



MEMORANDUM INFORMACYJNE
„Modernizacja obiektu Aquapark Polkowice
Regionalne Centrum Rekreacyjno–Rehabilitacyjne
S.A. w formule partnerstwa publiczno–
prywatnego”



AQUAPARK POLKOWICE Regionalne Centrum Rekreacyjno-Rehabilitacyjne S.A. z siedzibą w Polkowicach, przy ulicy Młyńskiej 4, 59-100 Polkowice, NIP: 692-20-68-848 (zwany dalej Aquapark Polkowice RCR-R S.A.) zamierza zrealizować projekt pt. **„Modernizacja obiektu Aquapark Polkowice Regionalne Centrum Rekreacyjno–Rehabilitacyjne S.A. w formule partnerstwa publiczno–prywatnego”** (dalej jako Przedsięwzięcie).

Celem niniejszego dokumentu jest poinformowanie potencjalnych Partnerów Prywatnych o podstawowych założeniach Przedsięwzięcia.

Realizacja Przedsięwzięcia odbywać się będzie w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Niniejszy dokument nie jest ofertą handlową i nie może być traktowany jako oferta handlowa.

Opis Przedsięwzięcia

**Modernizacja obiektu Aquapark Polkowice – Regionalne
Centrum Rekreacyjno–Rehabilitacyjne S.A. w formule
partnerstwa publiczno–prywatnego**

Obiekt Aquaparku (dalej Aquapark) położony jest w województwie dolnośląskim, w powiecie polkowickim.

Otwarcie Aquaparku w Polkowicach nastąpiło 18 maja 1998 roku i był to jeden z pierwszych obiektów tego typu w Polsce.

Istniejący obiekt Aquaparku wraz z terenem przyległym zlokalizowany jest przy ul. Młyńskiej 4 w m. Polkowice na dz. nr 99/1, 100/1, 101/6, 317/3, obręb 0001 Polkowice-miasto, jedn. ewid. 021604_4 Polkowice. Częścią obiektu Aquaparku jest budynek basenu pływackiego, dobudowany i oddany do użytkowania w roku 2008. Wokół obiektu znajduje się parking zewnętrzny z ok. 73 miejscami postojowymi. W pobliżu znajduje się także budynek hotelowy. Teren przeznaczony pod inwestycję częściowo porośnięty zielenią niską. Wjazd na teren obiektu zlokalizowany został od wschodniej strony działki.

Lokalizacja przedmiotu Przedsięwzięcia



Źródło: *OpenStreetMap.org*

Aquapark



Źródło: Polkowice.eu

W ramach Przedsięwzięcia przewiduje się przebudowę konstrukcji dachowej Aquaparku, z dachem dwuspadowym, krytym membraną dachową.

Przebudowa Aquaparku obejmuje również wykonanie nowej strefy wejściowej, powiększenie strefy saun oraz zaprojektowanie strefy relaksu z wanną jacuzzi z wodą wysokosolankową (niecka ze stali nierdzewnej), wymianie atrakcji wodnych, w tym wewnętrznej zjeżdżalni wodnej oraz zjeżdżalni zewnętrznych z ociepleniem, likwidacja rwącej rzeki i zaprojektowanie w to miejsce trójtorowej zjeżdżalni rodzinnej.

Ponadto, przewiduje się również powiększenie strefy szatni o szatnię dla osób niepełnosprawnych połączoną z szatnią rodzinną. Przebudową będzie objęty także basen pływacki w zakresie wymiany wykończenia hali basenowej.

W ramach rozbudowy przewiduje się w południowej części Aquaparku: budowę „małpiego gaju”, który usytuowany będzie na parterze, w piwnicy zaś projektuje się siłownię.

Przewiduje się również wykonanie termomodernizacji i nowej elewacji budynku Aquaparku (w części budynku z basenem pływackim będą wykonywane prace związane z termomodernizacją dachu oraz naprawą ubytków w elewacji wraz z wykonaniem nowej powłoki malarskiej).

Wyżej przedstawione założenia przebudowy mają na celu:

1. Wprowadzenie tematyki „Greckie wakacje”:

- wprowadzenie nowych atrakcji wodnych:
 - wymiana zjeżdżalni wodnych na nowe, w tym dwie ocieplone i jedna multimedialna,
 - wymiana atrakcji wodnych w niecce dla najmłodszych: zaprojektowanie zjeżdżalni dla najmłodszych z motywem statku pirackiego i palm,
 - nowoprojektowany brodzik dla dzieci w strefie istniejącego awirewium - strefa przy zjeżdżalni wewnętrznej oraz wymiana dwóch istniejących jacuzzi na nowe ze stali nierdzewnej,
- aranżacja hali basenowej nawiązująca do tematyki słonecznych wakacji – zastosowanie płytki ściennej oraz posadzkowej imitującej ciepły kamień, wraz z systemowym odwodnieniem plaży z płytek gresowych identycznych jak plaża.

2. Modernizacja hali basenowej - polegająca m.in. na:

- wymianie konstrukcji dachu na nową z drewna klejonego zabezpieczoną lakierobejcą z 15 letnią gwarancją na konstrukcję – projektuje się dach dwuspadowy o spadku ok. 9%, wraz z 4 naświetlami dachowymi nad halą basenową,
- wymiana ślusarki okiennej na nową o korzystniejszych parametrach przenikania ciepła, parametry zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury; $U=0,9$ [W/m²K],
- remoncie wieży startowej zjeżdżalni - w tym remoncie konstrukcji stalowej, ograniczeniu ilości okien w celu korzystniejszego wyizolowania termicznego wieży i ograniczeniu strat ciepła, obudowa wieży płytami warstwowymi grubości 20cm i $U=0,20$ W/m²K, ognioodpornymi, z narożnikami z płyt wyoblonych, z 10 letnią gwarancją na powłokę np. HP S200 ULTRA,
- wymianie 4 rur zjazdowych zewnętrznych na nowoczesne, dwie zjeżdżalnie ocieplone (S3 i S4), w tym jedna multimedialna i ocieplona (S3), które pozwolą na ograniczenie strat ciepła wody oraz powietrza; wymiana zjeżdżalni wewnętrznej na nową,
- zmianie wszystkich lądowisk zjeżdżalni na hamownie rynnowe zlokalizowane na plaży w obrębie stref wydzielonych rynnami przelewowymi (obieg zamknięty),

- zmianie kolorystyki oraz sposobu wykończenia ścian i posadzek na hali basenowej wraz z reprofilacją plaży basenowej,
- w celu rozdzielenia obiegów wody, niezależne korytko ceramiczne zbierające „brudną” wodę z plaży, która nie wraca do obiegu,
- wprowadzenie kolorystyki i tematyki nawiązującej do greckich plaż,
- wymiana atrakcji basenowych na nowe, nawiązujące do tematyki, obniżenie ścian wokół niecek basenowych w celu poprawy widoczności i bezpieczeństwa użytkowników, likwidacja ścianki wspinaczkowej w niecce rekreacyjnej,
- wymiana oświetlenia na hali basenowej na oświetlenie typu LED w celu ograniczenia zużycia energii elektrycznej, oświetlenie o natężeniu 300 lx – zgodnie z normą dla wymagań basenowych, norma nr 12464-1:2011,
- wymianie istniejących wanien jacuzzi z tworzywa i ceramiki na wanny wykonane ze stali nierdzewnej 1.4404, dodatkowo istniejąca niecka z figurką aligatora przeprojektowana zostanie na wannę jacuzzi – docelowo powstaną 4 wanny jacuzzi na hali basenowej wykonane ze stali nierdzewnej,

- projektuje się pokój dla matki z dzieckiem dostępny bezpośrednio z hali basenowej, ponadto projekt obejmuje przeprojektowanie zaplecza i pomieszczenia ratowników – pomieszczenie ratowników w miejsce istniejącej siłowni,
- rozbudowie strefy saun o saunę kamienną oraz strefę relaksu z tężnią solankową, dodatkowo w strefie relaksu projektuje się nową wannę jacuzzi z wodą wysokosolankową, wanna wykonana ze stali nierdzewnej dla ok. 10 osób (powiększona strefa relaksu w miejscu istniejącego zaplecza dla ratowników),
- remoncie wykończenia istniejącej hali basenowej basenu pływackiego – wymiana istniejących okładzin plaży wraz z hydroizolacją i oświetlenia oraz malowanie ścian i sufitów,
- remoncie zaplecza hali basenu sportowego w zakresie wymiany okładzin ściennych i podłogowych, sufitów podwieszanych, armatury sanitarnej (w tym baterii czasowych) oświetlenia LED i stolarki drzwiowej.

3. Remont szatni głównej, natrysków i toalet:

- rozbudowa strefy szatni o szatnię rodzinną połączoną z szatnią dla osoby niepełnosprawnej, przebudowa strefy natrysków – wydzielenie brodzików przejściowych, które wymuszają przejście przez strefę natrysków, przeprojektowanie strefy toalet, wyjście dla osoby niepełnosprawnej bezpośrednio na halę basenową z możliwością zmiany wózka inwalidzkiego na czysty – obsługujący basen,
- wymiana okładzin ściennych, podłogowych i sufitów podwieszanych,
- wymiana armatury sanitarnej na czasową ograniczającą zużycie wody.

4. **Nowa aranżacja holu i wejścia głównego:**

- nowa aranżacja holu wejściowego z nową, dedykowaną ladą recepcyjną (wymiana okładzin ściennych, podłogowych, na ścianach płytki ceramiczne wielkoformatowe imitujące kamień i drewno,
- stworzenie strefy zmiany obuwia z szafkami przed wejściem do szatni głównej, ilość szafek: 210 szt., szafki wykonane z płyt HPL pozwalające na zostawienie obuwia zmiennego i oddzielenie brudnej strefy holu od strefy czystej – szatni; szafki HPL z nadrukiem greckich krajobrazów, dodatkowo w strefie zmiany obuwia projektuje się suszarki do włosów,
- nowoprojektowane pomieszczenia w holu głównym – pom. Działu Handlowego i Marketingu,
- nowoprojektowane pomieszczenie w holu głównym – pomieszczenie usługowe.

5. **Stworzenie wielofunkcyjnej Sali zabaw, tzw. Małego Gaju wraz z kompleksowym zapleczem sanitarnym w miejscu projektowanej dobudowy.**

6. Nowa aranżacja poziomu -1:

- przebudowa istniejących toalet wraz z wydzieleniem wózkowni,
- stworzenie siłowni w miejscu projektowanej dobudowy,
- przebudowa części pomieszczeń w piwnicy, stworzenie zaplecza socjalnego oraz higieniczno – sanitarnego dla pracowników, wykonanie dodatkowego pomieszczenia technicznego.

7. Modernizacja zaplecza na poziomie 1:

- przebudowa zaplecza kuchennego istniejącego baru,
- likwidacja istniejącego otworu w stropie pomiędzy poziomem 0 i 1,
- wykonanie dodatkowej toalety i przebieralni dla osoby niepełnosprawnej w strefie rehabilitacji,
- wykonanie gabinetu fizjoterapii i pom. socjalnego w strefie rehabilitacji,
- remont strefy biurowej kierownictwa rehabilitacji,
- remont strefy biurowej Zarządu Spółki,

- remont toalet ogólnodostępnych,
- remont holu głównego,
- remont holi strefy rehabilitacji,
- remont pomieszczeń fizjoterapeutycznych,
- remont baru bilardowego.

8. Modernizacja systemu ostrzegania ppoż. (sygnalizacja alarmu pożaru) wraz z nagłośnieniem obiektu:

- modernizacja systemu ostrzegawczego ppoż. (zastosowanie rozwiązań sygnalizacji dźwiękowej i świetlnej – system szczegółowo opisany w proj. budowlanym/wykonawczym),
- modernizacja nagłośnienia obiektu – system szczegółowo opisany w proj. budowlanym/ wykonawczym.

9. Termomodernizacja:

- termomodernizacja pokrycia dachowego oraz ścian zewnętrznych budynku Aquaparku (termomodernizacja ścian nie dotyczy basenu pływakiego),
- Wymiana ślusarki zewnętrznej na ślusarkę o parametrach zgodnych z obowiązującymi warunkami technicznymi, parametry obowiązujące od dn. 01.01.2021 r.,
- przeprojektowanie wieży startowej, w celu ograniczenia strat ciepła, wymiana zjeżdżalni rurowych na nowe, dwie zjeżdżalnie (S3 i S4) ocieplone w celu ograniczenia strat ciepła wody oraz powietrza.

10. Modernizacja systemu wentylacji i klimatyzacji:

- wymiana basenowych central wentylacyjnych w systemie modułowym, z odzyskiem ciepła, możliwością osuszania powietrza i automatycznym sterowaniem wraz z systemem kanałów,
- Wymiana i rozbudowa central wentylacyjnych i klimatyzacyjnych obiektowych w systemie modułowym, z odzyskiem ciepła, osuszaniem powietrza i automatycznym sterowaniem wraz z systemem kanałów.

- 11. Modernizacja instalacji wod. – kan., ciepła technologicznego, centralnego ogrzewania.**
- 12. Modernizacja sieci zewnętrznych.**
- 13. Modernizacja technologii wody basenowej.**
- 14. Modernizacja instalacji elektrycznej.**
- 15. Wykonanie systemu monitorowania.**
- 16. Rozbudowa systemu ESOK, doposażenie w automatyczny system rozliczający klienta wraz z wyposażeniem w automaty wydające i odbierające paski od klientów.**
- 17. Zmiana zagospodarowania terenu zewnętrznego, w zakresie przebudowy i rozbudowy parkingów, małej architektury, oświetlenia terenu itp.**

Dla przedmiotowego zakresu został przygotowany projekt budowlany na podstawie którego w dniu 4 lutego 2020 roku uzyskano decyzję pozwolenie na budowę nr 874.2019 wydaną przez Starostę Polkowickiego. Wartość nakładów inwestycyjnych związanych z Przedsięwzięciem oszacowano na kwotę ok. 28.500,000 złotych netto.

Podstawowe założenia organizacyjno-prawne

Aquapark Polkowice RCR-R S.A. prowadzi działalność w zakresie rekreacji. Jest on właścicielem obiektu Aquapark w Polkowicach. Aby realizować powierzone mu zadania własne postanowił zrealizować Przedsięwzięcie polegające na modernizacji obiektu Aquapark Polkowice.

Głównym celem Przedsięwzięcia jest:

- realizacja zadań własnych poprzez rozbudowę i modernizację istniejącego obiektu Aquaparku,
- zwiększenie ilości użytkowników Aquaparku,
- poprawa funkcjonalności Aquaparku,
- poprawa efektywności ekonomicznej działalności Aquaparku.

W celu realizacji Przedsięwzięcia Aquapark Polkowice RCR-R S.A. poszukuje partnera, którego zadaniem będzie:

- zaudytowanie dokumentacji projektowej i ewentualne dokonanie jej zmiany,
- wykonanie robót budowlanych oraz robót instalacyjnych i montażowych,
- sfinansowanie wyżej wymienionych prac i robót,
- zapewnienie i utrzymanie wybudowanej i zmodernizowanej infrastruktury w stanie nie pogorszonej przez okres trwania umowy o PPP.

Podstawowe założenia

Zakłada się, iż współpraca z partnerem prywatnym nawiązana zostanie w oparciu o formułę partnerstwa publiczno-prywatnego zgodnie z zapisami ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 711).

Preferowany przez Aquapark Polkowice RCR-R S.A. okresem na który zostanie zawarta umowa o PPP wynosi ok. 15 lat.

Aquapark Polkowice RCR-R S.A. pełnić będzie rolę podmiotu publicznego. W zakres jego zadań wchodzić będzie:

- udostępnienie nieruchomości i istniejącej infrastruktury partnerowi prywatnemu na czas realizacji Przedsięwzięcia,
- wniesie wkładem własnym dokumentację techniczną (projekt wykonawczy oraz decyzję pozwolenie na budowę),
- Pełnienie roli Operatora zmodernizowanego obiektu Aquaparku.

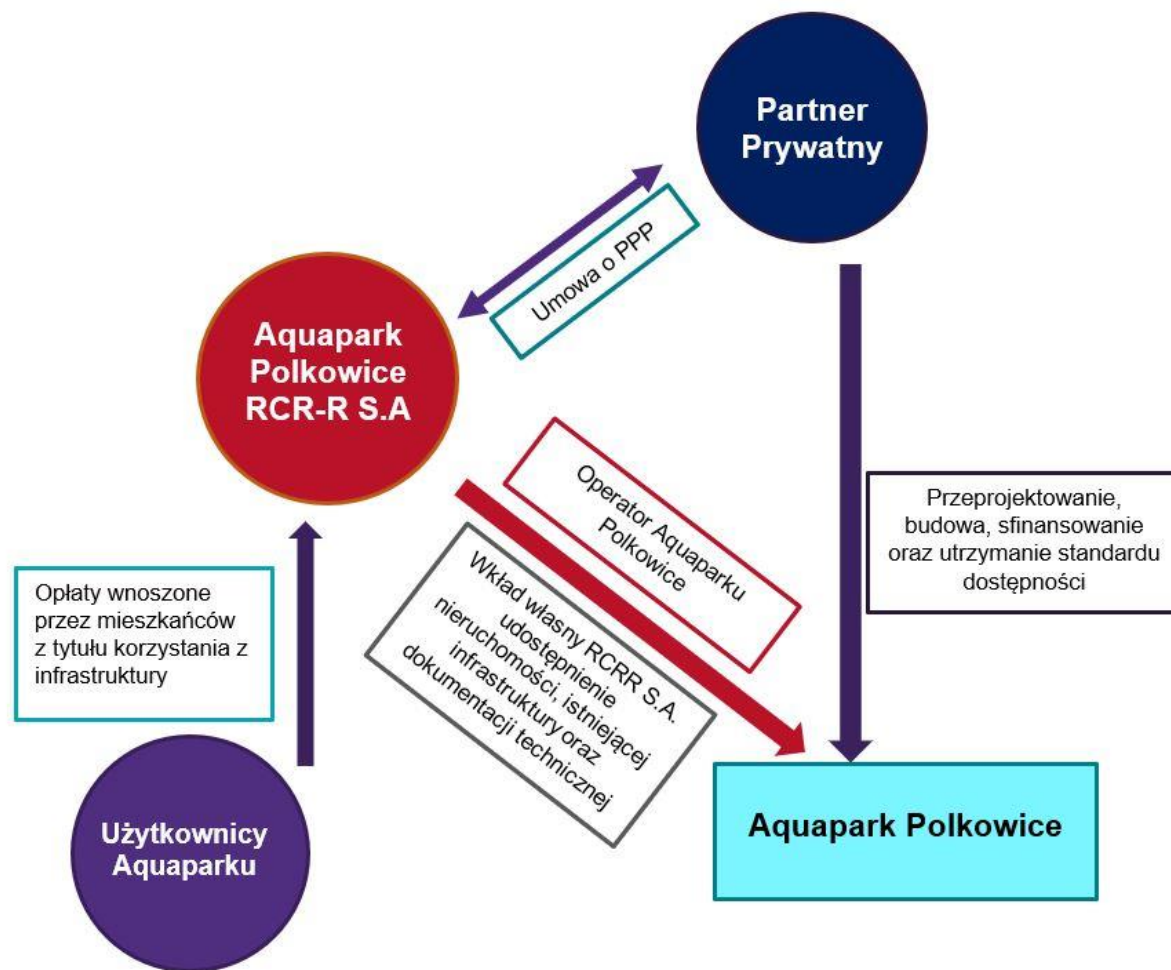
Preferowanym przez Aquapark Polkowice RCR-R S.A. rozwiązaniem jest przeniesienie na partnera prywatnego ryzyk związanych z zaprojektowaniem (kwestia weryfikacji dokumentacji technicznej), budową (w tym dotyczących terminowego i należytego wykonywania robót budowlanych) oraz sfinansowaniem inwestycji.

W okresie eksploatacji zakłada się, iż partner prywatny przejmie na siebie ryzyko dostępności (w tym ryzyko zapewnienia określonego standardu dostępności infrastruktury).

Wynagrodzeniem partnera prywatnego będzie okresowa płatność Aquapark Polkowice RCR-R S.A. za:

- wykonanie ewentualnych zamiennych prac projektowych i robót budowlanych,
- za sfinansowanie wyżej wymienionych prac,
- okresowe płatności za rozliczenie za realizację zadań na etapie eksploatacji (zapewnienie standardu dostępności zmodernizowanej infrastruktury).

Model współpracy



Źródło: opracowanie własne

Dziękuję za uwagę

Ingenis Sp. z o.o., 61-502 Poznań, ul. Langiewicza 4/3,

tel. (+48) 61 622-29-70, fax (+48) 61 622-29-77

ingenis@ingenis.pl www.ingenis.pl

Tel. 61 622-29-71

Tel. kom 507-016-067

e-mail: ingenis@ingenis.pl

www.ingenis.pl