

**Interreg**  
CENTRAL EUROPE



**RESTAURA**

European Union  
European Regional  
Development Fund






Revitalizacija  
zgodovinskih stavb s pomočjo  
shem javno-zasebnega  
partnerstva



**PROJEKT RESTAURA**

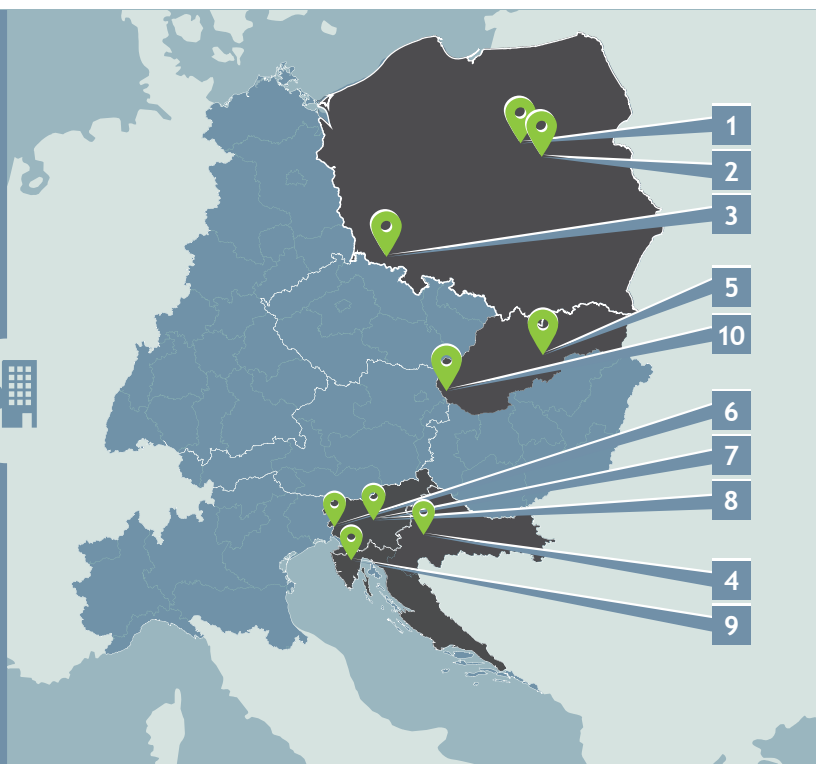
# KDO SMO

Deset partnerjev iz štirih srednjeevropskih držav se nas je povezal za spodbujanje investicij v revitalizacijo zgodovinskih stavb preko javno-zasebnega partnerstva.

-  Mesto Nowy Dwór Mazowiecki (Poljska)  
Vodilni partner
-  Inštitut za javno-zasebno partnerstvo (Poljska)  
Projektni partner
-  Fundacija za krajinsko zaščito (Poljska)  
Projektni partner
-  Inštitut za razvoj in mednarodne odnose (Hrvaška)  
Projektni partner
-  Agencija za razvoj regije Gemer (Slovaška)  
Projektni partner
-  Mestna občina Nova Gorica (Slovenija)  
Projektni partner
-  Fakulteta za poslovne vede (Slovenija)  
Projektni partner
-  Znanstvenoraziskovalni center Slovenske akademije znanosti in umetnosti (Slovenija)  
Projektni partner
-  Mesto Buzet (Hrvaška)  
Projektni partner
-  Ekonomska univerza Bratislava (Slovaška)  
Projektni partner

## RESTAURA

Revitalizacija zgodovinskih stavb s pomočjo javno-zasebnega partnerstva



# NAŠE POSLANSTVO

*Pomanjkanje finančnih sredstev je še vedno ena pglavitnih težav, ko je potrebno zaščititi in ohraniti kulturno dediščino. To vprašanje ima posebno vlogo v srednji Evropi, kjer sta turbulentna zgodovina in nova geopolitična situacija povzročili veliko število zanemarnjenih ali zapuščenih zgodovinskih stavb. Omenjene stavbe se pogosto povezuje z degradiranimi območji, kjer se pojavljajo tudi gospodarski in družbeni problemi, ki zahtevajo takojšnje ukrepanje.*

Cilj projekta RESTAURA je prepoznati, preizkusiti, oceniti in spodbujati dobre prakse pri rabi javno-zasebnega partnerstva (JZP) za revitalizacijo zgodovinskih mest in zgradb. JZP omogoča združevanje sredstev, spretnosti in znanj javnega in zasebnega sektorja pri zaščiti kulturne dediščine. Ob dejstvu, da so javna sredstva (državna in evropska) omejena, se zdi edina alternativa vključitev zasebnih investitorjev in stroke v zaščito ter upravljanje edinstvene arhitekturne dediščine srednje Evrope. V Evropi je bilo do sedaj le nekaj primerov rabe JZP pri revitalizacijskih projektih, zato je namen projekta RESTAURA sprožiti dejansko spremembo pri rabi JZP na območju srednje Evrope.



Projekt RESTAURA povezuje štiri srednjeevropske države: **Poljako, Slovaško, Slovenijo in Hrvaško**. V vsaki od naštetih držav pri razvoju in udejanjanju rezultatov projekta sodelujejo javne in zasebne ustanove (lokalne oblasti, raziskovalne in izobraževalne ustanove, združenja JZP, nevladne organizacije in razvojne agencije). Gre za tematiko, ki je za države članice z območja srednje Evrope še razmeroma nova in zato terja transnacionalno izmenjavo izkušenj.

## REZULTATI PROJEKTA PREDVIDEVAJO:

- izdelavo učinkovitih strategij in akcijskih načrtov;
- dostop do preverjenih orodij in možnosti razvoja novih;
- podporo pilotnim aktivnostim in izvajanje delavnic za javne ustanove, ki si prizadevajo za rabo modelov JZP pri prenovi in revitalizaciji zgodovinskih zgradb.

## Usposabljanja in krepitev kompetenc javnega sektorja

Projekt RESTAURA spodbuja in podpira uspostabljanje strokovnjakov za revitalizacijo arhitekturne dediščine s pomočjo shem JZP. Gre za enega ključnih ciljev projekta RESTAURA, ki sledi intervencijski logiki, kot je opredeljena v programu projekta. Spremembe so mogoče le s pomočjo usposabljanj ter z ozaveščanjem in krepitvijo kompetenc strokovnjakov, ki bodo v prihodnje udeleženi pri shemah JZP. Projekt RESTAURA izboljšuje kompetence institucij, ki so vključene v projekt kot tudi ciljnih skupin, ki se soočajo s tovrstnimi izzivi. Pri tem so upoštevani finančni, pravni in tehnični, revitalizacijski vidiki ter vrednote ohranjanja kulturne dediščine.

Sodelavci projekta RESTAURA bodo izvedli 20 usposabljanj za javni sektor, do konca leta 2018:

- 4 delavnice na Poljskem;
- 4 delavnice na Hrvaškem;
- 4 delavnice v Sloveniji;
- 8 delavnic na Slovaškem.





## Učinkovitejšše strategije in preverjena orodja za prepoznavanje potreb po revitalizaciji območij in stavb kulturne dediščine ter boljše izkoriščanje prednosti shem JZP

V okviru projekta RESTAURA so bili oblikovani naslednji strateški dokumenti za opredelitev vizije, ciljev in prednostnih nalog za revitalizacijo zgodovinskih stavb in območij:

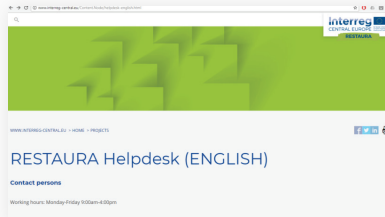
### PRIROČNIK za javno-zasebno partnerstvo v projektih revitalizacije stavbne dediščine

Gre za dokument, ki je bil razvit kot priročnik za javne in zasebne potencialne deležnike v shemah JZP. Priročnik ponuja pomoč za kar najbolj učinkovito pripravo in uspešno izvajanje projektov v okviru shem JPZ v projektih revitalizacije stavbne dediščine.



### RESTAURA služba za pomoč uporabnikom - spletni »helpdesk«

Gre za spletno orodje, ki zagotavlja hitre odgovore, povezane z vprašanji glede shem javno-zasebnega partnerstva in revitalizacije. Namenjeno je tako javnim kot zasebnim institucijam, ki so zainteresirane oz. udeležene pri projektih JZP.

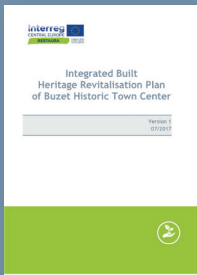


## CELOVITI NAČRTI REVITALIZACIJE STAVBNE DEDIŠČINE (CNRSD) za 4 mesta oziroma mestne občine: Bratislava (Slovaška), Buzet (Hrvaška), Nowy Dwór Mazowiecki (Poljska), Nova Gorica (Slovenija)

CNRSD - Dokumentacija javnih strategij in akcijskih načrtov, vključno z vizijo, cilji in prednostnimi nalogami pri revitalizaciji zgodovinskih zgradb in območij. Načrti vseh štirih mest, pripravljeni za opredelitev potreb pri revitalizaciji in možnosti rabe JZP:

### CNRSD za zgodovinsko središče mesta Buzet

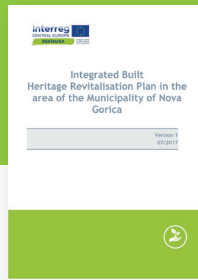
- Dokument opredeljuje vizijo revitalizacije zgodovinskega središča mesta kot trajnostnega naselja, in sicer z okoljskega, družbenega in gospodarskega vidika. Temelji na Evropski strategiji kulturne dediščine za 21. stoletje. Slednja predvideva vključevanje lokalnega prebivalstva v vse ključne odločitve, spoštovanje lokalne zavesti, sprejemanje okoljsko odgovornih praks, usklajene dejavnosti deležnikov in ustvarjanje predpogojev za izboljšanje podjetniške dejavnosti, pa tudi racionalne in usmerjene naložbe. Strategija bo izvedena v pilotni akciji na primeru Palače Bigatto.
- Ključni cilji CNRSD za zgodovinsko središče mesta Buzet:
  1. ustvarjanje ugodnega družbenega okolja, kar pomeni, da mora zgodovinsko središče zagotoviti kakovostno bivanje, sodobno komunalno infrastrukturo vključno z odstranjevanjem odpadkov, urejenimi parkirišči in prometom, hkrati pa izboljšati družbene in kulturne objekte ter njihove vsebine;
  2. raznolikost gospodarske dejavnosti, kar pomeni, da se v zgodovinskem središču nahajajo različne vrste komercialnih, izobraževalnih, kulturnih in raziskovalnih dejavnosti in se tako ustvarjajo delovna mesta in prihodi za prebivalce;
  3. krepitev privlačnosti zgodovinskega mestnega središča, kar pomeni ožviti zgodovinsko središče z urejenimi vrtni, sprehajališči in trgi ter obnoviti zgradbe in pročelja.





## CNRSD za zgodovinsko središče mesta Bratislave

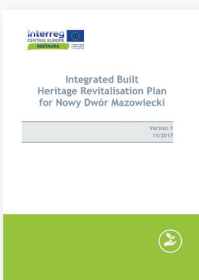
## CNRSD za Mestno občino Nova Gorica



- Gre za strateški dokument, ki se osredotoča na analizo razvoja zgodovinskega mestnega središča Bratislave glede na njegov trajnostni gospodarski, okoljski in družbeni razvoj ob upoštevanju določene stopnje urbanizacije in večfunkcionalnosti zgodovinskih stavb v središču glavnega mesta. CNRSD temelji na razpoložljivih strateških dokumentih in upošteva občinske meje in načrtovane cilje znotraj občinskega območja. Poleg tega upošteva sprejet načrt revitalizacije, ki ga je odobril mestni svet zgodovinskega središča Bratislave. CNRSD vključuje načela in postopke za pripravo in izvajanje projektov revitalizacije s shemami JZP kot tudi postopek njihovega nadaljnjega izvajanja in vrednotenja doseženih koristi.
- Ključni cilji CNRSD za zgodovinsko središče Bratislave so:
  1. raba materialne kulturne dediščine v luči sedanje družbene ureditve s poudarkom na ohranjanju njenega zgodovinskega značaja in funkcionalnosti;
  2. zagotoviti raznolikost dejavnosti s poudarkom na rabi materialne dediščine z družbenega, gospodarskega, kulturnega, izobraževalnega in raziskovalnega vidika;
  3. bolj privlačno zgodovinsko središče Bratislave preko ustvarjanja boljših pogojev za prebivalce, obiskovalce in druge deležnike; razmisliti o rabi obstoječih zgodovinskih stavb v zgodovinskem središču, ki še niso bile revitalizirane, ter pri tem stremeti k medsebojni povezavi bivanjskih, zaposlitvenih in družbenih funkcij zgodovinskega mestnega središča.

- V okviru dokumenta je bil preverjen dejanski obseg in splošno stanje stavbne dediščine v Mestni občini Nova Gorica ter stopnja njenega vključevanja v strateške razvojne dokumente občine. Potrjena je bila pomembna vloga kulturne dediščine za bodoči razvoj s posebnim poudarkom na obnovi in revitalizaciji gradu Rihemberk. Identificirana je bila potreba po postopni obnovi gradu z aktivnim vključevanjem lokalne skupnosti in s ciljem vzpostavitve gradu Rihemberk kot središča trajnostnega turizma širšega prostora.
- Ključni cilji CNRSD za Mestno občino Nova Gorica so:
  1. izkoristiti vse kulturne, naravne in turistične potenciale grajskega območja ter spoštovati kulturno-spomeniške smernice pri razvoju in upravljanju gradu;
  2. uveljaviti grad kot generator trajnostnega razvoja za regijo in dolgoročno blaginjo lokalnega prebivalstva;
  3. razviti in okrepiti blagovno znamko »Grad Rihemberk«, ki bi tako postal zelo prepoznaven na slovenski in evropski ravni;
  4. krepiti strateško partnerstvo in sodelovanje s sosednjimi gradovi in kulturnimi spomeniki doma in v tujini, in sicer v okviru turističnega sektorja. Tovrstno sodelovanje lahko okrepi pomen, vlogo in skupni tržni položaj na svetovnem turističnem trgu.

## CNRSD za Nowy Dwór Mazowiecki

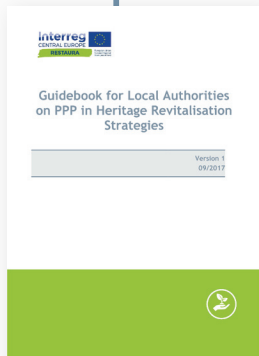


- Gre za strateški dokument, ki določa možnost družbenega in gospodarskega razvoja pilotnega območja, z namenom celostnega razvoja mesta. Strategija predvideva, da se bo na ciljnim območju Solnega trga in bregovih reke Narew oblikovalo središče revitalizacijskih aktivnosti za vse mesto. Pri njenem snovanju je bila posebna pozornost namenjena družbenim potrebam prebivalstva.
- Ključni cilji CNRSD za Nowy Dwór Mazowiecki so:
  1. razvoj turizma, rekreacije in športne ponudbe;
  2. izgradnja novih točk srečevanj ljudi s ciljem boljše integracije in večjega občutka lokalne zavesti;
  3. ustvarjanje boljših življenjskih pogojev za sedanje in bodoče prebivalce mesta



## PRIROČNIK za lokalne skupnosti o vključevanju javno-zasebnega partnerstva v strategije revitalizacije stavbne dediščine

"Priročnik za lokalne skupnosti o vključevanju javno-zasebnega partnerstva v strategije revitalizacije stavbne dediščine" je namenjen lokalnim skupnostim. Vsebuje smernice za pripravo in izvajanje celovitih načrtov za revitalizacijo stavbne dediščine (CNRSD) skupaj z načeli in postopki za pospešitev revitalizacije z rabo shem JZP. Korak za korakom so predstavljeni postopki pri revitalizaciji dediščine preko shem JZP. Priročnik se začne z opredelitvijo celostnega načrta revitalizacije stavbne dediščine kot sodobnega orodja revitalizacije in temelji na ključnih načelih pri njihovem ustvarjanju. Poleg tega določa temeljna načela, povezana z dobrim upravljanjem JZP. CNRSD se navezuje na načela strateškega urbanističnega razvoja. Priročnik vključuje tudi seznam projektov in zamisli o revitalizaciji dediščine. To je podlaga za izvajanje JZP. Sledijo analiza različnih možnosti izvedbe načrtov revitalizacije (od tradicionalnih javnih naročil preko modelov JZP do možnosti celovite privatizacije) in specifični pristopi, ki se priporočajo pri revitalizaciji dediščine z rabo shem JZP (ocena utemeljenosti rabe JZP ter priprava in odobritev projektnega predloga). V zaključnem delu so pojasnjeni postopki za izbor zasebnega partnerja, sklenitev, izvajanje in spremljanje JZP pogodb.



### 4 PILOTNE AKTIVNOSTI z vključevanjem shem JZP pri revitalizaciji območja

Pilotne aktivnosti se izvajajo v mestih Bratislava (Slovaška), Buzet (Hrvaška), Nowy Dwór Mazowiecki (Poljska) in Nova Gorica (Slovenija). Sestavljene so iz faz načrtovanja in priprave vključevanja projektov JZP v revitalizacijo (kot je navedeno v CNRSD za vsako od pilotnih območji), ocene njihovih rezultatov in priprave smernic za njihovo nadaljnjo diseminacijo.

Cilj pilotnih aktivnosti je določiti učinkovitost pristopa, primeren postopek JZP in pripraviti dokumentacijo za nadaljnje JZP razpise.

Aktivnosti bodo zaključene v septembru 2018.



### NOWY DWÓR MAZOWIECKI - revitalizacija Solnega trga in nabrežja reke Narew

Pilotne aktivnosti v mestu Nowy Dwór Mazowiecki so sestavljene iz več dejavnosti. Mesto namerava ustvariti promocijski videospot, v katerem bodo predstavljeni tako izhodiščno stanje kot načrti za revitalizacijo tistih predelov mesta, ki so predmet pilotne akcije, in sicer Solni trg, obrežje reke Narew in stanovanjsko območje na severovzhodnem robu mesta

Z izvedbo pilotnih aktivnosti namerava Nowy Dwór Mazowiecki k projektu pritegniti pozornost zasebnih vlagateljev in predstaviti edinstven potencial mesta za naložbe, zlasti za JZP. Za shemo JZP se pogosto zdi, da je zapletena in pravno zahtevna. Zaradi tega namerava Nowy Dwór Mazowiecki predstaviti celovit koncept, kjer vsa morebitna vprašanja dobijo jasne in dokončne odgovore. To se lahko doseže s podrobno pravno in finančno analizo shem JZP.

## EKONOMSKA UNIVERZA BRATISLAVA - revitalizacija rezidence Konventa



Pilotno območje Ekonomske univerze v Bratislavi je rezidenca Konventa, ki se nahaja v samem osrčju zgodovinskega jedra Bratislave. Zaradi atraktivne lokacije je lahko stavba zelo zanimiva za različne vrste potencialnih investorjev. Stavba sama ne izpolnjuje osnovnih zahtev za rabo (obratovanje), zato so nujne spremembe. Pilotne aktivnosti obsegajo pripravo potrebne tehnične dokumentacije, pravno in finančno analizo shem JPZ in srečanja s potencialnimi vlagatelji. Cilj je doseči revitalizacijo stavbe in njeno dejansko rabo s pomočjo zasebnega sektorja. Ekonomska univerza v Bratislavi namerava v tem okviru vzpostaviti središče za t. i. »Business Transfer«.

## NOVA GORICA - revitalizacija gradu Rihemberk

Pilotne aktivnosti Mestne občine Nova Gorica so osredotočene na grad Rihemberk, kulturni spomenik nacionalnega pomena, ki se nahaja v jugozahodni Sloveniji in povezuje dve pomembni naravni in kulturni območji, Vipavsko dolino in Kras. Pilotne aktivnosti izpostavljajo dobro komunikacijo z lokalnimi deležniki in vključujejo CNRSD. Predlagajo se nove vsebine za grajski kompleks; pripravljajo se konservatorsko-restavratorski načrt in načrtuje dodatno tehnično, pravno ter finančno gradivo kot tudi posebna orodja za promocijo pilotnega območja na JZP trgu. Cilj pilotnih aktivnosti je pridobiti široko javno podporo glede prihodnje rabe gradu, preučiti trenutno stanje in pripraviti vso potrebno dokumentacijo za načrtovanje novih možnosti rabe gradu. Poleg tega se namerava pridobljeno dokumentacijo uporabiti za iskanje novih virov financiranja, vključno s shemami JZP.



## BUZET - revitalizacija palače Bigatto

Palača Bigatto je pilotno območje in sedež pokrajinske muzejske zbirke, ki se nahaja v zahodnem delu zgodovinskega središča Buzeta, v bližini obzidja. Palača ima posebno monumentalno vrednost znotraj zgodovinskega središča Buzeta in kot taka zahteva dosledno obnovo, ki se je sicer začela že v letih 1972 in 1973, ko so palačo prilagodili potrebam mestnega muzeja. Slednji zbira in razstavlja različne starejše in novejše materialne ostanke, ki so značilni za to območje. Preko pilotnih aktivnosti bo mesto Buzet pripravilo vso potrebno dokumentacijo za rabo mehanizmov JZP v povezavi s palačo Bigatto, vključno s konceptualno projektno dokumentacijo, pravno, finančno in gospodarsko analizo, tržno analizo in akcijskim načrtom. Organizirali bodo forume, kot na primer srečanja s potencialnimi investitorji. Z vsemi naštetimi aktivnostmi nameravajo vzpostaviti JZP za prenavo palače Bigatto in mestnega muzeja in tako privabiti obiskovalce na ogled muzejskih zbirk in celotnega starega mestnega jedra.



Grad Rihemberk,  
Mestna občina Nova Gorica, 2012.  
Foto: Boris Macarol.

# SMERNICE: JZP V PROJEKTIH REVITALIZACIJE STAVBNE DEDIŠČINE NAČRTOVANJE IN PRIPRAVA

"JZP v projektih revitalizacije stavbne dediščine - načrtovanje in priprava - smernice za javne in zasebne deležnike" temeljijo na rezultatih 4 pilotnih akcijskih načrtov, ki jih izvajajo:

- Mesto Buzet,
- Ekonomska univerza v Bratislavi,
- Mesto Nowy Dwór Mazowiecki,
- Mestna občina Nova Gorica.

Smernice bodo vključevale priporočila, prilagojena kontekstu držav projektnih partnerjev, in praktične predloge ter postopke, ki so na voljo in so jih že izvajali drugi organi.

Na voljo bodo decembra 2018.



## INTERAKTIVNO SPLETNO ORODJE za rabo v projektih JZP

Interaktivno spletno orodje bo izpostavljalo praktične vidike pri revitalizacijskih projektih in bo na voljo tako v angleškem jeziku kot tudi v jezikih projektnih partnerjev (PL, SK, SI, HR).

Vključevalo bo pomembne informacije, specifične za posamezno državo. Namen tega orodja je povečati strokovne kompetence in vodstvene sposobnosti deležnikov pri revitalizaciji preko shem JZP.

Spletno orodje bo na voljo od maja 2018 dalje.



## VEČ O PROJEKTU RESTAURA

[www.interreg-central.eu/restaura](http://www.interreg-central.eu/restaura)

### KONTAKT

Mesto Nowy Dwór Mazowiecki

Mariusz Lowicki  
Vodja projekta

✉ [mariusz.lowicki@nowydwormaz.pl](mailto:mariusz.lowicki@nowydwormaz.pl)

☎ +48 22 51 22 238

