



Miasto
Szczecin



MEMORANDUM INFORMACYJNE

Budowa centrum przesiadkowego z parkingiem wielokondygnacyjnym oraz śródmiejską zabudową wielofunkcyjną w Szczecinie

Wprowadzenie

Gmina Miasto Szczecin (zwana dalej Podmiotem Publicznym lub Miastem), zamierza zrealizować przedsięwzięcie pn. **„Budowa centrum przesiadkowego z parkingiem wielokondygnacyjnym oraz śródmiejską zabudową wielofunkcyjną w Szczecinie”** (dalej jako Przedsięwzięcie lub Inwestycja).

Na obecnym etapie prac nad Przedsięwzięciem Miasto realizuje umowę, której przedmiot stanowi „Opracowanie wariantowej koncepcji usytuowania: centrum przesiadkowego, parkingu wielokondygnacyjnego, śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, na terenie Placu Zawiszy Czarnego i alternatywnie Placu Zawiszy Czarnego oraz przy ulicy Owocowej w Szczecinie wraz z wariantową koncepcją przebudowy układu komunikacyjnego obsługującego ww. funkcje”.

Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.

Partnerstwo publiczno-prywatne

Partnerstwo publiczno prywatne jest to wspólne przedsięwzięcie mające na celu realizację zadania publicznego. Jest ono oparte na wieloletniej umowie i zazwyczaj polega na budowie lub remoncie infrastruktury publicznej połączonej z jej utrzymaniem lub zarządzaniem.

Partnerstwo publiczno prywatne różni od tradycyjnego sposobu realizacji zamówienia określony w umowie, szczegółowy podział zadań i ryzyk.

Opis Przedsięwzięcia

Celem Przedsięwzięcia jest zagospodarowanie nieruchomości przy Placu Zawiszy Czarnego oraz przy ul. Owocowej w Szczecinie poprzez budowę centrum przesiadkowego oraz budowę wielokondygnacyjnego parkingu wraz z przebudową układu komunikacyjnego obsługującego ww. funkcje („Cel Publiczny”). Dodatkowo, w ramach Przedsięwzięcia planuje się również budowę śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej z przeznaczeniem do komercjalizacji (np. na funkcje biurowo-mieszaniowe) („Cel Komercyjny”). Partner prywatny zaprojektuje, sfinansuje oraz wybuduje Cel Publiczny, a następnie zapewni jego utrzymanie przez cały okres trwania Umowy o PPP.

Ponadto, w ramach Przedsięwzięcia przewiduje się pełnienie przez partnera prywatnego funkcji operatora (ryzyko komercjalizacji oraz popytu) parkingu wielokondygnacyjnego oraz centrum przesiadkowego (opcjonalnie). **Kwestia pełnienia funkcji operatora poszczególnych elementów Celu Publicznego będzie jednym z elementów stanowiących przedmiot prowadzonego badania rynku.**

Głównym założeniem jest realizacja Przedsięwzięcia przez partnera prywatnego na nieruchomości wniesionej przez Miasto jako wkład własny do Przedsięwzięcia.

W ramach Celu Komercyjnego planuje się sprzedaż partnerowi prywatnemu nieruchomości, na której zostanie on zrealizowany. Celem Miasta jest minimalizacja konieczności zaangażowania dodatkowych środków publicznych w Przedsięwzięcie.

Opis Przedsięwzięcia

Miasto planuje realizację inwestycji z udziałem partnera prywatnego wyłonionego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Określenie struktury prawnej realizacji Przedsięwzięcia nastąpi po określeniu ostatecznego zakresu i przedmiotu przyszłej inwestycji oraz warunków technicznych i formalnych jej realizacji.

W chwili obecnej na zlecenie Miasta opracowywana jest „wariantowa koncepcja usytuowania: centrum przesiadkowego, parkingu wielokondygnacyjnego, śródmiejskiej zabudowy wielofunkcyjnej, na terenie Placu Zawiszy Czarnego i alternatywnie Placu Zawiszy Czarnego oraz przy ulicy Owocowej w Szczecinie wraz z wariantową koncepcją przebudowy układu komunikacyjnego obsługującego ww. funkcje”.

Prezentowane warianty są wstępnymi koncepcjami i mogą ulec modyfikacji. Mają one na celu zobrazowanie możliwego usytuowania poszczególnych funkcji na zadanym obszarze oraz ukazanie możliwych, ale nie ostatecznych rozwiązań.

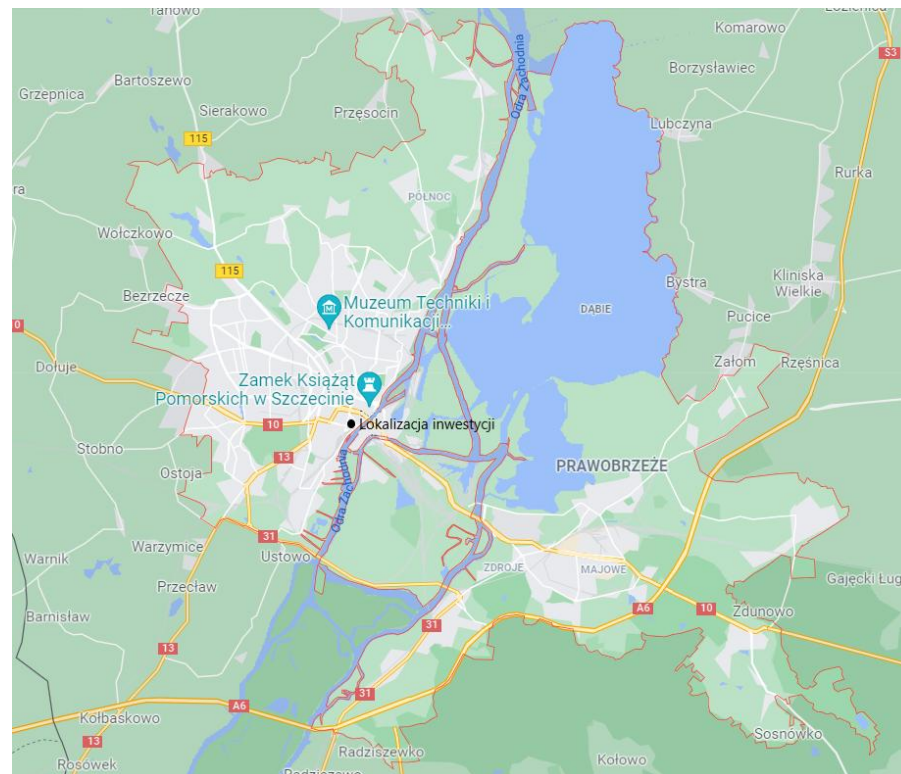
Lokalizacja Przedsięwzięcia

Obszar przeznaczony do realizacji Przedsięwzięcia położony jest w Szczecinie w dzielnicy Śródmieście i obejmuje następujące nieruchomości:

- Plac Zawiszy Czarnego, w granicach ujętych ulicami: 3 Maja – Plac Zawiszy Czarnego – Korzeniowskiego (działka nr 34 z obrębem 1040, powierzchnia 3.943 m²),
- część działki nr 11 z obrębem 1039 przy ul. Owocowej (do południowej ściany budynku Centrum Kultury Słowianin powierzchnia ok. 2.300 m²).

Dodatkowo w zakres przedsięwzięcia wejdą działki drogowe związane z przebudową układu komunikacyjnego obsługujące funkcje publiczne.

Rysunek nr 1 – lokalizacja Przedsięwzięcia



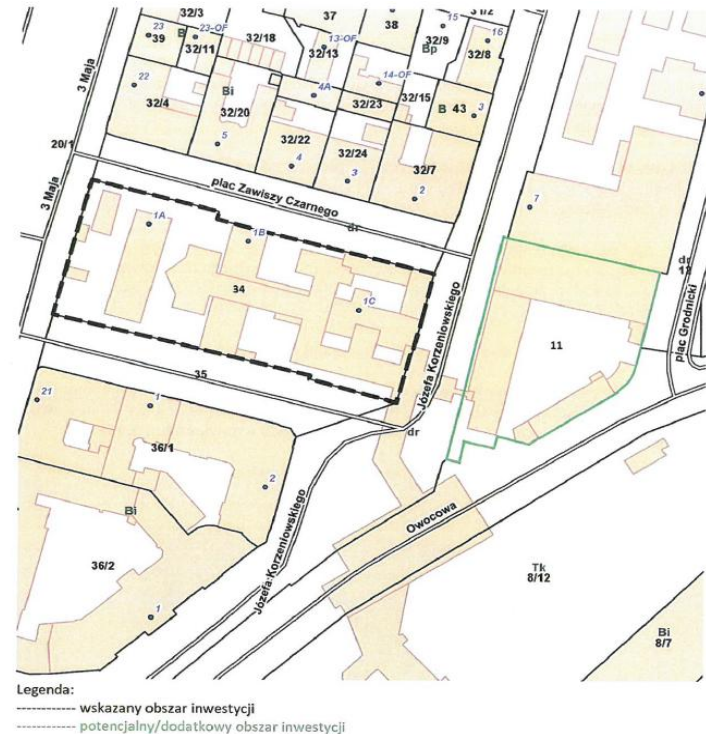
Źródło: opentstreetmap

Lokalizacja Przedsięwzięcia

Rysunek przedstawia usytuowanie działek przeznaczonych pod realizację Przedsięwzięcia.

Działka nr 34 obręb 1040 oraz część działki nr 11 obręb 1039 znajdują się w obszarze, dla którego uchwałą Rady Miasta Szczecin nr X/311/19 z dnia 10 września 2019 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie.

Rysunek nr 2 – lokalizacja Przedsięwzięcia



Źródło: Materiały własne Miasta

Lokalizacja Przedsięwzięcia

Ulice Placu Zawiszy Czarnego otoczone są kamienicami, w tym od strony północnej budynkami pełniącymi funkcje hotelowo – mieszkalne, a od strony południowej budynkiem biurowym PKP.

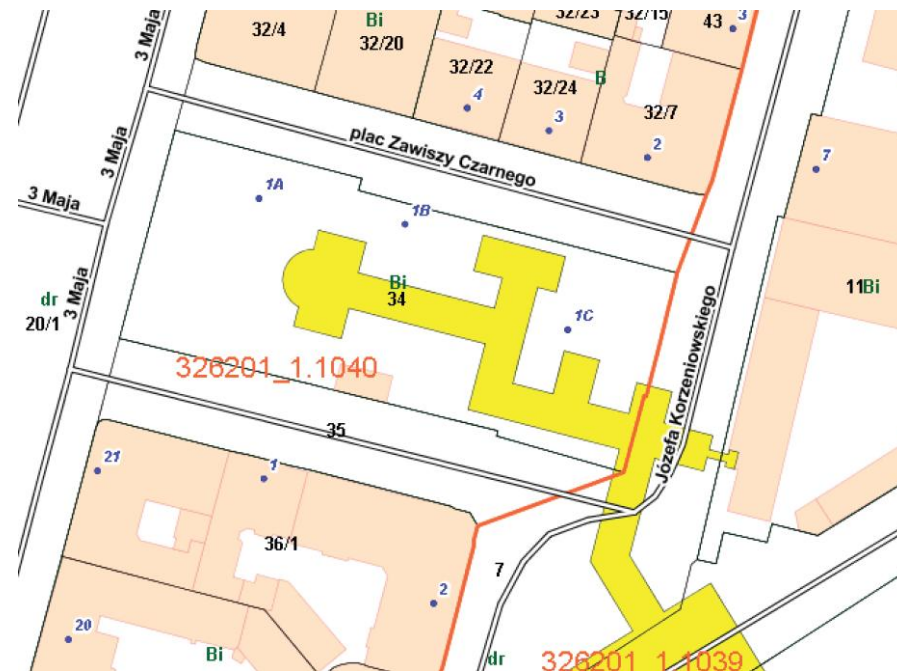
Ulica Korzeniowskiego rozdziela dwie nieruchomości oznaczone zgodnie z legendą na rysunku nr 2. Na odcinku od ulicy 3 Maja do Placu Zawiszy Czarnego, ulica Korzeniowskiego jest ulicą jednokierunkową z ograniczeniem dopuszczalnej masy całkowitej pojazdów do 2,5t, natomiast w dalszej części jest dwukierunkowa, z kolejnym ograniczeniem dopuszczalnej masy całkowitej pojazdów do 5t, na odcinku od Placu Zawiszy Czarnego w kierunku ulicy Dworcowej. Podmiot publiczny rozważa możliwość zwiększenia tonażu jezdni na odcinku od ulicy 3 Maja do Placu Zawiszy Czarnego.

Ulica 3 Maja zamykająca Plac Zawiszy Czarnego od strony zachodniej jest dwujezdniową aleją. W obrębie planowanej inwestycji zlokalizowane są dwa kluczowe skrzyżowania: z ulicą Narutowicza oraz z ulicami Owocową i 3 Maja. Ulica Owocowa graniczy z infrastrukturą dworca PKP przebiegając wzdłuż granicy części działki nr 11 będącej w obszarze przeznaczonym do realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Lokalizacja Przedsięwzięcia

W obszarze realizacji Przedsięwzięcia znajduje się podziemny bunkier/schron pochodzący z czasów II wojny światowej i prowadzący do niego tunel. Obiekt ten, ze względu na wartość historyczną, przeznaczony jest do zachowania.

Rysunek nr 3 – Umiejscowienie schronu

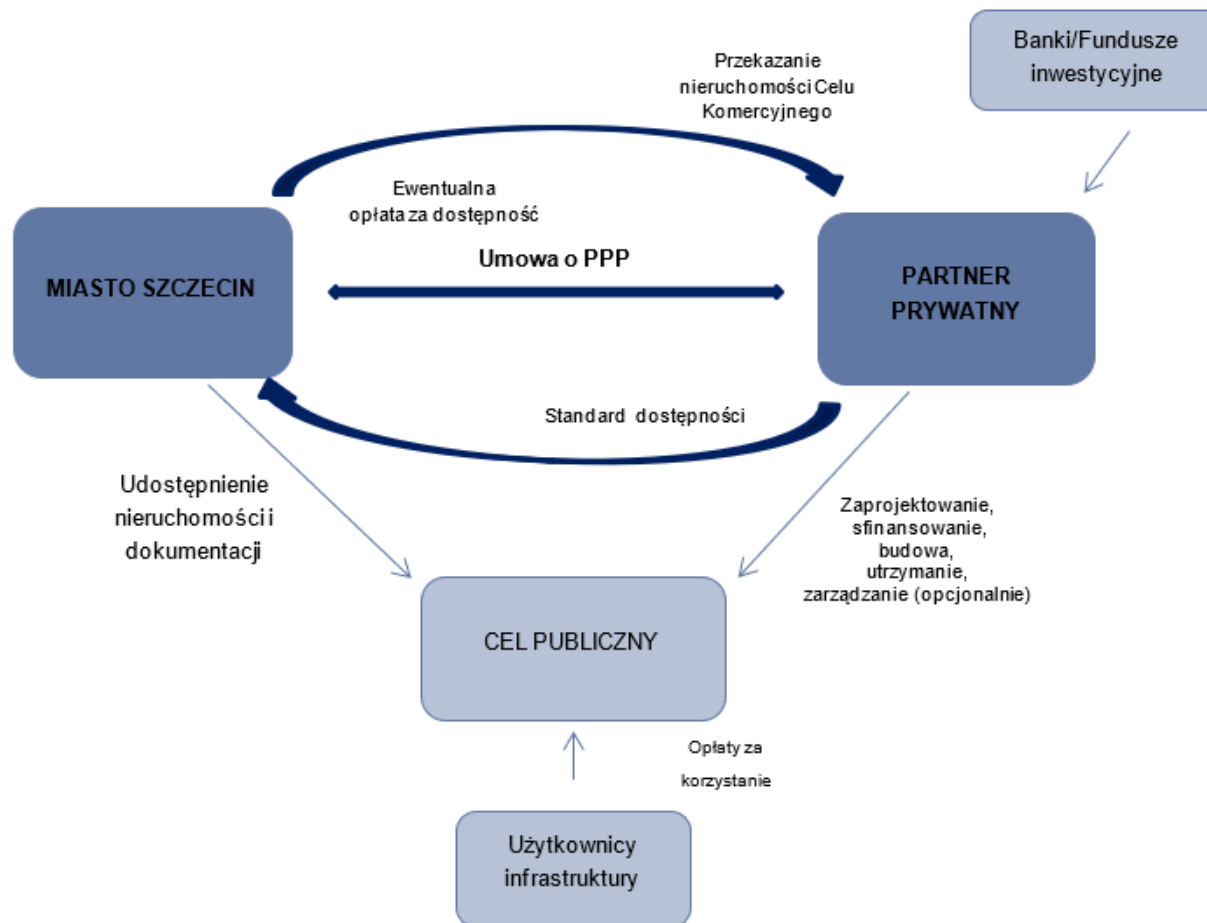


Źródło: Materiały własne Miasta

Podział zadań i ryzyk

Zadania		Ryzyka	
Podmiot Publiczny	partner prywatny	Podmiot Publiczny	partner prywatny
<ul style="list-style-type: none"> Wniesienie nieruchomości w ramach wkładu własnego w związku z realizacją Celu Publicznego; wniesienie do przedsięwzięcia w ramach wkładu własnego posiadanej dokumentacji; wniesienie do przedsięwzięcia w ramach wkładu własnego nieruchomości (sprzedaż na rzecz partnera prywatnego.) w związku z realizacją Celu Komercyjnego. 	<ul style="list-style-type: none"> zaprojektowanie Celu Publicznego; sfinansowanie Celu Publicznego; wybudowanie Celu Publicznego; utrzymanie techniczne Celu Publicznego przez okres określony umową; pełnienie funkcji operatora Celu Publicznego – parking wielokondygnacyjny – przez okres określony umową; opcjonalne pełnienie funkcji operatora Celu Publicznego – centrum przesiadkowego- przez okres określony umową. 	<ul style="list-style-type: none"> ryzyko stanu prawnego nieruchomości; ryzyko polityczne. 	<ul style="list-style-type: none"> ryzyko finansowe; ryzyko projektowe; ryzyko budowy; ryzyko dostępności; ryzyko komercjalizacji oraz popytu Celu Publicznego – parking wielokondygnacyjny; opcjonalnie ryzyko komercjalizacji oraz popytu Celu Publicznego – centrum przesiadkowe; ryzyko komercjalizacji oraz popytu Celu Komercyjnego.

Schemat współpracy



Źródło: opracowanie własne

Założenia Przedsięwzięcia

W związku z pracami doradcy technicznego działającego na rzecz Miasta w dalszej części Memorandum Informacyjnego przedstawiony został opis pięciu potencjalnych wstępnych wariantów usytuowania poszczególnych funkcji w obszarze przeznaczonym do realizacji Przedsięwzięcia (wstępnych koncepcji ulokowania elementów architektonicznych i rozwiązań drogowych, które ulegną modyfikacji na kolejnych etapach).

Proponowane przez doradcę
technicznego wstępne warianty
funkcjonalno – lokalizacyjne
Przedsięwzięcia

Wariant 1

Wariant 1 przewiduje realizację Przedsięwzięcia w całości na działce nr 34 obr.1040. Centrum przesiadkowe skomunikowane wjazdem od południowej strony Placu Zawiszy Czarnego. W tym wariantcie bryła dworca przesiadkowego usytuowana od strony planowanej zabudowy Celu Komercyjnego z wejściem.

Wariant zakłada budowę parkingu publicznego pod lokalizacją centrum przesiadkowego w dwóch lub trzech kondygnacjach podziemnych. Zjazd do parkingu publicznego - od północy, zespolony z kompleksem centrum przesiadkowego.

W tym wariantcie doradca techniczny proponuje zabudowę Celu Komercyjnego o maksymalnej wysokości 6 kondygnacji nadziemnych w pierzei ul. 3 Maja, stanowiącą zwieńczenie osi ul. Narutowicza. Pod zabudową Celu Komercyjnego parking podziemny w dwóch lub trzech kondygnacjach. Zjazd do parkingu pod zabudową komercyjną od strony południowej w ramach istniejącej jezdni.

Wariant 2

Wariant 2 przewiduje zabudowę Celu Komercyjnego wraz z wielopoziomowym parkingiem publicznym na działce nr 34 obr.1040, oraz centrum przesiadkowe na części działki nr 11 obr.1039. Centrum przesiadkowe z poziomu ul. Owocowej z trzykondygnacyjnym pawilonem umieszczonym przylegająco do ściany oporowej, rozgraniczającej poziomy ul. Owocowej i ul. Korzeniowskiego.

Wejście główne do kompleksu centrum naprzeciwko wyjścia z istniejącej kładki pieszej biegnącej z dworca PKP. Bryła centrum w partii wejściowej wychodząca w kierunku kładki, umiejscowiona częściowo w ramach istniejącego utwardzenia będącego poszerzeniem działki drogowej ul. Owocowej.

W tym wariantcie doradca techniczny proponuje zabudowę Celu Komercyjnego o maksymalnej wysokości 15 kondygnacji nadziemnych w pierzei ul. 3 Maja, stanowiącą zwieńczenie osi ul. Narutowicza, oraz wysokości 5 kondygnacji wewnątrz Pl. Zawiszy Czarnego. Pod budynkiem Celu Komercyjnego parking podziemny w dwóch lub trzech kondygnacjach. Zjazd do parkingu pod zabudową komercyjną od strony południowej w ramach traktu budynku.

Wariant 3

Wariant 3 przewiduje umiejscowienie Celu Komercyjnego na działce nr 34 obr.1040, oraz centrum przesiadkowe i wielopoziomowy parking publiczny na części działce nr 11 obr.1039. Centrum przesiadkowe dostępne z poziomu ul. Owocowej z trzykondygnacyjnym pawilonem umieszczonym przylegająco do ściany oporowej, rozgraniczającej poziomy ul. Owocowej i ul. Korzeniowskiego.

Wejście główne do kompleksu centrum położone naprzeciwko wyjścia z istniejącej kładki pieszej biegnącej z dworca PKP. W tym wariantcie doradca techniczny proponuje zabudowę Celu Komercyjnego o maksymalnej wysokości 7 kondygnacji nadziemnych w pierzei ul. 3 Maja, stanowiącą zwieńczenie osi ul. Narutowicza, oraz wysokości 5 kondygnacji wewnątrz Pl. Zawiszy Czarnego.

Pod zabudową Celu Komercyjnego dwu lub trzykondygnacyjny parking podziemny. Zjazd do wielopoziomowego parkingu pod zabudową komercyjną od strony południowej w ramach istniejącej jezdni. Wielopoziomowy parking publiczny dostępny z poziomu ul. Korzeniowskiego ponad lokalizacją centrum przesiadkowego. Bryła parkingu do wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych.

Wariant 4

Wariant 4 przewiduje lokalizację Celu Komercyjnego na części działki nr 34 obr. 1040, oraz lokalizację pięciokondygnacyjnego parkingu publicznego na części działce nr 11 obr.1039 z wjazdem od ul. Świętopętka. Centrum przesiadkowe dostępne z poziomu ul. Korzeniowskiego na działce nr 11 obr. 1039 ponad bryłą parkingu publicznego oraz na części działki nr 34 obr. 1040 z zachowaniem przebiegu ul. Korzeniowskiego.

Wariant 4 zakłada wytworzenie niewielkiego placu przed wejściem do budynku centrum naprzeciwko wyjścia z istniejącej kładki pieszej biegnącej z dworca PKP. W tym wariantcie doradca techniczny proponuje zabudowę Celu Komercyjnego o maksymalnej wysokości 7 kondygnacji nadziemnych w pierzei ul. 3 Maja, stanowiącą zwieńczenie osi ul. Narutowicza, oraz wysokości 5 kondygnacji wewnątrz Pl. Zawiszy Czarnego.

Rozwiązanie daje możliwość wytworzenia pierzei zabudowy komercyjnej i usługowej wraz z pasem zieleni/drzew izolujący centrum przesiadkowe od strony zabudowy mieszkaniowej Pl. Zawiszy Czarnego. Pod zabudową Celu Komercyjnego dwu lub trzykondygnacyjny parking podziemny. Zjazd do parkingu pod zabudową Celu Komercyjnego od strony południowej w ramach traktu planowanego obiektu

Wariant 5

Wariant 5 zakłada lokalizację zabudowy Celu Komercyjnego na części działki nr 34 obr.1040, oraz lokalizację pięciokondygnacyjnego parkingu publicznego na działce nr 11 obr. 1039 z wjazdem od ul. Świętopełka. Centrum przesiadkowe dostępne będzie z poziomu ul. Korzeniowskiego na części działki nr 11 obr. 1039 ponad bryłą parkingu publicznego oraz na części działki nr 34 obr. 1040 z zachowaniem przebiegu ul. Korzeniowskiego.

Wariant ten zakłada wytworzenie niewielkiego placu przed wejściem do budynku dworca naprzeciwko wyjścia z istniejącej kładki pieszej biegnącej z dworca PKP.W tym wariantcie doradca techniczny proponuje zabudowę Celu Komercyjnego o maksymalnej wysokości 7 kondygnacji nadziemnych w pierzei ul. 3 Maja, stanowiącą zwieńczenie osi ul. Narutowicza, oraz wysokości 5 kondygnacji wewnątrz Pl. Zawiszy Czarnego.

Rozwiązanie takie daje możliwość wytworzenia pierzei zabudowy Celu Komercyjnego wraz z pasem zieleni/drzew izolując centrum przesiadkowe od strony zabudowy mieszkaniowej Pl. Zawiszy Czarnego. Pod zabudową Celu Komercyjnego dwu lub trzykondygnacyjny parking podziemny. Zjazd do parkingu pod zabudową Celu Komercyjnego od strony południowej w ramach traktu planowanego obiektu.

Zapraszamy do udziału w konsultacjach

Gmina Miasto Szczecin z siedzibą przy
Placu Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
bppp@um.szczecin.pl <http://bip.um.szczecin.pl>

Ingenis Sp. z o.o.

ul. Langiewicza 4/3, 61-502 Poznań
tel. (+48) 61 622-29-70, fax (+48) 61 622-29-77
s.pachuta@ingenis.pl www.ingenis.pl



Szczecin

