

MEMORANDUM INWESTYCYJNE

Modernizacja istniejącego kąpieliska miejskiego zlokalizowanego na terenie Ośrodka Rekreacyjnego Planty – realizowanego wg modelu Partnerstwa Publiczno Prywatnego.



Opracowanie:

MOSiR w Mikołowie
ul. Konstytucji 3 Maja 31
43-190 Mikołów

- styczeń 2016 r.-

Spis treści:

1. Wprowadzenie.....	3
2. Charakterystyka przedsięwzięcia	3
3. Lokalizacja przedsięwzięcia	4
4. Infrastruktura istniejąca.....	6
5. Opis planowanych zadań w ramach modernizacji.....	8
6. Podstawa realizacji projektu.....	11
7. Planowany harmonogram i wydatki.....	12
8. Ankieta.....	13

1. Wprowadzenie.

W związku z planowanym przeprowadzeniem modernizacji obiektów sportowych będących w administrowaniu MOSiR w Mikołowie, przekazanych w użyczenie przez Gminę Mikołów w załączeniu przedkładamy opracowanie dla przedsięwzięcia pn.: **„Modernizacja istniejącego kąpieliska miejskiego zlokalizowanego na terenie Ośrodka Rekreacyjnego Planty – realizowanego wg modelu Partnerstwa Publiczno Prywatnego”**

Z uwagi na fakt, iż Gmina Mikołów zainteresowana jest wypracowaniem optymalnych warunków realizacji w/w przedsięwzięcia, które odpowiadać będą także potencjalnym Inwestorom prywatnym, prosimy o zapoznanie się z charakterystyką ww. koncepcji projektowej.

Wszelkie przekazane uwagi i pozyskane informacje, dotyczące zarówno struktury prawnej modelu oraz założeń technicznych i finansowych przedsięwzięcia, posłużą do dokonania ewentualnych korekt i modyfikacji proponowanych kryteriów i rozwiązań oraz traktowane będą jako wstępna ocena i tzw. „badanie rynku” dot. możliwości realizacji ww. zadania w modelu PPP.

Opisana koncepcja modernizacji, co do zakresu rzeczowego i założeń nie jest ostateczna i może podlegać modyfikacji będących następstwem nadesłanych uwag i wskazówek oraz dalszych szczegółowych analiz merytorycznych i negocjacji przeprowadzanych przez Gminę Mikołów. Na wstępie należy zaznaczyć, że uczestnictwo w niniejszych konsultacjach społecznych nie przyznaje ich uczestnikom prawa pierwszeństwa lub też innych przywilejów w trakcie ewentualnego potencjalnego postępowania mającego na celu wyłonienie partnera prywatnego dla realizacji ww. przedsięwzięcia.

2. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Celem przedsięwzięcia jest umożliwienie mieszkańcom Gminy Mikołów dostępu do całorocznej i wielofunkcyjnej infrastruktury sportowej oraz rekreacji wodnej na terenie OR Planty i tym samym wzbogacenie obecnej oferty zarządcy obiektu o nowe usługi sportowe i rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

Przedmiotem planowanego przez Gminę Mikołów przedsięwzięcia, jest przeprowadzenie modernizacji istniejącego kąpieliska miejskiego zlokalizowanego na terenie OR Planty tj. na nieruchomości stanowiącej własność Gminy.

Jego podstawowym założeniem jest aby nowoczesny obiekt wyposażony w kompleksową infrastrukturę spełniał szeroko rozumiane funkcje sportowo - rekreacyjne dla mieszkańców Gminy Mikołów. Zakłada się, że realizacja przedsięwzięcia zwiększy skuteczność realizacji zadań własnych Gminy w zakresie kultury fizycznej i turystyki oraz ochrony zdrowia. Intencją Gminy jest przeprowadzenie modernizacji substancji budowlanej i zmiana zagospodarowania terenu Ośrodka Rekreacyjnego „Planty” aby ww. obiekt funkcjonował przez cały rok, zapewniał możliwość z jego korzystania niezależnie od warunków pogodowych oraz dostępny był zarówno pod względem technicznym jak i organizacyjnym dla osób niepełnosprawnych.

3. Lokalizacja przedsięwzięcia.

Planowane przedsięwzięcie związane z modernizacją zlokalizowane jest w woj. śląskim w powiecie mikołowskim w Gminie Mikołów przy ulicy Konstytucji 3 Maja 38.



Rys. Lokalizacja Gminy Mikołów

Ww. tereny znajdują się w atrakcyjnym obszarze inwestycyjnym Gminy ze względu na lokalizację w najbliższym jego otoczeniu licznych obiektów sportowych tj. m. in: Kompleksu Sportowo Rekreacyjnego, Stadionu Miejskiego, Krytej Pływalni „Aqua Plant” czy też Hali Sportowej oraz kompleksów „Moje Boisko Orlik”



Rys. Widok infrastruktury istniejącej obiektu

Granice obszaru przeznaczonego do realizacji przedsięwzięcia obejmują teren Ośrodka Rekreacyjnego „Planty” o ogrodzonej powierzchni wynoszącej ok. 1,5ha tj. wydzielonej z części działek będących w użytkowaniu MOSiR, a stanowiących własność Gminy Mikołów wg zestawienia jn.

Działka	Powierzchnia	Ulica	Uwagi
571/79	0,2601 ha	Konstytucji 3 Maja 38	brak
775/79	0,2664 ha		
776/79	0,1827 ha		
1940/76	4,6545 ha		Część działki

Tab. Wykaz działek przeznaczonych pod realizację przedsięwzięcia

WW teren inwestycyjny w planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu dzielnicy Centrum zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa Nr XXIX/437/2004 z dnia 28 grudnia 2004r /Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 16 poz. 427 z dnia. 07.02.2005/ określany został jako obszar: 294 US tj. teren sportu.

Zasady zabudowy i zagospodarowania ww. terenu to:

- a) podstawowy: obiekty sportu i rekreacji, zieleń urządzone
- b) dopuszczalne: obiekty handlu, rzemiosła, kultury i rozrywki, obiekty infrastruktury

Wskazane działki przeznaczone pod realizację przedsięwzięcia są nieruchomościami o uregulowanym stanie prawnym, dla której właścicielem przedmiotowej nieruchomości jest Gmina Mikołów, która przekazała je w bezterminowe administrowanie Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Mikołowie.

Ze względu na lokalizację terenów w sąsiedztwie zabytkowego Parku Planty /zabytek wpisany do rejestru zabytków Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach pod nr 51/01 z dnia 17.XII.2001/ zasadnym może być dokonanie ewentualnych konsultacji i zasięgnięcia opinii właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odnośnie kwestii możliwości realizacji wybranego i zatwierdzonego w modelu PPP przedsięwzięcia w sąsiedztwie ww. parku /np. w zakresie oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko/.

4. Infrastruktura istniejąca.

W zakresie podstawowej istniejącej infrastruktury i zagospodarowania terenu OR „Planty” będącego przedmiotem modernizacji wyszczególnić można m.in. obiekty:

4.1 Zaplecze.

Budynek podpiwniczony parterowy o pow. użytkowej 754 m² pełniący funkcję zaplecza technicznego kąpieliska miejskiego. W części ww. budynku znajduje się wydzielone pomieszczenie tj. odrębny lokal przystosowany do uprawiania kulturystyki, administrowany przez TKKF Hades Mikołów.

Ww. obiekt został wyremontowany w części na potrzeby zaplecza technicznego lodowiska oraz w części administrowanej przez TKKF Hades. Pozostały zakres planowanych do wykonania robót remontowych w ramach przeprowadzenia rewitalizacji określony został w pkt. 5 niniejszego opracowania.

4.2 Baseny i brodziki.

Otwarty basen pływakki o wym. 50m x 20m tj. o pow. 1.000 m² i głębokości zmiennej od 1,2m do 2,0m wykonany w konstrukcji żelbetowej.

Niecka brodzika dla dzieci o kształcie nieregularnym i pow. ok. 140 m² oraz niecka fontanny o kształcie okrągłym i średnicy ok. 6,5m wykonane w konstrukcji betonowej z okładziną z płytek .

Technologia basenowa dla niecki basenu sportowego pracuje jako ciśnieniowa w schemacie: zasys wody, przetłoczenie przez filtry piaskowo – żwirowe i powrót do niecki przez dysze na bocznej ścianie. Chemiczne uzdatnianie wody odbywa się w sposób ręczny poprzez dodawanie środków do uzdatniania wody basenowej.

Brodzik i fontanna nie posiadają technologii basenowej – woda wymieniana jest w trakcie funkcjonowania basenu na bieżąco. We wszystkich nieckach basenowych brak jest systemu podgrzewania wody basenowej.

W roku 2014 wykonano częściową modernizację istniejącej technologii w zakresie montażu rurociągu z rur ciśnieniowych PVC fi.225 na odcinku dla zasysu, odpływu i popłuczyn. Zabudowano nowe 2 pompy obiegowe o mocy 5,5kW z prefiltrem oraz wykonano przeróbkę krat ssawnych. Planowany zakres przebudowy dla niecek w ramach modernizacji określony został w pkt.5 niniejszego opracowania.

4.3 Boisko/Lodowisko.

Wielofunkcyjne boisko-lodowisko, ogrodzone siatką stalową o wys. 4,0m pełniące latem funkcję boiska do gry w piłkę ręczną, nożną oraz tenisa ziemnego, natomiast zimą po rozłożeniu prefabrykowanych band bocznych pełniące funkcję lodowiska.

Obiekt wyposażony w niezależne oświetlenie, system nagłośnienia, monitoringu kontroli wejścia oraz zaplecza garażowego z maszyną do konserwacji lodu.

Lodowisko wyposażone w stały system chłodniczy oraz agregat chłodzący z odzyskiem ciepła do topnienia lodu w topielniku.



Foto. Infrastruktura istniejąca obiektu

4.4 Obiekty małej architektury.

Opalacz z desek drewnianych na wysięgach żelbetowych z balustradami, wydzielona piaskownica w kształcie koła zlokalizowana w sąsiedztwie brodzików oraz dwa terenowe boiska do siatkówki plażowej.



Foto. Infrastruktura istniejąca obiektu

Teren kąpieliska miejskiego jest ogrodzony płotem z pręseł stalowych na słupkach i cokole wykonanym z cegły, który wymaga wykonania gruntownego remontu.

W części wschodniej wzdłuż lodowiska, ogrodzenie żelbetowe z przęsłami stalowymi - po wykonanym remoncie. Dojścia i ciągi piesze wykonane są w części z nawierzchni asfaltowej oraz z płyt betonowych.

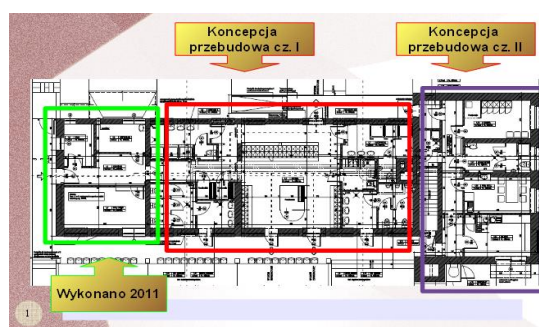
Obiekt wyposażony jest w instalację elektryczną, sieć wodociągową, instalację c.o. instalację kanalizacji sanitarnej oraz kanały deszczowe do odprowadzenia wód z niefek basenowych. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są również studnie kanalizacyjne oraz przesyłowe kanały sieci ciepłowniczej.

5. Opis planowanych zadań w ramach modernizacji.

5.1 Dot. – przebudowa pomieszczeń zaplecza

Przystąpienie do realizacji opracowanego projektu koncepcji przebudowy układu pomieszczeń na terenie kąpieliska miejskiego, który uwzględnia wykonanie nowego układu funkcjonalno przestrzennego wyposażonego m.in. w sanitariaty, natryski, szatnie oraz wc dla niepełnosprawnych tzw. etap I.

Dodatkowo wykonanie przebudowy drogi dojazdowej prowadzącej do obiektu tj. tzw. etap II.



Rys. Projektowany układ pomieszczeń zaplecza

5.2 Dot. – przebudowy niecek basenowych

- **Koncepcja 1 – Modernizacja niecek w tzw. „strefie dla dzieci” tj. brodzika i fontanny w technologii stali nierdzewnej**

Koncepcja zakłada wykonanie przebudowy niecek basenowych dla dzieci w obecnym układzie lokalizacyjnym wraz z wykonaniem wodnego placu zabaw.

Proponuje się wykonanie brodzika dla dzieci małych o pow. lustra wody ok. 55 m² i gł. do 0,3m, brodzika dla dzieci dużych o pow. lustra wody ok. 140 m² i gł. do 0,6m oraz wodnego plac zabaw o pow. lustra wody ok. 50 m².

Dodatkowo zaplanowano zabudowane w nieckach atrakcji basenowych ze stali nierdzewnej w postaci np.: jeź, dzwonek i grzybek wodny oraz doposażenie placu zabaw w elementy typu: palma, armatka, dysze itp. Wykonanie konstrukcji niecek zaplanowano ze stali nierdzewnej z zainstalowanym systemem rozprowadzenia świeżej wody, natomiast wykonanie placu zabaw jako antypoślizgowy EPDM.

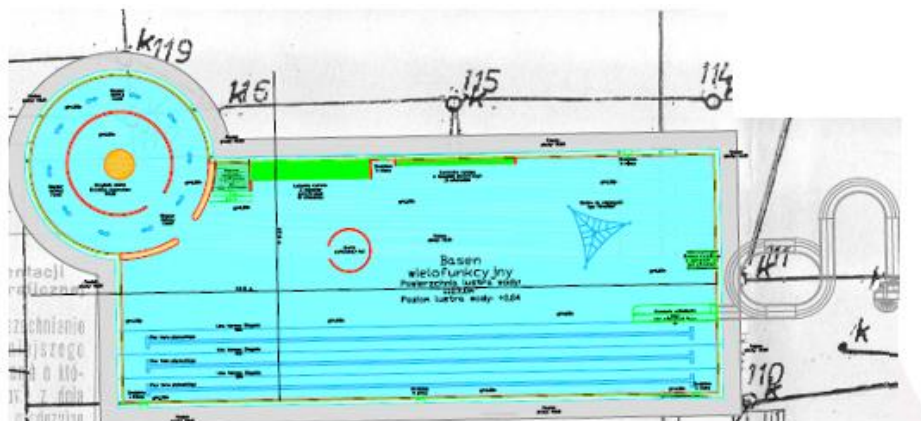


Rys. Przykładowy brodzik ze stali nierdzewnej

- **Konceptcja 2 – Modernizacja niecki basenu sportowego w technologii stali nierdzewnej**

Konceptcja zakłada przebudowę istniejącego basenu o głębokości od 1,25m do 1,35m o powierzchni lustra wody ok. 1100 m² w istniejącym układzie konstrukcyjnym lub z częściową jego przebudową.

Basen odkryty z zabudowanymi elementami np. ławeczki podwodne, leżanki, grota sztucznej fali, pasy pływackie, grzybki wodne i np. siatka do wspinaczki.

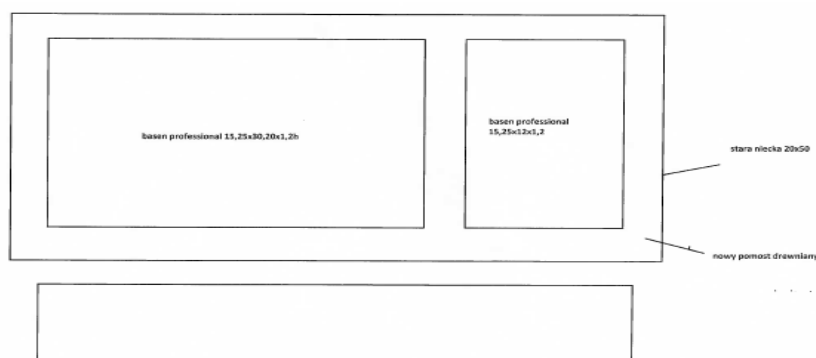


Rys. Konceptcja przebudowy basenu sportowego

- **Konceptcja nr 3 – Przebudowa niecki sportowej oraz basenów dla dzieci wg innych technologii systemowych**

Konceptcja zakłada wykorzystanie istniejącej niecki basenowej np. jako podłoże pod baseny tzw. wolnostojące wykonane na stelażach stalowych oraz obudowane podestami z desek ryflowanych.

W koncepcji i rozmieszczenia wg schematu jn. zaplanowano wykonanie dwóch niecek basenowych tj. podłużnej o wymiarach ok. 15m x 30m na (głębokość do 1,2m) i drugiej poprzecznej o wymiarach ok. 15m x 12m (głębokość do 1,2m).

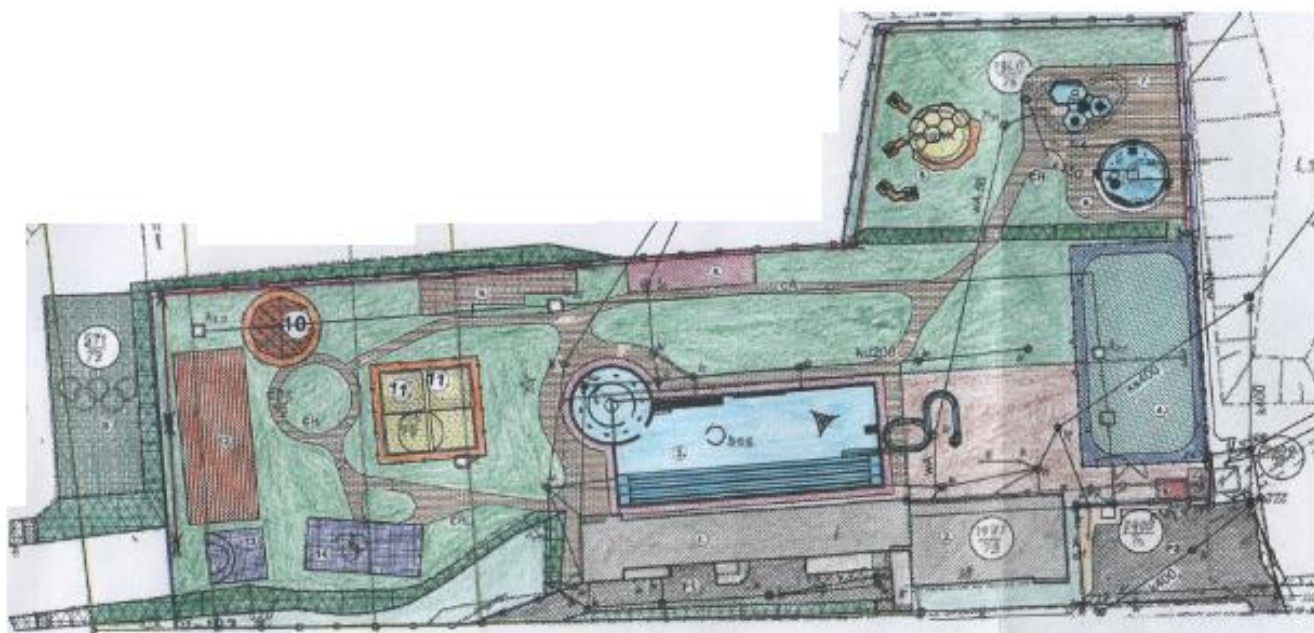


Rys. Konceptcja podziału istniejącego basenu sportowego

5.3 Dot. – zagospodarowania pozostałego terenu OR Planty - ok. 1,5ha

Proponowana koncepcja i orientacyjny minimalny zakres modernizacji niecek basenowych stanowi propozycję Gminy i nie warunkuje konieczności jednoczesnej rewitalizacji tych obiektów.

Ewentualna odmienna ale zbieżna z założeniami Gminy Mikołów koncepcja partnera prywatnego na zagospodarowanie przestrzeni terenu OR Planty powinna uwzględniać i cechować się zabudową i infrastrukturą związaną przede wszystkim z uprawianiem sportu oraz szeroko rozumianej rekreacji i turystyki.



Rys. Koncepcja zagospodarowania OR planty

Orientacyjny bilans terenu dla rewitalizacji i zagospodarowania OR planty wg koncepcji jw.

- pow. ogrodzonego terenu – ok. 15.000 m²
- pow. zabudowy istniejąca /zaplecze, infrastruktura/ – ok. 4.000 m²
- pow. basenu, brodzików do modernizacji – ok. 1.300 m²
- pow. terenów zielonych i utwardzonych do rewitalizacji – ok. 9.200 m²
- pow. parkingu do rewitalizacji ok. – 500 m²

6. Podstawa realizacji projektu.

Zamierzeniem Gminy Mikołów jest realizacja planowanego przedsięwzięcia w oparciu o model partnerstwa publiczno-prywatnego tzn. oczekuje się, że Inwestor prywatny zapewni finansowanie przedsięwzięcia w jego niezbędnym zakresie.

Gmina Mikołów jako wkład własny udostępni, na podstawie umowy użytkowania na czas realizacji przedsięwzięcia nieruchomości zlokalizowane na terenie OR Planty, które po zakończeniu umowy o PPP zostaną zwrócone na majątek gminy.

Gmina nie dopuszcza możliwości przeniesienia własności obiektu i zrealizowanego przedsięwzięcia na partnera prywatnego.

Zakłada się, że partner prywatny sfinansuje w całości prace projektowe, roboty budowlane i ponosić będzie wydatki eksploatacyjne związane z zarządzaniem obiektem OR Planty wraz z jego infrastrukturą tj. kąpieliskiem, wielofunkcyjnym boiskiem – lodowiskiem, a także obiektem zaplecza technicznego oraz siłownią TKKF Hades.

W zależności od ostatecznej formy PPP wykorzystanej do realizacji inwestycji, Gmina Mikołów rozważy możliwość ewentualnego współfinansowania projektu lub też pokrycia części wydatków eksploatacyjnych np. w ramach zabezpieczonych środków budżetowych.

Każdorazowo, wkład Gminy obejmował będzie wniesienie nieruchomości i budynków na której zlokalizowany jest OR Planty, a wysokość ewentualnego współfinansowania będzie wynikiem negocjacji z podmiotami biorącymi udział w przedsięwzięciu.

Wynagrodzenie dla partnera prywatnego za realizację przedsięwzięcia pochodzić będzie z czerpania korzyści komercyjnych z obiektu kąpieliska miejskiego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

Przewidywany okres trwania umowy o PPP szacuje się, że wynosić będzie ok. 20 lat od momentu zakończenia realizacji rzeczowej przedsięwzięcia.

Wpływy partnera prywatnego z komercyjnego eksploataowania obiektu na terenie OR Planty tj. kąpieliska wraz z infrastrukturą towarzyszącą uzależnione mogą być od popytu na te usługi i będą niezależne od Gminy Mikołów.

Gmina nie przewiduje dokonywania jakichkolwiek dopłat w przypadku gdyby wpływy były niższe od założonych przez partnera prywatnego.

Ostateczny wybór optymalnego modelu realizacji projektu nastąpi po zakończeniu fazy negocjacji z potencjalnymi Inwestorami, którzy zaproszeni zostaną do udziału w postępowaniu o realizacji przedsięwzięcia.

Intencją Gminy Mikołów jest poznanie oczekiwań potencjalnych partnerów prywatnych i wspólne wypracowanie najkorzystniejszego prawnie, organizacyjnie i finansowo schematu przyszłej współpracy.

7. Planowany harmonogram i wydatki.

Zakłada się dokonanie ogłoszenia postępowania o wybór partnera prywatnego dla celów zawarcia ewentualnej umowy o partnerstwie publiczno - prywatnym w roku 2016r.

Dla realizacji ww. niezbędnym będzie m.in. dokonanie uprzedniej analizy przedrealizacyjnej planowanego przedsięwzięcia obejmującej obszar prawny i finansowo – ekonomiczny oraz precyzującej szczegółowe warunki wdrożenia modelu PPP.

Założeniem przedsięwzięcia jest aby realizacja rzeczowa i wszelkie jej fazy tj. koncepcja, projekt i realizacja zostały przeprowadzone w możliwie krótkim terminie np. lata 2016-2020 z uwarunkowaniem zapewnienia ciągłości funkcjonowania obecnej infrastruktury, nie wymagających poniesienia znaczących nakładów finansowych np. wielofunkcyjne boisko – lodowisko.

Lp.	Zadanie/etap	Szacowane nakłady PLN
1.	Przebudowa zaplecza	940 000
2.	Przebudowa niecki basenu sportowego	8.000.000
3.	Przebudowa niecek dla dzieci	4.000.000
4.	Przebudowa drogi dojazdowej i parkingu	340.000
5.	Zagospodarowanie pozostałe	wg indywidualnych rozwiązań

Tab. Szacowane nakłady inwestycyjne związane z przedsięwzięciem

8. Ankieta.

Przedstawione poniżej pytania mają na celu poznanie wstępnej opinii potencjalnych Inwestorów zainteresowanych realizacją modernizacji istniejącego kąpieliska miejskiego. Dziękujemy za zapoznanie się z powyższymi materiałami i udzielenie odpowiedzi

- 1) Czy rozważany zakres przedsięwzięcia jest w Państwa opinii odpowiedni? Czy dostrzegają Państwo inne (w tym także komercyjne), nieobjęte wstępnymi założeniami elementy, które zdaniem Państwa są pożądane w ramach projektu? JEŚLI TAK TO JAKIE?

.....
.....
.....

- 2) Czy zdaniem Państwa idea modernizacji istniejącego terenu kąpieliska miejskiego we wskazanym zakresie jest zasadną, czy może planowana infrastruktura powinna przybrać kształt mniejszego/większego obiektu o węższym/szerszym zasięgu oddziaływania?

.....
.....
.....

- 3) Czy widzą Państwo realne szanse realizacji przedsięwzięcia w okresie założonym przez Gminę Mikołów w latach np. 2016-2020. TAK/NIE

.....

- 4) Czy w Państwa opinii osiągnięcie rentowności przedsięwzięcia może odbyć się bez finansowej partycypacji Gminy Mikołów? TAK/NIE.

Jeżeli NIE prosimy o podanie własnej propozycji wraz z uzasadnieniem.

.....
.....
.....

- 5) Czy zaproponowany okres prognozy co do eksploatacji przedsięwzięcia tj. ok. 20 lat jest zgodny z Państwa oczekiwaniami? TAK/NIE

.....

- 6) Czy w przypadku wszczęcia postępowania o wybór partnera prywatnego dla przedmiotowego przedsięwzięcia, byłiby Państwo zainteresowani przystąpieniem

do rozpoczętej procedury? TAK/NIE. Jeśli nie, prosimy o wskazanie uwag:

.....
.....
.....