



Studie proveditelnosti

Bazén Český Krumlov

**Rekonstrukce či Výstavba nového
sportovně - relaxačního zařízení**

Vypracoval:

 **relaxsolution[®]**

Z Á K L A D N Í Ú D A J E

Stupeň dokumentace: **Studie proveditelnosti**

Akce: **Plavecký bazén s doplňkovými službami**

Místo stavby: **Město Český Krumlov**

Charakter projektu: **Rekonstrukce či Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení**

Investor: **Město Český Krumlov**

Zastoupené:
Mgr. Dalibor Carda
starosta města

Zpracovatel: **Ing. Radek Steinhaizl**

Relaxsolution s.r.o.
Komořanská 2065/9
143 00 Praha 4
Tel.: 00 420 739 543 900
Mail: steinhaizl@relaxsolution.cz
Web: www.relaxsolution.cz
IČ: 04556224

Datum zpracování: **11 /2017 - 2 / 2018**

V Praze 10. 3. 2018

.....
Ing. Radek Steinhaizl
jednatel

Vážený pan starosta,
Mgr. Dalibor Carda

Městský úřad Český Krumlov

Náměstí Svornosti 1
381 01 Český Krumlov

V Praze dne 9. 3. 2018

Vážený pane starosto,

v souladu se zadáním předkládáme konečnou verzi Studie proveditelnosti pro záměr rekonstrukce či výstavby nového sportovně-relaxačního zařízení ve městě Český Krumlov.

Cílem bylo posoudit neoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům a turistům, z hlediska krytého a nekrytého koupání ve městě Český Krumlov včetně dalších doprovodných služeb.

Posuzovány byly varianty úprav a rozšíření stávajícího krytého bazénu, jako i nová varianta realizace nového objektu na jiném místě.

Úkolem bylo koncipovat zařízení, které v dané lokalitě vytvoří pro město Český Krumlov a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a nově i relaxaci zacílenou na široké spektrum zákazníků.

Tento dokument je určen pouze pro účely zadavatele a předkladatele a neměl by být citován či jinak zmiňován, ať už jako celek nebo jeho část, v materiálech či studiích, které budou dále připravovány v rámci přípravy a realizace projektu, bez předchozího písemného souhlasu zpracovatele.

Se srdečným pozdravem,

Ing. Radek Steinhaizl

OBSAH

Základní údaje	2
1.1 Zadání studie	6
1.2 Účel studie proveditelnosti	6
1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii	6
2 PROVÁDĚCÍ SHRUTÍ (EXECUTIVE SUMMARY)	7
2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu	7
2.2 Charakteristika projektu	7
2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů	7
2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky	7
2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu	8
2.6 Posouzení koncepce	8
2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu	8
2.8 Závěr	8
3 Popis projektu	10
3.1 Identifikační údaje	10
3.2 Náplň činnosti investora	16
3.3 Popis podstaty projektu	16
3.3.1 Stávající stav	16
3.3.2 Stávající ekonomika zařízení	22
3.3.3 Varianty řešení – rozpracováno v další části	24
3.4 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku	24
3.5 Základní vize projektu	29
3.5.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	30
3.5.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	30
3.5.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	31
3.6 Identifikace dopadů a přínosů projektu	31
3.6.1 Vymezení cílových skupin	31
3.6.2 Vymezení beneficentů	32
3.7 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi	34
3.7.1 Přípravná fáze	34
3.7.2 Investiční fáze	35
3.7.3 Provozní fáze	35
3.8 Možnost alternativních řešení	35
3.9 Ná vaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	40
3.10 Časový harmonogram	40
4 Analýza trhu	44
4.1 Základní informace o trhu	44
4.1.1 Bazény v ČR	44
4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	44
4.2 Analýza konkurence	47
4.3 Analýza a odhad poptávky	81
4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu	81
4.3.2 Analýza poptávky	84
4.3.3 Vliv sezónnosti	87
5 Popis variant řešení projektu	88
5.1 Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb	89
5.2 Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu	91
5.3 Varianta 3 – částečná demolice a nové přístavby a nástavba středního traktu nad zázemím plaveckého bazénu do 2.NP s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu	

5.4	Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a výstavba nového komplexního sportovně relaxačního centra	101
5.5	Varianta letního koupaliště	103
5.6	Porovnání variant	104
6	Technické a technologické řešení projektu	107
6.1	Popis stavebního řešení	107
6.2	Popis technologického řešení objektu	108
6.3	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	109
7	Management projektu	111
7.1	Přípravná fáze	111
7.2	Provozní fáze	112
7.2.1	Personál	112
7.2.2	Provozní vybavení	114
7.2.3	Otvírací doba	114
8	Marketing projektu	115
8.1	Marketingová strategie	115
8.2	Marketingový mix	116
9	Model provozní Ekonomiky	120
9.1	Odhad stavebních nákladů	120
9.2	Odhad provozních výnosů	125
9.3	Odhad provozních nákladů	132
9.4	Odhad provozu Letního koupaliště	135
9.5	Komentář k ekonomickým modelům	136
10	Financování	140
11	Analýza nákladů a přínosů (COST – Benefit Analysis)	142
11.1	Vymezení a popis všech zainteresovaných beneficentů	142
11.2	Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé beneficenty, včetně vývoje v čase	142
11.3	Socio - ekonomické přínosy	142
12	Analýza a řízení rizik	143
12.1	Identifikovaná rizika projektu	145
12.2	Technická rizika	146
12.3	Finanční rizika	148
12.4	Právní rizika	148
12.5	Provozní rizika	148
12.6	Tržní rizika	149
12.7	Celkové zhodnocení rizik	150
13	Závěr	151
14	Seznam tabulek a obrázků	157
14.1	Seznam Tabulek	157
14.2	Seznam Obrázků	158
14.3	Seznam Grafů	160
15	Ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ	161
	Informace o zpracovateli	167

ÚVOD

1.1 Zadání studie

Dne 3. 10. 2017 bylo objednáno Městem Český Krumlov vypracování následující Studie proveditelnosti. "Rekonstrukce či Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení v Českém Krumlově".

Během zpracovávání studie probíhaly schůzky nad rozpracovaností s panem Ing. Petrem Peškem – vedoucím odboru investic města Český Krumlov, s panem Petrem Zaumüllerem – technikem investic, panem Martinem Tomkou - ředitelem PRO-SPORT ČR o.p.s. a jednou s ředitelem Českokrumlovského rozvojového fondu s.r.o. panem Ing. Miroslavem Reitingerm.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajícího Plaveckého předal pan Martin Tomka, ředitel PRO-SPORT ČR o.p.s..

1.2 Účel studie proveditelnosti

Předmětem Studie proveditelnosti je posouzení proveditelnosti záměru realizace rekonstrukce (pouze prosté nebo ve variantách i s různým stupněm rozvoje zařízení) či výstavby nového sportovně-relaxačního zařízení s dalšími doprovodnými službami, které by rozšířily nabídku služeb pro zákazníky a zároveň by pomohly zlepšit ekonomiku provozu stávajícího Plaveckého bazénu. Dále by nové zařízení v rámci všech sportovišť spravovaných společnostmi PRO-SPORT ČR o.p.s. by napomohlo k většímu využívání synergických efektů těchto provozů např. za účelem poskytování komplexnějších služeb sportovcům jako i vytvořením místa pro využívání všech sportovišť pro pořádání tréninkových soustředění apod.

Ve Studii proveditelnosti se navrhovala struktura budoucích služeb, ekonomika provozu, identifikace slabých a rizikových míst projektu dle definovaných variant možného řešení zařízení a plánovaného rozsahu služeb.

Cílem koncepčních prací bylo vytvořit podklad pro návrh nového zařízení, které vytvoří pro město Český Krumlov a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci, které by bylo zacílené na široké spektrum zákazníků z různých cílových skupin (rodiny s dětmi, wellnessově orientovaní zákazníci, senioři, mládež, sportovci apod.).

Zároveň bylo cílem navrhnout zařízení tak, aby provozní náklady do budoucna nezatěžovaly rozpočet města Český Krumlov jako je tomu doposud.

1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii

V předkládané Studii proveditelnosti jsou uplatňovány standardní postupy, které umožňují komplexní pohled na připravovaný investiční záměr. Rozsah jednotlivých kapitol je úměrný velikosti a složitosti projektu.

Doporučení a závěry pro projekt byly vypracovány na základě analýzy trhu, konkurence, vlastních empirických dat a studiemi odborných institucí zanesených do modelu predikce provozních, obchodních a finančních výsledků budoucího zařízení.

2 PROVÁDĚCÍ SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Český Krumlov má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel i návštěvníků města, jako i zajistit místo pro výuku plavání především škol nejen z města Český Krumlov, ale i pro spádovou oblast. Dále má nabídnout možnost prodloužení pobytu turistům navštěvující město z důvodu návštěvy tohoto zařízení.

2.2 Charakteristika projektu

Kapitola 3 popisuje záměr realizace budoucího projektu a spolu s kapitolou 6 představuje varianty možného řešení.

Více Kapitola 3 a 6.

2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů

Výstupy analýzy konkurenčních subjektů vychází z webových materiálů, ceníků, výročních zpráv, městských rozpočtů, stavebních projektů a jiných souvisejících materiálů těchto aqua-center a plaveckých bazénů v ČR, které se podařilo získat. Dále i z mnohaleté osobní zkušenosti zpracovatele s trhem a provozem těchto zařízení v České republice a zahraničí.

Navržené sportovně-relaxační zařízení s doplněnými doprovodnými službami, jako je kvalitní a dostatečně velký saunový svět a relaxační část má předpoklady zajištění plné konkurenceschopnosti zařízení v rámci spádové oblasti.

Více Kapitola 4.

2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky

V rámci uvedených cílových skupin bude služby sportovně-relaxačního zařízení Český Krumlov v celé její struktuře využívat široké spektrum obyvatel a návštěvníků města. Služeb využijí jak individuální návštěvníci, tak i skupiny, které budou tvořeny především žáky škol, plaveckých škol a sportovních oddílů.

Potenciálním segmentem jsou i maminky s dětmi, rehabilitace, senioři apod.

Specifickým segmentem mohou být návštěvníci relaxační části zařízení, kteří mohou přijíždět do zařízení i ze širšího okolí jako to mohou být turisti z Českého Krumlova a případně oblasti Lipna.

Návštěvníci do zařízení mohou přicházet i díky mnoha turistickým atrakcím v Českém Krumlově a okolí. Zejména v letní sezóně lze očekávat zvýšení návštěvnosti cyklistů, pěších turistů a návštěvníků pamětihodností, kterých je v Českém Krumlově nepřeberné množství. Nezanedbatelný příliv návštěvníků budou podporovat i pravidelné městem pořádané akce, které přitahují návštěvníky nejen ze spádové oblasti.

S ohledem na budoucí model zařízení se dá předpokládat, že z výše uvedené cílové skupiny

zákazníci přicházet budou, tato návštěvnost však nebude pro zařízení stěžejní, ale pouze doplňková.

Více Kapitola 4.

2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu

Tato studie a předkládaný Model hospodaření sportovně-relaxačního zařízení nepředpokládá v období 5 let od otevření významné změny z pohledu strukturálních změn nabídky a poptávky v širší spádové oblasti.

Více Kapitola 4.

2.6 Posouzení koncepce

V rámci analyzovaného projektu dojde k rekonstrukci či nové výstavbě sportovně-relaxačního centra jako multifunkčního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času, nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace.

Koncepce je zpracována ve variantách řešení s ohledem na výši investičních prostředků a modelací budoucí provozní ekonomiky, aby investor měl představu o možnostech provozní náplně ve variantách investovaných finančních prostředků s ohledem na budoucí ekonomiku provozu.

Více Kapitola 5.

2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

V rámci zpracování Modelu hospodaření za použití výše popsaných vstupních parametrů, vnitřních provozních konstrukcí, modelů cen, business mixu a srovnávací analýzy reprezentativního vzorku aquacenter v České republice byl zpracován model jak pro běžný provozní rok.

Více Kapitola 9.

2.8 Závěr

Vzhledem k více uvažovaným variantám struktury služeb jsou v následujícím přehledu uvedeny výsledky hospodaření vždy podle jednotlivých posuzovaných variant.

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na zrealizování jednotlivých variant řešení.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Investičně se varianty liší od cca 110 mil. Kč do 370 mil. Kč.

Provozní výsledky jsou pak od ztráty cca – 6 mil. Kč do zisku cca 1,2 mil. Kč.

Přehled níže uvádí shrnutí základních parametrů a porovnání mezi variantami.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Porovnání variant	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta - letní koupaliště
návštěvnost	70 000	130 948	151 264	171 580	15 000
investiční náklady celkem	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000	45 400 000
provozní náklady	10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318	1 555 312
provozní výnosy	4 328 500	18 424 170	24 193 560	30 136 950	942 149
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632	-613 163

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Jako dlouhodobě nejstabilnější výsledky hospodaření předurčují varianta většího rozvoje.

Celý areál se dá rozšířit o letní venkovní koupaliště. To by však pravděpodobně přinášelo provozně jen ztrátu.

Vzhledem k výši investičních prostředků a základním parametrům zadání nelze v podstatě nalézt diametrálně jinou strukturu služeb, které by bylo zařízení schopno nabídnout, než je navrženo v rozvojových variantách.

Pokud by se prováděli jen menší či větší úpravy či drobné rozšíření nabídky, není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb.

Více Kapitola 9.

3 POPIS PROJEKTU

3.1 Identifikační údaje

Investor: Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1
381 01 Český Krumlov

Základní informace:

Okres: Český Krumlov

Kraj: Jihočeský

Nadmořská výška: 492 m n.m.

Statut města: Ano

Počet částí: 10

Katastrální výměra: 22,16 km²

Počet obyvatel: 13 141 (k 1. 1. 2017)

Z toho v produktivním věku: 8 493 (15 - 64let)

Průměrný věk: 42,3

Pošta: Ano

Škola: Ano

Mateřská škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Městská policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Doprava: Vlaková (trať 194 České Budějovice -Volary), Autobusová (přímý spoj do Prahy)

Obchody: Ano (velké prodejní řetězce Kaufland, TESCO, COOP, Terno, Lidl)

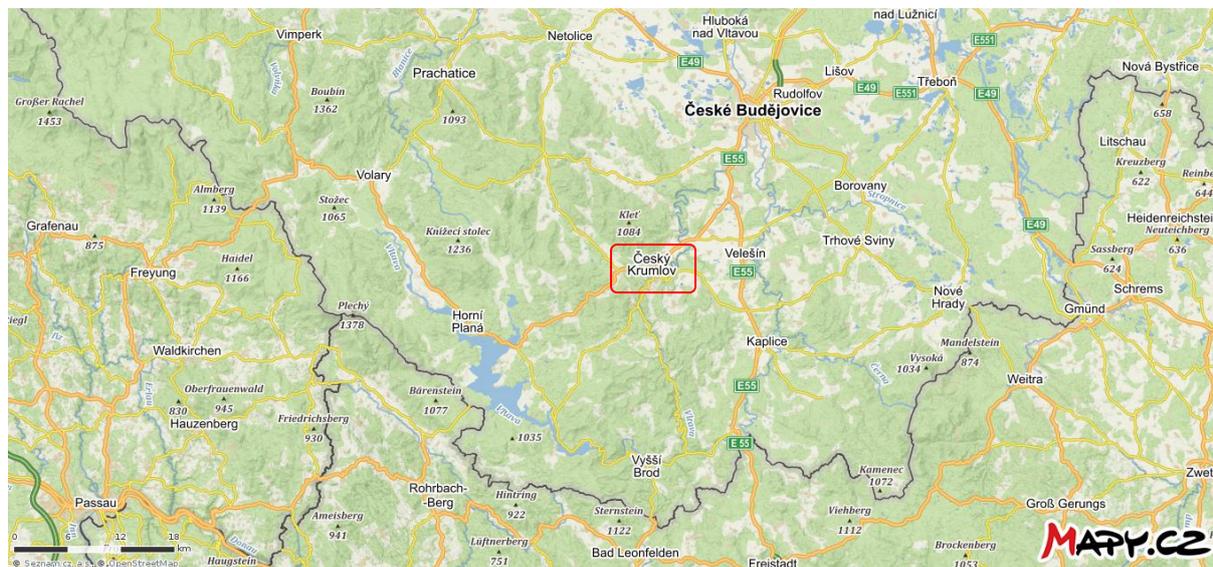
Restaurace: Ano

Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.český.krumlov.cz a www.wikipedia.org)

Český Krumlov, okres Český Krumlov



Obrázek 1 - Město Český Krumlov – lokalizace v Jihočeském kraji (zdroj: www.mapy.cz)

Město Český Krumlov, zájmová lokalita ve městě



Obrázek 2 - Město Český Krumlov – lokalizace ve městě Český Krumlov s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 5 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj:autor)



Obrázek 6 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj:autor)



Obrázek 7 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj:autor)



Obrázek 8 - Fotografie interiéru bazénu (zdroj:autor)



Obrázek 9 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj:autor)



Obrázek 10 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj:autor)

3.2 Náplň činnosti investora

Město Český Krumlov je územní samosprávnou jednotkou, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících. Je právnickou osobou s plnou právní způsobilostí ve smyslu ustanovení § 18 odst. 2, písm. c) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Posláním města je zajištění veřejné správy na svém území. Město Český Krumlov zajišťuje ve svém obvodu v tzv. samostatné působnosti hospodářský, sociální a kulturní rozvoj, ochranu a tvorbu životního prostředí, s výjimkou těch činností, které jsou zvláštními zákony svěřeny jiným orgánům jako výkon státní správy.

Záležitosti města vyřizuje Městský úřad Český Krumlov.

Orgány města Český Krumlov jsou:

- starosta
- místopředseda města
- Rada města (8 členů)
- Zastupitelstvo města (26 členů)

3.3 Popis podstaty projektu

Navrhovaná rekonstrukce a rozšíření či výstavba plaveckého bazénu s doprovodnými službami je občanskou vybaveností celoměstského a regionálního charakteru s celoročním využitím.

Úprava či novostavba v jakékoliv navrhované variantě různou měrou přispěje k zlepšení stávajícího stavu Plaveckého bazénu v Českém Krumlově, jak po stránce technické obnovy zařízení, které už má dožilé kompletní technologie a stavebně technický stav objektu nespĺňuje požadavky např. na tepelně-technické parametry objektu. Dále se zde vyskytují stavební závady konstrukcí apod..

V případě realizace variant rozvoje zařízení se zajistí jeho lepší fungování s ohledem na další a komplexnější nabídku služeb pro zákazníky. Zároveň rekonstrukcí objektu a instalováním moderních technologií dojde k zlepšení ekonomiky provozu zřízení s ohledem na provozní úspory v oblasti energetické náročnosti objektu.

Realizací větších rozvojových variant pak toto zlepšení bude významnější s ohledem na vybudování dalších výnosových středisek při mírnějším nárůstu provozních nákladů, zvláště personálních.

3.3.1 Stávající stav

Projekt plaveckého bazénu byl zpracován v roce 1986. Otevření bazénu proběhlo v roce 1992. V průběhu let byla jen částečně obnovována technologie a to především vlivem povodní, které objekt 2x zasáhly. Větší investice proběhla do kotelny bazénu a do instalace solárního ohřevu bazénové vody.

Nikterak se neinvestovalo do stavebních částí jako je např. zateplení objektu, výměna výplní otvorů nebo do designu interiéru.

Koncepční řešení areálu odpovídá 30 let starému záměru, kde hlavní funkcí bylo pouze plavání a výuka plavání.

Stávající zařízení má nyní nízkou atraktivitou pro zákazníky jak z pohledu místních obyvatel, tak především není vůbec atraktivní pro turisty a pro obyvatele spádové oblasti.

Bazén nyní slouží převážně místním obyvatelům Českého Krumlova pro kondiční plavání a pro plaveckou výuku. Občerstvení ve vstupní hale také významně slouží pro studenty sousedního gymnázia.

Stávající vybavení:

VELKÝ BAZÉN

Parametry: 25m x 12,5m
Hloubka: 120cm – 180cm
Plavecké dráhy: 6
Teplota: 27°C

MALÝ BAZÉN

Parametry: 10m x 6m
Hloubka: 0cm – 80cm
Teplota: 29°C
Omezení: Vstup pouze pro děti starší 1 roku v doprovodu rodičů a pro neplavce.

PÁRA

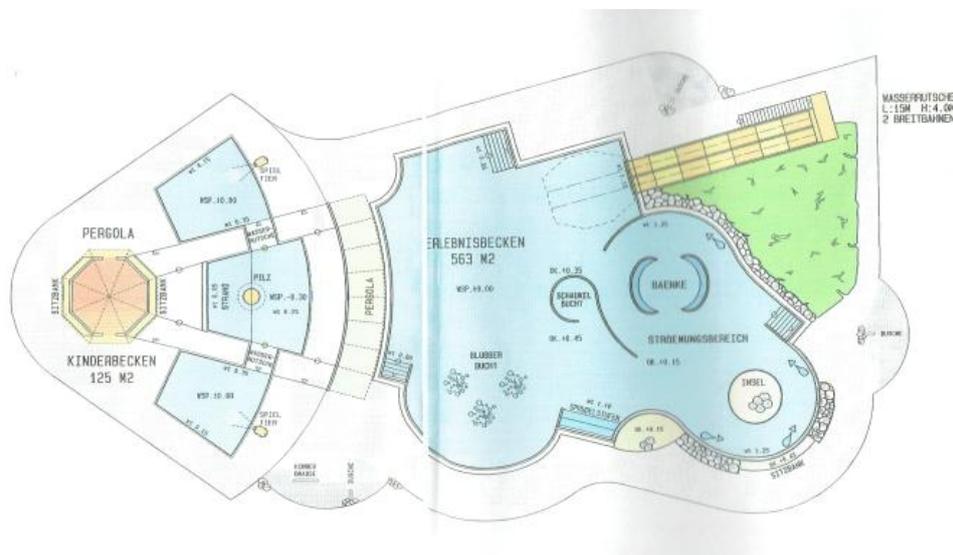
V Českém Krumlově není v současné době letní koupaliště. Možnost koupání je u Horno-bránského rybníka, který prochází úpravami a rozvojem. Kvalita vody je však v úrovni přírodního koupaliště bez filtrace a úpravy vody (přírodní nebo bazénové).

Historie aktivit a činností ohledně plaveckého bazénu a koupaliště v období 2002-2017

Studie venkovního koupaliště u plaveckého bazénu (2002)

Společnost Berndorf zpracovala návrh letního koupaliště s bazénovou vanou z nerez. V rámci studie se řešila celá venkovní louka okolo bazénu s atrakcemi. Vodní plocha 563 – 664 m² hlavního bazénu a 125 m² dětského brouzdaliště.

Celkové odhadované náklady stavby: 33,7 – 36,3 mil. Kč bez DPH.

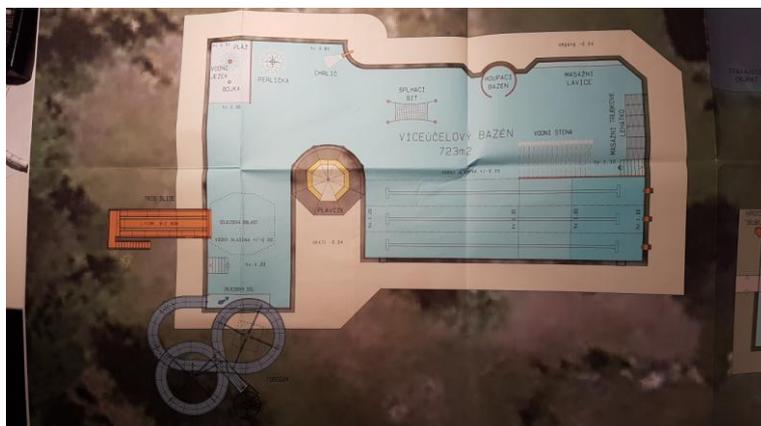


Obrázek 11 - řešení venkovního koupaliště (zdroj:Berndorf)

Studie venkovního koupaliště u plaveckého bazénu (2002)

Společnost BWT zpracovala dva návrhy řešení bazénové vany z nerezů letního koupaliště. Vodní plocha 723 – 765 m².

Celkové odhadované náklady stavby: neznámé



Obrázek 12 - řešení venkovního koupaliště – 723 m² (zdroj:BWT)

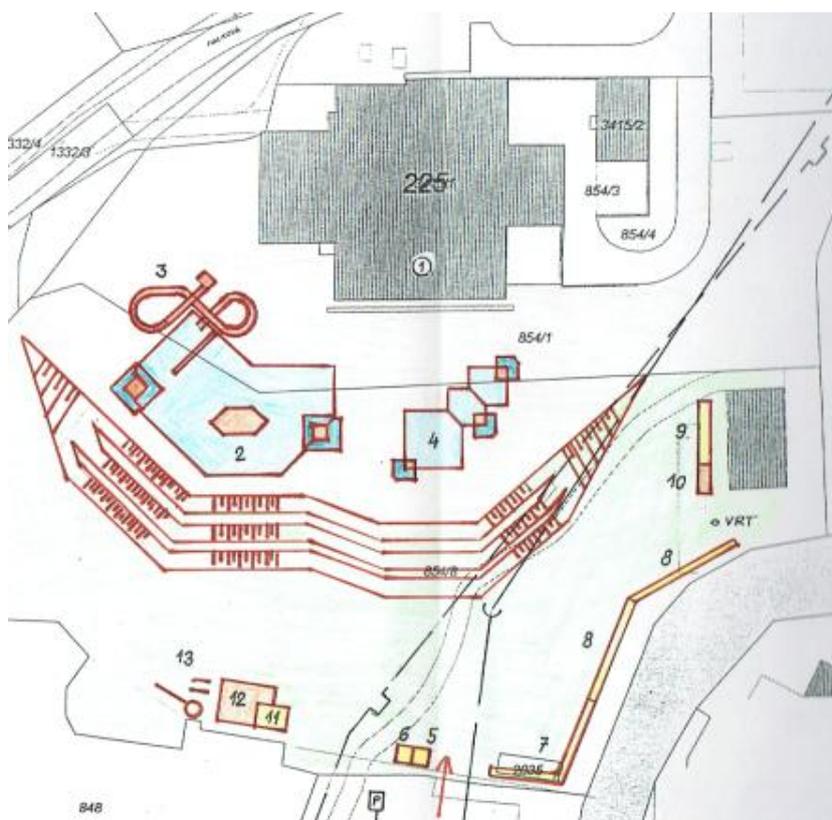


Obrázek 13 - řešení venkovního koupaliště – 765 m² (zdroj:BWT)

Studie venkovního koupaliště u plaveckého bazénu (2003)

Společnost VT Brno zpracovala návrh letního koupaliště s bazénovou vanou z betonu. V rámci studie se řešila celá venkovní louka okolo bazénu s atrakcemi. Vodní plocha rekreačního bazénu dle návrhu je 656 m² a dětského brouzdaliště 164 m².

Celkové odhadované náklady stavby: 29,592 mil. Kč bez DPH



Obrázek 14 - řešení venkovního koupaliště – 656 + 164 m² (zdroj: VT Brno)

Studie Sportovně – relaxačního centra (2005)

Společnost Studio Archa zpracovala návrh řešení komplexního projektu pro sport a rekreaci v návaznosti i na možný budoucí hotel u ulice Chvalšinská.

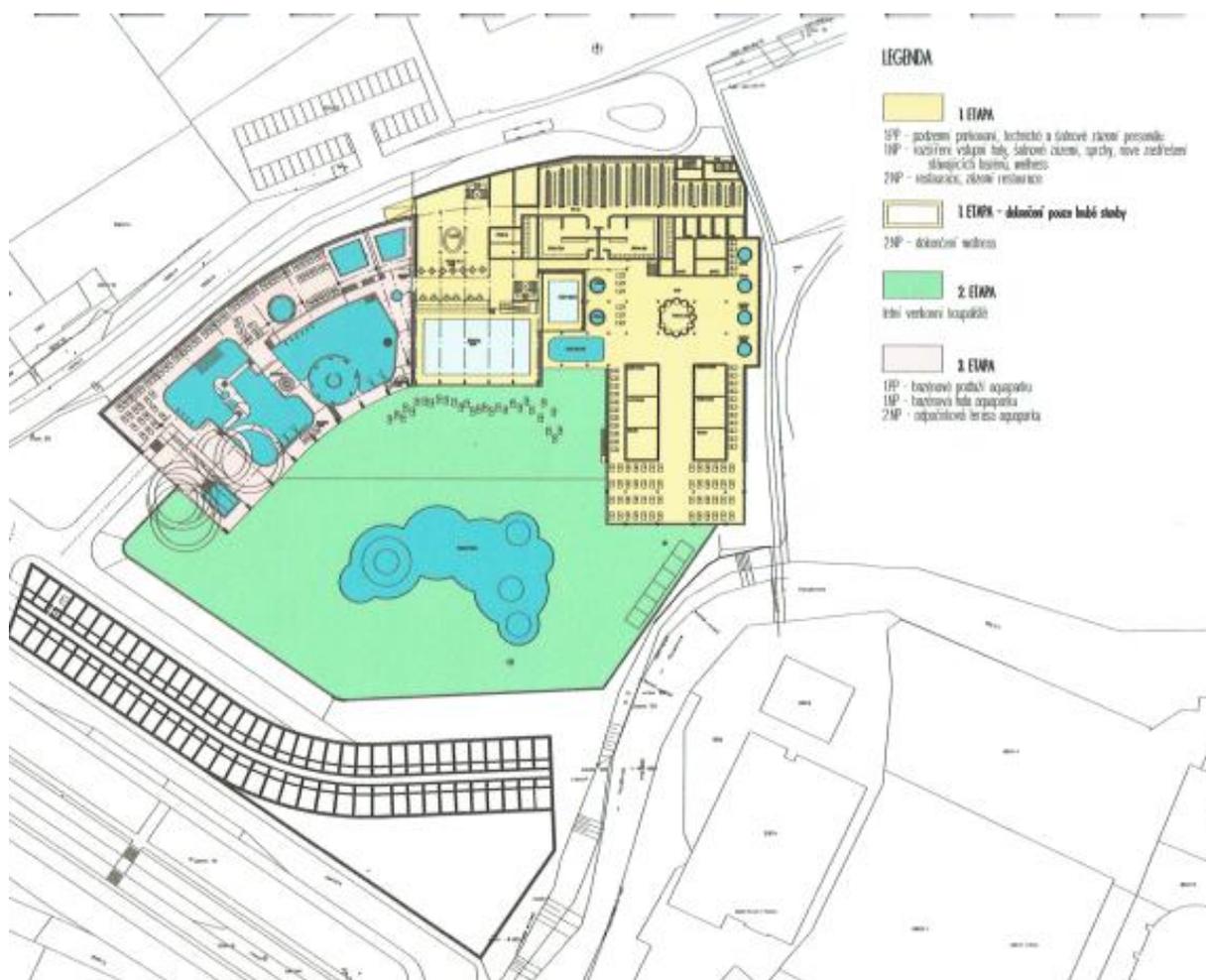
Návrh obsahoval dle varianty i zachování části objektu stávajícího plaveckého bazénu. Komplex obsahoval relaxační bazény, wellness, občerstvení, venkovní rekreační zónu, řešení parkování podzemí či na povrchu. Vše bylo s možnou návazností na hotel.

Obestavěný prostor byl dle studie 94 500 m³ „bazénové“ části.

Celkové odhadované náklady stavby dle varianty s ohledem na řešení parkování: 452 mil. – 600 mil. Kč bez DPH při cenách roku 2005. Při současných cenách by byla investice řádově 1 mld. Kč bez DPH.



Obrázek 15 - Sportovně – relaxační centrum - vizualizace (zdroj: Archa)

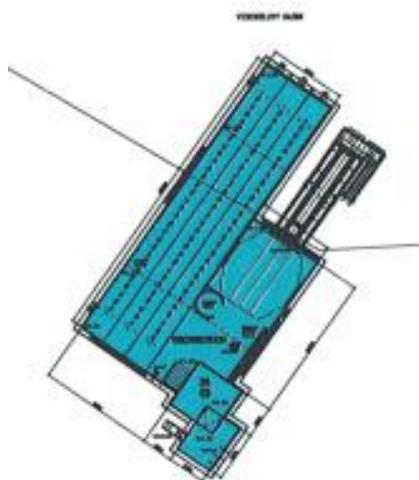


Obrázek 16 - Sportovně – relaxační centrum – půdorys velké varianty (zdroj: Archa)

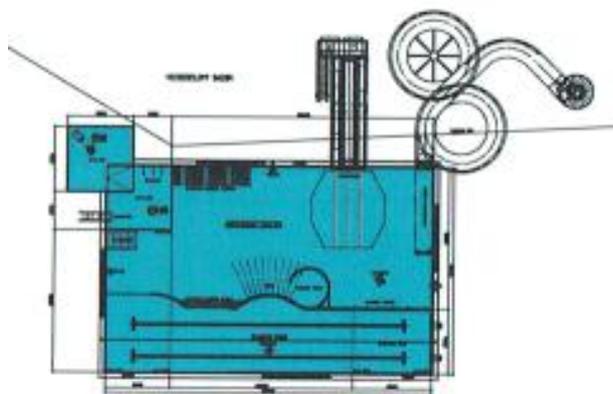
Studie venkovního koupaliště u plaveckého bazénu (2015)

Společnost Berndorf zpracovala nový návrh letního koupaliště s bazénovou vanou z nerez. V rámci studie se řešila celá venkovní rekreační louka okolo bazénu s atrakcemi. Vodní plocha hlavního bazénu 250 – 400 m².

Celkové odhadované náklady stavby dle varianty: 20,050 – 28,410 mil. Kč. Bez DPH



Obrázek 17 - řešení venkovního koupaliště – 250 m² (zdroj:Berndorf)

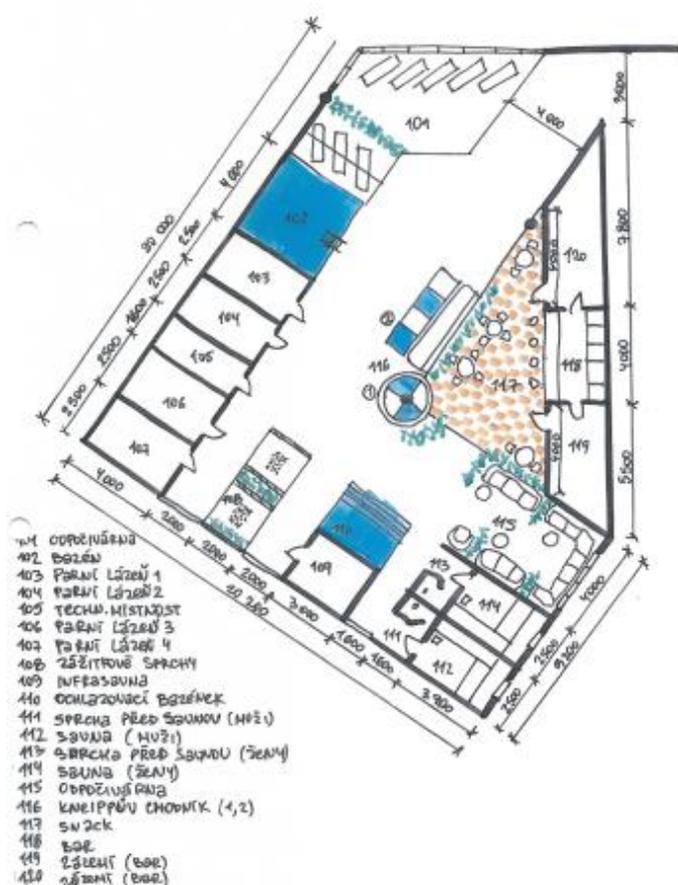


Obrázek 18 - řešení venkovního koupaliště – 400 m² (zdroj:Berndorf)

Studie přístavby o Saunový svět (2016)

Byl zpracován koncepční návrh řešení přístavby stávající budovy v jiho-západní části směrem do zahrady o prostor pro Saunový svět. Vybavení – finské sauny, parní kabiny, ochlazovací bazén, odpočinkové plochy apod.

Celkové odhadované náklady stavby: neznámy



Obrázek 19 - řešení saunového světa (zdroj: Pro sport ČK o.p.s.)

3.3.2 Stávající ekonomika zařízení

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů Plaveckého bazénu za poslední rok provozu 2017.

Provozní ztráta bazénu je ročně v průměru za poslední roky nad cca 6 mil. Kč, tj. za posledních 10 let cca 60 mil. Kč.

Základní ekonomická data:

Informace a data o projektu: **Plavecký bazén Český Krumlov**

počet skříněk	cca 200	ks
okamžitá kapacita návštěvníků dle vodní plochy	74	osob
vodní plocha	372,5	m ²

		2017
Náklady na energie	CZK	1 532 642
Náklady provozní	CZK	1 882 347
Návštěvnost		
platící zákazníci koupaliště	osob	71 136
Tržby	CZK	3 055 557
Dotace	CZK	6 355 610

Tabulka 3 – Základní ekonomická data za rok 2017 – Bazén Český Krumlov

Problém velké nutnosti dotování provozu je skutečnost, že zařízení nabízí jen možnost plavání a není dostatečně atraktivní pro ostatní cílové skupiny, které tak nemají důvod k návštěvě. Je zde i zároveň velmi malé vstupné.

Za 1 hodinu vstupného do bazénu pro dospělého je účtována cena 50 Kč/hod.

Ceník plavání a pronájmů

Ceník vstupů	Doplňkové služby	Permanентní vstupenky	Pronájem bazénu
Ceník platný od pondělí 3.9.2012 (zvýšeny ceny vstupů, permanentek a pronájmů). Již zakoupené (staré) permanentky budou mít platnost do konce února 2013.			
typ	1 hodina	1,5 hodiny	2 hodiny
cospěří	50,-	60,-	70,-
děti 6 - 15 let *	35,-	45,-	55,-
děti 1 - 6 let	30,-	40,-	50,-
děti 0 - 1 rok	zákaz vstupu		
senioři od 60 let	30,-	40,-	50,-
ZTP	30,-	40,-	50,-
ZTP + P (P = doprovod starší 15 let, ZTP má vstup zdarma)			

Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných v Plaveckém Bazéně Český Krumlov

3.3.3 Varianty řešení – rozpracováno v další části

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu a využívání okolních bazénů v jiných městech pro zajištění plavecké výuky žáků základních škol. Pozemek by šlo následně využít pro jinou aktivitu.

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb. Tzn. zachování stávající nabídky bazénů při kompletní rekonstrukci objektu po stránce stavební a technologické.

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu. Tzn. přístavby po bocích stávajícího objektu např. o části relaxačního světa s dětského světa. Využily by se částečně stávající šatny v 1. PP pro saunový svět.

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu. Jednalo by se o předělání dispozice objektu v 1.NP s demolicí bloku šaten a vybudováním zde relaxační a dětské části, která by výškově navazovala na vstupní halu. Šatny by byly v centrální části 1.NP. Hala plaveckého bazénu by byla zachována, jen zrekonstruována. V 2.NP by vznikly saunový svět a případně i fitness č masáže. Sauny by měly část venkovní na terase objektu a část na zahradě. Na zahradě by mohlo být následně zrealizováno letní venkovní koupaliště s odpočinkovými plochami.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu s novými provozními vazbami a novou nabídkou služeb.

Dále se variantně řeší venkovní prostor pro vytvoření letního koupaliště, které by provozně navazovalo na krytou bazénovou část. Areál letního koupaliště by byl provozně propojen s krytou částí. Realizace by mohla proběhnout nezávisle na řešení stávajícího objektu jak v předstihu tak následně po realizaci hlavního objektu.

V blízkosti u Chvalšinské ulice je dále prostorová rezerva pro případnou výstavbu hotelu, který by mohl být propojen s budoucím relaxačním objektem.

3.4 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku

Krytý plavecký bazén, Fialková 225, Český Krumlov

Lokalita se nachází v částečně obytné zástavbě rodinných domů, které jsou při západním okraji areálu. Při severní části je budova Gymnázia, při východní jsou sportoviště – fotbalový stadion a dále Sportovní hala a Zimní stadion. Při jižním okraji je volný pozemek „parku“, který navazuje až na Chvalšinskou ulici.

Pozemek je na okraji města, nedaleko centrální – historické části města.

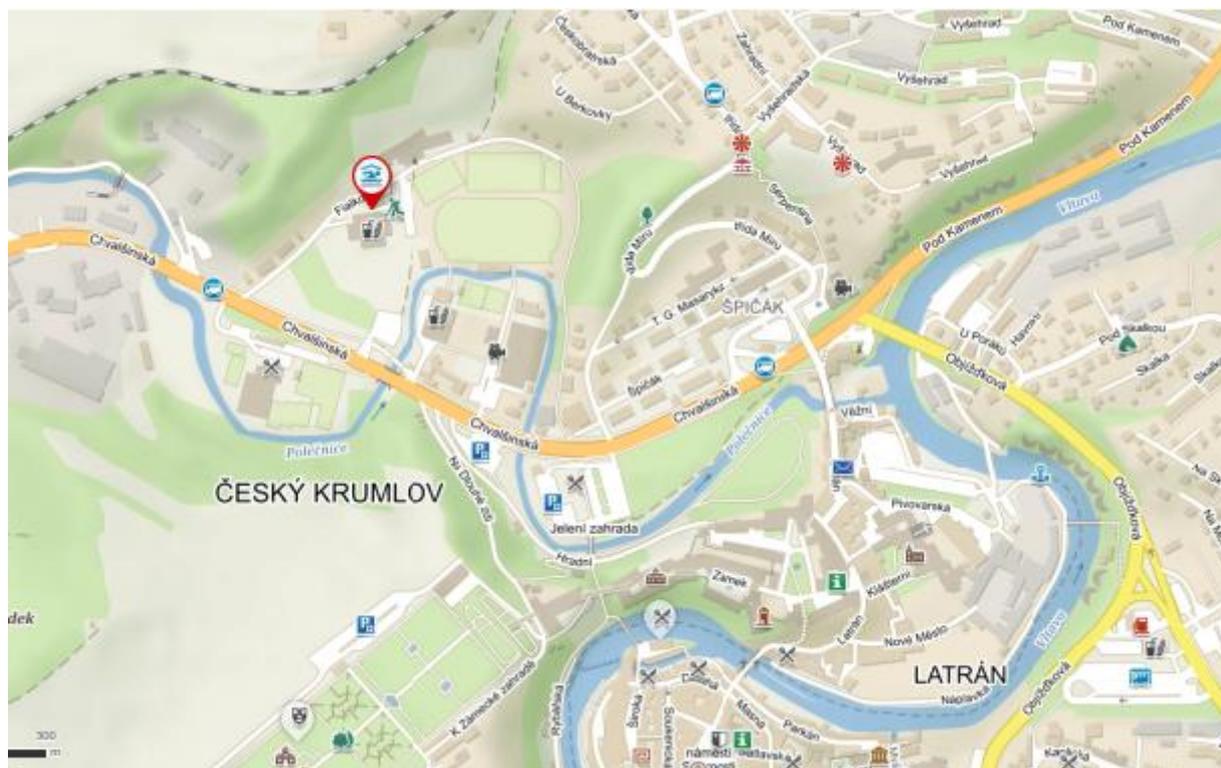
Pozemek i budova pro plánovanou výstavbu jsou ve vlastnictví Města Český Krumlov, bez věcných břemen.

Pozemek je rovinný, jen kolem objektu je nasypána terénní vlna z dob výstavby, která by se dala využít i pro budoucí rozvoj areálu.

Popis:

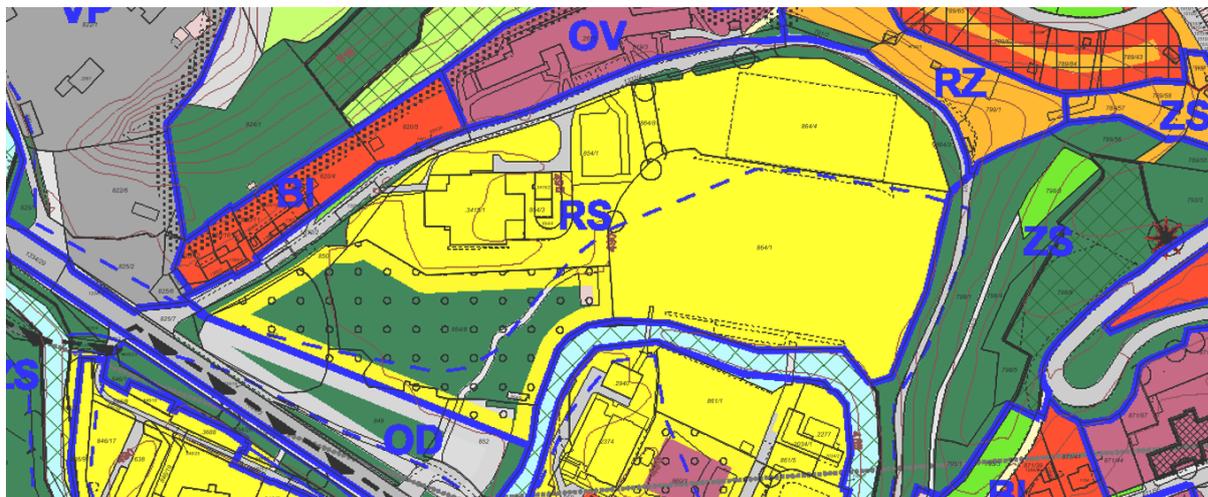
- stávající objekt
- inženýrské sítě v budově a u pozemku
- v blízkosti centrální části města
- z jedné strany výhled do parku s orientací na jih
- klidová zóna
- dle územního plánu záměru vyhovuje
- dobře dopravně dostupné, nutno však rozšířit parkoviště
- vlastní zdroj vody
- v blízkosti potok Polečnice, který není doposud ochráněn proti povodním
- z některých míst od objektu hezký výhled na zámek
- pozemky ve vlastnictví města, případně firem města

Širší vztahy v území města



Obrázek 20 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)

Územní plán



Obrázek 21 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Rekreace, sport – specifické využití - Chvalšinská

RS.1

Přípustné využití:

Hlavní funkce:

- sportovně rekreační a relaxační centrum;
 - veřejná prostranství a plochy okrasné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci;
- Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a charakter území.

Doplňující funkce:

- stravovací a ubytovací zařízení, penzióny, hotely, ...apod.;
- doplňková (drobná) maloobchodní zařízení (do 100m² prodejní plochy);
- parkoviště pro širší zázemí zóny;
- nezbytné technické vybavení;

Podmínky:

- Využití je podmíněno vypracováním ověřovací urbanisticko - architektonické územní studie s prověřením objemového řešení a kompozičních vztahů v protivrátce k panoramatu zámku;
- využití lokality musí respektovat režim vymezeného záplavového území potoku Polečnice (příp. jeho aktivní zóny) a navrhovaných protipovodňových opatření;
- s ohledem na dotčení lokality plochou evidovaného poddolovaného území (Český Krumlov - Nové Dobrkovice), je využití podmíněno stanoviskem inženýrského geologa, resp. jeho doporučením ve věci zakládání staveb.

Nepřípustné využití:

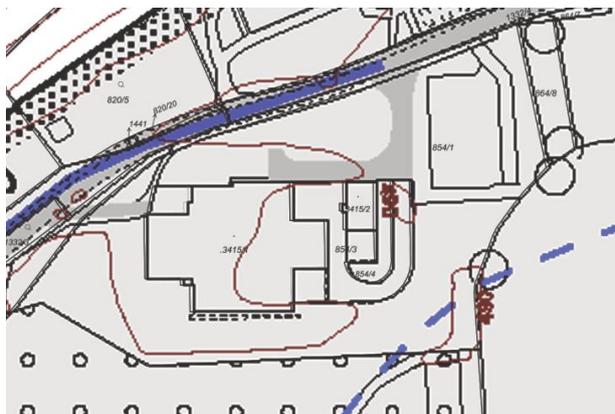
- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou, prašností apod.),
- zejména výrobní a skladovací činnosti (umísťování staveb pro výrobu, skladování a velkoobchod).

Inženýrské sítě

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě relativně dobře obslužen stávajícími trasami inženýrských sítí z Fialkové ulice - voda, kanalizace, elektřina a z jihovýchodní části je plynová přípojka. V této části se nachází na pozemku u objektu i vrt pro zásobování vodou.

Z hlediska kapacitního nebyly sítě prověřovány.

- Vodovod – napojen stávající objekt + vlastní zdroj vody z vrtu
- Kanalizace – napojen stávající objekt
- Silnoproud – napojen stávající objekt
- Sdělovací vedení – napojen stávající objekt
- Plyn - napojen stávající objekt



Obrázek 22 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod (zdroj: Územní plán Český Krumlov)



Obrázek 23 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - kanalizace (zdroj: Územní plán Český Krumlov)



Obrázek 24 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - plyn (zdroj: Územní plán Český Krumlov)



Obrázek 25 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - elektro (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Katastrální mapa



Obrázek 26 – Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj:i-katastr)

Dotčené pozemky č. 854/1, 854/3, 854/4, 3415/1, 3415/2 jsou ve vlastnictví Města Český Krumlov. Na těchto pozemcích by se realizoval rozvoj bazénu.

Pozemky pro případné venkovní letní koupaliště jsou v majetku společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.. Zde se jedná především o pozemek 854/8 o výměře 9798 m².

3.4.1 Dopravní spojení a přístup

Objekt je dobře přístupný autem z ulice Chvalšinská, která je hlavním dopravním tahem na Lipno.

Pro zákazníky přijíždějící autobusem je docházková vzdálenost z nádraží 25 minut.

Pro zákazníky přijíždějící vlakem je docházková vzdálenost z nádraží 15 minut.

Objekt má vlastní parkovací zázemí v ulici Fialková a zároveň mezi bazénem a fotbalovým hřištěm. Z hlediska budoucího rozvoje je potřeba parkovacích míst navýšit a zajistit jejich využívání pouze zákazníky bazénu např. parkovištěm s regulovaným vjezdem.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů.

3.4.2 Viditelnost

Pozemek bazénu je viditelný z ulice Chvalšinská, avšak pro lepší orientaci ze širšího okolí je třeba počítat s řešením navigačního systému po městě a při příjezdu do města po hlavních dopravních tazích.

Realizací většího objektu, instalací tobogánů a vybudováním letního koupaliště se viditelnost zařízení výrazně zvýší a zmíněné atrakce budou sami o sobě dobře viditelnou marketingovou upoutávkou.

3.5 Základní vize projektu

Předmětem projektu je doporučit městu Český Krumlov ideální variantu řešení krytého bazénu - sportovně-relaxačního s doprovodnými službami a vytvořit z něj moderní multifunkční zařízení pro sport a aktivní trávení volného času.

Ve studii proveditelnosti se uvažuje s těmito variantními řešeními zařízení dle zadání:

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice a nové velké přístavby a nástavba plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu

Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Dále se variantně řeší venkovní prostor pro vytvoření letního koupaliště, které by provozně navazovalo na krytou bazénovou část a v letních měsících i provozně doplňovalo.

3.5.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

Cílem je posoudit neoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům města a turistům, z hlediska krytého a nekrytého koupání ve městě Český Krumlov včetně dalších doprovodných služeb.

Posuzují se různé varianty úprav a rozšíření stávajícího krytého bazénu, jako i nová varianta realizace nového objektu.

Úkolem je definovat zařízení, které vytvoří pro město a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci zacílené na široké spektrum zákazníků.

Zároveň je cílem navrhnout zařízení tak, aby provozní náklady nezatěžovaly do budoucna rozpočet města či provozovatelské organizace.

Cílem je zároveň předložit nezaujatý pohled na problematiku opřený o komerční pohled na věc.

V této souvislosti je nutné zmínit poslední zjištění Světové zdravotnické organizace (WHO), která ukázala, že na zdravotní stav populace má rozhodující vliv přiměřený a pravidelný pohyb. Pro tento účel jsou pak nejvhodnější multifunkční zařízení pro pohybovou aktivitu, relaxaci a zábavu, určené pro nejširší veřejnost, tzv. wellness centra.

Realizací projektu bazénu dojde ke zlepšení stavu a vybavenosti infrastruktury města pro sport a volný čas a rozšíření nabízených služeb. To povede mimo jiné k rozvoji a zkvalitnění občanské vybavenosti a rozvoji volnočasových aktivit pro obyvatele města a blízkého okolí a zatraktivnění města pro jeho občany a podnikatele. Nepřímo tak bude mít projekt vliv i na rozvoj lidského potenciálu města a regionu.

Vedle zvýšení atraktivity pro obyvatele města a okolí, dojde realizací sportovně-rekreačního zařízení k získání atrakce, která bude atraktivní také pro návštěvníky města a regionu. Realizace projektu tak bude mít jako vedlejší efekt také vliv na rozšíření cestovního ruchu ve městě a regionu, respektive např. na prodloužení pobytu zákazníků.

Předkládaný projekt bude mít také socioekonomický dopad, neboť realizací projektu dojde k vytvoření nových pracovních míst ve městě.

Realizací projektu dojde k naplnění následujících cílů:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření moderního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu
- Možnost pro synergické efekty v rámci sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti
- Vyřešení nutnosti rekonstrukce objektu po cca 30 letech provozu

3.5.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu

Vzhledem k charakteru projektu je možné vymezit relevantní trh stávajících krytých bazénů s nabídkou ostatních navazujících služeb v rámci města a jeho okolí.

Projekt je porovnáván s konkurencí v různých dojezdových časech od Českého Krumlova. Popis konkurence je v kapitole 4 – Analýza trhu.

Analýzou bylo potvrzeno, že v dané lokalitě s ohledem na spádovost, je možné daný projekt zrealizovat k zajištění potřebné návštěvnosti zařízení.

Tento nový projekt by měl být koncipován tak, aby se odlišil od konkurence a získal marketingové „USP“. Využilo se například motivů zámku, historie města, grafitových dolů apod.

3.5.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu

Silné stránky:

- k dispozici vhodné místo s možností rozvoje
- vůle města pro občany projekt zrealizovat
- dobrá spádová oblast
- novinka pro občany města
- malá konkurence ve službách wellness v nejbližším okolí
- možnost řešení dotačních titulů na podporu výuky plavání škol

Slabé stránky:

- malé zkušenosti města s provozem komplexního sportovně-relaxačního zařízení
- limit finančních prostředků

3.6 Identifikace dopadů a přínosů projektu

3.6.1 Vymezení cílových skupin

Bazén Český Krumlov vznikne jako nový projekt, který dle vybrané varianty bude určen různým cílovým skupinám s různou nabídkou služeb.

Cílem a doporučením však je koncipovat projekt tak, aby byl určen pro nejširší veřejnost ze všech věkových a sociálních skupin.

Tento projekt by měl mít ambici stát se pro jeho široký sortiment nabídky pohybových a relaxačních aktivit vyhledávaným zařízením pro sport, relaxaci a trávení volného času v širokém okolí.

V jednotlivých variantách řešení projektu budou dle rozsahu nabízených služeb vyznačeny i jednotlivé cílové skupiny pro tyto služby.

Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace:

- Obyvatelé města Český Krumlov
- Obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem
- Návštěvníci turistických míst - města Český Krumlov a oblast Lipna

3.6.2 Vymezení beneficentů

Přínosy projektu jsou veškeré pozitivní dopady projektu (tj. kladné efekty plynoucí z realizace investice). Budeme zkoumat dopady na subjektech, resp. skupině subjektů, tzv. beneficentů, na něž dopadají kladné efekty projektu. Jako efekty plynoucí z realizace projektu jsou chápány veškeré dopady na zkoumané subjekty, které realizace investiční akce přináší. Mohou být jak kvantifikovatelné, tak nekvantifikovatelné.

V přípravné fázi nejsou žádné benefity identifikovány. Ve fázi realizace jsou spojené především s investiční činností a příjmy spojenými s realizací stavby. Významné benefity budou vytvářeny až v provozní etapě projektu.

Vymezená struktura beneficentů je následující:

- **Cílové skupiny**
 - obyvatelé města Český Krumlov
 - obyvatelé spádové oblasti
 - návštěvníci města a okolí
- **Město Český Krumlov**
- **Podnikatelské subjekty** ve městě a okolí (hlavně ve službách a maloobchodě)
- **Region a stát**

Cílové skupiny

Kvantifikovatelné benefity

- Díky realizaci projektu se vybuduje sportovně - rekreační zařízení, kde je očekává roční návštěvnost dle varianty a rozsahu projektu okolo cca 150 000 tisíc návštěvníků (varianta 2 – 4) ročně viz. Ekonomická část.
- Bude vybudováno nové zařízení s celoročním provozem

Kvantifikovat přesně dopad na hlavní i doplňkové cílové skupiny je velmi obtížné, neboť návštěvnost zařízení ovlivňuje kromě nabídky služeb, ceny a vzdálenosti dojezdu, také velké množství externalit, které není možné jasně definovat.

Dá se určit pro jednotlivé varianty rozdíl návštěvnosti a to díky možnosti zaujmout různé cílové skupiny podle rozsahu vybavenosti objektu.

Tento odhad vychází ze srovnání návštěvnosti podobných zařízení.

Již v prvních měsících po realizaci je možné očekávat vysokou návštěvnost. Zkušenosti z jiných podobných zařízení, která nově vznikla nebo byla nově rekonstruovaná, ukazují, že na návštěvnost má v prvních měsících provozu hlavní vliv zvědavost návštěvníků na nové zařízení a zájem vyzkoušet něco nového. V dalším období již zařízení navštěvují především pravidelní návštěvníci, kterým zařízení a nabídka jeho služeb vyhovuje.

Nekvantifikovatelné benefity

Projekt generuje také benefity, které není možné z podstaty věci kvantifikovat, nicméně jsou pro cílové skupiny významné. Mezi nekvanifikovatelné benefity pro cílové skupiny patří:

- Rozšíření a zkvalitnění nabídky kapacit pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci v daném místě

Vybudováním moderního zařízení dojde k výraznému zkvalitnění možností pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci ve městě. Realizace projektu může přispět ke zlepšení fyzické i psychické kondice a tím pádem i zdravotního stavu obyvatel města všech věkových kategorií, neboť je prokázán příznivý vliv pohybových aktivit za zdraví.

Hlavním přínosem pro obyvatele města je skutečnost, že díky realizaci projektu budou moci navštěvovat a využívat bazény, nabídku pohybových aktivit a ostatní navazující služby v jednom objektu, přímo v místě bydliště a nebudou muset za podobnými službami dojíždět do okolí. Návštěvníci města, kteří tvoří doplňkovou cílovou skupinu, si budou moci z návštěvy města a okolního odvézt kvalitnější a pestřejší mix zážitků.

- Zlepšení zdravotního stavu obyvatelstva

Jak již bylo uvedeno, pohybové aktivity provozované na rekreační úrovni, mají jednoznačný kladný vliv na zdravotní stav obyvatel. Pobyt ve wellness centru, díky skladbě bazénů, vodních atrakcí, nabídky pohybových aktivit a navazujících služeb, umožní pravidelnou pohybovou aktivitu pro všechny obyvatele města, a proto lze předpokládat příznivý vliv těchto aktivit na jejich zdraví.

Město Český Krumlov

Kvantifikovatelné benefity

Z realizace projektu v rozvojových variantách může mít město finanční přínos, neboť provoz zařízení by nevyžadoval dotace z rozpočtu města, ale byl by schopen generovat určitou míru zisku.

Nové centrum bude generovat příjmy, které plně pokryjí provozní náklady a mírný zisk, který bude případně použit na splácení úvěru na realizaci projektu.

Dalším přínosem pro město budou příjmy ze zvýšené zaměstnanosti díky tvorbě nových pracovních míst, vyvolaných provozem bazénu.

Nekvantifikovatelné benefity

Město Český Krumlov má prvořadý zájem na rostoucí spokojenosti obyvatel města se životem ve městě. Jedním z faktorů, kterým k růstu spokojenosti může přispět samotné město, je mimo jiné vytvoření dostatečné a kvalitní infrastruktury pro sport a aktivní trávení volného času. Realizací projektu se stane plavecký bazén s doprovodnými funkcemi jedním z nejdůležitějších zařízení podobného zaměření ve městě.

Mezi další vedlejší přínosy pro město lze zařadit zvýšení turistické návštěvnosti města, i když pro město jako je Český Krumlov, je s ohledem na roční návštěvnost 1,5 mil. turistů minoritnější záležitost. I když toto zvýšení nebude s ohledem na skutečnost, že bazén budou využívat především obyvatelé města a okolních obcí a měst nijak zásadní. Návštěvníci ve městě kromě bazénu pravděpodobně navštíví i další turistické cíle a díky vyšší návštěvnosti se zvýší i daňové příjmy. Turisty by projekt zajímal především díky vybudování kvalitní relaxační vodní a saunové části. Jen plavecký bazén není dostatečným motivátorem k návštěvě při turistickém výletu do daného místa.

Podnikatelské subjekty

Realizací projektu dojde ke zvýšení návštěvnosti města, což povede k růstu příjmů podnikatelských subjektů podnikajících v oblasti maloobchodu, pohostinství a dalších služeb úzce vázaných na uspokojování potřeb návštěvníků ve městě.

Region a stát

Mezi přínosy projektu pro Jihočeský kraj i Českou republiku patří vznik další turistické atrakce pro zkvalitnění a prodloužení pobytů návštěvníků v oblasti Českého Krumlova. Dále vzniknou nová pracovní místa, díky kterým se zvýší zaměstnanost a také daňové příjmy. V souvislosti s realizací projektu se dá očekávat rozvoj dalších doprovodných služeb a s tím spojený růst příjmů místní ekonomiky a z toho plynoucích příjmů veřejných rozpočtů. Jako vedlejší efekt bude realizace projektu vliv na zatraktivnění města a regionu pro návštěvníky a tudíž povede k růstu cestovního ruchu.

3.7 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi

Předmětem projektu je rekonstrukce či rozšíření stávajícího bazénu nebo výstavba nového krytého bazénu v Českém Krumlově s doprovodnými službami dle varianty řešení. Cílem je vytvoření moderního a multifunkčního zařízení pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci.

Projekt bude realizován ve třech fázích – **přípravné, investiční a provozní**.

3.7.1 Přípravná fáze

První aktivitou v rámci přípravné fáze projektu je zpracování Studie proveditelnosti, na jejímž základě může být vybrána varianta řešení.

Na základě vybrané varianty řešení a dle stanoveného stavebního programu může vzniknout architektonická studie budoucího řešení objektu a návazných částí např. i areálu letního koupaliště.

V přípravné fázi projektu pak na základě architektonické studie může probíhat příprava jednotlivých stupňů projektové dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, projektová dokumentace pro výběr zhotovitele, dokumentace pro provedení stavby). Zároveň mohou probíhat specializované činnosti jako provádění inženýrsko – geologického a hydrogeologického průzkumu lokality, geodetické zaměření pozemků, zaměření stávajícího stavu objektu apod.

Vzhledem k celkové finanční náročnosti projektu je nutné zajistit i finanční zdroje pro realizaci projektu a to formou vlastních investičních zdrojů města Český Krumlov, vyřízením komerčního investičního úvěru, vytvořením např. právnické osoby sdružující více měst a obcí za účelem shromáždění dostatečného množství financí pro realizaci projektu.

Důležité je i prověřit možnosti získání finančních prostředků z jakékoliv dotace např. z dotací na podporu výuky plavání. Obecně lze konstatovat, že v současné době již nejsou žádné dotace na výstavbu či rekonstrukce jak krytých tak venkovních bazénů z fondů Evropské unie.

3.7.2 Investiční fáze

Investiční fáze projektu bude zahájena výběrem dodavatele, případně více dodavatelů na realizaci investiční akce.

V investiční fázi projektu dojde k samotné realizaci stavebních prací a dodávek technologických zařízení za účelem kompletní realizace projektu, která v sobě zahrnuje realizaci jak stavebních částí, tak technologií.

Součástí projektu jsou také venkovní úpravy v okolí budovy a vybudování venkovní zahrady v okolí krytého bazénu dle varianty řešení. Případně vybudování celého areálu venkovního koupaliště.

Dle varianty řešení se bude muset také řešit dopravní napojení objektu na stávající komunikace. V rámci projektu budou vybudována nová parkovací stání v odpovídajícím počtu pro konkrétní variantu, která bude řešit zároveň parkování pro letní areál.

Součástí investiční fáze jsou také aktivity v rámci inženýrského zabezpečení stavby. Jedná se o technický dozor investora, případně celý projekt management zakázky. Dále zajištění autorského dozoru projektanta a spolupráci odborných konzultantů např. na provozní poradenství, personální záležitosti, marketing apod. Tyto činnosti budou probíhat v různé intenzitě po celou dobu realizace přípravné fáze projektu i s přesahem do provozní fáze.

3.7.3 Provozní fáze

V provozní fázi dojde k vlastnímu užívání projektu – bazénu a dle varianty ostatních doprovodných služeb.

Samotnému zahájení provozu musí předcházet etapa „pre-opening“, kdy se již koncem etapy výstavby bude projekt připravovat na budoucí provoz. Obvykle se jedná o časovou potřebu minimálně 6 měsíců před otevřením zařízení. Jedná se především o personální zajištění provozu po stránce nábory a proškolení zaměstnanců, zajištění prvotního vybavení provozu materiálem, zajištění marketingové komunikace apod.

Pro způsob provozu musí investor zvolit vhodný model. Např. jestli bude zařízení provozovat sám prostřednictvím zřízené městské společnosti či objekt pronajme k provozování jinému subjektu atd.

Vzhledem k charakteru projektovaných staveb a technologií bude zajištěn dlouhodobý provoz zařízení. Během provozní fáze bude potřeba zajišťovat běžnou údržbu a opravy. Přičemž lze očekávat, že v prvních letech provozu projektu budou vzhledem k novému objektu a technologiím náklady na údržbu a opravy minimální.

3.8 Možnost alternativních řešení

V průběhu přípravné fáze byly opakovaně zvažovány alternativy velikosti a kapacit celého projektu bazénu nebo jeho dílčích částí s cílem nalézt optimální variantu řešení s ohledem na finanční možnosti města, hospodárnost a dlouhodobou udržitelnost projektu.

V rámci přípravné fáze byly zvažovány základní varianty řešení projektu:

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice a nové velké přístavby a nástavba plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu

Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

V případě, že by město do projektu neinvestovalo a stávající bazén by uzavřelo, došlo by k úspoře předpokládaných budoucích investičních prostředků jako i stávající provozní dotace zařízení ve výši cca 6 mil. Kč ročně.

Vzhledem však k prioritám města, neboť město Český Krumlov má velký zájem zrealizovat podobné zařízení a nabízet svým občanům a turistům služby pro sport a trávení volného času, byla by tato varianta promarněná šance. Nevýhody takového řešení vyplývají i z níže uvedené SWOT analýzy.

Analýza SWOT nulové varianty

Varianta 0

SILNÉ STRÁNKY

nulová investiční zátěž
úspora na provozních nákladech ročně 6 mil. Kč
možné zisky z pronájmu či prodeje nemovitosti

PŘÍLEŽITOST

využít budovu a pozemek pro jiný účel

SLABÉ STRÁNKY

ztráta občanské vybavenosti ve městě
nemožnost využívání bazénu místními školami
zrušení plaveckých klubů

HROZBY

trvalá ztráta této služby pro město

Tabulka 5 – Analýza SWOT nulové varianty

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Analýza SWOT varianty 1

Varianta 1

SILNÉ STRÁNKY

"zavedený" provoz
relativně menší investiční náklad
časově rychleji realizovatelné stavení práce

SLABÉ STRÁNKY

rekonstrukce
málo atraktivní náplň pro různé cílové skupiny
pravděpodobná nutnost provozní dotace
malé využití venkovních částí
turisticky neatraktivní

PŘÍLEŽITOST

"rychlá" změna oproti stávajícímu stavu
zlepšit provozní ztrátu

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
nemožnost dalšího rozvoje

Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty 1

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Analýza SWOT varianty 2

Varianta 2

SILNÉ STRÁNKY

nové prostory a služby pro zákazníky
lepší ekonomika provozu
viditelné místo z komunikace
možnost vedle zrealizovat letní koupaliště
relativně kratší doba na realizaci
možná etapizace

SLABÉ STRÁNKY

rekonstrukce
komplikace v návaznosti na rozvojové etapy
malé využití venkovních částí
málo kapacitní na spádovou oblast

PŘÍLEŽITOST

atraktivnější zařízení než doposud
naučit obyvatele na tržní ceny
zefektivnit případnou investici do letního koupaliště
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky
z jiných zařízení

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost o víkendech

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 2

Varianta 3 – částečná demolice a nové velké přístavby a nástavba plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu

Analýza SWOT varianty 3

Varianta 3

SILNÉ STRÁNKY

velký podíl novostavby
atraktivní projekt pro širokou veřejnost
lepší ekonomika provozu
viditelné místo z komunikace
možnost vedle zrealizovat letní koupaliště
nové a velkorysé prostory
výhledy na město - USP

SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady
delší doba na realizaci

PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení
odlišit se od konkurence
naučit obyvatele na tržní ceny
vyřešení parkování
zefektivnit případnou investici do letního koupaliště
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky
z jiných zařízení
propojení s hotelem

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost o víkendech
zvykání si zákazníků na nové zařízení

Tabulka 8 – Analýza SWOT varianty 3

Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Analýza SWOT varianty 4

Varianta 4

SILNÉ STRÁNKY

novostavba
volný pozemek
rozvojové místo
atraktivní projekt pro širokou veřejnost
lepší ekonomika provozu
viditelné místo z komunikace
možnost vedle zrealizovat letní koupaliště

SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady
delší doba na realizaci

PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení
odlišit se od konkurence
naučit obyvatele na tržní ceny
vyřešení parkování
zefektivnit případnou investici do letního koupaliště
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky
z jiných zařízení
propojení s hotelem

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost o víkendech
zvykání si zákazníků na nové zařízení

Tabulka 9 – Analýza SWOT varianty 4

Venkovní koupání:

Celý krytý provoz v jakékoliv variantě je vhodné doplnit možností realizace venkovního letního koupaliště, které by vhodně doplnilo komplexní nabídku služeb a vzájemně by si synergicky jak krytá, tak venkovní část pomáhala s ohledem na poskytování služeb za „každého“ počasí při vytěžování personálu apod..

Zároveň pro zákazníky by bylo atraktivní využívat při návštěvě letního koupaliště např. tobogány kryté části, jako jedenu z konkurenčních výhod areálu. Dále při proměnlivém počasí budou mít zákazníci možnost během návštěvy si přikoupit i vstup do krytého areálu.

Analýza SWOT – venkovní koupaliště

Varianta - letní koupaliště

SILNÉ STRÁNKY

nové koupaliště
hezké místo
velký pozemek

SLABÉ STRÁNKY

investičně náročné
velká závislost na počasí
krátká provozní doba v roce

PŘÍLEŽITOST

možnost propojení s krytým areálem
možnost operativně přesouvat zákazníky do kryté části
celkové zvýšení atraktivnosti zařízení

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost

Tabulka 10 – Analýza SWOT letního koupaliště

3.9 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů

Předkládaný projekt navazuje také na aktivity jiných subjektů ve městě a okolí. V této souvislosti je třeba zmínit zejména vazbu na turistický ruch ve městě, ale především na celý rámec aktivit společnosti PRO SPORT ČK o.p.s., která spravuje ve městě významná sportoviště. V rámci realizace projektu je možné rozšířit nabídku aktivit pro místní sportovce či více lákat do Českého Krumlova různá sportovní soustředění a připravovat pro ně ucelené balíčky služeb na různých sportovištích i s možností ubytování.

3.10 Časový harmonogram

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů pro různé varianty řešení rozvoje zařízení.

Koordinací a spojením některých fází v etapě projektování lze docílit mírného zkrácení doby realizace projektu.

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletně nového projektu a otevření zařízení do cca 4 roků větší variantu rozvoje V2 – V4. U nového bazénu se jedná o časový horizont cca 5,5 roku. To je s určitou mírou rezervy, ale v obdobných projektech se vyskytují různá zdržení. Většinou administrativní povahy, případně v rámci výběrových řízení z důvodu odvolávání se uchazečů apod.

Jednotlivé etapy v rámci projektování lze do určité míry skloubit. Jako i případně při návrhu konstrukčně jednoduché stavby lze zkrátit částečně dobu výstavby. V neoptimističtějších případech lze objekt otevřít za cca 3 roky.

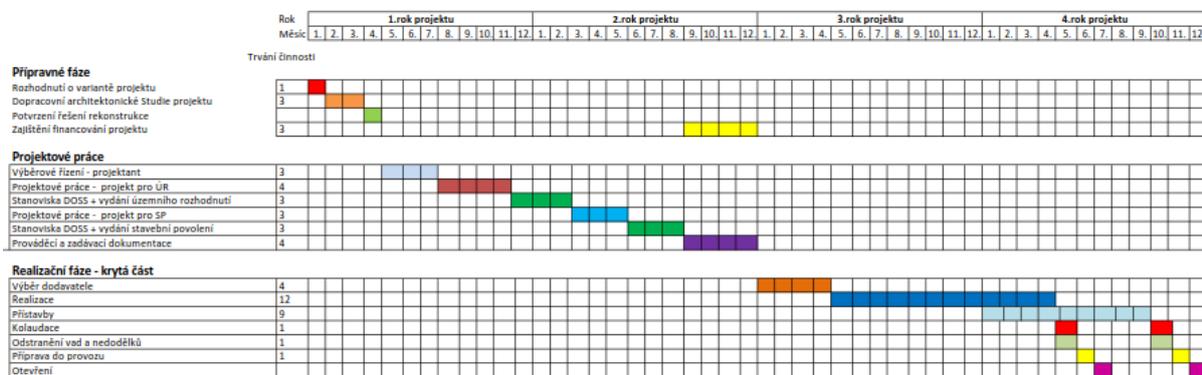
U venkovního koupaliště je harmonogram cca na 3 roky s tím, že v neoptimističtějších případech se dá vše zrealizovat okolo 2 let.

Obecně etapizace projektu celkové investiční náklady v součtu zvyšuje.

Během stavebních prací přímo na objektu je nutné bazén odstavit z provozu.

Harmonogram - varianta 2

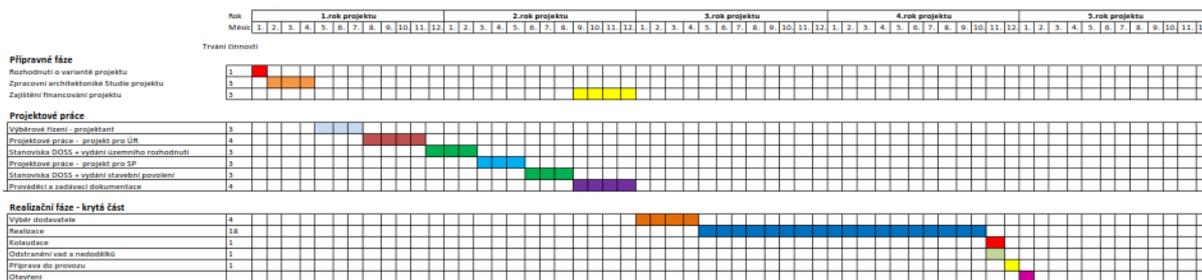
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM projektu pro variantu 2



Tabulka 12 – Harmonogram projektu pro variantu 2

Harmonogram - varianta 3

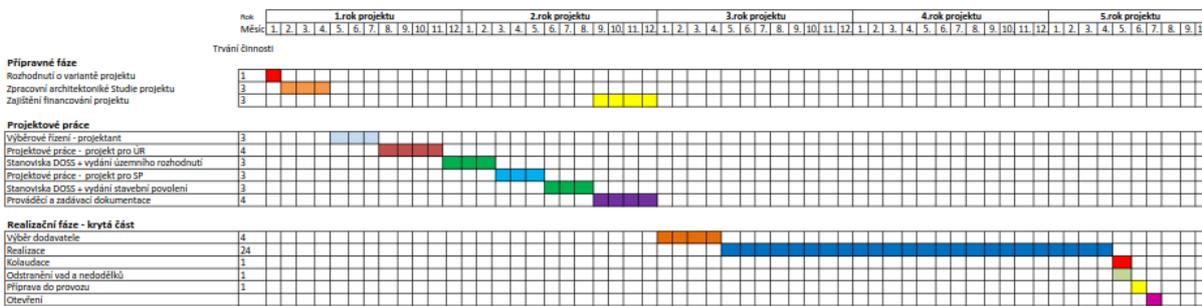
PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM projektu pro variantu 3



Tabulka 13 – Harmonogram projektu pro variantu 3

Harmonogram - varianta 4

PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM projektu pro variantu 4



Tabulka 14 – Harmonogram projektu pro variantu 4

4 ANALÝZA TRHU

4.1 Základní informace o trhu

4.1.1 Bazény v ČR

Obecně lze říci, že většina plaveckých bazénů je ve vlastnictví měst či městských částí a jsou provozovány většinou příspěvkovými či právníckými osobami ve vlastnictví opět měst či městských firem. Malá část je např. také sportovních klubů či soukromých investorů.

Je možné konstatovat, že cca 90 % bazénů a koupališť v ČR je v provozních ztrátách a jen cca 10 % bazénů a koupališť dosahují provozní „nulu“ či zisk. S ohledem na převažující způsob vlastnictví zařízení municipalitami je dána i jejich cenová strategie, která se zaměřuje na poskytnutí veřejné služby a ne na zisk zařízení. Proto jsou ceny velmi nízké a nepokrývají ani provozní náklady zařízení.

Předpokladem zisku je u těchto zařízení doplnění nabídky o zákaznický zajímavé služby, které poskytují komplexnost a pestrost pro návštěvníky různých cílových skupin (saunové světy, fitness, regenerační služby, zábavu pro děti atd.).

Klasické plavecké bazény bez doplňkových služeb bývají bez výjimky provozně ztrátové a musí být dotovány.

Dotace se pohybují okolo 1,0 – 7,0 mil. Kč ročně u bazénů velikosti 25 m. U bazénů s délkou 50 m bývá provozní dotace i přes 10 mil. Kč ročně.

Například u plaveckého bazénu v Prachaticích jde o částku 3 mil. Kč ročně, v Sušici o částku 4,3 mil. Kč za rok 2015. V Českých Budějovicích je dotace 14 mil. Kč ročně.

Provozy soukromé či v nájmu jsou schopny generovat oproti veřejným zařízením zisk. U služeb wellnessového charakteru např. Saunové světy apod. jsou privátní zařízení zisková a schopná se i rozvíjet z vlastních zdrojů.

Pro zařízení je klíčové jaký rozsah služeb je schopno zákazníkům nabídnout, v jaké kvalitě a za jakou cenu. Zároveň tento sektor je velmi ovlivňován počasím, jak pro kryté, ale především pro venkovní areály.

Je však zapotřebí zdůraznit, že jakákoliv investice do plaveckého bazénu je investice na dlouhou dobu, neboť v lepším případě se návratnost počítá na desítky let a jedná se spíše o vytváření tzv. rezervního fondu, který se investuje do oprav a dalšího rozvoje zařízení.

Zde je důležité navrhnout zařízení tak, aby nebyl samotný provoz zařízení ještě průběžně dotován.

4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí

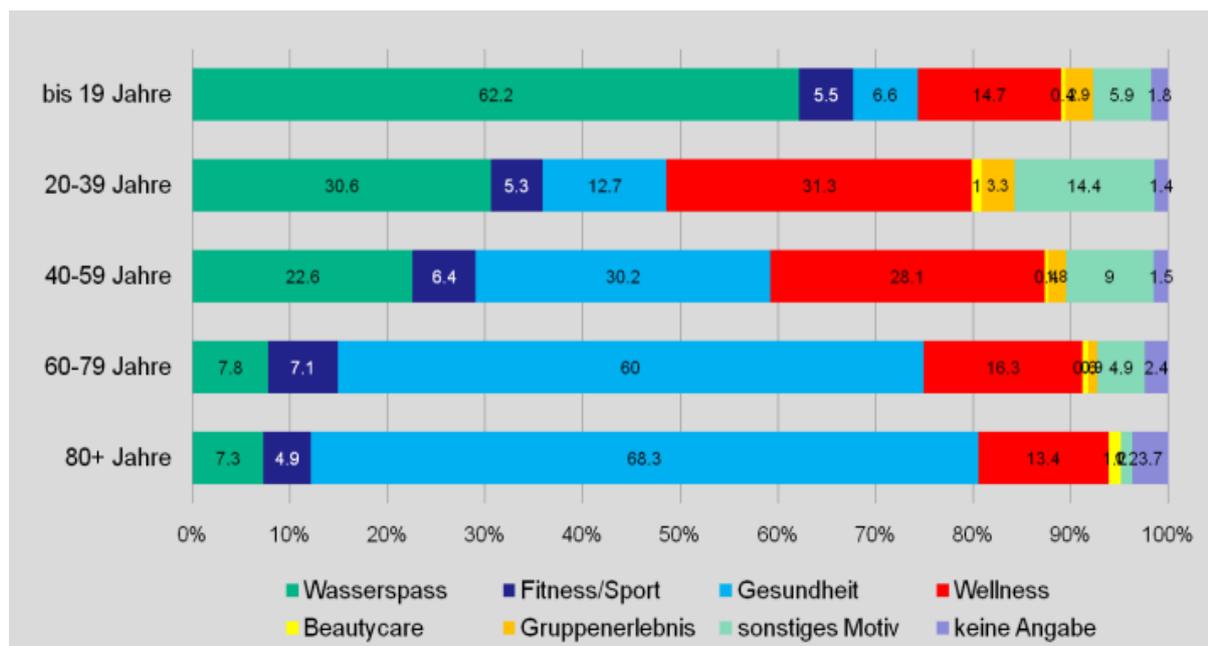
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

V zahraničí je patrný nárůst poptávky po wellnessových službách. Je to markantnější především u starší části populace a tomu se uzpůsobují i nově budované či rekonstruované zařízení.

U saunování je rozdíl od zahraničí v České republice především v tom, že zde v těchto zařízeních převažují mladší návštěvníci.

Z hlediska zábavy a atrakcí pro zábavu, tak zde je poptávka především od mladší populace a rodin s dětmi.

Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.

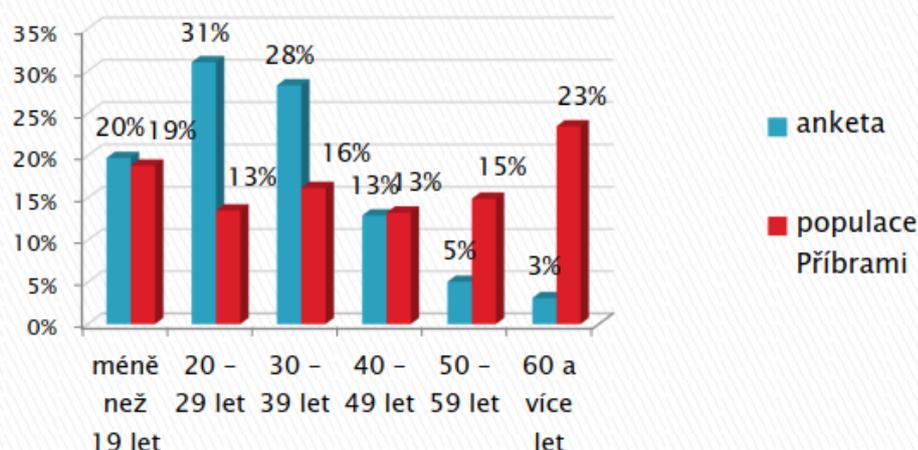


Obrázek 27 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

V České republice žádné relevantní průzkumy bohužel pravidelně prováděny nejsou, s výjimkou privátních zařízení typu Aquapalace Praha či měst, které připravují různé své projekty.

Pro zajímavost uvádím jen pár informací z průzkumu, který byl proveden v Příbrami v roce 2016 ohledně nových atrakcí a obecně celého nového modelu fungování Aquaparku Příbram po plánované rekonstrukci dle požadavků občanů. Průzkum byl proveden na vzorku 1663 občanů.

Graf č. 2: Srovnání věku odpovídajících s celkovou populací Příbrami



Graf č. 15: Budoucí podoba a funkce aquaparku



Graf č. 16: Požadavky na vnitřní vybavení



Obrázek 28 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj: Anketa Města Příbram)

Z výsledků ankety plyne zájem zákazníků především o zábavu a relaxaci. Chtěli by místo pro trávení volného času a dle různých věkových kategorií preferují buď atrakce nebo wellnessově orientované prostředí bazénů s teplou vodou či kvalitní Saunový svět.

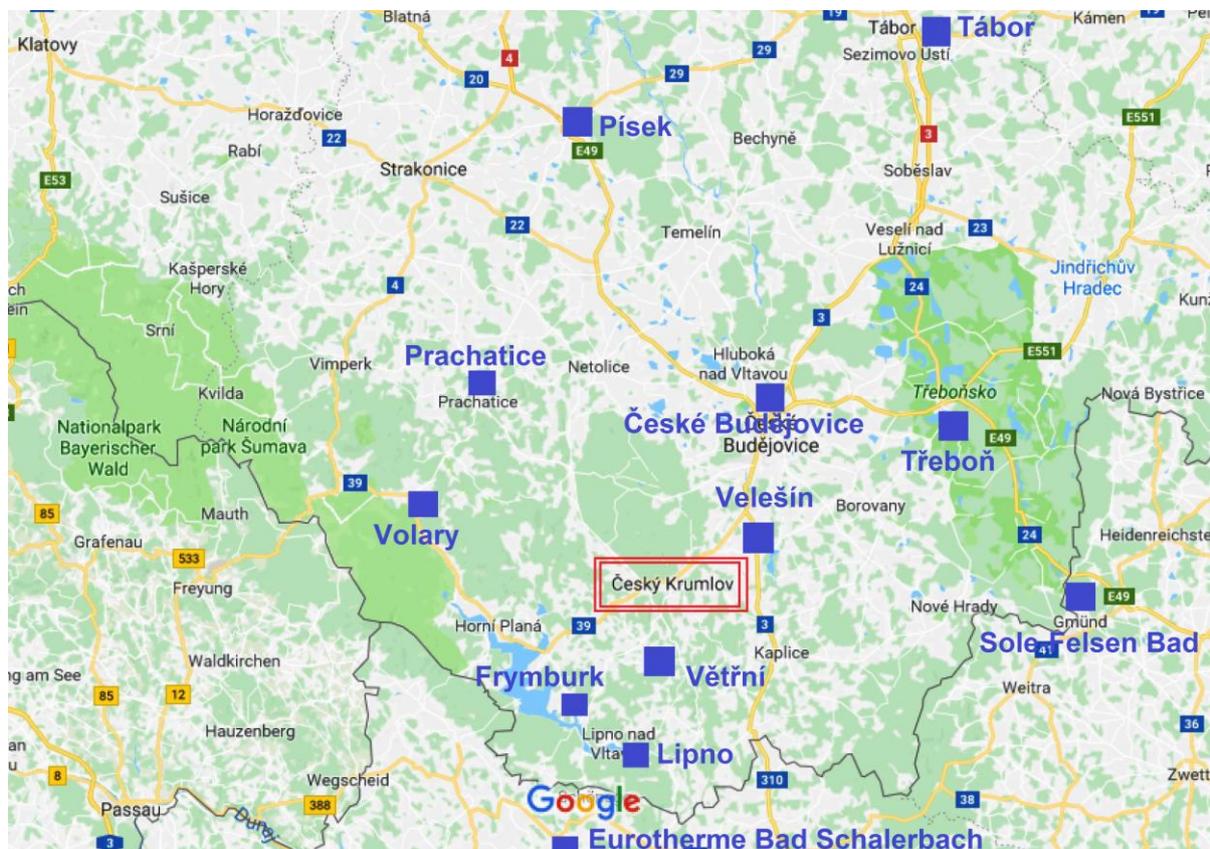
4.2 Analýza konkurence

Vzhledem k parametrům a charakteru projektu je možné vymezit věcně a prostorově relevantní trh jako trh se spádovou do 60 minut a to jen s omezením na trh v České republice. V přehledu potenciální konkurence jsou uvedeny zařízení pro koupání v zájmové oblasti Jižních Čech a blízkém příhraničí.

V rámci analýzy nabídky, byly jako potencionálně konkurenční zařízení zkoumány veřejné kryté bazény, v jejichž areálu existuje nabídka i jiných pohybových aktivit než plavání a ostatní navazující služby jako jsou masáže, solárium, parní komora, sauna, solné jeskyně apod.

Vzhledem ke zvolenému provoznímu konceptu nebyly jako přímo relevantní z hlediska konkurence hodnoceny přírodní nádrže v okolí, které také slouží v létě pro koupání. Výstupy analýzy vychází z informačních materiálů, ceníků, výročních zpráv, webových stránek, městských výročních zpráv.

Mapa konkurence



Obrázek 29 – Mapa konkurence (zdroj: www.google.com)

Přehled konkurenčních zařízení:

Český Krumlov - Hotel Růže

Hotel Růže je pětihvězdičkový hotel. V historickém jádru Českého Krumlova se stylovým wellness.



Obrázek 30 – Český Krumlov – letecký snímek hotelu Růže (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Menší bazén s proti proudem
- Vířivka
- Sauna



Obrázek 31 – Český Krumlov – bazén, v pozadí vířivka (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	nezjištěno
Návštěvnost:	privátní v rámci hotelu a na objednání
Výhody:	privátní prostor
Nevýhody:	malá kapacita

Bazén a koupaliště Větrní

Bazén velikosti 12 x 6 m s teplou a slanou vodou, sauna s 2 kabinami a ochlazovacím bazénem. Dále je zde letní koupaliště.



Obrázek 32 – Bazén a koupaliště Větrní – letecký snímek (zdroj: www.google.com)

Vybavení:

- Menší bazén s proti proudem
- Vířivka
- Sauna



Obrázek 33 – Větrní – letní koupaliště (zdroj: www.google.com)



Obrázek 34 – Větrní – bazén (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	stávající krytý bazén venkovní koupaliště 13 mil. Kč
Návštěvnost:	nezjištěno
Výhody:	velký areál letního koupaliště
Nevýhody:	malá kapacita krytého bazénu

Letní koupaliště Velešín

Veřejné venkovní koupaliště s nerezovým bazénem, který má část rekreační a plaveckou. Dále jsou zde atrakce - skluzavky.

Velešín mapa



Obrázek 35 - Velešín – letecký snímek, koupaliště (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- 3 skluzavky
- Plavecký bazén
- Rekreační bazén s vodními atrakcemi



Obrázek 36 - Velešín – koupaliště (zdroj: www.google.com)



Obrázek 37 - Velešín – koupaliště, skluzavky (zdroj: www.google.com)

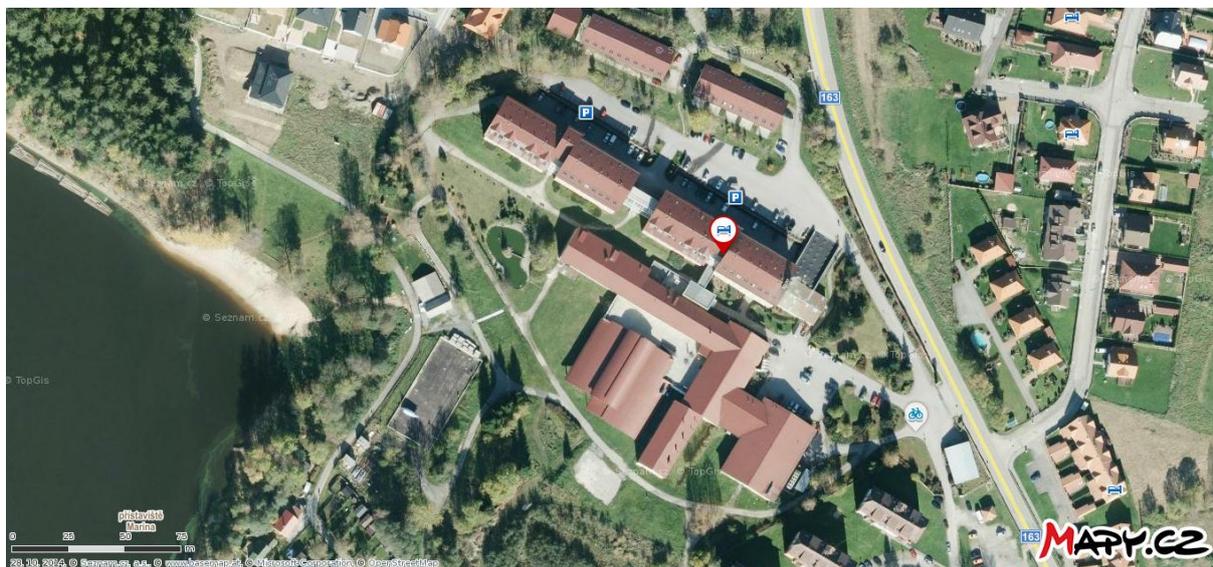
Hodnocení zařízení:

Investice	do rozvoje 26,7 mil. Kč
Návštěvnost:	cca 15 000 ročně
Výhody:	moderní letní koupaliště
Nevýhody:	jen na letní sezonu s vlivy počasí

Frymburk

Aquapark je součástí hotelového komplexu. Plánuje se, že Aquapark bude procházet rozsáhlou rekonstrukcí. Budou přidány venkovní vyhřívané bazény a saunový svět.

Frymburk mapa



Obrázek 38 – Město Frymburk, letecký snímek, Wellness Hotel Frymburk (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- rekreační bazén (členitý bazén s vodními a vzduchovými atrakcemi, rozmístěnými po celé ploše bazénu, masážní trysky s tvarovanými výústky umožňující masáže celého těla)
- tobogán (50m)
- vířivky
- parní sauna (aromatická parní sauna)
- plavecký bazén (délka 25 m s dvěma plaveckými dráhami)
- divoká řeka (samostatně tvarovaný kruhový bazén umístěný do venkovní terasy a propojený s rekreačním bazénem, podvodní trysky způsobují permanentní pohyb vody)
- výukový bazén (rozdělený na mělkou a hlubší část s vodním hříbem a skluzavkou, hloubka vody od 10 do 60 cm)
- restaurace
- fitness a masáže
- hotelová restaurace
- slaná voda



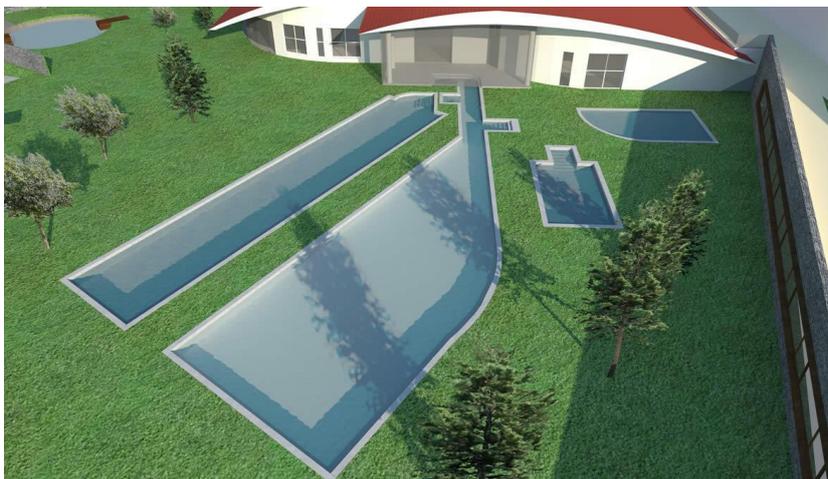
Obrázek 39 - Frymburk – plavecké dráhy a tobogán (zdroj: www.google.com)



Obrázek 40 - Frymburk – kout s bublinkami a tryskami (zdroj: www.google.com)



Obrázek 41 - Frymburk – vnitřní dětský bazén se skluzavkou (zdroj: www.google.com)



Obrázek 42 - Frymburk – vizualizace venkovních bazénů (zdroj: www.google.com)

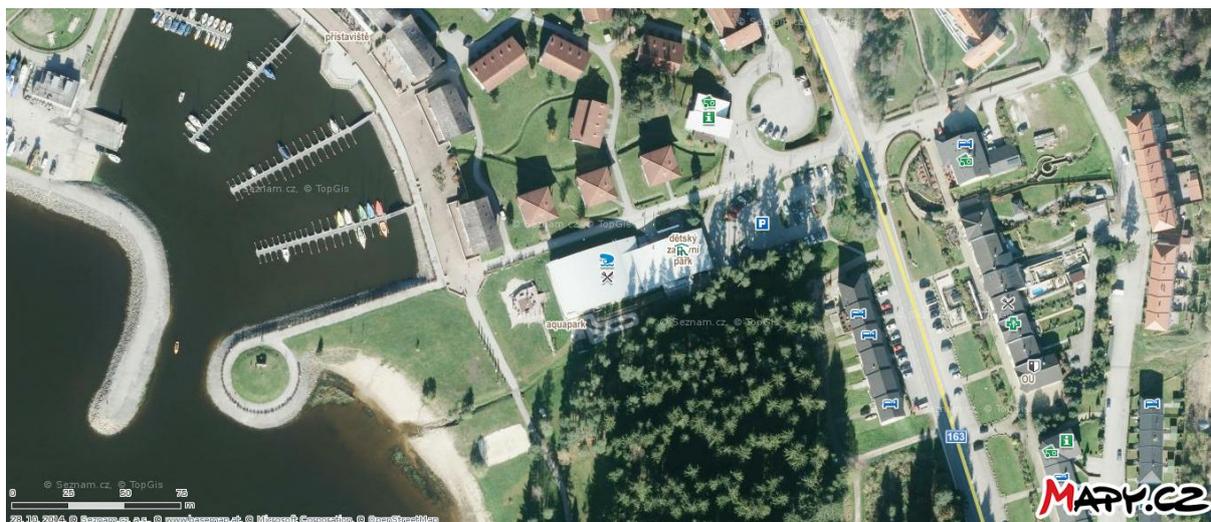
Hodnocení zařízení:

Investice:	nezjištěna
Návštěvnost:	nezjištěna
Výhody:	slaná voda rozmanité atrakce součást hotelu
Nevýhody:	studená voda

Lipno

Aquaworld se nachází v centru Lipna blízko vodní nádrže. Je provozován jako doplňková služba pro rekreační oblast turistického cíle Lipno.

Lipno mapa



Obrázek 43 – Město Lipno, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Relaxační bazén s protiproudem a vodními atrakcemi
- Vířivky s panoramatickým výhledem.
- Finská sauna s bylinnou esencí



Obrázek 44 - Lipno – bazén s atrakcemi pro děti (zdroj: www.google.com)



Obrázek 45 – Město Lipno, panoramatický výhled (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	nezjištěna
Návštěvnost:	nezjištěna
Výhody:	dobrá lokalita
Nevýhody:	malá wellnessová zóna není venkovní zóna pro koupání

Volary

Nyní probíhá rekonstrukce bazénu, kde z původního plaveckého bazénu s 5-ti drahami má vzniknout bazén víceúčelový bazén se 4 drahami. Dále zde bude dětské brouzdaliště a vířivka. Bazény budou v nerezovém provedení. V současné době se otevřel malý saunový svět s venkovními dřevěnými saunami, který navazuje na vnitřní finskou saunu.

Volary mapa



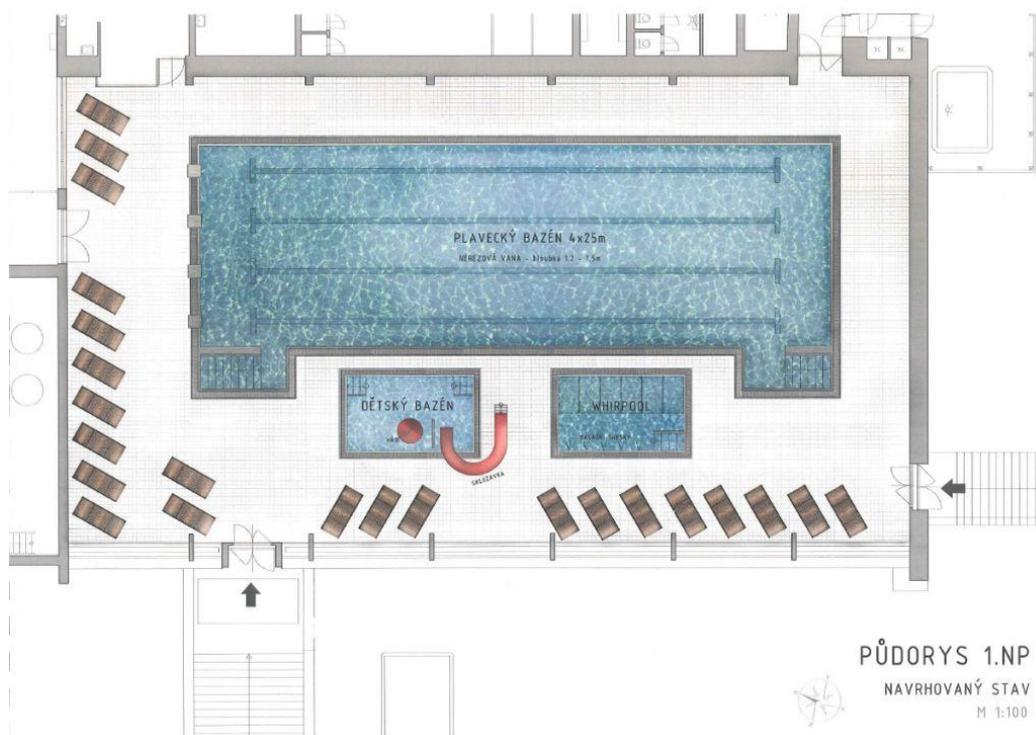
Obrázek 46 – Město Volary, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Plavecký bazén
- Dětský bazén
- Pára
- Sauny – 1x vnitřní finská, 2x venkovní srub



Obrázek 47 - Volary – plavecký bazén - stávající (zdroj: www.google.com)



Obrázek 48 - Volary – vize plaveckého bazénu po rekonstrukci (zdroj: www.google.com)



Obrázek 49 - Volary – venkovní sauny (zdroj: www.google.com)



Obrázek 50 - Volary – rekonstrukce bazénu (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	do rozvoje 19 mil. Kč
Návštěvnost:	cca 20 000 ročně
Výhody:	nový saunový svět budou zrekonstruované bazény
Nevýhody:	koncepčně zastaralý projekt není venkovní zóna pro koupání

Prachatice

V Prachaticích se nachází letní koupaliště Hulák, které bylo zrekonstruované před cca 10 lety a také plavecký bazén. Tento bazén je neprojektován ke kompletní rekonstrukci a rozvoji. V letošním roce by měla proběhnout etapa 1 – kompletní rekonstrukce technologie, společných prostor, plaveckého bazénu a výstavba saunového světa. V dalších etapách se plánuje přístavba o Solný svět - relaxační zóna s vnitřním a venkovním relaxačním bazénem se slanou vodou, vnitřní vířivkou. Dále pak je plánovaná přístavba víceúčelového výukového bazénu a Dětský svět s dětským brouzdalištěm a případně 1 – 2 tobogány.

Prachatice mapa – plavecký bazén



Obrázek 51 – Město Prachatice, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení nyní:

- Plavecký bazén 25 m, 6 drah
- Dětský bazén
- Pára
- Whirlpool

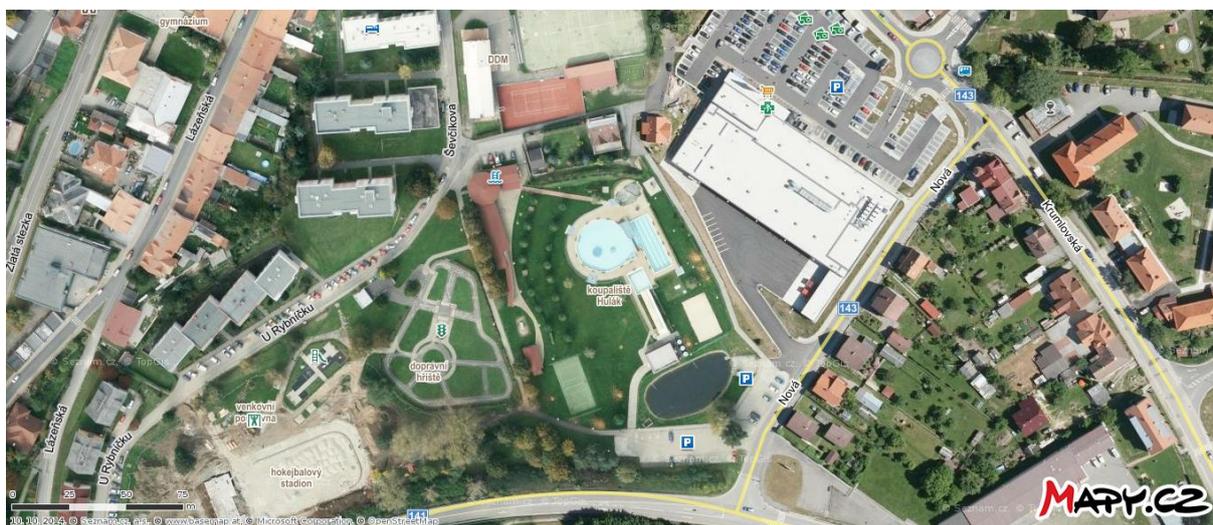


Obrázek 52 - Prachatice – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 53 - Prachatice – dětský bazén (zdroj: www.google.com)

Prachatice mapa – venkovní koupaliště



Obrázek 54 - Prachatice – letecký snímek, venkovní koupaliště (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- 4 skluzavky
- 2 bazény (plavecký a rekreační)
- Vodní atrakce



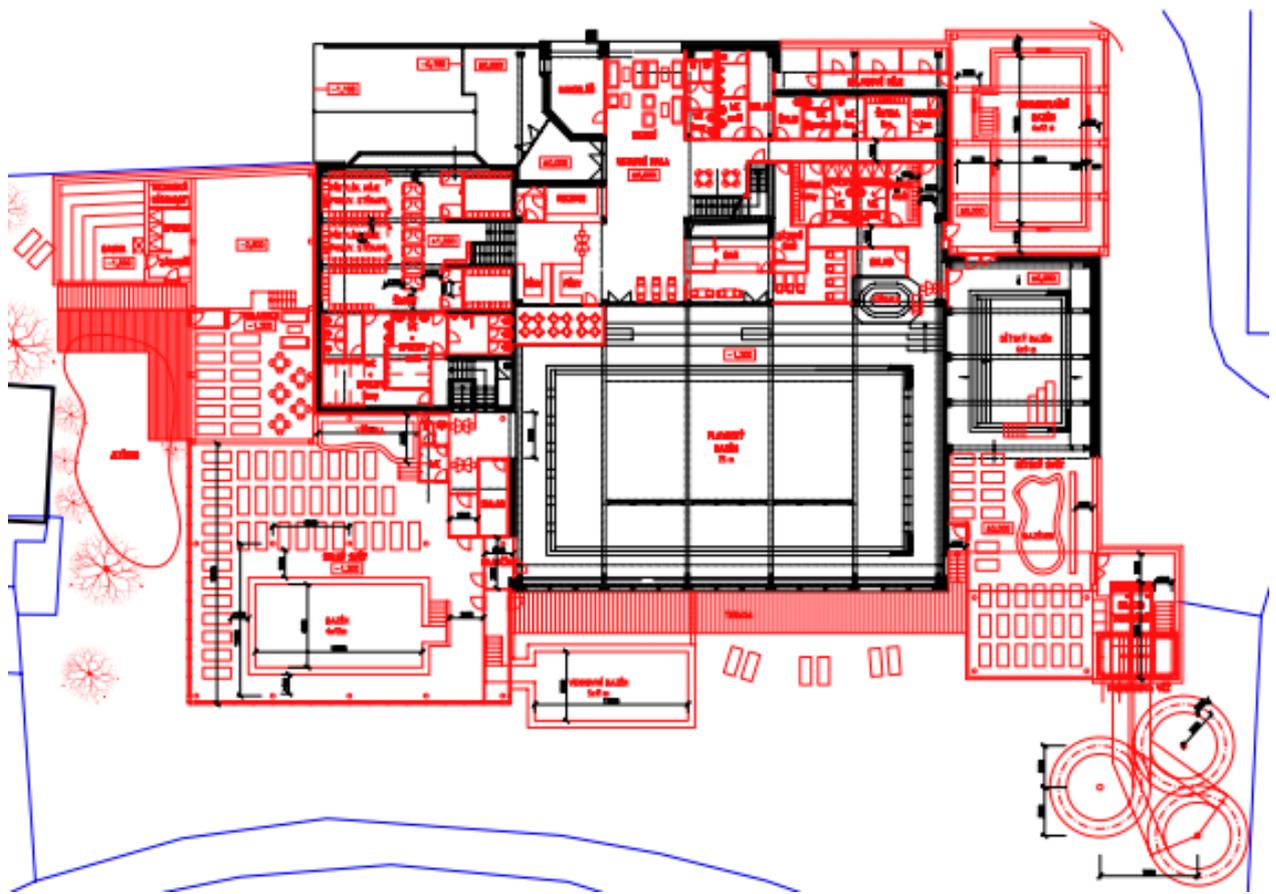
Obrázek 55 - Prachatice – venkovní koupaliště, skluzavky (zdroj: www.google.com)



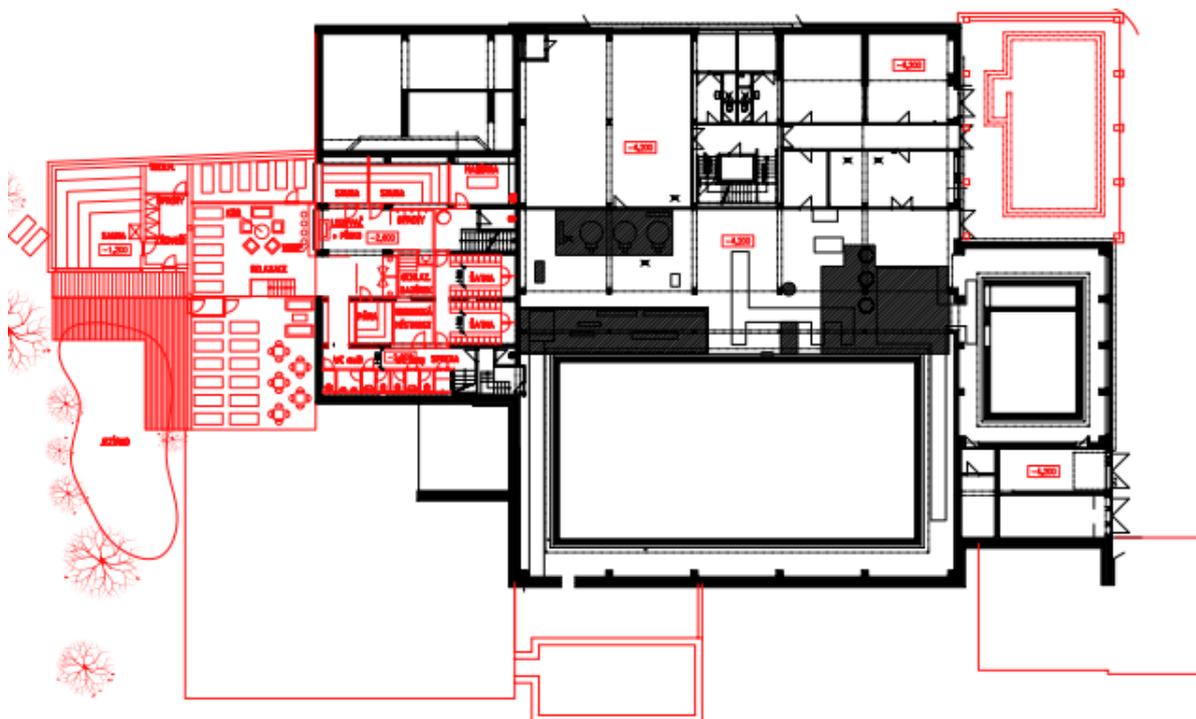
Obrázek 56 - Prachatice – venkovní koupaliště (zdroj: www.google.com)

Vybavení rekonstruovaného bazénu v budoucnu:

- Plavecký bazén 25 m, 6 drah
- Dětský bazén 9 x 6 m
- Dětské brouzdaliště 20 m²
- Výukový bazén 72 m²
- Slaný bazén vnitřní – 75 m²
- Slaný bazén venkovní – 55 m²
- Slaná vířivka – 18 m²
- Saunový svět – finská sauna, solná sauna, pára, venkovní finská panoramatická sauna
- Tobogány - 100 m a 70 m
- Fitness



Obrázek 57 - Prachatice – nová dispozice 1.NP (zdroj: www.prachatice.cz)



Obrázek 58 - Prachatice – nová dispozice 1. PP (zdroj: www.prachatice.cz)

Hodnocení zařízení:**Investice**

celkový rozvoj dle projektantského rozpočtu 194 mil. Kč

Návštěvnost:

cca 60 000 ročně – plavecký bazén (průměr 4 let)

cca 15 000 ročně – venkovní koupaliště (průměr 4 let)

Výhody:

pokud se provede celkový rozvoj, tak velmi atraktivní zařízení

široká nabídka služeb pro zákazníky

možnost etapizace výstavby

Nevýhody:

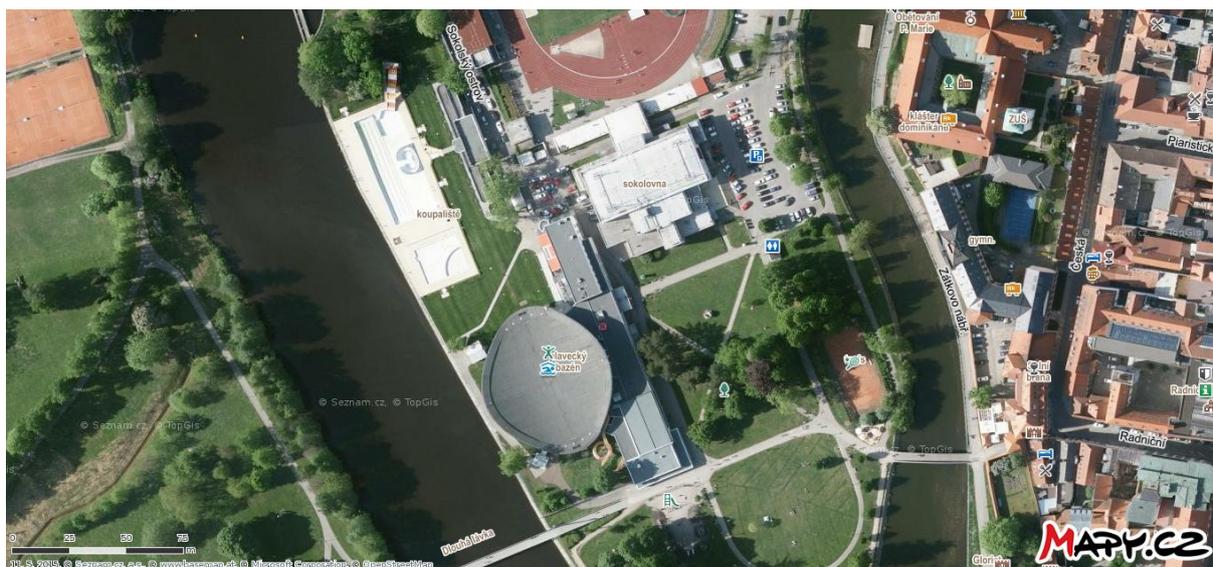
investičně náročné pro město

není přímá návaznost na velké venkovní plochy pro koupání

České Budějovice

Krajské město má k dispozici jen Plavecký stadion a venkovní koupaliště se nacházejí vedle sebe velmi blízko centra. Rekonstrukce koupaliště byla dokončena v roce 2010.

Objekt funguje jako plavecký a sportovní komplex. Pro relaxaci je jen nová vířivka a sauny. Do budoucna se plánuje výstavba saunového světa v rámci bazénu a případně bazény pro děti.



Obrázek 59 – České Budějovice – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Plavecký bazén – 50 x 20 m
- Skokanský bazén – 10 x 12 m
- Dětský výukový bazén – 20 x 10 m
- Tobogán – 69 m
- Nová kaskádová vířivka
- Pára
- V saunách 3 finské sauny
- Venkovní koupaliště s víceúčelovým bazénem, dětským brouzdalištěm a skluzavkou



Obrázek 60 – České Budějovice – plavecký stadion, dráhy (zdroj: www.google.com)



Obrázek 61 – České Budějovice – plavecký stadion, tobogán (zdroj: www.google.com)



Obrázek 62 – České Budějovice – plavecký stadion, skokanský bazén s můstkem (zdroj: www.google.com)



Obrázek 63 – České Budějovice – plavecký stadion, nová vířivka (zdroj: www.google.com)



Obrázek 64 – České Budějovice – venkovní koupaliště, v pozadí plavecký stadion (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	stávající objekt
Návštěvnost:	cca 210 000 ročně – plavecký bazén cca 40 000 ročně – venkovní koupaliště
Výhody:	zázemí krajského města
Nevýhody:	nemožnost zásadního rozvoje chybí atrakce pro rozmanité cílové skupiny

Třeboň

Bazén se slanou vodou se nachází v lázních Aurora spolu s wellness. Je přístupný i pro veřejnost.



Obrázek 65 - Třeboň – letecký snímek, lázně (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Slaný bazén
- Dětské brouzdaliště
- Tobogán (40m)
- Whirlpool
- Vodní atrakce



Obrázek 66 - Třeboň – plavecký bazén se slanou vodou (zdroj: www.google.com)



Obrázek 67 - Třeboň – tobogán a vodní atrakce (zdroj: www.google.com)



Obrázek 68 - Třeboň – tobogán a vodní atrakce (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

- Investice** stávající objekt
- Návštěvnost:** nezjištěno
- Výhody:** součást lázeňského komplexu
slaná voda
- Nevýhody:** minimální saunové zázemí

Písek

Starší plavecký bazén. V letní sezóně je zpřístupněn venkovní bazén a brouzdaliště.

Tento bazén bude za cca 2 roky nahrazen úplně novým projektem v jiné lokalitě. Bude obsahovat plavecký bazén 25 m s 8 drahami, relaxační bazén, sauny, tobogán, venkovní zónu.



Obrázek 69 - Písek – letecký snímek – stávající bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Plavecký bazén 25 m
- Dětský bazén
- Pára
- Venkovní bazén 50 m
- Venkovní brouzdaliště



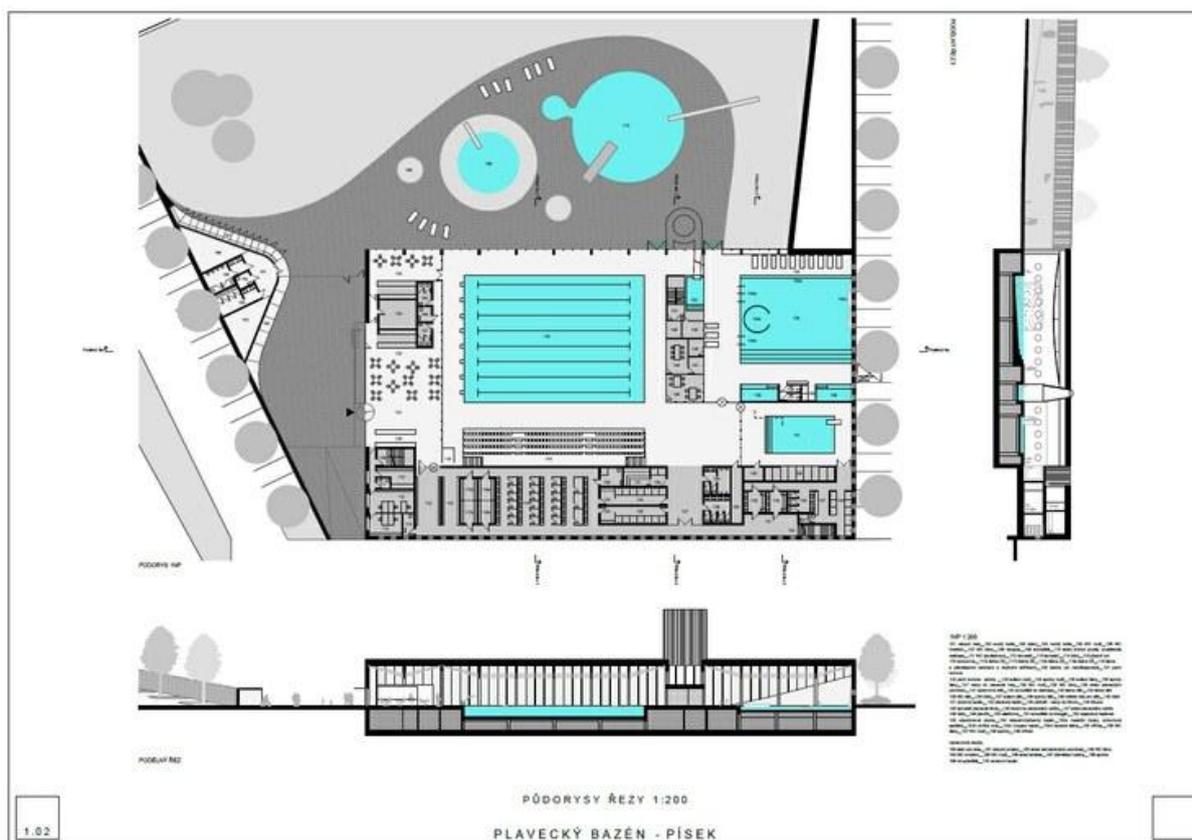
Obrázek 70 - Písek – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 71 - Písek – dětský bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 72 - Písek – venkovní bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 73 - Písek – nový bazén (zdroj: www.Česká komora architektů)

Hodnocení zařízení: nový projekt

Investice cca 284 000 000 Kč (vypsaná zakázka)

Návštěvnost: neznámá

Výhody: nový projekt s venkovní zónou

Nevýhody: malé prostory pro relaxaci
malý saunový svět

Tábor

Celý stávající komplex bude procházet kompletní renovací. Rekonstrukce bude po etapách. Nyní se bude rekonstruovat plavecký bazén a přistavovat dětský bazén. Dále vznikne nový saunový svět s 5 saunovými a parními kabinami. V budoucnu by se měl přistavovat relaxační bazén.

Bazén má v přímé návaznosti i venkovní letní areál s 50 m plaveckým a relaxačním bazénem a venkovním tobogánem.



Obrázek 74 - Tábor – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

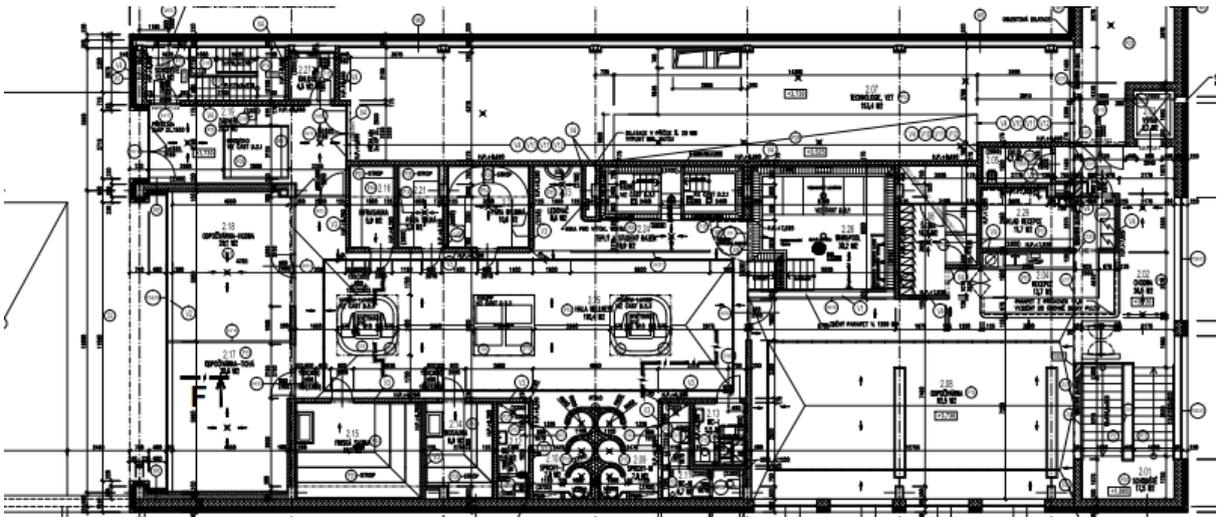
- Venkovní tobogán a skluzavka
- Venkovní plavecký bazén a rekreační plochy s vodními atrakcemi – 50 m
- Vnitřní plavecký bazén 25 m – 8 drah
- Vnitřní dětský bazén



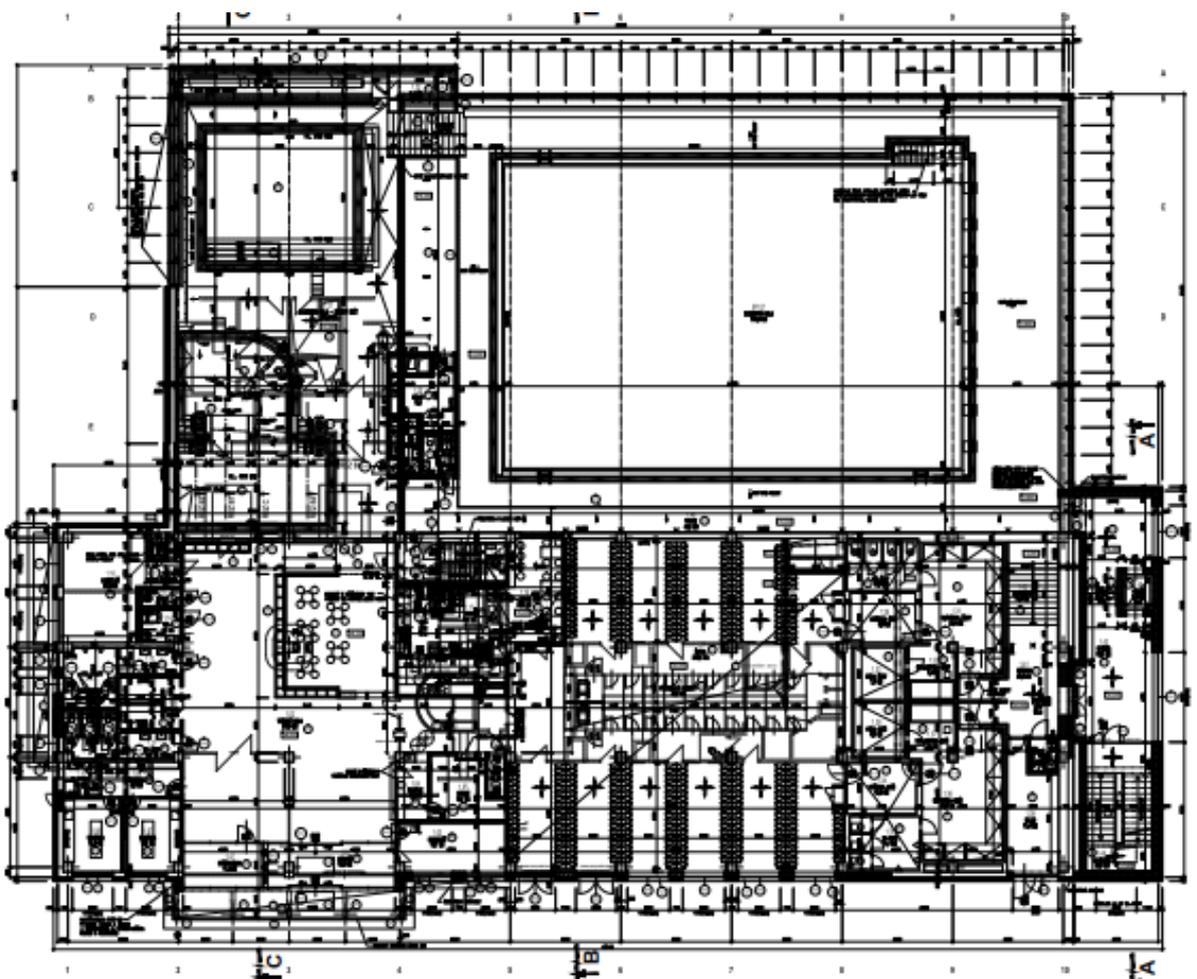
Obrázek 75 - Tábor – venkovní areál (zdroj: www.google.com)



Obrázek 76 - Tábor – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 77 - Tábor – nový saunový svět v 2.NP (veřejné zakázky.cz)



Obrázek 78 - Tábor – rekonstrukce v 1.NP (veřejné zakázky.cz)

Hodnocení zařízení: nový projekt

Investice cca pro 1. etapu 105 000 000 Kč

Návštěvnost: nyní cca 146 000 – vnitřní areál
nyní cca 28 000 – venkovní areál

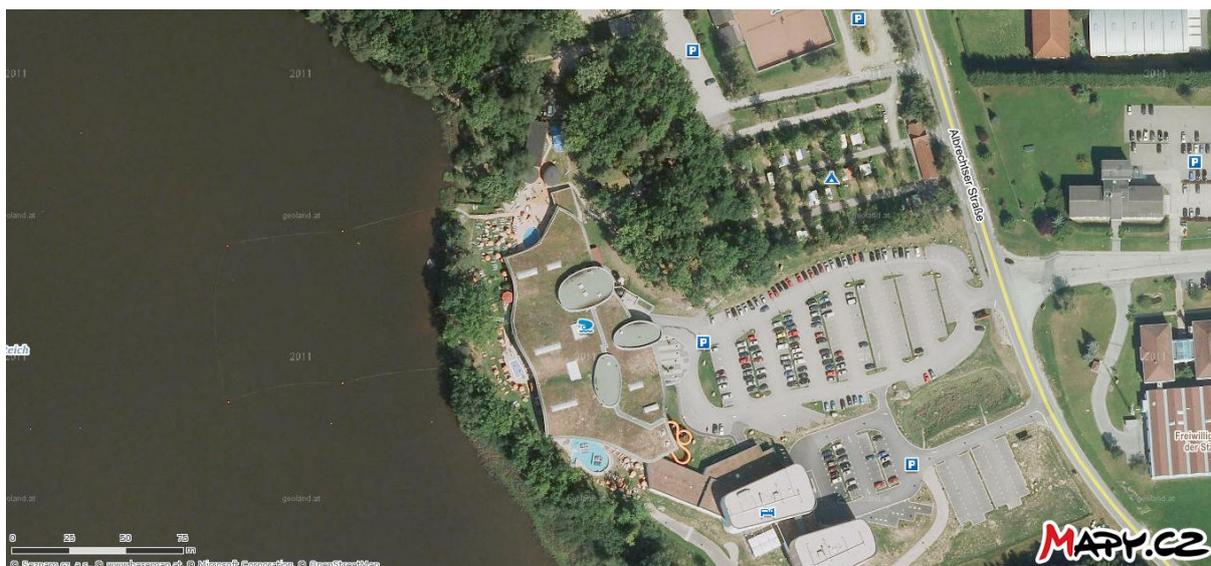
Výhody: zahájena rekonstrukce
nový saunový svět

Nevýhody: malé prostory pro relaxaci

Sole-Felsen-Bad Gmünd

Aquapark v Dolním Rakousku sousedící s jezerem.

Sole-Felsen-Bad Gmünd oáza odpočinku a relaxace. Najdete zde celkem 7 bazénů s 930 metry čtverečními vodní plochy: sladkovodní sportovní bazén 26 - 28 °C, sladkovodní venkovní bazén pro děti 28 - 30 °C, sladkovodní krytý bazén pro děti 28 - 30 °C, žulovou vanu (5% soli) 32 - 34 °C, skalní solný bazén (1,5% soli) 32 - 34 °C, slanou vnitřní a venkovní – Relax lagunu (5% soli) 32 - 34 °C, proudový kanál s masážními tryskami, skluzavku o délce 65 m. Atraktivní a rozmanitý saunový svět se skalní saunou-hammam, solnou saunou, parní lázní, ametystovou saunou, achátovou saunou, křišťálovou saunou, lesní saunou a jezírko.



Obrázek 79 – Sole-Felsen-Bad Gmünd – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Sportovní bazén
- Solná laguna (venkovní) a solný bazén (krytý)
- Dětský krytý i venkovní bazén
- Vnitřní a venkovní sauny, několik druhů v krásné saunové zahradě na břehu jezera



Obrázek 80 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – plán areálu (zdroj: www.google.com)



Obrázek 81 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – vnitřní prostory (zdroj: www.google.com)



Obrázek 82 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – venkovní prostory (zdroj: www.google.com)



Obrázek 83 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – venkovní sauny (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

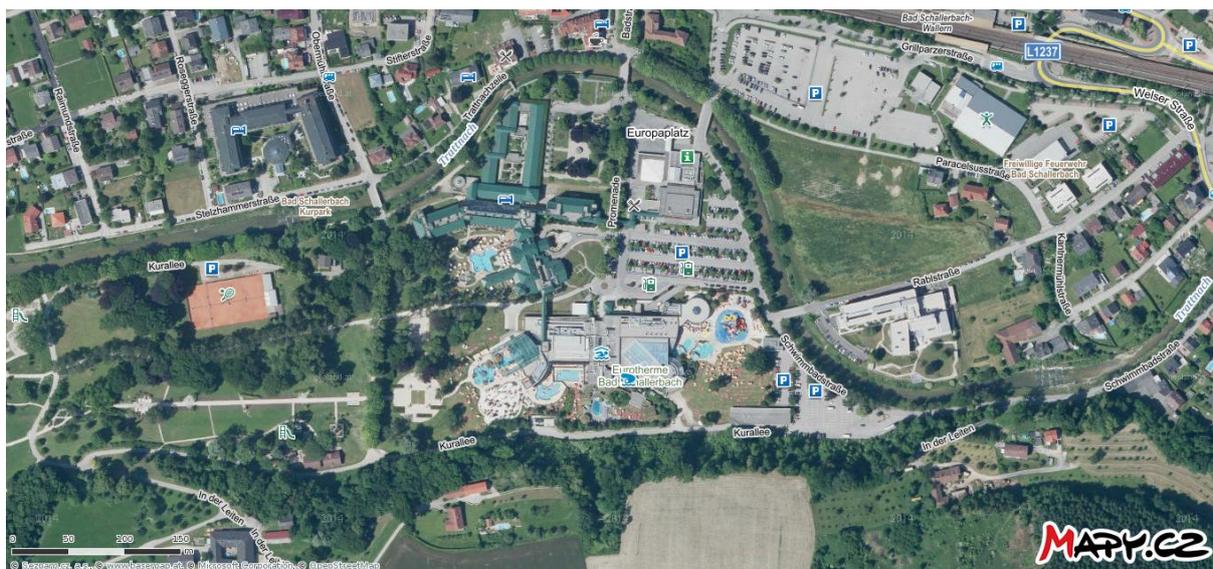
Investice neznámá
Návštěvnost: nyní cca 330 000 ročně
Výhody: komplexní resort
 slaná voda
 hotel
 krásná lokalita u jezera
 venkovní prostor pro sauny

Nevýhody: vyšší vstupné než v českých zařízeních

Eurothermen Resort Bad Schallerbach

Rozsáhlý komplex pro relaxaci se rozkládá v Horním Rakousku. Skládá se z hlavních částí:

- Aquapulco - svět pirátů
- Tropicana - "Cabrio-Therme" - relaxace
- Relaxium - svět saunování
- Physikarium - terapeutické centrum
- Paradiso ****s - Hotel



Obrázek 84 - Therme-Bad Schallerbach – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

- Velký aquapark s množstvím tobogánů, skluzavek
- Tropický relaxační pavilon
- Venkovní i vnitřní atrakce
- Saunový svět
- Hotel



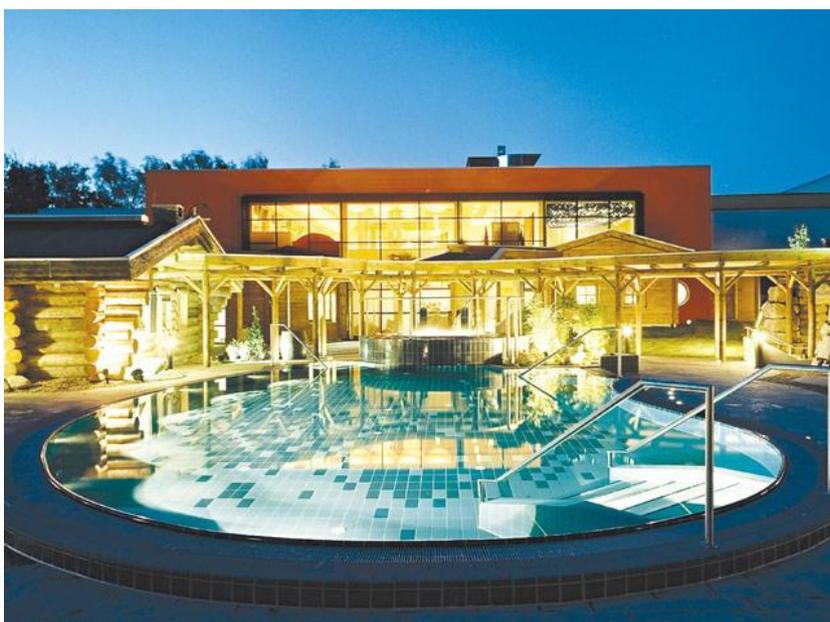
Obrázek 85 - Therme-Bad Schallerbach – plán areálu (zdroj: www.google.com)



Obrázek 86 - Therme-Bad Schallerbach – vnitřní prostory (zdroj: www.google.com)



Obrázek 87 - Therme-Bad Schallerbach – venkovní bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 88 - Therme-Bad Schallerbach – relaxační bazén v saunách (zdroj: www.google.com)



Obrázek 89 - Therme-Bad Schallerbach – pirátský dóm (zdroj: www.google.com)



Obrázek 90 - Therme-Bad Schallerbach - jedna z venkovních saun (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice neznámá, jen část Relaxarium 20 mil. Euro

Návštěvnost: nyní cca 740 000 ročně

Výhody: komplexní resort

zajímavé atrakce

hotel

venkovní areál

venkovní prostor pro sauny

Nevýhody: vyšší vstupné než v českých zařízeních

Potenciální konkurence:

V okolí jsou i další potenciální projekty jako např. výstavba bazénu v Kaplici či se připravuje velký rekreační komplex v Loučovicích, který bude mít pravděpodobně také wellnessovou část.

Přehled cen za vstup do bazénů, saun a letního koupaliště

Místo	Vstupné (Kč)		
	Bazén (Kč/hod) - dospělí	Sauna (Kč/hod) - dospělí	Venkovní koupaliště (Kč/den) - dospělí
Český Krumlov	50	-	-
Větrní	50	60	60
Lipno	130	125	-
Frymburk	100	180	-
Velešín	-	-	60
Volary	-	77	-
Prachatice	40	38	70
Třeboň	100	140	-
České Budějovice	45	130	80
Písek	42	-	63
Tábor	50	-	80
Sole-Felsen-Bad Gmünd	11,9 E/2h	15,9 E/2h	-
1 E = 25,5 Kč	303	405	
Therme-Bad Schallerbach	22,5 E/2h	36 E/den	-
1 E = 25,5 Kč	573	918	

Tabulka 16 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

Konkurenční zařízení ve vzdálenějším okolí – destinační zařízení v České republice:

- Aquapalace Praha
- Aqualand Moravia

Tyto projekty se mohou stát jednorázovým výletním cílem obyvatel Českého Krumlova z důvodu množství atrakcí, ale nepředpokládá se častější odliv. Spíše se s ohledem na dojezdovou vzdálenost budou obyvatelé spádové oblasti navštěvovat Eurotherme či Sole-Felsen-Bad.

Přímá konkurence - hodnocení:

- zařízení jsou orientovány na kondiční plavání a výuku plavání
- malé části orientované na rekreaci
- velmi slabá nabídka wellness služeb – především sauny
- nízké ceny za vstupy do bazénů
- investuje se či se bude investovat do modernizací a rozvoje bazénů

Nepřímá konkurence - hodnocení:

Návštěvnost zařízení ovlivňují a svým způsobem jsou nepřímou konkurencí i další volnočasové aktivity v místě, které v době volného času mohou obyvatelé a turisté navštěvovat. Jedná se o různá sportovní, zábavní a kulturní zařízení jako i další volnočasové aktivity jako nakupování atd.

Konkurence v oblasti Fitness

Jelikož se v zařízení v některých variantách uvažuje pro doplnění služeb i s vybudováním fitness, tak je zde uveden přehled konkurenčních zařízení v Českém Krumlově.

Squash - Fitness

Cena vstupu 120 Kč po 14:00 (100 Kč do 14.00).

Je zde i finská sauna za 120 Kč.

S ohledem na dobrý synergický efekt propojení široké nabídky služeb wellnessového charakteru a fitness je ve variantě V3 a V4 uvažováno i s touto možností.

4.3 Analýza a odhad poptávky

4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu

Sportovně-relaxační zařízení vznikne jako nový projekt, který dle vybrané varianty bude určen různým cílovým skupinám a s různým stupněm možného sportovně – relaxačního využití.

Cílem a doporučením však je koncipovat projekt tak, aby byl určen pro nejširší veřejnost ze všech věkových a sociálních skupin.

Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace jsou tyto:

- Obyvatelé města Český Krumlov a nejbližšího okolí - do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem
- Návštěvníci Českého Krumlova
- Návštěvníci oblasti Lipna

Hlavní cílové skupiny projektu:

- Výuka plavání
- Kondiční plavci
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisti

Hlavní cílové skupiny dle konceptu zařízení:

Zde jsou naznačeny možnosti využití jednotlivých středisek dle varianty rozsahu nabízených služeb jednotlivými zákaznickými skupinami.

Využití bazénu zákaznickými skupinami:

Stávající stav



Obrázek 91 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav

Nový stav



Obrázek 92 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nový stav

Stávající stav

- Služby projektu ve variantě - zachování stávajícího stavu budou využívat hlavně sportovně ladění zákazníci (sem patří i zdravotní a kondiční plavání) a v menší míře i relaxačně ladění zákazníci. Bude se jednat o individuální návštěvníky i v menší míře o skupiny, skupiny budou zaměřeny na aktivní sportovní zážitky anebo budou tyto skupiny tvořeny organizovanými skupinami (žáci škol, plaveckých škol a sportovních oddílů).

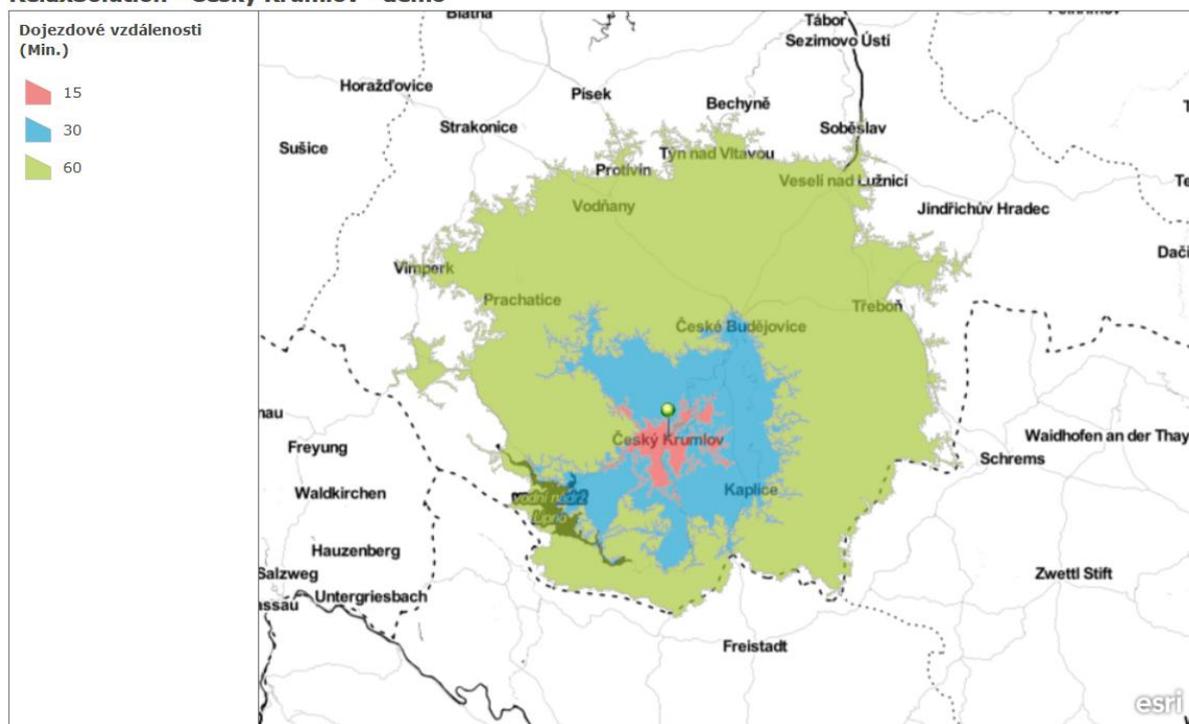
Rozvojové varianty

- Ve variantách rozvoje bude navíc k výše popsaným skupinám zajištěna možnost plavání a relaxace také rodinám s dětmi, mládeži a turistům. V této variantě bude nabídka služeb mnohem širší, respektive přibude relaxační a zábavní část plus případně venkovní koupaliště. Toto vše je zaměřeno na početnou skupinu návštěvníků, kteří vyhledávají obdobná zařízení s cílem relaxovat a pobavit se. V těchto zařízeních pak i zákazníci tráví více času i za vyšší vstupné a více utrací za doprovodný servis a to např. občerstvení, masáže atd.

4.3.2 Analýza poptávky

Dojezdové vzdálenosti měst ve spádové oblasti od Českého Krumlova

RelaxSolution - Český Krumlov - demo



Map tiles by Stamen Design, under CC BY 3.0. Data by OpenStreetMap, under ODbL

Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Českého Krumlova



Tabulka 17 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Českého Krumlova

Potenciál obyvatel pro projekt ve spádové oblasti:

- Do 15 minut autem je cca 23 727 obyvatel.
- Do 30 minut autem je cca 106 579 obyvatel.
- Do 60 minut autem je cca 208 971 obyvatel.

Na základě těchto dat byl namodelován odhad návštěvnosti zařízení ve variantě optimistické, realistické a pesimistické. Model je zpracován na základě odborné zkušenosti.

Výpočet zákaznického potenciálu

Vodní svět a Saunový svět

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvnícký potenciál
místo	0 - 15	23 727	7 118	100%	7 118	3,5	24 913
nejbližší okolí	16 - 30	106 579	31 974	70%	22 382	2	44 763
širší okolí	31 - 60	208 971	62 691	10%	6 269	1,5	9 404
turisti - Český Krumlov		1 500 000	-	1%	15 000	1,5	22 500
turisti - oblast Lipna		400 000	-	1%	4 000	1,5	6 000
CELKEM							101 580

Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	101 580
realistický	-20%	81 264
pesimistický	-40%	60 948

z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	25%	návštěvnost saun
optimistický	76 185		25 395
realistický	60 948		20 316
pesimistický	45 711		15 237

Plavecká hala

Návštěvnost škol, oddílů apod	70 000
-------------------------------	--------

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	
optimistický	171 580
realistický	151 264
pesimistický	130 948

Tabulka 18 – Výpočet zákaznického potenciálu

Informace o návštěvnosti v zařízeních ve městech s počtem obyvatel v rozmezí 6700 – 36000:

Zařízení mají různou skladbu atrakcí a to vnitřních i venkovních. Čísla návštěvnosti jsou jen pro srovnání s Českým Krumlovem. V číslech jsou odchylky v metodice započítávání např. dětí při výuce plavání apod.

Město (počet obyvatel)	Počet návštěvníků
Kravaře (6 700 obyvatel)	150 000 návštěvníků
Sušice (11 000 obyvatel)	107 000 návštěvníků
Kuřim (11 000 obyvatel)	210 000 návštěvníků
Bruntál (16 500 obyvatel)	180 000 návštěvníků
Uherské Hradiště (25 000 obyvatel)	340 000 návštěvníků
Kolín (31 000 obyvatel)	250 000 návštěvníků
Třebíč (36 000 obyvatel)	260 000 návštěvníků

Tabulka 19 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Návštěvnost ovlivňují u jednotlivých zařízení především tyto faktory:

- Velikost populace v místě
- Dojezdové vzdálenosti z okolí
- Dopravní dostupnost
- Zvolená cenová strategie
- Atraktivita zařízení
- Nabídka služeb pro jednotlivé cílové skupiny
- Rozsah nabízených alternativních zdrojů zábavy v místě
- Konkurence

Dále je zde informace o zvýšení návštěvnosti zařízení po rekonstrukci plaveckých bazénů a rozšíření jejich služeb a vliv na návštěvnost.

Přehled návštěvnosti ročně

	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	nárůst
Bazén Kolín	60 000	250 000	317%
Bazén Klatovy	70 000	131 000	87%

Tabulka 20 – Nárůst návštěvnosti po rekonstrukci

Shrnutí analýzy poptávky:

Na základě zjištěných statistických údajů, informací o srovnatelných zařízeních a z vlastní bohaté praxe byly stanoveny modely návštěvnosti jednotlivých variant řešení budoucího provozu z hlediska jejich funkční náplně ve variantách pesimistické, realistické a optimistické. Bližší informace o odhadovaných návštěvnostech jsou v části Ekonomiky provozu kapitola 9.

4.3.3 Vliv sezónnosti

Vliv sezónnosti je u obdobných zařízení významný jako i vliv návštěvnosti na počasí.

U plaveckého bazénu je návštěvnost s výjimkou letních měsíců takřka konstantní.

U zábavních bazénů je návštěvnost generována především o víkendech a v době prázdnin.

U relaxačních bazénů je návštěvnost takřka konstantní s menšími výkyvy mezi pracovními dny a dny volna, ale je obecně větší v zimních měsících než v letních. Roli zde hraje i pracovní režim obyvatel v okolí z hlediska především práce na směny.

Sauny mají největší návštěvnost od října do dubna, ale zde je efekt počasí ještě významnější. Koncipováním Saunového světa i s venkovní zahradou se však zajistí i návštěvnost během jindy nízké letní sezony.

Pro venkovní koupaliště je zásadní jen období letních prázdnin, kde podle počasí v daném roce se pohybuje otevírací doba areálu cca 60 - 90 dní, z toho však koupacích dní může být jen pár desítek s ohledem na slunečné a deštivé počasí.

Proto je vhodné pro budoucí areál kombinovat venkovní a kryté atrakce, aby byla zajištěna pokud možno kontinuální návštěvnost celého areálu během celého roku a byl maximálně efektivně využíván personál provozu.

5 POPIS VARIANT ŘEŠENÍ PROJEKTU

Projekt je pro účely Studie proveditelnosti posuzován ve 4 základních variantách rozvoje zařízení krytého bazénu, které se liší druhem středisek, provozní náplní, velikostí a investičním rozpočtem. Varianta 0 byla uvažována jako uzavření stávajícího bazénu.

Rozvojové varianty byly modelovány pro navrženou kapacitu a provozní náplň.

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice a nové velké přístavby směrem západním do zahrady pro relaxační a dětskou zónu a nástavba středního traktu zázemí plaveckého bazénu do 2.NP s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu

Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu s komplexní nabídkou služeb sportovně-rekreačního areálu

K těmto základním variantám bylo posouzeno i řešení venkovní zahrady, respektive možnosti zajištění koupání ve venkovním areálu pro letní sezonu.

Součástí letního areálu by byly především tyto atrakce:

- Relaxační bazén s vymezenými dráhami i pro plavání
- Dětské brouzdaliště
- Zázemí (WC, sprchy, apod.)
- Občerstvení
- Suché hrací prvky (prolézačky, nafukovací atrakce, beach volejbalové hřiště,...)
- Plochy pro slunění a odpočinek – nezastíněné i zastíněné

V bezprostřední blízkosti objektu je možnost výstavby hotelu u ulice Chvalšinská, který by mohl být v některých variantách přímo propojen s novým relaxačním komplexem. Z hotelu by byly pak výhledy do zahrady s letním koupalištěm.

Základní koncept řešení, který byl pro jednotlivé varianty použit částečně nebo úplně:

- Celoroční provoz
- Atrakce pro jednotlivé cílové skupiny
- Základní střediska
 - Sportovní / kondiční plavání
 - Výuka plavání
 - Relaxace - vodní
 - Relaxace - saunová
 - Fitness
 - Masáže apod.
 - Gastro
- Propojení a zároveň segmentace středisek hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu
- Kvalita a rozmanitost nabízených atrakcí a služeb
- Provozní jednoduchost (bezbariérovost, orientace,...)
- Ekonomické efekty
- Případná etapizace projektu

- Odlišení se od konkurence

Cílem navrhovaných a následně posuzovaných změn bylo především:

- Soustředění se na wellnessové služby – sauny a vodní relaxaci
- Hledat „USP“ celého zařízení s ohledem na historii města, zámek, těžbu grafitu apod.
- Vytvořit novou cenovou úroveň, která bude zákaznický přijatelná a zajistí požadované ekonomické efekty. To především u nových relaxačních středisek, které budou následně vytvářet „krycí příspěvek“ na sportovní a výukovou část
- Vybudováním nových středisek dojde oproti základnímu konceptu plavání k lepšímu využití personálu, který bude jen výkonově posilován

5.1 Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Návrh v této variantě počítá se zachováním stávající dispozice objektu a jeho hlavními atrakcemi – plaveckým bazénem a výukovým bazénem.

Jen dojde ke kompletní technologické obnově zařízení (vzduchotechniky, elektroinstalací, topení včetně podlahového, zdravotnické, bazénové technologie, měření a regulace apod.).

Zároveň dojde k sanaci objektu, zateplení objektu, výměně všech výplní otvorů, opravě či výměně plechové střechy, změně designu interiéru (dlažeb, obkladů, ...), instalaci nového nábytku včetně šatních skříněk, zavedení čipového přístupového systému apod. Provedení nových obkladů v bazénových halách včetně bazénových van.

Popis atrakcí:

Vodní zóna:

- plavecký bazén 25 x 12,5 m, 6 šest drah šíře 2,0m. Teplota vody 27°C
- dětský výcvikový bazén 10 x 6 m. Teplota vody 29°C.

Parní kabina: - v pánských a dámských sprchách.

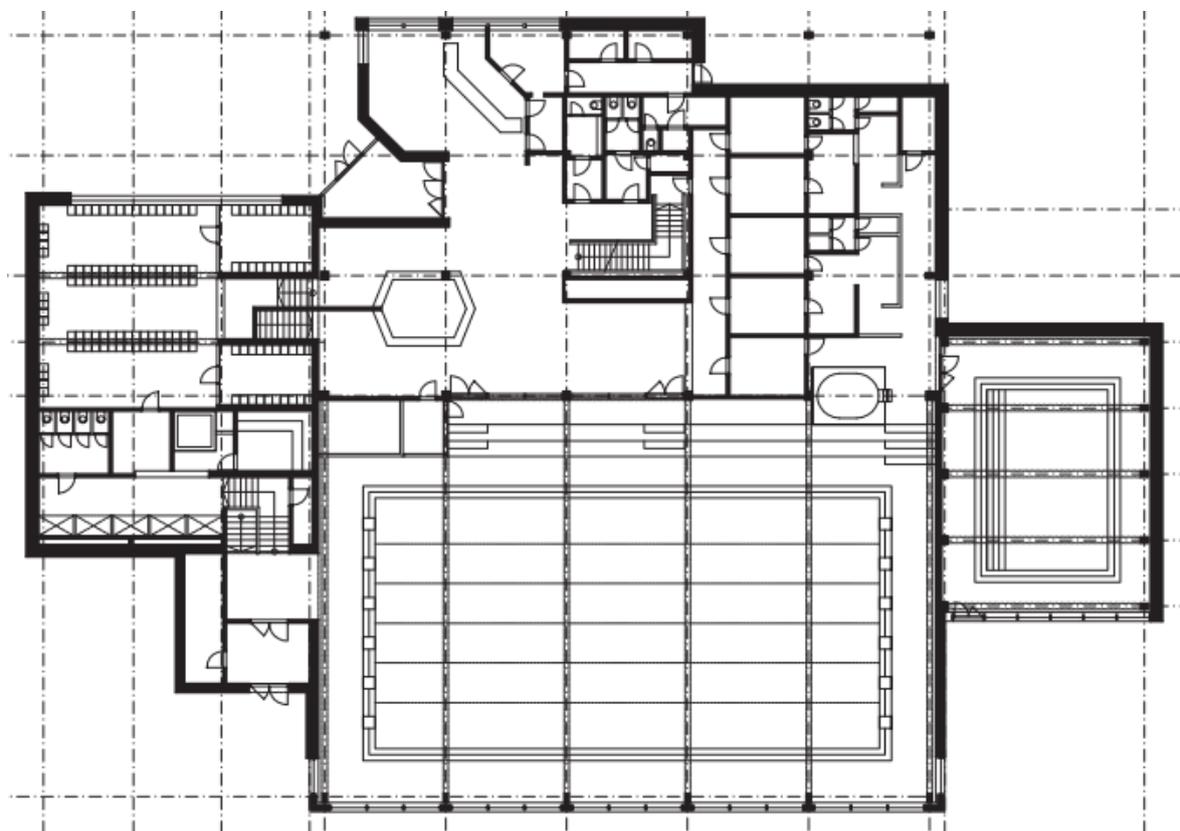
V této variantě se nevyužívá venkovních prostor.

Situace



Obrázek 93 – Půdorys situace varianta 1

Půdorys 1.NP



Obrázek 94 – Půdorys 1.NP – varianta 1

5.2 Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

V této variantě se vychází z rekonstrukce stávajícího objektu, který však bude mít změněnou dispozici pro realizaci nových zákaznických středisek ve formě úprav dispozice nebo řešením přístaveb k objektu na východní a západní straně.

Tento model vychází z konceptu připraveného pro rekonstrukci velmi podobného zařízení v Prachaticích.

Navržené zařízení se uvažuje s jednotlivými středisky dle své funkce, které jsou navzájem provázané, a zákazník je může navštěvovat.

Tyto střediska jsou oddělené turnikety a mají vlastní ceníkovou cenu a možnost různě dlouhých časových úseků pobytu.

Celý koncept z hlediska prostorových nároků upřednostňuje střediska, v kterých je požadováno větší vstupné a to relaxace ve vodní části a v saunách před plaveckou halou. Ta by měla funkčně splňovat nároky na výuku plavání a kondiční plavání.

Základní střediska:

- Plavecká hala
- Solný svět
- Saunový svět
- Víceúčelový bazén
- Dětský svět
- Masáže apod.
- Občerstvení
- Venkovní odpočinková plocha

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí a přístup pro administrativu a zázemí personálu. Je zde občerstvení navazující pak následně na mokrý provoz v bazénové hale. Z haly je možný přístup do části fitness, případně masáží, které jsou umístěné v 1. PP.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou v šatnách bazénu společné s převlékacími boxy. Sauny mají pak své společné šatny jako i fitness má vlastní šatny, ale oddělené. Na šatny vždy navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun.

Plavecká hala

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m a šířky 12,5 m o 6-ti plaveckých dráhách. U bazénu je minimální prostor pro sezení na lavicích. U haly jsou nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod.

Solný svět

Tento prostor je oddělený od bazénové haly a je sem vstup přes turniket. Takto je vymezena zóna, která bude zpoplatněna jinou sazbou než plavecká hala. Zároveň turniket slouží k omezení počtu návštěvníků v zóně nad rámec možné kapacity.

Zóna obsahuje odpočinkové plochy s relaxačními lehátky.

Hlavní atrakcí je víceúčelový bazén o rozměrech 12,5 x 6 m, který je koncipován jako relaxační. Je v něm část pro plavání a v části jsou relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky apod.

Dále je zde velká relaxační vířivka. Teplota vody 34°C, u vířivky 37°C. Uvažuje se zde jako hlavní atrakce slaná voda.

Z hlediska úspor energií bude relaxační bazén a vířivka se zákrytem.

Může zde být instalován i venkovní výplavový bazén o rozměrech 11 x 5 m, který by poskytl příjemného pobytu ve venkovním prostředí, které je v okolí velmi relaxační díky výhledům do okolí.

Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. V této části jsou sekce se saunami, ochlazovací část sprch a ochlazovacího bazénku, odpočívárny, volný relaxační prostor lounge, přístup do masérny, sociální zázemí a technické prostory. To vše je ve vnitřní části saunového světa. Na tuto část navazuje venkovní zahrada, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu. Zde by byla umístěna 1 venkovní sauna, ochlazovací jezírko a prostor pro relaxaci a to i celoroční. Ze Saunového světa by měli být koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody a využito maximálně denní světlo. Zahrada by do budoucna umožňovala další rozvoj např. pro realizaci dalších saun, krytých odpočinkových ploch apod.

pro děti atraktivní brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, toboganovou věž s 1-2 tobogány pro celoroční provoz (přístupné přes turniket i z venkovní letní zóny, aby i venkovní zóna mohla nabídnout pro letní provoz zajímavé atrakce).

Víceúčelový bazén

Je samostatná část s bazénem 12 x 6 m s proměnlivou hloubkou dna od 80 cm do 130 cm. Tento bazén má teplotu vody 32°C. je určen k plavání miminek, výuce předškoláků, rehabilitaci, aquaerobiku a o víkendech je to vodní plocha, která je propojena s Dětským světem. Na tuto část navazují skupinové šatny.

Dětský svět

Je samostatná část navazující na stávající dětský výukový bazén. Tento prostor se rozšiřuje o dětské brouzdaliště, okolo kterého jsou odpočinkové plochy. Dále je zde přístup na toboganovou věž, kde mohou být instalovány až 2 tobogány.

Masáže.

Jedná se o procedurální místnost, které lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb.

Občerstvení

Mělo by zajišťovat servis především pro část vstupní haly a pro bazénovou část. Může být provozováno vlastními kapacitami, případně může být pronajato.

Popis atrakcí:

Vodní zóna:

- plavecký bazén 25 x 12,5 m, 6 šest drah šíře 2,0m. Teplota vody 27°C
- dětský výukový bazén 10 x 6 m. Teplota vody 32°C.
- sláný relaxační bazén - vnitřní 12,5 x 6 m. Teplota vody 34°C
- sláný relaxační bazén - venkovní 11 x 5 m. Teplota vody 34°C.
- slaná vířivka - Teplota vody 37°C.
- víceúčelový bazén 12 x 6 m. Teplota vody 32°C.
- dětské brouzdaliště 20 m² - Teplota vody 32°C.
- až 2 tobogány - 100 m a 70 m

Saunový svět

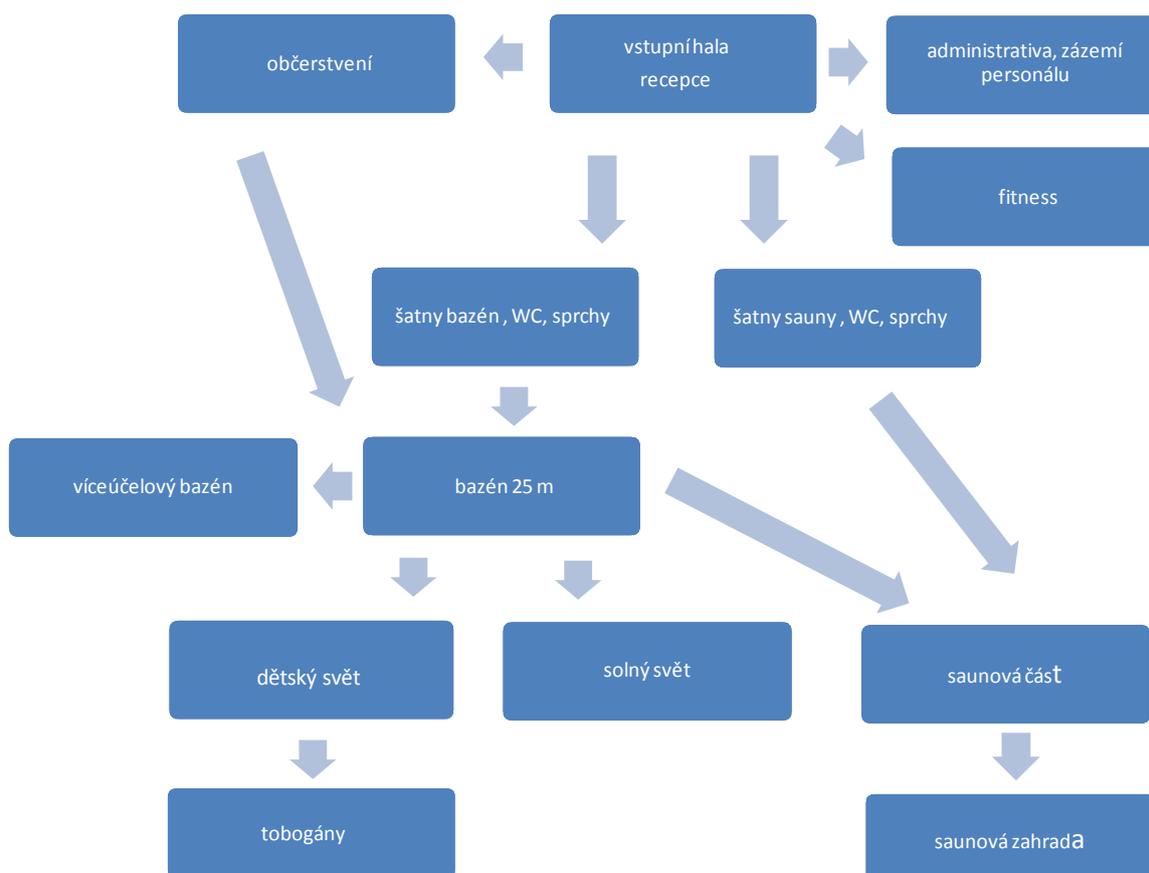
Vnitřní část

- Finská suchá sauna s možností provádění ceremoniálů pro cca 18 osob (90°C/10% teplota/vlhkost)
- Solná suchá sauna pro cca 9 osob (70°C /15% teplota/vlhkost)
- Parní kabina pro cca 9 osob (45°C /100% teplota/vlhkost)
- Ochlazovací bazének

Venkovní část

- Finská suchá sauna s možností provádění ceremoniálů pro cca 40 osob (80°C /10% teplota/vlhkost)
- Ochlazovací bazének
- Venkovní koupací jezírko

Schéma provozu



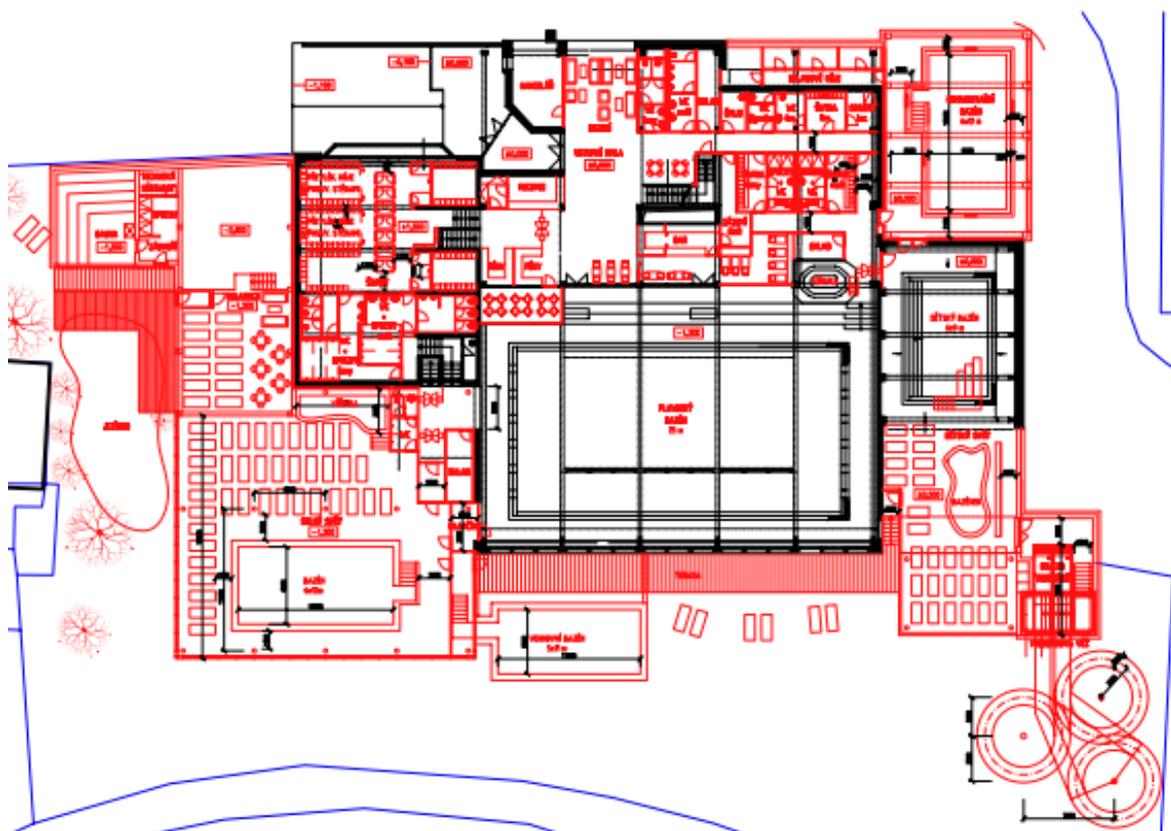
Obrázek 95 – Schéma provozu varianta 2

Situace



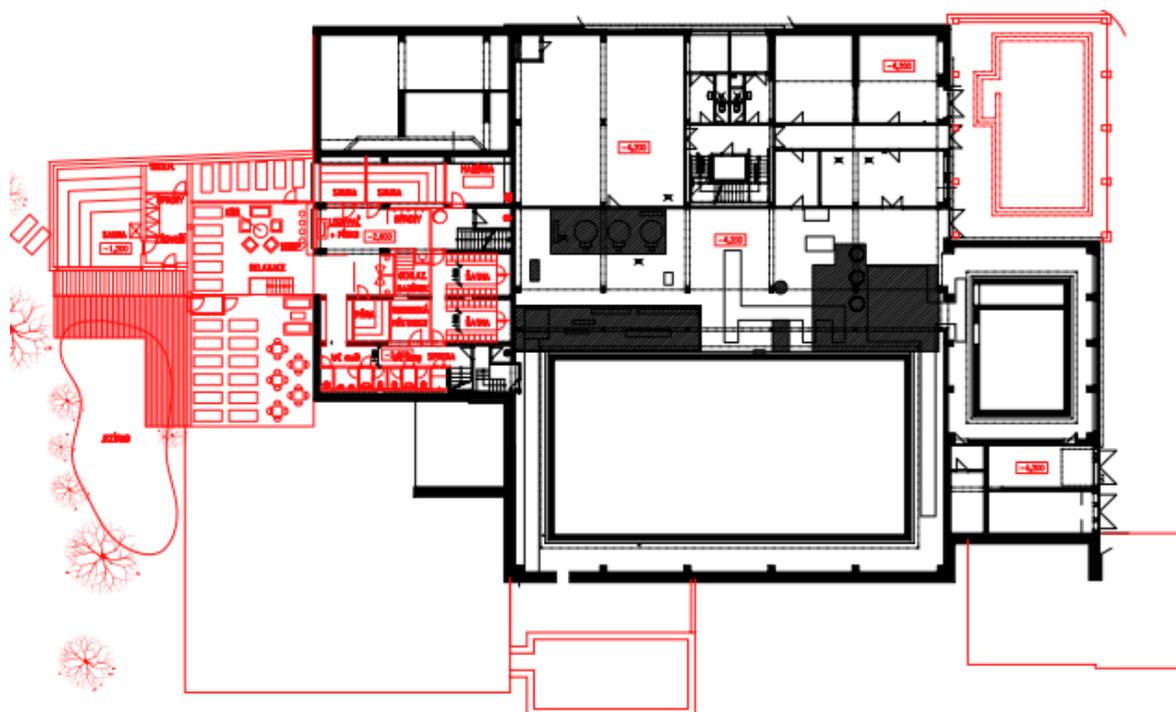
Obrázek 96 – Půdorys situace varianta 2

Půdorys 1.NP



Obrázek 97 – Půdorys 1.NP – varianta 2

Půdorys 1. PP



Obrázek 98 – Půdorys 1. PP – varianta 2

5.3 Varianta 3 – částečná demolice a nové přístavby a nástavba středního traktu nad zázemím plaveckého bazénu do 2.NP s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu

Navržené zařízení se uvažuje jako objekt s jednotlivými středisky dle své funkce, které jsou navzájem provázané, a zákazník je může navštěvovat.

Tyto střediska jsou oddělené turnikety a mají vlastní ceníkovou cenu a možnost různě dlouhých časových úseků pobytu.

Celý koncept z hlediska prostorových nároků upřednostňuje střediska, v kterých je požadováno větší vstupné a to relaxace a sauny před plaveckou halou. Ta by měla funkčně splňovat nároky na výuku plavání a kondiční plavání, ale již se neuvažuje s velkým prostorem např. pro tribunu atd.

Základní střediska:

- Plavecká hala
- Výukový bazén
- Relaxační a zábavní zóna
- Toboganová věž
- Saunový svět
- Fitness

- Masáže apod.
- Občerstvení
- Nájemní prostor pro rehabilitaci
- Venkovní letní areál

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí a přístup pro administrativu a zázemí personálu. Může zde být u občerstvení navazující pak následně do relaxační části. Z haly je možný přístup do 2.NP kde je saunový svět, fitness a masáže.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru nových společných šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy a v nich jsou sekce pro skupiny (školní výuka, plavecké oddíly apod.). Na ně navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje do haly bazénu 25 m. Přes ni se dá projít k relaxační hale nebo k výukovému bazénu. Z této části se dá pak také projít do 2.NP do saunového světa.

Plavecká hala

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m a šířky 12,5 m o 6-ti plaveckých dráhách. U bazénu je minimální prostor pro sezení na lavicích. V hale nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod.

Relaxační a zábavní zóna

Tento prostor je oddělený od bazénové haly a je sem vstup přes turniket. Takto je vymezena zóna, která bude zpoplatněna jinou sazbou než plavecká hala. Zároveň turniket slouží k omezení počtu návštěvníků v zóně nad rámec možné kapacity.

Zóna obsahuje pro děti atraktivní brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, toboganovou věž s 1-2 tobogány (případně i více) pro celoroční provoz (přístupné přes turniket i z venkovní letní zóny, aby i venkovní zóna mohla nabídnout pro letní provoz zajímavé atrakce).

Dále jsou zde kolem bazénů kapacitní odpočinkové plochy s relaxačními lehátky.

Hlavní atrakcí je víceúčelový bazén o rozměrech 12,5 x 16 m, který je koncipován jako víceúčelový pro možnost např. výuky plavání a zároveň i pro relaxaci. Je v něm část pro plavání a v části jsou relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky apod.

Dále je zde velká relaxační vířivka. Teplota vody 33°C, u vířivky 36°C. Může zde být jako hlavní atrakce slaná voda.

Tento prostor by byl v dopoledních a brzkých odpoledních hodinách využíván především pro organizované plavání a lekce. Odpoledne a večer, jako i o víkendech by sloužil pro relaxaci široké veřejnosti. Je to dáno především průběhem hlavní poptávky v čase po jednotlivých službách.

Z hlediska úspor energií bude relaxační bazén a vířivka se zákrytem.

Může zde být instalován i venkovní výplavový bazén, který by poskytl příjemného pobytu ve venkovním prostředí, které působí velmi relaxačně díky zeleni v zahradě.

Tato zóna je obsluhována občerstvením, které zároveň obsluhuje vstupní halu.

Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem a nachází se v 2.NP. Jsou zde vlastní šatny. V této části jsou sekce se saunami, ochlazovací část sprch a ochlazovacího bazénku, odpočívárny, prostor sezení u baru a volný relaxační prostor lounge, přístup do masérny, sociální zázemí a technické prostory. To vše je ve vnitřní části saunového světa. Na tuto část navazuje venkovní terasa např. ve dvou úrovních i s přístupem do venkovní zahrady, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu. Ve venkovním prostoru by byly umístěny 2 venkovní sauny, ochlazovací jezírko a prostor pro relaxaci a to i celoroční. Ze Saunového světa by měli být koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody, ale především na zámek,

kteřý je z této pozice USP celého saunového světa. Zároveň by mělo být využito maximálně denní světlo. Zahrada by do budoucna umožňovala další rozvoj např. pro realizaci dalších saun, krytých odpočinkových plocha apod. Případně lze využít i střechu nad saunovým prostorem pro letní terasu.

Fitness

Je to samostatná zóna v 2.NP, která je oddělena turniketem. Jsou zde samostatné šatny s hygienickým zázemím.

Samotný prostor fitness je halový prostor se zónami pro posilovací stroje, kardio stroje, funkční tréninky apod.

Je zde i velký sál na skupinová cvičení a případně malý sál komornější cvičení či lekce.

Z šaten fitness by mělo být napojení do saun či bazénové/relaxační části.

Případně se tato část nemusí realizovat, nebo se může zrealizovat v nějaké další etapě.

Masáže, kosmetika, pedikúra apod.

Jedná se o procedurální místnosti v 2.NP, které lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb.

Tyto místnosti by měli být přístupné jak pro pasantní návštěvníky těchto procedur, tak především pro návštěvníky z prostor saun či relaxace, a to především pro masáže.

Občerstvení

Mělo by zajišťovat servis především pro část relaxace a vstupní haly. V saunách je vlastní sauna bar.

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato.

Venkovní letní areál

Využíval by se stávající areál, který projde rekonstrukcí. Návštěvníkům kryté části by bylo umožněno navštívit v rámci vstupného i venkovní areál a atrakce. Zároveň pro návštěvníky letního areálu by bylo možné využít tobogánové atrakce.

Tato kombinace venkovního a krytého areálu sebou nese mnoho provozních výhod a pomáhá v letní sezoně vytěžovat oba areály např. při proměnlivém počasí apod.

Popis atrakcí:

Vodní zóna:

- plavecký bazén 25 x 12,5 m, 6 drah šíře 2,0m. Teplota vody 27°C
- dětský výcvikový bazén 10 x 6 m. Teplota vody 32°C.
- sladký / slaný relaxační bazén - vnitřní 12,5 x 12,5 m. Teplota vody 34°C
- sladký / slaný relaxační bazén - venkovní 12,5 x 10 m. Teplota vody 34°C.
- sladká / slaná vířivka - Teplota vody 37°C.
- dětské brouzdaliště 80 m² - Teplota vody 32°C.
- „Family“ tobogán pro jízdu na pneumatikách s délkou 150 m (jízda jedno, dvoj, troj-pneumatiky), věk od 6 let s dojezdem do mělkého dojezdového bazénu
- „Body“ tobogán s délkou 100 m, větší sklon, světelné a zvukové efekty, věk od 6 let s dojezdem do mělkého dojezdového bazénu

Saunový svět

Vnitřní část

- Finská suchá sauna s možností provádění ceremoniálů pro cca 30 osob (90°C/10% teplota/vlhkost)
- Panoramatická suchá sauna pro cca 20 osob (80°C /15% teplota/vlhkost)
- Solná suchá sauna pro cca 15 osob (70°C /15% teplota/vlhkost)
- Aroma (bylinková) sauna pro cca 15 osob (65°C /30% teplota/vlhkost)

- Parní kabina pro cca 10 osob (45°C /100% teplota/vlhkost)
- Ochlazovací bazének

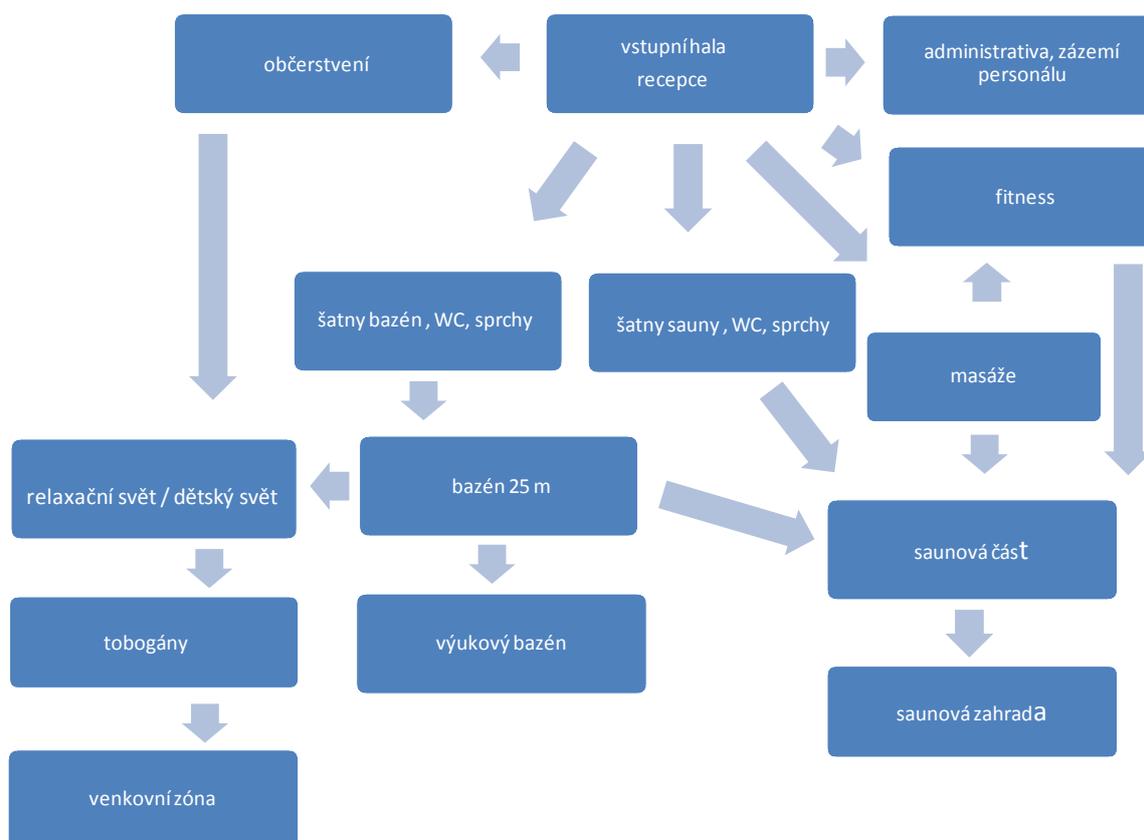
Venkovní část

- Finská suchá sauna s možností provádění ceremoniálů pro cca 50 osob (85°C /10% teplota/vlhkost)
 - Finská suchá sauna např. s krbem pro cca 20 osob (95°C /10% teplota/vlhkost)
 - Ochlazovací bazének
 - Venkovní vířivka
 - Venkovní koupací jezírko
- Odpočinkové plochy (min. 50 lehátek, min. 50 míst na sezení)

Fitness

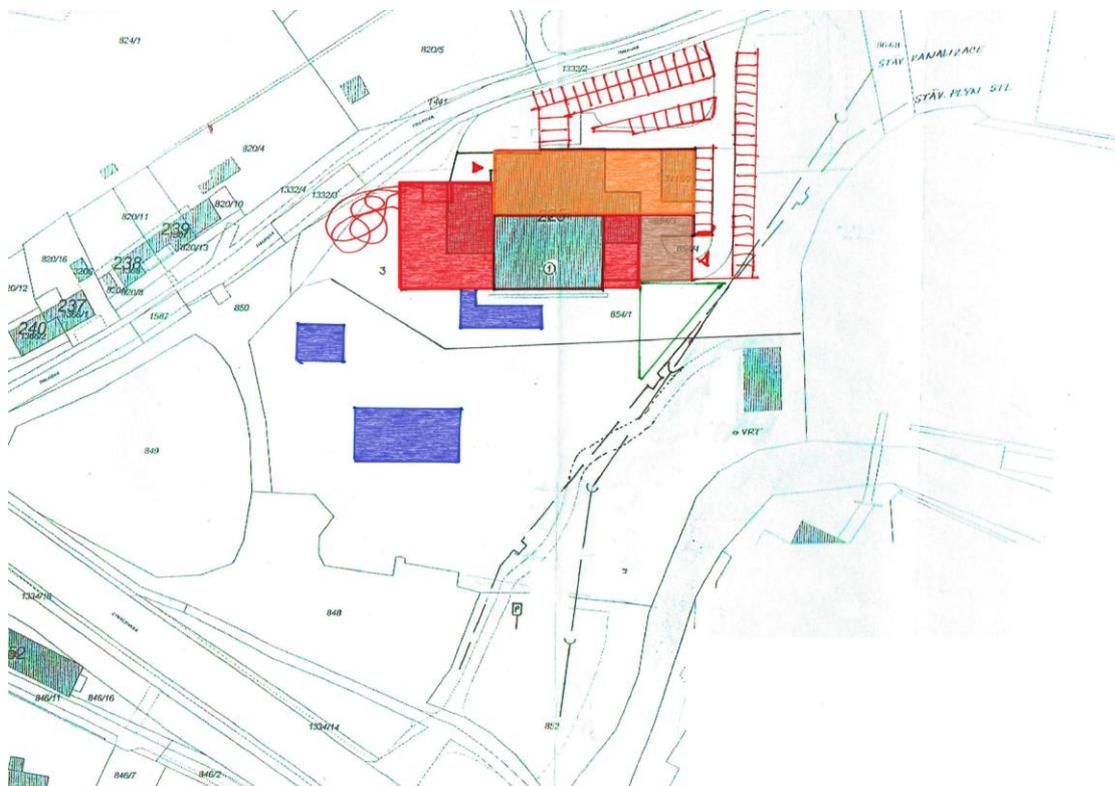
- Posilovna cca 300 m²
- Aerobní sál 80 m²
- Malý cvičební sál 40 m²

Schéma provozu



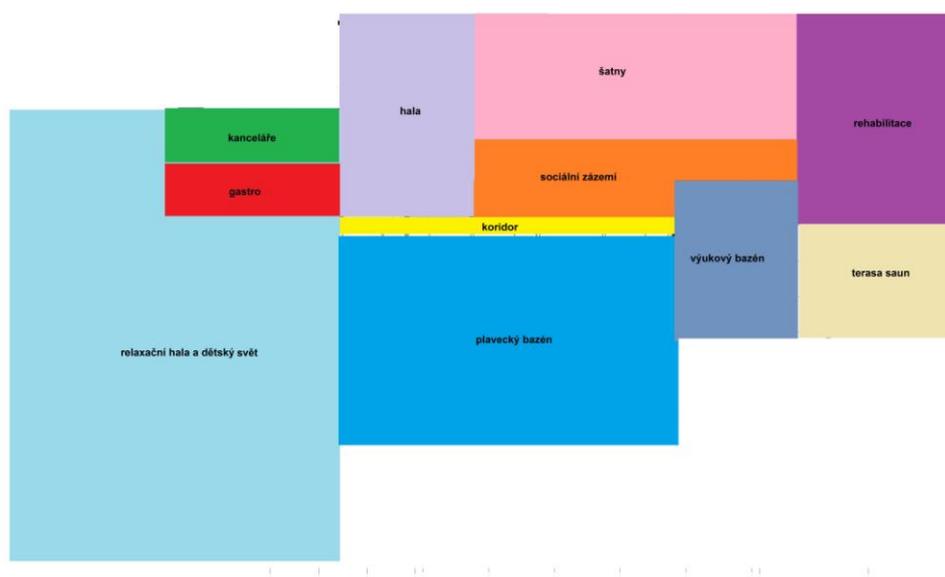
Obrázek 99 – Schéma provozu varianta 3

Situace



Obrázek 100 – Půdorys situace varianta 3

Půdorys 1.NP



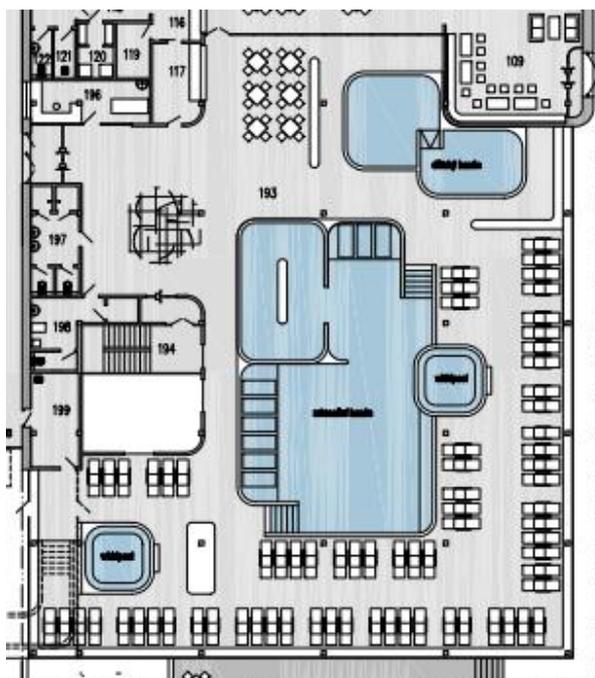
Obrázek 101 – schéma funkčního řešení půdorysu 1.NP varianta 3

Půdorys 2.NP



Obrázek 102 – schéma funkčního řešení půdorysu 2.NP varianta 3

Ukázka řešení relaxačního bazénu



Obrázek 103 – Ukázka relaxačního bazénu (zdroj. Město Příbram)

5.4 Varianta 4 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a výstavba nového komplexního sportovně relaxačního centra

V přibližném místě stávajícího bazénu by byl vybudován nový projekt, který by mohl v dispozičním řešení respektovat všechny potřebné provozní aspekty a mohl by obsahovat bezkompromisů vyřešené dispozice s požadovanými atrakcemi.

Celý koncept z hlediska prostorových nároků upřednostňuje střediska, v kterých je požadováno větší vstupné a to relaxace a sauny před plaveckou halou. Ta by měla funkčně splňovat nároky na výuku plavání a kondiční plavání, ale již se neuvažuje s velkým prostorem např. pro tribuny atd.

Základní střediska:

- Plavecká hala
- Výukový bazén
- Relaxační a zábavní zóna
- Toboganová věž
- Saunový svět
- Fitness
- Masáže apod.
- Občerstvení
- Venkovní letní areál

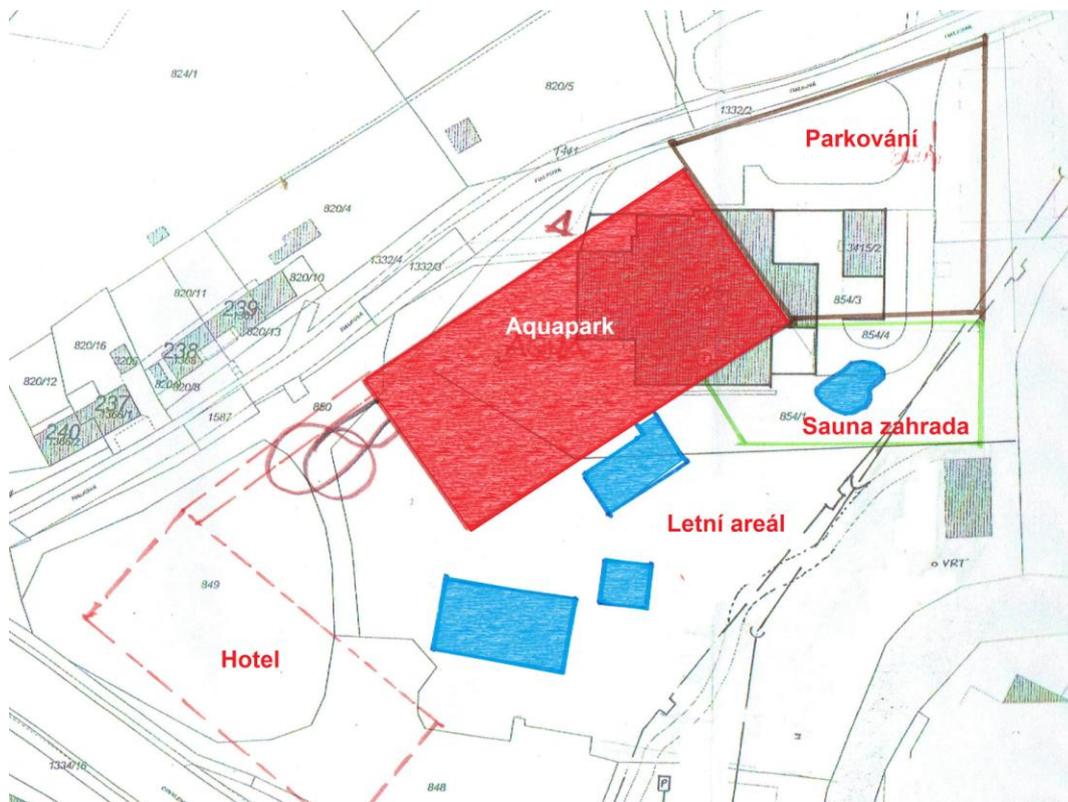
Skladba atrakcí a středisek může být obdobná jako ve variantě V3.

Ale s ohledem na dispoziční volnost se dá v prostoru lépe tvořit a řešit provozně vazby a architektonicky možná zajímavěji ztvárnit celý projekt a vybudovat velmi atraktivní projekt.

Z toho důvodu není uvedena provozní vazba mezi středisky ani návaznosti.

Jen pro ukázkou možného řešení je uveden příklad moderního sportovně relaxačního zařízení.

Situace



Obrázek 104 – Půdorys situace varianta 4

Ukázka řešení sportovně – relaxačního zařízení



Obrázek 105 – Ukázka řešení moderního sportovně relaxačního komplexu (zdroj. Google.com)

5.5 Varianta letního koupaliště

V návaznosti na krytou část může být vybudováno letní koupaliště směrem jižním od bazénu v prostoru volné zelené plochy směrem k Chvalšinské ulici.

Toto koupaliště by mělo samostatný letní vstup, ale v případě malé návštěvnosti by šlo obsluhovat recepcí i vstupní hale a přes turniket např. formou vstupenek s čárkovým kódem řešit vstup do areálu.

Z areálu by byl možný vstup také například na tobogánové atrakce, které by šlo pak využívat celoročně.

V areálu by bylo občerstvení, stanoviště plavčíka, WC, sprchy, odkládací a převlékací prostory.

Z atrakcí je zde navržen venkovní kombinovaný bazén pro relaxaci a pro plavání. Velké dětské brouzdaliště s mnoha atrakcemi – skluzavky, stříkací prvky apod. a to částečně zastíněný.

Pro venkovní bazény je nejvhodnější použití nerezů pro provedení bazénových van s ohledem na dlouhou životnost a minimální náklady na údržbu před sezonou.

V areálu by mělo být dostatek odpočinkových plocha pro slunění ve formě zahradnický upravených trávníků nebo lehátek.

Dále zde mohou být i suché atrakce jako např. dětské prolézačky, beach volejbalové hřiště apod.

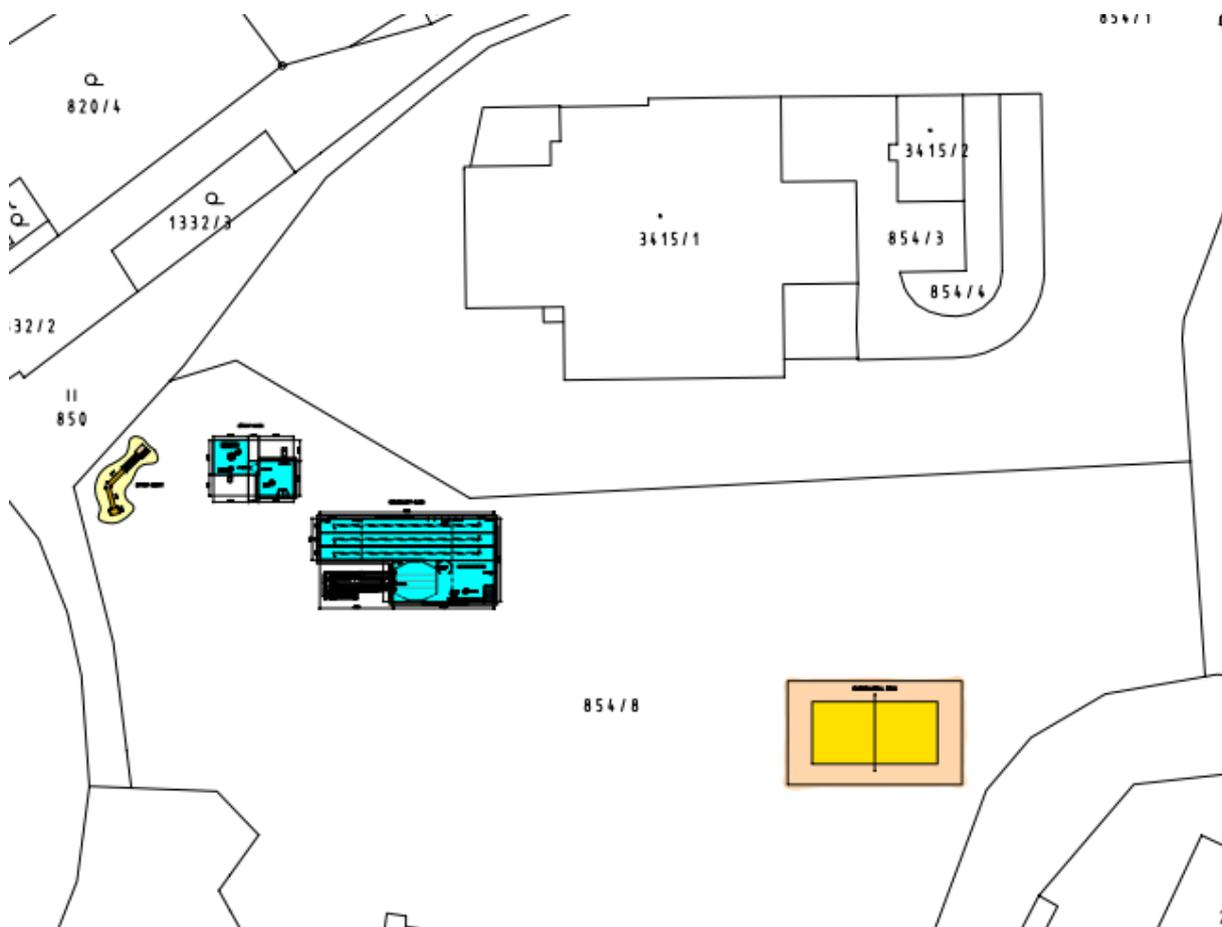
Výměra relaxačního bazénu 400 m²

Výměra brouzdaliště 50 m²

Kapacita venkovního areálu v jeden okamžik: max. 716 osob

Dle zkušeností v obdobně velkých městech s obdobně velkým bazénem se dá předpokládat denní návštěvnost v průměru 500 osob za den. V případě extrémních slunných dní může být i trojnásobná.

Ukázka rozmístění venkovních bazénů pro letní koupaliště



Obrázek 106 – Ukázka rozmístění venkovních bazénů pro letní koupaliště (zdroj Berndorf)

5.6 Porovnání variant

Pro posuzované varianty je zde uveden přehled atrakcí:

Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Kapacity bazénu

Bazén Český Krumlov	V1	V2	V3	V4
středisko/bazén	stávající varianta	PT varianta	částečná přestavba	nový bazén
Vodní část (vodní plocha m2)				
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m	313	313	313	313
Výukový bazén 12 x 6 m		72		72
Dětský bazén 10 x 6 m	60	60	60	
Víceúčelový bazén - výuka, rekreace		75	156	200
Vnitřní vířivka		20	20	40
Dětský bazén - Kids fun		20	40	80
Venkovní výplavový relaxační bazén		55	120	150
Celkem (m2 vodní plochy)	373	615	709	855
Tobogány				
family - pneumatikový (body)		m	m	m
adventure - body slide		100	150	150
speed slide		70	100	100
				60
Saunový svět				
Vnitřní část	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna		18	30	30
Solná sauna		9	15	15
Aroma sauna			15	15
Parní kabina	10	9	10	10
Panoramatická sauna			25	25
ochlazovací bazén		6,5 m2	4	4
Venkovní část		kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna ceremoniální		40	50	50
Finská sauna			20	20
vířivka			10	10
ochlazovací bazén				
malé přírodní jezírko				ANO
Fitness	0	0	300	600
Masáže, kosmetika, pedikúra apod - proced	0	1	2	4
Rehabilitace	ANO	NE	ANO	ANO
Občerstvení				
hala	ANO	ANO	ANO	ANO
vnitřní části - bazénová / relaxační hala	-	ANO	ANO	ANO

Tabulka 21 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Kapacity bazénu

počet návštěvníků

Bazén Český Krumlov

středisko/bazén	V1	V2	V3	V4
	stávající varianta	PT varianta	částečná přestavba	nový bazén
Vodní část (vodní plocha m2)				
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m	63	63	63	63
Výukový bazén 12 x 6 m		14		14
Dětský bazén 10 x 6 m	12	12	12	
Víceúčelový bazén - výuka, rekreace		25	52	67
Vnitřní vířivka		20	20	40
Dětský bazén - Kids fun		20	40	80
Venkovní výplavový relaxační bazén		18	40	50
Celkem návštěvníků v jeden okamžik dle vodní plochy	75	172	227	314
Saunový svět				
	V1	V2	V3	V4
Vnitřní část	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna		18	30	30
Solná sauna		9	15	15
Aroma sauna			15	15
Parní kabina	10	9	10	10
Panoramatická sauna			20	20
Venkovní část		kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna ceremoniální		40	50	50
Finská sauna			20	20
Celkem návštěvníků v jeden okamžik	10	76	160	160
Fitness max osob			30	60
CELKEM návštěvníků	85	248	417	534
Šatny				
	V1	V2	V3	V4
Počet šatních skříněk				
bazénové šatny	100	146	150	180
skupinové šatny		20	80	120
saunové šatny		36	60	60
fitness šatny			40	80
Celkem šatních skříněk	185	202	330	440
Masáže, kosmetika, pedikúra apod - procedurální místnosti		1	2	4

Tabulka 22 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

6.1 Popis stavebního řešení

Rekonstrukce a modernizace stávajícího objektu

V této variantě se uvažuje se zachováním stávající nosné konstrukce. Změnila by se jen dispozice objektu a k tomu by se provedly všechny nové povrchy (dlažby, obklady, omítka, podhledy apod.). Zároveň by se realizovala nová fasáda včetně zateplení objektu a výměny výplní otvorů.

Provedla by se i rekonstrukce bazénových van.

Zároveň by došlo k celkové obnově celého technologického vybavení objektu a designové modernizaci interiérů.

Pro variantu V2 a V3 by proběhly částečně i bourací práce nejen pro provedení instalací a nových povrchů, ale především za účelem změny dispozice. U varianty V3 by se pak bourala i část objektu v úrovni 2.NP a celé části stávajících šaten.

Dle varianty by se pak řešily přístavby a nástavby objektu, ale velká část původní konstrukce objektu by byla zachována. Využívalo by se především stávajících prostor 1. PP pro technologické celky.

Nový objekt

Objekt byl v návrzích plošného uspořádání uvažován převážně jako jednopodlažní halový s částečným podsklepením pro většinu technologického zázemí a jen pro fitness či procedury SPA se uvažovala částečně nástavba.

Konstrukčně bylo 1. PP pro technologii uvažováno jako železobetonová konstrukce v provedení nutného technického standardu. Tento prostor by byl jako zázemí převážně většiny technologických celků (bazénová technologie, vzduchotechnika, kotelna, zásobníky vody, akumulární jímky apod.). Zároveň by zde byly potřebné skladové prostory, dílna atd. Zde byla uvažována světlá výška 3 m pro pohodlné instalování a obsluhu technologií.

Objekt 1.NP by byl řešen jako halová stavba s proměnlivou konstrukční výškou pro jednotlivé provozní části. Pro bazénovou halu bylo uvažováno zastřešení příhradovými vazníky (stávajícími), aby prostor získal vzdušnost a zároveň se minimalizovala konstrukční výška objektu v této části. U ostatních částí objektu byla uvažována konstrukční výška nižší. V relaxační části 3,8 – 4,5 m a v zázemí a šatnách 3,3 m.

Obvodový plášť byl uvažován na jižní a západní straně jako prosklený. Ostatní části fasády byly uvažovány převážně jako plné stěny.

V 1.PP/1.NP bylo uvažováno jen minimální technické zázemí objektu, které potřebuje např. přístup z úrovně terénu – chlorovna, trafostanice apod.

Bazény byly uvažovány jako železobetonové s keramickými obklady, případně nerezové.

Plošné nároky byly stanoveny minimálně pro zajištění potřebných funkcí objektu a zároveň z důvodu minimalizace investičních nákladů stavby.

Přednost by investičně měly dostat atrakce, za které zákazníci platí než stavět investičně náročnou budovu.

Zároveň však budova musí splňovat současné požadavky na zajištění tepelných vlastností atd. objektu dle platných norem.

Objekt by měl působit moderně a vzdušně a dispozičně jednoduše pro zákazníka, aby se mu zjednodušila orientace v prostoru a byla patrná možnost nabídky všech atrakcí pro zákazníka.

Dále by se zde dle finálního řešení varianty měly upravit příjezdové komunikace a přístupové chodníky a dořešit potřebné parkoviště pro objekt dle požadovaných kapacit odstavných míst. Parkování by mělo být na přístupový systém, aby se nestávalo, že zákazníci bazénu nebudou mít kde zaparkovat.

Předběžný počet parkovacích míst dle varianty:

	Počet návštěvníků	Počet parkovacích míst
Varianta 1	85	22
Varianta 2	248	62
Varianta 3	417	105
Varianta 4	534	130
Letní koupaliště	500	125

Bude muset být také zajištěno parkování autobusů pro převoz žáků na plavání. Jako i parkování kol apod.

Nyní je počet parkovacích míst cca 46.

6.2 Popis technologického řešení objektu

V objektu budou řešeny technologické celky nezbytné pro efektivní provoz celého zařízení po stránce zajištění hygienické kvality vody, vzduchu, zabezpečení objektu po stránce požárního apod.

Tato zařízení by měla být navržena nejen z hlediska výše investice, ale především s ohledem na budoucí provozní náklady a životnost zařízení.

Technologické řešení je obdobné pro rekonstrukci jako i pro novou stavbu.

Jedná se především o tyto technologické celky:

1. Bazénová technologie
2. Technologie wellness
3. Vzduchotechnika
4. Chlazení
5. Ústřední vytápění

6. Vodovod
7. Kanalizace
8. Silnoproud
9. Slaboproud (EPS, EZS, kamerový systém, atd.)
10. Přístupový systém
11. Měření a regulace
12. Zdroj tepla

Z hlediska zajištění hygienické nezávadnosti vody je nezbytný správný chod bazénové technologie, kde např. pro eliminaci vázaného chlóru, zvýšení kvality vody a snížení objemů desinfekčních prostředků na bázi chlóru, může být do systému zařazena UV lampa, případně mohou být osazeny i generátory ozonu. Prvotním desinfekčním činidlem však s ohledem na hygienické předpisy zůstává chlór.

Z hlediska zvýšení atraktivity zařízení je možné v relaxační části ve víceúčelovém bazénu, výplavovém bazénu, vířivce používat mírně slanou vodu o koncentraci 1 – 3%. To samozřejmě klade vyšší nároky na technologii nejen bazénovou, ale i na vzduchotechniku. Proto by tato voda byla jen v oddělené části relaxačně-zábavní haly.

Pro objekt není nutné zajistit napojení z páteřních tras inženýrských sítí, jelikož objekt již napojen je a kromě varianty V4 nebude do přípojek zasahováno:

1. Zdroje tepla – plyn. Řešeno vlastním stávajícím energetickým centrem.
2. Elektro přípojka – stávající, možná se bude posilovat trafo.
3. Přípojka vody – stávající. Možnost případně využít vodu z vrtu.
4. Přípojka splaškové kanalizace – stávající.
5. Přípojka dešťové kanalizace je stávající. Možná se bude muset řešit likvidace dešťové vody na vlastním pozemku
6. Přípojky sdělovacích kabelů – stávající.

6.3 Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů

V projektovaném zařízení je vhodné uvažovat od prvopočátku s opatřeními, která povedou zefektivnění provozní stránky zařízení, především z pohledu úspor energií nebo jejich efektivnímu využívání.

Pro projekt dle varianty řešení pak musí být uvedené návrhy detailně posouzeny.

Soupis možných opatření:

1. Zpětné získávání tepla z odpadních vod
2. Rekuperace tepla na zařízeních VZT
3. Kogenerace pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie pro vlastní spotřebu zařízení (případně prodeje přebytků elektrické energie do distribuční sítě)
4. Solární ohřevy vody (již instalován, nutné demontovat a následně opět namontovat a to např. i ve větším rozsahu střech)
5. Tepelná čerpadla

6. Vlastní zdroj vody např. z vrtu (nutno posoudit kvalitu vody a náklady na případnou její úpravu)
7. Využití technologické vody z bazénů do sprch
8. Využití odpadní vody na WC
9. Optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
10. Omezení odparu z bazénů zákryty
11. Vyřešení dešťových vod na pozemku
12. Možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení
13. Řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
14. Řešení zakrývání bazénů – především venkovních a s vyšší teplotou
15. Automatizace provozu
16. Vytendrováním výhodných cen energií a ostatních vstupů nezbytných pro provoz

Z hlediska provozního je nutné kromě skvělého technického vybavení objektu zajistit i řádně proškolený personál na jeho obsluhu a údržbu.

Dále je nutné měřit a vyhodnocovat parametry provozu a během roku nastavovat neoptimálnější algoritmy provozu např. dle na návštěvnosti, ročního období apod.

Pro správný chod zařízení je nutná pravidelná údržba a servis zařízení.

O finálním řešení rozhodne architektonické ztvárnění objektu jako i finální stavebně-technický stav a statika objektu s ohledem na uvažované nástavby.

Z hlediska životnosti zařízení se dá uvažovat následující:

Stavba	30 let
Technologie objektu	15 – 30 let
Bazén z železobetonu s keramickým obkladem	30 let
Bazén z nerezů	50 let
Technologie bazénů	15 – 20 let
Saunové kabiny – dle opotřebení, především lavic	5 – 15 let
Pára	15 let

7 MANAGEMENT PROJEKTU

7.1 Přípravná fáze

Již v přípravné fázi je nutné sestavit tým, který bude zajišťovat řízení projektu. Tento tým by měl projít všemi etapami projektu až do etapy provozování. Samozřejmě ne ve všech etapách je nutná aktivní součinnost všech členů týmu.

Většina členů týmu (zaměstnanci i externí členové týmu), podílející se na projektu by měli mít alespoň částečnou zkušenost s projektovým řízením a s realizací podobných investičních projektů.

Během projektu je vhodné mít zajištěné tyto pozice:

- manažer projektu
- výkonný manažer projektu
- administrátor projektu
- ekonomický konzultant
- technicko-provozní konzultant
- projektant
- technický dozor
- další specialisté na danou problematiku (např. energie, marketing, personalistika apod.)
- dodavatel / dodavatelé

Manažer projektu

Obvykle je za celé řízení těchto projektů zodpovědný manažer projektu, jímž je obvykle starosta města.

Definuje záměr, řídí a kontroluje strategicky jeho realizaci ve všech etapách projektu.

Výkonný manažer projektu

Tuto pozici obvykle zastává někdo z radních města, který zodpovídá za celkovou koordinaci projektového týmu, přidělování úkolů, kontrolu jejich plnění a zajišťuje koordinaci práce členů týmu. Spolupodílí se na zajištění ekonomických podkladů pro zpracování projektové dokumentace a ekonomických analýzách. Zodpovídá za vyhlášení a vyhodnocení veřejných zakázek.

Administrátor projektu

Tato pozice je obsazena buď pracovníkem investičního odboru města či externím pracovníkem. Administrátor zodpovídá, za zajištění dokumentů, informací a podkladů pro potřebné dokumenty a projektů nutných k zdárné realizaci díla. Komunikuje a konzultuje s externími subjekty.

Ekonomický konzultant

Členem týmu, zodpovědným za ekonomickou stránku projektu, např. z pohledu financování, daňových aspektů apod..

Technicko - provozní konzultant

Členem týmu, který zodpovídá za definování budoucího provozu po stránce provozní. Je oponentem a rádcem projektantům v přípravě všech stupňů projektové dokumentace. Pomáhá investorovi s přípravou provozu apod.

Projektant

Zpracovává kompletní projektovou dokumentaci díla, zajišťuje inženýring projektu jako i autorský dozor během realizace.

Poradenská organizace

Poradenské společnosti či konzultanti řeší specifické odborné části projektu v jeho různých fázích a to různě během jednotlivých etap projektu. Jedná se především o specializované činnosti v oblasti energetiky, dotací, marketingu, personalistiky, právního poradenství apod.

Technický dozor

Zajišťuje kontrolu prováděného díla v etapě realizace projektu

Dodavatel / Dodavatelé

Zajišťují samotnou realizaci díla či jejich částí. Boudou vybráni dle zákona o zadávání veřejných zakázek před samotnou realizací projektu.

7.2 Provozní fáze

7.2.1 Personál

V provozní fázi budou veškeré činnosti zajištěny vhodnými stávajícími či novými zaměstnanci, které je nutné vybrat již v etapě dostavby objektu, aby byli řádně zaškoleni a připraveni do provozní etapy a již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

Díky realizaci projektu vzniknou oproti stávajícímu stavu nová pracovní místa, které budou obsazeny na základě výběrových řízení.

Pracovníci budou zaměstnáni na základě pracovních smluv za předem dohodnutou mzdu v souladu se zákoníkem práce. Všichni nově zaměstnaní projdou vstupní instruktáží o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jako i dle pozice speciálními školeními odpovídající činností, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Personál např. pro vedení kurzu plavání v tabulkách pozic není uveden, jelikož jsou tyto pozice odvislé od počtu kurzů a měli by být z hlediska mezd kalkulovány v nákladech na kurzy. Dle provozní zkušenosti jsou plavčíci zároveň i instruktoři plavecké školy. Maséři jsou uvažováni formou pronájmu míst a dělení se zisku z tržeb za masáže.

Personál baru je uvažován jako zaměstnanci nájemce této gastro jednotky.

Ředitel sportovních zařízení je v mzdových nákladech počítán 1/3 mzdy.

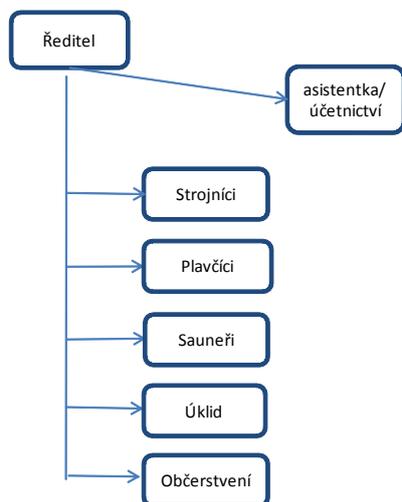
Pracovní pozice a mzdové náklady

Personální náklady

	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	varianta 1	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 2	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 3	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 4	Celkem mzdové náklady (měsíční)
režijní pracovníci		1,5								
ředitel - 1/3 úvazku	20 000	30 000	1	30 000	1	30 000	1	30 000	1	30 000
provozní	35 000	52 500	0	0	1	52 500	1	52 500	1	52 500
marketing a obchod	35 000	52 500	0	0	1	52 500	1	52 500	1	52 500
asistentka/účetnictví	28 000	42 000	1	42 000	1	42 000	1	42 000	1	42 000
strojník	28 000	42 000	3	126 000	3	126 000	3	126 000	3	126 000
celkem			5		7		7		7	
výkonový pracovníci										
recepční poklady	23 000	34 500	2	69 000	6	207 000	6	207 000	6	207 000
plavčík	25 000	37 500	2,5	93 750	6	225 000	6	225 000	6	225 000
úklid	20 000	30 000	2	60 000	4	120 000	5	150 000	5	150 000
sauner	25 000	37 500	0	0	0	0	4	150 000	4	150 000
recepce fitness	23 000	34 500	0	0	0	0	0	0	4	138 000
občerstvení	23 000	34 500	0	0	0	0	0	0	0	0
instruktor plavecké školy	25 000	37 500	3,5	131 250	0	0	0	0	5	187 500
celkem			7		16		21		25	
CELKEM pracovníků HPP			12		23		28		32	
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně			552 000		855 000		1 035 000		1 360 500
	ročně			6 624 000		10 260 000		12 420 000		16 326 000
	sazba na hod Kč	provozní týdny	počet hodin týdně		počet hodin týdně		počet hodin týdně		počet hodin týdně	
Mzdové náklady brigádníků	100	50	40	200 000	60	300 000	80	400 000	80	400 000
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč			6 824 000		10 560 000		12 820 000		16 726 000

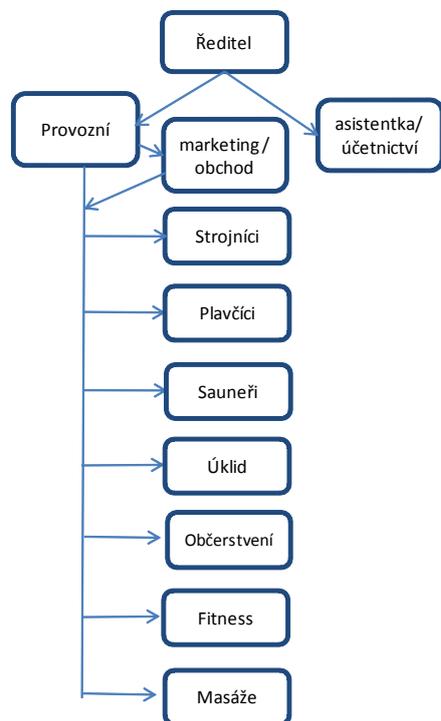
Tabulka 23 - Pracovní pozice a mzdové náklady

Organizační struktura zařízení – varianta 1



Obrázek 107 - Organizační struktura pro stávající variantu 1

Organizační struktura zařízení – pro větší varianty



Obrázek 108 - Organizační struktura pro větší varianty

7.2.2 Provozní vybavení

V projektu je nutné uvažovat s provozním vybavením, které obvykle nebývá součástí investice, ale zajišťuje je provozovatel před otevřením zařízení do provozu.

Jedná se například o vybavení personálu pracovními pomůckami a oblečením, kancelářskou technikou, vybavením pro poskytnutí první pomoci, úklidovým vybavením, úklidovými stroji, vybavení náradím, vybavením prádlem (ručníky, župany, prostěradla), provozní chemií atd.

V rozpočtu je uveden odhad na toto prvotní vybavení.

7.2.3 Otvírací doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otvírací doby jednotlivých středisek, který vychází z provozní zkušenosti z bazénů ve městech obdobné velikosti.

Provozní dobu je vhodné vždy po zkušebním provozu upravit dle poptávky zákazníků.

Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek

	bazén 25 m	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Víceúčelový bazén	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny	Fitness	provozní hodiny
Po	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9	13:00 - 21:00	8	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11	8:00 - 21:00	13
Út	6:00 - 21:00	15	12:00 - 21:00	9	8:00 - 21:00	13	14:00 - 20:00	6	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13
St	6:00 - 21:00	15	12:00 - 21:00	9	8:00 - 21:00	13	14:00 - 20:00	6	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13
Ct	6:00 - 21:00	15	12:00 - 21:00	9	8:00 - 21:00	13	14:00 - 20:00	6	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13
Pa	6:00 - 22:00	16	12:00 - 22:00	10	8:00 - 22:00	14	14:00 - 21:00	7	8:00 - 22:00	14	8:00 - 21:00	13
So	8:00 - 22:00	14	8:00 - 22:00	14	8:00 - 22:00	14	9:00 - 21:00	12	8:00 - 22:00	14	8:00 - 21:00	13
Ne	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13	9:00 - 20:00	11	8:00 - 21:00	13	8:00 - 21:00	13
tydne		99		73		88		54		91		91

Tabulka 24 - Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek

8 MARKETING PROJEKTU

8.1 Marketingová strategie

Posláním projektu je vytvořit sportovně – relaxační zřízení pro město Český Krumlov, které bude cílit i na zákazníky spádové oblasti.

Toto zařízení by ideálně mělo uspokojit potřeby různých zákaznických skupin z hlediska sportovních aktivit ve vodě, jako i zajistit možnost relaxace či zábavy, kterou nyní v plaveckém bazénu postrádají.

Zároveň cílem návrhu je navrhnout projekt, který do budoucna nebude provozními náklady zatěžovat rozpočet města.

Pro město by tento projekt určitě obohatil občanskou vybavenost a ještě více by se město stalo pro obyvatele atraktivnější.

Budoucí zařízení by mělo dle varianty řešení rozsahu služeb nabízet tyto atrakce:

- Plavecký bazén
- Výukový bazén
- Relaxační a Dětskou zónu
- Tobogány
- Saunový svět s vnitřní a venkovní částí
- Fitness
- Masáže
- Gastro
- Venkovní zahrada s možností letního koupání ve venkovním koupališti

Zařízení bude mít ambici poskytovat služby pro všechny cílové skupiny popsané v kapitole 4.3.1.

Služby v budoucím zařízení by měli být od počátku koncipovány tak, aby zákazníkům poskytovali odpovídající hodnotu za očekávané vstupné. Personál by měl být připravován na prozákaznický přístup a měl by vytvořit v zařízení příjemnou atmosféru pro zákazníky, aby se opět rádi vraceli.

Projekt je koncipován poněkud odlišně než ostatní bazény v okolí. Měl by kromě základní funkce možnosti kondičního plavání a výuky plavání nabídnout i širší spektrum wellnessových služeb, které jsou zákazníky poptávány a jsou za ně ochotni platit i vyšší vstupné.

I cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v místě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence.

Pro další postup v projektu je důležité rozhodnutí, jaká varianta řešení projektu by městu vyhovovala. Následně pak zahájit přípravu projektu viz popis v předchozí kapitole.

8.2 Marketingový mix

Produkt

Navržené zařízení by mělo být sportovně - relaxační komplex pro sport a trávení volného času nabízející široké spektrum aktivit a relaxace během celého roku.

Projekt má poskytnout místo vyžití pro různé cílové skupiny a to i v různých kombinacích možnosti pobytu v jednotlivých částech areálu.

Zařízení je navrženo ve variantách 2 - 4 do různých zón dle funkce a dle výše vstupného. Základní zóna 1 je Plavecká hala, zóna 2 je Relaxační bazén s tobogánem, zóna 3 je Saunový svět, zóna 4 Fitness a zóna 5 je Venkovní areál.

Zařízení ve variantách 2 - 4 do budoucna bude schopno nabídnout služby individuálním zákazníkům, rodinám s dětmi, skupinám jako jsou školy a různé zájmové oddíly apod. Ve variantě 1 bude nabízet jen stále stejné služby jako doposud.

Hlavním odlišením od nejbližší konkurence a USP projektu, by měl být velký saunový svět s využitím terasy s výhledem na zámek a případně s využitím části zahrady pro jeho venkovní část.

Dalším plusem projektu by měla být i relaxační část nejen s vodními plochami pro relaxaci, ale i s dostatečným místem pro lehátka pro prodloužení pobytu návštěvníků. Zároveň voda v relaxační zóně je z důvodu odlišení se od většiny konkurence navržena jako teplá (33°C), variantně jako slaná, aby zákazník měl důvod zaplatit vyšší vstupenku oproti konkurenci při návštěvě tohoto zařízení. Tímto prvkem je vhodné zařízení marketingově odlišit. Případně alespoň ve venkovním výplavovém bazénu, kde budou pak nižší investiční náklady na objekt bez nutnosti řešení náročnější vzduchotechniky apod..

Distribuční politika (place)

Pro prodej produktů bude sloužit především recepce zařízení pro prodej základních vstupenek jako i předplatitelských karet, dárkových poukazů apod. Jako vedlejší prodejní kanály budou využívány přímá oslovení potenciálních firemních zákazníků z B2B sektoru s nabídkou produktů pro zaměstnance, obchodní partnery apod. V Českém Krumlově s ohledem na velkou ubytovací kapacitu by bylo vhodné řešit spolupráci s hotely a penziony na propagaci zařízení a prodeji vstupenek pro ubytované hosty přímo na recepcích těchto zařízení.

Významnou roli představuje možnost prodeje on-line produktů na webových stránkách což se nyní stává velmi důležitý prodejní kanál s ohledem na využívání moderních technologií.

Cena a cenová politika (price)

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení v okolí, ale i s přihlédnutím k navržené kvalitě nabízených služeb a ke skutečnosti, že se projekt v rozsáhlejších variantách má nové přístavby na „zelené louce“. Práci s cenou poněkud kazí v místě „zvyková“ cenová úroveň. Proto je vhodné mít nové středisko, které nabídne úplně nové služby a nemá historické cenové porovnání – Saunový svět, případně samostatnou zónu vodní relaxace.

Ceny by měli být diferencovány dle jednotlivých středisek a dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty apod. Dále sezona a mimosezona, dopolední hodiny a více navštěvované odpolední časy apod.

Ceník není navržen pro jednotlivé úrovně, ale jako návrh, z kterého se vychází pro výpočet průměrné účtenky. Nejsou detailně řešeny jednotlivé stupně zvýhodnění apod. pro skupiny, děti atd. Je zde možné nastavení např. vstupu dětí do 100 cm zdarma apod.

Pro základní představu je uveden možný koncept ceníku v základních parametrech vstupného.

Případné slevy pro abonenty by byly cca 10% z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických peněženek s přednabitým kreditem.

U variant V2 – V4 je zóna 1 (plavecký bazén) je vždy obsažena v cenách ostatních zón a návštěvník si za ni během pobytu v ostatních zónách nepříplácí. To neplatí pro zónu 4 (fitness) a 5 (venkovní areál). Zóna 5 je přístupná návštěvníkům zevnitř a pro vstup návštěvníků z venkovní zóny platí ceny krytého areálu.

Cena masáže byla uvažována v ekonomických propočtech za 500 Kč/hod.

Dále se dá pracovat s tvorbou různých balíčků produktů a služeb za zvýhodněných cenových podmínek.

Návrh struktury ceníku pro variantu 1

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	100		
zvýhodněné vstupné	65	80		

Tabulka 25a – Návrh struktury ceníku pro variantu 1

Návrh struktury ceníku pro variantu 2 - 4

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	100		
zvýhodněné vstupné	65	80		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	170	200	260	340
zvýhodněné vstupné	140	170	220	300
rodina 2 + 2	450	520	750	980
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		220	280	350
zvýhodněné vstupné		200	250	310
rodina 2 + 2		640	810	990
ZÓNA 4				den
fitness				
základní vstupné				100
zvýhodněné vstupné				100
ZÓNA 5		2 hod	4 hod	den
venkovní areál				
základní vstupné		60	80	100
zvýhodněné vstupné		40	60	80
rodina 2 + 2		160	220	280

Tabulka 25b – Návrh struktury ceníku pro variantu 2 - 4

Propagace (promotion)

Pro dosažení maximálního vytížení zařízení je nutné nejen nabízet kvalitní služby, ale zvolit také vhodnou strategii propagace zařízení a nabízených služeb.

Již od zahájení projektu je nutné projekt komunikovat a začít jej uvádět do podvědomí budoucích zákazníků. Je vhodné organizovat např. soutěž o název zařízení apod. Již od začátku projektu je vhodné pořídit webovské stránky a facebookovou stránku projektu a sdělovat na těchto komunikačních kanálech informace o postupu projektu.

V době realizace je vhodné pořádat např. dny otevřených dveří na stavbě pro seznámení zákazníků s projektem a postupem v něm.

Před otevřením je nutné připravit marketingovou kampaň pro spádovou oblast potenciálních zákazníků.

Je vhodné pořádat soutěže o vstupenky, představovat projekt veřejnosti při různých příležitostech. Zajistit navigaci k bazénu z důležitých dopravních směrů. Komunikovat otevření formou např. plakátů, billboardů ve městě. Použít informační kanály města k sdělení informací o projektu. Využít tuto novinku v regionu z hlediska PR v rámci regionálních novin, radií apod. Oslovit firmy v lokalitě s nabídkou předplacených produktů pro zaměstnance atd. Před otevřením projektu už mít plně funkční webovské stránky s kompletními informacemi o zařízení (nabídka služeb, inspirativní fotografie, ceníky, otvírací doby atd.) jako i tištěné informační materiály.

Je nutné vést od počátku projektu aktivní komunikaci k zajištění budoucích zákazníků celého zařízení.

9 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

9.1 Odhad stavebních nákladů

Pro posouzení investiční náročnosti variant řešení rekonstrukce či přístavby nebo kompletně nového bazénu bylo zvoleno porovnání uvažovaných 4 variant z hlediska objemu obestavěného prostoru a s odhadem nákladů na technologické profese a vybavení objektu.

Na základě předpokládaných plošných požadavků na jednotlivá střediska a zázemí objektu byl proveden výpočet obestavěného prostoru pro následný odhad investičních nákladů pro realizaci objektů s potřebnými technologiemi.

Dále byl proveden odhad nákladů na projektové práce, projekt management atd. při realizaci projektu.

Výpočet objemu stavby

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Základy				
plocha	0	1 245	1 250	4 300
základy 0,5 m	0	0,5	0,5	0,5
objem Celkem	0	623	625	2 150
1.PP				
plocha	1 722	2 300	2 300	2 800
k.v - 3,4 m	3,4	3,4	3,4	3,4
objem Celkem	5 855	7 820	7 820	9 520
1.NP				
plavecká hala				
k.v - 5,4 m - hlavní hala	5,4	5,4	5,4	5,4
plocha	625	625	625	625
objem	3 375	3 375	3 375	3 375
relaxační hala				
k.v -4,5 m (5m)	0,0	4,8	5,0	5,0
plocha	0	476	1 000	1 500
objem	0	2 285	5 000	7 500
ostatní části				
k.v -3,5 m	3,5	3,5	3,5	3,5
plocha	1 229	1 920	1 600	2 175
objem	4 302	6 720	5 600	7 613
objem Celkem	7 677	12 380	13 975	18 488
2.NP				
fitness + sauny				
k.v - 3,5 m	3,5	3,5	3,5	3,5
plocha	216	216	1 080	600
objem Celkem	756	756	3 780	2 100
Střecha				
plocha	1 722	2 300	3 225	4 300
k.v - 0,5 m	0,5	0,5	0,5	0,5
objem Celkem	861	1 150	1 613	2 150
Tobogánová věž				
objem Celkem	0	375	375	375
Venkovní stavby				
plocha	0	78	100	150
k.v - 4 m	4	4	4	4
objem Celkem	0	312	400	600
CELKEM (m3)	15 148	23 415	28 588	35 383

Tabulka 26 - Výpočet objemů stavby

Výpočet investičních nákladů - stavebních

Výpočet nákladů stavby

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Bourací práce				
stavební náklad (Kč)	7 500 000	8 000 000	10 000 000	15 000 000
1.PP				
objem	5 855	8 443	8 445	11 670
j.c (Kč/m3)	1 500	3 000	3 500	4 500
CELKEM	8 782 200	25 327 500	29 557 500	52 515 000
1.NP				
objem	8 538	14 217	16 363	21 613
j.c (Kč/m3)	3 500	4 500	5 300	6 000
CELKEM	29 881 250	63 975 600	86 721 250	129 675 000
2.NP				
objem	756	756	3 780	2 100
j.c (Kč/m3)	2 500	3 500	5 000	5 000
CELKEM	1 890 000	2 646 000	18 900 000	10 500 000
CELKEM STAVBA	48 053 450	99 949 100	145 178 750	207 690 000
podíl z celkové investice	48%	53%	57%	64%
technologie bazénů + bazény	12 000 000	26 000 000	27 500 000	28 500 000
přístupový systém	1 500 000	2 500 000	3 000 000	3 000 000
tobogán 100 m	0	0	0	0
tobogán 150 m (100 m)	0	0	0	0
wellness	1 500 000	3 500 000	8 850 000	8 850 000
saunové jezírko	0	1 000 000	1 000 000	1 000 000
dětské atrakce	0	800 000	1 500 000	1 500 000
vybavení fitness	0	1 200 000	2 000 000	4 000 000
nábytek, interiér	2 000 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
šatní skříňky	4 000 000	4 000 000	4 500 000	4 500 000
osobní výtah	0	0	800 000	800 000
kotelna	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
kogenerace	3 500 000	3 500 000	3 500 000	3 500 000
MaR	1 200 000	1 500 000	3 000 000	4 000 000
VZT	9 500 000	18 500 000	20 000 000	22 000 000
topení	5 300 000	5 100 000	8 000 000	9 000 000
ZTI	3 500 000	7 100 000	8 500 000	9 000 000
silnoproudy	5 000 000	7 100 000	8 000 000	9 000 000
slaboproudy	1 500 000	1 500 000	2 000 000	2 500 000
gastro	1 000 000	1 000 000	2 000 000	2 000 000
CELKEM TECHNOLOGIE	52 000 000	88 800 000	108 650 000	117 650 000
podíl z celkové investice	52%	47%	43%	36%
CELKEM INVESTICE (bez DPH)	100 053 450	188 749 100	253 828 750	325 340 000

náklad na 1 m3	6 605	8 061	8 879	9 195
náklad na 1 m2 podlahové plochy	26 385	33 615	37 857	41 445

Tabulka 27 – Výpočet investičních nákladů staveb

Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

Celkové náklady (bez DPH)

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Stavební náklady				
inženýrské sítě	0	500 000	500 000	1 000 000
komunikace a parkoviště	1 000 000	2 000 000	4 000 000	5 000 000
zahrada	100 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000
oplocení zahrady	250 000	1 000 000	1 500 000	1 500 000
objekt dle varianty	100 053 450	188 749 100	253 828 750	325 340 000
tobogány dle varianty	0	10 500 000	21 000 000	21 000 000
CELKEM stavební náklady (bez DPH)	101 403 450	203 749 100	282 328 750	355 340 000
Soft náklady				
projektové práce	5 000 000	6 000 000	6 500 000	7 000 000
projekt management a TDI	3 000 000	3 500 000	3 500 000	4 000 000
poradenství	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
průzkumy, posudky	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
ostaní náklady	500 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
CELKEM soft náklady	9 500 000	12 500 000	13 000 000	14 000 000
CELKEM investiční náklady (bez DPH)	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000

Tabulka 28 – Výpočet investičních nákladů - CELKOVÝCH

K investičním prostředkům je nutno uvažovat rozpočet na „pre-opening“ a prvotní vybavení zařízení. Pro daný projekt jej odhaduji ve výši cca 3 - 5 mil. Kč. Jedná se o prvotní vybavení objektu provozní chemií, úklidovými prostředky, vybavením kanceláří, vybavení výpočetní technikou, pracovním oblečením personálu, zdravotnickým materiálem, ručníky, úvodním školením personálu, mzdovými prostředky na personál před uvedením do provozu apod..

Zde je porovnání investičních nákladů mezi jednotlivými variantami. Od rekonstrukce až po variantu nového komplexního zařízení.

Jen z hrubého porovnání vychází základní rekonstrukce bazénu ve stávajícím funkčním provedení a malý rozvoj bazénu o další služby na cca 2x tolik.

V rozšířeném objektu jsou však navrženy významně rozsáhlejší plochy pro zákazníky a atrakce, které v stávajícím objektu nejsou.

U rekonstrukcí je nutné obecně počítat s větší rezervou na nepředvídatelné vícepráce během stavební činnosti než při výstavbě nového objektu.

Pro informaci jsou zde ceny zakázek na rekonstrukce, modernizace a výstavbu nových bazénů v aktuálním období. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

2017

Tábor - rekonstrukce a přístavba bazénu cena	105 mil Kč – vytendrovaná
---	---------------------------

tendr uzavřen v 12/2017, nyní již realizace

2018

Domažlice - rekonstrukce a přístavba	198 mil. Kč
--------------------------------------	-------------

Opava - nový bazén	350 mil. Kč
--------------------	-------------

Šumperk - rekonstrukce a přístavba	145 mil. Kč
------------------------------------	-------------

Rakovník - rekonstrukce a přístavba	186 mil. Kč
-------------------------------------	-------------

Písek - nový bazén	283 mil. Kč
--------------------	-------------

Prachatice – rekonstrukce a přístavba saun etapa 1a	105 mil
---	---------

Plán realizace 2019:

Louny - nový bazén	160 mil. Kč
--------------------	-------------

Realizované v posledních letech:

Sušice	134 mil Kč
--------	------------

Mladá Boleslav	248 mil. Kč + 9 mil. Kč in- ženýrské sítě
----------------	--

Beroun	180 mil. Kč
--------	-------------

Uherské Hradiště	236 mil. Kč
------------------	-------------

Rychnov na Kněžnou	170 mil. Kč
--------------------	-------------

Bazén Kraví Hora Brno	200 mil. Kč
-----------------------	-------------

U všech projektů je při srovnání dbát na rozsah staveb, funkční náplň, místo, apod.

Pro letní venkovní koupaliště by proveden odhad investičních nákladů na realizaci nerezových bazénů a provedení okolních stavebních objektů vč. rozšíření parkoviště.

Stavební náklady - letní koupaliště

	výměra	cena
Stavební náklady		
inženýrské sítě	1	3 000 000
komunikace a parkoviště	1	5 000 000
zahrada	1	3 000 000
oplocení zahrady	1	1 500 000
stavební objekty	1	5 000 000
nerezový bazén velký	400 m ²	15 500 000
dětské brouzdaliště	50 m ²	1 750 000
bazénové technologie	1	6 500 000
skluzavka	1	1 250 000
CELKEM stavební náklady (bez DPH)		41 250 000
Soft náklady		
projektové práce		2 000 000
projekt management a TDI		1 250 000
poradenství		200 000
průzkumy, posudky		200 000
ostatní náklady		500 000
CELKEM soft náklady		4 150 000
CELKEM investiční náklady (bez DPH)		45 400 000

Tabulka 29 – Stavební náklady – letní koupaliště

9.2 Odhad provozních výnosů

Model provozních výnosů byl proveden ve variantě 1 dle stávající návštěvnosti. U varianty 2 byl model proveden na pesimistický scénář návštěvnosti, u varianty 3 na realistický scénář návštěvnosti a u varianty 4 optimistický. Rozdělení návštěvnosti pro jednotlivé varianty z modelů výpočtů spádové oblasti je dáno dle atraktivity zařízení a především rozsahu nabízených služeb a atrakcí pro zákazníky dle jednotlivých variant.

Modely se liší v předpokládaných počtech návštěvníků za rok v jednotlivých střediscích.

Výpočet průměrné účtenky pro variantu 1

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén + relax				
základní vstupné	80	100		
zvýhodněné vstupné	65	80		

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
80%	90%	10%		
20%	90%	10%		

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
80	77	67
67		

Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky – varianta 1

Výpočet průměrné účtenky pro variantu 2 - 4

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	100		
zvýhodněné vstupné	65	80		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	170	200	260	340
zvýhodněné vstupné	140	170	220	300
rodina 2 + 2	450	520	750	980
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		220	280	350
zvýhodněné vstupné		200	250	310
rodina 2 + 2		640	810	990
ZÓNA 4				den
fitness				
základní vstupné				100
zvýhodněné vstupné				100
ZÓNA 5		2 hod	4 hod	den
venkovní areál				
základní vstupné		60	80	100
zvýhodněné vstupné		40	60	80
rodina 2 + 2		160	220	280

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod			
80%	90%	10%			
20%	90%	10%			
	1,5 hod	2 hod	3 hod	den	
60%	20%	40%	30%	10%	
30%	20%	40%	30%	10%	
10%	10%	60%	25%	5%	
		2 hod	3 hod	den	
80%		30%	60%	10%	
15%		30%	60%	10%	
5%		60%	35%	5%	
				den	
70%				100%	
30%				100%	
		2 hod	4 hod	den	
40%		20%	40%	40%	
40%		20%	40%	40%	
20%		20%	40%	40%	

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
80	77	67
67		
226	253	220
192		
594		
269	287	250
241		
717		
100	100	87
100		
84	106	92
64		
232		

Tabulka 31 – Výpočet průměrné účtenky – varianty V2 – V4

Model provozních výnosů – varianta pesimistická

Modelace budoucích tržeb

varianta 1

počet provozních dní

350

návštěvnost stávající		Varianta 1	
	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba bez DPH
Středisko			
Plavecká hala	67	38 500	2 579 500
Pronájem bazénových drah školám		31 500	1 305 000
Pronájem víceúčelového bazénu			
Relaxační svět			
Saunový svět			
Fitness			
Masáže			
Ostatní pronájmy	1	300 000	300 000
Občerstvení	12	12 000	144 000
CELKEM	návštěvníků	70 000	4 328 500

průměrná návštěvnost denně

200

Tabulka 32 – Model provozních výnosů – varianta 1

Model provozních výnosů – varianta 2 s návštěvností pesimistickou

Modelace budoucích tržeb

varianta 2

počet provozních dní

350

návštěvnost pesimistická		Varianta 2	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Plavecká hala	67	38 500	2 579 500
Pronájem bazénových drah školám		31 500	1 305 000
Pronájem víceúčelového bazénu	400	800	320 000
Relaxační svět	220	45 711	10 056 420
Saunový svět	250	15 237	3 809 250
Fitness	87	0	0
Masáže	290	600	174 000
Letní areál	92	0	0
Občerstvení	12	15 000	180 000
CELKEM		130 948	18 424 170

průměrná návštěvnost denně

374

Tabulka 33 – Model provozních výnosů – varianta 2 s návštěvností pesimistickou

Model provozních výnosů – varianta 3 s návštěvností realistickou

Modelace budoucích tržeb

varianta 3

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 3	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Plavecká hala	67	38 500	2 579 500
Pronájem bazénových drah školám		31 500	1 305 000
Pronájem víceúčelového bazénu	400	800	320 000
Relaxační svět	220	60 948	13 408 560
Saunový svět	250	20 316	5 079 000
Fitness	87	10 500	913 500
Masáže	290	1 200	348 000
Letní areál	92	0	0
Občerstvení	12	20 000	240 000
CELKEM		151 264	24 193 560

průměrná návštěvnost denně

432

Tabulka 34 – Model provozních výnosů – varianta 3 s návštěvností realistickou

Model provozních výnosů – varianta 4 s návštěvností optimistickou

Modelace budoucích tržeb

varianta 4

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 4	
	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Středisko			
Plavecká hala	67	38 500	2 579 500
Pronájem bazénových drah školám		31 500	1 305 000
Pronájem víceúčelového bazénu	400	800	320 000
Relaxační svět	220	76 185	16 760 700
Saunový svět	250	25 395	6 348 750
Fitness	87	21 000	1 827 000
Masáže	290	2 400	696 000
Letní areál	92	0	0
Občerstvení	12	25 000	300 000
CELKEM		171 580	30 136 950

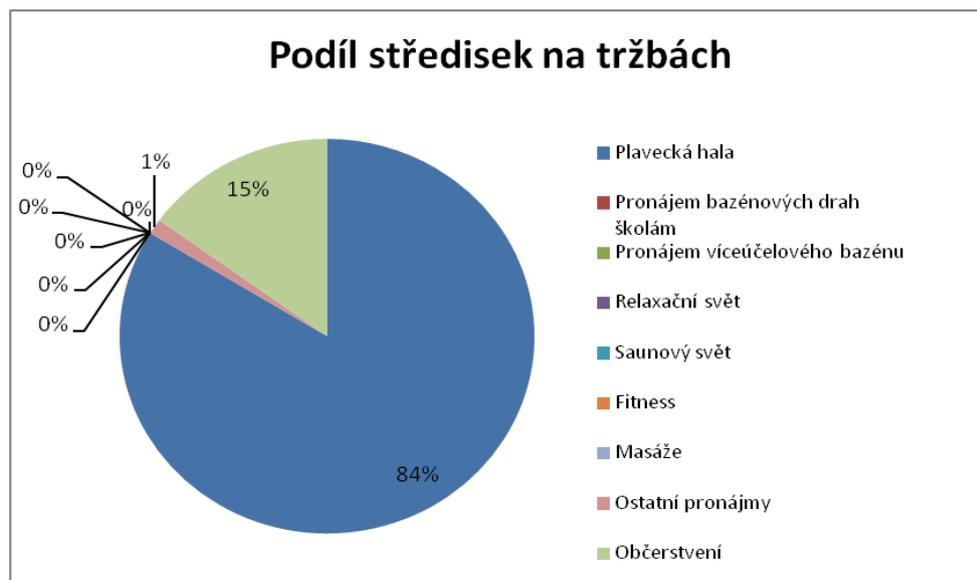
průměrná návštěvnost denně

490

Tabulka 35 – Model provozních výnosů – varianta 4 s návštěvností optimistickou

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení v pesimistické variantě

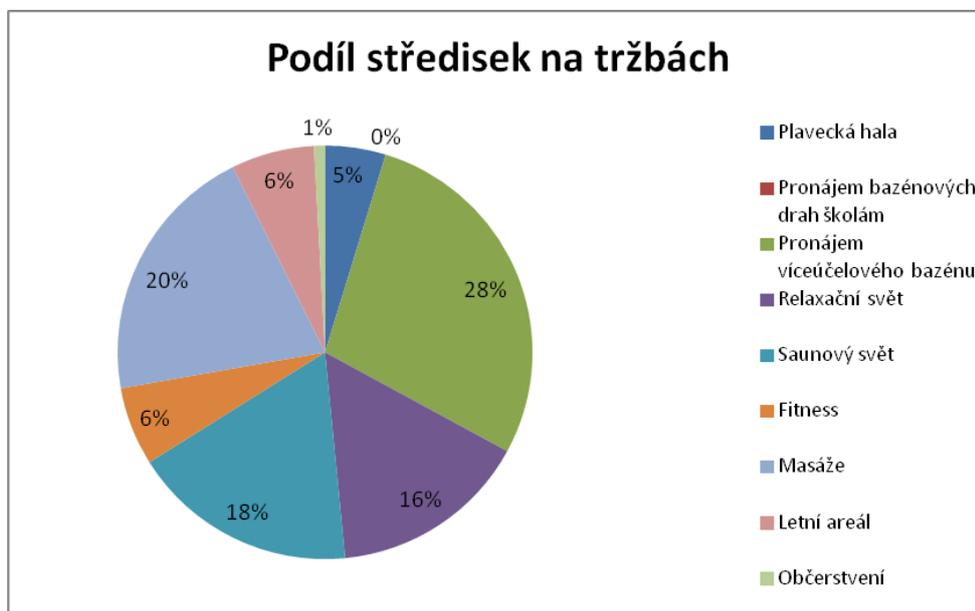
Varianta 1



Graf 2 – Podíly tržeb středisek – varianta 1

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení v pesimistické variantě

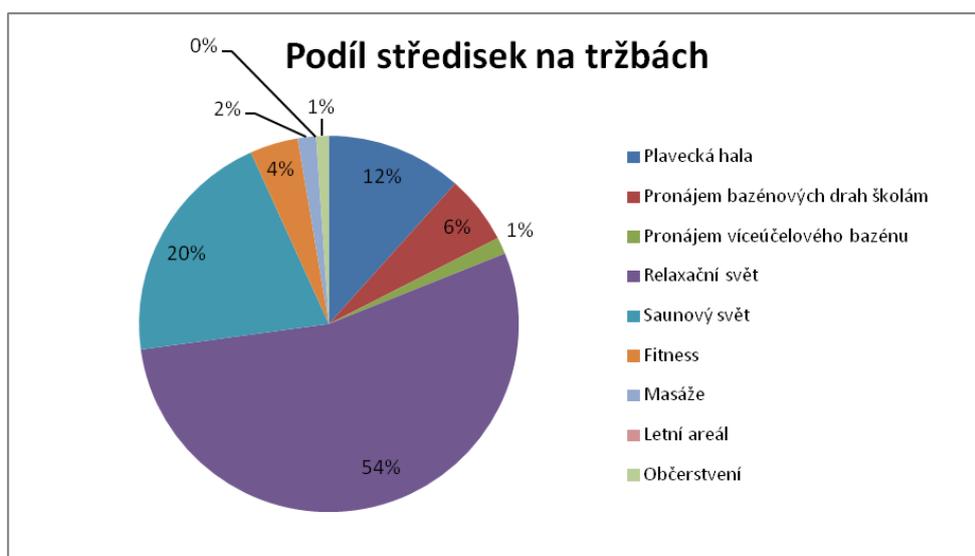
Varianta 2



Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta 2

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení v realistické variantě

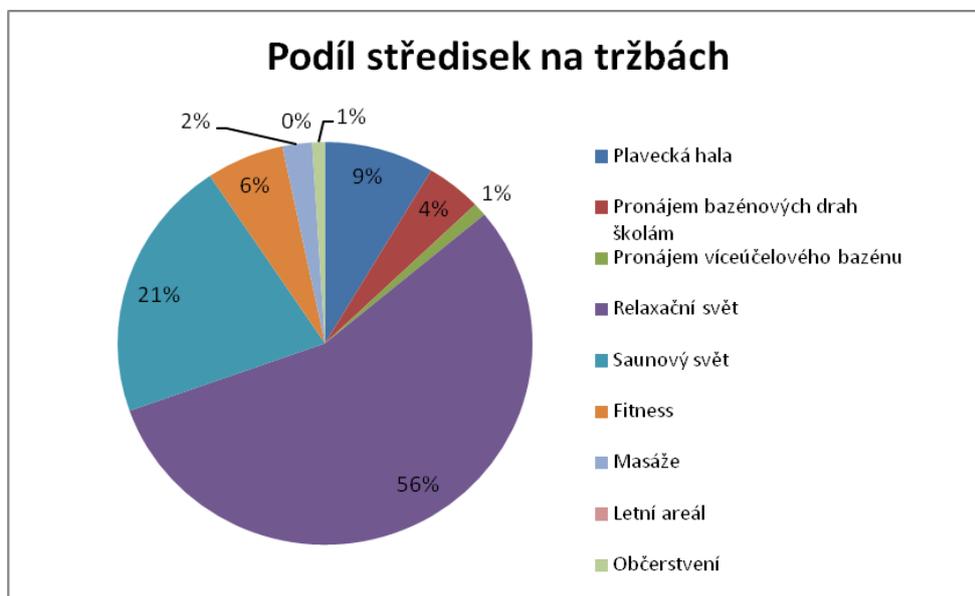
Varianta 3



Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta 3

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení v optimistické variantě

Varianta 4



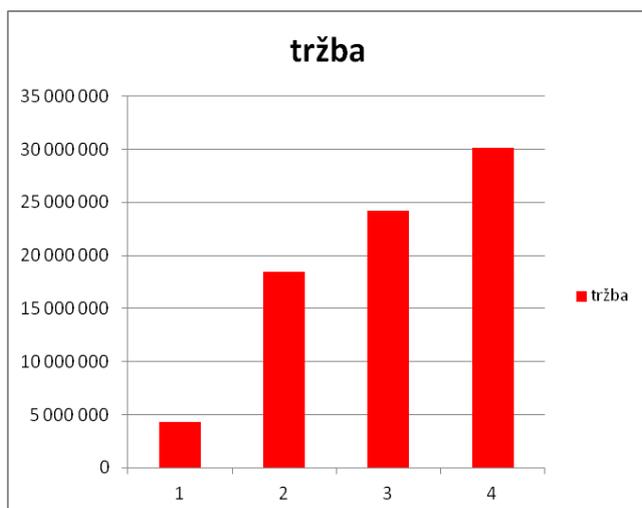
Graf 5 – Podíly tržeb středisek – varianta 4

Porovnání variant provozních výnosů

	návštěvnost	tržba
Varianta 1	70 000	4 328 500
Varianta 2	130 948	18 424 170
Varianta 3	151 264	24 193 560
Varianta 4	171 580	30 136 950

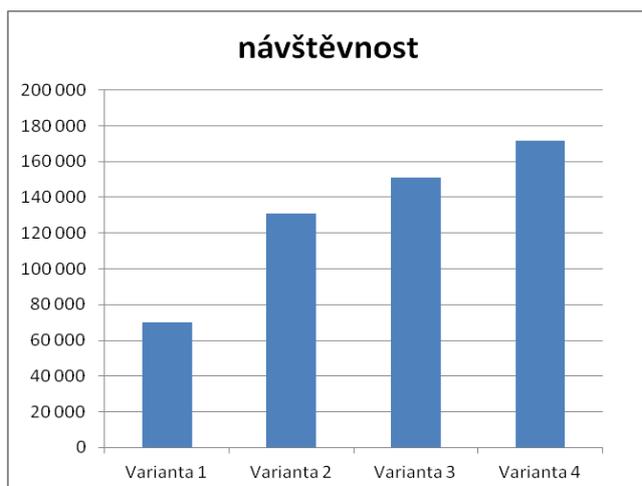
Tabulka 36 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH

Porovnání variant tržeb - grafy



Graf 6 – Porovnání variant provozních výnosů

Porovnání variant návštěvností - grafy



Graf 7 – Porovnání variant návštěvností

9.3 Odhad provozních nákladů

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí pro jednotlivé velikostní varianty byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro varianty 1 až 4 ve stupni odhadovaných návštěvností.

Model provozních nákladů

Modelace nákladů provozu

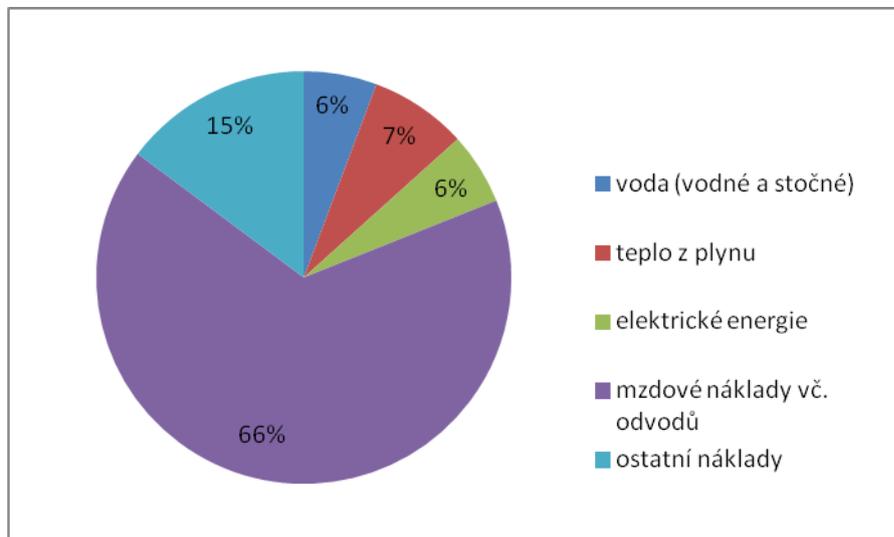
počet provozních dní 350 350 350 350

				Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Spotřeby	voda (vodné a stočné)	m3		7 500	22 261	25 714	29 169
	teplo	MWh		800	1 603	1 857	2 187
	elektrické energie	MWh		300	1 525	1 700	1 750
Náklady na energie			jedn. Ceny bez DPH				
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	78,06	585 450	1 737 694	2 007 235	2 276 932
	teplo z plynu	CZK/MWh	978	782 400	1 567 734	1 816 146	2 138 886
	elektrické energie	CZK/MWh	1 926	577 800	2 937 150	3 274 200	3 370 500
	CELKEM	CZK		1 945 650	6 242 578	7 097 581	7 786 318
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK		6 824 000	10 560 000	12 820 000	16 726 000
Ostatní náklady				Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
	chemie pro technologii	CZK		56 000	250 000	300 000	350 000
	rozbory vody	CZK		96 000	240 000	240 000	240 000
	odvoz odpadů	CZK		18 000	36 000	40 000	45 000
	oprava a údržba	CZK		500 000	940 000	1 265 000	1 625 000
	revize zařízení	CZK		100 000	150 000	150 000	150 000
	marketing	CZK		100 000	500 000	500 000	500 000
	školení	CZK		50 000	100 000	125 000	150 000
	pojištění	CZK		100 000	200 000	250 000	300 000
	úklid - prostředky	CZK		89 000	200 000	200 000	200 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK		210 000	300 000	325 000	350 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy ap.)	CZK		200 000	400 000	425 000	450 000
	náklady food cost 35% z tržby	CZK		0	0	0	0
CELKEM	CZK		1 519 000	3 316 000	3 820 000	4 360 000	
CELKOVÉ NÁKLADY				10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318

Tabulka 37 – Model provozních nákladů

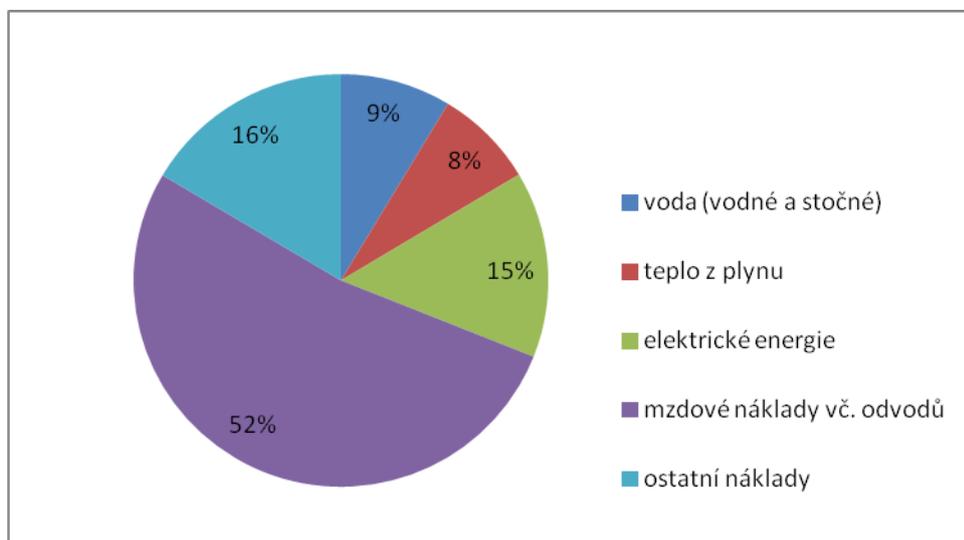
Podíly provozních nákladů v jednotlivých variantách

Varianta 1



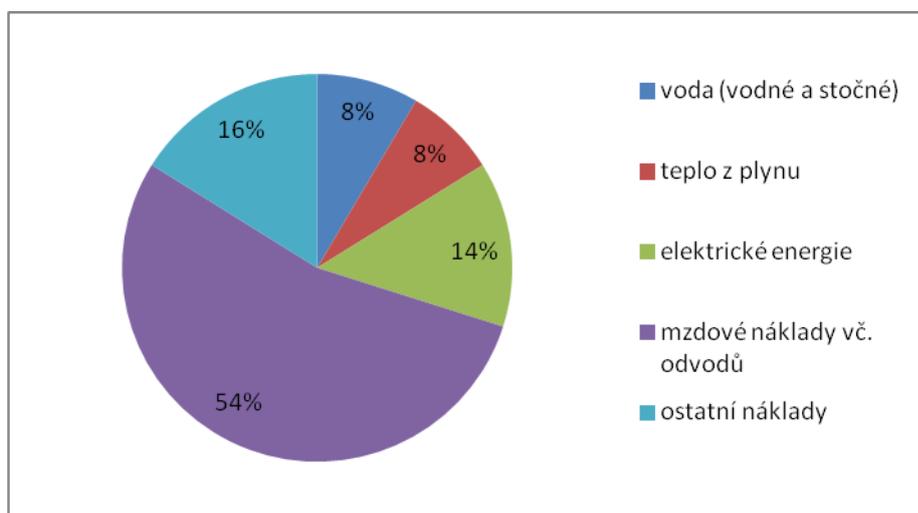
Graf 8 – Podíly nákladů – varianta 1

Varianta 2



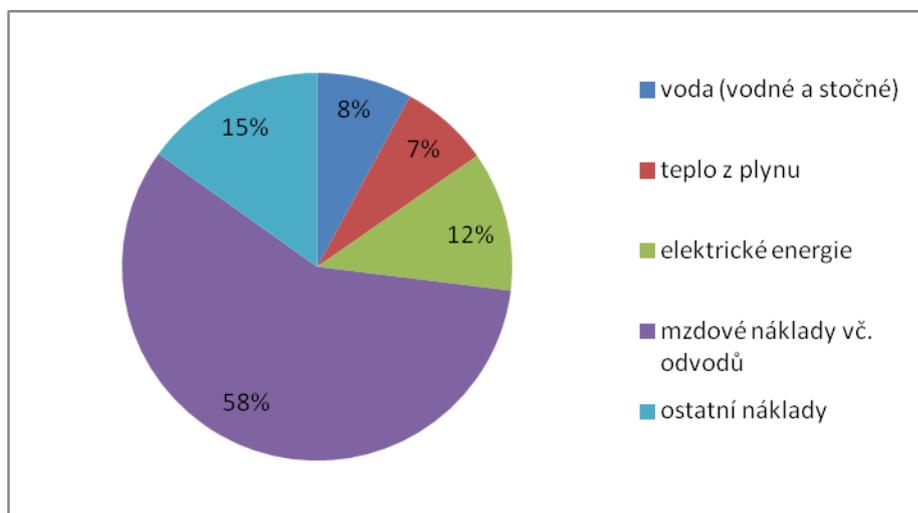
Graf 9 – Podíly nákladů – varianta 2

Varianta 3



Graf 10 – Podíly nákladů – varianta 3

Varianta 4



Graf 11 – Podíly nákladů – varianta 4

9.4 Odhad provozu Letního koupaliště

Pro letní areál koupaliště, které by bylo propojeno s krytým areálem pod jednotným vedením a v koordinaci provozu kryté a venkovní části se uvažují následující model provozních nákladů.

Provozně by např. v nízké sezoně mohla pokladna recepce krytého bazénu obsluhovat i venkovní areál a využívalo by se mnoha jiných synergických efektů.

Modelace provozu - letní koupaliště

počet provozních dní 70
vodní plocha 400 + 80 m²

Spotřeby	voda (vodné a stočné)	m ³		3 300
	teplo	MWh		0
	elektrické energie	MWh		34
Náklady na energie			jedin. Ceny bez DPH	
	voda (vodné a stočné)	CZK/m ³	78,06	257 598
	teplo z plynu	CZK/MWh	978	0
	elektrické energie	CZK/MWh	1 926	64 714
	CELKEM	CZK		322 312

Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK	504 000
-----------------------	---------------------------	-----	----------------

Ostatní náklady			Varianta 1	
	chemie pro technologii	CZK		200 000
	rozbory vody	CZK		24 000
	odvoz odpadů	CZK		15 000
	oprava a údržba	CZK		100 000
	revize zařízení	CZK		30 000
	marketing	CZK		0
	školení	CZK		10 000
	pojištění	CZK		30 000
	úklid - prostředky	CZK		20 000
	ostatní služby a náklady	CZK		100 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy aj)	CZK		200 000
CELKEM	CZK		729 000	

CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	1 555 312
------------------------	------------	------------------

Výnosy

	návštěvnost		15 000	
Návštěvnost a cena		Kč	počet	
	celodenní vstupné	100	40%	6 000
	odpolední vstupné	80	20%	3 000
	dětské vstupné	50	40%	6 000
Tržby (Kč)		Kč (bez DPH)		
	celodenní vstupné	83	6000	495 868
	odpolední vstupné	66	3000	198 347
	dětské vstupné	41	6000	247 934
	CELKEM			942 149

CELKEM výsledek letního koupaliště	-613 163
---	-----------------

Tabulka 38 – Model provozních nákladů a výnosů letního koupaliště

9.5 Komentář k ekonomickým modelům

V předchozích kapitolách byla provedena modelace investičních nákladů, provozních nákladů a provozních výnosů.

Pro provozní náklady byl model zpracován dle odborné zkušenosti v porovnání s obdobnými projekty. Obecně se dá říci, že náklady jsou u obdobných zařízení z 90% fixní. Malá část nákladů je vázaná na návštěvníka a to především spotřeba vody a případně mzdové náklady dle nasazování personálu podle návštěvnosti.

U odhadu investice se ve variantách porovnávaly náklady na přepočtený obestavěný prostor pro možnou porovnatelnost stavebních nákladů v jednotlivých variantách. Odhad byl rozpoložován dle stupně znalosti projektu, ale v realistické cenové úrovni obdobných staveb.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb a dle poměrů prodeje jednotlivých druhů vstupného se modelovala průměrná účtenka za jednotlivá střediska pro následný výpočet tržeb jednotlivých středisek. Zároveň byla modelována návštěvnost dle spádových dojezdových vzdáleností 15 min, 30 min a 60 min s předpokládanou využitelností návštěvníků pro návštěvnost zařízení. Dále byl kalkulován potenciál turistů v Českém Krumlově jako i v oblasti Lipna.

Obecně byly ceny navrženy na horní hranici poskytovaných cen. Ale s ohledem na nové zařízení s benefity jako velký Saunový svět se zahradou či relaxační bazény s teplou a případně slanou vodou bych nedoporučoval se uchýlovat k podnákladovým cenám. Ceník byl modelován obdobně, jako je například v Aquaparku v Uherském Hradišti.

Díky vyšší cenové úrovni při relativně velmi nízkých odhadech návštěvnosti je model ekonomiky nastaven tak, aby zařízení bylo například v nové variantě v mírném zisku.

U varianty 3 a 4, je projekt schopen generovat i mírný zisk. Je to dáno významným nenavýšováním provozních nákladů při získání nových skupiny zákazníků pro relaxační a zábavní zónu, saunový svět, fitness a wellnessové procedury (masáže), kteří budou platit tržní ceny za vstupné.

U provozních nákladů je uvažováno s nákupem vody z vodovodního řadu. Do budoucna by byla možnost využívat i vodu z vlastního vrtu, který se nachází na pozemku. Při ceně za 1 m³ vody za cenu, která je na cca 30% ceně, než je voda nakupovaná, by byla dle vydatnosti zdroje úspora velmi významná.

U cen elektrické energie a tepelné energie jsou použity obvyklé ceny. V propočtech není uvažovaná možná úspora elektrické energie z důvodu využívání vlastní kogenerační jednotky. Např. při instalaci jednotky s elektrickým výkonem 200 kW při doporučené optimální provozní době 3000 hodin ročně by byla úspora 600 MWh ročně, tj. 1 155 600 Kč ročně jen na nákupu elektrické energie. To v propočtech není promítnuto. U varianty např. V2 by to byla úspora 39% z celkové spotřeby a u varianty V4 by to bylo 34% z celkové roční spotřeby.

U tepla je uvažováno se zpětným získáváním tepla např. na vzduchotechnických jednotkách a z odpadní vody. Dále by se využívaly solární panely na předehřevem vody do bazénů min. v rozsahu, který je nyní instalován. S navýšením rozsahu střech vy šlo tyto panely dále rozšířit.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

Porovnání variant - běžný provozní rok

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Provozní náklady	10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318
Provozní výnosy	4 328 500	18 424 170	24 193 560	30 136 950
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632

Tabulka 39 – Porovnání variant – běžný provozní rok

Varianta 1

U varianty V1 – stávající bazén, je stále ve ztrátě z provozní činnosti obdobně jako v současné době. I přes zvýšení vstupného se ztrátu nepodařilo snížit, jelikož se stále zvyšují náklady a to především personální, která v daném variantě tvoří 66% z celkových nákladů, což stále prohlubuje ztrátu.

Problém této varianty je, že nepřináší nic nového a nemůže oslovit kromě stávajících kondičních plavců a škol žádnou jinou cílovou skupinu.

Varianta 2

Tato rozvojová varianta, řeší kromě kompletní rekonstrukce objektu i dílčí přístavby pro získání prostoru pro rozvoj bazénu v oblasti především vodní relaxace a saunového světa.

V této variantě právě díky novým zákaznickým skupinám, které celkově navyšují návštěvnost zařízení a kteří přináší nové tržby z jejich návštěv se provozní ztráta alespoň již snižuje.

Varianta 3

V této „velké“ rozvojové variantě, která využívá suterén a část 1.NP, které se kompletně rekonstruuje a přistavuje se část nové relaxační části a provádí se nástavba v 2.NP především pro saunový svět. Zde je již větší návštěvnost a tím pádem i větší tržby.

Varianta 4

Řeší kompletní demolici objektu a výstavbu kompletně nového objektu víceúčelové budovy pro sportovně-relaxační účely. Tato varianta je ze všech řešení nejrozsáhlejší, jak investičně tak časově. Ale přináší potenciál největší návštěvnosti a zároveň největších tržeb s tím, že zde je možnost mírného zisku.

Letní koupaliště

Je počítáno jako doprovodné středisko krytého areálu pro provozní dobu ročně cca 70 dní. Provozně je počítáno s průměrnou roční návštěvností dle obdobných zařízení v regionu 15000 osob ročně. Provozně pak vychází provozně s roční ztrátou cca 600 tisíc Kč ročně. Ta může být menší či větší dle skutečných provozních dní koupaliště v závislosti na počasí v létě. Návštěvnost letního koupaliště se dá zvýšit vyhříváním bazénu pro tzv. přechodné období, kdy nejsou úplně letní dni.

Jednotlivé varianty byly porovnány i z hlediska životního cyklu objektu v horizontu 30 provozních let.

Byly uvažovány vstupní investice, náklady na obnovu stavebních částí v časovém horizontu 10 a 20 let a s významnou technickou obnovou technologických celků v procentních podílech 25% např. pro elektroinstalaci apod. a podílech 50% např. pro bazénovou technologii apod.

Porovnání variant v životním cyklu projektu

	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
Výše investice bez DPH	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000
podíl stavebních nákladů	48%	53%	57%	64%
podíl technologických nákladů	52%	47%	43%	36%
+ ZISK / - ZTRÁTA v běžném roce provozu	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632
Kumulovaný + ZISK / - ZTRÁTA				
+ ZISK / - ZTRÁTA v 5 roce provozu	-29 800 750	-8 472 038	2 279 896	6 323 159
+ ZISK / - ZTRÁTA v 10 roce provozu	-59 601 500	-16 944 077	4 559 792	12 646 319
+ ZISK / - ZTRÁTA v 15 roce provozu	-89 402 250	-25 416 115	6 839 687	18 969 478
+ ZISK / - ZTRÁTA v 20 roce provozu	-119 203 000	-33 888 153	9 119 583	25 292 637
+ ZISK / - ZTRÁTA v 25 roce provozu	-149 003 750	-42 360 192	11 399 479	31 615 797
+ ZISK / - ZTRÁTA v 30 roce provozu	-178 804 500	-50 832 230	13 679 375	37 938 956

Obnovovací investice z investičních nákladů

obnovovací investice - 10 rok	5%	5 545 173	10 812 455	14 766 438	18 467 000
obnovovací investice - 15 rok - technologická z nákladů technologií (vybraných technologií 25% a 50%)	-	16 550 000	29 675 000	36 950 000	40 200 000
obnovovací investice - 20 rok	10%	11 090 345	21 624 910	29 532 875	36 934 000
CELKEM OBNOVOVACÍ INVESTICE PROJEKTU		33 185 518	62 112 365	81 249 313	95 601 000

Tabulka 40 – Porovnání variant v životním cyklu projektu

Vyhodnocení

Při srovnání všech variant z hlediska prvotní investice, nákladů na obnovu během provozu za 30 let a při započítání ztráty nebo zisku jsou pak celkové náklady na investici následující.

NÁKLADY PROJEKTU za 30 LET PROVOZU

VSTUPNÍ INVESTICE	-110 903 450	-216 249 100	-295 328 750	-369 340 000
OBNOVOVACÍ INVESTICE PROJEKTU	-33 185 518	-62 112 365	-81 249 313	-95 601 000
Kumulovaný + ZISK / - ZTRÁTA	-178 804 500	-50 832 230	13 679 375	37 938 956
CELKEM NÁKLADY ZA 30 LET PROVOZU	-322 893 468	-329 193 695	-362 898 688	-427 002 044

Tabulka 41 – Náklady projektu za 30 let provozu

Varianta 1 a 2 jsou takřka srovnatelné. Varianta 1 má díky nižší investici, ale větší provozní ztrátě srovnatelné výsledky jako vyšší investice ve variantě 2, která má však významně nižší provozní ztrátu.

Při vyšších investicích jsou však provozní výsledky výrazně pozitivnější. Je to dáno možností získat nové zákaznické skupiny, větší celkový počet návštěvníků a utržit výrazně vyšší tržby především za wellnessově orientované služby.

Zároveň provozní náklady na větší zařízení rostou již úměrně nárůstu zákazníků a pokrývají se fixní náklady, které jsou nezbytně nutné pro provoz malého zařízení jako i velkého.

Modely ekonomiky nezohledňují parametry, jako jsou odpisy, úkory z případných úvěrů apod.

Model financování je uveden v další části studie.

V propočtu projektu v jeho provozním výhledu 30 let se uvažuje jen s investicemi na obnovu zařízení.

10 FINANCOVÁNÍ

Pro plánovaný projekt se zatím uvažuje s pokrytím finančních zdrojů z rozpočtu města a částečně z financování formou úvěru.

Z hlediska však pokrytí služeb pro širší zákaznickou skupinu je vhodné projekt koncipovat větší a to znamená bohužel i větší objem finančních prostředků pro investici. Ale z hlediska ekonomického, je pak toto zařízení poskytovat stabilnější příjmy na pokrytí provozu.

Na pokrytí investičních prostředků je jednou z variant pořízení dlouhodobého investičního úvěru.

Další možností by bylo založení právnické osoby (akciové společnosti) např. se sousedními městy a složení potřebných finančních prostředků do základního kapitálu za podíl v budoucí společnosti.

Cesta pro získání finančních prostředků může být i různá forma podmíněných investic pro investory, kteří by ve městě chtěli realizovat např. rozsáhlejší developerské projekty apod.

Z hlediska dotačních programů na výstavbu projektů spojených s vodní rekreací a zábavou aktuálně žádné nejsou. Připravují se programy na podporu výuky plavání na Ministerstvu školství, kam by částečně šlo uvažovat s příspěvkem na plaveckou část budoucího areálu.

Z hlediska finančních prostředků je nutné počítat do budoucna s určitým objemem i pro provozující společnost, která bude mimo investiční rozpočet potřebovat finanční prostředky na rozjezd provozu a prvotní vybavení zařízení materiálem.

Tento rozpočet se sestavuje pro tzv. Pre-opening. Jsou v něm zahrnuty položky na provozní chemie (bazénové a úklidové), provozní vybavení od oblečení pro personál počínaje až pro vybavení provozů ručníky konče atd. Dále vybavení kancelářskými potřebami, zdravotnickým materiálem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod. Dále se zde uvažuje s náklady na proškolení personálu, s náklady na mzdy zaměstnanců, kteří nastupují vždy několik týdnů (dle profese) před zahájením provozu. Náklady na elektřinu, vytápění a vodu po předání a převzetí stavby než bude otevřeno pro veřejnost a budou na pokrytí těchto nákladů zdroje z tržeb. Je zde nutné vždy uvažovat s postupnou náběhovou křivkou tržeb, a proto je nutné vytvořit dostatečnou finanční rezervu.

Z hlediska investora je důležité i řešit případnou možnost odpočtu DPH z celkové investice do daného projektu, která je velmi významná a činní 21% z investované částky.

Možnosti řešení jsou následující:

1. Pronajmutí bazénu do pronájmu externímu provozovateli – dle kritérií - podmínky provozování, cena nájmu, zkušenost provozovatele, možnost využití obyvateli atd. Provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice.
2. Město zřídí vlastní obchodní společnost, která si zařízení pronajme od města. Tento „vlastní“ provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice. V této formě se dá např. vlastnímu provozovateli „pomoci“ nákupem služeb pro obyvatele např. seniory, děti apod., aby byl v mírném zisku.

3. Město zřídí příspěvkovou či obecně prospěšnou organizaci, která bude zařízení provozovat. Pokud zařízení nebude provozováno se ziskem a bude poskytována dotace, není možný odpočet DPH z investice a sám provozovatel bude omezen na odpočtu DPH.
4. Město bude provozovat samo zařízení s plným provozním rizikem. Odpočet DPH z investice je významně omezen.

Model Financování

Pro ilustraci je zde uveden model financování projektu ve variantě 1 až 4 ve formě úvěru ve výši 70% z investice a s vlastními finančními prostředky města ve výši 30% z výše investice.

Je uvažována doba splácení investičního úvěru 15 let při úrokové sazbě 2% ročně.

Níže je uveden model pro všechny varianty.

Model Financování				
Porovnání variant	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3	Varianta 4
stavební investice celkem	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000
vlastní prostředky - 30%	33 271 035	64 874 730	88 598 625	110 802 000
výše úvěru - 70%	77 632 415	151 374 370	206 730 125	258 538 000
úroková sazba	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
doba splácení úvěru (let)	15	15	15	15
měsíční splátka úvěru	499 570	974 107	1 330 326	1 663 715
navýšení úvěru	12 290 365	23 964 890	32 728 555	40 930 700

Tabulka 42 – Model financování

11 ANALÝZA NÁKLADŮ A PŘÍNOSŮ (COST – BENEFIT ANALYSIS)

11.1 Vymezení a popis všech zainteresovaných beneficentů

Viz kapitola 3.7.2

11.2 Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé beneficenty, včetně vývoje v čase

Viz. Kapitola 3.7.2

11.3 Socio - ekonomické přínosy

Socio-ekonomické hodnocení projektu pomocí kriteriálních ukazatelů je následující. Tento projekt přináší významné socio-ekonomické přínosy (kvantifikovatelné i nekvantifikovatelné), a to zejména:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky pohybových aktivit a aktivního trávení volného času
- Možnost vytvoření zájmových plaveckých sportovních oddílů
- Vytvoření možnosti pro realizaci různých forem plavecké výuky (maminek s miminky, předškoláků, školní výuky apod.)
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti

12 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

V průběhu celého životního cyklu projektu objektivně existují tendence k ovlivnění, resp. narušení jeho plánovaného průběhu.

Náplní této části studie proveditelnosti je vypracován přehledu možných rizik, jejich členění a analýza z pohledu předpokládané četnosti jejich výskytu a závažnosti jejich následků.

V další části jsou pak rizika přiřazena činitelům, kteří se podílejí na realizaci projektu, a které jsou schopny omezit vznik rizika nebo jejich následky, případně tato rizika sdílet nebo vyloučit.

Z pohledu investora je třeba sledovat i nákladovou stránku omezení rizik, neboť platí zásada, že omezení či přenesení rizik např. na projektanta, případně pojišťovnu se promítne do jejich kalkulací a finálně pak do zvýšení ceny projektu. Podobně zvýšení rozsahu průzkumů (geologických, archeologických, analýza možné kontaminace půdy, atd.) nad obvyklou míru sice omezí možná budoucí rizika, nicméně se promítne do vyšších nákladů.

Klasickou cestou k minimalizaci rizik je pečlivé vypracování přípravné a projektové dokumentace, vypracování variantních řešení, prezentace projektu s cílem získat pro jeho realizaci veřejné mínění a kvalitní management po celou dobu životního cyklu projektu.

Cílem analýzy je proto upozornit na rizika a poskytnout nástroje k rozhodnutí, zda budou provedena opatření k omezení rizik a jejich dopadů, či zda bude riziko, které bezprostředně neohrožuje realizaci projektu, akceptováno. Tato kapitola tedy specifikuje, klasifikuje a vyhodnocuje rizika, ohrožující nebo narušující realizaci projektu. U rizik definuje jejich možný dopad a předkládá návrh opatření k eliminaci jejich negativního vlivu na přijatelnou míru.

Rizika projektu

Rizika byla rozdělena do kategorií:

- Technická
- Finanční
- Právní
- Provozní
- Tržní

1. Pravděpodobnost vzniku rizika

Kategorie	Popis
velmi pravděpodobné	Je pravděpodobný častý výskyt. Nebezpečí trvalé.
pravděpodobné	Vyskytnou se několikrát. Lze očekávat, že nebezpečí nastane často.
možné	Pravděpodobně se vyskytnou. Je rozumné, že nebezpečí nastane.
vyžadující pozornost	Lze předpokládat, že nebezpečí může výjimečně nastat.
velmi nepravděpodobné	Lze předpokládat, že výskyt nemusí nastat.

Tabulka 42 – Pravděpodobnost vzniku rizika

2. Celkový dopad rizika

Stupeň závažnosti	Následky
Katastrofické	Ohrožení a zastavení projektu. Pokud projekt nemá být zastaven, je potřeba provést zásadní opatření.
Kritické	Zásadní narušení projektu. Vyžaduje opatření k zajištění původních parametrů a termínů.
Významné	Narušení projektu. Řízením lze dosáhnout původních plánů.
Nevýznamné	Nepodstatná narušení projektu. Běžnou operativou lze zajistit původní plány.

Tabulka 43 – Celkový dopad rizika

3. Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

Čestnost výskytu	Závažnost následků rizik			
	Nevýznamné	Významné	Kritické	Katastrofické
velmi pravděpodobné	3	4	4	4
pravděpodobné	3	3	4	4
možné	2	3	4	4
vyžadující pozornost	1	2	3	3
velmi nepravděpodobné	1	2	2	3

Tabulka 44 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

Specifikace úrovně rizik s číselným označením od 1(zanedbatelné) do 4(nepřípustné):

- Úroveň rizika zanedbatelná 1
- Úroveň rizika přípustná 2
- Úroveň rizika nežádoucí 3
- Úroveň rizika nepřípustná 4

12.1 Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
TECHNICKÁ RIZIKA				
Nedostatků v projektové dokumentaci	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Dodatečné změny požadavků investora	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nedostatečná koordinace stavebních prací	kritická	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Havárie na stavbě	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Kvalita prací, dodržování norem, bezpečnosti apod.	kritická	vyžadující pozornost	3	Kapitola 12.2
Nedodržení termínu stavby	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Živelné pohromy	katastrofická	vyžadující pozornost	3	Kapitola 12.2
Navýšení cen vstupů	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Výběr nekvalitního dodavatele	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nekvalitní projektový tým	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nepříznivé povětrnostní podmínky během výstavby	nevýznamná	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.2
Nedodržení rozpočtu a nedodržení kvality výstupu	kritická	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Navýšení provozních nákladů	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
FINANČNÍ RIZIKA				
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
Ztráty z titulu zpoždění	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
PRÁVNÍ RIZIKA				
Nedodržení Pokynů pro zadávání veřejných zakázek	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4
Nedodržení právních norem ČR, EU	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4
Nevyřešené vlastnické vztahy	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4

Tabulka 45 – Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
PROVOZNÍ RIZIKA				
Neefektivní management	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostupná kvalitní pracovní síla	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatečná motivace zaměstnanců	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nezastupitelnost některých profesí	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Nenaplnění a dodavatelsko-odběratelských smluv	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Omezené dopravní spojení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Podvod managementu či zaměstnanců	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nevhodná nebo neexistující krizový plán	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Špatná kvalita vody, nedostatečný úklid, špatná hygiena	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatečná údržba zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Zneužití či únik informací	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Přeplněnost zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Zanedbání povinností provozovatele	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Vliv počasí	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
TRŽNÍ RIZIKA				
Nedostatek poptávky po nabízených službách	velmi nepravděpodobné	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.6
Nedostatečně atraktivní zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Nedostatečná reakce na změny tržních podmínek	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Trh neodpovídá nastavené cenové politice	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Změna vstupů, zejména energií	významná	kritické	2	Kapitola 12.6
Konkurence	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Změny v demografii	velmi nepravděpodobné	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.6
Snížení životní úrovně obyvatel	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Růst daňové zátěže	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6

Tabulka 46 – Identifikovaná rizika projektu

12.2 Technická rizika

• Nedostatky v projektové dokumentaci

Toto riziko eliminovat pečlivou a dlouhodobou přípravou podkladů a dokumentace pro projekt.

• Dodatečné změny požadavků investora

Toto riziko eliminovat dlouhodobou a kvalitní přípravou projektu a jasným definováním očekávaných potřeb a přínosů projektu a technického provedení jeho realizace.

• Nedostatečná koordinace stavebních prací

Eliminace tohoto rizika bude plně v kompetenci dodavatelů stavebních prací, vybavení, a ostatních částí projektu. Investor eliminuje toto riziko uzavřením kvalitně zpracovaných smluv o dílo.

- **Havárie na stavbě**

Toto riziko má minimální pravděpodobnost vzniku proto bude výskyt takových skutečností při realizaci projektu sledován a v případě vzniku budou přijata operativní opatření.

- **Kvalita prací, dodržování norem, bezpečnosti apod.**

Při realizaci projektu bude použito standardních technických procesů a postupů a riziko, že by došlo k nedodržení stavebních norem je tedy velmi malé. V případě, že by došlo k nedodržení stavebních norem, mělo by to za následek nedosažení kvalitativních parametrů projektu, což by se projevilo buď v nutnosti okamžitého odstranění závad, případně ve zvýšených nákladech na údržbu v provozní fázi projektu. Eliminace tohoto rizika je opět plně v kompetenci dodavatelů stavebních prací, vybavení a ostatních částí projektu. Ze strany investora je eliminováno toto riziko kvalitně zpracovanými smlouvami a stanovením smluvních pokut pro případ neplnění dohodnutého díla, v dohodnuté kvalitě a také pečlivým výběrem vhodného dodavatele stavebních prací, který již má se stavbami podobného druhu zkušenosti. Pro realizaci bude na základě výběrového řízení vybrán technický dozor, který bude zodpovědný za dohled nad dodržáním kvality práce.

- **Nedodržení termínu stavby**

Opatření k omezení tohoto rizika spočívá v kvalitní smlouvě o dílo s dodavatelem se systémem sankcí za nedodržení smluvních podmínek.

- **Živelné pohromy**

Výskyt živelných pohrom je v daném území velmi nepravděpodobný, nelze ho však vyloučit (záplavy, větrné smrště aj.). Předcházet se tomuto riziku dá pojistnými smlouvami. V případě výskytu živelné pohromy by musel být pravděpodobně přehodnocen podstatnou měrou harmonogram stavebních prací.

- **Navýšení cen vstupů**

Toto riziko nelze vyloučit, byť investiční náročnost projektu byla pečlivě analyzována v rámci přípravných prací a nebezpečí výskytu tohoto rizika, tak bylo na minimální možnou míru eliminováno. Eliminace je možná uzavřením smlouvy o dílo na pevnou cenu apod.

- **Výběr nekvalitního dodavatele**

Toto riziko bude sníženo na nejnižší možnou míru kvalitním zpracováním zadávacího řízení, ve kterém budou zvoleni dodavatelé s relevantními referenčními realizacemi a s dostatečným technickým, materiálním a personálním zázemím pro realizaci předmětné zakázky.

- **Nekvalitní projektový tým**

Toto riziko je vysoce nepravděpodobné, protože realizační tým bude dopředu vybrán dle požadavků objednatele.

- **Nepříznivé povětrnostní podmínky během výstavby**

Toto riziko hrozí u všech stavebních prací a není možné je žádným způsobem eliminovat. Případné zdržení stavby v důsledku nepříznivého počasí bude kompenzováno úpravou harmonogramu a intenzivnější realizací stavebních prací ve zbylých obdobích investiční fáze.

- **Nedodržení rozpočtu a nedodržení kvality výstupu**

Obě tato rizika mají společného jmenovatele – nevhodně vybraného dodavatele stavebních prací. Tato rizika eliminuje dobře připravené zadávací řízení na dodavatele stavby a kvalitně vyhotovená smlouva o dílo, kde budou uvedeny podrobnosti týkající se těchto rizik, bude přesně stanovená zodpovědnost a stanovena případná smluvní pokuta.

- **Navýšení provozních nákladů**

Toto riziko se dá eliminovat pečlivou projektovou přípravou a navržením provozně úsporných technologií.

12.3 Finanční rizika

- **Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu**

Město by mělo mít zajištěny finanční prostředky na spolufinancování a předfinancování projektu z vlastních zdrojů nebo z bankovního úvěru. Plán financování projektu by měl být vypracován v souladu s harmonogramem realizace projektu. Podle tohoto plánu musí být zajištěny disponibilní prostředky k financování realizace projektu. Tento plán je třeba důsledně dodržovat, v případě jeho nedodržení hrozí významné riziko zastavení výstavby.

- **Ztráty z titulu zpoždění**

Možnosti zpoždění realizace stavby a eliminace rizik z toho plynoucí byla již popsána v předchozím textu. Obecně lze říci, že nedojde-li k zásahu vyšší moci (povětrnostní podmínky apod.), ztráty z titulu zpoždění výstavby jdou na vrub dodavatele stavebních prací. Toto riziko je tedy z hlediska žadatele minimální.

12.4 Právní rizika

- **Nedodržení Pokynů pro zadávání veřejných zakázek**

Veškerá zadávací řízení v rámci projektu budou realizována v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázkách v platném znění.

- **Nedodržení právních norem ČR, EU**

Žadatel má řadu zkušeností s realizací investičních aktivit a vzhledem ke svému charakteru (územně samosprávný celek) má kvalitní zázemí a zkušenosti s aplikací právních norem ČR a EU.

- **Nevyřešené vlastnické vztahy**

Vlastnické vztahy k pozemkům a nemovitosti jsou vyřešeny a zapsány v listech vlastnictví na žadatele.

12.5 Provozní rizika

- **Neefektivní management**

Nevyužití potenciálu poptávky, finanční ztráty, ztráta pověsti. Riziku předejít vhodným výběrem personálu jako i soustavnou kontrolou.

- **Nedostupná kvalitní pracovní síla**

Nová pracovní místa, která budou v rámci projektu vytvořena, budou obsazena na základě výběrových řízení. Vzhledem k velikosti města Milovice je riziko nedostupné pracovní síly minimální.

- **Nedostatečná motivace zaměstnanců**

Riziko eliminovat dobrou personální prací. Z nemotivovaných zaměstnanců dochází k snížení kvality poskytovaných služeb.

- **Nezastupitelnost některých profesí**

Nutnost udržet klíčové pozice pro chod zařízení.

- **Nenaplnění a dodavatelsko-odběratelských smluv**

Rizika na straně dodavatelsko-odběratelských bude eliminováno výběrem kvalitních dodavatelů v pečlivě připraveném výběrovém řízení.

- **Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi**

Toto riziko se eliminuje pečlivým ekonomickým vyhodnocením provozních nákladů a možných výnosů.

- **Omezené dopravní spojení**

Toto riziko je málo pravděpodobné, ale může vzniknout např. k dlouhodobým omezením na vlakové trati apod.

- **Podvod managementu či zaměstnanců**

Riziku předcházet pravidelnou kontrolou.

- **Nevhodná nebo neexistující krizový plán**

Může díky němu docházet k zraněním či jiným vážným situacím ohrožující provoz zařízení.

- **Špatná kvalita vody, nedostatečný úklid, špatná hygiena**

Může se odrazit v zákaznickém vnímání. Nutná adekvátní kontrola na všech stupních.

- **Nedostatečná údržba zařízení**

Zvýšená poruchovost, odstávky zařízení a následná ztráta tržeb. Eliminovat důslednou kontrolou.

- **Zneužití či únik informací**

V daném případě minimální riziko ovlivňující chod zařízení.

- **Přeplněnost zařízení**

Pokles poptávky z důvodu znechucení návštěvníků.

- **Zanedbání povinností provozovatele**

Možné sankce ze strany státních orgánů apod. Riziku předcházet důslednou kontrolou.

- **Vliv počasí**

Ovlivňuje návštěvnost s ohledem především na letní sezonu. Dá se částečně eliminovat zajímavou náplní v kryté části areálu.

12.6 Tržní rizika

- **Nedostatek poptávky po nabízených službách**

Vzhledem k provedeným analýzám lze předpokládat, že poptávka po službách nabízejících v navrženém projektu (samozřejmě s přihlédnutím k rozsahu řešení) bude mezi občany města velmi vysoká.

- **Nedostatečně atraktivní zařízení**

Nutno zvolit koncept, který zaujme širokou zákaznickou skupinu a tím zajistí požadovanou návštěvnost zařízení a budoucí tržby.

- **Nedostatečná reakce na změny tržních podmínek**

Pokles existující poptávky. Riziko eliminovat sledováním konkurence a proaktivním marketingem.

- **Trh neodpovídá nastavené cenové politice**

Neochota zákazníků platit nastavené vstupné. Riziko s ohledem na uvažované ceny vstupů nízké.

- **Změna vstupů, zejména energií**

Významná změna do cen vstupů. Eliminovat částečně tendrováním ve větším objemu zakázky např. spolu s městem.

- **Ztráta zájmu o službu**

Najdou se jiné volnočasové aktivity, které odlákají návštěvníky.

- **Konkurence**

Zrealizuje se nové a podstatně lepší zařízení např. v Opavě s větší atraktivní náplní.

- **Změny v demografii**

Změní se výrazně skladba obyvatel lokality.

- **Snížení životní úrovně obyvatel**

Nárůst životních nákladů, ekonomický krize, zvýšení nezaměstnanosti apod.

- **Růst daňové zátěže**

Vlivy daňové na provoz zařízení.

12.7 Celkové zhodnocení rizik

Rizika u tohoto projektu se nikterak neliší od rizik u jiných obdobných projektů. Proto je tedy možné projekt z tohoto pohledu považovat za bezproblémový, identifikována rizika s velmi vysokou mírou pravděpodobnosti neovlivní vlastní realizaci projektu.

13 Z Á V Ě R

Cílem Studie proveditelnosti bylo posoudit možné varianty řešení rekonstrukce a případného rozšíření, včetně varianty výstavby nového plaveckého bazénu v Českém Krumlově.

Celý projekt byl posuzován v 5 variantách.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na zrealizování jednotlivých variant řešení.

Varianty byly posouzeny po stránce investiční, provozně nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu a využívání okolních bazénů v jiných městech pro zajištění plavecké výuky žáků základních škol. Pozemek by šlo následně využít pro jinou aktivitu. Tato varianta by znamenala čistou úsporu finančních nákladů na pokrytí provozních nákladů ve výši cca - 6 mil Kč ročně. Z pohledu města je to pro občany pravděpodobně neakceptované řešení.

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb.

Tzn. zachování stávající nabídky bazénů při kompletní rekonstrukci objektu po stránce stavební a technologické. U této základní varianty 1 je výše investice cca 111 mil. Kč bez DPH. U rekonstrukce však často může dojít k navýšení původně odhadované částky. Za tuto částku je provedena modernizace základní funkce plavání v bazénu bez rozšíření dalších služeb pro ostatní zákaznické skupiny. Tzn. v stávající dispozici provést modernizaci objektu. Z pohledu zákazníka nebude nabídnuto nic nového.

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu.

Tzn. přístavby po bocích stávajícího objektu např. o části vodního relaxačního světa s dětského světa s atrakcemi. Využily by se částečně stávající šatny v 1. PP pro vybudování saunového světa, který by mohl mít i venkovní část. Při této variantě by již vznikly nové služby pro zákazníky, které by významně zvýšili návštěvnost zařízení a tím pádem i tržby z nových středisek. Jednalo by se především o relaxační vodní zónu a saunový svět. Investičně by tato varianta byla cca 216 mil Kč bez DPH. Toto řešení již znamená zásadní změnu v konceptu zařízení, která však vytváří novou možnost využití zařízení již pro široké spektrum zákazníků. V této variantě je předpokládaná roční návštěvnost zařízení cca 131 000 návštěvníků ročně při tržbách cca 18,5 mil Kč.

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu. Jednalo by se o předělání dispozice objektu v 1.NP s demolicí bloku šaten a vybudováním zde relaxační a dětské části, která by výškově navazovala na vstupní halu. Šatny by byly v centrální části 1.NP. Hala plaveckého bazénu by byla zachována, jen zrekonstruována. V 2.NP by vznikly saunový svět a případně i fitness či masáže. Sauny by měly část venkovní na terase objektu a i případně část na venkovní zahradě. Na zahradě u bazénu by mohlo být následně zrealizováno letní venkovní koupaliště s odpočinkovými plochami. Tato varianta rozšiřuje variantu 2, kde jsou však již provozně lépe řešeny návaznosti mezi jednotlivými středisky a to např. v bezbariérové návaznosti apod. V této variantě by byla i vhodně řešená orientace středisek a to např. relaxační vodní svět by byl orientován do zahrady s přímou návazností na ní např. formou výplavového venkovního bazénu. Saunový svět by měl v 2.NP výhled na zámek a i možnost využití venkovní teras či zahrady.

Tato investičně již náročnější varianta má již náklady cca 295 mil. Kč. Ale tato varianta zajišťuje již roční návštěvnost cca 151 000 návštěvníků ročně při tržbách cca 24,2 mil. Kč. V této variantě již lze vybudovat regionálně atraktivní zařízení. Skladba návštěvníků by byla s ohledem na střediska velmi rozmanitá a zajišťovala by stabilní návštěvnost v průběhu roku jako i s dlouhodobou perspektivou. V této variantě by byla tato nabídka rozšířena, aby zařízení bylo schopno obsloužit co nejvíce cílových skupin zákazníků a tím si zajistilo stabilitu příjmů a nebylo tak významně ovlivňováno například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zároveň by zařízení v této koncepci mohlo v různých časech poskytovat služby různým zákaznickým skupinám a bylo by celkově zařízení využíváno efektivněji. Zároveň fixní náklady, především personální, se příliš v této variantě 3 nenavyšují oproti variantě 2. Zároveň se docílí efektu zajištění zákazníků pro vodní relaxaci a zábavu s možností i výuky plavání například miminek, předškoláků apod.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu s novými provozními vazbami a novou nabídkou služeb.

V této variantě by byla tato nabídka rozšířena, aby zařízení bylo schopno obsloužit velkou se s budoucí vizí požadavků klientů co nejvíce cílových skupin zákazníků a tím si zajistilo stabilitu příjmů. Zároveň, aby nebylo tak významně ovlivňováno například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zařízení by v různých časech mohlo poskytovat služby různým zákaznickým skupinám a bylo by využíváno efektivněji. Zároveň fixní náklady, především personální, se příliš v této variantě 4 příliš neliší od variant 2 a 3.

V této variantě se získává moderní zařízení s širokou nabídkou prostor pro relaxaci a sport. Z hlediska objemu stavby by šlo například detailním technickým návrhem snížit obestavěný prostor technického podlaží v 1. PP tím, že například bazén nebude celý podsklepen, vzduchotechnické jednotky budou na střeše apod. Zároveň se například dá snížit i stavení program o nerealizaci fitness atd. Tato varianta je investičně a časově nejnáročnější. Investičně se jedná o výdaj cca 370 mil. Kč bez DPH. Návštěvnost je odhadována na cca 171 000 ročně při tržbách cca 30,1 mil Kč.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

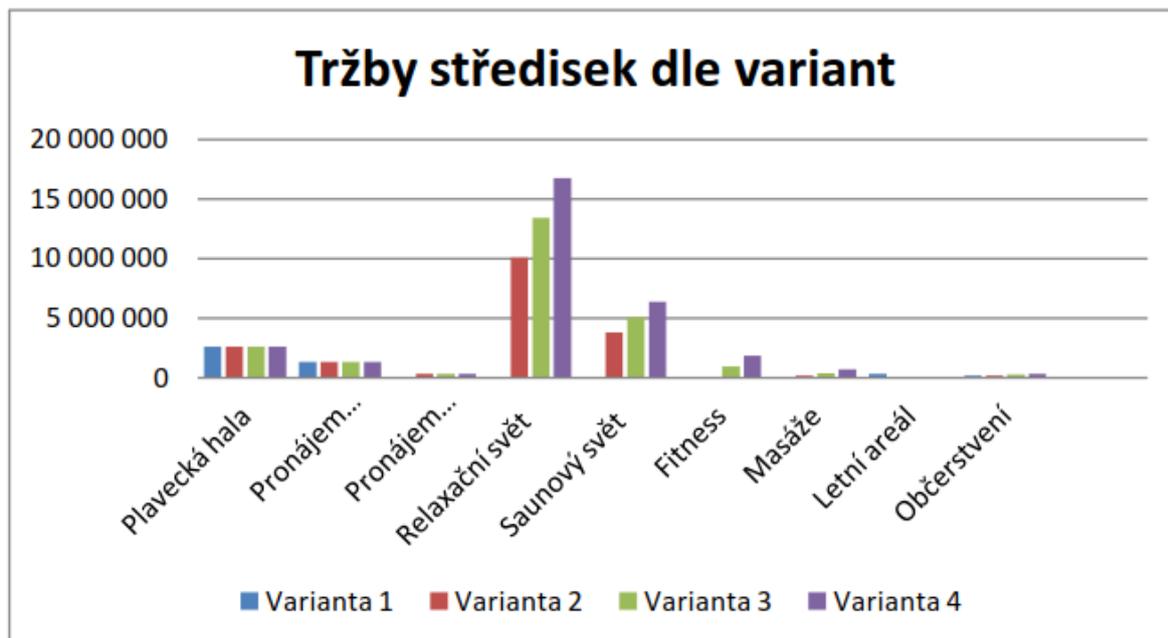
Porovnání variant	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta - letní koupaliště
návštěvnost	70 000	130 948	151 264	171 580	15 000
investiční náklady celkem	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000	45 400 000
provozní náklady	10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318	1 555 312
provozní výnosy	4 328 500	18 424 170	24 193 560	30 136 950	942 149
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632	-613 163

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Větší rozvojové varianty jsou schopné přilákat více zákazníků a tím pádem více tržeb. Zároveň rozmanitou skladbou středisek od plavání po vodní relaxaci až saunování se zajišťuje stabilnější základ pro dlouhodobé příjmy.

I přes vyšší investiční náročnost rozvojové varianty dosahují pak budoucích vyšších příjmů.

Z pohledu ekonomického pak ve variantách rozvoje vždy Saunový svět a vodní Relaxačně-zábavní zóna vytváří krycí příspěvek na pokrytí budoucích provozních nákladů bazénové části.



Tabulka 47 – Přehled tržeb středisek dle variant

Odlišení plánovaného zařízení od konkurence by mělo být především v nabídce v atrakcích, jako je kvalitní a velký Saunový svět, který by měl vnitřní, ale především venkovní část. Dále pak především teplá a případně slaná voda v relaxačních bazénech, které by byly součástí Relaxačního světa, ve kterém by byl i velmi atraktivní dětské brouzdaliště a toboganová věž, kterou by šlo případně využívat i v rámci letního areálu. To vše doplněné o rozsáhlou plochou pro odpočinek s lehátky a s možností občerstvení zákazníků.

Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v zařízení za účelem získání dalších doprovodných tržeb jako jsou např. z občerstvení, vstupů z jiných středisek jako je Saunový svět a masáže. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek.

Díky tomu širokému spektru vybavení lze očekávat i akceptaci trhem vyšších cen vstupného než má konkurence v okolí spádové oblasti na území České republiky.

Všechny varianty mohou být doplněné o výstavbu venkovního areálu letního koupaliště, které by skladnou služeb doplnilo celý sortiment služeb vnitřního areálu.

Při variantě 1 (jen rekonstrukce) není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb. Změna je dána až rozvojovými variantami.

Z pohledu nastavení výše vstupného se vycházelo i z ceníku např. města Uherské Hradiště, kde jsou ceny trhem akceptovány v obdobném zařízení.

Obecně lze konstatovat, že pro pozitivní ekonomické výsledky zařízení je nutné rozšířit nabídku služeb, kterou by využívali rozmanité cílové skupiny zajišťující stabilní a vyšší návštěvnost a zároveň vyšší tržby při provozních nákladech, které by pokrývali nárůst tržeb.

Při srovnání investic z pohledu životnosti objektu s horizontem 30 let a provozními náklady na obnovu investice a kumulovaným ziskem či ztrátou za uvedené období je finančně nejvýhodnější varianta 1 a 2.

S ohledem na zachování stabilních dlouhodobých příjmů a vize uspokojení budoucí poptávky zákazníků se zajištěním kladného provozního výsledku bych doporučoval realizovat variantu 3.

Před rozhodnutím o jakékoliv variantě budoucího řešení bazénu bych doporučoval nyní zajistit pro práci na jakékoliv variantě zaměření stávajícího stavu objektu pro budoucí projektové práce. Stávající projektová dokumentace je velkým limitem pro zahájení prací např. na Studii vybrané varianty.

14 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

14.1 Seznam Tabulek

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.českýkrumlov.cz a www.wikipedia.org)

Tabulka 3 – Základní ekonomická data za rok 2017 – Bazén Český Krumlov

Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných v Plaveckém Bazéně Český Krumlov

Tabulka 5 – Analýza SWOT nulové varianty

Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty 1

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 2

Tabulka 8 – Analýza SWOT varianty 3

Tabulka 9 – Analýza SWOT varianty 4

Tabulka 10 – Analýza SWOT letního koupaliště

Tabulka 11 – Harmonogram projektu pro variantu 1

Tabulka 12 – Harmonogram projektu pro variantu 2

Tabulka 13 – Harmonogram projektu pro variantu 3

Tabulka 14 – Harmonogram projektu pro variantu 4

Tabulka 15 – Harmonogram projektu pro letní venkovní koupaliště

Tabulka 16 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

Tabulka 17 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Českého Krumlova

Tabulka 18 – Výpočet zákaznického potenciálu

Tabulka 19 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Tabulka 20 – Nárůst návštěvnosti po rekonstrukci

Tabulka 21 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Tabulka 22 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Tabulka 23 - Pracovní pozice a mzdové náklady

Tabulka 24 - Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek

Tabulka 25a – Návrh struktury ceníku pro variantu 1

Tabulka 25b – Návrh struktury ceníku pro variantu 2 - 4

Tabulka 26 - Výpočet objemů stavby

Tabulka 27 – Výpočet investičních nákladů staveb

Tabulka 28 – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

Tabulka 29 – Stavební náklady – letní koupaliště

Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky – varianta 1

Tabulka 31 – Výpočet průměrné účtenky - varianty V2 – V4

Tabulka 32 – Model provozních výnosů – varianta 1

Tabulka 33 – Model provozních výnosů – varianta 2 s návštěvností pesimistickou

Tabulka 34 – Model provozních výnosů – varianta 3 s návštěvností realistickou

Tabulka 35 – Model provozních výnosů – varianta 4 s návštěvností optimistickou

Tabulka 36 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH

Tabulka 37 – Model provozních nákladů

Tabulka 38 – Model provozních nákladů a výnosů letního koupaliště

Tabulka 39 – Porovnání variant – běžný provozní rok

Tabulka 40 – Porovnání variant v životním cyklu projektu

Tabulka 41 – Náklady projektu za 30 let provozu

Tabulka 42 – Pravděpodobnost vzniku rizika

Tabulka 43 – Celkový dopad rizika

Tabulka 44 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

Tabulka 45 – Identifikovaná rizika projektu

Tabulka 46 – Identifikovaná rizika projektu

Tabulka 47 – Přehled tržeb středisek dle variant

14.2 Seznam Obrázků

- Obrázek 1 - Město Český Krumlov – lokalizace v Jihočeském kraji (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 2 - Město Český Krumlov – lokalizace ve městě Český Krumlov s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 3 – Město Český Krumlov, pozemek Plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 4 – Plavecký bazén a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 5 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 6 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 7 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 8 - Fotografie interiéru bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 9 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 10 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
- Obrázek 11 - řešení venkovního koupaliště (zdroj: Berndorf)
- Obrázek 12 - řešení venkovního koupaliště – 723 m² (zdroj: BWT)
- Obrázek 13 - řešení venkovního koupaliště – 765 m² (zdroj: BWT)
- Obrázek 14 - řešení venkovního koupaliště – 656 + 164 m² (zdroj: VT Brno)
- Obrázek 15 - Sportovně – relaxační centrum - vizualizace (zdroj: Archa)
- Obrázek 16 - Sportovně – relaxační centrum – půdorys velké varianty (zdroj: Archa)
- Obrázek 17 - řešení venkovního koupaliště – 250 m² (zdroj: Berndorf)
- Obrázek 18 - řešení venkovního koupaliště – 400 m² (zdroj: Berndorf)
- Obrázek 19 - řešení saunového světa (zdroj: Pro sport ČK o.p.s.)
- Obrázek 20 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 21 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
- Obrázek 22 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
- Obrázek 23 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - kanalizace (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
- Obrázek 24 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - plyn (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
- Obrázek 25 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - elektro (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
- Obrázek 26 – Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: i-katastr)
- Obrázek 27 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)
- Obrázek 28 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj: Anketa Města Příbram)
- Obrázek 29 – Mapa konkurence (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 30 – Český Krumlov – letecký snímek hotelu Růže (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 31 – Český Krumlov – bazén, v pozadí vířivka (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 32 – Bazén a koupaliště Větrní – letecký snímek (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 33 – Větrní – letní koupaliště (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 34 – Větrní – bazén (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 35 - Velešín – letecký snímek, koupaliště (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 36 - Velešín – koupaliště (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 37 - Velešín – koupaliště, skluzavky (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 38 – Město Frymburk, letecký snímek, Wellness Hotel Frymburk (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 39 - Frymburk – plavecké dráhy a tobogán (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 40 - Frymburk – kout s bublinkami a tryskami (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 41 - Frymburk – vnitřní dětský bazén se skluzavkou (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 42 - Frymburk – vizualizace venkovních bazénů (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 43 – Město Lipno, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 44 - Lipno – bazén s atrakcemi pro děti (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 45 – Město Lipno, panoramatický výhled (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 46 – Město Volary, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 47 - Volary – plavecký bazén - stávající (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 48 - Volary – vize plaveckého bazénu po rekonstrukci (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 49 - Volary – venkovní sauny (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 50 - Volary – rekonstrukce bazénu (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 51 – Město Prachatice, letecký snímek, plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 52 - Prachatice – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 53 - Prachatice – dětský bazén (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 54 - Prachatice – letecký snímek, venkovní koupaliště (zdroj: www.mapy.cz)
- Obrázek 55 - Prachatice – venkovní koupaliště, skluzavky (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 56 - Prachatice – venkovní koupaliště (zdroj: www.google.com)

Obrázek 57 - Prachatice – nová dispozice 1.NP (zdroj: www.prachatice.cz)
Obrázek 58 - Prachatice – nová dispozice 1.PP (zdroj: www.prachatice.cz)
Obrázek 59 – České Budějovice – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 60 – České Budějovice – plavecký stadion, dráhy (zdroj: www.google.com)
Obrázek 61 – České Budějovice – plavecký stadion, tobogán (zdroj: www.google.com)
Obrázek 62 – České Budějovice – plavecký stadion, skokanský bazén s můstkem (zdroj: www.google.com)
Obrázek 63 – České Budějovice – plavecký stadion, nová vířivka (zdroj: www.google.com)
Obrázek 64 – České Budějovice – venkovní koupaliště, v pozadí plavecký stadion (zdroj: www.google.com)
Obrázek 65 - Třeboň – letecký snímek, lázně (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 66 - Třeboň – plavecký bazén se slanou vodou (zdroj: www.google.com)
Obrázek 67 - Třeboň – tobogán a vodní atrakce (zdroj: www.google.com)
Obrázek 68 - Třeboň – tobogán a vodní atrakce (zdroj: www.google.com)
Obrázek 69 - Písek – letecký snímek – stávající bazén (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 70 - Písek – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 71 - Písek – dětský bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 72 - Písek – venkovní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 73 - Písek – nový bazén (zdroj: www.Česká komora architektů)
Obrázek 74 - Tábor – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 75 - Tábor – venkovní areál (zdroj: www.google.com)
Obrázek 76 - Tábor – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 77 - Tábor – nový saunový svět v 2.NP (veřejné zakázky.cz)
Obrázek 78 - Tábor – rekonstrukce v 1.NP (veřejné zakázky.cz)
Obrázek 79 – Sole-Felsen-Bad Gmünd – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 80 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – plánec areálu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 81 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – vnitřní prostory (zdroj: www.google.com)
Obrázek 82 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – venkovní prostory (zdroj: www.google.com)
Obrázek 83 - Sole-Felsen-Bad Gmünd – venkovní sauny (zdroj: www.google.com)
Obrázek 84 - Therme-Bad Schallerbach – letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 85 - Therme-Bad Schallerbach – plán areálu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 86 - Therme-Bad Schallerbach – vnitřní prostory (zdroj: www.google.com)
Obrázek 87 - Therme-Bad Schallerbach – venkovní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 88 - Therme-Bad Schallerbach – relaxační bazén v saunách (zdroj: www.google.com)
Obrázek 89 - Therme-Bad Schallerbach – pirátský dóm (zdroj: www.google.com)
Obrázek 90 - Therme-Bad Schallerbach - jedna z venkovních saun (zdroj: www.google.com)
Obrázek 91 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav
Obrázek 92 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nový stav
Obrázek 93 – Půdorys situace varianta 1
Obrázek 94 – Půdorys 1.NP – varianta 1
Obrázek 95 – Schéma provozu varianta 2
Obrázek 96 – Půdorys situace varianta 2
Obrázek 97 – Půdorys 1.NP – varianta 2
Obrázek 98 – Půdorys 1. PP – varianta 2
Obrázek 99 – Schéma provozu varianta 3
Obrázek 100 – Půdorys situace varianta 3
Obrázek 101 – schéma funkčního řešení půdorysu 1.NP varianta 3
Obrázek 102 – schéma funkčního řešení půdorysu 2.NP varianta 3
Obrázek 103 – Ukázka relaxačního bazénu (zdroj. Město Příbram)
Obrázek 104 – Půdorys situace varianta 4
Obrázek 105 – Ukázka řešení moderního sportovně relaxačního komplexu (zdroj. Google.com)
Obrázek 106 – Ukázka rozmístění venkovních bazénů pro letní koupaliště (zdroj Berndorf)
Obrázek 107 - Organizační struktura pro stávající variantu 1
Obrázek 108 - Organizační struktura pro větší varianty
Obrázek 109 – Ukázky řešení moderních zařízení

14.3 Seznam Grafů

Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Českého Krumlova

Graf 2 – Podíly tržeb středisek – varianta 1

Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta 2

Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta 3

Graf 5 – Podíly tržeb středisek – varianta 4

Graf 6 – Porovnání variant provozních výnosů

Graf 7 – Porovnání variant návštěvností

Graf 8 – Podíly nákladů – varianta 1

Graf 9 – Podíly nákladů – varianta 2

Graf 10 – Podíly nákladů – varianta 3

Graf 11 – Podíly nákladů – varianta 4

15 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ

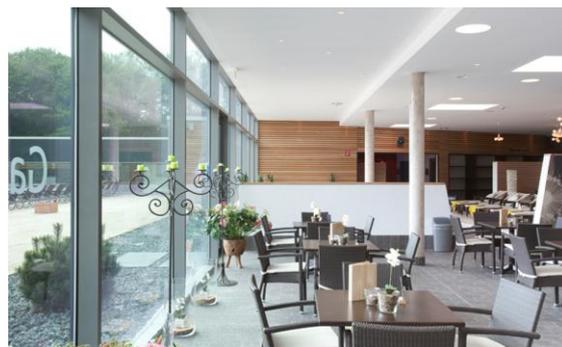












Obrázek 109 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj. www.google.com)

Informace o zpracovateli

Ing. Radek Steinhaizl



Jednatel společnosti Relaxsolution s.r.o., která se zabývá poradenstvím v oblasti aquaparků, bazénů, saun a wellness.

Tato společnost funguje na trhu od roku 2015 a zpracovává Koncepčních studie rozvoje zařízení, jako i různé analýzy k dané problematice.

Před založením své společnosti Relaxsolution s.r.o., jsem byl takřka 10 let svázán s projektem Aquapalace Praha. Tento projekt jsem připravoval po stránce návrhu řešení, řízení projektového týmu, řízení stavby a následně jsem zde řídil provoz ve funkci generálního ředitele.

Právě tady jsem načerpal neuvěřitelné množství nových zkušeností s projektováním, výstavbou, ale i s marketingem nebo s provozním a finančním řízením tohoto kolosu.

Zároveň jsem měl jedinečnou příležitost seznamovat se s trhem v České republice i v zahraničí z hlediska nových trendů a vývoje provozu.

Jako jednatel společnosti přednáším na různých konferencích např. pro Asociaci bazénů a saun, Asociaci pracovníků v regeneraci apod. a účastním se pravidelně kongresů pořádaných asociací European Waterpark Association.

Další informace:

www.relaxsolution.cz