

WSTĘPNY OPIS WARUNKÓW PARTNERSTWA**1. Przedsięwzięcie:**

Przedsięwzięcie – polegające na zapewnieniu funkcjonowania Klastra Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 zorganizowanego na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Zabłocie 20-22, obejmującej budynki (Budynek A oraz Budynek B, łącznie zwane „Budynkami”) oraz teren okalający, zwanej dalej „Nieruchomością” – planowane jest do realizacji w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Współpraca Podmiotu Publicznego i Partnera Prywatnego będzie polegała na podziale zadań i ryzyk oraz współdziałaniu stron w celu realizacji Przedsięwzięcia.

W ramach realizacji Przedsięwzięcia Partner Prywatny będzie odpowiedzialny w szczególności za:

- a) utrzymanie Nieruchomości, w tym m.in. w zakresie utrzymania technicznego, utrzymania czystości i zapewnienia ochrony,
- b) zapewnienie wyposażenia Budynku A i terenu okalającego,
- c) zarządzanie Budynkiem A oraz terenem okalającym, w tym w szczególności za świadczenie usług przy wykorzystaniu Budynku A i terenu okalającego, z uwzględnieniem programu merytorycznego Partnera Prywatnego

– w zakresie określonym umową o PPP.

Budynek A przeznaczony zostanie na cele wykonywania przez Partnera Prywatnego funkcji stanowiących przedmiot działalności programowej Klastra Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22.

Budynek B wraz z przyłączami i infrastrukturą techniczną przeznaczony jest do wykonywania funkcji administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa oraz realizacji zadań związanych z funkcjonowaniem Klastra.

Teren okalający obejmuje działki nr ewid.: 7/2, 9/1, obr. P-14 przy ul. Zabłocie 20-22 w Krakowie wraz z infrastrukturą techniczną i wyposażeniem (przyłącza, instalacje zewnętrzne, oświetlenie, mała architektura, monitoring itp.).

Nieruchomość objęta jest projektem rewitalizacyjnym realizowanym na zlecenie Podmiotu Publicznego w ramach odrębnego stosunku prawnego. Zakres projektu rewitalizacyjnego opisany został w pkt. 7 WOWP.

Wstępny zakres obowiązków w zakresie:

- a) utrzymania Nieruchomości oraz wyposażenia Budynku A i terenu okalającego został określony w pkt. 5 WOWP,
- b) zarządzania Budynkiem A i terenem okalającym został określony w pkt. 6 WOWP.

2. Obowiązki Podmiotu Publicznego i sposób oraz zakres wniesienia wkładu własnego

Podmiot Publiczny zobowiązany będzie do współdziałania w osiągnięciu celu Przedsięwzięcia,

w szczególności poprzez wniesienie wkładu własnego w postaci infrastruktury. Wniesienie składników majątkowych w postaci Budynku A i terenu okalającego przewidziane jest do dokonania na podstawie umowy o ppp.

W odniesieniu do Budynku A zakłada się, że pomieszczenia magazynowe wraz z zapleczem socjalnym i urządzeniami technicznymi (dok rozładunkowy) zlokalizowane w piwnicach budynku podlegać będą najmowi na rzecz Stowarzyszenia Bank Żywności w Krakowie na zasadach i według stawek obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków dla podmiotów prowadzących działalność charytatywną. W przypadku, gdyby ostatecznie podmiot ten nie był zainteresowany najmem tej powierzchni, będzie mogła ona być udostępniona innemu zainteresowanemu podmiotowi lub podmiotom na zasadach ogólnych.

Teren okalający wraz z infrastrukturą techniczną i wyposażeniem zostanie udostępniony Partnerowi Prywatnemu z zastrzeżeniem udostępnienia Podmiotowi Publicznemu określonej w umowie o PPP liczby miejsc parkingowych (według wstępnych założeń – nie mniejszej niż 10).

3. Model wynagrodzenia:

Zakłada się, iż sposobem wynagrodzenia Partnera Prywatnego będzie prawo do wykonywania przedmiotu Partnerstwa, w tym pobierania pożytków z tego tytułu, oraz do uzyskiwania płatności ze strony Podmiotu Publicznego, tj.:

- opłat pobieranych z tytułu najmu powierzchni użytkowej (Budynek A, teren okalający),
- opłaty za dostępność należnej od Podmiotu Publicznego,

Szczegółowy model wynagrodzenia zostanie ustalony w toku dialogu z Wykonawcami.

4. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związany z podziałem zadań i ryzyk

Oczekiwaniem Podmiotu Publicznego jest zminimalizowanie swojego finansowego udziału w realizacji Przedsięwzięcia.

Preferowanym rozwiązaniem jest, aby Partner Prywatny ponosił ryzyko dostępności i większość ryzyka popytu realizacji przedmiotu Partnerstwa.

Szczegółowy podział ryzyk zostanie dokonany w toku dialogu z Wykonawcami.

5. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego w zakresie utrzymania i wyposażenia Nieruchomości

W zakresie zadań utrzymania i wyposażenia wstępnie określonych w pkt. 1 WOWP, przewiduje się, że do zadań Partnera Prywatnego należeć będzie m.in:

- 1) przejęcie składników majątkowych i utrzymywanie ich w należyтым stanie,
- 2) wyposażenie Budynku A na własny koszt w zakresie umeblowania, sprzętu biurowego i innego, niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania oraz zapewnienie bieżących potrzeb eksploatacyjnych Klastra – przy zastrzeżeniu, iż poniższe elementy wyposażenia stałego Nieruchomości stanowią przedmiot projektu rewitalizacyjnego realizowanego przez Podmiot Publiczny w ramach odrębnego stosunku prawnego:

Obszar	Zakres wyposażenia przez Podmiot Publiczny
Zagospodarowanie terenu okalającego	ławki parkowe (10), kosze na śmieci (5), stojaki na rowery (5x10), słupki uliczne (5), szlabany wjazdowe (2), podnośniki zewnętrzne dla osób ze szczególnymi potrzebami (2)
Garaż dla rowerów (Budynek B)	stojaki rowerowe, zestaw naprawczy
Pomieszczenia biurowe (Budynek B)	umeblowanie, sprzęt biurowy i inne wyposażenie użytkowe
Sale konferencyjne (Budynek A)	okablowanie AV (wypusty, gniazda, punkty montażowe, rolety sterowane)
Pom. sanitarne	umywalki, prysznice w Budynku B (dla użytkowników garażu dla rowerów), sedesy, pisuary, armatura, pochwyty w WC dla osób ze szczególnymi potrzebami
Pom. szatniowe (Budynek B)	szafki ubraniowe podwójne (dla użytkowników garażu dla rowerów)
Pom. socjalne	armatura, zlewy z szafkami
Pomieszczenia dla matki z dzieckiem	umywalki
Pom. gospodarcze	zlewy
IT	okablowanie strukturalne, szafy Rack (serwerownie), serwery automatyki i BMS wyposażenie systemów CCTV kontroli dostępu, przyzywowych, SAP
Komunikacja/halle	windy osobowe (4), podnośnik towarowy (1- Budynek A), dok rozładunkowy z bramą (1- Budynek A)
System informacji wizualnej	elementy informacji wizualnej związane z funkcjonowaniem technicznym (np. ppoż., ewakuacja, ostrzegawcze itp.)

- 3) realizowanie kontroli dotyczących Nieruchomości, w tym w szczególności kontroli:
- a) okresowych Budynków,
 - b) wind pasażerskich oraz towarowych,
 - c) urządzeń służących osobom z niepełnosprawnościami,
 - d) stolarki okiennej i drzwiowej,

- e) instalacji wodociągowej i kanalizacji,
 - f) instalacji grzewczej,
 - g) instalacji elektrycznej,
 - h) instalacji niskoprądowych,
 - i) instalacji wentylacji mechanicznej,
 - j) systemu BMS,
 - k) przyłączy,
 - l) instalacji wody lodowej,
 - m) grodzi przeciwpowodziowej,
- 4) przeprowadzanie innych przeglądów spoczywających na zarządcach budynków zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (m.in. przeglądy kominiarskie, przeglądy UDT, przeglądy urządzeń przeciwpożarowych itp.),
 - 5) prowadzenie książki obiektu budowlanego,
 - 6) bieżące utrzymanie i usuwanie stwierdzonych wad, usterek i uszkodzeń, w szczególności takich, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, katastrofę budowlaną, pożar, porażenie prądem elektrycznym,
 - 7) prowadzenie książki bieżącego utrzymania obiektu, w której notowane będą wszelkie czynności serwisowe uwzględniające datę i zakres prowadzonych prac,
 - 8) zapewnienie dostawy mediów,
 - 9) składanie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zawarcie umowy na odbiór odpadów innych niż komunalne, zapewnienie pojemników na odpady w odpowiedniej ilości, segregacja i kontrola pojemników,
 - 10) odśnieżanie dachów i terenu okalającego,
 - 11) utrzymanie czystości i porządku,
 - 12) utrzymanie terenów zielonych,
 - 13) utrzymanie obiektów małej architektury,
 - 14) ochrona osób i Nieruchomości,
 - 15) podejmowanie niezbędnych dla funkcjonowania Klastra działań inwestycyjnych, w tym dokonywanie zmian, przeróbek i remontów (w uzgodnieniu z Partnerem Publicznym),
 - 16) pobór i rozliczanie opłat uiszczanych przez użytkowników,
 - 17) ponoszenie wszelkich kosztów, w szczególności podatku od nieruchomości, opłat za media i in., zgodnie z obowiązującymi umowami i przepisami prawa,
 - 18) opracowanie i wdrożenie regulaminu udostępniania powierzchni i świadczenia usług w Budynku A i na terenie okalającym, uwzględniającego założenia programowe gwarantujące poprawną realizację umowy o PPP,
 - 19) realizację obowiązku umieszczania i informowania, poprzez zamieszczanie odpowiednich logotypów w celu promowania projektu, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020; Oś 11 – Rewitalizacja przestrzeni regionalnej, Działanie 11.1 – Rewitalizacja miast, Poddziałanie 11.1.1 – Rewitalizacja

głównych ośrodków miejskich w regionie.

6. Opis potrzeb i wymagań Podmiotu Publicznego związanych z zarządzaniem Budynkiem A i terenem okalającym

Zarządzanie Budynkiem A i terenem okalającym, w tym w szczególności działalność programowa Partnera Prywatnego organizowana będzie w oparciu o zaproponowaną oraz aktualizowaną według potrzeb w uzgodnieniu z Partnerem Publicznym strategię programową obejmującą:

- a) ciągłe udostępnianie powierzchni i świadczenie usług na terenie Klastra, uwzględniających założenia programowe Klastra,
- b) realizację projektów i przedsięwzięć autorskich Partnera Prywatnego.

Program merytoryczny funkcjonowania Klastra stanowić będzie część oferty Partnera Prywatnego.

Zgodnie z przyjętymi we wniosku o dofinansowanie założeniami, podstawowe, minimalne wskaźniki rezultatu (w okresie trwałości) dla Budynków A i B to:

- liczba przedsiębiorstw ulokowanych na zrewitalizowanych obszarach – 18,
- liczba osób korzystających z obiektów/przestrzeni (rocznie) – 6320,

w tym: dla Budynku A:

- liczba przedsiębiorstw ulokowanych na zrewitalizowanych obszarach – 18,
- liczba osób korzystających z obiektów/przestrzeni (rocznie) – 6156.

Działalność programowa ma na celu realizację celu głównego Klastra zgodnie z postanowieniami umowy o dofinansowanie, wnioskiem o dofinansowanie i pozostałymi do niej załącznikami, którym jest: *„Poprawa dostępności do usług organizacji społecznych i działania na rzecz przedsiębiorczości, w tym przedsiębiorczości społecznej, tak aby stworzyć warunki dla włączenia społecznego i zawodowego mieszkańców, poprzez utworzenie wielofunkcyjnego centrum innowacji, przyczyniającego się do pobudzenia aktywności społecznej, obywatelskiej i zawodowej mieszkańców”,* poprzez zaprojektowanie i realizację zadań programowych z następującego katalogu:

- a) aktywizacja mieszkańców i przedstawicieli trzeciego sektora na rzecz rozwijania społeczeństwa obywatelskiego poprzez zaangażowanie w działania organizacji pozarządowych, grup nieformalnych, inicjatyw lokalnych;
- b) umożliwienie dostępu mieszkańców do zaawansowanych usług społecznych, doradztwa, szkolenia, działań edukacyjnych, wpływających na wzrost kompetencji kluczowych (rozwiązywanie problemów, praca w zespołach, integracja wokół zadania);
- c) wsparcie i animacja oddolnej aktywności mieszkańców, poprzez udostępnianie pomieszczeń i innych zasobów materialnych, usługi szkoleniowe, doradcze, organizację wydarzeń;
- d) wypracowanie skutecznej formy współpracy pomiędzy mieszkańcami rewitalizowanej dzielnicy (Zabłotcia) i przedsiębiorcami – społecznością lokalną a zespołem zarządzającym inwestycją, projektującym i prowadzącym działania w siedzibie Klastra;
- e) wzmocnienie i rozwój potencjału organizacji pozarządowych (NGOs) i społecznych;
- f) rozwój społeczeństwa obywatelskiego;

- g) zmniejszenie poziomu wykluczenia społecznego i poprawa spójności społecznej na terenie Gminy Miejskiej Kraków - projekt pozwoli na włączenie, wykorzystanie potencjału ludzi młodych, studentów i absolwentów, „młodych emerytów”, „imigrantów” – czyli grup społecznych, które pozostają poza głównym nurtem życia publicznego w mieście, nie są zasobem dostatecznie i twórczo wykorzystywanym;
- h) ulokowanie na terenie Klastra przedsiębiorstw we wczesnej fazie rozwoju i start-upów;
- i) stworzenie warunków dla inkubacji przedsiębiorczości, w szczególności przedsiębiorczości społecznej;
- j) poprawę dostępu Gminy do know-how oraz innowacyjnych idei, rozwiązań, produktów i technologii, możliwość uczestniczenia w fazie tworzenia i testowania rozwiązań istotnych dla rozwoju Gminy – możliwość wykorzystanie ich efektów i rezultatów dla wzrostu konkurencyjności i gospodarczego rozwoju Krakowa;
- k) wymiana i pozyskiwanie doświadczeń i wiedzy - budowanie sieci powiązań kooperacyjnych, wzrost interakcji przemysłu i rynku ze środowiskiem przedsiębiorców, w szczególności start-upów;
- l) Rozwój otoczenia dla biznesu, start-upów, freelancerów - dzięki udostępnieniu usług poprawiających i ułatwiających działalność gospodarczą (Software House, Print Centre, SEM/CEO, Social Media) i w konsekwencji obniżenie kosztów działalności przedsiębiorców ulokowanych w Klastrze;
- m) Zacieśnienie współpracy przedsiębiorców ulokowanych w Klastrze ze sferą badawczo-rozwojową (B+R).

Zadania Partnera Prywatnego obejmować będą m. in:

- 1) opracowanie i wdrażanie zaakceptowanej przez Podmiot Publiczny strategii programowej zgodnej z celami społeczno-gospodarczymi zawartymi we wniosku o dofinansowanie i umowie o dofinansowanie, zapewniającej osiągnięcie zawartych w nich wskaźników rezultatu,
- 2) współpracę z jednostkami organizacyjnymi Podmiotu Publicznego oraz planowaną Radą Programową,
- 3) pozyskiwanie oraz projektowanie i realizacja własnych przedsięwzięć programowych, w tym:
 - a) przygotowanie i organizacja wydarzeń, eventów, szkoleń itp.,
 - b) zapewnienie dostępu odpowiednich do potrzeb użytkowników Klastra usług otoczenia biznesu,
- 4) pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania zadań programowych,
- 5) promocję Klastra i nawiązywanie współpracy z innymi tego rodzaju przedsięwzięciami krajowymi i międzynarodowymi.

Ostateczny zakres zadań Partnera Prywatnego realizowanych na terenie Klastra zostanie ustalony w toku dialogu z potencjalnymi Wykonawcami.

7. Charakterystyka projektu inwestycyjnego (w tym zakres projektu rewitalizacyjnego realizowanego na zamówienie Gminy Miejskiej Kraków)

7.1 Projekt inwestycyjny

Projekt inwestycyjny: *Klaster Innowacji Społeczno-Gospodarczych Zabłocie 20.22 Przebudowa ze zmianą sposobu użytkowania istniejących obiektów poprzemysłowych w Krakowie przy ul. Zabłocie 20-22*", realizowany jest w oparciu o dofinansowanie ze środków przewidzianych w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Małopolskiego na lata 2014-2020 na rewitalizację w ramach Osi 11 – Rewitalizacja przestrzeni regionalnej, Działanie 11.1 - Rewitalizacja miast, Poddziałanie 11.1.1 - Rewitalizacja głównych ośrodków miejskich w regionie na podstawie umowy o dofinansowanie nr RPMP.11.01.01-12-0574/17-00-XVII/361/FE/18.

Koszt przedsięwzięcia, wyniósł 42 903 955,56 zł, z czego 14 083 350,58 zł stanowi wartość dofinansowania.

7.2 Założenia ideowe Klastra

Klaster Zabłocie 20.22 stanowić ma centrum społecznych i technologicznych innowacji realizujących ideę SMART City poprzez kreatywne łączenie sektora wiedzy i technologii z inkubacją przedsiębiorczości i aktywności społecznej. Ideą przewodnią Klastra jest stworzenie przestrzeni zapewniającej w odpowiedniej skali techniczne i organizacyjne warunki do pracy, nauki, czy choćby spędzania wolnego czasu, a w efekcie, integrujące zróżnicowane środowiska i budującej społeczność innowacji. Pod wspólnym dachem znaleźć się ma miejsce dla powstających i tych już funkcjonujących startupów i mikroprzedsiębiorstw, grup twórczych, organizacji społecznych, mieszkańców i grup nieformalnych –każdego, kto jest zainteresowany rozwijaniem swej aktywności i wspólną pracą także poza tradycyjnymi strukturami i relacjami, wymianą idei, umiejętności, doświadczenia tworząc innowacyjne produkty i rozwiązania i znajdując także odpowiednie wsparcie.

Istotą zaprojektowanej i zrealizowanej przestrzeni Klastra jest jej „otwartość”, nie tylko w kontekście architektonicznym, ale przede wszystkim w kategoriach dostępności i możliwości współkreowania jej przez samych użytkowników tworzących nową, lokalną społeczność. Tak zwana „Shared Space” – przestrzeń współdzielona powinna być zawsze na swój sposób „tymczasowa” i „żywa”, z której korzystanie jest uzależnione od aktualnych potrzeb i pomysłów. Będzie to zatem przestrzeń realizująca w praktyce idee partycypacji.

Zaprojektowany i zrealizowany układ funkcjonalno-przestrzenny obiektów stanowi stan wyjściowy dla fazy eksploatacji. Wymagania w zakresie elastyczności przestrzeni dotyczą powierzchni użytkowych podstawowych Budynku A stanowiących „przestrzeń biurową” w postaci biur typu komórkowego oraz typu Open Space (w tym na potrzeby pracy biurowej w modelu co-working). Zrealizowany obiekt umożliwia zmianę układu i aranżacji wnętrz w zależności od aktualnych potrzeb użytkowników np. zwiększenie powierzchni Open Space kosztem biur typu komórkowego – każdorazowo zachowany powinien ma być jednak bilans powierzchni biurowej.

W Klastrze przewiduje się zlokalizowanie ok. 340 stanowisk pracy. Jest to parametr funkcjonalno-przestrzenny, odnoszący się do projektu architektonicznego. Analiza odbiorców przewiduje wskaźnik racjonalizacji wykorzystania przestrzeni na poziomie 70%.

Istotny udział w funkcjonowaniu Klastra będzie mieć Gmina Miejska Kraków. Jedną z najważniejszych funkcji przewidzianych w Klastrze jest działalność komórek i jednostek organizacyjnych Miasta zlokalizowanych w Budynku B w sferze wspierania aktywności społecznej i gospodarczej oraz dialogu społecznego, których głównym celem będzie integrowanie tych działalności z pozostałymi sferami aktywności Klastra.

7.3 Infrastruktura powstająca w ramach projektu

Podstawowe wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe:

	Budynek A	Budynek B
Powierzchnia całkowita	6982,12 m ²	2 478,16 m ²
Powierzchnia użytkowa	4 157,56 m ²	913,18 m ²
Powierzchnia pomocnicza	1 914,96 m ²	1 070,92 m ²
Kubatura (części nadziemnej)	27 685,00 m ³	7 571,78 m ³
Wysokość	15,21 m	9,25 m
Liczba kondygnacji nadziemnych/podziemnych	3/1	2/1

Podstawową funkcją Budynków A i B jest funkcja biurowo-usługowa. Jedynie w piwnicach Budynku A zlokalizowane zostały pomieszczenia magazynowe Banku Żywności.

Obiekty Klastra zapewniają pełną dostępność przestrzeni w szczególności poprawę funkcjonowania w niej osób z niepełnosprawnościami poprzez zastosowanie zasad projektowania uniwersalnego. Układ funkcjonalny i wyposażenie obiektu przystosowany jest do potrzeb osób z niepełnosprawnościami m. in. w następujący sposób:

- wszystkie wewnętrzne ciągi komunikacyjne, wejścia, drzwi dostosowane są dla potrzeb osób poruszających się na wózkach oraz z innymi ograniczeniami ruchowymi,
- obiekty wyposażone są w windy oraz zewnętrzne platformy pionowe przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami,
- na każdej kondygnacji użytkowej zlokalizowano sanitariaty publiczne przystosowane dla osób z niepełnosprawnościami,
- elementy obiektu takie, jak meble, sprzęt i wyposażenie wewnątrz dostosowane są dla osób z niepełnosprawnościami,
- wprowadzony zostanie czytelny system informacji wizualnej uwzględniający potrzeby osób z niepełnosprawnościami,
- w zagospodarowaniu terenu przewidziano odpowiednią lokalizację miejsc parkingowych dla osób z niepełnosprawnościami oraz odpowiednio zaprojektowano dojazdy i dojścia po terenie do obiektu uwzględniając potrzeby osób o ograniczonej możliwości poruszania się.

Zagospodarowanie terenu okalającego:

Układ komunikacyjny kołowy i pieszy na terenie Klastra wykorzystuje dwa istniejące zjazdy z ul. Zabłocie. Od obu zjazdów prowadzą prostopadłe drogi, które łączą się za Budynkiem B zapewniając możliwość przejazdu bez konieczności zawracania. Dodatkowo droga, stanowiąca obowiązującą służebność, doprowadzona jest do budynku na działce 7/1. Drogi o szerokości 5 m ze względu na parkowanie prostopadłe. Jedynie fragment przed wschodnią częścią Budynku A jest szerszy w celu zapewnienia dostępu i możliwości manewrowania samochodom dostawczym (ciągnik siodłowy, samochód ciężarowy z przyczepą) do doku rozładunkowego Banku Żywności.

Na terenie zaprojektowano 92 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych z uwzględnieniem wymaganej liczby miejsc dla osób z niepełnosprawnościami (2 miejsca) w tym miejsca parkingowe przygotowane do instalacji stacji ładowania pojazdów elektrycznych. Przy głównych wejściach do Budynków zlokalizowano po 25 miejsc parkingowych dla rowerów (razem 50 miejsc).

Oświetlenie zewnętrzne na bazie opraw montowanych na słupach o wysokości 6 m oraz naświetlaczy LED montowanych na wysokości 6 m na elewacji Budynków.

Istniejąca zieleń została uporządkowana. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych i przy parkingach samochodowych zaprojektowane są przestrzenie zielone przeznaczone na zieleń urządzoną, niską. Miejsca parkingowe (75%) dla samochodów osobowych wykonane jako „parkingi zielone” z geokratki.

Budynek A:

Wejście główne do budynku zlokalizowane jest pośrodku północnej elewacji z rampy biegnącej wzdłuż całego budynku. Z rampy dostępne są również wejścia do lokali usługowych oraz lokalu gastronomicznego. Drugie dodatkowe wejście zlokalizowane jest w elewacji południowej, od strony ul. Herlinga-Grudzińskiego.

Układ przestrzenny budynku oparty jest o tzw. „trzon centralny” zawierający pomieszczenia użytkowe (pomieszczenia sanitarne, pokoje matki z dzieckiem, pomieszczenia gospodarcze) windy oraz główne szachty instalacyjne. Obwodowy główny ciąg komunikacyjny łączy wszystkie pomieszczenia na każdej z kondygnacji.

Sposób aranżacji kondygnacji biurowych zapewnia dużą elastyczność. Układ pomieszczeń i lekkich ścianek działowych daje możliwość płynnego przekazywania powierzchni najmu pomiędzy najemcami i różne kombinacje dzielenia na poszczególne strefy. Oparcie schematu podziału wnętrza na module i schemat konstrukcyjny budynku pozwala niewielkim nakładem środków przestrzeń przearanżować w celu spełniania potrzeb użytkowników.

Kondygnacja podziemna zawiera pomieszczenia techniczne: węzeł cieplny, maszynownię, maszynownię chłodu, przepompownię ścieków, pomieszczenia wodomierzy i pomieszczenia gospodarcze oraz magazyn Banku Żywności z zapleczem techniczno-sanitarnym dla obsługi i dokiem dostawczym.

Kondygnacja parteru stanowi reprezentacyjną część obiektu. Mieści ona zespół wejściowy z recepcją, kompleks trzech sal konferencyjnych, lokal gastronomiczny z zapleczem, lokale usługowe oraz pomieszczenia biurowe.

Kondygnacje powyżej (+1 i +2) zawierają pomieszczenia biurowe 2- do 6-osobowe, sale konferencyjne. Na każdej kondygnacji zaprojektowane zostały również przestrzenie integracji – strefy relaksu wyposażone w aneksy kuchenne.

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

Budynek B:

Obiekt ma predefiniowany układ funkcjonalno-przestrzenny wynikający z jego przeznaczenia na działalność komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Krakowa, realizujących zadania związane z funkcjonowaniem Kłastr.

Wejście główne do budynku zlokalizowane jest pośrodku elewacji południowej ze schodów

prowadzących na tzw. wysoki parter, wyposażonych dodatkowo w platformę pionową dla osób z niepełnosprawnościami. Drugie dodatkowe wejście zlokalizowane jest w elewacji północnej, od strony parkingu.

Układ przestrzenny budynku oparty jest o tzw. „trzon centralny” zawierający pomieszczenia użytkowe (pomieszczenia sanitarne, pomieszczenia gospodarcze) windy oraz główne szachty instalacyjne. Obwodowy główny ciąg komunikacyjny łączy wszystkie pomieszczenia na każdej z kondygnacji.

Kondygnacja podziemna zawiera pomieszczenia techniczne do obsługi budynku: wymiennikownię, maszynownię chłodu, przepompownię, pomieszczenia wodomierzy, pomieszczenie trafostacji i rozdzielnię SN i NN oraz pomieszczenie serwerowni. Dodatkowo znajduje się w niej garaż rowerowy na 50 rowerów z zapleczem szatniowo-sanitarnym z odrębnym wejściem z zewnątrz.

Kondygnacja parteru obejmuje hall wejściowy z portiernią, Punkt Obsługi Mieszkańców, pomieszczenia biurowe KRDPP, Lokalnego Biura Rewitalizacji oraz Centrum Obywatelskiego, w tym niewielki Open Space.

Kondygnacja piętra zawiera w całości pomieszczenia biurowe Urzędu Miasta Krakowa.

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

Graficzną prezentację układu funkcjonalno-przestrzennego Klastra zawiera załącznik do niniejszego Opisu (rzuty).

Charakterystyka techniczna obiektów:

Budynki zachowały dotychczasowe gabaryty i liczbę kondygnacji. Wymianie uległa niekonstrukcyjna tkanka Budynków, ściany osłonowe, warstwy wykończeniowe stropów i ścian, elewacje, układ wewnętrzny oraz wyposażenie techniczno-instalacyjne budynku.

Główna konstrukcja nośna:

- Budynku A stanowi żelbetowa prefabrykowana konstrukcja słupowo-belkowa na module 6x6 m ze stropami pośrednimi z płyt żelbetowych prefabrykowanych typu TT oraz fragmentami płyt monolitycznych;
- Budynku B stanowią żelbetowe monolityczne ramy na module 6x6 m biegnące wzdłuż budynku oraz murowane ściany zewnętrzne ze stropami pośrednimi żelbetowymi gęstożebrowymi (typu TK z żebrami pośrednimi).

Ściany zewnętrzne:

- Budynku A – o współczynniku max. $U = 0.20$ - osłonowe, murowane z pustaków ceramicznych, wypełniające szkielet konstrukcyjny. Obie podłużne elewacje – ściana trójwarstwowa pokryta nowoczesną fasadą z paneli elewacyjnych, natomiast elewacje wschodnia i zachodnia (szczytowe) - dwuwarstwowe, wykończone tynkiem;
- Budynku B – o współczynniku max. $U = 0.20$ - nośne trójwarstwowe w technologii tradycyjnej murowane z cegły pełnej, z warstwą izolacji termicznej i zewnętrzną z cegły licowej.

Ściany wewnętrzne:

Lekkie, systemowe z płyt G-K na ruszcie aluminiowym oraz murowane z pustaków ceramicznych.

Wykończenie ścian:

Tynk gipsowy/płyty G-K malowane wodorozcieńczalną farbą lateksową o podwyższonej wytrzymałości, w pom. sanitarnych płytki ceramiczne do wysokości 2 m, powyżej ściana malowana farbą emulsyjną zmywalną.

Ślusarka zewnętrzna:

Aluminiowa malowana proszkowo, szklenie zespolone o współczynniku $max U = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Stolarka drzwiowa:

Płytowa HDF/MDF, ślusarka drzwiowa - aluminiowa malowana proszkowo.

Podłogi i posadzki:

- komunikacja: halle - płyty z kamienia naturalnego grub. 2,5 cm, komunikacja ogólna, klatki schodowe – gres antypoślizgowy,
- pomieszczenia biurowe, sale konferencyjne, komunikacja w przestrzeniach biurowych – wykładziny obiektowe, antystatyczne,
- pomieszczenia sanitarne - płytki gresowe, rektyfikowane antypoślizgowe,
- pomieszczenia techniczne/ elektryczne – wykładzina antystatyczna PCV,
- pomieszczenia socjalne - płytki gresowe nieszkliwione matowe,
- pomieszczenia magazynowe, pozostałe pomieszczenia techniczne – posadzka przemysłowa - beton zbrojony wykończony posypką korundową.

Obiekty wyposażone są w instalacje:

a) wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej;

W Budynkach zaprojektowano instalację wentylacji mechanicznej opartą na centralach wentylacyjnych z funkcją freecoolingu, zlokalizowanych na dachu budynku oraz wentylatorach dachowych i kanałowych za wyjątkiem klatek schodowych i szybów windowych wentylowanych grawitacyjnie. Dystrybucja powietrza wentylacyjnego kanałami prostokątnymi i okrągłymi typu spiro z blachy stalowej ocynkowanej.

W obiektach nie przewidziano wentylacji pożarowej, oddymiającej lub napowietrzającej.

b) ogrzewania i chłodzenia;

Budynki zasilane są z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez węzły cieplne zlokalizowane w piwnicach.

Sanitariaty, klatki schodowe oraz pomieszczenia techniczne wyposażone są w instalację grzewczą wodną, pompową, typu zamkniętego z grzejnikami płytowymi.

Pozostałe pomieszczenia i przestrzenie ogrzewane są za pomocą klimakonwektorów wentylatorowych 4 rurowych, kanałowych działających w systemie wentylacji mechanicznej. Instalacja grzewcza z rur PP stabilizowanych włóknem szklanym.

Chłodzenie odbywa się poprzez instalację z agregatem wody lodowej i chłodnicami w centralach wentylacyjnych. W układzie przewidziano także odrębną instalację odprowadzania skroplin. Rozprowadzenie wody lodowej instalacją z rur tworzywowych PP-R jednorodnych.

Nie przewidziano odrębnej instalacji klimatyzacyjnej, poza pomieszczeniami serwerowni, chłodzonych za pośrednictwem freonowych systemów typu split. Lokalizacje agregatów zewnętrznych na dachu.

c) wody użytkowej oraz do celów p.poż.;

Zasilanie Budynków w zimną wodę odbywa się z sieci miejskiej poprzez istniejący przyłącz wodociągowy. W Budynku A ciepła woda wraz z cyrkulacją jest dostarczana z węzła ciepłego, natomiast w Budynku B - jest dostarczana z podgrzewaczy pojemnościowych znajdujących się w każdym z pomieszczeń sanitarnych. Przewody instalacji są rozprowadzane w bruzdach ściennych lub w ściankach instalacyjnych.

Instalacja deszczowa - przewidziano wykonanie zbiornika wody na ścieki szare o pojemności 90 m³. Do zbiornika są odprowadzane wody opadowe z dachów Budynków. Woda szara wykorzystywana jest do spłukiwania toalet w obu Budynkach;

d) kanalizacji sanitarnej;

W Budynkach przewidziano instalację sanitarną wykonaną z rur i kształtek kielichowych PP dla instalacji wewnętrznych w systemie niskosumowym, prowadzoną w bruzdach lub pod obudową z płyt G-K.

Dla lokalu gastronomicznego w Budynku A przewidziano odrębną kanalizację technologiczną z separatorem tłuszczów.

e) elektryczne silnopiętrowe;

Zasilanie Budynków odbywa się ze stacji trafo wewnętrznej zlokalizowanej w piwnicy Budynku B. Instalacje obejmują:

- instalacja siły i gniazd wtyczkowych obejmuje: wewnętrzne linie zasilające, zasilanie odbiorników technologicznych wentylacji, chłodnictwa, odbiorników technologicznych kuchni restauracji, zasilanie wind, zasilanie gniazd wtyczkowych dla aneksów kuchennych w przestrzeniach integracji, gniazd wtyczkowych dla suszarek w toaletach, zasilanie urządzeń AV i rolet okiennych w salach konferencyjnych, gniazd wtyczkowych ogólnego przeznaczenia oraz gniazd typu DATA na stanowiskach pracy biurowej;
- instalacje oświetlenia podstawowego, oświetlenia awaryjnego ewakuacyjnego. Oświetlenie wykonane zostało przy pomocy energooszczędnych opraw oświetleniowych LED. Wykonano także oświetlenie zewnętrzne dróg i parkingów. Oprawy oświetleniowe zainstalowane zostały na elewacjach Budynków, poniżej poziomu dachów a powyżej górnej linii okien, oraz na słupach oświetleniowych wysokości 6m;
- instalacje odgromowe.

f) elektryczne niskopiętrowe:

- systemu sygnalizacji pożaru,
- oddymiania klatek schodowych centralą oddymiającą wraz z czujkami dymowymi,
- systemu telewizji dozorowej z podziałem na Budynki A i B. Instalacja CCTV oparta jest o kamery IP i rejestratory sieciowe (IP),
- systemu kontroli dostępu w oparciu o wykorzystanie kart zbliżeniowych,
- przyzywowa w toaletach dla osób z niepełnosprawnościami.

g) LAN;

Okablowanie strukturalne do transmisji danych teleinformatycznych a także jako medium transmisyjne dla pozostałych instalacji (CCTV, BMS, WLAN). Okablowanie wykonano przewodami miedzianymi, ekranowanymi w kat. 6. Punktami centralnymi w Budynkach są szafy GPD w wielkości 42U w serwerowniach. Pomiędzy szafami w Budynku A i B ułożone zostało szkieletowe okablowanie światłowodowe w postaci kabla 24-włóknowego oraz kabel wieloparowy na potrzeby telefonii analogowej. Połączenie szaf GPD i PPD w obiektach w postaci kabli światłowodowych oraz miedzianych. Szafy wyposażone w elementy pasywne umożliwiają instalację urządzeń aktywnych. W każdej z szaf pozostawiona została rezerwa miejsca. Każdy punkt logiczny, zakończony jest z jednej strony gniazdem abonenckim 2-portowym RJ45 kat 6, z drugiej strony zakończony jest modułem Keyston w Patchpanelu – w szafie GPD lub PPD Gniazda montowane natynkowo. W przestrzeniach Open Space, okablowanie zakończone w systemowych patchpanelach, zainstalowanych ponad sufitem podwieszonym. Szafy GPD i PPD zostały wyposażone w urządzenia aktywne w postaci przełączników sieciowych do obsługi punktów ogólnodostępnych. Pozostał w nich także zapas miejsca na urządzenia aktywne, które będzie mógł zainstalować najemca do obsługi punktów w biurach komórkowych i przestrzeniach Open Space. W szafach GPD zaprojektowano zastosowanie przełączników typu „Core” agregujących ruch z przełączników w szafach PPD.

UWAGA: sieć LAN w Budynku B stanowi część systemu informatycznego UMK, stąd wyposażona i zarządzana jest przez Centrum Obsługi Informatycznej UMK.

h) AV;

Dla sal konferencyjnych na parterze Budynku A wykonano trasy kablowe dla okablowania:

- HDMI od przyłącza ściennego dla prelegenta do miejsca instalacji projektora umożliwiający dołączenie projektora rozdzielczości Full HD,
- głośników sufitowych do wzmacniacza cyfrowego,
- sterowania ekranem elektrycznym oraz roletami,
- tablicy interaktywnej,
- systemu konferencyjnego/dyskusyjnego z możliwością rejestracji,
- sterującego oświetleniem sal.

Wykonane zostało zasilanie do dołączenia urządzeń, z pozostawieniem zabezpieczonych i opisanych wypustów kablowych.

i) Instalacja BMS;

W Budynkach zainstalowane zostały odrębne systemy BMS w oparciu o sterowniki

modułowe. Urządzenia systemu zainstalowane zostały w dedykowanych obudowach rozlokowanych w pobliżu urządzeń kontrolowanych oraz w razie potrzeby w rozdzielnicach elektrycznych. Okablowanie sterownicze i magistralowe rozprowadzone zostały z wykorzystaniem tras niskoprądowych. Wszystkie elementy systemu połączone zostały ze sobą za pośrednictwem magistral oraz z wykorzystaniem protokołu TCP/IP wykorzystując przełączniki – dedykowane dla systemów bezpieczeństwa na obiekcie – niezależne od sieci LAN.

Dla wszystkich systemów przewidziano 30% rezerwy dla dalszej rozbudowy. Wymaganie to odnosi się bezpośrednio do instalacji: elektrycznych i oświetleniowych, teletechnicznych i teleinformacyjnych, systemów ppoż. i oddymiania, BMS, ogrzewczej, wentylacji i klimatyzacji.

7.4 Realizacja projektu inwestycyjnego

Inwestorem w ramach projektu rewitalizacyjnego był Zarząd Inwestycji Miejskich w Krakowie, ul. Reymonta 20, 30-059 Kraków.

11 lutego 2020 r. zawarta została umowa z wyłonionym w przetargu nieograniczonym wykonawcą: Mostostal Warszawa S.A. na realizację części inwestycyjnej w formule „Zaprojektuj i Wybuduj”.

Projekt inwestycyjny zakończony został 24 czerwca 2022 r. (zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie – Powiat Grodzki znak: ROIK II.5121.78.2022.WJO z dnia 7 czerwca 2022 r.).

Zakres projektu obejmował przebudowę i zmianę sposobu użytkowania dwóch istniejących, zdegradowanych budynków magazynowych oznaczonych jako A i B, zlokalizowanych przy ul. Zabłocie 20-22 w Krakowie wraz z terenem o powierzchni 1,1 ha. Oba przemysłowe obiekty magazynowe zostały przebudowane i przystosowane do pełnienia funkcji biurowo-administracyjnych, usługowych i magazynowych. Projekt obejmował prace projektowe, roboty budowlane, nadzór inwestorski, i zarządzanie projektem.

Wykonawca oddał obiekty w stanie wykończonym, za wyjątkiem pomieszczeń przeznaczonych dla usług i gastronomii, które przewidziane były do wykonania w stanie deweloperskim, w których zakres prac Wykonawcy obejmował przyłącza instalacyjne i trasy kablowe, tranzyty do pomieszczeń technicznych lub na dach, urządzenia wentylacyjne w pomieszczeniach gastronomii.

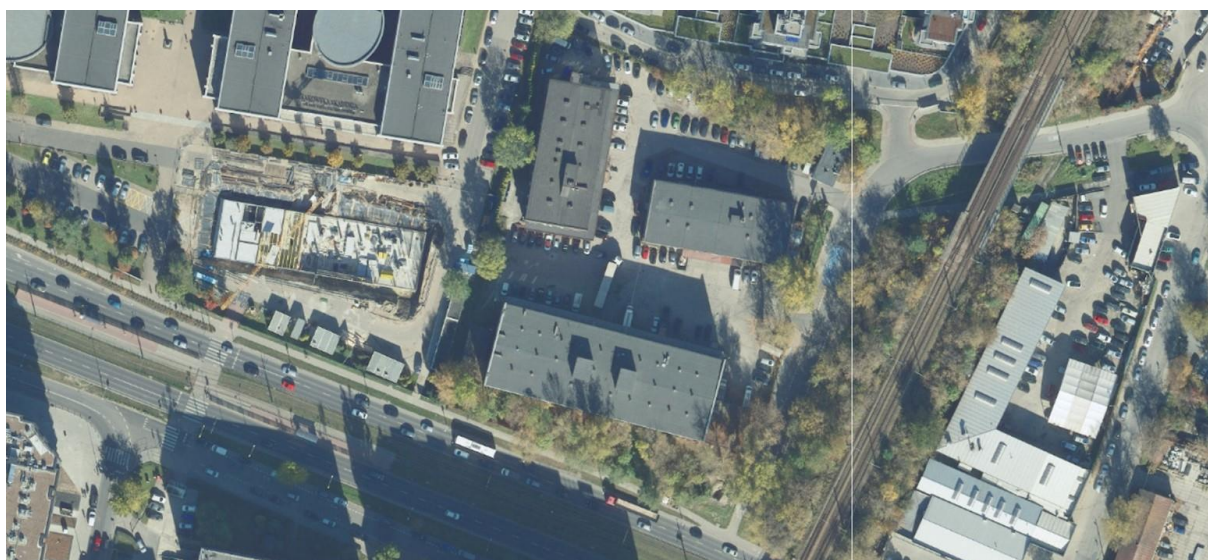
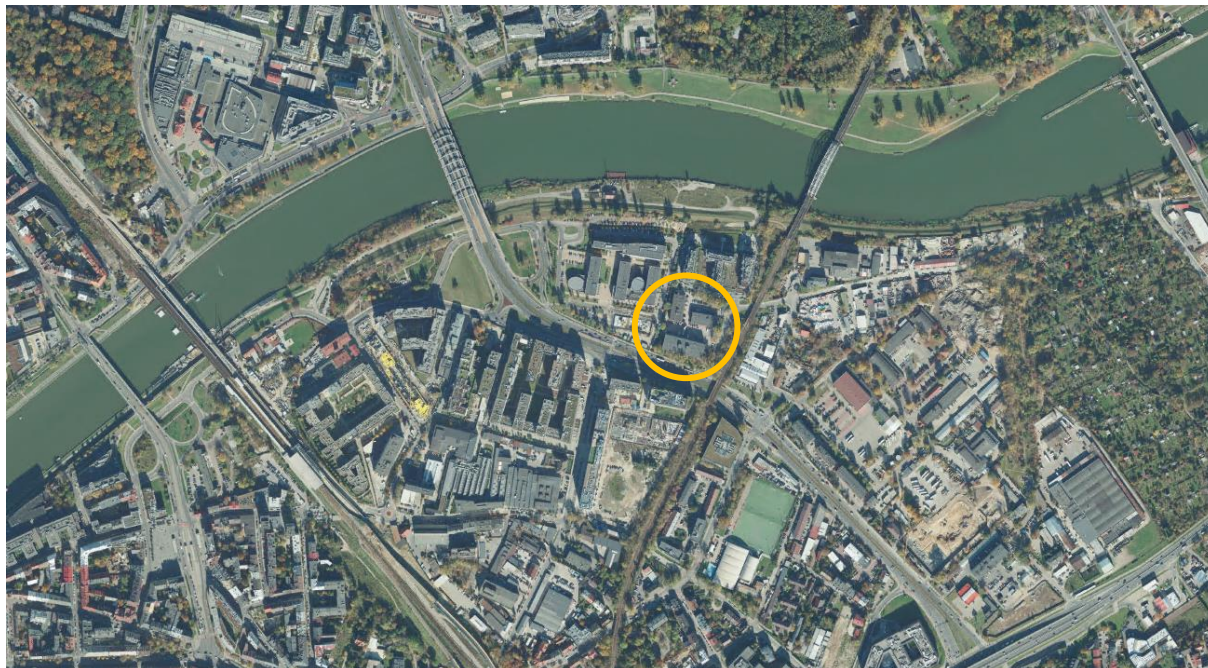
Zakres realizacji obejmował stan wykończeniowy wszystkich pomieszczeń w tym wyposażenie stałe, niezbędne do prawidłowego ich funkcjonowania (np. sanitariaty, pomieszczenia techniczne itp.).

Zakres realizacji nie obejmował wszelkich elementów wyposażenia ruchomego i umeblowania, elementów informacyjnych niezwiązanych z funkcjonowaniem obiektu, których zapewnienie będzie leżało po stronie przyszłego Partnera Prywatnego (z wyłączeniem Budynku B, który został wyposażony przez Gminę przed oddaniem go Partnerowi Prywatnemu do utrzymania).

Graficzna prezentacja układu funkcjonalno-przestrzennego Klastra

LOKALIZACJA:

ul. Zabłocie 20-22, Kraków



SYTUACJA:



BUDYNEK A

PIWNICE:



[1] pomieszczenia techniczne i magazynowe; [2] pomieszczenia pomocnicze; [3] pomieszczenia magazynowe Banku Żywności;

PARTER:



[2] pomieszczenia pomocnicze; [3] pomieszczenia Banku Żywności; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

1 PIĘTRO:



[2] pomieszczenia pomocnicze; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

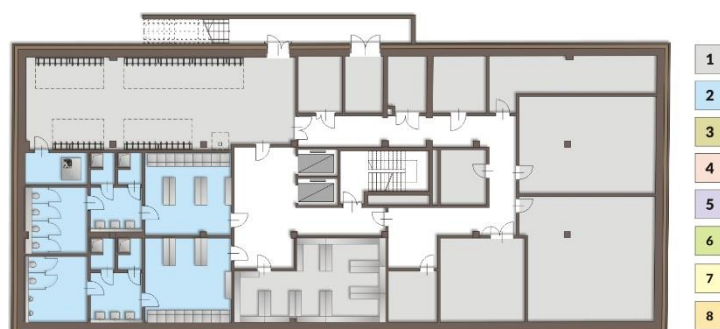
2 PIĘTRO



[2] pomieszczenia pomocnicze; [4] pomieszczenia usług i gastronomii; [5] pomieszczenia konferencyjne; [6] przestrzeń integracji; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

BUDYNEK B

PIWNICE:



[1] pomieszczenia techniczne i magazynowe; [2] pomieszczenia pomocnicze;;

PARTER:



[1] pomieszczenia techniczne i magazynowe; [2] pomieszczenia pomocnicze; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe; [8] pomieszczenia biurowe OpenSpace

1 PIĘTRO:



[2] pomieszczenia pomocnicze; [5] pomieszczenia konferencyjne; [7] pomieszczenia biurowe komórkowe;