



Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie

ul. Jarowita 2 tel. 91 422 34 27 fax 91 422 19 52

70-501 Szczecin e-mail: mosrir@mosrir.szczecin.pl

SZCZEGÓŁOWY OPIS OBIEKTU

Spis Treści

1. Cel.
2. Ogólne informacje dotyczące Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo Sportowej w Szczecinie
 - Budynek „A”
 - Budynek „B”
 - Budynek „C”
 - Zagospodarowanie terenu
 - Zagospodarowanie terenu – część rekreacyjna
 - Udogodnienia
 - Opis przyszłych możliwych działań komercyjnych

1. Cel.

Gmina Miasto Szczecin ogłasza zamiar przekazania przyszłemu operatorowi zewnętrznemu Obiektu Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo Sportowej w Szczecinie do zarządzania. Celem tego projektu jest pozyskanie operatora który zgodnie z przeznaczeniem funkcji OHWS, będzie organizował zawody sportowe o znaczeniu lokalnym, ogólnopolskim i międzynarodowym, oraz organizował koncerty , widowiska teatralne, muzyczne , konferencje, gale sportowe i kulturalne, wystawy targowe i inne działania o charakterze komercyjnym.

Celem rozpoczęcia procesu poszukiwania operatora zewnętrznego jest badanie i analiza rynku operatorów w kraju i za granicą pod kątem możliwości działań na hali w Szczecinie. Jednocześnie dla celów informacyjnych dla przyszłego operatora zostało przygotowane niniejsze memorandum informacyjne przedstawiające opis i możliwości działania na OHWS w Szczecinie.

2. Ogólne informacje dotyczące Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo Sportowej w Szczecinie przy ulicy Szafera

HALA WIDOWISKOWO-SPORTOWAW SZCZECINIE



INWESTOR GMINA MIASTO SZCZECIN



Opis zadania inwestycyjnego pn. Hala Widowiskowo Sportowa przy ul. Szafera w Szczecinie

Przedmiotem projektu jest budowa Ogólnomiejskiej Hali Widowiskowo-Sportowej z przeznaczeniem na organizację zawodów o zasięgu lokalnym, ogólnopolskim jak i międzynarodowym. Ponadto umożliwia ona organizację koncertów, widowisk, konferencji, gal i innych działań .

Przewidywany okres zakończenia inwestycji to 30 kwiecień 2014 r.

Hala widowiskowo - sportowa w Szczecinie stanowi zespół trzech budynków o zróżnicowanej formie zewnętrznej i konstrukcji w zależności od zlokalizowanych wewnątrz funkcji.

Mogą tam funkcjonować trzy kompleksy sportowo-rekreacyjne równocześnie niezależnie od siebie :

- hala główna z możliwością korzystania z sali treningowo-rozgrzewkowej,
- kompleks siłowni z zapleczem (również z możliwością korzystania z sali treningowo-rozgrzewkowej)
- kompleks fitness (sala fitness, gabinety kosmetyczne , gabinet masażu również z możliwością korzystania z siłowni i sali treningowo-rozgrzewkowej).

Dyscypliny sportowe

Obiekt pozwala na rozgrywanie imprez sportowych najwyższej rangi międzynarodowej w następujących dyscyplinach:

koszykówka, siatkówka, piłka ręczna, piłka nożna halowa, tenis, badminton, sporty walki (boks, judo, zapasy, itp.), szermierka, gimnastyka sportowa, niektóre konkurencje lekkoatletyczne.

Lokalizacja

Teren przeznaczony pod inwestycję usytuowany jest w pięknej dzielnicy północno-zachodniej części miasta Szczecina , w zorganizowanej zieleni publicznej Lasu Arkońskiego i Puszczy Wkrzańskiej przy głównych ciągach komunikacyjnych. Od zachodu graniczy z terenami dużej strzelnicy wojskowej, od południa z ulicą Szafera i osiedlem mieszkaniowym Zawadzkiego, a od wschodu z terenami sportowymi takimi jak tor kolarski , kortami tenisowymi i budynkiem administracyjnym. W niedalekiej odległości ok. 500 m od nowobudowanej hali znajduje się stadion lekkoatletyczny z zadaszoną trybuną na 2000 osób.

Liczby

- powierzchnia terenu objęta projektem to ok. 102 350 m²,
- powierzchnia zabudowy to ok. 11 076 m²,
- powierzchnia użytkowa to ok. 25 361 m²,
- tereny zielone to ok. 27 000 m²,

- ilość miejsc siedzących w hali na trybunach –ok. 5 200 + 2 000 miejsc na płycie boiska,
- sale konferencyjne na ok. 450 osób,
- miejsca parkingowe ok. 600 szt. oraz 7 miejsc dla autobusów,
- pełne skomunikowanie obiektów z istniejącym układem drogowym wraz z zagospodarowaniem terenów zielonych oraz objekty towarzyszące: boiska, tereny rekreacyjne z fontanną.

Dane liczbowe:

- Powierzchnia terenu- 102 350 m²
- Powierzchnia zabudowy -11 076 m²
- Powierzchnia użytkowa obiektów:

Budynek A	18 952 m ²
Budynek B	2 328 m ²
<u>Budynek C</u>	<u>4 081 m²</u>
razem	25 361m²

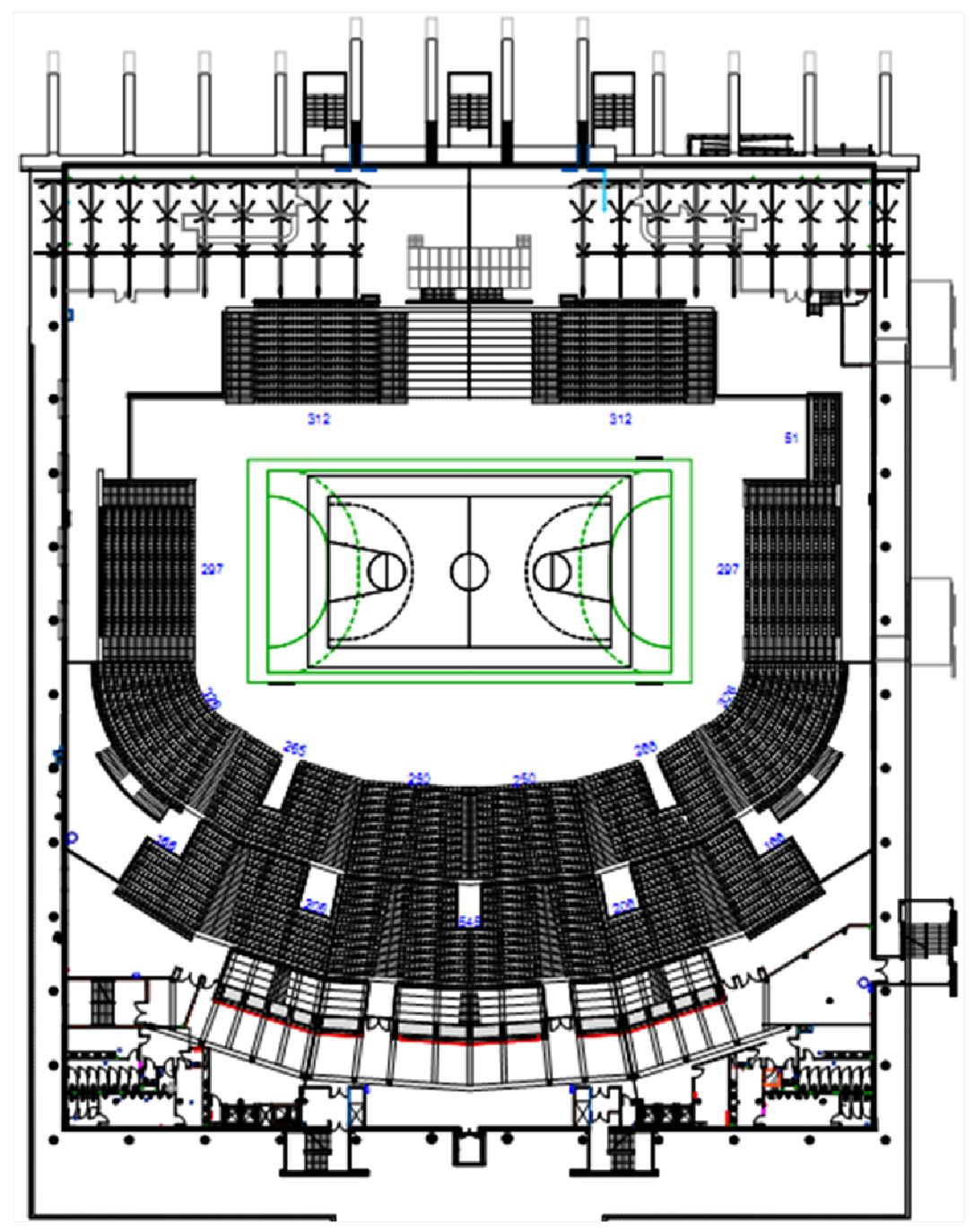
- Kubatura obiektów

Budynek A	151 814m ³
Budynek B	11 025 m ³
<u>Budynek C</u>	<u>23 299 m³</u>
RAZEM	186 138 m ³

BUDYNEK „A”



Budynek główny – to górująca nad pozostałymi budynkami, hala widowiskowo-sportowa mieszcząca trybuny dla widzów, centralnie położone, wielofunkcyjne boisko, hole komunikacyjne na trzech poziomach i zaplecze szatniowo – magazynowe dla sportowców i osób występujących.



ok. 5200 miejsc siedzących na trybunach

BUDYNEK „B”



3-kondygnacyjna budowla, w formie wielkiej bramy wejściowej, mieści kasy biletowe, pomieszczenia biurowo – administracyjne i restaurację na 2-gim piętrze.

BUDYNEK „C”



Zlokalizowany po stronie zachodniej, zaprojektowano sale konferencyjne, ośrodek sportowo – rekreacyjny (sala treningowo-rozgrzewkowa, kompleks fitness, solarium, etc.). Na fragmencie dachu tej części urządzony zostanie taras gastronomiczno-rekreacyjny połączony rampą komunikacyjną z przyległymi terenami zielonymi.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

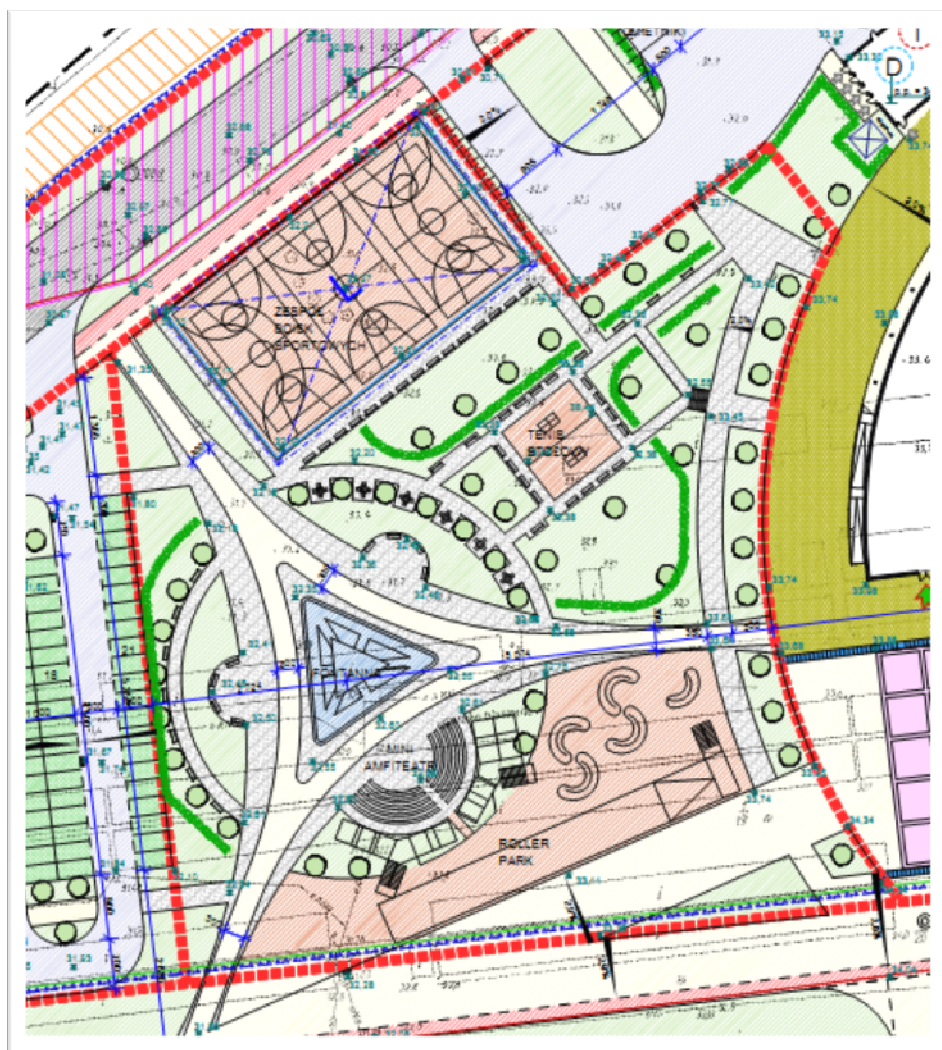


Przed wejściem zlokalizowano, wybrukowany kostką i płytami granitowymi, duży plac, na którym krzyżują się główne ciągi komunikacji pieszej i rowerowej. Będzie on jednocześnie spełniał funkcję terenów wystawowych, tu będą organizowane okolicznościowe imprezy handlowo – rekreacyjne (np.: jarmarki świąteczne, wiece, promocje).

Po stronie wschodniej znajdują się parkingi dla samochodów osobowych (598 miejsc) i autobusów (7 miejsc). Północną część działki zajmuje plac gospodarczy służący dojazdowi dostawczemu, sportowcom, ekipom technicznym, osobom występującym w hali, a także gościom specjalnym – VIP-om.

Po stronie zachodniej budynków umieszczono strefę rekreacyjną urządzoną zielenią wysoką i średniowysoką, w której znajdują się ścieżki piesze i rowerowe, boiska sportowe (3 x koszykówka, piłka nożna, ręczna a zimą przenośne lodowisko), place do gry w kometkę, ping-ponga, szachy terenowe, itp., a także plac do jazdy na wrotkach i deskorolkach oraz skwer z mini amfiteatrem i fontanną.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU- część rekreacyjna



Udogodnienia

- ✓ Klimatyzowana hala w budynku A o powierzchni boiska 1760,93 m² z mobilnymi nawierzchniami;

- ✓ Sale rozgrzewkowa w budynku C o powierzchni 730 m² z możliwością podziału na dwie części;
- ✓ Restauracja w budynku B na 130 osób;
- ✓ Dwie sale konferencyjne w budynku B na 450 osób
- ✓ Sale fitness, siłownia ,klub odnowy biologicznej w budynku C dla 120 osób;
- ✓ Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych- 598
- ✓ Miejsca parkingowe dla autobusów - 7

Opis przyszłych możliwości działań komercyjnych

Działalność gastronomiczna : obsługa i prowadzenie restauracji i kawiarni(ogólnodostępnej), o powierzchni 280 m² dla ok. 130 osób , sprzedaż detaliczna na obiekcie i przed obiektem na terenie hali podczas organizowanych imprez (mobilne punkty restauracyjno-barowe, włączenie np. operatorów sieciowych MC Donald, Pizza , Coca -cola itp.), prowadzenie cateringu w łóżach VIP podczas imprez. W łączniku budynku B-C na II piętrze powstała przestrzeń o powierzchni 180 m²pod przyszłą kawiarnię.

Działalność usługowa związana z wykorzystaniem kompleksu siłowni (416 m²) fitnessu, solarium , masażu (88,5 m²)i innych (90 m²) wraz z pomieszczeniami zaplecza szatniowo-sanitarnego w budynku C. Przygotowanie cennika usług za wynajem, wdzierżawienie całego lub części obiektu .

Działalność w hali A ze względu na nawierzchnię sportową demontowaną, można organizować zawody o charakterze ekstremalnym oraz targi wystawiennicze ,zjazdy , konferencje , gale, koncerty, widowiska teatralne, ogólnopolskie i międzynarodowe konkursy edukacyjne, kulturalne , informatyczne i inne działania eventowe .

W hali A na II piętrze znajduje się 11 łóż –skybox o pow. 12-13 m² (łoże sponsorskie) oraz 2-ie łoże VIP (37 i 13 m²).

Dwie oddzielne sale konferencyjne z możliwością tłumaczeń symultanicznych mogące pomieścić w sumie 450 osób w których można prowadzić konferencje zagraniczne i krajowe .

Możliwość prowadzenia działalności w zakresie usług reklamowych i wykorzystania przestrzeni reklamowych na obiekcie i poza obiektem na terenie działki. Możliwość zaprojektowania przestrzeni na słupach wewnątrz hali, ścianach wewnętrznych i zewnętrznych , podzielenie przestrzeni reklamowej dla kilku ofert reklamowych- szczególnie dla branży spożywczej np. napojów, telekomunikacji lub innych jak banki, ubezpieczenia itp. W tych projektach należy uwzględnić przestrzenie parkingowe, słupy, maszty, czy zewnętrzny front hali .

Parking - na parkingu jest około 600 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych i 7 –u miejsc dla autobusów. W trakcie imprez parking może być odpłatny , są miejsca wydzielone dla pojazdów VIP, może być wydzielone miejsce dla korporacji taksówkowej. Teren ten może spełniać funkcję terenów wystawowych, czy organizowane okolicznościowe imprezy handlowo – rekreacyjne (np.: Jarmarki świąteczne, wiece, promocje).

Pomieszczenia biurowe – mieszczą się na parterze, I i II piętrze budynku B .

Na II piętrze budynku B obok restauracji(**sama restauracja-280 m²**)na powierzchni **239,08 m²**mieści się 14 pokoi od 12,33 do 20,70 m² wraz z całym zapleczem sanitarnym i technicznym.Dalej na II piętrze budynku B w kierunku łącznika z budynkiem C mieści się **kawiarnia o powierzchni 157,53 m²** .

W budynku B na pierwszym piętrze znajdują się 4-y pomieszczenia biurowe na powierzchni **131,34 m²** oraz w drugiej części 12-e pomieszczeń biurowych o powierzchni **187,38m²** . Na parterze w budynku B znajduje się 6 –ć pomieszczeń biurowych na powierzchni **117,03 m²**.

W budynku C na pow. 560 m² znajdują się dwie duże sale konferencyjno – szkoleniowe ,na I – piętrze 269 m² , wraz z czterema kabinami do tłumaczeń symultanicznych i pokojem serwisowym o pow. 58 m²., oraz na 2 piętrze 281 m² wraz z pokojem serwisowym o pow. 30,00 m² . **W budynku C znajdują się 3-y pow. biurowe o powierzchni 89,25 m²** , a w budynku A znajdują się 3-y pow. biurowe o powierzchni **59,96 m²**.

Budynek A to $59,96 \text{ m}^2$ powierzchni biurowej

Budynek B to $239,08 + 187,38 + 131,34 + 117,03 + 128,62 = 803,45 \text{ m}^2$
powierzchni biurowej

Budynek C to $89,25 \text{ m}^2$ powierzchni biurowej

Łącznie w budynku A,B,C powierzchni biurowych jest $952,66 \text{ m}^2$, czyli około 953 m^2 .