

**КОНЦЕПТУАЛЬНА ЗАПИСКА**

**ДЕРЖАВНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЕКТУ**

|  |
| --- |
|  |

**Назва проекту:**

**«Реставрація палацу Бесядецьких у Львові**

**(корпус Львівського національного університету**

**імені Івана Франка)»**

**Адреса пам’ятки:** Україна, м. Львів, площа Галицька 10

|  |
| --- |
| **Головний розпорядник коштів державного бюджету:**  *Міністерство освіти і науки України* |
| **Балансоутримувач:**  *Львівський національний університет імені Івана Франка* | |
| **Мета інвестиційного проекту та її обґрунтування**:  Метою даного проекту є виведення із аварійного стану та реставрація унікальногоархітектурного об’єкту – палацу Бесядецьких у Львові.  Проектом передбачено укріплення фундаменту, стін, ремонт даху, пристосування приміщення, а також влаштування мансардних поверхів.  Проект реалізовуватиметься на основі вже розробленої та затвердженої відповідними установами проектно-кошторисної документації. Ця обставина дає змогу приступити до початку робіт без зайвих зволікань. |
| **Значення будівлі:**  Палац Бесядецьких – єдиний збережений палац 18 ст. садибного типу у Львові. Побудований у історичній частині міста Львова, в межах буферної зони Світової спадщини ЮНЕСКО. Будівля розташована в одній із найбільш багатолюдних частин центру – на площі Галицькій, навпроти пам’ятника засновника міста короля Данила. Недалеко від палацу пролягає багато туристичних маршрутів. На території ділянки розташовані сад та двоповерховий цегляний будинок.  В період спорудження ця частина міста перебувала вже за межами міських мурів, тому архітектори не були обмежені браком простору. Протягом більше ніж 250 років на його вигляд впливали різні талановиті архітектори, які представляли різні школи. Так, першу перебудову після пожежі проводив німець за національністю Бернард Меретин – відомий архітектор, автор декількох об’єктів у Світовій спадщині ЮНЕСКО, зокрема, собору святого Юра у Львові. У наступні роки реконструкціями керували французькі, німецькі та польські архітектори. Внутрішнє декорування здійснювали також відомі скульптори, зокрема Фридерик Бауман і Йоган Шімзер. Таким чином палац Бесядецьких є результатом творчих зусиль цілої плеяди митців, а також поєднує в собі риси кількох архітектурних стилів – рококо, ампіру і неокласицизму.  Останній власник комплексу – приватна особа Альфред Бесядецький – подарував місту цей палац, для організації презентаційної та музейної діяльності. В 1938 році було прийняте рішення створити в палаці археологічний музей, але проект не був реалізований повністю через початок Другої світової війни.  Після війни у приміщенні розташовувалася обласна наукова бібліотека. В 2001 році будівля палацу була визнана аварійною, тому бібліотеку перемістили. В 2002 році палац Бесядецьких передали на баланс Львівського національного університету ім. І. Франка, який провів першочергові роботи для виведення із аварійного стану будівлі.  Свого часу палац виконував у Львові роль важливого осередку міського життя, зокрема, економічного. У ньому проводилися бали, він слугував місцем для укладання контрактів галицького краю, міська влада планувала використовувати приміщення для виставкових та музейних цілей.  Палац Бесядецьких відзначається неповторною типологією творячи тип камерного заміського палацу, але в межах історичного центру багатолюдного міcта. Будівля відзначається естетичною цінністю, як пам’ятка мистецтва із автентичними інтер’єрами та рідкісною у Львові ампірною пластикою. Також культурна цінність будівлі визначається в історичному аспекті, оскільки з палацом пов’язана діяльність багатьох галицьких шляхетських родів 18-19 століть.  Використання палацу під наукову бібліотеку звузило залучення простору до міського життя. Аварійний стан будівлі взагалі виключив палац Бесядецьких із поля зору львів’ян і туристів. Саме тому площа перед палацом стала осередком стихійної торгівлі.  Здійснення проекту дозволить порятувати архітектурну пам’ятку від знищення та провести ревіталізацію унікального об’єкту як наукового, культурного та комунікаційного осередку. Ціла ділянка міського простору, включно із частиною площі Галицької, буде повернена до міського життя. Ще один позитив – реалізація реставрації ліквідує криміналізації території.  Результати проекту будуть також особливо відчутними в для жителів міста з огляду на присутність відновленої унікальної пам’ятки в центральній частині. Палац Бесядецьких неминуче стане одним із важливих пунктів відвідування туристів у Львові.  Крім того, в університеті розроблено концепцію використання палацу Бесядецьких, як постійно діючого центру академічної комунікації, публічної презентації наукового життя міста, культурного та суспільного осередку. В приміщенні палацу заплановано відкриття кількох культурних центрів для презентації мультикультурної спадщини міста Також палац Бесядецьких стане місцем для проведення окремих заходів культурного, наукового та суспільного характеру, яких у Львові проводиться велика кількість.  Передбачено облаштування в палаці приміщень для музейних збірок університету – історичної, археологічної, мінералогічної та інших. Частина з них, зокрема, зоологічний музей, віднесені до національного надбання України. Унікальність колекцій цих музеїв вражає відвідувачів та слугує основою для наукових досліджень.  В палаці передбачено облаштування кількох навчальних аудиторій із необхідними комплексами мультимедійного обладнання. Це посилить навчальний ефект, розширить можливості використання приміщень.  Файл:Besyadetski Palace, Lviv - facade project (near 1758).jpg Файл:Besyadetski Palace, Lviv 1870.jpg  Приблизно 1870 рік  Приблизно 1758 рік  **Обґрунтування необхідності реалізації проекту:**  Останній капітальний ремонт, який проводився в цьому приміщенні, проходив в 1932-1934 роках і стосувався фасаду. Протягом наступного періоду значних ремонтних робіт не проводилося. Саме тому будівля опинилася в аварійному стані аж настільки, що було прийнято рішення про переміщення наукової бібліотеки. В 2012 році ЛНУ ім. І. Франка отримав висновок фахової установи – Державного підприємства «Український регіональний спеціалізований науково-проектний інститут «Укрзахідпроектреставрація» про те, що частини палацу перебувають у незадовільному та аварійному стані. В той же час аварійний дах постійно погіршує загальний стан палацу.  Зволікання із початком робіт може призвести до непоправних руйнувань. |
| **Історія робіт зі збереження будівлі**  З 2007 по 2009 роки проводились роботи по капітальному ремонту з ліквідації аварійного стану будівлі на що був укладений договір підряду із ТзОВ «Будівельне управління №18 «Львівпромбуд» на суму 1 474,6034 тис. грн.  У вересні 2012 році було проведено коригування кошторисної документації та отримано позитивний експертний звіт від ДП Укрдержекспертиза. Вартість коригування становить 31,4448 тис. грн., а вартість проведення експертизи проектно-кошторисної документації становить 57,72444 тис. грн.  Впродовж 2012 – 2014 рр. вдалося провести часткові ремонтні роботи фундаменту та провести консервацію будівлі, щоб зупинити її руйнування.  У лютому 2016 р. Університет подавав проект на Посольський фонд США, збереження пам’яток культури та архітектури. Однак, він не був підтриманий, зважаючи на високу вартість проекту. |
| **Невідкладність потреби реставрації будівлі:**  Технічний стан будівлі вкрай незадовільний. Небезпечний стан пам’ятки візуально підтверджується чисельними тріщинами та просіданнями в стінах, склепіннях та пласких перекриттях, відшаровуванням тиньку та ліпних елементів. Втрати цегляної кладки стін складають біля 30%, дерев’яних конструкцій даху понад 50%, покриття даху з керамічної черепиці біля 20%. Від просідань фундаментів та деформацій стін спостерігаються зміщення конструктивних елементів сходів. Віконні та дверні заповнення прорізів потребують негайної реставрації або заміни на автентичні. В особливо аварійному стані перебувають приміщення флігелів. В надзвичайно незадовільному стані знаходиться і територія двору, що є складовою частиною ансамблю палацу.  **Наслідки в разі нереалізації проекту:**  Якщо негайно не розпочати роботи по реставрації будівлі, втрата пам’ятки архітектури національного значення середини XVIII століття буде неминуча, а це цікавий і цінний ансамбль в центральній частині міста, який, на жаль, в зв’язку з довготривалою і нещадною експлуатацією доведений до гостроаварійного стану. Руйнування одного з аварійних флігелів, загрожує конструкціям сусідньої будівлі.  **Переваги в разі проведення реставрації:**  Здійснення проекту дозволить врятувати архітектурну пам’ятку від знищення та провести відновлення унікального об’єкту як наукового, культурного та комунікаційного осередку. Ціла ділянка міського простору, включно із частиною площі Галицької, буде повернена до міського життя. Палац Бесядецьких стане одним із важливих пунктів відвідування туристів у Львові. Крім того, в Університеті розроблено концепцію використання палацу Бесядецьких як постійно діючого центру академічної комунікації, публічної презентації наукового життя міста, культурного та суспільного осередку. В приміщенні палацу заплановано відкриття кількох культурних центрів для презентації мультикультурної спадщини міста. Передбачене облаштування в палаці приміщень для музейних збірок університету – історичної, зоологічної, археологічної, мінералогічної та інших. Частина з них, зокрема, зоологічний музей, віднесені до національного надбання України. Унікальність колекцій цих музеїв вражає відвідувачів та слугує основою для наукових досліджень. Також в палаці передбачене облаштування кількох навчальних аудиторій. Це посилить навчальний ефект, розширить можливості використання приміщень.  Палац Бесядецьких буде частиною майнового комплексу, який перебуває під управлінням університету. Університет бере на себе зобов’язання із охорони, оплати комунальних послуг та іншого забезпечення життєдіяльності палацу.  **Відповідність мети інвестиційного проекту пріоритетам державної політики:**  Реставрація будівлі сприятиме збереженню самобутності української національної культури, культурних і мистецьких традицій України.  Реставрація будівлі палацу Бесядецьких має стати підтримкою основи національного виховання, національної свідомості, національної гідності, самодостатності та впевненості нашої молоді.  **Наявність альтернативних способів досягнення мети проекту та результати їх аналізу:**  В повній мірі – відсутні. Львівський університет самотужки залучає власні кошти та подає проектні пропозиції на різноманітні грантові програми, в тому числі кошти з місцевого бюджету. В межах наявності коштів здійснював заходи з реставрації і збереження будівлі в робочому стані, але без належного та системного державного фінансування унікальна пам’ятка може зазнати чималих руйнувань.  **2. Прогнозні витрати робіт.**  **Загальна вартість робіт** складає 46 712,315 тис. грн., з яких 2 190,32504 тис. грн. вже сплачено Університетом на виготовлення та проходження експертизи проекту реставрації, проведення низки будівельних робіт, що подані вище.  **Джерела покриття витрат**  Державне фінансування. Львівський національний університет ім. Івана Франка є державним вищим навчальним закладом, який фінансується за рахунок коштів державного бюджету.  Частину витрат на роботи в сумі 2 190,32504 тис. грн. сплачено Університетом із спеціального фонду.  **Наявність земельної ділянки, прав, пов'язаних з нею**  На земельну ділянку, на якій розташований корпус Львівського університету (палац Бесядецьких), є державний акт на право постійного користування землею (серія ІІ-ЛВ №005450 від 3.10.2003 р.).  **Оціночна вартість експлуатації після реалізації інвестиційного проекту**  Експлуатаційні витрати на будівлю до реставрації - 1 565 тис. грн./рік; після - 3 932 тис. грн./рік. Значне збільшення витрат пов'язане зі значним збільшенням експлуатації площі та потужності будівлі, яка наразі частково не експлуатується в зв'язку з її аварійним станом, з 20% використання до 80%, і отриманням вищої соціально-економічної вигоди від її експлуатації.  **3. Попередній аналіз ефективності реалізації інвестиційного проекту:**  **Вигодоотримувачі:**   |  | | --- | | - студенти та викладачі Львівського університету, українське суспільство через покращення умов надання навчальних послуг і їх якості в знаковій для української освіти будівлі;  - учасники українських та міжнародних наукових конференцій;  - львів’яни та гості міста, що відвідують будівлю (перспективно може стати складовою багатьох туристичних маршрутів);  - міжнародні організації (будинок стане центром міжкультурної комунікації);  - місто Львів, через збільшення туристичної привабливості. |   **Соціальні наслідки:**  **Доступність послуги та покращення її якості, досягнення європейського рівня стандартів**  Реставрація будівлі дозволить ЛНУ ім. Івана Франка збільшити кількість і якість освітніх послуг, використовуючи приміщення для навчальної мети, а також активізувати і збільшити кількість міжнародних конференцій, круглих столів, семінарів з паралельним позитивним якісним ефектом, адже оновлені історичні приміщення будуть привабливими для проведення конференцій найвищого рівня, в тому числі, міжнародних зустрічей.  Відновлення пам'ятки позитивно вплине на стан архітектурного ансамблю, яка має статус пам'ятки історії. Покращення вигляду і розширення можливостей використання історичної будівлі, яка є популярним центром громадського життя, місцем проведення екскурсій, масових заходів (фестивалів, концертів, спортивних заходів тощо) потенційно сприятиме підвищенню стандартів і форм поведінки та практик повсякдення городян та гостей міста. Введення у повноцінну експлуатацію головного корпусу Університету створить можливості для налагодження комунікації з місцевою спільнотою, організації спільних заходів і проектів. Це, своєю чергою, позитивно вплине на соціальну активність мешканців міста та країни в цілому.  **Соціально-економічні вигоди**  Від експлуатації відреставрованої будівлі очікуються такі соціально економічні вигоди:  **Освітні та конференц-послуги:**   * використання аудиторних/конференц-залів для проведення навчальних занять, круглих столів, конференцій, з тому числі міжнародних, дозволить охопити до 100 тисяч осіб на рік; * відреставрований палац стане місце розташування міжнародних освітніх та культурних центрів.   **Туристична привабливість і просвітницька діяльність:**  Міжнародні конференції приваблюватимуть до Львова учасників з-поза Львова і з-за кордону. Включення історичного комплексу Галицького сейму до екскурсійної програми Львова продовжуватиме час перебування туристів у місті. Таким чином місто отримуватиме додатковий дохід (у вигляді сплати за готелі, харчування тощо). Навіть якщо лише 20% від числа учасників міжнародних конференцій і гостей університету будуть з-поза Львова, то лише їх залучення і перебування в місті на один день дасть Львову до 14 тисяч людино-днів на рік.  **Екологічний вплив**  Під час реставрації будівлі передбачено використовувати сучасні технології, які сприятимуть енергоефективності експлуатації будівлі, що, окрім скорочення витрат на експлуатацію, позитивно вплине на навколишнє природнє середовище. Зокрема:   * повна гідроізоляція будівлі, реставрація даху і всіх перекриттів; * заміна внутрішніх водопровідних та каналізаційних труб. Заміні підлягає сантехнічне обладнання (крани, рукомийники, унітази) на сучасне водозберігаюче із встановленням систем обмеження витрат води. Буде змонтовано систему примусової вентиляції з рекуперацією тепла, установку підготовки повітря (охолодження, нагрівання) в систему вентиляції; * реставрація і заміна вікон на вікна з і-склом; * усунення підмокання будівлі.   Разом зазначені заходи допоможуть зберегти мінімум 20% теплоенергії та скоротять витрати електроенергії в три рази.  Проектом передбачено, що всі заходи чинять мінімальний вплив на навколишнє середовище під час виконання реставраційних робіт згідно з законодавством. Реставрація будівлі не становить екологічної небезпеки у зв'язку з відсутністю небезпечних видів діяльності.  **Результати попередньої оцінки ризиків інвестиційного проекту**  Тип та вид ризику - Можливі негативні наслідки:  Нестабільне фінансування робіт на об'єкті реставрації - збільшення термінів реставрації. Якщо терміни значно затягуються, то необхідно консервувати об'єкт, а також подовжувати/поновлювати дозвільні документи, здійснювати переробку і оновлення проектної документації через зміну технологій.  Інфляційні процеси  Нестача запланованих/виділених коштів.  Знаходження виконавця реставраційних робіт потрібного рівня якості.  Якість виконання реставраційних робіт.  Непередбачувані роботи/ускладнення через недооцінку стану будівлі на цьому етапі і виявлення додаткових потреб після початку реставраційних робіт, виявлення археологічних знахідок. - Збільшення вартості та термінів виконання робіт після виявлення реального стану. Затримка у виконанні робіт через потребу проведення археологічних розкопок.  **4. Строк реалізації проекту (місяців), у тому числі за етапами:** 36 місяців  6 місяців - розробка, погодження і затвердження проектної документації з повної реставрації будівлі  12 місяців - підготовка і проведення першочергових робіт з укріплення і гідроізоляції фундаменту та стін  30 місяців - реставраційні роботи (паралельно із гідроізоляцією та укріпленням фундаментів та стін)  **5. Обґрунтування заходів щодо розроблення інвестиційного проекту (дослідження, проектування).**  У 2005 році укладено угоду із ДП Укрзахідпроектреставрація на виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію з пристосуванням під навчальний корпус університету споруди на пл. Галицькій,10. Вартість виготовлення становить 626,5524 тис. грн. |
|  |