

Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22

2022-07-14

Stare budynki magazynowo-gospodarcze na Zabłociu zmieniły się nie do poznania. W ich miejscu powstał nowoczesny Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22, który będzie miejscem integracji różnych form działalności i aktywności gospodarczej oraz społecznej, przyczyniającym się do tworzenia więzi pomiędzy mieszkańcami, organizacjami społecznymi, przedsiębiorcami i urzędnikami.

Pomysł stworzenia na Zabłociu Klastra wyszedł od samych krakowian. Narodził się w trakcie konsultacji społecznych Miejskiego Programu Rewitalizacji Krakowa w 2016 r. Zabłocie zostało wybrane nieprzypadkowo – ta dawna przemysłowa dzielnica na prawym brzegu Wisły od kilku lat przechodzi błyskawiczną metamorfozę, stając się dobrym miejscem do życia i zarazem lokowania biznesu. Jednocześnie zauważalny jest tu brak odpowiedniej infrastruktury społeczno-gospodarczej.

– Chcemy, by Klaster był wspólną przestrzenią zapewniającą techniczne i organizacyjne warunki do pracy, nauki i spędzania wolnego czasu dla różnych środowisk, od startupów i mikroprzedsiębiorstw, przez organizacje społeczne i grupy twórcze, po mieszkańców i grupy nieformalne, zainteresowane rozwijaniem aktywności – powiedział prezydent Jacek Majchrowski w czasie wizytacji zrealizowanej inwestycji.

Trzy strefy, wiele funkcji

Przestrzeń Klastra będzie podzielona na umowne strefy: przedsiębiorczości, innowacji społecznych, strefę miejską, a także strefę kreatywną dla działalności w obszarze sztuki i designu. Cały projekt oparty został na koncepcji tzw. *shared space*, a więc przestrzeni współdzielonej, wielofunkcyjnej i zmieniającej się w zależności od potrzeb jej użytkowników.

Nie zabraknie miejsc do wynajęcia, a więc indywidualnych pomieszczeń biurowych, biurek w przestrzeni otwartej i sal konferencyjnych. W Klastrze planuje się również nową lokalizację dla miejskich instytucji odpowiedzialnych za wspieranie przedsiębiorczości i inicjatyw społecznych, dialog i współpracę z organizacjami pozarządowymi.

Zakończenie fazy inwestycyjnej Klastra nastąpiło 24 czerwca 2022 r. Jest to data oddania do użytkowania obiektów w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, nie oznacza jednak rozpoczęcia fazy eksploatacyjnej. Do rozpoczęcia działalności konieczne będzie uruchomienie wszystkich funkcji i kompleksowe wyposażenie budynków.

Dla budynku B (mniejszego), przewidzianego dla funkcji miejskich, rozpoczęcie działalności przewiduje się w czwartym kwartale bieżącego roku.

Operator Klastra poszukiwany

Dla budynku A (większego) perspektywa rozpoczęcia działalności uzależniona jest od terminu wyboru operatora, któremu miasto udostępni wytworzoną w ramach projektu inwestycyjnego



gotową infrastrukturę w formie określonej w umowie o partnerstwie publiczno-prywatnym. Będzie on zobowiązany do kompletnego wyposażenia oraz ewentualnych prac adaptacyjnych obiektów, zapewnienia sfinansowania tych prac oraz finansowania i utrzymania całości przekazanej mu infrastruktury przez cały okres trwania umowy. Pierwszy przetarg w trybie dialogu konkurencyjnego na świadczenie usług operatora Klastra został ogłoszony 10 listopada 2021 r.

Postępowanie to zostało unieważnione z uwagi na niespełnienie wymogu minimalnej liczby potencjalnych uczestników dialogu. 20 kwietnia 2022 r. ogłoszone zostało ponowne postępowanie. Wymagania przetargu spełnił jeden podmiot – Krakowski Park Technologiczny sp. z o. o., który otrzymał zaproszenie do udziału w dialogu. Planuje się zakończenie postępowania do końca 2022 r.

Generalnym wykonawcą inwestycji w trybie „zaprojektuj i wybuduj” jest firma MOSTOSTAL Warszawa SA. Umowa na przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwoleń administracyjnych i realizację inwestycji została zawarta w lutym 2020 r. Wartość kontraktu to ok. 42 mln zł. Projekt ma unijne dofinansowanie w wysokości ok. 14 mln zł.

Nowa odsłona większego budynku

Budynek A po przebudowie i rozbudowie o dok rozładunkowy, zachował dotychczasowy kształt. Zmianie uległa konstrukcyjna tkanka budynku, ściany osłonowe, warstwy wykończeniowe stropów i ścian, elewacje, układ wewnętrzny oraz wyposażenie techniczno-instalacyjne budynku. W trakcie prowadzenia robót konieczna okazała się wymiana dachu budynku, który obecnie został wykonany w konstrukcji stalowej.

Elewacje budynku A zyskały całkowicie nowy wygląd, Wymienione ściany zewnętrzne z nowym rytmem otworów okiennych całkowicie zmieniło odbiór budynku. Wszystkie ściany zewnętrzne zostały obłożone termoizolacją. Elewacja południowa i północna zostały przebudowane, wymienione zostały ściany osłonowe wypełniające szkielet konstrukcyjny budynku, które obłożono panelami elewacyjnymi w kolorze szarym. Elewacje szczytowe zostały otynkowane na biało dla kontrastu.

Na dachu budynku A zlokalizowane są elementy wyposażenia technicznego, centrale wentylacji, agregaty i chłodnice wraz ze stanowiskami do ich obsługi.

W budynku A znajdują się pomieszczenia biurowe 2-6-osobowe, strefy *coworkingu*, przestrzeń typu *open space*, niewielkie pomieszczenia spotkań, salki konferencyjne oraz większe sale konferencyjne przeznaczone dla maksymalnie 49 osób. Na każdej kondygnacji wykonane zostały również przestrzenie integracji pomiędzy poszczególnymi użytkownikami, które mają za zadanie wspomagać procesy integracyjne i kontakty międzybranżowe. Sposób aranżacji kondygnacji biurowych zapewnia dużą elastyczność.

Mniejszy budynek z nową tkanką

Budynek B po przebudowie zachował dotychczasowy kształt. Wymianie uległa konstrukcyjna tkanka budynku czyli warstwy wykończeniowe stropów i ścian, układ wewnętrzny oraz



wyposażenie techniczno-instalacyjne. Ze względu na konieczność pozostawienia konstrukcyjnych ścian zewnętrznych zmianie uległy jedynie wielkości pierwotnych otworów okiennych w celu zapewnienia odpowiedniej ilości światła dziennego dla nowych funkcji pomieszczeń.

Kondygnacja parteru stanowi reprezentacyjną część obiektu. Na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe, typu *open space*. Pomieszczenia pierwszego piętra przeznaczone zostaną na pomieszczenia biurowe.

Kondygnacja podziemna zawiera pomieszczenia techniczne do obsługi budynku biurowego, wymiennikownię, przepompownię, pomieszczenia wodomierzy, pomieszczenie trafostacji i rozdzielnię SN i NN oraz pomieszczenie serwerowni.

Dodatkowo na poziomie -1 znajduje się garaż rowerowy z zapleczem szatniowo-sanitarnym dla pracowników z oddzielnym wejściem z zewnątrz. Na dachu budynku B zlokalizowane są elementy wyposażenia technicznego, centrale wentylacji wraz ze stanowiskami do ich obsługi.

Nowoczesne rozwiązania

Oba budynki przystosowano dla osób niepełnosprawnych pod kątem dostępu, poruszania się wewnątrz oraz zaplecza sanitarnego. Do budynków osoby niepełnosprawne mogą dostać się zewnętrznymi platformami pionowymi, wewnątrz budynków, gdzie mają możliwość bezstopniowo poruszać się windą o odpowiednich gabarytach. Ponadto na każdej kondygnacji nadziemnej znajdują się toalety przeznaczone dla niepełnosprawnych.

Budynki wyposażono w nowe instalacje wewnętrzne, wodno-kanalizacyjne, chłodnicze, grzewcze wraz z wymiennikownikami MPEC, wentylacji mechanicznej oraz wewnętrzną stację transformatorową.

Roboty kontraktowe objęły także otoczenie: wytyczono chodniki, miejsca postojowe (łącznie 91, w tym 5 dla osób z niepełnosprawnościami). Zamontowano ławki i kosze na śmieci (4 sztuki). Klaster Innowacji dysponuje łącznie 104 stojakami rowerowymi – część z nich (54 szt.) znajduje się w rowerowni zlokalizowanej w części piwnicznej budynku B.

Wyremontowano fragment ul. Zabłocie, chodniki i zatoki postojowe. Poprawiono oznakowanie. Pomiędzy budynkami, pod terenem wspólnym umieszczono zbiornik na tak zwaną szarą wodę. Ponad 90 tys. litrów takiej wody (90 m³) będzie używane do spłukiwania toalet i podlewania roślin dookoła budynków. W ramach inwestycji nasadzono łącznie 26 sztuk drzew (w tym 21 szt. na terenie inwestycji oraz 5 szt. przy ul. Płaszowskiej). Klaster Innowacji przyłączony jest do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Inwestycja została zrealizowana przez Zarząd Inwestycji Miejskich.