

**Warszawski Park Technologiczny –
Centrum Innowacji
(WPT-CI)**

Założenia i koncepcja - SKRÓT

Warszawa, 22 sierpnia 2005 r.

Analiza celowości utworzenia Parku Technologicznego w kontekście rozwoju Warszawy, Mazowsza i kraju:

- ▶ Park technologiczny to zainicjowany ze środków publicznych kompleks gospodarczy o charakterze naukowo-przemysłowym, w którego ramach realizowana jest polityka w zakresie:
 - a. wspomagania projektów innowacyjnych i młodych innowacyjnych przedsiębiorstw nastawionych na rozwój produktów, metod wytwarzania i usług w technologicznie zaawansowanych branżach,
 - b. tworzenia warunków do rozwoju procesów transferu technologii i komercjalizacji rezultatów prac naukowo-badawczych z instytucji naukowych do praktyki gospodarczej.

Przy parku technologicznym powinien być zlokalizowany inkubator przedsiębiorczości, co ułatwia rozwój podmiotów gospodarczych, wdrażających nowe rozwiązania technologiczne. Mogą również lokować swoje centra badawczo-rozwojowe, biurowe lub produkcyjne (na zasadach komercyjnych) międzynarodowe firmy z branży nowoczesnych technologii, które stanowią siłę napędową oraz dysponują potencjałem wspomagającym rozwój mniej dochodowych elementów parku.

- ▶ Wszystkie analizy wykazują, że o konkurencyjności gospodarki polskiej w najbliższych latach zdecyduje zdolność do szybkiego wprowadzania w gospodarce nowoczesnych rozwiązań technologicznych, technicznych, menedżerskich i organizacyjnych oraz przekształcania ich w sukces komercyjny. Do tego konieczne są działania, zarówno na poziomie krajowym jak i regionalnym, w celu rozwoju tej zdolności, obejmujące tworzenie warunków prawnych, organizacyjnych oraz przygotowanie zasobów ludzkich o odpowiednim potencjale innowacyjnym.
- ▶ Globalizacja powoduje, że międzynarodowe firmy, które najczęściej wydają na B&R (R&D), szukają wysokokwalifikowanych kadr i możliwie niskich kosztów. Innowacyjność i rozwój nowych technologii ma kluczowe znaczenie dla konkurencyjności przedsiębiorstw, wzrostu gospodarczego i wzrostu zatrudnienia.
- ▶ We większości krajów i większych miastach świata powstały lub tworzone są parki technologiczne, centra technologiczne i inkubatory innowacji. Wiele z nich miało decydujący wpływ na rozwój gospodarczy regionu, a w efekcie na poziom życia mieszkańców. Inicjatorem prawie zawsze są władze publiczne, które włączają do współpracy ośrodki naukowe, a potem przedsiębiorców.

- ▶ Strategia dla województwa mazowieckiego podkreśla, że:
 - a. Nie sprostanie wyzwaniu konkurencyjności i innowacyjności będzie oznaczać zepchnięcie regionu poza nurt głównych światowych procesów gospodarczych oraz jego marginalizację w przestrzeni europejskiej.
 - b. Nie sprostanie określonemu w dokumentach rządowych wyzwaniu metropolizacji będzie oznaczać zmniejszenie dotychczas osiągniętej atrakcyjności i roli Warszawy w Europie Środkowej, w następstwie czego zmniejszy się atrakcyjność regionu oraz pojawi zagrożenie marginalizacją Polski w przestrzeni europejskiej.
- ▶ W Polsce działa ponad 60 instytucji zajmujących się wspieraniem przedsiębiorczości, innowacjami i transferem technologii, ale żadnej praktycznie nie ma w Warszawie. Te, które uruchomiono mają mały potencjał rozwoju, a i tak wpływają na lokalne ożywienie najbardziej perspektywicznego rynku nowych technologii. Wysoki potencjał gospodarczy Warszawy oraz bardzo duże skupisko kadr i instytucji naukowych, a także znacząca liczba bezrobotnych z wyższym wykształceniem i brak przemysłu nowych technologii, tworzą bardzo dobre warunki do rozwoju parku technologicznego i działań innowacyjnych.
- ▶ Na lokalizację Warszawskiego Parku Technologicznego – Centrum Innowacji (WPT-CI) jest przewidziana nieruchomości, stanowiąca własność m.st. Warszawy, o łącznej powierzchni ok. 45 ha położona w Warszawie, na terenie Dzielnicy Mokotów w okolicach Fortu Augustówka na Łuku Siekierkowskim,

Na cele inwestycyjno-budowlane może być przeznaczony ok. 25 ha terenu, natomiast 21,8 ha stanowi zieleń parkową, starorzecze Wisły oraz obszar zabytkowego fortu Augustówka i może być przeznaczony na cele rekreacyjne, kulturalne lub edukacyjne. Łączne zagospodarowanie terenu w ramach parku technologicznego pozwoli na sfinansowanie zagospodarowania obszaru rekreacyjno-zabytkowego, bez dodatkowych nakładów ze strony miasta.
- ▶ Przeprowadzone analizy wykazują, że utworzenie parku technologicznego w Warszawie, dla zwiększenia innowacyjności i rozwoju technologicznego Miasta i regionu jest konieczne. Istnieje teren nadający się na ten cel. Przykłady krajowe i zagraniczne wykazują, że typowym sposobem realizacji projektu jest utworzenie spółki celowej, która prowadzi przedsięwzięcie. Porozumienie z Ministrem Nauki i Informatyzacji oraz planowane środki z programu rządowego i funduszy Unii Europejskiej dają perspektywę szybszego rozwoju przedsięwzięcia oraz szerszego udziału instytucji i organizacji naukowych w realizacji projektu.

► **Model funkcjonalny przedsięwzięcia jest następujący:**

- I. Miasto udostępnia na rzecz WPT 46,8 ha terenu dzisiejszych nieużytków, z czego 21,8 ha to teren zabytkowo-parkowy, zalewowy (Bateria X Fortu Augustówka, starorzecze Wisły) itp. Równocześnie Miasto wyznacza cel – jak najszybsze uruchomienie i rozwijanie Parku Technologicznego (w tym pozyskanie partnerów, inwestorów i użytkowników).
 - II. WPT uzyskuje warunki zabudowy (WZiZT), organizuje doprowadzenie mediów (woda, prąd, ogrzewanie itp.), opracowuje koncepcję urbanistyczną, porządkuje sprawy formalno-prawne własności terenu, uzyskuje pierwsze pozwolenie na budowę (obiektu wzorcowego – inkubatora technologii).
 - III. WPT nawiązuje współpracę z Konsorcjum Naukowym, ustala zakres inwestycji finansowanych przez program wieloletni, w tym ustala jakie obiekty, na jakim terenie, sposób finansowania, użytkowania itp.
 - IV. Zgodnie z koncepcją urbanistyczną następuje realizacji zabudowy w kolejnych etapach przedsięwzięcia oraz pozyskanie najemców-użytkowników z branż nowoczesnych technologii.
 - V. Po uruchomieniu kolejnych obiektów zostają one oddane do eksploatacji. Równocześnie WPT zagospodarowuje przestrzeń wspólną.
 - VI. W efekcie na tym terenie zaczynają się rozwijać firmy nowoczesnych technologii, wraz z całym łańcuchem dostaw i zaopatrzenia, a także działalność promocyjno-doradcza w tym zakresie.
- Podstawowym celem działania spółki uruchamianej w tym celu przez miasto będzie „Budowa, rozwój i eksploatacja na terenie m.st. Warszawy parku technologicznego wraz z inkubatorem technologii w celu długofalowego rozwoju innowacyjności miasta i regionu, wdrożenia nowych technologii, zwiększenia zatrudnienia wysokokwalifikowanych kadr, oraz przyciągnięcia inwestycji firm z branży nowoczesnych technologii.”
- Parametry funkcjonalne – Ponieważ efektywny obszar zabudowy wynosi ok. 25 ha, można założyć, że na terenie Parku można wybudować 300 000 m² powierzchni całkowitej biur, laboratoriów, obiektów usługowych oraz przestrzeni wspólnej. W skład funkcjonalny parku naukowo technologicznego wchodzić będą:
- Zabudowa budynkami laboratoryjnymi docelowo 40 tys. m²;

- Zabudowa budynkami produkcyjno-biurowymi o wysokim standardzie technologicznym, docelowo 210 tys. m² (w tym do 10 000 m² inkubatorów przedsiębiorczości);
- Budynki usługowe i towarzyszące ok. 50 tys. m²
- Centrum doradczo-szkoleniowe, logistyczno-usługowe oraz zaawansowana infrastruktura do obsługi użytkowników Parku.

→ Realizacja inwestycji przebiegać będzie w następujących etapach:

- Etap organizacyjny, którego zadaniem jest stworzenie planu operacyjnego funkcjonowania Parku, ustalenie zasad współpracy partnerów (spółka miejska z Konsorcjum Naukowym), pozyskanie finansowania, przygotowanie udziału w projektach strukturalnych UE.
- Etap inwestycyjny:
 - Podetap I - Realizacja na terenie WPT-CI wzorcowych obiektów parku (w roku 2006-7) – 20000 m² powierzchni biurowo-produkcyjnej i laboratoryjnej, 5000 m² powierzchni inkubatorów technologii oraz podstawowe zagospodarowanie i uporządkowanie terenów zielonych zabytkowego fortu.
 - Podetap II – Realizacja wspólnie z Konsorcjum Naukowym bazowych obiektów Parku (do roku 2010) – 50 000 m²,
 - Podetap III - Rozwój infrastruktury produkcyjno-biurowej w zakresie nowoczesnych technologii i towarzyszącej infrastruktury usługowej – sukcesywnie od 2010 r. do końca 2015 r.
- Etap eksploatacyjny, związany z funkcjonowaniem obiektów w przewidzianym zakresie, rozpoczęty z chwilą oddania pierwszego obiektu do eksploatacji.

→ Nakłady finansowo-rzeczowe i ich źródła:

1. Środki z Urzędu m.st. Warszawy (nieruchomość, inwestycje w infrastrukturę i budynki użyteczności publicznej).
2. Środki z samorządu województwa Mazowieckiego (Mazowiecki Urząd Marszałkowski) przeznaczone na inwestycje infrastrukturalne i inwestycje w budynki użyteczności publicznej.
3. Środki pochodzące od przedsiębiorców i inwestorów prywatnych.
4. Działalność gospodarcza spółki WPT Sp. z o.o. zarządzającej terenem Parku.

5. Środki z Unii Europejskiej:

- a) 7 Program Ramowy UE – dofinansowanie projektów badawczych realizowanych w WPT,
- b) fundusze strukturalne UE – środki na inwestycje budowlane i aparaturowe, a także na realizację projektów badawczych.

6. Środki pochodzące od jednostek wchodzących w skład Konsorcjum Naukowego (inwestycje, wnoszenie aportem urządzeń i projektów badawczych).

7. Rządowy wieloletni program inwestycyjny.

8. Dofinansowanie z Ministerstwa Nauki i Informatyzacji dla jednostek naukowych prowadzących działalność w ramach WPT (środki na: działalność statutową, projekty zamawiane, celowe i inwestycyjne).

→ Analiza finansowa wykazuje, że cała realizacja inwestycji będzie wymagała nakładów w kwocie ok. 350 milionów EUR. Projekt wykazuje okres zwrotu przy pełnym finansowaniu nakładów w roku 21, co jest atrakcyjne, gdyż zgodnie z wytycznymi dotyczącymi efektywności projektów realizowanych w ramach funduszy UE (ZPORR – powołane wyżej wytyczne) okres zwrotu powinien nastąpić w przeciągu 20 lat przy założeniu dotacji 75%.

► Realizowana inwestycja zapewnia stworzenie w Warszawie Parku Naukowo Technologicznego – instytucji którą posiadają praktycznie wszystkie liczące się metropolie. Funkcjonowanie Parku przyczyni się znacznie do rozwoju nowych technologii i powiązania badań naukowych z praktyką, spowoduje powstanie nowych miejsc pracy (docelowo co najmniej 15 tys.), a tym samym ograniczy bezrobocie, zwłaszcza wśród kwalifikowanych kadr naukowo-technicznych, a także podniesie zdecydowanie atrakcyjność inwestycyjną Warszawy.

Wartość dodatkowych korzyści, wynikających z faktu iż na terenie Parku będzie co najmniej kilka tysięcy dobrze zarabiających pracowników, a także z faktu iż firmy działające na terenie Parku będą generować liczne zamówienia dla dostawców z Warszawy i całego regionu, obliczona jako tzw. efekt mnożnikowy wyniesie co najmniej 1 mld zł.

Wykorzystanie inkubatora przedsiębiorczości będzie czynnikiem zabezpieczającym przed bezrobociem wśród absolwentów wyższych i uczelni i pomoże im na

rozwinięcie własnej działalności gospodarczej, co ułatwi ich pozostanie w Warszawie. W realizację tego typu działań zaangażowane będą główne ośrodki akademickie zrzeszone w ramach tzw. Konsorcjum Naukowego, które w porozumieniu z Ministerstwem Nauki i Informatyzacji dysponować będzie środkami finansowymi na tego typu działalność.

Włączenie do Parku ponad 20 ha terenów zielonych zagospodarowanych na terenie zabytkowego fortu wprowadzi nową jakość w organizacji przestrzeni publicznej, zapewni komfort pracy i zwiększy jej efektywność.