



**MUZEUM  
GÓRNICICTWA  
WĘGLOWEGO  
W ZABRZU**

41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59  
tel: +48 32 630 30 91  
fax: +48 32 277 11 25  
biuro@muzeumgornictwa.pl  
www.muzeumgornictwa.pl



**KOPALNIA  
GUIDO**

ul. 3 Maja 93,  
41-800 Zabrze,  
kopalniaguido.pl



**SZTOLNIA  
KRÓLOWA  
LUIZA**

ul. Wolności 410,  
41-800 Zabrze.

ZPP/AM/2014/MGW/2014

Ldz/2014/RRP/AM/2014

Zabrze, dn. 16.12.2014

---

Wg rozdzielnika

### ZAPYTANIE OFERTOWE

Zwracamy się z prośbą o przedstawienie swojej oferty na poniżej opisany przedmiot zamówienia: opracowanie analizy ekonomiczno-finansowej dot. wyboru operatora usług hotelarskich, gastronomicznych i cateringowych dla Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu.

Zamawiający zamierza dokonać wyboru ww. operatora w trybie ustawy o koncesji na roboty budowlane lub usługi.

**Przedmiotowy dokument/y powinien/powinny zawierać co najmniej:**

- Określenie wartości szacunkowej ww. usługi,
- biznes plan wskazujący koszty działalności i zakładane przychody w okresie 15 Lat,
- określenie popytu na usługi świadczone w ramach udostępnionej infrastruktury,
- wskazanie optymalnego czasu trwania umowy o świadczenie usług operatorskich,
- zakładane przepływy pieniężne w całym okresie trwania umowy wraz z rozpatrywaniem poszczególnych wskaźników zarówno dla strony publicznej jak i strony prywatnej,
- ustalenie wartości wskaźników efektywności finansowej dla badanego wariantu (w tym IRR i NPV),
- analiza i wycena ryzyk ze względu na ich podział określony w dostarczonej przez MGW macierzy ryzyka,
- propozycję mechanizmu wynagradzania MGW przez operatora z uwzględnieniem wielkości przepływów finansowych (jaka jest optymalna wartość wynagrodzenia jakiego może oczekiwać MGW od operatora),
- analiza proponowanych na etapie wyboru operatora wariantów : modeli finansowych, metodologii ustalenia wynagradzania MGW przez operatora itp.
- analiza ofert w zakresie związanym z zakresem niniejszej analizy, jej stała weryfikacja i dostosowywanie do zmieniających się założeń finansowych np. czasu trwania umowy,



## Charakterystyka instytucji:

Muzeum Górnictwa Węglowego jest samorządową instytucją. To co ją wyróżnia to szeroki zakres działalności; oprócz działalności typowo muzealnej, badawczej, dokumentacyjnej i charakterystycznej dla instytucji kultury zajmuje się działalnością turystyczną w obiektach podziemnych oraz prowadzi szereg inwestycji związanych z rewitalizacją obiektów poprzemysłowych, prowadzeniem i wspieraniem działalności artystycznej, kulturalnej i promocyjnej, itp. Instytucja dysponuje bogatą infrastrukturą podziemną i naziemną oraz opiekuje się zespołami wyrobisk dawnej Kopalni Guido, Kopalni Królowa Luiza oraz Głównej Kluczowej Sztolni Dziedzicznej, z których większość jest wpisana do rejestru zabytków, ruchomościami gromadzonymi na terenie kopalń i sztolni i stanowiącymi ich wyposażenie. Na Muzeum składają się:

- Kompleks Kopalni Guido przy ul. 3 Maja 93
- Zabudowania przy ul. 3 Maja 91, gdzie znajdują się budynki, które po remoncie zostaną przeznaczone na cele hotelowe, gastronomiczne i edukacyjne,
- Budynek przy ul. Jodłowej 59 pełniący obecnie funkcję administracyjną,
- Budynek obsługi turystycznej przy wylocie Sztolni Dziedzicznej wraz z małym amfiteatrem przy ul. Karola Miarki 8,
- Kompleks dawnej kopalni Królowa Luiza przy ul. Wolności,
- Budynek wentylatorów przy ul. Sienkiewicza 43 wraz z wyrobiskami podziemnymi Kopalni Królowa Luiza i Parkiem 12C,
- Gmach główny Muzeum przy ul. 3 Maja 19, w którym realizowana jest głównie funkcja wystawiennicza i edukacyjna,
- Wyrobiska podziemne Głównej Kluczowej Sztolni Dziedzicznej, z wejściem przy ul. Wolności oraz wylotem przy ul. Karola Miarki.

Bogata infrastruktura pozwala na częściowe „wyspecjalizowanie” poszczególnych zasobów infrastrukturalnych i powiązanie z konkretną działalnością. Z jednej strony służy to lepszej rozpoznawalności w stosunku do odbiorcy, z drugiej umożliwi pełne i prawidłowe wykorzystanie potencjału obiektów na działalność w zakresie muzealno-badawczym, edukacyjnym, kulturalnym i turystycznym. Obecnie ruch turystyczny kształtuje się na poziomie 100 tys. turystów rocznie.

Działalność muzealna powiązana z pracami badawczymi prowadzonymi przez Muzeum koncentruje się w budynku przy ul. 3 Maja 19. Tam też znajdują się sale ekspozycyjne dla muzealiów. Zabytkowy budynek dawnego starostwa powiatowego służy również jako miejsce organizacji konferencji, seminariów, odczytów i prelekcji.

Muzeum Górnictwa Węglowego organizuje różnego rodzaju wydarzenia kulturalne. Część wydarzeń odbywa się m.in. w podziemiach Kopalni Guido – w komorach (komora K8, hala pomp, komora sprężarek, warsztat



mechaniczny) – na poziomie 320 m mają miejsce koncerty, spektakle teatralne, a także prelekcje, pokazy, wystawy, eventy związane z szeroko pojętą kulturą i tradycjami górniczymi oraz wydarzenia interdyscyplinarne. Ponadto MGW co roku organizuje w różnych lokalizacjach podziemnych i naziemnych wydarzenia kulturalne, takie jak: Noc Muzeów, Industriada, St.Art Silesia, które przyciągają rzesze odbiorców. Do tego dochodzą innego rodzaju, cykliczne i niecykliczne wydarzenia.

Muzeum Górnictwa Węglowego udostępnia dla odwiedzających Kopalnię Guido, gdzie znajdują się dwie trasy turystyczne – na poziomach 170 m i 320 m. Obecnie trwają prace w podziemiach Skansenu przy ul. Sienkiewicza 43, zmierzające do ponownego otwarcia kompleksu dla turystów. W 2016 r. dobiegną końca prace związane z udrażnianiem i aranżacją Głównej Kluczowej Sztolni Dziedzicznej, przebiegającej pod centrum Zabrze. Przewiduje się, że ruch turystyczny wzrośnie wówczas do ok. 250 tys. rocznie. W efekcie realizacji wspomnianych prac powstaną trasy turystyczne o łącznej długości ponad 7 km.

**Informacje nt. obiektów objętych przedsięwzięciem, planowanych do udostępnienia w całości bądź części operatorowi.**

1. Obiekt hotelowo-gastronomiczny – ul. 3-go Maja 91 – uruchomiony w październiku 2014

Dane charakteryzujące obiekt:

- Powierzchnia zabudowy - 1245,15 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa netto - 2969,51 m<sup>2</sup>

Obiekt pełni funkcje gastronomiczne oraz hotelarskie (dom wycieczkowy I kategorii). Część pomieszczeń przystosowano do zajęć praktycznej nauki zawodu w branżach zgodnych z przeznaczeniem obiektu (zawody związane z hotelarstwem oraz gastronomią) oraz zawodach związanych z usługami fryzjersko-kosmetycznymi. Docelowa liczba miejsc noclegowych 85 – pokoje cztero-, trzy- i dwuosobowe. Ponadto w obiekcie możliwe będzie prowadzenie działalności szkoleniowej. Obiekt posiada jadalnię oraz kuchnię z pełnym zapleczem kuchennym. Obiekt jest dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Planowany do udostępnienia operatorowi – cały obiekt.

2. Obiekt łaźni łańcuskowej – planowany termin udostępnienia wrzesień 2015

Dane charakteryzujące budynek:

- Powierzchnia zabudowy – 1 430,00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa obiektu – 1 201,59 m<sup>2</sup>



Docelowo przebudowa budynku zakłada utworzenie w nim następujących przestrzeni funkcjonalno-użytkowych:

- Strefa ekspozycyjna o powierzchni 313,98 m<sup>2</sup>, z głównym przeznaczeniem na ekspozycje elementów dawnej łaźni łańcuskowej oraz obsługę ruchu turystycznego

Docelowo łaźnia łańcuskowa stanowić będzie najważniejszy punkt na trasie turystycznej kompleksu (w budynku łaźni zaczynać i kończyć będzie się zdecydowana większość tras turystycznych). Za organizację ruchu turystycznego w budynku tj. organizację turystów oraz pracę przewodników odpowiadać będzie punkt obsługi turysty. Druga część ekspozycji - łaźnia, zostanie zaaranżowana w całości za pomocą rozwiązań multimedialnych.

- Strefa wielofunkcyjna o powierzchni 268,52 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na działalność wystawienniczą z możliwością organizowania konferencji, odczytów, wykładów, przedstawień teatralnych, koncertów oraz innych imprez o charakterze kulturalnym i edukacyjnym,

W sali tej przewiduje się wprowadzenie funkcji wystawienniczej z możliwością organizowania konferencji, przedstawień teatralnych i muzycznych itp. Z uwagi na wielofunkcyjny charakter tej części budynku, wyposażona będzie w elementy takie jak np.: scena modułowa wraz z oświetleniem, system wystawienniczych ścianek modułowych, mobilne podstawy pod eksponaty, stoły i krzesła itp. Powierzchnia ta będzie umożliwiała również na powiązanie jej ze strefą restauracyjną poprzez dostawienie ław z krzesłami. Szacuje się, że maksymalnie korzystać z niej będzie mogło jednocześnie około 120 os.

- Strefa restauracyjna wraz antresolą, zapleczem gastronomicznym i węzłem sanitarnym, w tym sali konsumpcyjnej o łącznej powierzchni 493,91 m<sup>2</sup> i sali restauracyjnej oraz bufetem na antresoli przeznaczona jest dla ok. 90 osób.

Wejście do sali restauracyjnej zapewnione będzie z dwóch stron. W pomieszczeniu sali konsumpcyjnej (mieszczącej około 65 osób) przewiduje się wprowadzenie wyposażenia meblowego. W sali konsumpcyjnej zlokalizowany będzie również bufet oraz schody prowadzące na nowoprojektowaną, stalową antresolę (mieszczącą około 25 osób). Na antresoli przewiduje się wprowadzenie dodatkowych stolików dla gości. Powierzchnię pod antresolą stanowić będzie część kuchenna z niezbędnym zapleczem technicznym. Przewidywana liczba rotacji na jedno miejsce konsumpcyjne 3-4. Zaplecze kuchni zaprojektowane zostało jako pełnowymiarowa kuchnia, działająca przez cały dzień (system dwuzmianowy). Sprawną obsługę gości na dwóch poziomach usprawniać będzie winda gastronomiczna, która umożliwiać będzie dostarczanie posiłków i odbiór brudnych naczyń. W Sali konsumpcyjnej nie przewiduje się oddzielnej strefy dla osób palących. Powierzchnia restauracji będzie przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych.



Planowana do udostępnienia operatorowi – sala restauracyjna z zapleczem

### 3. Karczma Guibald – ul. Sienkiewicza 43 - planowany termin udostępnienia październik 2015

Powierzchnia:

- Sala z barem – 64 m<sup>2</sup>

- Zaplecze kuchenne – 15 m<sup>2</sup>

Obiekt zlokalizowany na terenie Skansenu Górniczego Królowa Luiza, na którym docelowo będzie znajdować się park edukacyjno-rekreacyjny. Karczma Guibald z założenia obsługiwać będzie m.in. turystów zwiedzających trasy, osoby odwiedzające park, mieszkańców Zabrza i przyjezdnych.

Plenerowa, edukacyjno – rekreacyjna wystawa „Park 12C” zlokalizowana będzie ponad wyrobiskami dawnej kopalni szkoleniowej. Wystawa będzie obiektem przeznaczonym zarówno dla potrzeb edukacji szkolnych grup zorganizowanych jak i odbiorców indywidualnych. Interaktywnymi instalacjami „Park 12C” nawiązywać będzie do szeroko pojmowanych zagadnień związanych z węglem kamiennym i energią.

Na terenie parku znajdować się będą utwardzone place przeznaczone do wypoczynku na których zabudowanych zostanie 25 stołów piknikowych z ławkami do siedzenia z dwóch stron każdego stołu.

Ponadto na obszarze ok. 1570 m<sup>2</sup> powstanie 12 zadaszonych stanowisk do grillowania (11 pojedynczych i 1 podwójne) o konstrukcji drewnianej wykonanych z drewna sosnowego, impregnowanego ciśnieniowo.

Stanowiska te składać się będą z czterech słupów drewnianych posiadających ceglane cokoly i dachu w konstrukcji krokwiowej, pokrytego blachą.

Każde stanowisko wyposażone będzie w grill o konstrukcji murowanej z cegły licowej. Dodatkowo nad każdym grillem zlokalizowany zostanie okap. W dalszej części stanowiska do grillowania zaprojektowano stolik z ławkami w konstrukcji stalowej z drewnianym siedziskiem i blatem po 8 miejsc siedzących.

Stanowisko do grillowania podwójne powstało z połączenia dwóch jednakowych stanowisk. Posiada ono pojedynczy murowany grill z okapem znajdujący się w centralnej części.

Powierzchnia pojedynczej wiaty grilowej - 14 m<sup>2</sup>.

Na terenie Parku, w pobliżu strefy do grillowania i stolików przygotowany zostanie plac o powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup> pod wolnostojący bufet, sklepik lub bar. Teren zostanie wyłożony, podobnie jak chodniki, kostką granitową. Pod miejsce przeznaczone na bufet doprowadzone zostanie przyłącze elektryczne (rozdzielnicą terenową), przyłącze wody oraz system odprowadzania ścieków.

Planowana liczba zwiedzających Park: 22tys/rok.

Planowana do udostępnienia operatorowi – karczma wraz ze stanowiskami grillowymi.

### 4. ul. K. Miarki 8 – budynek obsługi ruchu turystycznego z repliką dawnego wylotu Sztolni.



Budynek obsługi ruchu turystycznego jest obiektem wielokondygnacyjnym o charakterze obiektu użyteczności publicznej z pomieszczeniami ekspozycyjnymi, biurowymi i technicznymi o wysokości 14,5m.

Powierzchnia zabudowy: 182,35 m<sup>2</sup>. Powierzchnia wewnętrzna: 710,50 m<sup>2</sup>.

Teren zagospodarowano w taki sposób, aby mając na uwadze ekspozycję repliki wylotu kanału Sztolni Dziedzicznej oraz ruch zwiedzających maksymalnie udostępnić powierzchnię działki wraz z budynkiem dla ruchu turystycznego. Teren będzie, monitorowanym całodobowo, terenem otwartym.

W pobliżu budynku (ul. Słodczyka) mieści się parking skąd zwiedzający będą mogli dojść do ww. budynku.

W otoczeniu budynku poza projektowanym basenem dla łodzi zlokalizowany jest (w części zachodniej) mały amfiteatr wraz ze ścianą-ekranem, gdzie planowane jest w sezonie wiosenno-letnim organizowanie imprez kulturalno-rozrywkowych. Ściana zamykająca teren posłuży jako ekran widoczny od strony ul. K. Miarki gdzie prezentowane będą m.in. informacje dotyczące: obiektu, historii miasta oraz aktualnych wydarzeń.

Parter budynku stanowią dwa pomieszczenia, mogące pełnić rolę sal ekspozycyjnych czasowych wystaw związanych tematycznie z przedsięwzięciem, bezpośrednio dostępne z chodników ulic Jagiellońskiej i K. Miarki, z punktem informacyjnym, skomunikowane z pozostałymi pomieszczeniami i kondygnacjami obiektu za pomocą klatki schodowej i windy. Na tym poziomie znajdują się również pomieszczenia dla personelu obiektu.

Pierwsze piętro, dostępne klatką schodową i windą jest kondygnacją niedostępną dla zwiedzających, znajdują się tam biura oraz pomieszczenia obsługi z wew. węzłem sanitarnym i aneksem socjalnym. Drugie i trzecie piętro to kawiarenka (miejsce odpoczynku dla turystów) z planowaną możliwością sprzedaży napoi ciepłych i zimnych oraz paczkowanych produktów spożywczych. Na terenie kawiarni znajdują się toalety dla kobiet i mężczyzn.

Powierzchnia kawiarni:

- II PIĘTRO:

Kawiarnia 49,85 m<sup>2</sup>

WC: 8,65 m<sup>2</sup>

Komunikacja 14,95 m<sup>2</sup>

Klatka ewakuacyjna 18,15 m<sup>2</sup>

- III PIĘTRO:

Kawiarnia 40,20 m<sup>2</sup>

WC: 8,65 m<sup>2</sup>

Komunikacja 14,95 m<sup>2</sup>

Klatka ewakuacyjna 18,15 m<sup>2</sup>

Cały budynek wraz z otoczeniem jest dostępny dla osób niepełnosprawnych (komunikacja, sanitariaty, itp.).



**MUZEUM  
GÓRNICICTWA  
WĘGLOWEGO  
W ZABRZU**

41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59  
tel: +48 32 630 30 91  
fax: +48 32 277 11 25  
biuro@muzeumgornictwa.pl  
www.muzeumgornictwa.pl



**KOPALNIA  
GUIDO**



**SZTOLNIA  
KRÓLOWA  
LUIZA**

Planowana liczba turystów kończących zwiedzanie w rejonie budynku (docelowo ruch dwukierunkowy w Sztolni i również grupy rozpoczynające zwiedzanie tras turystycznych od budynku przy ul. K. Miarki): 90 tys./rok.

W chwili obecnej w bezpośrednim sąsiedztwie budynku projektowany jest port do którego wpływać będą łodzie wypływające z turystami z Głównej Kluczowej Sztolni Dziedzicznej.

Planowana do udostępnienia operatorowi – kawiarnia.

**Uwagi:**

1. Do obiektów Łaźni Łańcuszkowej oraz obiektu hotelowo-gastronomicznego i częściowo do kawiarni przy ul. Miarki zostało zakupione wyposażenie w ramach prowadzonych inwestycji. Zakup wyposażenia do obiektu karczmy Guibald, niezbędnego do prowadzenia działalności gastronomicznej należeć będzie do operatora;
2. Prace inwestycyjne w ww. obiektach wraz zakupem wyposażenia sfinansowane zostały ze środków UE. Należy mieć na uwadze iż koniecznym jest zapewnienie 5-letniego okresu trwałości.

Termin związania ofertą: nie dłużej niż 30 dni od daty złożenia

Termin realizacji zamówienia (*wypełnia Komórka Zamawiająca*): do 40 dni od daty podpisania umowy.

Kryteria oceny ofert – cena / ~~termin realizacji~~ / ~~specyfikacja techniczna~~: 100%.

Termin składania ofert: 21.12.2014

Ofertę prosimy przesłać lub dostarczyć na załączonym Formularzu Ofertowym na adres: Muzeum Górnictwa Węglowego w Zabrzu, ul. Jodłowa 59, 41-800 Zabrze, faksem (nr 32 277-11-25) drogą mailową na adres: [oferty@muzeumgornictwa.pl](mailto:oferty@muzeumgornictwa.pl).

MUZEUM GÓRNICICTWA WĘGLOWEGO  
w Zabrzu  
Z-ca Dyrektora ds. Rozwoju  
*[Signature]*  
"Cuda" Zewadzka.....

**Z-ca Dyrektora/**

**Upoważniona Kadra Zarządzająca**

Załącznik:

- Formularz Ofertowy



**MUZEUM  
GÓRNICTWA  
WĘGLOWEGO  
W ZABRZU**

41-800 Zabrze, ul. Jodłowa 59  
tel: +48 32 630 30 91  
fax: +48 32 277 11 25  
biuro@muzeumgornictwa.pl  
www.muzeumgornictwa.pl



**KOPALNIA  
GUIDO**



**SZTOLNIA  
KRÓLOWA  
LUIZA**

---

*\*niepotrzebne skreślić*

**Będzie wymagane podpisanie umowy TAK /~~NIE~~**