

Karta projektu planowanego do realizacji w ramach formuły partnerstwa publiczno-prywatnego

1. Dane dotyczące podmiotu publicznego realizującego projekt

1) Podmiot realizujący projekt

Zarząd Infrastruktury Sportowej w Krakowie

ul. Walerego Sławka 10
30-633 Kraków
tel. +48 12 616-64-01
fax +48 12 616-64-00

2) Osoba do kontaktów

Paweł Popławski – kierownik Działu Planowania i Przygotowania Inwestycji
tel. +48 012 616-63-70, e-mail ppoplawski@zis.krakow.pl
Przemysław Chwała – kierownik Działu Pozyskiwania Funduszy Unijnych
tel. +48 012 616-64-70, e-mail pchwała@zis.krakow.pl

2. Informacje na temat projektu

1) Nazwa inwestycji

Centrum Sportu i Rekreacji przy ulicy Eisenberga w Krakowie

2) Przedmiot inwestycji

W miejscu planowanej inwestycji kilka lat temu funkcjonował otwarty miejski basen rekreacyjno-sportowy, który ostatecznie zamknięto w 2009 roku ze względu na dekapitalizację i zniszczenie substancji na skutek wieloletniej eksploatacji. Na podkreślenie zasługuje fakt, że nieruchomość położona jest w ścisłym centrum miasta, co zapewnia wyjątkowe walory użytkowe. Aby kontynuować tradycje związane z tym miejscem i optymalnie zagospodarować teren postanowiono zbudować nowoczesny kompleks sportowo-rekreacyjny, który będzie stanowić atrakcyjną ofertę dla mieszkańców miasta oraz turystów.

Podmiot publiczny oczekuje, że obiekt będzie spełniał następujące funkcje:

- strefa pływalni rekreacyjnej;
- strefa fitness wraz z usługami SPA, wellness, z siłownią i saunami, etc.;

- strefa komercyjna (preferowane usługi: gastronomia, hotel i centrum konferencyjne) wraz z zapleczem biurowym;
- strefa parkingu oraz infrastruktury towarzyszącej.

Powierzchnia terenu przeznaczona na przedmiotową inwestycję wynosi ok. 1,8 ha (tj. ok. 18.000 m²), jest zlokalizowana w centrum Krakowa w pobliżu głównych ciągów komunikacyjnych miasta.

Mając na względzie optymalizację rentowności przedsięwzięcia strona publiczna nie określa jej szczegółowego zakresu, ograniczając się do przedstawienia najistotniejszych funkcji, wskazania podstawowych kryteriów i standardów jakie powinna spełniać inwestycja oraz do sformułowania warunków brzegowych współpracy z partnerem prywatnym. Na partnerze prywatnym będzie spoczywał obowiązek zaprojektowania i dopracowania szczegółów związanych z zagospodarowaniem terenu i ustaleniem funkcji komercyjnych obiektu, tak aby z punktu widzenia biznesowego przedsięwzięcie było opłacalne. W ramach swych obowiązków partner prywatny dostosuje także projekt do założeń i potrzeb określonych przez stronę publiczną w zakresie obiektu sportowo-rekreacyjnego, natomiast pozostałą część inwestycji będzie mógł zrealizować zgodnie ze swoimi celami przy zachowaniu zgodności z określonymi zasadami współpracy oraz przepisami prawa, w tym z aktami prawnymi lub dokumentami dotyczącymi sposobu i możliwości zabudowy tej części miasta.

Istotnymi atutami niniejszej oferty są stosunkowo szeroki zakres możliwości komercyjnych, jakie mogą być zrealizowane w ramach inwestycji oraz obszerne pole negocjacji z podmiotem publicznym. Nie bez znaczenia jest także możliwość uczestniczenia przy przygotowywaniu dokumentacji projektowej, dzięki czemu partner prywatny będzie mógł lepiej dostosować obiekt do realizacji założonych celów.

3) Miejsce realizacji inwestycji

Województwo Małopolskie, Miasto Kraków, Dzielnica II Grzegórzki, ulica Filipa Eisenberga 2. Inwestycja zlokalizowana jest w centrum Krakowa, pomiędzy ulicami: Eisenberga, Grunwaldzką i Supniewskiego, z bezpośrednim dojazdem od strony ul. Eisenberga. W pobliżu znajdują się główne ciągi komunikacyjne, centra handlowe i obwodnica północna miasta Krakowa. Ponadto w najbliższym otoczeniu występuje zabudowa jednorodzinna, a w nieznacznym oddaleniu – wielorodzinna, strefa usług hotelowych, komercyjnych i biurowych (klasa „A”).

Obiekt usytuowany w pobliżu Ronda Mogińskiego (jeden z głównych węzłów komunikacyjnych miasta), dogodny dostęp do sieci dróg publicznych, bliskość dworca autobusowego i kolejowego. Alternatywne formy komunikacji: ścieżka rowerowa.

4) Etap realizacji projektu

- pomysł;
- wybrana firma doradcza;
- analizy przedrealizacyjne;
- wszczęte postępowanie;
- ~~wybrany partner prywatny;~~
- ~~budowa obiektu;~~
- ~~eksploatacja obiektu.~~

5) Planowany podział zadań pomiędzy stroną publiczną a partnerem prywatnym

Zobowiązania partnera prywatnego:

- wniesienie wiedzy i doświadczenia (know-how) w zakresie projektowania, budowy oraz zarządzania dużymi obiektami sportowymi i komercyjnymi;
- przygotowanie dokumentacji projektowej w uzgodnieniu ze stroną publiczną;
- wkład finansowy w budowę i wyposażenie obiektu;
- promocja, marketing oraz zarządzanie obiektem.

Zobowiązania Gminy Miejskiej Kraków:

- wniesienie pod inwestycję gruntów o znacznej wartości;
- wsparcie podczas opracowywania planów budowlanych i uzyskiwania stosownych pozwoleń;
- współpraca przy promocji obiektu (części sportowo-rekreacyjnej) oraz organizacji imprez, mających na celu animację kompleksu.

6) Preferowana forma współpracy pomiędzy stroną publiczną i prywatną

Inwestycja planowana jest do realizacji w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego lub Koncesji. Preferowany model współpracy w ramach PPP to BOT (buduj, zarządzaj, przekazaj).

3. Finansowanie i szacunkowa wartość inwestycji

1) Szacunkowy koszt projektu brutto (w złotych)

Oszacowano wstępnie koszt części sportowo-rekreacyjnej inwestycji na kwotę ok. 45,1 mln PLN (szacunkowa wartość inwestycji bez gruntów). Ostateczny koszt zostanie określony na podstawie koncepcji architektonicznej opracowanej podczas negocjacji z partnerem prywatnym.

2) Finansowanie projektu

- partner publiczny: do negocjacji

- partner prywatny: do negocjacji

3) Planowany wkład rzeczowy strony publicznej i szacunkowa wartość wkładu (w złotych)

Grunt pod inwestycję – nieruchomości w centrum Krakowa, atrakcyjna lokalizacja.

4) Planowana forma wynagrodzenia partnera prywatnego							
<ul style="list-style-type: none"> - możliwość zarządzania i operowania obiektem; - korzyści finansowe z prowadzenia usług komercyjnych oraz wpływy z reklamy i organizacji imprez; - możliwość uzyskania dotacji, subwencji w zakresie dofinansowania zajęć sportowo-rekreacyjnych dzieci i młodzieży oraz imprez sportowych Gminy Miejskiej Kraków; - możliwość organizowania innych wydarzeń i imprez. 							
5) Udział funduszy UE							
Przygotowanie wniosku	n/d	Złożenie wniosku	n/d	Umowa o dofinansowanie	n/d	Projekt z listy IWPK	n/d
6) Program z jakiego pochodzą środki unijne							
n/d							
7) Wartość dofinansowania brutto (w złotych)							
n/d							

4. Informacje dodatkowe, stan przygotowania inwestycji:

1) Oznaczenie działki, lokalizacja i stan własnościowy nieruchomości, na której jest planowanie powstanie obiektu i jej status prawny
Działka nr 104/3 o powierzchni: 1,8258 ha; obręb: 5; jednostka ewidencyjna: Śródmieście. Działka zabudowana, budynek w złym stanie technicznym przeznaczony do wyburzenia, na terenie funkcjonuje sezonowe lodowisko. Własność Gminy Miejskiej Kraków.
2) Stan przygotowania inwestycji (jakie dokumenty zostały opracowane, np. wstępny biznes plan, studium wykonalności inwestycji, koncepcja architektoniczna, projekt budowlany, pozwolenie na budowę, inne)
-

Karta przygotowana w ramach projektu

„PPP nowe perspektywy” stworzenie międzynarodowej sieci współpracy wspierającej partnerstwo publiczno-prywatne dla Krakowa

współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Małopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego na lata 2007 – 2013