

Opis projektu PPP realizowanego w Gdańsku – krajowa wizyta studyjna nr 3

Nazwa przedsięwzięcia:	Zagospodarowanie północnego cypla Wyspy Spichrzów w Gdańsku
Przedmiot inwestycji:	<p>Partnerstwo publiczno-prywatne obejmuje stopniową rewitalizację zdegradowanej części starego miasta w Gdańsku, w ramach której realizowane są zarówno cele publiczne, jak i część komercyjna.</p> <p>W ramach partnerstwa publiczno-prywatnego na 18 tys. m² powstaje nowoczesny kompleks handlowo-mieszaniowo-usługowy o łącznej powierzchni użytkowej ok. 60 tys. mkw. Inwestycja będzie realizowana etapami i zakończy się w 2023 roku.</p> <p>Prace budowlane ruszyły w 2017 r., a cała inwestycja będzie realizowana w czterech etapach. W pierwszym - do końca 2018 r. staną budynki najbliżej końca cypla. Będzie tam hotel, usługi i handel. Kwartal między ul. Pożarniczą i Basztową będzie gotowy dwa lata później w ramach etapu drugiego. Etap trzeci - zabudowa terenu między ul. Basztową i Ciesielską - potrwa do końca 2022 r. Obiekty między ul. Ciesielską i Stągiewną mają być gotowe do końca 2023 r. Z inwestycji celu publicznego najszybciej powstał zewnętrzny układ komunikacyjny ul. Chmielnej (do końca 2017 r.), Motławskiej i Pożarniczej (do końca I kwartału 2019 r). W 2020 r. gotowy ma być ciąg pieszy przy nabrzeżu IX. Potem realizowane będą: budowa mostu Stągiewnego (zwodzonego), skrzyżowanie ul. Podwałe Przedmiejskie z ul. Chmielną, budowa kładki dla pieszych. Na koniec pozostawiono remont Długiego Pobrzeża (do końca II kwartału 2021 r.) i budowę mariny (do końca 2022 r). Inwestor zrealizuje infrastrukturę o wartości ok. 33 mln zł netto.</p>
Podmiot publiczny:	Urząd Miejski w Gdańsku
Partner prywatny:	Spółka Granaria - konsorcjum Multibud W. Ciurzyński S.A. i ImmoBel Poland SPV 10 Sp. z o.o.
Skrótowny opis przedsięwzięcia:	<p>Projekt dotyczy rewitalizacji obszarów zdegradowanych.</p> <p>Zakres przedsięwzięcia obejmuje zaprojektowanie, sfinansowanie i wybudowanie infrastruktury, a następnie oddanie do utrzymania i zarządzania wskazanymi w umowie obiektami celu publicznego partnerowi prywatnemu. Realizacja przedsięwzięcia w zakresie obiektów celu komercyjnego będzie etapowana. Obiekty celu publicznego będą realizowane, co do zasady, w pierwszej kolejności. Plan miejscowy uchwalony dla północnego cypla wyspy zakłada funkcje mieszkaniowe, usługowe i handlowe. W swojej koncepcji partner prywatny musiał uwzględnić także obowiązek budowy szeregu obiektów użyteczności publicznej, m.in. ogólnodostępnej kładki dla pieszych łączącej północny cypel z Długim Pobrzeżem, realizację zewnętrznego układu komunikacyjnego czy przebudowę mostu Stągiewnego.</p> <p>Finansowanie inwestycji obejmuje kwotę nie mniejszą niż 399 mln złotych. Ważnym elementem wzajemnych rozliczeń jest transfer unikalnych nieruchomości na rzecz partnera prywatnego w zamian za realizację przez niego infrastruktury publicznej koniecznej dla przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych.</p> <p>Podmiot publiczny ponosi ryzyko związane z udostępnieniem składnika majątkowego będącego wkładem do przedsięwzięcia.</p> <p>Partner prywatny ponosi ryzyko związane z: projektowaniem i budową, ryzyko pozyskania finansowania dla całego przedsięwzięcia, ryzyko popytu na usługi świadczone w ramach przedsięwzięcia w części komercyjnej (również w zakresie sprzedaży nieruchomości) oraz ryzyko dostępności w zakresie inwestycji celu publicznego.</p> <p>Model wynagrodzenia to opłaty od użytkowników - możliwość czerpania wynagrodzenia ze świadczenia usług komercyjnych (hotele czy lokale użytkowe) oraz sprzedaży tych nieruchomości po komercjalizacji lub jako samodzielnych lokali.</p>
Zakładane efekty:	<p>Projekt zakłada stworzenie reprezentatywnej zabudowy stanowiącej architektoniczno-funkcjonalną wizytówkę miasta Gdańska wraz z jednoczesną odbudową infrastruktury drogowej i sieciowej oraz wkomponowaniem obiektów zabytkowych w nową zabudowę i ochroną zabytków. Jest to niezbędne, aby ten ważny dla Gdańska obszar mógł ponownie stać się funkcjonującą częścią miasta. Ponadto, celem przedsięwzięcia jest budowa licznych obiektów celu publicznego oraz realizacja celu jakim jest rewitalizacja, a zarazem ochrona zabytków i opieka nad dziedzictwem historycznym. Jako wkład własny do przedsięwzięcia podmiot publiczny przeniesie na rzecz partnera prywatnego własność nieruchomości, której wartość określona została w oparciu o operat szacunkowy.</p>
Okres obowiązywania umowy:	17 lat, od 31 marca 2015 roku do 1 stycznia 2032 roku, zawarta na podstawie ustawy o PPP w trybie koncesji (art. 4 ust. 1)
Wartość umowy:	400 000 000,00 zł
Stan obecny wdrażania projektu:	9 marca 2017 r. – rozpoczęcie budowy obiektów I etapu inwestycji na północnym cyplu Wyspy Spichrzów, po zakończeniu etapu przygotowawczego. Gotowy jest ciąg spacerowy na nabrzeżu i zewnętrzny układ komunikacyjny ul. Chmielnej.