

Halina Towarnicka, Jarosław Hermaszewski

Akademia Ekonomiczna we Wrocławiu

Projekt inwestycyjny AQUAPARK – jako przykład współdziałania w gminie Polkowice**1. Wprowadzenie**

Początek lat dziewięćdziesiątych charakteryzował się głębokimi przemianami społeczno-gospodarczymi w Polsce. Zmiany te miały swoje odbicie w poziomie życia społecznego mieszkańców poszczególnych regionów; najbardziej odczuły to społeczności gdzie zlokalizowane są schyłkowe gałęzie przemysłu, występuje bezrobocie oraz brak jest specjalistycznej, wysoko wykwalifikowanej kadry, znającej mechanizmy gospodarki rynkowej. Rozwój regionów tych biednych, jak również bogatych należy postrzegać jako efektywne gospodarowanie różnych przedsiębiorstw, ich powstawanie i rozwój, a także niezbędną restrukturyzację podmiotów gospodarczych. W tym celu nieodzowne jest inwestowanie, w zależności od potrzeb i możliwości własnych przedsiębiorstw oraz możliwości jakie stwarza otoczenie. Działalność inwestycyjna to na ogół skomplikowane przedsięwzięcie (projekty) warunkujące przetrwanie i rozwój jednostki gospodarczej funkcjonującej w zmiennym otoczeniu¹.

Inwestowanie jest koniecznością i elementarnym warunkiem rozwoju jednostki - postrzeganej jako przedsiębiorstwo produkcyjne, handlowe czy usługowe, jak również społeczność lokalną, gminy, samorząd regionalny, województwo i makroregion. Działalność inwestycyjna coraz częściej w literaturze jest związana z pojęciem projektu. W polskiej literaturze przedmiotu o zarządzaniu można znaleźć stwierdzenie, że „dla każdego rodzaju przedsięwzięcia – bez względu na rozmiar – niezbędne jest wcześniejsze przygotowanie jego ramowego i szczegółowego projektu. Modele, ekspertyzy, programy, plany gospodarcze, projekty techniczne i inwestycyjne – to wszystko przykłady projektów, które mogą być opracowywane w skali kraju, regionu, pojedynczej firmy, zakładu produkcyjnego, a nawet wydziału”².

Taki właśnie punkt widzenia przyjęto w dalszych rozważaniach na temat projektu inwestycyjnego AQUAPARK realizowanego w gminie Polkowice. Wspomniany projekt inwestycyjny dotyczy budowy zespołu wodnego rehabilitacyjno-rekreacyjno-usługowego.

Celem opracowania jest pokazanie na przykładzie projektu AQUAPARK efektów działalności

¹ Szerzej –H. Towarnicka : Inwestycje rzeczowe w warunkach transformacji. Podstawowe problemy ekonomiczno-finansowe. Wrocław: Wydawnictwo AE 1996

² A. Stabryła: Zarządzanie rozwojem firmy. Kraków: Księgarnia Akademicka 1995, s. 248

inwestycyjnej – dotyczących zaspokajania potrzeb społecznych, rekreacyjno-rehabilitacyjnych (usługowych) społeczności lokalnej, przy uwzględnieniu też innych przesłanek takich jak: promocja regionu, częściowa likwidacja bezrobocia. Mając na uwadze wielość celów projektu inwestycyjnego – chodzi ponadto o pokazanie roli współdziałania różnych organizacji na etapie tworzenia i realizacji projektu.

2. Przesłanki i wsparcie dotyczące projektu inwestycyjnego AQUAPARK

Pomysł projektu inwestycyjnego AQUAPARK powstał w roku 1995 jako inicjatywa władz gminnych, w celu zaspokajania potrzeb rekreacyjno-rehabilitacyjnych społeczności lokalnej. Zasadność realizacji projektu inwestycyjnego AQUAPARK ilustrują trzy grupy przesłanek:

- przesłanki o znaczeniu regionalnym (promocja regionu),
- aspekty zdrowotne i społeczne,
- likwidacja części bezrobocia.

Podstawowe informacje o mieście i gminie Polkowice (miejscu realizacji projektu AQUAPARK):

- ludność: miasto 21,1 tys., gmina 3,9 tys. mieszkańców
- powierzchnia: miasto 8,8 km kw., gmina 150 km kw.
- przynależność administracyjna: województwo legnickie
- kraina geograficzna: Wał Trzebnicki i Nizina Śląsko-Łużycka
- główne gałęzie przemysłu: górnictwo miedzi

Obszar miasta i gminy Polkowice stanowi część Legnicko -Głogowskiego Okręgu Miedziowego - jednego z kluczowych regionów przemysłowych Polski. Gmina leży w centralnej części Zagłębia Miedziowego co pozwoli w przyszłości pełnić funkcje rehabilitacyjno-rekreacyjne dla całego Zagłębia Miedziowego. W wyniku odkrycia na tych terenach ogromnych pokładów rudy miedzi obliczanych na ok. 1,3 mld ton po roku 1957 miasto i gmina staje się zapleczem dla dynamicznie rozwijającego się przemysłu miedziowego. Przyrost ludności miasta po roku 1962 (ponad 13-to krotny) wiązał się głównie z rozbudową przemysłu wydobywczo-hutniczego, ale bez inwestycji, które mogłyby zrównoważyć monokulturę przemysłową miasta i gminy. Po roku 1990, związanym z powstaniem Samorządu Terytorialnego, 20-krotnie wzrosły dochody budżetowe Gminy Polkowice. Władze samorządowe ostatnich kadencji z niepokojem, ale też z nadzieją patrzą w przyszłość. Od kilku lat prowadzone są działania mające na celu podniesienia atrakcyjności miasta. Jedną z podstawowych zasad gospodarki przestrzennej jest stwierdzenie, że aby zapewnić miastom i regionom rozwój gospodarczy, należy tworzyć na danym terenie zróżnicowane struktury gospodarcze. Dzisiejsze racjonalne zagospodarowanie wysokich dochodów budżetowych gminy Polkowice może stworzyć warunki dla rozwoju miasta i gminy, stąd pomysł inwestowania w projekt AQUAPARK.

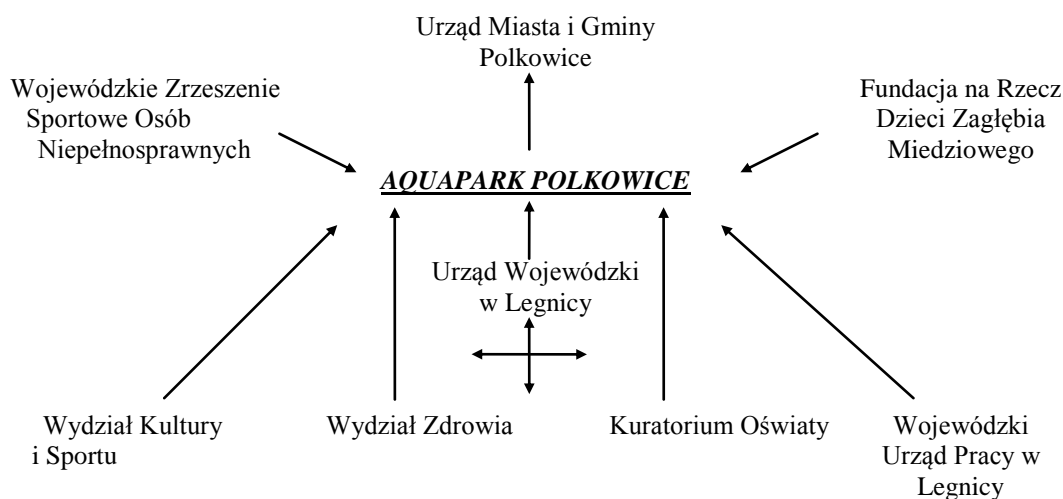
Inwestycja ta przyczyni się do promocji sportu i czynnej rekreacji wśród mieszkańców Zagłębia Miedziowego. Umożliwi młodzieży szkolnej uczestniczenie w regularnych zajęciach na basenie, a chorym korzystanie z kompleksowych zabiegów rehabilitacyjnych. Możliwość częstego korzystania z atrakcyjnej oferty rekreacyjnej będzie miało dodatni wpływ na zdrowie i produktywność mieszkańców regionu.

Inicjatywa Zarządu Gminy Polkowice wybudowania na terenie miasta projekt AQUAPARK jest jedną z prób przełamania monokultury przemysłowej miasta i gminy. Dla specjalistów z dziedziny gospodarki regionalnej, stworzenie wyżej wymienionego zespołu, miałyby zdecydowanie charakter ponadregionalny. Polkowice położone są przy głównej drodze międzynarodowej E65,

która prowadzi ze Świnoujścia, przez Szczecin, Zieloną Górę, Legnicę, Jelenią Górę dalej do Pragi. Centralne położenie w strukturze Zagłębia Miedziowego i przy jednej z głównych tras komunikacyjnych Polski jest poważnym argumentem za lokalizacją inwestycji na terenie Polkowic.

W grupie promotorów powyższego przedsięwzięcia znalazł się Urząd Wojewódzki w Legnicy. Zapewnienia wojewody o wsparciu finansowym dla planowanej inwestycji miało kluczowe znaczenie w procesie podjęcia realizacji projektu. Wsparcia dla realizacji inwestycji udzieliły różne instytucje i organizacje (rys. 1).

Rys. 1 Współdziałanie promotorów projektu inwestycyjnego AQUAPARK



Źródło: opracowanie własne

Wydział Zdrowia Urzędu Wojewódzkiego w Legnicy uzasadniał powstanie obiektu tym, iż istnieje konieczność prowadzenia gimnastyki korekcyjnej dla dzieci w grupie dyspenseryjnej "wady budowy i postawy". Według rozeznania Urzędu ok. 30 % populacji w przedziale wiekowym 4 - 10 lat jest zarejestrowanych w tej grupie, stanowi to około 7 tys. dzieci. Z liczby tej ok. 1000 to przypadki skoliozy wymagające gimnastyki leczniczej, w tym pływania.

Wydział Kultury i Sportu Urzędu Wojewódzkiego w Legnicy akcentował potrzeby sportowo-społeczne. Brakuje obiektu spełniającego wszechstronną rolę w zakresie sportu, rekreacji i rehabilitacji co obliguje do tworzenia szeroko rozumianej bazy rekreacyjno - rehabilitacyjnej w województwie legnickim. Zwłaszcza rehabilitacja ma duże znaczenie w kontekście urazowości (dominujących w województwie zawodów związanych z górnictwem i hutnictwem). Dołączając do tego powszechny problem wad postawy wśród młodzieży i dzieci istnienie obiektu AQUAPARK pozytywnie wpłynie na korzystanie z niego przez społeczność lokalną.

Kuratorium oświaty popierało inwestycję przedstawiając dane dotyczące uczestnictwa dzieci i młodzieży szkolnej w zajęciach na basenie. W 315 placówkach oświatowych przebywa 120 tys. dzieci i młodzieży, natomiast w województwie funkcjonuje 9 basenów (więc na jeden obiekt

przypada średnio 13 tys. uczniów). Według stanu na rok 1997 nie ma możliwości bazowych zapewnienia wszystkim uczniom zajęć rekreacyjno-rehabilitacyjnych na basenie. Z 69 tys. dzieci szkół podstawowych 45 % wymaga uczestnictwa w zajęciach z gimnastyki korekcyjno-kompensacyjnej. Ta grupa dzieci to potencjalni klienci korzystający z usług obiektu. Konieczność podniesienia usportowienia młodzieży poprzez udział w zajęciach pozalekcyjnych i wycieczek rekreacyjnych uzasadnia potrzebę istnienia takiego kompleksu.

Poparcia dla zasadności budowy obiektu udzieliło także Wojewódzkie Zrzeszenie Sportowe Osób Niepełnosprawnych „Start”. Budowa obiektu pozwoli na organizację dla inwalidów imprez sportowych, prowadzenie systematycznych zajęć sportowo-rehabilitacyjnych, organizację zgrupowań przed ważniejszymi imprezami sportowymi, połączenie turnusów rehabilitacyjnych z możliwością uprawiania sportu. Zespół obiektów wraz zapleczem gwarantującym odnowę biologiczną inwalidom, powinien przyczynić się do szybkiego podniesienia poziomu sportowego korzystających z nich inwalidów. Dla wielu z nich końcowym efektem może być perspektywa powrotu do pracy zawodowej i integracji ze środowiskiem ludzi zdrowych.

Fundacja na Rzecz Dzieci Zagłębia Miedziowego stwierdziła, że dzieci żyjące na terenach skażonych i w obrębie szlaków komunikacyjnych wchłaniają szczególnie duże ilości metali ciężkich przez drogi oddechowe. Toksyczne działanie ołowiu doprowadza do upośledzenia funkcji intelektualnych i psychicznych. Obserwuje się istotne obniżenie ilorazu inteligencji i wyraźne zaburzenia w zachowaniu. Dzieci, u których stwierdza się mikrointoksykację metalami ciężkimi (przede wszystkim ołowiem) poddawane są kuracji mającej na celu obniżenie zawartości metali ciężkich. Jednym z trzech działań rehabilitacyjno-leczniczych jest intensywna rehabilitacja ruchowa aktywizująca maksymalnie podstawową przemianę materii, ułatwiająca wypłukiwanie toksycznych pierwiastków z ustroju dziecka. Program obejmuje zajęcia 2 godzinne na basenie (dziennie), marszobiegi, gry zespołowe.

Wojewódzki Urząd Pracy w Legnicy również pozytywnie zaopiniował projekt AQUAPARK w Polkowicach. Budowa tego obiektu przyczyni się do pozyskania nowych miejsc pracy dla osób bezrobotnych. Z uwagi na dwu letni okres realizacji budowy, zakładano zwiększenie zatrudnienia u głównego wykonawcy, tj. firmy BGH-RM. Po oddaniu obiektu do użytkowania inwestor przewiduje zatrudnienie 50 osób przy obsłudze korzystających z basenów. Faktyczne zatrudnienie będzie jednak większe, gdyż należy uwzględnić również obsługę administracyjną, gastronomię, parkingi itp. W Polkowicach jest ok. 1 200 bezrobotnych kobiet, z których część będzie mogła znaleźć pracę w budowanym obiekcie.

Należy dodać, że powstałe wokół AQUAPARKU inwestycje stworzą setki miejsc pracy pozwalając na dywersyfikację struktury zatrudnienia w regionie. Zatrudnienie w przemyśle na terenie miasta to ok. 63 %, a w gminie aż 86 %. Większa część pracowników transportu i budownictwa jest także związana z przemysłem miedziowym poprzez zatrudnienie w spółkach holdingowych KGHM Polska Miedź. Udział innego przemysłu (poza miedziowym) na terenie miasta i gminy jest minimalny. Struktura zatrudnienia w sferze produkcji materialnej wskazuje, że z punktu widzenia rozwoju miasta i gminy są to niekorzystne proporcje.

3. Charakterystyka projektu inwestycyjnego AQUAPARK

Określenie zakresu rzeczowego inwestycji wymaga opracowania fachowej dokumentacji, niezbędnej do podjęcia decyzji o realizacji wyznaczonego projektu inwestycyjnego. Skład tej dokumentacji jest zróżnicowany w zależności od wielkości i stopnia skomplikowania danej inwestycji, a także możliwości inwestora.

Zawartość projektu inwestycyjnego AQUAPARK to między innymi:

1. charakterystyka inwestycji,

2. zadania (w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego),
3. system , etapy i cykl realizacji,
4. środki finansowe,
5. efekty inwestycyjne,
6. przewidywany okres eksploatacji i zwrot nakładów inwestycyjnych,
7. szczegółowa dokumentacja

Warto podkreślić, że trudno jest jednoznacznie określić stopień szczegółowości projektu. Często na podejmowanie decyzji inwestycyjnych mają wpływ wybory strategiczne oznaczające istnienie odmiennych sposobów działania i rozwiązań w procesie realizacji. Wybory strategiczne odnoszą się również do zadań inwestycyjnych projektu AQUAPARK.

Mając na uwadze projekt AQUAPARK – można pokusić się o stwierdzenie, że w wyniku jego realizacji powstanie światowej klasy obiekt, zaliczany do prestiżowych w Polsce. Wydaje się, że sformułowanie to nie jest bezpodstawne. Proces wyboru strategicznego budowli zespołu basenów został poprzedzony wizytami przedstawicieli władz Polkowic w podobnych obiektach zagranicznych w Krajach europejskich. Wizyty w Austrii (Der Therme Loipersdorf, Haus Kowald, Thermen Hotel, Sauna Genuss Stein), Niemczech (Ronolulu Centrum, Frankenland) czy Francji (L'aquaboulevard, Normandia) oraz rozmowy z właścicielami obiektów rekreacji wodnej dały pogląd na temat panujących trendów - rozwoju rekreacji wodnych. Zebrano sporo materiałów poglądowych i technicznych obrazujących poszczególne obiekty, ich funkcje, architekturę oraz wystrój zewnętrzny i wewnętrzny. Największym zainteresowaniem, z oglądanych obiektów, cieszył się zespół rehabilitacyjno-rekreacyjny Wasser Paradies w Hildesheim (Niemcy), na którym oparto koncepcję, funkcje, założenia projektowo-techniczne i ekonomiczne projektu AQUAPARK w Polkowicach. W projekcie uwzględniono, takie atrakcje basenowe jak: sześć rur o różnych szybkościach zjazdu, specjalne ślizgi, baseny rekreacyjne z gejzerami, dzika rzeka, plaża z sufitem zrobionym ze specjalnych kwarcówek, sauny tureckie i fińskie, oraz nowoczesne wyposażenie gabinetów odnowy biologicznej i rehabilitacji pozwalają na stwierdzenie, że obiekt ten będzie dostosowany do standardów światowych panujących na obiektach tego typu w świecie. Będzie to pierwszy - tej klasy obiekt w Polsce. Dotychczasowe doświadczenia w Polsce, przy prowadzeniu tego rodzaju kompleksowej działalności są oparte na funkcjonowaniu Centrum Akwawit w Lesznie. Na etapie rozpoznawania marketingowego zapoznano się także ze „Studium kontynuacji budowy i modernizacji Ośrodka Sportowego w Gryfinie”, w którego skład wchodzić będzie kompleks basenów wraz z obiektami rehabilitacyjnymi. Niewątpliwie, na etapie wstępnym, dotyczącym zasadności podjęcia inwestycji, dużą rolę odegrały materiały zebrane podczas kontaktów krajowych i zagranicznych. Był to pierwszy etap współdziałania w ramach projektu.

Do najważniejszych zadań projektu AQUAPARK można zaliczyć:

- zapewnienie bazy sportowo-rekreacyjnej,
- kompleksową rehabilitację,
- tworzenie nowych miejsc pracy oraz
- promocję inwestycji jako wizytówki regionu.

Decyzja o wyborze systemu realizacji przedsięwzięcia miała charakter strategiczny. Wybór projektanta, głównego wykonawcy, poszczególnych podwykonawców i decyzja o lokalizacji były to podstawowe problemy na etapie przygotowania inwestycji do realizacji. Niedostatek architektów mających w swoim dorobku projekty dotyczące basenów krytych skłonił władze Polkowic do wyboru architekta i twórcy obiektu sportowo-rekreacyjnego w Nowinach koło Kielc. Obiekt w Nowinach jest przeznaczony do uprawiania rekreacji wodnych, lecz o mniejszym wymiarze. Projekt stworzony przez tego architekta i przeznaczony dla Polkowic – przewidywał 3,5 razy większą kubaturę. Zakres usług oferowanych przez AQUAPARK oraz zagospodarowanie obiektu w znacznym stopniu odbiegałby od małego, jednofunkcyjnego obiektu w Nowinach. Wielofunkcyjny model obiektu AQUAPARK wymagał wyboru głównego wykonawcy gwarantującego wysoką jakość i terminowość realizacji zadania. Przyjęto, że KGHM Polska

Mieć jako właściciel firmy BGR-RM (głównego wykonawcy inwestycji) powinien zagwarantować kompleksowe („pod klucz”) - wykonawstwo inwestycji. Problem wyboru podwykonawców należał do firmy BGH-RM. Należy podkreślić, że decyzja o wyborze firmy BGH-RM stworzyła warunki do pozytywnej współpracy wielu regionalnych podmiotów zaangażowanych, w realizację wysoce skomplikowanego projektu inwestycyjnego. Natomiast przykładem nie do końca pozytywnego współdziałania promotorów projektu AQUAPARK była decyzja związana z lokalizacją inwestycji. W konsekwencji główną inicjatywę, odnośnie lokalizacji inwestycji, przejął Zarząd Gminy Polkowice. Obiekt usytuowano na zachód od zabytkowego Starego Miasta w Polkowicach, przy międzynarodowej trasie E65 Szczecin – Zielona Góra – Legnica – Jelenia Góra od zachodu, przy dworcu PKS - od północy, oraz przy ulicy Gdańskiej od południa.

Projekt inwestycyjny AQUAPARK był przewidziany do etapowej realizacji. Cały program funkcyjno - przestrzenny budowy zespołu obiektów podzielono na trzy etapy. Pierwszy etap realizacji inwestycji to budowa części rehabilitacyjno-rekreacyjno-usługowej, drugi dotyczy wielofunkcyjnej sali widowiskowej; zaś w trzecim przewidziano budowę hali sportowej z terenowymi urządzeniami sportowymi.

Na I etap budowy zespołu basenów z rehabilitacją składają się; A - część rekreacyjno-basenowa, B - część rehabilitacyjno-sportowa, C - basen sportowy ze zjeżdżalniami, D - baseny zewnętrzne z pawilonem letnim, E - hotel wraz z gastronomią i częścią konferencyjną.

Realizacja pierwszej części projektu inwestycyjnego AQUAPARK została zapoczątkowana w 1996 r.

Wstępna koncepcja, sprawy formalno-prawne oraz opracowanie dokumentacji projektowo-technicznej trwały do połowy roku 1996. Realizację projektu, jej start i zakończenie, w pierwotnym zamierzeniu, miały zakończyć się z końcem 1997 r. Jednakże trudne warunki geologiczne i problemy z pozyskaniem kapitału spowodowały przesunięcie zakończenia etapu I (część A, B) na koniec marca 1998 r.

Zakres rzeczowy inwestycji – najpełniej odzwierciedlają części A i B etapu I projektu-pokazujące funkcje usługowe planowanej inwestycji. W projekcie można wyróżnić następujące obiekty inwestycyjne:

- strefa wejściowa (hol główny, szatnia, kiosk, kasy, zespół przebieralni, natryski i sanitariaty),
- zespół basenów rekreacyjnych (niecka główna ze ścianą wspinaczkową, brodzik z ładowiskiem zjeżdżalni wewnętrznej, dzika rzeka z częścią na wolnym powietrzu, elementy wkomponowane typu whirlpool, ładowisko zjeżdżalni zewnętrznych, oraz elementy dodatkowe: dla dziecięcych zabaw– zjeżdżalnia typu „słoń”, masaż karku „Rondo”, fontanna „Jeź”, gejzer wodny, masaż ścienny oraz wiele innych atrakcji towarzyszących),
- urządzenia pełniące funkcje wspomagające (plaża z niebem kwarcowych lamp, sauny turecki i fińskie, wejście na wieżę zjeżdżalni, bar mokry z bufetami przy basenie oraz część wyciszona z leżakami),
- restauracja (miejsce na ok. 50 osób oraz taras z widokiem na część basenową),
- sala bilardowa (5 profesjonalnych stołów bilardowych typu pool).

Część B jest zapleczem rehabilitacyjnym z dodatkowym blokiem odnowy biologicznej oraz blokiem sportowym. Funkcje rehabilitacyjne obiektu realizowane będą w następujących zespołach: Hydroterapia – natrysk skupiony, kąpiel Hubbarda; Elektrolecznictwo – kąpiel czterokomorowa; Kinezyterapia – gimnastyka zbiorowa i indywidualna, masaż suchy lub diadynamik; Ciepłolecznictwo – sauna; Światłolecznictwo – naświetlanie w solarium; Aromatoterapia; Pływanie – masaże nawodne i podwodne, whirlpool'e.

Blok odnowy biologicznej oferuje pełny zestaw zabiegów – począwszy od podstawowych, aż po takie jak: eurolasch, eksfoliacje, masaż kosmetyczny ciała, termiczne odchudzanie, makijaż permanentny.

Blok sportowy zawiera salę do ćwiczeń siłowych oraz studio fitness oferujące: zajęcia aerobowe, zajęcia relaksująco-wyciszające, masaże oraz zajęcia stepu.

Realizacja następnych dwóch etapów projektu inwestycyjnego AQUAPARK jest uwarunkowana środkami finansowymi inwestorów, oraz potrzebami społecznymi. Proces poszukiwania inwestorów inwestycji został zapoczątkowany na etapie formułowania zadania. Na tym etapie trzech wspólników zadeklarowało wstępnie na realizację I etapu kwotę ok. 40 mln złotych, w tym:

- Urząd miasta i gminy Polkowice - 13,4 mln zł
- Urząd Wojewódzki w Legnicy - 13,3 mln zł
- KGHM Polska Miedź S.A. – DSI S.A. w Lubinie - 13,3 mln zł

W celu sfinansowania przedsięwzięcia należałoby podwyższyć kapitał akcyjny Spółki - poprzez emisję nowych akcji serii „B”. Emisja tych akcji byłaby emisją niepubliczną, skierowaną wyłącznie do dotychczasowych akcjonariuszy oraz podmiotów, z którymi przeprowadzono wstępne negocjacje.

Pierwszymi środkami finansowymi zaangażowanymi w inwestycji były środki własne gminy Polkowice. W budżecie na rok 1997 Polkowice zarezerwowały na ten cel 15,5 mln zł, to jest więcej niż było planowane wcześniej. Z pozostałych wspólników, wojewoda legnicki wywiązał się częściowo ze swojej deklaracji przelewając 2,5 mln zł z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, a następne 5 mln zł w formie pożyczki (umorzonej w 60 %). Ostatni z deklarowanych inwestorów - KGHM Polska Miedź S.A. do finansowania inwestycji nie przyłączył się. Problem zgromadzenia kwoty gwarantującej zakończenie inwestycji (zgodnie z założeniami projektowymi) wymagał od gminy Polkowice potrojenia kwoty zarezerwowanej w budżecie na 1997 r. Ostatecznie, miasto i gmina Polkowice stały się głównym inwestorem przedsięwzięcia, wygospodarowując na ten cel kwotę około 40 mln zł.

Efekty realizacji inwestycji można podzielić na trzy niezależne grupy: ekonomiczne, społeczne, wizualne. Efekty ekonomiczne i społeczne inwestycji (w fazie realizacji i bezpośrednio po jej zakończeniu) trudno jednoznacznie określić. Wyniki zadowolenia społecznego mierzone regularnie przez dział marketingu spółki AQUAPARK będą do wglądu dla zainteresowanych. Jedynie efekty wizualne są do zmierzenia, już w momencie rozruchu obiektu. Rozruch obiektu nastąpi po całkowitym i kompleksowym zakończeniu inwestycji (etapu I części A i B). Wyszukana konstrukcja bryły, oświetlenie zewnętrzne, wykończenie zieleńców, parkingów, ławek, fontann oraz oszklenie obiektu daje wrażenie dużej atrakcyjności realizowanego przedsięwzięcia. Przestrzenne wnętrze obiektu (z kolorystyką, oświetleniem, wykończeniem ceramicznym i marmurowym, z wieloma atrakcjami basenowymi, nowoczesnością urządzeń, bogactwem roślinności naturalnej, wieloma rzeźbami, temperaturą powietrza i przyjaznym klimatem obsługi basenowej) stwarza komfortowe warunki dla relaksu, rekreacji i odpoczynku dla dzieci, młodzieży, dorosłych, a nawet osób w podeszłym wieku. Obiekt ze swoją wielofunkcyjnością przeznaczony jest dla każdego.

Sporządzenie rachunku ekonomicznego projektu inwestycyjnego AQUAPARK jest utrudnione; napotyka na barierę braku wiarygodnych danych o przychodach i kosztach. Szacunkowy rachunek został oparty o prognozowane wartości kosztów i przychodów. Punktem odniesienia dla kosztów stał się rachunek kosztów obiektu w Nowinach; lecz ze względu na 3,5 razy większe rozmiary obiektu AQUAPARK, został on skorygowany współczynnikiem 3,5. Rachunek przychodów oparto na rzeczywistych wartościach podobnego obiektu AKWAWIT w Lesznie. Wartości prognozowane rocznych przychodów i kosztów zawiera tab. 1.

Dane dotyczące okresu zwrotu nakładów inwestycyjnych:

Nakłady inwestycyjne I = 45 000 tys. zł

Dochody (wpływy-wydatki) D = 2 537 tys. zł

$$\text{Okres zwrotu} = I / D$$

Okres zwrotu dla projektu AQUAPARK = 45 000 tys. zł / 2 537 tys. zł ≈ ponad **17 lat**

Tab. 1 Prognozowany roczny rachunek przychodów i kosztów (w zł).

<u>PRZYCHODY</u>		<u>KOSZTY</u>	
rekreacja	5 365 056,0	energia elektryczna	532 000,0
-baseny	4 344 000,0		
-solaria	973 056,0	zakup i uzdatnianie wody	42 000,0
-bar mokry	48 000,0		
rehabilitacja	250 000,0	zrzut ścieków	175 000,0
-kinezyterapia			
-fizykoterapia		ogrzewanie obiektu	1 480 500,0
-elektrolecznictwo			
-pozostałe		wentylacja obiektu	6 300,0
bar suchy	134 400,0		
sala bilardowa	98 464,0	wynagrodzenia:	1 207 680,0
-stoły bilardowe	69 504,0	zarząd	213 120,0
-snoczek	28 960,0	część basenowa	639 360,0
symulatory	144 800,0	rehabilitacja	355 200,0
fitness club	36 000,0		
siłownia	52 128,0	ubezpieczenie	48 000,0
sklepik	16 800,0	pozostałe koszty	100 000,0
inne	30 000,0	amortyzacja	2 000 000,0

Razem przychody:

6 127 648,0

Razem koszty:

5 591 480,0

Źródło: opracowanie własne

Mając na uwadze duży kapitał inwestycyjny potrzebny do realizacji projektu (oraz przy uwzględnieniu wielkości przewidywanych przychodów i kosztów) inwestycję trudno zaliczyć do podlegających szybkiemu zwrotowi (ponad 17 lat). Korzystna sytuacja dla zarządzających obiektem - w okresie eksploatacji – miała by miejsce wtedy, gdyby część zainwestowanego kapitału nie podlegała zwrotowi. Ma to szczególne znaczenie nie tylko ze względów ekonomicznych, gdyż projekt AQUAPARK pełni wiele funkcji społecznych, których realizacją mogłyby być zainteresowane inne podmioty, chcące zaangażować swoje kapitały. Przewidywany okres eksploatacji obiektu nie jest określony jednoznacznie. Uważa się, że będzie on raczej długi. W przyszłości okres zwrotu nakładów inwestycyjnych może ulec skróceniu gdy zespół basenów zostanie rozbudowany o część komercyjną, przynoszącą dodatkowe przychody.

4. Współdziałanie – konkluzje

Reasumując, współdziałanie w ramach projektu inwestycyjnego AQUAPARK miało miejsce zarówno na etapie tworzenia, jak i realizacji inwestycji.

Etap tworzenia projektu był poprzedzony badaniami marketingowymi, w wyniku których otrzymano fachowe porady i zebrano dokumentację od różnych organizacji oraz instytucji. Celem tego badania było określenie potrzeb społeczności lokalnej według kilku wymiarów. Wymiar zdrowotny (opisany szczegółowo przez Wydział Zdrowia Urzędu Wojewódzkiego) określa efekt w postaci stworzenia dodatkowego „oczka wody” na obiekcie dla celów prowadzenia nauki pływania dla dzieci i młodzieży szkolnej. Wymiar sportowy (popierany przez Wydział Kultury i Sportu oraz Kuratorium Oświaty) to celowe zagospodarowanie terenów zewnętrznych obiektu na potrzeby tworzenia ścieżek zdrowia, ze sportowymi urządzeniami terenowymi. Wymiar społeczny (zaopiniowany przez Wojewódzki Urząd Pracy) przejawiał się tym, iż dla dobra społeczności lokalnej w obiekcie znalazło zatrudnienie ok. 50 bezrobotnych osób. Wszystkie instytucje i organizacje były szczególnie zainteresowane bazą rehabilitacyjną obiektu. Dobrze rozwinięta część rehabilitacyjna, z urządzeniami specjalistycznymi nie mogłaby powstać bez wskazówek dostarczonych przez użytkowników podobnych, lub takich samych obiektów. Wojewódzkie Zrzeszenie Osób Niepełnosprawnych, Fundacja na Rzecz Dzieci Zagłębia Miedziowego, oraz Wojewódzki Wydział Zdrowia – konsekwentnie uzasadniały konieczność stworzenia kompleksowej obsługi rehabilitacyjnej.

Korzystna współpraca była dobrze widoczna na etapie realizacji projektu inwestycyjnego AQUAPARK. Do realizacji projektu zaangażowano około 40 różnych przedsiębiorstw. Wybór ich nie był przypadkowy. Główny wykonawca - BGH-RM, jedna z największych firm budowlanych w regionie, na potrzeby poszczególnych etapów inwestycyjnych zaangażowała całą swoją grupę holdingową (łącznie 17 firm). Koordynacja działań zapewniła w miarę harmonijne współdziałanie między różnymi podmiotami. Przedsiębiorstwa BUDIM, PREMON czy MAXBUD wykonujące odrębne zadania (obiekty), bez wzajemnej współpracy, nie byłyby w stanie zakończyć I etapu inwestycji w planowanym terminie. Specjalizacja poszczególnych robót budowlanych zmusiła głównego wykonawcę do szukania firm spoza regionu. Oznaczało to, że w pewnych okresach przy budowie kompleksu wodnego zatrudnionych było 250 osób, z różnych regionów Polski i Europy.

Wszystkie zadania dotyczące przygotowania i realizacji projektu (części A i B) dzięki integracji i współdziałaniu dały pożądaný efekt. Należy podkreślić, iż konsekwencja w działaniu Zarządu Gminy Polkowice sprawiła, że I etap projektu inwestycyjnego AQUAPARK został wykonany zgodnie z przyjętymi założeniami.

Streszczenie

Przedmiotem opracowania jest projekt inwestycyjny AQUAPARK dotyczący budowy zespołu rehabilitacyjno-rekreacyjno-usługowego w Polkowicach. Szczególną uwagę zwrócono na współdziałanie różnych organizacji na etapie tworzenia i realizacji projektu.

Summary

The subject of the paper is the project investment AQUAPARK. This project consists of building Rehabilitation and Recreation Complex in Community of Polkowice. In the part of creation and realisation the project, special attention was paid to co-operation of various organisations.