

## **Rewitalizacja dworca PKP oraz terenów przydworcowych w Sopocie**

A horizontal bar composed of three segments: a red segment on the left, a darker red segment in the middle, and a black segment on the right.

### **Rola partnera publicznego w projekcie**

Investment Support  
13 czerwca 2013 r.

# Program prezentacji

---

- ❑ Charakterystyka inwestycji;
- ❑ Zakres funkcjonalny inwestycji;
- ❑ Zaangażowanie Miasta Sopotu oraz spółki PKP S.A.;
- ❑ Oczekiwania w stosunku do potencjalnych inwestorów;
- ❑ Kryteria wyboru partnera prywatnego.

# Specyfika przedsięwzięcia

---

- ❑ Dwa podmioty publiczne;
- ❑ Zakres przedsięwzięcia;
- ❑ Założenia jako ramy brzegowe realizacji przedsięwzięcia;
- ❑ Podmioty zaangażowane w projekt;
- ❑ Podziały własnościowe nieruchomości.

## Harmonogram przedsięwzięcia

---

- ❑ Porozumienie partnerów projektu: PKP S.A. i Miasta Sopotu – XII 2008 r.;
- ❑ Prace analityczne dla projektu (analizy prawno – organizacyjne, analizy finansowe) – IX 2009 r. – I 2010 r.
- ❑ Konsultacje z inwestorami, które inauguruje Forum informacyjne dla Inwestorów ; II-III 2010 r.;
- ❑ Przygotowanie procedury wyboru partnera dla projektu – III 2010 r.;
- ❑ Ogłoszenie procedury wyboru partnera prywatnego – IV 2010 r.;
- ❑ Wybór partnera prywatnego – X 2011 r.
- ❑ Podpisanie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym – I 2012 r.

## Charakterystyka inwestycji – lokalizacja

---

- ❑ Inwestycja powstaje na ponad 17 tys. m<sup>2</sup> zlokalizowanych w centrum Sopotu na obszarze pomiędzy ulicami Podjazd, Kościuszki i Kolejową, przy najbardziej znanej w Sopocie ulicy Bohaterów Monte Casino prowadzącej wprost do najdłuższego w Europie drewnianego molo.
- ❑ Teren jest dobrze skomunikowany, ma bezpośredni dojazd do głównej arterii łączącej trzy miasta Gdańsk – Sopot – Gdynia. Znajduje się około 20 minut od lotniska i 26 km od autostrady A1.
- ❑ Właścicielami gruntów na obszarze, na którym jest realizowany Projekt, w pierwszej fazie realizacji projektu byli:
  - ✓ **Miasto Sopot** - prawo własności do gruntu;
  - ✓ **Skarb Państwa** – grunty są w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych.

# Lokalizacja przedsięwzięcia



- 0** – Projekt zagospodarowania terenów przydworcowych
- 1** – Najdłuższe drewniane moło w Europie;
- 2** – Nowe Centrum Sopotu (Dom Zdrojowy, Galeria Sztuki, SPA, hotel Sheraton);
- 3** – Grand Hotel;
- 4** – ul. Bohaterów Monte Casino – Nowe Centrum Sopotu (Centrum Handlowo – Usługowe);
- 5** – Hotel Rezydent;
- 6** – Sopotcka Szkoła Wyższa;
- 7** – Uniwersytet Gdański;
- 8** – Opera Leśna;
- 9** – Wyciąg Narciarski – „Łysa Góra”;
- 10** – Hipodrom;
- 11** – Hala Widowiskowo – Sportowa;
- 12** – Kite & Windsurfing Zone;
- 13** – Stadion Lekkoatletyczny;
- 14** – Aquapark.

Źródło: UM Sopot

## Silne strony przedsięwzięcia

---

- ❑ **Lokalizacja** przedsięwzięcia – duży przepływ ludności;
- ❑ **Znaczny obszar** przewidziany do zagospodarowania na tle innych terenów inwestycyjnych w Sopocie;
- ❑ Szeroka, dostosowana do oczekiwań i zapotrzebowania odbiorców **oferta**;
- ❑ Dobra **dostępność komunikacyjna**, w tym bardzo dobre połączenia kolejowe;
- ❑ **Doświadczenie i kompetencje uczestników Przedsięwzięcia** w zakresie realizacji dużych prestiżowych przedsięwzięć z udziałem partnera prywatnego (Urząd Miasta Sopotu - Centrum Haffnera, PKP S.A. - projekty rewitalizacji dworców w Poznaniu i Katowicach realizowane we współpracy z partnerami prywatnymi.).

## Szanse przedsięwzięcia 1/2

---

- Niski stopień zaspokojenia potrzeb w zakresie infrastruktury w okolicy dworca (w tym komunikacyjnej i parkingowej) przy wysokim zapotrzebowaniu na tego typu usługi, potwierdzonym badaniami marketingowymi;
  - Zapotrzebowanie na miejsca noclegowe;
  - Popyt na usługi centrum handlowego;
  - Ograniczona podaż miejsc parkingowych w centrum Sopotu;
- Atrakcyjność turystyczna oraz promocja Sopotu i całego Trójmiasta – duży ruch turystyczny - średnio rocznie ponad **44% wykorzystania miejsc noclegowych** i ponad **583 tysiące udzielonych noclegów** w 2008 r.;
- Duże zainteresowanie inwestorów Sopotem, wysokie miejsca Sopotu w rankingach atrakcyjności dla biznesu i miast przyjaznych dla inwestorów zagranicznych;
- Ograniczona podaż nieruchomości w centrum Sopotu.

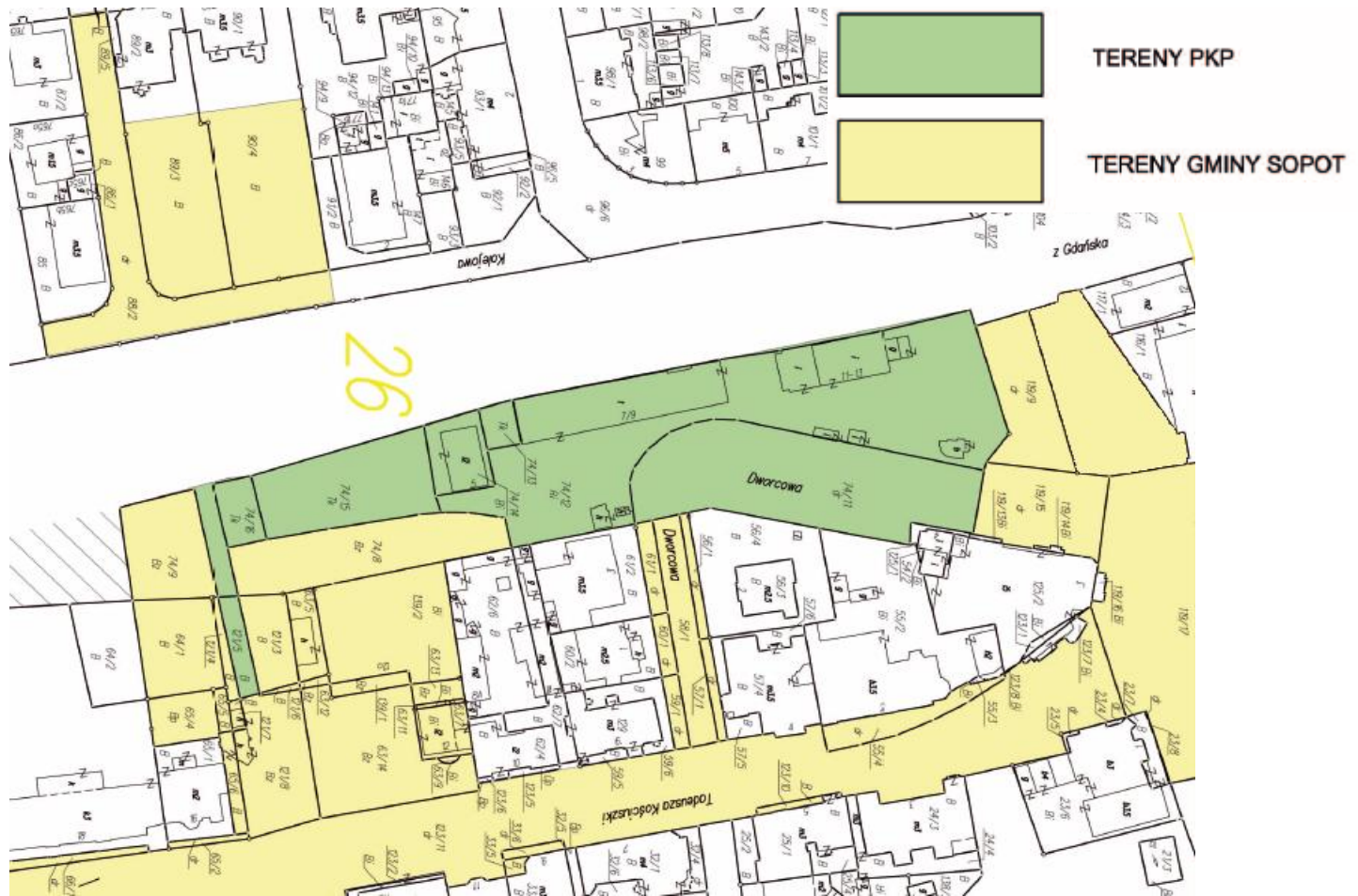


## Szanse przedsięwzięcia 2/2

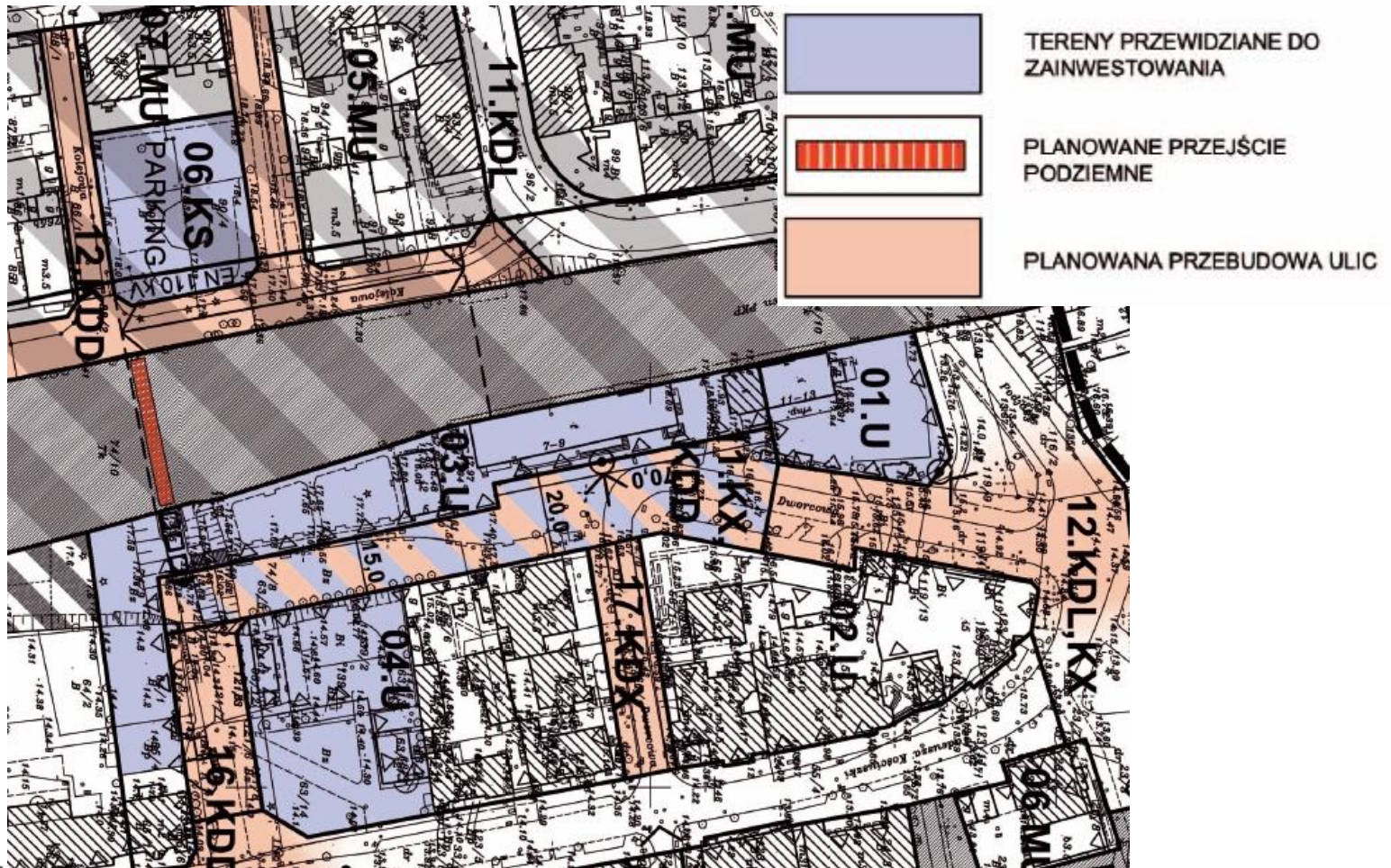
---

- ❑ Dobra sytuacja gospodarcza Trójmiasta - zamożność mieszkańców oraz duża siła nabywcza - **5 603 PLN dochód per capita, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto 3 286 PLN, niskie bezrobocie – tylko 1,9%**, prawie 100 tys. studentów;
- ❑ Realizacja w Trójmieście nowoczesnych projektów o charakterze sportowo-rekreacyjnym i kulturalnym zwiększających atrakcyjność miasta w skali kraju i poza granicami (stadion na Letnicy, hala widowiskowo-sportowa na granicy Gdańska i Sopotu, modernizacja Opery Leśnej);
- ❑ Wysokie poparcie społeczne dla realizacji Przedsięwzięcia;
- ❑ Rozwój rynku PPP w Polsce oraz pozytywny klimat dla inwestycji publiczno-prywatnych.

# Charakterystyka inwestycji – prawo do nieruchomości



# Planowany zakres funkcjonalny inwestycji – dopuszczalne funkcje





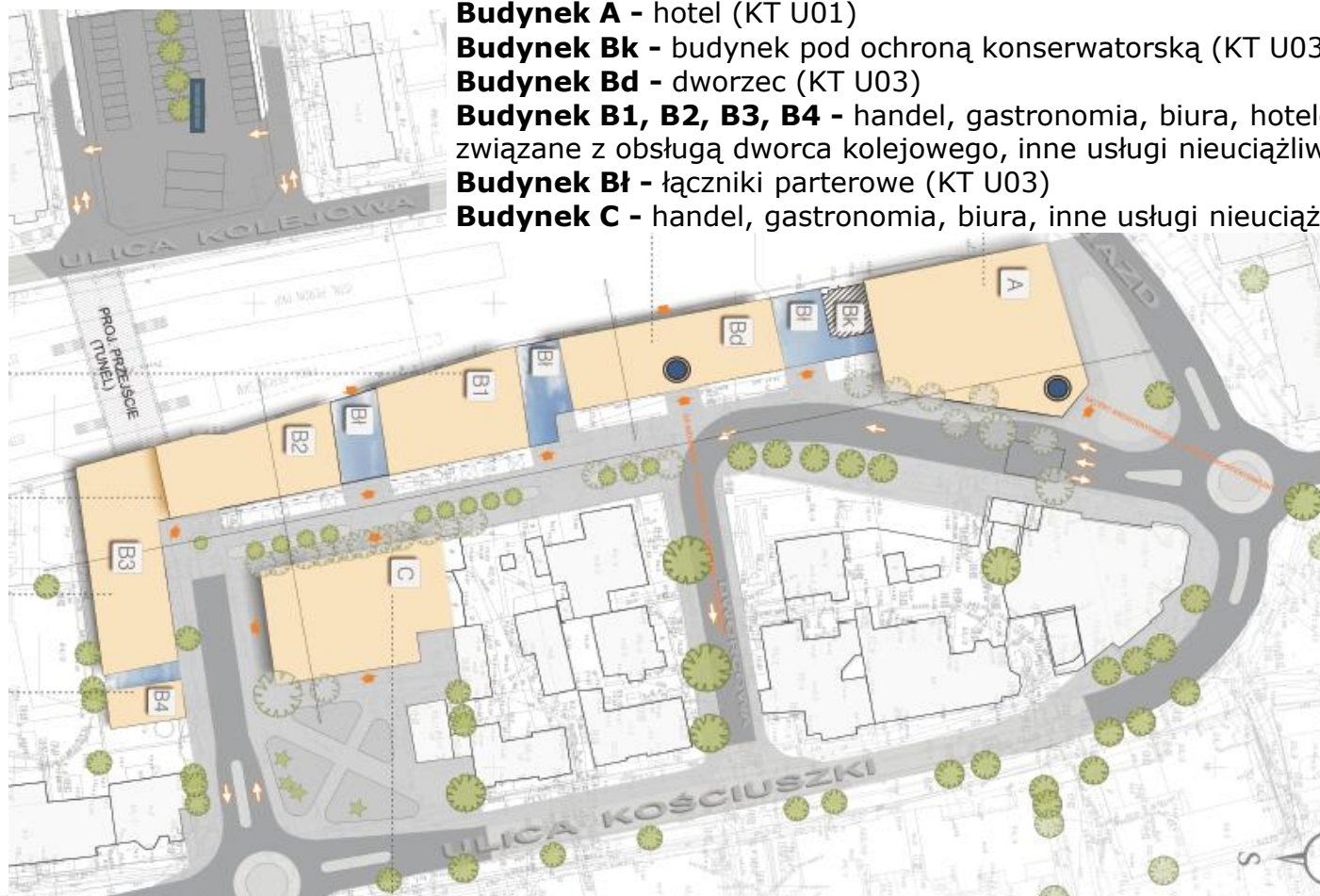
# Planowany zakres funkcjonalny inwestycji

---

W ramach przedsięwzięcia planowana była **modernizacja układu komunikacyjnego**, która utworzy z terenów przydworcowych **integracyjny węzeł komunikacyjny** dla komunikacji pieszej, samochodowej, autobusów miejskich, kolei SKM i kolei dalekobieżnej:

- ❑ modernizacja układu komunikacyjnego ul. Kościuszki, w tym możliwa budowa 2 rond;
- ❑ sprowadzenie ruchu kołowego w pobliżu dworca pod ziemię oraz wybudowanie drogi wyprowadzającej ruch z parkingów podziemnych.

# Przykładowy zakres funkcjonalny inwestycji – poziom 0



**Budynek A** - hotel (KT U01)

**Budynek Bk** - budynek pod ochroną konserwatorską (KT U03)

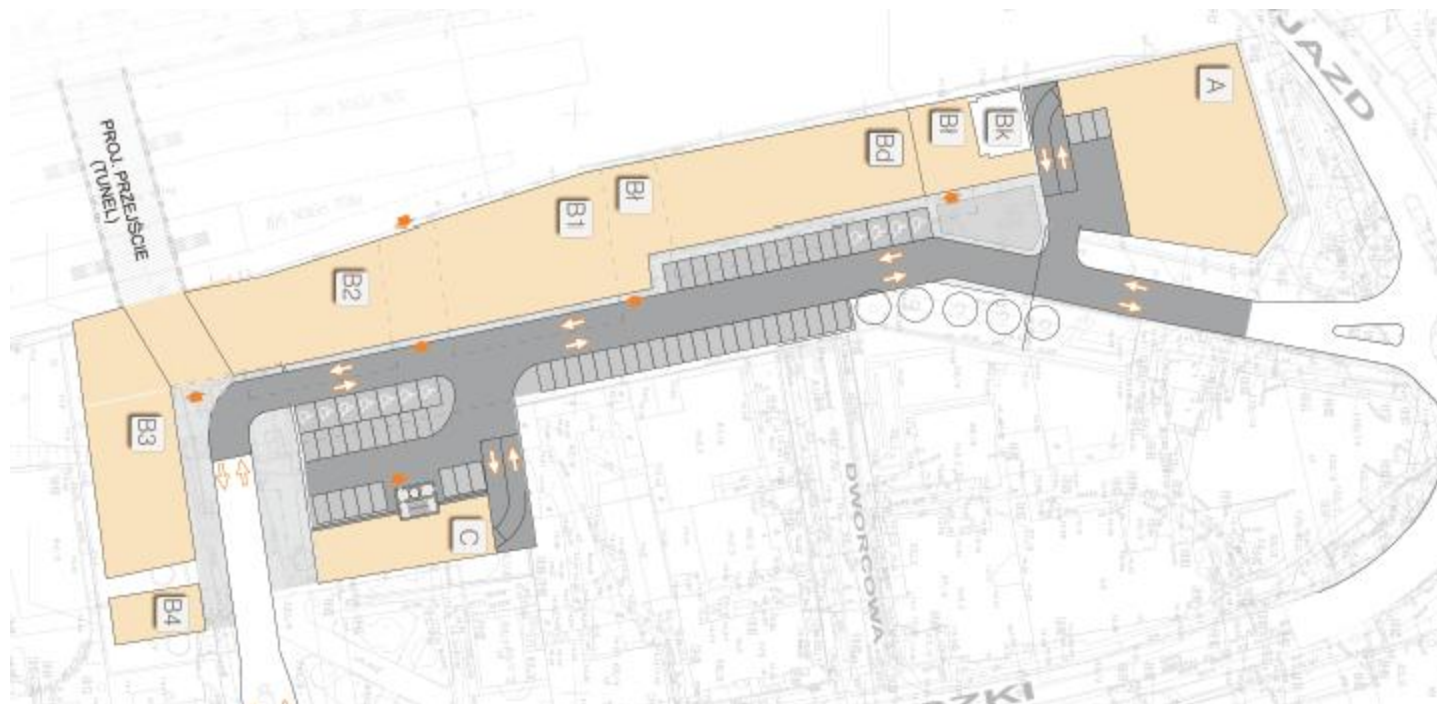
**Budynek Bd** - dworzec (KT U03)

**Budynek B1, B2, B3, B4** - handel, gastronomia, biura, hotele, funkcje związane z obsługą dworca kolejowego, inne usługi nieuciążliwe (KT U03)

**Budynek Bł** - łączniki parterowe (KT U03)

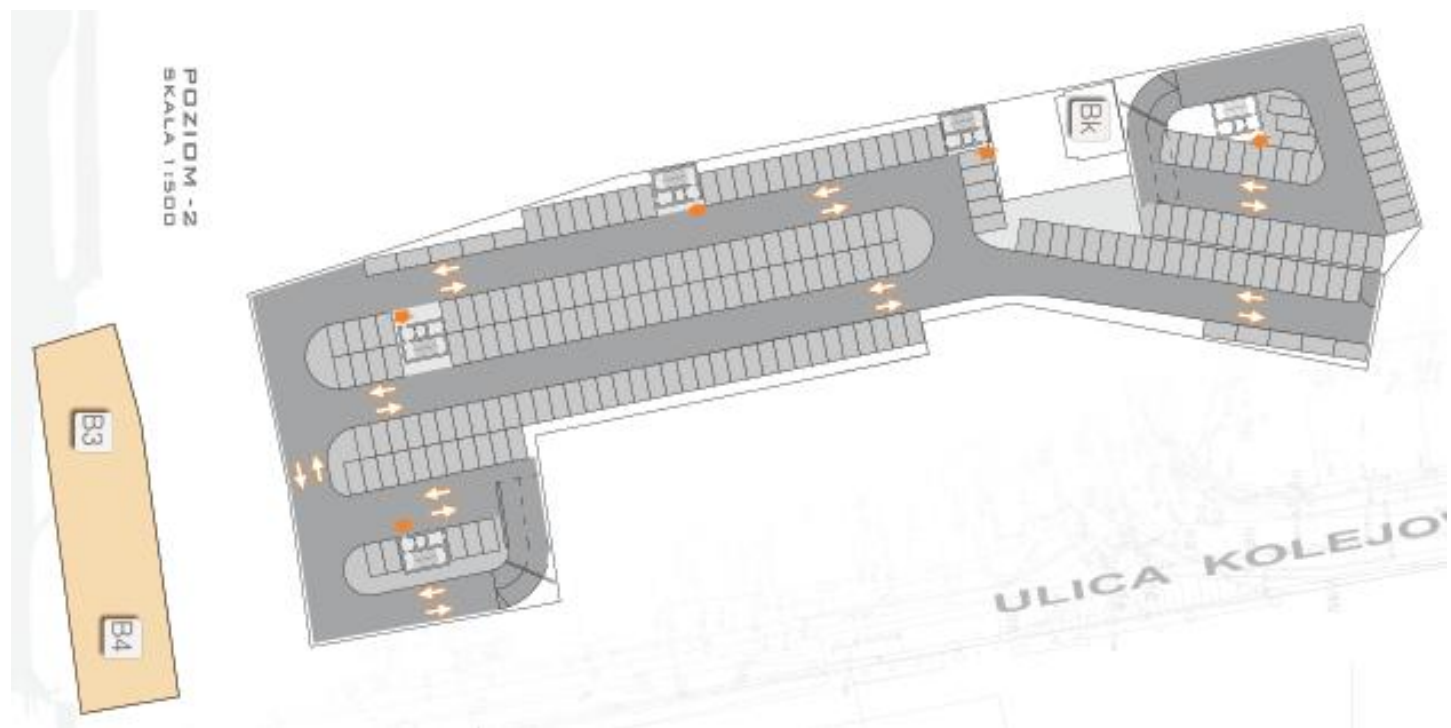
**Budynek C** - handel, gastronomia, biura, inne usługi nieuciążliwe (KT U04)

# Przykładowy zakres funkcjonalny inwestycji – poziom -1



Źródło: BBS Design

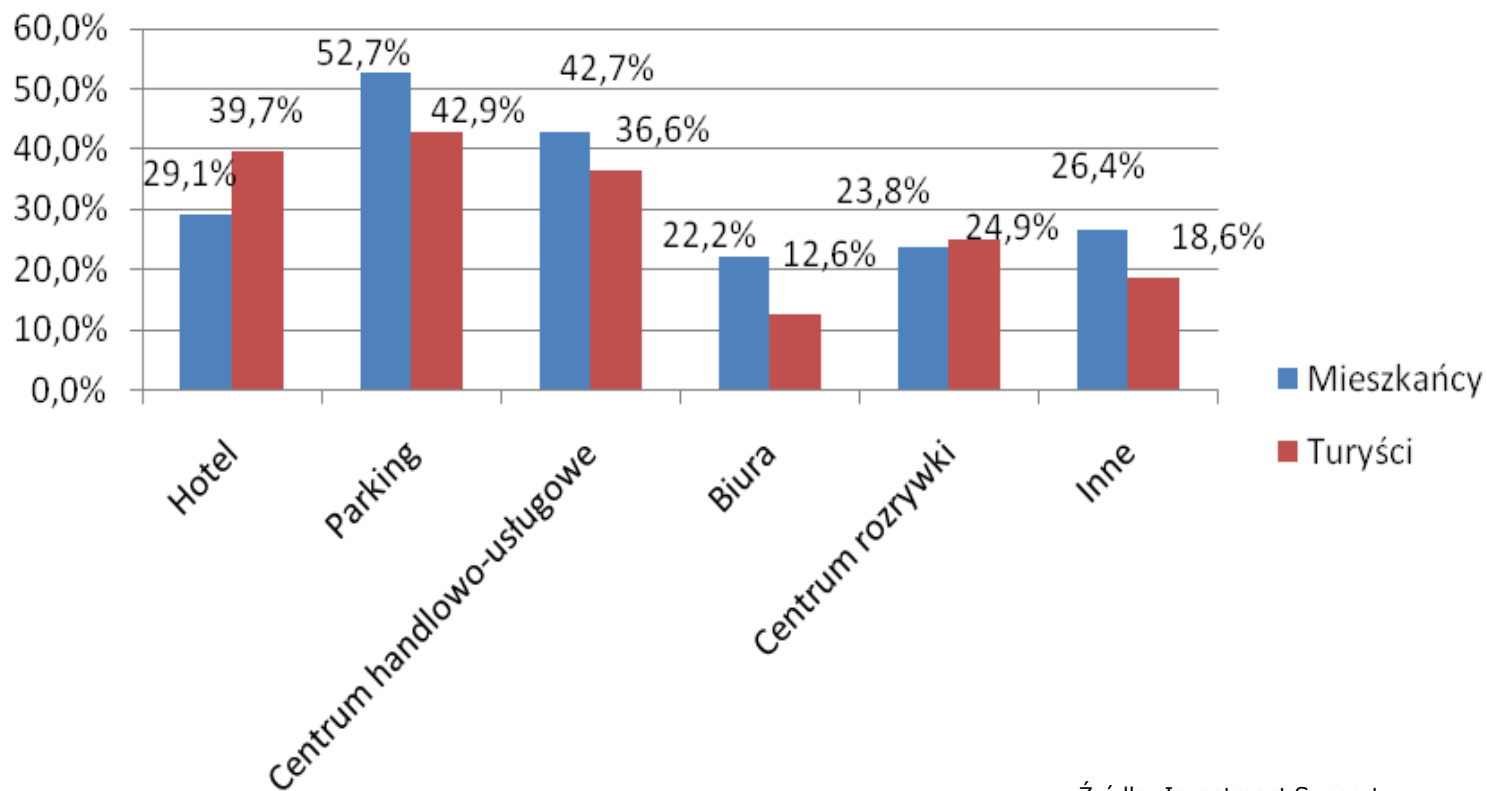
# Przykładowy zakres funkcjonalny inwestycji – poziom -2



Źródło: BBS Design

# Komercyjny zakres funkcjonalny przedsięwzięcia w wyniku badań ankietowych

Preferencje ankietowanych wobec nowych obiektów w okolicach dworca PKP w Sopocie



Źródło: Investment Support



# Planowane zaangażowanie Miasta oraz spółki PKP S.A.

---

## **Wkład własny Miasta Sopotu – sprzedaż prawa własności nieruchomości**

Łączna wielkość terenu inwestycyjnego – 10.469 m<sup>2</sup>, w tym ok. 4.728 m<sup>2</sup> terenu pod układ komunikacyjny (zakładana własność Miasta)

## **Wkład własny spółki PKP S.A. – sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa**

Łączna wielkość terenu inwestycyjnego – 6.708 m<sup>2</sup>

Dopuszczano rozwiązanie, w którym partner prywatny zakupi od Miasta prawo własności do całego terenu inwestycyjnego (z wyłączeniem terenów pod budowę układu komunikacyjnego). Miasto zakładało odkupienie na ten cel gruntów PKP S.A. oraz przewidywało ewentualną możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tych gruntów w prawo własności, tak by partner prywatny nabył prawo własności do terenu inwestycyjnego.

# Oczekiwania Miasta Sopotu i PKP S.A. w stosunku do inwestora prywatnego 1/2

---

- ❑ Sfinansowanie nakładów inwestycyjnych przedsięwzięcia przez partnera prywatnego;
- ❑ Wybudowanie i przekazanie Miastu Sopot infrastruktury w postaci układu komunikacyjnego ;
- ❑ Wybudowanie i przekazanie na rzecz spółki PKP S.A. majątku w postaci nowoczesnego lokalu przeznaczonego na funkcję dworca ;
- ❑ Maksymalizacja korzyści z przedsięwzięcia - wykorzystanie efektu synergii i szans na dochodowość inwestycji;

# Oczekiwania Miasta Sopotu i PKP S.A. w stosunku do inwestora prywatnego 2/2

---

- Oczekiwania Miasta Sopotu związane z realizacją przedsięwzięcia:
  - Rewitalizacja terenów w okolicy dworca PKP jako nowej wizytówki miasta – wzrost atrakcyjności Miasta;
  - Rozwiązanie problemów komunikacyjnych, w tym problemów z parkowaniem;
  - Zaspokojenie potrzeb mieszkańców i turystów poprzez funkcje oferowane w ramach Przedsięwzięcia;
- Oczekiwania PKP S.A.:
  - Nowy budynek dworcowy lub zabezpieczenie funkcji dworcowych w ramach przedsięwzięcia – w efekcie wzrost jakości świadczonych usług i satysfakcja podróżnych.

# Oczekiwania w stosunku do potencjalnych inwestorów

---

## **Tytułem zapłaty za grunt i użytkowanie wieczyste partner prywatny:**

- ❑ miał zapłacić Miastu określoną sumę pieniężną oraz
- ❑ miał wykonać roboty budowlane obejmujące wybudowanie dróg i dokonanie naniesień zieleni na terenach publicznych Miasta przeznaczonych do rewitalizacji (układ komunikacyjny) oraz
- ❑ miał przenieść prawo własności wyodrębnionego lokalu dworca wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (tj. w użytkowaniu wieczystym gruntu) - po jego wybudowaniu i wyodrębnieniu na rzecz spółki PKP S.A. jako wierzyciela Miasta Sopotu.

# Oczekiwania w stosunku do potencjalnych inwestorów

---

- ❑ sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na budowę obiektów wchodzących w skład Przedsięwzięcia;
- ❑ zapłata w gotówce za zakupione grunty (część ceny);
- ❑ wybudowanie infrastruktury na gruntach Miasta Sopot w postaci układu komunikacyjnego;
- ❑ przekazanie na rzecz spółki PKP S.A. majątku w postaci nowoczesnego lokalu/budynku przeznaczonego na funkcję dworca wraz z prawem własności w ułamkowej części w gruncie,

a także:

- ❑ efektywne zarządzanie Przedsięwzięciem,
- ❑ ponoszenie nakładów odtworzeniowych, wynikających z eksploatacji infrastruktury, powstałej w wyniku realizacji inwestycji.

# Oczekiwania w stosunku do potencjalnych inwestorów

W wyniku realizacji Przedsięwzięcia, składniki majątkowe w postaci obiektów komercyjnych (obiekty handlowe, hotel, parkingi) staną się własnością inwestora prywatnego, zaś Miasto Sopot otrzyma zmodernizowany układ komunikacyjny, a spółka PKP S.A. nowoczesny lokal (budynek) dworca (wraz z prawem do ułamkowej części gruntu).



Źródło: Investment Support

## Okres umowy o PPP

---

Umowa o partnerstwie publiczno-prywatnym miała być zawarta na okres realizacji Przedsięwzięcia, tj. na czas wybudowania budynków komercyjnych, parkingów oraz układu komunikacyjnego oraz min. 3 lata (okres rękojmi) fazy eksploatacji (przy czym eksploatacja nie będzie dotyczyła układu komunikacyjnego).

Długość umowy była przedmiotem negocjacji w ramach procedury wyboru partnera prywatnego.

## Obowiązki partnera prywatnego

---

Na etapie składania ofert oczekiwano m.in.:

- ❑ wykonania koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:500, oraz koncepcji funkcjonalno- użytkowej przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500,
- ❑ wykonania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obiektów w skali 1:200;

Na etapie realizacji Umowy o PPP oczekiwano m.in.:

- ❑ wykonania pełnej dokumentacji projektowej na podstawie zaakceptowanej przez Podmiot Publiczny koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcji funkcjonalno-użytkowej oraz koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obiektów i zgodnie ze standardami ustalonymi w Umowie o PPP;
- ❑ uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych, wymaganych przepisami prawa, uzgodnień (w tym z konserwatorem zabytków), pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń;
- ❑ pełnienia nadzoru autorskiego.



# Kryteria wyboru partnera prywatnego

---

Przy wyborze oferty najkorzystniejszej Podmiot Publiczny kierował się niżej wymienionymi kryteriami:

- ❑ Podział zadań i ryzyk związanych z przedmiotowym przedsięwzięciem pomiędzy Podmiotem Publicznym i Partnerem Prywatnym;
- ❑ Ocena koncepcji urbanistyczno – architektonicznej obiektów w skali 1:200 ;
- ❑ Wielkość płatności gotówkowej na rzecz Podmiotu Publicznego;
- ❑ Termin realizacji fazy inwestycyjnej Przedsięwzięcia.

# Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego (1)

---

## 1) Potrzeby i wymagania związane z zaprojektowaniem

Podmiot Publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania wszelkich prac prowadzących do powstania kompletnej dokumentacji projektowej dla Przedsięwzięcia oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W szczególności Partner Prywatny w zakresie prac koncepcyjnych i projektowych odpowiedzialny będzie: (1) Na etapie składania ofert za: (a) wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu w skali 1:500 oraz koncepcji funkcjonalno-użytkowej przedsięwzięcia w oparciu o rzuty w skali 1:500 oraz (b) wykonanie koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obiektów w skali 1:200, (2) Na etapie realizacji Umowy o PPP za: (a) wykonanie pełnej dokumentacji projektowej na podstawie zaakceptowanej przez Podmiot Publiczny koncepcji zagospodarowania terenu, koncepcji funkcjonalno - użytkowej oraz koncepcji urbanistyczno - architektonicznej obiektów i zgodnie ze standardami ustalonymi w Umowie o PPP, (b) Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę oraz innych wymaganych przepisami prawa uzgodnień (w tym z konserwatorem zabytków), pozwoleń oraz dokonania zgłoszeń oraz (c) Pełnienie nadzoru autorskiego. Szczegółowe obowiązki Partnera Prywatnego w zakresie zaprojektowania, w tym ostateczny zakres dokumentacji projektowej, określi Umowa o PPP. Podmiot Publiczny oczekuje, że prace projektowe będą przeprowadzone na podstawie równoległych konsultacji kolejnych etapów prac z konserwatorem zabytków.

# Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego (2)

---

## 2) Potrzeby i wymagania związane z budową

Podmiot publiczny oczekuje od Partnera Prywatnego wykonania robót budowlanych oraz zagospodarowania terenu zgodnie z dokumentacją projektową, planem zagospodarowania przestrzennego oraz innymi decyzjami odnoszącymi się do Przedsięwzięcia, przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej oraz standardami ustalonymi w Umowie o PPP; a także uzyskania niezbędnych decyzji i pozwoleń na użytkowanie obiektów. Proponowany zakres rzeczowy Przedsięwzięcia obejmuje realizację: (1) układu komunikacyjnego, zagospodarowania terenu, w tym terenów zielonych Przedsięwzięcia, (2) powierzchni przeznaczonych na funkcję dworca PKP, (3) obiektów handlowo-usługowych, (4) hotelu dwu- lub trzygwiazdkowego, (5) parkingów podziemnych, (6) parkingu naziemnego przy ul. Kolejowej. Część układu komunikacyjnego oraz terenów zielonych zostanie zrealizowana na gruntach pozostających własnością Gminy Miasta Sopotu. Przyjęte rozwiązania będą wynikiem zaproponowanej przez Partnera Prywatnego koncepcji stanowiących załączniki do oferty. Ostateczny zakres rzeczowy Przedsięwzięcia będzie wynikiem negocjacji prowadzonych w ramach postępowania. Szczegółowe dane dotyczące zakresu robót budowlanych będących przedmiotem Przedsięwzięcia określi dokumentacja projektowa oraz Umowa o PPP.

## Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego (3)

---

### **3) Potrzeby i wymagania związane z kompleksowym utrzymaniem obiektów i zarządzaniem nimi**

Partner Prywatny będzie odpowiedzialny, przez czas obowiązywania Umowy o PPP, za kompleksowe zarządzanie i utrzymanie terenu oraz obiektów wybudowanych na gruntach, do których Partnerowi Prywatnemu będzie przysługiwało prawo własności lub użytkowania wieczystego. Partner Prywatny będzie w szczególności odpowiedzialny za zarządzanie gospodarcze obiektami, zapewniające utrzymanie obiektów i zachowanie ich w nie pogorszonym stanie oraz zarządzanie funkcjonowaniem obiektów, jak również za zarządzanie komercyjne i biznesowe obiektami, zgodnie z założonymi celami, zapewniające wysoki standard działania oraz organizacji. Wstępnie przewiduje się, iż utrzymanie i zarządzanie nie będzie obejmować układu komunikacyjnego wraz z terenami zielonymi, zrealizowanymi na gruntach będących własnością Gminy Miasta Sopotu oraz obiektu dworca PKP. Szczegółowe wymagania Podmiotu Publicznego w tym zakresie, w tym zakres uprawnień kontrolnych Podmiotu Publicznego w odniesieniu do utrzymania i zarządzania obiektami przez Partnera Prywatnego, będzie przedmiotem negocjacji prowadzonych w ramach postępowania.

## Opis potrzeb i wymagań podmiotu publicznego (4)

---

### **4) Potrzeby i wymagania związane z wynagrodzeniem Partnera Prywatnego**

Wyłącznym wynagrodzeniem Partnera Prywatnego za realizację przedmiotowego Przedsięwzięcia będzie prawo do pobierania pożytków z przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, zrealizowanego na terenach będących własnością Partnera Prywatnego, tj. z wyłączeniem układu komunikacyjnego oraz obiektu dworca PKP, do których prawo własności będą posiadać odpowiednio Gmina Miasta Sopotu oraz PKP S.A. Nie przewiduje się wynagrodzenia dla Partnera Prywatnego w formie zapłaty sumy pieniężnej od Podmiotu Publicznego.

---

## **INVESTMENT SUPPORT**

ul. Srebrna 16 lok. 202  
00-8100 Warszawa  
Tel. 48 22 699 70 01-03  
Fax. 48 22 699 70 04  
Email: kozlowska@inves.pl

[www.inves.pl](http://www.inves.pl)