

Inicjatywa Wyspa Słodowa 7

Zarys modelu funkcjonowania Kamienicy WS7

Wrocław – 30-05-2015

zawartość:

Idea & koncepcja	02
Zasadoszkielet	06
Strefy & puzzle	11
Koncepcja architektoniczna	20
Model finansowy	42
Dobre praktyki, dobre pomysły	54
Historia & scenariusze	57
Zakończenie & zaproszenie	59

— — —
what better place than here what better time than now
— — —

[1] Idea & koncepcja

Wyspa Słodowa to miejsce wyjątkowe

Wyspa Słodowa jest najbardziej obywatelską i społeczną wyspą we Wrocławiu. Miejszem na co dzień nieanimowanym, a wybranym przez ludzi – przez samych wrocławian, ale też przez przyjezdnych turystów, studentów, ludzi kultury i sztuki, którzy kierowali na Wyspę swe kroki. W tym sensie wrocławska wyspa Słodowa jest czymś na kształt londyńskiego Hyde Parku, paryskiego Lasku Bulońskiego, nowojorskiego Central Parku.

Od przeszło dwóch lat obserwujemy jednak niepokojący trend grodzenia przestrzeni wyspy Słodowej, przestrzeni obecnie wciąż jeszcze publicznej, otwartej i wolnej dla nas wszystkich. Pojawiają się zakazy i ograniczenia. Pojawiają się służby porządkowe i mandaty. Pojawia się monitoring, a przestrzeń jest nocą zamykana. Charakter naszej Wyspy się zmienia i coraz mniej na niej wolno, coraz mniej jest więc i na niej wolności. Stąd nasze hasło przewodnie: otwarta przestrzeń dla wolności i kultury.

Wkrótce na Wyspie pojawić się może także drogi apartamentowiec lub hotel, na który przemieniony zostanie jedyny na Wyspie budynek – kamienica Wyspa Słodowa 7 – jeśli w sposób prawdopodobnie nieodwracalny zostanie sprzedany. Jego powstanie przyczyni się zaś, naszym zdaniem, do tworzenia coraz bardziej zamkniętej i martwej społecznie enklawy w samym sercu miasta. Pojawią się nowe zakazy i ograniczenia, więcej skarg i więcej służb, a ostatecznie na Wyspie będzie po prostu mniej nas, bo i Wyspy będzie mniej dla nas.

Uczyńmy WS7 wyjątkową kamienicą

A więc chcemy, by wyspa Słodowa pozostała miejscem otwartych, spontanicznych, pozytywnych spotkań kulturalnych, społecznych i towarzyskich – zwyczajnie, bez wielkich haseł. Ale też nie jest to jedyna rzecz, która motywuje nas do działania. Wyspa w naturalny sposób jest miejscem obywatelskiej aktywności wrocławian i turystów odwiedzających nasze miasto. Całkiem naturalna wydaje się więc i potrzeba zapewnienia nam wszystkim infrastruktury, dzięki której moglibyśmy na Wyspie uwolnić swoje artystyczne potrzeby, zrealizować wizje, zorganizować koncert, ale też coś zjeść, naprawić rower, coś namalować lub zmalować, poćwiczyć, zrelaksować się, rozwinąć swoją kreatywność, wziąć udział w warsztatach, pokontemplować, zdrzemnąć się, pracować i leniuchować, pooglądać filmy, spotkać się ze znajomymi przy kawie i herbacie. I tak, również całkiem naturalnie, zrodziła się myśl, by takim miejscem uczynić Kamienicę WS7.

Stąd właśnie projekt Kamienicy WS7 otwartej i przyjaznej dla wszystkich, Kamienicy będącej ważnym miejscem realizacji obywatelskich inicjatyw i symbolem obywatelskości, Kamienicy jako centrum konsultacji społecznych, szkoleń, warsztatów, otwartych debat, imprez i spotkań dla ludzi w różnym wieku i o różnych zainteresowaniach. Oczywiście, mamy już różne centra we Wrocławiu, ale teraz mówimy o stworzeniu czegoś absolutnie wyjątkowego w absolutnie wyjątkowym, ale i naturalnym dla nas wszystkich miejscu. By jednak Kamienica WS7 takim wyjątkowym miejscem była, musi zrodzić się w świadomości wrocławian w sposób oddolny i musi być chciana. Co bardzo ważne dla powodzenia całego przedsięwzięcia, Kamienica WS7 nie może funkcjonować na zasadach tradycyjnie proponowanych przez administrację publiczną – nie może być zarządzana przez urzędników, ani też przez ludzi przez tych urzędników wskazanych. Jeśli Kamienica WS7 ma stać się otwartą przestrzenią dla wolności i kultury, to sama musi być wolna od kontroli programowej, personalnej i finansowej.

Obserwujemy, że w Europie, a także winnych miejscach w Polsce, z powodzeniem funkcjonują podobne ośrodki, co dowodzi tego, że jest to możliwe. Co więcej, w wielu wypadkach inicjatywy te są całkowicie ekonomicznie samowystarczalne w przeciwieństwie do wielkich, miejskich instytucji, które przecież są permanentnie dotowane, co z kolei tak powszechnie akceptujemy. Wierzmy, że Wrocław będzie potrafił stworzyć takie ważne, alternatywne, niezależne, tętniące obywatelskim życiem i energią centrum kulturalno-społeczne, które nie będzie podlegało kontroli urzędowej. Wiemy też, że nawet czerpiąc inspiracje z zewnątrz, stworzymy Kamienicę WS7 w sposób autorski i unikalny, zaproponujemy działania i rozwiązania dopasowane do naszych lokalnych potrzeb i do wyjątkowego charakteru tego miejsca. Oznacza to więc także, że Kamienica WS7 stałaby się autentycznym powodem do dumy, którym Wrocław, a więc i władze miejskie, mogłyby się chwalić nie tylko w kraju, ale i na całym świecie.

Obywatelskość i wartości

Obywatelskości we Wrocławiu dopiero się uczymy. Jesteśmy nieformalną grupą skupiającą społeczników, animatorów kultury, artystów i dziennikarzy, która chce szukać pozytywnych scenariuszy dla wyspy Słodowej. Jako Grupa Inicjatywna Wyspa Słodowa 7 nie uzurpujemy sobie prawa do decydowania o dalszych kolejach Wyspy i Kamienicy WS7. Nie czujemy się ani lepsi, ani mądrzejsi, ani bardziej obywatelscy niż pozostali wrocławianie. Bardzo mocno czujemy jednak, że tą obywatelską drogą chcemy podążać, rozwijać ją i zachęcać do niej wszystkich pozostałych.

Z tych też powodów staramy się jak najwięcej obserwować i nawiązywać do tego, co już jest. Myśląc o wyspie Słodowej odwołujemy się do obecnego, niezależnego charakteru tego miejsca, na który składa się: autonomia wobec innych bardziej nadzorowanych miejskich terenów rekreacyjnych, wielowątkowość praktyk codziennych podejmowanych przez użytkowników Wyspy, kulturowy charakter wydarzeń na wyspie animowanych przez różne instytucje, ale również grupy niesformalizowane, oddolny rys tej „otwartości” wyspy oraz inkluzywny charakter Wyspy, także w wymiarze ekonomicznym. Uważamy, że te cechy powinny znaleźć odzwierciedlenie w kształtowaniu modelu dla kamienicy WS7.

Stawiamy na model suwerenny – zarówno od kapitału prywatyzacyjnego, jak i administracji publicznej – oraz model odwołujący się do wielowątkowości potrzeb i dóbr, które jako bywalcy Wyspy realizujemy lub chcielibyśmy realizować. Stąd proponowany przez nas model odwołuje się do następujących idei społeczno-organizacyjnych.

Modalność. WS7 powinna stanowić strukturę organizacyjną i funkcjonalną, która jest plastyczna i do pewnego stopnia można zawsze włączyć w jej działania kolejne pomysły lub realizacje.

Demokratyczność. Tylko zarządzanie przez forum działających w jej ramach grup, osób indywidualnych czy organizacji może zapewnić autentyczny sposób decydowania o charakterze WS7.

Transparentność. Przejrzystość jest nieodzownym warunkiem możliwości świadomego udziału w działaniach, zarządzaniu i pracy w WS7. Tylko pełny dostęp i czytelna dystrybucja wiedzy o sposobach podejmowania decyzji, włączania się w forum zarządzające, finansowania, korzystania z infrastruktury może zapewnić realny społeczny charakter tej przestrzeni.

Ekonomia społeczna. Suwerenność WS7 poza decyzjami administracyjnymi i politycznymi, zapewniona musi być przez pełną lub znaczącą suwerenność finansową. Stojąc w obliczu konieczności generowania zysków z działalności gospodarczej, chcemy, aby były one wykorzystywane na cele społecznie użyteczne, zgodnie z zasadami ekonomii społecznej.

Dobre praktyki społeczne. WS7 jak i cała Wyspa powinny być też modelowym przykładem dla samoorganizacji i samorządzenia się społecznego. Te praktyki, wynikające ze wspólnego korzystania z publicznej przestrzeni powinny być wypracowywane przez użytkowników Wyspy. Praktyki

społeczne dotyczą również samej społeczności WS7 ze szczególnym uwzględnieniem godnych warunków pracy i dbania o komfort pracy każdego i wszystkich w ramach wypracowanych wspólnie zasad i reguł.

Inkluzywność. Ta idea wynika bezpośrednio z dobrych praktyk społecznych, które muszą dostrzec różne sposoby wykluczenia i próbować im zaradzić. Do wykluczeń, które stanowią często o nieprzekraczalnych barierach społecznych należą: wykluczenie ekonomiczne, kulturowe, etniczne, genderowe, fizyczne (osób niepełnosprawnych), ze względu na wiek i inne.

Finansowanie

Podjmując kwestię finansowania opisywanego tu projektu, przede wszystkim rozgraniczyć trzeba dwie fazy: (I) fazę wstępnej inwestycji oraz (II) fazę funkcjonowania Kamienicy WS7.

[I] Uważamy, że za utrzymanie i remont obiektu odpowiada Magistrat, który jest aktualnie prawnym administratorem budynku. Zaskakujące i zastanawiające wydaje nam się przy tym, że od kilku lat budynek stoi pozostawiony samemu sobie (choć ostatni lokator wyprowadził się przed rokiem), nie tylko nie będąc remontowanym, ale także nie będąc nawet w elementarny sposób zabezpieczonym przed procesem niszczenia. Uważamy zarazem, że Wrocław stać na remont i przywrócenie świetności Kamienicy Wyspa Słodowa 7, zaś decyzję w tej strategicznej kwestii powinni podjąć bezpośrednio mieszkańcy miasta (podatnicy). W przeciwieństwie do wielu wątpliwej jakości i trwałości imprez i fajerwerków finansowanych przez miasto, projekt, który proponujemy, będzie dostępny i przyjazny wszystkim. Co więcej, będzie stabilny i zrównoważony. Uważamy, że z tej perspektywy, inwestycja kilku, góra kilkunastu złotych na mieszkańca – czyli niższa nawet niż cena biletu na spektakl – za coś, co na trwałe wpisze się w życie kulturalno-społeczne miasta, nie jest nadto wygórowana. Co więcej, możliwe są także rozwiązania, w których remont kamienicy w części sfinansowany zostanie z niezależnych źródeł, bieżących przychodów oraz projektów realizowanych w ramach Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego.

[II] Za jeden z priorytetów uważamy finansową niezależność Kamienicy WS7, dzięki której projekt zagwarantuje sobie autonomię twórczą i ideową. Tworząc model finansowania dla Kamienicy, proponujemy szereg rozwiązań z obszaru ekonomii społecznej, dzięki którym Kamienica nie tylko będzie w stanie samodzielnie funkcjonować, ale także stworzy tak pożądane nowe miejsca pracy. Ekonomia społeczna to pręźnie rozwijające się w Europie i na świecie, ale także w Polsce, podejście do zagadnień ekonomicznych i gospodarczych. Zakłada demokratyczny i transparentny charakter procesów decyzyjnych, współodpowiedzialność oraz przeznaczanie generowanych zysków – po uczciwym opłaceniu pracy – na działania społecznie ważne i użyteczne. Innymi słowy, podejście to łączy rzetelne podejście do biznesu z realizacją celów społecznych. Szczegółowy model finansowania projektu WS7 jest dopiero opracowywany, ale pewne jego przybliżenie opisujemy w dalszej części tekstu. W tym więc sensie Kamienica WS7 może stać się także sprawnie działającym przedsiębiorstwem społecznym, które istotną część swojego kulturalno-społecznego programu oferowała będzie bezpłatnie, a ewentualne zyski inwestowało w rozwój samego przedsięwzięcia.

Sens i dalsza organizacja opracowania

Dzięki działaniom podjętym przez Grupę Inicjatywną Wyspa Słodowa 7 udało się namówić Prezydenta Miasta oraz Magistrat, by proces sprzedaży Kamienicy WS7 został wstrzymany. W odpowiedzi na nasze działania Magistrat zdecydował się także zorganizować oficjalne konsultacje społeczne w sprawie Kamienicy WS7, z czego bardzo się ucieszyliśmy i którym gorąco kibicowaliśmy. Zarazem jednak – niestety – obserwowaliśmy, że proces konsultacji miejskich nie przewidywał (i wciąż nie przewiduje), co stanie się z wypracowanymi w ich toku rezultatami, oprócz tego, że zostaną przekazane Prezydentowi Miasta. W tych okolicznościach, nieustannie podtrzymując wsparcie dla działań Magistratu w tym zakresie, cały czas, niezależnie sami spotykaliśmy się, myśleliśmy i opracowaliśmy niniejszą koncepcję i model funkcjonowania Kamienicy WS7.

Uważamy zarazem, że byłoby zdecydowanie lepiej, gdyby udało się doprowadzić do powstania jednej wspólnej koncepcji zagospodarowania Kamienicy WS7, która wyraziłaby potrzeby i oczekiwania wszystkich mieszkańców. Zadanie to wymagałoby jednak złożonego i ambitnego procesu konsultacji społecznych, opartych na zastosowaniu złożonych procedur partycypatywnych i deliberatywnych, ale także – a może przede wszystkim – konsultacji opartych na zaufaniu względem obywateli, a więc konsultacji, którym zagwarantowana zostaje obywatelska sprawczość. Inicjując cały proces debaty o Wyspie Słodowej oraz Kamienicy WS7 liczyliśmy na to, że tym razem obędzie się bez rywalizacji. Niestety obecna sytuacja nosi znamiona konkursu ofert, spośród których to wybrane zostaną pewne elementy, jednak decyzji w tym zakresie prawdopodobnie nie podejmą obywatele.

Niemniej jednak niniejszym formułujemy i przesyłamy wstępny zarys modelu funkcjonowania Kamienicy WS7. Prezentujemy w nim ogólną wizję Kamienicy WS7, scalającą pomysły zrodzone w naszej grupie, ale także mnóstwo wartościowych uwag, przykładów dobrych praktyk, rozwiązań i pomysłów, nadesłanych i zgłoszonych do nas przez różnorodne środowiska wrocławskie, które zdecydowały się wesprzeć nasze prace. Nie jest to propozycja kompletna, ani bowiem nie przedstawia rozwiązania i modelu z wystarczającą precyzją (a wręcz przeciwnie: jest to dopiero początek pracy), ani też nie zdaje relacji z całości naszych prac. Jest to więc pewien zarys, który na chwilę obecną, na obecnym etapie naszych prac, jesteśmy w stanie przedstawić w formie niniejszego opracowania. Choć konsultacje kończą się z dniem dzisiejszym, my Inicjatywa WS7 nie zawiesza swojej działalności.

Struktura tego opracowania, oprócz bieżącej części **Idea & koncepcja**, zawiera także: propozycję modelu funkcjonowania Kamienicy WS7 jako oddolnego centrum kulturalno-społecznego w części **Zasadoszkielet**; ramową propozycję tematycznego i przestrzennego zagospodarowania Kamienicy WS7 w oparciu o bazę pomysłów i szczegółowych rozwiązań kulturalnych, społecznych i społeczno-ekonomicznych, jaką dysponujemy, w części **Strefy & puzzle**; następnie prezentujemy **Koncepcję architektoniczną** Kamienicy WS7 bazującą na osobnym opracowaniu, bogato ilustrowaną zestawieniami, wizualizacjami i innymi materiałami graficzno-projektowo-architektonicznymi; wstępną propozycję rozwiązań finansowych, jakie chcielibyśmy wpleść w szczegółowy model finansowy funkcjonowania Kamienicy WS7, w części **Model finansowy**; zbiór dobrych praktyk, które stanowią dla nas nie tylko inspirację, ale także dowód na to, że nasze działania mogą faktycznie zostać zrealizowane w praktyce, w części **Dobre praktyki, dobre pomysły**; pewną sekwencję działań, w jej pewnym uzależnieniu od okoliczności zewnętrznych, zawarliśmy w części **Historia & scenariusze**; wreszcie słowo końcowe w części **Zakończenie & zaproszenie**, zawierające ważne przesłanie.

[2] Zasadoszkielet

Ogólna koncepcja

Kamienica Wyspa Słodowa 7 będzie obiektem prowadzonym przez **Kolektyw** organizacji, grup nieformalnych i osób zorientowanych na wspólne działanie, kierujących się wartościami zapisanymi w **Manifeście**. Znalezienie ostatecznego rozwiązania prawnego regulującego taki stan rzeczy uważamy za kwestię techniczną i z tego powodu nie dyskutujemy tu jej szerzej. Na pewno ważne jest zachowanie publicznego charakteru i własności Kamienicy WS7. Prawdopodobnie najdogodniejszym dla Gminy rozwiązaniem będzie powołanie operatora budynku – w tym też sensie kluczowe jest takie określenie roli i kompetencji tego operatora, by nie wpływał on w żaden sposób na suwerenność Kolektywu. Bardziej szczegółowe rozumienie tego rozwiązania prezentujemy poniżej.

Byty i struktura

Manifest – to dokument zawierający spis najważniejszych wartości, motywów i celów działania w ramach wspólnego przedsięwzięcia, jakim jest Kamienica Wyspa Słodowa 7; część z proponowanych wartości omówiona została w pierwszej części niniejszego opracowania, natomiast ostateczny kształt Manifestu zostanie sformułowany i zatwierdzony przez Kolektyw Inicjatywny; zasadniczo Manifest, jako najważniejszy dokument ideowy, powinien pozostawać dokumentem niezmiennym lub możliwym do zmiany jedynie przy zachowaniu bardzo rygorystycznych zasad i procedur.

Statut – to dokument regulujący zasady współpracy wszystkich podmiotów funkcjonujących w Kamienicy WS7 (w sposób regularny i nieregularny); Statut ostatecznie sformułowany i zatwierdzony zostanie przez Kolektyw Inicjatywny; jako pewną przesłankę do jej ostatecznego kształtu traktować można niniejsze opracowanie, natomiast za założenia Statutu zawierać będzie wyłącznie zasady najważniejsze i horyzontalne; w tym też sensie nie będzie podlegać zmianom lub też, podobnie jak Manifest, zmiany te wymagały będą zachowania bardzo rygorystycznych zasad i procedur; rolą Statutu będzie pilnowanie wynegocjowanego i konsensualnie przyjętego na początku porządku funkcjonowania Kamienicy WS7, zgodnego, co istotne, z wartościami określonymi w Manifeście; oprócz Statutu w Kamienicy WS7 funkcjonować będzie szereg regulaminów określających warunki współpracy oraz wspólnego funkcjonowania we wspólnej przestrzeni – dokumenty te będą miały charakter bardziej operacyjny i jako takie będą bardziej elastyczne, podlegające bieżącej regulacji przez Walne Zgromadzenie.

Kolektyw – to ogół podmiotów (organizacji, grup nieformalnych oraz osób fizycznych), które będą działały w sposób **regularny** i **zaangażowany** w Kamienicy WS 7; przy projekcie działać będzie zapewne także wiele innych organizacji, grup nieformalnych oraz osób fizycznych, ale o ile działanie to nie będzie, właśnie, regularne i zaangażowane, o tyle podmioty te nie będą ujmowane przez proponowaną tu definicję Kolektywu; gdy idzie o rozumienie regularności i zaangażowania, to znaczenie tych terminów określone zostanie przez **Kolektyw Inicjatywny**, czyli wyjściową grupę podmiotów, które uruchomią projekt WS7.

Rada Programowa – Kolektyw wyłoni lub wskaże Radę Programową Kamienicy WS7, która decydować będzie o horyzontalnym programie rozwoju całego projektu (Rada Programowa przygotowuje 'Horyzontalną strategię funkcjonowania Kamienicy WS7'), będzie dbać o tworzenie nowych możliwości dla Kamienicy WS7, w tym finansowych, będzie dbać także o rozwój partycypatywnego charakteru całego przedsięwzięcia; w razie potrzeby Rada Programowa będzie także opiniowała wszelkie aspekty funkcjonowania Kamienicy WS7 oraz członków Kolektywu,

formułowała sugestie, rekomendacje, rozwiązania i strategie; Rada Programowa będzie także zatwierdzać sprawozdania merytoryczne z działalności Kamienicy WS7; Rada Programowa będzie także dbała o wizerunek całego projektu i reprezentowała go w kluczowych kontekstach, będzie pełniła rolę rzecznika miejsca i akwizytora idei; Rada Programowa będzie ciałem kolektywnym i kadencyjnym.

Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza będzie ciałem niezależnym względem Kolektywu, które będzie zatwierdzać raporty finansowe oraz stale monitorować i ewaluować funkcjonowanie Kamienicy WS7; Magistrat będzie miał swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej WS7.

Delegaci – to reprezentanci podmiotów tworzących Kolektyw; ponieważ bardzo ważne jest takie budowanie konsensusu wśród wszystkich członków Kolektywu, który nie prowadzi do biurokratyzacji administrowania budynkiem, każdy z członków Kolektywu oddelegowuje do tego celu (budowania konsensusu) **jednego** Delegata (niezależnie od "rozmiaru" i znaczenia podmiotu reprezentowanego); pożądanym jest, by rola ta była zmienna w obrębie danej organizacji; delegaci nie funkcjonują jako organ decydujący, natomiast głównym ich zadaniem jest osiągnięcie porozumienia w sprawach dotyczących: korzystania z przestrzeni, płacenia rachunków, komunikowania się z administracją samorządową lub państwową, rozwiązywania wewnętrznych konfliktów, podziału zadań i pracy związanej z bieżącym funkcjonowaniem obiektu, planowania wspólnych działań oraz – co być może najważniejsze – delegowania zadań Operatorowi Kamienicy WS7, jak również sprawowania nadzoru nad realizacją zadań powierzonych.

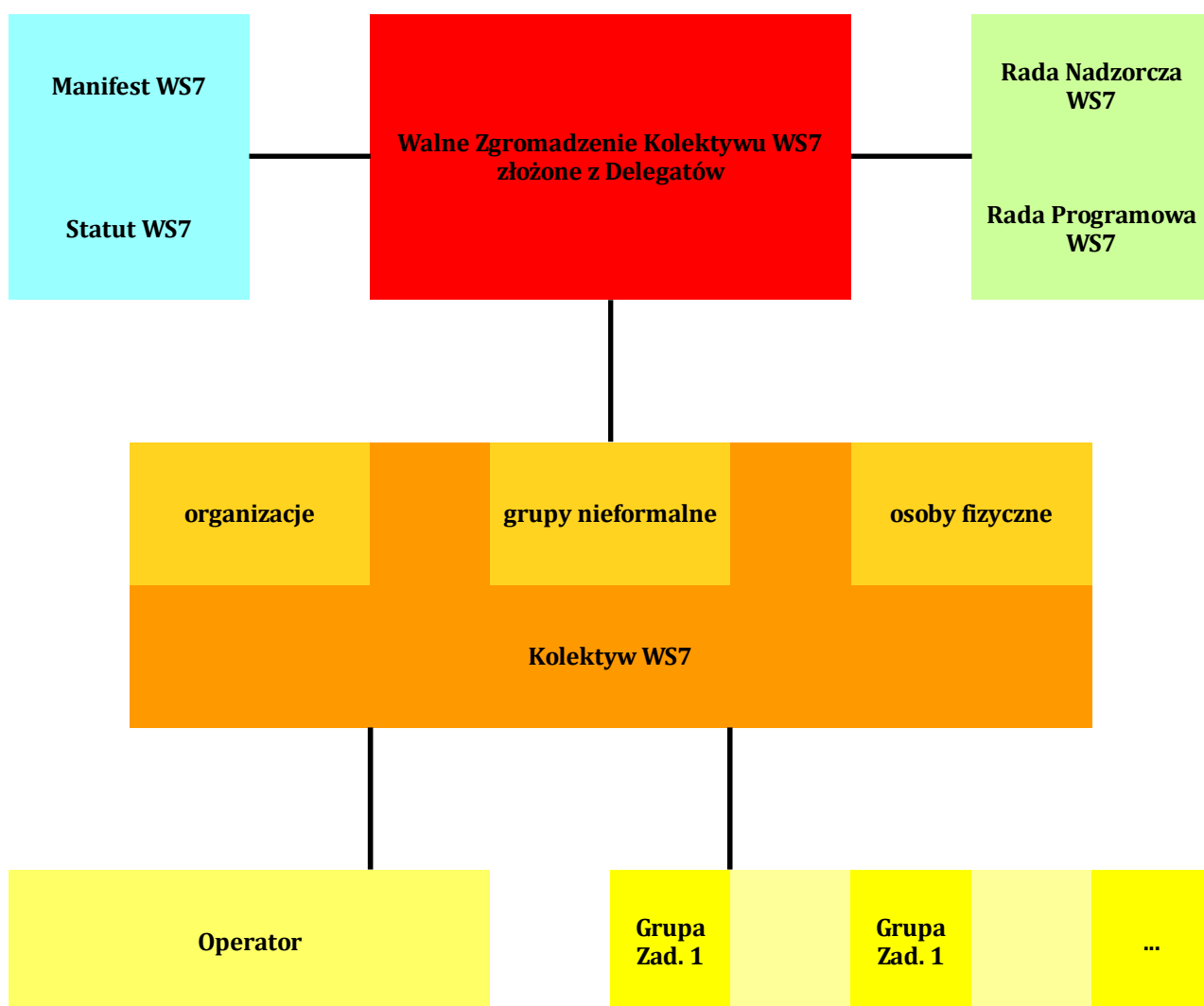
Operator – to podmiot stworzony lub wybrany do prowadzenia najważniejszych prac organizacyjnych, mediacyjnych, administracyjnych, finansowych, remontowych i konserwacyjnych, porządkowych i promocyjnych związanych z funkcjonowaniem Kamienicy WS7 jako takiej; Operator będzie także prowadził sekretariat Kamienicy WS7; kluczowe jest **całkowite podporządkowanie** Operatora decyzjom **Kolektywu** – innymi słowy **Operator** pełni wyłącznie funkcję wykonawczą, nie mając prawa głosu tak w kwestiach merytorycznych, jak i finansowo-administracyjnych; Operator powinien zarazem blisko współpracować z Kolektywem, głównie poprzez Delegatów, oraz z Radą Programową, dostarczając informacji, sugestii oraz proponując rozwiązania; Operator odpowiedzialny jest także za sporządzanie **otwartych sprawozdań merytorycznych i finansowych** z działalności Kamienicy WS7; Operator będzie także prowadził centrum wolontariatu WS7 i sprawował pieczę nad bankiem czasu (szczegóły w części dotyczącej modelu finansowego); Operator pełniłby także funkcję Mediatora, odpowiadając za wprowadzanie nowych grup, wyjaśnianie zasad działania Kamienicy WS7, monitorowanie konfliktów i problemów między grupami, obserwowanie kondycji realizowanych projektów, sieciowanie; z tych względów wysoce wskazane jest, by Operator dobrze rozumiał się i był w dobrej komunikacji z Kolektywem i w tym wymiarze, być może najlepszym rozwiązaniem wydaje się utworzenie Operatora w oparciu o bazę ludzką Kolektywu; osoby pracujące w Operatorze powinny za swoją pracę być uczciwie wynagradzane i z rezultatów swojej pracy uczciwie rozliczane – innymi słowy, niepożądanym jest rozwiązanie, w którym Operator działa na zasadach wolontariackich.

Walne Zgromadzenie – to ciało złożone z Delegatów, a zarazem określenie każdego z cyklicznych spotkań tego ciała; w Walnych Zgromadzeniach biorą udział reprezentanci Operatora oraz Rady Programowej; są one organizowane raz w tygodniu lub raz na dwa tygodnie (zgodnie z wolą Kolektywu); każde ze spotkań jest prowadzone przez wybranego wcześniej facilitatora oraz sekretarza (sporządza notatki); spotkanie jest uznane za ważne, jeśli bierze w nim udział 3/5 Delegatów; decyzje zapadają, jeśli zostanie osiągnięty konsensus; Walne Zgromadzenia Spotkania są otwarte dla wszystkich, jednak tylko Delegaci mają prawo głosu; w wyjątkowych sytuacjach delegaci mogą uznać, zwykłą większością głosów, że spotkanie odbywa się za zamkniętymi drzwiami; żadna decyzja na spotkaniu nie zapada zanim Delegat nie skonsultuje propozycji w danej sprawie z delegującym go podmiotem – głosowanie w danej sprawie odbywają się zatem na spotkaniu kolejnym względem zgłoszenia danej propozycji; każdy z delegatów może wносить propozycje, które poddawane są głosowaniu; ustalenia podjęte podczas spotkań delegaci przekazują swoim grupom; proponowana struktura Walnych Zgromadzeń: wprowadzenie → ogłoszenia → raporty grup roboczych → propozycje

→ dyskusja → osiągnięcie konsensusu → podsumowanie (zbieranie uwag, sporządzenie listy spraw, które będą kontynuowane lub podjęte na kolejnym spotkaniu, wyznaczenie facylitatora na kolejne spotkanie).

Grupy Zadaniowe – będą to grupy złożone z osób tworzących Kolektyw; ich liczba oraz forma będzie zmienna i dostosowana do aktualnych potrzeb Kolektywu (proponowana wstępna ich lista poniżej); to między innymi ich praca będzie decydować o wspólnotowym charakterze budynku; Grupy Zadaniowe będą się wzajemnie wspierać, motywować i uzupełniać; będą mieć określone cele i zadania oraz przyjęte formy działania; Grupy będą regulować swoją pracę w porozumieniu i we współpracy z Operatorem; rezultaty tej pracy będą podlegały kontroli ze strony Walnego Zgromadzenia; również wszelkie różnice zdań rozstrzygane będą przez Walne Zgromadzenie.

Poniższy schemat pozwala zorientować się w strukturze wymienionych powyżej bytów:



Wprowadzanie nowych członków

Kolektyw to środowisko otwarte i nastawione na pozyskiwanie nowych uczestników. Mając na uwadze odpowiedzialność za budynek, chcemy aby każda grupa, która chce dołączyć do Kolektywu, określiła poziom swojej partycypacji. Porządkujemy ten proces, proponując pisemnie odpowiedzenie – w kilku zdaniach – na kluczowe pytania:

- (1) Misja – Czym zajmujecie się jako grupa? Jakie macie cele?
- (2) Historia – Jakie były początki waszej działalności?
- (3) Uczestnictwo w Kolektywie – Dlaczego chcecie przyłączyć do Kolektywu? W jakim zakresie będziecie korzystać z kamienicy? Jakie są potrzeby waszej grupy?
- (4) Fundusze i składka na utrzymanie kamienicy – Skąd Wasza grupa pozyskuje fundusze na działalność? Jak zamierzacie partycypować w kosztach utrzymania budynku?
- (5) Przestrzeń – Jeśli Wasza grupa chce zagospodarować konkretną przestrzeń, proszę określić jej wymiary oraz niezbędne wyposażenie.
- (6) Inne formy wsparcia Kolektywu – Napiszcie o kilku ideach, pomysłach, które proponujecie członkom Kolektywu i które pozwoliłyby pozyskać fundusze na utrzymanie kamienicy.
- (7) Uwagi – Wasze sugestie, komentarze, dodatkowe informacje.

Decyzja o przyjęciu nowego członka do Kolektywu zapada na spotkaniu Delegatów.

Grupy zadaniowe

Wstępna propozycja grup zadaniowych, które ściśle współpracują z Operatorem oraz Radą Programową w wybranych obszarach:

- (1) Grupa "Złota rączka" – skupia się pracach konserwatorskich, adaptacyjnych, modernizacyjnych oraz drobnych naprawach;
- (2) Grupa programowo-koncepcyjna – skoncentrowana na planowaniu strategicznych działań, które scalają członków Kolektywu i wychodzą na przeciw oczekiwaniom oraz potrzebom wrocławian;
- (3) Grupa administracyjna – koordynuje, planuje, zarządza przestrzenią kamienicy; określa i ułatwia dostęp do wyposażenia oraz jego wynajem – grupa ma zadania logistyczne;
- (4) Grupa komunikacyjna – zajmuje się promocją i propagowaniem działalności kamienicy oraz sprawuje pieczę nad komunikacją wewnętrzną w ramach Kolektywu;
- (5) Grupa finansowo-crowdfundingowa – planuje przychody i wydatki, aplikuje o granty, organizuje kampanie crowdfundingowe, zbiórki publiczne i benefity, prowadzi inne działania związane z finansami Kamienicy WS7;
- (6) Grupa innowatorów – wymyśla i kreuje nowe sposoby działalności i współpracy;
- (7) Grupa "komitet powitalny" – organizuje wycieczki po kamienicy, wprowadza nowych członków, pozyskuje partnerów dla kamienicy.
- (8) Grupa kryzysowa – jej cel to czuwania nad harmonijną koegzystencją w obrębie kamienicy; pomaga także osobom z zewnątrz, które zgłaszają się do nas z problemami natury psychologicznej; grupa zajmuje się moderowaniem sporów, gaszeniem konfliktów.

Dodatkowe Grupy Zadaniowe mogą powstawać wokół nowych konkretnych projektów, jednak nie pełnią one nadrzędnej roli wobec głównych, wyżej wymienionych grup. W szczególności funkcjonować mogą – i prawdopodobnie będą – grupy związane wokół poszczególnych stref działalności w Kamienicy WS7 (szczegóły poniżej). O zawiązaniu nowej Grupy Zadaniowej decyduje Walne Zgromadzenie w drodze konsensusu.

Każda grupa prowadzi własną stronę wiki, gdzie umieszcza regularnie – do wglądu dla wszystkich – raporty ze swojej działalności, relacjonowane postępy w pracach, pisze o celach i zadaniach. Grupa ma administratora, który pilnuje, żeby informacje docierały do członków grupy i byli oni ze sobą w

kontakcie. Główne cele grupy i zadania są określone podczas spotkań z udziałem delegatów.

Komunikacja

Najwyższą formą komunikacji pomiędzy członkami Kolektywu są Walne Zgromadzenia. Walne Zgromadzenia będą odbywały się cyklicznie, w stałym rytmie, jednak w pilnych sytuacjach zwoływane będą w trybie nadzwyczajnym. Raz na kwartał organizowane będą Walne Zgromadzenia o specjalnym charakterze – ich celem będzie podsumowanie danego kwartału i ostateczna akceptacja działań zaplanowanych na kwartał kolejny.

Jednocześnie, jak wiadomo, wszystkie osoby działające w Kamienicy WS7 będą komunikować się ze sobą w bardzo naturalny, codzienny i doraźny sposób, samodzielnie aranżując pożądane sytuacje komunikacyjne.

Dla usprawnienia pewnych wymiarów komunikacji, w Kamienica WS7 dysponować będzie własnymi kanałami internetowymi, w tym stroną internetową, oraz mediami społecznościowymi, gdzie znaleźć będzie można pełną dokumentację, plany, grafiki i wszystkie inne materiały. Uruchomione zostanie także osobne forum dyskusyjne oraz newsletter ukazujący się z częstotliwością raz na 2 tygodnie.

Dodatkowo w przestrzeni Kamienicy funkcjonować będą znaki informacyjne dotyczące sposobu organizacji WS7 i innych istotnych kwestii. Konstytutywne dla Kolektywu i Kamienicy WS7 dokumenty dostępne na stronach wiki obejmować będą w szczególności:

- (1) Manifest
- (2) Statut
- (3) koncepcje, strategię i plany (w tym przygotowywane przez Radę Programową)
- (4) opis czym jest Kolektyw i z jakich podmiotów się składa
- (5) wszelkie raporty i sprawozdania
- (6) podstawowe informacje o kamienicy jako takiej wraz z Wykazem dostępnych przestrzeni
- (7) zasady wynajmu, współpracy i wsparcia projektu
- (8) szczegółowe informacje o finansach
- (9) listę życzeń
- (10) faq
- (11) materiały źródłowe
- (12) propozycje dotyczące funkcjonowania kamienicy
- (13) zasady przyłączania się do Kolektywu
- (14) archiwum, w tym historia zmian dokonanych w dokumentach wiki

Kontakty administratorów Grup Zadaniowych, liderów poszczególnych środowisk i stowarzyszeń wchodzących w skład Kolektywu, będą publicznie dostępne.

Wszystkie wydarzenia organizowane i planowane w kamienicy będą umieszczane na wspólnym publicznym kalendarzu. Każda z Grup Zadaniowych będzie prowadzić swój własny kalendarz oraz prowadzić własną listę mailingową.

Grupy Zadaniowej będą przestrzegać zasady organizowania co najmniej jednego spotkania roboczego w tygodniu, najlepiej tego samego dnia, o tej samej godzinie.

Wszelkie problemy związane z funkcjonowaniem Kamienicy zgłaszane są w sekretariacie Kamienicy prowadzonym przez Operatora. W holu zamontowana będzie skrzynka życzeń, do której będzie można wrzucać pomysły uwagi, sugestie, które nie należą do spraw pilnych. Tam też funkcjonować będzie tablica na drobne ogłoszenia.

— — —
ułożmy razem Kamienicę
— — —

[3] Strefy & puzzle

Podział na strefy i puzzle

W tej części przedstawiamy opis stref tematyczno-funkcjonalnych korespondujących z typem działalności kulturalno-społecznej, które stworzyliśmy w oparciu o Bank Pomysłów oraz idee, które urodziły się wewnątrz Grupy Inicjatywnej WS7.

Strefy są główną osią podziału funkcjonalnego Kamienicy WS7. Na każdą ze stref składa się cała grupa pomysłów, z których każdy określamy mianem 'puzzle'.

Wyróżniamy następujące strefy:

- [1] STREFA GASTRO
- [2] STREFA SOCJALNA
- [3] STREFA EDUKACYJNA
- [4] STREFA RZEMIEŚLNICZA (FABLAB)
- [5] STREFA SZTUKI
- [6] STREFA PRACY BIUROWEJ
- [7] STREFA HOSTELOWA
- [8] STREFA ADMINISTRACYJNA
- [9] STREFA MAGAZYNOWA
- [10] PODWÓRKO / NA ZEWNĄTRZ

Funkcjonowanie w poszczególnych strefach będzie określone poprzez szczegółowe regulaminy określających warunki współpracy oraz funkcjonowania we wspólnej przestrzeni – dokumenty te będą miały charakter operacyjny i jako takie będą elastyczne, podlegające bieżącej regulacji przez Walne Zgromadzenie. Opracowywaniem regulaminów zajmą się Grupy Zadaniowe zawiązywane wokół poszczególnych stref. O zawiązaniu nowej Grupy Zadaniowej decyduje Walne Zgromadzenie w drodze konsensusu.

[1] STREFA GASTRO to lokale gastronomiczne (z funkcjami handlowo-usługowymi) prowadzone przez podmioty ekonomii społecznej. Dzięki dużej popularności Wyspy Słodowej wśród mieszkańców, a także istniejącej już podobnej ofercie w pobliżu (np. BarBarka), pub, czy restauracja w Kamienicy staną się znaczącymi miejscami na gastronomicznej mapie miasta, ożywczym magnesem działającym przez cały rok. Strefa gastro zapewni także niezależność finansową dla Kamienicy WS7.

Puzzle:

- knajpa połączona z serwisem rowerowym
- kawiarnia / tani bar / restauracja
- palarnia kawy
- pub z małą sceną
- sklepik fair-trade

Cele / funkcje:

- zapewnienie stabilności finansowej dla Kamienicy
- generowanie ruchu na Wyspie i w Kamienicy przez cały rok

- zapewnienie zaplecza dla działań kulinarnych i kulturalnych
- zapewnienie cywilizowanych warunków dla przemiany materii użytkowników Wyspy
- znajdujące się w strefie toalety pełnią istotny magnes dla osób z zewnątrz

Wykorzystanie / oferta:

- sprzedaż jadła i napojów (w tym także niskoalkoholowych)
- warsztaty kucharzenia
- stołówka dla hostelu
- zaplecze cateringowe dla sal spotkań
- sprzedaż produktów: fair-trade, tzw. zdrowa żywność
- pokazowa instalacja browarnicza (np. marki piwa WS7)
- przestrzeń wykorzystywana także na koncerty, targi żywności, wystawy, spotkania, etc.

Lokalizacja:

Strefa zajmuje poziom zero (z możliwością lokowania usług, np. sklepiku, czy palarni kawy, na poziomie 1 w budynku głównym), z uwagi na funkcje centrotwórcze - konieczność zapewnienia bezpośredniego dojścia z zewnątrz. W okresie dni ciepłych na potrzeby strefy adaptowana jest przestrzeń podwórka.

Finansowanie:

Strefa z założenia ma być głównym źródłem utrzymania Kamienicy – zyski mają być przeznaczone na utrzymanie całego budynku i niedochodowych działań (prowadzonych nie tylko na Wyspie). Jednocześnie, podmioty działające w tej strefie będą operować w oparciu o zasady ekonomii społecznej. Możliwe będzie tutaj także prowadzenie szkoleń zawodowych.

[2] STREFA SOCJALNA to miejsce, gdzie mieszkańcy i osoby przyjezdne (też obcokrajowcy) mogą spotykać się, wchodzić w interakcje, spędzać czas wolny, szukać informacji, otrzymywać pomoc. To także miejsce zabaw i opieki nad najmłodszymi oraz multifunkcyjna sala, gdzie odbywają się pokazy filmowe, targi żywności, spotkania międzykulturowe, etc.

Puzzle:

- info-punkt aktywności miejskich i dla turystów
- recepcja budynku WS7
- punkt spotkań i pomocy dla obcokrajowców (helpdesk)
- hub międzykulturowy
- punkt opieki nad dziećmi, wyszalej
- otwarta sala (multimedia)

Cele / funkcje:

- recepcja budynku WS7
- zapewnienie możliwości zdobycia informacji o wydarzeniach kulturalnych i społecznych
- zapewnienie obcokrajowcom możliwości spotkań i zdobycia istotnych informacji (pobyt etc.)
- zapewnienie miejsca do zabaw dla dzieci i fachowej opieki nad dziećmi
- zapewnienie miejsca na wymianę międzykulturową

Wykorzystanie / oferta:

- sala - miejsce do przebywania w przestrzeni Kamienicy "bez zobowiązań". Sala wyposażona w ping-pong, piłkarzyki, planszówki, wi-fi, ładowarkę na pedały, etc.
- sala - miejsce spotkań (kino na pufach, projekcje, bazar producentów żywności eko, etc.)

- mini-przedszkole / punkt , gdzie można zostawić dzieci pod opieką, miejsce zabaw dla dzieci, tzw. wyszalej, pełniący jednocześnie funkcje edukacyjne
- miejsce dla spotkań międzykulturowych – nauka języków obcych, wymiana kulturowa, etc.

Lokalizacja:

Poziom 1 (na którym znajdują się również puzzle ze strefy gastro i edukacyjnej).

Finansowanie:

- usługi reklamowe, wystawianie ulotek, roll-upy, etc.
- wynajem przestrzeni (np. na projekcje biletowane)
- odpłatna opieka nad dziećmi z uwzględnieniem pasa czasowego z usługą bezpłatną
- sprzedaż wytworów FabLabu, czy innych pracowni, pod marką własną Kamienicy WS7
- projekty międzykulturowe

[3] STREFA EDUKACYJNA to miejsce gdzie organizowane są spotkania, udostępniane są archiwa i zasoby biblioteczne, a także prowadzona jest edukacja. Strefa obejmuje m.in. modułowe sale, z zapleczem multimedialnym, kuchennym i foyer. W salach odbywają się szkolenia, seminaria, konferencje, kiermasze, duże spotkania mieszkańców, zajęcia ruchowe (joga, taniec, capoeira), próby teatralne, służą także jako przestrzeń wystawiennicza. Do strefy przynależy też szkoła waldorfska i działalność gospodarcza w formie sklepiku z multimediami (książki, płyty).

Puzzle:

- biblioteka / mediateka / czytelnia / archiwum działań społecznych i artystycznych
- duża sala konferencyjna
- mała sala edukacyjna, przystosowana do zajęć ruchowych
- szkoła waldorfska

Cele / funkcje:

- zapewnienie miejsca i infrastruktury do przeprowadzania dużych zebrań / spotkań / zajęć
- zapewnienie możliwości prowadzenia zajęć edukacyjnych i edukacji ustawicznej
- udostępnienie zbiorów i archiwów o najnowszej historii kulturalno-społecznej

Wykorzystanie / oferta:

- organizacja seminariów, konferencji, spotkań, debat, zajęć ruchowych, etc. wraz z możliwością cateringu na miejscu oraz noclegu w hostelu
- sala wyposażona w urządzenia multimedialne na potrzeby konferencji, debat, etc.
- sala przystosowana do prowadzenia zajęć ruchowych: wyposażona w lustra, haki, etc.
- miejsce do prowadzenia zajęć z edukacji ekologicznej
- otwarte archiwum działań kulturalno-społecznych (mediateka, czytelnia)
- szkoła waldorfska
- warsztaty retoryki / kreatywnego pisania

Lokalizacja:

Poziom 2.

Finansowanie:

- usługi reklamowe, wystawianie ulotek, roll-upy, etc.

- wynajem przestrzeni salowej (np. na konferencje, szkolenia, zajęcia ruchowe, etc.)
- wynajem pomieszczeń dla szkoły
- projekty międzykulturowe, biblioteczne
- odpłatne korzystanie ze zbiorów bibliotecznych

[4] STREFA RZEMIEŚLNICZA (FABLAB) to miejsce fabrykacji i kreatywnego myślenia; to otwarte warsztaty i pracownie, gdzie rzemieślnicy, projektanci, artyści, hobbyści i majsterkowicze tworzą oraz uczą obsługi i konstruowania maszyn, prowadzone są szkolenia techniczne i zawodowe, gdzie powstają rzeczy użyteczne i eksperymentalne.

Puzzle:

- warsztaty pracy: glina, drewno, sitodruk, druk 3D, szycie, ceramika, witraże, etc.
- hackerspace: sprzęt elektryczny i elektroniczny
- warsztat rowerowy
- warsztat instrumentów muzycznych
- warsztat recyklingu / DIY
- warsztat szwalniczy
- wypożyczalnia narzędzi
- mini-drukarnia / mini-wydawnictwo
- laboratorium technologii zielonej energii

Cele / funkcje:

- zapewnienie zaplecza warsztatowego dla rzemiosła i eksperymentów technicznych
- zapewnienie możliwości prowadzenia szkoleń zawodowych
- zapewnienie warunków i narzędzi do samodzielnej naprawy roweru
- umożliwienie świadczenia usług poligraficznych
- umożliwienie prowadzenia upcyklingu i recyklingu urządzeń i materiałów

Wykorzystanie / oferta:

- szkolenia zawodowe (np. naprawy rowerów, obsługi maszyn, etc.)
- otwarty warsztat rowerowy (możliwość skorzystania z porad i narzędzi) połączony ze sklepem
- usługi projektowe i poligraficzne (w tym 3D)
- wypożyczalnia narzędzi
- warsztaty DIY / upcyklingu
- produkcja i sprzedaż wyrobów (np. odzieży, pod marką WS7)

Lokalizacja:

Poziom 3, warsztat rowerowy w poziomie zero.

Finansowanie:

- usługi reklamowe, wystawianie ulotek, roll-upy, etc.
- wynajem przestrzeni warsztatowej, narzędzi, infrastruktury, z zapewnieniem szerokiego pasa czasowego dostępu bezpłatnego
- odpłatne porady, prezentacje, szkolenia, etc.
- sprzedaż wyrobów FabLabu pod marką własną Kamienicy WS7 (np. odzieży)
- sprzedaż usług (np. projektowanie, naprawa, etc.)
- projekty szkoleniowe z urzędów pracy

[5] STREFA SZTUKI to studia i pracownie wykorzystywane przez artystów z różnych dziedzin, o

różnych stopniach otwartości. W niektórych pracowniach prowadzona jest jednocześnie działalność edukacyjna i manufaktura. Strefa sztuki to również przestrzeń wystawiennicza, która rozmieszczona jest po całej Kamienicy, a także wychodzi poza mury budynku (i nie chodzi tu tylko o sztukę transcendentalną).

Puzzle:

- pracownie plastyczne / artystyczne (dobrze doświetlone, „wolna pracownia”)
- salka prób muzycznych / nauka gry na instrumentach
- mini studio nagrań
- pracownia video / multimedialna
- przestrzeń wystawiennicza / showroom / galeria (możliwe w ramach innych stref)
- ciemnia i studio na sesje zdjęciowe (pomieszczenia bez okien)
- muzeum rzemiosła rowerowego i galeria kolarstwa
- art inkubator

Cele / funkcje:

- udostępnienie artystom otwartego i inspirującego miejsca, gdzie będą mieli zapewniony swobodny przepływ myśli i komfortowe warunki do tworzenia i ekspozycji
- umożliwienie prowadzenia edukacji artystycznej
- stworzenie inkubatora sztuki społecznie zaangażowanej
- stworzenie miejsca generatywnego i progresywnego dla Wrocławia, miejsca w którym budowałaby się nasza współczesna tożsamość
- przybliżenie Wrocławianom sztuki powstającej w ich mieście. Ze względu na przestrzenną otwartość Kamienicy i jej otoczenia, sztuka powstająca i wystawiana w Kamienicy i na Wyspie oddziaływałaby również na przypadkowych mieszkańców, np. na spacerowiczów z psami, czy relaksujących się studentów

Wykorzystanie / oferta:

- pracownia dla artystów wyposażona w odpowiednią infrastrukturę
- ciemnia i studio fotograficzne
- studio nagrań i salka prób muzycznych
- oferta zajęć edukacyjnych w pracowniach
- przestrzeń wystawiennicza w i poza Kamienicą, showroom
- możliwość sprzedaży wyrobów artystycznych

Lokalizacja:

Cały poziom 4, a także na strychu (salka prób i studio nagrań). Przestrzeń wystawiennicza – w całej Kamienicy i poza nią.

Finansowanie:

- czasowy podnajem pomieszczeń i infrastruktury, w modelu licytacyjnym z uwzględnieniem szerokiego pasa czasowego z dostępem bezpłatnym
- sprzedaż wytworów pracowni artystycznych
- odpłatne zajęcia edukacyjne w pracowniach
- granty i mecenaty dla artystów

[6] STREFA PRACY BIUROWEJ to powierzchnie biurowe (w formacie open space oraz wydzielonych pomieszczeń) wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem, znajdujące się na 5 kondygnacja Kamienicy. Przestrzeń ta służy organizacjom pozarządowym, grupom i inicjatywom nieformalnym,

jako miejsce coworkingu dla startupów, jako inkubator przedsiębiorczości i ekonomii społecznej.

Puzzle:

- przestrzeń coworkingowa
- miejsca dla NGO-sów i grup nieformalnych
- inkubator inicjatyw i przedsiębiorczości
- serwerownia i archiwum
- sala szkoleniowo-warsztatowa

Cele / funkcje:

- zapewnienie możliwości pracy biurowej organizacjom pozarządowym i grupom nieformalnym
- zapewnienie czasowego dostępu do zaplecza biurowego
- umożliwienie pracy w kreatywnym środowisku o nastawieniu pro-społecznym
- umożliwienie podnoszenia kwalifikacji pracownikom 3 sektora

Wykorzystanie / oferta:

- szkolenia zawodowe, doradztwo zawodowe
- miejsca coworkingowe
- inkubator przedsiębiorczości (startupy)
- zaplecze biurowe
- siedziba dla organizacji i grup nieformalnych

Lokalizacja:

Poziom 5.

Finansowanie:

- czasowy podnajem pomieszczeń i infrastruktury, w modelu licytacyjnym z uwzględnieniem szerokiego pasa czasowego z dostępem bezpłatnym
- usługi o charakterze administracyjno-biurowo-księgowym, świadczone podmiotom funkcjonującym w Kamienicy WS7 (niekoniecznie tylko tym)

[7] STREFA HOSTELOWA to przedsięwzięcie prowadzone przez podmiot ekonomii społecznej oferujące w oficynie (WS7a) niedrogie noclegi wraz z możliwością żywienia, przechowalnią bagaży, pralnią, wi-fi, wypożyczalnią rowerów, i innymi usługami dodatkowymi.

Puzzle:

- pokoje 2-4 osobowe i jedna sala wieloosobowa na strychu
- przechowalnia bagażu
- pralnia, suszarnia
- wypożyczalnia rowerów

Cele / funkcje:

- zapewnienie możliwości niedrogo noclegu dla grup i osób indywidualnych, wraz z ofertą żywieniową i usługami dodatkowymi (pralnia, wynajem sali, rowerów, opieka nad dziećmi)

Wykorzystanie / oferta:

- wi-fi, pralnia i suszarnia na miejscu
- wyżywienie w restauracji na miejscu (poziom zero)
- możliwość wynajęcia sal, czy rowerów
- możliwość oddania dzieci pod opiekę na miejscu
- sala wieloosobowa na strychu
- pokoje 2-4 osobowe na drugim poziomie
- przechowalnia bagaży

Lokalizacja:

Oficyna, poziom 1, 2 i 3. Na strychu (3 poziom) znajduje się sala wieloosobowa. Na poziomie 1 znajduje się recepcja, przechowalnia bagaży, pralnia i suszarnia, zaplecze techniczne. Wyżywienie serwowane w strefie gastro na poziomie zero.

Finansowanie:

Strefa z założenia ma być jednym ze źródeł utrzymania Kamienicy – zyski mają być przeznaczone na utrzymanie całego budynku i niedochodowych działań (prowadzonych nie tylko na Wyspie). Jednocześnie, podmioty działające w tej strefie będą operować w oparciu o zasady ekonomii społecznej.

[8] STREFA ADMINISTRACYJNA to pomieszczenia znajdujące się w oficynie (WS7a), na pierwszym poziomie, służące za biuro Kamienicy WS7. W strefie tej znajduje się też pokój gościnny dla dwóch osób.

Puzzle:

- biuro WS7, w tym biuro festiwalowe
- pokój gościnny

Cele / funkcje:

- zapewnienie zaplecza administracyjno-biurowo-księgowego dla Kamienicy i dla eventów odbywających się na Wyspie
- zapewnienie możliwości noclegu dla gości specjalnych

Wykorzystanie / oferta:

- pomieszczenia biurowe wraz z niezbędną infrastrukturą (zapleczem)
- pokój gościnny na 2 osoby

Lokalizacja:

Oficyna, pomieszczenia na 1 poziomie.

Finansowanie:

Strefa administracyjna finansowana będzie z dochodów WS7, w tym z usług o charakterze administracyjno-biurowo-księgowym, świadczonym podmiotom funkcjonującym w Kamienicy WS7 (niekoniecznie tylko tym), z także z projektów prowadzonych w Kamienicy WS7.

[9] STREFA MAGAZYNOWA to pomieszczenia magazynowe znajdujące się na każdej kondygnacji budynku. Niemniej, na strychu oraz w poziomie zero znajdują się większe magazyny, gdzie trzymane są: materiały biurowe, archiwa, narzędzia i akcesoria warsztatowe, pomoce dydaktyczne, surowce i

produkty dla gastronomii, elementy sceny zewnętrznej, instrumenty, narzędzia, rzeźby, rowery, instalacje, etc. Za pomieszczenie magazynowe może służyć także piwnica pod oficyną (obecnie zalana).

[10] PODWÓRKO / NA ZEWNĄTRZ to przestrzeń poza budynkiem, znajdująca się w obrębie działki przynależącej do Kamienicy, wykorzystywana jako miejsce do prowadzenia działań będących przedłużeniem oferty i programu WS7, bądź też do innych celów, zbieżnych z ideami ośrodka kulturalno-społecznego. Podwórko, ściany i teren wokół to również wizytówka WS7 – manifest wolności wyrazu artystycznego. Przestrzeń ta służy także do zapewnienia infrastruktury dla użytkowników Wyspy, jak i ludzi pracujących w Kamienicy.

Puzzle:

- WC dla każdego + przewijak
- ogródek z uprawami (warsztaty ogrodnicze, uprawy własne)
- Chat Spot
- instalacje i rzeźby (m.in. pomnik ku chwale Led Zeppelin)
- strzeżony parking rowerowy
- plac zabaw
- food trucki
- scena plenerowa + zaplecze
- kino pod chmurką
- ścianka wspinaczkowa
- zielona ściana, drzewa i zieleń pnąca
- hyde park (strefa wolnego słowa)
- murale
- grill dla mieszkańców
- otwarta kawiarnia na dachu
- kosze do segregacji śmieci
- siłka na wolnym powietrzu

Dobór puzzli

Planując działalność całej Kamienicy WS7, w obliczu nadmiaru puzzli, będziemy musieli dokonywać selekcji puzzli. Oto wstępne wytyczne dotyczące organizacji procesu selekcji puzzli:

[1] typy – rozróżniamy dwa typy puzzli: (a) **puzzle obligatoryjne** – czyli takie, które są strategicznie kluczowe dla funkcjonowania Kamienicy WS7 ze względów ekonomicznych lub kulturalno-społecznych; oraz (b) **puzzle fakultatywne** – czyli wszystkie pozostałe;

[2] obszary – grupy puzzli składają się na strefy, każda zaś selekcja puzzli dokonywać będzie się niezależnie w każdej ze stref;

[3] kryteria doboru – wstępnie określiliśmy cztery kryteria doboru puzzli: (a) **pomysł** – koncepcja – atrakcyjność – innowacyjność; (b) **korzyść finansowa** generowana przez obecność danego puzzla; (c) **korzyść kulturalno-społeczna** generowana przez obecność danego puzzla; (d) **realność i stabilność** danego puzzla – wagi tych kryteriów niekoniecznie powinny być przy tym równe;

[4] początkowy układ – dobór początkowej konstelacji puzzli dokona się w ramach danej strefy w toku deliberacji obywatelskiej, której mediatorem będzie Rada Programowa Kamienicy;

[5] nowe i stare puzzle – o przyłączaniu nowych puzzli, także w ewentualne miejsce po starych puzzlach, które z jakiś powodów odpadły z konstelacji, decydować będzie Walne Zgromadzenie WS7 w oparciu o rekomendacje Rady Programowej Kamienicy w drodze deliberatywnej, a w ostateczności zwykłą większością głosów.

Układ przestrzenny stref

Puzzle (jak to puzzle) trzeba poukładać przestrzennie. W chwili obecnej jest jeszcze zbyt wcześnie, by opracowywać precyzyjne rozmieszczenie wszystkich puzzli – po części ze względu na nieznaną ostateczną ich kompozycję, po części ze względu na nieznaną ostateczną warunków architektoniczno-budowlano-przestrzennych wewnątrz Kamienicy WS7. W niniejszym dokumencie proponujemy natomiast układ przestrzenny stref, czyli tematycznych grup puzzli, który opracowaliśmy przede wszystkim przez wzgląd na funkcjonalność całej konstelacji.

Niniejsza propozycja zakłada ulokowanie w najniższych kondygnacjach stref wymagających maksymalnej dostępności z zewnątrz, stref które z założenia mają zapewniać samowystarczalność finansową dla Kamienicy. Dostępność stref zmniejsza się w układzie pionowym, choć nie musi to być wyznacznikiem podziału.

W oficynie (WS7a) przewidujemy natomiast ulokowanie hostelu, z uwagi na odrębny charakter tego przedsięwzięcia (m.in. konieczność zapewnienia dostępu 24/365 i potrzebę bliskiego sąsiedztwa strefy gastronomicznej).

Dbając o zapewnienie maksymalnie inkluzywnego charakteru Kamienicy WS7, widzimy bezwzględną konieczność dobudowania windy.

[4] Koncepcja architektoniczna

Opis założeń projektowych dla kamienicy Wyspa Słodowa 7

Niniejsze opracowanie projektowe dotyczy kamienicy i oficyny pod adresem Wyspa Słodowa 7/7a. Nieruchomość położona jest na wyspie, w środku miasta, w miejscu gdzie od wielu lat spotykają się mieszkańcy, przychodzą turyści i można podziwiać najlepszą z możliwych panoram na budynek Uniwersytetu, Zakład Ossolineum, dzielnicę Nadodrze, Młyny Maria oraz po części na Ostrów Tumski.

Zabudowania na Wyspie Słodowej są wpisane do Gminnego Rejestru Zabytków Miasta Wrocławia pod nr 678/213 z dnia 12.05.67 r. jako Zespół urbanistyczny Ostrowa Tumskiego i wysp: Piaskowej, Bielarskiej, Słodowej i Tamki.

Budynek obecnie jest jedynym, wolnostojącym obiektem, jaki pozostał z gęstej zabudowy istniejącej tu przed II Wojną Światową. Podlega ochronie konserwatorskiej, podobnie jak obszar wokół niej.

Kamienica od początku, jej zbudowania tj. w 1845r. była przeznaczona na cele mieszkalne. Budynek przechodził kilka modernizacji, w tym najważniejszą w 1895r., jaką była budowa balkonów na elewacji frontowej. W czasach powojennych, z uwagi na duże zapotrzebowanie mieszkaniowe wykonano podział lokali na mniejsze. Z prac remontowych uzupełniono w niepełnym zakresie elementy ozdobne elewacji. Prawdopodobnie wszystkie elementy zewnętrzne zagospodarowania terenu zostały zniszczone w wyniku działań wojennych (w Archiwum Miejskim nie odnaleźliśmy potwierdzenia tych informacji). Zniszczenia wojenne spowodowały prawdopodobnie też uszczuplenie elementów małej architektury i zieleni nadającej reprezentacyjny charakter strefie wejściowej do budynku. Dopiero w ostatnim czasie wydział Zarząd Zasobu Komunalnego (zarządca budynku) wykonał remont, który pozwolił w nieznacznym zakresie powrócić do XIX-wiecznego założenia krajobrazowego.

W wyniku uchwały nr XLVII/1419/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 18 Marca 2010r dot. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Bolesława Drobniera oraz Wyspy Słodowej i Wyspy Bielarskiej wprowadzono zmiany, które uczyniły teren działki o funkcji mieszkaniowej (M) terenem usługowym (6U). Zmiany te zapoczątkowały proces zmiany funkcji budynku – co ostatecznie doprowadziło do wykwaterowania wszystkich mieszkańców kamienicy.

Przedstawiany projekt architektoniczny jest wynikiem działań Grupy Inicjatywnej Wyspa Słodowa 7, która narodziła się w wyniku niezgody na sprzedaż budynku przez magistrat prywatnemu inwestorowi. Wraz z wystosowaniem do władz apelu o powstrzymanie sprzedaży budynku zaproponowaliśmy stworzenie tam ośrodka kulturalno-społecznego. Ponad 5500 osób podpisało się pod petycją do władz miasta w tej sprawie. Zwróciliśmy się równolegle do mieszkańców o nadsyłanie pomysłów na działania, jakie by najchętniej widzieli w kamienicy. W odpowiedzi do naszego Banku Pomysłów wpłynęła prawie setka propozycji na mniej lub bardziej konkretne działania. Większość wizji na funkcjonowanie kamienicy staraliśmy się uwzględnić w niniejszej koncepcji architektonicznej.

Dane techniczne kamienicy i oficyny na Wyspie Słodowej

Projekt sporządzano na podstawie materiałów udostępnionych przez urząd miasta w ramach konsultacji społecznych, w tym ekspertyz budowlanych z 2004, 2012, 2013 i 2014 roku, materiałów archiwalnych (rzuty, przekroje, detale projektowe) z Archiwum Miejskiego, ekspertyzy budowlanej z 1997 r. sporządzonej po „Wielkiej Powodzi” oraz wizji lokalnej i inwentaryzacji na miejscu.

Kamienica wraz z oficyną, posadowiona jest na działce miejskiej we wschodniej części Wyspy Słodowej. Działka przynależąca do kamienicy ma ok. 1500m², okalają ją ze wszystkich stron ciągi piesze i jezdne (umożliwia to między innymi zapewnienie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami prawa budowlanego), a powierzchnia zabudowy to ok. 500m².

Kamienica ma 7 kondygnacji nadziemnych (w tym przyziemie i poddasze), oficyna ma 4 kondygnacje nadziemne (w tym przyziemie i poddasze) oraz 1 kondygnację podziemną (piwnica). Grubości ścian budynku wahają się od 80 cm w parterze do 40 cm na górnych piętrach. Piętra kamienicy i oficyny zlokalizowane są na tych samych poziomach, obecnie bez możliwości przejścia między nimi, przy czym przyziemie jest obniżone od przyjętego przez nas poziomu +/- 0.00m (wejście główne do kamienicy) o 50cm (- 0.50m). Konstrukcja ścian z muru ceglanego, stropy drewniane (stare kondygnacje mieszkalne) lub Kleina (strop nad przyziemiem, pomieszczeniami kuchni i łazienek), klatki schodowe o konstrukcji stalowej ze stopnicami i balustradą drewnianą (każda część budynku posiada własną klatkę schodową), okna skrzynkowe drewniane, dach o konstrukcji drewnianej; w kamienicy częściowo skośny z pokryciem dachówką, częściowo pulpitowy pokryty papą o spadku w stronę zachodnią, w oficynie płaski, pokryty papą, o spadku w stronę północną.

Elewacja kamienicy od strony południowej, wschodniej (wejściowej) oraz północnej z wieloma detalami ozdobnymi z czasów budowy w XIX w. (gzymsy, boniowania, obramienia, tympanony nadokienne, fryzy itp.) z równym podziałem okien. Od strony wschodniej balkony i wejście główne (na dwie kondygnacje). Od strony zachodniej elewacja płaska, z oknami, bez żadnych detali oprócz gzymsu zwiężającego na górze. Elewacja oficyny od strony północnej powtarza podział okien i ozdób z przylegającej do niej elewacji kamienicy, a pozostałe elewacje - południowa i zachodnia, są płaskie. Dodatkowo, od strony zachodniej występują okna wynikające z podziału funkcjonalnego (klatka schodowa, korytarze mieszkań). Oba budynki posiadają wyjścia z tyłu budynku (elewacja zachodnia i południowa), prowadzące na otwarty, niezagospodarowany teren działki. Budynki posiadają podłączenie do instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, niskoprądowej i telefonicznej.

Kamienica do górnej krawędzi gzymsu zwiężającego ma wys. ok. 21,75 m, a oficyna ok. 12,35 m (od strony północnej) oraz ok. 12,75 m (od strony południowej). Kubatura obiektu to ok. 9000m³ , a powierzchnia całkowita to ok. 4000m² powierzchni wraz z dachem i piwnicą oficyny.

Wysokość budynku wg warunków w MPZP nie może przekroczyć 25m wysokości, budynek znajduje się w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Opis projektu koncepcji programowo-przestrzennej

Pierwszym etapem projektu GISW7, było zebranie pomysłów na działanie i program funkcjonalny od mieszkańców Wrocławia. Po analizie przysłanych pomysłów, zrodził się program funkcjonalny, który w głównej mierze zakłada przestrzenie otwarte dla wszystkich mieszkańców. Są to warsztaty rzemiosła, salki prób muzycznych, atelier, przestrzenie wystawiennicze, mini-wydawnictwo, sale do zajęć edukacyjnych, miejsca o profilu handlowo - usługowym (restauracja, hostel, pub), pomieszczenia biurowe (także coworkingowe), biblioteka, magazyny, etc. Pełen opis proponowanych funkcji znajduje się w części [3] niniejszego dokumentu.

Pomysły i stworzony na ich bazie program funkcjonalny ten pozwolił na przystąpienie do prac projektowych, w tym dostosowanie budynku do przepisów prawa budowlanego, warunków technicznych, ewakuacji oraz przepisów przeciwpożarowych i higieniczno - sanitarnych.

Budynek kamienicy i oficyny , należy dostosować do kategorii ZL III budynku użyteczności publicznej wg Dz. U. Nr 75 z 2002 r. z późniejszymi zmianami oraz do odpowiednich z przepisów BHP i higieniczno-sanitarnych.

W wyniku analizy projektowej i prawnej, zastanych warunków, stanu technicznego budynku oraz konsultacji budowlano-architektonicznych ze specjalistami z branż architektury, konstrukcji, ochrony zabytków i branży budowlanej, doszliśmy do wniosku, iż najlepszym sposobem na dostosowanie budynku do przewidzianych funkcji jest usunięcie tkanki wewnętrznej budynku, zachowując w całości zewnętrzne elewacje (ochrona konserwatorska) oraz charakter kubatury i kształt budynku zachowany obecnie.

Podyktowane to było również analizą kosztorysową prac budowlano -remontowych, które uzmysłowiły projektantom i społecznikom, że dostosowanie zastanej tkanki wewnętrznej do nowych przepisów budowlanych oraz naprawa nadwątlonej przez wilgoć i korozję konstrukcji wewnętrznej, jest nieopłacalna i poniesie za sobą ogromne koszty remontu. Remont przeprowadzony w ten sposób nie miałby również istotnego wpływu na wygodę użytkownika budynku (za dużo odstępstw od obowiązujących przepisów prawnych).

Na bazie tych założeń zaprojektowaliśmy nowy układ ramp, schodów, stropów, nową konstrukcję słupów wewnętrznych, windę towarowo – osobową oraz nową klatkę schodową ewakuacyjną. Całość wnętrza kamienicy została dostosowana do wymogów przebywania osób niepełnosprawnych.

Przy optymalizacji kosztów remontu i dostosowania budynku przyjęliśmy wersję LOW COST. W wersji tej po remoncie wszystkie piętra spełniają swoje funkcje, umożliwiają najemcom wynajem powierzchni z pełną infrastrukturą instalacyjną, oraz pozwalają operatorowi kamienicy wyposażać i wykańczać wnętrze budynku, w zależności od zapotrzebowania na powierzchnię, lub rozwój działalności społeczno - kulturalnej. Projekt i remont zakłada dostosowanie budynku do stanu wykończenia deweloperskiego podwyższonego (wykończenie części wspólnych, wyposażenie sanitariatów, ułożenie podłóg pływających i podniesionych, wymiana stropów na WPS (dostosowanie do odporności ppoż. min. REI60), wymiana okien, docieplenie budynku wewnętrzne, malowanie ścian i ułożenie płytek ceramicznych w toaletach i zapleczu kuchennym, oświetlenie wewnętrzne części wspólnych, instalację sanitarną i elektryczną, punkty dyspozytorskie wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, oraz instalację ppoż. i oddymiania). Drugim ważnym założeniem przy pracach projektowych było uzyskanie możliwie niskiego zużycie zasobów, głównie jak najmniejsze zużycie energii elektrycznej i ciepłej. Mamy ambicje, aby budynek był ekologiczny, by był częściowo samowystarczalny (zastosowaliśmy w założeniach rekuperatory, specjalną izolację termiczną, inteligentne oświetlenie LED, instalację fotowoltaniczną, użycie wody szarej etc.).

Promocja rozwiązań ekologicznych wpisuje się w dzisiejsze trendy światowe: ochronę środowiska miejskiego, redukcję emisji CO2 i tworzenie przyjaznej ludziom przestrzeni. Mając to na uwadze, chcielibyśmy, aby budynek stał się wizytówką miasta, atrakcją turystyczną Wrocławia i Polski.

Prace projektowe zakładają, że na pierwszym etapie remontu powinno się osuszyć fundamenty, wzmocnić całą powierzchnię gruntu pod budynkiem oraz wokół, założyć izolację pionową jak i poziomą, zaprojektować podłogę na gruncie (w obecnym momencie brakuje takich warstw). Zakładamy również stały drenaż gruntu wokół budynku, który pozwoli na przyszłość chronić ściany fundamentowe od zbyt dużego zawilgocenia i naporu wód gruntowych.

Elewacje należy uzupełnić i przywrócić do stanu świetności poprzez uzupełnienie detalu architektonicznego i ubytków, naprawę tynków i zawilgoceń. W elewacji zachodniej kamienicy i południowej oficyny projektujemy nowy układ i wysokość okien – co wynika z nowego układu funkcji pomieszczeń, wymogów doświetlenia pomieszczeń oraz przyszłej aranżacji wewnętrznej.

Założyliśmy, że w kamienicy i oficynie wymienione zostaną istniejące konstrukcje dachów. Dachy zostaną także podwyższone – dostosowane do nowych przepisów i wymogów prawnych dla umieszczanych tam funkcji. Nowa konstrukcja dachu została zaprojektowana na ruszcie stalowym, który pozwoli nam na przeniesienie znacznych obciążeń np. paneli fotowoltanicznych umieszczonych na dach kamienicy, czy dachu zielonego na oficynie. Obecna konstrukcja drewniana ze względu na

znaczące zniszczenie, osłabienie i zawilgocenie nie nadaje się do konserwacji.

Na poszczególnych piętrach zaprojektowaliśmy funkcje, w tym przykładowe aranżacje pięter wg poniższego planu pięter:

1. kond. -1 pom. techniczne
2. kond. 00 (przyziemie) – pom. gastronomiczno – handlowo – usługowe
3. kond. +1 (wysoki parter) – pom. gastronomiczno – handlowo – usługowe, pom. edukacyjno-warsztatowe, pom. zaplecza gastronomicznego
4. kond. +2 (piętro) – pom. edukacyjno -warsztatowe oraz pom. biurowo - festiwalowe
5. kond. +3 (piętro) – pom. strefy coworking
6. kond. +4 (piętro) – pom. strefy sztuki/fablab
7. kond. +5 (piętro) – pom. wystawowe, pom. festiwalowe, pom. warsztatowo - edukacyjne
8. kond. +6 (poddasze) – pom. festiwalowe, sale prób i nagrań muzycznych, pom. techniczne

Z uwagi na mnogość przesłanych pomysłów na funkcje kamienicy, zmuszeni byliśmy zrobić wstępną ich selekcję pokazując finalnie różne warianty aranżacji przestrzeni w budynku. Nasza koncepcja nie promuje jednego, najlepszego rozwiązania. Naszym celem jest wskazanie różnorodności opcji i wariantów. Naszym założeniem była również elastyczność modelowania przestrzeni (mobilne ścianki działowe), umożliwiającą różne rozwiązania pod różne funkcje.

W każdej strefie (piętrze) znalazła się część wspólna (toalety ogólnodostępne, hol windy, klatka schodowa, ewentualnie magazyn i pomieszczenie techniczne) oraz przestrzeń open space dla dowolnej aranżacji. Wskazane jest aby operator budynku przy wynajmie lub organizacji centrum uwzględniał założenia funkcjonalne z w/w koncepcji.

Na pierwszych dolnych poziomach zaprojektowaliśmy przestrzenie dedykowane jednej konkretnej funkcji np. bistro, info/recepcja, pub/art, zaplecze kuchenne lub hostel, ale nie przeszkadza to w tym, by nie przeznaczyć tych przestrzeni na inną działalność (komercyjną).

Uważamy, że część parterowa budynku i kondygnacja +1 powinny pełnić funkcję jak najbardziej otwartą - stanowiącą o żywotności ośrodka. Magnesem byłaby tu oferta gastronomiczna, występy muzyczne i artystyczne. W tym wypadku kondygnacje te powinny mieć stały podział powierzchni pod konkretne funkcje.

W części rysunkowej projektu znalazły się warianty organizacji open space z podziałem na pomieszczenia. Rzuty wariantów pokazują, że taki podział pięter jest optymalny. Open space pozwala na różną organizację przestrzeni, może dostosować się do wymogów funkcji. Przykładem może być np. kondygnacja +2, gdzie możemy zorganizować małą bibliotekę z czytelnią i małym zapleczem biurowym, seminaryjnym lub pomieszczenia edukacyjne pod szkołę językową lub szkołę waldorfską. Na kondygnacji +3 można urządzić strefę coworkingową, która może być jednym pomieszczeniem dla pracujących i wynajmujących biurko lub poszczególnymi biurami z zapleczem. Zaprojektowaliśmy również na kondygnacji +4 przestrzeń rzemieślniczą FabLab - warsztaty sztuki, atelier warsztatowe, które mogą być organizowane poprzez mobilne ścianki, dzielące na mniejsze lub większe pomieszczenia, w zależności od potrzeb. Oczywiście możemy też podzielić przestrzeń w sposób tradycyjny i wydzielić pomieszczenia stałe, dedykowane pod konkretne działania. Kondygnacja +5 i +6, to w dużej mierze przestrzeń wielofunkcyjna, której sercem jest dwukondygnacyjna sala oraz pomieszczenia wielofunkcyjne, w których można organizować zajęcia taneczno – ruchowe, pokazy filmowe i teatralne, wystawy prac, sesje fotograficzne, seminaria, czy festiwale.

Inne przykładowe aranżacje powierzchni znajdują się na dalszych stronach przedstawionej koncepcji. Ogólna powierzchnia użytkowa budynku po modernizacji wynosi ok. 2600 m².

Dodatkowymi parametrami jakie przyjęliśmy w projekcie było założenie, że na każdej kondygnacji

pracuje i przebywa na stałe max. do 20 osób (wyliczenia dla pom. higieniczno - sanitarnych). Założyliśmy także mobilną dostępność pięter - open space, w zależności od zapotrzebowania na projektowaną przestrzeń (możliwości wynajmu) oraz strefy kontroli dostępu, pozwalające na wydzielanie i zamknięcie przestrzeni w zależności od potrzeb, godzin funkcjonowania ośrodka, czy dyspozycji powierzchni najmu. Zaprojektowaliśmy również dużą salę widowiskową na kond. +5 w kategorii ZL I dla max. 50 osób w przypadku założeń ewakuacyjnych.

Wnętrza zaprojektowaliśmy by były jak najbardziej neutralne, surowe oraz umożliwiały w łatwy sposób późniejszą aranżację, w zależności od funkcji. Dodajmy, że kosztorys dołączony do projektu nie uwzględnia kosztów aranżacji pomieszczeń oraz wyposażenia. Drugim czynnikiem do naszych założeń projektowych wnętrz, był możliwie niski koszt remontu, zachowujący możliwie najlepszą jakość. Kolory ścian, sufitów i podłóg mają oddawać surowość zastosowanych materiałów w gamie kolorystycznej bieli, szarości, grafitu i czerni.

Kolorystykę elewacji przyjęliśmy podobną do koloru już obecnie istniejącego oraz zdecydowaliśmy się na grafitowy kolor wymiennej stolarki okiennej. Na obecny moment, nie mamy określonej ekspertyzy historycznej kolorystyki poszczególnych elementów elewacji, jaką zapewne zleci Konserwator Miejski.

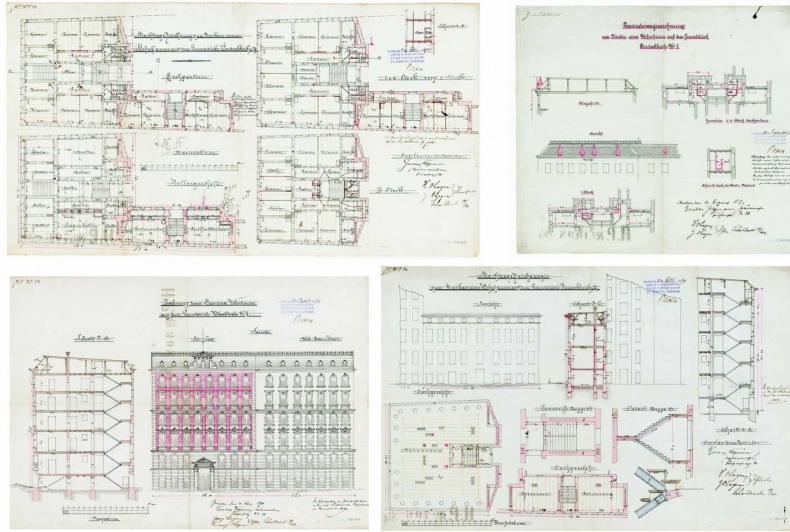
Zagospodarowanie terenu wokół budynku, zostało uporządkowane i dostosowane do nowej funkcji budynku. Zaprojektowaliśmy obniżenie terenu do poziomu -0.50m bezpośrednio przy budynku, dostosowując w ten sposób poziom w budynku i w terenie. Na działce znalazły się schody - polegiwacze, plac pod kawiarnię i kino letnie lub pod imprezy, ogródek warzywny, urządzenia małej architektury takie jak: ławki, oświetlenie zewnętrzne, stojaki rowerowe, kosze na śmieci, scena zewnętrzna oraz (nie uwzględniona w kosztach remontu) ścianka wspinaczkowa, która mogłaby być atrakcją dla dzieci jak i dorosłych.

Nieopodal kamienicy przewidzieliśmy zagospodarowanie trawnika: między rz. Odrą a budynkiem, chcielibyśmy stworzyć atrakcyjny skwer aktywności sportowych np. do gry w bule, treningów nordic-walking, zajęć jogi na świeżym powietrzu oraz plac zabaw dla dzieci. Na tym terenie przewidujemy także stanowiska wystawowe dla zewnętrznego systemu prezentacji sztuki (m.in. wykonywanej w atelier lub zajęciach warsztatowych w budynku).

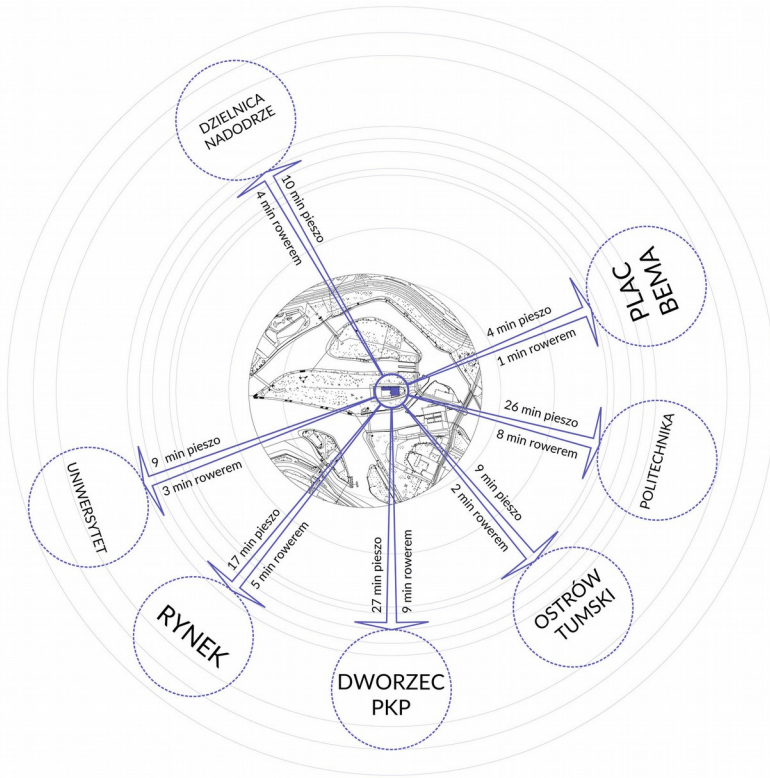
Materiały projektowo-architektoniczne, graficzne, dokumentacja, kosztorysy, wizualizacje

W odniesieniu do osobnego dokumentu 'Koncepcja architektoniczna WS7', poniżej zamieszczamy pełną listę kluczowych materiałów projektowo-architektonicznych, graficznych, dokumentację, kosztorysy, wizualizacje.

rys. [4]1 - dokumentacja archiwalna

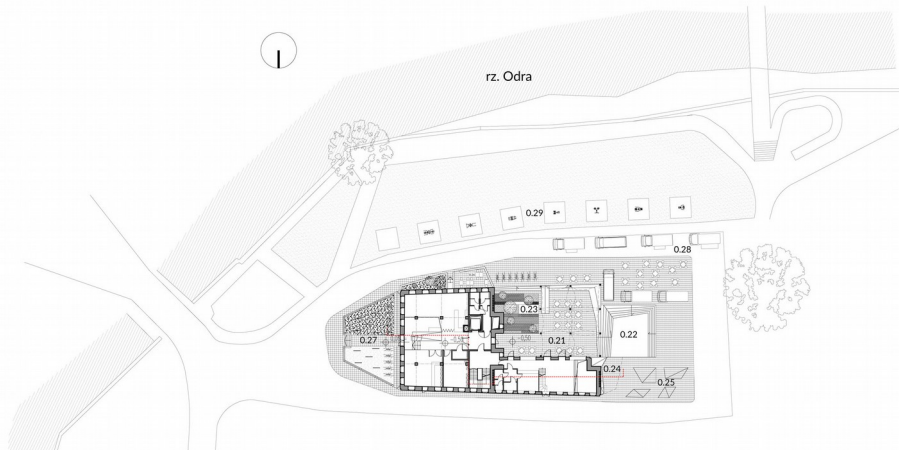


rys. [4]2 –
 odległości
 miejskie

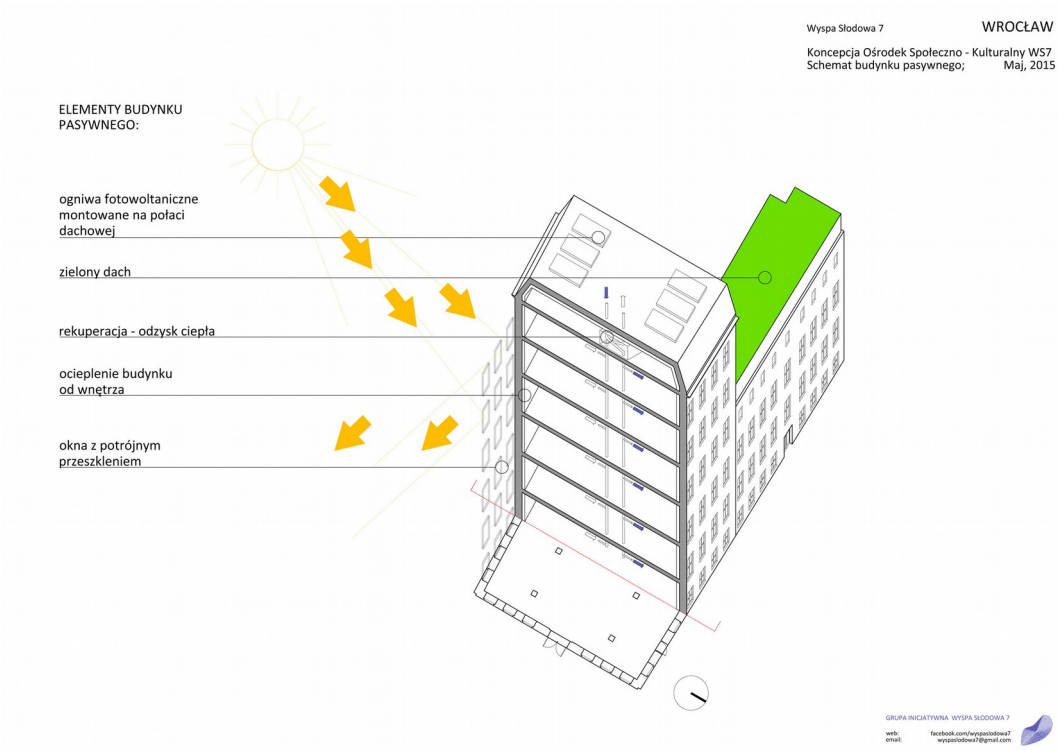


rys. [4]3 – sytuacja





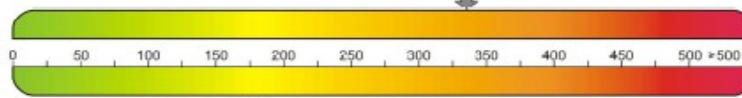
rys. [4]4 – budynek pasywny



rys. [4]5 – audyt energetyczny

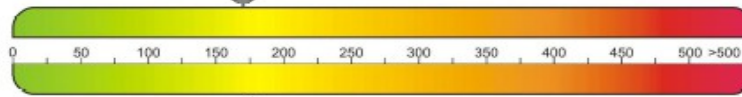
Audyt energetyczny budynku

EP - TWÓJ BUDYNEK - STAN AKTUALNY
336,2 kWh/(m²·rok)



↑
WG WYMAGAŃ WT2014
177,5 kWh/(m²·rok)

EP - TWÓJ BUDYNEK - PO OPTYMALIZACJI
170,1 kWh/(m²·rok)



↑
WG WYMAGAŃ WT2014
177,5 kWh/(m²·rok)

uwaga - budynki termomodernizowane nie muszą spełniać wymagań na wskaźnik EP

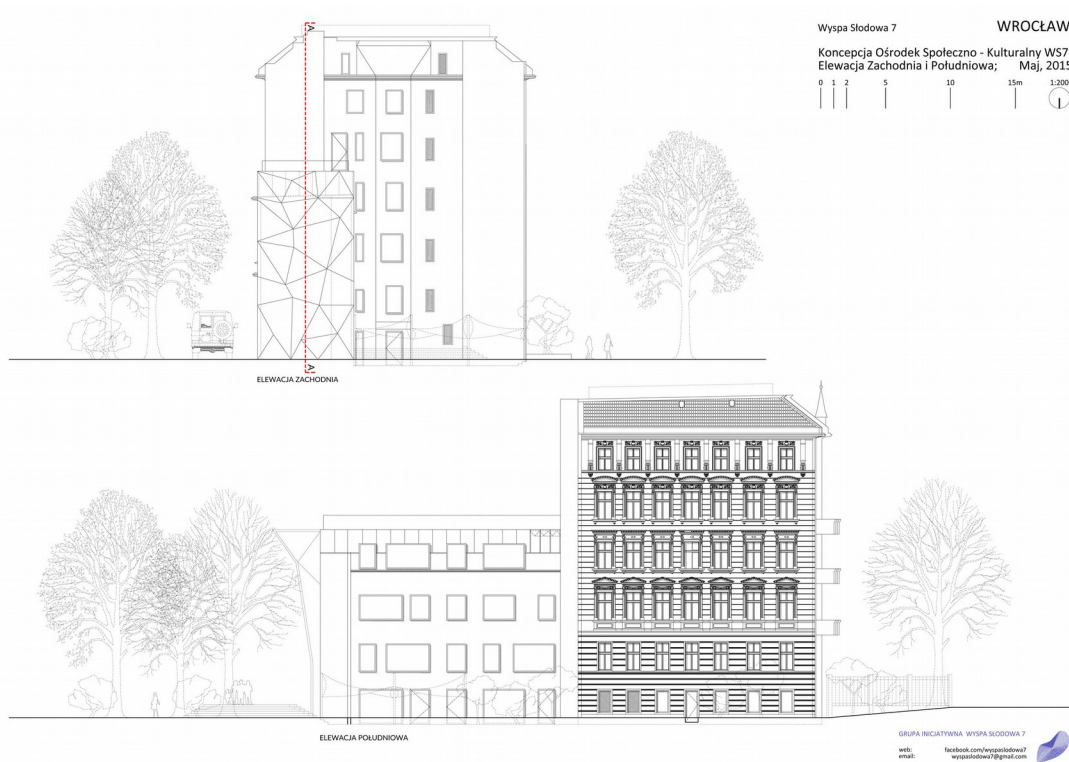
Informacje o budynku

Rodzaj budynku	biurowy
Ostatnia kondygnacja	użytkowa
Liczba kondygnacji użytkowych	6
Powierzchnia użytkowa - całkowita / chłodzona	2376,00 m ² / 1188,00 m ²
Liczba osób	120,0
Dobowe zużycie wody	5,0 l/os.
Czas użytkowania wody	255,5 dzień/rok
Strefa klimatyczna	II
Stacja meteorologiczna	Wrocław
Temperatura wewnętrzna - dla trybu ogrzewania / chłodzenia	20 °C / 24 °C

rys. [4]6 -
elewacje 1



rys. [4]7 – elewacje 2



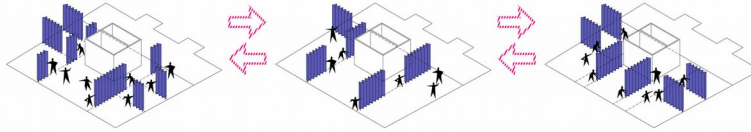
rys. [4]8 – schemat funkcjonalny



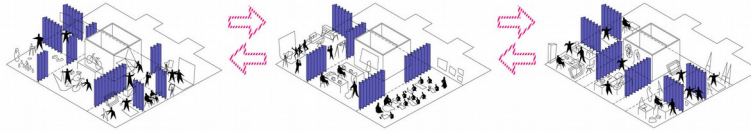
rys. [4]9 – schemat funkcji w Open Space

PRZYKŁADOWY SCHEMAT MOŻLIWOŚCI PODZIAŁU I UKŁADU POW. OPEN SPACE W KAMIENICY:

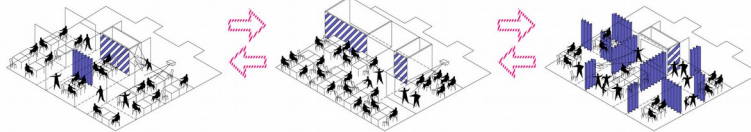
RUCHOME ŚCIANKI



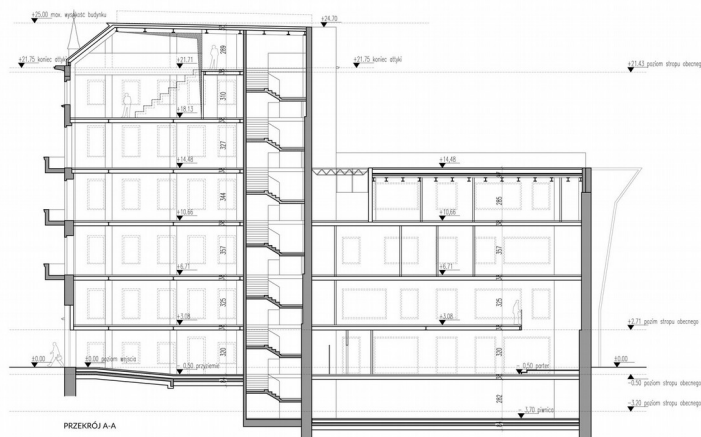
FABLAB



COWORKING



rys. [4]10 – rzut przekrój 01



Wyspa Słodowa 7

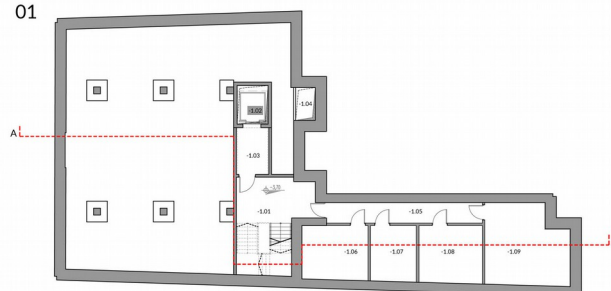
WROCLAW

Koncepcja Centrum Społeczno - Kulturalne WS7
Kondygnacja -01 (piwnica), Przekrój Maj, 2015

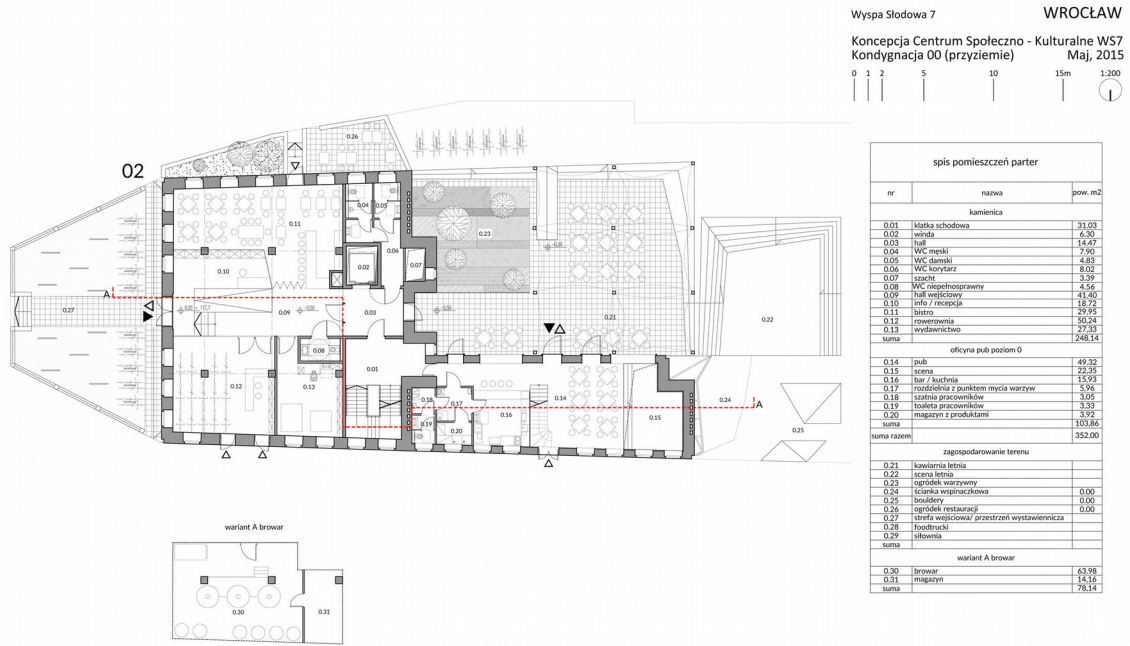


spis pomieszczeń piwnica		
nr	nazwa	pow. m2
kuchnia		
-1.01	kuchnia kuchonowa	30,20
-1.02	winda	6,30
-1.03	przedpokój p.poż	7,45
-1.04	szacht	3,39
suma		47,34
oficyna		
-1.05	korytarz	16,80
-1.06	magazyn	18,95
-1.07	pomieszczenie elektryczne	12,70
-1.08	wyżet CO	13,27
-1.09	hydrofornia	33,43
suma		105,15
suma razem		148,49

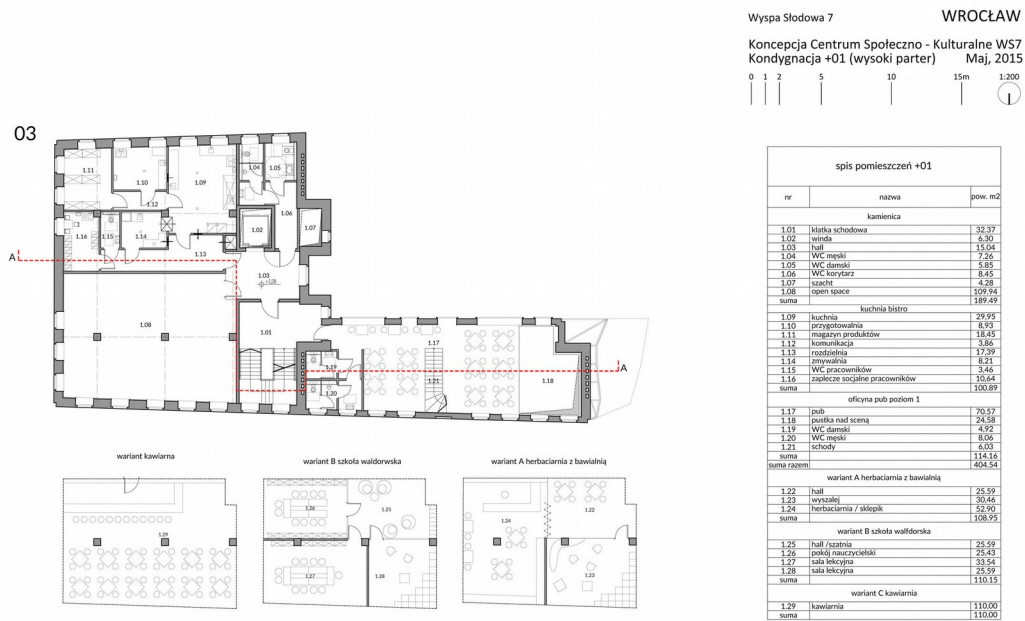
01



rys. 4[11] – rzut przekrój 02



rys. [4]12 – rzut przekrój 03



rys. [4]13 – rzut przekrój 04

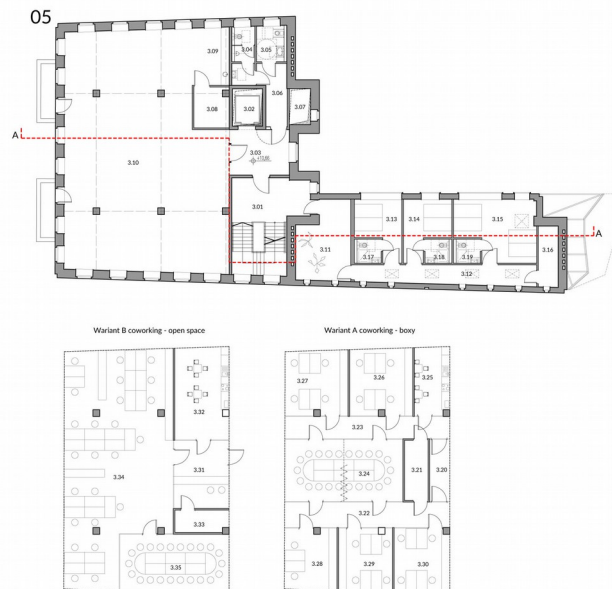


Wyspa Słodowa 7 WROCŁAW
 Koncepcja Ośrodek Społeczno - Kulturalny WS7
 Kondygnacja +02 (piętro)
 0 1 2 5 10 15m 1:200

nr	nazwa	pow. m2
spis pomieszczeń +02		
kamienica		
2.01	klatka schodowa	33,86
2.02	winda	4,30
2.03	hull	15,04
2.04	WC-męski	2,26
2.05	WC-damski	5,85
2.06	WC-korytarz	8,45
2.07	szacht	4,28
2.08	pom. porządkowe	7,81
2.09	punkt kuchenny	11,82
2.10	open space	158,99
	suma	299,66
oficyna hostel		
2.11	korytarz	7,53
2.12	recepcja	16,33
2.13	dormitorium 16 os.	58,26
2.14	sanitariaty damskie	11,30
2.15	sanitariaty męskie	11,54
2.16	magazyn / przechowalnia bagażu	4,58
	suma	111,58
	suma	411,04
wariant A biblioteka		
2.17	biblioteka / czytelnia / wydawnictwo	162,40
2.18	zaplecze socjalne	13,56
2.19	zaplecze biblioteki / pom. porządkowe	17,08
2.20	biuro festiwalowe / biuro WS7	25,26
2.21	sala seminarij / wydawnictwa	57,84
	suma	220,24
wariant B szkoła waldorfska		
2.22	hull / szatnia	59,13
2.23	sala lekcyjna	35,33
2.24	sala lekcyjna	23,60
2.25	sala lekcyjna	25,04
2.26	sala lekcyjna	33,92
2.27	sala lekcyjna	24,56
2.28	WC-damski	11,12
2.29	WC dla niepełnosprawnego	5,28
2.30	WC-męski	252,17
	suma	252,17

GRUPA INICJATYWNA WYSPA SŁODOWA 7
 web: facebook.com/wyspaslodowa7
 email: wyspaslodowa7@gmail.com

rys. [4]14 – rzut przekrój 05

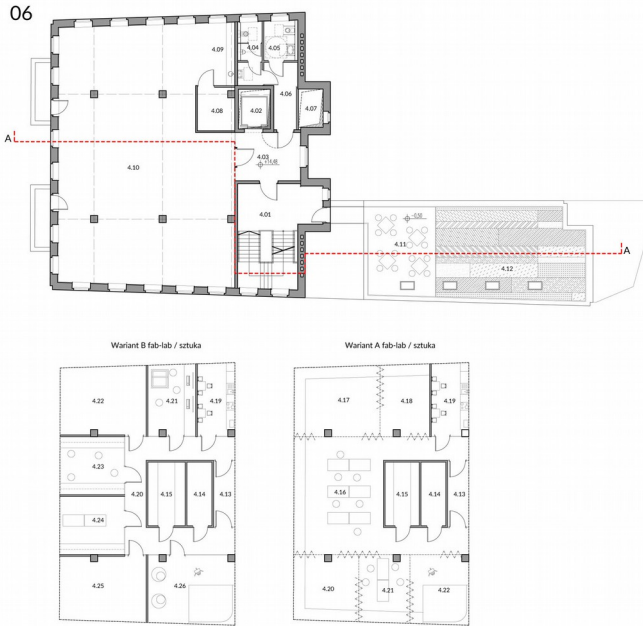


Wyspa Słodowa 7 WROCŁAW
 Koncepcja Ośrodek Społeczno - Kulturalny WS7
 Kondygnacja +03 (piętro)
 0 1 2 5 10 15m 1:200

nr	nazwa	pow. m2
spis pomieszczeń +03		
kamienica		
3.01	klatka schodowa	33,86
3.02	winda	4,30
3.03	hull	15,04
3.04	WC-męski	2,26
3.05	WC-damski	5,85
3.06	WC-korytarz	8,45
3.07	szacht	4,28
3.08	pom. porządkowe	7,81
3.09	punkt kuchenny	11,82
3.10	open space	158,99
	suma	299,66
oficyna hostel		
3.11	ogród zimowy	21,25
3.12	korytarz	19,05
3.13	pokój 2 os.	12,71
3.14	pokój 2 os.	13,08
3.15	pokój 4 os.	23,09
3.16	magazyn	6,48
3.17	łazienka	3,59
3.18	łazienka	3,59
3.19	łazienka	108,43
	suma	408,09
wariant A coworking		
3.20	komunikacja	7,05
3.21	pom. porządkowe / magazyn	7,85
3.22	komunikacja	23,42
3.23	komunikacja	20,91
3.24	sala konferencyjna	43,07
3.25	zaplecze socjalne	13,33
3.26	biuro	23,67
3.27	biuro	22,89
3.28	biuro	17,82
3.29	biuro	19,80
3.30	biuro	20,03
	suma	217,84
wariant B coworking		
3.31	recepcja	20,97
3.32	zaplecze socjalne	28,00
3.33	pom. porządkowe / magazyn	4,52
3.34	open space	158,29
3.35	sala konferencyjna	31,53
	suma	219,31

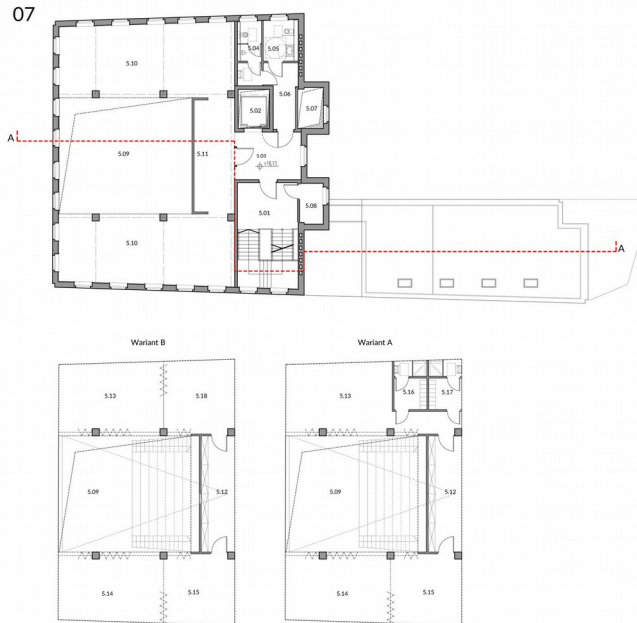
GRUPA INICJATYWNA WYSPA SŁODOWA 7
 web: facebook.com/wyspaslodowa7
 email: wyspaslodowa7@gmail.com

rys. [4]15 – rzut przekrój 06



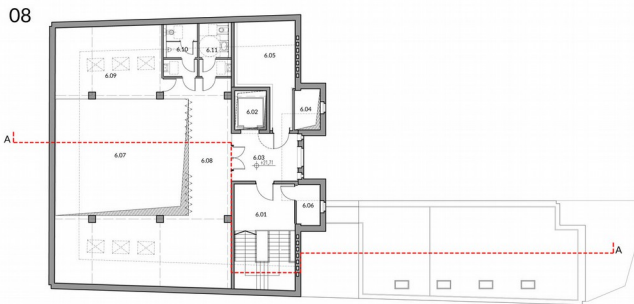
spis pomieszczeń +04		
nr	nazwa	pow. m2
kamenica		
4.01	klatka schodowa	35,63
4.02	winda	6,30
4.03	hall	15,46
4.04	WC męski	7,49
4.05	WC damski	6,49
4.06	WC korytarz	8,62
4.07	szacht	4,63
4.08	pom. porządkowe	7,81
4.09	punkt kuchenny	13,95
4.10	open space	204,13
suma		308,40
oficyna		
4.11	taras	32,00
4.12	ogrod warzywny na dachu	63,43
suma		403,83
wariant A fab-lab / sztuka		
4.13	kommunikacja	7,05
4.14	pom. porządkowe / magazynek	8,05
4.15	ciemnia	10,76
4.16	open space fab-lab	79,88
4.17	atelier	29,63
4.18	atelier	17,70
4.19	zaplecze socjalne	13,36
4.20	atelier	21,17
4.21	pracownia sitedruku	20,18
4.22	studio fotograficzne	17,04
suma		218,82
wariant B fab-lab / sztuka		
4.13	kommunikacja	7,05
4.14	pom. porządkowe / magazynek	8,05
4.15	ciemnia	10,76
4.16	open space fab-lab	79,88
4.17	zaplecze socjalne	13,36
4.23	kommunikacja	34,78
4.27	pracownia fabrykacji sd	16,72
4.31	pracownia szkła i ceramiki	29,08
4.35	pracownia stolarnia	18,54
4.39	pracownia sitedruku	18,52
4.40	atelier	27,95
4.42	studio fotograficzne	24,05
suma		208,86

rys. [4]16 – rzut przekrój 07



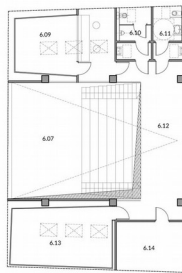
spis pomieszczeń +05		
nr	nazwa	pow. m2
kamenica		
5.01	klatka schodowa	30,07
5.02	winda	6,30
5.03	hall	15,89
5.04	WC męski	7,49
5.05	WC damski	7,15
5.06	WC korytarz	8,88
5.07	szacht	5,34
5.08	pom. porządkowe	4,52
5.09	sala wielofunkcyjna / kino / teatr / art	64,64
5.10	open space	142,41
5.11	skład	8,00
suma		300,69
wariant A		
5.09	sala wielofunkcyjna / kino / teatr / art	64,64
5.12	kommunikacja / skład	19,91
5.13	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	47,56
5.14	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	36,85
5.15	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	25,51
5.16	szatnia męska z natryskiem	7,93
5.17	szatnia damska z natryskiem	8,11
suma		210,01
wariant B		
5.09	sala wielofunkcyjna / kino / teatr / art	64,64
5.12	kommunikacja / skład	19,91
5.13	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	38,07
5.14	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	36,85
5.15	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	25,51
5.18	sala wielofunkcyjna / joga / taniec / wystawy	26,70
suma		212,68

rys. [4]17 – rzut przekrój 08

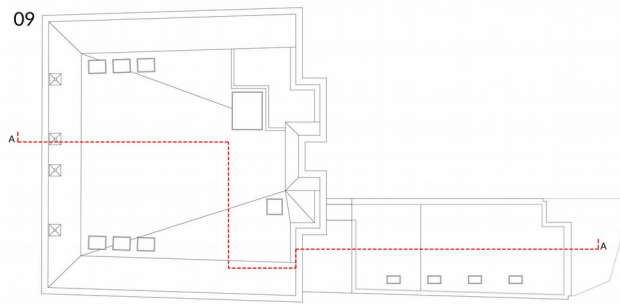


spis pomieszczeń poddasze		
nr	nazwa	pow. m2
6.01	klatka schodowa	30,07
6.02	winda	6,30
6.03	hall	15,89
6.04	sklepienie	5,34
6.05	pom. techniczne	17,48
6.06	pom. porządkowe	4,57
6.07	przekładnia sali wielofunkcyjnej	64,64
6.08	opon. basen	27,89
6.09	studia nagran/reżyserka	17,90
6.10	WC męski	4,49
6.11	WC damski	4,42
6.12	taras	40,05
6.13	sala prób	15,03
6.14	magazyn	8,56
suma		304,18

Wariant A



rys. [4]18 - rzut przekrój 09



rys. [4]19 – wizualizacja 01



Wyspa Słodowa 7

WROCLAW

Koncepcja Ośrodek Społeczno - Kulturalny WS7
Wizualizacja zewnętrzna od Połud.; Maj, 2015

GRUPA INICJATYWNA WYSPA SŁODOWA 7
web: facebook.com/wyspaslodowa7
email: wyspaslodowa7@gmail.com



rys. [4]20 – wizualizacja 02

Wyspa Słodowa 7

WROCLAW

Koncepcja Ośrodek Społeczno - Kulturalny WS7
Wizualizacja holu wejściowego; Maj, 2015



GRUPA INICJATYWNA WYSPA SŁODOWA 7
web: facebook.com/wyspaslodowa7
email: wyspaslodowa7@gmail.com

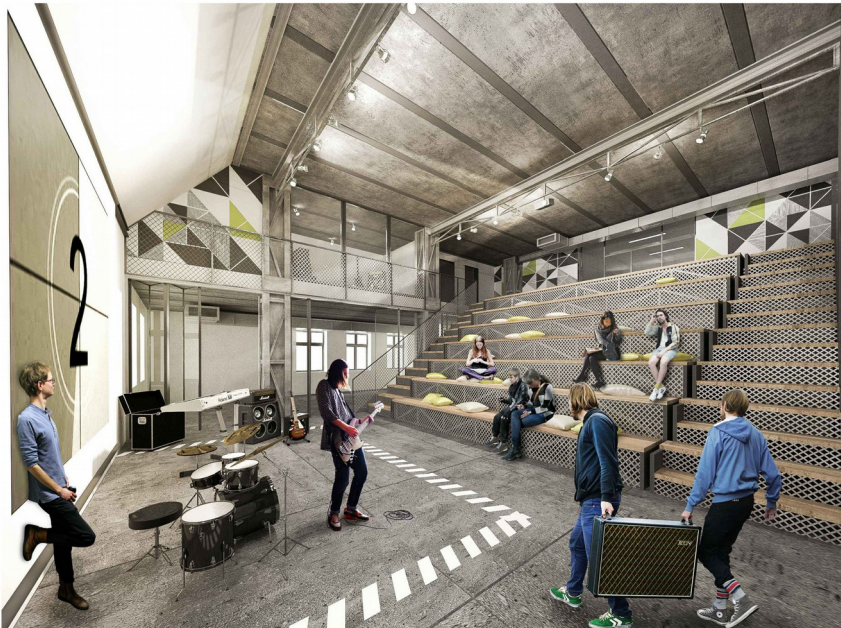


rys. [4]21 – wizualizacja 03

Wyspa Słodowa 7

WROCLAW

Koncepcja Ośrodek Społeczno - Kulturalny WS7
Wizualizacja sali wielofunkcyjnej; Maj, 2015



GRUPA INICJATYWNA WYSPA SŁODOWA 7
web: facebook.com/wyspaslodowa7
email: wyspaslodowa7@gmail.com



rys. [4]22a – wycena szacunkowa

Wycena Szacunkowa
(Zestawienie)
KAMIENICA WS7 - remont i przebudowa

ul. Wyspa Słodowa 7 we Wrocławiu

Poz. cen: II kw. 2015 r.

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
OGÓŁEM		m2 pu	2 614	5 135	13 423 007
		m3 kb			
1	POZYSKANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ (nie dotyczy)	m2 p.u.	2 614,0		
2	PRZYGOTOWANIE I PRZYŁĄCZENIE OBIEKTU DO SIECI	m2 p.u.	2 614,0	270,00	705 157
2.1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE				52 220
2.2	ROBOTY ROZBIORKOWE				359 071
2.3	PRZYGOTOWANIE TERENU DO PRAC BUDOWLANYCH				6 500
2.4	PRZYŁĄCZENIE OBIEKTU DO SIECI				287 366
3	PRZEBUDOW BUDYNKU WYSPA SŁODOWA 7	m2 p.u.	2 614,0	3 553,00	9 288 515
3.4	<i>BUDYNEK (Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI)</i>	m2 p.u.	<i>2 614,0</i>	<i>4 234,00</i>	<i>11 066 408</i>
		m2 kb			
3.1	STAN ZEROWY	m2 p.u.	2 614,0	673,00	1 758 033
3.2	STAN SUROWY	m2 p.u.	2 614,0	1 251,00	3 296 719
3.3	STAN WYKONCZENIOWY WEWNĘTRZNY	m2 p.u.	2 614,0	1 154,00	3 016 370
3.4	STAN WYKONCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	m2 p.u.	2 614,0	466,00	1 217 393
4	BUDYNEK - INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	m2	2 614,0	680,14	1 777 893
4.1	INSTALACJE I URZĄDZENIA WODOC. - KANALIZACYJNE I GAZOWE	m2	2 614,0	36,81	96 216
4.2	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO	m2	2 614,0	132,99	347 645
4.3	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNIKI WENTYLACYJNEJ I KLIMATYZACYJNEJ	m2	2 614,0	92,97	243 032
4.4	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	m2	2 614,0	301,07	787 000
4.5	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ	m2	2 614,0	39,02	102 000
4.6	URZĄDZENIA TECHNICZNE TRANSPORTU BLISKIEGO	m2	2 614,0		202 000
5	ZAGOSPODAROWANIE TERENU I OBIEKTY POMOCNICZE	m2 p.u.	2 614,0	149,00	389 284
5.1	OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY				7 000
5.2	OBIEKTY POMOCNICZE INŻYNIERYJNE				375 250
5.3	ZIELEN				7 034
6	WYPOSAŻENIE	m2 p.u.	2 614,0	21,00	55 678
6.1	WYPOSAŻENIE OGÓLNE				48 078
6.2	WYPOSAŻENIE POZOSTAŁE				7 600
7	PRACE PRZYGOTOWAWCZE, PROJEKTOWE, OBSŁUGA INWESTORSKA	m2 p.u.	2 614,0	462,00	1 206 480
7.1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE	kpl.			20 000
7.2	PRACE PROJEKTOWE	kpl.			443 000
7.3	OBSŁUGA INWESTORSKA	kpl.			743 480
OGÓŁEM					13 423 007

Grupa Inicjatywna Wyspa Słodowa 7:
K. Bielak, J. Bielak, R. Lesisz, M. Duch, A. Cena, A.
Soroko, P. Nelwer, J. Figura, A. Cywik

rys. [4]22b - wycena szacunkowa

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
OGÓŁEM		m2 pu	2 614	5 135	13 423 007
		m3 kb			
1	POZYSKANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ (nie dotyczy)	m2 p.u.	2 614,0		
2	PRZYGOTOWANIE I PRZYŁĄCZENIE OBIEKTU DO SIECI	m2 p.u.	2 614,0	270,00	705 157
2.1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE				52 220
2.1.1	Wypompowanie wody z piwnicy oficyny i wstępne osuszenie pomieszczeń	kpl.	1	6 500,00	6 500
2.1.2	Drenaż tymczasowy	kpl.	1	45 720,00	45 720
2.2	ROBOTY ROZBIÓRKOWE				359 071
2.2.1	Częściowa rozbiórka obiektów kubaturowych				336 916
2.2.1.1	Prace rozbiórkowe głównego budynku i oficyny: - demontaż stolarki i ślusarki wewnętrznej i zewnętrznej - skucie tynków ze ścian pozostających - rozbiórka dachów i wszystkich elementów wewnętrznych: ścian i stropów, instalacji sanitarnych i elektrycznych - rozbiórka balkonów - usunięcie materiałów z rozbiórek	m3 k.b.	6 771,0	46,00	311 466
2.2.1.2	Wykucie nowych otworów lub powiększenie istn. w pozostawionych ścianach, wraz z osadzeniem nadproży	kpl.	1	25 450,00	25 450
2.2.2	Rozbiórki budowli inżynierskich i obiektów liniowych				22 155
2.2.2.1	Rozbiórka istn. ogrodzenia	kpl.	1,0	588,00	588
2.2.2.2	Rozbiórka nawierzchni betonowej	m2	758,0	15,00	11 370
2.2.2.3	Rozbiórka istn. murku przy kamieniu od strony pd., przeznaczony do przebudowy	m	22,0	413,60	9 099
2.2.3	Rozbiórki tymczasowe				1 098
2.2.3.1	Tymczasowa rozbiórka nawierzchni z płyt, wraz z krawężnikiem	m2	19,0	10,00	190
2.2.3.2	Tymczasowa rozbiórka nawierzchni z kostki brukowej, wraz z krawężnikiem	m2	60,5	15,00	908
2.3	PRZYGOTOWANIE TERENU DO PRAC BUDOWLANYCH				6 500
2.3.1	Zdjęcie humusu i zieleni				6 500
2.3.1.1	Zdjęcie humusu ze złożeniem na tymcz. składowisku	kpl.	1	1 500,00	1 500
2.3.1.2	Prace związane z istniejącą zielenią	kpl.	1	5 000,00	5 000
2.3.1.3					0
2.4	PRZYŁĄCZENIE OBIEKTU DO SIECI				287 366
2.4.1	Przyłącza sanitarne				247 366
2.4.1.1	Przyłącze wodociągowe	kpl.	1	1 500,00	1 500
2.4.1.2	Przyłącze kanalizacji sanitarnej	m	11,0	576,91	6 346
2.4.1.3	Przyłącze kanalizacji deszczowej	szt.	4	1 486,51	5 946
2.4.1.4	Przebudowa przyłącza gazowego	m	5,0	1 496,0	7 480
2.4.1.5	Drenaż opaskowy	kpl.	1	226 094,00	226 094
2.4.2	Przyłącza elektryczne				40 000
2.4.2.1	Przyłącze elektryczne	kpl.	1	40 000,00	40 000
3	PRZEBUDOWA BUDYNKU WYSPA SŁODOWA 7	m2 p.u.	2 614,0	3 553,00	9 288 515
3.4	BUDYNEK (Z INSTALACJAMI WEWNĘTRZNYMI)	m2 p.u.	2 614,0	4 234,00	11 066 408
		m2 kb			
3.1	STAN ZEROWY	m2 p.u.	2 614,0	673,00	1 758 033
3.1.1	Roboty ziemne	m2 p.z.	1 900,0	121,00	229 582
3.1.1.1	Pogłębienie piwnicy w oficynie i wykopanie piwnicy pod częścią budynku głównego oraz wykopy pod nowe fundamenty i obniżenie poziomu części podłogi na gruncie, wraz z usunięciem nadmiaru gruntu i odwodnieniem	m3	869,9	150,00	130 485
3.1.1.2	Odcinkowe odkopanie ścian fundamentowych od zewnątrz, w celu wykonania prac izolacyjnych	mb.	123,4	407,51	50 287
3.1.1.3	Zasyпки	m3	976,2	50,00	48 810

rys. [4]22c – wycena szacunkowa

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
3.1.2	Fundamenty				1 306 144
3.1.2.1	Wzmocnienie istn. fundamentów ścian zewn. przy użyciu jet-groutingu	kpl.	1	969 718,8	969 719
3.1.2.2	Wzmocnienie ist. i nowych fundamentów ścian wewn. oraz płyty podziemia mikropalami	kpl.	1	251 250,00	251 250
3.1.2.3	Podbudowa	m2	162,8	115,00	18 722
3.1.2.4	Konstrukcje żelbetowe	kpl.	1	66 452,98	66 453
3.1.3	Ściany i słupy w podziemiu				57 128
3.1.3.1	Ściany żelbetowe	m3	8,2	1 120,00	9 184
3.1.3.2	Ściany murowane	m2	64,9	111,00	7 204
3.1.3.3	Słupy stalowe	szt.	6	6 790,00	40 740
3.1.4	Stropy i schody podziemia				64 445
3.1.4.1	Stropy	m2	144,5	410,00	59 245
3.1.4.2	Schody ze spocznikami	m2	16,0	325,00	5 200
3.1.5	Izolacje fundamentów i ścian podziemia				81 342
3.1.5.1	Izolacje przeciwwilgociowe nowych fundamentów i ścian fund.	m2	127,5	50,00	6 375
3.1.5.2	Iniekcja dwustronna istn. ścian fundamentowych ofiorny	mb.	58,1	650,00	37 765
3.1.5.3	Izolacje przeciwwilgociowe istn. ścian, wraz z ich oczyszczeniem i przygotowaniem	mb.	126,4	193,63	24 475
3.1.5.4	Izolacje cieplne ze styropianu ekstrudowanego, grub. 10 cm	m2	179,0	65,00	11 635
3.1.5.5	Izolacje ochronne	m2	179,0	6,10	1 092
3.1.6	Warstwy podposadzkowe				19 392
3.1.6.1	Izolacje przeciwwilgociowe pod izolacją termiczną	m2	152,7	51,00	7 788
3.1.6.2	Izolacje termiczne	m2	138,8	30,00	4 164
3.1.6.3	Izolacje przeciwwilgociowe nad izolacją termiczną	m2	152,7	6,00	916
3.1.6.4	Wylewy betonowe	m2	138,8	47,00	6 524
3.2	STAN SUROWY	m2 p.u.	2 614,0	1 261,00	3 296 719
3.2.1	Konstrukcje nadziemne				964 948
3.2.1.1	Konstrukcje żelbetowe	kpl.	1	229 334,40	229 334
3.2.1.2	Rekonstrukcja balkonów	kpl.	1	166 500,00	166 500
3.2.1.3	Ściany murowane, grub. 24 cm	m2	81,7	131,00	10 703
3.2.1.4	Ściany murowane, grub. 18 cm	m2	234,6	111,00	26 041
3.2.1.5	Słupy stalowe	szt.	36	6 621,00	238 356
3.2.1.6	Schody stalowe, wraz z barierką	kpl.	1	5 000,00	5 000
3.2.1.7	Wzmocnienie ścian zewnętrznych podczas rozbiitek istn. i układania nowych stropów	kpl.	1	9 520,00	9 520
3.2.1.8	Ocieplenie od środka ścian zewn. płytkami typu Multpor, grub. 10 cm	m2	1 913,2	147,00	281 340
3.2.1.9	Ocieplenie od środka ścian zewn. płytkami typu Multpor, grub. 5 cm	m2	205,1	89,00	18 254
3.2.2	Stropy i schody				1 749 432
3.2.2.1	Stropy WPS, wraz z izolacją i wylawką	m2	2 025,1	823,00	1 666 667
3.2.2.2	Schody na płycie wraz ze spocznikami, z wykończeniem powierzchni	m2	226,9	350,00	79 415
3.2.2.3	Schody i pochylnia na gruncie	m2	12,0	280,00	3 360
3.2.4	Dach				302 227
3.2.4.1	Konstrukcje dachowe stalowe	kpl.	1	171 620,00	171 620
3.2.4.2	Pokrycie dachu skośnego nad kamienicą: - dachówka ceramiczna -łaty i kontrłaty -wiatroizolacja -termoizolacja -paroizolacja	m2	160,2	203,00	32 521
3.2.4.3	Pokrycie dachu płaskiego nad kamienicą i częścią ofiorną: - 2x papa termozgrzewalna - termoizolacja - paroizolacja	m2	276,2	126,00	34 801
3.2.4.4	Dach techniczny nad pom. technicznym w kamienicy	m2	20,6	235,00	4 841
3.2.4.5	Pokrycie dachu płaskiego nad częścią ofiorną (ogród): - warstwa węgla łajny (substrakt Bauder Pflanzerde BS-I) gr. 30cm - warstwa filtracyjna (Bauder Filtervlies 12 g/m2) - warstwa drenująca i gromadząca wodę DGE 20 (grub. warstwy 2 cm) - warstwa zabezpieczająca (mata przeciwkoczenną) 0,5 cm - warstwa rozdzielcza i podłogowa (Folia PE) - zabezpieczenie przeciw wodno (hydroizolacja) - warstwa termoizolacji - Maty PIR grub. 12 cm	m2	63,4	373,00	23 648
3.2.4.6	Obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachu	kpl.	1	15 200,00	15 200

rys. [4]22d – wycena szacunkowa

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
3.2.4.7	Klasy oddymiające z silownikami	szt.	1	4 500,00	4 500
3.2.4.8	Okna połaciowe	szt.	10	1 509,60	15 096
3.2.5	Warstwy podposadzkowe				260 112
3.1.2.1	Podbudowa posadzek na gruncie: - podsypka płaszczyzna grub. 30 cm - beton podkładowy grub. 20 cm - hydroizolacja - 2 warstwy - styropian podłogowy grub. 20 cm - beton zbrojony grub. 10 cm	m2	513,8	303,00	155 681
3.1.2.2	Podbudowa posadzek pływających na stropach międzykondygnacyjnych: - parozizolacja z folii PE - styropian podłogowy akustyczny grub. min. 4 cm - listwy min. grub. 4 cm	m2	1 403,3	47,00	66 955
3.1.2.3	Podbudowa posadzek podniesionych na stropach międzykondygnacyjnych: - parozizolacja z folii PE - styropian podłogowy akustyczny grub. min. 4 cm - listwy grub. 3 cm	m2	602,1	42,00	25 288
3.1.2.4	Podbudowa posadzek na spocznikach: - styropian podłogowy akustyczny grub. min. 4 cm - listwy min. grub. 4 cm	m2	186,4	41,00	7 601
3.1.2.5	Izolacje z folii płynnej	m2	232,8	24,00	5 587
3.3	STAN WYKONCZENOWY WEWNĘTRZNY	m2 p.u.	2 614,0	1 154,00	3 016 370
3.3.1	Tynki i oblicowania				317 102
3.3.1.1	Tynk maszynowy cem. -wsp. - na ścianach	m2	3 774,9	16,00	60 398
3.3.1.2	Tynk maszynowy cem. -wsp. - na sułtach	m2	2 380,8	19,30	45 949
3.3.1.5	Sufity podwieszane w pom. sanitarnych	m2	122,8	296,00	36 349
3.3.1.6	Sufity podwieszane w hallach przy windzie	m2	77,3	272,00	21 026
3.3.1.7	Obudowa poddasza 2x GKF	m2	357,5	115,00	41 113
3.3.1.8	Okładziny z płytek 15x15 cm, na izolacji z folii płynnej	m2	664,3	169,00	112 267
3.3.2	Okna i drzwi zewnętrzne				1 907 640
3.3.2.1	Okna i drzwi balkonowe zewnętrzne szklone potrójną szybą zespoloną; drewniane, na wzór istniejących, wraz z parapetami	m2	324	2 900,00	939 600
3.3.2.2	Okna zewnętrzne nowe, szklone potrójną szybą zespoloną, wraz z parapetami	m2	1 426	630,00	898 380
3.3.2.3	Drzwi zewnętrzne	kpl	1	69 660,00	69 660
3.3.3	Drzwi wewnętrzne				105 530
3.3.3.1	Drzwi wewnętrzne ppoż	szt.	14	4 515,00	63 210
3.3.3.2	Drzwi wewnętrzne techniczne ppoż	szt.	1	2 100,00	2 100
3.3.3.3	Drzwi wewnętrzne techniczne	szt.	3	820,00	2 460
3.3.3.4	Drzwi wewnętrzne b.o.	szt.	59	640,00	37 760
3.3.4	Ścianki działowe w technologiach suchych				375 842
3.3.4.1	Ścianki przyszkłone, stałe i z drzwiami	m2	130	1 100,00	143 000
3.3.4.2	Ścianki składane	m2	67	1 500,00	100 500
3.3.4.3	Ścianki g-k	m2	608	174,00	105 792
3.3.4.4	Ścianki wydzielenia WC	m2	59	450,00	26 550
3.3.5	Roboty malarskie				80 185
3.3.5.1	Malowanie farbami emulsyjnymi akrylowymi	m2	2 538,2	13,00	32 997
3.3.5.2	Malowanie farbami lateksowymi	m2	3 370,6	14,00	47 188
3.3.6	Posadzki				62 543
3.3.6.1	Podłoga podniesiona na systemowej konstrukcji; wys. ok. 11-12 cm; bez warstwy wykończeniowej	m2	398,0	130,00	51 740
3.3.6.2	Podłoga podniesiona o zwiększonych parametrach techn., na systemowej konstrukcji; wys. ok. 11-12 cm; bez warstwy wykończeniowej	m2	204,1	180,00	36 738
3.3.6.3	Wykładzina z linoleum; wraz z cokolikami	m2	131,1	142,00	18 616
3.3.6.4	Wykładzina dywanowa; wraz z cokolikami	m2	37,9	101,00	3 828
3.3.6.5	Posadzki z płytek gresowych antypoślizgowych; wraz z cokolikami	m2	122,8	150,00	18 420
3.3.6.6	Posadzka betonowa utwardzona i impregnowana	m2	309,7	70,00	21 679
3.3.7	Inne roboty wykończeniowe wewnętrzne				79 050
3.3.7.1	Elementy ślusarsko-kowalskie (np. wycieraczki, drabiny)	kpl	1	6 350,00	6 350
3.3.7.2	Balustrady i poręcze wewnętrzne	kpl	1	56 050,00	56 050
3.3.7.3	Konstrukcja szopy wewnętrznej	kpl	1	13 650,00	13 650
3.3.7.4	Roboty wykończeniowe wewnętrzne porostaki - oznakowanie, w tym ewakuacyjne	kpl	1	3 000,00	3 000

rys. [4]22e – wycena szacunkowa

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
3.4	STAN WYKONCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	m2 p.u.	2 614,0	466,00	1 217 393
3.4.1	Elewacje				895 573
3.4.1.1	Renowacja istniejących zabytkowych fasad, wraz z uzupełnieniem brakujących elementów, również na dachu (wieżyczki)	kpl.	1	587 600,00	587 600
3.4.1.2	Renowacja istniejących fasad gładko tynkowanych: - ofiyna od strony pd. i zach. - kamienica od strony zach.	kpl.	1	152 209,19	152 209
3.4.1.3	Fasady wentylowane z panelami elewacyjnymi - nadbudowa ofiyny	m2	78,0	470,00	36 660
3.4.1.4	Fasady przeszklone - ogród zimowy, wraz z dachem; łącznie z podkonstrukcją	m2	31,3	1 850,00	57 905
3.4.1.5	Taras na dachu ofiyny, wraz z kładką przejściową z kamienicy	m2	32,0	450,00	14 400
3.4.1.6	Ogród warzywny na dachu - sadzonki roślin jadalnych na gotowej warstwie wegetatywnej: pomidory, truskawki, marchewki etc., ewentualnie trawa lub inne dobrze znoszące takie warunki rośliny	m2	63,4	85,00	5 389
3.4.1.7	Balustrady zewnętrzne - na tarasie na dachu	kpl.	1	23 410,00	23 410
3.4.1.8	Osłony urządzeń na dachu technicznym	m	18	1 000,00	18 000
3.4.2	Różne roboty zewnętrzne				321 820
3.4.2.1	Taras w przyziemiu (kierbita kawiarnia) - konstrukcja wraz ze schodami, pochylnią i wykończeniem powierzchni oraz lekką konstrukcją pod zadaszanie	m2	194,0	950,00	184 300
3.4.2.2	Taras w przyziemiu - od strony biura	m2	22,0	650,00	14 300
3.4.2.3	Ogród kwiatowy w przyziemiu	m2	61,0	100,00	6 100
3.4.2.4	Konstrukcja sceny zewnętrznej składanej	kpl.	1	117 120,00	117 120
4	BUDYNEK - INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	m2	2 614,0	680,14	1 777 893
4.1	INSTALACJE I URZĄDZENIA WODOCIĄG. - KANALIZACYJNE I GAZOWE	m2	2 614,0	36,81	96 216
4.1.1	Instalacja wodociąg. z wodomierzem z zest. hydrofor.	kpl.	1	24 633,00	24 633
4.1.2	Instalacja p.pożarowa hydrantowa z zest. hydrofor.	kpl.	1	27 370,00	27 370
4.1.3	Instalacja kanalizacji sanitarnej	kpl.	1	44 213,00	44 213
4.2	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO	m2	2 614,0	132,99	347 645
4.2.1	Kotłownia gazowa z instalacją	kpl.	1	115 000,00	115 000
4.2.2	Instalacja centralnego ogrzewania i ct.	kpl.	1	232 645,00	232 645
4.3	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNIKI WENTYLACYJNEJ I KLIMATYZACYJNEJ	m2	2 614,0	92,97	243 032
4.3.1	Wentylacja mechaniczna	m2	2 614,0	71,53	186 977
4.3.2	Klimatyzacja	m2	2 614,0	21,44	56 055
4.4	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	m2	2 614,0	301,07	787 000
4.4.1	Rozdzielnice	kpl.	1	198 400,00	198 400
4.4.2	Trasy kablowe	kpl.	1	49 500,00	49 500
4.4.3	Kable i przewody elektryczne	kpl.	1	148 000,00	148 000
4.4.4	Instalacje oświetleniowe (oprawy)	kpl.	1	105 000,00	105 000
4.4.5	Oszczęd instalacyjny	szt.	1	48 000,00	48 000
4.4.6	Instalacja odgromowa, wyrów nawcze i uzemiłające	kpl.	1	38 100,00	38 100
4.4.7	Zesp. energia t. (stacje transf. agregaty, akumulatory)	kpl.	1	200 000,00	200 000
4.5	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ	m2	2 614,0	39,02	102 000
4.5.1	Instalacje alarmowa i sygnalizacyjne	kpl.	1	46 000,00	46 000
4.5.2	Instalacje multimedialne	kpl.	1	32 000,00	32 000
4.5.3	Instalacje RTV	kpl.	1	24 000,00	24 000
4.6	URZĄDZENIA TECHNICZNE TRANSPORTU BLISKIEGO	m2	2 614,0		202 000
4.6.1	Urządzenia dźwigowe (windowe)	kpl.	1	202 000,00	202 000

rys. [4]22f - wycena szacunkowa

Lp.	Wyszczególnienie robót, składników kosztów	Jm.	Ilość	Cena jednostk. [zł]	Wartość netto (bez VAT) [zł]
1	2	3	4	5	6
5	ZAGOSPODAROWANIE TERENU I OBIEKTY POMOCNICZE	m2 p.u.	2 614,0	149,00	389 284
5.1	OBIEKTY MALEJ ARCHITEKTURY				7 000
5.1.1	Inne elementy budowlane				7 000
5.1.1.1	Ochrona śmietnikowa	kpl.	1	7 000,00	7 000
5.2	OBIEKTY POMOCNICZE INŻYNIERYJNE				375 250
5.2.1	Nawierzchnie utwardzone	m2	63,8	1 108,93	70 750
5.2.1.1	Obud. nawierzchni z odrysk. płyt wraz z krawężnikiem	m2	19,0	80,00	1 520
5.2.1.2	Obud. rozbiórka nawierzchni z odryskanej kostki brukowej, wraz z krawężnikiem	m2	80,5	110,00	6 655
5.2.1.3	Nawierzchnia placu przy bud. - z kostki bet., z krawężn.	m2	494,0	125,00	61 750
5.2.1.4	Chodnik z kostki kam. na dołku do proj. bieżn. ze schod.	m2	3,3	250,00	825
5.2.2	Murki oporowe	m	25,0	180,00	4 500
5.2.2.1	Budowa nowego murku przy kamienicy od strony pd., z wykorzystaniem cegły rozbiórkowej	m	25	180,00	4 500
5.2.3	Obiekty rekreacyjne	kpl.	1	300 000,00	300 000
5.2.3.1	Ścianka wspinaczkowa z elementami dodatkowymi	kpl.	1	300 000,00	300 000
5.3	ZIELEN				7 034
5.3.1	Trawniki i nasadzenia				7 034
5.3.1.1	Riekułtacja trawników	m2	113,0	18,00	2 034
5.3.1.2	Nasadzenia	kpl.	1	5 000,00	5 000
6	WYPOSAŻENIE	m2 p.u.	2 614,0	21,00	55 678
6.1	WYPOSAŻENIE OGÓLNE				48 078
6.1.1	Mebel i wyposażenie pomieszczeń recepcyjnych	kpl.	1	7 000,00	7 000
6.1.2	Dostawa i montaż wyposażenia sanitariatów i łazienek	kpl.	1	36 500,00	36 500
6.1.3	Dostawa i montaż wyposażenia pom. gosp.	kpl.	1	4 578,00	4 578
6.2	WYPOSAŻENIE POZOSTAŁE				7 600
6.2.1	Wyposażenie zabezpieczenia i ochrony				3 000
6.2.1.1	Pozostałe wyposażenie (np. sprzęt poż.)	kpl.	1	3 000,00	3 000
6.2.2	Wyposażenie elementów zagospodarowania terenu				4 600
6.2.2.1	Lawki	szt.	6	600,00	3 600
6.2.2.2	Kosze na śmieci	szt.	4	250,00	1 000
7	PRACE PRZYGOTOWAWCZE, PROJEKTOWE, OBSŁUGA INWESTORSKA	m2 p.u.	2 614,0	462,00	1 206 480
7.1	PRACE PRZYGOTOWAWCZE	kpl.			20 000
7.1.1	Studia, analizy	kpl.	1	20 000,00	20 000
7.2	PRACE PROJEKTOWE	kpl.			443 000
7.2.1	Dokumentacja projektowa	kpl.			443 000
7.2.1.1	Dokumentacja geodezyjna i geotechniczna	kpl.	1	15 000,00	15 000
7.2.1.2	Prace projektowe	kpl.	1	428 000,00	428 000
7.3	OBSŁUGA INWESTORSKA	kpl.			743 480
7.3.1	Zastępstwo inwestorskie, nadzory, Kosztorysy Inwestorskie, Specyfikacje Techniczne	kpl.			743 480
7.3.1.1	Zastępstwo inwestorskie i nadzory	kpl.	1	611 000,00	611 000
7.3.1.2	Nadzory autorskie	kpl.	1	84 000,00	84 000
7.3.1.3	Kosztorysy Inwestorskie, Specyfikacje Techniczne	kpl.	1	68 480,00	68 480
OGÓLEM					13 423 007

Grupa Inicjatywna Wyspa Słodowa 7:
K. Biolak, J. Biolak, R. Lesisz, M. Duch, A. Cena, A.
Soroka, P. Nalwor, J. Figura, A. Cytywik

autorzy koncepcji funkcjonalnej:
mieszkańcy i społecznicy Wrocławia i Grupa Inicjatywna Wyspa Słodowa 7

autorzy opracowania architektonicznego:
arch. Karolina Bielak
arch. Jacek Malinowski
arch. Karol Mądrecki
Radek Lesisz
współpraca:

arch. Dobrochna Fryc
arch. Małgorzata Słowińska
Izabela Wyrodek

konsultacje architektoniczne:
arch. Janusz Bielak
arch. Krystyna Kirshke
arch. Piotr Zybura

konsultacje konstrukcyjne:
inż. Janusz Pietrzak

konsultacje budowlane:
inż. Monika Duch

kosztorys wstępny:
Piotr Nowier
Jolanta Figura
Anna Cylwik

audyt energetyczny:
Agnieszka Cena
Andrzej Soroko



[5] Model finansowy

Założenia

W tej części przedstawiamy założenia dotyczące modelu finansowania Kamienicy WS7. Przyjęcie proponowanej przez nas perspektywy pozwala na realizację następujących, kluczowych założeń:

[a] Kamienica WS7, po uruchomieniu w formie centrum kulturalno-społecznego, ma być w pełni finansowo **samowystarczalna**, co jest gwarantem wolności, niezależności oraz wartości, o których mowa w części pierwszej niniejszego opracowania;

[b] infrastruktura Kamienicy WS7 powinna być w maksymalnym stopniu **dostępna**, by także osoby niemające możliwości z niej korzystać;

[c] model finansowy musi być **realny** i możliwy do realizowania przy istniejących uwarunkowaniach rynkowych;

[d] podobnie, jak całość finansów i zarządzania Kamienicą, także sam model finansowy musi być **czytelny i jawny**;

[e] model finansowy musi zapewniać funkcjonowaniu Kamienicy WS7 **stabilność** finansową, a zatem zakładać musi mechanizm przedpłat pozwalających planować finanse z odpowiednim wyprzedzeniem;

[f] model finansowy oparty ma być o rozwiązania właściwe **ekonomii społecznej**, gdzie dochody są pożytkowane na działalność społeczną.

Główne źródła finansowania

Strefa gastronomiczna oferująca przekąski, dania główne, napoje, także alkoholowe, będzie głównym źródłem finansowania Kamienicy WS7. Można powiedzieć, że byłaby ona swoistym przedłużeniem samej wyspy Słodowej w zakresie piknikowania i spotkań. Miejsce tętniące życiem, jakim jest Wyspa Słodowa, ma olbrzymi popyt nie tylko na usługi "kateringowe", ale także na miejsca pełniące funkcje barowo-kawiarniane, czy też funkcjonalność baru, co współgra idealnie z wieloma legendarnymi knajpkami artystycznymi, które bywały często inkubatorami kultury, np. Piwnica pod Baranami czy Stodoła. Także obawa przed wzajemną konkurencją ze strony obecnie działających wokół Wyspy punktów gastronomicznych jest niepotrzebna w obliczu skali popytu obserwowanego na Wyspie – wręcz przeciwnie, jesteśmy przekonani, że Kamienica WS7 nawiązałaby bliską i dobrą współpracę z obecnymi mikro-przedsiębiorcami, przyczyniając się do jeszcze większego popytu i obopólnie korzystając dzięki takiej synergii.

Strefa hostelowa oferująca niedrogo noclegi (dla osób indywidualnych jak i grup), wraz z usługami dodatkowymi, takimi jak wyżywienie (stołówka w strefie gastronomicznej), wypożyczalnia rowerów wraz z serwisem (w strefie warsztatowej), przechowalnia bagażu, pralnia, sale seminaryjne czy nawet program kulturalno-artystyczny (w ramach usług oferowanych przez różne podmioty działające w WS7). Pomimo istnienia hoteli w bliskiej odległości WS7, hostel będzie przyciągał turystów – a dzięki temu będzie spełniał także swoją funkcję ekonomiczną – ze względu na wyjątkowość Wyspy Słodowej i Kamienicy WS7: miejsce to wyróżnia się bezpośrednią bliskością Odry, terenów zielonych, a zarazem położeniem w centrum miasta i pięknymi widokami, jednak przede wszystkim o jego charakterze stanowić będzie unikalna atmosfera, obywatelski puls życia oraz kulturalny wymiar działalności.

Drugorzędne źródła finansowania

Drugorzędne źródła finansowania mają dwojaką strukturę:

(a) kolektywna działalność gospodarcza Kamienicy, na którą złożą się między innymi:

(-) czasowy podnajem pomieszczeń i infrastruktury, w modelu licytacyjnym z uwzględnieniem szerokiego pasa czasowego z dostępem bezpłatnym;

(-) usługi o charakterze administracyjno-biurowo-księgowym, świadczone podmiotom funkcjonującym w Kamienicy WS7 (niekoniecznie tylko tym);

(-) karnety i bilety na kolektywnie organizowane wydarzenia cykliczne;

(-) wynajem powierzchni wokół budynku dla foodtrucków;

(-) sprzedaż wytworów FabLabu pod marką własną Kamienicy WS7;

(-) działalność warsztatów i wypożyczalni sprzętu (np. rowerów, narzędzi).

(b) działalność gospodarcza dokonująca się w obrębie puzzli, z której zyski w postaci regularnych stałych wpłat oraz ewentualnych, indywidualną decyzją danego podmiotu, nadpłat (również dedykowanych realizacji konkretnego celu) przeznaczonych na cele wspólne, zasilać będą budżet Kamienicy WS7.

Projektowe, nieregularne źródła finansowania

Wśród projektowych, nieregularnych źródeł finansowania zakładamy między innymi następujące elementy:

(-) biletowane niecykliczne wydarzenia o charakterze artystycznym, społecznym, edukacyjnym, kulinarnym, wytwórczym i innym;

(-) akcje crowdfundingowe, zbiórki publiczne na funkcjonowanie i rozwój Kamienicy WS7, darowizny, mecenaty;

(-) sprzedaż prac artystów;

(-) zlecenia usług oraz zadań publicznych przez podmioty zewnętrzne;

(-) usługi reklamowe, wystawianie ulotek, przesyłanie biuletynu elektronicznego, roll-upy, wydarzenia reklamujące – czyli, innymi słowy, udostępnianie podmiotom zewnętrznym przestrzeni fizycznej i wirtualnej Kamienicy WS7 dla celów reklamowych i promocyjnych;

(-) wynajem przestrzeni wokół kamienicy np. na koncerty (w tym także współorganizacja, sprzedaż usług towarzyszących);

(-) granty, dotacje, programy unijne i krajowe;

(-) projekty Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego.

Ograniczanie kosztów

Równie ważne, co mnożenie przychodów, jest ograniczanie niepotrzebnych wydatków i dbałość o racjonalne zarządzanie dostępnymi zasobami. Poniżej kilka rozwiązań, które chcemy zastosować w ramach modelu finansowego Kamienicy WS7:

(-) zastosowanie energooszczędnych technologii budowlanych oraz ewentualne zainstalowanie technologii pozwalających na czerpanie energii ze źródeł odnawialnych;

(-) Kamienica WS7 będzie funkcjonować zgodnie z ideą *slow life* i ze szczególną uwagą traktować będzie korzystanie z zasobów – innymi słowy, zredukowane będą wydatki zbędne, we wszelkich zaś możliwych sytuacjach wykorzystywane będzie odzyskiwanie materiałów, ich recykling oraz upcykling;

(-) zgodnie z ideą i założeniami ekonomii współdzielenia (*sharing economy*) użytkownicy Kamienicy WS7 będą dążyli do maksymalnego współdzielenia dostępnych zasobów celem ich efektywnego wykorzystania; również wszelkie wydatki czynione przez kolektyw Kamienicy WS7 będą dokonywane na zasadach współdzielenia i racjonalnego zarządzania zasobami – pieczę nad takim prowadzeniem finansów całej kamienicy w wymiarze administracyjnym sprawować będzie Operator, zaś w wymiarze merytorycznym Rada Programowa Kamienicy WS7;

(-) multizadaniowość osób zatrudnionych do pracy przy administrowaniu całą kamienicą oraz działających w ramach konkretnych puzzli;

(-) funkcjonowanie banku czasu oraz lokalnej waluty regulujących barterową wymianę wkładu pracy, wkładu rzeczowego oraz udziału w aktywnościach Kamienicy WS7 – narzędzia te objęłyby zarówno wymiany wewnętrzne pomiędzy podmiotami i osobami prowadzącymi działalność w przestrzeni Kamienicy WS7, jak i osobami odwiedzającymi Kamienicę WS7 i/lub korzystającymi z jej oferty;

(-) stworzenie i koordynacja dużej grupy wolontariuszy, praktykantów oraz stażystów, którym Kamienica WS7 stwarzałaby możliwości do indywidualnego rozwoju oraz oferowała unikalne możliwości zdobywania doświadczenia w sposób godny i adekwatny do wkładu ich pracy.

Kluczowe wyliczenia – grafiki

Na kolejnych stronach prezentujemy kluczowe elementy budżetu – wraz z estymacją podstawowych przychodów i kosztów – w wersji komunikacyjnie przyjaznej.

Gastronomia



Szacowana powierzchnia to 300 metrów kwadratowych

A na niej 150 miejsc siedzących, licząc średnią z okresu letniego i zimowego



Jest tu zarówno część restauracyjna, jak i część barowa oraz ogródek letni



Strefa gastronomiczna w przeliczeniu na pełne etaty, zatrudnia 21 osób.

Pracuje tu 2 kucharzy, 3 pomoce kuchenne, 5 kelnerów, księgowa, 3 ochroniarzy, zaopatrzeniowiec, 2 osoby sprząające, 2 barmanów, marketingowiec i menedżer.



Na koszty miesięczne składają się:

Przy średnim wydatku klienta na poziomie 8 zł/h

I przy obłożeniu na poziomie 50%



Strefa gastronomiczna generuje 252 000 zł przychodu miesięcznie

Media 5 000 zł

Materiały eksploatacyjne i naprawy 1 500 zł

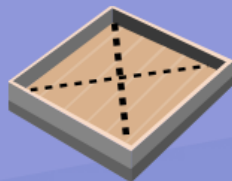
Wynagrodzenia 21 pracowników 73 500 zł

Koszty produktów, napojów, żywności 84 000 zł

Co razem daje 164 000 zł

Miesięcznie, łącznie gastronomia przynosi 88 000 zł dochodu

Hostel



Szacowana powierzchnia to 220 metrów kwadratowych na dwóch piętrach oficyny i w zimowym ogrodzie

A na niej pokoje z 24 miejscami noclegowymi



A do tego recepcja 19 m²
Ogród zimowy 21 m²
Zaplecze magazynowe 13 m²
Łazienki z prysznicami 34 m²

Hostel w przeliczeniu na pełne etaty, zatrudnia 4 osoby.

Trzy osoby na trzy zmiany zajmują się recepcją, a oprócz tego podstawowym sprzątnianiem i koordynacją zaopatrzenia.



Na pół etatu zatrudniona jest osoba sprzątająca. Menedżer, zajmujący się też finansami i marketingiem także pracuje na pół etatu.

Przy średniej cenie doby hostelowej 60 zł

I obłożeniu na poziomie 77%



Miesięcznie hostel generuje 34 000 zł przychodu

Na koszty miesięczne składają się:

Materiały eksploatacyjne i naprawy 2 000 zł

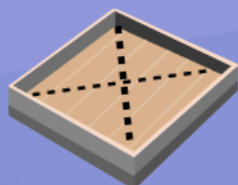
Wynagrodzenia 4 pracowników 14 000 zł

Marketing, pralnia i inne 1 500 zł

Co razem daje 22 500 zł

Miesięcznie, łącznie hostel przynosi 11 500 zł dochodu

Działalność kulturalno-społeczna



Szacowana powierzchnia to 1 300 metrów kwadratowych

A na niej m.in. Fablab i strefa sztuki, strefa coworkingu, strefa socjalna i edukacyjna, sale spotkań, magazyn.



Działalność kulturalno-społeczna w przeliczeniu na pełne etaty, wymaga 20 osób.



W strefie edukacyjnej pracują 2 osoby, w Fablabie 2, w strefie artystycznej 2, do tego konserwator, osoba na pół etatu w warsztacie rowerowym oraz inna na pół etatu w studiu muzycznym, w strefie coworkingu 2 osoby, w salach spotkań 2, 3 osoby sprząające, 2 osoby na recepcji i 3 osoby zarządzające.

Przychody z wynajmu wynoszą 12 000 zł, w tym sale spotkań 3 000 zł, studio muzyczne 1 000 zł, coworking 3 000 zł, Fablab 2 000 zł, strefa edukacyjna 3 000 zł

Ze sprzedaży gadżetów, wyrobów Fablabu i dzieł artystów jest 2 000 zł przychodu miesięcznie, a z biletowanych wydarzeń 9 000 zł.

Razem daje to 23 000 zł przychodu

Miesięcznie, łącznie działalność kulturalno-społeczna przynosi 64 000 zł straty

Na koszty miesięczne składają się:

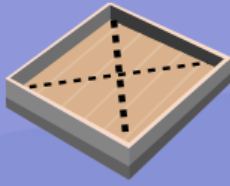
Materiały eksploatacyjne i zajęciowe, naprawy 5 000 zł

Wynagrodzenia 20 pracowników 70 000 zł
Media 12 000 zł



Co razem daje 87 000 zł

Budżet całości WS7



Szacowana powierzchnia to 1 800 metrów kwadratowych

Gdy łączymy 11 500 zł zysku hostelu



... i 88 000 zł zysku gastronomii,



... razem ze stratą 64 000 zł z działalności kulturalno-społecznej,



... otrzymujemy kwotę 35 000 zł zysku



Pokrywamy koszty działalności kulturalno-społecznej w 140%, czyli mamy 40% buforu bezpieczeństwa, z którego można tworzyć fundusz żelazny lub inwestować w jeszcze bogatszą działalność społeczną i kulturalną albo remontować WS7.

Budżet WS7, całą tą spójną koncepcją społeczno-architektoniczno-finansowa pokazuje, że można w duchu ekonomii społecznej samofinansować kulturę i działalność społeczną.

Jedyną kwestią jest odpowiednia proporcja działalności dochodowej i tej, która wymaga dotowania.

Czego potrzeba to wsparcia na starcie, by całość była wyposażona w przystosowaną infrastrukturę.

Miesięcznie, łącznie z działalności WS7 korzystają tysiące Wrocławian, setki turystów, dziesiątki organizacji pozarządowych, a także powstają nowe inicjatywy kulturalne i społeczne

Ostatecznie przedstawiamy także model biznesowy projektu WS7 opisany zgodnie z jedną ze standardowych technik konstrukcji tego typu modeli: Business Model Canvas.

KLUCZOWE DZIAŁANIA

Jakie kluczowe działania podejmujemy?

Działania kluczowe w obszarze kulturalno-społecznym:

- Społeczne i kulturalne aktywizowanie wszystkich grup społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem użytkowników Wyspy Słodowej, jako tych najbliższych samemu WS7.
- Dbłość o różnorodność oferty WS7, w różnych formach twórczości, a także aktywności społecznej.
- Dążenie do maksymalnego wykorzystania infrastruktury WS7, dzięki: docieraniu do różnych środowisk, uniwersalności przestrzeni, bogatej ofercie i mądrym zarządzaniu.
- Wypróbowywanie dobrych praktyk i tworzenie ich na swoim przykładzie, w dziedzinie transparentności, demokratyczności, ekonomii społecznej, inkluzywności i modalności.
- Pełnienie roli inkubatora dla inicjatyw oddolnych z szeroko-pojętej sfery kulturalno-społecznej.
- Sieciowanie osób, działań i organizacji z zakresu działań społecznych i kulturalnych.
- Edukowanie mieszkańców w zakresie działań artystycznych, społecznych, organizacyjnych, a także tworzenia postaw obywatelskich, współpracy, dialogu między-pokoleniowego i między-subkulturowego.
- Organizacja wystaw, warsztatów, debat, spotkań, kursów kompetencji, koncertów, itp.

Działania kluczowe w obszarze ekonomicznym:

- Działalność gastronomiczna.
- Działalność hostelowa.
- Działalność kulturalno-społeczna.

Co robimy by zapewnić samofinansowanie?

- Na bieżąco monitorujemy przepływy i plany finansowe na poziomie operacyjnym i strategicznym.
- Ustalamy bezpieczną proporcję działalności dochodowej do niedochodowej, by zachować rentowność z pewnym buforem bezpieczeństwa, który ma częściowo być odkładany na fundusz żelazny.
- Dążymy do częściowego pokrywania kosztów przez dużą część działalności, poprzez czasowy wynajem czy sprzedaż wytworów danych stref WS7.
- Kluczowym elementem modelu jest społeczność osób tworzących "puzzle", która w sposób elastyczny reaguje na kondycję finansową całego przedsięwzięcia, biorąc na siebie stosowną część odpowiedzialności (w tym właśnie zwłaszcza finansowej).

Uwaga: wartość wziąć pod uwagę także sprzyjającą dla startu inicjatywy okoliczność, jaką są obchody Europejskiej Stolicy Kultury we Wrocławiu – wzmożony ruch turystyczny (tu zwłaszcza: turystyka kulturalna) w tym roku, ułatwi uruchomienie przedsięwzięcia WS7.

KLUCZOWI PARTNERZY

Kim są nasi kluczowi partnerzy?

- Miasto Wrocław
- Instytucje kultury

- Organizacje pozarządowe
- Oddolne inicjatywy mieszkańców
- Artyści, aktywiści, mieszkańcy
- Najemcy prowadzący różne działalności w ramach WS7
- Pracownicy WS7, tworzący Kolektyw

Jakie kluczowe działania realizują nasi partnerzy?

- Działania kulturalne i społeczne, wnosząc swoje know-how, kontakty i energię ludzi, których skupiają
- Tymczasowe projekty i długofalowe działania wpisujące się w idee WS7
- Animujące i aktywizujące WS7 inicjatywy, przyciągające aktywność mieszkańców
- Działania komercyjne umożliwiające samofinansowanie
- Sieciowanie | kopromocja

Oraz inne działania, których Kolektyw WS7 sam nie jest w stanie organizować

Kim są nasi kluczowi dostawcy?

- Zaopatrzenie dla strefy gastronomicznej, hostelu i części kulturalno-społecznej
- Dostawcy mediów dla kamienicy

Uwaga: w tym zakresie bazujemy na dobrych praktykach i standardowych rozwiązaniach stosowanych w biznesie, z tym zastrzeżeniem, że zgodnie z przyjętym modelem preferujemy dostawców działających lokalnie oraz w obszarze ekonomii społecznej.

KLUCZOWE ZASOBY

Jakich kluczowych zasobów wymaga nasza propozycja wartości?

- Wyremontowanej, przystosowanej i wyposażonej kamienicy WS7, do zaplanowanej działalności kulturalno-społecznej, wraz z częścią komercyjną – dochodową.
- Prawnego ukonstytuowania sposobu funkcjonowania WS7, umożliwiającego jego stabilne, autonomiczne funkcjonowanie.
- Organizacji, inicjatyw i osób, chcących funkcjonować w kamienicy, zgodnie z wizją jej funkcjonowania, jako pracownicy czy wolontariusze.
- Wiedzy, doświadczenia, know-how, wnoszonego w funkcjonowanie WS7, a następnie wzbogacanego i rozwijanego w toku jego działania.

Jakie chcemy kreować relacje z odbiorcami?

- Przyjazne, luźne, gościnne w strefach komercyjnych.
- Oparte na bezpośrednim kontakcie, wprowadzające elementy samoobsługi, budujące poczucie społeczności.
- Poprzez newsletter, media społecznościowe itd. budować będziemy także społeczność internetową.
- W strefach kulturalno-społecznych dodatkowo postawy przejawiające inicjatywę twórczą i organizacyjną, aktywny udział, sprawczość, doświadczenie i próbowanie bez obaw.
- Kluczowym elementem jest współtworzenie, zacieranie relacji z odbiorcami, znoszenie podziału na dostawców i odbiorców.

WARTOŚCI

Jakie wartości generujemy dla naszych odbiorców?

[namacalne]

- Przyjazne miejsce spotkań z przystępną częścią gastronomiczną.
- Dostęp do wyspecjalizowanych przestrzeni wytwórczych, artystycznych, edukacyjnych.
- Wsparcie infrastrukturalne i organizacyjne dla wydarzeń, inicjatyw i twórczej energii mieszkańców.
- Różnorodność aktywności możliwych do podejmowania w WS7.
- Pokazanie, że można, że możliwe jest utworzenie i prowadzenie tego typu niezależnego ośrodka we współpracy z miastem, wspierając takie idee jak transparentność, inkluzywność i inne.
- Poczucie przedłużenia Wyspy Słodowej do obecnie 'martwej' kamienicy, wydłużając jednocześnie sezon żywotności tego miejsca w sercu miasta na zimny okres roku.

[ideowe]

- transparentność
- demokratyczność
- ekonomia społeczna
- inkluzywność
- modalność
- lokalny charakter
- zaufanie | swoboda
- oddolność | autentyczność
- obywatelskość | współpraca
- kreatywność
- ekologia | slow life
- fair trade | ekonomia społeczna
- alternatywa
- inkluzywność | otwartość

Jakiego rodzaju problemy pomagamy odbiorcom rozwiązać?

- Ułatwiamy dostęp do różnorodnych przestrzeni twórczości i spotkań, bardziej dostępnych, tańszych w użytkowaniu, w centrum miasta.
- Zabezpieczamy bytność przestrzeni miejskiej o specyficznym, unikalnym charakterze, dzięki pozostaniu zasobem wspólnym, niesprywatyzowanym.
- Dostarczamy atrakcyjnych alternatywnych sposobów spędzania czasu, w sposób bardziej twórczy, w tej żywej przestrzeni Wyspy Słodowej.
- Tworzymy kulturę obywatelskości, której deficyty obserwujemy w Polsce i we Wrocławiu.
- Dostarczamy infrastruktury | bazy (gastronomicznej, sanitarnej, relaksacyjnej) dla wielkiej liczby mieszkańców spędzających czas na wyspie.

Jakie potrzeby odbiorców zaspokajamy?

- Potrzebę całorocznego miejsca spotkań w przestrzeni Wyspy Słodowej.
- Potrzebę twórczych przestrzeni, w unikalnej konstelacji wielu sztuk.
- Potrzebę infrastruktury dla większych wydarzeń, zaplecza dla działalności kulturalnej i społecznej.

Jaki zbiór produktów i usług oferujemy każdemu z segmentów odbiorców?

- Możliwość korzystania z przestrzeni i infrastruktury, chętnym z niej korzystać.
- Wsparcie merytoryczne i organizacyjne, oddolnym inicjatywom.
- Klientom gastronomii, przyjazne miejsce z spotkań z dobrymi napojami i jedzeniem.
- Osobom przyjeźdnym, niedrogie miejsca noclegowe.

RELACJE Z KLIENTAMI

Jakiego rodzaju relacji oczekują od nas przedstawiciele poszczególnych segmentów rynku?

- Klienci strefy gastronomicznej i hostelu oczekują przyjaznej atmosfery, luźnej i przeciętnego standardu obsługi.
- Dostawcy oczekują profesjonalizmu i terminowych płatności.
- Użytkownicy stref kulturalno-społecznych oczekują dobrej organizacji WS7.
- Aktywiści, liderzy, artyści, organizatorzy współpracujących projektów i wydarzeń, oczekują fachowości, elastyczności, skutecznego wsparcia i dobrej administracji.

Jakie są koszty tego typu relacji?

- Relacje jako w dużej mierze kreowane między-ludzko, zależą najbardziej od przyjaznej, fachowej kadry WS7, stąd koszty z jakimi się łączą najbardziej to koszty zatrudnienia, wykszolenia.
- Też pośrednio koszty materiałów eksploatacyjnych dobrej jakości, koszty remontów, utrzymujące WS7 w dobrym stanie i standardzie.
- Dzięki modelowi 3.0, zacieraniu granic odbiorca/producent te koszty będą się rozkładać – innymi słowy, każdy klient poprzez samo swoje uczestnictwo w jakimś działaniu WS7 będzie wносił te zasoby – to stanowi mocny element samowystarczalności proponowanego modelu.

KANAŁY

Jakimi kanałami nasi odbiorcy chcą być obsługiwani?

- W dużej większości kanałem dostarczania wartości, będzie bezpośredni w kamienicy WS7 lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie.
- W sytuacjach gdy będzie to możliwe i uzasadnione, możliwe jest także świadczenie usług np. wynajmu sprzętu, czy też wsparcia organizacyjnego, na terenie całego miasta.
- W przypadku działań informacyjnych, promocyjnych i edukacyjnych, możliwe będzie korzystanie z kanałów wirtualnych, mediów społecznościowych i pośrednictwa mediów.

SEGMENTY KLIENTÓW

Dla kogo tworzymy wartości?

- Dla mieszkańców Wrocławia oraz turystów.
- Bardziej szczegółowo można użytkowników Wyspy Słodowej można dzielić ze względu na wiek, miejsce zamieszkania, formę zaangażowania / motywację. Szczegółowy opis tych grup odbiorców zależy od ostatecznej konfiguracji puzzli, tym samym w tym momencie nie uszczegóławiamy go.

Kim są nasi najważniejsi klienci?

Można by rzec, że najważniejsi są ci, którzy proporcjonalnie największą wartość wnoszą w funkcjonowanie WS7, stąd można zaliczyć tu pracowników, aktywistów, twórców liderów, inicjatorów i organizatorów wszelkich działań.

STRUKTURA PRZYCHODÓW

Za jakie wartości nasi odbiorcy gotowi są zapłacić?

- Za usługi noclegowe w hostelu.
- Za jedzenie i napoje w strefie gastronomicznej.
- Za wynajem sprzętów i przestrzeni w strefie kulturalno-społecznej czy w strefie gastronomicznej lub w obejściu kamienicy.
- Za udział w biletowanych wydarzeniach.
- Za sprzedaż wytworów WS7, dzieł artystów, wytworów fablabu, gadżetów WS7.
- Za usługi reklamowe, księgowość i inne.

Jak duży jest udział poszczególnych strumieni przychodów w ogólnych przychodach?

- Przychody części gastronomicznej – 82% wszystkich przychodów.
- Przychody części hostelowej – 11% wszystkich przychodów.
- Przychody z tytułu wynajmu – 4% wszystkich przychodów.
- Przychody z biletowanych wydarzeń – 3% wszystkich przychodów.

STRUKTURA KOSZTÓW

Jakie najważniejsze koszty generuje nasz model biznesowy?

- Koszty zatrudnienia – 56% wszystkich kosztów.
- Koszty towarów, napojów i żywności w strefie gastronomicznej – 29 % wszystkich kosztów.
- Koszty mediów – 8% wszystkich kosztów.
- Koszty płatnej promocji/komunikacji (większa część wolumenu promocyjnego będzie bezpłatna) – 4% wszystkich kosztów.
- Koszty materiałów eksploatacyjnych i napraw – 3% wszystkich kosztów.

Jakie działania podejmujemy w celu optymalizacji kosztów?

- Energooszczędne technologie budowlane i pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł.
- Recykling, upcykling, reusing i inne pokrewne filozofie tzw. slow life.
- Sharing economy, współkorzystanie ze sprzętów w ramach WS7 i razem z partnerami.
- Multizadaniowość zatrudnionych osób.
- Bank czasu, baza wolontariuszy współtworzących WS7, korzystanie z barteru z partnerami.

[6] Dobre praktyki, dobre pomysły

Szukając inspiracji i modeli działań, tworzymy listę rozmaitych inicjatyw. Nasz sposób myślenia o Wyspie Słodowej i przyszłości kamienicy Wyspa Słodowa 7 wpisuje się w szerszy kulturowy i społeczny nurt. Poniżej przywołujemy kilka wybranych dobrych praktyk, które, obok inspiracji, stanowią także dowód na to, że można. Można rozwijać działania kulturalno-społeczne w sposób transparentny, otwarty, oddolny i wolny, a zarazem niezależny finansowo.

Sunday Soup. Międzynarodowa sieć organizacji, która pozyskuje pieniądze organizując kulinarne spotkania opatrzone hasłem "Sunday Soup". W czasie organizowanego obiadu, zbierane są datki na wybrane projekty – kulturalne, społeczne, charytatywne, artystyczne. Uczestnik obiadu precyzuje, na jaki cel przekaże pieniądze (zachowana jest dyskrecja). W kulinarnej uczcie uczestniczyć może każdy, warunkiem to przekazanie wsparcia. Zaproszenie do obiadu kierowane jest do lokalnej społeczności, organizacji, środowisk oraz lokalnego biznesu. Sieć "Sunday Soup" jest aktywna głównie w USA. Inicjatorzy akcji zwracają uwagę na jej niezależny i oddolny charakter.

Wypożyczalnia narzędzi. Przykładem darmowej wypożyczalni jest placówka działająca od 1976 roku w miejscowości Columbus w Ohio. Wypożyczalnię założyły miejskie władze, ale potem została przekształcona i funkcjonuje jako niezależna organizacja Rebuilding Together Central Ohio. Za cel stawia sobie świadczenie pomocy lokalnym społecznościom w utrzymaniu i rewitalizowaniu domów i zabudowy. Wypożyczalnia posiada 4,500 narzędzi, które pożyczają za darmo indywidualnym osobom jak i organizacjom non-profit. Podobne wypożyczalnie powstały w wielu miastach USA. Działają również w Belgii, Australii, Nowej Zelandii, Kanadzie, Izraelu, Szwecji, Słowenii, Wielkiej Brytanii.

Swapsity. Wymieniać się przedmiotami, dzielić się zdolnościami i pracą – ta praktyka napędza coraz więcej inicjatyw, których przykładem jest Swapsity. W spotkaniach organizowanych przez Swapsity bierze udział po kilka tysięcy osób. Wartość przedmiotów, które zmieniają właścicieli w wyniku takich barterów sięgają kilkudziesięciu tysięcy dolarów. Idee, jakie przyświecają Swapsity: (a) odzyskuj i używaj – bądź przyjacielem środowiska naturalnego; (b) korzystaj ze Swapsity za darmo – żadnych gotówkowych prowizji; (c) nie zagracać swojej przestrzeni – uwolnij się od rzeczy, których nie używasz; (d) dziel się! – ciesz się, gdy inni używają i cieszą się tym, czego zupełnie nie potrzebujesz; (e) bądź częścią społeczności – twórz jej ducha!

Permabitz. Nawiązujące do praktyk amiszów wspólne tworzenie i pielęgnowanie ogrodów na zaniedbanych lub opuszczonych terenach. Akcją towarzyszy założenie, żeby wspólnymi siłami doprowadzić teren do "porządku" w jeden dzień. Permabitz wywodzi się z Australii i tam skupia najwięcej wolontariuszy oraz ogrodowych aktywistów. Każde działanie poprzedzone jest przygotowaniem dokładnych planów. Właściciel terenu zapewnia materiały, narzędzia niezbędne do przeprowadzenia prac. W ramach akcji odbywają się darmowe warsztaty ogrodnicze.

Kitchen incubators. To wspólne przedsięwzięcia pasjonatów i kulinarnych eksperymentów, lokalnych producentów żywności oraz restauracji, barów. Cele: współpraca, wymiana doświadczeń, szkolenia, leasing sprzętu kuchennego, promocja zdrowego odżywiania, wspieranie lokalnej gastronomii. W USA działa ponad 130 tego typu przedsięwzięć. Przykład: Detroit Kitchen Connect. Świadczy ona także usługi doradcze oraz warsztaty dla tych, którzy myślą o założeniu własnego gastronomicznego biznesu. W ten sposób Detroit Kitchen Connect pozyskuje fundusze na działalność.

Boston Skillshare marathon. Doroczny cykl warsztatów i szkoleń dla osób zainteresowanych nabywaniem i rozwijaniem różnorodnych umiejętności (ogrodnictwo, majsterkowanie, budowa domów, oszczędzanie prądu, uzdatnianie wody itp). Za bostońską inicjatywą kilkudniowego "maratonu" stoi grupa studentów. Podobne przedsięwzięcia organizowane są częściej, w innych miastach, wpisując się

w ideę ustawicznej edukacji, samoorganizacji oraz etosu "do it yourself".

Banki czasu. To model współpracy i samopomocy, który polega na bezgotówkowej wymianie usług pomiędzy jego członkami. W ramach banku funkcjonuje jednostka rozliczeniowa, zwykle godzina, niezależna od rynkowej wartości usługi. Znaczenie tego typu działalności docenia UE, wskazując na wzmocnienie więzi międzyludzkich i sąsiedzkich, przeciwdziałanie wykluczeniu. Rozróżniamy kilka modeli banku czasu: (brytyjski) vide sieć Fair Shares, w którym kładzie się nacisk na budowę dedykowanych wybranym obszarom sieci samopomocowych; (hiszpański) wspierany przez władze municypalne, np. w Barcelonie; (japoński) – insurance credit – adresowany dla osób starszych, samotnych i tych, które mogą im zapewnić opiekę; (gromadzenie punktów) osoba jest nagradzana za właściwe praktyki i zachowania, np. segregowanie śmieci, wolontariat, prace społeczne, a zebrane punkty może wymienić na usługi miejskie lub towary.

Serwisy crowdfundingowe. Istotą crowdfundingu jest zbiórka funduszy na projekty wśród osób zainteresowanych ich powodzeniem lub też chcących z nich czerpać efekty. Crowdfunding przeżywa rozkwit dzięki internetowi i przyjmuje różnorodne formy: oparty o nagrody, czyli wspierający otrzymuje – w formie przed-sprzedazowej – produkt lub usługę; dotacyjny, oparty na symbolicznej gratyfikacji lub symbolicznym dowodzie uznania za udzielenie pomocy; pożyczkowy – w tym przypadku rola platformy sprowadza się do pośredniczenia w przekazywaniu pożyczki pomiędzy prywatnymi osobami; udziałowy (equity crowdfunding) – biorący udział w crowdfundingowej akcji nabywa udziały w firmie, przedsięwzięciu, inwestycji, nieruchomości.

Omni Oakland Commons. Istniejące w Oakland otwarte – zarządzane wspólnotowo centrum – zapewnia członkom dostęp do przestrzeni oraz do materiałów niezbędnych w realizacji projektów artystycznych oraz innowacyjnych. Centrum ma sprzyjać interdyscyplinarnej współpracy indywidualnych osób oraz środowisk. Pieniądze na prowadzenie ośrodka są pozyskiwane w publicznych zbiórkach i kampaniach crowdfundingowych. Zarazem the Omni z założenia jest modelowym rozwiązaniem gotowym do wdrażania przez lokalne społeczności w innych miastach. Centrum zajmuje dawną halę widowiskową, w której urządzone sale koncertową, studio nagrań (do wynajęcia) oraz przestrzenie warsztatowe. Część przestrzeni jest przeznaczona do wynajęcia dla grup afiliowanych przy centrum. Centrum funkcjonuje w oparciu o zadaniowe grupy, które koordynują współpracę pomiędzy projektami i środowiskami, dzieląc się jednocześnie pracą niezbędną dla funkcjonowania całego centrum.

Wymiennik. Warszawski Wymiennik to społeczność złożona z osób, które wymieniają się między sobą usługami i rzeczami. To również miejsce w Internecie, gdzie pojawiają się oferty – od naprawy rowerów przez lekcje niemieckiego po warzywa z przydomowego ogrodu. Wymiennik jest też systemem wymiany, który daje możliwość mierzenia i zapisywania wartości wszystkich tych krążących między nami rzeczy i dostarczanych usług. Dzięki temu zachowuje zdrową równowagę między daniem a braniem. W skrócie: Wymiennik jest społecznościowym, alternatywnym systemem wymiany. Jak wyjaśniają autorzy pomysłu, mechanizm jest całkiem prosty – na przykład: Maja chce zjeść domowy obiad, ale nie potrafi gotować → wchodzi na Wymiennik i znajduje ogłoszenie kucharza Igora, który tworzy smakowite cuda → Maja odwiedza Igora i wychodzi od niego bogatsza o pyszności i nową znajomość → Potem Igor loguje się w Wymienniku i zapisuje na swoim koncie 20 punktów (zwanymi alterkami), które zostają odjęte od konta Mai → za jakiś czas ktoś inny skorzysta z umiejętności Mai, która potrafi szyć piękne wełniane czapy, a wtedy to Maja zdobędzie nieco alterek. I tak to się kręci, wiruje, krąży i wraca. (tekst pochodzi ze strony wymiennik.pl)

La Tabacalera. Autonomiczne centrum społeczno-kulturalne zorganizowane w zamkniętej fabryce papierosów w Madrycie. Nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. Lokalne władze i ministerstwo kultury przekazały ją ruchom społecznym. Pierwotnie obiekt miał być przeznaczony na siedzibę National Visual Arts Center (CNAV), ale konkurs architektoniczny na adaptację przestrzeni oraz zbieranie funduszy (planowany budżet 30 mln euro) zakończyły się fiaskiem. Ministerstwo kultury uznało, że na terenie dawnej fabryki można utworzyć autonomiczne centrum – Self Managed

Social Center La Tabacalera. Zajmuje ono powierzchnię ok. 10 tys. m². W ramach kilkuletniego kontraktu pieczę nad budynkiem przejęła kooperatywa kilkunastu organizacji społecznych i kulturalnych. W ramach centrum może działać każdy, kto przestawi konkretne cele i projekty. Jednak zarządzanie obiektem i kluczowe decyzje administracyjne zapadają w ramach komitetu skupiającego wszystkie środowiska, które centrum powołały do istnienia. Zasady: (a) autonomia; (b) demokracja partycypacyjna; (c) zarządzanie komunalne; (d) promocja kultury niezależnej i "nisko-kosztowej"; (e) programowanie działalności kulturalnej na innych zasadach niż komercyjne – różnicowanie i dywersyfikowanie form ekspresji twórczej; (f) otwarta i wolna kultura.

CivicLab. To placówka coworkingowa w Chicago, dedykowana pracom i projektom zorientowanym na rozwiązywanie problemów społecznych oraz innowacyjność i szkolnictwo. Inicjatorzy mówią o inspiracji etosem "DIY democracy". W programie mają spotkania, meetingi i szkolenia dla aktywistów i obywateli. CivicLab współpracuje z 5 uczelniami. Doświadczenia gromadzone w centrum są przekazywane chicagowskiej organizacji zrzeszającej nauczycieli oraz rodzicom. CivicLab zapewniając specjalistyczne wsparcie trenerów, zdobywa pieniądze z wynajmowania przestrzeni.

Bonnington Cafe. Dawny londyński squat zamieniony na początku lat 80-tych w niedrogą restaurację prowadzoną przez kolektyw kucharzy, którzy serwują (wegańskie i wegetariańskie) przysmaki z kuchni różnych zakątków świata. Oprócz stałych szefów kuchni (którzy mają stałe pory gotowania), jest też możliwość zaprezentowania (i sprzedania) swoich umiejętności gotowania, po uprzednim zaakceptowaniu przez grono bywalców. Lista oczekujących jest długa.

"Koziołku, nie odchodź daleko, będzie burza!" - powiedziała Mama – "Nie bbbęędzie burzy!" odparł Koziołek i puścił się ścieżką w ciemny las...

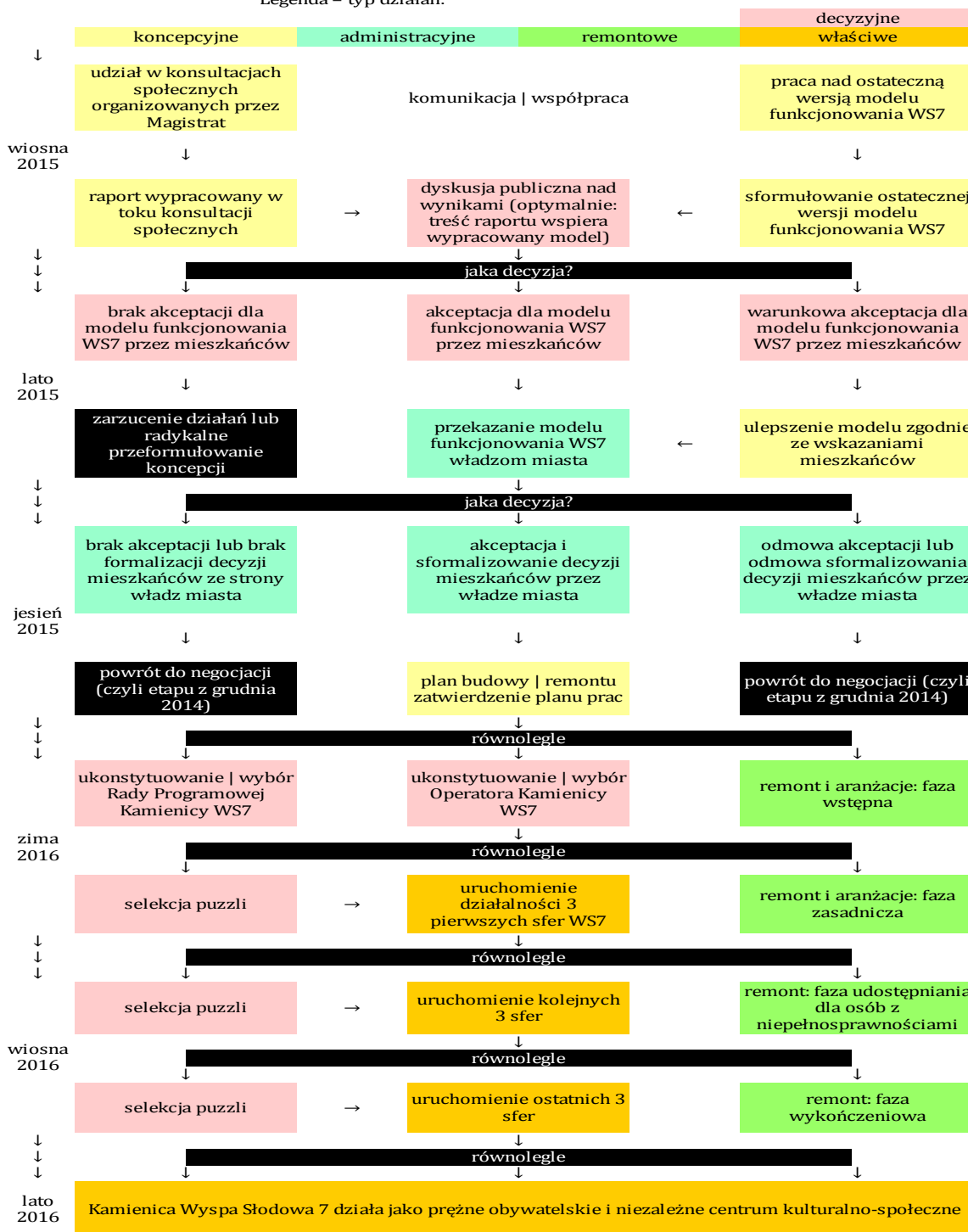
[07] Historia & scenariusze

Krótką historia działalności Grupy Inicjatywnej Wyspa Słodowa 7

- 11.2014** Przetarg na sprzedaż kamienicy Wyspa Słodowa 7. Nie ma żadnego chętnego.
- 12.2014** Zawija się Grupa Inicjatywna Wyspa Słodowa 7
- 24.01.2015** Odpalamy stronę www, blog, konto na Twitterze, Instagramie. Profil na FB rozpoczynamy wpisem: „Czy kamienicę Wyspa Słodowa 7 uda się uratować i przekształcić w centrum społeczno-kulturalne? Uważamy, że tak. Zebraliśmy poparcie od osobistości życia kulturalnego pod listem otwartym do władz miasta. Ruszamy ze zbiórką podpisów pod petycją. Ślemy wici. I co bardzo ważne przygotowujemy koncepcję zagospodarowania obiektu.”
- 26.01.2015** utworzenie na facebookowym profilu Wyspa Słodowa 7 wydarzenia „Petycja do władz Wrocławia w obronie Wyspy Słodowej i kamienicy na Wyspie”. W wydarzeniu link do petycji online, pod którą podpisało się dotychczas 5625 osób (stan na 30.05.2015, 18:54). Petycja została przetłumaczona społecznie na siedem języków obcych (niemiecki, angielski, rosyjski, ukraiński, czeski, słowacki, włoski, hiszpański).
- 28.01.2015** Grupa Inicjatywna WS7 składa w Ratuszu list otwarty przeciwko prywatyzacji kamienicy. List zostaje uprzednio podpisany przez kilkadziesiąt osób ze świata kultury i sztuki. Prezydent Dutkiewicz po spotkaniu z Grupą Inicjatywną WS7 zawieszają sprzedaż kamienicy
- GIWS7 uruchamia oddolny proces konsultacyjny. Chwilę później – na początku lutego, uchwałą radnych zostają ogłoszone miejskie konsultacje społeczne w sprawie przyszłości Wyspy Słodowej 7. Konsultacje mają potrwać do końca maja 2015r.
- 06.02.2015** Zrób sobie WS7 – publiczna debata o koncepcjach na kamienicę
- 15.02.2015** W rytmach samby pod WS7 – występ artystów pod kamienicą
- 16.02.2015** spotkanie w sprawie aplikacji do Wrocławskiego Budżetu Obywatelskiego
- 21.03.2015** społeczny punkt konsultacyjny przy kamienicy WS7
- 04.05.2015** Cykliczne zwiedzanie WS7 – udostępnienie kamienicy przez Zarząd Zasobu Komunalnego. Działanie na wniosek Grupy Inicjatywnej WS7. Przez dwa miesiące kamienicę obejrzało w ten sposób ok. 100 osób.
- 07.04.2015** Grupa Inicjatywna WS7 ogłasza wersję beta koncepcji zagospodarowania kamienicy. Koncepcja opracowana jest na bazie zgłoszonych przez mieszkańców pomysłów. Praca nad udoskonalaniem i uszczegółowieniem koncepcji trwa nadal.
- 19.04.2015** Wiosenny Piknik na Wyspie Słodowej
- 17.05.2015** Piknik „Słodowa Niedziela #2”
- 19.05.2015** Kreatywna sesja fotograficzna w kamienicy – autor: Piotr Spigiel
- 20.05.2015** Seminarium „Wrobywatel – partycypacja, dialog, przyszłość”
- 30.05.2015** „Jak nie teraz to nigdy, jak nie tu, to gdzie?!” – piknik na Wyspie Słodowej na zakończenie konsultacji miejskich + afterparty na Barbarce. Publiczna prezentacja i złożenie do miasta uaktualnionej koncepcji WS7.

Krótki szkicowy przegląd dalszych scenariuszy

Legenda – typ działań:



to dopiero początek drogi

— — —

Zakończenie & zaproszenie

Ale po co?

Kamienica WS7 to projekt. Jednak projekt ten osadzony jest w znacznie szerszym tle. Wśród wielu myśli, wątków, kontekstów, motywacji i refleksji chcemy zwrócić szczególną uwagę na kilka poniższych. Tak więc projekt Kamienica WS7 jest ważny, bo:

- (-) angażuje użytkowników Wyspy i mieszkańców miasta w działania kulturalne i społeczne;
- (-) jest lekcją, a zarazem laboratorium obywatelskości i partycypacji – uczy, wspiera i realizuje;
- (-) wpisuje się i wspiera proces rewitalizacji Nadodrza;
- (-) nie jest odgórnie zaplanowanym projektem **dla** ludzi, ale oddolną inicjatywą opracowaną **z** ludźmi;
- (-) dostarczy narzędzi odpowiednich, by nie tylko "konsumować" kulturę, ale także ją współtworzyć;
- (-) wniesie nowe, ciekawe i wartościowe inicjatywy społeczne i kulturalne, wzbogacając życie miasta;
- (-) stworzy miejsce, jakiego we Wrocławiu jeszcze nie ma, miejsce scalające istniejące różnorodne i komplementarne inicjatywy z zupełnie nowymi przedsięwzięciami kulturalnymi i społecznymi;
- (-) wykorzysta i wypromuje model ekonomii społecznej jako możliwej alternatywy względem tradycyjnych rozwiązań ekonomicznych i administracyjno-zarządczych;
- (-) pokaże w praktyce, że dotowanie bądź prywatyzacja nie są jedynymi możliwymi rozwiązaniami w kwestii zarządzania mieniem publicznym;
- (-) stworzy nową wizytówkę miasta, która ma szansę stać się magnesem przyciągającym wiele krajowych i międzynarodowych inicjatyw, ale także turystów poszukujących miejsc wyjątkowych.

Trzy krzyty kluczowych obserwacji na koniec

[1] Zachowanie obywatelskiego, wolnościowego i niezinstytucjonalizowanego zarządzania Kamienicą WS7 jest warunkiem powodzenia całego przedsięwzięcia. W tym sensie wdrożenie niniejszego projektu z pogwałceniem tego warunku, grozi całkowitym jego wypaczeniem.

[2] Wstępna inwestycja finansowa potrzebna, by zainicjować niniejszy projekt jest kosztem niewielkim, jeśli wziąć pod uwagę ilość miejsc pracy, jakie zostaną przy tym projekcie stworzone, ilość podatków, jakie zostaną w przyszłości odprowadzone, ilość turystów, których projekt ten przyciągnie i zachwyci, jak również wartość kapitału promocyjnego i prestiżowego projektu dla miasta Wrocławia.

[3] Model biznesowy Projektu zaplanowany został w taki sposób, by po wstępnej inwestycji finansowej w remont budynku, zapewnić Kamienicy WS7 niezależność finansową. Dalsze dotacje i wsparcie ze środków publicznych będą nie tylko niepotrzebne, ale wręcz niepożądane ze względu na ograniczanie wolności wyborów i zarządzania przedsięwzięciem, jakie zawsze i niechybnie za sobą nosą.

Jesteście potrzebni

Przedstawiony zarys modelu i koncepcji to dopiero początek drogi. Pracujemy dalej i potrzebujemy Was. Sposobów, by się włączyć, jest mnóstwo, ale proponujemy rozpocząć od skontaktowania się z nami telefonicznie – **(+48) 609 976 676** – lub mailowo – **wypaslodowa7(at)gmail.com** – a najlepiej po prostu biorąc udział w spotkaniu którejś z funkcjonujących już grup roboczych. Liczymy na Wasze rady, pomysły, uwagi, projekty, zarówno te dotyczące obecnego procesu decyzyjnego w sprawie Wyspy i Kamienicy, jak i te przewidziane na przyszłość, kiedy w Kamienicy uruchomione zostanie centrum społeczno-kulturalne. Liczymy także na Wasze kompetencje i ręce do przeróżnej pracy – jeżeli macie chwilę czasu, koniecznie dajcie nam o tym znać. W sieci uruchomiliśmy już bank kompetencji, bank pomysłów oraz bank dobrych praktyk – uzupełniajmy te bazy wspólnie!

Włączcie się do działania!

wersja 1.0