



ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΕΚΔΗΛΩΣΗΣ ΜΗ ΔΕΣΜΕΥΤΙΚΟΥ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

για την Αξιοποίηση του
Κεντρικού Σιδηροδρομικού
Σταθμού Πειραιά





ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την υποβολή εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του Σιδηροδρομικού Σταθμού Πειραιά (ΣΠΑΠ). Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, η συλλογή προτάσεων για τις ανάγκες ωρίμανσης του ακινήτου, τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, καθώς και το προτεινόμενο μείγμα χρήσεων.



Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο είναι η ανάπτυξη ενός κέντρου μεικτών χρήσεων που μπορούν να εξυπηρετήσουν πρωτίστως το επιβατικό κοινό που χρησιμοποιεί τη σιδηροδρομική γραμμή, αλλά επίσης, τη διαρκή κίνηση στον λιμένα και στο κέντρο της πόλης, καθώς και τις ανάγκες της επιχειρηματικότητας της περιοχής.

Λίγα λόγια για εμάς

Η ΓΑΙΑΟΣΕ Α.Ε. έχει την αποκλειστική διαχείριση και εκμετάλλευση της σιδηροδρομικής ακίνητης περιουσίας (εκτάσεις και κτίρια). Το σύνολο των μετοχών της ανήκει στο Υπερταμείο – Growthfund (ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε.).

Η αξιοποίηση εμβληματικών ακινήτων, όπως είναι οι κεντρικοί σιδηροδρομικοί σταθμοί της χώρας, περιλαμβάνεται στον στρατηγικό σχεδιασμό της ΓΑΙΑΟΣΕ.

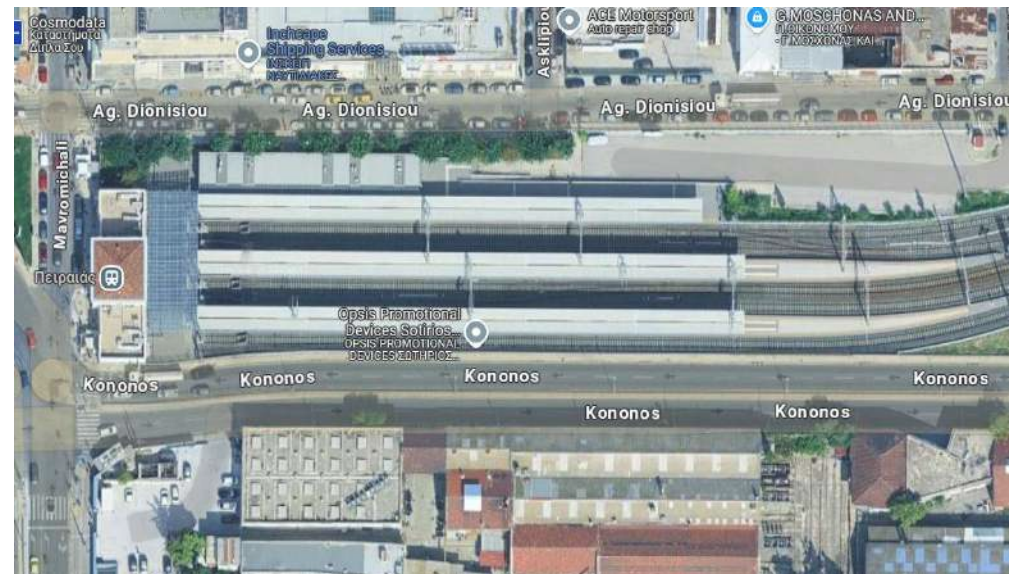
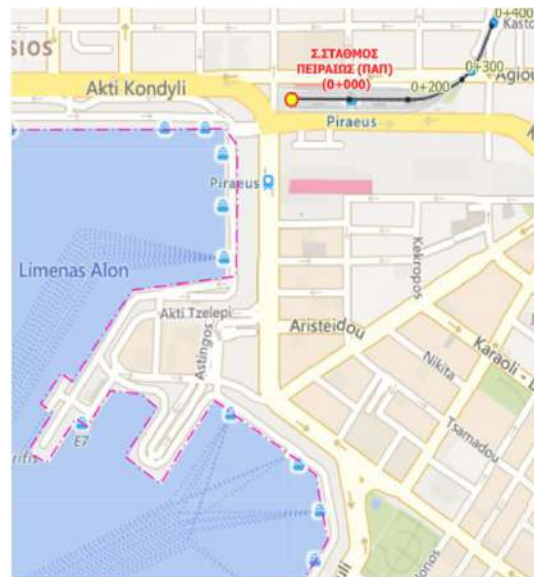
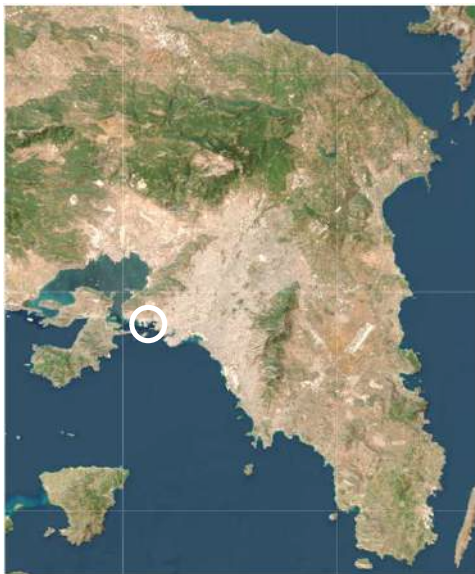
Σκοπός της εταιρείας είναι η αξιοποίηση της περιουσίας που της έχει ανατεθεί, η οποία θα συμβάλλει στην ανάπτυξη τόσο της ευρύτερης περιοχής όσο και στην αναβάθμιση της εμπειρίας των επιβατών και των επισκεπτών.

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟΣ ΣΤΑΘΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ (ΣΠΑΠ)

ΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός βρίσκεται στο πιο κεντρικό σημείο του Πειραιά, επί της την οδού Μαυρομιχάλη (Ακτή Καλλιμασιώτη / Ακτή Κονδύλη) και αποτελεί την αφετηρία της γραμμής Πειραιά – Χαλκίδας του Προαστιακού της Αθήνας. Δίπλα στον Σιδηροδρομικό Σταθμό βρίσκεται η Στάση «Πειραιάς» του Ηλεκτρικού Σιδηρόδρομου και η ομώνυμη Στάση της γραμμής 3 του μετρό της Αθήνας (Αεροδρόμιο-Πειραιάς). Η θέση του ακινήτου και η γειτνίαση του με τη λιμενική ζώνη το καθιστά ως τον πλέον σημαντικό συγκοινωνιακό κόμβο της πόλης.



ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Ο Σταθμός, συνολικής επιφάνειας 13.120,95 τ.μ., διαθέτει μια πλευρική αποβάθρα και δύο αποβάθρες με την μορφή νησίδας που εξυπηρετούν τις διαφορετικές γραμμές. Τα κτίρια που υφίστανται στο ακίνητο, έχουν ανεγερθεί για την εξυπηρέτηση της λειτουργίας του σταθμού και προκρίνονται για αξιοποίηση τα ακόλουθα:

- **Κτίριο 1: Διατηρητέο κτίριο με αίθουσες αναμονής και χώρους αναψυκτήριου, επιφάνειας 408,10 τ.μ.**
- **Κτίριο 2α και 2β: Εκδοτήρια, χώροι υγιεινής, αποθήκευση αποσκευών, επιφάνειας 351,05 τ.μ.**

Στο βόρειο τμήμα του ακινήτου υπάρχει διαμορφωμένος υπαίθριος χώρος που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για στάθμευση οχημάτων.

Κτίριο 2

Κτίριο 1



Γενική Άποψη Σταθμού



Κτίριο 1 στην είσοδο του Σταθμού



Για το Κτίριο 1,
ζητείται να
αξιολογήσει ο
ενδιαφερόμενος
αν θα
συμπεριληφθεί
στον σχεδιασμό
του ή θα εξαιρεθεί

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βάσει του ισχύοντος ΓΠΣ (79Δ/1988) το Ο.Τ. 99 στο οποίο τοποθετείται το ακίνητο, ανήκει στην περιοχή με τον χαρακτηρισμό Κέντρο Δήμου - Πολεοδομικό Κέντρο, η οποία προβλέπει τις παρακάτω χρήσεις:

- ✓ Κατοικία
- ✓ Ξενώνες, Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- ✓ Εμπορικά καταστήματα
- ✓ Γραφεία, τράπεζες, ασφαλείας, κοινωφελείς οργανισμοί
- ✓ Διοίκηση (στα κέντρα γειτονιάς επιτρέπονται μόνο κτίρια διοίκησης επιπέδου γειτονιάς)
- ✓ Εστιατόρια
- ✓ Αναψυκτήρια
- ✓ Κέντρα διασκέδασης αναψυχής
- ✓ Χώροι συνάθροισης κοινού
- ✓ Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ✓ Κτίρια εκπαίδευσης
- ✓ Θρησκευτικοί χώροι
- ✓ Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- ✓ Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- ✓ Κτίρια γήπεδα στάθμευσης
- ✓ Πρατήρια βενζίνης
- ✓ Αθλητικές εγκαταστάσεις
- ✓ Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων- εκθεσιακά κέντρα
- ✓ Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών
- ✓ Διεξαγωγή τυχερών και τεχνικών- ψυχαγωγικών παιγνίων
- ✓ Κέντρα Δεδομένων και τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και λοιπές συνοδευτικές δραστηριότητες (Data Centres)



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ, ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ

Με την ΚΥΑ 45957 (ΦΕΚ 1055/Δ/2004) τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του Δήμου Πειραιά στο συγκεκριμένο σημείο και καθορίστηκαν (α) οι περιοχές παρέμβασης για την αισθητική αναβάθμιση του Σ.Σ. Πειραιά και (β) οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Επίσης, προβλέφθηκε η ανέγερση κτιρίου ανωδομής, συν. δόμησης έως 37.500 τ.μ., με πολλαπλές λειτουργίες (γραφεία, χώροι αναψυχής κλπ.), ακολουθώντας επιτυχημένα παραδείγματα του εξωτερικού και πολυώροφος χώρος στάθμευσης.

Όροι και περιορισμοί δόμησης

- Συνολική δομούμενη επιφάνεια: 38.504,54 τ.μ. (α' φάση + κτίριο ανωδομής = 1004,54 + 37.500)
- Συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια: 9.645,74 τ.μ. (διατηρητέο κτίριο σταθμού + υφιστάμενη αποθήκη Ρεμίζας + κτίριο ανωδομής = 405,04 + 218,20 + 9.022,50)
- Σ.Δ.: 2,7
- Τα κτίρια ανωδομής και χώρων στάθμευσης κατασκευάζονται σε απόσταση μεγαλύτερη των είκοσι (20,00) μέτρων από το διατηρητέο κτίριο του Σταθμού
- Για τη μορφολογία των κτιρίων ανωδομής και χώρων στάθμευσης απαιτείται η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) καθώς και ειδική ρύθμιση μέσω Υ.Α., κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕ.Σ.Α.

Η δόμηση στο Ο.Τ. 99/Τ25 θα γίνει στα +9 μέτρα πάνω από τις σιδηροδρομικές γραμμές σύμφωνα με τους περιορισμούς του Ο.Σ.Ε. Για τα κτίρια της ανωδομής και των χώρων στάθμευσης έχει εκπονηθεί η μελέτη εφαρμογής με τίτλο «Θεμελίωση μελλοντικού κτιρίου ανωδομής και χώρων στάθμευσης Σ.Σ. Πειραιά», η οποία θα τεθεί υπόψη των ενδιαφερόμενων κατά τη σύνταξη των προτάσεών τους.



Σταθμός Osaka, Ιαπωνία



Σταθμός Charing Cross, Λονδίνο



Κεντρικός Σταθμός Τρένου, Βερολίνο

ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΜΕΧΡΙ ΣΗΜΕΡΑ

Τα ακίνητα που διαχειρίζεται η ΓΑΙΑΟΣΕ απολαμβάνουν των προνομίων που ορίζονται στο άρθρο 6Α του Νόμου 3891/2010 και μπορούν να αποκτήσουν ειδικούς πολεοδομικούς όρους, σύμφωνα με την προβλεπόμενη στο νόμο διαδικασία και την έκδοση διατάγματος.

Στο πλαίσιο αυτό, έχουν γίνει ήδη οι εξής ενέργειες:



Τοπογραφική Μελέτη



Ειδική Πολεοδομική Μελέτη



Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



Μελέτη Αξιοποίησης



Συνεργασία με Τεχνικό Σύμβουλο για την ανάπτυξη του ακινήτου

ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ

Σύμφωνα με την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και ΣΜΠΕ που έχει εκπονήσει ήδη η ΓΑΙΑΟΣΕ, προτάθηκαν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης:

Όροι δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) : **3,6**
- Συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια: 9.645,74 τ.μ. > 60% (NOK – κατά παρέκκλιση)
- Συντελεστής όγκου (σ.ο.): 5,5 Χ Σ.Δ. (ειδικά κτίρια) (NOK)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά παρέκκλιση του NOK: 35,10 μ. (βάσει άρθρων του NOK και Ν.3891/2010 προσαύξηση κατά 30%)
- Στάθμευση: ΦΕΚ 76/Α/2004 (υπόγειες θέσεις ή υπέργειες θέσεις ή συνδυασμός)

Χρήσεις γης

Προτείνεται η χρήση Πολεοδομικό Κέντρο-Κεντρικές Λειτουργίες Πόλης του άρθρου 4 του Π.Δ. ΠΔ 59/ 29-06-2018, όπως ισχύει, από το περιεχόμενο του οποίου προτείνεται η επιλογή των εξής χρήσεων:

- ✓ Κοινωνική πρόνοια
- ✓ Εκπαίδευση
- ✓ Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (κατηγορίες Α1, Α2, Β1, Δ, Ε1)
- ✓ Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- ✓ Διοίκηση
- ✓ Περίθαλψη
- ✓ Χώροι συνάθροισης κοινού/ Συνεδριακά κέντρα
- ✓ Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών
- ✓ Γραφεία/ Κέντρα έρευνας/ Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων
- ✓ Εστίαση – Αναψυκτήρια

- ✓ Αναψυχή – Κέντρα διασκέδασης
 - ✓ Τουριστικά καταλύματα, εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής κλπ.
 - ✓ Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων και μοτοσικλετών
 - ✓ Αποθήκες
 - ✓ Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
 - ✓ Γωνιές ανακύκλωσης και πράσινα σημεία
- Επιπλέον, σύμφωνα και με το άρθρο 6Α του Νόμου 3891/2010, επιτρέπονται επιπλέον και οι χρήσεις:
- ✓ Σιδηροδρομικών μεταφορών και
 - ✓ Εγκαταστάσεων παροχής σιδηροδρομικών λειτουργιών

Σημείωση: Για τη μορφολογία των κτιρίων ανωδομής και χώρων στάθμευσης απαιτείται η γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) καθώς και ειδική ρύθμιση μέσω Υ.Α., κατόπιν γνωμοδότησης του ΚΕ.Σ.Α. Επίσης υπάρχει η δυνατότητα χαρακτηρισμού του κτιρίου της ανωδομής ως «κτίριο ειδικής αρχιτεκτονικής σχεδίασης» – ΦΕΚ 4185Β/2022

ΕΙΔΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ και ΣΜΠΕ

Η ανωτέρω διαδικασία πολεοδομικής οργάνωσης του ακινήτου με το Ν. 3891/2010 ολοκληρώνεται με την έκδοση ΠΔ. Ο λόγος που επιλέγεται η εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου του Ν. 3891/2010 είναι διότι (α) ισχυροποιούνται μέσω της έκδοσης Π.Δγματος οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης και (β) τροποποιούνται επί τα βελτίω οι όροι και περιορισμοί δόμησης της αρχικής ΚΥΑ του 2004 ικανοποιώντας με αυτό τον τρόπο δύο κριτήρια:

- την ενσωμάτωση των νέων αναγκών (πολεοδομικών, συγκοινωνιακών κλπ.) που έχουν στο μεταξύ προκύψει και
- την επίτευξη υλοποίησης της ανάπτυξης του Σιδηροδρομικού Σταθμού Πειραιά μέσα από το πρίσμα ενός νέου βέλτιστου μείγματος χρήσεων γης, οι οποίες θα εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητά του και την ευρύτερη αστική αναζωογόνηση.



Η Ειδική Πολεοδομική Μελέτη και ΣΜΠΕ, που έχουν ήδη εκπονηθεί, είναι ενδεικτικές και όχι δεσμευτικές. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να τις αξιολογήσουν και αναλόγως να τις υιοθετήσουν ή να υποβάλλουν τυχόν προτάσεις τους για αναθεώρησή τους, σύμφωνα με τις δικές τους μελέτες. Τα σχετικά αρχεία περιλαμβάνονται στο Πληροφοριακό Υλικό της Πρόσκλησης (VDR) στο οποίο θα έχουν πρόσβαση οι ενδιαφερόμενοι.

ΣΤΟΧΟΙ ΠΡΟΣΚΛΗΣΗΣ

Στόχοι της πρόσκλησης είναι:

- Η λήψη και αξιολόγηση των προτάσεων των ενδιαφερομένων ώστε να προκριθεί η πιο βιώσιμη επιχειρηματικά λύση εντός του υφιστάμενου ρυθμιστικού πλαισίου για την ανάπτυξη του ακινήτου.
- Ανάδειξη και περαιτέρω ανάπτυξη ενός ισχυρού συγκοινωνιακού κόμβου σύνδεσης του λιμένα με την Αθήνα, μέσω εισαγωγής σύγχρονων λειτουργιών και δραστηριοτήτων, οι οποίες θα πρέπει να συνδυάζουν την ικανοποίηση των καθημερινών ροών προς τον λιμένα ταυτόχρονα με τις ανάγκες που προκύπτουν από την αναβαθμισμένη δραστηριότητα της γύρω επιχειρηματικής και οικιστικής ζώνης.
- Αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, αξιοποίηση της υπάρχουσας συγκοινωνιακής και λοιπής αστικής υποδομής και εξυπηρέτηση των αναγκών της τοπικής κοινωνίας, στο πλαίσιο της εταιρικής κοινωνικής ευθύνης της ΓΑΙΑΟΣΕ.
- Σχεδιασμός της διαδικασίας μακροχρόνιας εκμετάλλευσης της χρήσης του ακινήτου με παράλληλη πραγματοποίηση επενδύσεων στο ακίνητο που θα του προσδώσουν υψηλή προστιθέμενη αξία, πέραν των ετήσιων μισθωμάτων



ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΤΑΣΕΩΝ

Η ΓΑΙΑΟΣΕ καλεί τα ενδιαφερόμενα μέρη να υποβάλουν ιδέες, προτάσεις και ζητήματα που θεωρούν κρίσιμα για την υλοποίηση της επένδυσης, ώστε να ληφθούν υπόψη κατά τα επόμενα στάδια αδειοδότησης και δημοπράτησης. Ειδικότερα, αναφέρονται τα παρακάτω:

- Προτάσεις για την ανάπτυξη του ακινήτου, λαμβάνοντας υπόψη τόσο το υφιστάμενο ρυθμιστικό πλαίσιο επιτρεπόμενων χρήσεων γης και όρων δόμησης, όσο και την πρόταση της ΓΑΙΑΟΣΕ για αναθεώρησή του.
- Τυχόν προτάσεις αναθεώρησης / σχολιασμός επί των ήδη εκπονηθέντων: Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης και ΣΜΠΕ.
- Επιθυμητές χρήσεις προς ανάπτυξη.
- Τεκμηρίωση των προτάσεων με βάση τις τάσεις της αγοράς του Πειραιά και πιθανές συνέργειες με τις περιβάλλουσες υφιστάμενες δραστηριότητες για την ενίσχυση της ροής των επισκεπτών.
- Απαιτούμενο επίπεδο ωρίμανσης και αδειοδοτήσεις / διοικητικές πράξεις που απαιτείται να έχουν εκδοθεί πριν την υποβολή δεσμευτικών προσφορών.
- Εκτιμώμενος χρόνος υλοποίησης της επένδυσης και πιθανές διακριτές φάσεις ανάπτυξης.
- Απόψεις για τον τρόπο κατασκευής (αν θα χρειαστεί παύση λειτουργίας του σταθμού κατά την περίοδο κατασκευής, θέση εργοταξίου κλπ.).
- Επιθυμητή διάρκεια της παραχώρησης.
- Εκτιμώμενο ύψος / εύρος επένδυσης και απόψεις / κρίσιμα ζητήματα για τη βιωσιμότητα του επενδυτικού σχεδίου.
- Ανάδειξη των προβλημάτων της περιοχής και διερεύνηση εναλλακτικών λύσεων για τη βελτίωση της.
- Διερεύνηση τρόπων με τους οποίους μπορεί η επένδυση να εναρμονιστεί, να συνδεθεί με την περιοχή και να συμβάλει στην ανάπτυξη της.



Διευκρινίζεται ότι ο Σταθμός ανήκει στο ενεργό σιδηροδρομικό δίκτυο και η ανάπτυξη του θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε να εξυπηρετείται η σιδηροδρομική χρήση του και το επιβατικό κοινό. Για την ανάπτυξη του ακινήτου, λαμβάνεται η γνώμη του διαχειριστή της Εθνικής Σιδηροδρομικής Υποδομής (σήμερα, ΟΣΕ Α.Ε.) επί των τεχνικών προδιαγραφών που απαιτούνται να τηρηθούν ώστε να εξυπηρετείται η σιδηροδρομική υποδομή και κυκλοφορία.



Εταιρεία μέλος του Υπερταμείου



ΝΕΑ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Έως την 17^η Δεκεμβρίου 2025

Τεχνικοί σύμβουλοι:



Η διαδικασία της προκαταρκτικής διαβούλευσης με την αγορά, βάσει των άρθρων 46 & 47 καθώς και 278 & 279 του ν.4412/2016, των τεχνικών προδιαγραφών ή/και όρων της διακήρυξης δημόσιας σύμβασης πραγματοποιείται στη Διαδικτυακή Πύλη «Προμηθεύς» του ΟΠΣ ΕΣΗΔΗΣ (www.promitheus.gov.gr) μέσω του σχετικού υποσυστήματος «Προκαταρκτικές Διαβουλεύσεις».

Η Πρόσκληση εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος καταχωρήθηκε στο διαδίκτυο, στην ιστοσελίδα της αναθέτουσας αρχής, στη διεύθυνση (URL): www.gaiaose.gr

Για περισσότερες πληροφορίες οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στο e-mail auctions@gaiaose.gr