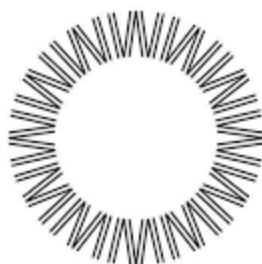


MEMORANDUM INFORMACYJNE

“ROZBUDOWA OPERY WROCŁAWSKIEJ WRAZ Z ZAKUPEM WYPOSAŻENIA W FORMULE PPP”



OPERA
WROCŁAWSKA

Opracowanie



Ingenis Sp. z o.o.
ul. Łąkowa 21/19, 61-879 Poznań
Tel: (+48) 61 622 29 70
www.ingenis.pl

Wrocław

2018 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE.....	3
2. CHARAKTERYSTYKA PODMIOTU PUBLICZNEGO	3
3. STAN PROJEKTOWANY I LOKALIZACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA	5
3.1. ZAKRES RZECZOWY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	7
3.1.1. OPIS ETAPU 1	8
3.1.2. OPIS ETAPU 2	9
4. PODSTAWY PRAWNE ORAZ MODEL FINANSOWO – PRAWNY PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	10
4.1. MODEL REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA	10
4.2. MOŻLIWE WARIANTY REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	10
4.3. WYNAGRODZENIE PARTNERA PRYWATNEGO	12
5. HARMONOGRAM REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA	12
6. INDEKSY I SPISY	13

1. Wprowadzenie

Działając na zlecenie Opery Wrocławskiej, mamy przyjemność zaprosić Państwa do udziału w teście rynku dotyczącym przedsięwzięcia pn.: „**Rozbudowa Opery Wrocławskiej wraz z zakupem wyposażenia w formule PPP**”.

Z uwagi na niewystarczające warunki lokalowe, Opera Wroclawska (zwana dalej również podmiotem publicznym lub Operą) zamierza rozbudować budynek, który w tej chwili zajmuje. W nowej części powstać mają m.in. sale prób oraz pomieszczenia administracyjne. Założono, iż realizacja zadania odbywać się będzie w ramach partnerstwa publiczno–prywatnego.

Z uwagi na fakt, iż Opera Wroclawska zainteresowana jest wypracowaniem optymalnej struktury realizacji w/w przedsięwzięcia, która odpowiadać będzie także potencjalnym partnerom prywatnym, przekazujemy Państwu niniejsze memorandum. Zwracamy się z prośbą o przekazanie uwag i sugestii, zarówno co do struktury prawnej modelu, jak i założeń finansowych, które pozwolą nam na dokonania ewentualnych korekt przyjętych rozwiązań. Uzyskane od Państwa informacje traktować będziemy jako poufne i zobowiązujemy się do ich nieudostępniania innym podmiotom poza Operą Wrocławską.

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

Uzyskane od Państwa odpowiedzi na zawarte pytania nie będą traktowane jako ostateczne Państwa stanowisko, ale jako wstępna ocena, która zostanie wykorzystane wyłącznie na cele niniejszego przedsięwzięcia.

Jednocześnie pragniemy zaznaczyć, iż udział w niniejszych konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie postępowania przetargowego na wyłonienie partnera prywatnego, ani jakichkolwiek innych przywilejów. Ponadto informujemy, iż opisane poniżej przedsięwzięcie, co do zakresu rzeczowego jak i założeń finansowych, nie jest ostateczne i może ulec zmianie w wyniku Państwa uwag i wskazówek, dalszych prac analitycznych i negocjacji przeprowadzanych w trybie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (dalej, jako ustawa o PPP) oraz podczas postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego do realizacji przedsięwzięcia.

Z poważaniem,

Magdalena Wojciechowska

INGENIS
Spółka z o.o.
61-879 Poznań, ul. Łąkowa 21/19
tel. 61-622-29-70, fax 61-622-29-77
REGON 300531679, NIP 781-17-97-214



2. Charakterystyka Podmiotu Publicznego

Opera Wroclawska jest samorządową instytucją kultury prowadzoną jako wspólna instytucja kultury Województwa Dolnośląskiego i Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego.

Opera mieści się we Wrocławiu, przy ulicy Świdnickiej 35. Opera posiada osobowość prawną i jest wpisana do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Województwo pod nr 11.

Nadzór bezpośredni nad funkcjonowaniem Opery, z uwzględnieniem uprawnień Ministra wynikających z obowiązujących przepisów, umowy oraz statutu, sprawuje Województwo. Działalność Opery Wrocławskiej obejmuje następujące kierunki:

- krzewienie kultury i sztuki muzycznej oraz teatralnej, poprzez organizowanie widowisk operowych, baletowych, teatralnych i koncertów;
- organizowanie i wspomaganie festiwali, przeglądów, konkursów, ekspozycji oraz innych imprez;
- współdziałanie ze społecznym ruchem artystycznym, w szczególności poprzez promocję/pomoc dydaktyczną, materialną oraz dokształcanie uzdolnionej muzycznie młodzieży, sponsorowanie udziału odbiorców kultury z różnych grup społecznych w imprezach organizowanych przez operę;
- dbałość o rozwój artystyczny oraz właściwe wykorzystanie kwalifikacji zawodowych i uzdolnień zatrudnionych w operze wykonawców;
- współpracę ze związkami i stowarzyszeniami twórców w zakresie inspirowania polskiej twórczości operowej, baletowej i muzycznej;
- współpracę ze szkolnictwem artystycznym w zakresie przygotowania kadr artystycznych dla opery;
- współpracę z krajowymi i zagranicznymi instytucjami kultury, w szczególności z teatrami operowymi, poprzez wymianę artystyczną twórców, zespołów
- i wykonawców, a także wymianę doświadczeń w zakresie realizacji przedsięwzięć artystycznych;
- organizowanie i sprowadzanie do swojej siedziby innych teatrów, zespołów, wykonawców w celu prezentowania spektakli i imprez godnych upowszechniania;
- promowanie polskiej twórczości operowej, baletowej i muzycznej w kraju i za granicą (w prasie, radiu i telewizji, podczas targów i innych imprez okolicznościowych).

W ramach prowadzonej działalności, w celu realizacji swoich zadań Opera może wykonywać usługi w zakresie:

- wynajmu pomieszczeń i powierzchni;
- wynajmu środków inscenizacji;
- świadczenia usług reklamowych w ramach umów sponsoringowych;
- prowadzenia działalności wydawniczej i sprzedaży wydawnictw.

Fotografia 1 Gmach Opery Wrocławskiej



Źródło: Wikipedia

3. Stan projektowany i lokalizacja przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest dalsza rozbudowa Opery Wrocławskiej w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego oraz zagospodarowanie części nieruchomości na cele komercyjne zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Tym samym przedsięwzięcie będzie służyło realizacji dwóch celów tj.: celu publicznego i celu komercyjnego.

W roli podmiotu publicznego występować będzie Opera Wrocławska.

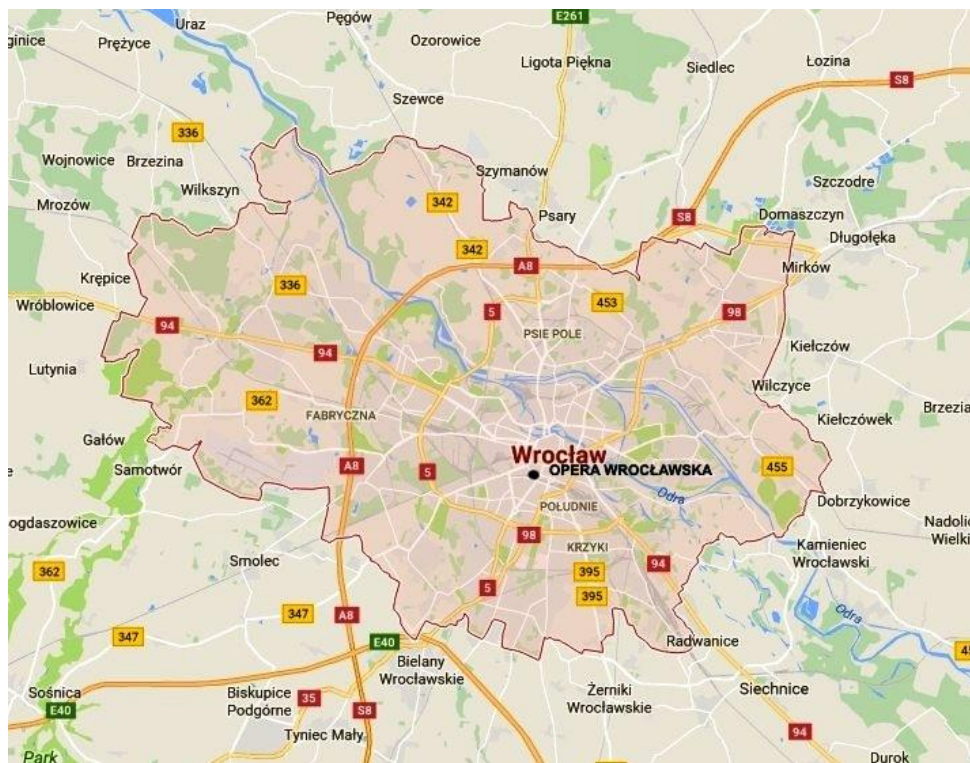
Celami publicznymi projektu są:

- dostosowanie zaplecza technicznego Opery Wrocławskiej do potrzeb stale rozwijającej się instytucji kultury,
- dostosowanie funkcjonowania Opery Wrocławskiej do wymogów prawa,
- ograniczenie kosztów napraw i utrzymania w sprawności istniejącej infrastruktury poprzez jej modernizację,
- wykorzystanie potencjału scenicznego Opery Wrocławskiej,
- poprawa wizerunku Opery, jako jednostki przystosowującej się do zmieniającej sytuacji społeczno-gospodarczej oraz wymagań współczesnych odbiorców kultury.

Przewidywanym rezultatem realizacji celu publicznego projektu jest poprawa warunków prowadzenia Opery Wrocławskiej.

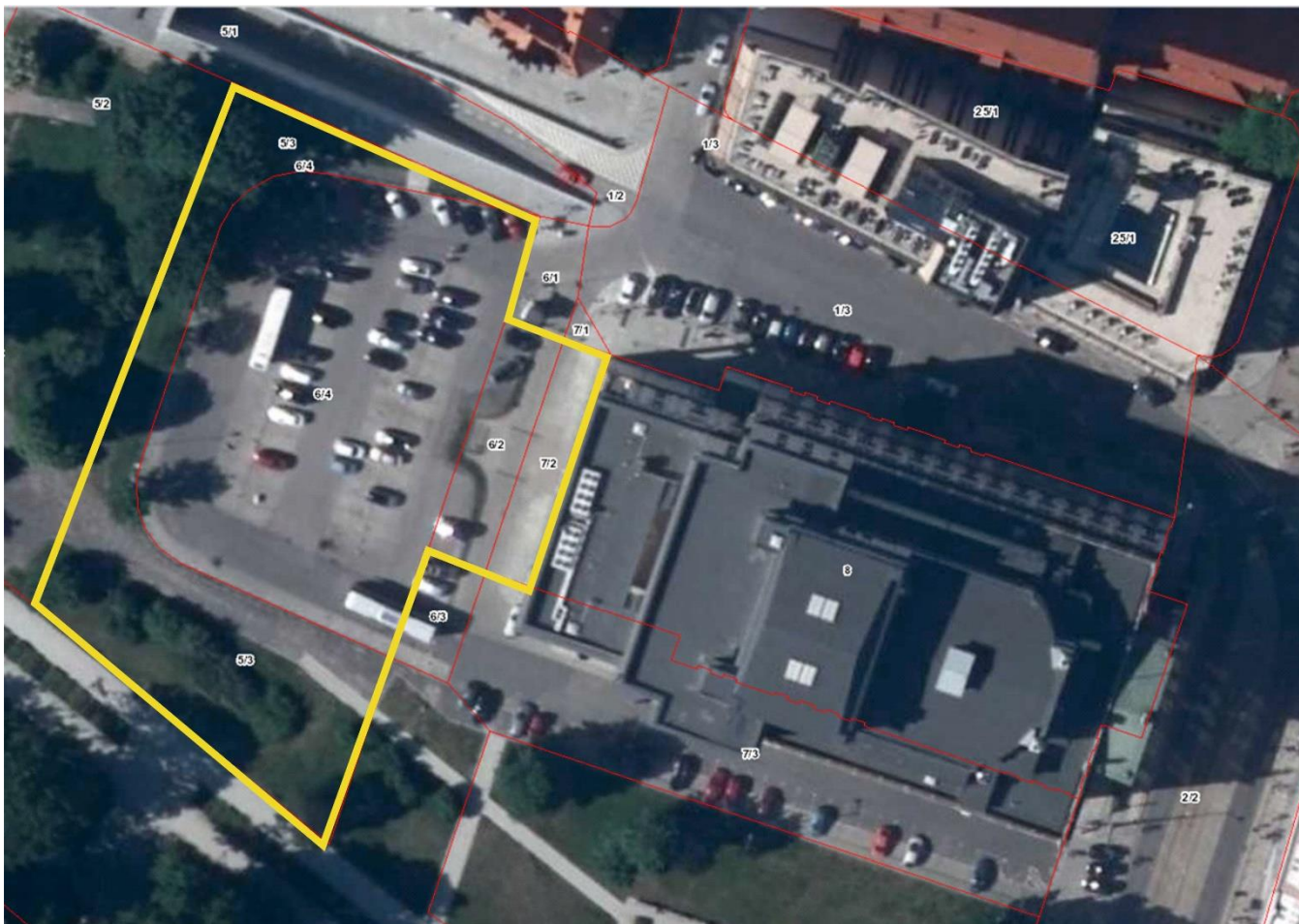
Celem komercyjnym przedsięwzięcia będzie realizacja inwestycji umożliwiającej czerpanie korzyści zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz propozycjami partnera prywatnego (plan dopuszcza m.in. budowę apartamentowca, hotelu, restauracji, kawiarni, klubów, kin i sal widowiskowych).

Mapa 1: Lokalizacja przedsięwzięcia na mapie Wrocławia



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Open Street Map

Mapa 2 Lokalizacja przedsięwzięcia



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Geoportal

3.1. Zakres rzeczowy przedsięwzięcia

Przedmiotem inwestycji jest rozbudowa Opery Wrocławskiej na terenie bezpośrednio przylegającym do budynku Opery od strony zachodniej. Teren przeznaczony pod rozbudowę obejmuje działki nr 5/3, nr 6/2, 6/4 i 7/2 o łącznej powierzchni 4 249,00m² które są własnością Województwa Dolnośląskiego, które przekazało działki na cele inwestycyjne Operze Wrocławskiej (działki nr 5/3, nr 6/2, 6/4 i 7/2 AM-33 obręb Stare Miasto). Inwestycja obejmuje również działkę numer 8 (na której znajduje się budynek Opery) ze względu na konieczność połączenia nowego budynku z istniejącym na poziomie podziemia.

Teren inwestycji obejmuje obszar położony w centrum Wrocławia – Starego Miasta, we wschodniej części Placu Wolności pomiędzy południową linią zabudowy ul. Heleny Modrzejewskiej a Promenadą Staromiejską z Fosą Miejską.

Teren jest wolny od zabudowań, położony w strefie dawnych fortyfikacji i fosy miejskiej,. Obecnie wschodnią granicę obszaru stanowi zachodnia elewacja Opery z jej przedłużeniem w kierunku Fosi Miejskiej, zachodnia zaś to teren przeznaczony pod budowę budynku komercyjnego.

Teren projektowanej inwestycji graniczy od północy z ulicą Heleny Modrzejewskiej a od południa z ulicą (dawniej ul. Stanisława Drabika) przechodzącą wzdłuż elewacji Opery do ul. Świdnickiej, od wschodu zaś z ulicą dojazdową do zaplecza Opery.

Podmiot publiczny zakłada przeprowadzenie rozbudowy w dwóch etapach:

Etap 1 – przeprowadzenie inwestycji **na poziomie -1**.

Etap 2 – przeprowadzenie inwestycji **w części naziemnej**.

3.1.1. Opis Etapu 1

W ramach **Etapu 1** Opera zamierza zrealizować następujące prace:

1. Roboty budowlane (budowa obiektu wraz z podziemnym przejściem stanowiącym połączenie z gmachem głównym, zagospodarowanie terenu, infrastruktura techniczna).
2. Zakup sprzętu i wyposażenia.

Ad. 1 Roboty budowlane

Budowa obiektu wraz z połączeniem z gmachem głównym

W ramach prac przewidziano budowę podziemnego, jednokondygnacyjnego obiektu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 2106,33 m² i kubaturze wynoszącej ok. 9 478,48 m³. W obiekcie będą się znajdować m.in.: pomieszczenia techniczne, socjalne, sanitarne i porządkowe, ciągi komunikacyjne, magazyn kostiumów, dekoracji i rekwizytów, warsztat mechaniczny, pomieszczenie konserwatorów, pomieszczenie prób, pomieszczenia p.poż., biblioteka multimedialna. Budynek będzie wyposażony we wszystkie niezbędne instalacje. Zostaną wykonane izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe i cieplne. W zakresie oświetlenia przewidziano zastosowanie energooszczędnych opraw LED. Pokrycie dachu zostanie wykonane jako system zielonego dachu. W obiekcie zostaną również zamontowane: dwie platformy podnośne, dźwig osobowy, dźwig towarowo-osobowy. Obiekt będzie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych. W celu zapewnienia pełnej funkcjonalności przewidziano również budowę połączenia podziemnego z gmachem głównym Opery.

Budowa dróg pożarowych i dojazdowych, oraz infrastruktury technicznej dla obsługi budynku.

Teren, na którym usytuowany jest projektowany obiekt jest w pełni uzbrojony. Istniejące sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach regulacyjnych dróg, a także na działce. Istniejące sieci to: sieci kanalizacji ogólnospławnej, sieć wodociągowa, gazociąg, sieć energetyczna, sieć telefoniczna i teletechniczna, sieć ciepłownicza, sieć hydrantowa. W ramach zagospodarowania terenu przewiduje się budowę dróg pożarowych i dojazdowych. W ramach infrastruktury technicznej powstaną: przyłącza sieci kanalizacyjnej, kanalizacja deszczowa, przyłącza wody, przełożenie hydrantu, sieć elektryczna.

Powierzchnia całkowita kondygnacji podziemnej -1 wynosi 2 353,84 m². Projekt zakłada również wybudowanie tymczasowych pawilonów naziemnych do obsługi komunikacji pionowej części podziemnej, które zostaną zlikwidowane w trakcie realizacji **Etapu 2**. Razem powierzchnia wewnętrzna netto pawilonów i kondygnacji podziemnej wynosi 2340,62 m².

Budynek posiada jedną kondygnację podziemną na głębokości 6,0 m od poziomu terenu.

Ad. 2 Zakup sprzętu i wyposażenia

Na budowę **Etapu 1** Opera posiada projekt budowlany oraz pozwolenie na budowę. Zakłada się, iż realizacja **Etapu 1** przyczyni się do osiągnięcia celu publicznego. Jednakże w zależności od wariantu realizacji

przedsięwzięcia, dopuszcza się przeznaczenie poziomu - 1 również na cele komercyjne. W takim przypadku na potrzeby Opery partner prywatny przeznaczy pomieszczenia o łącznej powierzchni 4000,00 m²

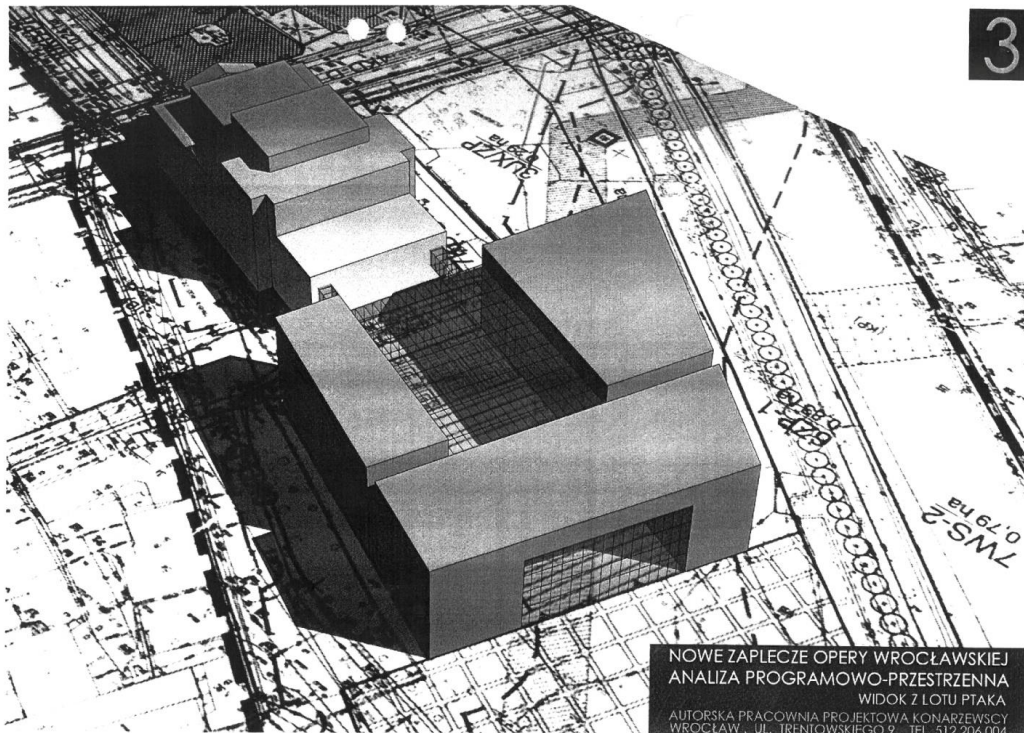
3.1.2. Opis Etapu 2

W ramach realizacji Etapu 2 zakłada się wybudowanie części naziemnej obiektu. W tej części obiektu przewiduje się prace budowlane obejmujące zarówno powierzchnię przeznaczoną pod cel publiczny jak i komercyjny.

Na ten etap prac Opera Wroclawska posiada projekt budowlany oraz pozwolenie na budowę. Zakłada się jednak, że może on ulec zmianie w trakcie negocjacji z partnerami prywatnymi. Tym samym po stronie partnera prywatnego będzie leżało zaprojektowanie i uzyskanie pozwolenia na budowę.

W ramach **Etapu 2** zakłada się, iż część obiektu zostanie przeznaczona na potrzeby podmiotu publicznego a część partner prywatny przeznaczy na cele komercyjne. Zakłada się, iż podmiot publiczny potrzebuje na własne cele około **4000 m² wraz z podziemnym łącznikiem (poziom – 1) ze starym budynkiem Opery.** Ponadto należy założyć konieczność zapewnienia określonej liczby miejsc parkingowych. Co do części nieruchomości przeznaczonej **na cele komercyjne** zakłada się, iż partner prywatny może zagospodarować ją w dowolny sposób zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego m.in. teren ten może zostać przeznaczony na realizację usług hotelowych.

Jak już wspomniano, Opera posiada projekt i pozwolenia na budowę, które mogą zostać wykorzystane przy realizacji **Etapu 2.** W ramach istniejącego pozwolenia przewiduje się budowę budynku składającego się w części naziemnej z dwóch części: części przy ul. H. Modrzejewskiej oraz części przy Pasażu Staromiejskim połączonych ze sobą najwyższą kondygnacją, szklanym dachem oraz kondygnacjami podziemnymi. Projektowany budynek ma wysokość 5 kondygnacji w części nadziemnej (22.0 m) oraz 1 kondygnację w części podziemnej (6.0 m). Budynek dzieli się na trzy główne części. W części nadziemnej są to obiekty kubaturowe od strony ul. H. Modrzejewskiej i Pasażu Staromiejskiego oraz forum wewnętrzne rozdzielające obie części. W poziomie kondygnacji +5, dwie bryły części nadziemnej są ze sobą połączone wspornikowo usytuowaną częścią wspólną, zamykającą forum. Przewidywane jest połączenie funkcjonalne obu budynków.

Mapa 3: Koncepcja rozbudowy Opery Wrocławskiej w części nadziemnej zgodnie z projektem budowlanym

Źródło: Materiały Podmiotu Publicznego (Opery)

4. Podstawy prawne oraz model finansowo – prawny przedsięwzięcia

4.1. Model realizacji przedsięwzięcia

Zamiarem podmiotu publicznego jest realizacja przedsięwzięcia w trybie partnerstwa publiczno- prywatnego. Zakłada się iż preferowanym modelem realizacji niniejszego przedsięwzięcia, jest model koncesyjny. Opera dysponuje **prawem wieczystego użytkowania gruntu**, na którym zostanie wybudowana infrastruktura związana z projektem.

4.2. Możliwe warianty realizacji przedsięwzięcia

Mając na uwadze powyższe założenia rozważa się 3 warianty realizacji przedsięwzięcia

1. Przeprowadzenie prac związanych z realizacją **Etapu 1** samodzielnie przez Operę i objęcie przedmiotem partnerstwa publiczno- prywatnego tylko prac z zakresu **Etapu 2**.
2. Realizację przedsięwzięcia obejmującego zarówno **Etap 1** jak i **Etap 2** w modelu partnerstwa publiczno- prywatnego, zakładając zakres **Etapu 1** i **Etapu 2** zgodny z posiadanymi pozwoleniami na budowę.

3. Realizację przedsięwzięcia obejmującego zarówno **Etap 1** jak i **Etapu 2** w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego, przy czym podmiot publiczny dopuszcza możliwość zmiany zakresu prac dla **Etapu 1** i **Etapu 2** (z zachowaniem oczekiwań podmiotu publicznego)

Realizacja przedsięwzięcia obejmować będzie zlecenie przez podmiot publiczny partnerowi prywatnemu wykonanie robót budowlanych, w tym realizacji celu publicznego oraz celu komercyjnego. W ramach umowy o PPP, podmiot publiczny, tytułem wkładu własnego, udostępni partnerowi prywatnemu nieruchomości na czas wykonania robót budowlanych, a partner prywatny sfinansuje i wykona roboty budowlane oraz roboty instalacyjne i montażowe, a następnie zapewni utrzymanie wybudowanej infrastruktury w stanie niepogorszonym przez okres trwania umowy o PPP.

Preferowanym przez podmiot publiczny rozwiązaniem jest przeniesienie na partnera prywatnego ryzyk związanych z ewentualnym projektowaniem, budową (w tym dotyczących terminowego i należytego wykonywania robót budowlanych), oraz sfinansowaniem inwestycji. Ponadto w okresie eksploatacji zakłada się, iż partner prywatny przejmie na siebie ryzyko popytu i dostępności (w tym ryzyko zapewnienia określonego standardu dostępności pomieszczeń służących wykonywaniu celu publicznego).

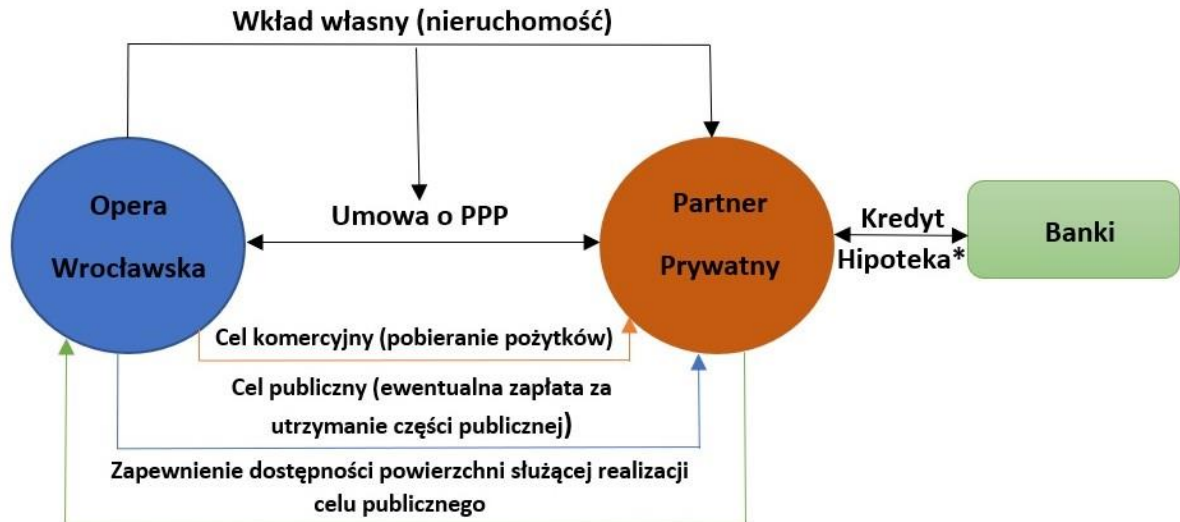
Zakłada się, iż w realizowanym modelu podmiot publiczny przekaze część nieruchomości partnerowi prywatnemu. Na części nieruchomości przekazanej partnerowi prywatnemu powstanie obiekt komercyjny na potrzeby własne partnera prywatnego, który winien być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie przedsięwzięcia musi zostać zagwarantowane w sposób ustalony podczas negocjacji i określony w ofercie oraz umowie. Wysokość i sposób finansowania i terminy ponoszenia poszczególnych kosztów i wydatków wskazywać będzie harmonogram rzeczowo-finansowy ustalony podczas negocjacji i stanowiący załącznik do oferty.

W proponowanym modelu realizacji przedsięwzięcia partner prywatny zobowiązany będzie do:

- a) Sporządzenia dokumentacji projektowej w odpowiednim zakresie,
- b) Uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń dla realizacji inwestycji w tym w szczególności pozwolenia na budowę,
- c) Wykonania robót budowlanych dla realizacji całego zakresu Przedsięwzięcia tj. zarówno części publicznej jak i części komercyjnej,
- d) Zapewnienie finansowania realizacji Przedsięwzięcia w odniesieniu zarówno do części publicznej jak i części komercyjnej,
- e) Zapewnienie bieżącego utrzymanie całej Nieruchomości przez określony czas w pełnym zakresie – w odniesieniu do powierzchni komercyjnych, w ograniczonym zakresie – w odniesieniu do części publicznej,
- f) W przypadku wybudowania na części komercyjnej budynku hotelowego, zapewnić w stałej dostępności określoną liczbę miejsc hotelowych na potrzeby Podmiotu Publicznego.

Wskazuje się, że powyższy opis stanowi punkt wyjściowy w zakresie planowanych funkcji i przeznaczenia oraz celu planowanego przedsięwzięcia.

Schemat realizowanego wariantu koncesyjnego



* Jeżeli własność nieruchomości pozostanie po stronie Opery Wrocławskiej do zakończenia

Źródło: opracowanie własne

4.3. Wynagrodzenie partnera prywatnego

Zakłada się, iż partner prywatny będzie czerpał wynagrodzenie z jednego źródła:

- a) Pożytków z części komercyjnej przedsięwzięcia.

5. Harmonogram realizacji przedsięwzięcia

Harmonogram przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- **III kw. 2018r.** – rozpoczęcie procedury wyboru partnera prywatnego,
- **I kw. 2019 r.** – podpisanie umowy z partnerem prywatnym,
- **IV kwartał 2022 r.** – zakończenie prac budowlanych.

6. Indeksy i spisy

Spis fotografii:

Fotografia 1 Gmach Opery Wrocławskiej	5
---	---

Spis map:

Mapa 1: Lokalizacja przedsięwzięcia na mapie Wrocławia.....	6
Mapa 2 Lokalizacja przedsięwzięcia.....	7

