

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 12
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 28.04.2021

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE
ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: OBRAVNAVA PREDLOGA ZA ODKUP DVORCA JELŠINGRAD

GRADIVO PRIPRAVIL: mag. Zinka Berk

GRADIVO PREDLAGA: župan Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike

POROČEVALEC: župan Matija Čakš
Lucija Čakš Orač

PREDLOG SKLEPA:

Občina Šmarje pri Jelšah pristopi k pogajanjem za nakup dvorca Jelšingrad, pripravi vse potrebno za nakup, ki ga izvede, ko bodo na razpolago potrebna sredstva.

Priloge:

- Obrazložitev
- predlog Lucije Orač

ŽUPAN
Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike



Šmarje pri Jelšah, dne 28.4. 2021

PREDLOG ZA ODKUP DVORCA JELŠINGRAD – obrazložitev

V preteklih letih si je občina Šmarje pri Jelšah prizadevala za prodajo stavbnih zemljišč okoli gradu Jelšingrad. Zemljišča so stavbna, zelene površine, namenjena za golf dejavnost. Zemljišča smo s strani Sklada kmetijskih zemljišč pridobili v letu 2011. Takrat je bilo na golf igrišču lociranih 9 lukenj, po prostorskih aktih je možno zagotoviti še nadaljnjih 9 lukenj. Glede na to, da so zemljišča predvsem namenjena za dejavnost golfa in ker takšnih kompleksov zemljišč za to dejavnost v Sloveniji ni več na razpolago, smo želeli, da bi na njih potencialni kupci nadaljevali s to dejavnostjo. Od leta 2014 do 2018 smo izvedli 11 javnih dražb na katerih se ni pojavil noben kupec. Zanimanja s strani kupcev so bila izražena na različne druge načine, večina interesentov je nakup povezovalo z izvajanjem športno - turistične dejavnosti.

Potencialni kupci, ki jih ni bilo malo, med njimi sta bila tudi lokalna podjetnika g. Ivan Cajzek v letu 2009 in g. Franc Jager v letu 2019, so se poleg zemljišč predvsem zanimali tudi za nakup gradu. Pri prodaji gradu je bila občina lahko le pasiven udeleženec, lastniki pa so imeli zelo različne poglede na prodajo, predvsem pa na vrednost prodaje. Večinski lastniki dvorca si vsa leta močno prizadevajo za prodajo, ker pa lastniki niso zagotovili enotnega stališča glede vrednosti dvorca, je to bil eden od razlogov za propadle prodaje v preteklih letih.

V vsem tem času, ko smo si prizadevali za prodajo zemljišč in posledično tudi gradu, je le – tega močno najedal zob časa, propadala je streha, krušil se je strop, propadale so freske, porušil se je dimnik. Lastniki niso zainteresirani za preprečevanje propadanja gradu, ker jim je to dodatno breme. Trenutno je grad v izjemno slabem stanju, ki se bo zaradi že načetega propadanja le še bolj poslabšalo.

Glede na nedvomno izjemno vrednost kulturnega spomenika in neuspešne poizkuse prodaje, se zavedamo, da je nakup dvorca s strani občine in zaustavitev propadanja, najboljša rešitev. Z pridobitvijo lastništva lahko občina delno prepreči nadaljnje propadanje notranjosti in zunanosti objekta.

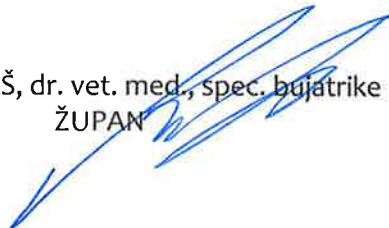
90 % lastniki gradu (dediči g. Zečeviča), ki jih zastopa odvetnik g. Sočan, so pripravljene svoj delež prodati za 290.000 EUR, 10 % lastniki (Babič, Staroveški, Gobec) o ceni niso enotni, dva od treh lastnikov sta pripravljena svoj delež prodati po 35.000 EUR, eden pa pogojuje za svoj 3% delež kar 100.000 EUR.

V proračunu za leto 2021 imamo na postavki Nakupi zemljišč zagotovljena sredstva le v višini 10.000 EUR. Za 97 % vrednosti nakupa ali celo 100 % nakup je potrebno sredstva še zagotoviti. Sredstva za nujno potrebno zaustavitev propadanja dvorca lahko v prihodnjih letih delno pridobivamo na razpisih Ministrstva za kulturo in delno v proračunu občine.

Pripravila:
mag. Zinka BERK
vodja oddelka za gospodarstvo



Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike
ŽUPAN





Občina Šmarje pri Jelšah
Aškerčev trg 15
3240 Šmarje pri Jelšah

Prejeto:	25-03-2021	Sig. z št.:	27
Številka zadeve:	0521-0503/2021	Pril.:	/
		Vred.:	/

Zadeva: Predlog za odkup spomenika Zadrže - Dvorec Jelšingrad

Zveza: Obravnavana predloga pod točko Razno na 14. redni seji občinskega sveta, dne 25. 3. 2021

Spoštovane svetnice in svetniki Občinskega sveta občine Šmarje pri Jelšah!

V Šmarju pri Jelšah imamo izjemno pomemben, a žal že več desetletij propadajoč dvorec Jelšingrad, ki je bil za spomenik razglašen z Odlokom o razglasitvi naravnih znamenitosti ter kulturnih in zgodovinskih spomenikov na območju občine Šmarje pri Jelšah, Ur.l. RS* (16.03.1990-20.06.1991), št. 35/90-1826. Dvorec je bil poškodovan v potresu leta 1974 in do danes ni bil statično saniran. Nevzdrževanje objekta v preteklih treh desetletjih je dodatno prispevalo k propadanju stavbne substance. V nedavnem potresu 29. 12. 2020, ki je imel epicenter v Petrinji na Hrvaškem, je dvorec utrpel dodatne poškodbe. Porušitev dimnikov je povzročila večje poškodbe strehe, medetažnih konstrukcij, poslikanega obočnega baročnega stropa in tudi dveh edinstvenih orientalskih stropov v mavrski dvorani prvega nadstropja. Prav tako so bile dodatno poškodovane zunanje in notranje stene. Občina Šmarje pri Jelšah je po pozivu ZVKDS še v istem dnevu zagotovila začasno in najnujnejšo zaščito strešine.

Kot je javnosti znano, se večinski lastniki dvorca že več let neuspešno trudijo prodati Jelšingrad. V letih 2009 in 2019 sta resen interes za odkup izkazala g. Ivan Cajzek in g. Franc Jager, ki bi s svojimi sredstvi in znanjem lahko pripeljala zgodbo do srečnega konca. A žal zaradi zapletov do odkupa ni prišlo. Propadajoč spomenik stoji v občini Šmarje pri Jelšah, zato je njegova bodočnost izključno v naših rokah. Z gotovostjo lahko trdim, da bomo čudežnega zasebnega rešitelja čakali zaman. Nadaljnje propadanje moramo nemudoma preprečiti, saj bomo drugače, in tokrat žal prav zares, soodgovorni za izgubo edinega orientalskega dvorca v Sloveniji.

Odkup Jelšingrada in njegova čimprejšnja obnova, ni le zgodba o zaščiti spomenika, ki je po Zakonu o varstvu kulturne dediščine sicer v javno korist, temveč je izjemen razvojni potencial občine, ki bo s pravim in domišljenim pristopom čez nekaj let gotovo zgodba o uspehu.

Občina bo s prevzemom začetnega bremena in organizacije (odkup dvorca, priprava projektne dokumentacije, izvedba statične sanacije) bistveno lažje poiskala zasebnega investitorja. Reprezentančni prostori morajo biti javno dostopni, v preostalih se lahko uredi hotel z gostinsko dejavnostjo. Predlog je neposredno povezan z istočasno ureditvijo golf igrišča. Celotni kompleks bo po revitalizaciji postal pomembna turistična točka ter s svojim programom privabil mnoge goste, občanom omogočil nove zaposlitve ter nove športne in parkovne površine.

Opis dvorca Jelšingrad s pripadajočim parkom

Dvorec Jelšingrad, ki je v osnovi baročna stavba z dozidavo in enovito predelavo v 2. polovici 19. stoletja v historističnem slogu, predstavlja unikatni primer arabsko-mavrske arhitekture na Slovenskem. Zasnova dvorca, edinstvena zaradi svoje eksotične orientalske arhitekture in poslikav v notranjščini, z oblikovno skladnim manjšim objektom, ki tvori z dvorcem polodprto zahodno dvorišče, njegova dominantna lega na gričevnati vzpetini in markantna pojavnost v prostoru, park z ohranjenimi redkimi drevesi in njegova neokrnjena zlitost s širšo krajino, po

spomeniški pričevalnosti uvrščajo spomenik med najkvalitetnejše podeželske plemiške dvorce 2. polovice 19. stoletja na Štajerskem. Park je kombinacija starejše baročne faze z ohranjenimi ostanki vzhodnega in zahodnega vrta ob stavbi in plastikami štirih letnih časov ter tradicije romantičnega krajinskega oblikovanja 2. polovice 19. stoletja z dodanimi sprehajalnimi stezami, eksotičnim drevjem in elementi vrtno opreme. Do stavbe vodi drevored divjih kostanjev in jagnedi.

Predlogi za revitalizacijo dvorca Jelšingrad

- Občina Šmarje pri Jelšah naj takoj odkupi vse deleže lastnikov, ki želijo Jelšingrad prodati (glede na trenutne razmere je to vsaj 97-% delež). Cena dvorca je okoli 350.000 €.
- Nemudoma je potrebno izvesti popravilo strehe in zaščito orientalskih stropov, pri čemer smo za strokovno pomoč in sofinanciranje iz interventnih sredstev že zaprosili vodstvo ZVKDS in Ministrstvo za kulturo. Popravilo strehe znaša ca 15.000 €, finančna ocena zaščite stropov še ni znana.
- Občina mora naročiti konservatorski načrt, projektno dokumentacijo in celoten dvorec najkasneje v začetku prihodnjega leta statično sanirati.
- Občina se lahko kot lastnica dvorca v prihodnjih letih prijavljala na razpise MK za sanacijo najbolj ogroženih in najpomembnejših kulturnih spomenikov.
- Občina naj ohrani in restavrira najpomembnejše originalne sestavine dvorca, ki se nahajajo v južnem delu vzhodnega trakta (osrednja veža, mavrska soba, baročna viteška dvorana, mavrska dvorana, knjižnica, ...) in ki morajo postati javno dostopni reprezentančni občinski prostori.
- Za ureditev preostalega dela dvorca naj občina prične iskati zasebnega partnerja, ki lahko v dvorcu uredi restavracijo s hotelom in prostori za potrebe golfa. Zasebnega partnerja bo bistveno lažje poiskati po izvedeni statični sanaciji in pripravljenem konservatorskem načrtu, saj bo mogoče natančno določiti investicijo in časovnico izvedbe.
- Občina je lastnica večine zemljišč, ki obdajajo dvorec. Na zahodni dvoriščni strani bo potrebna rekonstrukcija nekdanjega baročnega parka, v tem letu pa je že zagotovljenih nekaj sredstev za sanacijo drevoreda in parkovnega gozda iz 19. stoletja.
- Zastaviti je potrebno časovnico obnove dvorca s parkom in manjšega objekta ob dvorcu, ki naj bo končana v največ petih letih ter v naslednjih občinskih proračunih zagotoviti denar za obnovo.

Opis projekta ureditve golf igrišča v okolici dvorca Jelšingrad

Pred približno tridesetimi leti je Zdravilišče Rogaška Slatina zastavilo ambiciozen projekt ureditve golf igrišča na 40 hektarjev velikem zemljišču, ki obdaja dvorec Jelšingrad. Izdelavo načrtov so zaupali svetovno znanemu švicarskemu strokovnjaku Donaldu Harradinu, za vodjo projekta pa določili Tjašo Gregorič, ki si je izkušnje nabrala pri podobnem projektu na Bledu. Struktura igrišča je bila zasnovana na predpostavki, da bodo spremljajoči prostori umeščeni v dvorcu in manjšem objektu ob njem, dovolj velika površina okoli stavb pa je zadoščala za izpeljavo popolnega igrišča z 18 stezami, vadbiščem, vadbenimi zelenicami in parkirišči. V začetku devetdesetih let so se začela obsežna zemeljska dela in oblikovanje mikroreliefa za potrebe izgradnje golf igrišča. Ne dolgo za tem se je projekt ustavil in ni nikoli dočkal realizacije. Skoraj dve desetletji kasneje je Golf klub Jelšingrad za kratek čas uresničil del velikopoteznega projekta ter uredil igrišče z devetimi luknjami in vadbiščem.

Predlogi za ponovno vzpostavitev golf igrišča

- Občina je lastnica zemljišč v okolici dvorca Jelšingrad, ki so edina zemljišča v Sloveniji, kjer občinski prostorski načrt predvideva izgradnjo golf igrišča.
- Sama konfiguracija igrišča oz. zanimivost za igralce s katerim od bližnjih pa ponazori primerjava slovenskih smučišč z avstrijskimi. Torej naš Jelšingrad je kot avstrijska smučišča, ima široka igralna polja in je klasično zasnovano, a zahtevno igrišče, ki igralcu ponuja vedno nove izzive in nudi res izjemne sončne lege in razgiban teren. Ima tudi najdaljše igralno polje v Sloveniji (skoraj 600 m).

- Igrišče je v naravi pripravljeno (9 lukenj), vendar je treba na novo zasejati travo, urediti zelenice pri zastavicah ter ponekod vzpostaviti namakalni sistem, ki pa ni potreben po celotni površini, kot je bilo predvideno v 90ih letih.
- Občina ima možnost sama urediti in vzdrževati golf igrišče, še bolje pa je, da čim prej prične z iskanjem partnerja, ki bo znal igrišče dvigniti na višji nivo.
- Potrebujemo model, kjer bomo združili golf z javno vsebino v gradu, s tenisom, s sprehajališči v parku. Golf igrišče mora dihati z okolico in mora biti namenjeno občanom ter obiskovalcem od drugod - biti mora odprto za vse ljubitelje igre, šolarje in turiste (ne samo za člane golfa).

Kako uresničiti prvi korak – zagotoviti denar za takojšen nakup dvorca?

Na 4. dopisni seji občinskega sveta dne, 4. 2. 2021, smo pod 1. točko obravnavali:

Predlog sklepa o dopolnitvi načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Šmarje pri Jelšah za leto 2021, o prerazporeditvi sredstev in o spremembi vrednosti projektov v Načrtu razvojnih programov (NRP) za leto 2021. Točka je obravnavala nakup zemljišča motokros steze v Lembergu s ceno 350.000€. Sredstva za nakup bi se naj zagotovila na postavki 16029 – *Nakupi zemljišč*, in sicer z začasno prerazporeditvijo iz postavke 19011 *Sofinanciranje cene programov-urtec Šmarje*. Točka je bila s strani svetnikov sprejeta. V zelo kratkem času smo uspeli s prerazporeditvijo sredstev najti 350.00€ za nakup zemljišča strateškega pomena, vendar do nakupa zemljišča s strani Občine Šmarje ni prišlo.

Predlagam, da še na tej seji odpremo razpravo in tudi glasujemo o nakupu Jelšingrada, za katerega lahko občina Šmarje pri Jelšah zagotovi sredstva s podobno prerazporeditvijo, kot je to že storila v primeru nakupa zemljišča motokrosa v Lembergu.

Končna misel

Nad vhodnim portalom Jelšingrada je v marmorno ploščo vklesan napis, ki v prevodu pomeni "Za ljubezen sem te ustvaril, za ljubezen te ohranjam", kar je po mnenju arhitekta dr. Miloša Kosca morda najlepše posvetilo stavbi pri nas.

Izdelajmo vizijo, ne iščimo več izgovorov zakaj ne, ampak raje zavihajmo rokave in pokažimo, kaj vse se da! #mismošmarje

V Šmarju pri Jelšah, dne 25. 3. 2021

Lucija Čakš Orač, u.d.i.a.
konservatorka na ZVKDS OE Celje in
občinska svetnica občine Šmarje pri Jelšah