60.

2.2.18 Mitnica, zaporni zid

Prvotni dostop do gradu je vodil po zahodnem pobočju skozi mitnico. Ta je morala biti pozidana že v drugi romanski fazi. Zaporni zid povprečne širine 80 cm, je bil zidan iz velikih grobo obdelanih klesancev, postavljenih v dve vrsti in vezanih z malto. Zid, ki je potekal v ravni liniji stopničasto po strmem zahodnem pobočju grajske vzpetine navzdol do ceste proti Krasu, je bil najbrž visok okoli 6 m. Na vrhu je bil morda opremljen s cinami. Danes so ohranjene ruševine. Mitnica je popolnoma neraziskana. Avgusta 2013 je bila mitnica očiščena in ponovno vzpostavljena stara povezava med Branikom in gradom Rihemberk, skozi mitnico. Zaradi varnosti je bilo delno sanirano zidovje nad prehodom skozi stavbo. Preostali deli objekta nekdanje mitnice niso bili sanirani. Del mitnice, na parceli javne poti, je v javni lasti in za silo urejen. Preostanek na zasebnih parcelah je v razpadajočem stanju, z grožnjo porušitve. Objekt mitnice leži v vplivnem območju spomenika Grad Rihemberk, EŠD 40, vendar pa ni predmet investicije, ki jo obravnava predmetni DIIP. Na tem mestu ga navajamo zgolj iz razloga prikaza obsega grajskega kompleksa.

Slika 28: Ostanki mitnice

Vir: Konservatorski načrt, str. 61.

2.3 DO SEDAJ IZDELANA KLJUČNA DOKUMENTACIJA IN AKTIVNOSTI

Med doslej pripravljeno dokumentacijo je treba izpostaviti zlasti sledeče dokumente, ki so bili podlaga za pripravo predmetnega DIIP:

- Mestna občina Nova Gorica (Radić, D.): Projekt revitalizacije gradu Rihemberk - Novelacija, Nova Gorica, november 2014;
- Stolp d.o.o. (Šuligoj, A.): IDZ - Grad Rihemberk, 2015;
- Kolenc, N., MO Nova Gorica: Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov za načrtovanje gradbeno-tehnične obnove in financiranja revitalizacije grajskega kompleksa, Nova Gorica, 6.12.2017;
- Mestna občina Nova Gorica: DIIP – Revitalizacija gradu Rihemberk, Nova Gorica, december 2015 (v nadaljevanju: DIIP 2015);
- Golja, T., RRA SEVERNE PRIMORSKE d.o.o.: Celovit načrt revitalizacije stavbne dediščine Mestne občine Nova Gorica, Pilotni projekt Grad Rihemberk, 2017 (v nadaljevanju: IBHRP 2017);
- Celovit načrt revitalizacije stavbne dediščine Mestne občine Nova Gorica, Branik – Grad Rihemberk, Konservatorski načrt, ZVKDS Restavratorski center, Ljubljana, avgust 2018 (v nadaljevanju: Konservatorski načrt 2018);
- Stolp d.o.o. (Šuligoj, A.): IDZ - Grad Rihemberk, februar 2019.

Z namenom revitalizacije gradu Rihemberk MO Nova Gorica sodeluje tudi v projektu »RESTAURA«, sofinanciranem iz programa Interreg Srednja Evropa 2014-2020, ki obravnava revitalizacijo zgodovinskih stavb s pomočjo shem javno-zasebnega partnerstva, pri čemer grad Rihemberk predstavlja eno izmed pilotnih lokacij v projektu.

V okviru projekta Restaura je bilo izvedenih več aktivnosti, zlasti je pa pri tem treba izpostaviti delavnice, ki so bile organizirane v lokalni skupnosti in ki predstavljajo dragocen vir informacij ter usmeritev, ki jih upoštevamo tudi v predmetnem DIIP. Delavnice so potekale: 29. 3. 2017, 24.5.2017, 21.6.2017. Namen delavnic je bilo lokalni skupnosti predstaviti pomen projekta in prizadevanja za revitalizacijo gradu Rihemberk ter lokalno skupnost vključiti v aktivnosti. Tako je bila v sodelovanju dopolnjena analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti (SWOT analize), opredeljena je bila vizija, strateških cilji in prioritete revitalizacije gradu Rihemberk. Dodatno so bile na delavnicah preverjene potencialne programske vsebine in projekti v gradu Rihemberk s identifikacija akcijskega načrta revitalizacije gradu Rihemberk vključno z opredelitvijo strateških ciljev, prioritet in prioritetnih projektov. Treba je še dodati, da je bilo tudi

očiščenje in odprtje gradu za javnost dne 15.6.2017 rezultat sodelovanja MO Nova Gorica in lokalne skupnosti.

Revitalizacija gradu Rihemberk je v lokalnem okolju sprejeta kot nova velika razvojna priložnost kraja in regije, ki bo spodbudila razvoj in s tem prispevala k večji blaginji predvsem domačinov, prebivalcev Braniške doline. Dosedanja spoznanja nas opozarjajo, da obnova in zaščita materialnega objekta sama po sebi ne doprinese h kulturnemu in gospodarskemu razvoju območja. Zato je v procesu revitalizacije gradu Rihemberk velik poudarek dan oblikovanju programskih vsebin, ki se bodo izvajale v grajskem kompleksu, pa tudi v njegovi bližnji in širši okolici. Nove vsebine in dejavnosti na gradu bodo namreč vplivale tudi na gospodarsko strukturo kraja v smeri večanja deleža terciarnih dejavnosti, ustvarjanju novih poslovnih priložnosti za raznovrstne storitve in proizvode, predvsem za ponudbo turistom, kot glavni ciljni skupini obiskovalcev gradu, razvoju dodatnih dejavnosti na kmetijah ter povečanju prodaje pridelkov okoliških kmetij (sadja, zelenjave, meda, oliv,vina, ipd.).[29]

Slika 29: Delavnice in akcije z lokalnimi deležniki

Vir: Arhiv MO Nova Gorica.[30]

[29] Golja T.: Celovit revitalizacijski načrt stavbne kulturne dediščine na območju Mestne občine Nova Gorica; Pilotni ukrep: Grad Rihemberk, 2017, str. 5.

[30] Po predstavitvi Kolenc, N.: Potenciali gradu Rihemberk, Projekt RESTAURA – Informativni dan za grad Rihemberk, Nova Gorica 25.4.2018, str. 4.

V okviru druge delavnice z lokalnimi deležniki je bila pripravljena analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti. Izhodišča so bila podana skladno z analizo, pripravljeno v okviru Novelacije projekta revitalizacije gradu Rihemberk, ki je bila izdelana v novembru 2014. Pri SWOT analizi so bile analizirane prednosti, slabosti, priložnosti ter nevarnosti izvedbe projekta,[31] SWOT analiza pa obenem podaja izhodišča za nadgrajevanje prednosti, odpravljanje pomanjkljivosti, izkoriščanje priložnosti ter izogibanje nevarnostim. Navedena izhodišča so bila osnova za pripravo razlogov za investicijsko namero in določitve ciljev investicijskega projekta.

[31] Analiza SWOT: *Strengths* - prednosti, *Weaknesses* - slabosti, *Opportunities* - priložnosti, *Threats* – nevarnosti.

Tabela 3: Analiza SWOT za izvedbo projekta revitalizacije gradu Rihemberk

Prednosti	Priložnosti
▪ Najstarejši in največji srednjeveški kamniti grad z mogočnim osrednjim stolpom na Primorskem. ▪ Izjemna kulisa z grajske terase in stolpa na Braniško dolino. ▪ Nedotaknjeno in zaščiteno naravno okolje. ▪ Obstoj redkih vrst netopirjev in bogata biotska raznovrstnost širšega območja gradu. ▪ Velik tržni potencial lokacije zaradi neposredne bližine Trsta in ostalih italijanskih in slovenskih večjih mest. ▪ Zgodovinska povezanost gradu v srednjeevropski prostor (Tirolska-Rifembergi in Romagna, Gorica - Lanthieri). ▪ Lokacija v bližini gradov Štanjel, Miramar in Devin ter drugih kulturnih spomenikov in cerkva, kar omogoča povezovanje in dogovor o specializaciji ponudbe. ▪ Lokacija v bližini slikovite Bohinjske železnice, avtocest med Ljubljano, Koprom, Benetkami, Trstom, Gorico in Udinami ter letališč Ronki, Benetke, Ljubljana. ▪ Bližina svetovno znanih znamenitosti Lipica, Postojnska jama, Benetke. ▪ Zgodovinski pomen zlasti iz prve svetovne vojne. ▪ Razvito kmetijsko okolje omogoča pestro in edinstveno kulinarično ponudbo. ▪ Možnost postopne obnove po fazah.	▪ Možnost pridobitve občinskih, državnih in evropskih proračunskih sredstev. ▪ Možnost umestitve obnove gradu Rihemberk v sodelovanju z gradom Gorizia (Italija) v program EZTS-GO (Evropsko združenje za teritorialno sodelovanje GO) za programsko obdobje 2021-2027. ▪ Privabljanje investitorjev: novonastali portal investicijskih priložnosti Goriške regije, na katerem je tudi grad Rihemberk ▪ Usmerjenost regije v pestro turistično ponudbo za vse cenovne razrede in interese. ▪ Možnost razvoja edinstvenih turističnih proizvodov naravoslovnega turizma – bogata biotska raznovrstnost in lega v območij Natura 2000. ▪ Regijsko in med-regijsko povezovanje turistične ponudbe ter skupno globalno trženje. ▪ Razvoj in širjenje turistične infrastrukture tudi na podeželju. ▪ Javno-zasebno partnerstvo pri izvajanju posameznih dejavnosti. ▪ Vključevanje lokalnih dejavnikov, kot motorja revitalizacije gradu.
Slabosti	**Nevarnosti**
▪ Potrebne relativno visoke investicije v obnovo z upoštevanjem zaščite rastlinskih in živalskih habitatov. ▪ Težak dostop za funkcionalno ovirane osebe. ▪ Težak dostop do gradu po lokalnih cestah (dostop skozi ozko vaško jedro), zlasti za avtobuse. ▪ Uničena praktično vsa notranja oprema in arhivi. ▪ Omejene parkirne površine.	▪ Dolgotrajni birokratski postopki, predvsem v procesu pridobivanja potrebne tehnične dokumentacije (npr. gradbenega dovoljenja). ▪ Omejena javna sredstva za zaščito in revitalizacijo kulturne dediščine. ▪ Minimalne možnosti pri pridobivanju finančnih sredstev za izvedbo investicij. ▪ Slabše turistične sezone v Novi Gorici in sosednjih pokrajinah. ▪ Neuspešna preselitev netopirjev iz vitalnih prostorov za razvoj načrtovanih programskih vsebin v nadomestna zatočišča. ▪ Spreminjanje do sedaj veljavnih programskih usmeritev razvoja države in lokalne skupnosti. ▪ Pomanjkanje gostinskih in turističnih delavcev ter motiviranih in visoko usposobljenih kadrov za vodenje projekta in kasnejše upravljanje gradu.

Vir: Celovit revitalizacijski načrt stavbne kulturne dediščine na območju Mestne občine Nova Gorica; Pilotni ukrep: Grad Rihemberk, Golja T., 2017, str. 54-56.

2.4 RAZLOGI ZA INVESTICIJSKO NAMERO

Temeljni namen in cilj investicijskega projekta je v prvi vrsti obnovitev oz. rekonstrukcija gradu Rihemberk, za katero si MO Nova Gorica prizadeva že vrsto let. Obstoječe stanje je v danem trenutku neustrezno. Grad Rihemberk, ki je zaščiten kot kulturni spomenik državnega pomena, je v slabem stanju, zato je potreben temeljite prenove. Z izvedbo obravnavanega investicijskega projekta se bo preprečilo njegovo nadaljnje propadanje, na novo prenovljeni, urejeni in opremljeni prostori gradu pa bodo omogočili organizacijo različnih kulturnih in drugih dogodkov. Nameravana revitalizacija gradu bo pripomogla k večji atraktivnosti, privlačnosti, učinkovitosti in konkurenčnosti samega območja posega ter s tem tudi občine in regije. Prispevala bo k trajnostnemu okoljskemu in prostorskemu razvoju ter k razvoju infrastrukture v občini in regiji. Posledično se bo izboljšala tudi kakovost bivanja v naselju Branik, okoliških naseljih ter prebivalcev celotne MO Nova Gorica in Goriške regije.[32] Načrtovana je fazna izvedba obnove, pri čemer bo grajski kompleks vzporedno s potekom obnovitvenih del odprt za javnost, saj celotnega grajskega kompleksa zaradi obsega del ne bo mogoče obnoviti naenkrat, četudi bo tekom razpisa za izbor zasebnega partnerja izbran finančno sposoben investitor, ki bi pripravljen obnoviti celoten grajski kompleks.

Razlogi za investicijsko namero so zlasti naslednji:

- preprečiti nadaljnje propadanje kulturnega spomenika državnega pomena in ohranitev kulturne dediščine;
- ureditev okolice gradu - notranjega dvorišča, obzidja in tudi širše okolice, kjer se je včasih nahajal vrt, ureditev parkirnih mest;
- oplemenititi že vložena sredstva v obnovo in revitalizacijo gradu;
- trajno ohraniti kulturne, arheološke, arhitekturne, krajinske, zgodovinske in naravne vrednote gradu kot javno dobro;
- omogočiti razvoj programov in dejavnosti v gradu ter s tem grad izkoristiti kot izjemno razvojno priložnost in kot spodbujevalca trajnostnega razvoja kraja, občine in regije;
- povečati dostopnost izjemnega državnega kulturnega spomenika širši javnosti;
- pridobitev urejenih prostorov za namene izvajanja programov, ki bodo predmet tematskih vsebin, oblikovanih v postopku priprave dokumentacije v okviru projekta Restaura in podrobneje dodelanih tekom izbora zasebnega partnerja, pri čemer bodo

[32] Tako Mestna občina Nova Gorica že v DIIP 2015, str. 15.

le-ti v pretežnem delu javnem interesu, v skladu z dokumentacijo izdelano v okviru projekta Restaura;

- privabljanje turistov, izboljšanje počutja okoliških prebivalcev in ugleda občine.

2.5 NAČELA REVITALIZACIJE

V okviru projekta Restaura so bila identificirana načela revitalizacije, ki v veliki meri temeljijo na vključevanju in sodelovanju z lokalno skupnostjo.[33]

Za celotno Primorsko, predvsem pa za Goriško regijo in ožjo Braniško dolino predstavlja grad Rihemberk z okolico temeljno kulturno-naravno dobrino, ki jo je potrebno izkoristili kot ključni element kulturnega, gospodarskega in socialnega razvoja. K prenovi oziroma revitalizaciji gradu Rihemberk je potrebno pristopiti celostno, z upoštevanjem širokega nabora kulturno-zgodovinskih in naravnih značilnosti ne le samega gradu, temveč tudi širše okolice.

Pri oblikovanju vsebin je potrebno zagotoviti sinergijo preteklosti, sedanjosti in prihodnosti. Kulturno dediščino je potrebno zaščititi in ohraniti z upoštevanjem vključevanja v lokalni prostor ter s prilagoditvijo dejavnosti potrebam trga. Varstvo kulturne dediščine ni smiselno le kot vir podatkov iz preteklosti in temelj izražanja lokalne identitete, temveč je pomembno tudi zaradi prepoznavanja sodobnih potreb družbe in njenega razvoja. S tem dediščina ni le zgodovinska, temveč tudi razvojna kategorija, saj lahko v njej iščemo nove izzive trajnostnega razvoja v prihodnosti.

Dosedanja spoznanja nas opozarjajo, da obnova in zaščita materialnega objekta sama po sebi ne doprinese h kulturnemu in gospodarskemu razvoju območja. Potrebno je poznavanje pretekle vsebine objekta in njegove okolice in na tej podlagi ustrezno načrtovanje zgodbe in novih vsebin. Razvoj in živo dogajanje kraja ustvarjajo njegovi prebivalci s svojim načinom življenja oziroma s preteklimi in sedanjimi izkušnjami. Zato je v oblikovanje novih programov v gradu nujno potrebno pritegniti lokalno skupnost ter upoštevati poglede in potrebe prebivalcev tega območja.

Prenova gradu in širšega območja bo dolgoročno uspešna le, če bo uspelo v ta proces vključiti ljudi, ki so v določenem prostoru glavni akterji kulturnega in gospodarskega razvoja. Načrtovane vsebine izhajajo iz zavedanja, da so ključni tisti pomeni kulturnih spomenikov, ki jim jih pripisujejo ljudje, ki živijo z njimi in ob njih. Lokalno prebivalstvo mora v prenovi gradu prepoznati svojo razvojno priložnost in postati osrednji nosilec projekta prenove. Domačine je

[33] Predmetna točka je v celoti povzeta po IBHRP 2017, str. 50, 51.

potrebno redno seznanjati z načrti in potekom oživitve. Potrebna so izobraževalna predavanja, ankete in raziskave med ljudmi, ozaveščanje pomena trajnostnega razvoja, varstva naravne in kulturne dediščine, vključevanje strokovnjakov iz domačega okolja v projekt. Ljudi je potrebno navdušiti, da ob revitalizaciji gradu iščejo nove priložnosti, kako izboljšati svoje vsakdanje življenje.

Edinstveno zgodbo gradu predstavljajo netopirji, zato je nujno zasnovati dejavnosti v gradu tako, da bo doseženo sožitje z netopirji.

Mestna občina Nova Gorica je skupaj s Krajevno skupnostjo Branik in številnimi krajani Branika v juniju 2017 ponovno odprla grad Rihemberk za obiskovalce. S tem je bil narejen prvi pomemben korak k oživitvi gradu. Grad je očiščen, urejen je varen dostop. Zaenkrat si je mogoče ogledati predvsem zunanjost tega mogočnega objekta znotraj grajskega kompleksa, sčasoma pa se pričakuje grad oživiti v celoti.

Odprtje gradu za javnost je bilo tako med lokalnim prebivalstvom kot tudi med obiskovalci zelo dobro sprejeto. O dogodku odprtja gradu Rihemberk so obveščali številni regionalni in nacionalni mediji, objave dogodka so bile na številnih spletnih straneh in socialnih omrežjih.

3 OPREDELITEV RAZVOJNIH MOŽNOSTI IN CILJEV INVESTICIJE

3.1 NAMEN IN CILJI INVESTICIJE

3.1.1 Namen investicije

Kot je bilo prepoznano v IBHRP 2017, je **namen** revitalizacije gradu Rihemberk zagotoviti ohranitev kulturnega spomenika državnega pomena ter spodbuditi njegovo obnovo in oživljanje s ciljem večje dostopnosti in rabe.[34] Kot je bilo že povedano, se načrtuje fazna izvedba obnove, pri čemer bo grajski kompleks vzporedno s potekom obnovitvenih del odprt za javnost, saj celotnega grajskega kompleksa zaradi obsega del ne bo mogoče obnoviti naenkrat, četudi bo tekom razpisa za izbor zasebnega partnerja izbran finančno sposoben investitor, ki bi pripravljen obnoviti celoten grajski kompleks.

3.1.2 Vizija oživljenega spomenika kulturne dediščine

V IBHRP 2017 je bila vizija opredeljena, kot sledi: »Grad Rihemberk bo do leta 2025 popolnoma prenovljen ter bo postal mednarodno prepoznana palača kreativnega razmišljanja in ekonomsko uspešen kulturno naravoslovni turistični center.«[35] V kasnejših fazah pa je bila vizija razvoja gradu Rihemberk v poenostavljeni obliki opredeljena kot sledi:

»Grad Rihemberk =
središče trajnostnega turizma širšega goriškega prostora + središče kreativnih praks«.

Slika 30: Opredelitev vizije

Vir: MONG, predstavitev za KR Branik, 4. 2. 2019.

[34] IBHRP 2017, str. 53.

[35] IBHRP 2017, str. 56.

Grad Rihemberk bo do leta 2025 popolnoma prenovljen ter bo postal mednarodno prepoznana palača kreativnega razmišljanja in ekonomsko uspešen kulturno naravoslovni turistični center.

Grad Rihemberk bo po zaključku razvojnega ciklusa:

- temeljni element prepoznavnosti doline Branice in Goriške regije in eden temeljnih prepoznavnih elementov kreativne Slovenije;
- grajski biser na skrajnem zahodnem delu Slovenije, ki pomembno sooblikuje enoten slovenski kulturni in narodnostni prostor;
- grad, ki obiskovalcu nudi čudovit razgled na dolino Branice, izlet v zgodovino in ga razvaja z enkratnimi doživetji, izhajajočimi iz tradicije lokalnega okolja predstavljeni na sodoben način in prepleteni s kreativnimi rešitvami;
- palača kreativnega razmišljanja in ustvarjanja, ki bo predstavljala unikat v Sloveniji in Evropi;
- kulturni spomenik, ki bo s svojo ponudbo vključen v domače in tuje kulturne, naravoslovne in turistične programe.

3.1.3 Cilji investicije

Strateški cilji revitalizacije so:[36]

- Izkoristiti vse kulturne, naravoslovne in turistične potenciale, ki jih grad ima ter spoštovati kulturno spomeniške in naravovarstvene smernice pri upravljanju in razvoju;
- postaviti grad v vlogo generatorja trajnostnega razvoja regije in dolgoročne prosperitete lokalnega prebivalstva;
- razvijati in krepiti blagovno znamko gradu Rihemberk kot ene najbolj prepoznavnih v slovenskem in evropskem merilu;
- krepiti strateško partnersko povezovanje in sodelovanje s sosednjimi gradovi in kulturnimi spomeniki, s turističnim gospodarstvom in sorodnimi institucijami doma in v tujini z namenom krepitve pomena, vloge in skupne tržne pozicije na globalnem turističnem trgu.

Ostali cilji so:

- revitalizirati kulturno dediščino in kulturni spomenik ter jih oživeti s pomočjo kulturne podobe in dogodkov,
- celostno ohraniti in razvijati kulturno dediščino ter jo povezati s sodobnim življenjem in ustvarjanjem,
- uveljaviti kulturno dediščino kot nosilko identitete in kakovosti življenja na državni, regionalni in lokalni ravni,
- povečati prepoznavnost kulturne dediščine v slovenskem pa tudi v mednarodnem prostoru,
- ohranitev dobrih pogojev za zaščito varovanih živalskih vrst;
- prispevati k razvoju turizma,
- prispevati k splošnemu razvoju naselja Branik, sosednjih naselij, občine, regije in države zaradi povečanega obiska in podjetniške iniciative,
- večja in kakovostnejša vključenost javne kulturne infrastrukture v gospodarsko-turistično rabo,
- večja podpora kulture lokalnemu in regionalnemu razvoju,
- izboljšati pogoje za razvoj kulturno-umetniške ustvarjalnosti v podporo razvoja kulturnega turizma in razvoja ustvarjalnih industrij lokalnih skupnosti,

[36] IBHRP 2017, str. 57.

- krepiti zaposlovanje neposredno v kulturi in posredno v storitvenih dejavnostih, ob enem pa okrepiti dostopnost kulture javnosti v lokalnem okolju in širše, v podporo večji prepoznavnosti kulturne ustvarjalnosti lokalne skupnosti Branik in širše,
- zaščititi namensko rabo kulturnih spomenikov v javni lasti,
- izboljšati javno kulturno infrastrukturo in jo vzdrževati v dobrem stanju,
- povečati prostorske pogoje za kulturno, umetniško in ostalo storitveno dejavnost.

3.2 OPREDELITEV JAVNEGA INTERESA

Javni interes je v okviru predmetnega projekta večplastno ugotovljen ter v nadaljevanju izkazan. Obravnavani projekt je zasnovan v javnem interesu.

Izhodišče za opredelitev javnega interesa za izvedbo predmetne investicije, izhaja iz 21. člena **Zakona o lokalni samoupravi:**[37]

»21. člen

[…]

Občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- *upravlja občinsko premoženje;*
- *[…];*
- *načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostori in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;*
- *[…];*
- *pospešuje kulturnoumetniško ustvarjalnost, omogoča dostopnost do kulturnih programov, zagotavlja splošnoizobraževalno knjižnično dejavnost ter v skladu z zakonom skrbi za kulturno dediščino na svojem območju;*
- *gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva*
- *[…];*
- *ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.«*

[37] Zakon o lokalni samoupravi, Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18.

Z izvedbo investicije se uresničuje tudi javni interes na področju kulture, kot je opredeljen v področni zakonodaji.

Javni interes izhaja tudi iz **Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo,**[38] ki v 2. členu opredeljuje javni interes na področju kulture kot interes za ustvarjanje, posredovanje in varovanje kulturnih dobrin na državni in lokalnih ravneh, ki se uresničuje z zagotavljanjem pogojev zanje. Izhodišča za določanje javnega interesa za kulturo so opredeljena v 8. členu:

»8. člen

(1) Javni interes za kulturo temelji na zagotavljanju javnih kulturnih dobrin, s katerimi se uresničuje kulturni razvoj Slovenije in slovenskega naroda, za katerega skrbijo Republika Slovenija (v nadaljnjem besedilu: država) in lokalne skupnosti.

(2) Javni interes za kulturo se uresničuje predvsem za zagotavljanjem pogojev za:

- *kulturno ustvarjalnost,*
- *dostopnost kulturnih dobrin,*
- *kulturno raznolikost,*
- *uveljavljanje in razvoj slovenskega jezika,*
- *slovensko kulturno identiteto,*
- *skupen slovenski kulturni prostor,*
- *mednarodno prepoznavnost in uveljavitev slovenske kulture in umetnosti v mednarodnem prostoru.«*

Načini uresničevanja javnega interesa so opredeljeni v 24. členu Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo, ki določa:

»24. člen

(1) Država in lokalne skupnosti uresničujejo javni interes za kulturo po tem zakonu zlasti:

- *z zagotavljanjem kulturnih dobrin kot javni dobrin,*
- *z načrtovanjem, gradnjo in vzdrževanjem javne kulturne infrastrukture.*

(2) […].«

[38] Zakon o uresničevanju javnega interesa za kulturo (ZUJIK), Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo, 56/08, 4/10, 20/11, 111/13, 68/16, 61/17 in 21/18 – ZNOrg.

Nadalje je v istem zakonu (ZUJIK) določeno, katere so pristojnosti lokalnih skupnosti pri zagotavljanju javnih kulturnih dobrin in sicer:

»66. člen

(1) Občina zagotavlja najmanj tiste javne kulturne dobrine, kakor določa posebni zakon (knjižničarstvo, varstvo kulturne dediščine, arhivska dejavnost ipd.), podpira ljubiteljske kulturne dejavnosti, vključno s tistimi, ki o namenjene kulturni integraciji manjšinskih skupnosti in priseljencev ter pokriva tudi druge kulturne potrebe prebivalcev, ki jih ugotovi s svojim programom za kulturo.

(2) […].«

Področni oziroma posebni zakon za varstvo kulturne dediščine, na katerega se sklicuje ZUJIK v 66. členu, pa je **Zakon o varstvu kulturne dediščine.**[39] Njegov namen je opredeljen v prvem členu kot celostno ohranjanje dediščine, ki se uresničuje v razvojnem načrtovanju in ukrepih države, pokrajin in občin tako, da dediščino ob spoštovanju njene posebne narave in družbenega pomena vključujejo v trajnostni razvoj. Javni interes oziroma javna korist varstva dediščine je opredeljena v 2. členu predmetnega zakona, ki določa:

»2. člen

(1) Varstvo dediščine je v javno korist. Javna korist varstva dediščine se določa v skladu s kulturnim, vzgojnim, razvojnim, simbolnim in identifikacijskim pomenom dediščine za državo, pokrajine in občine.

(2) Javna korist varstva dediščine obsega:

- *identificiranje dediščine, njenih vrednot in vrednosti, njeno dokumentiranje, preučevanje in interpretiranje,*
- ***ohranitev dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo,***
- *omogočanje dostopa do dediščine ali do informacij o njej vsakomur, še posebej mladim, starejšim in invalidom,*
- *predstavljanje dediščine javnosti in razvijanje zavesti o njenih vrednotah,*
- *vključevanje vedenja o dediščini v vzgojo, izobraževanje in usposabljanjem*
- ***celostno ohranjanje dediščine,***

[39] Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD-1), Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.

- ***spodbujanje kulturne raznolikosti s spoštovanjem različnosti dediščine in njenih interpretacij*** *ter*
- *sodelovanje javnosti v zadevah varstva.*

(3) Država, pokrajine in občine uresničujejo javno korist varstva tako, da organizirajo in podpirajo dejavnosti in ravnanja iz prejšnjega odstavka in izvajajo ukrepe na podlagi tega zakona.

(4) Pri uresničevanju javne koristi varstva dediščine država, pokrajine in občine sodelujejo z lastnicami in lastniki dediščine (v nadaljnjem besedilu: lastnik), poslovnimi subjekti, nevladnimi organizacijami in civilno družbo v okviru, ki ga določajo zakoni in strategija iz 73. člena tega zakona.««

Z izvedbo investicije je treba zagotoviti tudi uresničevanje javnega interesa na področju ohranjanja narave, kot je opredeljen v področni zakonodaji, saj se v gradu nahajajo oz. se prihajajo v grad razmnoževat dve vrsti netopirjev in sicer vejicati netopirji in veliki podkovnjaki poleg tega pa je grad domovanje tudi velikim pupkom.[40]

Zakon o ohranjanju narave[41] v prvem odstavku 8. člena določa, da je urejanje zadev ohranjanja biotske raznovrstnosti in varstva naravnih vrednot v pristojnosti države, razen zadev lokalnega pomena na področju varstva naravnih vrednot, ki so v pristojnosti lokalne skupnosti. Med naravne vrednote spadajo med drugim tudi živalske vrste (netopirji, pupki) zato je potrebno sprejeti ukrepe za njihovo varstvo in na ta način prispevati k ohranjanju narave. Drugi odstavek 8. člena pri tem opredeljuje zadeve lokalnega pomena:

»(2) Zadeve lokalnega pomena iz prejšnjega odstavka so:

- *programiranje in planiranje na področju varstva naravnih vrednot lokalnega pomena,*
- *sprejemanje ukrepov varstva naravnih vrednot lokalnega pomena,*
- *zagotavljanje lokalnih javnih služb ohranjanja narave,*
- *popularizacija varstva naravnih vrednot lokalnega pomena.*

[40] Mestna občina Nova Gorica: DIIP 2015, str. 6, 11, 31.

[41] Zakon o ohranjanju narave, Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18.

Javni interes izhaja tudi iz **vladnega odloka**,[42] s katerim je bil grad Rihemberk razglašen za kulturni spomenik državnega pomena. V 2. členu je določeno, da je grad Rihemberk zaradi svojih lastnosti nenadomestljiv za Slovenijo. V skladu s tem si je potrebno prizadevati za njegovo ohranjanje.

»2

Lastnosti, ki utemeljujejo razglasitev za spomenik državnega pomena:
Grad Branik – Rihemberk je največji ohranjeni srednjeveški grad na Primorskem, s prevladujočim romanskim stolpom, bivališče družine Lanthieri in pomembna arheološka postojanka. Grad je nezamenljiva prostorska dominanta, vodilni motiv doline in naselja pod njim in kot tak nenadomestljiv za Slovenijo.«

Iz vsega navedenega izhaja, da je predmetna investicija, torej revitalizacija gradu Rihemberk, v javnem interesu in upravičena investicija.

Na podlagi drugega odstavka 70. člena Zakona o uresničevanju javnega interesa za kulturo (Uradni list RS, št. 77/07 – uradno prečiščeno besedilo s spremembami) pa je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 13. februarja 2014 sprejel naslednji tudi **sklep**, s katerim je določil, da nepremičnine v lasti Mestne občine Nova Gorica v območju gradu Branik-Rihemberk postanejo **javna infrastruktura na področju kulture** in se zaznamujejo v zemljiški knjigi kot javna kulturna infrastruktura.[43]

[42] Odlok o razglasitvi gradu Branik (Rihemberk) za kulturni spomenik državnega pomena, Uradni list RS, št. 81/99, 22/02, 16/08 – ZVKD-1 in 19/08.

[43] Sklep Mestnega sveta MO Nova gorica št. 354-11/2014-2 z dne 13. februarja 2014, objavljen na strani: <https://nova-gorica.si/zadnje-objave/2014021810220356/> (15.1.2019).

3.3 USKLAJENOST CILJEV INVESTICIJE Z RAZVOJNIMI STRATEGIJAMI IN POLITIKAMI

Investicija je usklajena z usmeritvami in cilji strateških dokumentov Republike Slovenije in MO Nova Gorica. V nadaljevanju bodo navedeni in predstavljeni poglavitni dokumenti.

3.3.1 Strateški razvojni dokumenti Republike Slovenije

1. **Vizija 2050**[44]

Namen Vizije 2050 je, da si z njo zastavimo jasne strateške usmeritve in osredotočenost v delovanju. Vizija Slovenije, ki predstavlja izhodišče za pripravo dolgoročne strategije razvoja Republike Slovenije, temelji na petih osnovnih elementih:

- učenje za življenje,
- inovativna družba,
- zaupanje,
- kakovostno življenje,
- identiteta.

O viziji glede trajnostnega razvoja je v Dokumentu o nastanku Vizije 2050[45] med drugim navedeno:

> *»Slovenija je država blaginje in visokega življenjskega standarda. Je družba znanja in inovacij, ki upošteva okoljske omejitve in odgovornost državljanov. Zmanjšuje okoljski odtis in rabo naravnih virov ter pri tem izboljšuje kakovost javnih storitev, ki so dostopne vsem. Vsi državljani uživamo človekove pravice. Podporo uživa civilna družba, podpiramo solidarnost med posamezniki, različnimi generacijami in deležniki. Trajnostni razvoj je zapisan v slovenski ustavi.«*

Kot ključni vzvod za doseganje vizije je izpostavljeno naslednje:

- »povezovati ljudi in ideje;
- […]

[44] Opis povzet po Vizija 2050, dostopna na spletni strani: <https://slovenija2050.si/vizija-slovenije-2050/> (12. 12. 2018).

[45] Dokument o nastanku Vizije 2050, dostopen na spletni strani: <https://slovenija2050.si/wp-content/uploads/2017/02/Vizija_Slovenije.pdf> (12. 12. 2018).

- ohraniti naravno okolje, ki je osnova za trajnostno, nizkoogljično in krožno gospodarstvo;
- visoko dodano vrednost graditi na glavnih lokalnih prednostih: vodi, lesu, **turizmu**, zdravju, zeleni energiji, zeleni prometni infrastrukturi;
- […].«

Predmetna investicija zasleduje cilj izboljšanja kakovosti življenja, kar je eden od osnovnih elementov vizije. Hkrati se bo z investicijo pripomoglo k izboljšanju ponudbe na področju turizma ter trajnostnemu razvoju in izboljšanju javnih storitev, ki so dostopne vsem.

2. Strategija razvoja Slovenije 2030[46]

Strategija razvoja Slovenije 2030 je bila sprejeta dne 7. 12. 2017 za določitev vizije in ciljev razvoja Slovenije. Predstavlja krovni razvojni okvir, ki temelji na usmeritvah Vizije Slovenije 2050, razvojnem izhodišču in mednarodnih zavezah Slovenije ter trendih in izzivih na regionalni, nacionalni, evropski in globalni ravni.

Osrednji cilj strategije 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, varnem in aktivnem življenju, zdravem in čistem okolju ter vključevanju v demokratično odločanje in soupravljanje družbe

Strateške usmeritve države za doseganje kakovostnega življenja so:

- vključujoča, zdrava, varna in odgovorna družba,
- učenje za in skozi vse življenje,
- visoko produktivno gospodarstvo, ki ustvarja dodano vrednost za vse,
- ohranjeno zdravo naravno okolje,
- visoka stopnja sodelovanja, usposobljenosti in učinkovitosti upravljanja.

[46] Opis povzet po Strategija razvoja Slovenije 2030, sprejeta na 159. redni seji Vlade RS, dne 7. decembra 2017, dostopna na spletni strani: <http://www.vlada.si/fileadmin/dokumenti/si/projekti/2017/srs2030/Strategija_razvoja_Slovenije_2030.pdf> (1. 2. 2019).

Pet strateških usmeritev za dosego osrednjega cilja strategije se bo uresničevalo z delovanjem na različnih medsebojno povezanih in soodvisnih področjih, ki so zaokrožena v dvanajstih razvojnih ciljih strategije:

1. Zdravo in aktivno življenje
2. Znanje in spretnosti za kakovostno življenje in delo
3. Dostojno življenje za vse
4. **Kultura in jezik kot temeljna dejavnika nacionalne identitete, kar se bo doseglo:**
   - **z razvijanjem in ohranjanjem slovenskega jezika, kulture ter kulturne in naravne dediščine;**
   - **s krepitvijo nacionalne identitete in varovanjem kulturne raznolikosti;**
   - **s spodbujanjem dobrega in na sodelovanju vseh temelječega upravljanja kulturne dediščine;**
   - **[…]**
5. Gospodarska stabilnost
6. Konkurenčen in družbeno odgovoren podjetniški in raziskovalni sektor
7. Vključujoč trg dela in kakovostna delovna mesta
8. Nizkoogljično krožno gospodarstvo
9. Trajnostno upravljanje naravnih virov
10. Zaupanja vreden pravni sistem
11. Varna in globalno odgovorna Slovenija
12. Učinkovito upravljanje in kakovostne javne storitve

Predmetni projekt zasleduje predvsem 4. razvojni cilj Strategije razvoja Slovenije 2030, saj je njegov namen krepitev kulture preko ohranjanja kulturne dediščine.

3. Nacionalni program za kulturo 2018 – 2025[47]

V postopku priprave je Nacionalni program za kulturo 2018 – 2025. Vizija kulture za to obdobje je, da leta 2025 pomembnost kulture oz. enakopravnost tega družbenega podsistema ne bosta več vprašljiva. To bo osnova za vključenost kulture v razvojne strategije države in učinkovitejši sistem financiranja kulture.

[47] Opis povzet po Nacionalni program za kulturo 2018 – 2025, dostopen na: <http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Fotogalerija/2017/8-avgust/NPK_2018-25_za_javno_razpravo.pdf> (22. 2. 2019).

Nacionalni program za kulturo v ospredje postavlja 5 strateških ciljev:

1. Uveljaviti status kulture v javnem interesu
2. Vzpostaviti z javnim interesom za kulturo skladen sistem financiranja kulture in zagotoviti za kulturo ustrezen delež javnih sredstev
3. Spodbuditi dotok sredstev za kulturo in drugih virov in jih vključiti v sistem ter omogočiti finančno in ustvarjalno avtonomijo vsem ustvarjalcem
4. Decentralizirati sofinanciranje kulture in postopno odpraviti nesorazmerja med posameznimi sektorji kulture oz. vrstami umetnosti ter med ustvarjalci v javnem in nevladnem sektorju
5. Sistematično in učinkovito promovirati ter uveljavljati slovensko kulturo v mednarodnem prostoru, vzpostaviti dialog z drugimi kulturami in doseči večjo prepoznavnost Slovenije

V okviru 1. strateškega cilja je namen doseči priznanje razvojnega potenciala kulture oz. njenega pomena za razvoj skupnosti in statusa dejavnosti, ki je ključna za obstoj in zavest skupnosti o sebi. Kulturo mora postati stvar vse politike na državni in lokalni ravni. Eden od treh operativnih ciljev na tem področju je »Uskladiti model kulturne politike s statusom kulture v pogojih samostojne države in demokracije – prenoviti kulturni sistem«. Za dosego tega operativnega cilja je med drugim potrebno:

- sistematično povezovati kulturo z drugimi družbenimi podsistemi (izobraževanje, gospodarstvo, okolje in prostor idr.),
- doseči višjo raven iskanja in upoštevanja razvojno usmerjenih sinergij v skupnih projektih,
- spodbujati ozaveščanje, da je kultura povezovalna in ustvarjalna sila, ki deluje ne samo med člani družbene skupnosti, temveč tudi med različnimi družbenimi podsistemi in politikami,
- spodbujati razvoj kreativnega sektorja, raziskovalne umetnosti, medijev, **kulturnega turizma**, inovativnih storitev, **vzgojno izobraževalnih programov** itd.

Investicija sledi usmeritvam Nacionalnega programa za kulturo 2018 – 2025.

4. Strategija kulturne dediščine za obdobje 2018-2026[48]

Ministrstvo za kulturo je pripravilo osnutek Strategije kulturne dediščine za obdobje 2018-2026. V njem je kulturna dediščina Slovenije prepoznana kot pomemben in nedeljiv del lokalne, regionalne, nacionalne in evropske identitete, ki predstavlja kakovost življenjskega okolja in je ključni vir uravnoteženega razvoja regij ter Republike Slovenije. Splošni cilji strategije so s pomočjo dediščine prispevati h kakovosti življenja in k bolj povezani družbi, pospešiti trajnostni razvoj Slovenije in izboljšati odnos družbe do naše dediščine.

Strategija uveljavlja celostno ohranjanje dediščine v treh družbenih podsistemih, ki jih strategija poimenuje trije nosilni stebri: družba (v ožjem pomenu), razvoj in znanje. Slednji so podlaga za določitev operativnih ciljev, ki so širšega družbenega pomena in bodo veljavni za državo in dediščinsko področje kot celoto.

V okviru stebra razvoj so določeni 4 razvojni cilji:

- **spodbuditi raznoliko uporabo in ponovno uporabo dediščine ter izkoriščanje njenih potencialov**,
- povečati učinkovitosti pravnega in finančnega okvira varstva in ohranjanja dediščine,
- zagotoviti večjo usposobljenost in učinkovitost javnega sektorja varstva dediščine ter izboljšati medresorsko sodelovanje,
- **izboljšati kakovost življenja z ohranjanjem dediščine in spodbujanjem dediščinskih dejavnosti**.

Med razvojnimi usmeritvami na področju razvojnega stebra je tudi »krepitev skupne odgovornosti za dediščino«, predvideni ukrepi pa so:

- **spodbujanje lastnikov, upravljavcev, nosilcev in dediščinskih skupnosti k celostnemu ohranjanju dediščine**,
- **spodbujanje občin in velikih lastnikov k pripravi programov za obnovo spomenikov za izvedbo ukrepov varstva**,
- promoviranje dobrih praks na področju upravljanja spomenikov in celostnega ohranjanja dediščine.

[48] Opis povzet po osnutek Strategije kulturne dediščine za obdobje 2018-2026, dostopen na: <http://www.mk.gov.si/fileadmin/mk.gov.si/pageuploads/Ministrstvo/Zakonodaja/Predpisi_v_pripravi/2018/Strategija_KD_2018-02-19.pdf> (4. 2. 2019).

Investicija je skladna s splošnim ciljem strategije, občina pa z njo prevzema odgovornost za ohranjanje dediščine.

5. Nacionalni program varstva okolja 2030 in Nacionalni program varstva narave[49]

Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja Nacionalni program varstva okolja do leta 2030 (NPVO 2030), s katerim bodo določene daljnoročne usmeritve, cilji in naloge za varstvo okolja. Osnutek NPVO 2030 vključuje tudi Nacionalni program varstva narave (NPVN), ki se nanaša na varovanje biotske raznovrstnosti in naravnih vrednot.

Ob zavedanju pomena odgovornosti za biotsko raznovrstnost bo Slovenija zagotovila:
1. visoko stopnjo biotske raznovrstnosti z:

- **ugodnim stanjem domorodnih prostoživečih vrst**,
- **ugodnim stanjem obsega in kvalitete habitatnih vrst in habitatnih tipov, zlasti tistih na ekološko pomembnih območjih in območjih Natura 2000**;

2. ohranitev naravnih vrednot tako, da se njihove lastnosti čim manj spreminjajo;
z doseganjem naslednjih specifičnih ciljev:

- učinkovito in dosledno izvajanje vzpostavljenih sistemov upravljanja območij NATURA 2000 in naravnih vrednot, nadgrajeno z učinkovitim upravljanjem državnih zemljišč, odkupi, pogodbenim varstvom, naravovarstvenim nadzorom in drugimi ukrepi varstva,
- […],
- **omejena tveganja za populacije v naravi v zvezi z ravnanji z živalmi, odvzetimi iz narave ali zadrževanimi v ujetništvu, vključno z izboljšanimi standardi življenjskih pogojev in dobrobiti živali, odvzetih iz narave**,
- **doživljanje naravnih vrednot v njihovih naravnih značilnostih in danostih ima prednost pred drugimi oblikami splošne ali posebne rabe**,
- […],
- **povečana ozaveščenost o pomenu biotske raznovrstnosti na vseh ravneh družbe**.

[49] Po Nacionalnem programu varstva okolja 2030, dostopen na: <https://www.google.si/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwia-qu0-87gAhXeAhAIHXbPDn8QFjABegQICRAC&url=http%3A%2F%2Fwww.mop.gov.si%2Ffileadmin%2Fmop.gov.si%2Fpageuploads%2Fosnutki%2Fnpvo_2030.doc&usg=AOvVaw10wtgqI0TAxt0_J8K8niUH> (3. 2. 2019).

Investicija upošteva tudi vidik zagotavljanja visoke stopnje biotske raznovrstnosti in ohranjanja naravnih vrednost, saj vključuje ukrepe za varstvo vejicatih netopirjev in velikih podkovnjakov, katerih porodniški koloniji se zadržujeta v gradu.

6. Program upravljanja območij Natura 2000 (2015-2020)[50]

Osnovni namen programa upravljanja območij Natura 2000 za obdobje 2015-2020 je opredeliti izpolnjevanje obveznosti varstva posebnih varstvenih območij – območij Natura 2000, ki jih Republiki Sloveniji nalagata Direktiva o pticah in Direktiva o habitatih. Tako bo Republika Slovenija dosegala enega od ciljev Evropske unije, to je, zagotavljanje ugodnega stanja ohranjenosti evropsko pomembnih rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov.

Poleg tega se s programom upravljanja določajo prednostni projekti, ki omogočajo tudi izkoriščanje priložnosti območij Natura 2000 za lokalni oziroma regionalni razvoj, delovna mesta in gospodarsko rast ter ohranjanje kulturne dediščine, upoštevajoč gospodarske, socialne, kulturne in demografske značilnosti ter načela trajnostnega razvoja.

Program določa:

1. podrobne varstvene cilje, ki se praviloma nanašajo na cone ter izhajajo iz varstvenih ciljev, določenih z Uredbo o posebnih varstvenih območjih, in varstvenih ciljev za ohranjanje habitatov ogroženih rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov, ki se prednostno ohranjajo v ugodnem stanju, v skladu s predpisi s področja ohranjanja narave ter sprejetimi strategijami in programi, s katerimi se načrtuje to področje;
2. ukrepe za doseganje varstvenih ciljev, pri čemer se nabor ukrepov določi glede na posamezno območje Natura, in sicer:
   - ukrepe varstva narave, z navedbo odgovornih nosilcev, rokov in finančnih virov,
   - ukrepe prilagojene rabe naravnih dobrin, z navedbo načrta rabe naravne dobrine, podrobnejših varstvenih usmeritev, ki se upoštevajo pri pripravi načrta, ter izvajalca tega načrta,
   - ukrepe prilagojene kmetijske prakse, s katero se dosegajo varstveni cilji in način zagotavljanja teh ukrepov,
   - ukrepe upravljanja voda z navedbo načrta upravljanja voda, podrobnejših varstvenih usmeritev, ki se upoštevajo v načrtu, ter izvajalca tega načrta,

[50] Po Programu upravljanja območij Natura 2000 (2015-2020), dostopen na: <http://www.natura2000.si/fileadmin/user_upload/LIFE_Upravljanje/PUN__ProgramNatura.pdf> (3. 2. 2019).

- **ukrepe varstva kulturne dediščine, s katerimi se dosegajo varstveni cilji in način zagotavljanja teh ukrepov,**
- druge ukrepe, če so potrebni za zagotavljanje ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov,

3. kazalce, ki se morajo redno spremljati zaradi ugotavljanja učinkovitosti ukrepov glede doseganja ugodnega stanja rastlinskih in živalskih vrst, njihovih habitatov in habitatnih tipov, z navedbo nosilcev, rokov in finančnih virov;
4. ukrepe varstva in aktivnosti, ki so potrebni za zagotovitev povezanosti evropskega ekološkega omrežja;
5. raziskovalne aktivnosti v bazični in aplikativni znanosti, ki so nujno potrebne za izboljšanje poznavanja ekologije rastlinskih in živalskih vrst ter habitatnih tipov.

V okviru programa je pomemben ukrep tudi varstvo kulturne dediščine. Območja varstva kulturne dediščine so namreč pomembni deli življenjskih prostorov nekaterih skupin živalskih vrst. Zato je način varstva kulturne dediščine pomemben za doseganje ugodnega stanja ohranjenosti območij Natura 2000. Praviloma so ukrepi za varstvo kulturne dediščine in ukrepi za doseganje ciljev Nature 2000 skladni med seboj oziroma se dopolnjujejo.

Grad Rihemberk je dom vejicatih netopirjev in velikih podkovnjakov ter velikega pupka, zato je potrebno ravnati v skladu s cilji in ukrepi Programa upravljanja območij Natura 2000 (2015-2020), kar investicija upošteva.

3.3.2 Strateški regionalni razvojni dokumenti

1. **Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020**[51]

Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne) regije za obdobje 2014–2020 (v nadaljevanju: RRP) je temeljni programski dokument na regionalni ravni. Na podlagi analize razvojnih potencialov opredeljuje prednosti razvojne regije, določa njene prioritete, ukrepe in aktivnosti ter finančno ovrednotene projekte.

V RRP so za obdobje 2014-2020 oblikovane 3 razvojne prioritete:

- dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji;
- izboljšanje kakovosti življenja;
- trajnostni, okoljski, prostorski in infrastrukturni razvoj regije.

Predmetna investicija je skladna z razvojnimi prioritetami regionalnega razvojnega programa. Med ukrepi, ki so predvideni za dvig konkurenčnosti, inovativnosti in zaposlitvenih možnosti v regiji je tudi razvoj regionalne turistične destinacije Smaragdna pot (kulturni turizem). V okviru prioritete izboljšanje kakovosti življenja pa med ukrepi najdemo ohranjanje tradicije in kulturne dediščine.

2. **Lokalni program za kulturo v Mestni občini Nova Gorica 2014 – 2017**[52]

Lokalni program za kulturo v Mestni občini Nova Gorica za obdobje 2014 – 2017 je dokument razvojnega načrtovanja kulturne politike v Mestni občini Nova Gorica (MONG). Gre za temeljni programski in izvedbeni dokument, ki določa prioritete občinske kulturne politike. Določa temeljne strateške usmeritve, ureja način izvajanja kulturne politike in spodbuja k nadaljnjemu razvoju kulture.

[51] Po Regionalni razvojni program Severne Primorske (Goriške razvojne regije) 2014-2020, sprejet dne 17. 3. 2015 na 11. seji Razvojnega sveta Severne Primorske (Goriške razvojne) regije, dostopen na: <https://www.prc.si/dodatno/regionalni-razvojni-program-severne-primorske> (1. 2. 2019).

[52] Po Lokalni program za kulturo v Mestni občini Nova Gorica 2014-2017, dostopen na: <https://www.nova-gorica.si/za-obcane/kultura/2017052214363435/Lokalni-program-za-kulturo-v-Mestni-občini-Nova-Gorica/> (2. 2. 2019).

Strategija temelji na naslednjih osnovnih načelih kulturne politike MONG:

- načelu dostopnosti javnih kulturnih dobrin in storitev vsem prebivalcem in obiskovalcem MONG, ne glede na socialni status, oviranost ali življenjsko obdobje;
- načelu spodbujanja kakovostne kulturne produkcije na vseh področjih ustvarjanja, ki bistveno sooblikuje kulturno podobo Nove Gorice kot središča Goriške, ki hoče dejavno sooblikovati podobo tega dela Slovenije;
- načelu večanja raznolikosti kulturne produkcije, na podlagi katere nastajajo in sobivajo tradicionalne in nove umetniške prakse ter estetike različnih generacij ustvarjalcev;
- načelu kulture kot ključne dimenzije kakovosti bivanja in socialne kohezivnosti ter pomembnega dejavnika razvoja slehernega posameznika.

Med cilje kulturne politike MONG program uvršča:

- **razvijati kulturne vrednote in kulturne potrebe**,
- **ohranjati, vrednotiti in razvijati urbano in podeželsko nepremično kulturno dediščino in prostorsko kulturo**,
- […],
- omogočati kulturne dejavnosti in ustvarjanje deficitarnih kulturnih dobrin,
- omogočati kulturno ustvarjalno dejavnost mladih ter socialnih skupin, ki težje uresničijo svoje ustvarjalne potenciale,
- zagotavljati ugodne pogoje za zahtevnejše kulturno ustvarjanje,
- razvijati možnosti ljubiteljskega kulturnega ustvarjanja,
- povečevati dostopnost kulturnih dobrin,
- […],
- zvišati zadovoljstvo prebivalcev in obiskovalcev s kulturno ponudbo,
- spodbuditi ustvarjalnost na vseh področjih kulturnih dejavnosti z namenom, da se kulturna ponudba razvija tako po kakovosti, kot raznovrstnosti,
- **zagotoviti ohranjanje, prezentacijo, raziskovanje in promocijo materialne in nematerialne kulturne dediščine, vključno z dediščino, ki ima tudi status naravne vrednote**,
- zagotoviti večjo dostopnost javnih kulturnih dobrin in storitev za vse prebivalce in obiskovalce MONG, ob promociji prepoznavnosti kulturnih dobrin mesta,
- **sistematično in kontinuirano promovirati kulturno ponudbo na področju Slovenije in v tujini ter tako spodbujati razvoj kulturnega turizma**,
- […].

Med izpostavljenimi strateškimi cilji je izpostavljena izgradnja novega kulturnega centra ter obnovo in revitalizacijo gradu Rihemberk. Oba projekta predstavljata dva največjih investicijskih projektov MO Nova Gorica v srednjeročnem obdobju. Učinki obeh projektov, tako v investicijskem kot tudi v programskem in institucionalnem pomenu, bodo vidni na ravni kulturne produkcije, spodbujanja inovativnosti, gospodarskega razvoja, kulturno-izobraževalnega procesa in kulturnega turizma. Veliko pozornosti je v lokalnem programu usmerjene tudi kulturni vzgoji. Kultura v MONG ne želi biti ločeno in samozadostno področje, temveč živo povezana z drugimi javnimi politikami, s katerimi si deli skupne strateške cilje. Z začrtanim lokalnim programom se veča poudarek tudi v večanju dostopnosti kulture za vse prebivalce, obiskovalce in turiste MONG. Kultura bo na osnovi povezovanja ustvarjalnih, ekonomskih in družbenih potencialov regije še pomembnejši dejavnik razvoja MONG. Ambicioznejši projekti lahko postanejo priložnost, da oplemenitijo celotno regijo, izkoristijo njene potenciale in pripomorejo k povečanju razvitosti. Naravnanost Nove Gorice gre v smeri potencialnega regijskega kulturnega središča.

Investicija tako zasleduje cilje programa. Program je sicer že potekel, sprejemanje novega pa se je zavleklo zaradi kandidature Nove Gorice in Gorice za evropsko prestolnico kulture, ki zahteva načrtovanje za daljše časovno obdobje kot dosedanja 4 leta. V pripravi je novi Lokalni program za kulturo v Mestni občini Nova Gorica, ki bo predvidoma sprejet za obdobje 2019-2025. Vloga gradu Rihemberk bo ostala ključna tudi v novem Lokalnem programu za kulturo v Mestni občini Nova Gorica.

3. Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino V objemu sonca[53]

Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino »V objemu sonca« za obdobje 2014 – 2020 opredeljuje izhodišča za lokalni razvoj na območju petih občin, ki so: Mestna občina Nova Gorica ter občine Brda, Miren-Kostanjevica, Renče-Vogrsko in Šempeter-Vrtojba.

LAS »V objemu sonca« podpira operacije, ki rešujejo lokalne razvojne potrebe prebivalcev in izkoriščale razvojne možnosti območja v skladu s cilji štirih ključnih tematskih področij ukrepanja:

[53] Po Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino V objemu sonca z dne 29. januar 2016, dostopna na: <http://www.las-vobjemusonca.si/mma/-/2016102512165725/> (1. 2. 2019).

- Tematsko področje 1: Ustvarjanje delovnih mest,
- Tematsko področje 2: Razvoj osnovnih storitev,
- Tematsko področje 3: Varstvo okolja in ohranjanje narave,
- Tematsko področje 4: Večja vključenost mladih, žensk in drugih ranljivih skupin.

Tematsko področje 2:

- Splošni cilj: »Z uvajanjem novih storitev izboljšati kakovost življenja na območju LAS«
- Posebni cilj: Zagotoviti pogoje za razvoj novih poslovnih priložnosti zelenega, kulturnega in dostopnega turizma ter ostalih zelenih storitev in produktov
- Ukrep: Oblikovanje in izvajanje inovativnih programov ter manjših naložb za razvoj zelenega, kulturnega in dostopnega turizma ter ostalih zelenih storitev in produktov

Tematsko področje 3:

- Splošni cilj: »Spodbujati trajnostno upravljanje z okoljem in izkoristiti razvojno-turistične potenciale območja LAS ob upoštevanju ohranjanja kulturne dediščine, narave in njenih danosti«
- Posebni cilj: Ohranjati naravne danosti, naravne vrednote, biotsko raznovrstnost ter kulturno dediščino za trajnostni (turistični) razvoj območja
- Ukrep: Ohranjanje naravnih danosti, naravnih vrednot, biotske raznovrstnosti ter kulturne dediščine

Predmetna investicija spada predvsem na tematsko področje 2 in 3 ter je skladna s cilji, ki so zastavljeni na teh dveh področjih.

4. Trajnostna urbana strategija Nova Gorica 2020[54]

V Trajnostni urbani strategiji Nova Gorica 2020 je prepoznano, da je na območju mestne občine Nova Gorica je registriranih 331 enot nepremične kulturne dediščine, od katerih je grad Rihemberk državnega pomena, 69 spomenikov pa je lokalnega pomena.[55] Na mestnem območju se največ dediščine nahaja v Novi Gorici (40 enot) in Solkanu (20), 11 v Kromberku in 3 v Rožni Dolini. Posebno pozornost zahtevajo neizkoriščeni objekti kulturne dediščine na območju

[54] Na strani: < https://www.nova-gorica.si/trajnostna-urbana-strategija-ng-2020/> (1.2.2019). Glej tudi tam navedene vire.

[55] Za podrobnejši seznam nepremične kulturne dediščine na območju Mestne občine Nova Gorica glej IBHRP 2017, str. 20-30.

železnice (npr. Remiza) in Kostanjevice (pr. Vila Laščak), ki bi jih v sodelovanju z lastniki ali zainteresiranimi investitorji morali prenoviti za namene mestotvornih in za mesto perspektivnih dejavnosti. Nova Gorica ne izkorišča dovolj dediščine urbane arhitekture moderne za oblikovanje nišnih turističnih proizvodov. Kultura s svojimi kulturnimi in umetniškimi produkcijami v profesionalni in civilni sferi lahko pomembno prispeva k transformaciji mesta, posameznih mestnih predelov (npr. območje železnice) in tudi njegovega gospodarstva.[56]

Kot je v zvezi z Trajnostno urbano strategijo Nova Gorica 2020 ugotovljeno tudi v IBHRP 2017, predstavlja multikulturnost potencial za razvoj Nove Gorice, urbane kulture ter čezmejnega in širšega povezovanja. Priložnosti se kažejo v aktiviranju „mirujočih“ potencialov, ki se nanašajo tudi na valorizacijo industrijske, zgodovinske, kulturne in arhitekturne dediščine. Ustrezno urejeni vitalni prostori mesta, kot so trgi, parki, ploščadi, igrišča in večnamenski objekti omogočajo druženje in dostop do kulturnih, družbenih in prostočasnih vsebin ter povečujejo socialno povezanost in utrip mestnega središča in subcentrov. Urbana kultura je pomembna z vidika trajnostnega razvoja Nove Gorice. Potenciali za razvoj urbane kulture so premalo izkoriščeni, tako z vidika rabe javnih površin, kot tudi z vidika kreativnega potenciala. Prebivalci potrebujejo raznolike in kakovostne kulturne vsebine ter nove oblike druženja in zabave. Mlade generacije želijo neinstitucionalne in spontane dogodke, ki bodo spodbujali njihovo ustvarjalnost, družbeno kritičnost in hkrati pospeševali utrip celotnega mesta, krepili urbani življenjski slog in socialno življenje.

[56] Glej str. 30.

4 OPIS VARIANT

V skladu Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ mora dokument identifikacije investicijskega projekta vsebovati najmanj varianto »brez« investicije in/ali minimalno alternativo in varianto »z« investicijo.

V tem DIIP smo za potrebe nadaljnje analize v obzir vzeli tri variante in sicer:

- varianta A – brez investicije;
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design Finance Refurbish Operate Transfer*),

pri čemer smo iz razlogov, ki so podrobneje navedeni v nadaljevanju, podrobneje obravnavali varianto C – izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva, saj ostale variante niso izvedljive oziroma predstavljajo neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje MO Nova Gorica.

Varianta A – brez investicije predstavlja ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje Mestna občina Nova Gorica (v nadaljevanju: MO Nova Gorica, javni partner), ki so zlasti: obnova in revitalizacija gradu Rihemberk ter s tem varovanje in ohranjanje kulturne dediščine gradu za potrebe razvoja MO Nova Gorica, regije in celotne Slovenije, prezentirati in povečati dostopnost do kulturnega spomenika ter uporabo njegovega potenciala kot razvojnega potenciala občine in regije. Slednje bi pomenilo izgubo specifičnega kulturnega, arhitekturnega, krajinskega, in zgodovinskega objekta oziroma spomenika. S takšnim ravnanjem bi se nedvomno nepovratno odrekli delu nacionalne naravne in kulturne dediščine. Neizkoriščen bi ostal kulturno turistični potencial gradu in samega območja, kar bi pomenilo tudi slabši razvoj turizma in gospodarstva. Iz naštetih razlogov predmetna varianta ne pride v poštev.

Varianta izvedbe investicije s klasičnim javnim naročilom (varianta B) prav tako ni primerna oblika realizacije projekta iz razloga, ker javni partner ne razpolaga z zadostnimi finančnimi sredstvi, potrebnimi za izvedbo projekta v obsegu in vsebini, kot je opredeljena s tem dokumentom. Prav tako javni partner ne potrebuje objekta v velikosti obstoječe površine, saj nima programov, ki bi se izvajali v teh prostorih, pri rekonstrukciji pa je potrebno slediti obstoječi strukturi, saj je grad zaščiten in varovan kot kulturni spomenik državnega pomena, zato zmanjšanje površine objekta na velikost, ki bi jo občina potrebovala, ni dopustna, zgolj delna

obnova pa ne zasleduje izpolnitve postavljenih ciljev v celoti. Z vidika bodočega vzdrževanja in zagotavljanja potrebnih programov bi bila izvedba variante B (tj. obnova gradu Rihemberk v celoti zgolj z javnimi sredstvi) negospodarna in neracionalna. Prav tako bi v primeru variante B morala občina letno zagotavljati dodatna sredstva za vzdrževanje in upravljanje objekta v celoti, kot tudi za financiranje vsebin v objektu, kar pa glede na trenutno proračunsko situacijo ni realno. Glede na trenutno javno-finančno situacijo in glede na potrebe lahko MO Nova Gorica z javnimi sredstvi (bodisi lastnimi proračunskimi sredstvi, sredstvi državnega proračuna ali sredstvi skladov EU) zagotavlja zgolj delovanje in investicije v minimalnem obsegu, ne more pa polno izkoristiti vseh potencialov gradu Rihemberk. Predlaga se, da se sinergijski učinki (potencialnih) vlaganj MO Nova Gorica kot javnega partnerja upoštevajo pri varianti C, pri čemer se ohranja možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

Varianta C (izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT) investicije pomeni izpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje MO Nova Gorica, to je obnova gradu Rihemberk, ureditev njegove okolice oz. zunanjih površin, dostopne poti, parkirišč. Glede na sprejete akte je grad zaščiten in varovan kot kulturna dediščina in območje varovane narave, s statusom javne kulturne infrastrukture, zato je v javnem interesu, da se ga kot takšnega obnovi oz. da se izvede njegova rekonstrukcija. Na ta način se v gradu pridobi ustrezne prostore za organizacijo kulturnih in drugih programov. Predmetni projekt je mogoče realizirati v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C). Prenova gradu Rihemberk v obliki javno-zasebnega partnerstva omogoča vključitev potencialnega zasebnega investitorja oz. investitorjev v projekt, ki bi prevzeli stroške izvedbe investicije, torej stroške projektiranja, gradnje oz. obnove kompleksa, stroške gradbenega nadzora, nakupa opreme in druge stroške, nato bi dogovorjeno koncesijsko obdobje upravljali in ekonomsko izkoriščali objekt, po izteku koncesijskega obdobja pa bi se grajski kompleks predal nazaj v upravljanje javnemu partnerju.

Glede na učinke predmetnega projekta v primeru izvedbe le-tega v obliki, kot jo predvideva varianta C, na:

- vpliv projekta na razvoj kulturne in druge dejavnosti, za katere so okvirji rabe že opredeljeni in ki bodo predmet določitve v postopku izbire zasebnega partnerja;
- vpliv projekta na turizem, hkrati pa tudi gospodarski razvoj in morda na zaposlovanje;
- pozitivni vpliv na celotno podobo in razvoj občine;

je MO Nova Gorica sprejela sklep, da pristopi k izvedbi variante z investicijo, kot je predvidena in obravnavana pod varianto C - izvedba investicije kot javno-zasebnega partnerstva. Varianta je podrobneje analizirana in predstavljena v nadaljevanju.

Na tem mestu je treba kratko povzeti in predstaviti tudi variante, ki so bile obravnavane v DIIP 2015. DIIP 2015 je namreč že obravnaval in predvideval celovito obnovo gradu Rihemberk po fazah. V DIIP 2015 sta bili tako obravnavani:

- Varianta »brez investicije« in
- Varianta »z investicijo«, v okviru katere sta bili prepoznani dve varianti:
    - Varianta »z investicijo« 1: Izvedba celovitega projekta revitalizacije gradu Rihemberk v eni fazi
    - Varianta »z investicijo« 2: Izvedba celovitega projekta revitalizacije gradu Rihemberk po fazah.

Po primerjavi možnih variant investicije je bilo že v DIIP 2015 zaključeno, da le varianta »z investicijo«, ne glede na izbrano pod-varianto izvedbe, omogoča doseganje zastavljenih splošnih in specifičnih ciljev. Varianta »z investicijo« je bila tudi prepoznana kot boljša od variante »brez investicije«, saj je glede na trende in glede na potrebe z vidika investitorja MO Nova Gorica veliko bolj sprejemljiva. Prepoznano je bilo, da bi z izvedbo projekta pod varianto »z investicijo« dvignili življenjski standard in izboljšali bivanjske pogoje lokalnih prebivalcev (krajanov). Z izvedbo projekta bi dvignili tudi raven varstva kulturne dediščine in omogočili dolgoročno koriščenje le-te. Omogočene bodo boljše razvojne možnosti kraja, boljša skrb za kulturni razvoj, boljša skrb za okolje in manjša ekološka ogroženost območja. Že samo s tega vidika je veliko boljša varianta »z investicijo«. Varianta »z investicijo« pa tudi omogoča uresničevanje strateških ciljev občine, regije, države in EU ter je tako bolj usklajena z občinskimi, regionalnimi, nacionalnimi in EU strategijami in cilji, z veljavnimi zakonskimi predpisi in normativi kot varianta »brez investicije«.[57] Po primerjavi obeh variant »z investicijo« pa je bila v DIIP 2015 zaradi same finančne izvedljivosti (z vidika zagotavljanja finančnih virov za financiranje projekta) kot primernejša izbrana varianta »z investicijo« 2: Izvedba celovitega projekta revitalizacije gradu Rihemberk po fazah. Načrtovalo se je, da se v tem primeru celoviti projekt revitalizacije gradu Rihemberk izvede po fazah, pri čemer bo dokončno število faz definiral projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD), in sicer za obnove posameznih objektov in delov gradu. Načrtovano je bilo, da se gradbena dovoljenja pridobiva posamično oz. se lahko pridobili le eno gradbeno dovoljenje, v katerem

[57] MO Nova Gorica: DIIP 2015, str. 21, 22.

bodo predvidene posamezne faze izvedbe celovitega projekta. Število faz bi bilo odvisno od finančnih in organizacijskih zmožnosti investitorja. Načrtovalo se je, da se faze definirajo na način, da bo posamezna faza predstavljala ekonomsko nedeljivo celoto aktivnosti in bo izpolnjevala določeno funkcijo ter imela jasno opredeljene cilje in kazalnike. V okviru operacije se bi izvedlo obnovo (rekonstrukcijo) in revitalizacijo gradu z vso potrebno infrastrukturo. V DIIP 2015 je bilo ocenjeno, da bo s tega vidika grad Rihemberk hitreje, vsaj po delih, odprt za obiskovalce, sama izvedljivost tako kompleksnega projekta pa tako bolj realna.[58] V praksi se je izkazalo, da je bil v DIIP 2015 izbran pravilen pristop, ki je vodil v odprtje gradu za javnost, zato v tem DIIP ohranjamo fazen pristop revitalizacije gradu Rihemberk, ki pa je modificiran na način, da predvideva prenos pretežnega dela tveganj na zasebne investitorje, obenem pa višjo udeležbo zasebnih investitorjev v projektu. V fazi izdelave DIIP same faznosti izvedbe projekta še ni smiselno dokončno določiti, saj bo za fazni pristop bistvenega pomena odziv potencialnih investitorjev.

DIIP 2015 je sicer tudi predvideval, da se revitalizacija gradu Rihemberk izvede tudi z zasebnimi sredstvi, vendar je bila udeležba le-teh predvidena v zgolj manjšem delu, v višini 3 % investicije. Predvidena struktura financiranja investicijskega projekta v DIIP po tekočih cenah je tako bila:

- 36,0 % lastnih, proračunskih virov Mestne občine Nova Gorica;
- 9,2 % javnih virov Republika Slovenija;
- 51,8 % javnih virov EU (Kohezijska sredstva, EZTS);
- 3,0 % zasebnih virov domačih partnerjev v projektu.

Ob pomanjkanju proračunskih sredstev tako na ravni MO Nova Gorica kot na državni ravni, obenem pa ob spremembi financiranja delovanja skladov EU v finančni perspektivi po letu 2020 je bila za izvedbo projekta nujna proučitev možnosti, da se projekt vključijo znanje in finančni viri zasebnega sektorja v večjem deležu in posledično izdelava novega DIIP, ki bo obravnaval izpostavljene vidike in razvoj na tem področju.

Evropska komisija v Naložbenem načrtu za Evropo glede izgradnje javne infrastrukture vpeljuje premik od njenega financiranja iz izključno javnih sredstev v smeri javno-zasebnih partnerstev. Naložbeni načrt za Evropo tudi uvaja premik v porabi proračuna EU, in sicer od subvencij k finančnim inštrumentom. Posledično se v posameznem projektu predvideva kombiniranje raznolikih finančnih virov – tako javnih, evropskih kot zlasti zasebnih. Tako bo v finančni

[58] MO Nova Gorica: DIIP 2015, str. 23.

perspektivi po letu 2020 na voljo bistveno manj nepovratnih sredstev kohezijskih skladov za financiranje javnih projektov, v pretežnem delu pa bodo namenjena financiranju t.i. finančne vrzeli (*gap funding*), kar priporočamo tudi v tem primeru – javna sredstva (tukaj so mišljena javna sredstva občinskega proračuna, državnega proračuna in sredstva EU) naj se aktivira v obsegu, kakor je potreben za financiranje finančne vrzeli in za revitalizacijo sklopov (delov) gradu, za katere ne bo mogoče najti zasebnega investitorja.

V tej zgodnji fazi identifikacije projekta ni mogoče predvideti odziva zasebnega sektorja na predstavljen projekt, prav tako ni mogoče dokončno predvideti uspeha MO Nova Gorica na prihodnje razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Iz tega razloga je v predmetnem DIIP finančno analizirana varianta, da se investicija v celoti oz. v pretežnem delu izvede z zasebnimi sredstvi, kar izkazuje precejšen pritisk za potencialne zasebne investitorje, kot je podrobneje razvidno iz analiz v nadaljevanju. Glede na ocenjene stroške investicij po posameznih sklopih in poslovna tveganja, ki jih v primeru javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni sektor, je potrebno ustvarjanje precejšnjega letnega denarnega toka, da je investicija za zasebni sektor finančno upravičena. Vključevanje javnih sredstev v izvedbo investicije in financiranje finančne vrzeli bo povečevalo možnost izvedbe projekta.

V proračunu MO Nova Gorica[59] je na proračunski postavki »Revitalizacija gradu Rihemberk«, za leto 2019 na voljo 30.000 EUR finančnih sredstev, ki bodo na voljo za izvedbo manjših investicij in izboljšav v letu 2019.[60] V času priprave tega DIIP za nadaljnja leta veljavni NRP ne predvideva finančnih sredstev. Njihova zagotovitev je predvidena v rebalansu proračuna v letu 2019.

V letu 2019 se načrtuje zaključitev projekta Restaura, iz tega naslova je za leto 2019 načrtovanih 13.861 EUR lastnih proračunskih sredstev in 78.544 EUR sredstev EU, po letu 2020 iz tega naslova ni načrtovanih sredstev.[61]

---

[59] Načrt razvojnih programov 2019 je na voljo na spletni strani: <https://www.nova-gorica.si/mma_bin.php?id=2019020716203514 > (2.2.2019).

[60] Predmetna sredstva so na voljo za manjše posege in ureditve po celem gradu, porabljena bodo glede na identificirane nujne potrebe (ev. na voljo za celoten grad oz. vse sklope).

[61] Predmetna sredstva so predvidena za pripravo dokumentacije in podobne namene, za pripravo investicij. Iz objavljenega NRP navedena sredstva niso razvidna, predvidena so za rebalans proračuna.

V letu 2019 je zagotovljenih tudi 19.000 lastnih proračunskih sredstev za ureditev vrta na gradu Rihemberk,[62] v letih 2019 in 2020 pa se načrtuje tudi izvedba projekta LAS – DediCenter Rihemberk (po 21.500 EUR v letih 2019 in 2020, od tega vsako leto 4.300 lastnih proračunskih sredstev in 17.200 EUR sredstev EU).[63]

Za leta 2019-2021 je načrtovana izvedba obnove I. nadstropja vhodnega poslopja s stolpom, z ureditvijo t.i. Infoteke NATURA 2000 Vipavska dolina (informacijsko-interpretacijski prostori, sofinancirano iz programa Interreg SLO-ITA). Predvidene vrednosti vključujejo 82.000 EUR (z DDV) za izvedbo GOI del ter 45.000 EUR (z DDV) za opremo prostorov. V letu 2019 je predvidena poraba 42.719 EUR, 2020 35.813 EUR in v 2021 48.468 EUR.[64]

Na podlagi prijave na razpis Ministrstva za kulturo v januarju 2019 je načrtovana in izvedba vzdrževalnih del na delu streh in obzidij grajskega kompleksa (71.260 EUR v letu 2019, od tega 35.630 EUR transfer iz državnega proračuna in 35.630 EUR lastna proračunska sredstva, in 285.210 v letu 2019, od tega 142.605 EUR transfer iz državnega proračuna in 142.605 EUR lastna proračunska sredstva). Projekt je v fazi ocenjevanja.[65]

V letih 2017-2019 so bile pripravljene tudi druge prijave na EU in podobne projekte, ki pa niso ali še niso bili odobreni. MO Nova Gorica bo z iskanjem dodatnih javnih virov za izboljševanje stanja na gradu Rihemberk nadaljevala tudi v prihodnjih letih (za pridobitev nacionalnih in EU sredstev). Trenutno so v fazi ocenjevanja še projekt, katerega vsebina vključuje ureditev notranjosti grajske kapele (program NFM/EGP) ter dodatni projekt za dopolnitev mehkih vsebin na gradu (program ADRION). Prioritetno bodo v nadaljevanju iskana finančna sredstva za zaščito preostalih najbolj ogroženih delov gradu (obnova porušenega vzhodnega obzidja, sklop zunanje ureditve, rekonstrukcija manjkajoče strehe nad severnim palacijem gradu, sklop severni palacij) ter za vzpostavitev gostinske ponudbe v ii. nadstropju vhodnega poslopja s stolpom (sklop vhodno poslopje).

---

[62] Predmetna sredstva so predvidena za izvedbo vsaj minimalne ureditve vzhodnega obrambnega platoja in pripadajočega obzidja (sklop zunanje ureditve).

[63] Predmetna sredstva so predvidena za osnovno opremo za interpretacijo dediščine gradu oz. opremo za obiskovalce (sklop zunanje ureditve).

[64] Predmetna sredstva so predvidena za obnovo in vzpostavitev ustreznih vsebin prvega sklopa, t.j. vhodnega poslopja s stolpom.

[65] Predmetna sredstva so predvidena za obnovo in ureditev fasad in strehe vhodnega poslopja s stolpom (prvi sklop – vhodno poslopje s stoplom), ureditev strehe južnega palacija (sklop južni palacij) ter mala popravila streh stolpičev (sklop zunanje ureditve).

Glede na celotno vrednost investicije je zato še zlasti smiselno, da se načrtovana javna finančna sredstva namenijo za izvedbo nujnih del, s katerimi se prepreči propadanje objekta (kot npr. vzdrževanje strehe), za financiranje vzpostavitve posameznih funkcionalnih sklopov, ki bodo pospešili revitalizacijo objekta (npr. projekt LAS – DediCenter Rihemberk) in za financiranje funkcionalnih sklopov, za katere zasebni investitorji ne bi izkazali interesa oz. bi bila finančna vrzel za izvedbo projekta zgolj z zasebnimi sredstvi prevelika. Podrobneje so investicije Načrta razvojnih programov MO Nova Gorica glede gradu Rihemberk za leta 2019-2020 predstavljene v tabeli v nadaljevanju.[66]

[66] Naj pojasnimo, da je bil zaradi poznih volitev in kratkih rokov za postavitev novih prioritet veljavni proračun sprejet kot začasen, načrtovan je rebalans proračuna. Iz tega razloga informacije, ki so podane v tem poglavju, lahko odstopajo od informacij, kakor izhajajo iz objavljenega NRP.

Tabela 4: Izsek iz Načrta razvojnih programov MO Nova Gorica za leta 2019-2020

v EUR

PU/PPP/GPR/PPR/Projekt/Viri		Vrednost projekta*	Začetek financiranja	Konec financiranja	Pred L. 2019	Leto 2019	Leto 2020	Leto 2021	Leto 2022	Po L. 2022
18	**KULTURA, ŠPORT IN NEVLADNE ORGANIZACIJE**				**2.449.982**	**3.481.452**	**2.108.980**	**1.191.844**	**1.685.251**	**1.227.786**
1802	**Ohranjanje kulturne dediščine**				**413.053**	**280.308**	**696.135**	**1.185.327**	**1.685.251**	**1.227.786**
18029001	**Nepremična kulturna dediščina**				**405.084**	**276.308**	**696.135**	**1.185.327**	**1.685.251**	**1.227.786**
OB084-15-0013	Revitalizacija gradu Rihemberk	**12.607.514**	01.01.2016	31.12.2025	174.392	30.000	0	0	0	0
	PV - Lastna proračunska sredstva				*174.392*	*30.000*	*0*	*0*	*0*	*0*
OB084-16-0004	RESTAURA	**247.603**	01.06.2016	31.12.2019	183.066	24.272	0	0	0	0
	PV - Lastna proračunska sredstva				*26.487*	*3.641*	*0*	*0*	*0*	*0*
	PV - EU sredstva				*156.579*	*20.631*	*0*	*0*	*0*	*0*
OB084-16-0010	Sof. obnove nepremične kulturne dediščine	**23.800**	01.01.2016	31.12.2021	45.626	50.000	0	0	0	0
	PV - Lastna proračunska sredstva				*45.626*	*50.000*	*0*	*0*	*0*	*0*
OB084-18-0015	Ureditev vrta na gradu Rihemberk	**19.000**	01.01.2018	31.12.2018	0	19.000	0	0	0	0
	PV - Lastna proračunska sredstva				*0*	*19.000*	*0*	*0*	*0*	*0*
OB084-18-0032	LAS - DediCenter - Rihemberk	**44.000**	01.01.2018	31.12.2020	1.000	21.500	21.500	0	0	0
	PV - Lastna proračunska sredstva				*200*	*4.300*	*4.300*	*0*	*0*	*0*
	PV - EU sredstva				*800*	*17.200*	*17.200*	*0*	*0*	*0*
OB084-18-0042	Ureditev Rafutskega parka z Laščakovo vilo	**4.548.064**	05.06.2018	31.12.2023	1.000	60.276	389.425	1.185.327	1.685.251	1.227.786
	PV - Transfer iz državnega proračuna				*0*	*5.151*	*33.968*	*103.392*	*146.999*	*107.096*
	PV - Lastna proračunska sredstva				*1.000*	*34.520*	*219.583*	*668.365*	*950.255*	*692.306*
	PV - EU sredstva				*0*	*20.605*	*135.874*	*413.570*	*587.997*	*428.384*
OB084-19-0002	Grad Rihemberk - vzdrževalna dela na delu strehe.	**0**	01.01.2019	31.12.2019	0	71.260	285.210	0	0	0
	PV - Transfer iz državnega proračuna				*0*	*35.630*	*142.605*	*0*	*0*	*0*
	PV - Lastna proračunska sredstva				*0*	*35.630*	*142.605*	*0*	*0*	*0*

Vir: MO Nova Gorica.

4.1 VARIANTA A – VARIANTA BREZ INVESTICIJE

Varianta A – brez investicije pomeni ohranitev obstoječega stanja in neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje javni partner, to je obnovitev oz. revitalizacija gradu Rihemberk. Varianta A bi srednjeročno ponovno privedla do tega, da bi morala MO Nova Gorica objekt (ponovno) zapreti za obiskovalce in kljub temu zagotavljati določena finančna sredstva za nujna vzdrževalna dela, ki bi preprečila propadanje objekta. Izbor variante A lahko dolgoročno pomeni tudi izgubo kulturnega spomenika. Takšno ravnanje bi bilo v nasprotju z drugo alinejo drugega odstavka 2. člena Zakon o varstvu kulturne dediščine, ki določa, da javna korist varstva dediščine obsega ohranitev dediščine in preprečevanje škodljivih vplivov nanjo. Nujnost investicij je določena tudi v pogodbi o neodplačnem prenosu, zaradi neizpolnjevanja zavez obnove in revitalizacije.

4.2 VARIANTA B – IZVEDBA INVESTICIJE V OBLIKI KLASIČNEGA JAVNEGA NAROČILA

Izvedba investicije skozi klasično javno naročilo bi bila mogoča pod pogojem, da se v proračunu MO Nova Gorica in v državnem proračunu zagotovijo finančna sredstva potrebna za realizacijo investicije v celoti. Glede na trenutno javnofinančno situacijo, glede na obstoječ Načrt razvojnih programov MO Nova Gorica in glede na prioritete načrtovanja javnofinančnih izdatkov na državni ravno pa lahko zaključimo, da obstaja precejšnja verjetnost, da proračunska sredstva za realizacijo projekta v zadostnem obsegu ne bodo mogla biti zagotovljena tudi v prihodnjih proračunskih obdobjih. Ob tej predpostavki so posledice izbora variante B enake posledicam izbora variante A. Ob tem je treba dodati, da je potrebno zagotoviti vire ne samo za izvedbo investicijskih del (*capex*) temveč tudi za upravljanje (*opex*) oz. za izvajanje dejavnosti. Kot je bilo navedeno že zgoraj, lahko glede na trenutno javno-finančno situacijo in glede na potrebe MO Nova Gorica z javnimi sredstvi (bodisi lastnimi proračunskimi sredstvi, sredstvi državnega proračuna ali sredstvi skladov EU) zagotavlja zgolj delovanje in investicije v minimalnem obsegu, ne more pa polno izkoristiti vseh potencialov gradu Rihemberk. Zato se predlaga, da se sinergijski učinki (potencialnih) vlaganj MO Nova Gorica kot javnega partnerja upoštevajo pri varianti C, pri čemer se ohranja možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

Ne glede na navedeno, je z vidika predmetnega DIIP predmetna varianta smiselno obravnavana, saj je finančna analiza za varianto C izvedena na način, da so njeni rezultati uporabni tudi za primer proučevanja variante B. V primeru izvedbe investicije skozi javno-zasebno partnerstvo

nam finančna analiza namreč za vsak posamezni sklop pokaže, kakšen denarni tok je potrebno ustvariti na letni ravni, da je investicija finančno upravičena, ne glede na to če investicije izvaja javni ali zasebni partner. Ta podatek je za javnega partnerja pomemben pri morebitni ponovni presoji namembnosti določenega sklopa, v kolikor želi biti uspešen pri iskanju zasebnega partnerja, pa tudi, da pridobi informacije, kolikšen finančni tok bi moral biti ustvarjen, da so investicije, izvedene iz javnih sredstev, finančno upravičene. Z dokončno določitvijo vsebine, ki bo zasebnemu partnerju omogočala ustvarjanje potrebnega denarnega toka, pa postanejo jasne tudi ekonomske koristi, ki jih bo z izvedbo investicije imel javni partner. Slednji pri presoji upravičenosti investicije namreč zasleduje ekonomske koristi, te pa je v primeru javno-zasebnega partnerstva možno oceniti šele potem, ko je projekt tudi finančno upravičen za zasebnega partnerja in končno določena vsebina posameznega sklopa. Ocena finančnih učinkov zasebnega partnerja je tako pomembna za javnega partnerja, ker mu pokaže, koliko prihodkov mora ustvariti zasebni partner in katera vsebina je najbolj primerna za ustvarjanje takšnih prihodkov. Na tej osnovi se nato ocenijo ekonomske koristi javnega partnerja. Na ta način bo javni partner dobil dober vpogled v možnosti za realizacijo projekta in bo lahko sprejel ustrezno odločitev za izvedbo projekta. Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih finance določa, da se ekonomske koristi vrednotijo v predinvesticijski zasnovi in investicijskem programu, ko so vsebine in denarni tokovi že precej podrobno določeni.

4.3 VARIANTA C – IZVEDBA INVESTICIJE SKOZI JAVNO-ZASEBNO PARTNERSTVO

Varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design Finance Refurbish Operate Transfer*) omogoča vključitev potencialnega zasebnega investitorja oz. potencialnih investitorjev v projekt, ki bi prevzel(i) stroške izvedbe investicije, torej strošek projektiranja, obnove kompleksa, strošek opreme objekta in nato dogovorjeno koncesijsko obdobje upravljali in ekonomsko izkoriščali kompleks ter ga po izteku koncesijskega obdobja predal nazaj javnemu partnerju. Glede na večje potencialno večje število investitorjev obenem pa potencialnih vlaganj javnega partnerja bo potrebno ustrezno urediti razmerja (etažni načrt, ustrezne obligacijske in stvarnopravne pravice).[67] Varianta C javnemu

[67] S tem v zvezi naj izrecno opozorimo, da Pogodba o neodplačnem prenosu spomenika državnega pomena grad Branik - Rihemberk (EŠD 40) št. 622-1/2008 z dne 5.2.2013 v prvem odstavku 5. člena izrecno določa, da Mestna občina Nova Gorica soqlaša, da se ji prenesene nepremičnine obremenijo s prepovedjo odtujitve in obremenitve v korist Republike Slovenije za 30 let, in dovoljuje, da se na pridobljenih nepremičninah v zemljiški knjigi vpise prepoved odtujitve in obremenitve v korist Republike Slovenije. Slednje bo treba ustrezno urediti pred vzpostavitvijo javno-zasebnega partnerstva.

partnerju omogoča, da v okviru pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu na eni strani opredeli časovno dinamiko realizacije obnove gradu Rihemberk ali posameznega sklopa, na drugi strani pa tudi omogoča nadzor nad izvajanjem projekta v fazi upravljanja in vpliv na izbrane vsebine in programe, ki se bodo v kompleksu izvajale ter njihovo skladnost z javnim interesom. V tej fazi projekta so vsebine okvirno opredeljene do te mere, da bi potencialni investitorji lahko pričeli s pridobivanjem gradbenih dovoljenj, določene vsebine so bile predpogoj za soglasja z lokalno skupnostjo in pristojnima zavodoma za varstvo kulturne in naravne dediščine. Na podlagi tako izbranih okvirnih vsebin MO Nova Gorica tudi pripravlja prijave na različne razpise za pridobitev nepovratnih sredstev (tako državnih virov in virov EU).

Ob tem je treba opozoriti, da obstaja med potencialnimi zasebnimi investitorji relativno nizko zanimanje za tovrstne projekte, zato je smiselno, da se tako poziv promotorjem kot javni razpis pripravita in izvedeta na način, da pritegneta čim širši krog potencialnih, tudi tujih, investitorjev ter da se ob tem izkoristi specifičen vsebinski in zgodovinski kontekst konkretnega kompleksa, ki naj se ga poskuša izrabiti za pritegnitev čim širšega kroga potencialnih investitorjev. Upošteva naj se možnost fazne izvedbe projekta, skupnega financiranja ipd. Potencialnim zasebnim partnerjem je treba dopustiti določeno mero svobode, izvirnosti in pobude, da predlagajo vsebine, ki v tej fazi projekta še niso predvidene, v kolikor te ne negirajo vizije razvoja gradu kot celote in so kompatibilne z ostalimi programi.

Ob tem je pa vseeno treba opozoriti, da bo izbran zasebni partner moral izkazovati ustrezno finančno sposobnost, ki bo zagotavljala izpolnitev prevzetih obveznosti. Varianta C ne izključuje možnosti, da se posamezne vsebine ali programi, ki bi bili v javnem interesu in bi se izvajali v obnovljenem kompleksu, financirajo ali sofinancirajo iz javnih sredstev, torej bodisi iz državnega ali občinskih proračunov, prav tako predlagana varianta C ne izključuje možnosti vključitve virov iz skladov EU za realizacijo projekta. Ohranja se tudi možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

4.4 SWOT ANALIZA PREDLAGANE VARIANTE

Analiza SWOT na kratko predstavi notranje značilnosti investicije v predlagani obliki in v povezavi z njeno realizacijo omogoča analiziranje alternativnih razvojnih scenarijev. V konkretnem primeru je predlagana izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT.

Tabela 5: Analiza SWOT predlagane variante javno-zasebnega partnerstva

Predlagana varianta: koncesija gradnje po modelu DFROT	
Prednosti: - omogoča vključitev zasebnih virov financiranja projekta, ki omogočajo realizacijo projekta; - z realizacijo projekta se zaščiti kulturni spomenik pred nadaljnim propadanjem in se s tem izpolni primarno dolžnosti javnega partnerja po varovanju in ohranitvi kulturne dediščine; - edini vložek javnega partnerja, ob izvedbi postopka izbora zasebnega investitorja, je zagotovitev nepremičnin v trenutnem stanju oz. ustanovitev ustreznih obligacijskih in stvarnopravnih pravic; - zasebni partner oz. partnerji prevzame(jo) tveganje projektiranja, tveganje gradnje oz. obnove in rekonstrukcije, vključno z odgovornostjo za škodo, tveganje financiranja, tveganje trženja in upravljanja, vključno s tveganjem vzdrževanja za celotno koncesijsko obdobje; - vzpostavljeno razmerje je relativno enostavno, kar omogoča, da partnerja lahko vnaprej natančno opredelita medsebojne pravice in obveznosti; - v okviru pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu javni partner obdrži vzvode s katerimi lahko učinkovito zavaruje javni interes in zavaruje kulturno dediščino.	**Slabosti:** - javni partner bo v delu, ki bo predmet javno-zasebnega partnerstva omejen glede možnosti vključitve vsebin in programov v javnem interesu v okviru projekta; - javni partner prevzema tveganje izbora finančno nestabilnega investitorja v primeru predčasnega prenehanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu in morebitnih zahtevkov zasebnega partnerja za povrnitev vložka v povečano vrednost predanih nepremičnin, ki so predmet projekta; - majhno število potencialnih zasebnih investitorjev, ki bi bili finančno sposobni in pripravljeni vstopiti v projekt; - omejitve javnega partnerja glede izvajanja nadzora nad realizacijo ciljev projekta; - težavna uveljavitev vzpostavljenih mehanizmov za predčasno prenehanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu v primeru kršitve pogodbe s strani zasebnega partnerja.
Priložnosti: - ob upoštevanju dejstva, da realizacija projekta v okviru klasičnega javnega naročila ni zelo verjetna, je možnost podelitve koncesije gradnje po modelu DFROT edina realna priložnost za pritegnitev potencialnih zasebnih investitorjev in dosego ciljev projekta; - javni partner si lahko pridrži pravico vpliva na vsebine in program, ki se bodo odvijale v gradu Rihemberk, prav tako si lahko prizadeva za vzpostavitev javnih programov na način, da se ohrani javna dostopnost gradu Rihemberk; - javni partner si lahko pridrži pravico do nadzora nad potekom obnove objekta, z namenom, da čim bolj učinkovito varuje javni interes v projektu; - visoka naklonjenost turistov, obiskovalcev mestne občine in lokalnega prebivalstva do gradu Rihemberk.	**Nevarnosti:** - sprememba zahtev konservatorskega načrta lahko privede do občutnega povečanja stroškov obnove in posledično porušenja finančne konstrukcije projekta; - glede na stanje na trgu ponudnikov izvajalcev gradbenih del bo potrebna posebna pozornost pri izboru solidnega in zanesljivega izvajalca obnove, kar je sicer obveznost zasebnega partnerja, ampak posredno vpliva na celoten projekt; - javni partner mora zagotoviti učinkovit nadzor nad izvajanjem projekta, saj v nasprotnem primeru obstaja nevarnost, da se pogodbene obveznosti ne realizirajo na način, kot bo opredeljen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu; - morebitno predčasno prenehanje pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu ima lahko negativne javnofinančne posledice; - pretirana komercializacija projekta lahko ogrozi javni interes; - slaba izvedba obnove ali slabo upravljanje in vzdrževanje objekta lahko ogrozi obstoj kulturne dediščine.

Vir: IJZP.

4.5 RAZDELITEV POSLOVNIH TVEGANJ

Predlagana razdelitev tveganj na projektu med javnim in zasebnim partnerjem v primeru realizacije projekta skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT ja prikazana v spodnji tabeli.

Tabela 6: Razdelitev poslovnih tveganj po modelu DFROT

Vrsta poslovnega tveganja	Javni partner	Zasebni partner	Opredelitev tveganja
tveganje izpolnjevanja kulturnovarstvenih pogojev in soglasja		✓	Zasebni partner prevzema odgovornost, da bo projektna dokumentacija, ki bo podlaga za obnovo in revitalizacijo grajskega kompleksa v celoti ali njegovih delov, skladna z veljavnimi prostorskimi dokumenti ter kulturnovarstvenimi pogoji, kulturnovarstvenim soglasjem, konservatorskim načrtom in naravovarstvenimi omejitvami.
tveganje projektiranja		✓	Obveznost projektiranja prevzema zasebni parter, vendar ne brez omejitev. Javni partner bo obdržal možnost, da pri oblikovanju projektne naloge vpliva na kvaliteto obnove in vsebine, ki se bodo izvajale v objektu. Zasebni partner bo s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu zavezan, da se projektiranje izvede skladno z določili razpisne dokumentacije.
tveganje pridobitve gradbenega dovoljenja in drugih dovoljenj ter soglasij		✓	Obveznost pridobitve soglasij in drugih potrebnih dovoljenj prevzema zasebni partner. Javni partner bo kot lastnik zemljišč zagotovil svojo aktivno udeležbo v postopku njihovega pridobivanja skladno s svojimi pristojnostmi in po svojih najboljših močeh sodeloval z zasebnim partnerjem s ciljem čim hitrejše pridobitve vseh potrebnih soglasij in dovoljenj.
tveganje gradnje oz. obnove, vključno z odgovornostjo za škodo		✓	Tveganje gradnje oz. obnove objekta v celoti prevzema zasebni partner, vključno z odgovornostjo za škodo.
tveganje dodatnih del oz. več del		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner.
tveganje zamude		✓	Zasebni partner prevzema popolno odgovornost za pravočasno izvedbo projekta, skladno s terminskim planom, ki bo usklajen med partnerjema.
tveganje kvalitete obnove oz. gradnje		✓	V okviru tveganja gradnje tudi navedeno tveganje prevzema zasebni partner, ki ga bo prenesel na izvajalca

			gradnje in podizvajalce, ki bodo prevzeli posamezna dela in dobave.
tveganje financiranja		✓	Tveganje financiranja v celoti prevzema zasebni partner. Povrnitev vloženih sredstev bo zasebni partner obračunal v okviru ekonomskega izkoriščanja objekta, pod pogoji in na način, kot bo dogovorjen s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu.
tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture		✓	Tveganje vzdrževanja vzpostavljene infrastrukture prevzema zasebni partner. Pri tem si mora javni partner še posebej za zadnja leta koncesijskega razmerja obdržati pravico izvajanja nadzora nad stanjem objektov, da v trenutku njihove predaje javnemu partnerju ti ne bi bili v slabem stanju. Smiselno je, da se s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredeli standard vzdrževanja objekta, ki omogoča njuno normalno rabo.
tveganje rentabilnosti projekta		✓	Zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti projekta, ki se nanaša na povrnitev vloženih investicijskih sredstev na podlagi ekonomskega izkoriščanja objekta. Prav tako zasebni partner prevzema tveganje rentabilnosti upravljanja in vzdrževanja projekta.
tveganje povpraševanja		✓	Zasebni partner prevzema tveganje povpraševanja. Predmetno tveganje bi bilo sicer v določenih delih glede na potrebe javnega partnerja mogoče kombinirati s tveganjem dobave, vendar se v tej fazi projekta ne načrtuje.
tveganje finančne sposobnosti izvajalcev	✓		Tveganje finančne sposobnosti izvajalca javno-zasebnega partnerstva nosi javni partner, saj bo s pogodbo o realizaciji projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva nanj prenesel večino tveganj, ki izhajajo iz realizacije projekta. V primeru zmanjšane finančne sposobnosti izvajalca, bi lahko bila ogrožena realizacija celotnega projekta. Navedeno tveganje bo javni partner lahko omejil z uporabo ustreznih obligacijsko pravnih in stvarnopravnih institutov ter s primernim oblikovanjem pogojev za priznanje finančne sposobnosti ponudnikov v fazi javnega razpisa.
tveganje predčasnega prenehanja razmerja javno-zasebnega partnerstva	✓	✓	Predčasno prenehanje razmerja javno-zasebnega partnerstva je mogoče iz različnih razlogov, ki lahko izvirajo bodisi iz sfere strank (npr. stečaj zasebnega partnerja, kršitev pogodbe, odstop od pogodbe, ipd.) ali izven sfere pogodbenih strank (npr. višja sila, spremenjene okoliščine, ipd.). Stranki morata s pogodbo o javno-zasebnem partnerstvu opredeliti pogoje in posledice morebitnega predčasnega prenehanja razmerja.
tveganje dostopnosti obnovljenega gradu za javnost	✓	✓	Tveganje dostopnosti rekonstruiranega objekta in zunanjih površin bo moralo biti opredeljeno v pogodbi o javno-zasebnem partnerstvu - s pogodbo potrebno opredeliti način in režim dostopnosti ter zaveze zasebnega partnerja v zvezi s tem.

Vir: IJZP.

4.6 IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

Na podlagi zgoraj navedenega ocenjujemo, da je optimalna varianta za realizacijo predmetnega projekta varianta C skozi javno-zasebno partnerstvo, saj so izpolnjeni pogoji za opredelitev projekta kot primernega za izvedbo v eni od oblik javno-zasebnega partnerstva, ker:

- obstaja javni interes za realizacijo projekta: gospodarno upravljanje občinskega premoženja, skrb za kulturno dediščino ter vzdrževanje javne kulturne infrastrukture (obnova objekta v javnem interesu);
- obstaja možnost delitve poslovnih tveganj med javnega in zasebnega partnerja: poslovna tveganja se med partnerja razdelijo na podlagi načela uravnoteženosti;
- javni partner na eni strani ne razpolaga s finančnimi (javnimi) sredstvi, ki bi bila zadostovala za realizacijo projekta brez vključitve zasebnega sektorja, na drugi strani pa predlagan model omogoča vključitev javnega partnerja na način, da ta v projekt prispeva dogovorjen stvarni vložek (nepremičnine) in potencialno tudi finančni vložek.

ZJZP omogoča izvedbo projektov v naslednjih oblikah:

- pogodbeno partnerstvo: javnonaročniška oblika, koncesijska oblika;
- institucionalno partnerstvo: z ustanovitvijo pravne osebe, s prodajo deleža javnega partnerja v javnem podjetju ali drugi osebi javnega ali zasebnega prava, z nakupom deleža, z dokapitalizacijo ali na drug soroden način.

Institucionalna oblika javno-zasebnega partnerstva se glede na potencialno vključitev večjega števila zasebnih partnerjev, stroške ustanovitve in delovanja pravne osebe, koordinacije delovanja pravne osebe zlasti pa iz razloga neuveljavljenosti predmetnega modela v praksi ne zdi kot primerna oblika za izvedbo projekta.

Postavlja pa se vprašanje katera izmed oblik pogodbenega javno-zasebnega partnerstva je primernejša za realizacijo predstavljenega projekta ali je to javnonaročniška oblika ali koncesijska oblika (koncesija gradnje). Glede na določila Zakona o javno-zasebnih partnerstvih (v nadaljevanju: ZJZP)[68] je kriterij razmejitve med javnonaročniško in koncesijsko obliko v prenosu tveganj iz javnega na zasebnega partnerja, pri čemer gre za javnonaročniško obliko v tistih primerih, ko javni partner ne prenese pretežnega dela tveganj na zasebnega partnerja. Ob

[68] Uradni list RS, št. 127/06.

tem je pomembna določba 28. člena ZJZP, ki določa da v primeru, ko iz okoliščin javno-zasebnega partnerstva ni mogoče ugotoviti, kdo nosi večino poslovnega tveganja, se v dvomu šteje, da gre za javnonaročniško partnerstvo. Glede na predvideno delitev tveganj, kakor je obravnavana v poglavju 4.5. zgoraj, ki predvideva prenos pretežnega dela tveganje izvedbe gradnje in operativnih tveganj na zasebnega partnerja, in glede na vsebino samega projekta, se v tej zgodnji fazi projekta zdi, da je najprimernejša oblika za izvedbo projekta javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design Finance Refurbish Operate Transfer*).

5 OPREDELITEV VRSTE INVESTICIJE, OPIS INVESTICIJE IN OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

5.1 VRSTA IN OPIS INVESTICIJE

V decembru 2017 je bil s strani MO Nova Gorica pripravljen Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov za načrtovanje gradbeno-tehnične obnove in financiranja revitalizacije grajskega kompleksa (v nadaljevanju: Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017),[69] v katerem je bil grajski kompleks razdeljen na deset prostorsko-funkcionalnih sklopov, kot sledi:

1. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom
2. Zahodno medzidje / medgradje s stolpičema
3. Grajsko dvorišče z vhodnim stopniščem
4. Pritličje severnega palacija, povezovalnega poslopja, kvadratnega stolpa in kapela
5. Zgornja nadstropja severnega palacija in stavb pri grajski kapeli
6. Kleti severnega palacija
7. Grajski stolp in prehodi na obzidju
8. Južni palacij in bivalni trakt s stolpičem
9. Južna in vzhodna medzidja in platoji
10. Okolica gradu / površine izven obzidja.

Slika 31: Prikaz prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017

Vir: Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017, str. 1.

[69] Kolenc, N.: Grad Rihemberk - Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov za načrtovanje gradbeno-tehnične obnove in financiranja revitalizacije grajskega kompleksa, Nova Gorica, 6. 12. 2017.

Z vidika iskanja optimalnega modela za obnovo gradu Rihemberk je bilo tekom postopka analize variant in identifikacije primernega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva smiselno podobno ugotovljeno, da bo glede na obseg investicije in relativno zainteresiranost in podporo lokalnega okolja morebiti lažje pritegniti potencialne zasebne investitorje k izvedbi projekta, v kolikor se celotna investicija razdeli v manjše funkcionalne zaključene celote, ki bi ev. vsaka zase lahko funkcionirale samostojno. Vendar pa bi razdelitev kompleksa na preveliko število sklopov in omogočanje potencialno prevelikega števila zasebnih investitorjev bistveno povečalo kompleksnost projekta, kar bi lahko pričelo ogrožati projekt zlasti v fazi upravljanja (*operate*), ko prav tako nastajajo določeni stroški upravljanja (*opex*). Iz tega razloga je bila celotna investicija za potrebe izdelave investicijske dokumentacije in kasnejšega javnega razpisa razdeljena na pet investicijskih sklopov, kot sledi:

I. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom;[70]
II. Severni palacij;
III. Južni palacij;
IV. Grajski stolp;
V. Sklop zunanjih ureditev.

Slika 32: Prikaz investicijskih sklopov 2019

[70] Za namen poenostavitve v tem dokumentu predmetni sklop na nekaterih mestih poimenujemo tudi zgolj »Vhodno poslopje«.

V tabeli v nadaljevanju je podan pregled oz. primerjalna tabela, v kateri je primerjana razdelitev prostorsko-funkcionalnih sklopov iz leta 2017 po dokumentu Pregled prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017 in razdelitev prostorsko-funkcionalnih sklopov iz leta 2019, kakor ji sledi tudi Idejna zasnova iz leta 2019.

Tabela 7: Primerjava prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017 in investicijskih sklopov 2019

Investicijski sklop 2019	Prostorsko-funkcionalni sklop 2017
1. Vhodno poslopje	1. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom
5. Sklop zunanjih ureditev	2. Zahodno medzidje / medgradje s stolpičema
5. Sklop zunanjih ureditev	3. Grajsko dvorišče z vhodnim stopniščem
2. Severni palacij	4. Pritličje severnega palacija, povezovalnega poslopja, kvadratnega stolpa in kapela
2. Severni palacij	5. Zgornja nadstropja severnega palacija in stavb pri grajski kapeli
2. Severni palacij	6. Kleti severnega palacija
4. Grajski stolp	7. Grajski stolp in prehodi na obzidju
3. Južni palacij	8. Južni palacij in bivalni trakt s stolpičem
5. Sklop zunanjih ureditev	9. Južna in vzhodna medzidja in platoji
5. Sklop zunanjih ureditev	10. Okolica gradu / površine izven obzidja

Vir: IJZP.

Navedeni sklopi predstavljajo zaključene celote in v 7. poglavju je prikazana finančna analiza vsakega izmed njih. Tak pristop nam omogoča vpogled v denarni tok, ki ga bo moral investitor ustvarjati na letni ravni, da bo investicija v posamezni sklop zanj finančno upravičena.

Sklop št. V ni predviden kot samostojni sklop, temveč kot sklop v katerega so predvidena vlaganja vseh potencialnih zasebnih partnerjev in obenem tudi sredstva javnega partnerja, za sklop št. IV pa se načrtuje, da se priključi enemu od ostalih sklopov oz. se ne odda samostojno.

Tako prilagojena delitev grajskega kompleksa omogoča, da na javnem razpisu uspejo do trije potencialni zasebni investitorji, kar ocenjujemo, da bi bila še obvladljivo število investitorjev z vidika koordinacije in učinkovitosti upravljanja grajskega kompleksa kot celote, pri čemer se v tej fazi projekta predvideva, da bi se upravljanje upravljanja grajskega kompleksa kot celote in

koordinacija s zasebnimi investitorji poverila Javnemu zavodu za turizem Nova Gorica in Vipavska dolina.[71]

Razdelitev na pet investicijskih sklopov ne omejuje potencialnih investitorjev, da se za posamezni sklop prijavijo v konzorciju, vendar pa v tem primeru do javnega partnerja nastopa kot en investitor in javni partner se koordinira z enim zasebnim partnerjem za posamezni sklop, kar je bistveno z vidika tveganja upravljanja. Obenem se predlaga, da javni partner v fazi razpisa z merili nagrajuje potencialne zasebne investitorje, ki bi bili pripravljeni investirati v več kot zgolj en sklop, saj bo manjše število zasebnih investitorjev bistveno vplivalo na učinkovitost upravljanja posameznih enot in celotnega grajskega kompleksa.

Vsebine, ki so predvidene za umestitev v posamezni sklop so podrobneje predstavljene v 7. poglavju tega DIIP. Predmetne vsebine so bile identificirane kot primerne iz razloga varovanja javnega interesa, varovanja kulturne dediščine, saj so usklajene s konservatorskim načrtom ter ohranjanje ugodnih pogojev za varovanje ogroženih živalskih vrst. Predvidene vsebine so bile deležne tudi široke javne podpore tekom izvedbe različnih aktivnosti in komunikacije z lokalnimi deležniki v okviru projekta Restaura. V podanih vsebinskih usmeritvah imajo zasebni partnerji še vedno dokaj širok razpon možnosti glede umestitve različnih dejavnosti v grad Rihemberk in načina njihovega izvajanja. Javni partner naj si pri tem pridrži pravico, da podaja soglasja k predvideni namembnosti oz. tudi spremembi namembnosti tekom trajanja pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu. Pri morebitnem spreminjanju sklopov bo treba posebno pozornost nameniti tudi ekonomski vzdržnosti posameznih delov projekta. Zlasti pa bo javni partner pri izbiri investitorja in potencialnih programov pozoren, da bodo izbrani programi, ki skladni s strateškimi usmeritvami, kakor jih obravnavamo tudi v predmetnem DIIP v 7. poglavju. MO Nova Gorica si bo prizadevala, da bodo dejavnosti, ki se bodo izvajale v zasebnem delu projekta, skladne z interesi občine in v prid občanom ter da bo izvedeni projekt ob koncu prispeval k družbeni razvitosti lokalnega okolja.

V nadaljevanju so grafično prikazana prostorska izhodišča posameznih sklopov ter namembnost in površina, kakor je predvidena po v Idejni zasnovi 2019.[72]

[71] Podrobneje o tem v Predlogu načrta upravljanja kulturnega spomenika grad Rihemberk, februar 2019.

[72] Izdelovalec Stolp d.o.o. (Šuligoj, A.): IDZ - Grad Rihemberk, februar 2019. V prvem stolpcu je sklic na delitev funkcionalnih sklopov, kakor izhajajo iz Pregleda prostorsko-funkcionalnih sklopov 2017.

5.1.1 Sklop I - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom

Slika 33: Grafični prikaz vhodnega poslopja z renesančnim stolpom

Vir: Arctur d.o.o..

Tabela 8: Pregled prostorov po namembnosti in površini – Vhodno poslopje

	VHODNO POSLOPJE Z RENESANČNIM STOLPOM	NAMEMBNOST	POVRŠINA
Sklop	Klet okroglega stolpa	Prezentacija zapornega zidu, vinoteka, degustacijski prostor	121,33
1	Pritličje vhodnega stolpa	Infotočka, recepcija	38,40
1	Pritličje okroglega stolpa	Infotočka, recepcija, trgovina, prostor za razstave	121,33
1	I. nadstropje vhodnega poslopja	Infoteka Natura & Kultura, izvajanje delavnic, razstave, servisni prostor	78,11
1	I. nadstropje okroglega stolpa	Infoteka Natura & Kultura, razstavno prireditveni prostor	76,59
1	II. nadstropje vhodnega poslopja	Prostori za gostinstvo, kuhinja, sanitarije	64,35
1	II. nadstropje okroglega stolpa	Prostor za gostinstvo, občasno predavalnica, delavnice, srečanja	76,59
1	Terasa ob stolpu v medgradju	Terasa za letni vrt	113,50
	SKUPAJ		**690,20**

Vir: IDZ 2019.

5.1.2 Sklop II – Severni palacij

Slika 34: Grafični prikaz severnega palacija

Vir: Arctur d.o.o..

Tabela 9: Pregled prostorov po namembnosti in površini – Severni palacij

SEVERNI PALACIJ			
Sklop	**nega palacija, povezovalnega poslopja, kvadratnega st**	**Namembnost**	**Površina v m2**
4	Pritlična dvorana severnega palacija	Večnamenska dvorana	87,09
4	Prehodni prostor nad glavnim stopniščem	Povezovalni večnamenski prostor	35,51
4	Prostor nad vhodom v kvadratnem stolpu	Prostor za protokolarna srečanja in manjše dogodke	27,94
4	Terasa nad podhodom pri kvadratnem stolpu	Razgledna terasa	50,20
4	Kapela sv. Pankracija	Grajska kapela, prostor za verske dogodke, poroke, koncerte	34,18
Sklop	**nja nadstropja severnega palacija in stavb pri grajski ka**	**Namembnost**	**Površina v m2**
5	Prostor v I. nadstropju severnega palacija	Razstavni prostor	87,09
5	ori v I. nadstropju ob kapeli - vezni objekt in kvadratni	Razstavni prostor	74,50
5	Prostor v II. nadstropju / mansardi severnega palacija	Dodatni razstavni oziroma večnamenski prostori	87,09
5	ori v II. nadstropju ob kapeli - vezni objekt in kvadratni	Podstrešje; servisni prostori	74,50
Sklop	**Kleti severnega palacija**	**Namembnost**	**Površina v m2**
6	Odprti hodnik s podzemnim rovom	Odprti hodnik - komunikacija za obiskovalce	41,94
6	Vzhodna klet severnega palacija	Rezervat za netopirje - kotišče	88,53
6	Zahodna klet severnega palacija	Večja vinska klet	161,93
SKUPAJ			**850,50**

Vir: IDZ 2019.

5.1.3 Sklop III – Južni palacij

Slika 35: Grafični prikaz južnega palacija

Vir: Arctur d.o.o..

Tabela 10: Pregled prostorov po namembnosti in površini – Južni palacij

JUŽNI PALACIJ			
Sklop	**Južni palacij in bivalni trakt s stolpičem**	**Namembnost**	**Površina**
8	Obstoječe notranje stopnišče	Notranje stopnišče	15,31
8	Prostor v pritličju južnega palacija	Center kreativnosti, možno restavracija	109,12
8	Prostor v pritličju bivalnega traku	Center kreativnosti, možno restavracija	37,66
8	Prostori v I. nadstropju južnega palacija	Center kreativnosti	107,78
8	Prostori v I. nadstropju nekdanjega bivalnega trakta	Center kreativnosti	38,01
8	Prostori v II. nadstropju južnega palacija	Center kreativnosti	122,59
8	Prostori v II. nadstropju nekdanjega bivalnega trakta	Center kreativnosti	38,01
8	Jugo-vzhodno dvorišče	Dvorišče, parkovna ureditev	226,00
8	Plato nad kletjo nekdanjega gospodarskega objekta	Zunanja predavalnica, Gostinski vrt	92,16
8	Klet bivalnega trakta	Center kreativnosti	37,72
8	Klet nekdanjega gospodarskega objekta	Rezervat za netopirje	68,66
SKUPAJ			**893,02**

Vir: IDZ 2019.

5.1.4 Sklop IV - Grajski stolp

Tabela 11: Pregled prostorov po namembnosti in površini – Grajski stolp

GRAJSKI STOLP			
Sklop	**Grajski stolp in prehodi na obzidju**	**Namembnost**	**Površina**
7	Notranjost stolpa	Prezentacija notranjosti stolpa, viseče inštalacije	30,35
7	Prehod na obzidju	Prehod na obzidju	54,50
7	Spiralno stopnišče	Stopnišče	6,20
7	Razgledana terasa na stolpu	Razgledna terasa na stolpu	39,20
7	Prehodi ob stolpu	Prehodi ob stolpu	49,00
SKUPAJ			**179,25**

Vir: IDZ 2019.

5.1.5 Sklop V – Sklop zunanjih ureditev

Slika 36: Grafični prikaz grajskega dvorišča

Vir: Arctur d.o.o..

Slika 37: Grafični prikaz neposredne okolice

Vir: Arctur d.o.o..

Tabela 12: Pregled prostorov po namembnosti in površini – Zunanja ureditev

ZUNANJA UREDITEV			
Sklop	**Zahodno medzidje / medgradje s stolpičema**	**Namembnost**	**Površina v m2**
2	Zahodno medzidje / medgradje	Dostopna in servisna pot	423,00
2	Severozahodni stolpič	Rezervat za netopirje	26,00
2	Severni stolpič	Rezervat za netopirje	28,81
Sklop	**Grajsko dvorišče z vhodnim stopniščem**	**Namembnost**	**Površina v m2**
3	Spodnja etaža kvadratnega stolpa	Dostop h glavnemu stopnišču	27,00
3	Glavno stopnišče	Dostop na grajsko dvorišče	39,00
3	Površina nekdanjega dvorišča	Osrednje grajsko dvorišče, prireditveni prostor	413,00
3	Razgledna ploščad / nerekonstruirani del severnega palacija	Razgledna ploščad, del prireditvenega prostora	204,50
3	Dvignjen plato ob južnem palaciju	Plato, prehodna terasa, občasni prireditveni prostor	113,50
Sklop	**Južna in vzhodna medzidja in platoji**	**Namembnost**	**Površina v m2**
9	Južno medzidje / medgradje	Prehod, parkovna ureditev	567,00
9	Vzhodno medzidje / medgradje	Prehod, parkovna ureditev	275,00
9	Drugo vzhodno medzidje / medgradje, obrambni plato	Plato, parkovna ureditev, prostor za prireditve na prostem	634,00
9	Grajski vrt znotraj obzidja	Grajski vrt, zeliščni vrt (del komercialnih in izobraževalnih programov	310,00
9	Južni stolpič	Rezervat za netopirje, potencialno razstavišče, trgovina	15,48
9	Pokriti prehod pri kvadratnem stolpu	Prehod iz medgradja v vzhodne dele	24,40
Sklop	**Okolica gradu**		
10	Dostopna cesta	Dostop, interventni dovoz	361,00
10	Travnik pod obzidjem, severozahodno in severno od gradu	Krožna pot okoli gradu, javni družabni prostor, otroško igrišče, prireditveni prostor	1.746,50
10	Površine in brežine vzhodno od gradu	Krožna pot okoli gradu	884,00
10	Grajski vrt izven obzidja	Parkirišče	n/a
SKUPAJ			**6.092,19**

Vir: IDZ 2019.

5.2 OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

Izvedba celovite obnove gradu Rihemberk se predvideva za obdobje 2019-2023.[73] Pri tem pa ocenjujemo, da bo v primeru izkazanega interesa po izvedbi projekta v javno-zasebnem partnerstvu, zasebni partner želel čimprej obnoviti del gradu, za katerega bo izkazal interes. Posledično smo v finančni analizi upoštevali, da bo investicija s strani zasebnega partnerja dejansko izvedena v letih 2019-2021, zaradi česar je investicija v spodnjih tabelah predstavljena v stalnih in tekočih cenah. V primeru tekočih cen smo upoštevali napoved inflacije za leto 2019 v višini 2,10 % ter za leto 2020 v višini 2,30 %, kakor jo je objavil UMAR v Jesenski napovedi gospodarskih gibanj 2018 (september 2018).[74]

Za oceno vrednosti investicije smo uporabili sledeče vire podatkov:

- Grad Rihemberk, Pregled prostorsko funkcionalnih sklopov za načrtovanje gradbeno-tehnične obnove in financiranja revitalizacije grajskega kompleksa, Projekt Restaura, december 2017;

[73] V skladu s Pogodbo o neodplačnem prenosu spomenika državnega pomena grad Branik - Rihemberk z aneksi ima MO Nova gorica zavezo, da grad obnovi do leta 2023.

[74] Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, september 2018.

- Stolp d.o.o. (Šuligoj, A.): IDZ - Grad Rihemberk, februar 2019;
- Jesenska napoved gospodarskih gibanj, UMAR, september 2018.

Za potrebe finančne analize smo v strošek investicije poleg GOI del vključili tudi:

- strošek projektne dokumentacije v višini 4 % GOI del,
- strošek opreme v višini 10 % GOI del.

Ob tem velja še poudariti, da postavka GOI dela vključuje tudi 15 % nepredvidenih del, zaradi česar te postavke v tabelah nismo posebej navajali.

Tabela 13: Ocena vseh vlaganj v EUR v stalnih cenah, februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	146.307	32.187	178.494
Oprema	365.767	80.469	446.235
GOI - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom	370.481	81.506	451.987
GOI - Severni palacij	1.302.627	286.578	1.589.206
GOI - Grajski stolp	198.576	43.687	242.263
GOI - Južni palacij	1.003.876	220.853	1.224.729
GOI - Sklop zunanjih ureditev	782.105	172.063	954.168
SKUPAJ	**4.169.739**	**917.343**	**5.087.082**

Tabela 14: Ocena vseh vlaganj v EUR v tekočih cenah

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	146.307	32.187	178.494
Oprema	377.742	83.103	460.846
GOI - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom	382.611	84.174	466.786
GOI - Severni palacij	1.345.277	295.961	1.641.238
GOI - Grajski stolp	205.078	45.117	250.195
GOI - Južni palacij	1.036.745	228.084	1.264.828
GOI - Sklop zunanjih ureditev	807.712	177.697	985.409
SKUPAJ	**4.301.473**	**946.324**	**5.247.796**

Tabela 15: Ocena vrednosti investicije v stalnih cenah v EUR po letih, februar 2019

	2019			2020			2021			SKUPAJ		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
Projektna dokumentacija	146.307	32.187	178.494	-	-	-	-	-	-	146.307	32.187	178.494
Oprema				182.883	40.234	223.118	182.883	40.234	223.118	365.767	80.469	446.235
GOI - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom	-	-	-	185.241	40.753	225.994	185.241	40.753	225.994	370.481	81.506	451.987
GOI - Severni palacij	-	-	-	651.314	143.289	794.603	651.314	143.289	794.603	1.302.627	286.578	1.589.206
GOI - Grajski stolp	-	-	-	99.288	21.843	121.131	99.288	21.843	121.131	198.576	43.687	242.263
GOI - Južni palacij	-	-	-	501.938	110.426	612.364	501.938	110.426	612.364	1.003.876	220.853	1.224.729
GOI - Sklop zunanjih ureditev	-	-	-	391.053	86.032	477.084	391.053	86.032	477.084	782.105	172.063	954.168
SKUPAJ	**146.307**	**32.187**	**178.494**	**2.011.716**	**442.578**	**2.454.294**	**2.011.716**	**442.578**	**2.454.294**	**4.169.739**	**917.343**	**5.087.082**

Tabela 16: Ocena vrednosti investicije v tekočih cenah v EUR po letih

	2019			2020			2021			SKUPAJ		
Postavka	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**	**Neto**	**DDV**	**Skupaj**
Projektna dokumentacija	146.307	32.187	178.494	-	-	-	-	-	-	146.307	32.187	178.494
Oprema				186.724	41.079	227.803	191.019	42.024	233.043	377.742	83.103	460.846
GOI - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom	-	-	-	189.131	41.609	230.739	193.481	42.566	236.046	382.611	84.174	466.786
GOI - Severni palacij	-	-	-	664.991	146.298	811.289	680.286	149.663	829.949	1.345.277	295.961	1.641.238
GOI - Grajski stolp	-	-	-	101.373	22.302	123.675	103.705	22.815	126.520	205.078	45.117	250.195
GOI - Južni palacij	-	-	-	512.479	112.745	625.224	524.266	115.338	639.604	1.036.745	228.084	1.264.828
GOI - Sklop zunanjih ureditev	-	-	-	399.265	87.838	487.103	408.448	89.859	498.306	807.712	177.697	985.409
SKUPAJ	**146.307**	**32.187**	**178.494**	**2.053.962**	**451.872**	**2.505.834**	**2.101.204**	**462.265**	**2.563.468**	**4.301.473**	**946.324**	**5.247.796**

6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

6.1 STROKOVNE PODLAGE TER PREDHODNO PRIPRAVLJENA DOKUMENTACIJA, IDEJNE REŠITVE, AKTIVNOSTI IN ŠTUDIJE

Strokovne podlage ter predhodno pripravljena dokumentacija, idejne rešitve, aktivnosti in študije, ki so bile upoštevane pri izdelavi predmetnega DIIP so predstavljene v točki 2.3.

6.2 OPIS LOKACIJE

6.2.1 Makro lokacija

Predmet investicije je revitalizacija gradu Rihemberk, ki se nahaja nad naseljem Branik v Mestni občini Nova Gorica.

Mestna občina Nova Gorica je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji. Leži v skrajno zahodnem delu Slovenije tik ob meji z Republiko Italijo. Po površini meri 279,5 km² in ima 31.798 prebivalcev. Gospodarsko, kulturno in upravno središče občine in širše regije predstavlja naselje Nova Gorica.

Slika 38: Makro lokacija

Vir: Arctur, d.o.o..

Bližina avtocestnih povezav (Slovenija: Ljubljana, Koper, Trst; Italija: Benetke, Udine), Bohinjske železnice, letališč (Slovenija: Ljubljana; Italija: Trst, Benetke) in vrste vrhunskih turističnih

destinacij v bližini (Slovenija: Postojnska jama, Lipica, grad Štanjel, Portorož; Italija: grad Miramar - Trst, grad Devin) omogoča, da se grad Rihemberk lahko hitro umesti na turistični zemljevid in v mrežo turistične ponudbe Goriške regije, Furlanije Julijske Krajine (Italija) in Slovenije. Pri načrtovanju vsebin je potrebno upoštevati kot veliko priložnost tudi navade in želje ljudi iz zalednih velikih mest ter možnosti za odlično ponudbo domače hrane in izbranih vin. Grad je dostopen iz dveh strani: iz braniške strani ter iz komenske strani, od kjer se grad pokaže v vsej svoji lepoti, vendar celovito še ni urejen.[75]

Slika 39: Prikaz oddaljenosti mednarodnih letališč od gradu Rihemberk

Vir: Arctur, d.o.o..

Slika 40: Zemljevid priložnosti

Vir: IBHRP 2017, str. 41.[76]

[75] IBHRP 2017, str. 41.

[76] IBHRP 2017 povzema po: <http://www.spendiamomeno.com/predstavitev_web.pdf> (originalni vir na dan 1.2.2019 ni več dosegljiv).

6.2.2 Mikro lokacija

Grad Rihemberk se nahaja v naselju Branik, in sicer skoraj v celoti leži na parceli št. *89 k.o. 2336 Branik, katere lastnik in upravljavec je MO Nova Gorica. Velikost parcele znaša 3.208 m², od tega sodi 2.807 m² med pozidana zemljišča ter 401 m² med gozdna zemljišča. Na parcelni številki *89 k.o. 2336 Branik ležijo stavbe št. 1217, 1105, 1218, 1100, 1102 in 1099. Vse so registrirane kot kulturni spomenik državnega pomena.[77]

Slika 41: Mikro lokacija Gradu Rihemberk

Vir: E-prostor.[78]

Poleg omenjene parcele in stavb pa spomenik obsega še zemljišča s parcelnimi številkami: *88/1, *88/2, 131, 132/1, 132/2, 4888/13, 4888/14, 4888/9, 4927/1 (del parcele: srednji del parcele, na Z od meje s parcelo 132/2, na V do meje s parcelo 82/11), 60/1, 60/3, 60/5, 61/1, 61/3, 61/5, 62/1, 62/5, 65/1, 65/4, 66, 67, 68/1, 68/2, 68/3, 68/4, 69, 72/1, 72/2, 72/5, 72/8, 73, 74, 75/2, 75/4, vse k.o. Branik.[79]

---

[77] Po DIIP 2015, str. 27.

[78] Spletna stran: <http://prostor3.gov.si/javni/javniVpogled.jsp?rand=0.6563886451372511#> (2. 2. 2019).

[79] Odlok o razglasitvi gradu Branik (Rihemberk) za kulturni spomenik državnega pomena, Uradni list RS, št. 81/99, 22/02, 16/08 – ZVKD-1 in 19/08.

Slika 42: Karta z vrisano mejo območja kulturnega spomenika

Vir: Gisportal.[80]

V tej fazi projekta se predvideva, da bodo predmet obnove deli kulturnega spomenika, ki so v lasti MO Nova Gorica. V kolikor bi se v nadaljnjih fazah projekta izkazalo, da bi bila predmet obnove oz. da bi bilo smiselno v projekt vključiti tudi zemljišča, ki niso v lasti Mestne občine Nova Gorica, je potrebno ustrezno urediti razmerja, bodisi stvarno pravno bodisi obligacijsko pravno. Zaenkrat se predvideva, da bo v projekt potrebno vključiti vsaj sledeči parceli v zasebni lasti: 131 (Bandelj) in 130/1 (RS Sklad) za zagotovitev parkirnih površin, katerih ureditev bo nujna za pridobitev gradbenih in uporabnih dovoljenj. Kot navedeno, bo za ta zemljišča potrebno ustrezno urediti razmerja, bodisi stvarno pravno bodisi obligacijsko pravno.

Tabela 17: Pregled stavb v gradu Rihemberk[81]

Naziv stavbe	Številka stavbe
Rondela	1217
Rondela	1105
Severni palacij	1218
Južni palacij	1100
Vhodni stolp	1102
Grajski stolp	1099

[80] Spletna stran: <https://gisportal.gov.si/portal/apps/webappviewer/index.html?id=df5b0c8a300145fda417eda6b0c2b52b> (4.2.2019).

[81] Po Mestna občina Nova Gorica: Projekt revitalizacije gradu Rihemberk, novelacija, Nova Gorica, november 2014, str. 16.

Tabela 18: Zemljiškoknjižno stanje parcel[82]

Št. parcele (vse k.o. 2336 - Branik)	Lastnik
*88/1	Oskar Grižnik
*88/2	MONG
*89	MONG
131	Ladislav Bandelj
132/1	Republika Slovenija
132/2	Republika Slovenija
4888/13	Republika Slovenija
4888/14	Republika Slovenija
4888/9	Javno dobro
4927/1	Republika Slovenija
60/1	Oskar Grižnik
60/3	Oskar Grižnik
60/5	Oskar Grižnik
61/1	Oskar Grižnik
61/3	Oskar Grižnik
61/5	Oskar Grižnik
62/1	Oskar Grižnik
62/5	Oskar Grižnik
65/1	MONG
65/4	Republika Slovenija
66	MONG
67	MONG
68/1	MONG
68/2	Republika Slovenija
68/3	Marijana Pisanec
68/4	Republika Slovenija
69	Marijana Pisanec
72/1	Anica Birsa
72/2	Marinka, roj. Čebron Lisjak
72/5	Republika Slovenija
72/8	Republika Slovenija
73	MONG
74	MONG
75/2	Anica Birsa
75/4	Republika Slovenija

Vir: IJZP.

[82] IJZP, stanje preverjeno na dan 22.2.2019.

6.3 ČASOVNI NAČRT IZVEDBE INVESTICIJE

V spodnji tabeli je prikazan časovni načrt izvedbe investicije glede na razpoložljive podatke v času priprave tega dokumenta identifikacije investicijskega projekta.

Tabela 19: Časovni načrt izvedbe investicije

Korak	Aktivnost	Izvajalec	Okviren čas izvedbe
1.	Potrditev predmetnega DIIP	javni partner	junij 2019
2.	Priprava gradiva za občinski svet v okviru katerega se pripravi predlog odločitve o javno-zasebnem partnerstvu	javni partner	junij 2019
3.	Sprejem odločitve o javno-zasebnem partnerstvu na mestnem svetu	mestni svet	junij 2019
4.	Izvedba poziva promotorjem	javni partner	oktober 2019
5.	Izdelava PIZ	javni partner	januar 2020
6.	Izdelava IP	javni partner	marec 2020
7.	Izvedba javnega razpisa	javni partner	september 2020
8.	Izdaja akta izbire	javni partner	oktober 2020
9.	Sklenitev pogodbe o javno-zasebnem partnerstvu	javni partner, izbrani zasebni partner	oktober 2020
10.	Izvajanje pogodbe po dogovorjenem terminskem planu po fazah	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
11.	Ustanovitev stavbnih in služnostnih pravic, ureditev etažnega načrta	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
12.	Projektiranje	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
13.	Pridobitev gradbenega dovoljenja	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
14.	Obnova objekta	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
15.	Gradben (super)nadzor	javni partner, zunanji izvajalec	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
16.	Pridobitev uporabnega dovoljenja	izbrani zasebni partner	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe
17.	Prevzem objekta	Partnerja	po terminskem planu usklajenem ob podpisu pogodbe

6.4 VARSTVO OKOLJA

Pri načrtovanju in izvedbi investicije bodo upoštevana naslednja izhodišča:

- varstvo kulturne dediščine,
- varstvo območja Natura 2000, kjer se nahaja kotišče velikega podkovnjaka in vejicatega netopirja ter druge vrste netopirjev in ogrožena živalska vrsta veliki pupek,
- varstvo učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita raba vode in surovin),
- okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov),
- trajnostna dostopnost (spodbujanje okolju prijaznejših načinov prevoza),
- zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oz. strokovnih ocen za posege, v kolikor bo to potrebno)
- pri izvedbi javnega dela investicije bo moral zasebni partner upoštevati vse veljavne predpise, pogoje in soglasja.

a) Pričakovani vplivi na okolje v času gradnje

V času gradnje pričakujemo običajne vplive na okolje, do katerih pride v času izvajanja GOI del, ki pa jih bo mogoče z omilitvenimi ukrepi zmanjšati oz. nadzorovati. Glede na dostopne podatke je mogoče oceniti, da gradnja glede na teren in predvidene gabarite ne bo posebno zahtevna in da se bo vršila v povezanih fazah.

Pričakovati je mogoče razumno povečanje onesnaženja zraka na ožjem območju gradbišča predvsem s prašnimi delci zaradi gradbenih del in emisije izpušnih plinov zaradi obratovanja gradbenih strojev in prometa tovornih vozil, ki bodo dovažala in odvažala gradbeni material, nekoliko povečano emisijo hrupa zaradi obratovanja gradbenih strojev in povečanega prometa s tovornimi vozili, povečan promet tovornih vozil na območju gradnje, morebitno oviranje prometa na območju gradnje in potencialno nekoliko povečano onesnaženje padavinskih vod s prašnimi delci.

Omilitveni ukrepi za zmanjšanje negativnih vplivov v času gradnje so naslednji: v kolikor bi bila količina prašnih delcev večja, se priporoča vlaženje gradbišča, emisije iz prometa zaradi obratovanja gradbenih strojev se bodo znižale na najmanjšo možno mero s tem, da bodo stroji,

naprave in vozila obratovali le takrat, ko bo to potrebno, vsi stroji in oprema bodo ustrezno tehnično opremljena skladno s predpisi za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani. V času gradnje mora investitor upoštevati čas gradnje, ki lahko poteka le v obdobju od 7.00 do 19.00 ure ter čas efektivnega izvajanja hrupnih del, ki lahko trajajo maksimalno 10 ur dnevno. Investitor bo moral zagotoviti ustrezno ravnanje in odvažanje odpadkov z gradbišča.

Pri izvedbi del bo moral biti investitor posebej pozoren, da se bodo dela izvajala na način, da bo zagotovljeno varstvo kulturne dediščine in varstvo območja Natura 2000, kjer se nahaja kotišče velikega podkovnjaka in vejicatega netopirja ter druge vrste netopirjev in ogrožena živalska vrsta veliki pupek. Pri izvedbi javnega dela investicije bo moral zasebni partner upoštevati vse veljavne predpise, pogoje in soglasja.

b) Pričakovani vplivi v času uporabe zgradbe z opisom in oceno pričakovanih vplivov nameravane gradnje na okolico

Glede na dostopne podatke in naravo investicije je v tej fazi mogoče oceniti, da negativnih vplivov zaradi uporabe zgradbe ne bo. Objekt v zvezi z vplivi na mehansko odpornost in stabilnost okolice ne bo predstavljal nevarnosti za okolico, komunalne odpadne vode bodo v skladu s predpisi prečiščevale in speljale v kanalizacijska omrežja, vpliva v zvezi z higiensko in zdravstveno zaščito in varstvo okolice ne bo. Gradnja ne bo poslabšala bivalnih pogojev ali pogojev rabe zunanjih površin na sosednjih parcelah in uporaba objekta ne bo vplivala na rabo sosednjih nepremičnin. Uporaba objekta ne bo povzročala hrupa, ki bi bil večji od maksimalno dopustnega hrupa, predpisanega za območje.

Izrecno je pa treba opozoriti, da je treba upoštevati omejitve in zagotoviti prilagoditev izvajanja programov glede hrupa in nočnega osvetljevanja v času prisotnosti netopirjev.

6.5 KADROVSKO - ORGANIZACIJSKA SHEMA

Kadrovsko organizacijska shema realizacije projekta bo oblikovana v fazi javnega razpisa, potem ko bo dokončno definiran model javno-zasebnega partnerstva ter način realizacije projekta.

6.6 VIRI FINANCIRANJA

Varianta C predvideva izvedbo projekta v javno-zasebnem partnerstvu. Kot je bilo podrobneje pojasnjeno v 4. poglavju, v tej zgodnji fazi identifikacije projekta ni mogoče predvideti odziva zasebnega sektorja na predstavljen projekt, prav tako ni mogoče dokončno predvideti uspeha MO Nova Gorica na prihodnje razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Iz tega razloga je v predmetnem DIIP finančno analizirana varianta, da se investicija v celoti oz. v pretežnem delu izvede z zasebnimi sredstvi, kar izkazuje precejšen pritisk za potencialne zasebne investitorje, kot je podrobneje razvidno iz analiz v nadaljevanju. Glede na ocenjene stroške investicij po posameznih sklopih in poslovna tveganja, ki jih v primeru javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni sektor, je potrebno ustvarjanje precejšnjega letnega denarnega toka, da je investicija za zasebni sektor finančno upravičena. Vključevanje javnih sredstev v izvedbo investicije in financiranje finančne vrzeli bo povečevalo možnost izvedbe projekta.

MO Nova gorica je v letih 2017-2019 pripravila več prijav na razpise, pri čemer so nekateri projekti že odobreni, nekateri so še v obravnavi. MO Nova Gorica bo z iskanjem dodatnih javnih virov za izboljševanje stanja na gradu Rihemberk nadaljevala tudi v prihodnjih letih (za pridobitev nacionalnih in EU sredstev).

Glede na celotno vrednost investicije je zato še zlasti smiselno, da se načrtovana javna finančna sredstva namenijo za izvedbo nujnih del, s katerimi se prepreči propadanje objekta (kot npr. vzdrževanje strehe), za financiranje vzpostavitve posameznih funkcionalnih sklopov, ki bodo pospešili revitalizacijo objekta (npr. projekt LAS – DediCenter Rihemberk) in za financiranje funkcionalnih sklopov, za katere zasebni investitorji ne bi izkazali interesa oz. bi bila finančna vrzel za izvedbo projekta zgolj z zasebnimi sredstvi prevelika.

7 FINANČNA ANALIZA – JAVNO-ZASEBNO PARTNERTSVO

V finančni analizi je predstavljen finančni denarni tok investicije ter finančni kazalniki z vidika zasebnega partnerja, ki prikazujejo oceno koristi projekta in na podlagi katerih se presoja finančna upravičenost investicije.

Analizirani so bili naslednji kazalniki učinkovitosti:

- Doba vračanja investicijskih sredstev. Doba vračanja investicijskih sredstev pomeni število let, ki so potrebna, da se z neto denarnimi tokovi pokrije vse stroške investicije.
- Neto sedanja vrednost (NSV ali NPV). Neto sedanja vrednost je razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov oziroma koristi in diskontiranim tokom vseh stroškov projekta oziroma vsota vseh koristi, izračunana za čas življenjske dobe investicije, ki je v konkretnem primeru ocenjena na 36 let. Neto sedanjo vrednost se izračuna tako, da se vse bodoče donose z uporabo izbrane obrestne mere oz. diskontne stopnje reducira na začetni trenutek in od tako dobljene vrednosti se odšteje investicijski vložek.
- Interna stopnja donosa (ISD ali IRR). Interna stopnja donosa pomeni tisto diskontno stopnjo, pri kateri je neto sedanja vrednost enaka nič oziroma pri kateri se sedanja vrednost prilivov in sedanja vrednost odlivov izenačita. ISD se uporablja kot investicijski kriterij, tako da se jo primerja z individualno diskontno stopnjo.
- Relativna neto sedanja vrednost. Relativna neto sedanja vrednost je razmerje med neto sedanjo vrednostjo naložbe in sedanjo vrednostjo investicijskih stroškov in pomeni primerjavo med vsoto vseh diskontiranih neto prilivov (NSV) in vsoto diskontiranih investicijskih stroškov.
- Količnik relativne koristnosti (KRK). KRK predstavlja razmerje med sedanjo vrednostjo vseh koristi projekta in sedanjo vrednostjo vseh stroškov projekta.

Vsi finančni izračuni temeljijo na »metodi prirasta«, kar pomeni, da smo pri oceni finančnih in ekonomskih posledic projekta upoštevali le tiste prihodke in odhodke, ki so posledica projekta.

Ekonomska doba projekta znaša 36 let, pri čemer bo investicija izvedena v letih 2019-2021, v nadaljnjih 33 letih pa bo zasebni partner upravljal z nepremičnino. Denarni tok projekta sestoji iz stroška investicije, operativnega denarnega toka ter preostanka vrednosti, kakor so predstavljeni v nadaljevanju.

Pri analizi finančnih učinkov javnega naročila smo upoštevali 4 % diskontno stopnjo v skladu z Uredbo o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ.

Bistvo finančne analize je ugotoviti za vsak posamezen sklop, kakšen denarni tok mora letno ustvariti zasebni partner, da bo zanj investicija v posamezen sklop finančno upravičena. V finančni analizi smo predpostavili, da bi se koncesija zasebnemu partnerju podelila za 36 let. Od tega bi bila revitalizacija posameznega sklopa izvedena v prvih treh letih (2019-2021), nakar sledi 33 let upravljanja s posameznim sklopom. Rezultati finančne analize nam pomagajo tudi pri oceni namembnosti posameznih prostor in njihove finančne vzdržnosti.

7.1 SKLOP I – VHODNO POSLOPJE Z RENESANČNIM STOLPOM

7.1.1 Investicija

Strošek investicije zasebnega partnerja je ocenjen na 422.349 EUR brez DDV, stalne cene februar 2019, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri tem smo projektno dokumentacijo ocenili na 4 % GOI del, medtem ko smo strošek opreme ocenili na 10 % GOI del.

Ob tem velja tudi poudariti, da je predmetni sklop tudi predmet obnove s strani javnega partnerja. Tako je za leta 2019-2021 načrtovana izvedba obnove I. nadstropja vhodnega poslopja s stolpom, z ureditvijo t.i. Infoteke NATURA 2000 Vipavska dolina (informacijsko-interpretacijski prostori, sofinancirano iz programa Interreg SLO-ITA). Predvidene vrednosti vključujejo 82.000 EUR (z DDV) za izvedbo GOI del ter 45.000 EUR (z DDV) za opremo prostorov. V letu 2019 je predvidena poraba 42.719 EUR, v letu 2020 35.813 EUR in v letu 2021 48.468 EUR. Omenjeno investicijo, ki bo izvedena s strani javnega partnerja, smo upoštevali v spodnji tabeli, tako da ta prikazuje zgolj preostali strošek investicije, ki odpade na zasebnega partnerja.

Tabela 20: Ocena vlaganj zasebnega partnerja v EUR v stalnih cenah februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	14.819	3.260	18.079
Oprema	37.048	8.151	45.199
GOI - Vhodno poslopje z renesančnim stolpom	370.481	81.506	451.987
SKUPAJ	**422.349**	**92.917**	**515.265**

Ker je zasebni partner upravičen do odbitka DDV, smo pri analizi finančnih učinkov z vidika zasebnega partnerja upoštevali le znesek investicije brez DDV. Znesek povračljivega DDV znaša 92.917 EUR. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.1.2 Operativni denarni tok projekta

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 33 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predpostavili prihodke v višini 170.000 EUR letno oziroma 14.167 EUR mesečno. Ti prihodki omogočajo interno stopnjo donosnosti med 6 - 7 %, kar bo po našem mnenju minimalen zahtevani donos zasebnega partnerja za takšno investicijo.

Odhodki

Med odhodki zasebnega partnerja smo upoštevali:

- operativne odhodke, kot so stroški dela, materiala in storitev. Ti so različni od dejavnosti do dejavnosti, v finančni analizi pa smo upoštevali odhodke v višini 75 % prihodkov oziroma 127.500 EUR letno. Takšen obseg operativnih odhodkov je po našem mnenju realen za bodočega upravitelja posameznega sklopa;
- strošek rednega vzdrževanja v višini 1 % GOI del oziroma 3.705 EUR letno;
- strošek investicijskega vzdrževanja v višini 10 % gradbenih del oziroma 37.048 EUR v 18. letu projekta.

7.1.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanka vrednosti projekta nismo upoštevali ob predpostavljeni 3 % amortizacijski stopnji za gradbo, 20 % amortizacijski stopnji za opremo ter 33-letnem operativnem obdobju trajanja projekta.

7.1.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika zasebnega partnerja. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 151.003 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 23 letih.

Tabela 21: Finančni kazalniki zasebnega partnerja, Vhodno poslopje

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	151.003 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,63%
Relativna neto sedanja vrednost	0,38
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let

Tabela 22: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja, Vhodno poslopje, stalne cene februar 2019

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Koledarska leta	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
1. Investicija	**-14.819**	**-185.241**	**-222.289**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-37.048**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**-**	**-**	**-**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**
upravljanje Vhodno poslopje s stolpom	-	-	-	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-149.729**	**-149.729**	**-149.729**	**-149.729**	**-149.729**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**
operativni odhodki	-	-	-	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500
redno vzdrževanje	-	-	-	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705
amortizacija opreme	-	-	-	-7.410	-7.410	-7.410	-7.410	-7.410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-	-	-	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114
EBIT	**-**	**-**	**-**	**20.271**	**20.271**	**20.271**	**20.271**	**20.271**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**
davek od dohodkov pravnih oseb	-	-	-	-3.852	-3.852	-3.852	-3.852	-3.852	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259
NOPAT	**-**	**-**	**-**	**16.420**	**16.420**	**16.420**	**16.420**	**16.420**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	7.410	7.410	7.410	7.410	7.410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	-	-	-	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114
OPERATIVNI DENARNI TOK	**-**	**-**	**-**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**
NETO DENARNI TOK	**-14.819**	**-185.241**	**-222.289**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**34.944**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**-3.512**
Diskontirani neto denarni tok	-14.819	-178.116	-205.518	31.065	29.870	28.721	27.616	26.554	24.504	23.562	22.656	21.784	20.946	20.141	19.366	18.621	17.905	-1.803
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	167.597	161.151	154.953	148.993	143.263	132.339	127.249	122.354	117.648	113.124	108.773	104.589	100.566	96.698	92.979
Diskontirane vrednosti stroškov	14.819	178.116	205.518	136.532	131.281	126.232	121.377	116.708	107.834	103.687	99.699	95.864	92.177	88.632	85.223	81.945	78.793	94.782
Doba vračanja naložbe	-14.819	-192.935	-398.454	-367.389	-337.519	-308.798	-281.181	-254.627	-230.123	-206.561	-183.905	-162.121	-141.174	-121.034	-101.668	-83.046	-65.141	-66.944

Leta projekta	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Koledarska leta	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**	**170.000**
upravljanje Vhodno poslopje s stolpom	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000	170.000
Odhodki	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**	**-142.319**
operativni odhodki	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500	-127.500
redno vzdrževanje	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705	-3.705
amortizacija opreme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114	-11.114
EBIT	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**	**27.681**
davek od dohodkov pravnih oseb	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259	-5.259
NOPAT	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**	**22.421**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114	11.114
OPERATIVNI DENARNI TOK	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**
NETO DENARNI TOK	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**	**33.536**
Diskontirani neto denarni tok	16.554	15.918	15.305	14.717	14.151	13.606	13.083	12.580	12.096	11.631	11.183	10.753	10.340	9.942	9.560	9.192	8.838	8.499
Diskontirane vrednosti koristi	89.403	85.965	82.658	79.479	76.422	73.483	70.657	67.939	65.326	62.813	60.398	58.075	55.841	53.693	51.628	49.642	47.733	45.897
Diskontirane vrednosti stroškov	72.849	70.047	67.353	64.762	62.272	59.877	57.574	55.359	53.230	51.183	49.214	47.321	45.501	43.751	42.068	40.450	38.895	37.399
Doba vračanja naložbe	-50.390	-34.473	-19.167	-4.451	9.700	23.306	36.389	48.969	61.065	72.696	83.880	94.633	104.973	114.915	124.474	133.666	142.505	151.003

7.2 SKLOP II – SEVERNI PALACIJ

7.2.1 Investicija

Strošek investicije zasebnega partnerja je ocenjen na 1.484.995 EUR brez DDV, stalne cene februar 2019, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri tem smo projektno dokumentacijo ocenili na 4 % GOI del, medtem ko smo strošek opreme ocenili na 10 % GOI del.

Tabela 23: Ocena vlaganj zasebnega partnerja v EUR v stalnih cenah februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	52.105	11.463	63.568
Oprema	130.263	28.658	158.921
GOI - Severni palacij	1.302.627	286.578	1.589.206
SKUPAJ	**1.484.995**	**326.699**	**1.811.694**

Ker je zasebni partner upravičen do odbitka DDV, smo pri analizi finančnih učinkov z vidika zasebnega partnerja upoštevali le znesek investicije brez DDV. Znesek povračljivega DDV znaša 326.699 EUR. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.2.2 Operativni denarni tok projekta

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 33 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predpostavili prihodke v višini 600.000 EUR letno oziroma 50.000 EUR mesečno. Ti prihodki omogočajo interno stopnjo donosnosti med 6 - 7 %, kar bo po našem mnenju minimalen zahtevani donos zasebnega partnerja za takšno investicijo.

Odhodki

Med odhodki zasebnega partnerja smo upoštevali:

- operativne odhodke, kot so stroški dela, materiala in storitev. Ti so različni od dejavnosti do dejavnosti, v finančni analizi pa smo upoštevali odhodke v višini 75 % prihodkov oziroma

450.000 EUR letno. Takšen obseg operativnih odhodkov je po našem mnenju realen za bodočega upravitelja posameznega sklopa;

- strošek rednega vzdrževanja v višini 1 % GOI del oziroma 13.026 EUR letno;
- strošek investicijskega vzdrževanja v višini 10 % gradbenih del oziroma 130.263 EUR v 18. letu projekta.

7.2.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanka vrednosti projekta nismo upoštevali ob predpostavljeni 3 % amortizacijski stopnji za gradbo, 20 % amortizacijski stopnji za opremo ter 33-letnem operativnem obdobju trajanja projekta.

7.2.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika zasebnega partnerja. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 538.656 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 23 letih.

Tabela 24: Finančni kazalniki zasebnega partnerja, Severni palacij

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	538.656 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,67%
Relativna neto sedanja vrednost	0,38
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let

Tabela 25: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja, Severni palacij, stalne cene februar 2019

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Koledarska leta	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
1. Investicija	**-52.105**	**-651.314**	**-781.576**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-130.263**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**-**	**-**	**-**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**
upravljanje Severni palacij	-	-	-	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-528.158**	**-528.158**	**-528.158**	**-528.158**	**-528.158**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**
operativni odhodki	-	-	-	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000
redno vzdrževanje	-	-	-	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
amortizacija opreme	-	-	-	-26.053	-26.053	-26.053	-26.053	-26.053	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-	-	-	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079
EBIT	**-**	**-**	**-**	**71.842**	**71.842**	**71.842**	**71.842**	**71.842**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**
davek od dohodkov pravnih oseb	-	-	-	-13.650	-13.650	-13.650	-13.650	-13.650	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600
NOPAT	**-**	**-**	**-**	**58.192**	**58.192**	**58.192**	**58.192**	**58.192**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	26.053	26.053	26.053	26.053	26.053	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	-	-	-	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079
OPERATIVNI DENARNI TOK	**-**	**-**	**-**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**
NETO DENARNI TOK	**-52.105**	**-651.314**	**-781.576**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**123.324**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**-11.889**
Diskontirani neto denarni tok	-52.105	-626.263	-722.611	109.634	105.418	101.363	97.464	93.716	86.494	83.168	79.969	76.893	73.936	71.092	68.358	65.729	63.201	-6.104
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	591.299	568.557	546.690	525.663	505.445	466.969	449.008	431.739	415.133	399.167	383.814	369.052	354.858	341.209	328.086
Diskontirane vrednosti stroškov	52.105	626.263	722.611	481.665	463.139	445.326	428.198	411.729	380.474	365.841	351.770	338.240	325.231	312.722	300.694	289.129	278.009	334.189
Doba vračanja naložbe	-52.105	-678.368	-1.400.980	-1.291.345	-1.185.928	-1.084.565	-987.100	-893.384	-806.890	-723.722	-643.753	-566.860	-492.924	-421.832	-353.474	-287.745	-224.544	-230.648

Leta projekta	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Koledarska leta	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**	**600.000**
upravljanje Severni palacij	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
Odhodki	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**	**-502.105**
operativni odhodki	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000	-450.000
redno vzdrževanje	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026	-13.026
amortizacija opreme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079	-39.079
EBIT	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**	**97.895**
davek od dohodkov pravnih oseb	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600	-18.600
NOPAT	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**	**79.295**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079	39.079
OPERATIVNI DENARNI TOK	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**
NETO DENARNI TOK	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**	**118.374**
Diskontirani neto denarni tok	58.433	56.185	54.024	51.946	49.948	48.027	46.180	44.404	42.696	41.054	39.475	37.957	36.497	35.093	33.743	32.446	31.198	29.998
Diskontirane vrednosti koristi	315.467	303.334	291.667	280.449	269.663	259.291	249.318	239.729	230.509	221.643	213.118	204.922	197.040	189.461	182.174	175.168	168.431	161.952
Diskontirane vrednosti stroškov	257.035	247.149	237.643	228.503	219.714	211.264	203.138	195.325	187.813	180.589	173.643	166.965	160.543	154.368	148.431	142.722	137.233	131.955
Doba vračanja naložbe	-172.215	-116.030	-62.006	-10.060	39.889	87.916	134.096	178.500	221.196	262.250	301.725	339.682	376.179	411.272	445.015	477.461	508.658	538.656

7.3 SKLOP III – JUŽNI PALACIJ

7.3.1 Investicija

Strošek investicije zasebnega partnerja je ocenjen na 1.144.419 EUR brez DDV, stalne cene februar 2019, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri tem smo projektno dokumentacijo ocenili na 4 % GOI del, medtem ko smo strošek opreme ocenili na 10 % GOI del.

Tabela 26: Ocena vlaganj zasebnega partnerja v EUR v stalnih cenah februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	40.155	8.834	48.989
Oprema	100.388	22.085	122.473
GOI - Južni palacij	1.003.876	220.853	1.224.729
SKUPAJ	**1.144.419**	**251.772**	**1.396.191**

Ker je zasebni partner upravičen do odbitka DDV, smo pri analizi finančnih učinkov z vidika zasebnega partnerja upoštevali le znesek investicije brez DDV. Znesek povračljivega DDV znaša 251.772 EUR. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.3.2 Operativni denarni tok projekta

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 33 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predpostavili prihodke v višini 460.000 EUR letno oziroma 38.333 EUR mesečno. Ti prihodki omogočajo interno stopnjo donosnosti med 6 - 7 %, kar bo po našem mnenju minimalen zahtevani donos zasebnega partnerja za takšno investicijo.

Odhodki

Med odhodki zasebnega partnerja smo upoštevali:

- operativne odhodke, kot so stroški dela, materiala in storitev. Ti so različni od dejavnosti do dejavnosti, v finančni analizi pa smo upoštevali odhodke v višini 75 % prihodkov oziroma

345.000 EUR letno. Takšen obseg operativnih odhodkov je po našem mnenju realen za bodočega upravitelja posameznega sklopa

- strošek rednega vzdrževanja v višini 1 % GOI del oziroma 10.039 EUR letno
- strošek investicijskega vzdrževanja v višini 10 % gradbenih del oziroma 100.388 EUR v 18. letu projekta

7.3.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanka vrednosti projekta nismo upoštevali ob predpostavljeni 3 % amortizacijski stopnji za gradbo, 20 % amortizacijski stopnji za opremo ter 33-letnem operativnem obdobju trajanja projekta.

7.3.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika zasebnega partnerja. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 406.988 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 23 letih.

Tabela 27: Finančni kazalniki zasebnega partnerja - Južni palacij

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	406.988 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,62%
Relativna neto sedanja vrednost	0,38
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let

Tabela 28: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja - Južni palacij, stalne cene februar 2019

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Koledarska leta	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
1. Investicija	**-40.155**	**-501.938**	**-602.326**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-100.388**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**-**	**-**	**-**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**
upravljanje Južni palacij	-	-	-	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-405.233**	**-405.233**	**-405.233**	**-405.233**	**-405.233**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**
operativni odhodki	-	-	-	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000
redno vzdrževanje	-	-	-	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039
amortizacija opreme	-	-	-	-20.078	-20.078	-20.078	-20.078	-20.078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-	-	-	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116
EBIT	**-**	**-**	**-**	**54.767**	**54.767**	**54.767**	**54.767**	**54.767**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**
davek od dohodkov pravnih oseb	-	-	-	-10.406	-10.406	-10.406	-10.406	-10.406	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221
NOPAT	**-**	**-**	**-**	**44.362**	**44.362**	**44.362**	**44.362**	**44.362**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	20.078	20.078	20.078	20.078	20.078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	-	-	-	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116
OPERATIVNI DENARNI TOK	**-**	**-**	**-**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**
NETO DENARNI TOK	**-40.155**	**-501.938**	**-602.326**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**94.555**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**-9.647**
Diskontirani neto denarni tok	-40.155	-482.633	-556.884	84.059	80.826	77.718	74.729	71.854	66.303	63.753	61.301	58.943	56.676	54.497	52.400	50.385	48.447	-4.952
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	453.560	436.116	419.342	403.214	387.705	358.123	344.349	331.105	318.370	306.125	294.351	283.030	272.144	261.677	251.613
Diskontirane vrednosti stroškov	40.155	482.633	556.884	369.501	355.289	341.624	328.485	315.851	291.820	280.596	269.804	259.427	249.449	239.855	230.629	221.759	213.230	256.565
Doba vračanja naložbe	-40.155	-522.788	-1.079.672	-995.612	-914.786	-837.068	-762.340	-690.485	-624.182	-560.429	-499.128	-440.184	-383.508	-329.011	-276.611	-226.226	-177.779	-182.731

Leta projekta	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Koledarska leta	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**	**460.000**
upravljanje Južni palacij	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000	460.000
Odhodki	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**	**-385.155**
operativni odhodki	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000	-345.000
redno vzdrževanje	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039	-10.039
amortizacija opreme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116	-30.116
EBIT	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**	**74.845**
davek od dohodkov pravnih oseb	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221	-14.221
NOPAT	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**	**60.624**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116	30.116
OPERATIVNI DENARNI TOK	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**
NETO DENARNI TOK	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**	**90.741**
Diskontirani neto denarni tok	44.792	43.069	41.413	39.820	38.289	36.816	35.400	34.038	32.729	31.470	30.260	29.096	27.977	26.901	25.866	24.871	23.915	22.995
Diskontirane vrednosti koristi	241.935	232.630	223.683	215.079	206.807	198.853	191.205	183.851	176.780	169.980	163.443	157.156	151.112	145.300	139.712	134.338	129.171	124.203
Diskontirane vrednosti stroškov	197.143	189.561	182.270	175.259	168.519	162.037	155.805	149.812	144.050	138.510	133.183	128.060	123.135	118.399	113.845	109.467	105.256	101.208
Doba vračanja naložbe	-137.939	-94.870	-53.457	-13.637	24.652	61.468	96.868	130.906	163.635	195.106	225.366	254.462	282.439	309.340	335.206	360.078	383.992	406.988

7.4 SKLOP IV – GRAJSKI STOLP

7.4.1 Investicija

Strošek investicije zasebnega partnerja je ocenjen na 226.377 EUR brez DDV, stalne cene februar 2019, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri tem smo projektno dokumentacijo ocenili na 4 % GOI del, medtem ko smo strošek opreme ocenili na 10 % GOI del.

Treba je opozoriti, da Grajski stolp ni predviden kot samostojen sklop temveč kot sklop, ki se navezuje na enega od ostalih sklopov. Ne glede na to, podajamo v nadaljevanju ločeno finančno analizo tudi za predmetni sklop, saj služi kot orientacija tako za MO Nova Gorica kot za potencialne zasebne partnerje.

Tabela 29: Ocena vlaganj zasebnega partnerja v EUR v stalnih cenah februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	7.943	1.747	9.691
Oprema	19.858	4.369	24.226
GOI - Grajski stolp	198.576	43.687	242.263
SKUPAJ	**226.377**	**49.803**	**276.180**

Ker je zasebni partner upravičen do odbitka DDV, smo pri analizi finančnih učinkov z vidika zasebnega partnerja upoštevali le znesek investicije brez DDV. Znesek povračljivega DDV znaša 49.803 EUR. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.4.2 Operativni denarni tok projekta

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 33 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predpostavili prihodke v višini 90.000 EUR letno oziroma 7.500 EUR mesečno. Ti prihodki omogočajo interno stopnjo donosnosti med 6 - 7 %, kar bo po našem mnenju minimalen zahtevani donos zasebnega partnerja za takšno investicijo.

Odhodki

Med odhodki zasebnega partnerja smo upoštevali:

- operativne odhodke, kot so stroški dela, materiala in storitev. Ti so različni od dejavnosti do dejavnosti, v finančni analizi pa smo upoštevali odhodke v višini 75 % prihodkov oziroma 67.500 EUR letno. Takšen obseg operativnih odhodkov je po našem mnenju realen za bodočega upravitelja posameznega sklopa
- strošek rednega vzdrževanja v višini 1 % GOI del oziroma 1.986 EUR letno
- strošek investicijskega vzdrževanja v višini 10 % gradbenih del oziroma 19.858 EUR v 18. letu projekta

7.4.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanka vrednosti projekta nismo upoštevali ob predpostavljeni 3 % amortizacijski stopnji za gradbo, 20 % amortizacijski stopnji za opremo ter 33-letnem operativnem obdobju trajanja projekta.

7.4.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika zasebnega partnerja. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 77.135 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 23 letih.

Tabela 30: Finančni kazalniki zasebnega partnerja, Grajski stolp

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	77.135 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,52%
Relativna neto sedanja vrednost	0,36
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let

Tabela 31: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja, Grajski stolp, stalne cene februar 2019

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Koledarska leta	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
1. Investicija	**-7.943**	**-99.288**	**-119.146**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-19.858**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**-**	**-**	**-**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**
upravljanje Grajski stolp	-	-	-	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-79.415**	**-79.415**	**-79.415**	**-79.415**	**-79.415**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**
operativni odhodki	-	-	-	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500
redno vzdrževanje	-	-	-	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986
amortizacija opreme	-	-	-	-3.972	-3.972	-3.972	-3.972	-3.972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-	-	-	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957
EBIT	**-**	**-**	**-**	**10.585**	**10.585**	**10.585**	**10.585**	**10.585**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**
davek od dohodkov pravnih oseb	-	-	-	-2.011	-2.011	-2.011	-2.011	-2.011	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766
NOPAT	**-**	**-**	**-**	**8.574**	**8.574**	**8.574**	**8.574**	**8.574**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	3.972	3.972	3.972	3.972	3.972	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	-	-	-	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
OPERATIVNI DENARNI TOK	**-**	**-**	**-**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**
NETO DENARNI TOK	**-7.943**	**-99.288**	**-119.146**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**18.503**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**-2.109**
Diskontirani neto denarni tok	-7.943	-95.469	-110.157	16.449	15.816	15.208	14.623	14.061	12.969	12.470	11.990	11.529	11.086	10.659	10.249	9.855	9.476	-1.083
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	88.836	85.420	82.134	78.975	75.938	70.115	67.418	64.825	62.332	59.935	57.629	55.413	53.282	51.232	49.262
Diskontirane vrednosti stroškov	7.943	95.469	110.157	72.387	69.603	66.926	64.352	61.877	57.146	54.949	52.835	50.803	48.849	46.970	45.164	43.427	41.756	50.345
Doba vračanja naložbe	-7.943	-103.412	-213.569	-197.120	-181.304	-166.095	-151.472	-137.411	-124.443	-111.973	-99.983	-88.454	-77.368	-66.709	-56.460	-46.605	-37.129	-38.211

Leta projekta	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Koledarska leta	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**	**90.000**
upravljanje Grajski stolp	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Odhodki	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**	**-75.443**
operativni odhodki	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500	-67.500
redno vzdrževanje	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986	-1.986
amortizacija opreme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957	-5.957
EBIT	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**	**14.557**
davek od dohodkov pravnih oseb	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766	-2.766
NOPAT	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**	**11.791**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957	5.957
OPERATIVNI DENARNI TOK	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**
NETO DENARNI TOK	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**	**17.748**
Diskontirani neto denarni tok	8.761	8.424	8.100	7.789	7.489	7.201	6.924	6.658	6.402	6.155	5.919	5.691	5.472	5.262	5.059	4.865	4.678	4.498
Diskontirane vrednosti koristi	47.367	45.545	43.794	42.109	40.490	38.932	37.435	35.995	34.611	33.280	32.000	30.769	29.585	28.448	27.353	26.301	25.290	24.317
Diskontirane vrednosti stroškov	38.606	37.121	35.694	34.321	33.001	31.731	30.511	29.337	28.209	27.124	26.081	25.078	24.113	23.186	22.294	21.437	20.612	19.819
Doba vračanja naložbe	-29.450	-21.026	-12.926	-5.137	2.352	9.553	16.477	23.134	29.536	35.692	41.610	47.301	52.773	58.035	63.094	67.959	72.637	77.135

7.5 SKLOP V – SKLOP ZUNANJIH UREDITEV

7.5.1 Investicija

Strošek investicije zasebnega partnerja je ocenjen na 891.600 EUR brez DDV, stalne cene februar 2019, kot je razvidno iz spodnje tabele. Pri tem smo projektno dokumentacijo ocenili na 4 % GOI del, medtem ko smo strošek opreme ocenili na 10 % GOI del.

Izrecno je treba opozoriti, da sklop zunanjih ureditev ni predviden kot samostojen sklop temveč kot sklop, katerega bodo poleg javnega partnerja lahko koristili vsi potencialni zasebni partnerji, obenem pa bodo vsi zavezani vlagati sorazmerni del sredstev za izvedbo investicij v tem delu. Ne glede na to, podajamo v nadaljevanju finančno analizo tudi za predmetni sklop, saj služi kot orientacija tako za MO Nova Gorica kot za potencialne zasebne partnerje.

Tabela 32: Ocena vlaganj zasebnega partnerja v EUR v stalnih cenah februar 2019

Postavka	Neto	DDV	Skupaj
Projektna dokumentacija	31.284	6.883	38.167
Oprema	78.211	17.206	95.417
GOI - Sklop zunanjih ureditev	782.105	172.063	954.168
SKUPAJ	**891.600**	**196.152**	**1.087.752**

Ker je zasebni partner upravičen do odbitka DDV, smo pri analizi finančnih učinkov z vidika zasebnega partnerja upoštevali le znesek investicije brez DDV. Znesek povračljivega DDV znaša 196.152 EUR. Nadalje je v tem poglavju opredeljen operativni denarni tok projekta.

7.5.2 Operativni denarni tok projekta

Operativni denarni tok tvorijo prihodki in odhodki projekta v njegovem operativnem obdobju, ki znaša 33 let.

Prihodki

V finančni analizi smo predpostavili prihodke v višini 360.000 EUR letno oziroma 30.000 EUR mesečno. Ti prihodki omogočajo interno stopnjo donosnosti med 6 - 7 %, kar bo po našem mnenju minimalen zahtevani donos zasebnega partnerja za takšno investicijo.

Odhodki

Med odhodki zasebnega partnerja smo upoštevali:

- operativne odhodke, kot so stroški dela, materiala in storitev. Ti so različni od dejavnosti do dejavnosti, v finančni analizi pa smo upoštevali odhodke v višini 75 % prihodkov oziroma 270.000 EUR letno. Takšen obseg operativnih odhodkov je po našem mnenju realen za bodočega upravitelja posameznega sklopa. Argumentacijo lahko v primeru zunanje ureditve obrnemo tudi nekoliko drugače. V kolikor se bo zunanja ureditev delila med upravljalce ostalih sklopov, bo moral vsak upravljalec svojega sklopa, ki bo moral zagotoviti dodatna investicijska sredstva za zunanjo ureditev, v svojem deležu zagotoviti dodatne prihodke, kakor so navedeni v prejšnjem odstavku. Temu primerni bodo potem tudi njegovi odhodki.
- strošek rednega vzdrževanja v višini 1 % GOI del oziroma 7.821 EUR letno
- strošek investicijskega vzdrževanja v višini 10 % gradbenih del oziroma 78.211 EUR v 18. letu projekta

7.5.3 Preostanek vrednosti projekta

Preostanka vrednosti projekta nismo upoštevali ob predpostavljeni 3 % amortizacijski stopnji za gradbo, 20 % amortizacijski stopnji za opremo ter 33-letnem operativnem obdobju trajanja projekta.

7.5.4 Prikaz finančnih denarnih tokov in finančnih kazalnikov

V spodnji tabeli so prikazani finančni kazalniki projekta z vidika zasebnega partnerja. Kot je razvidno, ti upravičujejo izvedbo investicije, saj je neto sedanja vrednost projekta pozitivna in znaša 322.585 EUR. Investicijska sredstva se posledično povrnejo v 23 letih.

Tabela 33: Finančni kazalniki zasebnega partnerja - Zunanja ureditev

Finančni kazalnik	Vrednost
Neto sedanja vrednost (NSV)	322.585 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,66%
Relativna neto sedanja vrednost	0,38
Količnik relativne koristnosti	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let

Tabela 34: Finančni denarni tok projekta z vidika zasebnega partnerja, Zunanja ureditev, stalne cene februar 2019

Leta projekta	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Koledarska leta	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
1. Investicija	**-31.284**	**-391.053**	**-469.263**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-78.211**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**-**	**-**	**-**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**
upravljanje Južni palacij	-	-	-	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
Odhodki	**-**	**-**	**-**	**-316.926**	**-316.926**	**-316.926**	**-316.926**	**-316.926**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**
operativni odhodki	-	-	-	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000
redno vzdrževanje	-	-	-	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821
amortizacija opreme	-	-	-	-15.642	-15.642	-15.642	-15.642	-15.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-	-	-	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463
EBIT	**-**	**-**	**-**	**43.074**	**43.074**	**43.074**	**43.074**	**43.074**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**
davek od dohodkov pravnih oseb	-	-	-	-8.184	-8.184	-8.184	-8.184	-8.184	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156
NOPAT	**-**	**-**	**-**	**34.890**	**34.890**	**34.890**	**34.890**	**34.890**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	15.642	15.642	15.642	15.642	15.642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	-	-	-	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463
OPERATIVNI DENARNI TOK	**-**	**-**	**-**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**
NETO DENARNI TOK	**-31.284**	**-391.053**	**-469.263**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**73.995**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**-7.188**
Diskontirani neto denarni tok	-31.284	-376.012	-433.860	65.781	63.251	60.818	58.479	56.230	51.896	49.900	47.981	46.135	44.361	42.655	41.014	39.437	37.920	-3.690
Diskontirane vrednosti koristi	-	-	-	354.803	341.157	328.035	315.419	303.287	280.193	269.416	259.054	249.090	239.510	230.298	221.440	212.923	204.734	196.860
Diskontirane vrednosti stroškov	31.284	376.012	433.860	289.022	277.906	267.217	256.939	247.057	228.297	219.516	211.073	202.955	195.149	187.643	180.426	173.487	166.814	200.550
Doba vračanja naložbe	-31.284	-407.296	-841.156	-775.375	-712.124	-651.306	-592.826	-536.596	-484.700	-434.801	-386.820	-340.685	-296.324	-253.670	-212.656	-173.219	-135.299	-138.989

Leta projekta	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Koledarska leta	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	**2048**	**2049**	**2050**	**2051**	**2052**	**2053**	**2054**
1. Investicija	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
2. Operativni denarni tok																		
Prihodki	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**	**360.000**
upravljanje Južni palacij	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000	360.000
Odhodki	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**	**-301.284**
operativni odhodki	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000	-270.000
redno vzdrževanje	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821	-7.821
amortizacija opreme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija gradbe	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463	-23.463
EBIT	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**	**58.716**
davek od dohodkov pravnih oseb	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156	-11.156
NOPAT	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**	**47.560**
amortizacija opreme nazaj	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
amortizacija nazaj	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463	23.463
OPERATIVNI DENARNI TOK	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**
NETO DENARNI TOK	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**	**71.023**
Diskontirani neto denarni tok	35.059	33.711	32.414	31.167	29.969	28.816	27.708	26.642	25.617	24.632	23.685	22.774	21.898	21.055	20.246	19.467	18.718	17.998
Diskontirane vrednosti koristi	189.288	182.008	175.008	168.277	161.804	155.581	149.597	143.843	138.311	132.991	127.876	122.958	118.229	113.682	109.309	105.105	101.063	97.175
Diskontirane vrednosti stroškov	154.229	148.297	142.594	137.109	131.836	126.765	121.890	117.202	112.694	108.359	104.192	100.184	96.331	92.626	89.064	85.638	82.344	79.177
Doba vračanja naložbe	-103.930	-70.220	-37.806	-6.639	23.330	52.146	79.853	106.495	132.112	156.744	180.429	203.202	225.100	246.156	266.401	285.868	304.587	322.585

7.6 PREGLED FINANČNIH KAZALNIKOV

Zaradi preglednosti so v spodnji tabeli prikazani finančni kazalniki po posameznih sklopih in prihodki, ki jih je potrebno letno ustvariti za dosego navedenih finančnih kazalnikov. Omenjena višina prihodkov je potrebna ob upoštevanju:

- da znašajo operativni odhodki (stroški dela, materiala in storitev) 75 % prihodkov,
- da znaša strošek rednega letnega vzdrževanja 1 % GOI del,
- da znaša strošek investicijskega vzdrževanja 10 % GOI del v 18. letu projekta.

Tabela 35: Finančni kazalniki po sklopih

Finančni kazalnik	Vhodno poslopje	Severni palacij	Grajski stolp	Južni palacij	Zunanja ureditev
Potrebni letni prihodki	170.000 €	600.000 €	90.000 €	460.000 €	360.000 €
Neto sedanja vrednost (NSV)	151.003 €	538.656 €	77.135 €	406.988 €	322.585 €
Interna stopnja donosnosti (ISD)	6,63%	6,67%	6,52%	6,62%	6,66%
Relativna neto sedanja vrednost	0,38	0,38	0,36	0,38	0,38
Količnik relativne koristnosti	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Doba vračanja investicijskih sredstev	23 let	23 let	23 let	23 let	23 let

8 MOŽNOSTI NADALJNJE PRIPRAVE INVESTICIJSKE, PROJEKTNE, TEHNIČNE IN DRUGE DOKUMENTACIJE

V času priprave tega DIIP zaradi pomanjkanja določenih informacij, ki se nanašajo zlasti na dejavnosti, ki se bodo izvajale, ni mogoče dokončno predvideti vse dokumentacije, ki bo v predmetnem projektu potrebna.

Glede na razpoložljive podatke, se predvideva potreba po pridobitvi najmanj naslednje dokumentacije: predinvesticijske zasnove, investicijskega programa, pridobitev ustreznih mnenj oziroma soglasij ali drugih dovoljenj, kakor so predvidena v področni zakonodaji varstva kulturne dediščine, varstva okolja in s področja gradenj, izdelava projektne dokumentacije, izdelava dokumentacije za izvedbo gradnje, pridobitev gradbenega in uporabnega dovoljenja.

9 UGOTOVITEV SMOTRNOSTI IN ZAKLJUČKI

Namen in cilji projekta revitalizacija gradu Rihemberk je v prvi vrsti obnovitev gradu Rihemberk, ki predstavlja kulturno dediščino in vzpostavitev izvajanja dejavnosti v gradu. Kot je podrobneje opredeljeno v predmetnem DIIP je grad Rihemberk v relativno slabem stanju, čeprav se je le-to v zadnjih dveh letih precej izboljšalo do te mere, da je bilo grad mogoče odpreti za javnost, kar je zlasti rezultat prizadevanj in sodelovanja Mestne občine Nova Gorica in lokalne skupnosti. Stanje je bilo izboljšano predvsem s prostovoljnim delom, sredstvi EU in sredstvi občinskega proračuna.

Iz odloka o razglasitvi gradu Branik (Rihemberk) za kulturni spomenik državnega pomena izhaja, da je območje gradu Rihemberk namenjeno:

- trajni ohranitvi kulturnih, arheoloških, arhitekturnih, krajinskih, in zgodovinskih vrednot,
- povečevanju pričevalnosti kulturnega spomenika,
- prezentaciji kulturnih vrednot spomenika in situ, v tisku in drugih medijih,
- učno-demonstracijskemu delu,
- znanstveno-raziskovalnemu delu.

V tem DIIP smo za potrebe nadaljnje analize v obzir vzeli tri variante in sicer:

- varianta A – brez investicije;
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design Finance Refurbish Operate Transfer*),

pri čemer smo iz razlogov, ki so podrobneje navedeni v nadaljevanju, podrobneje obravnavali varianto C – izvedba investicije v obliki javno-zasebnega partnerstva, saj ostale variante niso izvedljive oziroma predstavljajo neizpolnitev postavljenih ciljev, ki jih zasleduje MO Nova Gorica. Glede na trenutno javno-finančno situacijo in glede na potrebe lahko MO Nova Gorica z javnimi sredstvi (bodisi lastnimi proračunskimi sredstvi, sredstvi državnega proračuna ali sredstvi skladov EU) zagotavlja zgolj delovanje in investicije v minimalnem obsegu, ne more pa polno izkoristiti vseh potencialov gradu Rihemberk. Prenova Gradu Rihemberk v obliki javno-zasebnega partnerstva omogoča vključitev potencialnega zasebnega investitorja oz. investitorjev v projekt, ki bi prevzeli stroške izvedbe investicije, torej stroške projektiranja, gradnje oz. obnove kompleksa, stroške gradbenega nadzora, nakupa opreme in druge stroške, nato bi dogovorjeno koncesijsko obdobje upravljali in ekonomsko izkoriščali objekt, po izteku koncesijskega obdobja pa bi se grajski kompleks predal nazaj v upravljanje javnemu partnerju.

Varianta C ne izključuje možnosti, da se posamezne vsebine ali programi, ki bi bili v javnem interesu in bi se izvajali v obnovljenem kompleksu, financirajo ali sofinancirajo iz javnih sredstev, torej bodisi iz državnega ali občinskih proračunov, prav tako predlagana varianta C ne izključuje možnosti vključitve virov iz skladov EU za realizacijo projekta. Ohranja se tudi možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

Z vidika iskanja optimalnega modela za obnovo Gradu Rihemberk je bilo tekom postopka analize variant in identifikacije primernega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva, ugotovljeno, da bo glede na obseg investicije in relativno zainteresiranost in podporo lokalnega okolja morebiti lažje pritegniti potencialne zasebne investitorje k izvedbi projekta, v kolikor se celotna investicija razdeli v manjše funkcionalne zaključene celote. Vendar pa je bilo obenem ugotovljeno, da je razdelitev kompleksa na deset prostorsko-funkcionalnih sklopov in posledično iskanje do deset potencialnih investitorjev prevelika in da bo izvedba del ter upravljanje z objektov v tem primeru postalo preveč kompleksno, kar bi lahko pričelo ogrožati projekt zlasti v fazi upravljanja (*operate*), ko prav tako nastajajo določeni stroški upravljanja (*opex*). Iz tega razloga je bila celotna investicija za potrebe izdelave investicijske dokumentacije in kasnejšega javnega razpisa razdeljena na pet funkcionalnih sklopov:

I. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom
II. Severni palacij
III. Južni palacij
IV. Grajski stolp
V. Sklop zunanjih ureditev

V tej zgodnji fazi identifikacije projekta ni bilo mogoče predvideti odziva zasebnega sektorja na predstavljen projekt, prav tako ni mogoče dokončno predvideti uspeha MO Nova Gorica na prihodnje razpise za pridobitev nepovratnih sredstev. Iz tega razloga je bila v predmetnem DIIP finančno analizirana varianta, da se investicija v celoti oz. v pretežnem delu izvede z zasebnimi sredstvi, kar izkazuje precejšen pritisk za potencialne zasebne investitorje. Glede na ocenjene stroške investicij po posameznih sklopih in poslovna tveganja, ki jih v primeru javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni sektor, je potrebno ustvarjanje precejšnjega letnega denarnega toka, da je investicija za zasebni sektor finančno upravičena. Vključevanje javnih sredstev v izvedbo investicije in financiranje finančne vrzeli bo povečevalo možnost izvedbe projekta.

Glede na predstavljene variante je varianta izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo v obliki koncesije gradnje po modelu DFROT edina realna varianta, ki omogoča izpolnitev opredeljenih ciljev investicije, pri čemer je treba opozoriti, da je ključna naloga naročnika, da oblikuje postopek izbire zasebnega partnerja na način, ki bo pritegnil finančno sposobne potencialne zasebne investitorje. Smiselno je, da se zainteresiranost zasebnega sektorja za izvedbo projekta pred samo izvedbo javnega razpisa preveri s pozivom promotorjem, kar bo omogočalo izdelavo nadaljnjih analiz in aktivnosti.

10 POVZETEK

10.1 POVZETEK V SLOVENSKEM JEZIKU

Predmetni dokument je bil pripravljen v okviru projekta Restaura CE339 v skladu s pogodbo med Mestno občino Nova gorica in izvajalcem Inštitutom za javno-zasebno partnerstvo št. 622-2/2016-154 z dne 5.12.2018 in aneksom št. 622-2/2016-167 z dne 14.12.2018. V skladu z zahtevami projekta Restaura predstavlja rezultat (*deliverable*):

- D.T3.3.2: Študija izvedljivosti javno-zasebnega partnerstva za določitev najustreznejšega pravnega in finančnega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva za grad Rihemberk (*PPP feasibility analyses conducted in order to find the most suitable legal and financial model of PPP for Rihemberk castle*).

Ob upoštevanju zahtev projekta Restaura je bila predmetna študija izdelana v skladu z določbami slovenske zakonodaje, zlasti Zakona o javno-zasebnih partnerstvih,[83] Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ[84] in Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah (v nadaljevanju: ZNKP).[85]

V skladu z zahtevami predmetni dokument tako vsebuje:

- vse vsebine, ki jih zahteva Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ za izdelavo dokumenta identifikacije investicijskega projekta oz. DIIP (*pre-feasibility study*),
- pravno študijo, ki na podlagi analize prvin projekta, javnega interesa, SWOT analize, načina financiranja ter alokacijo tveganj identificira projekt kot primeren za realizacijo v obliki javno-zasebnega partnerstva;
- priprava terminskega plana in plana aktivnosti do izbora izvajalca javno-zasebnega partnerstva;
- matrico razdelitve poslovnih in pravnih tveganj med bodoča partnerja projekta;
- vse vsebine, ki so zahtevane v študija upravičenosti podelitve koncesije po 25. členu Zakona o nekaterih koncesijskih pogodbah.

[83] Uradni list RS, št. 127/06.

[84] Uradni list RS, št. 60/06, 54/10 in 27/16.

[85] Uradni list RS, št. 9/19.

V okviru obsega del in nalog po pogodbi je bilo izvedeno tudi svetovanje pri izvedbi predhodnega postopka (priprava poziva promotorjem) in identifikacija drugih primerne oblike sodelovanja s potencialnimi (so)investitorji in/ali (so)upravljavci spomenika. Tako je bil kot samostojen dokument izdelan tudi predlog Načrta upravljanja za bodočega upravljavca v skladu z določbami 60. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine.[86]

V prvem poglavju predmetnega dokumenta je podana opredelitev investitorja oz. javnega partnerja, identificiran je način, kako je lahko izbran potencialni zasebni partner, identificiran je izdelovalec investicijske dokumentacije.

V drugem poglavju je obdelana analiza stanja z opisom razlogov za investicijsko namero, predstavljeni so ključni prostori gradu Rihemberk ter do sedaj izdelana ključna dokumentacija in aktivnosti, na katerih temelji predmetna študija, obravnavani so tudi razlogi za investicijsko namero in načela revitalizacije gradu Rihemberk.

V tretjem poglavju so obravnavani cilji in namen investicije, identificiran in opredeljen je javni interes, ki ga zasleduje investicija ter usklajenost investicije z razvojnimi strategijami in politikami.

V četrtem poglavju so za potrebe analize bile obravnavane tri variante in sicer:

- varianta A – brez investicije,
- varianta B – izvedba investicije v obliki klasičnega javnega naročila,
- varianta C – izvedba investicije skozi javno-zasebno partnerstvo,

pri čemer je bila kot optimalna za izvedbo projekta predlagana izvedba v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C) kot koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer*), ob upoštevanju, da sredstva sofinanciranja s strani javnih virov povečujejo izvedljivost investicije. MO Nova Gorica si prizadeva za pridobivanje dodatnih javnih virov, zlasti s prijavami na razpise za pridobivanje nepovratnih sredstev financiranja Republike Slovenije in EU.

V petem poglavju je podan natančnejši opis investicije, ocenjeni so investicijski stroški, opredeljene so temeljne prvine, ki določajo investicijo ter strokovne podlage, analizirana sta makro in mikrolokacija, izveden je indikativen časovni načrt izvedbe investicije, obravnavano je varstvo okolja, kadrovsko - organizacijska shema, viri financiranja in finančna analiza za javno-zasebno partnerstvo. Finančna analiza za celoten objekt je bila izvedena glede na pet

[86] Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.

investicijskih sklopov. Tekom postopka analize variant in identifikacije primernega modela za izvedbo javno-zasebnega partnerstva je bilo ob upoštevanju ugotovitev že izvedenih aktivnosti v okviru projekta Restaura namreč ugotovljeno, da bo glede na obseg investicije in relativno zainteresiranost in podporo lokalnega okolja morebiti lažje pritegniti potencialne zasebne investitorje k izvedbi projekta, v kolikor se celotna investicija razdeli v manjše funkcionalne zaključene celote. Iz tega razloga je bila celotna investicija za potrebe izdelave investicijske dokumentacije in kasnejšega javnega razpisa razdeljena na pet investicijskih sklopov, kot sledi:

I. Vhodno poslopje z renesančnim stolpom;
II. Severni palacij;
III. Južni palacij;
IV. Grajski stolp;
V. Sklop zunanjih ureditev.

Navedeni sklopi predstavljajo zaključene celote in finančna analiza je bila izvedena za vsakega izmed njih. Tak pristop nam omogoča vpogled v denarni tok, ki ga bo moral investitor ustvarjati na letni ravni, da bo investicija v posamezni sklop zanj finančno upravičena. Sklop št. V ni bil predviden kot samostojni sklop, temveč kot sklop v katerega so predvidena vlaganja vseh potencialnih zasebnih partnerjev in obenem tudi sredstva javnega partnerja, za sklop št. IV pa se načrtuje, da se priključi enemu od ostalih sklopov oz. se ne odda samostojno.

V osmem poglavju so analizirane možnosti nadaljnje priprave investicijske, projektne, tehnične in druge dokumentacije.

V devetem poglavju so predstavljeni zaključki. Ocenjeno je, da je izvedba projekta v obliki javno-zasebnega partnerstva (varianta C) kot koncesije gradnje po modelu DFROT (*Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer*) izvedljiva, vendar pa je treba upoštevati ugotovitve finančne analize, iz katere izhaja, da bo glede na ocenjene stroške investicij po posameznih sklopih in poslovna tveganja, ki jih v primeru javno-zasebnega partnerstva prevzema zasebni sektor, potrebno ustvarjanje precejšnjega letnega denarnega toka, da je investicija za zasebni sektor finančno upravičena. Vključevanje javnih sredstev v izvedbo investicije in financiranje finančne vrzeli bo zato bistveno povečevalo možnost izvedbe projekta. Ključna naloga naročnika bo, da oblikuje postopek izbire zasebnega partnerja na način, ki bo pritegnil finančno sposobne potencialne zasebne investitorje. Varianta C obenem ne izključuje možnosti, da se posamezne vsebine ali programi, ki bi bili v javnem interesu in bi se izvajali v obnovljenem kompleksu,

financirajo ali sofinancirajo iz javnih sredstev, torej bodisi iz državnega ali občinskih proračunov, prav tako predlagana varianta C ne izključuje možnosti vključitve virov iz skladov EU za realizacijo projekta. Ohranja se tudi možnost (samo)upravljanja tistih delov grajskega kompleksa, ki jih bo MO Nova Gorica uredila iz javnih virov.

Tako pripravljen DIIP s pravno študijo predstavlja osnovo, na kateri se bo v nadaljevanju lahko pripravila nadaljnja investicijska dokumentacija, izvedel poziv promotorjem in javni razpis za izvor izvajalca javno-zasebnega partnerstva.

10.2 POVZETEK V ANGLEŠKEM JEZIKU

This document was prepared within the framework of the Restaura CE339 project per the agreement between the Municipality of Nova Gorica and the Institute for Public-Private Partnership as the contractor No. 622-2/2016-154 of 5 December 2018 and Annex No. 622-2/2016-167 of 14 December 2018. Under the requirements of the Restaura project, the deliverable of the project is:

- D.T3.3.2: PPP feasibility analyses conducted in order to find the most suitable legal and financial model of PPP for Rihemberk castle.

Taking into account the requirements of the Restaura project, the study was prepared in accordance with the provisions of the Slovenian legislation, in particular the Public-Private Partnership Act,[87] Decree on the Uniform Methodology for the Preparation and Treatment of Investment Documentation in the Field of Public Finance[88] and the Act on Certain Concession Contracts (hereinafter: ZNKP).[89]

According to the requirements, the document contains:

- all the contents required by the Decree on the Uniform Methodology for the Preparation and Treatment of Investment Documentation in the Field of Public Finance for the preparation of the pre-feasibility study;
- a legal study that, based on an analysis of elements of the project, public interest, SWOT analysis, financing method and risk allocation, identifies the project as suitable for implementation in the form of a public-private partnership;
- preparation of the timetable and activity plan until the selection of a public-private partnership contractor;
- a matrix of allocation of business and legal risks between future project partners;
- all the contents required in the study of the eligibility of granting a concession under Article 25 of the Act on Certain Concession Contracts.

Within the scope of works and tasks under the contract, consultations were also performed for the execution of the preliminary procedure (preparation of the call for promoters) and the

[87] Official Gazette of the Republic of Slovenia, no. 127/06.

[88] Official Gazette of the Republic of Slovenia, no. 60/06, 54/10 and 27/16.

[89] Official Gazette of the Republic of Slovenia, no. 9/19.

identification of other suitable forms of cooperation with potential (co)investors and/or (co)managers of the monument. Thus, as a stand-alone document, a proposal of the Management Plan for the future manager was also prepared following the provisions of Article 60 of the Cultural Heritage Protection Act.[90]

In Chapter One of this document, the definition of the investor or the public partner is provided, as well as the selection process of a potential private partner, and the investment documentation provider is identified.

In Chapter Two, the situation is analyzed with a description of the reasons for the investment intent, the fundamental premises of the Rihemberk castle are presented and the essential documentation and activities on which the subject study is based have been elaborated, as well as the reasons for the investment intent and the principles of revitalisation of the Rihemberk castle.

Chapter Three discusses the objectives and purpose of the investment, identifies and defines the public interest pursued by the investment and the consistency of the investment with development strategies and policies.

Chapter Four presents three variants for the analysis:

- Variant A: no investment,
- Variant B: implementation of an investment in the form of a classical public procurement,
- Variant C: implementation of investment through a public-private partnership,

where the optimal implementation of the project was proposed in the form of a public-private partnership (Variant C) as a construction concession under the Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer (DFROT) model, taking into account that co-financing by public sources increases the feasibility of the investment. The Municipality of Nova Gorica strives to obtain additional public resources, in particular by applying for calls for grants of the Republic of Slovenia and the EU.

In Chapter Five, a more precise description of the investment is provided, investment costs are

[90] Official Gazette of the Republic of Slovenia, no. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg.

estimated, basic elements are defined that determine the investment, and the professional basis, macro and micro-location are analysed, an indicative timetable for the implementation of the investment is carried out, as well as the environmental protection, the personnel and organizational scheme, funding sources and financial analysis for public-private partnerships. The financial analysis for the entire facility was completed in five investment lots. In the course of the variants analysis and identification of the appropriate model for the implementation of the public-private partnership, taking into account the findings of activities already executed within the framework of the Restaura project, it was established that, depending on the scale of the investment and the relative interest and support of the local environment, it may be easier to attract potential private investors to the implementation of the project if the entire investment is divided into smaller functional units. For this reason, the entire investment for the needs of the investment documentation and the subsequent public tender was split into five investment lots as follows:

I. Entrance building with Renaissance tower;
II. The Northern Palace;
III. The Souther Palace;
IV. The castle tower;
V. Landscaping.

These investment lots represent complete units, and the financial analysis was completed for each one of them. Such an approach enables us to inspect the cash flow that the investor will have to generate on an annual basis so that the investment in a particular line will be financially justified for him. Lot No. V was not meant to be a stand-alone lot, but an investment plan for all potential private partners, as well as public partner funds, for lot no. IV it is planned to be connected to one of the other lots or is not to be contracted individually.

Chapter Eight analyses possibilities for further preparation of investment, project, technical and other documentation.

Chapter 9 is comprised of conclusions. It is estimated that the implementation of the project in the form of a public-private partnership (variant C) as a works concession under the Design-Finance-Refurbish-Operate-Transfer (DFROT) model is feasible, but it is necessary to take into account the findings of the financial analysis, from which it is required to generate a significant annual cash flow in view of the estimated costs of investment by individual lots and the business risks that the private sector assumes in the case of public-private partnerships the investment

for the private sector is financially justified. The inclusion of public funds in the implementation of the investment and financing of the financial gap will therefore significantly increase the possibility of implementing the project. The critical task of the client will be to form a selection process of a private partner in a way that will attract financially viable potential private investors. Simultaneously, Variant C does not exclude the possibility that individual content or programmes in the public interest would be implemented in a renovated complex and financed or co-financed from public funds, i.e. from state or municipal budgets, and the proposed Variant C does not exclude the possibility of including resources from EU funds for project implementation. The option of (self)management of those parts of the castle complex, which the Municipality of Nova Gorica will regulate from public sources, is also preserved.

The prepared pre-feasibility study together with the legal study is the basis on which further investment documentation can be prepared in the future, the call for promoters and the public tender for the selection of the public-private partnership contractor.