



MESTNA OBČINA KRANJ

ŽUPAN

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
tel. 04/ 237 31 03, fax. 04/ 237 31 07

Številka: 410-0136/2007-47/10

Datum: 19. 9. 2007

SVET MESTNE OBČINE KRANJ

Zadeva: **DIIP Prešernovo gledališče Kranj**

1. OCENA STANJA

Ko je leta 2006 Mestna občina Kranj po končanem denacionalizacijskem postopku dobila objekt Prešernovega gledališča Kranj v last, se je takoj pristopilo k izdelavi programske naloge, Zavod za varstvo kulturne dediščine pa je na našo vlogo določil 1. del kulturno-varstvenih pogojev za prenovo. Z BSC, Poslovno podpornemu centru, d.o.o. (Regionalno razvojno agencijo za Gorenjsko), je bila v letu 2006 sklenjena pogodba o koordinaciji priprave projekta obnove Prešernovega gledališča, s katero je bilo dogovorjeno, da BSC koordinira projekt obnove Prešernovega gledališča, pripravi projektno nalogo, dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) in uvrsti projekt obnove na listo projektov, ki bi se sofinancirali iz sredstev EU v sklopu RRP. Za potrebe izdelave projektne naloge je Mestna občina Kranj pridobila digitalni posnetek obstoječega stanja, elaborat geotehničnih raziskav, geodetski posnetek ter lokacijska informacijo.

BSC nam je v oktobru 2006 posredoval projektno nalogo, ki pa je bila pripravljena precej ohlapno in z malo arhitekturnimi omejitvami. Zato smo, tudi na priporočilo Ministrstva za kulturo, v dogovoru z direktorjem Prešernovega gledališča, g. Veselkom, konec leta 2006 izvedli javno naročilo male vrednosti po odprtem postopku in na podlagi programske in projektne naloge pridobili tri arhitekturne preverbe za umestitev programa v prostor. Izbrani ponudniki (arhitekta Jurij Kobe in Andrej Nolda ter Arhitekturni biro Ravnikar Potokar) so imeli vsi reference, da so že izdelali oz. sodelovali pri izbranih projekti in načrtih za rekonstrukcijo gledališč. Pridobljene arhitekturne preverbe za umestitev programa v prostor so nam dale prve prave arhitekturne prikaze, kakšno bi bilo Prešernova gledališče po opravljeni prenovi oziroma rekonstrukciji.

Da bi lahko dokončno definirali meje posega, je MOK pri Domplanu, d.d. naročila izdelavo elaborata ureditve meje, evidentiranje in vris komunalnih vodov in jaškov, s temi natančnimi odmerami je bil dopolnjen geodetski posnetek. Sedaj čakamo še na odločbo geodetske uprave o določitvi meja, ki pa je zaradi popisa nepremični v precejšnjih zaostankih. Po pridobitvi arhitekturnih preverb se je po posvetovanjih z direktorjem Prešernovega gledališča pokazalo, da pridobljena projektna naloga ne zadostuje za nadaljnje korake, zato je bilo odločeno, da se opravi njena revizija in dopolnitev, naročilo pa je bilo oddano arhitektu Alešu Žetku. V času dopolnjevanja projektne naloge so začele teči priprave, da bi se za izdelavo nadaljnjih

projektov in dokumentacije rekonstrukcije izvedel javni natečaj v sodelovanju z Zbornico za arhitekturo in prostor Slovenije.

Konec julija je bilo BSC, Poslovno podpornemu centru, d.o.o, naročeno, da skladno z že prej navedeno pogodbo pripravi DIIP, v katerem bodo opredeljene vse možne variante posegov (obnova ali rekonstrukcija). Na osnovi opravljenega dela, ki prinaša celovitejšo oceno stanja, ki je razvidno iz priloženega DIIPa in na podlagi dejstva pospešenih priprav na vzpostavitev pokrajin, ki naj bi vplivale tudi na statusne spremembe slovenskih gledališč, predlagamo mestnemu svetu v odločitev dva sklepa, kot sledi v nadaljevanju.

2. PRAVNA PODLAGA

Pravno podlago za obravnavo predlaganih sklepov predstavljajo:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94, 45/94, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 73/95, 9/96, 39/96, 44/96, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98, 74/98, 12/99, 36/99, 59/99, 70/00, 94/00, 100/00, 28/01, 87/01, 16/02 in 51/02);
- Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 33/07).

3. OBRAZLOŽITEV SKLEPOV

Mestnemu svetu v odločitev predlagamo dva sklepa.

Iz obrazložitve v DIIP-u izhaja, da je optimalna investicijska rešitev, ki bi prinesla Kranju razvojno gledano potencial raznovrstne kulturne ponudbe, rekonstrukcija zgradbe. Iz dokumentacije je razvidno, da možni prihranki v posegih manjšega obsega niso tolikšni, da bi odtehtali potencial oz. možnosti, kot jih ponuja povečana dvorana.

Glede na to, da se predvideva z vzpostavitvijo pokrajin prenos ustanoviteljskih pravic in obveznosti na pokrajino, pa predlagamo, da se načrtuje priprava investicijske dokumentacije v l. 2009, ko bodo jasne pristojnosti in razmerja lokalne skupnosti in pokrajine do gledališča.

4. FINANČNE POSLEDICE

Predlagana sklepa pomenita za proračun Mestne občine Kranj v l. 2009 obremenitev v višini 300.000,00 €, kolikor naj bi Mestna občina Kranj v l. 2009 prispevala za pripravo investicijske dokumentacije.

Svetu Mestne občine Kranj predlagam v sprejem naslednja

SKLEPA:

- I. Mestni svet se na podlagi izdelanega dokumenta identifikacije investicijskega projekta (DIIP) zavzema za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča Kranj, ki je v DIIP predstavljena kot varianta 3.**
- II. Za pripravo investicijske dokumentacije za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča Kranj se predvidi v proračunu za l. 2009 sredstva v višini 300.000,00 €.**

Pripravil:

Uroš Korenčan
Vodja Oddelka za družbene javne službe

DAMIJAN PERNE, dr.med.spec.psih.
ŽUPAN

Priloge:

- Dokument identifikacije investicijskega projekta »Prenova Prešernovega gledališča Kranj«

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PRENOVA PREŠERNOVEGA GLEDALIŠČA KRANJ



Investitor:
Mestna Občina Kranj

Izdelovalec:
BSC Kranj, Poslovno podporni center d.o.o.

Številka dokumenta: 03 – DIIP/2007

Kranj, september 2007

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

investitor/naročnik:

MESTNA OBČINA KRANJ
Slovenski trg 1
4000 KRANJ

župan
Damijan Perne, dr.med.spec.psih.

izvajalec:

BSC, Poslovno podporni center, d.o.o., Kranj
Cesta Staneta Žagarja 37

4000 KRANJ

direktor
mag. Bogo FILIPIČ

upravljavec:

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ
Glavni trg 6

KRANJ

direktor
Borut Veselko

Ta dokument je izdelan v šestih (6) enakih izvodih, od katerih prejme:

- naročnik štiri (4) oštevilčene izvode (od 1. do 4. izvoda) za svoje potrebe,
- upravljavec en (1) oštevilčen izvod (5. izvod) za svoje potrebe in
- izvajalec en (1) oštevilčen izvod (6. izvod) za potrebe arhiva.

številka izvoda: _____

VSEBINA

1. UVOD	6
2. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA.....	7
2.1. SPISEK STROKOVNIH PODLAG.....	7
2.2. OPREDELITEV INVESTITORJA	8
2.2.1 Splošni podatki o investitorju	8
2.2.2 Dejavnost investitorja	8
2.3. OPREDELITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB	9
2.3.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije.....	9
2.3.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije	10
2.3.3 Odgovorna oseba za izvedbo gradbenih del in nadzor.....	10
3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA.....	11
3.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA IN POTREB.....	11
3.1.1 Geografska in kulturna umestitev	11
3.1.2 Program in zasnova.....	11
3.1.3 Smiselnost naložbe.....	13
3.2. PREDVIDENA DELA.....	13
3.2.1 Izhodišča za prenovo.....	13
3.2.2 Potrebna dela.....	14
3.3. POSAMEZNI SKLOPI PRENOVE	15
3.3.1 Foyer – sprejemna dvorana.....	15
3.3.2 Pred-prostor in salon	15
3.3.3 Dvorana.....	16
3.3.4 Oder.....	17
3.3.5 Mala dvorana – prostor za vaje	17
3.3.6 Tehnološki in spremljevalni prostori.....	17
3.3.7 Konstrukcija, materiali in infrastruktura.....	18
3.3.8 Zaključek	18
4. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	19
4.1. USKLAJENOST INVESTICIJE	19
4.2. UTEMELJITEV POTREBE PO INVESTICIJI	20
4.3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE	20
5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT	22
5.1. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 1	23
5.1.1 Izhodiščna dokumentacija.....	23
5.1.2 Predvideno novo stanje	23
5.1.3 Predvidene nove površine	23
5.1.4 Število sedežev	24
5.1.5 Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del.....	24
5.1.6 Ekonomska analiza predvidene investicije	25
5.1.7 Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta	26
5.1.8 Spremembe, ki jih prinese prenova.....	26

5.2.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 2	26
5.2.1	Izhodiščna dokumentacija.....	26
5.2.2	Predvideno novo stanje	26
5.2.3	Predvidene nove površine	27
5.2.4	Število sedežev	27
5.2.5	Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del.....	27
5.2.6	Ekonomska analiza predvidene investicije	28
5.2.7	Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta	29
5.2.8	Spremembe, ki jih prinese prenova.....	29
5.3.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 3	30
5.3.1	Izhodiščna dokumentacija.....	30
5.3.2	Predvideno novo stanje	30
5.3.3	Predvidene nove površine	30
5.3.4	Število sedežev	31
5.3.5	Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del.....	31
5.3.6	Ekonomska analiza predvidene investicije	32
5.3.7	Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta	33
5.3.8	Spremembe, ki jih prinese prenova.....	33
5.4.	ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 4	34
5.4.1	Izhodiščna dokumentacija.....	34
5.4.2	Predvideno novo stanje	34
5.4.3	Predvidene nove površine	34
5.4.4	Število sedežev	35
5.4.5	Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del.....	35
5.4.6	Ekonomska analiza predvidene investicije	36
5.4.7	Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta	37
5.4.8	Spremembe, ki jih prinese prenova.....	37
6.	IZBOR OPTIMALNE VARIANTE.....	38
7.	OPREDELITEV INVESTICIJE	40
7.1.	VRSTA INVESTICIJE	40
7.1.1	Temeljne prvine, ki določajo investicijo.....	40
	OPIS LOKACIJE.....	40
	IDEJNA REŠITEV – Varianta 3.....	41
	IDEJNA REŠITEV – Varianta 1.....	41
7.2.	OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV	41
7.2.1	Investicija pod Varianto 3: Stalne cene	41
7.2.2	Investicija pod Varianto 1: Stalne cene	42
7.2.3	Investicija pod Varianto 3: Tekoče cene.....	42
7.2.4	Investicija pod Varianto 1: Tekoče cene.....	43
7.3.	NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI	43
	REFERENČNO OBDOBJE ZA IZRAČUN	43
	DISKONTNA STOPNJA.....	43
7.4.	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 3	44
7.4.1	Projekcija bilance Varianta 3	44
	OCENA PRIHODKA.....	44
	OCENA STROŠKOV.....	44

7.5.	FINANČNA ANALIZA VARIANTE 1	46
7.5.1	Projekcija bilance Varianta 1	46
	OCENA PRIHODKA	46
	OCENA STROŠKOV.....	47
7.6.	IZRAČUN FINANČNIH KAZALCEV	49
7.6.1	Finančni kazalci za Varianto 3.....	49
7.6.2	Finančni kazalci za Varianto 1.....	51
7.7.	DOLOČITEV ZNESKA ZA SOFINANCIRANJE EU V PROGRAMSKEM OBDOBJU 2007-2013.....	53
7.7.1	Varianta 3.....	53
7.7.2	Varianta 1	54
7.8.	VIRI FINANCIRANJA IN OKVIRNI PLAN FINANCIRANJA INVESTICIJE	55
7.8.1	Varianta 3.....	55
7.8.2	Varianta 1.....	56
7.10.	VARSTVO OKOLJA.....	56
7.11.	KADROORGANIZACIJSKA ZASEDBA.....	56
7.12.	TERMINSKI PLAN IZDELAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE ..	57
	57

1. UVOD

Prešernovo gledališče v Kranju že od leta 2001 načrtuje prenovu svojih prostorov, ki so odslužili svojemu namenu. Zgrajeno je bilo leta 1909, stavba je bila večkrat prenovljena, njegovo glavno fasado obrnjeno na trg, pa je zasnoval Jože Plečnik.

Stavba trenutno ne zagotavlja več tehničnih zahtev za možnost priprave sodobne gledališke predstave, hkrati ni več varna niti udobna za gledalce.

Za rešitev nastale situacije se je v letu 2006 sestavila projektna naloga, kot izhodiščni dokument za načrtovanje arhitekturnih posegov na lokaciji sedanjega gledališča.

V nadaljevanju pričujočega Dokumenta identifikacije investicijskega projekta, so predstavljene 4 idejne zasnove predvidene rekonstrukcije gledališča, podrobno je predstavljeno sedanje stanje ter tehnične rešitve različnih možnosti prenove.

Vse variante imajo ocenjene investicijske stroške, izdelane računske projekcije in izračunane analize finančnih kazalnikov. V točki 6 so predstavljeni odločitve in razlogi za izbor najbolj optimalne variante. Na željo investitorja pa je finančna analiza investicije pod točko 7. v nadaljevanju tega dokumenta, izdelana tako za optimalno izbrano varianto, kot za varianto, ki zagotavlja le najnujnejše zagotavljanje obnove in požarne varnosti.

2. OPREDELITEV INVESTITORJA, IZDELOVALCA INVESTICIJSKE DOKUMENTACIJE IN UPRAVLJAVCA

2.1. SPISEK STROKOVNIH PODLAG

Osnovna strokovna podlaga same priprave tega dokumenta je Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Uradni list RS, št. 60/2006). Na podlagi 4. člena navedene uredbe je investitor pristopil k izdelavi dokumenta identifikacije investicijskega projekta. Pričujoči dokument je pripravljen skladno z zahtevami 11. člena navedene uredbe in skladno z zahtevami njegovega četrtega odstavka razširjen tako, da ima v predmetni investiciji ta dokument identifikacije investicijskega projekta lastnosti investicijskega programa in predstavlja osnovo za odločitve o investiciji.

Strokovne podlage za pripravo tega dokumenta so naslednje:

- Idejna zasnova – Prešernovo gledališče Kranj (mape: 1. arhitektura, 2. načrt gradbenih konstrukcij, 3. načrt elektroinstalacij, 4. načrt strojnih instalacij, 5. načrt odrske tehnike); UNISOFT TRADE d.o.o., Kranj; Marec 2002
- Izdelava arhitekturne preverbe za umestitev programa v prostor za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča v Kranju; Ravnikar&Potokar, Arhitekturni biro d.o.o.; December 2006
- Idejna zasnova arhitekture-Prešernove gledališče Kranj; ATELIERarhitekti; Januar 2007
- Arhitekturna preverba za umestitev programa v prostor za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča v Kranju; MERCATOR OPTIMA d.o.o.; Januar 2007
- Projektna naloga: obnova Prešernovega gledališča v Kranju; BCS Kranj d.o.o., 2006
- Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije Območna enota Kranj je pod št. IV-22/4-06, dne 15.05.2006, izdal kulturnovarstvene pogoje-prvi del
- Elaborat geo-tehničnih raziskav šz.1-41/2006; GRACEN d.o.o., September 2006

Na podlagi lokacijske informacije, ki jo je izdelala Mestna občina Kranj, Oddelek za okolje in prostor, št. 3501-1224/2006-48/06 z dne 26.06.2006, je poseg opredeljen kot rekonstrukcija.

Ob pristopu k izvajanju projekta so bile ob pripravi obstoječih dokumentov upoštevane strokovne podlage, ki opredeljujejo projektiranje in gradnjo tovrstnih objektov, prav tako pa tudi prostorski dokumenti občine, ki veljajo na območju gledališča in sicer:

- Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana za območje Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 76/03, 32/04),
- Odlok o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83),
- Varovanje in omejitve so predpisane z aktom o zavarovanju: Odlok o razglasitvi starega mestnega jedra Kranja za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni vestnik Gorenjske, št. 19/83).

2.2. OPREDELITEV INVESTITORJA

2.2.1 Splošni podatki o investitorju

investitor:	MESTNA OBČINA KRANJ
naslov:	Slovenski trg 1 4000 KRANJ
telefon:	04/237 30 00
telefaks:	04/237 31 06
elektronska pošta:	obcina.kranj@kranj.si
matična številka:	5874653
davčna številka:	SI55789935
zakladniški račun:	01252-0100006472
šifra dejavnosti:	75.110
župan:	Damijan Perne, dr.med.spec.psih.

Občina je ustanovljena z Zakonom o ustanovitvi občin in določitvi njihovih območij (Uradni list RS, št. 60/94), delovati pa je začela 1.1.1995.

2.2.2 Dejavnost investitorja

Dejavnost investitorja – Mestne občine Kranj opredeljuje že temeljni akt države, to je Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 in 66/00) v svojem 138. in 144. členu, kjer občine opredeljuje kot obliko lokalne skupnosti, v pristojnost katerih sodijo krajevne zadeve, ki zadevajo njene prebivalce.

Natančneje dejavnost investitorja opredeljuje Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94, 45/94, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 73/95, 9/96, 39/96, 44/96, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98, 74/98, 12/99, 36/99, 59/99, 70/00, 94/00, 100/00, 28/01, 87/01, 16/02 in 51/02), ki v III. poglavju opredeljuje naloge občine. Bolj natančno po posameznih področjih opredeljuje njene naloge in s tem tudi dejavnost 21. člen zakona.

Na podlagi zakona je pripravljen in sprejet tudi Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS št. 43/95, 33/96, 35/00 in 85/02), ki povzema in specificira naloge in s tem dejavnost občine. Med ostale naloge občine sodi tudi urejanje starega mestnega jedra, kamor sodi tudi predmetna investicija.

2.3. OPREDELITEV STROKOVNIH DELAVCEV OZIROMA SLUŽB

2.3.1 Odgovorna oseba za izdelavo investicijske dokumentacije

Do sedaj je za potrebe predmetne investicije izdelan pričujoči dokument identifikacije investicijskega projekta, kjer kot izvajalec do investitorja nastopa BSC, Podporno poslovni center, d.o.o., Kranj.

izvajalec/podjetje:	BSC, Podporno poslovni center, d.o.o., Kranj
naslov:	Cesta Staneta Žagarja 37 4000 KRANJ
telefon:	04/281 72 30
telefax:	04/281 72 49
elektronska pošta:	info@bsc-kranj.si
matična številka:	5891019
davčna številka:	32865597
ID za DDV:	SI32865597
poslovni račun:	07000-0000061976
šifra dejavnosti:	74.140
direktor:	mag. Bogo FILIPIČ
odgovorna oseba za projekt:	Lidija ZEME, univ.dipl.ekon.

2.3.2 Odgovorna oseba za izdelavo projektne dokumentacije

Za projekt rekonstrukcije Prešernovega gledališča Kranj, so bile izdelane 4 idejne zasnove različnih avtorjev (navedeni pod točko 2.2 tega dokumenta). V odvisnosti od rezultatov analize stroškov in koristi posameznih variant v nadaljevanju tega dokumenta, bo izbrana optimalna varianta rekonstrukcije, na podlagi katere se bo pripravljala celotna projektna dokumentacija.

2.3.3 Odgovorna oseba za izvedbo gradbenih del in nadzor

Izvajalca gradbenih del in izvajalca nadzora le-teh bo naročnik izbral po postopku in na način, ki ga določa Zakon o javnem naročanju/ZJN-2 (Uradni list RS, št. 128/2006).

Za potrebo priprave in izvedbe javnih naročil se bo formirala mešana skupina vključenih oseb s strani investitorja, izdelovalca investicijske dokumentacije in upravljavca.

3. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

3.1. OPIS OBSTOJEČEGA STANJA IN POTREB

3.1.1 Geografska in kulturna umestitev

Objekt, ki leži v centru starega mestnega jedra mesta Kranj, že v sedanjem stanju opravlja več različnih funkcij. Prvotna glavna in najpomembnejša je seveda gledališče s svojim ansamblom, svojim programom in svojimi gledalci. Pozicija v starem mestnem jedru in uspešno opravljanje prvotne funkcije pa daje tudi druge možnosti in hkrati nalaga odgovornosti. Mestno jedro je občutljiv prostor, ki zaradi svoje zaprtosti in zastarelosti postaja nepraktično za uporabo in mu zaradi tega grozi izumiranje. Odgovornost javnih ustanov je, poleg opravljanja osnovne funkcije, tudi vzdrževanje življenja v tem delu mesta. Tehnično povsem neprimerno okolje gledališča zato gosti vse več raznovrstnih kulturnih prireditev, koncerte, plesne prireditve, lutkovne predstave, razstave, pedagoške dejavnosti in največjo prireditev – gledališki festival Teden slovenske drame.

3.1.2 Program in zasnova

Gledališče

Zunanja podoba gledališča je zaradi različnih prenov arhitekturno neustrezna in postaja vedno bolj nepriljubljena.

Gledališče je sicer dobro prilagodljivo, vendar ne ustreza trenutnim gledališkim standardom. V osnovi je neudobno za občinstvo, ki ima hkrati slab kontakt z odrom. S kulturnega vidika gledalcem ne omogoča pravega odrskega doživetja, kar je vsekakor pomemben faktor pri zagotavljanju obiska predstav.

Odrska tehnika in ostala tehnična oprema je zastarela, potrebno bi jo bilo nadomestiti z modernim elektronsko vodenim svetlobnim parkom ter novo akustično opremo. Hkrati pa je nujno potrebna novejša mehanska rešitev za vrvišče in hidravlični oder, brez česar vsako novejšo gledališče sploh ne more več funkcionirati.

Ostali prostori od vhoda do izhoda so zasnovani nefunkcionalno in ne omogočajo zadostne pretočnosti potrebne ob morebitni katastrofi. V celoti pa ureditev in stanje prostorov v gledališču ne zadostuje več zakonom, ki obravnavajo varnost zaposlenih in gledalcev. Potrebno je prilagoditi elektronsko varnostno opremo, tako proti-vlomno kot protipožarno ter uskladiti dokumentiranje dogajanja pri vhidih, na blagajni, v dvorani in povezavah z modernimi pristopi projektiranja varnosti.

Festival

Teden slovenske drame je mednarodni festival, ki gosti tako slovenska kot tuja gledališča in s tem močno pripomore k prepoznavnosti Slovenije v svetu.

Gostujoče predstave so vedno odsev odra na katerem so nastale, zaradi česar se vsako leto pojavljajo nerešljive težave s predstavami, ki prihajajo z večjih, bolj opremljenih odrov, SNG Maribor, SLG Celje, Mestno gledališče Ljubljansko, SNG Drama Ljubljana, SNG Nova Gorica, pri čemer lahko ugotovimo, da je Kranjsko gledališče na zadnjem mestu glede na sodobno opremo.

V kolikor želi Kranj še naprej gostiti festival, je obnova odra nujna. Dvorana in oder morata sestavljati variabilno enoto. Globina odra, proscenij in odrska odprtina morajo biti prilagodljivi v vseh dimenzijah. Širino dvorane in s tem največjo možno odprtino odra je treba prirediti največjim odrom Slovenije, hkrati pa mora strojna oprema omogočiti poljubno spreminjanje odrske odprtine. Seveda to ne pomeni vedno optimalnega razmerja z dvorano in popolne vidnosti z vseh mest, pomeni pa možnost gostiti predstave po selektorjevem izboru ne glede na kraj nastanka.

Kvaliteta in lepota dvorane in uporabnost odra pa bo dala sami ustanovi, festivalu, Kranju in Sloveniji dobro ime.

Kulturni center

Kranj je manjše evropsko mesto in po številu prebivalcev kar desetkrat manjši od slovenske prestolnice. Kljub temu pa je eno od večjih slovenskih mest in središče Gorenjske regije.

V takšnem središču je dvorana, ki bi bila prilagojena modernemu gledališču in festivalu, primeren prostor tudi za kakršnekoli svečane prireditve. Zato je ob prenovi gledališča smotno in gospodarno vključiti tudi možnost, kjer bodo lahko našle prostor glasbene, plesno-vzgojne in zabavne prireditve. Seveda so specializirane glasbene dvorane bolj primerne od gledaliških dvoran in specializirani plesni odri uporabnejši za ples, tudi vzgojne ali otroške dejavnosti imajo rade specifični ambient in najboljša tehnična rešitev ni univerzalna dvorana. Vendar, ustrezno obnovljeno gledališko dvorano je zagotovo gospodarno dopolniti akustično in tehnično tako, da bo dobro služila tudi drugim dejavnostim, ki že zdaj ne najdejo primerne okolja. V mestu s skoraj 50.000 prebivalci in z dobro razvito in razvejano kulturno ponudbo, pa je tak prostor že skoraj osnovna in nujna socialno-kulturna potreba.

3.1.3 Smiselnost naložbe

Upravičenost naložbe lahko gledamo z več vidikov:

Izkoriščenost dvorane bi bila že pri sedanji shemi delovanja gledališča praktično 100%. Gledališče namreč v zadnjih letih skoraj polovico svojih predstav odigra v gosteh, medtem ko v Kranjskem gledališču gostujejo druge prireditve. Teh bi, če bi bila dvorna primerna, lahko gostovalo še precej več. Klasični koncerti, ne glede na velikost zasedbe trenutno v Kranju nimajo primerne prostora. Prav tako ostaja brez domovanja v Sloveniji vrhunsko in tako priljubljeno zborovsko petje. Kranjska godba s svojim abonmajem nastopa v kino dvorani, itd.

3.2. PREDVIDENA DELA

3.2.1 Izhodišča za prenovo

Objekt ima štiri etaže: delno klet, pritličje, 1.nadstropje, 2 nadstropje in neizkoriščeno podstreho.

- Kletna etaža je namenjena energetskim prostorom, mizarški delavnici in servisnemu delu.
- V pritličju, skozi Plečnikovo lopo vstopimo v vhodno avlo, zatem pa v dvorano ob kateri se zvrstijo družabni in servisni prostori ter prostori za zaposlene.
- V avli – predverju, so nameščena spominska obeležja, ki jih je po zahtevah Zavoda za varstvo naravne in kulturne dediščine potrebno ohraniti in vključiti v novo zasnovo.
- Dvorana z galerijo je izvedena v neprimernem naklonu zaradi česar je vidnost na oder slaba.
- Oder in odrska tehnika so neprimerni za potrebe sodobnega gledališča.
- Nad odrom je prostor za gledališki fundus.
- Prva in druga etaža sta namenjeni servisnim in administrativnim prostorom, ki pa slabo funkcionirajo, saj se zaradi prostorske danosti ne ujemajo s tehnologijo dela.
- Podstreha pod dvokapno streho je neizkoriščena.
- Na južni strani je kasneje prizidani del s pisarnami in garderobami.

Gledališče je kljub temu prijetno in domačno, kar bi moralo biti vodilo pri oblikovanju nove zasnove.

3.2.2 Potrebna dela

Ohranjanje sedanjega stanja objekta onemogoča potrebne pridobitve: funkcionalen in dovolj velik oder in vrvišče, dovolj veliko število sedežev, dovolj velik in funkcionalen sprejemni prostor. Zato je potrebna enkratna temeljna prenova s potrebnim rušenjem in nadomestno gradnjo. Ohranjanje Plečnikove lope, tlorisnih in višinskih gabaritov ter glavne in stranske fasade, so edine omejitve pri projektiranju. Dopustna je tudi minimalna širitev in preoblikovanje fasade na dvoriščni strani v skladu z lokacijsko informacijo.

Idealnega razmerja med prostori v gledališču (razmerja med petimi kockami od katerih je ena dvorana, druga oder, tretja vrvišče, četrta in peta pa levi in desni prostor) v teh pogojih ni možno doseči, zato je potrebno najti najboljše kompromisno rešitev.

Ob oblikovanju zgradbe Prešernovega gledališča se je treba zavedati zahtev, ki se pričakujejo od kulturnega hrama mesta Kranj. Pričakuje se udobje igralcev in gledalcev ter estetika in skladnost oblik. Seveda je nujna tudi zadostitev varnostnim predpisom ter zadostna pretočnost smeri izhodov in smiselna umestitev izhodov.

Ker je objekt javnega značaja mora biti izveden tako, da omogoča dostop v objekt in gibanje po objektu tudi funkcionalno oviranim osebam.

Obnova objekta mora zagotoviti:

- ustrezne prostore za gledališko dejavnost
- prostore, ki bodo prilagodljivi tudi za festival TSD in občasno za koncertno dejavnost
- pisarniške prostore
- servisne prostore
- mizarsko delavnico
- šiviljsko delavnico
- prostore za druženje

Gledališče gosti mednarodni festival Teden slovenske drame, kar pomeni, da mora biti sposobno gostiti predstave vseh drugih slovenskih gledališč. To pomeni moderni oder in odrsko tehniko ustrezne velikosti, zagotovitev pomožnih prostorov za vzporedne dogodke festivala (npr. predavanja ali gledališke dejavnosti ter bralne uprizoritve in vaje). Festival je priložnost izmenjav in vsi prostori gledališča bi morali takrat postati tudi razstavnici prostori.

Gledališče ima zaposlenega malo osebja, delovna mesta so več-funkcijska. Gledališka sestava osebja je:

Splošni oddelek

- Direktor
- Vodja marketinga
- Računovodja – diplomirani ekonomist
- Koordinator programov

- Poslovni sekretar
- Blagajnik
- Hišnik
- Čistilec: 2 delovni mesti

Umetniški oddelek

- Dramaturg
- Dramaturg –
- organizator TSD
- Igralec: 12 delovnih mest
- Inspicijent :2 delovni mesti
- Lektor

Tehnični oddelek

- Diplomirani inženir odrske opreme
- Mojster luči: 2 delovni mesti
- Tonski mojster: 2 delovni mesti
- Odrski mojster
- Odrsko-scenski delavec: 3 delovna mesta
- Lasuljar-modelar- masker
- Krojač-modelar

3.3. POSAMEZNI SKLOPI PRENOVE

3.3.1 Foyer – sprejemna dvorana

Foyer, naj bi predstavljal osrednji komunikacijski prostor v gledališču, zaradi majhnosti objekta, pa verjetno tudi osrednji družabni prostor. Za vstopom je potrebno predvideti blagajno, ki mora upoštevati prevzem kart pred predstavo, kupljenih v predprodaji, prodajo kart izven delovanja gledališča in rezervacije; garderobo za obiskovalce, prostor za čakanje in druženje s prijatelji in znanci, ter kontrolo vstopa.

3.3.2 Pred-prostor in salon

Glede na majhnost gledališča in želeno ustvarjanje prijetnih ambientov, se bodo funkcije foyerja in salona verjetno prepletale. Vsekakor je potrebno upoštevati dostope do parterja in balkonov tako, da je možna tudi razdelitev salona. Predvideni morajo biti tudi prostori za ženske in moške sanitarije za obiskovalce. Bar naj bo umeščen v prostor tako, da bo omogočil racionalno funkcijo streženja tako gostom, kot nastopajočim z vsemi potrebnimi servisnimi prostori in dostopi. Saloni in foyer, naj omogočijo tudi postavitve razstav in namestitve spominskih obeležij.

3.3.3 Dvorana

Od oblikovanja dvorane se pričakuje, da se bo gledalec v njej čim bolj počutil in da bo stik med njim in igralcem čim bolj pristen in intimen. Gledalec mora imeti v dvorani občutek, da je del množice in da, kljub pričakovanemu udobju, ni izpostavljen:

- balkoni naj omogočajo večje število sedežev saj bo dvorana le tako lahko zadoščala potrebam dražjih gostujočih in komercialnih prireditev.
- za gledališče bo v uporabi le omejeno število sedežev z najboljšo vidnostjo.
- napol zasedena dvorana naj ne daje gledalcu občutka praznine.
- dvorana mora biti večnamenska, kar pomeni, da je zanjo nujna strokovno akustično natančno dodelana montažna oprema, prilagojena tako gledališču kot koncertnim prireditvam; predvideno je 400 sedežev od tega 280 gledaliških sedežev
- dvorana naj ima najmanj dva vhoda, oziroma dovolj za potrebe umika v primeru požara, glede na predvideno kapaciteto
- vsi gledalci morajo imeti dober pregled nad dogajanjem na odru, v ta namen naj se naklon dvorane izračuna po logaritemski krivulji
- oblika dvorane naj omogoči dober, intimen stik igralcev in gledalcev (široka in kratka)
- v parterju naj bo manj kot 200 sedežev, širina le-teh naj bo 50cm ali več, razdalja med vrstami pa naj ne bo manj kot 90cm. Stoli naj bodo zaradi čim boljšega izkoristka prostora zložljivi.
- sprednje vrste stolov v parterju naj nudijo možnost, da se jih po potrebi povečanja odra enostavno odstrani
- za potrebe raznovrstnih predstav in glasbenih prireditev je nujna pogrezljivost in prilagodljivost proscenija različnim potrebam
- po potrebi naj se oder s praktikabli poljubno podaljšuje v dvorano in obratno
- priporočljivo bi bilo, če bi bil oder na istem nivoju kot vhodi v dvorano, saj bi lahko bila tako po potrebi vsa dvorana in oder v enem nivoju za predstave in prireditve, ki bi to zahtevale
- balkon bi moral biti dovolj velik, predvideva se več kot 100 sedežev, zaželeno je podaljšanje balkona z ložami po obeh bokih dvorane, saj se tako gledalci iz balkona se bolj približajo igralcem, prostor pod balkonom pa postane še bolj intimen
- zaželeno je tudi oblikovanje drugega balkona, če je le-to možno, saj komercialna dvorana za ekonomsko delovanje potrebuje več kot 400 sedežev
- prehodi v dvorani morajo omogočiti relativno hitre izhode iz dvorane in obratno /odmori, nesreče, itd./

3.3.4 Oder

Oder je pomemben del gledališča saj omogoča izvedbo predstav, zato mora biti postavljen in povezan z drugimi prostori predvsem funkcionalno. Izhodišča za načrtovanje odra bi bila:

- priporočljivo je znižanje odra do te mere, da bo lahko v danih gabaritih vrvišče normalno funkcioniralo, s čimer primerno priredimo rampo za nakladanje, pritličje pa je (razen poglobitve parterja) celo na isti višini
- predvideti je potrebno ureditev fleksibilno umeščene večnamenskega prostora med dvorano in odrom, ki bo namenjen povečanju odra, prostoru za orkester ali povečanju parterja.
- oder in njegove razsežnosti ter tehnične zmožnosti je nujno uskladiti z odri drugih slovenskih gledališč
- odrska odprtina - portal mora biti pomična tako po širini kot po višini, kot tudi možnost premikanja le-te naprej in nazaj
- širina odra in dvorane morata biti v skrajni odprtosti dovolj široka za vse gledališke odre Slovenije
- treba je omogočiti prehod igralcev pod in/ali za odrom med predstavami
- primerno dimenzionirano vrvišče
- nad odrom se predvidi premična akustična školjka, ki je za gledališke predstave dvignjena, ko pa jo spustimo, so akustični pogoji primerni za glasbene prireditve

3.3.5 Mala dvorana – prostor za vaje

Gledališče potrebuje tudi primerno umeščeno dvorano za male scene, ki se lahko združi s prostorom za vaje. Oblikovan mora biti kot primerno velik, da se lahko vaje odvijajo v enakih prostorskih razmerjih, kot na odru. Za malo sceno je potrebno predvideti minimalne tehnične rešitve.

3.3.6 Tehnološki in spremljevalni prostori

Tehnološki in spremljevalni prostori dajejo gledališču uporabnost. Scenski premiki in s tem efekti so odvisni od gledališke tehnologije in tehnike, ki je na razpolago, zato je potrebno upoštevati:

- tonska in svetlobna kabina naj imata dobro preglednost nad odrom in sodobno opremo, morata biti neposredno povezani
- mizarska delavnica, lakirnica, rekvizitarna, šiviljska delavnica in fundus s kostumi, prostori za kulise, skladišni prostori
- tehnološki prostori morajo biti dovolj veliki za svojo funkcijo in umeščeni tako, da ne motijo vaj na odru
- prostor za skladiščenje kulis mora biti čim bližje odru, upoštevati je potrebno pot scenske opreme v objekt in poti po objektu z dostopi na oder

Neodvisno je potrebno v shemi upoštevati tudi poti nastopajočih po objektu. Do leta 2015 se planira, da bo v gledališču redno zaposlenih 12 igralcev. Povsem blizu odra morajo biti maskirnica ter dve moški in dve ženski garderobi za hitre preobleke z velikim ogledalom in skupnimi tuši /ženske, moški/. Poleg tega so potrebne še dodatne skromnejše ženske in moške garderobe za do 10 gostujočih igralcev. Blizu odra mora biti tudi gledališki bife. Rešitev točilnega pulta naj bo zasnovana dvostransko tako, da lahko ena oseba na eno stran streže gledalcem, na drugo pa zaposlenim. Okrepčevalnica za zaposlene mora biti blizu odra, a dobro zvočno izolirana od le-tega. Garderobe za igralce morajo biti prav tako čim bližje odra. Poleg garderobe za zaposlene je potrebno predvideti tudi dve garderobi za goste in eno večjo za statiste. Poleg vsega tega gledališče potrebuje tudi primerno umeščeno dvorano za vaje in mali oder, 8 pisarn in sejno sobo. Pisarne morajo biti med sabo funkcionalno povezane vendar zvočno predeljene. Zaželena je fleksibilnost pisarniške prostorske ureditve. Pisarne in garderobe morajo nujno imeti okna.

Potrebne pisarne: direktor, tajnica, računovodstvo, marketing, dramaturgija, organizacija, lektor, propagandist.

Predvideti je potrebne še ustrezne energetske prostore in komunikacije.

3.3.7 Konstrukcija, materiali in infrastruktura

Pri sami konstrukciji je potrebno upoštevati predvideno poglobitev rekonstruiranega objekta, za kar je bilo izdelano geomehansko poročilo, ki ga je nuno potrebno upoštevati, predvsem v delu, ki se nanaša na varovanje Plečnikove dediščine.

Materiali, ki se navezujejo na zunanost objekta in predmete v notranjosti so predpisani s kulturno-varstvenimi pogoji, ostali materiali niso predpisani.

Objekt se v celoti navezuje na obstoječo infrastrukturo, ki je podana tudi na geodetskem posnetku. Ostale potrebe so del posameznih projektnih nalog instalacij.

3.3.8 Zaključek

Pri sestavljanju projektne naloge se zaradi prostorskih omejitev ni bilo možno opredeliti glede idealnih ali predpisanih površin posameznih prostorov, zato je odločitev o kompromisu prepuščena najboljši arhitekturni rešitvi, ki se bo pojavila v času priprave projektne dokumentacije in izvedbe vseh ostalih postopkov.

4. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

4.1. USKLAJENOST INVESTICIJE

Zakon o lokalni samoupravi in Statut Mestne občine Kranj določata naloge občine, med katerimi so tudi omogočanje pogojev za gospodarski razvoj občine, pospeševanje društvene, turistične, kulturne in druge dejavnosti na svojem območju ter skrb za razvoj mesta kot celote. Investicija je prav tako skladna s strategijo razvoja turizma v Mestni občini Kranj.

Investicija je usklajena tudi z Regionalnim razvojnim programom Gorenjske 2007-2013 in sicer s Prioriteto 3: Turizem, Programom 3.3: Infrastruktura za potrebe turizma, Ukrepom 3.3.1: Kulturna in naravna dediščina za turizem in sklopom projektov 3.3.1.5 Muzeji, kulturna središča.

Sam projekt je usklajen tudi s prostorskimi akti, ki opredeljujejo območje posega in sicer z:

- Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana za območje Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 76/03, 32/04),
- Odlok o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83),
- Varovanje in omejitve so predpisane z aktom o zavarovanju: Odlok o razglasitvi starega mestnega jedra Kranja za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni vestnik Gorenjske, št. 19/83).

Ta usklajenost izhaja Lokacijske informacije, kjer je navedeno, da je objekt na območju, kjer veljajo zgoraj navedeni prostorski akti.

Obravnavan objekt leži v območju ožjega kulturnega in zgodovinskega spomenika-mestnega jedra Kranja, zato je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Kranj za predvideni poseg izdal spisek kulturno-varstvenih pogojev, ki morajo biti upoštevani pri delih na objektu ter zahteval v soglasje načrte za prenovo prostorov. Usklajevanja z ZVKD so se začela že pri pripravi projekta, zato so odgovorni projektanti pri izdelavi Idejnih zasnov vse zahtevane kulturno-varstvene pogoje že upoštevali.

4.2. UTEMELJITEV POTREBE PO INVESTICIJI

Primarna in prednostna dejavnost Prešernovega gledališča bo vedno umetniško gledališče. Vendar hkrati gledališče prevzema status osrednje kulturne ustanove v mestu Kranj, sodeluje z vsemi kulturnimi institucijami in neinstitucionalnimi ustvarjalci, ki svoje delo predstavljajo na odru in koordinira nastope gledališča z vsemi ostalimi prireditvami.

Po ocenah redno obiskuje gledališče okrog 2000 prebivalcev Kranja in okolic, občasno pa še dodatnih 1500. To pomeni, da obiskuje gledališče več kot 5% prebivalcev širše okolice Kranja. Obisk, ki je zabeležen, pa je relativno največji v Sloveniji tako na vložena sredstva, glede na število prebivalstva, kot tudi glede na velikost gledališča in njegove ekipe.

Gledališča bo tudi v prihodnosti sodelovalo tako z glasbenimi, plesnimi in lutkarskimi skupinami, kot tudi amaterskimi gledališkimi skupinami, glasbeno šolo, godbo in vsemi dejavnostmi Javnega sklada za kulturo MOK in podobno. Tako naj bi gledališče postalo center kulturnega dogajanja v Kranju.

4.3. OPREDELITEV CILJEV INVESTICIJE

Cilje investicije je mogoče opredeliti povsem definirano in to tako kratkoročne operativne, kakor tudi dolgoročne strateške.

Operativni cilji investicije so vezani na izvedbo v naslednjih faz projekta:

- Pridobitev potrebne investicijske dokumentacije,
- izvedba postopka za izbiro izdelovalcev projektne dokumentacije,
- priprava projektne dokumentacije,
- izvedba postopka za izbiro izvajalcev gradbenih del,
- izvedba investicije.

Izvedba navedenih operativnih ciljev predstavlja osnovo za doseganje kratkoročnih ciljev poslovanja Prešernovega gledališča:

- Prenova zastarele zasnove, opreme in konstrukcije gledališča ter zagotovitev ustreznih pogojev za kvalitetno izvajanje gledališkega programa
- Zagotovitev ustreznih pogojev za vadbo gledališkega ansambla in amaterskih gledaliških skupin
- Zagotovitev ustrezne (požarne) varnosti
- Povečati izkoriščenost prostorov in s tem relativno zmanjšati stroške obratovanja
- Vzpostavitev pogojev za širitev ponudbe-programa

Uresničitev navedenih aktivnosti, pa je zgolj pogoj za doseg dolgoročnejših strateških ciljev ne samo gledališča ali občine, temveč Mesta Kranj na kulturnem področju:

- Razširiti dejavnost gledališča in s tem povečati tako kulturno ponudbo kot zagotovitev dodatnih delovnih mest
- Obdržati festival Tedna slovenske drame
- Prodreti na Evropske festivale s kvalitetnimi predstavami
- Prešernovo gledališče prevzame status osrednje kulturne ustanove v mestu Kranj
- Iz gledališča narediti pravi regionalni kulturni center

5. UGOTOVITEV RAZLIČNIH VARIANT

Glede na opisano predstavitev stanja Prešernovega gledališča in njegovih funkcij v kulturnem okolju celotne Gorenjske regije ter na drugi strani potreb tako okolja kot same zgradbe, ki več ne omogoča funkcionalnega delovanja, v nadaljevanju tega dokumenta izhajamo iz predpostavke o potrebnosti in celo nujnosti predvidene rekonstrukcije.

Pri tem se opiramo tudi na podatke o uspešnosti Prešernovega gledališča pri samem izvajanju programa dela. Poslovanje zadnjih let kaže, da se vsako leto veča:

- št. premier - v letu 2006 je bilo od načrtovanih 5 premier izvedenih 6
- število predstav – od načrtovanih 199 ponovitev, jih je bilo odigranih 223
- število gostovanj - 122 je impresivno

Glede na plan prodanih vstopnic je preseženo tudi število obiskovalcev.

Skupno je torej zabeležen nepričakovano dober odziv občinstva in kulturnih ustanov ter rekordno število gostovanj, zaradi česar lahko trdimo, da priljubljenost in razpoznavnost Prešernovega gledališča še raste. Slednje se izrazito kaže tudi v uspešnem razvoju festivala Tedna slovenske drame. To bi lahko še povečali z večjo izpostavljenostjo v medijih, kar bi vsekakor bila ena izmed neposrednih posledic obnove.

Na tej točki je pomembno omeniti, da bi rekonstrukcija gledališča tudi povečala možnosti za izboljšanje gospodarjenja poslovanja:

- več obiskovalcev, večja prodaja vstopnic
- boljše kontrola vstopnic
- sprememba cenika – višja cena za bolj zahtevne gledalce
- povečanje tujih gostovanj
- izpeljava ne-gledaliških kulturnih dogodkov

Za odločitev o primerni obliki rekonstrukcije gledališča smo v nadaljevanju primerjali analizo stroškov in koristi več variant obnove. Pri opredelitvi različnih variant izhajamo iz 4 različnih arhitekturnih rešitev – idejnih zasnov, ki so bile izdelane v letih od 2002 do 2007, glede na avtorje:

1. UNISOFT TRADE d.o.o., avtor: Mojca Ačkun Andrič, u.d.i.a.
2. Avtor: Ravnikar&Potokar, Arhitekturni biro d.o.o.
3. ATELIERarhitekti, avtor: doc. Jurij Kobe, u.d.i.a.
4. MERCATOR OPTIMA d.o.o, avtor: Andrej Nolda, u.d.i.a.

5.1. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 1

5.1.1 Izhodiščna dokumentacija

Idejna zasnova – Prešernovo gledališče Kranj; UNISOFT TRADE d.o.o.; Marec 2002

5.1.2 Predvideno novo stanje

Predlagana prenova gledališča je usmerjena predvsem v posodobitev in tehnološko postrojenje objekta, posodobitev in povečanje sedežev dvorane in posodobitev odrske tehnike.

Vhodna Plečnikova lopa ohrani videz glavnega pročelja in vklopa celotnega objekta v staro mestno jedro. Izvedejo se le sanacijska dela in dodajo svetlobni efekti. Konstrukcija je spremenjena in ojačana skladno s potrebami odrske tehnike.

5.1.3 Predvidene nove površine

OBSTOJEČE STANJE	
Uporabne površine:	netto
KLET	285 m ²
PRITLIČJE	611 m ²
1.NADSTROPJE	454 m ²
2.NADSTROPJE	509 m ²
Skupaj	1.860 m²

NOVO STANJE: VARIANTA 1	
Uporabne površine:	netto
KLET 1	115 m ²
KLET 2	530 m ²
PRITLIČJE	439 m ²
1.NADSTROPJE	332 m ²
2.NADSTROPJE	523 m ²
3. NADSTROPJE	573 m ²
Skupaj	2.512 m²

Povečanje površin **26%**
Razlika **653 m²**

Iz prikazanega izračuna je razvidno, da se pri prenovi pridobi 653 m² dodatnih površin, kar pomeni za 26% večji izkoristek površine glede na obstoječe stanje. Novo pridobljeni prostori gredo predvsem na račun povečanja tehnoloških prostorov in vhodnega sprejemne dvorane. Gledališču ostane še naprej samo ena dvorana za uprizoritve.

5.1.4 Število sedežev

OBSTOJEČE STANJE		NOVO STANJE: VARIANTA 1		DODATNI SEDEŽI
ŠTEVILO SEDEŽEV		ŠTEVILO SEDEŽEV		
Dvorana	191	Dvorana	192	1
Galerija	61	Galerija	82	21
Skupaj	252	Skupaj	274	22

Upoštevajoč Varianto 1, dobimo v gledališču 22 novih sedežev. Povečan je le prostor na galeriji, medtem ko se število sedežev v spodnjem delu dvorane celo zmanjša.

Povečanje števila sedežev glede na sedanje stanje dvorane je 8,03%.

5.1.5 Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del

PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE		stalne cene september 2007	v EUR
1.	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela		4.220.829,20
	Skupaj obnovitvena dela		4.220.829,20
4.	Odrska tehnika		1.370.965,00
5.	Interierska dela (ocena)		687.500,00
	Skupaj tehnološka oprema		2.058.465,00
	Celotna predvidena vrednost investicije		6.279.294,20

Skupna vrednost rekonstrukcije gledališča po tej varianti znaša 6,3 mio EUR.

5.1.6 Ekonomska analiza predvidene investicije

Izhodišče za višine bilančnih postavk so bili podatki finančnega poslovanja Prešernovega gledališča Kranj v letih 2005, 2006 povišani za rast življenjskih stroškov približno 3 let (predpostavka je dokončanje investicije konec leta 2009). Izhodiščno leto za izračune je 2010 in posledično 1. leto po končani investiciji predstavlja leto 2011.

v EUR

Z. št.	Postavka	1. leto po končani investiciji	2. leto po končani investiciji
I.	Prihodki iz proračuna MOK	801.000,00	817.821,00
1.	Materialni stroški	146.000,00	149.066,00
2.	Plače	600.000,00	612.600,00
3.	TSD	0,00	0,00
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	240.000,00	245.040,00
1.	Neposredni programski stroški	240.000,00	245.040,00
2.	TSD	0,00	0,00
III.	Lastni prihodki	279.954,00	285.833,03
1.	Prodane vstopnice doma	194.454,00	198.537,53
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	13.000,00	13.273,00
3.	Gostovanja v tujini	8.500,00	8.678,50
4.	Organizacija prireditev	30.000,00	30.630,00
5.	Ostalo	34.000,00	34.714,00
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.320.954,00	1.348.694,03
I.	Materialni in obratovalni stroški	735.000,00	750.435,00
II.	Stroški dela	571.000,00	582.991,00
III.	Nepredvideni odhodki	7.000,00	7.147,00
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.313.000,00	1.340.573,00
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	7.954,00	8.121,03

Predvidena bilančna struktura izhaja iz naslednjih predpostavk:

- Prihodki iz občine in Ministrstva so zmanjšani za postavke izvedbe festivala TSD, saj gledališče zaradi premajhne kapacitete prostorov, izgubi možnost organizacije festivala TSD
- Lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se povečajo za 8,03%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje
- Zmanjšajo se stroški na vseh postavkah, povezanih z organizacijo festivala TSD

5.1.7 Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta

Rešitev predvideva ohranjanje orientacije dvorane in odra.

- Kapaciteta je 274 gledalcev je dveh nivojih
 - Dvorana je namenjena gledališkim predstavam
- Velikost predvidenega objekta znaša 2.512,43 m².
- Višina objekta je 16,02m dvignjena od nivoja vstopa iz Plečnikove lope
 - Poglobitev v kleti je – 3,90 glede na vhod

Zasnovana arhitekturna rešitev je utesnjena, premajhna kapaciteta dvorane, neprimerni prostori v kleti, ohranja sicer obstoječo sprejemno dvorano v pritličju, vendar poruši obstoječi bife v 1.nadstropju, dostop za gledalce je preko novega stopnišča, ki pa nima povezave na dvigalo.

Komunikacije so dolge, rešitev bi se morala preveriti tudi iz vidika požarnega varovanja, predvsem dvorana in prostori nameščeni v 2.nadstropju.

Predlagana zunanja podoba gledališča je vprašljiva, glede na Plečnikovo dediščino.

5.1.8 Spremembe, ki jih prinese prenova

Po teh načrtih se izvedejo vsa dela, ki so nujno potrebna za normalno delovanje gledališke dejavnosti, zagotovi se varnost dvorane in odpravi najbolj moteče zastarelosti.

S predvidenimi spremembami pa ostaja vprašljiv nadaljnji kulturni razvoj Kranja, saj se bo gledališče v teh razmerah moralo odpovedati organiziranju festivala Tedna Slovenske drame, prav tako ni dosežen namen, da bi z investicijo pridobili v mestu osrednjo koncertno dvorano, ki bi jo bilo možno izkoriščati za različne prireditve.

5.2. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 2

5.2.1 Izhodiščna dokumentacija

Izdelava arhitekturne preverbe za umestitev programa v prostor za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča v Kranju; Ravnikar&Potokar, Arhitekturni biro d.o.o.; December 2006

5.2.2 Predvideno novo stanje

Pri novi arhitekturi se odstrani vse razen zaščitene Plečnikove fasade na Glavni trg. Jedro posega je zasuk odra v drugo smer in poglobitev nivoja parterja za eno etažo. S tem se pridobi prostor za stranski in po možnosti zadnji oder.

Dvorana postane osrednji del stavbe, ob straneh pa se nizajo servisni programi – prodaja kart, garderobe, točilni pult...

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

Na zgornji etaži je predviden večji bar s pogledom na cerkev in manjšo večnamensko dvorano.

5.2.3 Predvidene nove površine

OBSTOJEČE STANJE	
Uporabne površine:	netto
KLET	285 m ²
PRITLIČJE	611 m ²
1.NADSTROPJE	454 m ²
2.NADSTROPJE	509 m ²
Skupaj	1.860 m²

NOVO STANJE: VARIANTA 2	
Uporabne površine:	netto
2. KLET	891 m ²
1. KLET	864 m ²
PRITLIČJE	631 m ²
1.NADSTROPJE	720 m ²
2.NADSTROPJE	771 m ²
Skupaj	3.876 m²

Povečanje površin **52%**
Razlika **2.016 m²**

Nova arhitektura prinese večje prostore in sicer v skupni razsežnosti 3.876 m². Povečanje glede na obstoječe stanje je 52% oziroma 2.016 m² več uporabnih površin.

5.2.4 Število sedežev

OBSTOJEČE STANJE		NOVO STANJE: VARIANTA 2		DODATNI SEDEŽI
ŠTEVILO SEDEŽEV		ŠTEVILO SEDEŽEV		
Dvorana	191	Parter	190	-1
Galerija	61	Balkon 1	116	55
Skupaj	252	Balkon 2	76	76
		Skupaj	382	130

Glede na Idejno zasnovo pod Varianto 2, ima nova dvorana 3 nivoje. Skupno število sedežev se s tem poveča na 382, kar je 130 sedežev več glede na obstoječe stanje.

Povečanje kapacitete sedežev v dvorani je 34,03%.

5.2.5 Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del

	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	stalne cene september 2007	v EUR
1.	Rušitvena dela		200.000,00
2.	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela		9.011.583,70
5.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev		334.000,00
	Skupaj gradbena dela		9.545.583,70
6.	Tehnološka oprema		3.456.600,00
	Celotna predvidena vrednost investicije		13.002.183,70

Skupna vrednost rekonstrukcije gledališča po Varianti 2 znaša 13 mio EUR.

5.2.6 Ekonomska analiza predvidene investicije

Izhodišče za višine bilančnih postavk so bili podatki finančnega poslovanja Prešernovega gledališča Kranj v letih 2005, 2006 povišani za rast življenjskih stroškov približno 3 let (predpostavka je dokončanje investicije konec leta 2009). Izhodiščno leto za izračune je 2010 in posledično 1. leto po končani investiciji predstavlja leto 2011.

v EUR

Z. št.	Postavka	1. leto po končani investiciji	2. leto po končani investiciji
I.	Prihodki iz proračuna MOK	856.000,00	823.976,00
1.	Materialni stroški	151.000,00	134.171,00
2.	Plače	610.000,00	592.810,00
3.	TSD	40.000,00	40.840,00
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	300.500,00	306.810,50
1.	Neposredni programski stroški	248.000,00	253.208,00
2.	TSD	52.500,00	53.602,50
III.	Lastni prihodki	346.254,00	353.525,33
1.	Prodane vstopnice doma	241.254,00	246.320,33
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	17.500,00	17.867,50
3.	Gostovanja v tujini	13.500,00	13.783,50
4.	Organizacija prireditev	40.000,00	40.840,00
5.	Ostalo	34.000,00	34.714,00
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.502.754,00	1.484.311,83
I.	Materialni in obratovalni stroški	800.000,00	816.800,00
II.	Stroški dela	595.000,00	607.495,00
III.	Nepredvideni odhodki	9.000,00	9.189,00
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.404.000,00	1.433.484,00
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	98.754,00	50.827,83

Predvidena bilančna struktura izhaja iz naslednjih predpostavk:

- V 1. letu po investiciji se povečajo prihodki iz naslova materialnih stroškov in plač iz proračuna Mestne občine in prihodki Ministrstva za kulturo, glede na širši program
- V 2. letu po investiciji (in vsako naslednje leto) dobiček, ki je znatno večji, deloma znižuje materialne in obratovalne stroške in stroške dela
- Mestna občina Kranj 2. leto po investiciji zmanjša sofinanciranje za 32.024,00 EUR
- Lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se povečajo za 34,03%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova gostovanj v tujini. Zaradi dvorane za vaje, se sprostijo 170 terminov na leto na odru velike dvorane, s čimer se poveča število dodatnih gostujočih predstav. Zaradi povečanih možnosti za vaje, je možnih tudi več gostovanj v tujini.

- Povečajo se materialni in obratovalni stroški ter stroški dela, na račun izvedbe več predstav.
- Večji nepredvideni odhodki so upoštevani zaradi rušitve in podaljšanja gradnje.
- Dobiček je 2. leto po investiciji znižan, ker višji nerazporejen dobiček prejšnjih let znižuje prihodke iz naslova občine.

5.2.7 Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta

Arhitekturna rešitev predvideva zasuk dvorane za 90 stopinj.

- Kapaciteta sedež je 382 v treh nivojih
- Velikost zasnovanega objekta je 3.875,95 m²

Višina objekta je 16,15m dvignjena od nivoja vstopa iz Plečnikove lope, poglobitev v kleti je – 10,25 glede na vhod.

Ohranja in nadgradi se ideja obstoječega stopnišča v sprejemni dvorani, vendar je prostor, glede na svojo višino zelo utesnjen. Dvorana je relativno toga oblikovana z izredno strmimi balkoni in po obliki ni prijetna. Predvideno je zelo veliko število stopnišč, vendar dostopi do delavnic v 1.nadstropju niso opremljeni z dvigalom. V kleti so nameščeni vsi sanitarni in garderobni prostori za nastopajoče na globini 10,25m, kar pomeni obvezno prečrpavanje kanalizacije in veliko kapaciteto prezračevalnih naprav, ki morajo biti načrtovane tudi za potrebe dvorane in drugih prostorov, za katere ni predvidenega niti enega prostora. Enako velja za vse tehnične prostore objekta. V objekt ni vključena trafo postaja, čeprav posegamo na prostor obstoječe TP in bi morala biti zajeta.

Načrtovana zunanja podoba predvideva uporabo izredno velikega števila različnih materialov, vključno z nekaterimi, ki nikakor ne sodijo v staro mestno jedro. Subjektivno mnenje je, da je rešitev preveč konglomeratna in niti v funkcionalno tehničnem niti v estetskem smislu ne opravičuje možnosti za realizacijo.

5.2.8 Spremembe, ki jih prinese prenova

Po mnenju avtorja Variante 2, trenutna stavba gledališča ne more zagotoviti optimalnega delovanja ne v tehničnih zahtevah, ne v udobju in varnosti gledalcev. Predlaga popolno rušitev (razen zaščitene fasade) in postavitve nove zgradbe.

Z vidika povečanja možnosti za razširitev gledališča v kulturni center, je to vsekakor dobrodošla ideja, saj predvideva dodatno dvorano, ki je lahko namenjena vajam ter še malo lutkovno dvorano od glavnem odru. Primerni prostori so predvideni tako za vse tehnične prostore, kot za ohranitev bara.

Vprašljiva je pa seveda vsečnost in prostorska funkcionalnost predvidene arhitekture.

5.3. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 3

5.3.1 Izhodiščna dokumentacija

Idejna zasnova arhitekture-Prešernove gledališče Kranj; ATELIERarhitekti; Januar 2007

5.3.2 Predvideno novo stanje

Ob pregledu obstoječe strukture je avtor ugotovil, da je zasnova potrebna celotne preobrazbe. Predlagane je popolna rušitev zgradbe, razen Plečnikove lože ter vzpostavitev jasne in funkcionalne organizacije gledališke zgradbe. Pri zasnovi se je upoštevala primerna povezanost z dostojanstvom ohranjenega Plečnikovega vhoda.

Nova dvorana je zasnovana kot večnamenski avditorij, s poudarkom na primernosti dramskemu gledališču. Parterski avditorij je nameščen na dvižnih podijih, kar omogoča različno oblikovanje njegovih nivojev, lahko se tudi izenači v en nivo.

Prostori za publiko so razporejeni v 3 nivojih. Predvidena je tudi vadbena dvorana v vrhni etaži. Za razliko od Variante 2, pa ima ta dvorana predvidenih tudi 120 sedežev.

V kletnem nivoju je predviden bife, nadstropja pa med sabo povezuje dvigalo.

5.3.3 Predvidene nove površine

OBSTOJEČE STANJE	
Uporabne površine:	netto
KLET	285 m ²
PRITLIČJE	611 m ²
1.NADSTROPJE	454 m ²
2.NADSTROPJE	509 m ²
Skupaj	1.860 m²

Povečanje površin **45%**
Razlika **1.519 m²**

NOVO STANJE: VARIANTA 3	
Uporabne površine:	netto
NIVO POD ODROM	436
NIVO PARTERJA	796
NIVO 1.BALKONA	712
NIVO 2.BALKONA	664
NIVO MALE DVORANE	770
Skupaj	3.379

Zasnova gledališča upošteva Varianto 3 pomeni večje prostore glede na obstoječe stanje in sicer v skupni razsežnosti 3.379 m². Povečanje uporabnih površin glede na staro stanje je 45% oziroma za 1.519 m².

5.3.4 Število sedežev

OBSTOJEČE STANJE		NOVO STANJE: VARIANTA 3		DODATNI SEDEŽI
ŠTEVILO SEDEŽEV		ŠTEVILO SEDEŽEV		
Dvorana	191	Parter	264	73
Galerija	61	1. balkon	77	16
Skupaj	252	2. balkon	63	63
		Skupaj velika dvorana	404	152
		Dodatna mala dvorana	120	120
		Skupaj dvorane	524	272

Po Varianti 3 ima nova zasnova gledališča 3 nivoje za gledalce. Skupno število sedežev v dvorani se s tem poveča na 404, kar je 152 sedežev več glede na obstoječe stanje.

Ta rešitev edina izmed vseh ponuja tudi razliko upoštevajoč vidnost na oder. Po gledaliških standardih namreč iz določenih sedežev vidnost predstave ni ustrezna. Zaradi tega je skupno število sedežev razdeljeno in sicer:

- o 330 gledaliških sedežev
- o 404 koncertnih sedežev.

Omenjena arhitekturna zasnova pa ustvarja tudi malo dvorano, ki pa s svojimi 120 sedeži ni primerna samo za vaje, temveč ima posledično lahko tudi druge funkcije.

5.3.5 Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del

OPCIJA 1

	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	stalne cene september 2007	v EUR
1.	Rušitvena dela		325.000,00
2.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela		7.854.925,00
3.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev		334.000,00
	Skupaj gradbena dela		8.513.925,00
4.	Tehnološka oprema		3.456.600,00
	Celotna predvidena vrednost investicije		11.970.525,00

OPCIJA 2 - MANJŠI GABARITI

	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	stalne cene september 2007	v EUR
1.	Rušitvena dela		325.000,00
2.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela		6.287.854,00
3.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev		294.489,00
	Skupaj gradbena dela		6.907.343,00
4.	Tehnološka oprema		2.938.110,00
	Celotna predvidena vrednost investicije		9.845.453,00

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

Avtor je pri oceni investicije upošteval 2 različni opciji, glede na večje ali manjše gabarite. Odločitev je prepuščena investitorju. Ocena investicije upoštevajoč dražjo opcijo je 11,9 mio EUR, v kolikor se investitor odloči za manjše gabarite znaša ocenjena vrednost investicije 9,8 mio EUR.

5.3.6 Ekonomska analiza predvidene investicije

Izhodišče za višine bilančnih postavk so bili podatki finančnega poslovanja Prešernovega gledališča Kranj v letih 2005, 2006 povišani za rast življenjskih stroškov približno 3 let (predpostavka je dokončanje investicije konec leta 2009). Izhodiščno leto za izračune je 2010 in posledično 1. leto po končani investiciji predstavlja leto 2011.

v EUR

Z. št.	Postavka	1. leto po končani investiciji	2. leto po končani investiciji
I.	Prihodki iz proračuna MOK	856.000,00	803.976,00
1.	Materialni stroški	151.000,00	124.171,00
2.	Plače	610.000,00	582.810,00
3.	TSD	40.000,00	40.840,00
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	308.500,00	314.978,50
1.	Neposredni programski stroški	256.000,00	261.376,00
2.	TSD	52.500,00	53.602,50
III.	Lastni prihodki	391.438,00	399.658,20
1.	Prodane vstopnice doma	273.438,00	279.180,20
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	17.500,00	17.867,50
3.	Gostovanja v tujini	13.500,00	13.783,50
4.	Organizacija prireditev	50.000,00	51.050,00
5.	Ostalo	37.000,00	37.777,00
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.555.938,00	1.518.612,70
I.	Materialni in obratovalni stroški	805.000,00	821.905,00
II.	Stroški dela	610.000,00	622.810,00
III.	Nepredvideni odhodki	9.000,00	9.189,00
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.424.000,00	1.453.904,00
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	131.938,00	64.708,70

Predvidena bilančna struktura izhaja iz naslednjih predpostavk:

- V 1. letu po investiciji se povečajo prihodki iz naslova materialnih stroškov in plač iz proračuna Mestne občine in prihodki Ministrstva za kulturo, glede na širši program
- V 2. letu po investiciji (in vsako naslednje leto) dobiček, ki je znatno večji, deloma znižuje materialne in obratovalne stroške in stroške dela
- Mestna občina Kranj 2.letu po investiciji zmanjša sofinanciranje za 52.024,00 EUR
- Lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se povečajo za 51,91%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova gostovanj v tujini. Zaradi dvorane za vaje, se sprostijo 170 terminov na leto na odru velike dvorane, s čimer se

poveča število dodatnih gostujočih predstav. Zaradi povečanih možnosti za vaje, je možnih tudi več gostovanj v tujini.

- Povečajo se lastni prihodki iz naslova organizacije prireditve, ki jih omogoča dodatna dvorana
- Povečajo se materialni in obratovalni stroški ter stroški dela, na račun izvedbe več predstav.
- Večji nepredvideni odhodki so upoštevani zaradi rušitve in podaljšanja gradnje.
- Dobiček je 2. leto po investiciji znižan, ker višji nerazporejen dobiček prejšnjih let znižuje prihodke iz naslova občine.

5.3.7 Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta

Rešitev predvideva zasuk dvorane za 90 stopinj.

Kapaciteta sedežev je 330 za potrebe gledaliških predstav in 404 za koncertne prireditve v treh nivojih.

Velikost zasnovanega objekta je 3.378,50 m².

- Višina objekta je 15,25m dvignjena od nivoja vstopa iz Plečnikove lope,
- poglobitev v kleti je – 7,10 glede na vhod, vendar samo za potrebe orkesterske jame, pod-odrja in delavnic, ki so razporejene ob velikem tovornem dvigalu.

Umestitev dvorane, njena oblika, kakor tudi navezave na sprejemno dvorano, ter višinske rešitve dostopov so optimalno rešene, glede na prostorske danosti na lokaciji.

Ideja zadnje ločne stene dvorane, ki posledično oži stopnišče, kar pa je logično povezano tudi s kapaciteto parterja, 1.balkona in 2.balkona, daje izredno lepe rešitve sprejemne dvorane na vseh nivojih in jih istočasno povezuje v lepo dimenzionirano celoto.

V objektu je zelo logično umeščena mala dvorana z 120 sedeži, ki ima več funkcij. Število vertikalnih komunikacij je zelo racionalno razporejeno in omogoča kratke komunikacije. Upošteva namestitve tehničnih prostorov in umestitev TP v okviru objekta.

Zunanja podoba gledališča se iz Glavnega trga ne menja, objekt je oblikovan celovito in omogoča estetsko primerno rešitev.

Predlagana rešitev je primerna za nadaljno fazo projektiranja.

5.3.8 Spremembe, ki jih prinese prenova

Enako kot avtor Variante 2, se tudi avtor pričujoče Variante 3 odloča za rušitev obstoječe zgradbe Prešernovega gledališča in je razen Plečnikovega pročelja zasnoval popolnoma novo arhitekturo.

Razvidno je, da je zelo dobro izkoriščen prostor, saj je kljub nekoliko manjši velikosti objekta, upoštevanih več sedežev v primerjavi z Varianto 2, prikazano pod točko 5.2.

Dodatni pozitivni vidik predstavljene opcije je mala dvorana, ki jo je mogoče izkoristiti za različne namene, kar ima vsekakor zelo odločilen prispevek za odločanje o variantah prenove, tako za samo gledališko dejavnost, kot za raznorazne druge prireditve.

5.4. ANALIZA STROŠKOV IN KORISTI VARIANTE 4

5.4.1 Izhodiščna dokumentacija

Arhitekturna preverba za umestitev programa v prostor za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča v Kranju; MERCATOR OPTIMA d.o.o.; Januar 2007

5.4.2 Predvideno novo stanje

Avtor konkretne variante je pri snovanju idejne rešitve izhajal iz izhodišča, da se utesnjena površina zemljišča nadoknadi s povečevanjem etaž. Dodatni prostor je pridobljen z izkoriščanjem prostora pod terenom zemljišča, izkoristkom možnosti uporabe zemljišča trafo postaje, njeno rušenje in nadomestitev v sklopu novega gledališkega objekta.

Novo predvideni objekt, je arhitekturna celota, ki pa se v smislu arhitekturne včlenitve, vklopi v ohranjeni severno in vzhodno fasado, vhodno Plečnikovo ložo ter strešni gabarit.

Zajema nov trakt, ki nadomesti obstoječo trafo postajo, stolp tovarnega dvigala in gledališki atrij z oblikovanimi drevesi.

5.4.3 Predvidene nove površine

OBSTOJEČE STANJE	
Uporabne površine:	netto
KLET	285 m ²
PRITLIČJE	611 m ²
1.NADSTROPJE	454 m ²
2.NADSTROPJE	509 m ²
Skupaj	1.860 m²

Povečanje površin **58%**
Razlika **2.580 m²**

NOVO STANJE: VARIANTA 4		
Uporabne površine:	netto	
3.KLET	735	m ²
2.KLET	773	m ²
1. KLET	486	m ²
PRITLIČJE	636	m ²
1.NADSTROPJE	256	m ²
2.NADSTROPJE	582	m ²
3. NADSTROPJE	522	m ²
MANSARDA	449	m ²
Skupaj	4.440	m²

V primerjavi z Variantami od 1 do 3, ima v Varianti 4 novo zasnovani objekt največ dodatno pridobljene površine. V treh kletih, pritličju in 3 nadstropjih z mansardo, je skupna uporabna površina prostorov 4.440 m².

5.4.4 Število sedežev

OBSTOJEČE STANJE		NOVO STANJE: VARIANTA 4		DODATNI SEDEŽI
ŠTEVILO SEDEŽEV		ŠTEVILO SEDEŽEV		
Dvorana	191	Parter	202	11
Galerija	61	Balkon	123	62
Skupaj	252	Skupaj	325	73
		Dvorana male scene	86	86
		Skupaj dvorane	411	159

Varianta 4 ponuja 73 dodatnih sedežev v veliki dvorani, skupno tako nova zasnova dvorane zajema 325 sedežev.

Predviden je tudi poseben prostor za vaje - Dvorana male scene, kjer je z izvlečenjem sedežev možno doseči zmogljivost dvorane za 86 sedežev.

5.4.5 Rekapitulacija gradbeno obrtniških in instalacijskih del

	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	stalne cene januar 2007	v EUR
1.	Rušitvena dela		167.000,00
2.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela		4.456.800,00
3.	Varovanje Plečnikove dediščine		16.600,00
	Skupaj gradbena dela		4.640.400,00

Višina predvidene investicije po Varianti 4 je 4,6 mio EUR. Vendar v to ceno ni zajeta odrska tehnika in osvetlitev odra. Avtor idejne zasnove teh rešitev namreč ni predvidel.

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

5.4.6 Ekonomska analiza predvidene investicije

Izhodišče za višine bilančnih postavk so bili podatki finančnega poslovanja Prešernovega gledališča Kranj v letih 2005, 2006 povišani za rast življenjskih stroškov približno 3 let (predpostavka je dokončanje investicije konec leta 2009). Izhodiščno leto za izračune je 2010 in posledično 1. leto po končani investiciji predstavlja leto 2011.

v EUR

Z. št.	Postavka	1. leto po končani investiciji	2. leto po končani investiciji
I.	Prihodki iz proračuna MOK	856.000,00	803.976,00
1.	Materialni stroški	151.000,00	124.171,00
2.	Plače	610.000,00	582.810,00
3.	TSD	40.000,00	40.840,00
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	308.500,00	314.978,50
1.	Neposredni programski stroški	256.000,00	261.376,00
2.	TSD	52.500,00	53.602,50
III.	Lastni prihodki	364.142,00	371.788,98
1.	Prodane vstopnice doma	249.642,00	254.884,48
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	17.500,00	17.867,50
3.	Gostovanja v tujini	13.500,00	13.783,50
4.	Organizacija prireditev	48.000,00	49.008,00
5.	Ostalo	35.500,00	36.245,50
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.528.642,00	1.490.743,48
I.	Materialni in obratovalni stroški	805.000,00	821.905,00
II.	Stroški dela	610.000,00	622.810,00
III.	Nepredvideni odhodki	9.000,00	9.189,00
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.424.000,00	1.453.904,00
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	104.642,00	36.839,48

Predvidena bilančna struktura izhaja iz naslednjih predpostavk:

- V 1. letu po investiciji se povečajo prihodki iz naslova materialnih stroškov in plač iz proračuna Mestne občine in prihodki Ministrstva za kulturo, glede na širši program
- V 2. letu po investiciji (in vsako naslednje leto) dobiček, ki je znatno večji, deloma znižuje materialne in obratovalne stroške in stroške dela
- Mestna občina Kranj 2.letu po investiciji zmanjša sofinanciranje za 52.024,00 EUR
- Lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se povečajo za 38,96%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova gostovanj v tujini. Zaradi dvorane za vaje, se sprostijo 170 terminov na leto na odru velike dvorane, s čimer se poveča število dodatnih gostujočih predstav. Zaradi povečanih možnosti za vaje, je možnih tudi več gostovanj v tujini.
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova organizacije prireditev, ki jih omogoča dodatna dvorana
- Povečajo se materialni in obratovalni stroški ter stroški dela, na račun izvedbe več predstav.

- Večji nepredvideni odhodki so upoštevani zaradi rušitve in podaljšanja gradnje.
- Dobiček je 2. leto po investiciji znižan, ker višji nerazporejen dobiček prejšnjih let znižuje prihodke iz naslova občine.

5.4.7 Mnenje neodvisnega strokovnjaka arhitekta

Rešitev predvideva zasuk dvorane za 90 stopinj.

Kapaciteta sedežev je 325. Z dvorano male scene pridobimo dodatnih 86 sedežev. Možnost koriščenja male dvorane za različne namene.

Velikost novo načrtovanega objekta je 4.440 m².

- Višina tretjega nadstropja je 10,5 m, najvišja višina objekta je 20m – višina stolpa
- Globina posega je – 15 m²

Predlagana rešitev ima predvidene zelo dolge poti za potrebe priprave gledaliških predstav, predvideni dovoz materialov ni realno projektiran, saj je manipulacija kamijona mejna.

Ostali strokovni komentarji glede na razpolagajočo dokumentacijo niso možni.

5.4.8 Spremembe, ki jih prinese prenova

Varianta 4 predstavlja največ novo pridobljenih uporabnih površin.

Predvideno ima tudi zelo potrebno dvorano za vaje. Pogled na idejne načrte, pa pokaže zelo visoko stavbo, katere večina sestavljajo povezovalni prostori, vsako nadstropje pa nudi zelo utesnjene uporabne prostore.

Ocena investicije ne upošteva vseh stroškov, zato ta zasnova ni enako primerljiva z ostalimi variantami.

6. IZBOR OPTIMALNE VARIANTE

V prejšnjih točkah tega dokumenta so podrobno predstavljeni razlogi in potrebe za rekonstrukcijo Prešernovega gledališča Kranju. Obdelane so 4 različne variante možnega pristopa k novi arhitekturni obliki gledališča.

Spodnja tabela prikazuje primerjavo vseh 4 variant.

	OBSTOJEČE STANJE	VARIANTA 1	VARIANTA 2	VARIANTA 3	VARIANTA 4
Površina v m ²	1.860	2.512	3.876	3.379	4.440
Število sedežev	252	274	382	404	325
Število sedežev v dodatni dvorani				120	86
Predvidena višina investicije v EUR	6.279.294,20	13.002.183,70	11.970.525,00	4.640.400,00	
			ALI		
			9.845.453,00		
Cena investicije na m ²	2.499,29	3.354,58	3.543,15	1.045,16	
			ALI		
			2.914,15		
Razlika med prihodki in odhodki investicije v EUR; 1.letu	7.954,00	98.754,00	131.938,00	104.642,00	
Razlika med prihodki in odhodki investicije v EUR; 2.letu	8.121,03	50.827,83	64.708,70	36.839,48	
Zmanjšanje sofinanciranja MOK po 1.letu investicije v EUR	-16.821,00	32.024,00	52.024,00	52.024,00	

*4.460.400,00 pod varianto 4: ocenjena vrednost investicije ni realna, ker ne zajema odrske tehnike. Cene so iz januarja 2007, ostale variante so ocenjene s cenami september 2007.

Iz podatkov je razvidno, da največ kvadratnih metrov nove uporabne površine dobimo pri Varianti 4. Vendar ob pregledu načrtov Idejnih zasnov lahko opazimo, tudi za laično oko, zelo utesnjeno arhitekturno zasnovo v 7 nadstropjih.

Upoštevajoč število sedežev, Varianta 3 omogoča daleč največjo zmogljivost. Avtor je upošteval razliko glede na gledališko ali koncertno funkcijo dvorane. V kolikor se osredotočimo na gledališko, nam velika dvorana nudi 330 sedežev. Glede na to, Varianta 2 omogoči več sedežev v dvorani, čeprav iz avtorjeve zasnove ni razvidno upoštevanje vidnosti, kar lahko številko sedežev zmanjša, hkrati pa Varianta 2 ne predvideva dodatnih sedežev v mali dvorani.

Primerjava vrednosti investicije nam pokaže, da je za investitorja v sedanjosti najmanjši vložek Varianta 1, hkrati pa lahko vidimo, da zaradi posledičnega zmanjševanja programa gledališča v naslednjih letih, ta varianta pomeni povečevanje letnih obveznosti sofinanciranja gledališča.

Razlika med prihodki in odhodki daje najboljšo sliko pri Varianti 3 in Varianti 4, treba pa je upoštevati, da Varianta 4 ne zajema vseh stroškov rekonstrukcije in posledično primerjava sploh ni realna.

Zmanjšanje sofinanciranja investitorja po 1. letu investicije je v izračunih enako pri Varianti 3 in Varianti 4, vendar je zaradi večjega dobička Variante 3 realno pričakovanje, da je zmanjšanje sofinanciranja investitorja pričakovati tudi v obdobju več let po investiciji.

Glede na analizo in upoštevajoč vse izračunane podatke, bi lahko odločanje za investicijo združili v naslednje opcije:

- Odločitev za investicijo pod Varianto 1, v kolikor želi investitor le funkcionalno najbolj nujno posodobiti gledališče.
- Odločitev za investicijo pod Varianto 2, v kolikor je investitorju všečna konkretna predlagana arhitektura in ni pomembna korist dodatne več-funkcionalne dvorane
- Odločitev za Varianto 3, v kolikor želi investitor s sodobno arhitekturo gledališča, ki hkrati elegantno ohranja Plečnikovo dediščino, z dodatno dvorano in prireditvami v njej ustvariti resnični kulturni hram mesta (glede izbire med nižjo in višjo vrednostjo investicije, ki je odvisna od same tehnične izvedbe, izbiro prepuščamo investitorju samemu, na podlagi posveta s stroko).

Pri primerjavi vseh stroškov in koristi omenjenih variant pa je potrebno poudarjeno upoštevati predvsem naslednje:

Delna obnova, ki bi zagotavljala nemoteno delovanja gledališča, je morda za investitorja cenovno najnižja, ampak gledališče, bi lahko še najprej opravljalo svojo dejavnost, celo v nekoliko posodobljenih prostorih. Ostali bi sicer brez festivala Tedna Slovenske Drame, lahko pa bi s kulturno ponudbo vseeno dobro poskrbeli za ožji krog ljudi, ki redno zahaja v gledališče.

Vendar pri odločanju o posegu je treba imeti v mislih, da mesto Kranj nima nobene druge primerne dvorane za kulturne prireditve in da je vzpostavitev kulturnega centra skoraj nujna za ugoden socialni razvoj mesta. Hkrati se investitorju z rekonstrukcijo gledališča ponuja enkratna priložnost, da naredi korak naprej v kulturnem razvoju in ponudi posodobljeno kulturno ponudbo v elitnem ambientu, ne samo Kranjčanom, temveč celotni Gorenjski regiji, hkrati pa tudi Sloveniji. S povečanimi možnostmi za gostovanje pa Kranj dobi možnost, da se v vsej svoji luči odpre tudi tujcem in posledično pomembno prispeva tudi k povečanju turizma.

Omeniti je potrebno tudi voljo in zagnanost vodstva gledališča, ki je ob taki priložnosti pripravljeno neomejeno sodelovati, kar je še dodaten dejavnik, ki prispeva k prepričanju o pravi investiciji ob pravem trenutku.

Glede na izdelano in predstavljeno analizo stroškov in koristi, kot rezultat predlagamo Varianto 3, kot najbolj optimalno varianto za odločitev o izvedbi investicije.

7. OPREDELITEV INVESTICIJE

Z analizo stroškov in koristi posameznih variant smo dokazali, da je najbolj optimalna izvedba investicije upoštevajoč Varianto 3. Pri opredeljevanju investicije pa izhajamo iz dejstva, da gre za občinsko investicijo v kulturne namene mesta, pri čemer odločanje o investiciji ne more temeljiti zgolj na ekonomskih in računskih vrednostih, temveč je odločitev v veliki meri odvisna od dejavnikov, ki se jih ne da cenovno ovrednotiti.

Zaradi tega v nadaljevanju pričujoče investicijske dokumentacije opredeljujemo 2 možnosti za poseg rekonstrukcije gledališča in sicer:

Varianto 3. ATELIERarhitekti, avtor: doc. Jurij Kobe, u.d.i.a. kot cenovno najbolj optimalno, s katero mesto Kranj hkrati pridobi največ koristi v primerjavi z vsemi predstavljeni možnostmi izvedbe prenove. Podroben opis koristi je naveden pod točko 5.3. tega dokumenta.

in

Varianto 1. UNISOFT TRADE d.o.o., avtor: Mojca Ačkun Andrič, u.d.i.a. kot cenovno najugodnejšo, ki zagotavlja najnujnejšo posodobitev gledališča in zagotovitev požarne varnosti v skladu z opisanim posegom pod točko 5.1 tega dokumenta.

V nadaljevanju sta pri vsaki podtočki točke 7., hkrati predstavljeni in analizirani obe omenjeni varianti.

7.1. VRSTA INVESTICIJE

7.1.1 Temeljne prvine, ki določajo investicijo

OPIS LOKACIJE

Makro lokacija predvidene naložbe je na območju, ki ga urejata:

- Odlok o prostorskih sestavinah dolgoročnega in družbenega plana za območje Mestne občine Kranj (Uradno list RS, št. 76/03, 32/04),
- Odlok o zazidalnem načrtu revitalizacije starega mestnega jedra Kranja (Uradni vestnik Gorenjske, št. 7/83);
- Varovanje in omejitve so predpisane z aktom o zavarovanju: Odlok o razglasitvi starega mestnega jedra Kranja za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni vestnik Gorenjske, št. 19/83).

Mikrolokacija naložbe je v starem mestnem jedru Kranja, na naslovu Glavni trg 6, 4000 Kranj.

IDEJNA REŠITEV – Varianta 3

Idejna zasnova arhitekture-Prešernove gledališče Kranj; ATELIERarhitekti; Januar 2007; Avtor: doc. Jurij Kobe, u.d.i.a.

IDEJNA REŠITEV – Varianta 1

Idejna zasnova – Prešernovo gledališče Kranj; UNISOFT TRADE d.o.o.; Marec 2002; Avtor: Mojca Ačkun Andrič u.d.i.a.

7.2. OCENA INVESTICIJSKIH STROŠKOV

V nadaljevanju sta predstavljeni in razdelani obe prej opredeljeni investicijski možnosti. V točkah od 5. do 7. tega dokumenta smo variante primerjali med sabo zgolj po oceni izvedbenih del na objektu.

Pri primerjavi investicijskih stroškov pa mora investitor upoštevati tudi izdelavo projektne dokumentacije. Za pričujoči objekt predvidevamo stroške projektne dokumentacije v višini 6,5 % investicijske vrednosti.

7.2.1 Investicija pod Varianto 3: Stalne cene

OPCIJA 1		stalne cene september 2007		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	NETO	DDV	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	648.403	129.681	778.084
2.	Rušitvena dela	270.833	54.167	325.000
3.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	6.545.771	1.309.154	7.854.925
4.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	278.333	55.667	334.000
	Skupaj gradbena dela	7.094.938	1.418.988	8.513.925
5.	Tehnološka oprema	2.880.500	576.100	3.456.600
	Celotna predvidena vrednost investicije	10.623.841	2.124.768	12.748.609

OPCIJA 2 - MANJŠI GABARITI		stalne cene september 2007		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	NETO	DDV	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	533.295	106.659	639.954
2.	Rušitvena dela	270.833	54.167	325.000
3.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	5.239.878	1.047.976	6.287.854
4.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev	245.408	49.082	294.489
	Skupaj gradbena dela	5.756.119	1.151.224	6.907.343
5.	Tehnološka oprema	2.448.425	489.685	2.938.110
	Celotna predvidena vrednost investicije	8.737.839	1.747.568	10.485.407

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA
PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

7.2.2 Investicija pod Varianto 1: Stalne cene

		stalne cene september 2007		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	NETO	DDV	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	347.978	69.596	417.573
2.	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela	3.517.358	703.472	4.220.829
	Skupaj obnovitvena dela	3.517.358	703.472	4.220.829
3.	Odrska tehnika	1.142.471	228.494	1.370.965
4.	Interiorska dela	572.917	114.583	687.500
	Skupaj tehnološka oprema	1.715.388	343.078	2.058.465
	Celotna predvidena vrednost investicije	5.580.723	1.116.145	6.696.867

Primerjava investicijskih vrednosti prenove pokaže, da najosnovnejša prenova gledališča znaša 2/3 vrednosti popolne prenove po nižji ceni (Opcija 2) in polovico vrednosti popolne prenove po najvišji ceni (Opcija 1).

7.2.3 Investicija pod Varianto 3: Tekoče cene

OPCIJA 1		tekoče cene		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	794.424		794.424
2.	Rušitvena dela	331.825		331.825
3.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	4.731.728	3.255.748	7.987.477
4.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev		348.175	348.175
	Skupaj gradbena dela	5.063.553	3.603.924	8.667.477
5.	Tehnološka oprema		3.603.302	3.603.302
	Celotna predvidena vrednost investicije	5.857.977	7.207.225	13.065.202

OPCIJA 2 - MANJŠI GABARITI		tekoče cene		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	653.393		653.393
2.	Rušitvena dela	331.825		331.825
3.	Gradbena, obrtniška in inštalacijska dela	3.787.740	2.606.221	6.393.961
4.	Komunalna infrastruktura in zunanja ureditev		306.987	306.987
	Skupaj gradbena dela	4.119.565	2.913.208	7.032.774
5.	Tehnološka oprema		3.062.806	3.062.806
	Celotna predvidena vrednost investicije	4.772.958	5.976.015	10.748.973

Pri izdelavi projekcije za tekoče cene so bile upoštevane naslednje stopnje inflacije:

- za leto 2008 v višini 2,1% letno
- za leto 2009 2,2% letno.

Ocena investicijskih stroškov za Opcijo 1 je 5,8 mio EUR v letu 2008 in 7,2 mio EUR v letu 2009. Ocena investicijskih stroškov za Opcijo 2 je 4,7 mio EUR v letu 2008 in 6 mio EUR v letu 2009.

7.2.4 Investicija pod Varianto 1: Tekoče cene

		tekoče cene		v EUR
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	426.342		426.342
2.	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela	2.585.680	1.759.986	4.345.666
	Skupaj obnovitvena dela	2.585.680	1.759.986	4.345.666
3.	Odrska tehnika		1.429.150	1.429.150
4.	Interiorska dela		716.678	716.678
	Skupaj tehnološka oprema		2.145.828	2.145.828
	Celotna predvidena vrednost investicije	3.012.022	3.905.814	6.917.836

Pri izdelavi projekcije za tekoče cene so bile upoštevane naslednje stopnje inflacije:

- za leto 2008 v višini 2,1% letno
- za leto 2009 2,2% letno.

Ocena investicijskih stroškov za obnovo po Varianti 1 je 3 mio EUR v letu 2008 in 3,9 mio EUR v letu 2009.

7.3. NAVEDBA OSNOV ZA OCENO VREDNOSTI

Projekcija bilance je izdelana upoštevajoč gibanje posameznih bilančnih postavk v preteklih letih in ocene za leto 2010 (1. leto po investiciji; predpostavka: dokončanje investicije 2009). Na podlagi tega je bila izdelana projekcija bilance za reprezentativno leto brez investicije, ki so ji v nadaljevanju dodane vrednosti posameznih postavk, ki se povečujejo zaradi izvedene investicije.

Pri izdelavi projekcije za leto 2010 (brez dodatnih stroškov in prihodkov) so upoštevane opredeljene stopnje rasti iz Proračunskega priročnika 2007-2008 in Pomladanske napovedi gospodarskih gibanj Urada za makroekonomske analize in razvoj.

Tako so bile pri izdelavi projekcije upoštevane naslednje realne stopnje rasti:

stopnje inflacije za leto 2007 v višini 2,1% letno, za leto 2008 v višini 2,1% letno, ter za leto 2009 2,2% letno

rast realne bruto plače na zaposlenega v višini 2,6 letno za leto 2007, v višini 2,8% za leto 2008 in v višini 2,9% za leto 2009.

REFERENČNO OBDOBJE ZA IZRAČUN

15 let

DISKONTNA STOPNJA

7%

7.4. FINANČNA ANALIZA VARIANTE 3

7.4.1 Projekcija bilance Varianta 3

V skladu s predvidenim terminskim načrtom izvedbe investicije, naj bi bil zaključek izvajanja investicije v letu 2009, kar pomeni, da bo prvo leto, ko bodo investicije v uporabi celo leto 2010. Zato reprezentativno leto za omenjene investicije pomeni leto 2010 in je tako upoštevano v vseh nadaljnjih izračunih.

OCENA PRIHODKA

Pri oceni prihodka za reprezentativno leto so bili upoštevani naslednji parametri:

- Prihodki iz naslova materialnih stroškov in plač iz proračuna Mestne občine in prihodki Ministrstva za kulturo se zaradi obsežnejšega programa najbolj povečajo prvo leto po investiciji
- V naslednjih letih se sofinanciranje Mestne občine Kranj zmanjšuje
- Lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se povečajo za 51,91%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova gostovanj v tujini.
- Povečajo se lastni prihodki iz naslova organizacije prireditev, ki jih omogoča dodatna dvorana
- Dobiček je 2.letu po investiciji znižan, ker višji nerazporejen dobiček prejšnjih let znižuje prihodke iz naslova občine

V vseh naslednjih letih je predviden dobiček, ki lahko še dodatno znižuje sofinanciranje Mestne občine Kranj, možno pa ga je porabiti tudi za druge namene, kar je odvisno od izvajanja gledališkega programa v prihodnosti. Zaradi obdobja predvidevanja v dolžini 15 let pa izdelovalec tega dokumenta pušča dobiček po 3.letu po investiciji nerazporejen.

OCENA STROŠKOV

Ocenjuje se, da bodo v reprezentativnem letu nastali dodatni stroški, povezani z novo investicijo in sicer:

- Povečajo se materialni in obratovalni stroški ter stroški dela, na račun večjega obsega gledališkega programa, hkrati pa jih deloma znižuje dobiček, ki je znatno večji
- Zaradi povečanja obsega dela se povečajo tudi stroški storitev
- Večji nepredvideni odhodki so upoštevani zaradi rušitve in možnosti podaljšanja gradnje.

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

v EUR

Z. št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015
I.	Prihodki iz proračuna MOK	856.000,00	803.976,00	785.859,50	802.362,55	819.212,16
1.	Materialni stroški	151.000,00	124.171,00	111.778,59	114.125,94	116.522,59
2.	Plače	610.000,00	582.810,00	575.049,01	587.125,04	599.454,67
3.	TSD	40.000,00	40.840,00	41.697,64	42.573,29	43.467,33
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00	57.334,26	58.538,27	59.767,58
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	308.500,00	314.978,50	321.593,05	328.346,50	335.241,78
1.	Neposredni programski stroški	256.000,00	261.376,00	266.864,90	272.469,06	278.190,91
2.	TSD	52.500,00	53.602,50	54.728,15	55.877,44	57.050,87
III.	Lastni prihodki	391.438,00	399.658,20	418.051,02	426.830,09	435.793,52
1.	Prodane vstopnice doma	273.438,00	279.180,20	285.042,98	291.028,88	297.140,49
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	17.500,00	17.867,50	18.242,72	18.625,81	19.016,96
3.	Gostovanja v tujini	13.500,00	13.783,50	14.072,95	14.368,49	14.670,22
4.	Organizacija prireditev	50.000,00	51.050,00	57.122,05	58.321,61	59.546,37
5.	Ostalo	37.000,00	37.777,00	43.570,32	44.485,29	45.419,48
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.555.938,00	1.518.612,70	1.525.503,56	1.557.539,14	1.590.247,46
I.	Materialni in obratovalni stroški	805.000,00	821.905,00	839.165,01	856.787,47	874.780,01
II.	Stroški dela	610.000,00	622.810,00	635.889,01	649.242,68	662.876,78
III.	Nepredvideni odhodki	9.000,00	9.189,00	9.381,97	9.578,99	9.780,15
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.424.000,00	1.453.904,00	1.484.435,98	1.515.609,14	1.547.436,93
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	131.938,00	64.708,70	41.067,58	41.930,00	42.810,53

v EUR

Z. št.	Postavka	2016	2017	2018	2019	2020
I.	Prihodki iz proračuna MOK	836.415,61	853.980,34	871.913,93	890.224,12	908.918,83
1.	Materialni stroški	118.969,56	121.467,92	124.018,75	126.623,14	129.282,23
2.	Plače	612.043,21	624.896,12	638.018,94	651.417,34	665.097,10
3.	TSD	44.380,14	45.312,13	46.263,68	47.235,22	48.227,16
4.	Ostalo	61.022,70	62.304,17	63.612,56	64.948,43	66.312,34
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	342.281,86	349.469,78	356.808,64	364.301,62	371.951,96
1.	Neposredni programski stroški	284.032,92	289.997,61	296.087,56	302.305,40	308.653,81
2.	TSD	58.248,94	59.472,17	60.721,08	61.996,22	63.298,14
III.	Lastni prihodki	444.945,19	454.289,04	463.829,11	473.569,52	483.514,48
1.	Prodane vstopnice doma	303.380,44	309.751,43	316.256,21	322.897,59	329.678,44
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	19.416,31	19.824,06	20.240,36	20.665,41	21.099,38
3.	Gostovanja v tujini	14.978,30	15.292,84	15.613,99	15.941,89	16.276,67
4.	Organizacija prireditev	60.796,84	62.073,57	63.377,12	64.708,04	66.066,91
5.	Ostalo	46.373,29	47.347,13	48.341,42	49.356,59	50.393,08
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.623.642,66	1.657.739,15	1.692.551,68	1.728.095,26	1.764.385,26
I.	Materialni in obratovalni stroški	893.150,39	911.906,55	931.056,58	950.608,77	970.571,56
II.	Stroški dela	676.797,19	691.009,93	705.521,14	720.337,08	735.464,16
III.	Nepredvideni odhodki	9.985,53	10.195,23	10.409,33	10.627,92	10.851,11
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.579.933,11	1.613.111,70	1.646.987,05	1.681.573,78	1.716.886,83
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	43.709,55	44.627,45	45.564,63	46.521,49	47.498,44

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

v EUR

Z. št.	Postavka	2021	2022	2023	2024	2025
I.	Prihodki iz proračuna MOK	928.006,12	947.494,25	967.391,63	987.706,86	1.008.448,70
1.	Materialni stroški	131.997,15	134.769,09	137.599,25	140.488,83	143.439,09
2.	Plače	679.064,14	693.324,49	707.884,30	722.749,87	737.927,62
3.	TSD	49.239,93	50.273,97	51.329,72	52.407,64	53.508,20
4.	Ostalo	67.704,90	69.126,70	70.578,37	72.060,51	73.573,78
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	379.762,95	387.737,97	395.880,47	404.193,96	412.682,03
1.	Neposredni programski stroški	315.135,54	321.753,39	328.510,21	335.408,92	342.452,51
2.	TSD	64.627,41	65.984,58	67.370,26	68.785,03	70.229,52
III.	Lastni prihodki	493.668,28	504.035,32	514.620,06	525.427,08	536.461,05
1.	Prodane vstopnice doma	336.601,69	343.670,32	350.887,40	358.256,04	365.779,41
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	21.542,47	21.994,86	22.456,75	22.928,34	23.409,84
3.	Gostovanja v tujini	16.618,48	16.967,46	17.323,78	17.687,58	18.059,02
4.	Organizacija prireditev	67.454,31	68.870,85	70.317,14	71.793,80	73.301,47
5.	Ostalo	51.451,34	52.531,81	53.634,98	54.761,32	55.911,30
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.801.437,35	1.839.267,54	1.877.892,16	1.917.327,89	1.957.591,78
I.	Materialni in obratovni stroški	990.953,56	1.011.763,58	1.033.010,62	1.054.703,84	1.076.852,62
II.	Stroški dela	750.908,91	766.677,99	782.778,23	799.216,57	816.000,12
III.	Nepredvideni odhodki	11.078,98	11.311,64	11.549,19	11.791,72	12.039,35
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.752.941,45	1.789.753,22	1.827.338,04	1.865.712,14	1.904.892,09
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	48.495,90	49.514,32	50.554,12	51.615,75	52.699,69

7.5. FINANČNA ANALIZA VARIANTE 1

7.5.1 Projekcija bilance Varianta 1

V skladu s predvidenim terminskim načrtom izvedbe investicije, naj bi bil zaključek izvajanja investicije v letu 2009, kar pomeni, da bo prvo leto, ko bodo investicije v uporabi celo leto 2010. Zato reprezentativno leto za omenjene investicije pomeni leto 2010 in je tako upoštevano v vseh nadaljnjih izračunih.

OCENA PRIHODKA

Pri oceni prihodka za reprezentativno leto so bili upoštevani naslednji parametri:

- ni več prihodkov iz naslova izvajanja TSD, saj gledališče zaradi nerešene prostorske stiske izgubi možnost organiziranja festivala
- lastni prihodki iz naslove vstopnic doma se v reprezentativnem letu povečajo za 8,03%, kolikor je povečanje sedežev glede na obstoječe stanje

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

OCENA STROŠKOV

Povečanje stroškov je zgolj relativno. Obnova ni omogočila prihodkov iz izvajanja dodatnih storitev. Tako se stroški glede na bilančno vsoto absolutno ne povečujejo, se pa povečujejo iz naslova sofinanciranja investitorja, to je Mestne občine Kranj. Gledališče po tej varianti obnove v prihodnosti nima možnosti zmanjševanja obstoječega sofinanciranja.

v EUR

Z. št.	Postavka	2011	2012	2013	2014	2015
I.	Prihodki iz proračuna MOK	801.000,00	817.821,00	834.995,24	852.530,14	870.433,27
1.	Materialni stroški	146.000,00	149.066,00	152.196,39	155.392,51	158.655,75
2.	Plače	600.000,00	612.600,00	625.464,60	638.599,36	652.009,94
3.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ostalo	55.000,00	56.155,00	57.334,26	58.538,27	59.767,58
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	240.000,00	245.040,00	250.185,84	255.439,74	260.803,98
1.	Neposredni programski stroški	240.000,00	245.040,00	250.185,84	255.439,74	260.803,98
2.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Lastni prihodki	279.954,00	285.833,03	291.835,53	297.964,07	304.221,32
1.	Prodane vstopnice doma	194.454,00	198.537,53	202.706,82	206.963,67	211.309,90
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	13.000,00	13.273,00	13.551,73	13.836,32	14.126,88
3.	Gostovanja v tujini	8.500,00	8.678,50	8.860,75	9.046,82	9.236,81
4.	Organizacija prireditev	30.000,00	30.630,00	31.273,23	31.929,97	32.600,50
5.	Ostalo	34.000,00	34.714,00	35.442,99	36.187,30	36.947,23
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.320.954,00	1.348.694,03	1.377.016,61	1.405.933,96	1.435.458,57
I.	Materialni in obratovalni stroški	735.000,00	750.435,00	766.194,14	782.284,21	798.712,18
II.	Stroški dela	571.000,00	582.991,00	595.233,81	607.733,72	620.496,13
III.	Nepredvideni odhodki	7.000,00	7.147,00	7.297,09	7.450,33	7.606,78
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.313.000,00	1.340.573,00	1.368.725,03	1.397.468,26	1.426.815,09
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	7.954,00	8.121,03	8.291,58	8.465,70	8.643,48

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE INVESTICIJSKEGA PROJEKTA

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

v EUR

Z. št.	Postavka	2016	2017	2018	2019	2020
I.	Prihodki iz proračuna MOK	888.712,37	907.375,33	926.430,21	945.885,25	965.748,84
1.	Materialni stroški	161.987,52	165.389,26	168.862,44	172.408,55	176.029,13
2.	Plače	665.702,15	679.681,90	693.955,22	708.528,28	723.407,37
3.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ostalo	61.022,70	62.304,17	63.612,56	64.948,43	66.312,34
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	266.280,86	271.872,76	277.582,09	283.411,31	289.362,95
1.	Neposredni programski stroški	266.280,86	271.872,76	277.582,09	283.411,31	289.362,95
2.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Lastni prihodki	310.609,97	317.132,78	323.792,56	330.592,21	337.534,64
1.	Prodane vstopnice doma	215.747,41	220.278,11	224.903,95	229.626,93	234.449,09
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	14.423,55	14.726,44	15.035,70	15.351,45	15.673,83
3.	Gostovanja v tujini	9.430,78	9.628,83	9.831,03	10.037,48	10.248,27
4.	Organizacija prireditev	33.285,11	33.984,09	34.697,76	35.426,41	36.170,37
5.	Ostalo	37.723,12	38.515,31	39.324,13	40.149,94	40.993,08
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.465.603,20	1.496.380,87	1.527.804,87	1.559.888,77	1.592.646,43
I.	Materialni in obratovalni stroški	815.485,14	832.610,32	850.095,14	867.947,14	886.174,03
II.	Stroški dela	633.526,55	646.830,61	660.414,05	674.282,74	688.442,68
III.	Nepredvideni odhodki	7.766,53	7.929,62	8.096,14	8.266,16	8.439,75
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.456.778,21	1.487.370,55	1.518.605,33	1.550.496,05	1.583.056,46
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	8.824,99	9.010,32	9.199,53	9.392,72	9.589,97

v EUR

Z. št.	Postavka	2021	2022	2023	2024	2025
I.	Prihodki iz proračuna MOK	986.029,56	1.006.736,19	1.027.877,65	1.049.463,08	1.071.501,80
1.	Materialni stroški	179.725,74	183.499,98	187.353,48	191.287,90	195.304,95
2.	Plače	738.598,93	754.109,50	769.945,80	786.114,66	802.623,07
3.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Ostalo	67.704,90	69.126,70	70.578,37	72.060,51	73.573,78
II.	Prihodki iz Ministrstva za kulturo	295.439,57	301.643,80	307.978,32	314.445,87	321.049,23
1.	Neposredni programski stroški	295.439,57	301.643,80	307.978,32	314.445,87	321.049,23
2.	TSD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Lastni prihodki	344.622,87	351.859,95	359.249,01	366.793,24	374.495,90
1.	Prodane vstopnice doma	239.372,53	244.399,35	249.531,73	254.771,90	260.122,11
2.	Prodane vstopnice na gostovanjih	16.002,98	16.339,04	16.682,16	17.032,48	17.390,17
3.	Gostovanja v tujini	10.463,48	10.683,22	10.907,57	11.136,62	11.370,49
4.	Organizacija prireditev	36.929,95	37.705,48	38.497,29	39.305,73	40.131,15
5.	Ostalo	41.853,94	42.732,87	43.630,26	44.546,50	45.481,97
A.	SKUPAJ PRIHODKI	1.626.092,01	1.660.239,94	1.695.104,98	1.730.702,18	1.767.046,93
I.	Materialni in obratovalni stroški	904.783,68	923.784,14	943.183,61	962.990,46	983.213,26
II.	Stroški dela	702.899,98	717.660,88	732.731,75	748.119,12	763.829,62
III.	Nepredvideni odhodki	8.616,99	8.797,94	8.982,70	9.171,34	9.363,94
B.	SKUPAJ STROŠKI	1.616.300,65	1.650.242,96	1.684.898,06	1.720.280,92	1.756.406,82
	Razlika med prihodki in odhodki (A-B)	9.791,36	9.996,98	10.206,91	10.421,26	10.640,11

7.6. IZRAČUN FINANČNIH KAZALCEV

Osnova za izračun finančnih meril je denarni tok investicije. Denarni tok naložbe je izračunan na podlagi podatkov iz prejšnjih točk tega dokumenta. Ocena bodočih tokov je ena izmed nalog pri ugotavljanju uspešnosti posameznih investicijskih projektov. Denarni tokovi so pozitivni (prilivi, povezani z investicijskim projektom) ali negativni (odlivi, povezani z investicijskim projektom). Prednost ocene denarnih tokov je v tem, da zabeleži samo dejanske izdatke in prihodke, namesto izdatkov in prihodkov, ki so računovodsko evidentirani. Amortizacije, ki ne zahteva izdatkov v denarju, ne upoštevamo kot produkcijski strošek. Letni donos investicije ugotavljamo kot razlike med celotno realizacijo in vsemi stroški, razen amortizacije.

Pri izračunih dinamičnih meril uporabljamo metodo diskontiranja.

Pri običajnih investicijah ocenjujemo učinkovitost z naslednjimi investicijskimi kriteriji:

- dobo vračanja investicijskih sredstev,
- neto sedanja vrednost,
- relativna neto sedanja vrednost,
- interna stopnja donosnosti.

V danem primeru pa obravnavamo občinsko investicijo v kulturno-socialni razvoj mesta Kranj, kjer osnova za odločitev niso rezultati finančne analize temveč ostali socialni dejavniki, opredeljeni v točkah 3. – 5. tega dokumenta. V nadaljevanju bomo uporabili izračun neto sedanje vrednosti zgolj kot obvezno sestavino analiziranja investicije.

7.6.1 Finančni kazalci za Varianto 3

Osnovni podatki pridobljeni iz projekcije bilance upoštevajoč Varianto 3, za obdobje 15 let so:

v EUR

	2011	2012	2013	2014	2015
Povečanje prihodkov	9%	7%	7%	9%	11%
Povečanje stroškov	2%	4%	6%	8%	10%
Prihodki zaradi investicije	142.438,00	105.112,70	112.003,56	144.039,14	176.747,46
Stroški zaradi investicije	35.000,00	64.904,00	95.435,98	126.609,14	158.436,93
	2016	2017	2018	2019	2020
Povečanje prihodkov	13%	15%	16%	18%	20%
Povečanje stroškov	12%	14%	16%	17%	19%
Prihodki zaradi investicije	210.142,66	244.239,15	279.051,68	314.595,26	350.885,26
Stroški zaradi investicije	190.933,11	224.111,70	257.987,05	292.573,78	327.886,83
	2021	2022	2023	2024	2025
Povečanje prihodkov	22%	23%	25%	26%	28%
Povečanje stroškov	21%	22%	24%	26%	27%
Prihodki zaradi investicije	387.937,35	425.767,54	464.392,16	503.827,89	544.091,78
Stroški zaradi investicije	363.941,45	400.753,22	438.338,04	476.712,14	515.892,09

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

NETO SEDANJA VREDNOST je opredeljena kot razlika med diskontiranim tokom vseh prilivov in diskontiranim tokom vseh odlivov neke naložbe ali kot vsoto diskontiranih neto prilivov iz denarnega toka naložbe.

Po tej metodi torej diskontiramo prihodnje donose in investicijske izdatke na začetni termin, ko nastopijo investicijski izdatki.

OPCIJA 1

v EUR

Denarni tokovi	Leto	VHODNI PODATKI					DISKONTIRANE VREDNOSTI			
		Stroški investicije/n aložbe	Operativni stroški	SKUPAJ STR.	Prihodki + ostanek vrednosti	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	Stroški investicije/n aložbe	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
0	2008	5.857.977	0	5.857.977		0	-5.857.977	5.857.977	0	-5.857.977
1	2009	7.207.225	0	7.207.225		0	-7.207.225	6.735.724	0	-6.735.724
2	2010		60.369	60.369	70.308	9.939	9.939	0	8.681	8.681
3	2011		35.000	35.000	142.438	107.438	107.438	0	87.701	87.701
4	2012		64.904	64.904	105.113	40.209	40.209	0	30.675	30.675
5	2013		95.436	95.436	112.004	16.568	16.568	0	11.812	11.812
6	2014		126.609	126.609	144.039	17.430	17.430	0	11.614	11.614
7	2015		158.437	158.437	176.747	18.311	18.311	0	11.403	11.403
8	2016		190.933	190.933	210.143	19.210	19.210	0	11.180	11.180
9	2017		224.112	224.112	244.239	20.127	20.127	0	10.948	10.948
10	2018		257.987	257.987	279.052	21.065	21.065	0	10.708	10.708
11	2019		292.574	292.574	314.595	22.021	22.021	0	10.462	10.462
12	2020		327.887	327.887	350.885	22.998	22.998	0	10.212	10.212
13	2021		363.941	363.941	387.937	23.996	23.996	0	9.957	9.957
14	2022		400.753	400.753	425.768	25.014	25.014	0	9.701	9.701
15	2023		438.338	438.338	464.392	26.054	26.054	0	9.443	9.443
16	2024		476.712	476.712	503.828	27.116	27.116	0	9.185	9.185
17	2025		515.892	515.892	544.092	28.200	28.200	0	8.927	8.927
SKUPAJ		13.065.202	4.029.884	17.095.086	4.475.579	445.695	-12.619.507	12.593.701	262.611	-12.331.090

Neto sedanja vrednost, pri izbrani 7% diskontni stopnji je -12.331.090 EUR. Z vidika klasičnih kazalcev podjetniških investicij, negativna neto sedanja vrednost označuje investicije kot nesprejemljive. Vendar v primeru občinskih investicij so ostale koristi investicije – socialni razvoj, vpliv na turizem, zaposlovanje, tiste, ki so podlaga za odločanje o sami izvedbi.

Iz prikaza v tabeli pa je razvidno, da razen investicije, samo obratovanje gledališča upoštevač Opcijo 1 prinaša pozitivno vrednost bodočih prihodkov tudi v sedanosti, kar pomeni, da v kolikor gledališče pridobi vire za financiranje rekonstrukcije, to pomeni pozitivno sedanjo vrednost toka koristi, ki presega sedanjo vrednost celotnega negativnega toka stroškov.

PREŠERNOVO GLEDALIŠČE KRANJ

OPCIJA 2

Denarni tokovi	Leto	VHODNI PODATKI					DISKONTIRANE VREDNOSTI			
		Stroški investicije/n aložbe	Operativni stroški	SKUPAJ STR.	Prihodki + ostanek vrednosti	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	Stroški investicije/n aložbe	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
0	2008	4.772.958	0	4.772.958		0	-4.772.958	4.772.958	0	-4.772.958
1	2009	5.976.015	0	5.976.015		0	-5.976.015	5.585.060	0	-5.585.060
2	2010		60.369	60.369	70.308	9.939	9.939	0	8.681	8.681
3	2011		35.000	35.000	142.438	107.438	107.438	0	87.701	87.701
4	2012		64.904	64.904	105.113	40.209	40.209	0	30.675	30.675
5	2013		95.436	95.436	112.004	16.568	16.568	0	11.812	11.812
6	2014		126.609	126.609	144.039	17.430	17.430	0	11.614	11.614
7	2015		158.437	158.437	176.747	18.311	18.311	0	11.403	11.403
8	2016		190.933	190.933	210.143	19.210	19.210	0	11.180	11.180
9	2017		224.112	224.112	244.239	20.127	20.127	0	10.948	10.948
10	2018		257.987	257.987	279.052	21.065	21.065	0	10.708	10.708
11	2019		292.574	292.574	314.595	22.021	22.021	0	10.462	10.462
12	2020		327.887	327.887	350.885	22.998	22.998	0	10.212	10.212
13	2021		363.941	363.941	387.937	23.996	23.996	0	9.957	9.957
14	2022		400.753	400.753	425.768	25.014	25.014	0	9.701	9.701
15	2023		438.338	438.338	464.392	26.054	26.054	0	9.443	9.443
16	2024		476.712	476.712	503.828	27.116	27.116	0	9.185	9.185
17	2025		515.892	515.892	544.092	28.200	28.200	0	8.927	8.927
SKUPAJ		10.748.973	4.029.884	14.778.857	4.475.579	445.695	-10.303.278	10.358.019	262.611	-10.095.408

Neto sedanja vrednost za Opcijo 2, pri izbrani 7% diskontni stopnji je -10.095.408 EUR.

Tudi iz prikaza za Opcijo 2 je razvidno, da razen investicije, samo obratovanje gledališča prinaša pozitivno vrednost bodočih prihodkov tudi v sedanjosti, kar pomeni, da v kolikor gledališče pridobi vire za financiranje rekonstrukcije, to pomeni pozitivno sedanjo vrednost toka koristi, ki presega sedanjo vrednost celotnega negativnega toka stroškov.

7.6.2 Finančni kazalci za Varianto 1

Osnovni podatki pridobljeni iz projekcije bilance upoštevajoč Varianto 1, za obdobje 15 let so:

v EUR

	2011	2012	2013	2014	2015
Povečanje prihodkov	-7%	-5%	-3%	-1%	2%
Povečanje stroškov	-6%	-4%	-1%	1%	3%
Prihodki zaradi investicije	-92.546,00	-64.805,97	-36.483,39	-7.566,04	21.958,57
Stroški zaradi investicije	-76.000,00	-48.427,00	-20.274,97	8.468,26	37.815,09
	2016	2017	2018	2019	2020
Povečanje prihodkov	4%	6%	7%	9%	11%
Povečanje stroškov	5%	7%	9%	10%	12%
Prihodki zaradi investicije	52.103,20	82.880,87	114.304,87	146.388,77	179.146,43
Stroški zaradi investicije	67.778,21	98.370,55	129.605,33	161.496,05	194.056,46
	2021	2022	2023	2024	2025
Povečanje prihodkov	13%	15%	17%	18%	20%
Povečanje stroškov	14%	16%	18%	19%	21%
Prihodki zaradi investicije	212.592,01	246.739,94	281.604,98	317.202,18	353.546,93
Stroški zaradi investicije	227.300,65	261.242,96	295.898,06	331.280,92	367.406,82

NETO SEDANJA VREDNOST

Denarni tokovi	Leto	VHODNI PODATKI					DISKONTIRANE VREDNOSTI			
		Stroški investicije/n aložbe	Operativni stroški	SKUPAJ STR.	Prihodki + ostanek vrednosti	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK	Stroški investicije/n aložbe	NETO PRIHODKI	NETO DENARNI TOK
0	2008	3.012.022	0	3.012.022		0	-3.012.022	3.012.022	0	-3.012.022
1	2009	3.905.814	0	3.905.814		0	-3.905.814	3.650.294	0	-3.650.294
2	2010		70.308	70.308	60.369	-9.939	-9.939	0	-8.681	-8.681
3	2011		-76.000	-76.000	-92.546	-16.546	-16.546	0	-13.506	-13.506
4	2012		-48.427	-48.427	-64.806	-16.379	-16.379	0	-12.495	-12.495
5	2013		-20.275	-20.275	-36.483	-16.208	-16.208	0	-11.556	-11.556
6	2014		8.468	8.468	-7.566	-16.034	-16.034	0	-10.684	-10.684
7	2015		37.815	37.815	21.959	-15.857	-15.857	0	-9.875	-9.875
8	2016		67.778	67.778	52.103	-15.675	-15.675	0	-9.123	-9.123
9	2017		98.371	98.371	82.881	-15.490	-15.490	0	-8.425	-8.425
10	2018		129.605	129.605	114.305	-15.300	-15.300	0	-7.778	-7.778
11	2019		161.496	161.496	146.389	-15.107	-15.107	0	-7.177	-7.177
12	2020		194.056	194.056	179.146	-14.910	-14.910	0	-6.620	-6.620
13	2021		227.301	227.301	212.592	-14.709	-14.709	0	-6.104	-6.104
14	2022		261.243	261.243	246.740	-14.503	-14.503	0	-5.625	-5.625
15	2023		295.898	295.898	281.605	-14.293	-14.293	0	-5.180	-5.180
16	2024		331.281	331.281	317.202	-14.079	-14.079	0	-4.769	-4.769
17	2025		367.407	367.407	353.547	-13.860	-13.860	0	-4.388	-4.388
SKUPAJ		6.917.836	2.106.325	9.024.162	1.867.436	-238.889	-7.156.725	6.662.316	-131.987	-6.794.303

Neto sedanja vrednost, pri izbrani 7% diskontni stopnji je –6.794.303 EUR. Z vidika klasičnih kazalcev podjetniških investicij, negativna neto sedanja vrednost označuje investicije kot nesprejemljive. Vendar v primeru občinskih investicij so ostale koristi investicije – socialni razvoj, vpliv na turizem, zaposlovanje, tiste, ki so podlaga za odločanje o sami izvedbi.

Iz prikaza v tabeli pa je razvidno, da upoštevajoč izvedbo investicije po Varianti 1, tudi samo obratovanje gledališča ne prinaša pozitivne vrednosti bodočih prihodkov v sedanjosti, ampak je njihova vrednost celo negativna. To pomeni, da v tudi v kolikor gledališče pridobi vire za financiranje rekonstrukcije, bo negativni tok stroškov poslovanja presegal pozitivni tok prihodkov.

7.7. DOLOČITEV ZNESKA ZA SOFINANCIRANJE EU V PROGRAMSKEM OBDOBJU 2007-2013

V prejšnjih točkah smo ugotovili, da je obravnavana investicija, kljub negativni neto sedanji vrednosti, sprejemljiva za investiranje, zaradi številnih že opredeljenih koristi, ki jih rekonstrukcija prinese in tako neposrednih, kot posrednih učinkov na kulturno-socialni razvoj, turizem, zaposlovanje. V spodnji tabeli so prikazani izračuni, za kakšen delež sofinanciranja je predmetna investicija upravičena v primeru prijave na razpis EU v programskem obdobju 2007-2013.

7.7.1 Varianta 3

OPCIJA 1

Diskontirani investicijski stroški (DIC)	12.593.701
Diskontirani neto prihodki (DNR)	245.249
Upravičeni izdatki (EE)	12.348.452
Finančna vrzel (R)	0,98
Neupravičeni stroški (DDV)	2.177.534
Upravičeni stroški (EC)	10.887.668
Stopnja sofinanciranja	0,85
Pripadajoči znesek (DA)	10.675.642
Najvišji znesek nepovratnih sredstev E	9.074.296

Upravičeni izdatki Opcije 1 ($EE = DIC - DNR$) so 12.348.452 EUR. Stopnja primanjkljaja v financiranju (R), če se investitor odloči za Opcijo 1, je 98%. Iz izračuna je razvidno, da višina zneska za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja 85% ($DA = EC * R$) znaša 10.675.642 EUR. **Najvišji možni znesek, ki ga je mogoče pridobiti iz EU za sofinanciranje Opcije 1 je 9.074.296 EUR.**

OPCIJA 2

Diskontirani investicijski stroški (DIC)	10.358.019
Diskontirani neto prihodki (DNR)	245.249
Upravičeni izdatki (EE)	10.112.770
Finančna vrzel (R)	0,98
Neupravičeni stroški (DDV)	1.791.496
Upravičeni stroški (EC)	8.957.477
Stopnja sofinanciranja	0,85
Pripadajoči znesek (DA)	8.745.389
Najvišji znesek nepovratnih sredstev E	7.433.581

Upravičeni izdatki Opcije 2 ($EE = DIC - DNR$) so 10.112.770 EUR. Stopnja primanjkljaja v financiranju (R), če se investitor odloči za Opcijo 2, je 98%. Iz izračuna je razvidno, da višina zneska za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja 85% ($DA = EC * R$) znaša 8.745.389 EUR. **Najvišji možni znesek, ki ga je mogoče pridobiti iz EU za sofinanciranje Opcije 2 je 7.433.581 EUR.**

7.7.2 Varianta 1

Diskontirani investicijski stroški (DIC)	6.662.316
Diskontirani neto prihodki (DNR)	-131.987
Upravičeni izdatki (EE)	6.794.303
Finančna vrzel (R)	1,02
Neupravičeni stroški (DDV)	1.152.973
Upravičeni stroški (EC)	5.764.863
Stopnja sofinanciranja	0,85
Pripadajoči znesek (DA)	5.879.071
Najvišji znesek nepovratnih sredstev E	4.997.211

Upravičeni izdatki Variante 1 ($EE = DIC - DNR$) so 6.794.303 EUR. Stopnja primanjkljaja v financiranju (R), če se investitor odloči za Varianto 1, je 102%. Iz izračuna je razvidno, da višina zneska za katerega se uporablja stopnja sofinanciranja 85% ($DA = EC * R$) znaša 5.879.071 EUR. **Najvišji možni znesek, ki ga je mogoče pridobiti iz EU za sofinanciranje Variante 1, je 4.997.211 EUR.**

Obstaja možnost, da je sofinanciranje projekta s strani EU ali drugih virov sofinanciranja zavrnjeno, če se investitor odloči za Varianto 1, saj so tudi diskontirani neto prihodki negativni.

7.8. VIRI FINANCIRANJA IN OKVIRNI PLAN FINANCIRANJA INVESTICIJE

7.8.1 Varianta 3

OPCIJA 1		tekoče cene			v EUR		
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	skupaj NETO	sofinanciranje EU - 83,34% od NETO	lastno sofinanciranje - DDV + 16,66 % od NETO	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	662.020		662.020	551.758	242.665	794.424
2.	Gradbena dela	4.219.628	3.003.270	7.222.898	6.019.903	2.647.574	8.667.477
3.	Tehnološka oprema		3.002.751	3.002.751	2.502.634	1.100.667	3.603.302
	Celotna predvidena vrednost investicije	4.881.647	6.006.021	10.887.669	9.074.296	3.990.907	13.065.202

V predvidenem financiranju investicije skladno z Opcijo 1 je razvidno, da je pri delitvi na vire financiranja upoštevano sofinanciranje iz sredstev predvidenega razpisa EU v višini 83,34%. Drug vir financiranja investicije v višini 16,66% neto vrednosti in DDV je predviden s strani Mestne občine Kranj.

OPCIJA 2 - MANJŠI GABARITI		tekoče cene			v EUR		
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	skupaj NETO	sofinanciranje EU - 82,99% od NETO	lastno sofinanciranje - DDV + 17,01 % od NETO	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	544.494		544.494	451.862	201.531	653.393
2.	Gradbena dela	3.432.971	2.427.673	5.860.644	4.863.599	2.169.184	7.032.783
3.	Tehnološka oprema		2.552.339	2.552.339	2.118.121	944.686	3.062.806
	Celotna predvidena vrednost investicije	3.977.465	4.980.012	8.957.477	7.433.581	3.315.401	10.748.982

V predvidenem financiranju investicije skladno z Opcijo 2 je razvidno, da je pri delitvi na vire financiranja upoštevano sofinanciranje iz sredstev predvidenega razpisa EU v višini 82,99%. Drug vir financiranja investicije v višini 17,01% neto vrednosti in DDV je predviden s strani Mestne občine Kranj.

7.8.2 Varianta 1

		tekoče cene			v EUR		
	PREDVIDENA VREDNOST INVESTICIJE	2008	2009	skupaj NETO	sofinanciranje EU - 86,68% od NETO	lastno sofinanciranje - DDV + 13,32 % od NETO	BRUTO
1.	Projektna dokumentacija	355.285		355.285	307.975	131.500	355.285
2.	Gradbeno obrtniška in instalacijska dela	2.154.733	1.466.655	3.621.388	3.139.163	2.169.184	3.621.388
3.	Skupaj tehnološka oprema		1.788.190	1.788.190	1.550.074	661.855	1.788.190
	Celotna predvidena vrednost investicije	2.510.018	3.254.845	5.764.863	4.997.211	2.962.539	5.764.863

V predvidenem financiranju investicije Upoštevajoč Varianto 1 je razvidno, da je pri delitvi na vire financiranja upoštevano sofinanciranje iz sredstev predvidenega razpisa EU v višini 86,68%. Drug vir financiranja investicije v višini 13,32% neto vrednosti in DDV je predviden s strani Mestne občine Kranj in sicer znaša 2.962.539 EUR.

Kot pa že omenjeno v točki 7.7.2 tega dokumenta pa je za pričakovati, da je investicija upoštevajoč Varianto 1, zaradi negativnih vrednosti bodočih prihodkov v sedanosti, izločena iz možnosti za sofinanciranje.

7.9. VARSTVO OKOLJA

Objekt leži v območju ožjega kulturnega in zgodovinskega spomenika-mestnega jedra Kranja, zato je Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Kranj za predvideni poseg izdal spisek kulturno-varstvenih pogojev, ki morajo biti upoštevani pri obnovitvenih delih na objektu. Usklajevanja z ZVKD so se začela že pri pripravi Idejne zasnove projekta, enako bo odgovorni projektant tudi pri izdelavi PZI upošteval vse zahtevane kulturno-varstvene pogoje. S tem je po vseh predpisih upoštevano tudi varstvo okolja.

Obravnavana investicija nima drugih vplivov na okolje.

7.10. KADROORGANIZACIJSKA ZASEDBA

Pri investitorju investicija ne vpliva na same kadrovske in organizacijske spremembe, saj bo izvedena znotraj razpoložljivih kapacitet in organizacije.

Za organizacijo in zagotovitev kadrovskih potencialov pri sami izvedbi investicije bo odgovoren na javnem razpisu izbrani izvajalec, od katerega se bodo morale zahtevati tudi reference kadrov.

Že pri sami pripravi projektne naloge pa se je začelo sodelovanje upravljavca, direktorja gledališča in Mestne občine Kranj.

7.11. TERMINSKI PLAN IZDELAVE INVESTICIJSKE IN PROJEKTNE DOKUMENTACIJE

Izdelan Dokument identifikacije investicijskega projekta je osnova za odločanje o investiciji. Vsebuje razdelane tehnične opise 4 različnih variant za izvedbo investicije, hkrati pa tudi njihovo finančno in cost-benefit analizo. V kolikor pride do odločitve o investiciji, ima pričujoči DIIP vse sestavine Investicijskega programa. Hkrati pa zadostuje tudi merilom in kriterijem, ki se zahtevajo ob prijavi na razpise za pridobitev sredstev sofinanciranja iz EU.