
Η ΓΑΙΑΟΣΕ επανεκκινεί τις διαδικασίες για την αξιοποίηση των Σ.Σ. του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης

2023/08/01 07:05 στην κατηγορία ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ

Τις διαδικασίες για την αξιοποίηση των Σιδηροδρομικών Σταθμών του Πειραιά και της Θεσσαλονίκης επανεκκινεί η ΓΑΙΑΟΣΕ, σύμφωνα με πληροφορίες του metaforespress.gr.

Του Φώτη Φωτεινού

Η αξιοποίηση των δυο σταθμών συγκαταλέγεται μεταξύ των νέων προτεραιοτήτων της ΓΑΙΑΟΣΕ, η οποία αποτελεί τον διαχειριστή της ακίνητης περιουσίας του ΟΣΕ και του τροχαίου υλικού, κυριότητας του ελληνικού δημοσίου.

Η νέα προσπάθεια για τον Σ.Σ. του Πειραιά

Η αξιοποίηση του Σ.Σ. του Πειραιά και συγκεκριμένα, του τερματικού σταθμού του Προαστιακού αποτελεί προσπάθεια, η οποία έχει εξαγγελθεί στο παρελθόν, δίχως τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Σύμφωνα με στελέχη που παρακολουθούν τη διαδικασία, οι προηγούμενες προσπάθειες, παρά το γεγονός ότι κινούνταν προς τη σωστή κατεύθυνση, στερούνταν ολοκληρωμένων μελετών και κυρίως, πολεοδομικών ωριμάνσεων (όροι δόμησης, χρήσεις γης, κ.ά).

Η ΓΑΙΑΟΣΕ, εφόσον ολοκληρωθούν τα ανωτέρω και με τη συνδρομή της Μονάδας Συμβάσεων Στρατηγικής Σημασίας του ΤΑΙΠΕΔ, θα προκηρύξει διεθνή διαγωνισμό για την αξιοποίηση του σταθμού.

Σύμφωνα με παλαιότερες μελέτες, το έργο της ανακατασκευής / αξιοποίησης του Σ.Σ. Πειραιά υπολογιζόταν στα 50 έως 70 εκατ. ευρώ και αφορούσε την ανάπτυξη χώρων, έκτασης περίπου 35.000 - 40.000 τετραγωνικών μέτρων.

Στο ακίνητο προβλέπονταν εμπορικές χρήσεις, χώροι στάθμευσης, πολυχώρος αναψυχής, κεντρική αγορά τροφίμων και άλλα, με διάρκεια παραχώρησης τα 50 έτη.

Ο Πειραιάς, κατά γενική διαπίστωση, τα τελευταία χρόνια «αλλάζει», με κυρίαρχες διαφορές, την έλευση του μετρό, αλλά και τη δημιουργία / ανακατασκευή ακινήτων, όπως ο «Πύργος Πειραιά».

Ο Σ.Σ. της Θεσσαλονίκης

Εκτός από τον Σ.Σ. του Πειραιά, η ΓΑΙΑΟΣΕ φιλοδοξεί να αξιοποιήσει τον Σ.Σ. της Θεσσαλονίκης, ο οποίος, παρά τις όποιες ενέργειες, παραμένει ένας σταθμός που χρήζει σημαντικής βελτίωσης.

Η έλευση του μετρό δημιουργεί νέα δεδομένα, με τη ΓΑΙΑΟΣΕ να προχωρά σε συζητήσεις με τον ΟΣΕΘ και τον ΟΑΣΘ για τη βέλτιστη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση του σταθμού.

Παράλληλα, η εταιρεία θα επεξεργαστεί, κατόπιν μελετών και έρευνας, **3 πιθανά σενάρια για την αξιοποίηση του σιδηροδρομικού σταθμού.**



Σύμφωνα με πρόσφατη απόφαση της εταιρείας, ξεκινά προμελέτη σεναρίων ανάπτυξης για τον ιστορικό σιδηροδρομικό σταθμό της πόλης.

Ως αντικείμενο της προμελέτης θα είναι κάποια βασικά σενάρια, βασισμένα στην πολεοδομική μελέτη του σταθμού, αναδεικνύοντας τα οικονομικά και κοινωνικά

οφέλη που αναμένονται από την περαιτέρω αξιοποίηση – ανάπτυξη του σταθμού, **στο οποίο δύναται να φιλοξενηθούν πρόσθετες χρήσεις και συγκεκριμένα:**

- Έρευνα αγοράς για την καταγραφή τάσεων στην ελληνική κτηματαγορά και ειδικότερα της Θεσσαλονίκης, σχεδιαζόμενων και υπό-εξέλιξη αναπτύξεων, και έργων υποδομής που αναμένεται ότι θα επηρεάσουν τις προοπτικές ανάπτυξης του ακινήτου.
- Σχεδιασμός προτάσεων εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης (θα εξεταστούν έως και 3 πιθανά σενάρια) στη βάση των συμπερασμάτων της έρευνας αγοράς και των πολεοδομικών προδιαγραφών του ακινήτου (υπό-εξέταση όροι δόμησης).
- Για έκαστο εναλλακτικό σενάριο ανάπτυξης και σε συνεργασία με τη ΓΑΙΑΟΣΕ, θα καταρτιστεί επιχειρηματικό σχέδιο σε high-level επίπεδο, λαμβάνοντας υπόψη παραδοχές σχετικά με δυνητικά λειτουργικά έσοδα και έξοδα, κεφαλαιουχικές δαπάνες, χρονοδιάγραμμα κατασκευής / λειτουργίας.
- Αξιολόγηση των εναλλακτικών σεναρίων ανάπτυξης από ESG σκοπιά, σε ότι αφορά την προβλεπόμενη λειτουργία εκάστου σεναρίου.
- Συλλογή απόψεων από ενδιαφερόμενους φορείς και μέρη σχετικά με τα εξεταζόμενα εναλλακτικά σενάρια ανάπτυξης.
- Πρόταση βέλτιστου σεναρίου ανάπτυξης που θα λαμβάνει υπόψη τα αποτελέσματα της χρηματοοικονομικής ανάλυσης, της ESG αξιολόγησης (πχ θέσεις εργασίας κλπ.) και των απόψεων ενδιαφερόμενων μερών.
- Πρόταση master plan χωροταξικής οργάνωσης σε επίπεδο προμελέτης.

Σύμφωνα με πληροφορίες, φαίνεται **ότι απομακρύνονται τα σενάρια περί ανάπτυξης ξενοδοχείου**, με επικέντρωση στην ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων, όπως καταστήματα λιανικής και χώροι στάθμευσης οχημάτων.

Σε κάθε περίπτωση, η βελτίωση του Σ.Σ. της Θεσσαλονίκης, όπως και του Σ.Σ. της Αθήνας κρίνεται αναγκαία, καθώς **και οι δυο σταθμοί “δεν θυμίζουν” ευρωπαϊκό σιδηρόδρομο.**