

Centrum Kreatywności Targowa

- wybór operatora (PPP w trybie koncesji)



O inwestycji

Informacje dotyczące projektu „Warszawska Przestrzeń Technologiczna – Centrum Kreatywności Targowa”:

Wartość całkowita projektu: 29 775 058,04 zł

Wartość dofinansowania z funduszy UE: 14 540 268,68 zł

Źródło dofinansowania: Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego

Program Operacyjny: Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego 2007-2013

Priorytet I: Tworzenie Warunków dla Rozwoju Potencjału Innowacyjnego i Przedsiębiorczości na Mazowszu

Działanie: 1.3 Kompleksowe przygotowanie terenów pod działalność gospodarczą

Okres realizacji: 2011 – 2016

Okres trwałości projektu – sierpień 2021

Rewitalizacja - ZPR

Inwestycja wpisana do ZINTEGROWANEGO PROGRAMU REWITALIZACJI m.st. WARSZAWY DO 2022 roku.

Cel 1.

Ożywienie społeczno-gospodarcze, podniesienie jakości przestrzeni publicznej oraz poprawa środowiska naturalnego zgodnie z wymogami gospodarki niskoemisyjnej.

Wartość inwestycji na obszarze 1423 ha:
Ok. 2 mld PLN (2,75% pow. miasta)

ZPR obejmuje 58% powierzchni Pragi Pn.



Lokalizacja

Stara Praga – przedsiębiorcza historia
ulica Ząbkowska - najbardziej znanej ulica Pragi (latem Otwarta Ząbkowska)

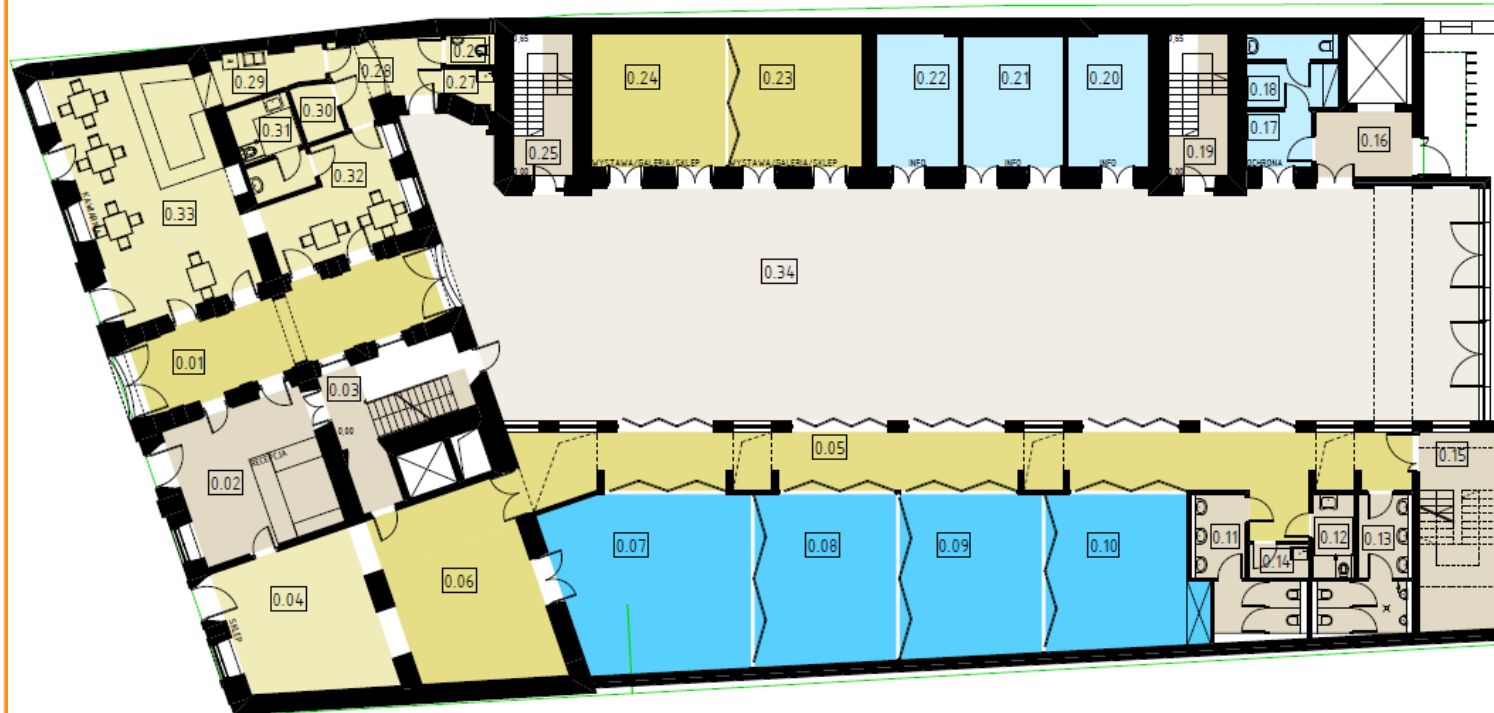
Sąsiedztwo Muzeum Warszawskiej Pragi, metro, Bazar Różyckiego, Campus Google'a, Centrum Koneser

Mieszkańcy rdzenni, artyści,
freelancerzy, przedstawiciele
branż kreatywnych, twórcy,
rzemieślnicy





Funkcjonalność



ZESTAWIENIE POMIESZCZEN		
0.01	BIEN- GALERIA	35,0
0.02	HOL, RECEPCYJNY	31,2
0.03	KL. SCHODOWA	14,7
0.04	USLUGI- SKLEP	22,1
0.05	GALERIA/KORYTARZ	95,5
0.06	POW. WYSTAWIENICZA	30,1
0.07	SALA KONFERENCYJNA	49,9
0.08	SALA KONFERENCYJNA	35,9
0.09	SALA KONFERENCYJNA	34,3
0.10	SALA KONFERENCYJNA	34,9
0.11	TOALETA DAMSKA	13,6
0.12	TOALETA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	5,2
0.13	TOALETA MĘSKA	13,5
0.14	POM. PORZADKOWE	2,9
0.15	KL. SCHODOWA	23,0
0.16	WIATROLAP	9,5
0.17	OCHRONA	5,4
0.18	OCHRONA-ZAPLECZE	10,6
0.19	KL. SCHODOWA	8,2
0.20	PUNKT INFORMACYJNY	16,2
0.21	PUNKT INFORMACYJNY	19,7
0.22	PUNKT INFORMACYJNY	16,3
0.23	KOMUNIKACJA	26,7
0.24	KOMUNIKACJA	26,7
0.25	KL. SCHODOWA	8,2
0.26	TOALETA DLA PRACOWNIKÓW	2,2
0.27	POM. PORZADKOWE	2,4
0.28	KOMUNIKACJA	10,5
0.29	ZMIYWALNIA	7,8
0.30	POM. SOCJALNE	3,3
0.31	TOALETA OGÓLNOODSTEPNA	9,3
0.32	USLUGI-CAFE	19,3
0.33	USLUGI-CAFE	53,7
0.34	STREFA WYPOCZYNKU	358,3

Funkcjonalność

Ponad 3000 m²

33 biura na wynajem

6 sal konferencyjno-szkoleniowych (pomoc de minimis)

Powierzchnie warsztatowe – piwnice

Powierzchnie usługowe – front



Funkcjonalność

Zadaszony dziedziniec 350 m²

Przestrzeń eventowa i konferencyjna





Centrum
Kreatywności
Targowa



Misja

Wsparcie przedsiębiorczości sektora kreatywnego (13 branż) poprzez udostępnienia odpowiednio przygotowanej infrastruktury.

Zapewnienie miejsca dla działań inkubacyjnych, akceleratorycznych, edukacyjnych i sieciujących dla przedsiębiorców branż kreatywnych i mieszkańców

Budowanie potencjału miejsca i wizerunku dzielnicy

Budowanie marki miejsca jako kluczowego centrum dla sektora

Ożywienie gospodarcze i angażowanie lokalnej społeczności

Zarządzanie obiektem

Zarząd Mienia m.st. Warszawy – bieżące zarządzanie i utrzymanie obiektu

Biuro Rozwoju Gospodarczego m.st. Warszawy – program merytoryczny i realizacja misji.



Dlaczego PPP w trybie koncesji?

Skuteczne i efektywne zarządzanie obiektem

Optymalizacja kosztowa

Zwiększenie oferty i dostępności usług

Sprawniejsza realizacja misji przez partnera

Rozbudowanie projektów partnerskich

Wielowątkowy program merytoryczny



Założenia do postępowania

- Partner pokrywa koszty utrzymania budynku
 - Partner czerpie korzyści z użytkowania obiektu
 - Partner w okresie trwałości projektu stosuje stawki preferencyjne
 - Misja jest zachowana – w trakcie i po zakończeniu okresu trwałości projektu
 - Nacisk na wykorzystanie powierzchni na cele misyjne i utrzymanie preferencji po okresie trwałości projektu
 - Prowadzenie przez Partnera programu akceleracji i inkubacji firm korzystających z przestrzeni Centrum, prowadzenia działań kierowanych do sektora kreatywnego.
 - Wynajem na komercyjnych warunkach przestrzeni zlokalizowanej od ul. Targowej
 - Możliwość uzyskania dopłaty za realizację celów publicznych (misji)
-
- Kwota ewentualnej dopłaty - ok. 6 mln zł/10 lat (do 50% przychodów)

Przygotowania i ogłoszenie

- analizy prawne i finansowe, test rynku
- czerwiec 2017 - ogłoszenie

warunki udziału:

- zdolność finansowa,
- doświadczenie w administrowaniu i zarządzaniu podobnymi obiektami,
- doświadczenie w realizacji projektów skierowanych do przedsiębiorców.

kryteria oceny ofert:

- jakość programu merytorycznego,
- podział zadań i ryzyk,
- wysokość dopłaty,
- okres trwania umowy.



Miasto stołeczne Warszawa
poszukuje operatora do zarządzania
Centrum Kreatywności Targowa



Wymagane doświadczenie
w zarządzaniu nieruchomościami
oraz we wspieraniu przedsiębiorczości.

Zgłoszenia przyjmujemy do 13 lipca 2017 r.
www.zmw.waw.pl/przetargi.html

Negocjacje 2017

- **lipiec-sierpień 2017**
 - ocena 6 wniosków, dopuszczenie 4.
 - Krajowa Izba Gospodarcza
 - Younick Technology Park
 - Investin (konsorcjum)
 - AIP - rezygnacja
- **wrzesień 2017**
 - pierwsza zapoznawcza tura.
 - prezentacja Partnerów i składu komisji przetargowej
 - przedstawienie celów, założeń realizacyjnych i zakresu projektu,
 - dyskusja oraz ustalenie planu działań



Negocjacje 2018

- **październik 2017** - wizja lokalna, weryfikacja stanu budynku - złożenie pytań przez Partnerów
- **styczeń - luty 2018**
 - przedstawienie zakresu programu merytorycznego - omówienie propozycji Partnerów
 - prezentacje aspektów finansowych utrzymania oraz sposobu zarządzania budynkiem
 - katalog ryzyk – podział i przedstawienie przez Partnera Publicznego
- **marzec 2018**
 - szczegółowe propozycje realizacji założeń: inkubacji, akceleracji zarządzania budynkiem
- **kwiecień 2018**
 - omówienie kwestii służebności przejazdu od strony ul. Ząbkowskiej

Negocjacje 2019 – ostatni etap

- **marzec 2019**

omówienie i wypracowanie:

- ostatecznego katalogu obowiązków z zakresu utrzymania i zarządzania
- formy prawnej przekazania obiektu centrum oraz zasad rozliczenia wynagrodzenia
- ostatecznej treści umowy o ppp, opisu przedmiotu koncesji
- ustaleń dot. wysokości ewentualnej dopłaty

Zebranie ostatnich uwag od Partnerów i ich analiza

Negocjacje - etap obecny

- **Czerwiec 2019**

- miasto zapewniło środki na realizację zadania (rezerwacja środków na dopłatę)
- wskazano maksymalny dopuszczalny poziom dopłaty oraz wyznaczono maksymalną długość umowy na 10 lat.

- **Lipiec**

- Planowane ogłoszenie zaproszenia do składania ofert

- **Sierpień – wrzesień**

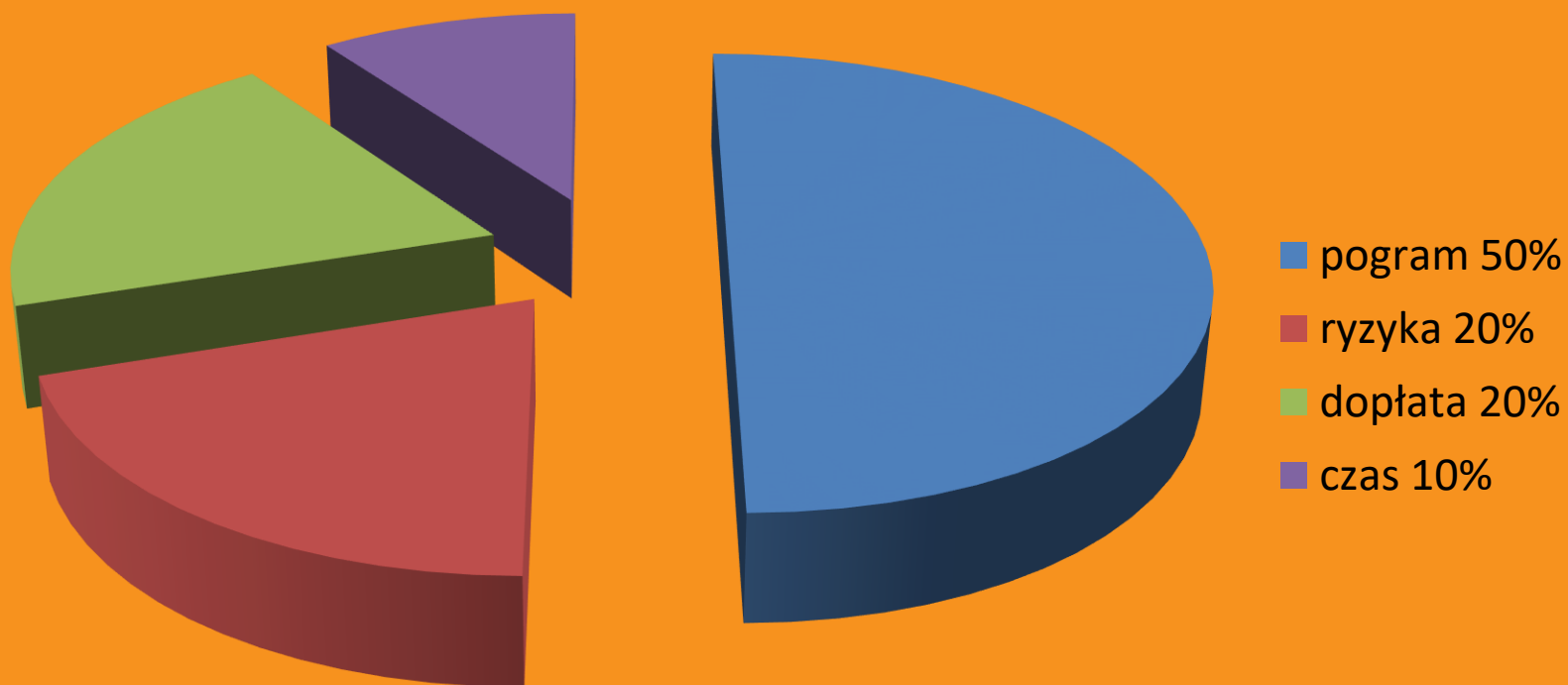
- Złożenie ofert i analiza

- **III kwartał 2019**

- Przekazanie obiektu Partnerowi

Negocjacje - etap obecny

kryteria oceny ofert



Wnioski

- **Co wpływało na proces?**

- Pierwsze takie postępowanie
- Brak doradcy na początkowym etapie
- Brak benchmarków – nowa sytuacja dla miasta i Partnerów
- Misyjność w stosunku do różnych grup odbiorców – wielość funkcji
- Dwie instytucje po stronie miasta – uzgodnienia, komunikacja
- Trudny do oceny potencjał obiektu – zmiana otoczenia, dynamika sektora
- Skomplikowana sytuacja prawna dojazdu do obiektu
- Utrzymanie warunków projektu unijnego

- **co w przypadku niepowodzenia?**

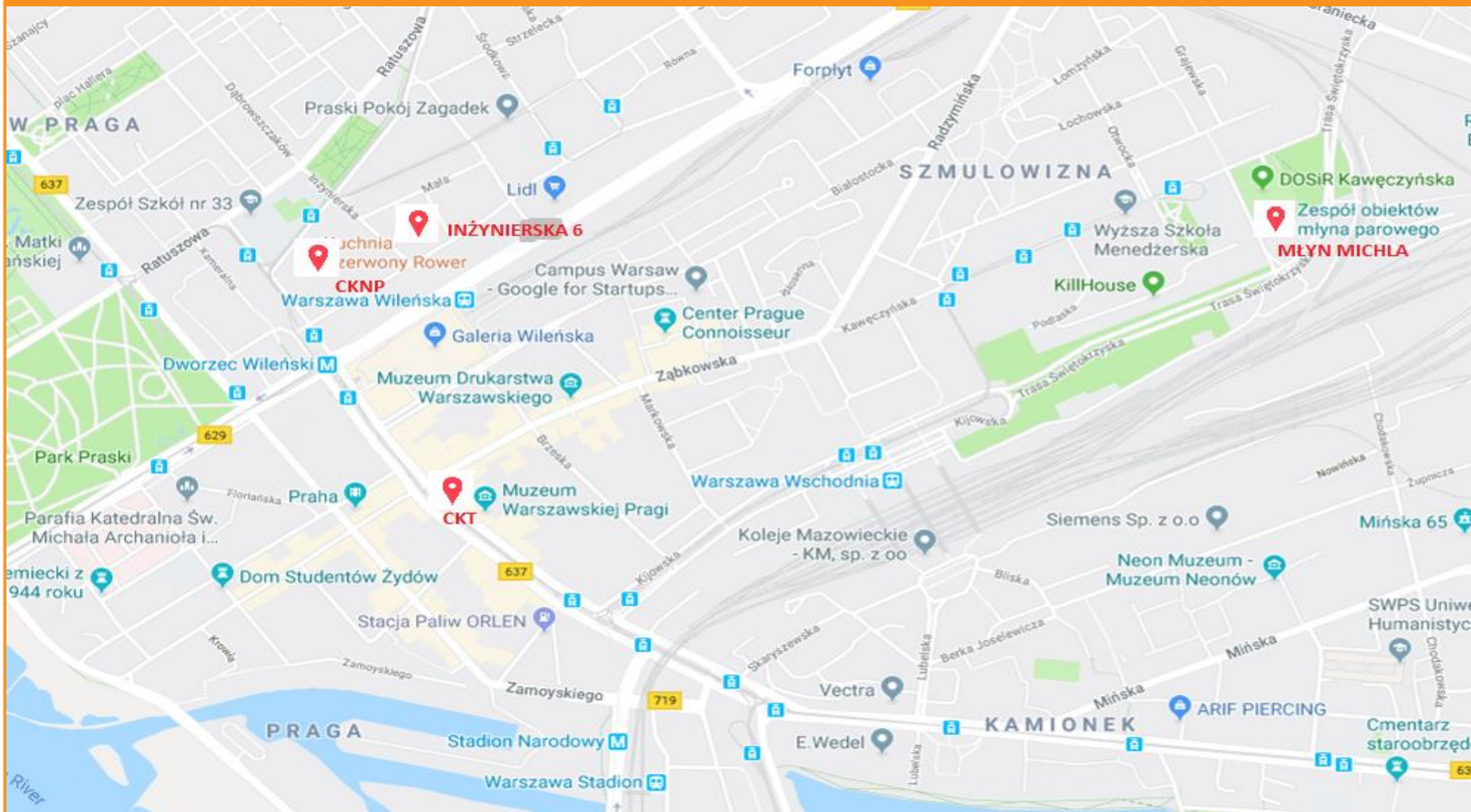
- kolejne postępowanie w tym samym zakresie
- nowe postępowanie w szerszym zakresie – ujęcie kolejnych obiektów

Kolejne projekty PPP

- **Kolejne obiekty**
 - Młyn Michla
 - Inżynierska 6
 - Centrum Kreatywności Nowa Praga



Kolejne projekty PPP



Centrum
Kreatywności
Targowa



Dziękujemy za uwagę

Grzegorz Kaczorowski

Grzegorz Wolff

Biuro Rozwoju Gospodarczego

m.st. Warszawa