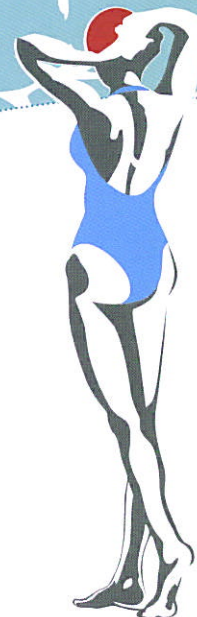


# Pływalnie i baseny

NR1



- ◆ Budujemy basen
- ◆ Zmiany Prawa zamówień publicznych
- ◆ Aquaparki w Polsce
- ◆ Prace wykończeniowe w basenach kąpielowych
- ◆ Remonty i przebudowa krytych pływalni
- ◆ Technologie i urządzenia do oczyszczania wody basenowej
- ◆ Strategia organizacyjno-finansowa ośrodka sportu i rekreacji
- ◆ Kurek z Unii - finansowanie inwestycji ze środków UE

# Nowoczesny Atol w Oleśnicy

Proces inwestycyjny związany z budową krytego basenu, podobnie jak każdy inny, rozpoczął się od wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w sierpniu 2003 r.

TEKST | RYSZARD GAŚSIOR  
FOTO | ARCHIWUM OLEŚNICKI PARK WODNY

## Trochę historii...

Jednakże, aby ustalić warunki zabudowy, a w okresie późniejszym program funkcjonalno - użytkowy, dokonano wnikliwej analizy warunków lokalizacji, eksploatacji i utrzymania podobnych obiektów. Analizy tej dokonała grupa osób pod przewodnictwem Pana Burmistrza Jana Bronsia. Z wyrobionym poglądem na temat programu funkcjonalno - użytkowego rozpoczęto procedurę wyłonienia projektantów. Ogłoszono konkurs na twórcze prace projektowe - jednoetapowy konkurs na opracowanie projektu basenu krytego. Za najlepszą została uznana praca konkursowa firmy ETC ARCHITEKCI z Wrocławia, która wyróżniała się starannością i przemyślanym opracowaniem całego kompleksu basenów, tj. zarówno projektowanego krytego, jak i istniejącego otwartego (co było jednym z warunków dopuszczenia do udziału w konkursie), jak też zwartej bryły budynku.

Na podkreślenie zasługuje także estetyka kompleksu, ładnie wpisującego się w otaczający krajobraz.

W lutym 2004 roku została podpisana umowa na wykonanie projektu budowlano - wykonawczego, po uprzednim uzyskaniu zgody Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych na zawarcie umowy w trybie „z wolnej ręki”. Termin wykonania projektu budowlanego ustalono na czerwiec 2004 r., a projektu wykonawczego na lipiec 2004 r. Postępowanie przetargowe, które miało wyłonić wykonawcę robót budowlanych na obiekt, zostało wszczęte w sierpniu 2004 roku. Wzięty w nim udział trzy firmy budowlane. Najkorzystniejszą ofertę przedstawiła firma SKANSKA S.A. Warszawa oddział w Lesznie. Umowę na wykonanie obiektu podpisano w styczniu 2005 r., a okres realizacji robót przewidywano na 16 miesięcy od daty podpisania umowy. Basen oddano do użytku 19 maja 2006 r.

W trakcie realizacji inwestycji czynny udział brała firma projektowa ETC ARCHITEKCI, która uczestniczyła w cotygodniowych naradach i na bieżąco rozwiązywała kwestie związane ze szczegółami projektu. Dobra organizacja pracy firmy Skanska pozwoliła na terminowe zakończenie prac i oddanie obiektu do użytku w zakładanym terminie.

*Koszty:**4 313 238 PLN – Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego, w tym: Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego**1 505 347 PLN – Budżet Państwa**1 500 000 PLN – Fundusz Rozwoju Kultury Fizycznej**328 000 PLN – Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej we Wrocławiu**8 328 527 PLN – Budżet Miasta**Ogółem wartość inwestycji hala-basen wyniosła: 15 975 112 PLN.*

## Jak to wygląda i funkcjonuje?

Przyjęte rozwiązania urbanistyczne są rezultatem następujących założeń projektowych uznanych za priorytetowe dla właściwego funkcjonowania zarówno całego zespołu sportowo – rekreacyjnego, jak i samego obiektu krytej pływalni:

- ◆ Wpisanie funkcjonalne i przestrzenne obiektu projektowanej pływalni w istniejący obiekt z maksymalnym wykorzystaniem lokalizacji istniejących elementów, a więc integracja terenów nowo projektowanych i istniejących.
- ◆ Prawidłowa ekspozycja dominanty architektonicznej, jaką będzie bryła budynku basenu krytego, w stosunku do głównych osi widokowych wynikających z ciągów pieszych i kołowych oraz skupienie tej ekspozycji na hali basenowej, identyfikującej obiekt oraz integrującej go z terenem i otoczeniem.
- ◆ Stworzenie odpowiedniej ekspozycji istniejących terenów zielonych, widocznych z ważnych wnętrz budynku basenu (hala basenów, zespół odnowy biologicznej), prawidłowa lokalizacja hal basenowych i zespołu odnowy biologicznej w stosunku do stron

świata i nasłonecznienia,

- ◆ Prawidłowa organizacja ruchu pieszych oraz pojazdów, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, separacja dojazdów publicznych i gospodarczych od pomieszczeń technicznych basenu.

Najważniejszą decyzją przestrzenną dla realizacji ww. założeń jest lokalizacja budynku krytej pływalni oraz ekspozycja hali basenowej, która stanowi fragment całości założenia (wraz z przyległymi terenami rekreacyjnymi i basenem otwartym).

Najciekawszy element przestrzenny obiektu, jakim jest hala basenowa, został wyeksponowany w stosunku do głównych ciągów pieszo-jezdných terenu. Otwarta bryła obiektu, lekko wyniesiona w stosunku do wspomnianych punktów obserwacyjnych, jest naturalną dominantą i zamknięciem osi widokowych. Stwarza to również prawidłowe relacje przestrzenne terenu w stosunku do wnętrz obiektu; widok z hali rekreacyjnej oraz holu wypoczynkowego saunarium zamykają starodrzewy w alei przy basenie otwartym.

Zaplecze obiektu wraz z dojazdem gospodarczym zostało tym samym zlokalizowane od strony ogródków działkowych, będących krajobrazowo najmniej ciekawym elementem otoczenia. Dojazd do części technicznej, w pełni odseparowany od ruchu publicznego, zarówno pieszego jak i kołowego, zamyka się podwójnym gospodarczym w poziomie przyziemia obiektu, czyniąc go całkowicie „nieobecnym” dla korzystających z ośrodka.

Przez odpowiednie ukształtowanie architektoniczne budynku basenu w stosunku do projektowanego parkingu stworzono plac wejściowy przed holem głównym basenu, „zapraszający” do wejścia na obiekt przeszkleniem hali sportowej, stanowiącej pierzeję placu. Plac ten jest też elementem wyjściowym dla wewnętrznego ciągu pieszego, łączącego wszystkie pozostałe elementy planu zagospodarowania terenu: zachowano bowiem zarówno lokalizację istniejących kortów, jak też głównych elementów istniejącego basenu otwartego - niecki głównej, brodzika, terenów rekreacyjno - plażowych z aleją przechodzącą w plac wejściowy na teren ośrodka.

Zachowanie ww. elementów podyktowane zostało zarówno względami ekonomicznymi, jak i faktem, że wraz z nowo projektowanym obiektem tworzą one całość o prawidłowych relacjach przestrzennych i krajobrazowych.

## Opis zamierzenia:

Budynek pływalni składa się z następujących zasadniczych części funkcjonalnych:

### Przyziemie:

- ◆ Zespół pomieszczeń technicznych: (kotłownia/węzeł cieplny, wentylatornie, zespół pomieszczeń technologii uzdatniania wody, podbasenie ze stacjami filtrów, rozdzielnia NN),
- ◆ Pomieszczenia magazynowe i pomocnicze,
- ◆ Zespół pomieszczeń dla obsługi technicznej obiektu.
- ◆ Zaplecze socjalne pracowników obiektu.

### Parter:

- ◆ Główny hol wejściowy wraz z funkcjami strefy wejściowej: (hol kasowy basenów i zespołu odnowy biologicznej, szatnia okryć wierzchnich ze sklepikiem sprzętu pływackiego, klatka schodowa prowadząca do snack-baru na antresoli, toalety ogólnodostępne),
- ◆ Blok szatniowo-sanitarny basenów i zespołu odnowy biologicznej,
- ◆ Pomieszczenia administracyjne i obsługi hal basenów,
- ◆ Hala basenów z trybuną basenu sportowego,
- ◆ Zespół odnowy biologicznej (saunarium);

### Piętro:

- ◆ Bar/restauracja z zapleczem kuchennym i socjalnym, „sun room”.

## Funkcje obiektu (dane liczbowe)

- ◆ powierzchnia zabudowy budynku basenu krytego - 2 422,05 m<sup>2</sup>
- ◆ powierzchnia netto wg PN-ISO 9836 - 3 622,90 m<sup>2</sup>

### w tym:

- ◆ powierzchnia użytkowa - 2 044,30 m<sup>2</sup>
- ◆ powierzchnia ruchu - 560,92 m<sup>2</sup>
- ◆ powierzchnia usługowa - 1 017,68 m<sup>2</sup>
- ◆ kubatura brutto -21 064,00 m<sup>3</sup>

Forma prawna Oleśnickiego Parku Wodnego w - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której jedynym udziałowcem jest Miasto Oleśnica. 🌊





## Odpowiedzialność kluczem do sukcesu

Z Panem Ryszardem Gąsiosem  
- rozmawia Jakub Mościcki

**JM:** Którą część z działań uważa Pana za kluczowy element zarządzania obiektem?

**RG:** Zarządzanie - ten element uważam za kluczowy, ponieważ zarządzanie rozumiem jako działania zmierzające do osiągnięcia wytyczonych celów przy wykorzystaniu wszystkich zasobów, a w szczególności zasobów ludzkich oraz materialnych. Wśród wielu obszarów zarządzania ważne jest zarządzanie marketingowe oraz zarządzanie zasobami ludzkimi. Z jednej strony niezwykle istotne jest dbanie o zadowolenie klienta, a z drugiej strony zapewnienie, że udostępnione usługi są świadczone przez profesjonalny personel. Te dwa elementy są dla mnie chyba najważniejszymi elementami zarządzania. Zatrzymam się jeszcze na chwilę przy zarządzaniu ukierunkowanym na klienta. Zapewnienie klientowi zadowolenia ze sprzedanej usługi jest gwarantem tego, że zapewne powróci. Klient indywidualny, który jest podstawowym źródłem przychodów firmy, powinien być obsłużony w sposób profesjonalny, ponieważ odwiedza basen po godzinach swojej pracy, z zamiarem odpoczynku, zrelaksowania się, czy też w weekendy i dni wolne od pracy, zawsze w celu miłego spędzenia czasu. Istotnym elementem zarządzania obiektem jest zapewnienie frekwencji w godzinach przedpołudniowych. W szczególności należy tutaj zadbać o zorganizowane grupy szkolne, organizatorów imprez czy też zakłady pracy, które chcą zapewnić swoim pracownikom dostęp do tego typu usług. W dobie, kiedy pływalnia przestała być czymś wyjątkowym, należy w sposób wyjątkowy zadbać o jakość świadczonych usług. W sposób bardzo prosty można klienta zrazić do siebie, natomiast na nowo go przekonać do swojej oferty jest bardzo trudno. Klient wróci wówczas, gdy zagwarantuje mu się wysoki poziom usług, a te z kolei są dostępne cenowo. Dlatego staram się, aby jakość usług gwarantowanych przez mój obiekt i personel były na stałym, wysokim poziomie,

a ceny były atrakcyjne. Sprawdza się to wtedy, gdy personel utożsamia się z celami firmy.

**JM:** W jaki sposób zapewnianie Państwo zachowanie standardów czystości i bezpieczeństwa kąpiących się?

**RG:** Podstawowym celem naszych działań na terenie basenu jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom obiektu. Bezpieczeństwo użytkowników to doborowa obsada ratowników. W skład kadry ratowniczej wchodzi osoby będące wyłącznie członkami Wodnego Ochotniczego Pogotowia Ratunkowego. Pomimo braku unormowań prawnych w zakresie obowiązkowej obsady ratowników na basenach krytych przez ratowników z uprawnieniami WOPR, osoby z takimi uprawnieniami zapewniają wysoki poziom świadczonych usług. Bezpieczeństwo kąpiących się to nie tylko obsada ratowników, w równym stopniu jest to zachowanie odpowiedniego standardu czystości wody basenowej oraz czystości na całym obiekcie, ze szczególnym uwzględnieniem natrysków i przebieralni. Zasadniczą rolę odgrywa tutaj świadomość personelu dotycząca odpowiedzialności za jakość wykonywanej przez nich pracy porządkowej oraz używanie środków myjących, dezynfekujących. Prawidłowy proces filtracji oraz odpowiedni proces myjąco - dezynfekujący jest gwarantem dobrej jakości wody oraz czystości obiektu. Istotnym działaniem w tym zakresie jest opracowanie procedur w zakresie kolejności wykonywanych czynności oraz użytych środków chemicznych, a zatrudnieni pracownicy powinni mieć jasno określony zakres prac do wykonania.

**JM:** Ważnym zagadnieniem w zarządzaniu obiektem jest monitoring przychodów i kosztów. Jakże są ich główne generatory?

**RG:** Monitoring przychodów i kosztów jest niezmiernie ważnym elementem. Głównym

generatorem przychodów jest sprzedaż biletów dla indywidualnych klientów. Natomiast głównym generatorem kosztów w przypadku basenów są opłaty za media (energia elektryczna, gaz, woda) i środki chemiczne do uzdatniania wody i utrzymania czystości na terenie obiektu oraz wynagrodzenia. Nie mamy wpływu na ceny mediów, z wyjątkiem doboru odpowiedniej dla danego medium taryfy zakupu. Natomiast mamy wpływ na ilość wykorzystywanego nośnika. Monitorowanie wykorzystania mediów oraz analiza ich zużycia pozwalają na kontrolowanie oraz korygowanie kosztów, co w skali roku może dać dość znaczne oszczędności. Do tego niezbędne są odpowiednie systemy pomiarowe, o których często zapominają projektanci. Uważam, że dla zapewnienia wysokiego standardu świadczonych usług nie powinno się oszczędzać na wyłączeniu, czy też ograniczeniu czasu pracy atrakcji, w tym również atrakcji wodnych. Obiekt powinien być przygotowany na przyjęcie klientów w każdym czasie i z pełnym pakietem usług i atrakcji.

**JM:** Co sprawia trudność, a co ułatwia zarządzanie obiektem?

**RG:** Jak już wspominałem bardzo ważnym elementem jest uświadomienie personelowi konieczności utożsamiania się z celami firmy. Świadomość, że od podejścia każdego pracownika do klienta, „obsługi”, zależy prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Innym niezmiernie istotnym zagadnieniem jest brak unormowań prawnych dotyczących prowadzenia, funkcjonowania czy też projektowania basenów krytych. Nieliczne publikacje na ten temat tylko w niewielkim zakresie przybliżają tę tematykę. Organizowane konferencje i seminaria na temat projektowania, eksploatacji i utrzymania obiektów basenowych dają możliwość wymiany doświadczeń, z praktykami w tym zakresie, a przede wszystkim uzyskania cennych informacji w obszarze zarządzania obiektem. ●