

Predstavitev projekta Center sodobnih umetnosti Rog in garaže

Center sodobnih umetnosti – Rog

Ob Petkovškovim nabrežjem je konec 19. stoletja delovala Janeževa strojarna, ki je zaposlovala do 100 delavcev. Po letu 1900, ko je strojarno kupil Carl Pollak, se je v adaptiranem in prizidanem tovarniškem posloplju razmahnila industrija usnja in usnjarskih izdelkov, ki je uspešno delovala vse do obdobja gospodarske krize v 30-ih letih 20. stol., ko je podjetje zaradi prezadolženosti lastnika prešlo v prisilno upravo Mestne hranilnice. Industrijski objekt je deloval tudi v obdobju 2. svetovne vojne in po njej, ko prešel v uporabo tovarne koles in pisalnih strojev Rog. Ta je delovala na tej lokaciji vse do 90-ih let 20. stol.

Mestna občina Ljubljana se je v letu 2007 intenzivno posvetila projektu ureditve območja nekdanje tovarne. Pravna podlaga za identifikacijo javnega interesa je Zakon o lokalni samoupravi v povezavi z Resolucija o Nacionalnem programu za kulturo 2008 – 2011, Zakonom o uresničevanju javnega interesa za kulturo in nenazadnje v skladu s Strategijo razvoja kulture MOL 2008-2011.

Javni interes v navedenem projektu predstavlja predvsem zagotavljanje pogojev za:

kulturno ustvarjalnost,
dostopnost kulturnih dobrin,
kulturno raznolikost,
slovensko kulturno identiteto.

Naša ideja Centra sodobnih umetnosti je v povezovanju arhitekture, oblikovanja, vizualnih umetnosti in kreativnih industrij.

Center sodobnih umetnosti bo imel funkcijo produkcijskega prostora s programi gostujočih vizualnih umetnikov, arhitektov in oblikovalcev.

Izhodišče za organizacijo novega javnega prostora bo odprtost, nenehen proces izmenjav, izobraževanja, komunikacije, sodelovanja.

Bistvena komponenta Centra sodobnih umetnosti bo povezovanje z domačimi in tujimi nevladnimi skupinami in posamezniki s področja vizualnih umetnosti, programsko povezovanje z domačimi javnimi zavodi ter povezovanje s sorodnimi centri v tujini.

Medtem ko bo program na področju kreativnih industrij temeljil predvsem na izobraževanju in projektih v sodelovanju med arhitekti, oblikovalci in gospodarstvom.

Javni, odprti, anonimni, enostopenjski, urbanistično arhitekturni projektni natečaj za ureditev območja tovarne Rog v Ljubljani

1.nagrada: elaborat s šifro 04444

Avtorji:

Marjan Bežan, avtor – mentor,

MX – SI architectural studio, Barcelona

Boris Bežan, arhitekt,

Mara Gabriela Partida Munoz, arhitekt,

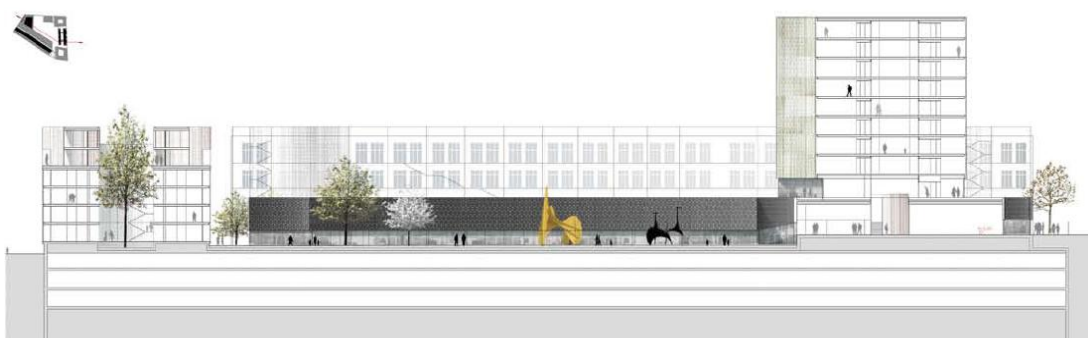
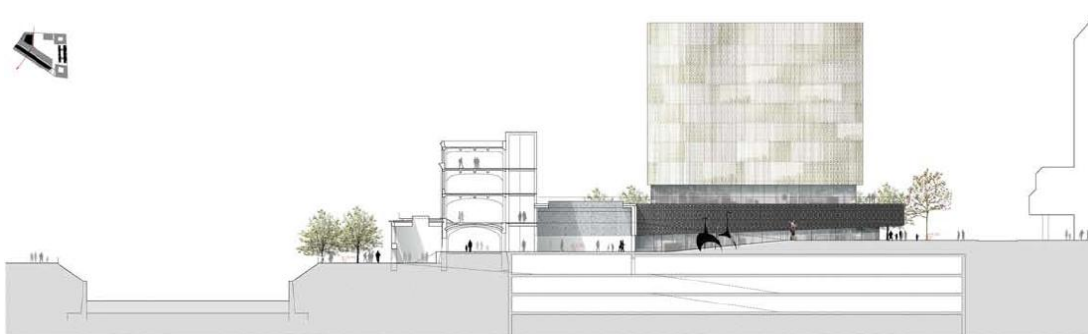
Hector Mendoza Ramirez, arhitekt

Sodelavec: Filip Costa

Ocenjevalna komisija se je soglasno odločila, da zaradi arhitekturne in urbanistične celovitosti natečajnemu elaboratu dodeli prvo nagrado.



Javni natečaj za ureditev območja tovarne Rog v Ljubljani



Javni natečaj za ureditev območja tovarne Rog v Ljubljani

Dosedanje aktivnosti na projektu Center sodobnih umetnosti Rog

2002 Pogodba o leasingu za območje nekdanje Tovarne Rog
2007 Programska zasnova
2007 Dokument identifikacije investicijskega projekta
2007 Predinvesticijska zasnova
2007 Konservatorski program
2008 Arhitekturni in urbanistični natečaj
2009 Investicijski program
2009 Projektna naloga
2009 Idejni projekt
2009 Geotehnične in hidrološke raziskave
2009 Preiskava materialno tehničnega stanja objekta Rog in izdelava statične in dinamične analize konstrukcij
2009 Cenitev stavbnega kompleksa nekdanje Tovarne Rog
2009 Akta o javno – zasebnem partnerstvu za izvedbo projekta Center sodobnih umetnosti Rog
2009/2010 Arhitekturni posnetki objektov na območju nekdanje Tovarne Rog
2010 Občinski podrobni prostorski načrt
2010 Študija ekološke sanacije
2010 Projektno gradbena dokumentacija za rušitev in izgradnjo
2010/december – vloga za gradbeno dovoljenje za rušitev in izgradnjo
2010 Projekt Second Chance
2011 Poplačilo leasinga
2011 Novelacija investicijskega programa
2011 Pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušitev
2011 V postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za graditev
V pripravi: PZI dokumentacija

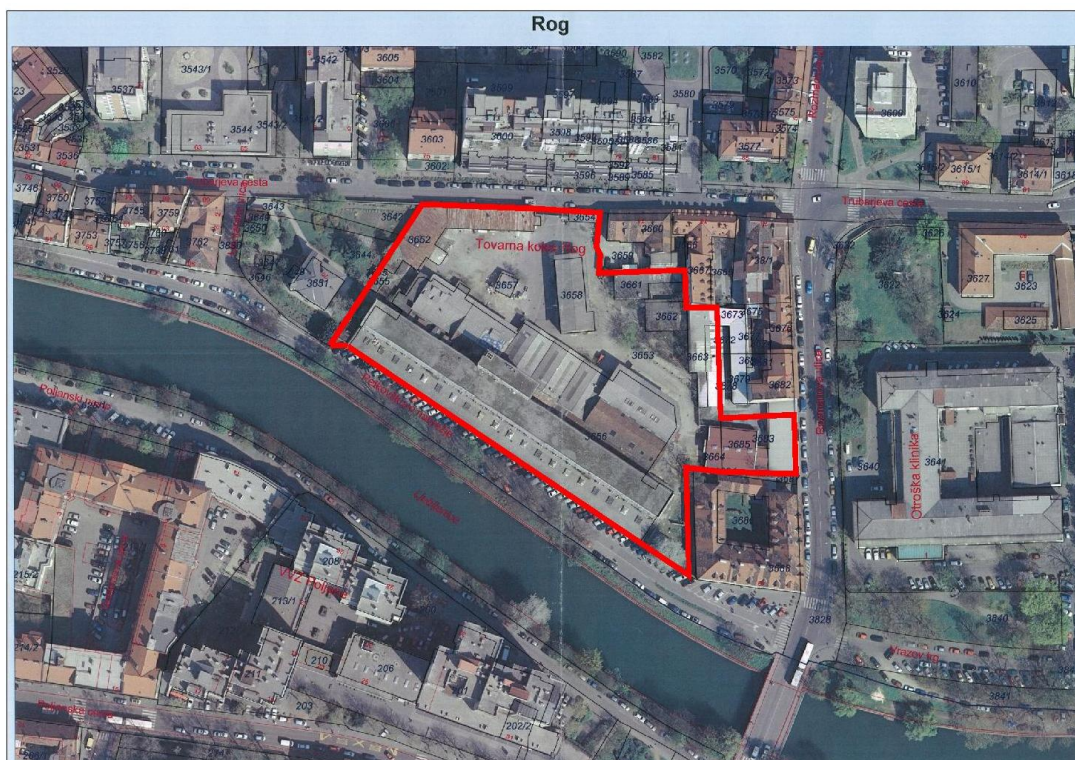
Predstavitev območja, ki je predmet javno-zasebnega partnerstva

Predmet obravnave je območje k.o. Tabor, z.k.vl. 947 parcelne številke: 3683, 3684, 3685, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3661, 3662, 3663, 3664, v lasti Mestne občine Ljubljana v velikosti 12.070 m² - območje nekdanje tovarne Rog.

Območje je že dolgo degradirano, potrebno ga je urediti in odpreti javnosti. Mestna občina Ljubljana želi obstoječi, spomeniškovarstveno zaščiteni tovarniški objekt ohraniti, obnoviti in mu prizidati nov objekt za razstavišče Centra sodobnih umetnosti.

Pod nivojem je predvidena izgradnja garažne hiše v treh etažah, nad njo pa parkovna površina, namenjena javnosti. Preko območja se uredi peš povezava med Trubarjevo ulico in Petkovškovim nabrežjem. V notranjosti območja v SZ delu je površina v velikosti 719,20 m² namenjena izgradnji hotela/stanovanj do višine P+9.

V tovarniškem objektu, ki se ohranja ter prizidanemu objektu bodo prostori Centra sodobnih umetnosti – Rog namenjen za kulturne dejavnosti – ateljeji, predavalnice, predstavitevni prostori in spremljajoči program. Tovarniški objekt ob Petkovškovem nabrežju bo odprt na nabrežje in namenjen gostinskim lokalom in storitveni dejavnosti v povezavi s Centrom sodobne umetnosti.

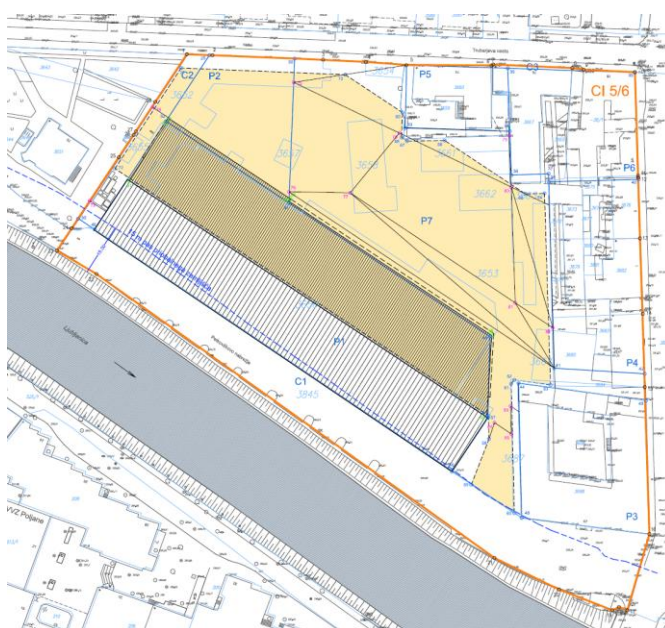


— območje, ki je predmet javno zasebnega partnerstva

Mestna občina Ljubljana namerava v javno-zasebnem partnerstvu rešiti problem propadajočega kulturnega spomenika tovarne Rog. Z obnovo tovarne in izgradnjo prizidka bomo pridobili prostore za tako imenovane sodobne umetniške prakse (javni del), v kompleksu pa se bodo nahajale tudi trgovine, bari in restavracije (zasebni del), pod kompleksom je predvidena garažna hiša s 578 parkirnimi mesti (50 javnih in 528 zasebnih). Dne 5. julija 2010 je Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejel OPPN za obravnavano območje, ki se deli na 10 prostorskih enot.

Po projektu PGD, ki so ga oktobra 2010 izdelali Mexican and slovenian architects, s.l.p. iz Barcelone pa obravnava operacija le 5 prostorskih enot, in sicer:

- P1 (ureditev CSU, kjer bodo razstavne dvorane, depo, večnamenske dvorane, ateljeji, restavracije, bari, trgovine in garaže),
- P2 (ta prostorska enota je glede na določila OPPN namenjena izgradnji hotela/stanovanj, vendar pa je v PGD dokumentaciji obravnavana le ureditev podzemnih garaž),
- P7 (zunanja okolica objekta),
- C1 (ulica Petkovškovega nabrežja),
- C2 (gradnja garaže v kletnih etažah, nad nivojem terena pa se uredi prehod).

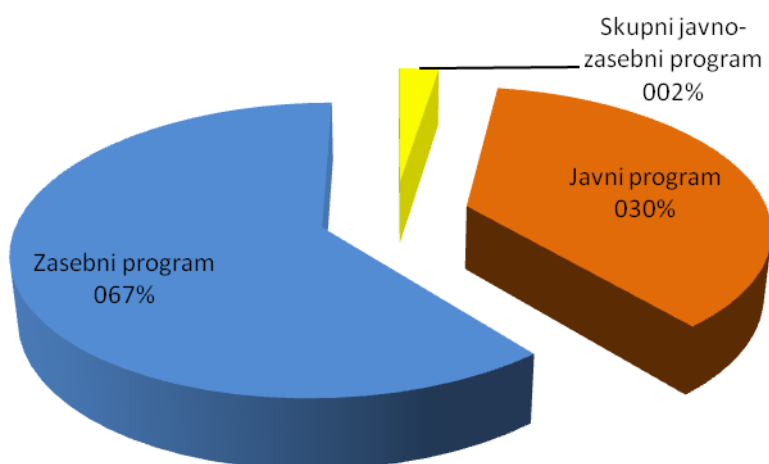


Površine kompleksa

Prikazane površine so povzete po projektu PGD in po OPPN.

Neto tlorisne površine novega kompleksa glede na program in vsebino

Program in vsebina	površina v m ²	Delež
<u>Skupni javno-zasebni program</u>	<u>717,52</u>	<u>2,10%</u>
<u>Javni program</u>	<u>10.510,46</u>	<u>30,78%</u>
- razstavne dvorane	1.824,40	5,34%
- depo	690,00	2,02%
- spremljevalni program	2.019,29	5,91%
- administracija	299,86	0,88%
- večnamenske dvorane	1.172,87	3,43%
- bar	75,00	0,22%
- ateljeji	2.986,47	8,75%
- garaže	1.442,57	4,22%
<u>Zasebni program</u>	<u>22.918,76</u>	<u>67,12%</u>
- restavracije in bari	1.087,74	3,19%
- trgovine	498,29	1,46%
- podnivojski prostori bodočega hotela	719,20	2,11%
- garaže	15.233,53	44,61%
- hotel/stanovanja	5.380,00	15,76%
Skupaj	34.146,74	100,00%



Neto tlorisne površine kompleksa po etažah v m²

Objekt in program	Površina v m ²
<u>Obstoječi objekt</u>	<u>5.432,04</u>
- javni program	3.846,01
- zasebni program	1.586,03
-	
<u>Prizidek</u>	<u>6.658,60</u>
- javni program	5.221,88
- zasebni program (podnivojski del hotela/stanovanj)	719,20
- skupni javno-zaseni program	717,52
<u>Garaže</u>	<u>16.676,10</u>
- javni program	2.019,60
- zasebni program	14.656,50
-	
<u>Hotel/stanovanja</u>	<u>5.380,00</u>
- zasebni program	5.380,00
Skupaj	34.146,74

Tabela: Vsi stroški investicijske operacije deljeni glede na vložek posameznega partnerja

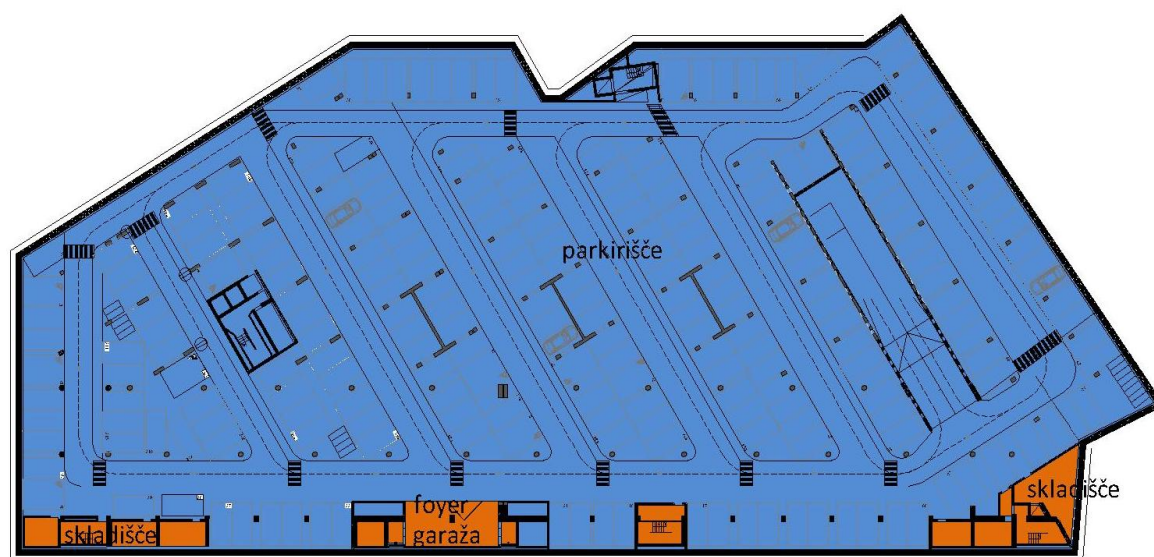
Postavka	Vložek MOL	Vložek zasebnika	Skupaj brez DDV	DDV	Skupaj z DDV
1. Zemljišče in stavba tovarne Rog	11.656.430		11.656.430	0	11.656.430
2. Izdelava OPPN	88.333		88.333	17.667	106.000
3. Arhitekturni natečaj	172.985		172.985	34.597	207.582
4. Geoteh., hidro. raziskave, analiza mat. in statike, digi. izmere objektov	124.808		124.808	24.962	149.770
5. Projektna dokumentacija	1.091.667		1.091.667	218.333	1.310.000
6. Investicijska dokumentacija	69.470		69.470	13.894	83.364
7. Študija gospod. z odpadki in nadzor nad sanacijo območja	21.567		21.567	4.313	25.880
8. Ekološka sanacija skupaj z rušitvijo		543.000	543.000	108.600	651.600
9. GOI - obstoječi objekt		7.061.600	7.061.600	1.412.320	8.473.920
10. GOI - prizidek		5.938.000	5.938.000	1.187.600	7.125.600
11. GOI - garaže		8.670.000	8.670.000	1.734.000	10.404.000
12. GOI - parcela s temelji hotela/stan.		2.050.000	2.050.000	410.000	2.460.000
13. GOI - zunanja ureditev		867.345	867.345	173.469	1.040.814
14. Vodenje in nadzor projekta		617.796	617.796	123.559	741.355
15. Projektna dok. - hotel/stanovanja		403.500	403.500	80.700	484.200
16. GOI - hotel/stanovanja		5.380.000	5.380.000	1.076.000	6.456.000
17. Komunalni prispevek		1.209.390	1.209.390	0	1.209.390
<u>Skupaj brez DDV</u>	<u>13.225.260</u>	<u>32.740.631</u>	<u>45.965.891</u>		
DDV - 20 %	313.766	6.306.248		6.620.014	
Skupaj z DDV	13.539.026	39.046.879			52.585.905

Grafični prikaz novega kompleksa glede na program in vsebino

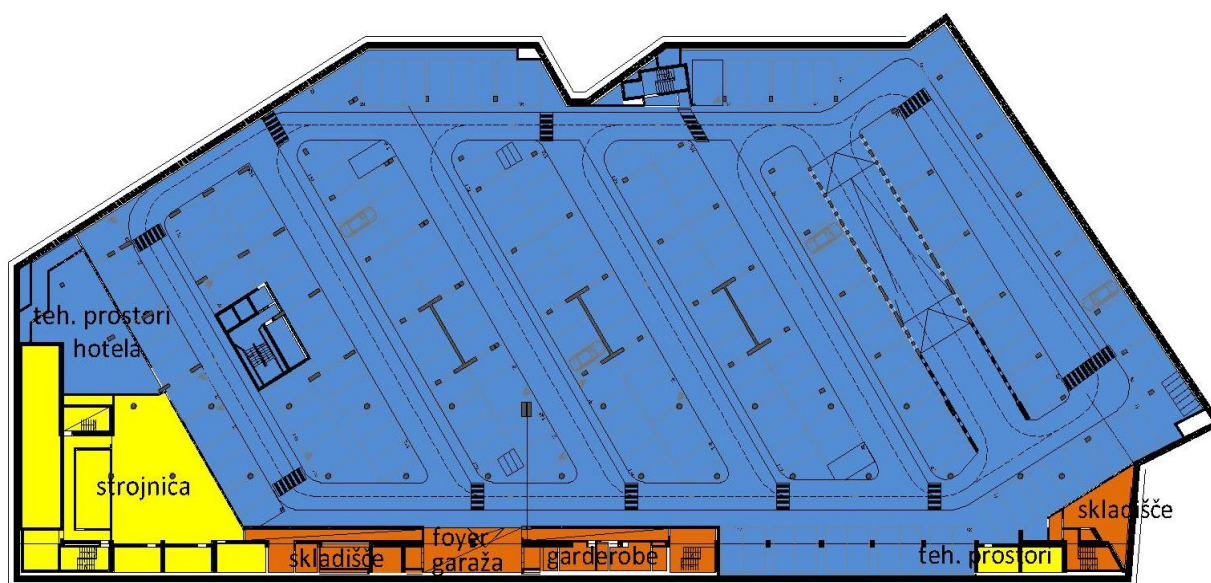
LEGENDA:

	javni
	zasebni
	javno zasebni

Tloris 3. kleti:



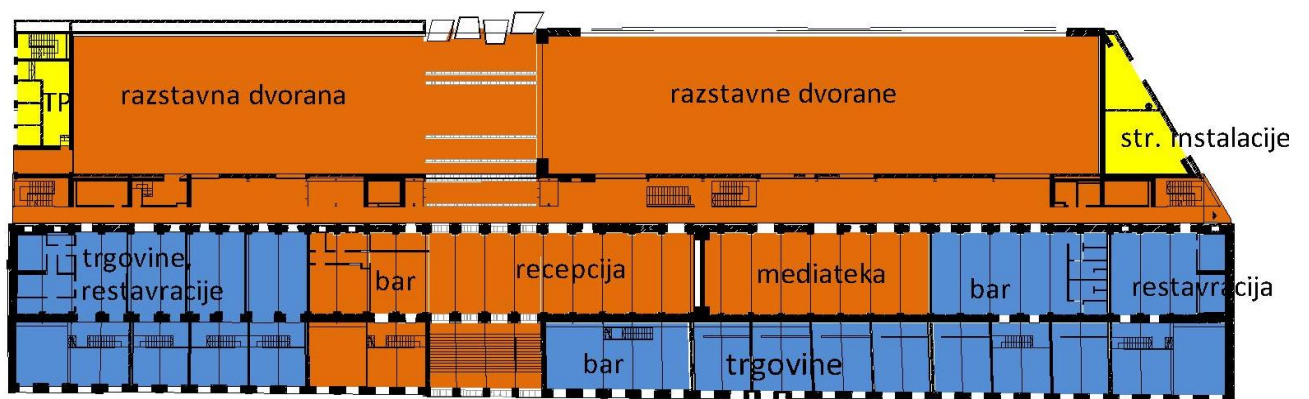
Tloris 2. kleti:



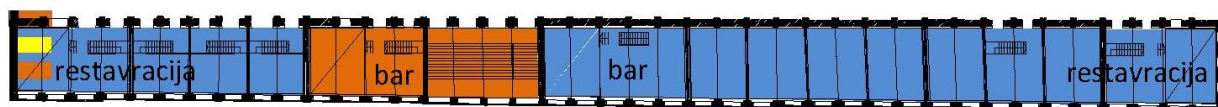
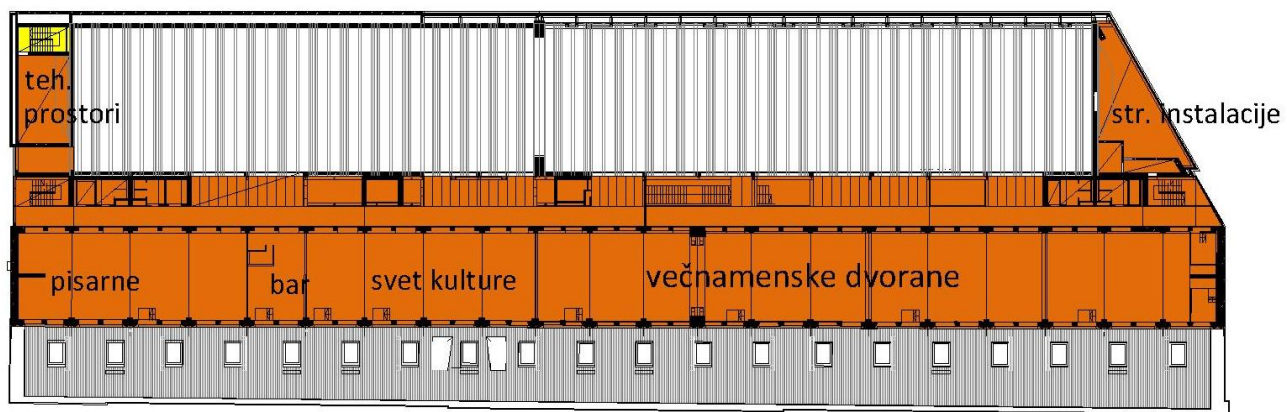
Tloris 1. kleti:



Tloris pritličja:



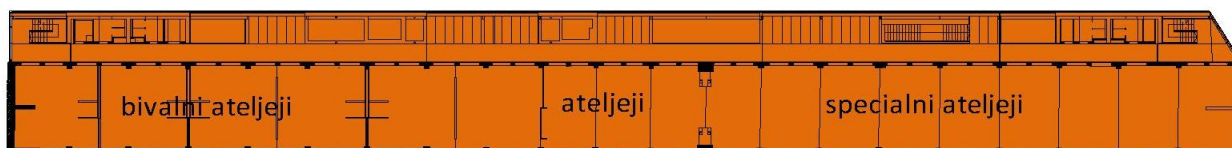
Tloris mezanina in 1. nadstropja:



Tloris 2. nadstropja



Tloris 3. nadstropja



Po zaključku gradnje bo obsegal:

javni del projekta:	Obseg
- obnovljen obstoječ objekt tovarne ROG , v lasti javnega partnerja, razen lokalov v pritličju ob Petkovškovem nabrežju, ki bodo last zasebnega partnerja (v pritličju bo ostal en lokal v izmeri najmanj 75 m2 v lasti javnega partnerja);	3.846 m ²
- prizidek k objektu tovarne ROG	5.221 m ²
- javni del podzemne garaže	najmanj 50 PM
- zunanja ureditev (ploščad nad parkirno hišo)	4.939,39 m ²

zasebni del projekta:	Obseg
- obnovljen obstoječ objekt tovarne ROG, v last zasebnega partnerja preidejo vsi lokali v pritličju ob Petkovškovem nabrežju, razen enega, ki ostane v lasti MOL in vhoda v CSU;	1.586 m ²
- prizidek k objektu tovarne ROG, gre za skupne prostore namenjene instalacijam – skupni infrastrukturi, potrebni za delovanje celotnega objekta – sorazmerni delež, ki odpade na zasebnega partnerja	719 m ²
- zasebni del podzemne garaže	največ 528 PM
- hotel/stanovanja	5.380,00 m ²

Skladno z načrtom razdelitve etažne lastnine bo lastnik prostorov potrebnih za izvajanje javnega dela projekta javni partner. Zasebni partner bo postal lastnik prostorov potrebnih za izvajanje zasebnega dela projekta. Lastninska pravica nad pripadajočo infrastrukturo (npr. parkirišči) se bo razdelila skladno z načrtom razdelitve etažne lastnine med javnega in zasebnega partnerja, ki bo pripravljen glede na dogovor med strankama v okviru javnega razpisa. Za čas gradnje, do razdelitve etažne lastnine na zgrajenih objektih, bo javni partner izbranemu izvajalcu javno-zasebnega partnerstva podelil stavbno pravico. Javni partner si bo prizadeval za racionalno in gospodarno razporeditev poslovnih tveganj med partnerja, z namenom vzpostavitve dolgoročnega, ekonomsko upravičenega uresničevanja javnega interesa.

Projektant: Elea iC d.o.o.

Datum: junij, 2011

Jerneja Batič
Oddelek za kulturo MOL