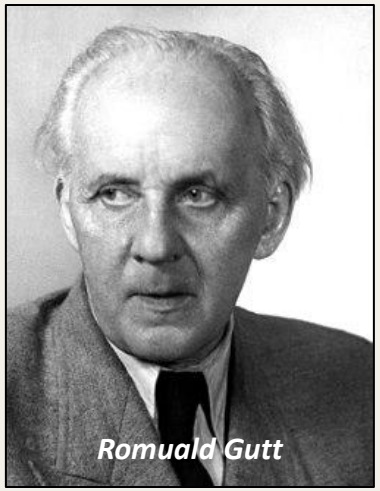
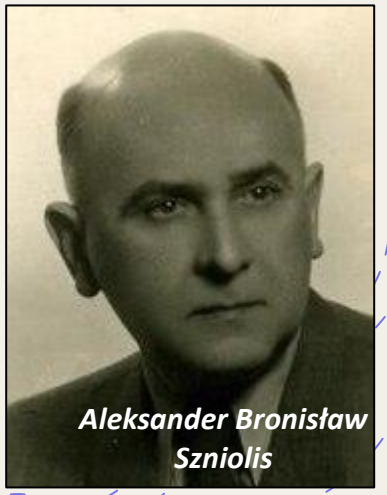
Rewaloryzacja i odbudowa zabytkowego basenu solankowego w Ciechocinku – koncepcja

Toruń, grudzień 2025

1930 - 1932 budowa basenu według projektu

- **Romuald Gutt**
- **Aleksander Szniolis**





Noakowski

https://audiovis.nac.gov.pl

Przyjazd prezydenta RP Ignacego Mościckiego do Ciechocinka

Noakowski

Narodowe Archiwum Cyfrowe

Narodowe Archiwum Cyfrowe

Narodowe Archiwum Cyfrowe

https://audiovis.nac.gov.pl

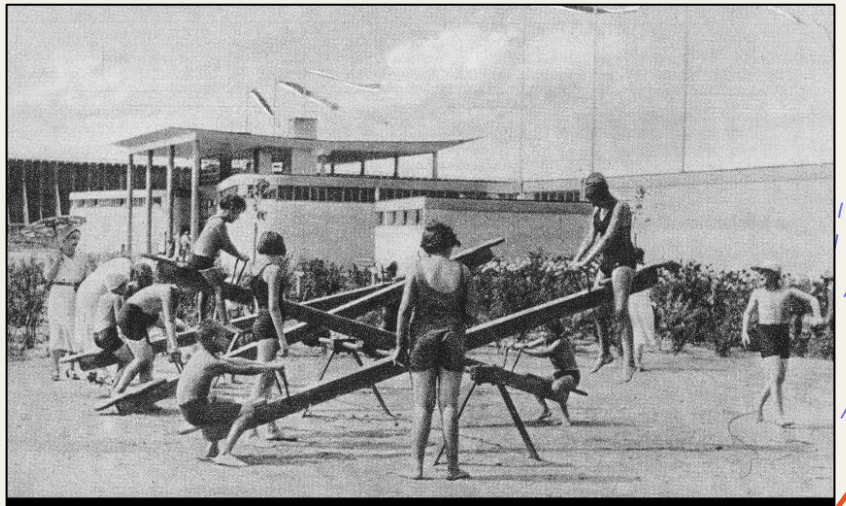
Narodowe Archiwum Cyfrowe

Narodowe Archiwum Cyfrowe

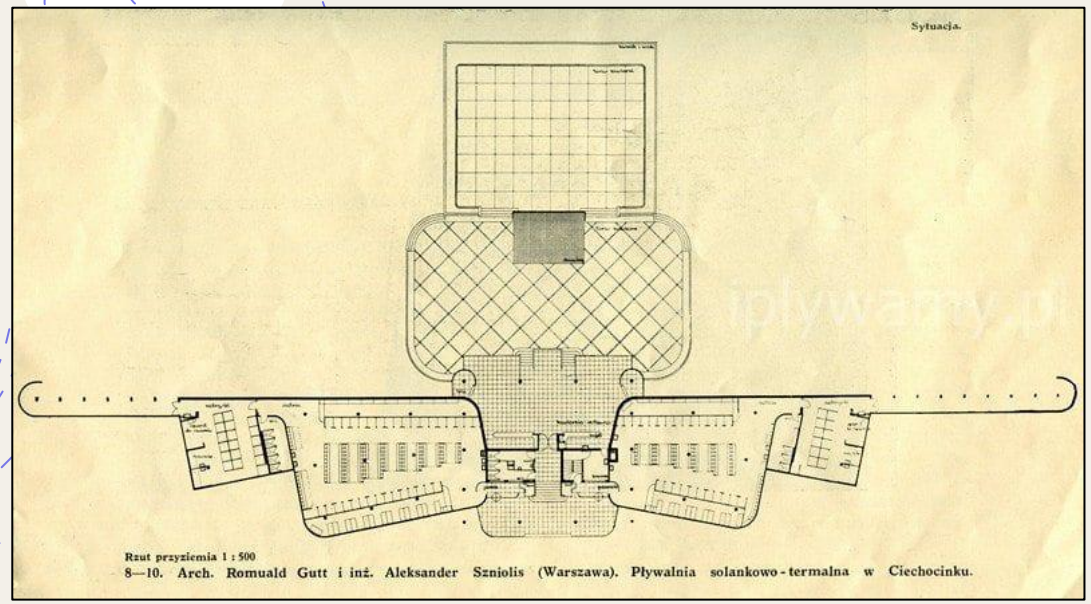
Narodowe Archiwum Cyfrowe

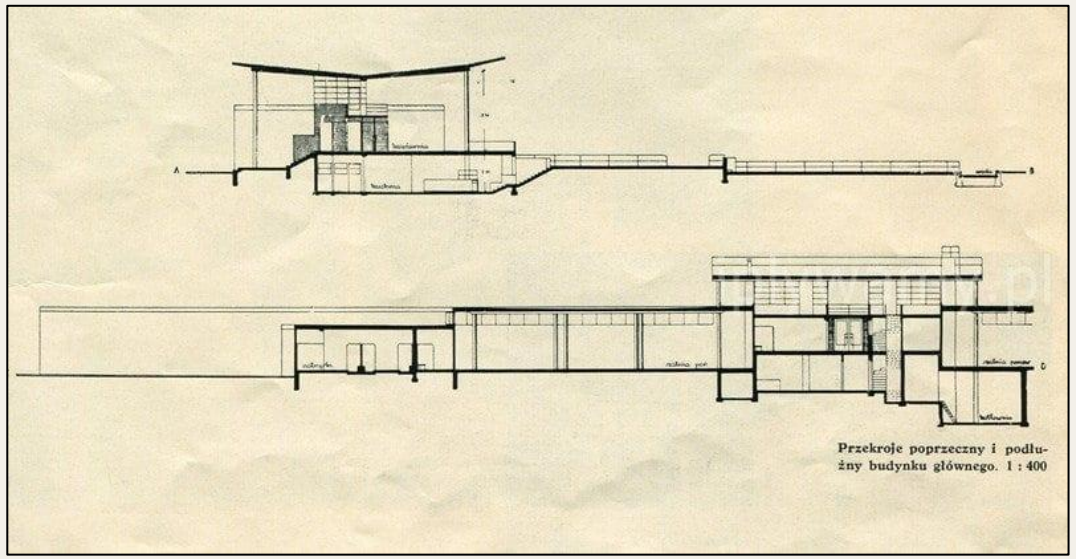
Narodowe Archiwum Cyfrowe

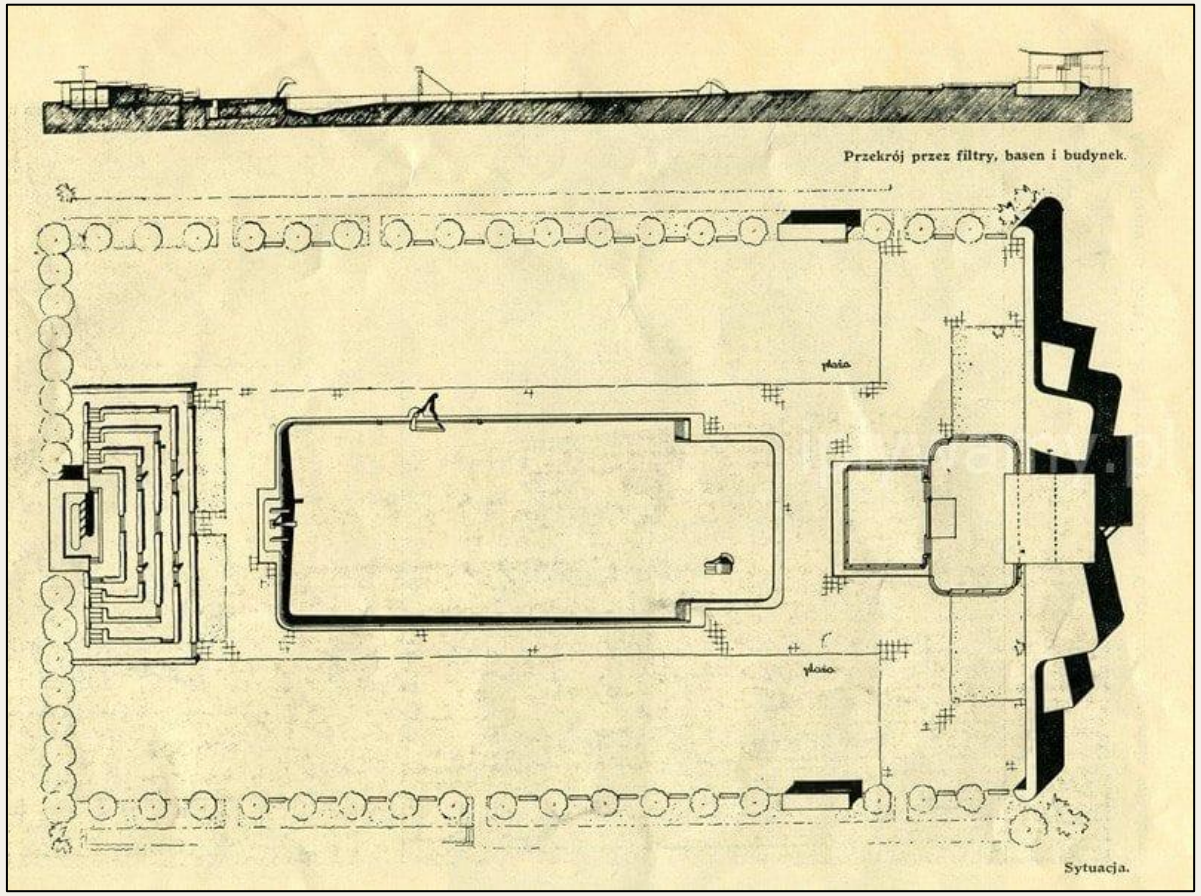
Narodowe Archiwum Cyfrowe



Narodowe Archiwum Cyfrowe

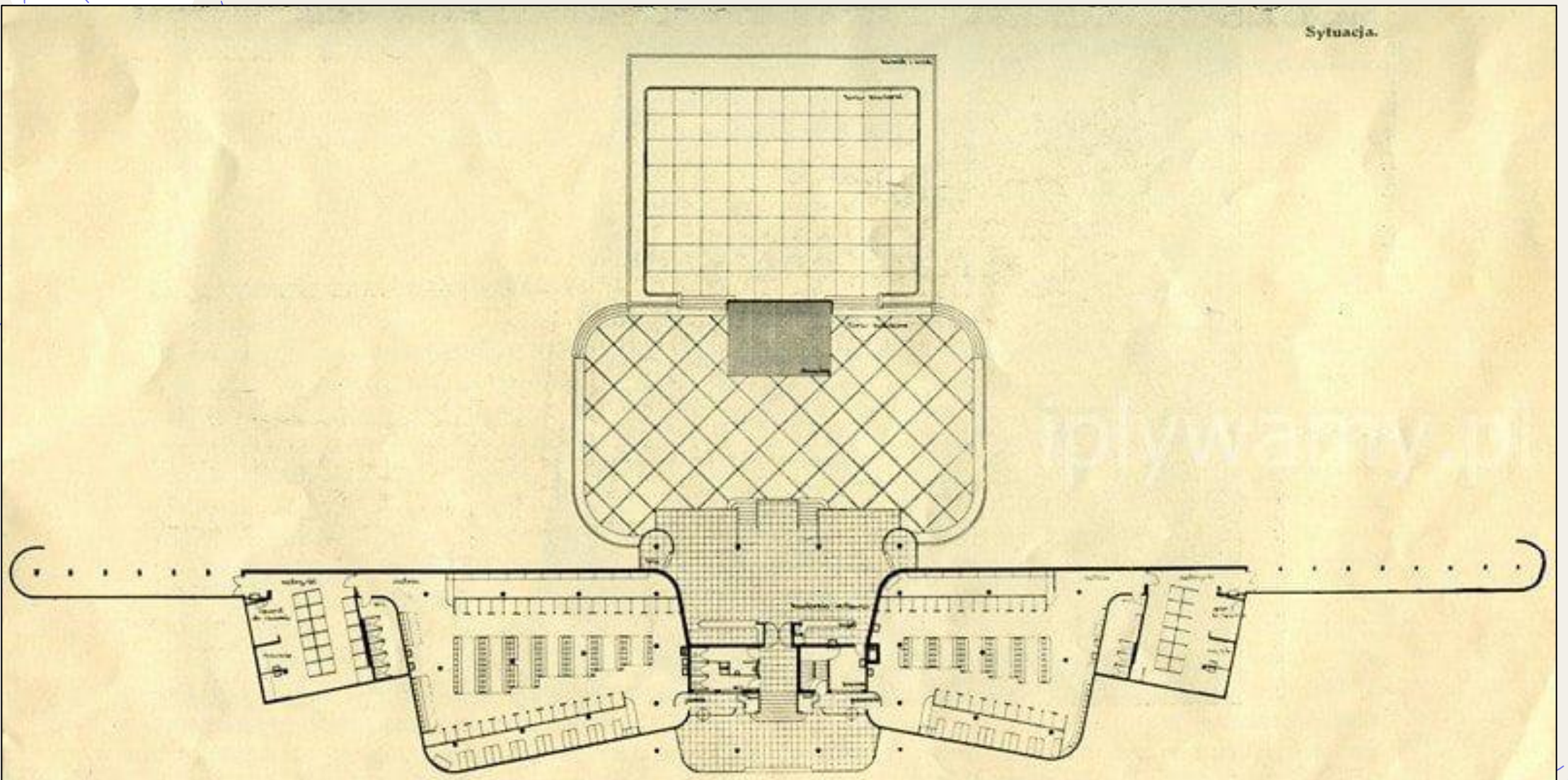






- Pływalnia składa się z:
  - Budynku głównego
  - Basenu kąpielowego
  - Filtrów z odżelaziaczem i fontanną,
  - Plaży, boisk do gier ruchowych i trawników.

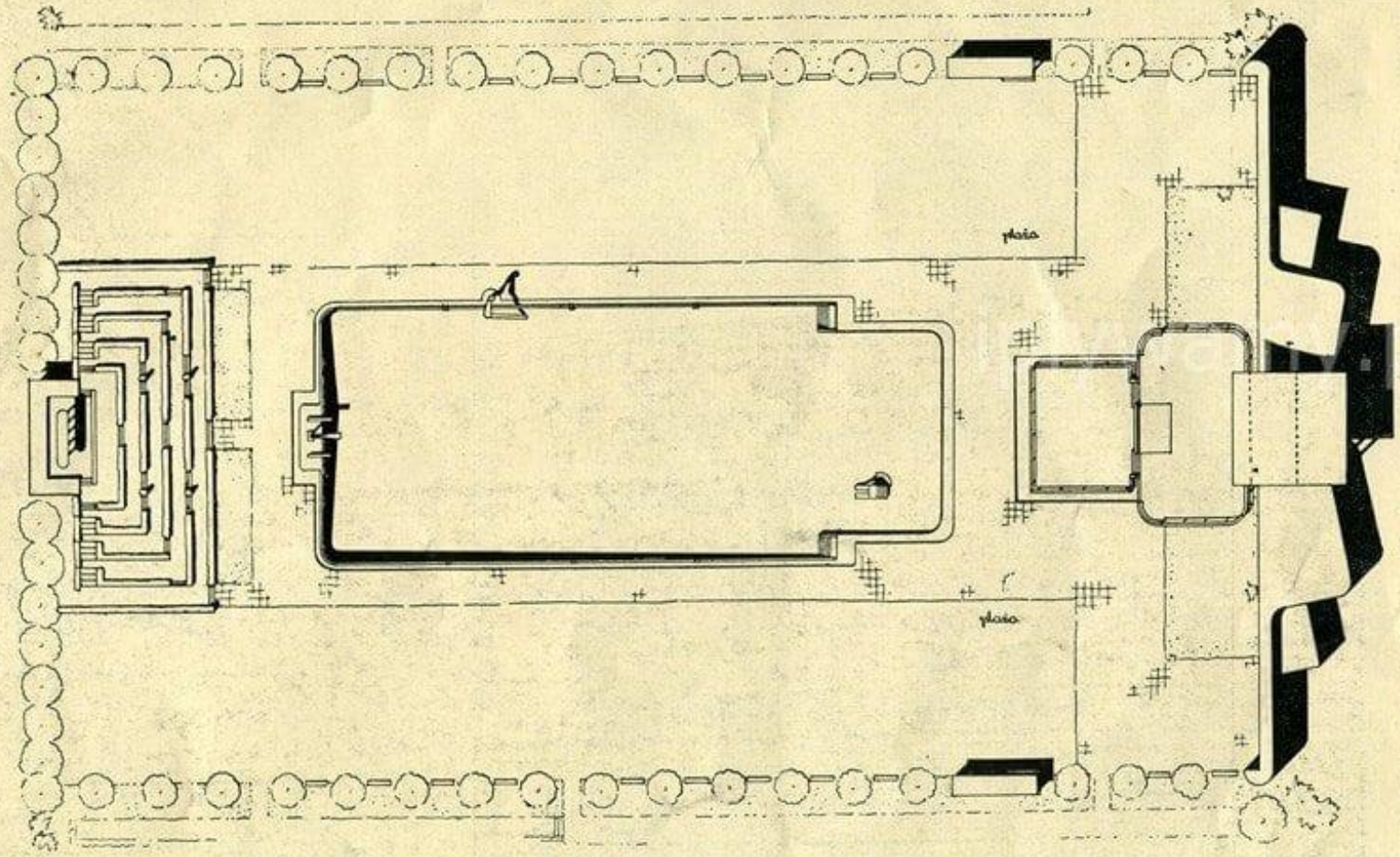
- Teren, przeznaczony na pływalnię wraz z plażą i przyległymi trawnikami, zajmuje około 7 ha.



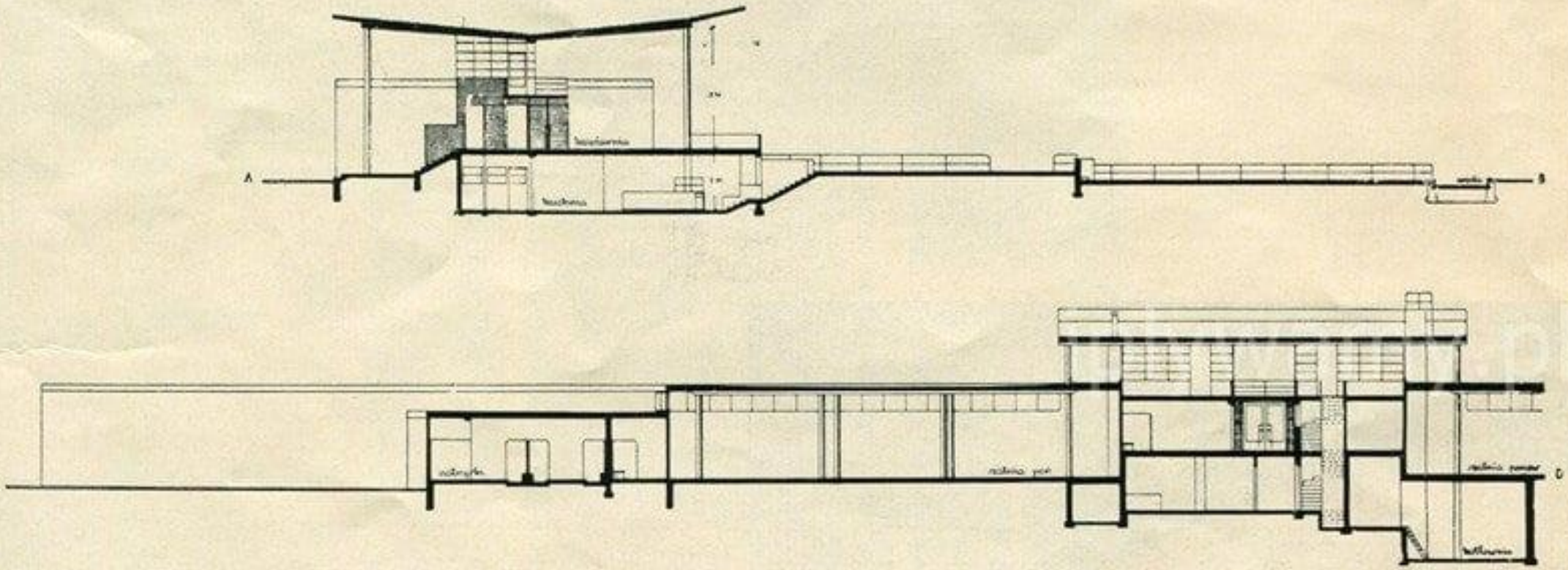
Rzut przyziemia 1 : 500

8—10. Arch. Romuald Gutt i inż. Aleksander Szniolis (Warszawa). Pływalnia solankowo-termalna w Ciechocinku.

Przekrój przez filtry, basen i budynek.

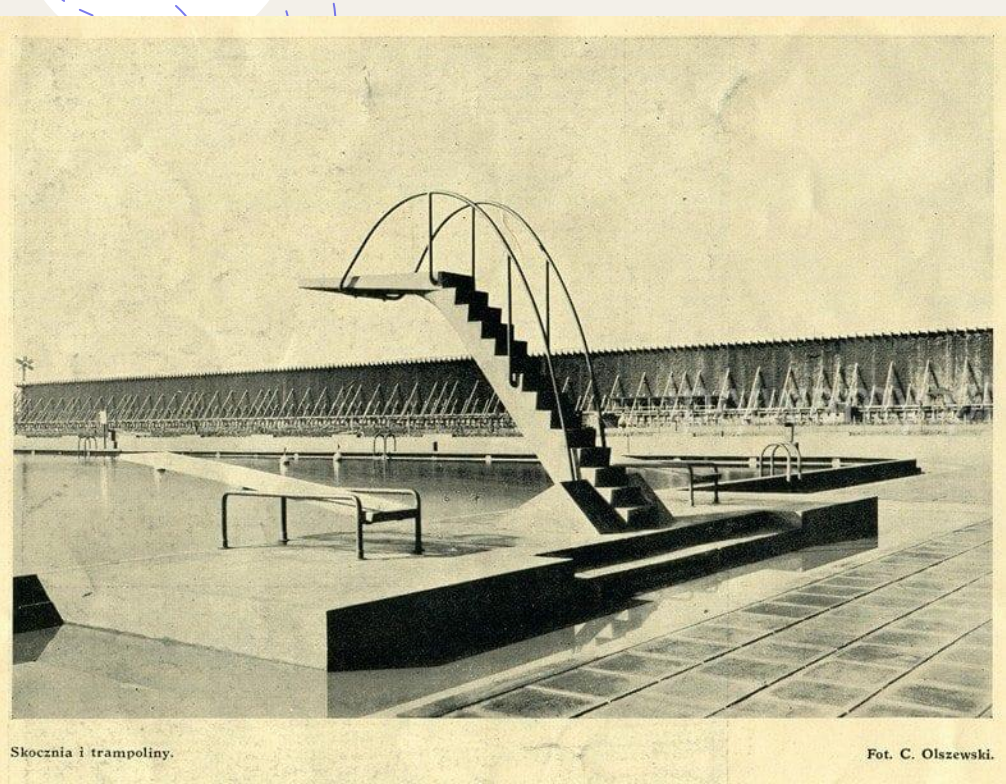


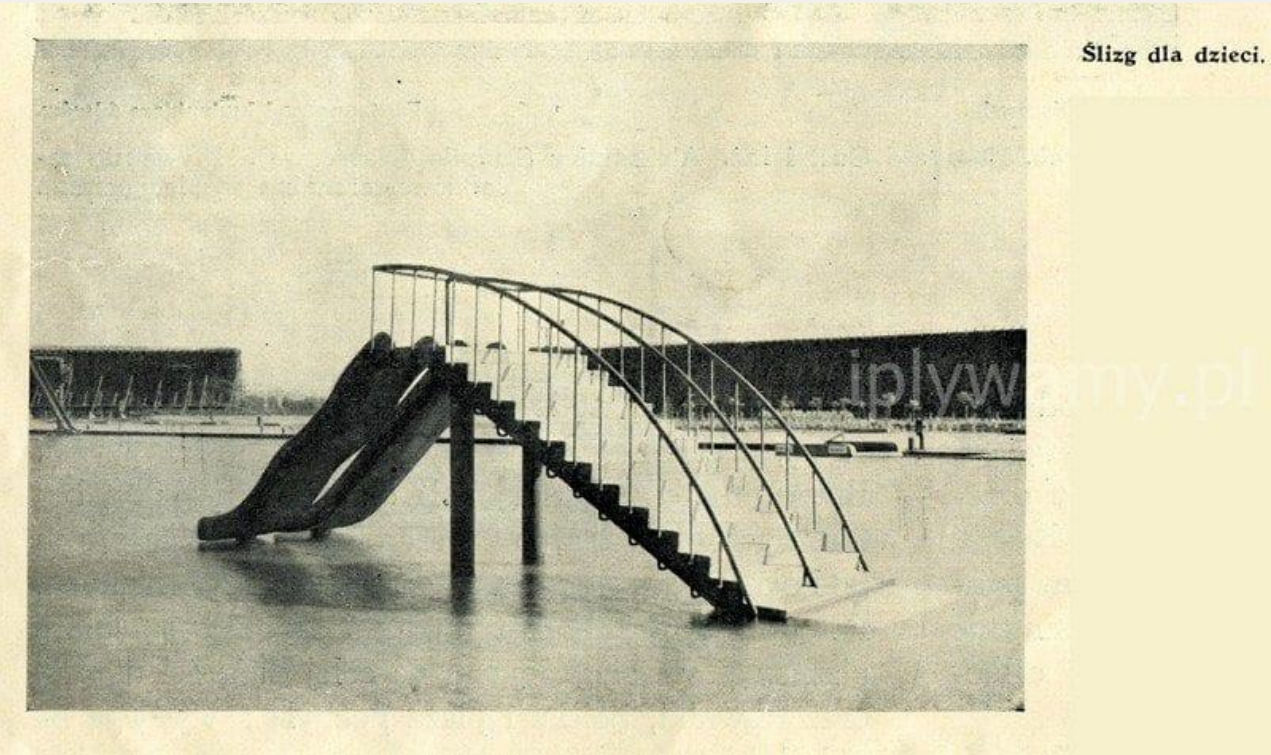
Sytuacja.



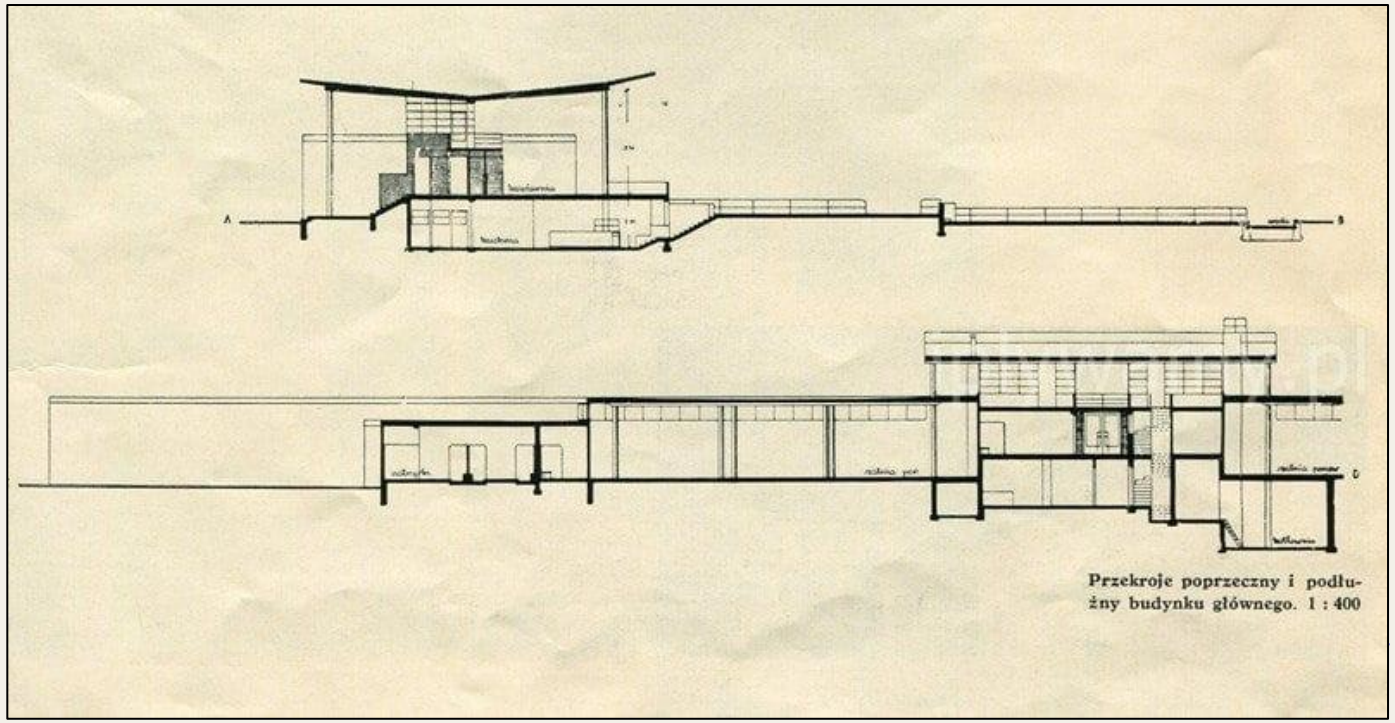
Przekroje poprzeczny i podłużny budynku głównego. 1 : 400

- Basen posiada długość **100** m, szerokość **40** m, w najpłytszej części szerokość **32** m
- Basen otoczony jest wokoło brodzikiem szerokości **1,30-2,00** m.
- Ściany basenu zakończone są na całym obwodzie przewałem, przez który przelewa się nadmiar wody z basenu do brodzika.
- Basen wykonany został w konstrukcji żelbetowej, dno z płyt zbrojonych 10 x10 m, grub. 0,15 m
- Basen składa się z trzech części,
  - najpłytsza dla dzieci – **32** x **20** m o głębokości **0,15-0,90** m,
  - środkowa dla dorosłych – **40** x **60** m i głębokości **0,90-1,50** m,
  - dla sportowców – **40** x **20** m głęb. **1,50-3,50** m.
- Do basenu prowadzą schody o szerokości 4 m, umieszczone w części płytkiej po obu stronach basenu.
- Na ścianach basenu co 20 m znajdują się drabiny żelbetowe do wychodzenia.

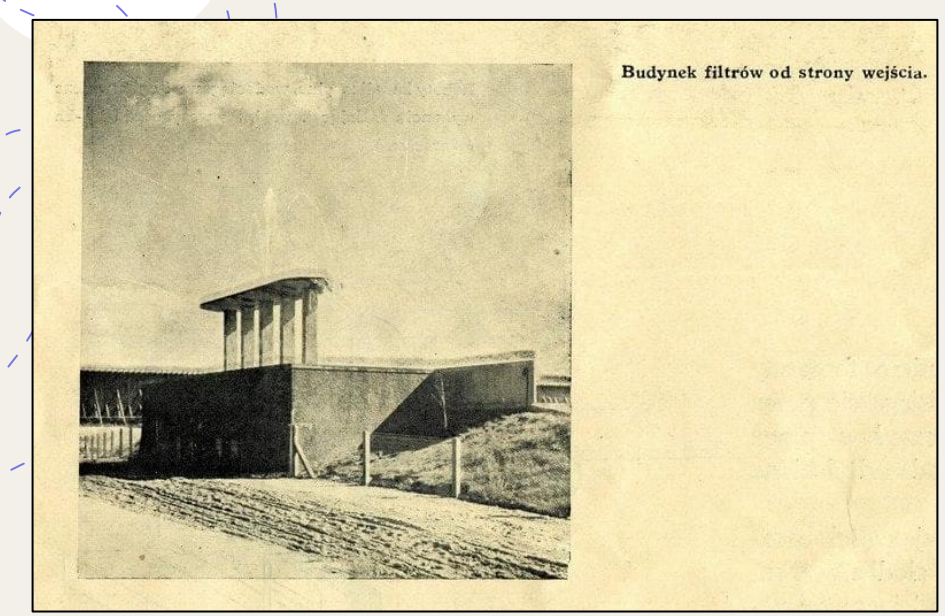

Skocznia i trampoliny. Fot. C. Olszewski.

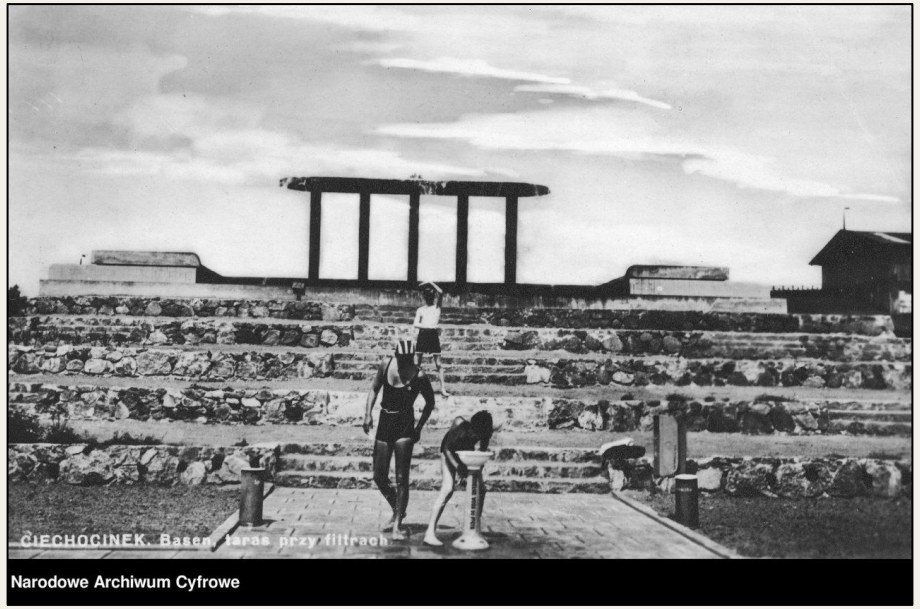

Ślizg dla dzieci.

- Przy najgłębszej części basenu ustawiona jest skocznia w żelbetowej konstrukcji o wysokości **3** m nad wodą i 2 trampoliny (**1**m).
- W żelbecie zostały również wykonane 2 ślizgi – jeden dla dorosłych wysokości 5m, drugi dla dzieci z 2 torami zjazdowymi.



- Budynek (kawiarnia i rozbieralnie) ma **104** m długości i **54** m szerokości (w środkowej części wraz z tarasami).
- Powierzchnia zabudowana wynosi **995** m², kubatura – **5500** m³.
- W części środkowej budynek posiada **3** kondygnacje:
  - Podziemia zajęte są na kuchnię, gospodarcze pomieszczenia kawiarni i restauracji, oraz kotłownię,
  - Na wysokim parterze (+1,5) mieści się kawiarnia i restauracja z lożami i bufetami, których ciąg dalszy stanowią dwa tarasy, jeden na poziomie +0,50, drugi na poziomie terenu; od strony wejścia znajdują się kasy i W.C. dla publiczności ubranej,
  - Na piętrze umieszczono pokoje administracyjne i balkon dla orkiestry.





- Budynek filtrów posiada wymiary **13,20** x **8** m, wysokość wewnątrz **4** m.
- Całość wykonana w żelbecie, składa się:
  - z fontanny, ustawionej w baseniku (osadnik) nad filtrami,
  - 3 złóż kontaktowych,
  - 3 filtrów szybkobieżnych,
  - pomieszczenia operacyjnego, mieszczącego system rozdzielczy rurociągów, pompy i aparaturę do chlorowania i miedziowania wody.
- Głównym zadaniem fontanny i filtrów jest odżelazianie wody ze źródła, przez napowietrzanie wody (fontanna), przepływ przez osadnik, złoża kontaktowe i filtry.
- Filtry mogą być wykorzystane również do filtrowania wody z basenu. W tym celu ustawione są pompy, które pobierają wodę z dna basenu i tłoczą na fontannę.
- Z filtrów solanka odpływa do płytkiej części basenu, dokąd dopływa również słodka woda w celu obniżenia temperatury do **22-24**°C i zmniejszenia stopnia nasolenia do **2,5-3**% (% nasolenia Adriatyku).
- Filtry i odżelaziacz mieszczą się w końcu plaży i od strony basenu zasłonięte są ogrodem skalnym, wytworzonym z ziemi z wykopów.

Stan dzisiejszy 2025 r.

Basen termalno-solankowy w Ciechocinku – marzec 2025

Basen termalno-solankowy w Ciechocinku – marzec 2025

Basen termalno-solankowy w Ciechocinku – marzec 2025

Zespół tężni i warzelni soli wraz z Parkiem Tężniowym oraz Parkiem Zdrojowym - Pomnik Historii

POMNIK
HISTORII

Pomniki Historii - lokalizacje 133 obiektów

- **Są to zabytki, z których możemy być dumni i które są wizytówką naszego dziedzictwa na arenie międzynarodowej.**

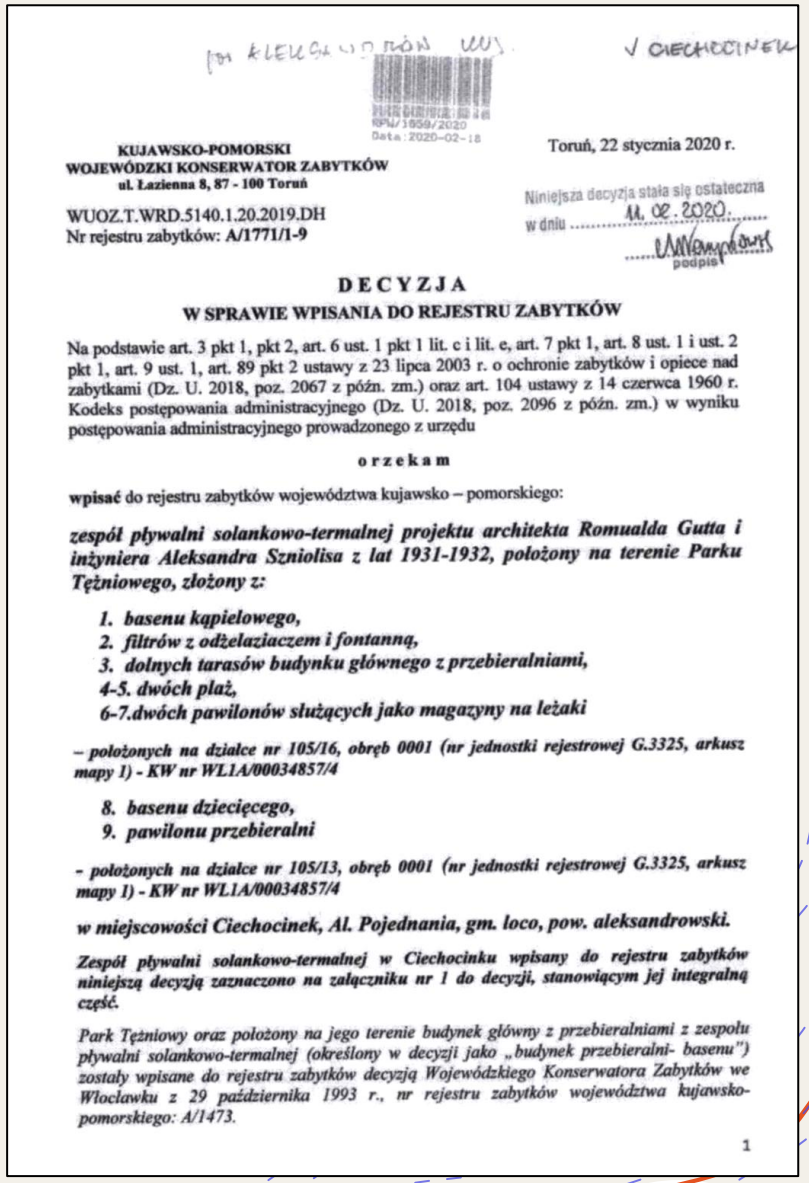
- Z tej listy Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego wybiera obiekty zgłaszane do wpisu na Listę światowego dziedzictwa **UNESCO**.

Województwo kujawsko – pomorskie

1. **Biskupin** – rezerwat archeologiczny
2. **Chełmno** – Stare Miasto
3. **Ciechocinek – zespół tężni i warzelni soli wraz z Parkiem Tężniowym oraz Parkiem Zdrojowym**
4. **Grudziądz** – zespół zabytkowych spichlerzy wraz z panoramą od strony Wisły
5. **Lubostroń** – zespół pałacowo–parkowy
6. **Strzelno** – zespół dawnego klasztoru Norbertanek
7. **Toruń** – Stare i Nowe Miasto
8. **Włocławek** – katedra pod wezwaniem Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny

Uwarunkowania organizacyjno-prawne

- Teren inwestycyjny jest własnością Samorządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego.
- Obiekty chroniony jest prawem polskim przez wpis do rejestru zabytków o numerze **A/1473, z dnia 29.10.1993** jako dobro kultury Park Tężniowy z budynkami pensjonatu (dawny szpital) budynkami przebieralni basenu i hydrofornią.
- Rozporządzeniem Prezydenta RP z dnia **22.11.2017** ze względu na swe wyjątkowe walory, Park Tężniowy został uznany za **Pomnik Historii.**
- Decyzją Kujawsko - Pomorskiego WK Zabytków **22 stycznia 2020** r. wpisano do rej. zabytków pod numerem **A/1771/1-9** zespół pływalni solankowo-termalnej z lat 1931-1932, położony na terenie Parku Tężniowego, złożony z:
  - **basenu kąpielowego,**
  - **filtrów z odżelaziaczem i fontanną,**
  - **dolnych tarasów budynku głównego z przebieralniami,**
  - **dwóch plaż, dwóch pawilonów strużących jako magazyny na leżaki,**
  - **basenu dziecięcego,**
  - **pawilonu przebieralni.**



KUJAWSKO-POMORSKI
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW
ul. Łazienna 8, 87 - 100 Toruń

WUOZ.T.WRD.5140.1.20.2019.DH
Nr rejestru zabytków: A/1771/1-9

Toruń, 22 stycznia 2020 r.

Niniejsza decyzja stała się ostateczna w dniu 11.02.2020.
podpis

DECYZJA
W SPRAWIE WPISANIA DO REJESTRU ZABYTKÓW

Na podstawie art. 3 pkt 1, pkt 2, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. c i lit. e, art. 7 pkt 1, art. 8 ust. 1 i ust. 2 pkt 1, art. 9 ust. 1, art. 89 pkt 2 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2018, poz. 2067 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2018, poz. 2096 z późn. zm.) w wyniku postępowania administracyjnego prowadzonego z urzędu

orzekam

wpisać do rejestru zabytków województwa kujawsko – pomorskiego:

zespół pływalni solankowo-termalnej projektu architekta Romualda Gutta i inżyniera Aleksandra Szniolisa z lat 1931-1932, położony na terenie Parku Tężniowego, złożony z:

1. ***basenu kąpielowego,***
2. ***filtrów z odżelaziaczem i fontanną,***
3. ***dolnych tarasów budynku głównego z przebieralniami,***

4-5. dwóch plaż,
6-7.dwóch pawilonów służących jako magazyny na leżaki

– położonych na działce nr 105/16, obręb 0001 (nr jednostki rejestrowej G.3325, arkusz mapy 1) - KW nr WL1A/00034857/4

8. ***basenu dziecięcego,***
9. ***pawilonu przebieralni***

- położonych na działce nr 105/13, obręb 0001 (nr jednostki rejestrowej G.3325, arkusz mapy 1) - KW nr WL1A/00034857/4

w miejscowości Ciechocinek, Al. Pojednania, gm. loco, pow. aleksandrowski.

Zespół pływalni solankowo-termalnej w Ciechocinku wpisany do rejestru zabytków niniejszą decyzją zaznaczono na załączniku nr 1 do decyzji, stanowiącym jej integralną część.

Park Tężniowy oraz położony na jego terenie budynek główny z przebieralniami z zespołu pływalni solankowo-termalnej (określony w decyzji jako „budynek przebieralni- basenu") zostały wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z 29 października 1993 r., nr rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego: A/1473.

1

Dokument podpisany przez Krzysztof Madej
Data: 2017.12.07 15:44:24 CET

DZIENNIK USTAW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 7 grudnia 2017 r.

Poz. 2276

ROZPORZĄDZENIE
PREZYDENTA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

z dnia 22 listopada 2017 r.

w sprawie uznania za pomnik historii „Ciechocinek – zespół tężni i warzelni soli wraz z parkami Tężniowym i Zdrojowym”

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r. poz. 2187) zarządza się, co następuje:

§ 1. Uznaje się za pomnik historii „Ciechocinek – zespół tężni i warzelni soli wraz z parkami Tężniowym i Zdrojowym”, położony w Ciechocinku, w województwie kujawsko-pomorskim.

§ 2. Celem ochrony pomnika historii wymienionego w § 1 jest zachowanie, ze względu na wartości historyczne, naukowe, krajobrazowe oraz autentyczność i funkcjonalną integralność, unikatowego zakładu produkcji soli warzonej w otoczeniu parkowym, kontynuującego działalność z zastosowaniem metod i urządzeń historycznych oraz z ich wykorzystaniem w lecznictwie uzdrowiskowym.

§ 3. 1. Obszar pomnika historii „Ciechocinek – zespół tężni i warzelni soli wraz z parkami Tężniowym i Zdrojowym” obejmuje historycznie ukształtowaną przestrzeń zakładu przemysłu solnego i uzdrowiska z powiązanymi funkcjonalnie budowlami, budynkami, urządzeniami oraz parkowymi strefami rekreacyjnymi.

2. Granica pomnika historii przebiega indywidualnie dla poszczególnych obiektów:

1) obudowa źródła solanki nr 11, tzw. „Grzybek” – w granicach działki nr 715/1;

2) Park Tężniowy – ograniczony: ul. Sportową, fragmentem ul. Stanisława Staszica, Placem Gdańskim i ul. Tężniową. Granica biegnie: od północnego narożnika działki nr 102/4 północno-wschodnią granicą tej działki, fragmentem północnej i wschodnią granicą działki nr 108/1, fragmentem wschodniej granicy działki nr 110/6, północno-wschodnią i południowo-wschodnią granicą działki nr 115/3, dalej linią łamaną po wschodniej, południowej i fragmencie zachodniej granicy działki nr 110/6, południową granicą działek nr 105/9, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr 105/20, południową granicą działek nr 105/19, nr 105/11, nr 105/12, południową i fragmentem zachodniej granicy działki nr 105/5, południowym, a następnie zachodnim fragmentem granicy działki nr 105/4, przecina fragment działki nr 105/17 linią łączącą południowy narożnik tej działki i południowy narożnik działki nr 101, dalej biegnie zachodnią granicą działki nr 101, linią łamaną po fragmencie zachodniej granicy działki nr 102/4, dochodząc do północnego narożnika tej działki;

3) Tężnie – w granicach działek nr 105/9, nr 101, nr 103;

4) Rezerwuar solanki duży – w granicach obrysu budowli w obrębie działki nr 2643/12;

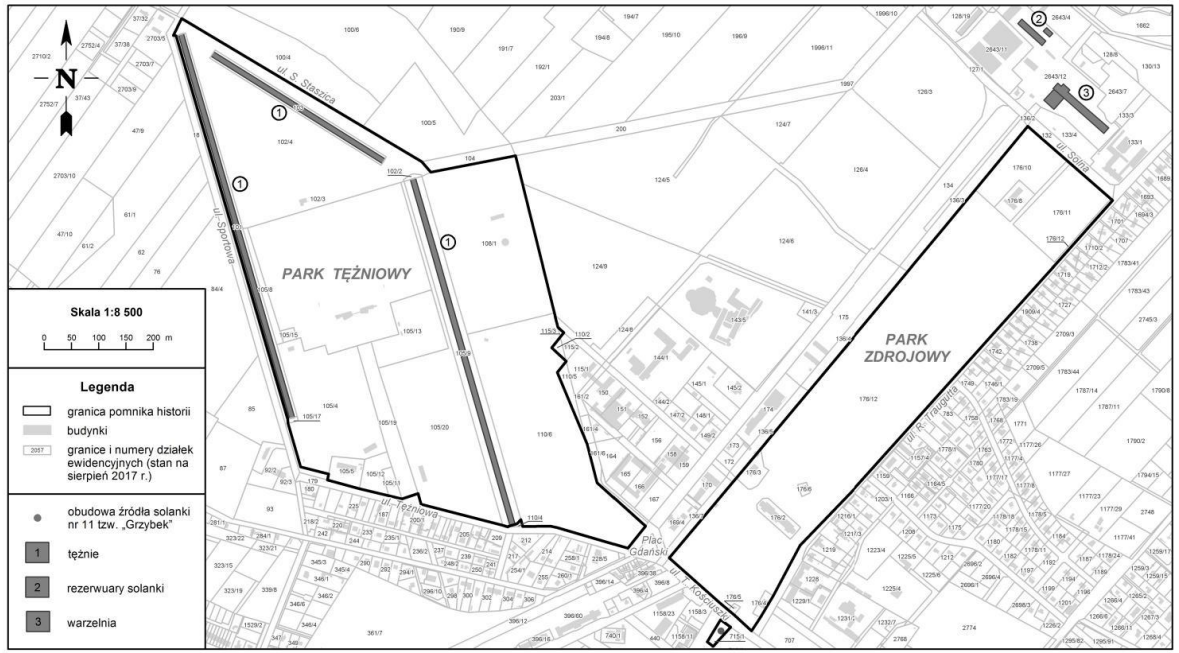
5) Rezerwuar solanki mały – w granicach obrysu budowli w obrębie działki nr 2643/12;

6) Budynek warzelni soli – w granicach murów obwodowych na planie litery L w obrębie działki nr 2643/12;

7) Park Zdrojowy – ograniczony ulicami: Romualda Traugutta, Tadeusza Kościuszki oraz Solną. Granica biegnie: od wschodniego narożnika działki nr 176/12 odcinkiem południowo-wschodniej granicy tej działki, południowo-wschodnią granicą działki nr 176/4, odcinkiem południowo-wschodniej i południowo-zachodniej granicy działki nr 176/12,

Załącznik do rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 listopada 2017 r. (poz. 2276)

MAPA POMNIKA HISTORII „CIECHOCINEK – ZESPÓŁ TĘŻNI I WARZELNI SOLI WRAZ Z PARKAMI TĘŻNIOWYM I ZDROJOWYM”



Narodowy Instytut Dziedzictwa

Narodowy Instytut Dziedzictwa to państwowa instytucja kultury, której organizatorem jest Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego, będąca eksperckim i opiniodawczym wsparciem dla Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz instytucji publicznych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Szczegółowe wskazania konserwatorskie dla Parku Tężniowego w Ciechocinku zostały zawarte w opracowaniu NID pt.:

„Dokumentacja rewaloryzacji Parku Tężniowego w Ciechocinku".

Warszawa, czerwiec 2020 r.

Projektowanie pod nadzorem konserwatorskim

Projektowanie pod nadzorem konserwatorskim

Kluczowe etapy i wymagania

Uzyskanie wstępnych wytycznych:
Przed rozpoczęciem projektowania należy zwrócić się do wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków po wytyczne konserwatorskie dotyczące konkretnego obiektu.

Projektowanie przez uprawnionego architekta:
Projekt musi być opracowany przez architekta posiadającego odpowiednie uprawnienia konserwatorskie, pozwalające na projektowanie w obiektach zabytkowych.

Dokumentacja projektowa:
Projekt budowlany powinien być kompletny i zawierać wszystkie niezbędne rysunki, opisy, plany instalacji, rodzaje materiałów oraz wyposażenie.
Często wymagany jest również **program prac konserwatorskich**.

Uzgodnienie z konserwatorem:
Gotowy projekt należy przedłożyć do uzgodnienia wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków.
W przypadku obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, organ wydający pozwolenie na budowę dokonuje uzgodnienia we własnym zakresie.

Uzyskanie pozwolenia na budowę:
Pozwolenie konserwatorskie jest warunkiem koniecznym do uzyskania pozwolenia na budowę.
Dopiero po jego uzyskaniu można przystąpić do faktycznych prac budowlanych.

Budynek główny
– wskazania konserwatorskie

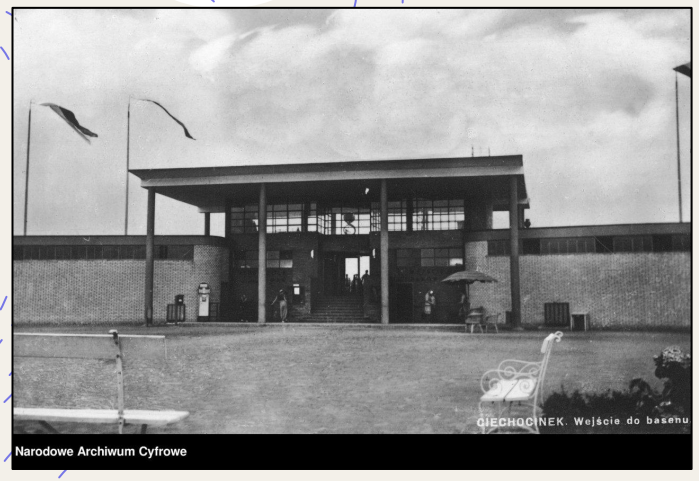
Pływalnia solankowo-termalna budynek główny

Wskazania konserwatorskie

Budynek główny z dwoma otwartymi na kąpielisko werandami :

- **wykonać remont konserwatorski adaptujący budynek do współczesnych standardów**,
- przeprowadzić remonty konserwatorskie tarasów, zachowanych elementów i odtworzyć brakujące, w tym balustrady, zachować różnice wysokości między tarasami oraz poziomem gruntu,
- wykonać prace konserwacyjne i konserwatorskie zachowanych elementów nawierzchni i elementów schodów wraz z murkami i odtworzeniem balustrad,
- odtworzyć układ nawierzchni usuniętej pod nasadzenia dużych drzew wzdłuż wąskiego basenu na lilie wodne,
- wykonać prace konserwatorskie brodzika, aby umożliwić ponowne wprowadzenie lilii wodnych oraz odtworzyć drewniane skrzynie na kwiaty otaczające brodzik, w przypadku bardzo złego stanu wykonać nieckę brodzika od nowa,
- odtworzyć misy, w które nasadzane były rzędem po obu stronach dolnego tarasu kawiarni małe drzewka głogów i robinii kulistych,
- odtworzyć nasadzenia małych drzewek robinii kulistych i głogów, sosny, limby.

Pływalnia solankowo-termalna – dziedziniec frontowy



Wskazania konserwatorskie

Dziedziniec frontowy z zieleńcami przed budynkiem pływalni:

- ❑ przywrócić dawną formę placu dopasowaną wielkością do zróżnicowanych pod względem wielkości skrzydeł budynku głównego,
- ❑ przywrócić nawierzchnię mineralną, zlikwidować asfaltową nawierzchnię placu,
- ❑ odtworzyć cały układ komunikacyjny, drogi zamykające dziedziniec od południa, wschodu i zachodu oraz pomniejsze ścieżki przebiegające bezpośrednio przy elewacji budynku i przez zieleńce,
- ❑ odtworzyć wszystkie nasadzenia na zieleńcach, usunąć samosiewy drzew,
- ❑ przywrócić typowy dla parku model, ławki żeliwne z malowanymi na biało/jasno drewnianym siedziskiem i oparciem.

Niecka basenowa
- Wskazania konserwatorskie

Pływalnia solankowo-termalna - niecka basenowa

Zalecenia konserwatorskie

Centralna część pływalni z zewnętrznym basenem solankowym:

- przywrócenie basenu solankowego z całym niezbędnym wyposażeniem dodatkowym w postaci zjeżdżalni dla dzieci i dorosłych, skoczni i trampolin oraz prysznicy plenerowych do spłukiwania słonej wody, poidełek i koszy na śmieci.
- wskazane odtworzenie masztów flagowych ustawionych na trawiastych kwaterach,
- przywrócić historyczny rodzaj nawierzchni w postaci płytek chodnikowych 50x50 cm z charakterystyczną, antypoślizgową fakturą, usankcjonować powojenne zmiany szerokości 2 metrowych chodników wzdłuż basenu na ponad 6 metrowe,
- przywrócenie otwartego charakteru dwóm prostokątnym kwaterom trawiastym przy północnej elewacji budynku zaplecza pływalni,
- ze względów funkcjonalnych wydaje się uzasadnione zastosowanie trawiastego pasa separującego pomiędzy nawierzchnią przy basenie a plażami piaskowymi lekko wyniesionego ponad poziom terenu.

Pływalnia solankowo-termalna - niecka basenowa

- Niecka basenowa posiada długość 100 m i jest podzielony na trzy części:
  - najpłytszą dla dzieci o wymiarach 32 X 20 m o gł. 0,15—0,90 m,
  - środkową dla dorosłych o wymiarach 40 X 60 m, gł. 0,90 — 1,50 m,
  - najgłębszą dla sportowców o wymiarach 40 X 20 m, gł. 1,50—3,50 m.
- Basen otoczony wokoło brodzikiem szerokości 1,30 - 2,00 m.
- Do basenu prowadzą schody o szerokości 4 m umieszczone w części płytkiej po obu stronach basenu.
- Na ścianach basenu co 20 m znajdują się drabiny żelbetowe do wychodzenia.
- Basen wykonany został w konstrukcji żelbetowej, w tym skocznia o wys.3 m oraz dwie trampoliny o wys. 1 m zlokalizowane przy najgłębszej części basenu.
- Dno wykonano z płyt zbrojonych grub. 0,15 m i wymiarach 10 x 10 m osadzonych na ławach betonowych. Ściany basenu zakończone są na całym obwodzie przewałem, przez który przelewał się nadmiar wody z basenu do brodzika.
- W konstrukcji żelbetowej wykonano 2 ślizgi, dla dorosłych o wysokości 5 m, drugi dla dzieci z 2 torami zjazdowymi.

Pływalnia solankowo-termalna - niecka basenowa

Budynek filtrów z odżelaziaczem i fontanną - wskazania konserwatorskie

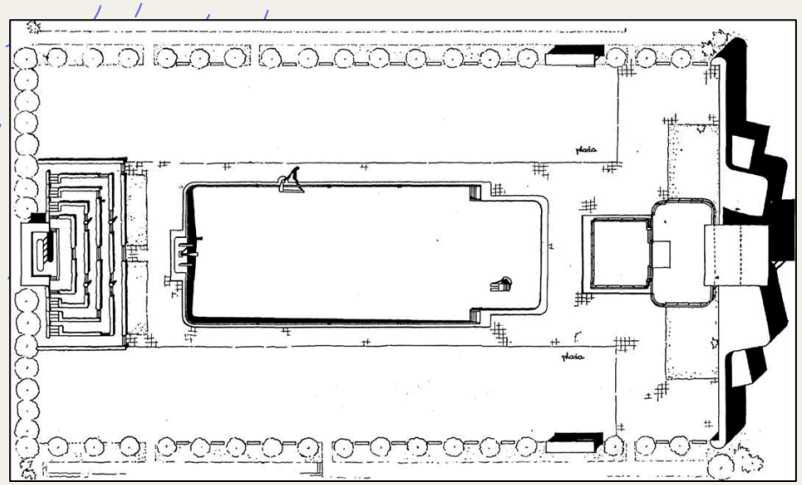
Pływalnia solankowo-termalna - budynek filtrów z odżelaziaczem i fontanną
Zalecenia konserwatorskie

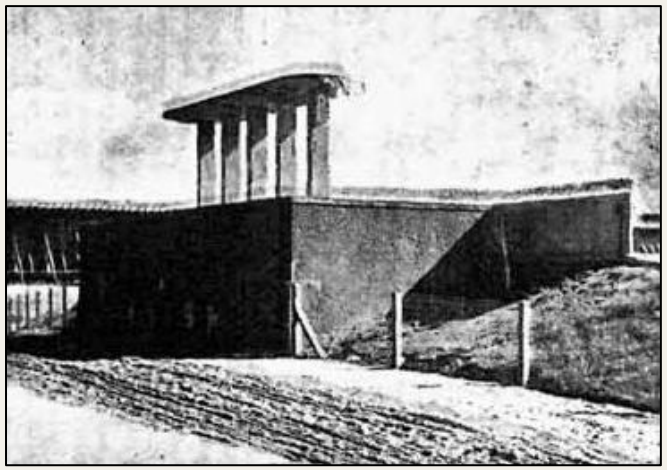
Zalecenia konserwatorskie

Budynek filtrów:

- wykonać remont konserwatorski budynku filtrów bądź przywracając mu dawną funkcję bądź nową w zależności od ogólnego programu funkcjonalnego kąpieliska,
- wykonać remont konserwatorski konstrukcji fontanny odżelaziacza,
- usunąć wtórnie wprowadzone głowice kolumn fontanny odżelaziacza,
- odtworzyć chodniki prowadzące od plaż piaszczystych do budynku, na tyłach muru oporowego konstrukcji tarasów ogrodu skalnego.

Pływalnia solankowo-termalna - budynek filtrów z odżelaziaczem i fontanną

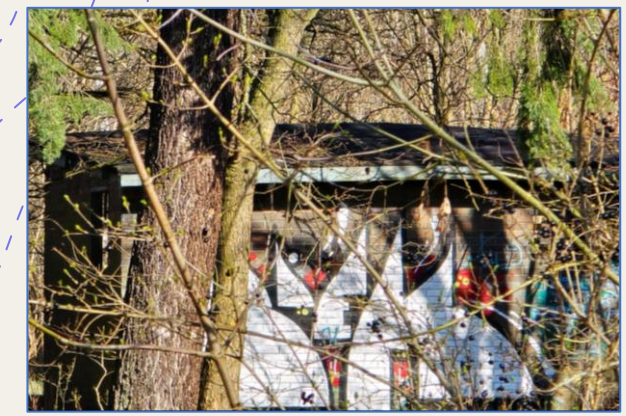




- Na końcu plaży zlokalizowany jest budynek filtrów z odżelaziaczem, przysłonięty od strony południowej sztucznym nadsypanym, tarasowym, ogrodem skalnym.
- Budynek filtrów posiada wymiary 13,20 x 8,00 m, wys. wewnętrzną 4 m.
- Odżelaziacz stanowi fontanna ustawiona w baseniku (osadnik) nad pięcioma filtrami, całość została wykonana w konstrukcji żelbetowej.
- Obecnie stan budynku jest bardzo zły, uległ dewastacji, mury pokrywa graffiti, sztuczny nasyp porośnięty drzewami i krzewami.

Pawilony, przechowalnie leżaków – wskazania konserwatorskie

Pływalnia solankowo-termalna - pawilony przechowalni leżaków



- Pawilony przechowalni leżaków to budynki jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone, wykonane w konstrukcji ceglano-żelbetowej, elewacje wykonane z cegły silikatowej oraz klinkierowej.
- Aktualnie budynki znajdują się w złym stanie technicznym, ściany pawilonów pokryte są napisami i rysunkami graffiti.

Wskazania konserwatorskie

- Wyremontować należy zachowane pawilony — dawne wypożyczalnie i przechowalnie leżaków.

- Wskazane jest również **odtworzenie masztów flagowych** ustawionych na trawiastych kwaterach.

Ogród Jordanowski
- wskazania konserwatorskie

Pływalnia solankowo-termalna - pawilon dla dzieci oraz brodzik w Ogrodzie Jordanowskim

Zalecenia konserwatorskie

- Przywrócić historyczną strukturę ogrodu, osiową kompozycję i kwaterowy podział przestrzeni za pomocą ścieżek i żywopłotów formowanych, zachowując jego pierwotną funkcję,
- Wykonać nawierzchnię płyt betonowych (30-35 x 30-35 cm) tożsamych z zachowanymi w terenie, układanych w karo opaski wokół brodzika, ścieżek odchodzących od brodzika,
- Przywrócić do stanu użyteczności brodzik w centralnym wnętrzu z zachowaniem historycznej formy niecki z zaokrąglonymi narożnikami oraz z uwzględnieniem zmian z lat 70. XX w. tj. dobudowanego płytkiego zbiornika — strefy płycizny do obmywania stóp i ograniczaniu dostawania się zanieczyszczeń do głównej niecki,
- obramowanie brodzika powinno znajdował się na równi z powierzchnią terenu, zachować szerokie schodki do brodzika, zakończone półkoliście, oraz przywrócić niezachowane niskie słupki w formie prostopadłościanów, zamykające schody po bokach (dopuszcza się zamontowanie tryskaczy w postaci figur żab w narożnikach basenu (dodatek powojenny),
- Odtworzyć układ kompozycji historycznego układu przestrzennego, żywopłoty, nasadzenia drzew zgodnie z historyczną kompozycją, trawiaste kwatery oraz nasadzenia krzewów.

Pływalnia solankowo-termalna - pawilon dla dzieci oraz brodzik w Ogrodzie Jordanowskim

Zalecenia konserwatorskie

Należy przywrócić pierwotną kompozycję opartą na geometrycznym układzie prostokątnych kwater wydzielonych za pomocą dróg i żywopłotów, z których każda pełniła inną funkcję

Należy przywrócić funkcjonowanie pawilonu zaplecza ogrodu jordanowskiego, z uwzględnieniem drabinek i ławeczek zamontowanych na elewacji ogrodowej, przeprowadzić remont konserwatorski:

- budynku,
- zachowanego częściowo murku oporowego z prefabrykatów betonowych, oddzielającego wyniesiony teren z placem zabaw od obniżonego terenu jadalni,
- odtworzyć murek ograniczający plac zabaw od pozostałego terenu w miejscach ubytków,
- wyremontować istniejący bieg schodów oraz odtworzyć schody między wnętrzem centralnym a placem zabaw oraz jadalnią,
- przywrócić elementy wyposażenia stanowiące o atrakcyjności i funkcjonowaniu ogrodu jak: ławeczki szwedzkie, drabinki, drążki, poręcze umożliwiające wspinanie się i wykonywanie zwisów, kołowrót towarzyski, huśtawki ważki z zachowaniem obowiązujących norm bezpieczeństwa ì atestów.

Pływalnia solankowo-termalna – ogród jordanowski

- Pawilon wzniesiono w konstrukcji ceglano-drewnianej, ściany z cegły klinkierowej, slupy drewniane oraz cegły klinkierowej, dach płaski jednospadowy na konstrukcji drewnianej, pokryty papą.
- Basen dla dzieci 10 x 15 m, ma on kształt prostokąta o zaokrąglonych narożnikach, głębokość basenu ok. 50 cm. Niecka wykonana z żelbetu.
- Zarówno pawilon jak i basen stanowią część ogrodu jordanowskiego zaprojektowanego przez **Zygmunta Hellwiga**.

Cała kompozycja założenia Hellwiga składała się z:
pawilonu,

- basenu dla dzieci,
- placu zabaw,
- jadalni w zagłębieniu terenu wciętym w obszar placu zabaw,
- piaskownicy,
- zagonów do prac ogrodniczych,
- ziemnego toru kolarskiego (do nauki jazdy rowerem),
- pola piaskowego — plaży w części południowej na wysokości brodzika,
- dwóch kwater trawiastych,
- boiska ziemnego,
- toru łuczniczego,
- trzech niewielkich wnętrz do gier zabaw, wydzielonych żywopłotami.

Tereny gier i zabaw oraz ćwiczeń ruchowych - wskazania konserwatorskie

Tereny gier i zabaw oraz ćwiczeń ruchowych

- Odtworzyć przestrzeń między plażami a tężniami 1 i 2 pierwotnie zajmowały trawniki, boiska do gier i zabaw oraz ćwiczeń ruchowych skomunikowane z alejami spacerowymi.
- W ramach odtwarzania układu komunikacyjnego należy przywrócić place, które służyły historycznie jako zespół boisk sportowych o naturalnej nawierzchni, dopuszcza się przypisanie temu terenowi nowych funkcji.
- Należy rozebrać asfaltowe boiska oraz wszelkie związane z nimi urządzenia, usunąć szczątki powojennych ławek, zlikwidować betonowe wygrodzenie w południowej części terenu zachodniego,

Plaże
- wskazania konserwatorskie

Plaże:

- usankcjonować niewielkie trawiaste „skarpy - wybrzuszenia" jako elementy izolacji pomiędzy plażami piaszczystymi a nawierzchnią z płyt betonowych przy basenie,
- należy wykonać nasadzenie odtwarzające masywny żywopłot od północy obu plaż,
- przeprowadzić remont konserwatorski zniszczonego ceramicznego postumentu zegara słonecznego oraz odtworzyć wskazówki obu zegarów,
- należy przeprowadzić remont konserwatorski ław, które zachowały się w dobrym stanie i ewentualnie wykonać kopie ław zniszczonych i w bardzo złym stanie,
- należy odtworzyć pierwotny kształt i wysokość sztucznie usypanego wału plaży skośnej w kształcie litery L plaży skośnej, piaszczysty plac, odtworzyć żywopłot rosnący dawniej na pn. stoku wału.
- Można tymczasowo adaptować liniowe nasadzenie z jesionów rosnące obecnie na północ od wału, utrzymywać je do śmierci biologicznej; docelowo jednak zastosować nasadzenie z topól.

Szacunkowa liczba klientów

Prognozowana liczba odwiedzających

Założenia:

- Basen bezie czynny w sezonie letnim, w miesiącu lipcu i sierpniu.
- Saunarium – całoroczne (wariant II)
- Potencjalnymi klientami będą osoby zamieszkałe w strefach dojazdu samochodem do **30** min oraz kuracjusze w opiece stacjonarnej

Klienci w strefie oddziaływania

- Na podstawie badań GUS oszacowano, że będą to osoby deklarujące uczestnictwo w zajęciach rekreacyjno – ruchowych na basenie.
- Z tytułu istniejącego zespołu basenów letnich z placem zabaw wprowadzono korektę 50% liczby odwiedzających.
- Z badań własnych Agrapool wynika, że klienci najchętniej korzystają z basenów odkrytych gdy temp. powietrza wynosi nie mniej niż 25 °C.
- W Ciechocinku w miesiącach letnich obserwuje się 46,7% dni z temp. powyżej 25 °C.
- Uwzględniając te założenia liczbę klientów z zasięgu odziaływania szacuje się w sezonie na około **11,3 tys. osób**.

Klienci kuracjusze

- W sezonie letnim Ciechocinku przebywa ok. 17,2 tys. kuracjuszy. Zakładając korektę z tytułu obiektu konkurencyjnego oraz, że każdy z nich co najmniej dwa razy skorzysta z usług basenu w Parku Tężniowym liczba wejść na basen będzie wynosić **17,2** tys.

Podsumowanie

- Przyjmując takie założenia ogólna liczba wejść na basen będzie wynosić około **29 tys.**

Analiza finansowa

Analiza finansowa – prognozowane nakłady inwestycyjne

Lp.	Rodzaj nakładów inwestycyjnych	Wartość netto [PLN]
I.	**PROJEKTOWANIE I NADZÓR INWESTORSKI**	**11 946 929**
1.	Koszty projektowania z nadzorem autorskim	8 843 830
2.	Obsługa inwestycji w trakcie budowy /Inspektor nadzoru	3 103 098
II.	**ARCHITEKTURA**	**49 098 985**
1.	Budynek basenu z robotami zewnętrznymi	18 382 110
2.	Instalacje sanitarne	4 882 900
3.	Instalacje elektro - energetyczne	4 464 000
4.	Instalacje sanitarne zewnętrzne /przyłącza	1 321 100
5.	Zagospodarowanie terenu	20 048 875
III.	**WYPOSAŻENIE TRWAŁE**	**44 934 300**
IV.	**Dodatkowe prace konserwatorskie i wyposażanie ruchome**	**9 403 329**
V.	**KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM (NETTO)**	**115 383 542**
VI.	**KOSZTY BUDOWY OGÓŁEM (BRUTTO)**	**138 608 425**

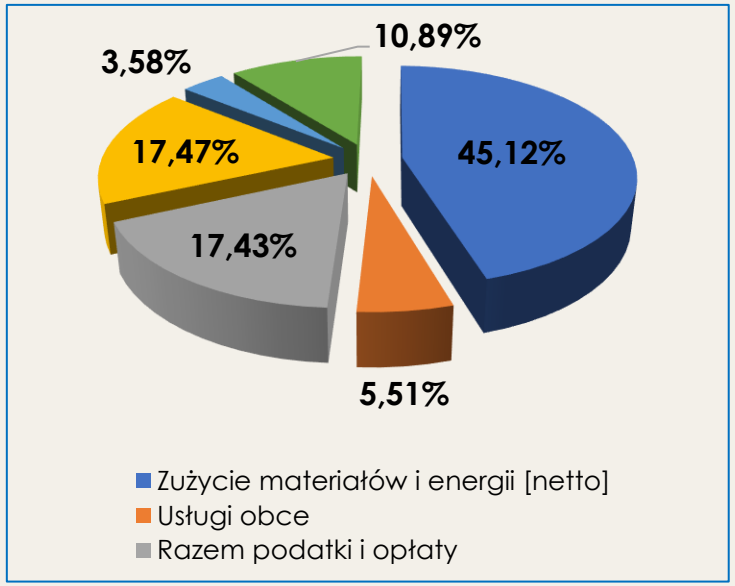
Analiza finansowa – prognozowane przychody z basenu i saunarium

Lp.	Baseny kryte - struktura przychodów	Struktura	Liczba wejść	Cena biletu brutto [PLN]	Przychód netto [PLN]	Przychód brutto [PLN]
1.	**Wejścia na basen**		**29 125**		**1 129 268**	**1 219 609**
1.1	**Bilety od pon. - do pt.**	**70%**	**20 388**			
1.1.1	Bilet normalny całodniowy poniedziałek-piątek	25,0%	5 097	30,00	141 580	152 906
1.1.2	Bilet ulgowy całodniowy poniedziałek-piątek	35,0%	7 136	15,00	99 106	107 034
1.1.3	Uczniowie i studenci do 25 roku życia, osoby niepełnosprawne poniedziałek-piątek	40,0%	8 155	15,00	113 264	122 325
1.2	**Bilety Sobota, Niedziela Święta**	**30%**	**8 738**			
1.2.1	Bilet normalny całodniowy Sobota Niedziela, Święta	25,0%	7 281	40,00	269 676	291 250
1.2.2	Bilet ulgowy całodniowy Sobota Niedziela, Święta	35,0%	10 194	20,00	188 773	203 875
1.2.3	Uczniowie i studenci do 25 roku życia, osoby niepełnosprawne Sobota Niedziela, Święta	40,0%	11 650	20,00	215 741	233 000
1.2.4	Wypożyczenie leżaka	25,0%	7 281	15,00	101 128	109 219
2.	**Wejścia do saunarium**	**100%**	**26 213**		**970 852**	1 048 520
2.1	Bilety jednorazowe (1h)	100%	26 213	40,00	970 852	1 048 520
	Razem przychody z basenów krytych				**2 100 120**	**2 268 129**

- Jako bazowe przyjęto ceny basenów letnich w Ciechocinku.
- Analiza zakłada, że **70** % osób skorzysta z basenu w dni powszednie, **30**% w weekendy i święta.
- Przyjęto, że **20**% klientów w zasięgu oddziaływania oraz kuracjuszy skorzysta z saunarium.
- Przyjęto również, że co czwarty klient skorzysta z wynajęcia leżaka
- Dla klientów proponuje się cztery grupy cenowe biletów;
  - bilet normalny całodniowy od pon. do pt.
  - bilet ulgowy całodniowy od pon. do pt.
  - uczniowie i studenci do 25 roku życia, osoby niepełnosprawne od pon. do pt.
  - bilet normalny całodniowy w weekendy i święta,
  - bilet ulgowy całodniowy w weekendy i święta,
  - uczniowie i studenci do 25 roku życia, osoby niepełnosprawne w weekendy i święta,
  - wypożyczenie leżaka.

Analiza finansowa – łączne koszty eksploatacji

Lp.	Koszty eksploatacji - zestawienie zbiorcze *	netto [PLN/rok]	brutto[PLN/rok]
1.	Zużycie materiałów i energii [netto]	1 534 515	1 749 851
2.	Usługi obce	187 537	230 478
3.	Razem podatki i opłaty	592 876	592 876
4.	Wynagrodzenia	594 000	594 000
5.	Ubezpieczenia społeczne	121 651	121 651
6.	Pozostałe koszty rodzajowe	370 393	376 499
	Razem	**3 400 972**	**3 665 355**



*W analizę występują stawki VAT 0%, 8% i 23%

- Łączne koszty eksploatacji obiektu wyniosą około **3,4 mln zł** netto (**3,7 mln zł** brutto).

Analiza finansowa – rachunek zysków i strat

	Rachunek wyników	Rok 4
A.	**Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:**	**2 176 920**
B.	**Koszty działalności operacyjnej**	**9 931 824**
I.	Amortyzacja	6 530 852
II.	Zużycie materiałów i energii	1 534 515
III.	Usługi obce	187 537
IV.	Podatki i opłaty	592 876
V.	Wynagrodzenia	594 000
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	121 651
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	370 393
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	-7 754 904
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	-7 754 904
H.	Koszty finansowe	6 394 624
I.	Odsetki	6 394 624
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	-14 149 528
K.	Zysk (strata) brutto (I+/- J)	-14 149 528
L.	Podatek dochodowy	0
N.	Zysk (strata) netto (K-L-M)	-14 149 528
	EBITDA	**-1 224 052**

- Na wynik finansowy głównie ma wpływ amortyzacja oraz koszty obsługi kredytu inwestycyjnego.
- Roczna strata netto wyniesie ok.**114,1** mln zł.
- EBITDA wyniesie ok. (**-1,2**) mln. zł (EBITDA - zysk przed opodatkowaniem skorygowany o odsetki i amortyzację)

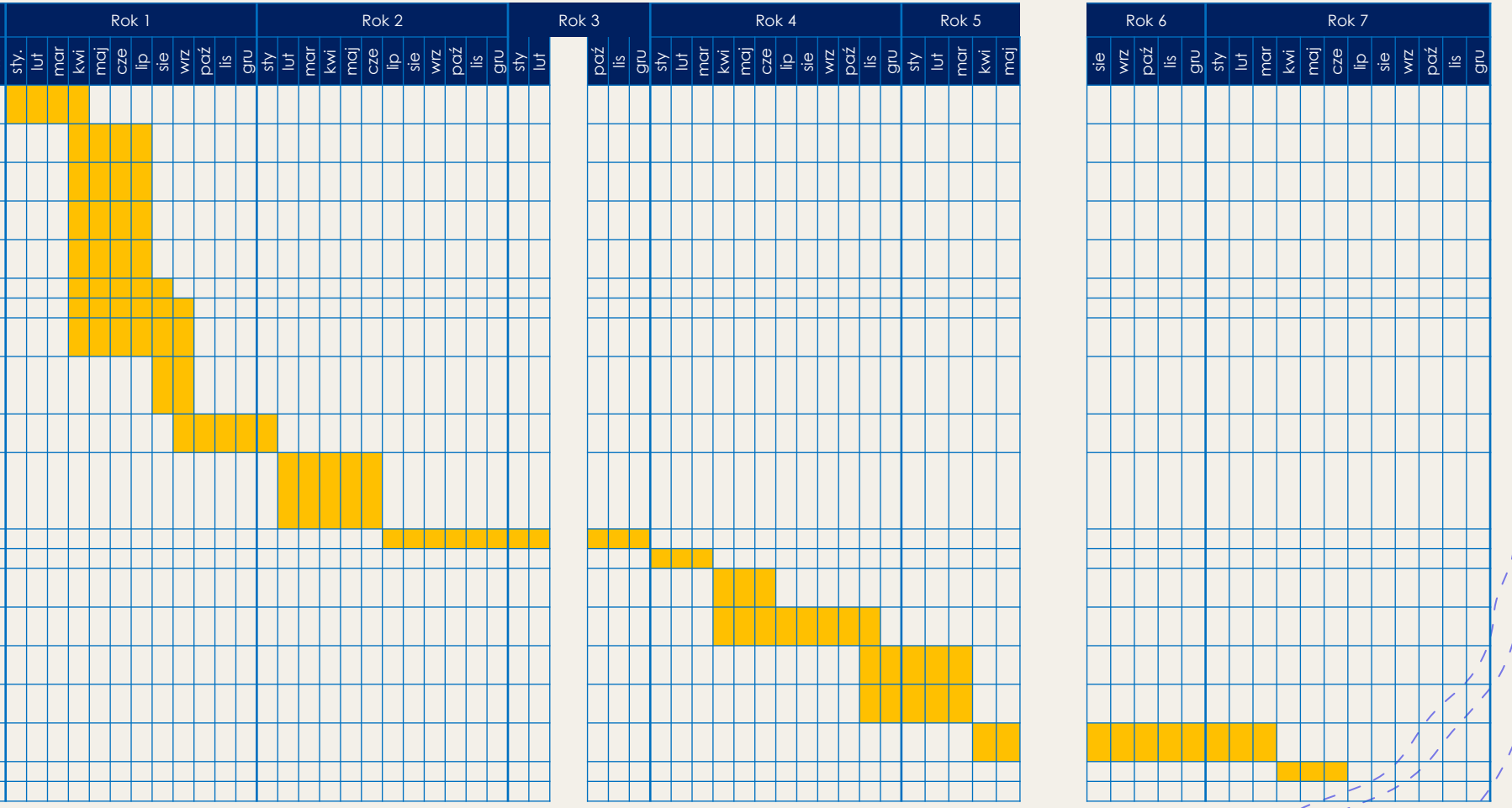
Porównanie wariantów

Lp.	Nakłady / koszty / wynik	Wariant I	Wariant II
1.	**Nakłady inwestycyjne**	**107 697 142 zł**	**115 383 542 zł**
2.	**Kredyt inwestycyjny**	**107 697 142 zł**	**115 383 542 zł**
3.	**Rata kredytu**	**6 335 126 zł**	**6 787 267 zł**
4.	**Koszty**	**2 913 218 zł**	**3 400 972 zł**
5.	**Przychody, w tym:**	**1 142 068 zł**	**2 176 920 zł**
5.1	Wejścia na basen	1 129 268 zł	1 129 268 zł
5.2	Wejścia do saunarium	0 zł	970 852 zł
5.3	Wynajem powierzchni	12 800 zł	76 800 zł
6.	**Zysk / strata netto**	**-13 940 353 zł**	**-14 149 528 zł**
7.	**EBITDA**	**-1 771 150 zł**	**-1 224 052 zł**
8.	**NPV**	**-132 265 686 zł**	**-132 623 751 zł**
9.	**IRR**	**-10,85%**	**-9,26%**

Harmonogram realizacji

Harmonogram realizacji inwestycji w systemie "zaprojektuj" , "wybuduj"

Lp.		m-c/rok		
Lp.	Działanie	Czas trwania	Początek	Koniec
1.	Ogłoszenie postępowań i podpisanie umowy na zadania 2 - 6	4	1	4
2.	Inwentaryzacja zabudowy obiektami kubaturowymi i liniowymi	4	4	7
3.	Inwentaryzacja zieleni – opinia dendrologiczna	4	4	7
4.	Ekspertyza techniczna budynków i niecki basenowej	4	4	7
5.	Opinia ornitologiczna i chiropterologiczna	4	4	7
6.	Badania strtygraficzne	5	4	8
7.	Opinia i projekt geotechniczny	6	4	9
8.	Ocena oddziaływania na środowisko	6	4	9
9.	Ogłoszenie przetargu na wyłonienie wykonawcy na wykonanie projektu prac konserwatorskich	2	8	9
10.	Wykonanie projektu prac konserwatorskich	5	9	13
11.	Ogłoszenie przetargu i wyłonienie wykonawcy projektu remontowo-budowlanych z pozwoleniem na budowę	5	14	18
12.	Wykonanie projektu budowlanego	18	19	36
13.	Uzyskanie pozytywnej opinii WKZ	3	37	39
14.	Złożenie wniosku i uzyskanie pozwolenia na budowe	3	40	42
15.	Wykonanie projedktów wykonawczych	8	40	47
16.	Ogłoszednie przetargu na wykonanier prac budowlanych	5	47	51
17.	Ogłoszednie przetargu na wykonanier prac konserwatorskicj	5	47	51
18.	Wykonanie prac budowalnych i komserwatorskich	24	52	75
19.	Oddanie do uzytkowania	3	76	78



Czas realizacji 78 m-cy (6 lat i 6 m-cy)

Dziękuję za uwagę