



**Klaster Innowacji  
Społeczno-Gospodarczych**

**ZABŁOCIE 20.22**



# IDEA KLASTRA

Ideą przewodnią **Klastra Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22** jest stworzenie przestrzeni zapewniającej w odpowiedniej skali techniczne i organizacyjne warunki do pracy, nauki czy spędzania czasu wolnego. W efekcie, następować będzie integracja zróżnicowanych środowisk oraz budowa społeczności innowacji. Pod wspólnym dachem znajdzie się miejsce dla powstających i tych już funkcjonujących startupów i mikroprzedsiębiorstw, grup twórczych, organizacji społecznych, mieszkańców i grup nieformalnych.

Projekt realizuje koncepcję tzw. **„SHARED SPACE”** – przestrzeni współdzielonej, wyrosłej na gruncie urbanistyki i inżynierii miejskiej. Przestrzeń współdzielona to przestrzeń w znacznym zakresie „tymczasowa”, której **użytkowanie jest uzależnione od aktualnych potrzeb i pomysłów użytkowników**. Przestrzeń ta umożliwia uczestniczenie i współkreowanie aktywności gospodarczej, społecznej, kulturalnej czy edukacyjnej. Powinna przy tym być **rozumiana w kategoriach uczestnictwa, a nie własności**. Jest zatem strukturą żywą, zmieniającą się w zależności od potrzeb jej użytkowników.

Podstawowym założeniem przestrzeni współdzielonej jest likwidowanie barier:

- **fizycznych:** otwartość/dostępność przestrzeni poprzez jej aranżowalność, rezygnacja ze ścisłych podziałów wymuszających określone zachowania i ograniczających inwencję oraz spontaniczność;
- **organizacyjnych:** „znaczonych terytoriów”, konfliktów hierarchii i kompetencji, ograniczonego dostępu do zasobów społecznych.



**Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych to dopiero początek – idea „NA START”.**

**To, czym będzie Klaster w przyszłości zależy od jego użytkowników.**

# Klaster 20.22 KALENDARIUM

Zawarcie umowy z wykonawcą  
Klastra (projekt inwestycyjny)

III-V  
2020

Konsultacje społeczne  
Czym ma być Klaster?

II  
2020

V 2019  
-  
I 2020

Postępowanie przetargowe na  
wyłonienie realizatora Klastra  
(projekt inwestycyjny)

Decyzja o współfinansowaniu  
realizacji Klastra ze środków  
RPO WM 2014-2020

III  
2018

Złożenie wniosku o współfinansowanie  
Klastra ze środków Regionalnego  
Programu Operacyjnego Województwa  
Małopolskiego na lata 2014-2020

VI  
2017

Klaster jako projekt strategiczny  
Strategii Rozwoju Krakowa  
"Kraków 2030. Tu chcę żyć"

III-V  
2017

Konkurs studialny na koncepcję  
Klastra

III-V  
2017

Czym ma być Klaster?  
Konsultacje ze środowiskiem  
starupowym (badanie ankietowe)

I-II  
2017

Aktualizacja Miejskiego Programu  
Rewitalizacji Krakowa -> pomysł na  
Klaster

IX  
2016

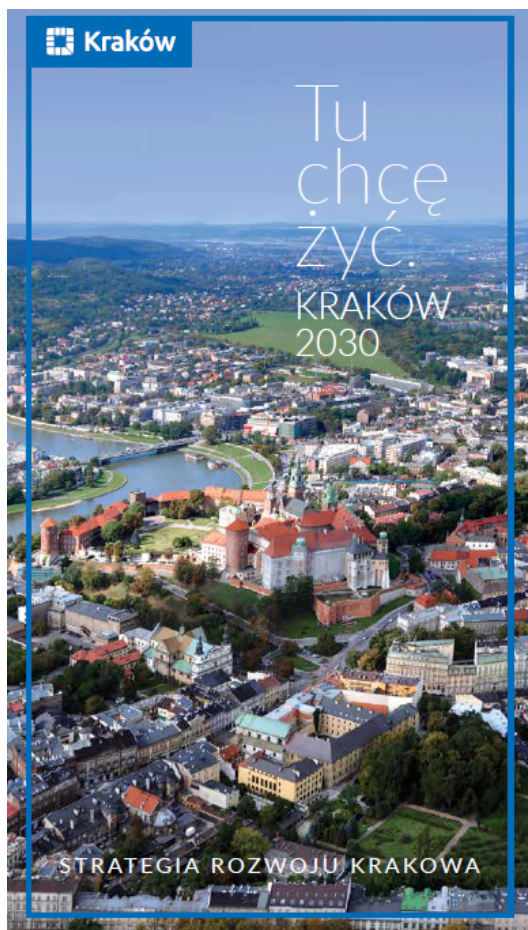


# KLASTER INNOWACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

## ZABŁOCIE 20.22

Miejski projekt przekształcający przemysłową enklawę Zabłocia w kreatywną i innowacyjną przestrzeń, otwartą zarówno dla lokalnej społeczności i mieszkańców miasta, jak i przedsiębiorców, profesjonalistów, podmioty społeczne i gospodarcze poprzez otwartą formułę partnerstwa publiczno-prywatnego.

**Celem strategicznym projektu** jest poprawa dostępności usług świadczonych na rzecz organizacji społecznych i działania wspierające przedsiębiorczość, w tym przedsiębiorczość społeczną. Powstanie wielofunkcyjnego centrum innowacji przyczyni się do pobudzenia aktywności społecznej, obywatelskiej oraz zawodowej mieszkańców.










Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 jest jednym z projektów strategicznych ujętych w **Strategii Rozwoju Krakowa "Tu chcę żyć. Kraków 2030"**. Zgodnie z zapisami tego dokumentu misją Krakowa jest tworzenie inteligentnej metropolii, zapewniającej wysoką jakość życia, budowanie kreatywnej gospodarki, kształtowanie środowiska przestrzennego oraz rozwój kultury, poprzez współpracę podmiotów różnych sektorów oraz partnerskie współdziałanie mieszkańców.

Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych jest jednym z projektów strategicznych realizujących założenia działania 4.2. **"Zrewitalizowane obszary miejskie"** w ramach celu strategicznego **"Kraków przyszłości"**.

# OPIS PROJEKTU INWESTYCYJNEGO

Zakres projektu obejmuje przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch istniejących, zdegradowanych budynków magazynowych (A i B). Oba przemysłowe obiekty magazynowe zostaną przystosowane do pełnienia funkcji biurowej jako dominującej oraz usługowej i magazynowej, jako uzupełniającej. Projekt realizowany jest w formule "zaprojektuj i wybuduj".

## Informacje podstawowe:

-  powierzchnia: **1,1 ha**
-  liczba budynków: **2**
-  całkowita powierzchnia budynków: **ok. 0,92 ha**
-  powierzchnia użytkowa: **0,60 ha**
-  realizacja ciągów pieszych i zieleni urządzonej
-  parking: **ok. 120 miejsc**
-  przebudowa drogi dojazdowej z placem manewrowym: powierzchnia użytkowa: **0,37 ha**

## Projekt obejmuje:

- **prace projektowe:**
  - opracowanie koncepcji architektonicznej,
  - opracowanie projektu budowlanego wraz z częścią dokumentacji projektowej,
  - projekty wykonawcze.
- **roboty budowlane obiektów przemysłowych:**
  - budowlane roboty przygotowawcze, konstrukcyjne, instalacyjne, wykończeniowe,
  - zagospodarowanie terenu,
  - budowa obiektów pomocniczych.
- **nadzór inwestorski:**
- **działania informacyjne,**
- **promocja,**
- **zarządzanie projektem.**

## WYKONAWCA: Mostostal Warszawa S.A.

### WARTOŚĆ

**39 253 583,09 zł**  
w tym

**15 631 922 zł**  
dofinansowania ze środków  
RPO WM 2014-2020

### TERMINY

Zawarcie umowy  
z wykonawcą:  
**11 II 2020 r.**  
Zakończenie fazy  
inwestycyjnej:  
**30 VIII 2021 r.**

# KLASTER INNOWACJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH ZABŁOCIE 20.22

**BUDYNEK B**



**BUDYNEK A**

**KONSULTACJE SPOŁECZNE  
DOTYCZĄCE ZASAD  
FUNKCJONOWANIA  
KLASTRA INNOWACJI  
SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH  
ZABŁOCIE 20.22  
(W ZAKRESIE BUDYNKU A)**

## **Czym ma być Klaster?**

**Jakiego rodzaju działalności powinny być prowadzone w jego ramach?**

**Jaka byłaby optymalna formuła funkcjonowania Klastra?**

**Jakie nieoczywiste funkcje mógłby lub powinien pełnić Klaster?**

# STREFY FUNKCJONALNE BUDYNKU A

## **STREFA PRZEDSIĘBIORCZOŚCI**

obejmuje działalność  
w zakresie:  
start-upów, inkubatorów  
przedsiębiorczości, innych,  
innowacyjnych form  
przedsiębiorczości.

## **STREFA KREATYWNA**

obejmuje działalność  
w obszarze:  
sztuki i designu, nowych  
mediów, akcji artystycznych  
skierowanych do różnych  
środków,  
terapii poprzez sztukę,  
wystawiennictwa, branży  
kreatywnych.

## **STREFA INNOWACJI SPOŁECZNYCH**

obejmuje działalność:  
organizacji pozarządowych  
(NGO), obywatelskich i  
niezależnych,  
tzw. inkubatorów i laboratoriów  
społecznych („social labs”),  
innych form innowacji  
społecznych (w tym grup  
nieformalnych) Banku Żywności.

## **STREFA INTEGRACJI**

ma pełnić funkcję integrującą  
pozostałe strefy, powinna  
obejmować  
m.in.: kawiarnię,  
restaurację/bistro, przestrzeń  
do odpoczynku,  
pomieszczenia socjalne,  
różnej wielkości powierzchnie  
do organizacji wydarzeń



Klaster Zabłocie 20.22 pełnić będzie rolę centrum innowacji społecznych i technologicznych, które łączy sektory wiedzy i technologii z inkubacją przedsiębiorczości i aktywności społecznej.

## **KLASTER**

jako przestrzeń innowacji realizowanych przez:



### **OTWARTE INNOWACJE W RAMACH KLASTRA ZABŁOCIE 20.22:**

- prowadzenie działalności rozwojowej opartej na wymianie idei;
- pozyskiwanie doświadczeń i wiedzy w postaci rozwiązań technicznych, technologicznych, organizacyjnych, licencji czy patentów;
- stworzenie sieci współpracy wspierającej wzrost efektywności procesów innowacyjności.

# OPERATOR BUDYNKU A

Głównym zadaniem Operatora będzie organizowanie funkcjonowania Klastra prowadzące do optymalnego zarządzania jego przestrzenią, w tym zapewnienie użytkownikom stref w budynku A warunków do prowadzenia innowacyjnej działalności społeczno-gospodarczej, poprzez stworzenie platformy wymiany wiedzy i doświadczeń pomiędzy sferą społeczną, biznesu i nauki w zakresie programowym uzgodnionym z Miastem.

Operatorowi przekazana zostanie do dyspozycji powierzchnia użytkowa budynku A obejmująca strefy: przedsiębiorczości, kreatywna oraz innowacji społecznych. Operator będzie zarządzać poszczególnymi strefami odpowiadając przede wszystkim za:

- utrzymanie odpowiedniego standardu i wyposażenia udostępnionych powierzchni,
- zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych,
- pobór i rozliczanie opłat uiszczanych przez użytkowników.

Przestrzeń objęta koncesją będzie **zarządzana w sposób rynkowy**, pozwalający Koncesjodawcy uzyskiwać pożytki z najmu – zatem z założenia nie będzie on ograniczał dostępu do biur coworkingowych żadnemu podmiotowi, przedsiębiorcy czy mieszkańcowi, a jedynym kryterium dostępowym będzie zakupienie odpowiedniego abonamentu w cenie rynkowej i przestrzeganie regulaminu przestrzeni coworkingowej.

W budynku A, w Strefie Innowacji Społecznych planowane jest ulokowanie Banku Żywności.



Przyjęte na obecnym etapie założenia **nie stanowią parametrów o charakterze bezwzględnym**, określają bowiem cel, do którego winien dążyć Operator w konkretnych uwarunkowaniach rynkowych, na podstawie własnego rachunku ekonomicznego poprzez realizację racjonalnej polityki udostępniania. Należy przy tym zauważyć, że polityka ta **nie jest, z natury rynku, oparta jedynie na cenie**, lecz obejmuje także inne czynniki, np. standard przestrzeni i infrastruktury, zachęty, branding, działania promocyjne itp.



# PRZEDMIOT UMOWY KONCESJI

Przedmiotem umowy koncesji będzie część majątku (budynek A) wytworzonego w wyniku realizacji projektu inwestycyjnego: Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22. Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów przemysłowych w Krakowie przy ul. Zabłocie 20-22.

## Budynek A: Zakres koncesji

### ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ:

- **administrowanie:** wykonywanie czynności zwykłego zarządu, w tym utrzymanie odpowiedniego standardu i wyposażenia udostępnionych powierzchni, zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych, a także pobór i rozliczanie opłat uiszczanych przez użytkowników,
- **inwestycje:** wyposażanie (zmienne w czasie), remonty i przeróbki przekraczające zakres zwykłego zarządu.

### POZYSKIWANIE NAJEMCÓW

### POZYSKIWANIE ŹRÓDEŁ FINANSOWANIA

### PRZEKTYWOWANIE I REALIZACJA ZADAŃ PROGRAMOWYCH:

- realizacja wydarzeń, eventów,
- zapewnienie usług otoczenia biznesu,

# PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU A

**Budynek A jest obiektem  
czterokondygnacyjnym,  
podpiwniczonym:**

powierzchnia użytkowa:  
4 587,00 m<sup>2</sup>

powierzchnia całkowita: 6 801,50 m<sup>2</sup>

powierzchnia netto: 6 164,00 m<sup>2</sup>

kubatura: 28 404,78 m<sup>3</sup>

**Powierzchnia stanowiąca przedmiot umowy  
koncesji wynosi 5 599 m<sup>2</sup> i jest przeznaczona na:**

pomieszczenia biurowe open space: 1 254 m<sup>2</sup>

pomieszczenia biurowe komórkowe: 945 m<sup>2</sup>

przestrzeń integracji: 328 m<sup>2</sup>

sale spotkań i konferencyjne: 656 m<sup>2</sup>

magazyn i działalność Banku Żywności: 1 188 m<sup>2</sup>

przestrzeń usługowo-gastronomiczna: 250 m<sup>2</sup>

przestrzeń komunikacyjna: 978 m<sup>2</sup>

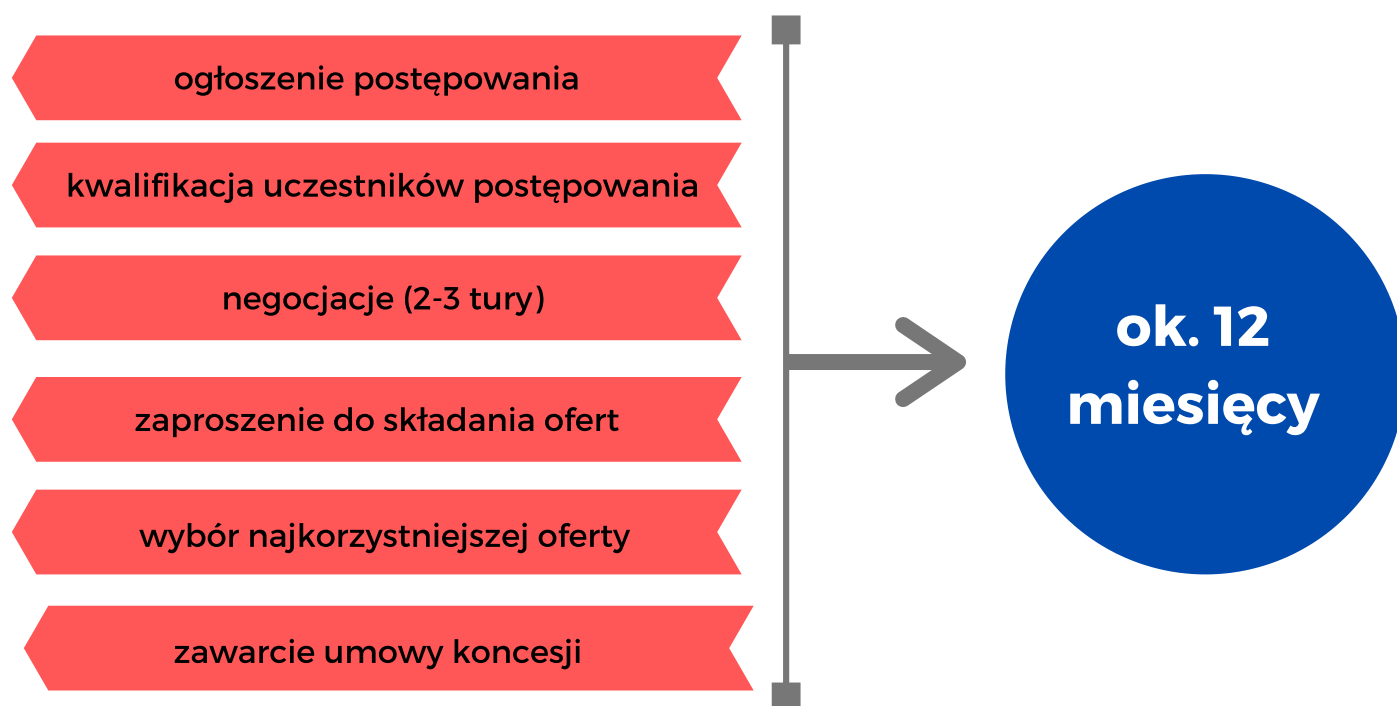




# SPOSÓB WYBORU OPERATORA

Postępowanie przeprowadzone zostanie w trybie negocjacyjnym na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 października 2016 r. o Umowie koncesji na roboty budowlane lub usług.

## Planowany harmonogram postępowania



Operator Klastra będzie zobowiązany do osiągnięcia wskaźników wynikających z wniosku aplikacyjnego do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020:

Liczba przedsiębiorstw ulokowanych w Klastrze: **18**

Liczba osób korzystających z Klastra: **5 860 osób/rok**