



Πρόσκληση Εκδήλωσης Μη Δεσμευτικού Ενδιαφέροντος

για την Αξιοποίηση του
Σιδηροδρομικού Σταθμού
Πελοποννήσου (Αθήνα)





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.

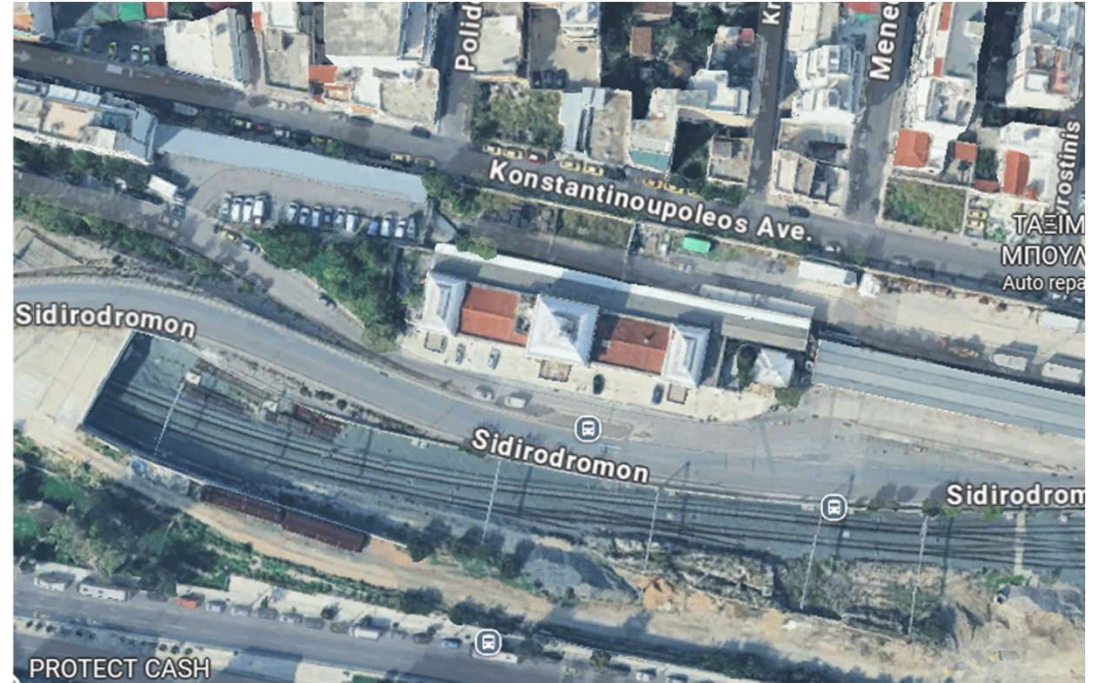
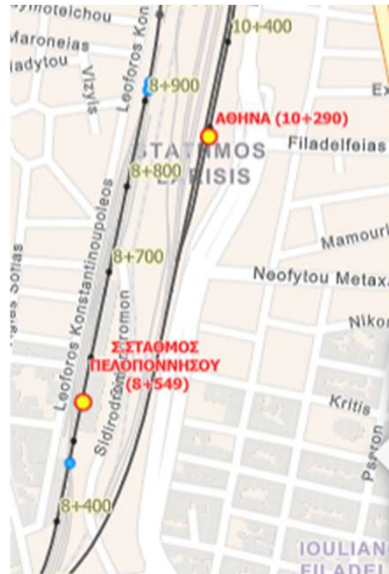
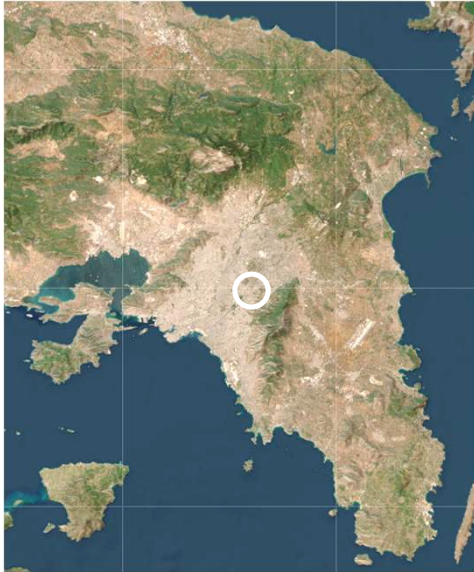
Η παρούσα Πρόσκληση αφορά την υποβολή εκδήλωσης μη δεσμευτικού Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση του Σιδηροδρομικού Σταθμού Πελοποννήσου (**Σ.Σ. Πελοποννήσου**) και του ευρύτερου γεωτεμαχίου. Σκοπός της είναι η εκτίμηση του επενδυτικού ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση και μακροχρόνια εκμετάλλευση του ακινήτου, η συλλογή προτάσεων για τον τρόπο κατασκευής και ανάπτυξης, η κατανόηση των τάσεων της αγοράς και η εύρεση πιθανών συνεργατών.



Απώτερος στόχος της ΓΑΙΑΟΣΕ για το ακίνητο είναι η πλήρης αποκατάσταση του κτιρίου του Σταθμού, η επαναλειτουργία του ως χώρος πολιτισμού και μεικτών χρήσεων, καθώς και η ανάπτυξη συμπληρωματικών χρήσεων στο ευρύτερο γήπεδο, που αφενός θα υποστηρίζουν τη βιωσιμότητα της επένδυσης, αφετέρου θα αναδεικνύουν περαιτέρω την ιστορική και αρχιτεκτονική αξία του Σταθμού.

Θέση ακινήτου

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Πελοποννήσου είναι ανενεργός και βρίσκεται σε ιδιαίτερα κομβικό σημείο του αστικού ιστού της Αθήνας και διαθέτει άμεση πρόσβαση σε βασικές οδικές αρτηρίες της πόλης, όπως η οδός Κωνσταντινουπόλεως, η οδός Μάρνης και η οδός Αγίου Κωνσταντίνου. Σε άμεση γειτνίαση βρίσκεται ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Αθηνών (Σταθμός Λαρίσης) και σε πολύ κοντινή απόσταση η στάση του Μετρό, γεγονός που ενισχύει σημαντικά τη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση και τη στρατηγική σημασία της θέσης του.



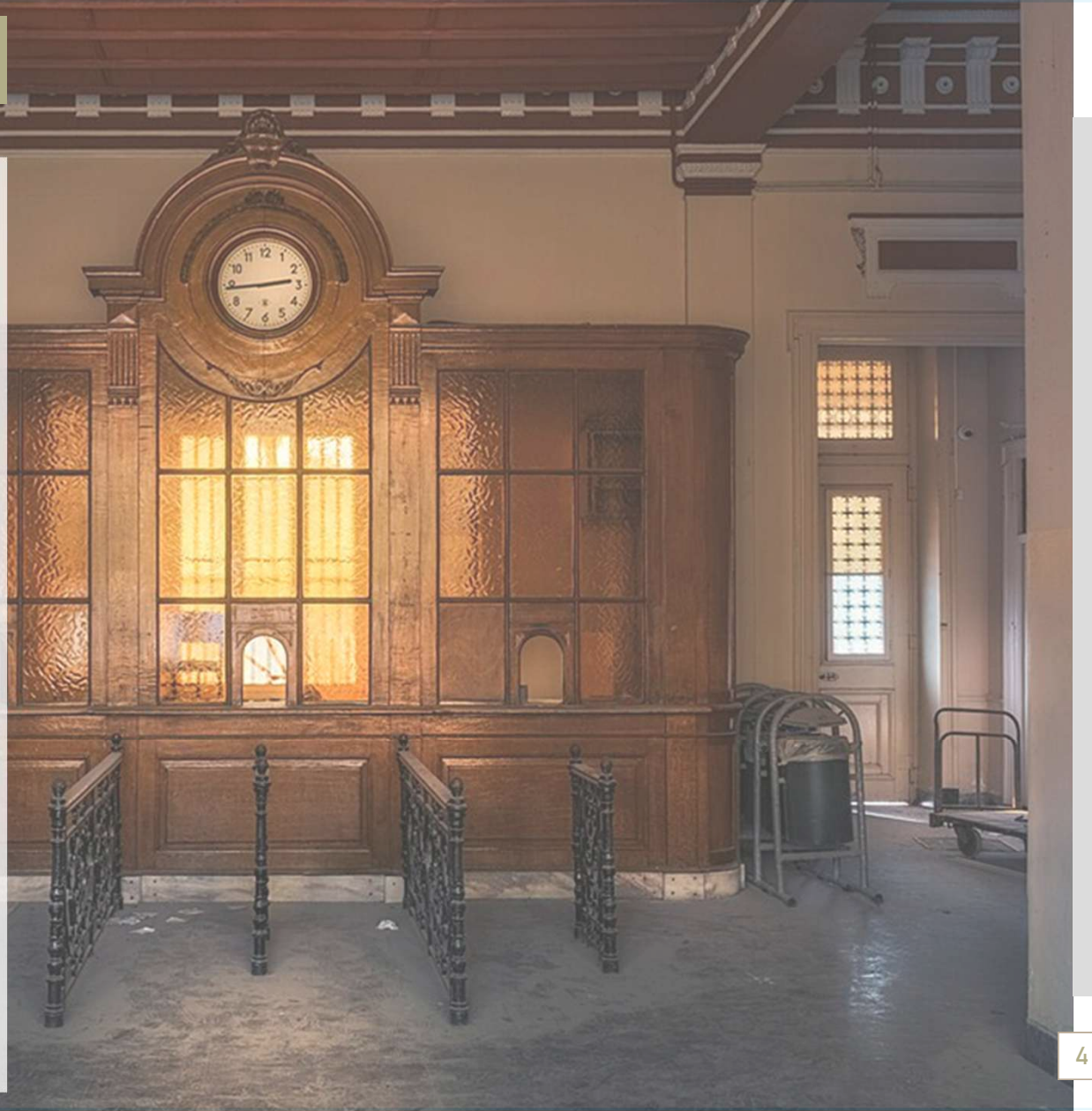
Ιστορικό κτιρίου

Ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Πελοποννήσου αποτέλεσε για πολλές δεκαετίες την αφετηρία της γραμμής που συνδέει την Αθήνα με την Πελοπόννησο μέσω του μετρικού δικτύου του ΟΣΕ.

Το κτίριο του Σταθμού Πελοποννήσου οικοδομήθηκε βάσει σχεδίων της Γαλλικής Αποστολής Μηχανικών που είχε κληθεί από τον Χ. Τρικούπη στην Ελλάδα και αργότερα μεταποιήθηκε από τον αρχιτέκτονα Ερνέστο Τσίλλερ τον 19ο αιώνα.

Πρόκειται για κτίριο εξαιρετικής αισθητικής, δείγμα εκλεκτικισμού, καθώς ενσωματώνει αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά του νεοκλασικισμού (συμμετρία στην διάρθρωση της όψης και στην κάτοψη, παραστάδες κλπ) και της Art Nouveau (μεταλλικά στέγαστρα και λοιπά μεταλλικά στοιχεία, καμπυλωτές στέγες) εφάμιλλα του οποίου μπορούν να αναζητηθούν στον Κεντρικό σταθμό Σιρκετζί της Κωνσταντινούπολης, στη Μόσχα και αλλού.

Εγκαινιάστηκε στις 30 Ιουνίου 1884 και έκλεισε στις 7 Αυγούστου 2005. Οι δραστηριότητές του μεταφέρθηκαν από τότε στον παρακείμενο σταθμό Λαρίσης, ο οποίος φέρει πλέον το όνομα «Κεντρικός Επιβατικός Σταθμός Αθηνών».



Τεχνική Περιγραφή κτιρίων

Ο Σ.Σ. Πελοποννήσου αποτελείται από τα εξής βασικά κτίρια:

- Κτίριο 1: Κεντρικό κτίριο του Σ.Σ. Πελοποννήσου, το οποίο περιλαμβάνει εκδοτήρια, αίθουσες αναμονής και χώρους γραφείων συνολικής επιφάνειας περίπου 1.005 τ.μ.
- Κτίρια 2 και 3 (εφαπτόμενα): μηχανοστάσιο 14 τ.μ. και κυλικείο 49,4 τ.μ.
- Κτίριο 4: χώροι υγιεινής 54,2 τ.μ.
- Κτίριο 5: νεότερης κατασκευής κτήριο που στεγάζει σήμερα κάποιους συλλόγους
- Μεταλλικά στέγαστρα αποβάθρων επιφάνειας 493 τ.μ.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΔΙΛΑΠ/Γ1010-1088/28818-13-05-1985 απόφαση Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ 391/Β/25-6-85), το Κτίριο 1 έχει χαρακτηριστεί **έργο τέχνης**, δυνάμει του νόμου 1469/50 «Περί προστασίας ειδικής κατηγορίας οικοδομημάτων και έργων τέχνης μεταγενεστέρων του 1830» και προστατεύεται σύμφωνα με τις διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας.



Περιγραφή ευρύτερου γηπέδου

Το κτίριο του Σταθμού Πελοποννήσου χωροθετείται εντός του ευρύτερου γεωτεμαχίου του Ενιαίου Κεντρικού Σιδηροδρομικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών (ΚΑΕΚ 050098901001), το οποίο περιλαμβάνει:

- (α) τον Σιδηροδρομικό Σταθμό Αθηνών (Σταθμό Λαρίσης) και τη γύρω του περιοχή,
- (β) το διατηρητέο κτίριο του παλιού Σταθμού Πελοποννήσου και τη γύρω του περιοχή, που αποτελεί το αντικείμενο της παρούσας Πρόσκλησης και
- (γ) εκτεταμένες εκτάσεις σιδηροδρομικής χρήσης.

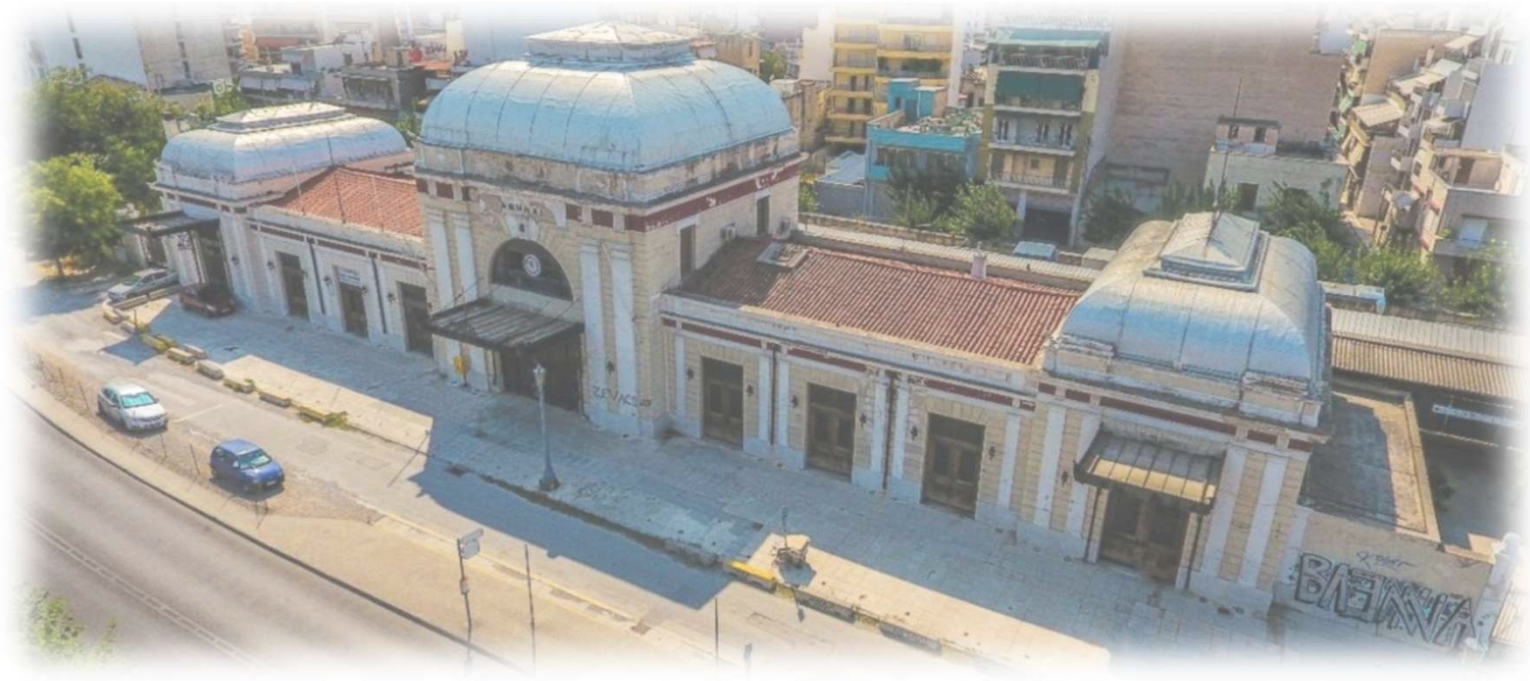


- Σιδηροδρομικός Σταθμός Αθηνών (Σταθμός Λαρίσης)
- Σιδηροδρομικός Σταθμός Πελοποννήσου
- ΚΑΕΚ Ενιαίου Κεντρικού Σιδηροδρομικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών

Περιγραφή ευρύτερου γηπέδου

Στο πλαίσιο της πολεοδομικής μελέτης αξιοποίησης και ρύθμισης του συνολικού ακινήτου του Ενιαίου Κεντρικού Σιδηροδρομικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών, η ιδιοκτησία που τίθεται προς μελέτη ταυτίζεται με το οικοδομικό τετράγωνο Ο.Τ. 76020, εντός του οποίου εντάσσονται οι ανωτέρω εγκαταστάσεις.

Η επιφάνεια του ακινήτου του Ενιαίου Κεντρικού Σιδηροδρομικού Επιβατικού Σταθμού Αθηνών, όπως αποτυπώνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη μελέτη, ανέρχεται σε 101.189,06 τ.μ., η οποία περιλαμβάνει και τους δύο σταθμούς.



Η παρούσα πρόσκληση αφορά τον Σ.Σ. Πελοποννήσου και τη γύρω του περιοχή. Ταυτόχρονα με αυτήν, δημοσιεύεται Πρόσκληση εκδήλωσης Μη δεσμευτικού ενδιαφέροντος για την περιοχή του Σιδηροδρομικού Σταθμού Αθηνών (Σταθμού Λαρίσης). Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επιλέξουν αν θα εντάξουν στο σχεδιασμό τους και τις δύο περιοχές συνδυαστικά ή μόνο τη μία από τις δύο.

Υφιστάμενες Επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/1988 όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει) στην ευρύτερη περιοχή του υπόψη οικοδομικού τετραγώνου (Ο.Τ. 76020) όπου οποία βρίσκεται το ακίνητο επιτρέπονται οι χρήσεις «Γενικής Κατοικίας». Βάσει του ΦΕΚ 114Α/2018 οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι ακόλουθες:

- (1) Κατοικία.
- (2) Κοινωνική πρόνοια.
- (3) Εκπαίδευση: Τα κτίρια ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ.
- (4.1) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις.
- (5) Θρησκευτικοί χώροι.
- (6) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (7) Διοίκηση τοπικής κλίμακας.
- (8) Περίθαλψη. Επιτρέπονται μόνο Πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία
- (8.1), ιδιωτικές κλινικές μέχρι 100 κλίνες (8.2.2), εξωνοσοκομειακές μονάδες ψυχικής υγείας (8.3), μονάδες πρόληψης και καταπολέμησης των εξαρτήσεων (8.4).
- (10) Εμπόριο και παροχή προσωπικών υπηρεσιών. Επιτρέπονται μόνο Εμπορικά καταστήματα
- (10.1), Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (10.2) και Υπεραγορές τροφίμων (10.3) οι οποίες πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 1.500 τμ. (ν. 4315/2014).
- (11) Γραφεία/ Κέντρα Έρευνας/Θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων. Επιτρέπονται μόνο Γραφεία και Κέντρα έρευνας.
- (12) Εστίαση μέχρι 300 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Αναψυκτήρια μέχρι 200 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (15) Τουριστικά καταλύματα μέχρι 150 κλίνες και λοιπές τουριστικές επιχειρήσεις.
- (16.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, κοινής χρήσης, μοτοσικλετών και μοτοποδηλάτων.
- (17) Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας. Η παροχή φυσικού αερίου γίνεται μόνο για την εξυπηρέτηση οχημάτων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων σε συνδυασμό με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, αξεσουάρ αυτοκινήτου και mini market για την εξυπηρέτηση των πελατών, επιτρέπεται μόνο εφόσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου.

Σύμφωνα με το από 27.06.1978 Προεδρικό Διάταγμα, με το οποίο καθορίζονται οι όροι δόμησης για την περιοχή των Αθηνών, το σιδηροδρομικό ακίνητο εντάσσεται στον Τομέα IV. Παράλληλα, για τα σιδηροδρομικά ακίνητα εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν. 3891/2010, όπως αυτός έχει τροποποιηθεί και ισχύει. Με βάση το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, προκύπτουν οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης:

- (18) Πλυντήρια Λιπαντήρια αυτοκινήτων.
- (19.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσικλέτες και μοτοποδήλατα) μέχρι 3,5 τόνους μικτού φορτίου ή δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων εκτός φανοποιείων και βαφείων. Κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό οι χρήσεις φανοποιείων και βαφείων μπορεί να επιτραπούν κατ' εξαίρεση σε περιοχές Γενικής Κατοικίας, υπό την προϋπόθεση ότι θα είναι χαμηλής όχλησης και θα αποτελούν συνοδή χρήση του συνεργείου.
- (20) Αποθήκες χαμηλής όχλησης μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Δεν επιτρέπονται οι αποθήκες με κωδικό 20.1. Ειδικά για τις φαρμακαποθήκες, η μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης ανέρχεται σε 1.500 τ.μ.
- (21) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής (ν. 4302/2014). Επιτρέπονται μόνο Αποθήκες χονδρικού εμπορίου χαμηλής όχλησης (21.3.) μέχρι 400 τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (22) Επαγγελματικά εργαστήρια μέχρι 400τ.μ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (26) Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς με καθορισμό θέσης από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.
- (27) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (Κ.Τ.Ε.Ο. Ι.Κ.Τ.Ε.Ο.).
- (30) Γωνίες ανακύκλωσης και πράσινα σημεία (μικρά, μεγάλα κοινή υπουργική απόφαση 18485/26-4-2017 ΦΕΚ Β' 1412). Επιτρέπονται μόνο Γωνίες ανακύκλωσης και Μικρά πράσινα σημεία.
- (41) Εγκαταστάσεις προσωρινής υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών προσφύγων και ευάλωτων ομάδων μέχρι 300 ατόμων.
- (45) Χώροι διεξαγωγής τεχνικών-ψυχαγωγικών και τυχερών παιχνιδιών.
- (46) Αστική γεωργία λαχανόκηποι.
- (48). Κατασκευές
- (49) Περίπτερα ενημέρωσης/έργα ερμηνείας περιβάλλοντος (πινακίδες, αποχωρητήρια, περίπτερα, στέγαστρα κ.λπ.)
- (52) Ήπια θαλάσσια αναψυχή (κολύμβηση, ιστιοσανίδα, καταδύσεις, υποβρύχια φωτογράφιση κ.λπ.)

Όροι και περιορισμοί δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης: 3,6
- Συντελεστής Κάλυψης: 0,7
- Μέγιστο ύψος κτιρίου: 32 μ. (με δυνατότητα προσαύξησης 30%)
- Μέγιστος αριθμός ορόφων: 9

Η αποκατάσταση και αξιοποίηση του Σιδηροδρομικού Σταθμού Πελοποννήσου αποτελεί προτεραιότητα για τη ΓΑΙΑΟΣΕ. Στο πλαίσιο αυτό, σχεδιάστηκαν και εκκίνησαν ταυτόχρονα τρεις άξονες δράσεων:

1

Λήψη άμεσων μέτρων προστασίας

Άμεσες παρεμβάσεις για την προστασία του κεντρικού κτιρίου, οι οποίες εγκρίθηκαν από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και ολοκληρώθηκαν τον Δεκέμβριο του 2025.

2

Πλήρης αποκατάσταση του κτιρίου

Βρίσκεται σε εξέλιξη ανοικτός διαγωνισμός για την εκπόνηση των μελετών πλήρους αποκατάστασης του κεντρικού κτιρίου και του περιβάλλοντος χώρου. Οι μελέτες περιλαμβάνουν αρχιτεκτονική, στατική, ηλεκτρομηχανολογική και φυτοτεχνική μελέτη και αναμένεται να υποβληθούν εντός του έτους 2026 στις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού προς έγκριση.

3

Ολοκληρωμένος σχεδιασμός για το ευρύτερο ακίνητο

Εκπονήθηκε Μελέτη αξιοποίησης του κεντρικού κτιρίου και του ευρύτερου γηπέδου και έχει ανατεθεί σε Τεχνικό Σύμβουλο η εκπόνηση Τοπογραφικής Μελέτης, Ειδικής Πολεοδομικής Μελέτης (του Ν. 3891/2010) και Στρατηγικής Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, με στόχο τη θεσμοθέτηση Προεδρικού Διατάγματος που θα καθορίζει τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης.

Σχεδιαζόμενη ανάπτυξη του ευρύτερου γηπέδου*

Το προτεινόμενο σενάριο αξιοποίησης του ευρύτερου ακινήτου αναφέρεται στην πλήρη αξιοποίηση του διατηρητέου κτιρίου και την ανάπτυξη παραπλεύρως του κτιρίου ξενοδοχειακής μονάδας 4* (κατηγορίας upscale), κατόπιν καθαίρεσης του Κτιρίου 5.

Ειδικότερα, προτείνεται η αποκατάσταση του διατηρητέου κτιρίου με κεντρική χρήση ως χώρος πολιτισμού (εκθέσεις, συνέδρια κλπ.) και υποστηρικτική εμπορική χρήση ως χώρος εστίασης υψηλού επιπέδου.

Όσον αφορά την ανάπτυξη ξενοδοχειακής μονάδας, προτείνεται η δημιουργία ενός art hotel, το οποίο αναμένεται να προσφέρει στους επισκέπτες μια μοναδική εμπειρία διαμονής, εστιάζοντας στην τέχνη και τον πολιτισμό.

Σημειώνεται πως στην ευρύτερη περιοχή του υπό εξέταση γηπέδου εντάσσεται και ο Σιδηροδρομικός Σταθμός Αθηνών (Λαρίσης). Η αξιοποίηση του Σταθμού αυτού θα γίνει με ένα μείγμα εμπορικών χρήσεων που θα λειτουργήσει συμπληρωματικά και όχι ανταγωνιστικά με την ανάπτυξη στον Σιδηροδρομικό Σταθμό Πελοποννήσου.

Η έλλειψη ξενοδοχειακών μονάδων υψηλής ποιότητας στην ευρύτερη περιοχή του Σταθμού Λαρίσης καθιστά την ανάπτυξη αυτή ιδιαίτερα ελκυστική και στρατηγικά εύστοχη, καλύπτοντας ένα σημαντικό κενό στην τοπική αγορά φιλοξενίας. Η στρατηγική τοποθεσία κοντά σε σημαντικούς συγκοινωνιακούς κόμβους και πολιτιστικά αξιοθέατα ενισχύει περαιτέρω την ελκυστικότητα των σχεδιαζόμενων έργων.

**Μη δεσμευτική. Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να υποβάλουν τις δικές τους προτάσεις.*



Φωτορεαλιστική απεικόνιση πρότασης (κτίριο Σταθμού και Ξενοδοχείο)

Σύμφωνα με την Ειδική Πολεοδομική Μελέτη (του Ν. 3891/2010) και ΣΜΠΕ που εκπονείται από την ΓΑΙΑΟΣΕ, προτείνονται οι ακόλουθοι όροι και περιορισμοί δόμησης και χρήσεις γης:

Όροι δόμησης

- Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) : 3
- Συνολική καλυπτόμενη επιφάνεια: 5000 τ.μ.
- Συντελεστής όγκου (σ.ο.): 5,5 Χ Σ.Δ. (ειδικά κτήρια) (ΝΟΚ)
- Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος : 32 μ.
- Στάθμευση: ΦΕΚ 76/Α/2004

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

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 προεδρικού διατάγματος, 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 Πελοποννήσου μέσα από το πρίσμα ενός νέου βέλτιστου μείγματος χρήσεων γης, οι οποίες θα εξασφαλίζουν τη βιωσιμότητά του και την ευρύτερη αστική αναζωογόνηση.



Οι κατευθύνσεις που προωθούνται με το παρόν, 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.

Στόχοι της Πρόσκλησης

- 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
- Η πλήρης αποκατάσταση του κεντρικού κτιρίου του Σταθμού και η επαναλειτουργία του ως χώρος πολιτισμού και μεικτών χρήσεων σε συνδυασμό με την ανάπτυξη νέων χρήσεων στο ευρύτερο ακίνητο
- Αισθητική 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

Τα ενδιαφερόμενα μέρη καλούνται να υποβάλουν:

- Τις προτάσεις τους 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
- Την επιλογή των χρήσεων που θα αναπτύξουν με τα αντίστοιχα μεγέθη δόμησης-κάλυψης
- Τις απόψεις τους για ενιαία ανάπτυξη με τον παρακείμενο Σιδηροδρομικό Σταθμό Αθηνών (Σταθμό Λαρίσης) ή διακριτή
- Πιθανές διακριτές φάσεις ανάπτυξης
- Τις απόψεις τους για τον τρόπο κατασκευής
- Τον επιθυμητό χρόνο διάρκειας της εκμετάλλευσης
- Το εκτιμώμενο ύψος της επένδυσης
- Την εμπειρία τους σε υλοποίηση, διαχείριση και λειτουργία παρόμοιων με το προτεινόμενο έργο
- Τις απόψεις τους για τους τεχνικούς, λειτουργικούς και οικονομικούς κινδύνους



ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Έως 12 Ιουνίου 2026

Ειδική Πολεοδομική Μελέτη:



Χρηματοοικονομικός
σύμβουλος:



Νομικός σύμβουλος:



Διόικηση έργου:



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 διαδικασία έχει αποκλειστικά διερευνητικό χαρακτήρα, δεν συνιστά διαγωνιστική διαδικασία και δεν δεσμεύει με οποιοδήποτε τρόπο τη ΓΑΙΑΟΣΕ.

Οι Πληροφορίες που θα υποβληθούν, θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για τους σκοπούς της παρούσας διαδικασίας, σύμφωνα με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο.

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

ΓΑΙΑ ΟΣΕ