

REWITALIZACJA TERENÓW DWORCA PKP W SOPOCIE ORAZ SĄSIADUJĄCYCH Z NIM TERENÓW PRZY UDZIALE PARTNERA PRYWATNEGO



OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

- Przedsięwzięcie, o wartości **ca. 100 mln zł**, ma na celu rewitalizację terenów przydworcowych w Sopocie wraz z przebudową układu komunikacyjnego na tym obszarze oraz stworzenie funkcjonalnej przestrzeni miejskiej.
- Właścicielami gruntów na tym obszarze do roku 2013 (nie wliczając drogi publicznej), byli:
 - **Miasto Sopot - prawo własności do gruntu;**
 - **Skarb Państwa – grunty są w użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych.**
- Inwestycja powstanie na ponad **17 tys. m²** zlokalizowanych w **centrum Sopotu** na obszarze pomiędzy ulicami Podjazd, Kościuszki i Kolejową,
- bezpośrednio przy ulicy Bohaterów Monte Casino;

OPIS PROJEKTU

- Zbudowany zostanie m in. **dwupoziomowy plac miejski** połączony z ulicą Bohaterów Monte Cassino oraz skwery pełne zieleni.
- Sopot wzbogaci się o **podziemny parking** na 240 samochodów oraz **nową infrastrukturę drogową, wprowadzającą pod ziemię ruch kołowy** natomiast PKP, które jest drugim partnerem publicznym, **uzyska nowy dworzec** przygotowany do obsługi ok. 5800 pasażerów w ciągu doby.
- Całość części publicznej może powstać dzięki sprawnemu zarządzaniu przez partnera prywatnego **częścią komercyjną przedsięwzięcia** tj. hotelem, kompleksem galerii handlowo-usługowych oraz powierzchniami biurowymi, tworzącymi nowoczesną promenadę, z kawiarniami i zieleńcami.
- Stworzony kompleks przyciągać będzie turystów i podróżnych bardzo bogatą i różnorodną ofertą. Zakłada się, że **wszystkie obiekty oddane będą do użytku w I kwartale 2015 r.**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujący m.p.z.p. dopuszcza na obszarze inwestycji w szczególności zabudowę usługową o charakterze śródmiejskim, w tym:

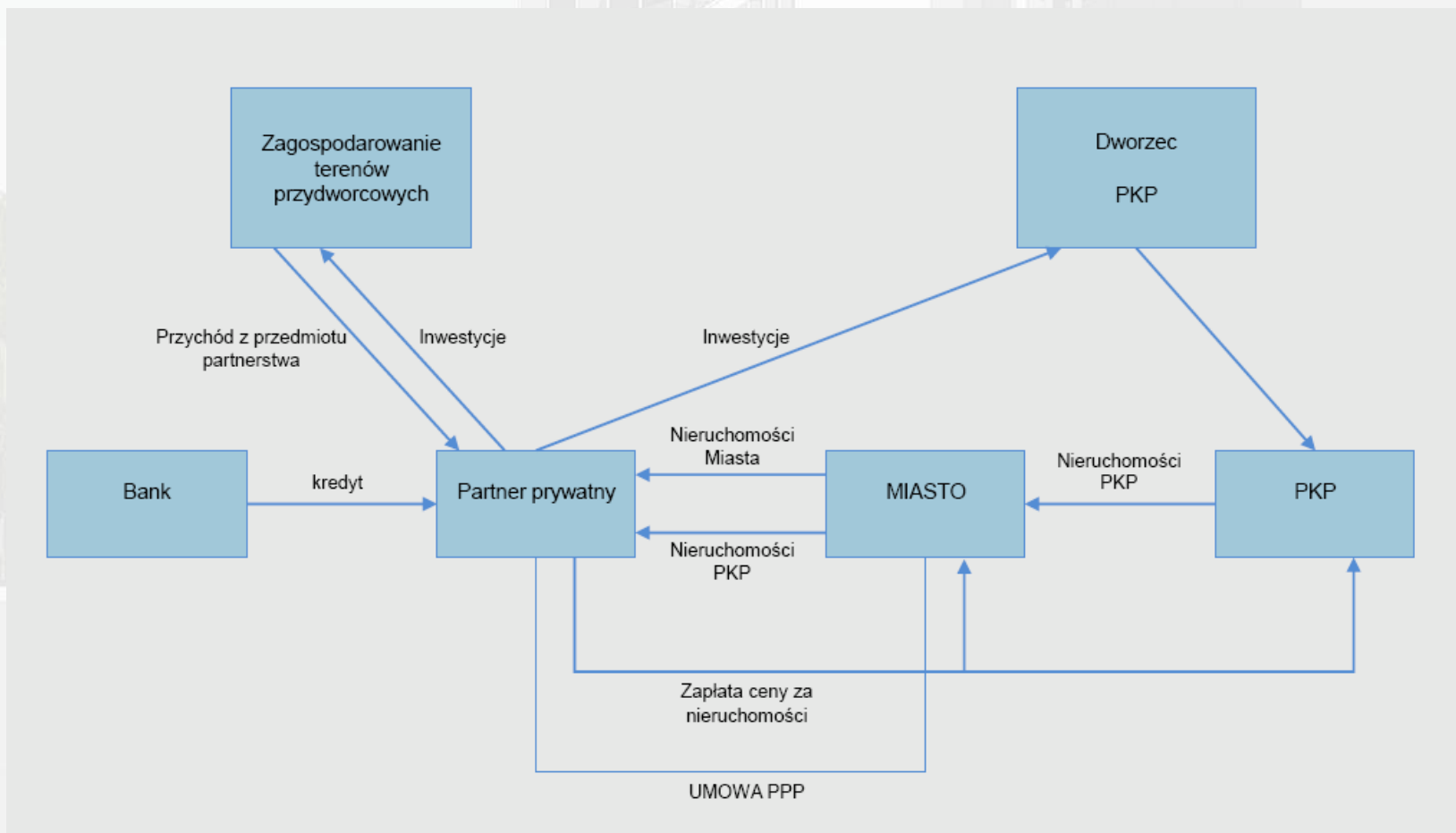
- usługi handlowe;
- gastronomię;
- biura;
- hotele oraz
- inne usługi nieuciążliwe.



PROCEDURA

- Po przeprowadzonych konsultacjach z inwestorami oraz na podstawie wykonanej przez doradcę biznesowego „Analizy finansowo -ekonomicznej modelu wykonalności przedsięwzięcia” oraz na podstawie wykonanej przez doradcę prawnego „Analizy prawno-podatkowej wybranych przez zleceniodawcę wariantów w związku z przygotowaniem i realizacją przedsięwzięcia” **zarówno Gmina Miasta Sopotu jak i PKP S.A. kierując się min. najkorzystniejszym dla nich rachunkiem ekonomicznym, zdecydowali o realizacji IV Wariantu**, pt. „partnerstwo publiczno – prywatne bez zawiązania spółki celowej ppp, gdzie miasto jest jedynym podmiotem publicznym”; zgodnie z którym:
 - Partner prywatny organizuje finansowanie;
 - Miasto nabywa nieruchomość od PKP;
 - Miasto sprzedaje nieruchomości Partnerowi prywatnemu;
 - Partner prywatny realizuje prace budowlane (rewitalizacja);
 - Partner prywatny przenosi własność dworca na PKP;
 - Partner prywatny eksploatuje składniki majątkowe.

PROCEDURA



PROCEDURA

- **W dniu 3 września 2010r. Gmina Miasta Sopotu zawarła z PKP S.A.** przedwstępną umowę sprzedaży i przedwstępną umowę zamiany, w kształcie przedstawionym w Wariancie IV;
- **W czerwcu 2010r. Gmina Miasta Sopotu wszczęła** procedurę wyboru partnera prywatnego w oparciu o ustawę z dnia z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym oraz ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi;

WYBÓR OFERTY

- **Od września 2010 r.** w przedsięwzięciu mającym na celu wybór partnera prywatnego **uczestniczyły dwie firmy:** Bałtycka Grupa Inwestycyjna S.A. z Gdańska oraz Global Retail and Residential Estate Services Sp. z o. o. z Warszawy.
- **Po zakończeniu trwających blisko rok negocjacji,** obie firmy przystąpiły do dalszej fazy postępowania i w odpowiedzi na zaproszenie, w dniu 30 sierpnia 2011r. złożyły swoje oferty. Przy wsparciu doradców, architektów i urbanistów dokonano wyboru firmy BGI S.A.
- Po podpisaniu w dniu **23 stycznia 2012r. umowy o PPP** z wybranym oferentem rozpoczęły się **prace projektowe,** na które przeznaczony był **rok. To samo dot. zamknięcia finansowania projektu.**

JESSICA

- Sopocki projekt rewitalizacyjny skorzystał z niskooprocentowanej pożyczki oferowanej ze środków Inicjatywy **JESSICA** dostępnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Pomorskiego na lata 2007-2013.
- **W dniu 7 stycznia** br. dzięki podpisaniu ww. umowy Projekt Zagospodarowania terenów przydworcowym w Sopocie, **stał się pierwszym w Europie projektem partnerstwa publiczno-prywatnego, finansowanym przy wykorzystaniu zwrotnych środków pomocowych.**

CO SIĘ ZMIENI WOKÓŁ DWORCA?



KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE DLA SOPOTU

W wyniku realizacji

Projektu Miasto uzyska:

- **zmodernizowany układ komunikacyjny;**
- **zagospodarowane tereny zielone.**



KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE DLA SOPOTU

- w skali roku do budżetu miasta Sopotu wpływać będą kwoty w szczególności z **tytułu podatku od nieruchomości, z podatku PIT oraz z podatku CIT;**
- zrewitalizowany obszar dworca oraz terenów przydworcowych spełniać będzie **różnorodne funkcje wzbogacające ofertę miasta;**
- **wydłużony zostanie sezon turystyczny;**
- zmieni się zakres oferowanych usług – tym samym zmianom podlegać będzie profil gości odwiedzających Sopot.

KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE DLA PKP S.A.

W celu zabezpieczenia odpowiednich warunków obsługi pasażerów, **zakłada się ulokowanie w wybudowanych obiektach pomieszczeń, które będą w wyłącznej dyspozycji PKP S.A.**

Będą to w szczególności:

- biura;
- kasy biletowe;
- informacja;
- przechowalnia bagażu.



Na funkcje dworcowe przeznaczone zostanie **ponad 500m² powierzchni** w wybudowanych obiektach.

KORZYŚCI BEZPOŚREDNIE- PARTNER PRYWATNY

W ramach realizacji Projektu Partner Prywatny:

- **uzyskał dostęp do atrakcyjnych i najlepiej w Polsce zlokalizowanych gruntów;**
- **otrzyma nowoczesne powierzchnie handlowo – usługowe;**
- **osiągnie korzyść finansową w postaci zwrotu z zaangażowanego kapitału.**



Joanna Wiśniewska
Urząd Miasta Sopotu
joanna.wisniewska@um.sopot.pl