

Miasto Sopot zrealizowało przedsięwzięcie *ACT4PPP - „Hipodrom w modelu PPP - Zaangażowanie prywatnych partnerów w działalność i utrzymanie historycznego hipodromu w Sopocie*. Miało ono na celu promocję i rozwój idei partnerstwa publiczno-prywatnego jako jednego ze strategicznych narzędzi efektywnego rozwoju. W trakcie tego przedsięwzięcia eksperci dokonywali również analizy modeli PPP, które mogą być wykorzystywane do realizacji zadań publicznych. ACT4PPP był komplementarny z projektem *Rewitalizacja Historycznego Zespołu Hipodromu w Sopocie wraz z remontem i rozbudową* współfinansowanym przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego. O projekcie opowiada Joanna Krause, Wydział Strategii Rozwoju Miasta Sopot.

Dlaczego miasto zdecydowało się na projekt ACT4PPP?

Statutowa działalność Hipodromu w Sopocie od lat wykazywała się bardzo niską rentownością – zarówno organizacja zawodów, prowadzenie pensjonatu dla koni, wynajmu terenu do organizacji imprez plenerowych generowały zyski pozwalające jedynie pokryć bieżące koszty działalności. Stan obiektu wymagał interwencji. Jedynie gruntowna modernizacja (projekt RPO) z racjonalnym planem eksploatacji (ACT4PPP), mogła zabezpieczyć, temu cennemu sopockiemu kompleksowi, zrównoważoną przyszłość. Oferta usługowa Hipodromu Sopot nie była wystarczająco dostosowana do potrzeb rynku. Świadczone usługi często nie spełniały odpowiednich standardów, dlatego też zainteresowanie tymi usługami ze strony mieszkańców miasta, jak i turystów jest niesatysfakcjonujące. Sposób zarządzania spółką Hipodrom Sopot wymagał zastosowania programu naprawczego, poprzez wypracowanie efektywnego modelu finansowo – operacyjnego oraz programu działań promocyjno - marketingowych wraz z zaprezentowaniem oferty nowych usług na tym obiekcie. Zasadnym stało się więc poszukiwanie źródeł finansowania działań mających na celu promocję i dywersyfikację usług oferowanych na terenie obiektu. Zmiana profilu działalności Hipodromu stanowiła podstawę wykreowania nowego wizerunku Hipodromu. Biorąc udział w międzynarodowym projekcie promocji i wspierania inicjatyw PPP, Miasto wraz z hipodromem mogło wypracować nowy model, korzystając z zachodnich doświadczeń i wiedzy.

W ramach projektu pilotażowego zostały zrealizowane m.in. następujące zadania:

- Przeprowadzono wszechstronną diagnozę ekonomiczno-finansową wraz z analizą promocyjno-marketingową oraz analizą prawną dot. funkcjonowania spółki Hipodrom Sopot Sp. z o.o.;
- Przeprowadzono szereg badań rynkowych- badań jakościowych (wywiadów z osobami prowadzącymi stadniny, szkoły jeździeckie, itp.), w zakresie: usług oferowanych przez Hipodrom, w szczególności związanych z hipiką, jeździectwem, czy też z hipoterapią, źródeł finansowania ww. usług oraz możliwości i modeli współpracy z firmami, instytucjami z Trójmiasta (hotelami, pensjonatami, ośrodkami wypoczynkowymi, czasowymi, itp.) oraz innymi instytucjami zewnętrznymi;
- Przeprowadzono analizę europejskich ośrodków wyścigów konnych;
- Nastąpiła dywersyfikacja usług oferowanych przez Hipodrom;
- Opracowano program operacyjny wdrożenia rekomendowanego rozwiązania;
- Przygotowano nową ofertę inwestycyjną;
- Opracowano nową identyfikację wizualną;
- Wzmocniono kadrę spółki poprzez zatrudnienie specjalisty ds. marketingu;
- Podczas trwania projektu Hipodrom Sopot zawarł współpracę z podmiotami prywatnymi;
- Nastąpiła wymiana doświadczeń w zakresie wdrażania przedsięwzięć w formule PPP oraz promocja sopockich inwestycji realizowanych w PPP między partnerami projektu;

- Dzięki projektowi Sopot wziął udział w stworzeniu kompendium PPP opartego na międzynarodowych doświadczeniach partnerów projektu oraz odbyło się przeszkolenie pracownika urzędu w kursie *Public Private Partnership in Urban Development* poprowadzonym przez Bauhaus – Universität Weimar;
- Podjęto decyzję dot. poszukiwania partnera prywatnego na część usług komercyjnych na hipodromie (6 ofert inwestycyjnych).

Jak miasto przygotowywało się do tego przedsięwzięcia?

Projekt ten był „miękki”, nie zawierał w sobie elementu inwestycyjnego. Miasto Sopot ma jednakże doświadczenia przy realizacji projektów w formule PPP. Pierwszym, pionierskim w skali kraju przedsięwzięciem opartym na współpracy podmiotu prywatnego i publicznego było Zagospodarowanie Centrum Sopotu. W roku 2008 przystąpiliśmy również do realizacji projektu Zagospodarowania terenów Dworca PKP w Sopocie wraz z terenami przydworcowymi. Projekt ACT4PPP i projekt PPP dot. terenów przydworcowym były realizowane w tym samym czasie.

Kto czuwał nad realizacją projektu?

Dla realizacji projektu został powołany zespół zgodnie z wytycznymi wynikającymi z Zarządzenia nr 221/2007 Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 28 września 2007 r. Procedura ta wskazuje w szczególności sposób zainicjowania, przygotowania, zrealizowania, rozliczania i zakończenia projektu (w tym inwestycji infrastrukturalnych), ubiegających się o współfinansowanie ze środków zewnętrznych, tym środków od partnera prywatnego. Członkami projektu byli: Project Manager (PM), Kierownik merytoryczny, ekspert ds. rozliczeń, ekspert ds. zamówień publicznych, eksperci ds. promocji, ekspert ds. prawnych oraz przedstawiciele Hipodrom Sopot Sp. z o.o.

Jakiej wartości był to projekt i w jaki sposób został sfinansowany?

Budżet projektu dla Sopotu wyniósł 171 134 euro (85 proc. dofinansowania)

Jak długo przebiegała inwestycja?

Od września 2008 do grudnia 2011 r.

Jakie największe wyzwania pojawiły się przy realizacji tego projektu?

Założeniem projektu było wypracowanie nowego modelu finansowo – operacyjnego wraz z nowym programem działań promocyjno- marketingowych funkcjonowania 40,3 ha terenu Hipodromu, którego właścicielem jest zawiązana spółka z o.o. pod firmą Hipodrom Sopot z siedzibą w Sopocie ze 100 proc. udziałem Gminy Miasta Sopotu. Podczas realizacji podjęto decyzje o zatrudnieniu doradcy, który przeanalizuje ówczesną sytuację spółki Hipodrom Sopot Sp. z o.o. oraz zaproponuje program zmian. Okazało się, iż materiału do analizy jest tak wiele, iż współpraca trwała ponad pół roku. Ze swej strony rekomendujemy współpracę z doradcami przy tego typu projektach.

Ponadto jednoczesna realizacja zadań miękkich i projektu inwestycyjnego (*Rewitalizacja Historycznego Zespołu Hipodromu w Sopocie wraz z remontem i rozbudową* współfinansowanym przez Unię Europejską z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu

Operacyjnego Rozwoju Regionalnego) była dużym wyzwaniem organizacyjnym dla władz hipodromu. Efekt obu projektów jednak jest bardzo zadowalający.

Czyli?

Wizerunkowo pozytywnym rezultatem projektu było stworzenie nowego systemu identyfikacji wizualnej hipodromu. Nowy wizerunek hipodromu został oceniony przez mieszkańców i turystów pozytywnie. Jednocześnie sam proces analizy sytuacji w jakiej znalazła się spółka Hipodrom zapoczątkował proces zmian i sposobu myślenia o tego typu obiektach. Z racji możliwości wymiany międzynarodowych doświadczeń związanych z PPP i zdobycia międzynarodowych kwalifikacji potwierdzonych certyfikatem, projekt ACT4PPP był też istotny dla samego procesu prowadzenia inwestycji opartych na partnerstwie, w tym projektu dworcowego.

Czy miasto zamierza realizować dalsze inwestycje w obszarze sportu czy rekreacji w formule PPP?

W chwili obecnej poszukujemy partnera prywatnego, który byłby zainteresowany zainwestowaniem w usługi hotelowe na Hipodromie.

Możliwe warianty współpracy:

- proponowany model współpracy: udostępnienie przez Hipodrom Sopot terenu pod budowę hotelu, na podstawie umowy długoterminowej dzierżawy;
- oczekiwania wobec partnera prywatnego: wybudowanie hotelu o określonym standardzie, świadczenie wysokiej jakości usług oraz wywiązywanie się z płatności czynszu dzierżawnego;
- uwaga: z uwagi na wyjątkowy charakter lokalizacji konieczne jest uwzględnienie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- Hipodrom oraz Miasto Sopot są otwarte na propozycje, dotyczące zasad współpracy, w tym okresu umowy, oraz kształtu inwestycji (w granicach MPZP);
- możliwa opcja: przejęcie przez operatora hotelu obsługi gastronomii na terenie Hipodromu – poza obiektem hotelowym.

Miasto dopuszcza również możliwość współpracy z zewnętrznym operatorem hotelu.

Wywiad pochodzi z Biuletynu partnerstwa publiczno-prywatnego nr 5, wydawanego w ramach projektu „Rozwój partnerstwa publiczno – prywatnego w Polsce”. Projekt jest współfinansowany ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój.

Projekt jest realizowany przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju we współpracy z ogólnopolskimi stowarzyszeniami jednostek samorządu terytorialnego – Związkiem Miast Polskich i Związkiem Powiatów Polskich, organizacją zrzeszającą przedsiębiorców – Konfederacją Lewiatan oraz organizacją pozarządową – Fundacją Centrum Partnerstwa Publiczno-Prywatnego.

Biuletyn to ważny element projektu. Jego celem jest upowszechnianie wiedzy i doświadczeń z zakresu PPP, w trakcie realizowanego projektu