



♦ CENTRUM TURYSTYCZNO-
SPORTOWE AQUA ZDRÓJ W WAŁBRZYCHU

Jak zdobyć klientów

Rozwiązania, które mają wpływ na
dochodowość, na przykładzie projektów
pływalni w Oławie i Wałbrzychu



Warto wiedzieć

Projektant nie na wszystko ma wpływ, ale jest decydującym czynnikiem w procesie inwestycyjnym dla efektywnego działania publicznych obiektów basenowych zarówno w aspekcie ilości klientów czyli przychodów, jak i sprawnego prowadzenia budynku, czyli kosztów. Mamy nadzieję, że miasta Oława i Wałbrzych już niebawem się o tym przekonają.

♦ KRYTA PŁYWAŁNIA W OŁAWIE

TEKST | MAREK ROMANISZYN
FOTO | ARCHIWUM FIRMY ETC ARCHITEKCI

Obiekty basenowe budowane ze środków publicznych zwykle nie są źródłem dochodów dla gmin. Przyczyn jest wiele – od uzasadnionych, które mówią, że obiekty te z natury rzeczy pełnią funkcje tzw. wyższej użyteczności publicznej, a nie komercyjne, po nieuzasadnione, na które składają się słabe projektowanie, wykonawstwo i zarządzanie

W publicznym procesie inwestycyjnym projektant nie ma na wszystko wpływu, ale ma poważne narzędzia do tego, aby projektowany przez niego obiekt nie straszył, a przyciągał klientów i przynosił chociaż niewielkie zyski. Na przykładzie dwóch realizowanych obecnie publicznych obiektów basenowych – krytej pływalni w Oławie oraz basenu będącego częścią większego Centrum Turystyczno-Sportowego Aqua Zdrój w Wałbrzychu – pokażemy, jakie czynniki architektoniczne decydują o powodzeniu komercyjnym danego obiektu basenowego, na który składa się frekwencja klientów oraz efektywność administrowania obiektem.

Lokalizacja

Właściwa lokalizacja obiektu oraz jego właściwa ekspozycja ma podstawowe znaczenie. Jak mawiał znany mentor wrocławskiego Wydziału Architektury

Stefan Miller, dobrze zaprojektowany obiekt to taki, którego nie da się inaczej usytuować, przesunąć, ponieważ od razu przestaje „działać” i dobrze wyglądać. Obiekty w Wałbrzychu i Oławie są zlokalizowane na miejskich terenach sportowo-rekreacyjnych, dla których naturalny krajobraz jest właściwym tłem i które będąc położone lekko peryferyjnie w stosunku do centrum i terenów mieszkaniowych, są zwykle dobrze z nimi skomunikowane. Kompleks w Wałbrzychu (zlokalizowany bezpośrednio przy stadionie OSiR) będzie wyeksponowany na tle naturalnie zielonego zbocza Chełmca, co w aspekcie głównych ciągów komunikacyjnych (pieszych i kołowych) będzie stawiło go w roli architektonicznej rzeźby w terenie. Obiekt w Oławie ma ponadto ten przywilej, że jest zlokalizowany w parku miejskim. Naszym zadaniem było takie ukształtowanie urbanistyczne i architektoniczne obiektu, aby wykorzystać ten fenomen. Hala basenowa ma pełną ekspozycję swojej przeszklonej fasady na park, którego zieleń będzie maksymalnie zintegrowana z wnętrzem hali.

Hol główny

Główny hol wejściowy każdej pływalni to pierwszy kontakt klienta z obiektem. Musi być jego wizytówką, musi zapraszać do wejścia do obiektu, a nie odstraszać.

Ponieważ to tutaj skupiają się główne ruchy zarówno gości, jak i obsługi, kluczowe jest to, aby hol w sprawny i bezkolizyjny sposób rozdzielał i dysponował tymi ruchami. Musi być odpowiednio duży, aby pomieścić okresową zwiększoną liczbę gości, np. grupy szkolne czy wycieczkowe, oraz mieć wystarczającą ilość siedzisk i tzw. powierzchni buforowej. W Oławie modelowo rozwiązano sposób penetracji dodatkowych usług komercyjnych, jakimi są kafeteria, sklep ze sprzętem pływackim czy inne dedykowane funkcje (np. salon fryzjerski). Przestrzenie te powinny być tak zaprojektowane, aby klient „potykał się” o nie w drodze od wejścia do kas basenowych, inaczej ich powodzenie będzie mocno ograniczone. Hole wejściowe obu pływalni są zaprojektowane również w taki sposób, aby z holu lub funkcji będących częściami holu (w tym wypadku kafeтерии) można było (przez duże, przeszklone przegrody) obserwować halę basenową. Z kolei główne kasy muszą być tak usytuowane, aby prawidłowo definiowały cyrkulację głównego strumienia klientów do i od zespołu szatniowego. Niejednokrotnie klient wyrabia sobie opinię o obiekcie, czekając w sztucznym tłoku przed wejściem na basen albo (co gorsza) przy wyjściu z niego, co może się przekładać na kwotę, którą ma zapłacić. Niebagatelną rolę odgrywają również detale jak choćby usytuowanie ważnych

elementów informacji wizualnej, czyli cenników i regulaminów.

Zespoły szatniowo-sanitarne

Kolejnym ważnym elementem decydującym o sprawnej obsłudze i poruszaniu się klienta po obiekcie basenowym jest zespół szatniowy i sanitarny. W obiegu projektowym są różne systemy dla szatni basenowych. Kilka lat temu najbardziej popularnym był tzw. system IAB promowany przez PZP z podziałem na płęć, kilkoma modułami dla każdej z płci oraz wydzielonym tzw. korytarzem bosoj stopy. System ten jest jednak mało elastyczny, generuje relatywnie dużo niepotrzebnej powierzchni komunikacyjnej i stwarza wrażenie labiryntu, w którym trudno się znaleźć. Zarówno w Oławie, jak i Wałbrzychu zostały zastosowane prostsze, czytelne i bardziej efektywne systemy szatni koedukacyjnych, gdzie klienci przebierają się w wydzielonych kabinach przebieralni a następnie korzystają z pierwszej wolnej szafki na ubrania. Ma to swoje zalety. Przede wszystkim inwestor nie musi się martwić tym, że w kolejce będą stały kobiety lub mężczyźni i czekali na wolne szafki, kiedy w szatniach przeciwnej płci są wolne miejsca. Trudno bowiem inaczej zaprojektować szafki z podziałem na płęć jak 50/50, a struktura klientów

CENTRUM TURYSTYCZNO-SPORTOWE AQUA ZDRÓJ W WAŁBRZYCHU



nie zawsze jest tak zbilansowana. Poza tym rodziny (zwłaszcza z małymi dziećmi) nie są rozdzielane, a jest to bardzo ważny klient. Różnica pomiędzy systemem szatni zastosowanym na pływalniach w Oławie i Wałbrzychu polega na sposobie zdefiniowania bariery pomiędzy tzw. obutą a bosą stopą. W Wałbrzychu mamy do czynienia ze starym, dobrym i lubianym przez nas systemem przechodniej ławki, stosowanym od lat z powodzeniem na pływalniach np. w Austrii i Czechach, gdzie siadamy na ławce z jednej strony, zmieniamy obuwie i przechodzimy na drugą stronę. Trzeba przyznać, że nie zawsze klienci w Polsce są na tyle zdyscyplinowani (niestety), aby to robić. W Oławie zaproponowaliśmy system preferowany m.in. w Niemczech, gdzie rolę śluży pełnią przebiegające przez przejścia. Choć trochę technokratyczny, system ten wydaje się najlepszy z punktu widzenia utrzymania czystości i konsekwencji cyrkulacji klientów w strefie szatniowej. Wymaga jednak czytelnej przestrzeni, stosowany czasami nie w linii, a w kształcie jednej lub kilku liter „U”, powoduje, że klienci nie mogą się odnaleźć. Ważnym elementem każdej szatni jest również infrastruktura dla niemowląt, miejsce dla wózków dziecięcych oraz przestrzeń, gdzie klient może po skorzystaniu z basenu np. swobodnie wysuszyć włosy. Niezbędna jest duża ilość luster.

Obowiązkowym elementem każdego zespołu szatniowego jest infrastruktura dla niepełnosprawnych. W tym zakresie również można zaobserwować dwie szkoły. Pierwsza z nich to wydzielenie niezależnego zespołu, druga to takie zaprojektowanie ogólnodostępnych szatni i natrysków, aby niepełnosprawni również mogli z nich korzystać. Preferujemy drugie rozwiązanie, ze względu na pożądaną integrację niepełnosprawnych i oszczędności powierzchniowe.

Hale basenowe

Sercem każdego basenu są hale basenowe. W większości basenowych obiektów publicznych są one zagospodarowane przez niecki zarówno rekreacyjne, jak i pływackie. Rozdział tych funkcji na dwie hale basenowe ma uzasadnienie jedynie w przypadku dużych sportowych pływalni, gdzie często odbywają się zajęcia sportowe, profesjonalne treningi i zawody (jak w zaprojektowanym przez nas obiekcie w Gorzowie Wielkopolskim).

W średniej wielkości obiektach (takich jak w Oławie czy Wałbrzychu) obie funkcje powinny być w jednej hali, o czytelnym podziale przestrzennym. Z kolei w ramach strefy rekreacyjnej wydzielenia wymaga obszar brodzika dla dzieci najmłodszych oraz zjeżdżalni ze schodami i wannami hamownymi. Basen w Wałbrzychu (zgodnie z założeniami inwestora) został wyposażony w trzy zjeżdżalnie o różnym charakterze, będące z pewnością dużą atrakcją obiektu. Taka ilość zjeżdżalni wymaga wydzielonej strefy ładowisk oraz spięcia ruchów z ładowisk na wieżę zjeżdżalni, tak aby nie powodować zbędnego tłoku w pozostałych strefach hali. W Oławie inwestor ograniczył się do jednej zjeżdżalni, zaprojektowanej według podobnych zasad. W obu obiektach znalazły się relatywnie duże części brodzików dla najmłodszych. Są zaprojektowane w wydzielonych funkcjonalnie i przestrzennie strefach, w miejscach, gdzie wysokość hali jest celowo obniżona dla uzyskania większej intymności. Mają nieznacznie wyższą temperaturę, własne zaplecze sanitarne (tzw. toaletę matki z dzieckiem) oraz przestrzeń dla siedzisk i leżaków dla rodziców.

Baseny rekreacyjne w obiektach publicznych o średnim budżecie nigdy nie będą poważną konkurencją dla dużych, komercyjnych aquaparków wyposażonych w sztuczne fale i dziesiątki innych atrakcji, niemniej jednak, trzymając się pewnych reguł, można zapewnić również i w takich pływalniach warunki do relaksu i wypoczynku. Atrakcje w Oławie i Wałbrzychu są tak dobrane i rozmieszczone, aby jak najlepiej zagospodarować około 200 m² powierzchni lustra wody niecek rekreacyjnych. Jednocześnie w niecki wpisane są strefy do nauki pływania, niezauważalne dla klientów, gdy nauka nie jest prowadzona, a bardzo przydatne przed południem w dni powszednie, kiedy można z powodzeniem realizować naukę pływania dla szkół czy grup zorganizowanych. Istotnym problemem projektowym w wielofunkcyjnych halach basenowych są trybuny niecek pływackich. Baseny w Oławie i Wałbrzychu pokazują dwa różne podejścia do tematu. W Oławie życzeniem inwestora była relatywnie duża (jak na tej wielkości obiekt) trybuna na 200 osób. Zlokalizowaliśmy ją więc zgodnie z wszelkimi regułami poprawnego oglądania widowiska sportowego, na antresoli, po dłuższym boku niecki sportowej.

40% NIŻSZE KOSZTY



**Obniżenie kosztów
o ok. 40 %**

**w porównaniu do
konwencjonalnej
klimatyzacji**

► *Menerga ThermoCond*

Do doskonała hala basenowa –
klimatyzacja z najwyższym
współczynnikiem odzysku
ciepła

menerga
30 JAHRE GUTES KLIMA

Tworzymy dobry klimat.

www.menerga.pl



♦ KRYTA PŁYWALNIA
W OŁAWIE

Stosując takie rozwiązania w naszych poprzednich obiektach, spotkaliśmy się z sytuacjami, w których ta przestrzeń nie jest wykorzystana i prędzej czy później inwestorzy szukają dla niej innych funkcji. Dlatego w przypadku, gdy inwestor nie kładzie specjalnego nacisku na ilość potencjalnych widzów, proponujemy kameralną, dwurzędową trybunę na około 80 miejsc zlokalizowaną na poziomie hali, która na co dzień jest wykorzystywana jako przestrzeń np. dla odkładania ręczników i nie generuje zwykle niewykorzystanego, zamkniętego pomieszczenia. Takie rozwiązanie zostało zastosowane w Wałbrzychu.

Odrębnym problemem programowo-projektowym hal basenowych jest możliwość obsługi gastronomicznej w hali. Takie rozwiązanie było bardzo modne w latach dziewięćdziesiątych. Dzisiaj wiemy, że dla basenu publicznego o ograniczonej ofercie wypoczynkowej w stosunku do dużych aquaparków nie jest to propozycja, która spotyka się z popytem klientów i nie ma uzasadnienia ekonomicznego i funkcjonalnego.

Zespoły saunowe

Funkcją, która w ostatnich latach dynamicznie się rozwija, są zespoły saunowe. Kultura spędzania wolnego czasu w saunie nie ma w Polsce dużych tradycji, co często niestety widać w obiektach basenowych, jednak w ostatnich latach jest to coraz bardziej popularne. Wiele zespołów saunowych, nawet w nowych,

publicznych obiektach basenowych, jest albo źle zaprojektowana albo źle administrowana w zakresie funkcji saunowej, co odbija się na sposobie korzystania z niej przez klientów. Mając do dyspozycji ograniczony budżet i możliwości przestrzenne w obiektach w Oławie i Wałbrzychu, staraliśmy się zaprojektować zespoły saunowe w sposób, który przyciągnie klienta i będzie promował jego właściwe zachowania w saunach. Podstawą są odpowiedniej wielkości kabiny saunowe. Gdy są zbyt małe, ludzie, którzy przecież się nie znają, są zbyt skrępowani. Najbardziej popularną sauną jest sauna fińska, czyli o stosunku temperatury do wilgotności około 90°C/15%, ale zasadne jest, aby w każdym zespole znalazła się również sauna parowa (45/100) oraz jedna sauna o łagodnych parametrach, np. caldarium (45/50). Wtedy każdy klient może znaleźć coś dla siebie. Aby prawidłowo korzystać z dobrodziejstw tego rodzaju terapii, niezbędna jest odpowiednia infrastruktura do schładzania się, czyli specjalistyczne natryski z zimną wodą oraz (jeśli jest możliwość) niecki do zanurzania się (nie polecamy tzw. kadzi bez autonomicznego układu uzdatniania, gdzie ze względu na oszczędności wody administratorzy nie zawsze utrzymują właściwy poziom czystości). Bardzo ważna jest także przestrzeń, jaką jest sala wypoczynku – nie może jej zabraknąć, ponieważ istotą spędzania czasu w saunach jest właśnie wypoczynek i relaks. Saunowy hol wypoczynkowy musi być zatem przestrzenią z jednej strony spektakularną, z drugiej odpowiednio kameralną, w której klient zechce się zrelaksować, bezpiecznie się poczuć, a nawet zasnąć. Zarówno w Oławie, jak i Wałbrzychu zespoły saunowe mają właściwe przestrzenie i funkcje dla pełnego cyklu pobytu w saunach. I choć ze względów ograniczonych możliwości terenowych nie mają autonomicznego ogrodu saunowego, co często jest (słusznie) udziałem dużych aquaparków, ich architektura i prawidłowe rozwiązania technologiczne powinny sprawić, że będą mocnym punktem oferty.

Funkcje dodatkowe

Kilka słów należy poświęcić kwestiom dodatkowych funkcji, jakie często inwestorzy i projektanci umieszczają w obiektach basenowych, takich jak sklepy, restauracje, zespoły siłowni czy

odnowy biologicznej, znane ostatnio pod hasłem wellness. Nie zawsze znajdujemy uzasadnienie dla tych funkcji i jesteśmy raczej ostrożni w proponowaniu ich w średniej wielkości obiektach publicznych. Każda funkcja, żeby działała, nie może być szczątkowa. Dwa lub trzy pokoje zabiegowe lub jedna, niewielka siłownia nigdy na siebie nie zarobią, a często takie rozwiązania są stosowane. Dlatego w Oławie i Wałbrzychu zaprojektowaliśmy relatywnie duże zespoły odnowy biologicznej o możliwie pełnej ofercie, które mają szansę być dochodowe. Dla obiektu w Wałbrzychu, będącym obiektem sportowo-hotelowym, taki zespół jest dodatkowo uzasadniony planowaną obecnością zorganizowanych grup sportowych. Oba zespoły są wyposażone m.in. w kriokomorę, mają niezależne zespoły szatniowe, własne recepcje i stanowią autonomiczne części obiektów.

Przeciwnie do ww. funkcji części handlowe i gastronomiczne nie powinny być specjalnie rozrośnięte. Mamy w Polsce spektakularne przykłady porażek dużych restauracji czy sklepów sportowych w obiektach basenowych. Niewielki sklepik ze sprzętem pływackim czy snack-bar są zasadne i wręcz zalecane, ale zależy to również od oferty, jaka jest dostępna w bezpośredniej okolicy. W obu omawianych obiektach będziemy mogli kupić klapki czy strój do pływania, a także (po wyjściu z basenu) uzupełnić kalorie z widokiem na halę basenową. 🌊



– architektoniczna firma projektowa, która powstała w 1995 roku. Jej właścicielami i głównymi projektantami są architekci Tomasz Markowski i Marek Romaniszyn.

Firma specjalizuje się w projektach obiektów użyteczności publicznej, głównie o charakterze sportowym, rekreacyjnym i turystycznym, oraz w projektowaniu kompleksów przemysłowych. ETC Architekci to jedna z najbardziej doświadczonych pracowni w Polsce. Kryte pływalnie, głównie miejskie obiekty sportowo-rekreacyjne, powstały według projektów ETC w Brzegu Dolnym, Żarach, Grodzisku Mazowieckim, Szczecinku, Gorzowie Wielkopolskim (obiekt z 50-metrowym basenem olimpijskim), Oleśnicy oraz Gdyni. W czerwcu br. został otwarty park wodny na bazie wód geotermalnych Terma Bania w Białce Tatrzańskiej, przy realizacji którego ETC pełniło również funkcję inwestora zastępczego. Obecnie w realizacji są pływalnie w Jeleniej Górze i Oławie oraz kompleks sportowo-hotelowy z częścią basenową i rehabilitacyjną Aqua Zdrój w Wałbrzychu. Kilka z ww. obiektów zostało wyróżnionych państwowymi i branżowymi nagrodami. Pełna informacja o firmie wraz z portfolio znajduje się na stronie www.etca.com.pl.