

OBČINA KOČEVJE

Hiša energije Kočevje

Posodobljeni strokovni projektni osnutek in predhodna ocena razpisne primernosti



Nekdanja vodarna in elektrarna na Podgorski ulici. Fotografija iz gradiva naročnika.

Referenčni razpis

JR REVITAL OPO 2027

Predlagani prijavitelj

Občina Kočevje

Predlagani namen

Revitalizacija nekdanje vodarne in elektrarne v javni interpretacijski, izobraževalni in kulturni center

Preverjena velikost kompleksa901,31 m² bruto etažne površine po dokumentaciji iz decembra 2018**Status dokumenta**

Delovna strokovna podlaga za občinsko odločitev in pripravo prihodnje primerljive prijave

Kočevje, oktober 2026

Odločilni povzetek

Projekt Hiša energije ima zelo dobro vsebinsko skladnost z namenom razpisa REVITAL OPO: obnavlja propadajoč objekt javne infrastrukture, ohranja tehniško dediščino ter v stavbo uvaja muzejsko, izobraževalno, raziskovalno, kulturno in turistično rabo. Zgodba objekta je pristna in lokalno prepoznavna, saj je bila vodarna in elektrarna zgrajena leta 1896 ter je evidentirana kot registrirana stavbna dediščina EŠD 9615. [4]

Dokumentacija iz decembra 2018 bistveno izboljšuje investicijsko podlago. Kompleks obsega 901,31 m² bruto etažne površine: 760,40 m² v osrednjem objektu, 64,23 m² v severovzhodnem prizidku in 76,68 m² v pomožnem objektu. Takratna ocena je znašala 1.058.800 EUR brez DDV za projektiranje, izvedbo in nadzor, dodatnih 60.000 EUR pa je bilo okvirno predvidenih za opremo in vsebine. [7][8]

Če se ocena iz leta 2018 zgolj preračuna z indeksom gradbenih stroškov SURS, se vrednost projektiranja, gradnje in nadzora do drugega četrtletja 2026 poveča na približno 1,74 milijona EUR brez DDV. Nespremenjena stara oprema in vsebina bi po enakem preračunu znašala še približno 98.000 EUR. To je samo indeksirana spodnja meja, ne nova projektantska ocena, saj ne zajema nadaljnjega propadanja objekta, sodobnih zahtev dostopnosti, zahtevnejše interpretacijske opreme in novega programa Hiše energije. [9]

Kljub močni vsebini prijava ne bo uspešna brez pravočasno dokazane investicijske zrelosti. Razpis zahteva občinsko lastništvo, popolnoma opuščen objekt brez kakršnekoli dejavnosti, pravnomočno gradbeno dovoljenje za celoten prijavljeni poseg, potrjeno investicijsko dokumentacijo, zaprto finančno konstrukcijo, najmanj 200 m² neto površine, najmanj tri oprijemljive trajnostne ukrepe ter jasen osemletni načrt upravljanja in financiranja. [2]

Posebej pomembna je konkurenčnost. V razpisu za leto 2026 je bilo za pridobitev sredstev potrebnih 85 točk. Občina Kočevje je takrat za drug objekt dosegla 90 točk in prejela 1,2 milijona evrov. [3] Zaradi tega bo v primerljivem prihodnjem razpisu pri merilu predhodno prejetih sredstev verjetno izgubila pet točk. Projekt Hiša energije lahko z vsebino sam doseže približno 55 do 70 točk. Za rezultat okoli 85 točk je praktično nujno, da je lokacija uradno evidentirana kot funkcionalno razvrednoteno območje, poleg tega pa mora projekt doseči polne točke pri trajnostnih ukrepih, dejavnostih, programu in digitalnih rešitvah.

Razpis REVITAL OPO 2027 je bil objavljen 23. junija 2026, rok pa je potekel 18. septembra 2026. Na voljo je bilo 10,5 milijona evrov, najvišje sofinanciranje posameznega projekta je znašalo 1,1 milijona evrov, najmanjša načrtovana vrednost projekta pa 500.000 evrov brez DDV. [1] Ta dokument zato ni prijava na že zaključeni razpis, ampak strokovna podlaga za naslednji primerljivi razpis, drugo ustrezno financiranje ali občinsko odločitev o pripravi investicije.

Odločitev	Strokovna ocena
Vsebinska primernost	Visoka. Industrijska dediščina, voda, elektrika, izobraževanje in javni program se neposredno ujemajo z namenom razpisa.
Formalna upravičenost	Še ni potrjena. Najprej je treba dokazati lastništvo, popolno neuporabo objekta, najmanj 200 m ² površine, pravico graditi in izvedljivost na eni lokaciji.
Konkurenčnost	Srednja brez FRO, visoka ob potrjenem FRO in polni vsebinski optimizaciji. Cilj naj bo najmanj 85 točk.
Finančna izvedljivost	Zahtevna. Realni planski okvir celovite prenove je po novih podatkih približno 2,45–2,80 milijona EUR brez DDV, zato razpisna kapica 1,1 milijona EUR ne zadošča brez visoke lastne udeležbe ali dodatnega vira.
Priporočilo	Projekt naj se razvija naprej, vendar naj občina pred polnim

Odločitev	Strokovna ocena
	projektiranjem izvede 30-dnevni pregled upravičenosti, FRO, varstvenih pogojev, statike, stroškov in prihodnjega upravljavca.

Dokument odgovarja na pet občinskih vprašanj

- Kateri problem rešujemo in zakaj je poseg potreben zdaj.
- Kaj je zahteval razpis REVITAL OPO 2027 in kateri pogoji so izločitveni.
- Kako se Hiša energije vsebinsko in investicijsko poveže z razpisnimi cilji.
- Kakšna rešitev je realna, kdo jo izvaja, kako se upravlja in koliko lahko stane.
- Koliko točk je mogoče doseči ter katera dejstva mora občina še dokazati.

1 Izhodišče in problem

Nekdanja vodarna in elektrarna je eden redkih kočevskih objektov, pri katerem sta zgodovinski pomen in prihodnja javna raba vsebinsko neposredno povezana. Stavba ni nevtralna lupina, ki bi ji šele iskali program. Nastala je zaradi dveh storitev, ki sta konec devetnajstega stoletja bistveno spremenili življenje mesta: javne oskrbe z vodo in javne rabe elektrike. Po podatkih registra je bila zgrajena leta 1896, kot rezerva pa je delovala do leta 1954. [4]

Današnje stanje kaže izgubo stavbnega ovoja, poškodbe ometa in zidovja, odprte oziroma porušene dele na bočni strani, zaraščenost neposredne okolice ter neurejene dostope. Fotografije same ne morejo nadomestiti statične, konservatorske in gradbenofizikalne presoje, vendar dovolj jasno utemeljujejo takojšen tehnični pregled in zaščitne ukrepe. Nadaljnje odlašanje povečuje nevarnost izgube izvirne substance ter stroške poznejše obnove.



Čelna stran z vidnimi poškodbami ovoja in neurejeno neposredno okolico.



Bočna stran z razkritim zidovjem in izrazitejšo degradacijo konstrukcijskih delov.

Današnje stanje objekta. Fotografiji iz gradiva naročnika.

Preverjena prostorska in investicijska podlaga iz leta 2018

Gradivo iz leta 2018 opredeljuje kompleks kot rekonstrukcijo in spremembo namembnosti v stavbo za kulturo in razvedrilo, tedaj razvrščeno pod klasifikacijo 1261. Kot lokacijsko osnovo navaja parcele 947/2, 947/3 in 947/4 v katastrski občini Kočevje 1577, območje centralnih dejavnosti in enoto urejanja prostora KOČ-6a. Ti podatki so dobra izhodiščna sled, vendar jih je treba pred javnim naročilom projektiranja ponovno preveriti po veljavnem prostorskem aktu, zemljiškem katastru in zemljiški knjigi. [7]

Del kompleksa	Etažnost	Bruto etažna površina	Predlagana obravnava
Osrednji objekt	delno K + P + M	760,40 m ²	Jedro Hiše energije; ohranitev in celovita prilagoditev javni rabi.
Severovzhodni prizidek	P	64,23 m ²	Primerjalno preveriti odstranitev, ohranitev ali preoblikovanje glede na dediščino, program in stroške.
Pomožni stranski objekt	delno K + P	76,68 m ²	Sprejem, servisni program ali samostojno dostopen programski sklop.
Skupaj		901,31 m ² BET	Bruto površina ne nadomešča izmere neto površine, ki jo zahteva razpis.

V virih je tudi neskladje pri hišni številki. Dokumentacija iz leta 2018 uporablja naslov Podgorska ulica 62, javno indeksirani podatki registra kulturne dediščine pa Podgorska ulica 72. Projektna naloga mora zato uporabljati parcelne številke in EŠD 9615, občina pa mora pred objavo razpisa uradno potrditi pravilen sedanji naslov. [6][7]

Kaj iz rešitve 2018 ostane uporabno

Predlog iz leta 2018 je pravilno prepoznal osnovno prostorsko logiko: pomožni objekt kot sprejemni prostor, klet osrednjega objekta za depoje in tehnične prostore, pritličje za razstavo o elektriki in vodi ter mansardo za pedagoške programe, poskuse in strokovno osebje. Predvidel je tudi večjezičnost, dostopnost različnim starostnim skupinam in sodelovanje strokovnih ustanov. [8]

Za današnji razpis ta rešitev ni dovolj, ker je pretežno muzejska in temelji na zelo nizki oceni 60.000 EUR za opremo ter vsebine. Hiša energije mora biti zasnovana kot delujoč javni center z več dejanskimi dejavnostmi, ločeno dostopnim večnamenskim delom, sodobnim učnim laboratorijem, merljivimi trajnostnimi ukrepi, digitalnimi rešitvami, univerzalno dostopnostjo in vnaprej določenim upravljavcem. Stara zasnova se zato uporabi kot prostorska osnova, ne kot končni program ali finančni načrt.

Problem ni samo gradbeni

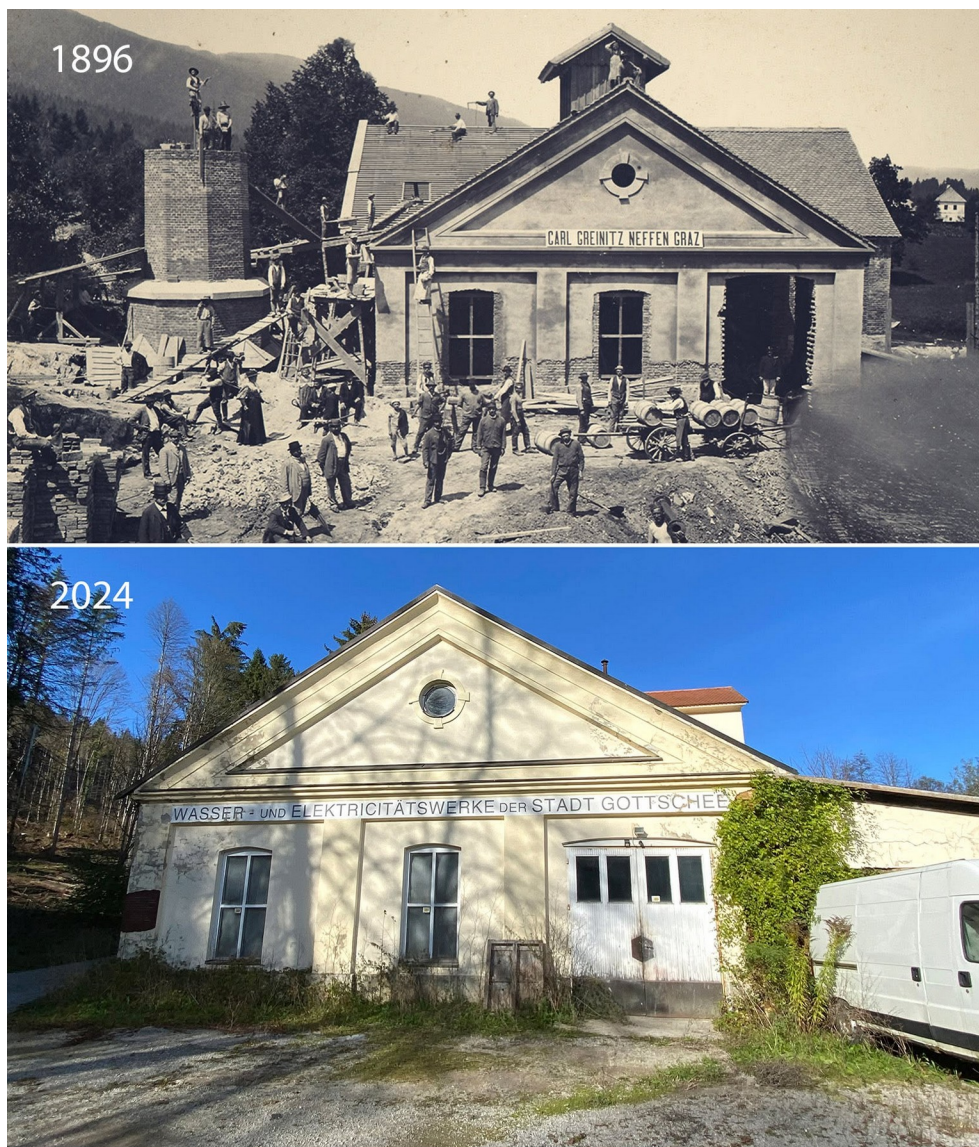
Če se projekt omeji na sanacijo strehe, fasade in instalacij, ne bo izpolnil osnovnega namena revitalizacijskega razpisa. Obnovljena stavba mora dobiti jasno javno funkcijo, uporabnike, upravljavca, program in zagotovljeno financiranje po zaključku investicije. Trenutno je treba poleg gradbenega stanja rešiti še štiri medsebojno povezane vrzeli: vsebinski program, prostorsko organizacijo, model upravljanja ter dokazljivo povpraševanje uporabnikov.

Osrednji razvojni problem lahko zato opredelimo takole: Kočevje ima zgodovinsko pomemben, a degradiran objekt tehniške dediščine brez sodobne in vzdržne javne rabe, hkrati pa nima specializiranega prostora, ki bi lokalno zgodovino vode in elektrike povezoval z izobraževanjem, eksperimentalno znanostjo, energetskimi kompetencami, kulturnimi programi in turističnim obiskom.

Zakaj je zgodba prepričljiva

Na zgodovinski fotografiji iz leta 1896 je stavba prikazana med gradnjo. Primerjava z letom 2024 pokaže, da je njen osnovni volumen še vedno razpoznaven, vendar je nekdanja javna infrastruktura izgubila funkcijo in del stavbne kakovosti. Prav ta kontinuiteta omogoča verodostojno interpretacijo: obiskovalec se ne sreča z

rekonstruirano pripovedjo na poljubnem mestu, temveč z zgodbo tam, kjer se je dejansko začela javna oskrba Kočevja z vodo in elektriko.



Primerjava objekta med letoma 1896 in 2024. Gradivo naročnika.

2 Kaj je zahteval razpis REVITAL OPO 2027

Razpis je bil namenjen revitalizaciji zapuščenih in propadajočih objektov javne infrastrukture na obmejnih problemskih območjih oziroma na funkcionalno razvrednotenih območjih znotraj OPO. Njegov cilj je ponovna raba obstoječega stavbnega fonda ter uvajanje dejavnosti, ki krepijo kulturni, turistični, izobraževalni, socialni in podjetniški potencial območja. Med izrecno navedenimi primeri so muzeji, interpretacijski centri, kulturno-kreativni centri, programi varstva dediščine in večnamenski javni prostori. [1][2]

Element razpisa	Uradna zahteva za leto 2027	Pomen za Hišo energije
Prijavitelj	Občina; ena vloga na prijavitelja.	Prijavitelj in investitor mora biti Občina Kočevje.
Lokacija	Obmejno problemsko območje; Kočevje je na seznamu upravičenih občin.	Osnovni teritorialni pogoj je izpolnjen.
Stanje objekta	Objekt mora biti zapuščen in propadajoč; v njem se ne sme izvajati nobena dejavnost, storitev ali funkcija.	Dejansko in pravno neuporabo je treba dokazati. Že delna uporaba lahko pomeni izločitev.
Površina in lokacija	Najmanj 200 m ² neto površine; projekt le na eni lokaciji.	Dokumentacija 2018 potrjuje 901,31 m ² bruto etažne površine, vendar mora projektant posebej izračunati razpisno relevantno neto površino.
Vrednost	Najmanj 500.000 EUR brez DDV; do 1.100.000 EUR nepovratnih sredstev; do 100 % upravičenih stroškov.	DDV in vsi neupravičeni stroški ostanejo občini. Pri slabem stanju objekta bo verjetno potrebno dodatno lastno financiranje.
Zrelost	Pravnomočno gradbeno dovoljenje za celoten projekt do roka; potrjena investicijska dokumentacija; projekt v NRP.	Idejna zasnova sama ne zadošča. Časovnica mora vključiti DGD, soglasja, dovoljenje, PZI in investicijske dokumente.
Trajnost	Najmanj trije oprijemljivi ukrepi trajnostne naravnosti ali modre/zelenne infrastrukture.	Za konkurenčnost je smiselno načrtovati najmanj enajst dokazljivih ukrepov.
Program	Najmanj ena nova javna funkcija najpozneje tri leta po zaključku; vizija, program uporabe in osemletni načrt obratovanja.	Upravljavca, prostori, storitve, kadri, urnik in viri financiranja morajo biti določeni pred oddajo.
Čas izvedbe	Upravičeni stroški do 29. 10. 2027; zadnji zahtevek praviloma do 10. 11. 2027; zaključek aktivnosti do 31. 12. 2028.	Referenčni roki so bili zelo kratki. Pri naslednjem razpisu mora biti projekt skoraj izvedbeno pripravljen že ob objavi.

Upravičeni sklopi stroškov

Sofinanciranje je zajemalo obnovo objekta, opremo in druga osnovna sredstva ter zunanje storitve za projektno in investicijsko dokumentacijo, vizijo razvoja in program uporabe, načrt upravljanja, utemeljitev po načelih Novega evropskega Bauhausa, arheološke raziskave, varnostni načrt, nadzor ter obveščanje javnosti. Oprema in zunanje storitve so bile upravičene samo skupaj z obnovo objekta. DDV ni bil upravičen strošek. [2]

Za Hišo energije to pomeni, da je mogoče v enoten projekt povezati gradbeno obnovo, dostopnost, strojne in elektro instalacije, razstavno in eksperimentalno opremo, digitalne rešitve, zunanjo ureditev, projektiranje, nadzor ter pripravo modela upravljanja. Razpis pa ne financira nedoločene zaloge vsebin ali prostorov brez jasne funkcije. Vsaka investicijska postavka mora biti vezana na prihodnjo uporabo objekta.

Izločitveni pogoji pred točkovanjem

Največja napaka bi bila osredotočiti se na točke, preden so preverjeni pogoji. Vloga, ki ne izpolnjuje enega samega izločitvenega pogoja, se ne točkuje. Za ta objekt je treba pred nadaljnjim projektiranjem pisno potrditi naslednje:

- Občina je lastnica objekta in vseh zemljišč, potrebnih za poseg, oziroma ima pravico graditi v obsegu, ki ga zahteva razpis.
- V objektu se ob oddaji vloge ne izvaja nobena dejavnost, storitev ali funkcija. Javno dostopen opis registrske enote omenja prostore srednje tehniške šole; podatek je lahko zastarel, vendar ga je treba uradno razjasniti.
- Neto površina prijavljenega objekta znaša najmanj 200 m² in projekt se izvaja na eni lokaciji. Podatek 901,31 m² iz leta 2018 je bruto etažna, ne neto površina.
- Za celoten prijavljeni obseg je mogoče pravočasno pridobiti pravnomočno gradbeno dovoljenje in kulturnovarstveno soglasje oziroma mnenje.
- Investicija je tehnično in finančno zaključena celota. Po koncu projekta ni dopustno imeti obnovljene lupine brez opreme, dostopa ali delujoče javne vsebine.
- Projekt je uvrščen v veljavni občinski NRP, finančna konstrukcija je zaprta, investicijska dokumentacija pa potrjena na pristojnem organu.

3 Povezava občinskega problema z razpisom

Projekt mora biti napisan kot vzročna zgodba. Slabo stanje objekta je izhodišče, ne pa celotna utemeljitev. Razpis financira spremembo: opuščen objekt mora po obnovi dobiti merljive javne funkcije, redne uporabnike in dolgoročno upravljanje.

Ugotovljeni problem	Razpisna potreba	Projektni odgovor	Dokaz v vlogi
Propadanje registrirane tehniške dediščine	Ponovna raba opuščene javnega objekta in ohranjanje naselbinske dediščine	Celovita konstrukcijska, konservatorska, energetska in funkcionalna obnova	Poročilo o stanju, konservatorski pogoji, projektna dokumentacija, popis del, fotografije
Objekt nima jasne sodobne javne funkcije	Nova centralna, kulturna, turistična ali izobraževalna dejavnost	Hiša energije kot interpretacijski center, učni laboratorij in prostor javnega programa	Program uporabe, prostorska shema, SKD dejavnosti, letni urnik
Lokalna zgodovina vode in elektrike je razpršena in slabo dostopna	Varstvo dediščine in sodobni interaktivni načini predstavitve	Stalna razstava, originalni elementi, interaktivni poskusi in digitalni arhiv	Muzeološka zasnova, seznam predmetov, scenarij obiskovalca, partnerstvo z muzejem
Manjka prostor za praktično energetske pismenosti	Krepitev kompetenc mladih in odraslih	Vodene demonstracije, šolski programi, delavnice in simulacije energetskih odločitev	Programi po ciljnih skupinah, pisma podpore šol, kazalniki udeležbe
Lokacija ne prispeva k javnemu življenju	Oživljanje območij brez funkcije in vključevanje prebivalstva	Urejen dostop, javni zunanji prostor, prostori za skupnostne in kulturne vsebine	Načrt zunanje ureditve, dostopnost, participacija, letni koledar
Visoki prihodnji stroški stare stavbe	Trajnostna raba, energetska učinkovitost in osemletno upravljanje	Energetsko učinkovite instalacije, merjenje porabe, ponovna raba materialov in realen poslovni model	Energetska zasnova, 11 ukrepov, stroškovni načrt obratovanja, sklep o upravljavcu

Projektna teza

Občina Kočevje bo nekdano vodarno in elektrarno celovito obnovila ter jo ponovno odprla javnosti kot Hišo energije. Objekt bo ohranil svojo zgodovinsko identiteto, hkrati pa bo postal prostor, v katerem obiskovalci skozi izvirno stavbo, predmete, poskuse in vodene programe razumejo razvoj oskrbe z vodo in elektriko,

sodobne energetske sisteme ter odgovorno ravnanje z viri. Center bo deloval vse leto za šole, družine, prebivalce, strokovno javnost in obiskovalce Kočevskega.

4 Predlagana rešitev Hiša energije

Predlagana rešitev povezuje obnovo stavbe z jasno obiskovalčevo potjo. Vstop se začne z zgodbo Kočevja pred elektrifikacijo. Obiskovalec nato spozna pot vode in energije skozi nekdanji objekt, preizkusi osnovne pojave elektrike in magnetizma, sodeluje pri vodeni demonstraciji ter v zaključnem delu upravlja simulirani energetska sistem. Stavba sama prikazuje svojo porabo in učinke prenove.

Programski sklop	Vsebina in doživetje	Prostorska zahteva
Sprejem in uvod	Orientacija, zgodba mesta pred letom 1896, arhivska fotografija, prehod iz teme v svetlobo	Sprejem, čakalni prostor, garderoba in jasen začetek poti
Dediščina vode in elektrike	Izvirna stavba, ohranjeni elementi, modeli črpalk, generatorjev in omrežij	Osrednji interpretacijski prostor z nadzorovano mikroklimo in nosilnostjo
Ekspperimentalni laboratorij	Ročni generator, magnetno polje, svetloba, zvok, gibanje in pretvarjanje energije	Trpežne delovne postaje, električna varnost, dober pregled zaposlenih
Demonstracijska učilnica	Šolske ure, znanstvene predstave, meritve in vodeni poskusi	Prilagodljiva učilnica z opremo, umivalnikom, shrambo in zatemnitvijo
Energetska komandna soba	Simulacija proizvodnje, porabe, shranjevanja in izpadov v omrežju	Ločen digitalni prostor ali jasna programska cona
Kulturni in skupnostni program	Predavanja, manjše razstave, svetlobne in zvočne postavitve, srečanja	Večnamenski prostor z možnostjo ločenega večernega dostopa
Zunanji učni prostor	Deževnica, zelena infrastruktura, pot energije in počitek obiskovalcev	Dostopna zunanja ureditev, ki je vezana na redno rabo objekta

Predlagana razporeditev v obstoječih 901,31 m²

Končno razporeditev mora določiti idejna zasnova na podlagi izmer, statike, požarne študije in pogojev ZVKDS. Naslednja razporeditev je programska usmeritev, ki nadgrajuje rešitev iz leta 2018 in hkrati podpira razpisno zahtevane dejavnosti.

Prostor	Znana bruto površina	Prednostna vsebina	Ključna projektna naloga
Osrednji objekt, klet	131,10 m ²	Tehnični prostori, depo, arhiv, skladišče delavniške opreme in del servisov	Sanacija vlage, varen transport opreme, požarna ločitev in nadzor mikroklimo.
Osrednji objekt, pritličje	393,31 m ²	Glavna obiskovalčeva pot, dediščina vode in elektrike, fizični poskusi, energetska komandna soba	Največja javna dostopnost, ohranitev značaja, nosilnost, varna evakuacija in preglednost.
Osrednji objekt, mansarda	235,99 m ²	Učilnica, laboratorij, večnamenski program, priložnostne razstave in nujni prostori osebja	Dvigalo ali druga ustrezna rešitev, požarna varnost, akustika, zatemnitev in ločen režim uporabe.
Pomožni objekt	76,68 m ²	Sprejem, garderoba, sanitarije, manjša prodaja in informiranje ali samostojna delavnica	Preveriti smiselnost sprejema zunaj glavnega objekta ter zagotoviti dostopno povezavo.
Severovzhodni prizidek	64,23 m ²	Odločitev po variantah: odstranitev in javni zunanji prostor, servisni del ali sodoben povezovalni člen	Variantna presoja vpliva na dediščino, uporabno površino, trajnostne točke in celotno ceno.

Smiselna osnovna varianta je ohranitev osrednjega in pomožnega objekta ter resna primerjava treh možnosti za prizidek. Njegova odstranitev lahko približa stavbo zgodovinski podobi in sprostí prostor za zeleno-modro zunanjo ureditev, vendar ni samodejno najcenejša rešitev, ker zahteva rušitev, sanacijo stikov in nadomestitev izgubljenih servisnih površin. Odločitev mora temeljiti na strošku življenjskega cikla in programu, ne le na estetski želji.

Način uporabe

Šolska skupina bo objekt uporabljala po vnaprej pripravljenem 90-minutnem programu: uvod v zgodovino, voden ogled, praktični poskus in skupinski izziv. Družine in posamezniki bodo stalno razstavo raziskovali samostojno, del interaktivnih postaj pa bo prilagojen skupnemu reševanju nalog. Večnamenski in učni del morata biti zasnovana tako, da lahko obratujeta tudi takrat, ko je razstavní del zaprt. S tem se povečata izkoriščenost stavbe in možnost večernega programa brez nesorazmernih obratovalnih stroškov.

Vsebina mora ostati močnejša od tehnologije

Digitalne rešitve so koristne, kadar obiskovalcu pomagajo razumeti delovanje objekta ali prilagodijo vsebino različnim uporabnikom. Projekt ne sme postati zbirka zaslonov. Prednost imajo originalna stavba, ohranjeni elementi, fizični modeli, varni poskusi in dobro vodene dejavnosti. Digitalni sloj naj povezuje arhiv, rezervacije, dostopnost, interaktivno razlago ter prikaz dejanske porabe energije in vode.



Vodarna in elektrarna med gradnjo leta 1896. Arhivsko gradivo naročnika.

5 Dejavnosti in prostorska organizacija

Razpis je število dejavnosti presojal po dvomestni kodi SKD. Več programov z isto kodo se šteje kot ena dejavnost, vsaka dejavnost pa mora biti dejansko umeščena v svoj prostor. Zato šest dejavnosti ne sme biti administrativno ustvarjenih samo zaradi točk. Vsaka mora imeti izvajalca, prostor, urnik, uporabnike in stroškovni načrt.

Predlagana dejavnost	Okvirna koda SKD	Nosilec oziroma partner	Prostorska umestitev
Muzejska in interpretacijska dejavnost tehniške dediščine	91	Pokrajinski muzej Kočevje oziroma izbrani javni upravljavec	Stalna razstava in prostor izvirnih elementov
Izobraževanje in usposabljanje	85	Upravljavec s šolami in zunanjimi izvajalci	Demonstracijska učilnica in laboratorij
Znanstveno-raziskovalni in eksperimentalni program za javnost	72	Strokovne institucije in fakultete	Energetski laboratorij ali ločen raziskovalni kabinet
Umetniško ustvarjanje in uprizoritveni program	90	Kulturni zavodi, ustvarjalci in društva	Večnamenski kulturni prostor
Turistična interpretacija in rezervacijska storitev	79 – za potrditev	Zavod Kočevsko oziroma upravljavec	Sprejem obiskovalcev in ločena informacijska točka
Skupnostni in društveni program	94	Lokalna društva in pobude	Samostojno dostopen skupnostni prostor

Pred dokončno določitvijo kod je treba uporabiti veljavno klasifikacijo SKD in opraviti pregled AJPES. Pri merilu novih dejavnosti se namreč ne preverja le, ali dejavnost izvaja občina, temveč ali ima katerikoli subjekt v občini registrirano to dejavnost kot glavno. Brez tega preverjanja se točk po tem merilu ne sme načrtovati.

Priporočena prostorska logika

Projektant naj najprej določi tri poti: pot obiskovalca, pot organizirane šolske skupine in servisno pot zaposlenih. Razstavni del naj ima jasno zaporedje, učilnica in večnamenski prostor pa naj imata nadzorovan samostojen dostop. Skladišča, priprava eksponatov, sanitarije, garderoba, prostor za zaposlene, tehnični prostor ter dostopna pot niso spremljevalni ostanek, ampak pogoj za dejansko delovanje centra.

6 Investicijski in vsebinski sklopi

Projekt je smiselno organizirati v sedem medsebojno odvisnih sklopov. Gradbena dela, razstavna oprema in program se morajo razvijati sočasno, sicer obstaja nevarnost, da bodo prostori po obnovi neprimerni za načrtovane vsebine ali da bo oprema zahtevala naknadne posege v dokončane instalacije.

Sklop	Vsebina	Ključni rezultat
1 Pregledi in varstvo	Geodetski posnetek, arhitekturni posnetek, statika, vlaga, streha, instalacije, pregled nevarnih materialov, popis ohranjenih elementov, konservatorski pogoji	Zanesljiv obseg posega in seznam vrednih elementov
2 Idejna zasnova in dovoljenja	Participativna idejna zasnova, prostorski program, DGD, mnenja, gradbeno dovoljenje, PZI, popisi in projektantska ocena	Pravnomočno dovoljenje in dokumentacija za javno naročilo gradnje
3 Obnova stavbe	Statična sanacija, streha, zidovi, fasada, stavbno pohištvo, zaščita pred vlago, požarna varnost in dostopnost	Varen in zaščiten javni objekt
4 Instalacije in učinkovitost	Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, elektro instalacije, voda, kanalizacija, razsvetljava, merjenje in upravljanje	Nizki obratovalni stroški in merljiva poraba
5 Razstava in oprema	Muzeološka zasnova, originalni elementi, interaktivne postaje, učna oprema, digitalne rešitve, pohištvo in označevanje	Delujoča obiskovalčeva izkušnja ob odprtju
6 Zunanja ureditev	Dostop, krajinska ureditev, deževnica, prepustne površine, zelenje, počivališče, usmerjanje	Dostopen in funkcionalen prihod ter učni zunanji prostor
7 Upravljanje in zagon	Izbor upravljavca, kadri, cenik, rezervacije, program, partnerstva, promocija, testno obratovanje in kazalniki	Center, ki lahko po obnovi takoj začne redno delovati

Celovitost in faznost

Razpis je zahteval celovito in funkcionalno zaključeno investicijo. Če celotnega objekta ni mogoče obnoviti v finančnem okviru, je faznost dopustna le, če je prijavljena faza prostorsko, tehnično in programsko samostojna. Po zaključku mora imeti vse potrebne priključke, varen dostop, opremo in delujočo javno dejavnost. Prijava nedokončane lupine z obljubo poznejše ureditve vsebin bi bila preveč tvegana.

7 Trajnostni in digitalni ukrepi

Za izpolnitev pogoja so bili potrebni najmanj trije oprijemljivi ukrepi, za polnih 15 točk pa najmanj enajst. Pri kulturni dediščini je treba vsak ukrep uskladiti s konservatorskimi pogoji. Količine, površine in lokacije morajo biti v projektu jasno prikazane, saj se mehko ozaveščanje brez izvedenega fizičnega ukrepa ne točkuje.

Št.	Predlagani ukrep	Dokazljivost in opomba
1	Ponovna uporaba ohranjenega gradbenega materiala	Popis ponovno vgrajene opeke, lesa, kamna ali kovinskih elementov.
2	Energetsko učinkovit vir ogrevanja	Izračun projektanta strojnih instalacij; rešitev mora spoštovati dediščino.
3	Prezračevanje z vračanjem toplote	Tehnični listi, projekt in meritve po izvedbi.
4	Varčna razsvetljava z regulacijo	LED, zaznavanje prisotnosti in prilagajanje dnevni svetlobi.
5	Pametno upravljanje porabe energije	Senzorji, podštevcji, avtomatika in javni prikaz porabe.
6	Zmanjševanje porabe pitne vode	Varčne armature in kotlički z merljivimi tehničnimi lastnostmi.
7	Zbiranje in uporaba deževnice	Zbiralnik in določena uporaba za zalivanje ali sanitarno vodo.
8	Prepustne zunanje površine in zadrževanje padavinske vode	Načrt odvodnje in delež prepustnih površin.
9	Zasaditev najmanj štirih dreves	Sadilni načrt in dokaz o izvedbi.
10	Parkovna površina najmanj 50 m ²	Krajinski načrt; ne podvajati istega ukrepa z drevesi brez jasne ločitve.
11	Medovite rastline najmanj 10 m ²	Sadilni načrt in popis rastlin.
12	Ekološki otok z zbiralnikom za ponovno rabo	En ukrep po metodologiji razpisa.
13	Sončna elektrarna za potrebe objekta	Le ob varstveni in omrežni dopustnosti; lahko na drugi občinski strehi, če služi samo temu objektu.

Predlog vsebuje več kot enajst možnosti zato, da se po konservatorskem, tehničnem in stroškovnem preverjanju izbere najmanj enajst medsebojno ločenih, izvedljivih in dokazljivih ukrepov. Sončna elektrarna na zgodovinski strehi se ne sme predvideti avtomatično; lahko bi bila v nasprotju z varstvenimi pogoji.

Digitalne rešitve za polno število točk

Digitalna rešitev	Funkcija
Interaktivne muzejske postaje	Razlaga vode, generatorja, magnetizma in omrežja z odzivom na dejanja obiskovalca.
Digitalno vodenje obiskovalcev	Večjezična in dostopna pot z zvočnimi opisi, podnapisi in prilagoditvami.
Pametno upravljanje energije	Senzorji in avtomatika ter javni prikaz dejanske porabe stavbe.
E-rezervacije in priprava obiska	Rezervacije šolskih skupin, termini delavnic, učna gradiva in obvestila.

Digitalna rešitev	Funkcija
Digitalni arhiv in virtualni dostop	Arhivske fotografije, pričevanja, načrti in vsebine za uporabnike, ki objekta ne morejo obiskati.

Za polnih 10 točk so potrebne najmanj tri rešitve. Internetna povezava ter sam nakup računalnikov, tiskalnikov ali projektorja se po razpisu ne štejejo kot digitalna rešitev. [2]

8 Program in merljivi rezultati

Razpis je za polnih 15 točk zahteval najmanj 27 poimensko različnih delavnic, dogodkov ali prireditev, izvedenih do treh let po zaključku projekta. Vsebinsko ponovljeni dogodki z enakim imenom se štejejo le enkrat. Zato mora prijava navesti dovolj širok, a izvedljiv katalog, ki ga lahko upravljavec kadrovske in finančno izvede.

Št.	Naziv	Oblika
1	Kočevje pred elektriko	Voden zgodovinski program
2	Od izvira do pipe	Delavnica o oskrbi z vodo
3	Sestavi ročni generator	Praktična tehniška delavnica
4	Nevidna sila magnetizma	Eksperimentalna delavnica
5	Omrežje pod obremenitvijo	Skupinska simulacija
6	Izziv shranjevanja energije	Učni laboratorij
7	Sonce kot vir	Dan obnovljivih virov
8	Vodna turbina v malem	Modelarska delavnica
9	Toplotni portret stavbe	Meritve s termografsko kamero
10	Pametna hiša na preizkusu	Delavnica merjenja in krmiljenja
11	Energetska skupnost Kočevje	Simulacija skupnostnega odločanja
12	Ko zmanjka elektrike	Program odpornosti ob izpadu
13	Poklici energetske prihodnosti	Karierni dan za mlade
14	Šola industrijske dediščine	Strokovni terenski program
15	Svetloba kot umetniški material	Ustvarjalna delavnica
16	Zvok strojev	Zvočna in dediščinska delavnica
17	Noč znanosti v elektrarni	Večerni javni dogodek
18	Odprta vrata obnove	Predstavitve konservatorskih del
19	Spomini na vodo in luč	Zbiranje ustnih pričevanj
20	Arhivski detektiv	Družinska raziskovalna delavnica
21	Družinska energetska sobota	Medgeneracijski program
22	Energija brez ovir	Dostopen program za različne uporabnike
23	Popravi in ponovno uporabi	Delavnica krožnega gospodarstva
24	Deževni vrt	Zunanja delavnica modre infrastrukture

Št.	Naziv	Oblika
25	Podnebno odporno Kočevje	Javna razprava in simulacija
26	Energetski kviz občine	Tekmovalni izobraževalni dogodek
27	Mladi kustosi energije	Program soustvarjanja razstave

Predlagani kazalniki

V prijavi je treba obvezne kazalnike določiti previdno, ker lahko nedoseganje povzroči vračilo sredstev. Razpis je spremljal neto revitalizirano površino, število trajnostnih ukrepov, število digitalnih rešitev, število novih dejavnosti ter število delavnic in dogodkov. Ciljne vrednosti naj temeljijo na potrjenem projektu, pogodbah z izvajalci programa in realnem osemletnem finančnem načrtu, ne na optimistični želji.

9 Novi evropski Bauhaus

Utemeljitev po načelih Novega evropskega Bauhauusa je bila obvezna priloga. Ne gre za promocijsko besedilo, temveč za razlago, kako projekt združuje kakovost prostora, trajnost, vključevanje, participacijo, lokalno sodelovanje in povezovanje strok. Hiša energije ima za takšno utemeljitev dobro osnovo, vendar jo mora dokazati s konkretnim procesom in projektantskimi rešitvami.

Načelo	Uporaba pri Hiši energije
Lepo	Ohranitev prepoznavnega industrijskega značaja, jasna ločitev starega in novega, kakovostna dnevna in umetna svetloba, akustično udobje ter umirjen izbor trajnih materialov.
Trajnostno	Ponovna raba obstoječe stavbe in materialov, nizka poraba energije in vode, upravljanje padavinske vode, zelene površine ter merjenje dejanskih učinkov.
Skupaj	Univerzalna dostopnost, cenovno dostopen javni program, prilagoditve za različne načine zaznavanja ter vključevanje otrok, starejših in drugih skupin.
Participativen proces	Delavnice z občino, muzejem, šolami, društvi, sosedi, turističnim sektorjem in prihodnjim upravljavcem; javna predstavitev različic pred izborom.
Večnivojsko sodelovanje	Povezava lokalnih izvajalcev in ustanov z regionalnimi ter državnimi strokovnimi partnerji na področju dediščine, energetike in izobraževanja.
Transdisciplinarnost	Skupno delo arhitekta, konservatorja, statika, muzeologa, oblikovalca razstav, pedagoga, energetika, strokovnjaka za vodo, krajinskega arhitekta in upravljavca.

10 Upravljanje, partnerji in odgovornosti

Razpis ne zahteva le obnovljenega objekta, ampak tudi določenega upravljavca, ureditev prenosa v upravljanje in načrt financiranja najmanj osem let po zaključku. Odločitev o upravljanju mora biti sprejeta pred dokončanjem idejne zasnove, saj vpliva na prostore, kadre, davčni položaj, prihodke, urnik in nabavo opreme.

Vloga	Predlagani nosilec	Odgovornost
Prijavitelj in investor	Občina Kočevje	Lastništvo, NRP, investicijska dokumentacija, dovoljenja, javna naročila, financiranje in poročanje.
Prihodnji upravljavec	Občinski javni zavod ali druga vnaprej določena javna organizacija	Kadrovski načrt, obratovanje, program, vzdrževanje, rezervacije, prihodki in kazalniki.
Dediščinska vsebina	Pokrajinski muzej Kočevje	Zgodovinska pripoved, predmeti, arhiv, konservatorsko-muzeološki standardi in programi.
Obiskovalci in turizem	Zavod Kočevsko	Vključitev v destinacijsko ponudbo, prodajni kanali, vodenja in promocija.
Izobraževanje	Osnovne in srednje šole, vrtci ter drugi izvajalci	Preverjanje programov, rezervacije skupin, učni cilji in redna uporaba.
Strokovne vsebine	Strokovnjaki za energetiko, vodo, tehniko in znanstveno komunikacijo	Pravilnost prikazov, varnost poskusov, vsebinski razvoj in usposabljanje izvajalcev.
Varstvo dediščine	ZVKDS, pristojna območna enota	Kulturnovarstveni pogoji, mnenja in nadzor nad posegi v varovane elemente.

Operativni model

Priporočeni osnovni model je javni center z vnaprej rezerviranimi šolskimi programi med tednom, rednim obiskom ob izbranih dnevih, družinskimi programi ob koncih tedna ter večernimi dogodki v ločeno dostopnem večnamenskem delu. Prihodki iz vstopnin, vodenj, delavnic in najema lahko pokrijejo del stroškov, vendar ne smejo biti predstavljeni kot edini vir. Osemletni načrt mora vključiti občinsko financiranje javne službe, stroške najmanj potrebne ekipe, energijo, varovanje, čiščenje, vzdrževanje interaktivne opreme, posodabljanje vsebin in amortizacijo večjih popravil.

11 Finančni okvir in obseg investicije

Dokumentacija iz leta 2018 prvič omogoča stvarno sidranje investicijske vrednosti. Ocena je bila izdelana za 901,31 m² bruto etažne površine in je poleg projektne dokumentacije ter nadzora že vključevala gradbena, obrtniška, zunanja, elektro in strojna dela. Zato prejšnji delovni okvir do 1,85 milijona EUR brez DDV ni več primeren kot zgornja meja. [7]

Preračun ocene iz leta 2018

SURS je za skupne gradbene stroške novih stanovanj objavil indeks 86,7 za četrto četrtletje 2018 in 142,2 za drugo četrtletje 2026, pri osnovi povprečje leta 2021 = 100. Razmerje 142,2 / 86,7 pomeni faktor 1,6401 oziroma približno 64-odstotno povečanje. Indeks je uporabljen kot transparenten približek gibanja gradbenih stroškov, ne kot nadomestilo za predračun prenove varovane stavbe. [9]

Postavka ocene 2018	2018 brez DDV	Indeksirano na 2026	Pomen
Projektna dokumentacija IZP, DGD, PZI in PID	45.000 EUR	približno 73.800 EUR	Za današnji program prenizko, ker manjkajo razširjene raziskave, muzeologija, dostopnost in priprava upravljanja.
Izvedba investicije	992.000 EUR	približno 1.627.000 EUR	Predstavlja osnovo za obnovo tedaj znanega obsega, ne pa posledic dodatnih osmih let propadanja.
Strokovni nadzor	21.800 EUR	približno 35.800 EUR	Današnji projekt bo verjetno zahteval tudi konservatorski in projektantski nadzor.
Skupaj A + B + C	1.058.800 EUR	približno 1.736.600 EUR	Indeksirana spodnja meja za takratni gradbeni obseg.
Oprema in vsebine iz ločene zasnove	60.000 EUR	približno 98.400 EUR	Znesek ne zadošča za sodobno Hišo energije z laboratorijem, interaktivno razstavo in digitalnimi rešitvami.

Če bi se izvedel samo nespremenjeni program iz leta 2018, bi indeksirana osnova skupaj z opremo znašala približno 1,835 milijona EUR brez DDV oziroma približno 2,239 milijona EUR z DDV. Ker se je objekt od tedaj dodatno slabšal, stara ocena pa ni bila pripravljena za današnji razpisni program, tega zneska ni mogoče obravnavati kot realno zgornjo mejo.

Posodobljeni planski okvir

Sklop	Plansko brez DDV	Vsebina ocene
Projektiranje, raziskave in investicijska priprava	150.000–190.000 EUR	Geodetski in arhitekturni posnetek, statika, vlaga, kulturnovarstvene podlage, IZP, DGD, PZI, PID, investicijska dokumentacija, muzeološka in upravljavska zasnova.
Gradbena, obrtniška in konservatorska obnova	1.300.000–1.550.000 EUR	Konstrukcija, streha, ovoj, sanacija vlage, obrtniška dela, ohranjanje dediščine, priključki in potrebna zunanja gradbena dela.
Strojne in elektro instalacije, požarna varnost in dostopnost	430.000–520.000 EUR	Ogrevanje, hlajenje, prezračevanje, voda, kanalizacija, elektro instalacije, upravljanje energije, požarna varnost ter dvigalo oziroma primerljiva rešitev.

Sklop	Plansko brez DDV	Vsebina ocene
Razstava, laboratorij, pohištvo in digitalne rešitve	280.000–400.000 EUR	Trajna interpretacijska oprema, fizični poskusi, učni laboratorij, energetska komandna soba, digitalni arhiv, dostopnost vsebin in osnovna oprema.
Zelena in modra infrastruktura ter zunanja ureditev	80.000–130.000 EUR	Dostopi, padavinska voda, zasaditve, učni zunanji prostor in ukrepi, ki se ne podvajajo z gradbenim sklopom.
Nadzor, zagon, usposabljanje in obveščanje	70.000–90.000 EUR	Gradbeni, projektantski in konservatorski nadzor, testiranje sistemov, usposabljanje upravljavca in obvezno komuniciranje.
Celotna planska vrednost	2.450.000–2.800.000 EUR	Scenarijski razpon za občinsko odločanje; ni seštevek skrajnih vrednosti vseh vrstic in ne nadomešča projektantskega predračuna.

Pri 22-odstotnem DDV znaša skupna planska vrednost približno 2,989–3,416 milijona EUR. Če bi primerljivi razpis ohranil najvišje sofinanciranje 1,1 milijona EUR in bi bil DDV v celoti neupravičen, bi morala občina oziroma drugi viri zagotoviti približno 1,889–2,316 milijona EUR. Znesek vključuje razliko nad razpisno kapico in ves DDV, ne vključuje pa morebitnih dodatnih neupravičenih stroškov ali kasnejših podražitev.

Priporočena finančna odločitev

Pred naročilom DGD mora občina določiti največjo sprejemljivo lastno udeležbo. Projektantska naloga naj zahteva najmanj dve primerljivi varianti: celovito optimalno obnovo vseh 901,31 m² bruto etažne površine ter racionalizirano, vendar funkcionalno zaključeno različico, ki ohrani vse obvezne javne vsebine, dostopnost, varnost in razpisne kazalnike. Posebej je treba variantno obdelati severovzhodni prizidek, obseg mansarde, dvigalo, zahtevnost mikroklima in količino stalne razstavne opreme.

Razpisna kapica ne sme postati razlog za umetno podcenitev investicije. Če občina ne more zagotoviti potrebne razlike, so realne možnosti kombiniranje virov, priprava drugega finančnega instrumenta ali natančno opredeljena samostojna faza. Faza je sprejemljiva le, če je po zaključku varna, tehnično zaključena in programsko delujoča; nedokončana lupina ne bi bila ustrezna.

12 Predhodna ocena točk

Razpis REVITAL OPO 2027 je omogočal največ 115 točk. Spodnja ocena ločuje dokazano stanje od optimizacijskega potenciala. Ker rezultat razpisa za leto 2027 še ni objavljen, kot referenco za konkurenčnost uporabljamo končno poročilo razpisa 2026, v katerem so razpoložljiva sredstva dosegli projekti z najmanj 85 točkami. [3]

Merilo	Maks.	Varna ocena	Cilj	Pogoj
1 Staro mestno ali vaško jedro	10	0	0 ali 10	Lokacija na Podgorski ulici ni samodejno staro jedro. Točke le z jasno prostorsko in zgodovinsko dokazno podlago.
2 Lokacija na FRO	15	0	0 ali 15	Objekt mora biti v uradnem pregledovalniku FRO do roka. To je ključni pregled pred nadaljevanjem.
3 Trajnostni ukrepi	15	15	15	V projekt vključiti najmanj 11 medsebojno ločenih in preverljivih ukrepov.
4 Število dejavnosti	15	10	15	Osnovno 4–5 dejavnosti; polne točke le s 6 dejanskimi dejavnostmi v ločenih prostorih.
5 Nove dejavnosti v občini	10	0	10	Točk ne načrtovati brez pregleda AJ PES po dvomestnih kodah SKD.
6 Program dogodkov	15	15	15	V osnutku je navedenih 27 različnih programov; upravljavec mora potrditi izvedljivost.
7 Razvitost občine	10	5	5	Kočevje je bilo v razpisu 2027 uvrščeno v skupino s 5 točkami.
8 Sredstva REVITAL 2025/2026	5	0	0	Občina Kočevje je bila prejemnica sredstev v razpisu 2026.
9 Digitalne rešitve	10	10	10	Načrtovati najmanj 3 rešitve; predlog jih vsebuje 5.
10 Triglavski narodni park	10	0	0	Kočevje ne izpolnjuje tega lokacijskega merila.
SKUPAJ	115	55	70 brez lokacijskih točk	Konzervativna ocena se lahko poveča za 5 točk s šesto dejavnostjo in za 10 točk z dvema dokazano novima SKD dejavnostma.

Scenariji konkurenčnosti

Scenarij	Ocena	Pomen
Dokazano danes	55–60 točk	Vsebinska je dobra, vendar lokacijski in AJ PES pogoji še niso dokazani. Rezultat je pod referenčno mejo 2026.

Scenarij	Ocena	Pomen
Vsebinsko optimiziran projekt	Do 70 točk	Polne točke za 6 dejavnosti, dve novi SKD dejavnosti, 27 dogodkov, 11 trajnostnih ukrepov in 3 digitalne rešitve, brez lokacijskih točk.
Optimiziran projekt na FRO	Do 85 točk	Doseže referenčno mejo 2026. Uradni vpis lokacije v bazo FRO je zato praktično odločilen.
FRO in dokazano staro jedro	Do 95 točk	Najmočnejši realni scenarij za Kočevje, ker je 5 točk pri preteklih sredstvih in 10 točk za TNP nedosegljivih.

Strokovna ocena zato ni, da bo projekt zagotovo dosegel 85 točk, ampak da lahko do te ravni pride samo ob potrjenem FRO in popolni vsebinski pripravi. Če lokacija ni FRO in je ni mogoče utemeljiti kot staro mestno jedro, je največji realni rezultat približno 70 točk. V takem primeru je smiselno iskati drug finančni instrument ali spremljati razpis z drugačnimi merili.

13 Ključna tveganja in način obvladovanja

Tveganje	Posledica	Ukrep pred prijavo
Objekt je delno v uporabi	Neizpolnjen izločitveni pogoj; vloga se ne točkuje.	Zapisnik o dejanski uporabi, pogodbe, evidenca uporabnikov in pravno mnenje. Vsi programi morajo biti pred oddajo izseljeni oziroma zaključeni, če razpis zahteva popolno opuščenost.
Lokacija ni v bazi FRO	Izguba 15 točk in verjetno rezultat pod konkurenčno mejo.	Takojšen vpogled v uradni pregledovalnik ter pisna potrditev pristojne institucije; brez naknadnega ugibanja.
Ni pravočasnega gradbenega dovoljenja	Formalna neupravičenost.	Projektiranje in soglasja začeti pred objavo naslednjega razpisa; tedenski nadzor kritične poti.
Skrite konstrukcijske poškodbe	Preseganje proračuna, zamude ali zmanjšanje vsebinskega dela.	Sondaže, statika, pregled strehe in vlage pred potrditvijo investicijskega programa; realna rezerva.
Investicija je bistveno dražja od razpisne kapice	Občina ne more zapreti finančne konstrukcije ali med izvedbo krči vsebine, s katerimi je pridobila točke.	Pred DGD določiti najvišjo lastno udeležbo, potrditi vir za DDV in razliko nad 1,1 milijona EUR ter izvesti variantno stroškovno optimizacijo.
Konservatorske omejitve	Nekateri energetske ali prostorske ukrepi niso izvedljivi.	Zgodnji usklajevalni sestanki z ZVKDS; alternativni ukrepi, zlasti za sončno elektrarno in dostopnost.
Preveč dejavnosti brez dejanskega nosilca	Izguba točk ali nedoseganje kazalnikov po zaključku.	Pisma o nameri, program in ločen prostor za vsako dejavnost; odgovoren upravljavec.
Preveč ambiciozni kazalniki	Sorazmerno ali celotno vračilo sredstev.	Ciljne vrednosti potrditi z upravljavcem, proračunom in kadrovskim načrtom.
Obratovalni primanjkljaj	Center po obnovi nima rednega programa ali vzdrževanja.	Osemletni finančni načrt, občinska obveznost, lastni prihodki, vzdrževalni plan in nadomestitve opreme.
Kratek rok porabe	Neizplačilo stroškov ali nedokončana investicija.	Javno naročilo in PZI pripraviti vnaprej; razpisne roke obravnavati kot izvedbene, ne projektantske.

14 Predlagani postopek priprave

Ker je rok razpisa 2027 že potekel, ima občina možnost projekt pripraviti dovolj zgodaj za naslednji primerljivi instrument. Priporočena pot se začne z dokazovanjem upravičenosti in šele nato preide v polno projektiranje.

Obdobje	Naloga	Nosilec	Odločitev oziroma izhod
0–30 dni	Preveritev lastništva, pravilnega naslova in parcel, dejanske neuporabe, neto površine, FRO, starega jedra, preteklih sredstev, okvirne statike in varstvenega statusa	Občina z geodetom, pravno službo, projektantom in ZVKDS	Pisni go/no-go za nadaljnjo pripravo
1.–3. mesec	Projektna naloga, program prostorov, izbor upravljavca, pisma partnerjev, participativne delavnice in idejni postopek	Občina in bodoči upravljavec	Potrjena vsebinska in prostorska varianta
3.–7. mesec	DGD, mnenja, konservatorsko usklajevanje, gradbeno dovoljenje, investicijska dokumentacija in NRP	Projektant, investicijska služba in občinski svet	Pravnomočno dovoljenje in potrjeni investicijski dokumenti
6.–9. mesec	PZI, popisi, stroškovna optimizacija, načrt upravljanja, NEB, SKD in AJPES preverjanje, finančna konstrukcija	Projektna skupina in upravljavec	Prijavno pripravljen projekt in razpisna dokumentacija za gradnjo
Po objavi razpisa	Končna uskladitev z dejanskimi pogoji, obrazci, elektronsko podpisovanje in oddaja	Občina kot prijavitelj	Pravočasna, popolna in vsebinsko usklajena vloga
Po odobritvi	Javna naročila, izvedba, nadzor, oprema, testno obratovanje, odprtje in spremljanje kazalnikov	Občina in upravljavec	Funkcionalno zaključen center in dokazila za izplačilo

Prvih deset nalog občine

1. Imenovati odgovorno projektno skupino in vodjo investicije.
2. Uradno potrditi lastništvo, pravilen naslov, parcelne številke, meje prijavljene lokacije in pravico graditi.
3. Z zapisnikom dokazati, da se v objektu ne izvaja nobena dejavnost.
4. Preveriti vpis lokacije v uradni bazi FRO in status starega mestnega jedra.
5. Pridobiti konservatorske pogoje ter izvesti statični in gradbenofizikalni pregled.
6. Določiti prihodnjega upravljavca ter potrditi osemletni operativni model.
7. Potrditi prostorski program najmanj štirih, po možnosti šestih dejanskih dejavnosti.
8. Izvesti AJPES pregled, katere dvomestne kode SKD v občini še ne obstajajo kot glavna dejavnost.
9. Določiti najvišjo lastno udeležbo občine, ki mora po sedanjem planskem okviru pokriti približno 1,889–2,316 milijona EUR razlike in DDV, če ostane razpisna kapica 1,1 milijona EUR.
10. Začeti projektiranje dovolj zgodaj, da je pravnomočno gradbeno dovoljenje pridobljeno pred naslednjim rokom.

15 Sklepna strokovna ocena

Hiša energije je vsebinsko močan in občinsko smiselni projekt. Stavba ima jasno zgodovinsko identiteto, program pa lahko združi varstvo dediščine, izobraževanje, kulturo, turizem in energetska pismenost. Predlagana vizija je dovolj konkretna, da jo je mogoče prevesti v prostorsko nalogo, projektno dokumentacijo in upravljavski model.

Nova podatkovna podlaga potrjuje, da ne gre za investicijo v velikostnem razredu enega milijona evrov. Kompleks ima 901,31 m² bruto etažne površine, že indeksirana ocena starega gradbenega programa z osnovno opremo pa presega 1,8 milijona EUR brez DDV. Za sodobno, dostopno in razpisno konkurenčno Hišo energije je primeren planski okvir približno 2,45–2,80 milijona EUR brez DDV. Največje tveganje projekta zato ni več samo upravičenost, temveč tudi sposobnost občine, da zapre finančno konstrukcijo brez kasnejšega siromašnja vsebine.

Razpisna uspešnost pa ni odvisna samo od kakovosti zgodbe. Za Kočevje so tri omejitve posebej pomembne: občina je že prejela sredstva REVITAL OPO 2026, ni upravičena do točk za Triglavski narodni park, status FRO in starega mestnega jedra pa za lokacijo še ni dokazan. Če lokacija ni FRO, je tudi odlično pripravljen vsebinski projekt po merilih 2027 verjetno omejen na približno 70 točk. To je bilo pod dejanskim pragom za financiranje v letu 2026.

Priporočamo nadaljevanje priprave pod dvema pogojevma. Prvi je, da 30-dnevni pregled potrdi formalno upravičenost objekta, zlasti njegovo popolno neuporabo. Drugi je, da občina preveri, ali je mogoče z lokacijskimi merili doseči konkurenčen rezultat oziroma ali je za projekt primernejši drug vir financiranja. Če sta pogoja izpolnjena, naj se takoj začnejo konservatorske raziskave, izbor idejne rešitve, DGD in priprava modela upravljanja. V nasprotnem primeru naj občina ohrani vsebinsko vizijo Hiše energije, vendar financiranje usmeri v instrument z bolj primernimi merili.

Predlagani sklep občine	Vsebina
1	Občina potrdi Hišo energije kot prednostno vsebinsko usmeritev za revitalizacijo nekdanje vodarne in elektrarne.
2	Pred naročilom celotne projektne dokumentacije se izvede formalni in tehnični pregled upravičenosti z jasnim go/no-go poročilom.
3	Občina določi prihodnjega upravljavca, sprejemljivo lastno finančno udeležbo in minimalni funkcionalno zaključeni obseg investicije na podlagi planske vrednosti 2,45–2,80 milijona EUR brez DDV.
4	Projekt se pripravi do stopnje pravnomočnega gradbenega dovoljenja in PZI pred naslednjo primerljivo razpisno objavo.

Viri in meje presoje

Presoja je pripravljena na podlagi uradno objavljenih pogojev razpisa, javno dostopnih podatkov o dediščini, predhodno pripravljenih vsebinskih izhodišč Hiše energije ter fotografij, ki jih je posredoval naročnik. Dokument ne nadomešča pravnega mnenja, investicijske dokumentacije, konservatorskega načrta, statične presoje ali projektantskega predračuna.

[1] [GOV.SI, javna objava JR REVITAL OPO 2027](#)

[2] [Javni razpis JR REVITAL OPO 2027, čistopis prve spremembe, julij 2026](#)

[3] [Končno poročilo o izvedbi JR REVITAL OPO 2026, 5. maj 2026](#)

[4] [Register kulturne dediščine, Kočevje – Vodarna in elektrarna, EŠD 9615](#)

[5] [Občina Kočevje, razstava 120 let vodarne in elektrarne mesta Kočevje](#)

[6] [Javno indeksirani prikaz podatkov registra za EŠD 9615; podatke o trenutni uporabi je treba uradno preveriti](#)

[7] R-INŽENIRING PROJEKT d.o.o., Ocena vrednosti investicije, Vodarna in elektrarna Kočevje, december 2018.

[8] Vesna Jerbič Perko, Vodarna in elektrarna mesta Kočevje 1896–2018, predlog rekonstrukcije in spremembe namembnosti, december 2018.

[9] [SURSTAT, SiStat, tabela 1957601S, indeksi gradbenih stroškov za nova stanovanja, podatka 2018Q4 in 2026Q2](#)

Odprta dejstva, ki jih mora zagotoviti občina

Pred uporabo tega dokumenta kot podlage za prijavo je treba dopolniti: zemljiškoknjižno stanje in parcelne številke, uradno potrjen naslov objekta, uradni status dejanske uporabe, izmero neto površine, vpis v bazo FRO, umestitev glede na staro mestno jedro, konservatorske pogoje, statično poročilo, projektantski predračun, odločitev o upravljavcu, kadrovski in osemletni finančni načrt, veljavne kode SKD ter dokazila o novih dejavnostih v občini.