



Srovnávací studie variant bazénů Prostějov

**Investiční záměr Rozšíření aquaparku
Prostějov**

Vypracoval:

 relaxsolution®

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:

Srovnávací studie

Akce:

Rozšíření aquaparku Prostějov

Místo stavby:

Město Prostějov

Charakter projektu:

Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení

Investor:

Město Prostějov

Zastoupený:

Mgr. František Jura

primátor 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:

3–5 / 2020

V Praze 19. 5. 2020

.....

Ing. Radek Steinhaizl

jednatel

OBSAH	
Základní údaje	2
1.1 Zadání Srovnávací studie	4
1.2 Účel Srovnávací studie	4
1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných v Srovnávací studii	5
2 Popis projektu	6
2.1 Identifikační údaje	6
2.2 Popis podstaty projektu	7
2.2.1 Stávající stav možností koupaní v Prostějově	8
2.2.2 Stávající ekonomika zařízení	14
2.2.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní	14
2.2.4 Doposud zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Prostějově	17
2.3 Lokalizace místa nového projektu a základní informace o pozemku	18
2.3.1 Dopravní spojení a přístup	20
2.3.2 Viditelnost	20
2.4 Základní vize řešení nového projektu	20
2.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	21
2.4.2 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	21
2.5 Kvantifikace společenských přínosů a nákladů projektu	22
2.5.1 Vymezení cílových skupin	22
2.5.2 Vymezení beneficentů	22
2.5.3 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	24
2.6 Časový harmonogram	25
3 Analýza trhu	27
3.1 Základní informace o trhu	27
3.1.1 Bazény v České republice	27
3.1.2 Nové plavecké bazény v zahraničí	29
3.1.3 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	36
3.2 Analýza a odhad poptávky	38
3.2.1 Vymezení cílových skupin projektu	38
3.2.2 Analýza poptávky	42
3.2.3 Vliv sezónnosti	46
3.2.4 Informace o organizovaném plavání – školy, plavecké oddíly, ...	46
4 Popis variant řešení projektu	49
4.1 Základní parametry požadovaných bazénů	50
4.2 Doporučení parametry dalších středisek	54
4.3 Fungování Městských lázní	59
4.4 Porovnání variant řešení	59
4.5 Odhad stavebních nákladů	62
5 Model provozní ekonomiky	66
5.1 Provozní fáze	66
5.1.1 Otevírací doba	66
5.1.2 Cenová politika	66
5.1.3 Personál	67
5.2 Odhad provozních výnosů	69
5.3 Odhad provozních nákladů	72
5.4 Komentář k ekonomickým modelům	74
6 Závěr	76
7 Seznam tabulek a obrázků	79
7.1 Seznam Tabulek	79
7.2 Seznam Obrázků	79
7.3 Seznam Grafů	80
8 Ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ	81
Informace o zpracovateli	88

ÚVOD

1.1 Zadání Srovnávací studie

Dne 11. 2. 2020 bylo objednáno statutárním městem Prostějov vypracování následující Srovnávací studie variant krytého bazénu pro rozšíření aquaparku Prostějov.

Dle zadání se posuzují 3 základní velikosti druhý bazénů. Plavecký bazén s délkou 25 m o 8 plaveckých drahách, bazén délky 50 m o 8 plaveckých drahách a bazén délky 50 s 10 plaveckými drahami. Dále je dle zadání požadováno další doplňkové vybavení tohoto plaveckého areálu.

Hlavním důvodem pro výstavbu nového plaveckého zařízení je nedostatečná kapacita stávajícího bazénu, a to pro pokrytí poptávky plaveckého oddílu, rekreačního a kondičního plavání veřejnosti.

Dalším faktorem je obecně doposud absence krytých vodních atrakcí pro rodiny s dětmi a další možnosti rekreace pro obyvatele města. Jedná se o relaxační bazény, kvalitní saunový svět apod. Je nutné za tímto druhem zábavy a relaxace z Prostějova dojíždět do okolních měst, především do Olomouce, Vyškova a Pasohlávek.

Během zpracovávání Studie probíhaly schůzky nad rozpracovaností se zástupci města, provozovatelem Městských lázní a Aquaparku v Koupelkách nad průběžnými výstupy a nad optimálním konceptem a náplní budoucího zařízení.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajících Městských lázní a venkovního Aquaparku v Koupelkách předal pan Ing. Vladimír Průša z Domovní správy Prostějov s.r.o.

Dále byly předány i požadavky plaveckého oddílu TJ Prostějov, z.s. zastoupeného Ing. Alešem Matyáškem na řešení bazénu.

1.2 Účel Srovnávací studie

Předmětem Srovnávací studie je posouzení požadovaných velikostí bazénů dle zadání a doporučení „společensky nejvhodnější“ varianty pro rozšíření aquaparku Prostějov.

V Studii se navrhovala i optimální struktura budoucích služeb, které by zajistily ekonomické fungování bazénu, a především zajistily moderní a poptávané služby pro občany města.

Cílem koncepčních prací proto bylo vytvořit podklad pro návrh nového zařízení, které vytvoří pro město Prostějov 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, výuka plavání, kondiční plavci, sportovci a zájmové plavecké oddíly jako i další vodní sporty apod.).

1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných v Srovnávací studii

V předkládané Studii jsou uplatňovány standardní postupy, které umožňují komplexní pohled na připravovaný investiční záměr dle zadání objednatele. 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 POPIS PROJEKTU

2.1 Identifikační údaje

Investor: Statutární město Prostějov
Náměstí T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov

Základní informace:

Okres: Prostějov

Kraj: Olomoucký

Nadmořská výška: 223 m n.m.

Statut města: Ano

Počet částí: 7

Katastrální výměra: 39,04 km²

Počet obyvatel: 43 651 (k 1. 1. 2020)

Pošta: Ano

MHD: Ano

Škola základní: Ano - 6

Střední škola: Ano - 12

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Městská policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Doprava: Vlaková, Autobusová

Obchody: Ano (velké prodejní řetězce)

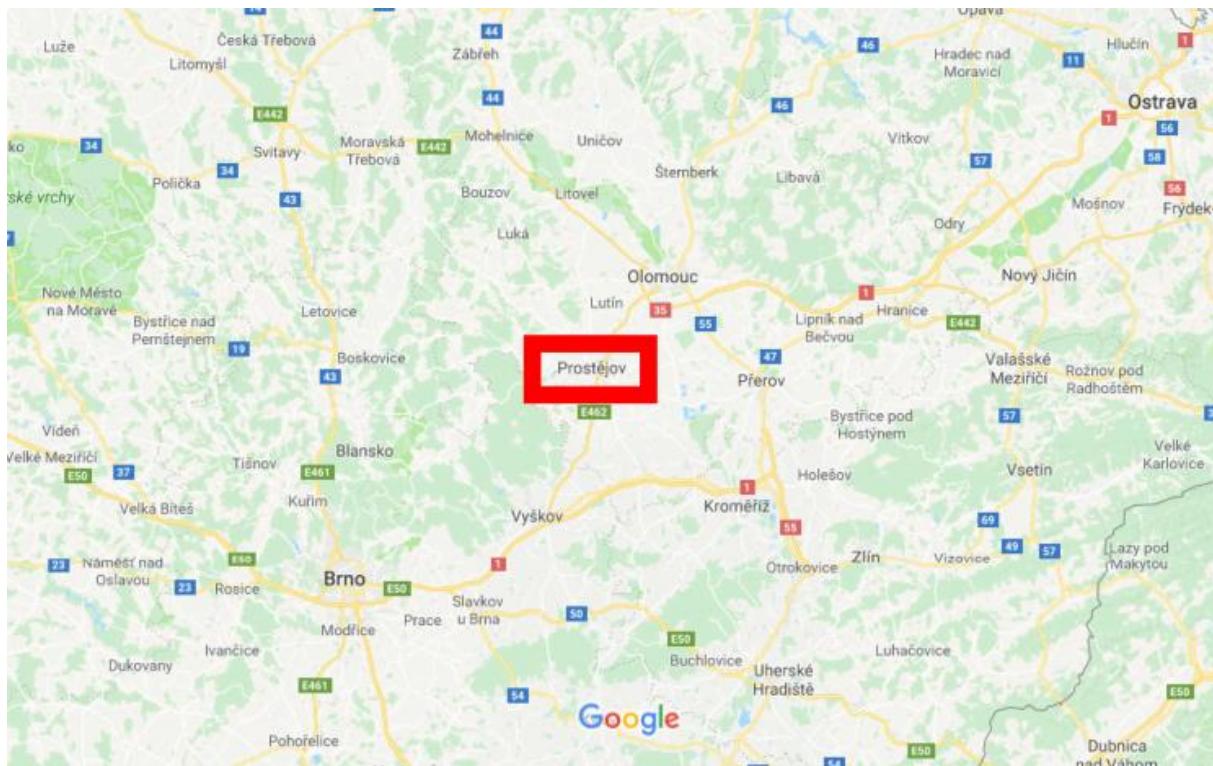
Restaurace: Ano

Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostejov.cz a www.wikipedia.org)

Prostějov, region



Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: www.google.com)

2.2 Popis podstaty projektu

Posuzuje se dostavba letního Aquaparku Koupelky o krytou část, která bude provozně navazovat a bude integrálně propojena se stávajícím letním areálem.

Krytá část by měla zásadním způsobem rozšířit možnosti kondičního plavání a možnosti organizovaného plavání v plaveckém oddílu či jiných plaveckých sportech. V zadání je požadováno drobné relaxační vybavení v plavecké hale – standardní tobogán, divoká dvojsklužavka, dětský výukový bazén, dětské brouzdaliště s atrakcemi a vířivka. Z wellnessových atrakcí je požadována jen finská sauna infra kabina.

Obecně v nových projektech, pokud to nejsou čistě plavecké areály zaměřené na výuku plavání či pro sportovní účely, se navrhují relaxační vodní části (relaxační bazény, dětské brouzdaliště, vodní atrakce vč. tobogánů apod.), jako i části saunových světů s širokou nabídkou saun a parních kabin. Případně se tyto prostory doplňují o wellnessové procedury – masáže, kosmetika, pedikúra apod.

Všechny tyto prostory by měli mít možnost občerstvení, a především dostatek odpočinkových ploch pro prodloužení pobytu návštěvníků a jeho zpříjemnění.

Všechny tyto části by měli být provozně propojeny a celý areál by pak měl navazovat na již realizovaný kvalitní venkovní Aquapark a měl by využívat synergii obou areálů.

Výstavba nového sportovně-relaxačního komplexu s doprovodnými službami je občanskou vybaveností celoměstského a regionálního charakteru s celoročním využitím, která přinese zásadně nové možnosti rekreace a vodního využití obyvatelům Prostějova a přilehlého okolí.

Jelikož kapacita stávajících Městských lázní s bazénem délky 25 m a jen 6 plaveckými dráhami je pro město velikosti Prostějova naprosto nedostatečná je vhodné řešit nový a řádově kapacitnější areál. Navíc stávající objekt Městských lázní bude vyžadovat v časovém horizontu cca 10 let úpravu a kompletní rekonstrukci.

V průběhu času zde byla prováděná technická obnova a některé technologie jsou zánovní (kotelna apod.), ale celkově objekt je již morálně zastaralý. Jak z hlediska designu, tak i např. z pohledu dispozičního řešení. Při srovnání nového areálu a původních Městských lázní bude z pohledu zákazníka toto porovnání ještě palčivější. Dále tento objekt neumožňuje zásadní rozšíření pro získání nových služeb, které zákazníci již očekávají jako standard v daném zařízení. S ohledem na místo v centru města zde není ani rozvojový potenciál pro rozšiřování objektu, kde by tyto nové služby šlo umístit. Dále by byla velká škoda nevyužít již vybudovaný venkovní areál Aquaparku Koupelky pro jeho propojení s krytou částí a na jednom místě poskytovat rozsáhlé služby vodní zábavy a relaxace v průběhu celého roku.

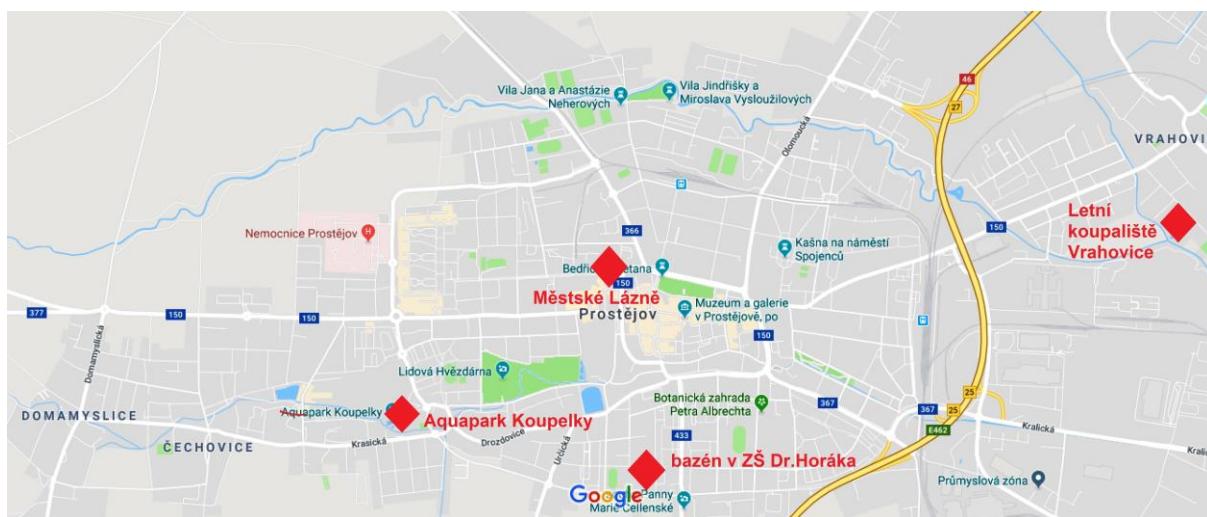
Realizací rozvojových variant s novými provozními středisky pro nové cílové skupiny zákazníků dojde ke zlepšení provozní ekonomiky „koupání a plavání“ v Prostějově. Z pohledu města dojde k snížení provozních dotací do této služby veřejnosti, která bude navíc poskytována v lepším prostředí a pro početně větší skupinu obyvatel.

2.2.1 Stávající stav možností koupaní v Prostějově

V současné době je v provozu celoroční plavecký bazén délky 25 m s 6 dráhami v areálu Městských lázní.

Dále na letní sezonu funguje Aquapark Koupelky a koupaliště Vrahovice. Během školního roku se využívá výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka pro výuku plavání.

Město Prostějov, bazény a koupaliště ve městě



Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)

Městské Lázně

Městské lázně s plaveckým bazénem byly otevřeny v roce 1962.

V průběhu let byla jen částečně obnovována technologie. Větší investice proběhla především do kotelny.

V průběhu 10 let bylo investováno cca 50 mil. Kč.

Koncepční řešení areálu odpovídá cca 50 let starému záměru, kde hlavní funkcí bylo pouze kondiční plavání a výuka plavání. Oproti obdobným zařízením zde však již na tu dobu vznikl nadstandardně řešený prostor saun. Byla zde provozována první veřejná sauna na Hané.

Stávající zařízení má nyní již nízkou atraktivitu 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 Prostějova pro kondiční plavání a pro plaveckou výuku v rámci plaveckého oddílu a plavecké školy. Částečně jsou také pronajímány dráhy firmám či jiným sportovním oddílům (vodní polo, potápěči apod.)

Stávající vybavení:

BAZÉN

Parametry: 25 m x 12,5m

Hloubka: 80 cm – 340 cm

Plavecké dráhy: 6

Teplota vody: 27 °C

SAUNA

Parní kabina

Finská sauna

Ochlazovací bazény

Odpocinkové plochy

Městské lázně



Obrázek 3 - Město Prostějov, pozemek a budova Městských lázní (zdroj:www.google.com)



Obrázek 4 - Městské lázně a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 5 - Fotografie bazénu Městských lázní (zdroj: www.google.com)

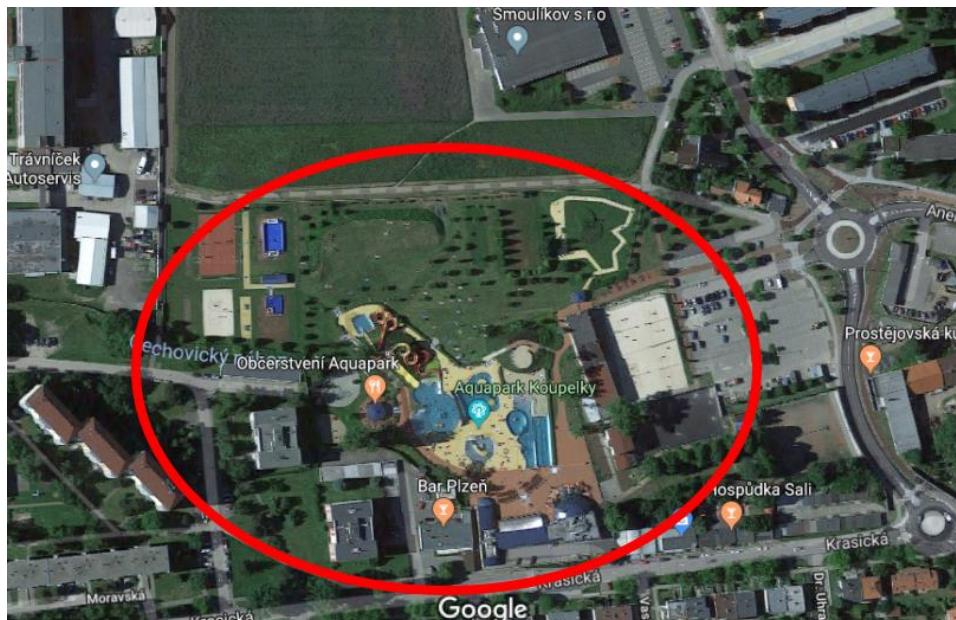
Aquapark Koupelky

Venkovní letní Aquapark byl dokončen v roce 2006. Jako hlavní atrakce jsou zde 4 různé bazény v nerezovém provedení. Je to bazén víceúčelový s 3 plaveckými drahami délky 25 m, relaxační bazén s vodními atrakcemi, dětský bazén a dojezdový bazén tobogánů. Dále jsou zde 2 otevřené tobogány a 2 skluzavky. V areálu je možnost využití i na suchých atrakcích jako např. dětské prolézačky, beach volejbalové hřiště apod. Funguje zde i restaurace a rozmanité občerstvení.

BAZÉNY

Víceúčelový bazén	495 m ²
Relaxační bazén	775 m ²
Dětský bazén	120 m ²
Dojezdový bazén	75 m ²
Celkem vodní plochy	1495 m ²

Aquapark Koupelky



Obrázek 6 – Město Prostějov, pozemek Aquapark Koupelky (zdroj: www.google.com)



Obrázek 7 – Aquapark Koupelky a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 8 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupeleky (zdroj: Centroprojekt a.s.)

Letní koupaliště Vrahovice

Areál koupaliště s novým nerezovým bazénem o rozměrech 50 x 20 m. Dále je zde nový dětský bazén, zázemí, občerstvení parkování apod. Otevření se plánuje v roce 2018. Investice cca 75 mil. Kč bez DPH.

BAZÉNY

Víceúčelový bazén – vodní plocha 1000 m²

Letního koupaliště Vrahovice



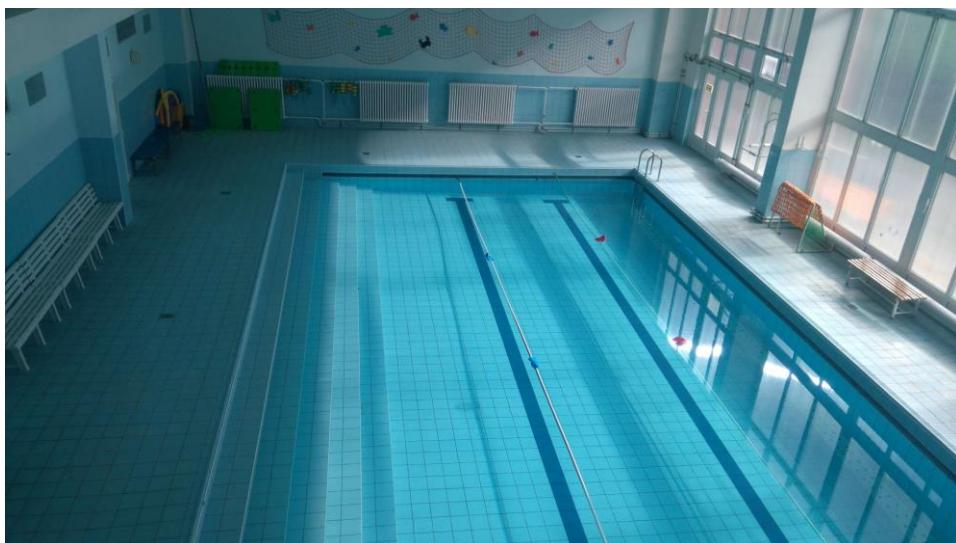
Obrázek 9 - Nové koupaliště ve Vrahovicích (zdroj: www.google.com)

Výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka

Při základní škole Dr. Horáka je provozován výukový bazén se zaměřením pouze na výuku plavání pro předškolní a školní děti především v 1 a 2 třídě.

Bazén má boční vstup schody po celé straně bazénu a svažující se dno. Tento bazén je určen čistě pro výuku plavání a není přístupný veřejnosti.

Výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka



Obrázek 10 - Fotografie výukového bazénu při ZŠ Dr. Horáka (zdroj: www.google.com)

2.2.2 Stávající ekonomika zařízení

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů provozu Městských lázní a Aquaparku v Koupelkách za poslední roky provozu.

Provozní ztráta Městských lázní je ročně v průměru za poslední roky nad cca 5,3 mil. Kč, tj. za posledních 10 let cca 53 mil. Kč. Tato ztráta je kryta z městského rozpočtu.

Průměrná roční návštěvnost je za poslední roky cca 110 000 návštěvníků jak bazénové, tak saunové části.

U Aquaparku Koupelky je návštěvnost dána zásadně počasím během léta, takže jsou tam velké meziroční výkyvy v návštěvnosti od cca 54 000 do cca 77 000 návštěvníků za sezónu.

U aquaparku se střídají dle návštěvnosti (podle počasí) roky ziskové s roky ztrátovými.

Problém velké nutnosti dotování provozu Městských lázní je dán skutečností, že zařízení nabízí pouze možnost plavání a saunování v historické sauně.

Celé zařízení není dostatečně atraktivní pro ostatní cílové skupiny, které tak nemají důvod k návštěvě tohoto zařízení a navštěvují především Aquaparky v blízkém okolí. Jedná se především o Olomouc a Vyškov. Tyto zákaznické skupiny, které vyhledávají zábavu a relaxaci jsou pak ochotny utratit více peněz za vstup a další doprovodné služby. To má pozitivní ekonomický dopad do fungování zařízení.

V Městských lázních je i zároveň velmi malé vstupné (50 Kč na 1 hodinu v bazénu i sauně), které však v daném prostředí lze zvyšovat jen relativně málo.

U vstupu na celý den do Aquaparku Koupelky je účtováno pro dospělého člověka 100 Kč a ve Vrahovicích 80 Kč. Srovnatelně vybavená venkovní část Aquaparku Olomouc s Aquaparkem v Koupelkách účtuje např. 180 Kč za celodenní vstupné.

2.2.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní

Stávající Městské lázně nabízení možnost kondičního plavání pro veřejnost, pronájmy plaveckých drah pro firmy, školy a zájmové oddíly. Především se jedná o plaveckou školu a oddíl plavání. V malé míře bazén využívá vodní pólo, potápěči apod.

Funguje zde silný plavecký oddíl TJ Prostějov z.s., který má celkem cca 500 členů a převise poptávky cca 100 dětí, které z kapacitních důvodů plaveckého bazénu nemůže přijmout.

Tržby jsou především z těchto činností:

- Výběr vstupného do bazénu a do sauny
- Pronájmy drah, které jsou částečně přes dotace sportovním oddílům opět hrazeny z městského rozpočtu

Kondiční plavání využívá ve vyhrazených časech veřejnosti, ročně v průměru cca 40 000. Návštěvnost je pozvolna klesající a je to dáno i ubytováním hodin pro veřejnost v pracovním týdnu.

Pronájmy plaveckých drah tvoří větší podíl z celkových tržeb než tržby za vstupné individuálních zákazníků. V pronájmech jsou pak zahrnutý i příspěvky města na pronájem či fungování některých oddílů. V některých časech je bazén z 100 % pronajat externích subjektů a není

možnost využití bazénu veřejnosti pro kondiční plavání. Jelikož není přesná evidence osob navštěvující bazén v čase pronájmů, je stanoven odborný odhad provozovatelem této návštěvnosti na cca 40 000 osob ročně.

V bazénové hale je jen plavecký bazén délky 25 m s 6 plaveckými dráhami. Žádná jiná vodní atrakce zde bohužel není. Plavecká hala má i tribunu pro návštěvníky plaveckých závodů, která je přístupná z prostoru vstupní haly.

Šatny jsou koncipovány jako oddělené pro muže a ženy s naddimenzovanou kapacitou 380 šatních skříněk na možnou návštěvnost 130 osob.

Středisko Sauny s relativně malou plošnou výměrou má zajímavou roční návštěvnost v průměru cca 25 000 návštěvníků. Atrakcemi jsou zde jen velká finská sauna a velká parní kabina. Tato sauna byla jako jedna z prvních veřejných saun na Hané. Prostor doplňuje odpočívárna, ochlazovací bazénky a malá venkovní terasa. Návštěvnost je zajímavá, ale cena za 1 hodinu pobytu dospělé osoby je také jen 50 Kč/ hod jako v plaveckém bazénu.

Návštěvnost bazénu je v porovnání s obdobnými 6 dráhovými délky 25 m na kapacitě maximálního využití. Mírně nižší využití dosahují např. i města s 11 000 – 15 000 obyvateli, oproti Prostějovu s cca 3 – 4x menším počtem obyvatel.

Zde je uveden přehled využití plaveckých drah během provozní doby bazénu v týdenním rozvrhu:

	6:00 - 7:00	7:00 - 8:00	8:00 - 9:00	9:00 - 10:00	10:00 - 11:00	11:00 - 12:00	12:00 - 13:00	13:00 - 14:00	14:00 - 15:00	15:00 - 16:00	16:00 - 17:00	17:00 - 18:00	18:00 - 19:00	19:00 - 20:00	20:00 - 21:00	21:00 - 22:00
PONDĚLÍ									C.M.G.				Plavecký oddil			
				SANITÁRNÍ ÚKLID, ČIŠTĚNÍ BAZÉNU					Veřejnost					VEŘEJNOST		
									G.J.W.				M P			
ÚTERÝ	Plav.oddil				Plav.oddil			R.G.	C.M.G.	VEŘEJNOST			Plavecký oddil		TJ	VEŘEJNOST
	VÚ 8280			Plavecká škola											Haná	
VEREJNOST						VEŘEJNOST										
STŘEDA	Plav.oddil				ZŠ					VK Prostějov						
	VÚ 306801			Plavecká škola	Palacká								Plavecký oddil		VEŘEJNOST	
VEREJNOST					VERJNOST											
ČTVRTEK	Plav.oddil				Plav.oddil			ZŠ								
	TJ Haná 8280			Plavecká škola			TRIVIS	OA	Palacká				Plavecký oddil		Taurus	
					VEREJNOST					VEŘEJNOST					Potápěči	
PÁTEK	Plav.oddil			ZŠ	ZŠ	ZŠ					Plavecký oddil					
			Plavecká škola	Palacká	Krumsín	Vrbátky				VEŘEJNOST		2 dráhy				
VEREJNOST													Plavecký oddil	Vodní pólo	Potápěči	
SOBOTA				RG						VEŘEJNOST						
			Plavecký oddil													
NEDĚLE										VEŘEJNOST						

Tabulka 2 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

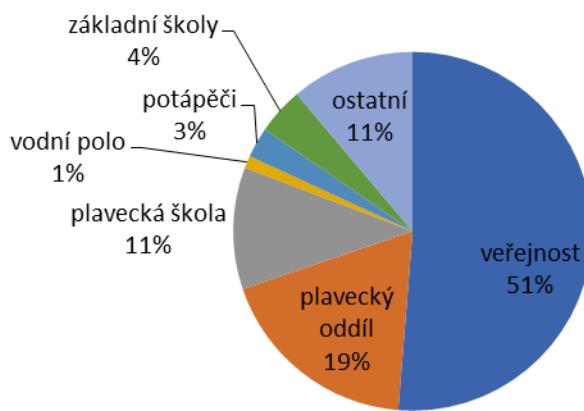
Využití stávajícího bazénu 25 m - 6 drah

Týdenní využití bazénu během otevírací doby:

provozní hodiny	91
počet drah	6
Celkem "slotů"	546 (1 dráha na 1 hodinu)

Využití:	2018		2020	
	slotů	%	slotů	%
veřejnost	310	56,8%	280	51,3%
plavecký oddíl	96	17,6%	101	18,5%
plavecká škola	51	9,3%	60	11,0%
vodní polo	6	1,1%	6	1,1%
potápěči	12	2,2%	15	2,7%
základní školy	12	2,2%	23	4,2%
ostatní	59	10,8%	61	11,2%

Využití bazénu během týdne v roce 2020



Graf 1 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

Veřejnost využívá cca 51% kapacity plaveckých drah v provozních hodinách zařízení, a to především jen o víkendech. Dalšími významnými uživateli je plavecký oddíl s 19 % a plavecká škola s 11 %. Dalších 19 % pak jsou nájemci jako základní školy, vojenský útvar a různé firmy. Oproti roku 2018 došlo poklesu možností plavání pro veřejnost na úkor všech ostatních subjektů.

Provozní doba je v pracovní dny od 6.00 do 22:00 hodin. O víkendech je zkrácena od 10:00 do 20:00 (sobota) / 18:00 (neděle).

Obecně lze říci, že na straně provozních nákladů nejsou žádné externality ve srovnání s obdobnými provozy.

Problém provozní ztráty Městských lázní za poslední roky, kdy v průměru dosahuje ročně ztrátu 5,3 mil Kč, která je dána nízkými tržbami. Jsou velmi nízké ceny vstupů, ale především hlavní problém je však ve velmi malé nabídce pro další cílové skupiny, které dosud nemají důvod do „bazénu“ chodit. Jsou to především rodiny s dětmi, mládež, wellnessově orientovaní zákazníci apod. Jedná se o zákazníky, kteří v podstatě hledají zábavu a relaxaci a jsou ochotni zaplatit i vyšší vstupné a více se v zařízení zdržet. Tito zákazníci nyní z Prostějova jezdí do okolních měst.

Z kapacitních důvodů s ohledem na požadavky využití drah zájmovými oddíly již není prostor pro navýšení tržeb z platících zákazníků bez omezení ostatních zákaznických skupin.

V novém zařízení by měli být vybudovány služby právě pro tyto cílové skupiny. Dále by se pak měla zvýšit kapacita pro možnost plavání atď kondičního veřejnosti nebo prostor pro zájmové oddíly a školy s patřičným zázemím.

2.2.4 *Doposud zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Prostějově*

Vize nového zařízení se řeší ve formě Koncepčních architektonických studií již od roku 2016. Vždy se řešily varianty rozvoje stávajícího venkovního areálu Aquaparku v Koupelkách o krytý objekt, který bude provozně propojen se stávajícím Aquaparkem a bude částečně využívat i společnou infrastrukturu jako např. parkoviště, které by se jen rozšířilo na potřebnou kapacitu.

Doposud byly zpracovány tyto studie se zadáním řešení rozvoje sportovního plavání ve formě 25 m a 50 m bazénů. Dále zadání bylo především s vizí řešení relaxace pro zákazníky, a to ve formě vodní a saunové.

- Koncepční studie společnosti Wach s.r.o. – Rozšíření Aquaparku Prostějov – možnost realizace, investiční náklady pro 50 m plavecký bazén s 8 drahami 12/2016
- Doplnění koncepční studie společnosti Wach s.r.o. – Rozšíření Aquaparku Prostějov varianta plaveckého bazénu 25 m s 8 drahami – odhad investičních a provozních nákladů, ekonomická rozvaha 3/2017
- Studie společnosti Šumavaplan projekt s.r.o. - Aquapark Prostějov s plaveckým bazénem 6 x 25 m, 3/2018
- Studie společnosti Šumavaplan projekt s.r.o. - Aquapark Prostějov s plaveckým bazénem 6 x 50 m, 4/2018

Dále byl zpracován v roce 2012 projekt na 50 m plavecký bazén s 6 drahami v Kostelecké ulici. Tento bazén byl určen pro sportovní plavání. Tento projekt zpracovala společnost Centroprojekt a.s.

2.3 Lokalizace místa nového projektu a základní informace o pozemku

Aquapark Koupelky, Anenská 17, Prostějov

Lokalita se nachází v obytné zástavbě, kde u jižního a západního okraje pozemku jsou rodinné nebo bytové domy. Při výhodní části pozemku jsou tenisové kurty a parkoviště. Při severním okraji je volný pozemek vhodný pro případný další rozvoj areálu.

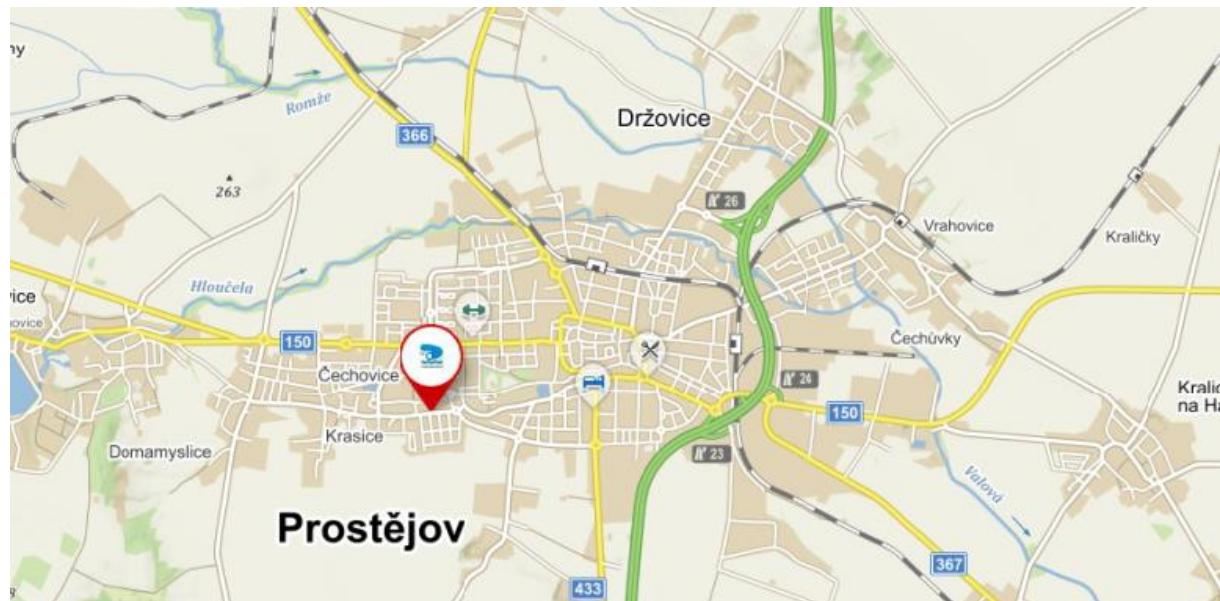
Areál Aquaparku je na západním okraji města, cca 25 min pěšky z centra města.

Pozemky i sousední letní areál Aquaparku pro plánovanou výstavbu jsou ve vlastnictví Města Prostějov, a jsou bez věcných břemen.

Popis:

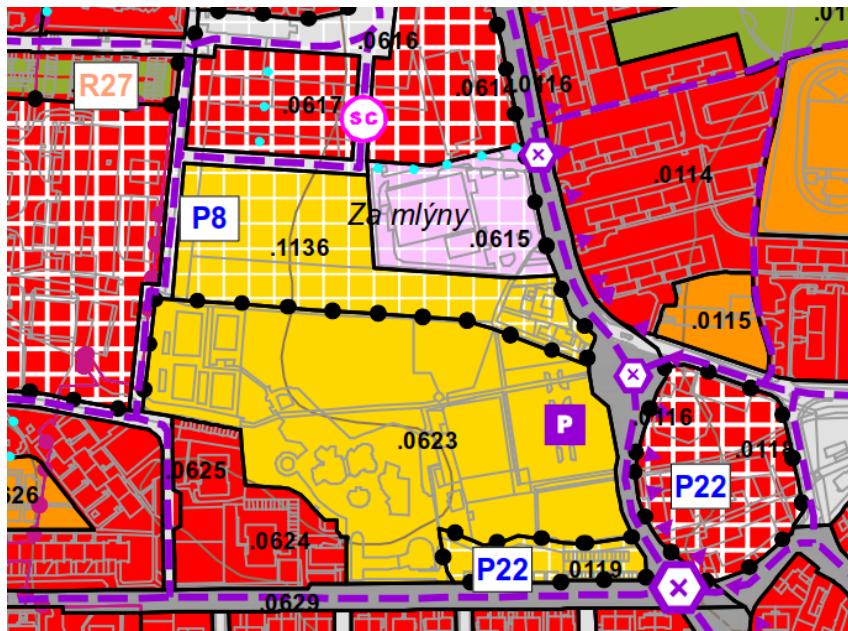
- vhodný pozemek dle Územního plánu pro vybudování krytého sportovně-relaxačního areálu
- inženýrské sítě u pozemku
- dobře dostupný jak pro auta, tak i MHD z města
- z jedné strany výhled do stávajícího aquaparku s orientací na jih
- směrem západním dostatečné odstupové vzdálenosti od bytových domů
- klidová zóna
- pozemky ve vlastnictví města

Širší vztahy v území města



Obrázek 11 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)

Územní plán



Obrázek 12 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Prostějov)

Dle Územního plánu je funkční využití pozemků v dané lokalitě definováno pro funkci OS.
- plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Případně i severní pozemky nad pozemkem Aquaparku v majetku města jsou dle Územního plánu také možné využít pro uvažovaný typ výstavby.

Výškové omezení je zde 17 m (římsa 13 m). Do tohoto limitu by se měla případně realizovat toboganová věž.

Inženýrské sítě

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě dobře napojitelný stávajícími trasami inženýrských sítí z okolních ulic.

- Vodovod
- Kanalizace
- Silnoproud
- Sdělovací vedení
- Plyn

Z hlediska kapacitního pro napojení plánovaného objektu nebyly sítě prověřovány.

Dílčím omezením je vedení zatrubněného mlýnského náhonu přes pozemek Aquaparku a trasa plynovodu v severním rozvojovém pozemku.

Zájmové pozemky v lokalitě dotčené případně umístěním nové stavby jsou v majetku Statutárního města Prostějov.

Jedná se především o tyto pozemky: 1810, 1792, 1790/1, 6221/1, 6222/1, 6229/1, 6229/3, 6229/4, 6229/5, 7746/2, 8075/5.

2.3.1 Dopravní spojení a přístup

Stávající Aquapark je přístupný z ulice Anenská a Kraslická. U ulice Anenská je vybudované parkoviště, které by po rozšíření (pravděpodobně severozápadním směrem) sloužilo i novému objektu. Z této části je logické budovat hlavní přístup k objektu.

Pro zákazníky přijíždějící městskou hromadnou dopravou je u stávajícího Aquaparku i zastávka autobusu Koupelky.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů.

2.3.2 Viditelnost

Objekt nové budovy by byl viditelný z ulice Anenská, částečně i z ulice Kraslická. 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 se viditelnost zařízení výrazně zvýší oproti stávajícímu stavu. Zmíněné toboganové atrakce budou sami o sobě dobře viditelnou marketingovou upoutávkou celého zařízení.

2.4 Základní vize řešení nového projektu

Předmětem projektu je doporučit městu Prostějov ideální variantu řešení krytého bazénu dle zadání či dle doporučení nového sportovně-relaxačního komplexu s doprovodnými službami a vytvořit z něj moderní multifunkční zařízení pro sport a aktivní trávení volného času v Prostějově.

Ve Studii se uvažuje s těmito požadovanými variantami:

Varianta 1 – plavecký bazén 25 m a 8 plaveckých drah

Varianta 2 – plavecký bazén 50 m a 8 plaveckých drah

Varianta 3 – plavecký bazén 50 m a 10 plaveckých drah (možnost plavání v délce 25 m i na šířku)

Dále doprovodné služby k danému provozu.

K požadovanému programu vybavení bude zpracováno doporučení optimální skladby provozu.

2.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

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

Snahou je předložit nezaujatý pohled na problematiku opřený o komerční pohled na věc.

Realizací nového projektu sportovně-rekreačního zařízení dojde ke zlepšení stavu a vybavenosti infrastruktury města pro sport a volný čas a rozšíření volnočasových 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. Ne-přímo 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 kapacit, služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu
- Možnost pro synergické efekty se stávajícím Aquaparkem jako i v rámci sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažливosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti
- Vyřešení fungování stávajícího objektu Městských lázní po cca 56 letech provozu

2.4.2 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu

Silné stránky:

- k dispozici vhodné místo s možností rozvoje
- propojení letního areálu s novou krytou částí
- vůle města pro občany projekt zrealizovat
- dobrá spádová oblast
- novinka pro občany města, kterou očekávají
- malá konkurence ve službách wellness v nejbližším okolí
- případní možnost řešení dotačních titulů na podporu výstavby plavecké části

Slabé stránky:

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

2.5 Kvantifikace společenských přínosů a nákladů projektu

2.5.1 Vymezení cílových skupin

Bazén Prostějov 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.

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 Prostějov a okolí do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Obyvatelé ve spádové oblasti do 60 min autem, které lze již považovat za turisty

2.5.2 Vymezení benefitentů

Přínosy projektu jsou veškeré pozitivní dopady projektu (tj. kladné efekty plynoucí z realizace investice). Jako efekty plynoucí z realizace projektu jsou chápány veškeré dopady na 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 benefitentů je následující:

- **Cílové skupiny**
 - obyvatelé města Prostějov
 - obyvatelé spádové oblasti
 - návštěvníci města a okolí
- **Město Prostějov**
- **Podnikatelské subjekty** ve městě a okolí (hlavně ve službách)
- **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 250 000 tisíc návštěvníků ročně (varianta realistická) viz. Ekonomická část
- Bude vybudováno nové zařízení s celoročním provozem pro dalších cca 40 – 50 let provozu

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 nekvantifikovatelné 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, budou mít důvod k návštěvě města.

- 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 Prostějov

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 vytvoří mírný zisk, který bude případně použit na splácení úvěru na realizaci projektu.

Dále se vyřeší problém s potřebou dotovat stávající provoz Městských lázní, a to ve výši cca 5,3 mil. Kč.

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

Nekvantifikovatelné benefity

Město Prostějov 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 sportovně-rekreační komplex 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 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 Olomoucký kraj i Českou republiku patří vznik další turistické atrakce pro zkvalitnění a prodloužení pobytu návštěvníků v dané lokalitě. 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.

2.5.3 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 plavecký oddíl TJ Prostějov, z.s. a provozovatele ostatních městských sportovišť v Prostějově na společnost Domovní správa Prostějov s.r.o..

V rámci realizace projektu je možné rozšířit nabídku aktivit pro místní sportovce či více lákat do Prostějova různá sportovní soustředění a závody v plavání.

2.6 Časový harmonogram

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů.

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletнě nového projektu a otevření zařízení do cca 3,5 - 5 roků. To je s určitou mírou rezervy, ale v obdobných projektech se vyskytují různá zdržení. Většinou administrativní povahy při získávání potřebných povolení, případně v rámci výběrových řízení z důvodu odvolávání se uchazečů apod.

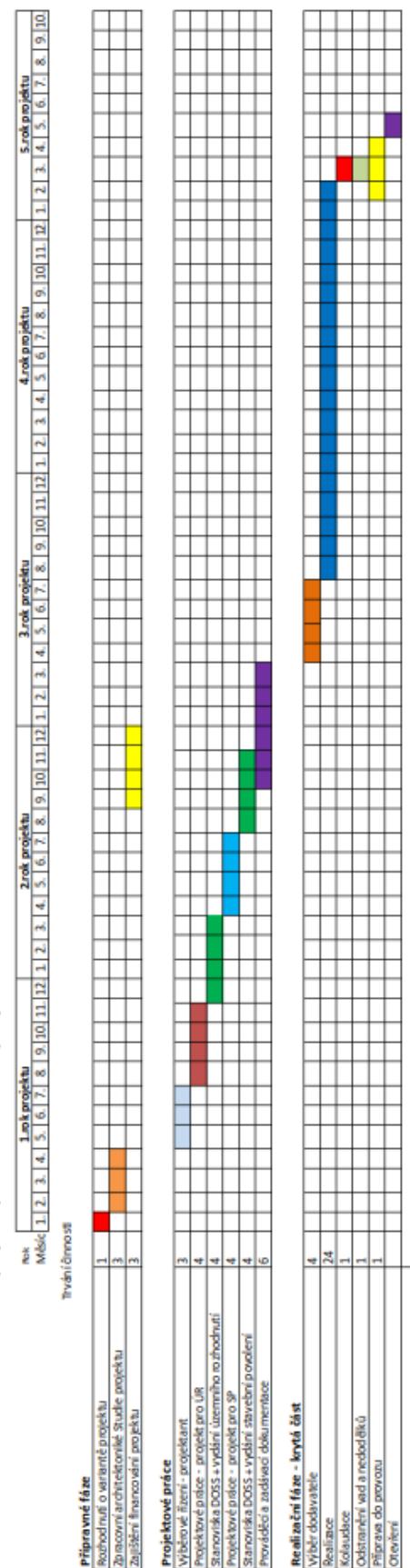
Jednotlivé etapy v rámci projektování lze do určité míry skloubit. Jako i případně při návrhu konstrukčně jednoduché stavby lze zkrátit částečně dobu výstavby.

Koordinací a spojením některých fází v etapě projektování lze docílit mírného zkrácení doby realizace projektu, jako i na konci stavby. Např. sloučením Územního a Stavebního řízení apod. bych nejkratší možný čas uvažoval 3,5 roku pro celý projekt.

Obecně etapizace projektu celkové investiční náklady v součtu vždy zvyšuje.

Během výstavby nového projektu může být v Prostějově zajištěno plavání ve stávajících Městských lázních v stávající životnosti Městských lázní.

Harmonogram – nového projektu s dobu výstavby 24 měsíců



Tabulka 3 – Harmonogram projektu pro nový objekt

3 ANALÝZA TRHU

3.1 Základní informace o trhu

3.1.1 Bazény v České republice

Obecně lze říci, že většina plaveckých bazénů je ve vlastnictví měst či městských částí a jsou provozovány většinou příspěvkovými či právnickými 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 % bazénu 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 zákaznicky zajímavé služby, které poskytují komplexnost a pestrost pro návštěvníky různých cílových skupin (vodní relaxace v teplé vodě, saunové světy, fitness, regenerační služby, zábavu pro děti atd.). Ale i zisk je možné ve veřejném zařízení dosáhnout.

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 dotace 3 mil. Kč ročně, v Sušici o částku 4,3 mil. Kč za rok 2015. Krnov cca 5 mil. Kč. V Českých Budějovicích je dotace areálu s hlavním 50 m bazénem cca 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 je tento sektor 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.

Z hlediska počtu krytých bazénů pro plavání je v České republice tento počet:
50 m – 14 bazénů z toho 1x10 drah (Plzeň) a 1x6 drah (Přerov), jinak se jedná vždy o bazény s 8 drahami. Hloubka bazénů je různá, např. Plzeň 1,2 – 2,1 m, Přerov max. 1,9 m, Olo-mouc hl. až 5 m, Šutka 1,35 – 2,2 m. Výstavba byla realizována v 60 a 70 letech minulého stolení, nový jen bazén Praha Šutka, který však koncepcně vychází z projektu z 80 let.

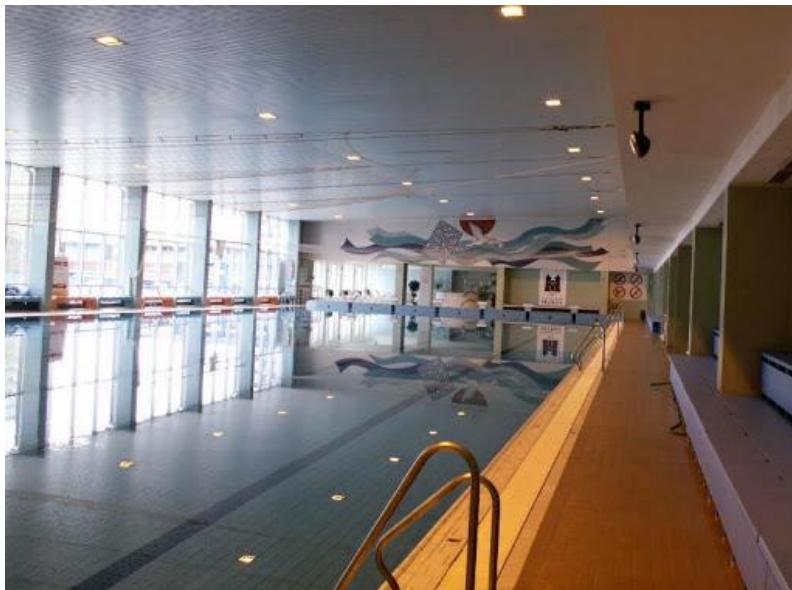
25 m – celkem 85 bazénů

Z toho 10 drah – 1 (napříč 50 m bazénu)
 8 drah – 5
 6 drah - 69
 5 drah - 4
 4 drah - 6

V České republice jsou i 4 bazény, kde je zároveň v jednom areálu krytý bazén 50 m a 25 m. Je to Plzeň, Pardubice, Liberec a Zlín.

Ukázky řešení některých plaveckých bazénů v České republice. Ukázky jsou pro 50 m bazény.

Přerov



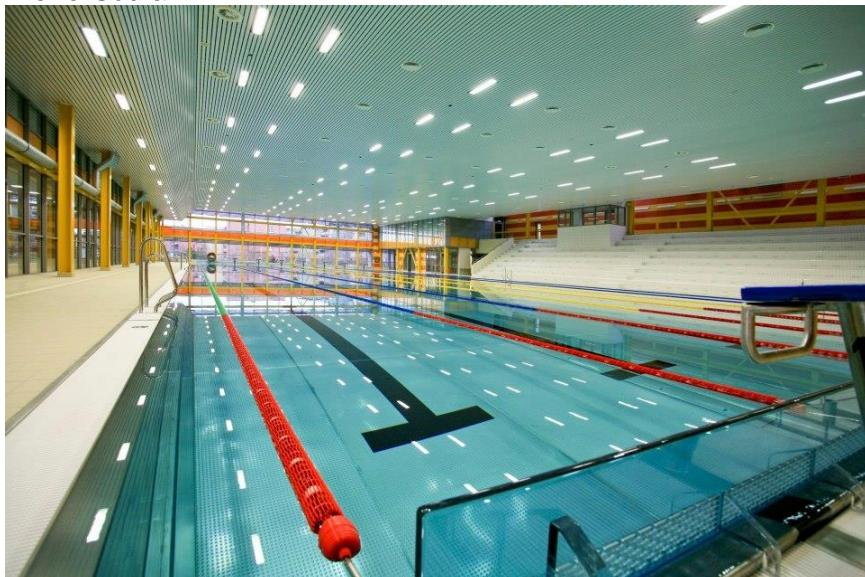
Obrázek 13 - Bazén Přerov (zdroj: www.google.com)

Olomouc



Obrázek 14 - Bazén Olomouc (zdroj: www.google.com)

Praha Šutka



Obrázek 15 - Bazén Praha Šutka (zdroj: www.google.com)

Plzeň Slovany



Obrázek 16 - Bazén Plzeň Slovany (zdroj: www.google.com)

3.1.2 Nové plavecké bazény v zahraničí

Zde je uvedeno několik ukázků řešení nových plaveckých bazénů s délkou bazénu 50 m. Při těchto realizacích se provádí 8 plaveckých drah (šíře bazénu 21 m) nebo 10 plaveckých drah se šíří bazénu 25 m. bazény s šírkou 25 m převažují, jelikož umožňují i plavání na regulérní vzdálenost 25 m.

Z důvodu efektivního využití plaveckých drah se tyto velké plavecké bazény opatřují systémy předělů, které umožňují vedle plavání na 50 m vzdálenost, bazény i operativně předělovat (i jen na částech), aby se získal větší počet drah na vzdálenost 25 m při současném využívání několika drah na vzdálenost 50 m. Tento systém uspoří značný čas personálu na přesouvání dělících lan v bazénu při změně organizace systému drah z 50 m na 25 m a naopak.

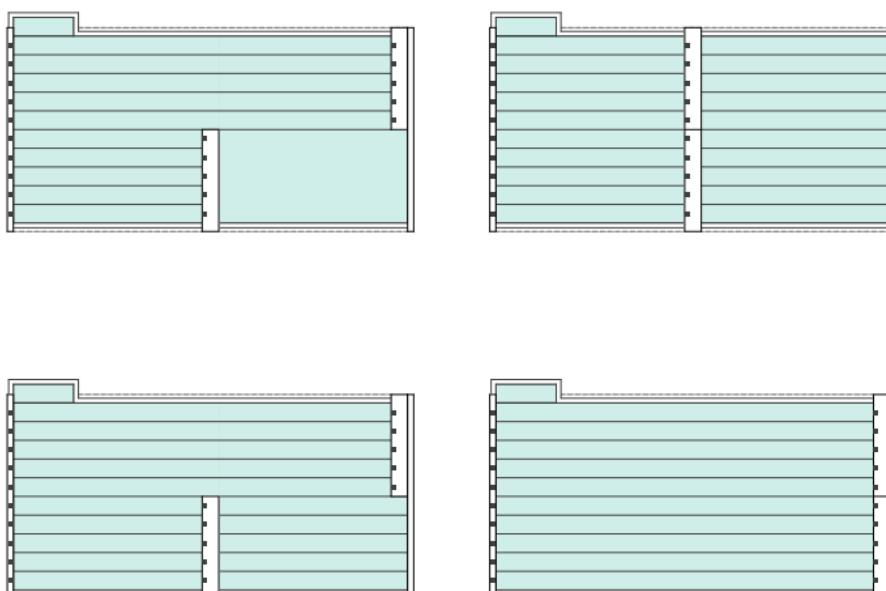
Některý ze systémů má prakticky každý novým bazén.

Někdy se bazény doplňují v části i zvedacími dny, pro snížení hloubky bazénu např. pro plaveckou výuku. Častěji se však tyto systémy používají ve výukových bazénech s plochou do cca 150 m², kde se pak hloubka bazénu přizpůsobuje dle prováděných kurzů. Např. pro

plavání předškoláků, pro základní plavecký výcvik, pro možnost v bazénu provádět kurzy aquaerobiku apod. Posun dna je vždy řádu minut.

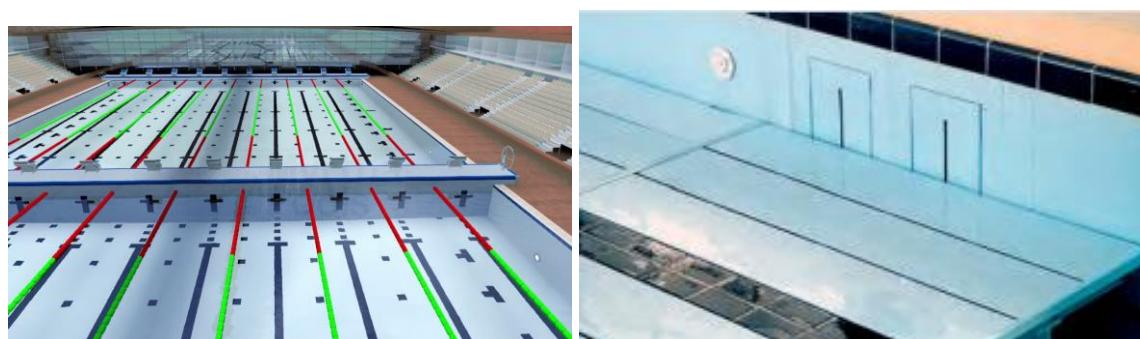
Dělící systémy nabízí např. firma Myrtha Pools, kdy systém je formou posouvaných pontonů od jedné stěny. Nebo další systém je od firmy Berndorf, kdy v celonerezových bazénech je tento systém dělících stěn řešen formou výsuvné stěny ze dna uprostřed bazénu a u krajní stěny.

Ukázky členění bazénů pomocí mobilních stěn:



Obrázek 17 - Varianty členění bazénu (zdroj: www.google.com)

Ukázky dělících stěn a posuvného dna v bazénech



Obrázek 18 - Posuvné stěny a posuvné dno bazénu (zdroj: www.google.com)

Ukázky řešení nových plaveckých bazénů v zahraničí. Ukázky jsou pro 50 m bazény.

Německo

Neckarpark Cannstadt Stuttgart – 50 x 21 m, 25 x 12,5 m, tribuna 600



Obrázek 19 - Bazén Neckarpark Stuttgart (zdroj: www.google.com)

Německo

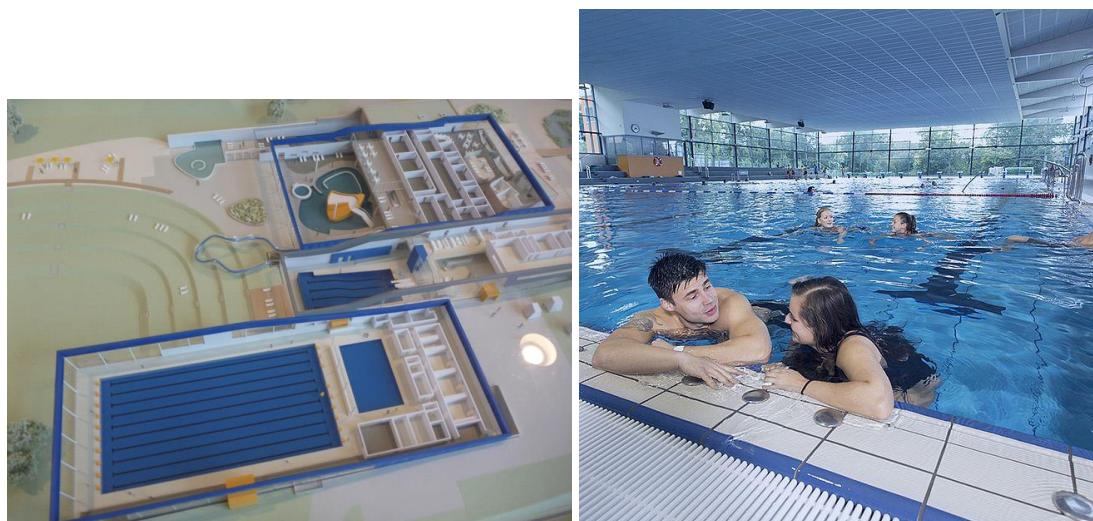
Reinbad Düsseldorf - 50 x 25 m a hl. 2,1 – 2,15 m, 33 x 25 m a hl. 0,3 – 3,8 m, tribuna jen u bazénu



Obrázek 20 - Bazén Reinbad Düsseldorf (zdroj: www.google.com)

Německo

Westfalenbad - 50 x 25 m, 25 x 12,5 m, 18 x 10 m, tribuna 199



Obrázek 21 - Bazén Westfalenbad (zdroj: www.google.com)

Německo

Potsdam – 50 x 25 m a hl. 2,05 – 3,75 m, výukový 12,5 x 10 m a hl. 0 – 1,8 m, tribuna 400



Obrázek 22 - Bazén Potsdam (zdroj: www.google.com)

Rakousko

Graz – 50 x 25 m, výukový 16,6 x 8 m, tribuna 800



Obrázek 23 - Bazén Graz (zdroj: www.google.com)

Švýcarsko

USTER – 50 x 25 m a hl. 2,05 – 3,75 m, 25 x 16,6 m a hl. 0 – 1,8 m, tribuna 400



Obrázek 24 - Bazén Uster (zdroj: www.google.com)

Ukázky řešení nových kombinovaných areálů v zahraničí.

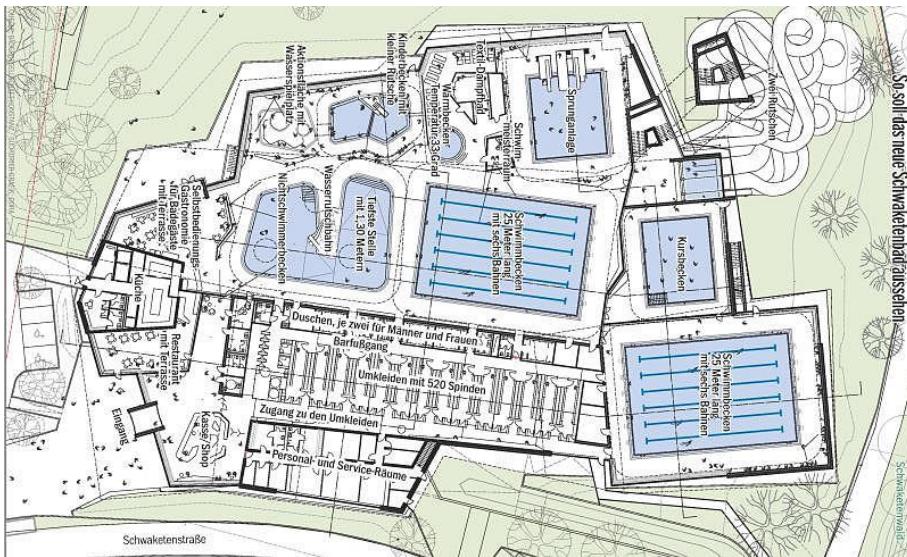
Tyto projekty v sobě zahrnutí kombinaci části pro plavání, vodní relaxaci a zábavu, část saunového světa a většinou propojení s letním areálem. Bývá zde samozřejmě i občerstvení a někdy i doprovodné služby jako masáže, fitness apod.

Německo – Bonn, 318 000 obyvatel



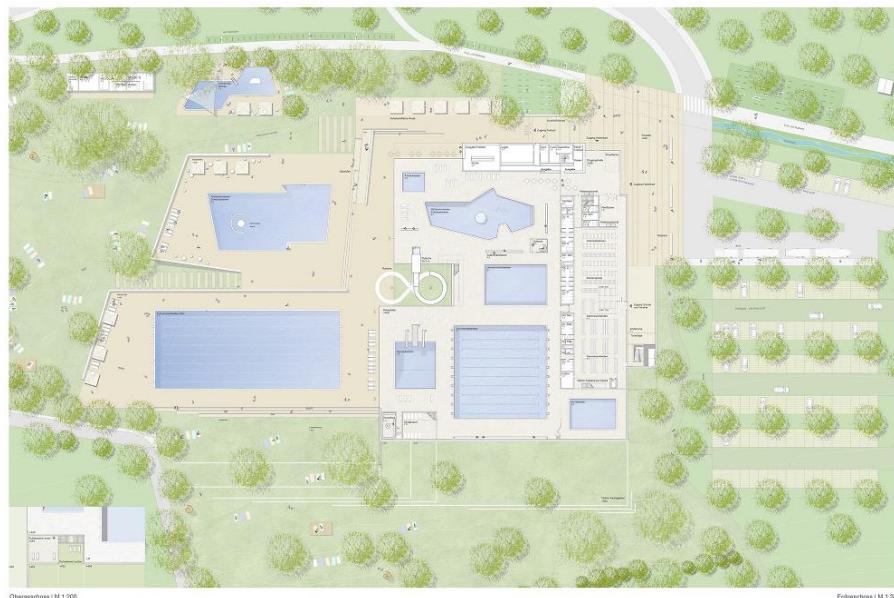
Obrázek 25 - Bazén Bonn (zdroj: www.google.com)

Německo – Konstanz, 285 000 obyvatel



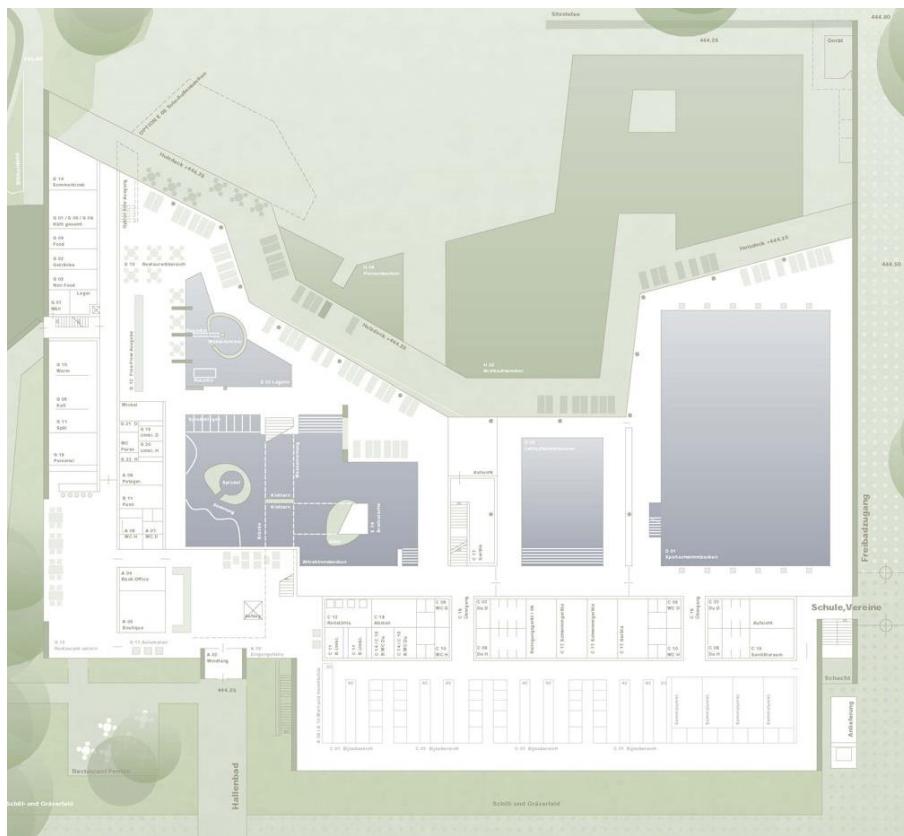
Obrázek 26 - Bazén Konstanz (zdroj: www.google.com)

Německo – Hirschbach Aalen, 67 000 obyvatel



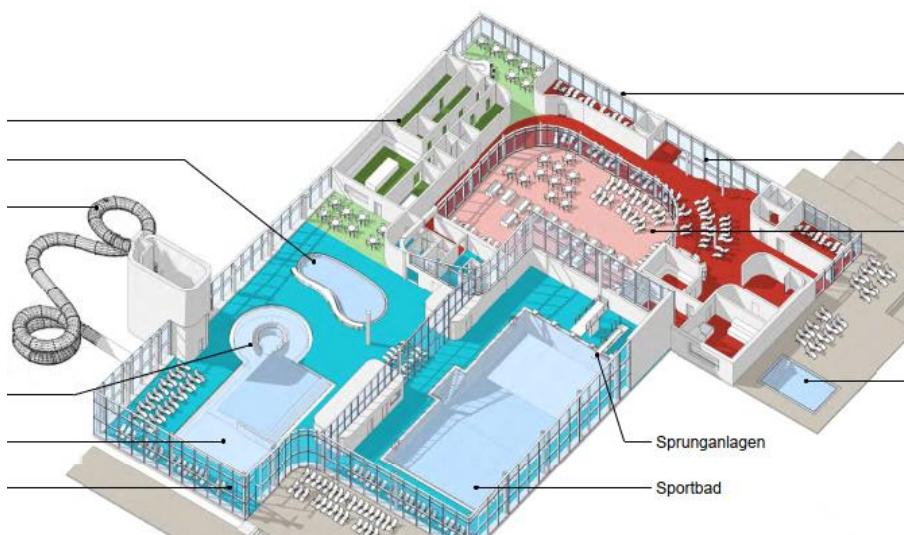
Obrázek 27 - Bazén Hirschbach Aalen (zdroj: www.google.com)

Německo – Freising, 45 000 obyvatel



Obrázek 28 - Bazén Freising (zdroj: www.google.com)

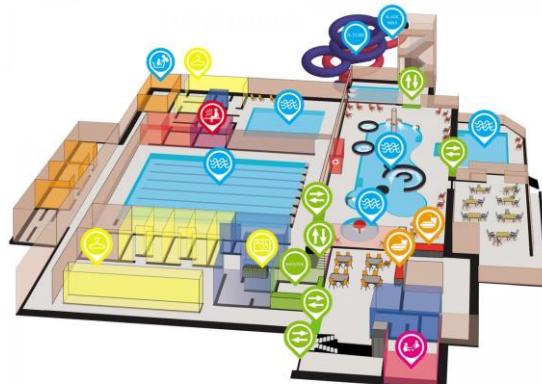
Německo – Penzberg, 16 000 obyvatel



Obrázek 29 - Bazén Penzberg (zdroj: www.google.com)

Pro ukázkou je zde i příklad řešení kombinovaného bazénu v České republice. Je zde uveden Aquapark v Uherském Hradišti, který poskytuje výše uvedené funkce a dosahuje velmi dobrou celkovou návštěvnost.

Česká republika – Uherské Hradiště, 25 000 obyvatel – 380 000 návštěvníků



Obrázek 30 - Bazén Aquapark Uherské Hradiště (zdroj: www.google.com)

Uvedené příklady jsou pro představu řešení moderních zařízení, která nabízejí kombinované služby za účelem uspokojení maximálního počtu zákazníků ve spádové oblasti.

3.1.3 *Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí*

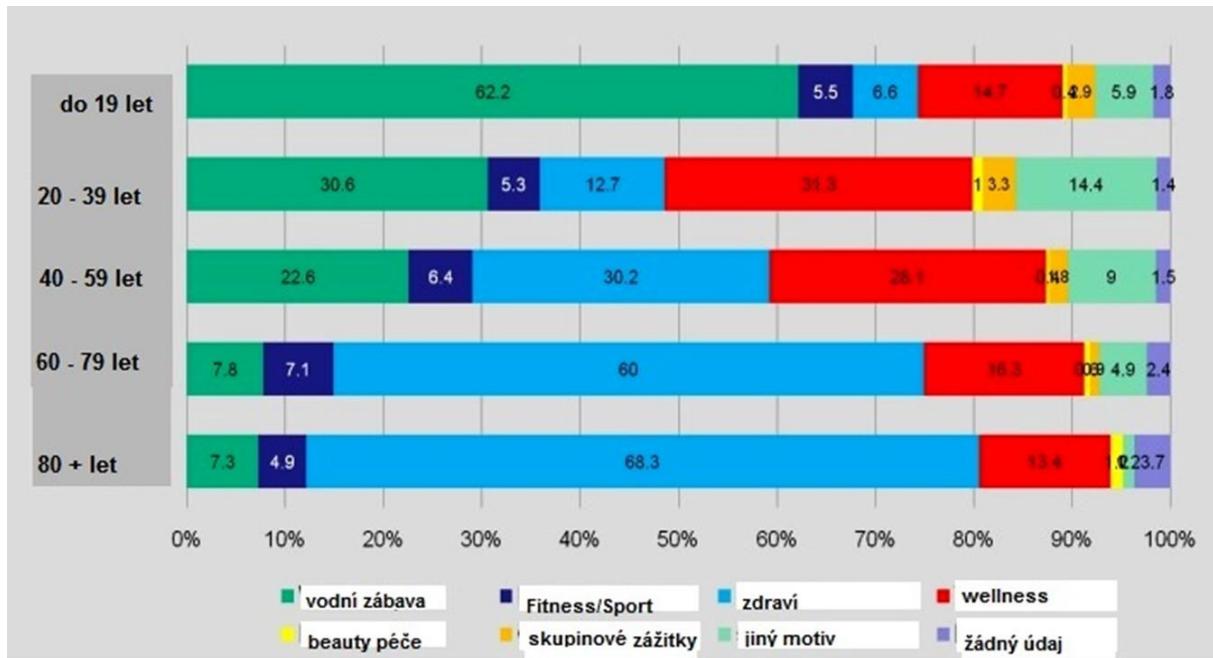
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

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.

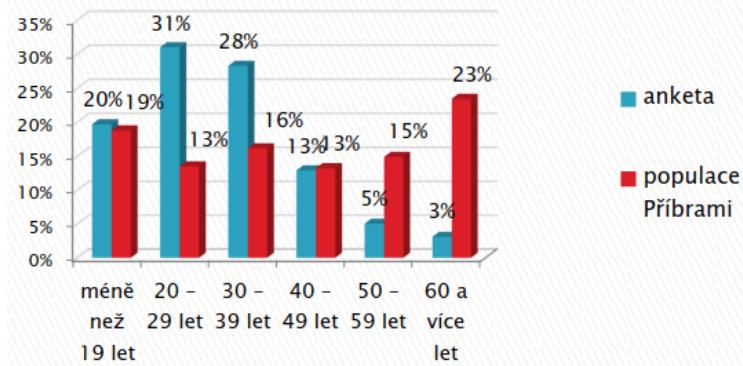


Obrázek 31– Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

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 páár 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 32 - 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 a s dostatečným místem pro odpočinek (lehátka) či kvalitní Saunový svět.

3.2 Analýza a odhad poptávky

3.2.1 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 Prostějov a neblížšího okolí – do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem

Hlavní cílové skupiny projektu:

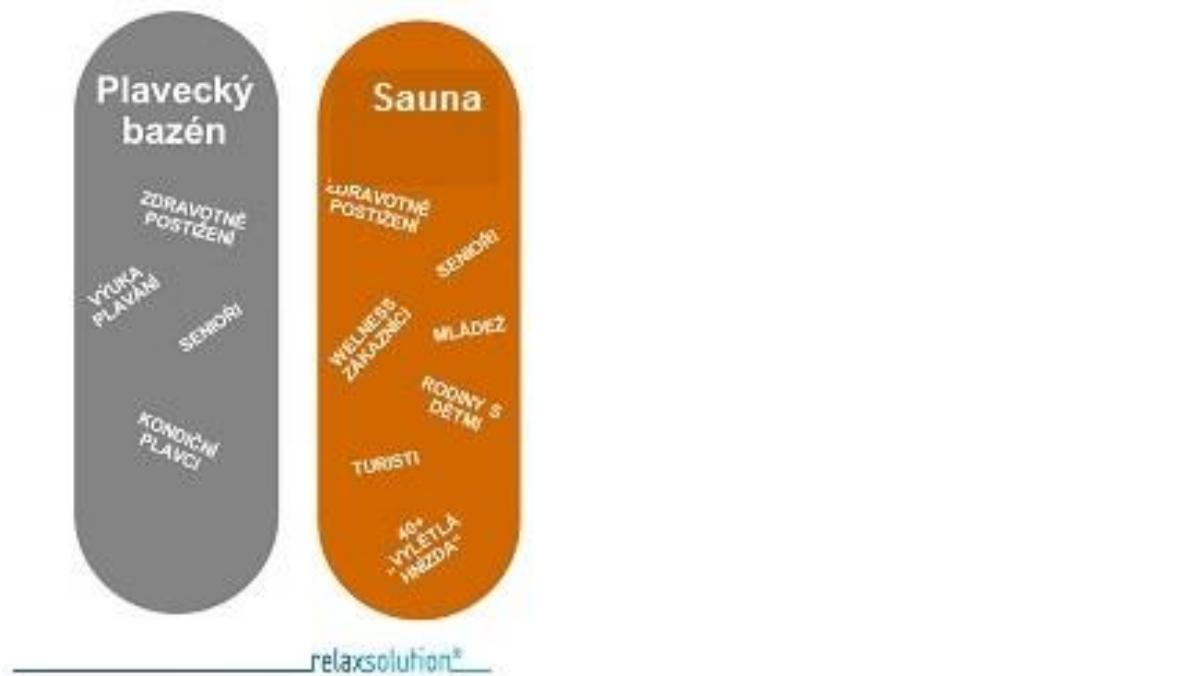
- Kondiční plavci
- Sportovní plavání
- Případně výuka plavání
- Vodní sporty – vodní polo, potápění apod.
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisti

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 – Městské lázně



Obrázek 33 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav

Požadovaný stav – dle zadání Studie



Obrázek 34 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – požadovaný stav

Koncepčně nejlepší stav



Obrázek 35 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – koncepčně nejlepší stav

Stávající stav

- Bazén využívají hlavně sportovně ladění zákazníci – kondiční plavci či členové sportovních oddílů plavání). Jsou to skupiny, které jsou převážně organizované (žáci škol, plaveckých škol a sportovních oddílů) případně nájemci drah bazénů.

Rozvojové varianty

- V případě realizace nejen plaveckého bazénu dle požadovaných variant zadání, ale i částí s vodní zábavou a relaxací a v případě realizace saunového světa bude navíc k výše popsaným skupinám zajištěna možnost plavání a relaxace také rodinám s dětmi, mládeži, wellnessově orientovaným zákazníkům a turistům.

V této variantě bude nabídka služeb mnohem širší, respektive přibude relaxační a zábavní část s možností navštívit 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 utrácejí za doprovodný servis a to např. občerstvení, masáže atd.

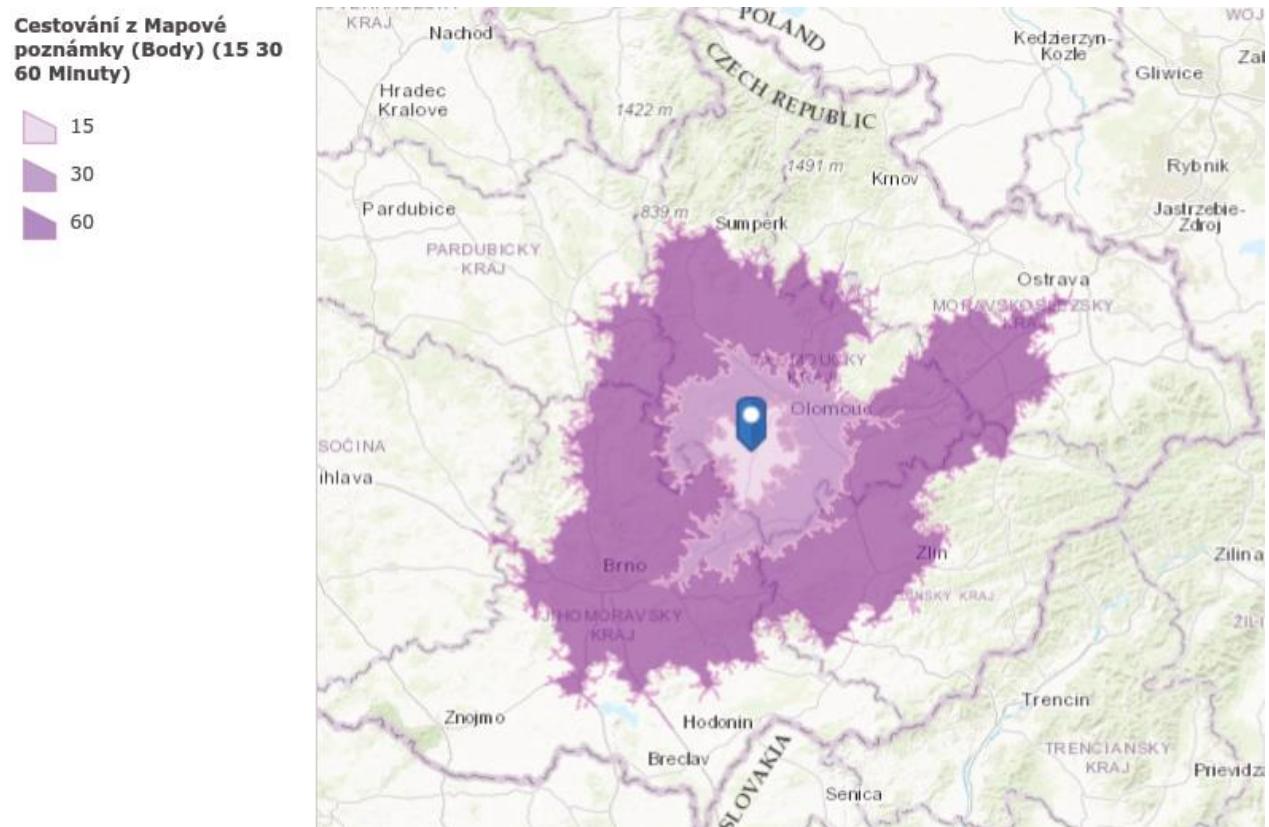
Pokud by se realizovalo jen drobné relaxační vybavení dle zadání – tobogán, skluzavka, výřivka a dětské brouzdaliště bez ostatního zázemí pro relaxaci – relaxačně zábavní bazén, odpočinkové plochy atd., tak tento koncept z hlediska návštěvnosti bude takřka shodný s návštěvností klasického plaveckého bazénu. Naopak při tomto chybějícím vybavením a bez vize jeho realizace v další etapě, budou zákazníci a potažmo občané města velmi nešpokojeni.

3.2.2 Analýza poptávky

Počet obyvatel ve spádové oblasti od Prostějova



Tabulka 4 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Prostějova



Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova

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	Návštěvnický potenciál
místo	0 - 15	103 360	31 008	100%	31 008	3,5	108 528
nejbližší okolí	16 - 30	288 191	86 457	50%	43 229	1	43 229
širší okolí	31 - 60	1 399 422	419 827	10%	41 983	0,5	20 991
CELKEM							172 748

Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	172 748
realistický	-20%	138 198
pesimistický	-40%	103 649

z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	25%	návštěvnost saun
optimistický	129 561		43 187
realistický	103 649		34 550
pesimistický	77 737		25 912

Plavecká hala - stávající

Návštěvnost škol, oddílů, firem apod	40 000	stávající odhad
Návštěvnost platících zákazníků	42 787	průměr 4 let
CELKEM - plavání	82 787	

Model návštěvnosti plavání

Scénář	bazén 25 m 8D				CELKEM
	navýšení	kondiční plavci	navýšení	plavci oddílů, škol, firmy apod.	
optimistický	25%	53 484	25%	50 000	103 484
realistický	25%	53 484	25%	50 000	103 484
pesimistický	100% nyní	42 787	100% nyní	40 000	82 787
bazén 50 m 8D					
Scénář	navýšení	kondiční plavci	navýšení	plavci oddílů, škol, firmy apod.	CELKEM
optimistický	75%	74 877	75%	70 000	144 877
realistický	50%	64 181	50%	60 000	124 181
pesimistický	100% nyní	42 787	100% nyní	40 000	82 787
bazén 50 m 10D					
Scénář	navýšení	kondiční plavci	navýšení	plavci oddílů, škol, firmy apod.	CELKEM
optimistický	100%	85 574	100%	80 000	165 574
realistický	75%	74 877	75%	70 000	144 877
pesimistický	100% nyní	42 787	100% nyní	40 000	82 787

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	CELKEM	z toho	bazén 25 m 8D		bazén 50 m 8D		bazén 50 m 10D	
			Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy
optimistický	CELKEM		53 484	50 000	74 877	70 000	85 574	80 000
			103 484		144 877		165 574	
			53 484	50 000	64 181	60 000	74 877	70 000
realistický	CELKEM		103 484		124 181		144 877	
			42 787	40 000	42 787	40 000	42 787	40 000
			82 787		82 787		82 787	
pesimistický	CELKEM							

Scénář	CELKEM	z toho	Doporučení		bazén 50 m 10D		CELKEM návštěvnost za rok
			Vodní svět	Sauny	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	
optimistický	CELKEM				85 574	80 000	
			129 561	43 187	165 574		338 322
					74 877	70 000	
realistický	CELKEM		103 649	34 550	144 877		283 076
					42 787	40 000	
			77 737	25 912	82 787		186 436

Venkovní areál letního koupaliště

návštěvnosti		60 000	průměr
--------------	--	--------	--------

Tabulka 5 – Výpočet zákaznického potenciálu

Metodika vychází ze statistických dat počtu obyvatel v dojezdových vzdálenostech. V zóně se vždy uvažuje jen 30% populace, kterou druh rekrece zajímá. Pro tento teoretický potenciál je dle dojezdové vzdálenosti modelován zkušenostní počet návštěv zařízení ročně. Toto je základní údaj návštěvnosti v optimistické variantě. Pro realistickou variantu se snižuje o 20 % a pro pesimistickou o dalších 20 %. To je návštěvnický potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je 25 %.

Pro modelaci návštěvnosti kondičního plavání se vychází ze stávajících návštěvností a nárůst se modeluje na nárůst většího rozsahu otvírací doby jako i z důvodu lepší kvality bazénu.

U plaveckého bazénu dle délky (potažmo kapacity) se uvažuje s nárůstem návštěvnosti viz tabulka výše. Celkem cca 145 000 návštěvníků ročně, jak z řad platících zákazníků, tak i z řad organizovaných oddílů v realistické variantě pro největší bazén. Toto číslo je 48% návštěvnosti plaveckého bazénu v Olomouci. To odpovídá přibližně i poměru obyvatel v obou městech.

Kontrolní porovnání modelu návštěvnosti dle návštěvností jiných zařízení

Informace o návštěvnosti v zařízeních ve městech s počtem obyvatel v rozmezí 6700 – 100 000:

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

Je zde patrné, že čím je město menší tak je více návštěv na zákazníka. S růstem počtu obyvatel koeficient návštěvnosti vždy klesá.

Přehled návštěvnosti bazénů

Město	Počet obyvatel	Počet návštěvníků	Přepočet návštěv na obyvatele města
Horaždovice	5 500	115 000	21
Kravaře	6 700	150 000	22
Sušice	11 000	125 000	11
Prachatice	11 000	65 000	6
Kuřim	11 000	210 000	19
Beroun	19 000	170 000	9
Vyškov	22 000	250 000	11
Uherské Hradiště	25 000	380 000	15
Kolín	31 000	295 000	10
Příbram nyní	32 000	200 000	6
Tábor	35 000	150 000	4
Třebíč	36 000	260 000	7
Mladá Boleslav	44 000	285 000	6
Zlín	75 000	400 000	5
Pradubice	91 000	440 000	5
z toho na 50 m bazénu		151 035	2
České Budějovice	94 000	195 000	2
Olomouc - Aquapark	100 000	200 000	2
Olomouc - bazén	100 000	300 000	3
Aquapalace Praha	-	850 000	
Aqualand Moravia	-	720 000	

Tabulka 6 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Při hrubém porovnání koeficientu návštěvnosti pro městech z intervalu 30 – 90 tisíc obyvatel je tento koeficient roční návštěvnosti na obyvatele 6.

Při počtu obyvatel v Prostějově cca 44 000 obyvatel x koeficient 6, je celková roční návštěvnost dle tohoto hrubého modelu porovnání dle konkurence 264 000 návštěvníků ročně. To odpovídá výše uvedenému modelu po jednotlivých provozních střediscích.

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

Shrnutí analýzy poptávky:

Na základě zjištěných statistických údajů, informací o srovnatelných zařízeních a z vlastní bohaté praxe byly stanoveny modely návštěvnosti budoucího provozu z hlediska potenciálu spádové oblasti a funkční náplně budoucího zařízení.

Bližší informace o odhadovaných návštěvnostech jsou v části Ekonomiky provozu.

3.2.3 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 či státních svátků.

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 otvírací doba areálu cca 60 - 100 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.

Zároveň různými marketingovými pobídkami je možné zákazníky motivovat např. k návštěvě z letního koupaliště do kryté části apod..

3.2.4 Informace o organizovaném plavání – školy, plavecké oddíly, ...

Plavání škol

Od roku 2017 musí žáci na prvním stupni absolvovat 40 hodin plavecké výuky, a to dle rozrozhodnutí ředitelů školy mezi prvním a pátým stupněm.

V okolí Prostějova je 49 škol, při průměrném počtu 2 tříd a požadavku na 40 hodiny kurzu je potřeba 3920 „třídohodin“ pro zajištění plavecké výuky.

Při výuce v období polovina září až polovina června školního roku, tj. 9 měsících, při plavání pondělí až pátek od 8.00 do 12:30, tj. 6 lekcí po 45 minutách, by byla rezervovaná kapacita 4 plaveckých drah délky 25 m schopna nabídnout 4320 „třídohodiny“. Při 5 lekcích denně jen cca 3600 „třídohodin“ ročně. Tj. při osmi dráhovém bazénu délky 25 m, by cca polovina kapacity bazénu v dopoledních hodinách byla jen pro školy. U 50 m bazénu s dělením a 10 dráhami by to bylo 20% celkové kapacity.

Pro plynulé střídání u bazénu v rámci plavecké výuky by bylo optimální mít k dispozici 8 skupinových šaten. V případě i souběžné výuky na výukovém bazénu např. mateřských škol by bylo vhodné mí celkem 10 skupinových šaten.

Plavecké oddíly

Plavecký oddíl v Prostějově má 477 členů. Za poslední roky počet členů je vždy kolem 500 plavců. Při zvětšené kapacitě prostoru pro plavání by se mohl počet členů navýšit na 600 – 650 osob.

Další oddíly vodních sportů jsou oddíly vodního póla a oddíl akvabel. Ten se nyní utváří.

V dalších sportovních subjektů ve městě je za rok 2018 zapojeno 7466 členů z toho 3793 v mládežnických oddílech. Tyto sportovci jsou také zdrojem případných návštěvníků v rámci programů určených např. pro rehabilitaci apod.

V Prostějově se organizuje ročně 16 jednodenních závodů a 4 dvoudenní závody. Data za rok 2019.

V případě navýšení kapacity bazénu a při zapojení nových oddílů se dá reálně předpokládat na výšení soutěží o cca 17 ročně.

To ale v dopadu pro veřejnost znamená cca 42 týdnů v roce alespoň jeden den uzavřený plavecký bazén.

Plavecké soutěže obecně mají ekonomický přínos pro provozovatele jako i pro město samotné (tržby za ubytování, strava apod.).

Nicméně v případě nemožnosti využít v daný čas např. relaxační bazén to vyvolá u veřejnosti negativní reakce.

Vyčíslené potřeby pro jednotlivé skupiny plaveckého oddílu:

NÁZEV SKUPINY	úroveň			počet členů [-]	tréninkové jednotky za týden		trénink. dny v týdnu	čas ve vodě za týden [h]	potřebná kapacita [plavec x hodina / týden]	maximální přípustná hustota		max počet lidí v bazenu	
	neplavci	začátečníci	rekreační		pokročili	výkonnostní	vrcholová			počet jednotek [-]	průměrná délka jednotky [h]	[dny]	[h]
závodní plavání A		x	x	25	10	1.4	6	14	350	4	12.5	25	
závodní plavání B		x		23	6	1.67	6	10	230	5	10.0	31	
závodní plavání C		x	x	16	6	1.17	6	7	112	6	8.3	38	
závodní plavání D		x	x	23	6	1	6	6	138	6	8.3	38	
malá přípravka	x	x		137	1	1	1	1	137	15	3.3	94	
velká přípravka			x	x	123	2	1	2	2	246	12	4.2	75
kondiční plavání A	x	x	x		54	2	1	2	2	108	6	8.3	38
kondiční plavání B	x	x	x		54	2	1	2	2	108	6	8.3	38
plavání dospělých	x	x	x		9	2	1	1	2	18	6	8.3	38
CELKEM					464								

Tabulka 7 – Vyčíslené potřeby pro jednotlivé skupiny plaveckého oddílu

Při přepočtu na „dráhohodiny“ (potřebný čas a počet drah za týden), tak pro závodní plavce je potřeba týdně cca 176 a pro ostatní 69 „dráhohodin“.

To např. pro výkonnostní plavce znamená potřebu 6 dní v týdnu po dobu 10 hodin využít 3 dráhy. Pro ostatní např využití 5 dní v týdnu od 15:00 do 19:00 hod 3,5 dráhy.

T tomu je potřeba započítat i čas pro ostatní oddíly – např. vodního póla, kdy budou využívat vodní plochu cca 30,6 x 20 m. dále akvabely s potřebnou plochou 30 x 12 m. oddíly potápění či freedivingu atd.

Dále jsou jednotlivé dráhy pronajímány firmám, vojenskému útvaru apod.

Při uvedených požadavcích by např. bazén s 8 dráhami a délce 25 m byl v dopoledních hodinách obsazen školami a plaveckým oddílem. Odpoledne v podstatě celý plaveckým oddílem. Veřejnosti by zbýval čas jen brzy ráno či pozdě večer a o víkendech. Navýšení bazénu jen o 2 dráhy oproti stávajícímu stavu by v podstatě nic pro veřejnost nic nevyřešilo.

Z kapacitního pohledu je vhodné pro Prostějov řešit bazén s délkou 50 m, a to s možností dělení na plaveckou délku i 25 m.

V případě bazénu s 8 dráhami by mohla být v provozu kombinace 4 drah 50 m a 8 drah 25 m. Dlouhé dráhy pro takřka stále pro plavecký oddíl, 4 dráhy 25 m dopoledne pro školy a odpoledne pro plavecký oddíl a stále 4 dráhy 25 m pro veřejnost i s možností např v určitých časech i využití drah 50 m. kapacitně by toto řešení již vyhovovalo.

Plavecký bazén s rozměry 50 x 25 m, tj. 10 drah, by však nabízel rezervu pro případný nárůst poptávky. S kvalitní nabídkou by bezesporu navýšený zájem byl.

Zároveň toto v České republice druhé řešení (jeden takový bazén je v Plzni) nabízel příležitost při přilákání zajímavých soutěží nejen pro spádovou oblast Moravy, ale s celorepublikovým významem.

V případě realizace bazénu s potřebnými parametry (zvláště hloubkovými) pro další sporty – vodní polo, akvabily by se stal vyhledávaným místem pro tréninky či soutěže.

4 POPIS VARIANT ŘEŠENÍ PROJEKTU

Dle požadavku zadání srovnávací Studie jsou posuzovány tyto varianty základního plaveckého bazénu:

Varianta 1 – plavecký bazén délky 25 m, 8 drah

Varianta 2 – plavecký bazén délky 50 m, 8 drah

Varianta 3 – plavecký bazén délky 50 m, 10 drah

Dalším požadovaným vybavením bazénu, je kromě základního vybavení jako je vstupní hala, šatny, sociální zázemí, provozní zázemí, dětský koutek, bufet, fitness pro plavce apod., požadováno i vybavení kryté plavecké haly standardním tobogánem, divokou dvoujskluzavkou, dětským výukovým bazénem, dětským brouzdalištěm, vířivkou. V oblasti wellness je požadována jen finská sauna a infra kabina.

Toto řešení náplně však není z pohledu ekonomiky nejoptimálnější. Je zde relativně hodně volnočasových atrakcí, ale bez hlavního relaxačně zábavního bazénu a ploch pro odpočinek. Pokud budou tyto atrakce v hlavní bazénové hale, tak se nedá za jejich používání vybírat vyšší vstupné. V dalším návrhu by měla být hala s plaveckým bazénem oddělena i od výukového bazénu a všechny výše uvedené atrakce by bylo vhodné umístit do samostatné haly pro vodní relaxaci a zábavu. Tento prostor by byl i ekonomicky řešen jiným vstupným než bazénová hala.

Koncepční řešení areálu s letním Aquaparkem a novým objektem bazénu



Obrázek 36 – Situace areálu

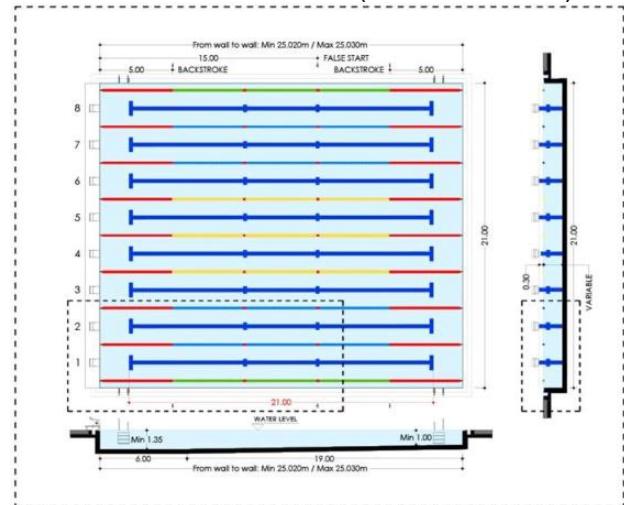
Při severním okraji stávajícího letního aquaparku by vznikl nový objekt bazénu. Navazoval by přes rozšířené parkoviště na stávající parkovací plochy. Koncepčně by byl nový objekt propojen s letním areálem. Dle finálního rozsahu stavby a jejího designu by zde kromě plavecké haly mohly být i prostory pro relaxační bazény a saunový svět.

4.1 Základní parametry požadovaných bazénů

Varianta 1

počet drah 8 – šíře dráhy 2,5 m
délka 25 m, šířka 21 m
minimální hloubky 1 – 1,35 m

Základní členění dle FINA (klasifikace FR3)

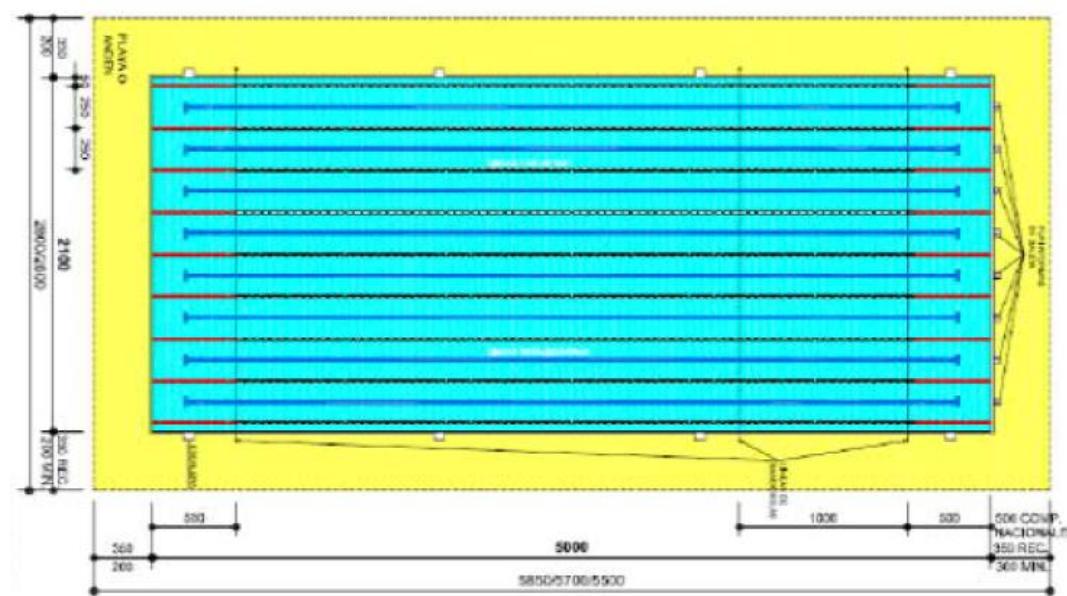


Obrázek 37 – Bazén 25 x 21 m

Varianta 2

počet drah 8 – šíře dráhy 2,5 m
délka 50 m, šířka 21 m
minimální hloubka 2 m

Základní členění dle FINA (klasifikace FR3)



Obrázek 38 – Bazén 50 x 21 m

Varianta 3

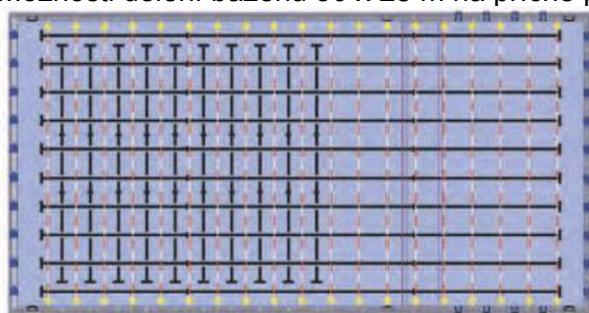
počet drah 10 – šíře dráhy 2,5 m
délka 50 m, šířka 25 m
minimální hloubka 2 m

Základní členění dle FINA (klasifikace FR3)



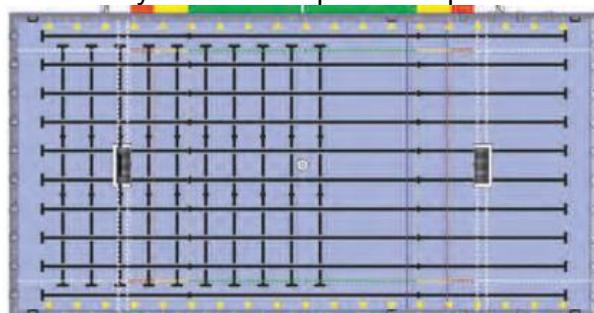
Obrázek 39 – Bazén 50 x 25 m

Možnosti dělení bazénu 50 x 25 m na příčné plavecké dráhy



Obrázek 40 – Dělení bazénu 50 x 25 m

Možnost využití bazénu pro vodní polo



Obrázek 41 – Možnost využití bazénu pro vodní pólo

Pro další rozhodování o projektu je nutné i rozhodnout, jestli bazény budou splňovat všechny parametry FINA pro kategorii FR3 (maximální olympijské požadavky pro mistrovství světa a kontinentální mistrovství (s možnými úlevami)) nebo v některých parametrech bude bazén navrhován pro nižší kategorii FR2 (pro ostatní soutěže, minimálně v České republice)).

Jedná se např. o požadavky na osvětlení a hloubky. U FR 3 jsou základní požadavky např. dráha šíře min. 2,5 m, osvětlení 1500 lx, hloubka 2 m apod. U FR 2 jsou parametry mírnější - dráha šíře min. 2 m, osvětlení 600 lx, min. hloubka 1 m apod.

Plus jsou další požadavky na další sporty – vodní polo, synchronizované plavání apod.

Obecně bych doporučoval navrhnut bazén co se týká rozměrů a hloubek dle FR3 i s parametry pro vybrané sporty. U ostatních požadavků bych se držel požadavků dle FR2.

Základní porovnání plaveckých bazénů

Velikost plaveckého bazénu	počet drah	vodní plocha (m²)	hloubka bazénu (m)	objem vody (m³)	normová kapacita osob v bazénu (5 m² na 1 osobu)
25 m x 21 m	8	525	min. 1 - 1,35	639	105
			1,2 - 1,6	760	
			1,4 - 1,8	865	
50 m x 21 m	8	1 050	2	2 100	210
50 m x 25 m	10	1 250	2	2 500	250
			2,5	3 125	
			2,5 - 3	3 197	

Tabulka 8 – Základní porovnání bazénů

Základní porovnání ostatních bazénů

Další bazény	počet drah	vodní plocha (m²)	hloubka dna bazénu pro zákazníky	objem vody (m³)	počet osob	
Výukový bazén s posuvným dnem 12,5 m x 8 m	až 4 š.2 m	100	0 - 1,3	200	20	normová kapacita osob v bazénu (5 m ² na 1 osobu)
Vířivka		20	1	20	18	dle délky lavic
Dětské brouzdaliště		min. 30	0 - 0,4	6	30	normová kapacita osob v bazénu (1 m ² na 1 osobu)

Tabulka 9 – Základní porovnání ostatních bazénů

SWOT analýza jednotlivých bazénů

Varianta 1 - bazén 25 m a 8 plaveckých drah

SILNÉ STRÁNKY

investičně nejlevnější
provozně nejlevnější

PŘÍLEŽITOST

SLABÉ STRÁNKY

malá kapacita
navýšení oproti stávajícímu stavu jen o 2 dráhy
menší počet plaveckých závodů s ohledem na atraktivitu

HROZBY

nebude vyřešeno plavání pro veřejnost a ani pro oddíly

Varianta 2 - bazén 50 m a 8 plaveckých drah

SILNÉ STRÁNKY

standardní soutěžní plavecký bazén
v případě dělení bazénu až 16 drah délky 25 m

PŘÍLEŽITOST

investičně střední cesta z variant
provozně střední cesta z variant

SLABÉ STRÁNKY

není to 100% řešení z hlediska možného využití

HROZBY

neúplné uspokojení všech požadavků na plavání

Varianta 3 - bazén 50 m a 10 plaveckých drah

SILNÉ STRÁNKY

nejlepší řešení z hlediska variant plavání
možnost organizovat vrcholové soutěže
i bez dělící stěny až 20 plaveckých drah 25 m
nejkapacitnější bazén

PŘÍLEŽITOST

uspokojeno nejvíce zákazníků
přilákání maxima soutěží

SLABÉ STRÁNKY

investičně nejdražší z variant
provozně nejdražší z variant
bez dělící stěny nutnost předělovat dráhy 25m/50 m

HROZBY

investiční prostředky

Nejvíce výhod pro plavání a vodní sporty všeho druhu nabízí největší bazén 50 x 25 m, který je však investičně a provozně nejdražší. Nejmenší bazén 25 m není takřka žádným přínosem z hlediska potřeby navýšení kapacity oproti stávajícímu stavu. Bazén 50 m s 8 drahami by dostačoval, ale možnost variabilního řešení bazénu šířky 25 m je bezpochyby velká provozní výhoda. Pro 50 m bazén je nebytné pro zajištění různých požadavků s tento bazén řešit s posuvnou stěnou na předělení bazénu na 2x 25 m s minimálním časovým omezením provozu. U varianty přehazování dělících lan z délky na šířku bazénu se potřeba denně dle provozních zkušeností cca 1,5 hodiny až 4 plavčíků.

4.2 Doporučení parametry dalších středisek

Tyto střediska by měli přinést doposud chybějící služby pro občany Prostějova, které s výjimkou sauny v Městských lázních v Prostějově nejsou.

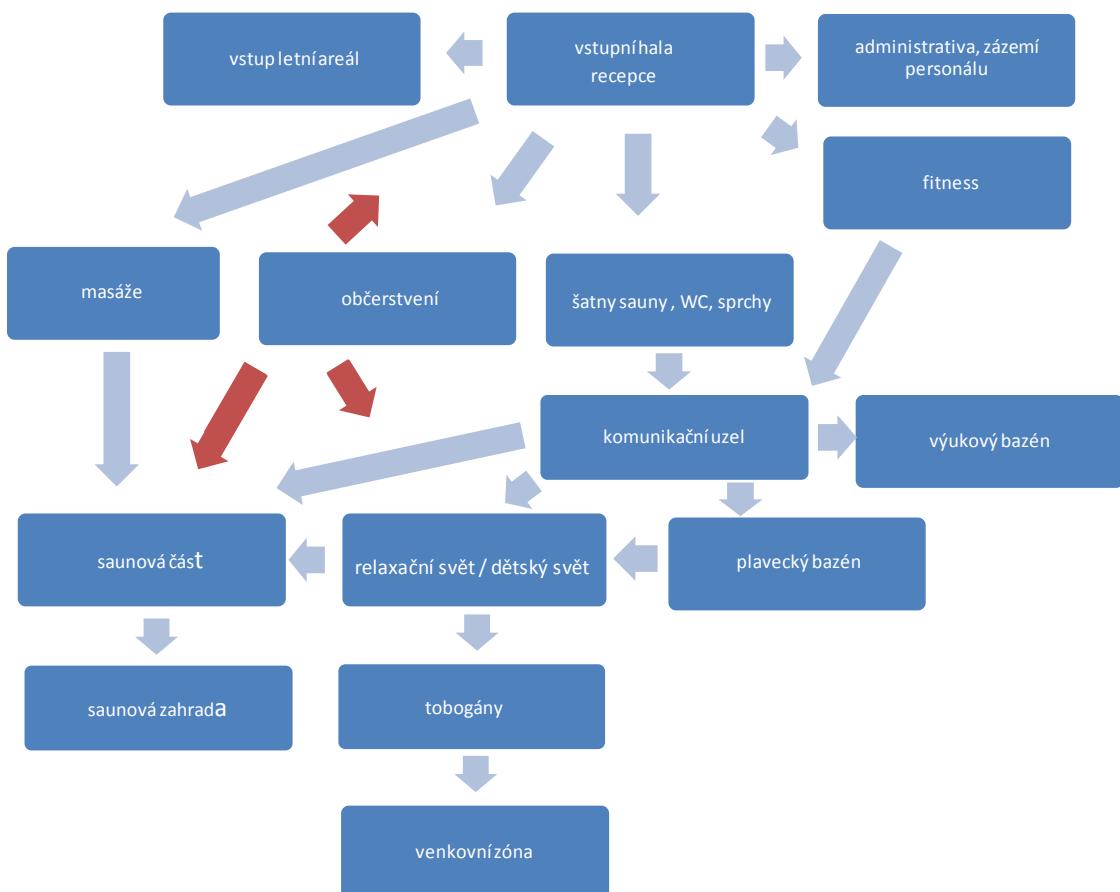
Základní koncept řešení moderního objektu:

- Celoroční provoz
- Atrakce pro jednotlivé cílové skupiny
- Základní střediska
 - Sportovní / kondiční plavání / výuka plavání
 - Relaxace – vodní
 - Relaxace – saunová
 - Wellness služby – Masáže apod.
 - Gastro
 - případně i Fitness
- Propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu
- Kvalita a rozmanitost nabízených atrakcí a služeb
- Provozní jednoduchost (bezbariérovost, orientace na světové strany,)
- Provozně úsporný objekt
- 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, které ve městě chybí
- Vytvořit novou cenovou úroveň, která bude zákaznicky 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 a bude obsluhovat jak nový objekt, tak stávající letní Aquapark

Ukázka funkčních vazeb nového zařízení



Obrázek 42 – Ukázka řešení funkčních vazeb nového sportovně – relaxačního zařízení

Koncepce nového objektu vychází z realizace jednotlivých částí objektu pro jednotlivá střediska, která však mají jedno společné zázemí.

Je to společná vstupní hala pro odbavení zákazníků pro všechny střediska. Společné šatny pro všechny střediska (sauny mohou mít i vlastní šatny), které jsou jen provozně členěny na část pro „veřejnost“ a část pro skupiny, kde se však využívá dle potřeby celková kapacita šaten i pro ostatní části zařízení. Sociální zázemí před vstupem do bazénů plavecké a relaxační zóny. Jednotné je také zázemí personálu, skladové prostory a celé technické zázemí objektu.

Doporučená základní střediska a jejich základní vybavení:

- **Plavecká hala – bazén 50 x 25 m**
 - plavecký bazén – 50 m x 25 m s hloubkou 2 m (v dílčích částech pro akvabely 2,5 m na ploše 30 x 12 m a až 3 m na ploše 12 x 12 m) o 10 plaveckých dráhach s šírkou drah 2,5 m s teplotou vody 26 - 27° C

Bazén by měl mít dělící stěnu s možností dělení bazénu na 2 x 25 m, a to i jen pro polovinu plaveckých drah.

V plavecké části je vhodné instalovat jednu parní kabini.

Zde bude zázemí pro plavání – sklady plaveckých pomůcek, prostory pro trenéry, zázemí pro závody apod.

- **Výukový / Rehabilitační bazén** – 12,5 x 8 m s hloubkou 0 – 1,3 m s teplotou vody 33° C
- **Relaxační a zábavní zóna**
 - Relaxační bazén cca 200 m² s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky, divoká řeka apod.) s hloubkou 1,2 m s teplotou vody 33° C
 - Vířivky – 2 ks o celkové vodní ploše cca 40 m² s teplotou vody 37° C
 - Dětské brouzdaliště cca 80 m² s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkací zvířátka apod.) s hloubkou 0 – 40 cm s teplotou vody 33° C
 - Suché dětské hrací prvky vedle brouzdaliště
 - Venkovní výplavový bazén cca 150 m² s vodními atrakcemi vodní lůžka, sedáky, masážní trysky) a se zákrytem vodní plochy s teplotou vody 33° C, ideálně v provedení se slanou vodou

V daném prostoru by mělo být dostatek odpočinkových ploch – lehátka, sezení u občerstvení jako i dětského brouzdaliště. Min. počet lehátek je cca 80 ks a 40 míst sezení u občerstvení.

- **Toboganová věž** (součást relaxační zóny), ale s možným přístupem i z venkovního Aquaparku
 - Rodinný velkokapacitní pneumatikový tobogán o šířce alespoň 1,4 m, délky cca 130 m pro jízdu na pneumatice single a double, od 6 let
 - Body slide průměru 1,2 m a délky cca 90 m se světelnými a zvukovými efekty v provedení s tepelnou izolací. Jízda od 6 let.
 - Adrenalinový Speed slide o průměru 0,8 m a délky cca 60 m v provedení s tepelnou izolací. Jízda od 10 let.

Dojezd vždy do dojezdových van s hloubkou vody do 40 cm.

Toboganová věž by měla být i přístupná pro zákazníky z letního Aquaparku a turniketem, kde následně je zamezen přístup do vodního světa.

- **Saunový svět**
 - Vnitřní a venkovní část
 - Ve vnitřní části 5 saunových a parních kabin
 - Finská sauna s teplotou 90° C
 - Panoramicální finská sauna s teplotou 80° C
 - Solná sauna s teplotou 70° C
 - Aroma sauna s teplotou 65° C a vlhkostí 30%
 - Parní kabina s teplotou 45° C a vlhkostí 100%
 - Ve vnitřní části je vhodné část saunového světa vymezit jen pro dámy s jednou saunou např. Aroma a odpočinkovými prostory
 - Intimní řešení části sprch
 - Ochlazovací bazének
 - Vířivka např. ve venkovní části
 - Pokud možno i vodní plocha např. ve formě koupacího jezírka
 - Ve venkovní části 2 finské sauny
 - Finská ceremoniální sauna s teplotou 85° C
 - Např. Zemní sauna s teplotou 95 ° C nebo Panoramicální sauna s teplotou 75° C
 - Odpočinkové prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti saunabaru, jako i v odpočívárnách. Kombinace rozmanitého sezení a ležení.

- Saunabar
 - Dostatek denního světla
- **Masáže** apod. – místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru především saunového světa, případně vodního světa
 - 3 procedurální kabiny
- **Občerstvení**
 - Zajišťující služby pro vstupní halu
 - Pro vodní svět
 - Případně i pro saunový svět
 - Dle řešení lze obsluhovat i venkovní letní areál
- Přístup do venkovního letního areálu Aquaparku pro návštěvníky kryté části, jako i možnost využití části venkovní zóny jen pro návštěvníky krytého areálu
- Případně zde může být realizováno i Fitness, které má velký synergický efekt zejména se saunovým světem. Nebo by zde bylo alespoň malé fitness pro plavecký oddíl.

Popis organizace středisek

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna, případně další upravovací zóna a přístup pro administrativu a případně i do zázemí personálu. Vstupní hala by měla být propojena vizuálně s částí vodního světa. Občerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně na mokré provozy, jako i může případně částečně obsluhovat venkovní letní zónu. Z haly je možný dle řešení přístup do části saunového světa, masáží (případně i fitness), která jsou umístěny buď ve stejné úrovni 1.NP nebo mohou být i v 2.NP.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy a v nich jsou sekce pro skupiny (skupinové šatny), pro sauny apod. Na ně navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun. V šatnách je dostatek upravovacích míst se zrcadly a fénky.

Plavecká hala – bazénu 50 m

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je určena pro sportovní plavání a má k tomu i patřičné zázemí. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 50 m a šířky 25 m o 10 plaveckých dráhách. U bazénu je navržena tribuna pro cca 100 lidí a dalších cca 150 lidí může sledovat prostor z tribuny pro diváky. Tato tribuna je přístupná i pro veřejnost ze vstupní haly. V hale je nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod. Dále je zde vhodné mít zázemí pro pořádání závodů, sportovní oddíly, trenéry. S ohledem na využití této vodní plochy v letních měsících je případně možnost vytvořit přístup do této části i z venkovního Aquaparku a vytvořit zde případně další atrakce pro návštěvníky na části bazénu, a to nafukovací vodní park na části vodní hladiny.

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 atraktivní brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, toboganovou věž s 2-3 tobogány 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 ploše cca 200 m², který je určený pro relaxaci. Jsou v něm relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky, divoká řeka apod.

Dále jsou zde 2 velké relaxační vířivky. Teplota vody 33 °C, u vířivky 37°C.

Přes oddělený vstup je řešen venkovní výplavový bazén, který se z důvodu atraktivity uvažuje jako slaný s teplou vodou 33°C. Tento bazén by měl zákryt vodní hladiny a byl by vybaven také relaxačními atrakcemi. Ostatní bazény jsou uvažována na sladkou vodu.

Z této zóny by měl být přístup i do zóny Saunový svět, případně do vymezené zóny Letní zahrady.

Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. 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 zahrada, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu, jelikož okolní zahrada koupaliště její realizaci umožňuje. Zde by byly umístěny 2 venkovní sauny (do budoucna i více), 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 plocha apod.

Alternativní doplnění – Fitness

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. Mohou zde být samostatné šatny s hygienickým zázemím.

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

Mohl by mít 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 místo, které lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb.

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

Občerstvení

Mělo by zajišťovat servis především pro část relaxace a saun. Dále je vhodné obsloužit i vstupní halu, případně venkovní část letního areálu.

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato.

Venkovní letní Aquapark

Využíval by se stávající areál, který je z pohledu zákazníka atraktivní a v dobrém stavu. Návštěvníkům kryté části by bylo umožněno navštívit v rámci vstupného i venkovní areál a atrakce. Zároveň pro návštěvníky letního areálu by bylo možné využít toboganové atrakce.

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

4.3 Fungování Městských lázní

Návrh počítá se zachováním provozu Městských lázní v stávajícím stavu jen pro plavání, případně i pro saunování.

Předpokládaný časový horizont je cca 8 - 10 let. S ohledem na možný harmonogram realizace nového projektu od projektových prací po otevření, který je cca 4,5 roku.

To znamená, že předpokládaná provozní životnost stávajících Městských lázní se v době otevření nového projektu bude uvažovat již jen 3,5 - 5 let.

Během této doby může pravděpodobně již docházet k řešení i některých havarijních stavů na objektu, a to především na technologiích.

Po statické stránce bude objekt schopen fungovat ještě delší období. Jen morálně bude více zastarávat a při porovnání s novým objektem bude působit na zákazníky „neudržovaně“.

Za 5 let nezbytného fungování do otevření nového projektu budou již relativně nové technologie, které se realizovaly v posledním období již také opotřebované.

Po této době by byla nutná celková rekonstrukce objektu.

Zásadní podmínka pro uzavření stávajícího objektu je zrealizování větší kapacity vodní plochy pro plavání za účelem uspokojení stávajících požadavků veřejnosti a zájmových oddílů.

4.4 Porovnání variant řešení

Níže v tabulkách jsou uvedeny základní srovnávací parametry pro požadované varianty řešení, jako i doporučení pro celý projekt s ohledem na nová střediska.

Jsou zde uvedeny i požadavky na kapacitu šaten, kde je patrné, že nárůstem nových středisek již kapacita šaten nenarůstá násobně z důvodu provozního využívání celé kapacity šaten s ohledem na různou soudobost návštěv jednotlivých středisek.

Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Kapacity bazénu

středisko/bazén	základní výměry / kapacity				doporučená střediska		
stávající stav	požadované varianty			V3 - 50 m 10 D	vodní zábava a relaxace	saunový svět	
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D				
Plavecká část (vodní plocha m2)							
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m	313						
Plavecký bazén 25 m x 21 m - 8 drah, š.2,5 m		525					
Plavecký bazén 50 m x 21 m - 8 drah, š.2,5 m			1 050				
Plavecký bazén 50 m x 25 m - 10 drah, š.2,5 m				1 250			
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 8 m		100	100	100			
Vnitřní vřívka		20	20	20		40	20
Dětský bazén - brouzdaliště		30	30	30		80	
Vnitřní relaxační bazén						200	
Venkovní výplavový bazén						150	
Ochlazovací bazén							4
Celkem (m2 vodní plochy)	313	675	1 200	1 400	1 350	470	24
Tobogány	m	m	m		m		
standardní průměr 1200 mm	80	80	80		90		
divoká dvousklužavka	10	10	10		130		
pneumatikový tobogán					60		
adrenalinový tobogán							
Sauny	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna	20	20	20	20			30
Infra kabina		4	4	4			
Parní kabina	20				10		10
Panoramicální sauna							20
Solná sauna							15
Aroma sauna							15
Venkovní ceremoniální sauna							50
Venkovní zemní/panoramicální sauna							20
Celkem počet osob	40	24	24	24	10	0	160
Masáže - procedurální místnosti	0	1	1	1			3
Občerstvení							
hala	ANO	ANO	ANO	ANO			
relaxační bazény					ANO		
saunový svět						ANO	
Alternativa:							
Fitness (m2) - pro plavce	0	72	72	72			600

Tabulka 10 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Kapacity bazénu

středisko/bazén	počet návštěvníků				
	stávající stav	požadované varianty			
		V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	doporučené střediska
Plavecká část (kapacita osob dle vodní hladiny)					
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m	63				
Plavecký bazén 25 m x 21 m - 8 drah, š 2,5 m		105			
Plavecký bazén 50 m x 21 m - 8 drah, š 2,5 m			210		
Plavecký bazén 50 m x 25 m - 10 drah, š 2,5 m				250	
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 8 m		20	20	20	
Vnitřní vřívka		18	18	18	
Dětský bazén - brouzdaliště		30	30	30	
Vnitřní relaxační bazén					
Venkovní výplavový bazén					
Ochladzovací bazén					
Celkem (osob vodní plochy)	63	173	278	318	270 232 19
Sauny	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita	kapacita
Finská sauna	20	20	20	20	30
Infra kabina		4	4	4	
Parní kabina	20				10 10
Panoramatická sauna					20
Solná sauna					15
Aroma sauna					15
Venkovní ceremoniální sauna					50
Venkovní zemní/panoramatická sauna					20
Celkem počet osob	40	24	24	24	10 0 160
Masáže - procedurální místnosti	0	1	1	1	3
CELKEM návštěvníků	103	198	303	343	280 232 182
					694

Šatny

Počet šatních skříněk				
bazénové šatny				
skupinové šatny	140	250	300	300 100
4 x 20 skřínek				
8 x 20 skřínek	80			
10 x 20 skřínek		160		
saunové šatny			200	200
Celkem šatních skříněk	380	220	410	500 100 80
				680

Tabulka 11 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

4.5 Odhad stavebních nákladů

Pro posouzení investiční náročnosti výstavby byl zvolen model porovnání základních investičních celků a v porovnání stavebních nákladů.

Níže v tabulkách je proveden výpočet obestavěného prostoru jednotlivých částí objektu podle varianty řešení.

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

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

Základní plošné nároky

Funkční plochy	požadované varianty			doporučená střediska
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
Funkční plocha	m2	m3	m4	
vstupní hala	100	200	250	300
občerstvení	50	50	50	100
šatny a sociální zázemí	330	615	750	1008
hala bazénu plaveckého	856	1652	1888	1888
tribuna v plaveckém bazénu	56	250	250	250
hala výukového bazénu	250	250	250	250
relaxační hala	250	250	250	1000
saunový svět	50	50	50	1000
zázemí provozní	200	300	300	500
technické zázemí	1500	2267	2638	2896
chodby, komunikace apod	182	294	334	460
tobogánová věž				40
venkovní stavby				100
Celkem (m2)	3824	6178	7010	9792

Tabulka 12 – Funkční plochy stavby

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor	požadované varianty			doporučená střediska
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
Základy				
plocha	2 224	3 811	4 272	
konstrukční výška	0,6	0,6	0,6	
objem	1 334	2 287	2 563	3 393
1.PP				
plocha	1 500	2 267	2 638	
konstrukční výška	3,4	3,4	3,4	
objem	5 100	7 708	8 969	9 846
1.NP				
plavecká hala				
konstrukční výška	7	9	9	
plocha	856	1 652	1 888	
objem	5 992	14 868	16 992	16 992
tribuna a zázemí plaveckého 50 m				
konstrukční výška	7	9	9	
plocha	56	250	250	
objem	392	2 250	2 250	2 250
halu výukového bazénu				
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0	
plocha	250	250	250	
objem	1 500	1 500	1 500	1 500
relaxační hala				
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0	
plocha	250	250	250	
objem	1 500	1 500	1 500	6 000
ostatní části - vstupní hala, šatny, zázemí, kanceláře, personál				
konstrukční výška	3,5	3,5	3,5	
plocha	862	1 459	1 684	
objem	3 017	5 107	5 893	8 287
CELKEM obestavěný prostor	18 836	35 220	39 668	48 268
2.NP				
sauny, wellness				
k.v - 3,5 m	3,5	3,5	3,5	
plocha	50	50	50	
objem	175	175	175	3 500
Střecha				
plocha	2 224	3 811	4 272	
k.v - 0,5 m	0,5	0,5	0,5	
objem	1 112	1 906	2 136	2 828
Tobogánová věž				
objem				375
Venkovní stavby				
plocha				
konstrukční výška				
objem				400
CELKEM (m3)	20 123	37 300	41 978	55 371

Tabulka 13 - Výpočet objemů stavby

Výpočet investičních nákladů – stavebních

Výpočet nákladů stavby	požadované varianty			doporučená střediska
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
1.PP				V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
objem	6 434	9 995	11 532	13 240
j.c (Kč/m3)	5 000	5 000	5 000	5 000
CELKEM	32 172 300	49 972 600	57 661 400	66 198 800
1.NP				
objem - základní část	20 123	20 352	22 676	32 051
j.c (Kč/m3)	7 000	7 000	7 000	7 000
objem - bazénová hala 50 m		14 868	16 992	16 992
j.c (Kč/m3)		5 000	5 000	5 000
CELKEM	140 860 020	216 802 040	243 689 060	309 319 520
2.NP				
objem	1 287	2 081	2 311	6 328
j.c (Kč/m3)	6 000	6 000	6 000	6 000
CELKEM	7 722 300	12 483 600	13 865 400	37 966 800
CELKEM STAVBA	180 754 620	279 258 240	315 215 860	413 485 120
podíl z celkové investice	64%	65%	67%	65%
technologie bazénů + bazény	33 500 000	65 000 000	67 500 000	99 600 000
přístupový systém	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 800 000
tobogán 90 m	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
tobogán 130 m				11 000 000
tobogán 60 m				4 500 000
skluzavka	1 500 000	1 500 000	1 500 000	
wellness	1 500 000	1 500 000	1 500 000	
saunové jezírko				9 150 000
nábytek, interiér	3 000 000	4 000 000	4 000 000	2 000 000
šatní skřínky	2 500 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
osobní výtah	1 000 000	1 000 000	1 000 000	7 000 000
kotelna	3 000 000	3 000 000	3 000 000	1 000 000
kogenerace	2 000 000	2 500 000	2 500 000	3 000 000
MaR	7 000 000	10 000 000	10 000 000	3 500 000
VZT	12 000 000	20 000 000	20 000 000	10 500 000
topení	8 000 000	10 000 000	10 000 000	26 000 000
ZTI	7 000 000	8 000 000	8 000 000	12 000 000
silnoproudý	8 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000
slaboproudý	2 500 000	3 000 000	3 000 000	10 000 000
gastro	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 500 000
CELKEM TECHNOLOGIE	101 000 000	152 000 000	154 500 000	227 050 000
podíl z celkové investice	36%	35%	33%	35%
CELKEM INVESTICE (bez DPH)	281 754 620	431 258 240	469 715 860	640 535 120

náklad na 1 m3 14 002 11 562 11 189 11 568
náklad na 1 m2 74 655 70 373 67 490 67 061

Tabulka 14 – Výpočet investičních nákladů staveb

Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

Celkové náklady (bez DPH)	požadované varianty			doporučená střediska
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
Stavební náklady				
inženýrské sítě	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
komunikace a parkoviště	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
sadové úpravy	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
oplocení zahrady	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
bazén	281 754 620	431 258 240	469 715 860	640 535 120
CELKEM stavební náklady (bez DPH)	292 254 620	441 758 240	480 215 860	651 035 120
Soft náklady				
projektové práce	10 000 000	16 000 000	17 000 000	20 000 000
projekt managment a TDI	4 000 000	6 000 000	6 000 000	7 000 000
poradenství	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
průzkumy, posudky	1 500 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
ostaní náklady	1 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
CELKEM soft náklady	18 000 000	28 000 000	29 000 000	33 000 000
CELKEM investiční náklady(bез DPH)	310 254 620	469 758 240	509 215 860	684 035 120

Tabulka 15 – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

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

Výstavba plaveckého bazénu 50 m 10 D 509 mil. Kč bez DPH

Výstavba plaveckého bazénu 50 m 10 D s relaxačním bazénem a saunovým světem je 684 mil. Kč bez DPH

Rozdíl ve výši cca 175 milionu Kč je náklad na nová střediska pro relaxaci oproti jen základnímu plaveckému bazénu, ale s dělitelnými stěnami.

Jednotková cena na 1 m³ obestavěného prostoru vychází 11 568 Kč/ 1 m³. Rozpočtová cena ÚRS na 1 m³ obestavěného bazénu v roce 2019 byla 9400 Kč.

Při uvažování této cenové hladiny by při obestavěném prostoru 55 371 m³ pro největší variantu vycházela cena investice na 520 mil. Kč. Otázkou je, jak se budou ceny stavených prací vyvíjet.

Cílem by však mělo být v rámci návrhu stavby minimalizovat obestavěný prostor a tím pádem i stavební náklady.

5 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

5.1 Provozní fáze

5.1.1 Otevírací doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otvírací doby jednotlivých středisek, který vychází z provozní zkušenosti z bazénů ve městech obdobné velikosti a lokálních zvyklostí. Oproti zadání, kdy se uvažovala otevírací doba 7:00 – 21:00 hod by na pracovním výboru rozhodnuto o upravení pracovní doby.

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

Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Vodní svět	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny
Po	10:00 - 22:00	12	12:00 - 21:00	9	12:00 - 22:00	9	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11
Ut	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
St	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Ct	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Pa	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 21:00	7	9:00 - 21:00	12
So	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
týdně		100		81		81		55		83

Tabulka 16 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

5.1.2 Cenová politika

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení v okolí, ale i s přihlédnutím k navržené kvalitě nabízených služeb. Práci s cenou poněkud kazí v městě „zvyková“ nízká cenová úroveň. Proto je vhodné mít nové středisko, které nabídne úplně nové služby a nemá historické cenové porovnání – Vodní svět a Saunový svět.

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

Zóna 1 (plavecký bazén) je vždy obsažena v cenách ostatních zón a návštěvník si za ní během pobytu v ostatních zónách nepřiplácí. Zóna 4 – venkovní areál je přístupná návštěvníkům zevnitř a pro vstup návštěvníků z venkovní zóny platí ceny krytého areálu. Lze je

umožnit např. přístup z venkovního Aquaparku na toboganové atrakce, oddělením pak turniketem na hranici tobogánů a vnitřní zóny.

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

Tabuľka 17 – Návrh struktury ceníku

Tento návrh ceníku vychází z ceníku Aquaparku Uherské Hradiště a je srovnatelný s ceníkem i Aquaparku Olomouc. Ceny jsou uvažovány k 7/2018. Při datu otevření za cca 5 let lze uvažovat s jejich navýšením dle aktuální situace.

5.1.3 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, která 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 vstupním školením o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jako i dle pozice speciálními školeními odpovídající činnostem, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde se porovnání počtu personálu pro varianty stávajícího fungování objektu Plaveckého bazénu a fungování nového objektu.

Pracovní pozice a mzdové náklady

Personální náklady			stávající stav	požadované varianty						doporučená střediska
profese	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	počet personálu	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
režijní pracovníci										
ředitel	60 000	90 000	0	0,5	45 000	0,5	45 000	0,5	45 000	1 90 000
provozní	40 000	60 000	1	1	60 000	1	60 000	1	60 000	1 60 000
marketing a obchod	40 000	60 000	0	0	0	0,5	30 000	0,5	30 000	1 60 000
asistentka/účetnictví	30 000	45 000	0	1	45 000	1	45 000	1	45 000	2 90 000
strojník	30 000	45 000	3	3	135 000	4	180 000	4	180 000	5 225 000
celkem			4	5,5		7		7		10
výkonový pracovníci										
recepční pokladny	25 000	37 500	3	3	112 500	4	150 000	4	150 000	6 225 000
plavčík	25 000	37 500	3	5	187 500	6	225 000	6	225 000	10 375 000
úklid	20 000	30 000	6	6	180 000	6	180 000	6	180 000	7 210 000
sauner	25 000	37 500	1	0	0	0	0	0	0	4 150 000
recepce fitness	25 000	37 500	0	0	0	0	0	0	0	0 0
občerstvení	25 000	37 500	0	4	150 000	4	150 000	4	150 000	4 150 000
celkem			13	18		20		20		31
CELKEM pracovníků HPP			17	24		27		27		41,0
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně				915 000		1 065 000		1 065 000	1 635 000
	ročně				10 980 000		12 780 000		12 780 000	19 620 000
	sazba na hod Kč	provozní týdny	počet hodin týdně	počet hodin týdně	mzdové náklady brigádníků ročně	počet hodin týdně	mzdové náklady brigádníků ročně	počet hodin týdně	mzdové náklady brigádníků ročně	počet hodin týdně mzdové náklady brigádníků ročně
Mzdové náklady brigádníků	150	50	0	40	300 000	80	600 000	80	600 000	120 900 000
CELKEM pracovníků				17	23,5		27		27	41,0
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč				11 280 000		13 380 000		13 380 000	120 20 520 000

Tabulka 18 - Pracovní pozice a mzdové náklady

V tabulce jsou uvedeny stávající pozice na Městských lázních jako i model personálního obsazení pro jednotlivé varianty řešení bazénů.

Pro variantu výstavba nové komplexu s 50 m plaveckým bazénem včetně relaxační a saunové části je zde také vidět personální obsazení a model mzdových nákladů. Pro pozice je celkem uvažováno s 41 pracovními úvazky cca týdně 120 brigádnickými hodinami.

5.2 Odhad provozních výnosů

Model provozních výnosů byl proveden pro všechny požadované varianty bazénů a pro doporučenou variantu.

Model je vždy uveden pro realistickou variantu návštěvnosti.

Výpočet výnosů byl proveden modelací návštěvnosti a průměrné účtenky, která byla stanovena na základě poměru prodejů jednotlivých vstupů za jednotlivé zóny.

Modelace budoucích třeb počet provozních dní návštěvnost realistická	požadované varianty				doporučené střediska V2 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V2 - 50 m 10 D	V2 - 50 m 10 D	
průměrná účtenka na zákazníka bez zDPH	počet osob/jednotek				
Středisko	tržba	tržba	tržba	tržba	tržba
Plavecká hala - 25 m, 8D	53 484	3 690 396	64 181	4 428 489	
Plavecká hala - 50 m, 8D	69	0	0	0	
Plavecká hala - 50 m, 10D	69	0	0	0	
Pronájem bažénových dráh na bazénu	40	50 000	2 000 000	60 000	2 400 000
Pronájem víceúčelového bazénu	330	800	264 000	800	264 000
Relaxační svět	221	0	0	0	0
Saunový svět	291	0	0	0	0
Masáže	290	1 750	507 500	1 750	507 500
Letařský - přenos pro krytou část	130	1 250	162 500	1 250	162 500
Občerstvení - bazénová část	3,7	103 484	382 891	124 181	459 470
Občerstvení - relaxační část	14,9	0	0	0	0
Občerstvení - saunová část	22,3	0	0	0	0
CELKEM	103 484	7 007 287	124 181	8 221 959	144 877
průměrná návštěvnost denně	296	355	414	414	809

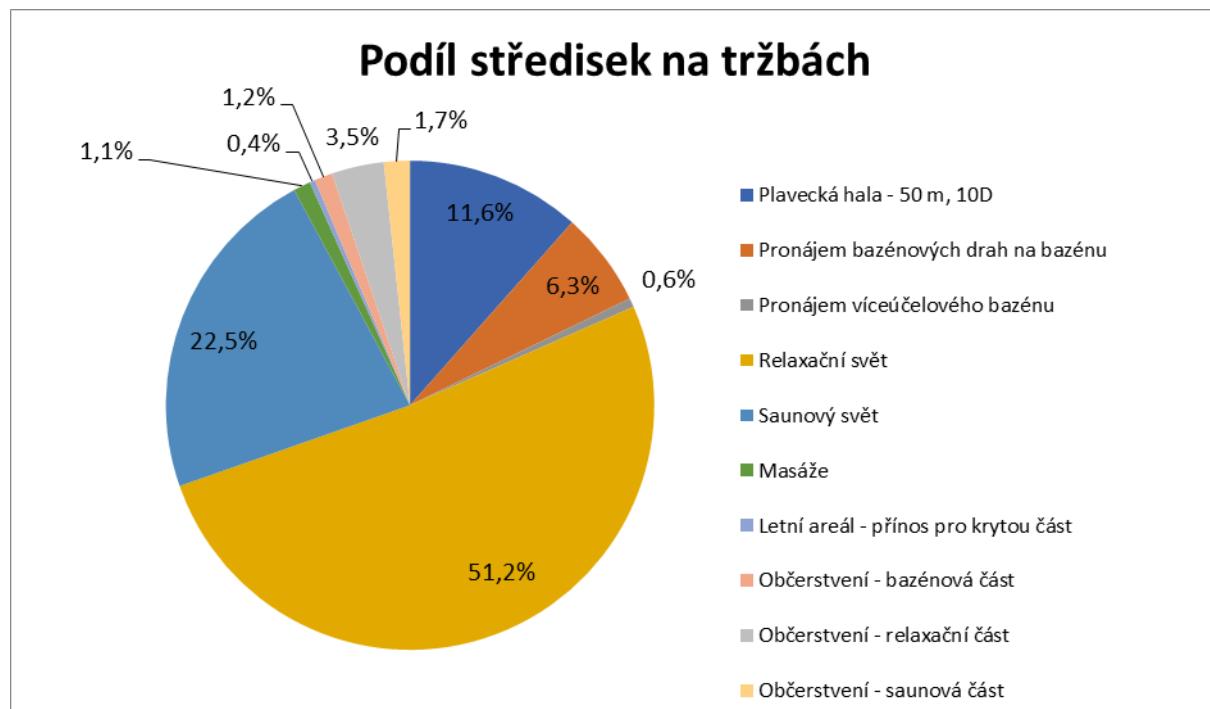
Tabulka 19 – Model provozních výnosů

Komentář:

- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní + % nárůstu z důvodu nárůstu kapacity volných drah
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávající cen přepočtené na zákazníka + nárůst z důvodu nárůstu kapacity drah
- u pronájmu výukové bazénu se uvažuje pronájem 400 Kč/hod vč. DPH, pronájem 4x denně a 200 dní v roce
- u relaxačního světa se uvažuje 207 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 518 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje 71 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 178 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u masáží se kalkuluje 5 denně po dobu 350 dní, bazén 70 % z 500 Kč/masáž, u doporučené varianty je to 15 masáží denně
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 25 nebo 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40 %
- u občerstvení se u bazénové části uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka
- u občerstvení relaxační a saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého zákazníka

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta – doporučená



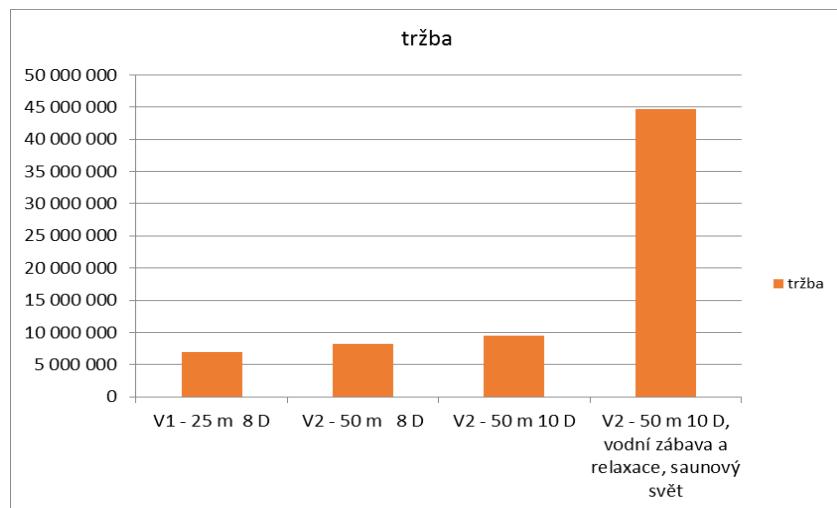
Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta doporučená

Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních tržeb

varianta	návštěvnost	tržba
V1 - 25 m 8 D	103 484	7 007 287
V2 - 50 m 8 D	124 181	8 221 959
V2 - 50 m 10 D	144 877	9 436 558
V2 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	283 076	44 711 872

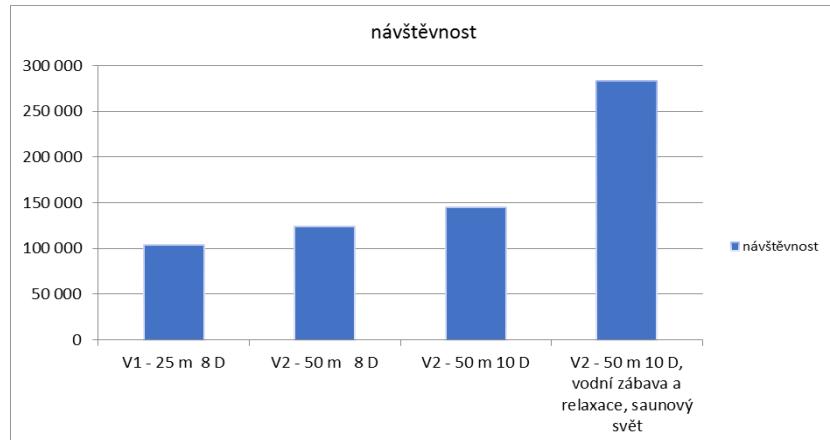
Tabulka 20 – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních tržeb bez DPH v realistické variantě

Porovnání variant tržeb – grafy



Graf 4 – Celkové tržby

Porovnání variant návštěvností – grafy



Graf 5 – Celková návštěvnost

5.3 Odhad provozních nákladů

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí pro jednotlivé velikostní varianty byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro odhadovanou návštěvnost.

Model provozních nákladů

Modelace nákladů provozu	počet provozních dní 350	požadované varianty			doporučená střediska
		V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
Spotřeby	voda (vodné a stočné) - nákup	m3	17 592	21 111	24 629
	teplo z plynu	MWh	938	2 565	2 925
	elektrické energie	MWh	713	975	1 075
Náklady na energie		jedn. Ceny bez DPH			
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	81,37	1 431 484	2 004 069
	teplo z plynu	CZK/MWh	800	750 000	2 340 000
	elektrické energie	CZK/MWh	2 700	1 923 750	2 632 500
	CELKEM	CZK	4 105 234	6 402 283	7 246 569
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK	11 280 000	13 380 000	13 380 000
Ostatní náklady					
	chemie	CZK	200 000	350 000	420 000
	rozbory vody	CZK	200 000	240 000	240 000
	odvoz odpadů	CZK	50 000	60 000	65 000
	oprava a údržba	CZK	1 124 000	1 724 000	1 876 000
	revize zařízení	CZK	120 000	150 000	150 000
	marketing	CZK	360 000	360 000	360 000
	školení	CZK	100 000	100 000	100 000
	pojištění	CZK	250 000	300 000	300 000
	úklid - prostředky	CZK	120 000	150 000	150 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK	200 000	200 000	200 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy ap.)	CZK	200 000	250 000	250 000
	vnitropodniková režie	CZK	2 442 000	2 442 000	2 442 000
	CELKEM	CZK	5 366 000	6 326 000	6 553 000
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	20 751 234	26 108 283	27 179 569
					43 480 062

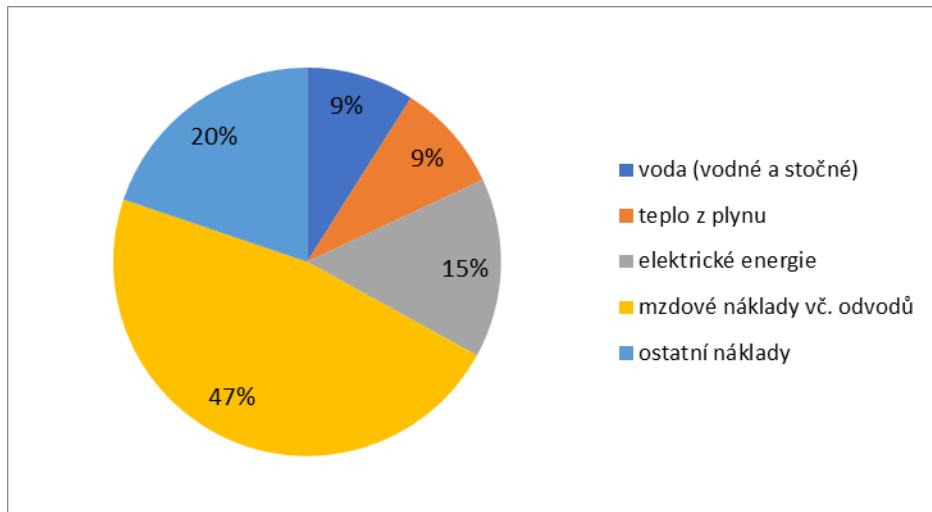
Tabulka 21 – Model provozních nákladů

Komentář:

- u nákladů na vodu u stávajícího bazénu se uvažuje cena 81.37 Kč na 1 m3
- u nákladů na vodu se uvažuje měrná spotřeba 170 l/ návštěvník/rok
- u nákladů na teplo se uvažuje 4500 kWh/m2 vodní plochy u relaxačních bazénů vč. výukového
- u nákladů na elektrickou energii se uvažuje 3000 kWh/m2 vodní plochy u relaxačních bazénů vč. výukového
- u nákladů bazénu 50 m se potřeba tepla uvažuje 1800 kWh/m2 vodní plochy
- u nákladů bazénu 50 m se potřeba elektrické energie uvažuje 500 kWh/m2 vodní plochy
- u nákladů na údržbu se uvažuje 0,4 % z investice ročně,
- u vnitropodnikové režie se zvyšuje na dvojnásobek s ohledem na dvojnásobný nárůst personálu oproti stávajícímu stavu

Podíly provozních nákladů v maximální variantě

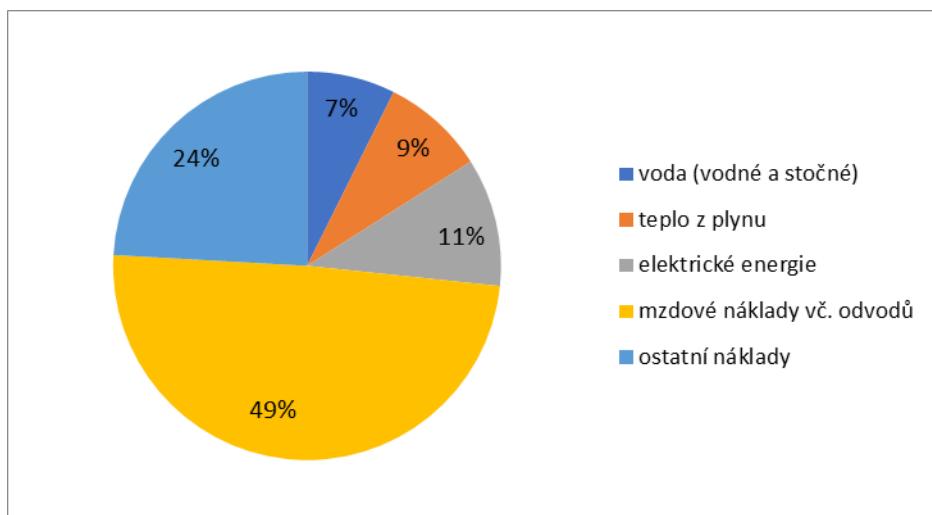
Varianta 50 m 10D + relaxace a saunový svět



Graf 6 – Podíly nákladů – varianta maximální

Podíly provozních nákladů ve variantě jen bazén 50, 10D

Varianta 50 m 10D



Graf 7 – Podíly nákladů – varianta V3

5.4 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 přepočet obestavěného prostoru pro možnou porovnatelnost stavebních nákladů v jednotlivých variantách. Odhad byl rozpoložkován dle stupně znalosti projektu, ale v realistické cenové úrovni obdobných staveb.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb a dle poměru prodejů 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.

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 (jen výplavový bazén) bych nedoporučoval se uchylovat k podnákladovým cenám. Ceník byl modelován obdobně, jako je například v Aquaparku v Uherském Hradišti, kde s takto nastavenou cenovou úrovni není problém a Aquapark dosahuje zajímavých návštěvností.

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.

Je to dáno významným nenavyšováním provozních nákladů při získání nových skupin zákazníků pro relaxační a zábavní zónu, saunový svět 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. 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. U tepla je uvažováno se zpětným získáváním tepla např. na vzduchotechnických jednotkách a z odpadní vody.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

Porovnání variant - běžný provozní rok

Porovnání variant	nyní	požadované varianty			doporučená střediska
	stávající bazén	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
návštěvnost	110 000	103 484	124 181	144 877	283 076
provozní náklady	9 700 000	20 751 234	26 108 283	27 179 569	43 480 062
provozní výnosy	4 400 000	7 007 287	8 221 959	9 436 558	44 711 872
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	-13 743 947	-17 886 324	-17 743 011	1 231 810

Tabulka 22 – Porovnání variant – běžný provozní rok

U variant plaveckého bazénu s délkou 25 m či s délkou 50 m bude projekt vždy ve ztrátě. A to ve výši cca 14 – 18 mil. Kč

Pokud však u plaveckého bazénu bude i část relaxační s vodní a saunovou zábavou, je možné dosáhnou mírného zisku ve výši cca 1 mil. Kč

Tato varianta je ze všech řešení nejnáročnější, jak investičně, tak časově. Ale přináší potenciál největší návštěvnosti a zároveň největších tržeb. Ale především nabídne občanů co jim ve městě doposud chybělo.

Výše investice dle maximálních požadavků na zajištění funkčnosti a provozní jednoduchosti je však velmi vysoká. Celkově cca 685 mil. Kč bez DPH.

Pro snížení ceny by se dalo například snížit světlou výšku v hale z 7 m (pro závody ve vodním pólu s mezinárodní certifikací) na světlou výšku jen 6 m. Dále by se vhodným dispozičním řešením daly i minimalizovat plochy obslužného zázemí, šlo by zmenšit tribunu apod.

Šlo by i na úkor komfortu zákazníků snížit plošnou výměru saun ve prospěch venkovních ploch, bez dopadu na plánované tržby. Redukce by byla z 1000 m² např. na 800 m².

Celkový obestavěný prostor velmi záleží na provedeném návrhu stavby a na navržení objektu např. z hlediska výškového uspořádání atd. Vhodným návrhem lze objekt uzpůsobit požadavků klienta a snížit i investiční náklady.

Nicméně z ekonomiky provozu je patrné, že střediska pro relaxaci a zábavu jsou schopna generovat zajímavé tržby, které vytvářejí krycí příspěvek na provoz celého bazénu.

6 ZÁVĚR

Cílem Srovnávací studie bylo posoudit zadané velikosti bazénů a jejich náplň z pohledu provozu a ekonomiky v rámci plánovaného objektu, který by navazoval na letní Aquapark Koupelky.

Požadavek města, jako investora, bylo posoudit především varianty bazénů pro plavání a drobným doplňkovým zázemím orientovaným především na děti. Po diskusích byla navržena skladba bazénů a atrakcí, které by vytvořily zařízení, které nabídne doposud chybějící možnosti relaxace a vodní zábavy pro různé cílové skupiny, především pro rodiny s dětmi a wellnessové orientované zákazníky v Prostějově.

Zároveň je cílem zásadně rozšířit možnosti kondičního a sportovního plavání, jelikož stávající kapacita plaveckého bazénu délky 25 m s 6 plaveckými dráhami kapacitně absolutně nedostačuje poptávce po této službě. A to jak z pohledu veřejnosti, tak i z pohledu místního plaveckého oddílu a plavecké školy.

Pro záměr je vybrán pozemek navazující na stávající venkovní Aquapark Koupelky. Vybudováním nového krytého projektu by došlo i k lepšímu využití tohoto areálu pro zákazníky a zároveň by provozovatel mohl využít spojením obou areálů synergické efekty v provozu.

Jelikož stávající plavecký bazén v Městských lázních má předpokládanou životnost jen 8 -10 let je nezbytné hledat možnosti jeho co nejfektivnější náhrady.

Celý projekt byl posuzován v těchto variantách bazénů:

Varianta 1 – bazén délky 25 m s 8 drahami

Varianta 2 – bazén délky 50 m s 8 drahami

Varianta 3 – bazén délky 50 m s 10 drahami

Dále zde byly navrženy drobné atrakce především pro děti. Celý projekt byl ale koncipován především jako plavecký areál.

K variantě 3, která nabízí nejširší spektrum využití bazénu pro plavání, ale i pro další sporty díky jeho rozměrům a hloubkám. K tomuto typu bazénu by bylo doporučeno realizovat zároveň relaxačně-zábavní část s vnitřním relaxačním bazénem, s venkovním výplavovým bazénem, atraktivním dětským brouzdalištěm a tobogány. To vše doplněné dostatečným množstvím odpočinkových ploch. Dále je vhodné vybudovat i moderní saunový svět se širokou nabídkou saun a parních kabin. Ideálně je vhodné tento prostor spojit se saunovou zahradou.

Tyto nová střediska zajistí chybějící nabídku relaxačních služeb v Prostějově, ale zároveň mají významný ekonomicky přínos pro fungování celého nového zařízení.

Tyto střediska jsou schopny přinést zhruba $\frac{3}{4}$ budoucích tržeb zařízení.

Po realizaci nového projektu by došlo k uzavření stávajících Městských lázní.

V případě jejich neuzavření by si vyžádaly v budoucnu rekonstrukci ve výši cca 100–130 mil. Kč, a to při stálé předpokládané ztrátě cca – 5 mil. Kč ročně.

Z provozního hlediska je výhodnější však všechny možnosti plavání shromáždit do jednoho místa tak, aby se efektivně využívalo minimum personálu, který tvoří cca 50 % všech nákladů při provozu bazénu. Již nyní je zvláště v odborných profesích jako je strojník a plavčík, na trhu práce nedostatek těchto zaměstnanců.

Zároveň více návštěvníků jednoho zařízení zefektivňuje jeho provoz, jelikož cca 90 % nákladů je fixních.

Porovnání variant - běžný provozní rok

Porovnání variant	nyní	požadované varianty			doporučená střediska
	stávající bazén	V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
návštěvnost	110 000	103 484	124 181	144 877	283 076
provozní náklady	9 700 000	20 751 234	26 108 283	27 179 569	43 480 062
provozní výnosy	4 400 000	7 007 287	8 221 959	9 436 558	44 711 872
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	-13 743 947	-17 886 324	-17 743 011	1 231 810

Tabulka 23 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Odlišení plánovaného komplexu 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 i slaná voda v relaxačním výplavovém bazénu, který by byly součástí Relaxačního světa. V tomto prostoru je žádoucí

vybudovat 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 masáží apod.. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek a tím roste průměrná útrata na zákazníka.

Díky tomu širokému spektru vybavení lze očekávat i akceptaci trhem vyšších cen vstupného, než má konkurence v okolí spádové oblasti. V době možného otevření budou již tyto relativně moderní zařízení i zastaralá.

Všechny varianty využívají možnosti propojení do venkovního areálu letního koupaliště, které skladnou služeb doplňuje celý sortiment služeb vnitřního areálu.

7 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

7.1 Seznam Tabulek

- Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostejov.cz a www.wikipedia.org)
Tabulka 2 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)
Tabulka 3 – Harmonogram projektu pro nový objekt
Tabulka 4 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Prostějova
Tabulka 5 – Výpočet zákaznického potenciálu
Tabulka 6 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech
Tabulka 7 – Vyčíslené potřeby pro jednotlivé skupiny plaveckého oddílu
Tabulka 8 – Základní porovnání bazénů
Tabulka 9 – Základní porovnání ostatních bazénů
Tabulka 10 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce
Tabulka 11 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků
Tabulka 12 – Funkční plochy stavby
Tabulka 13 - Výpočet objemů stavby
Tabulka 14 – Výpočet investičních nákladů staveb
Tabulka 15 – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH
Tabulka 16 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek
Tabulka 17 – Návrh struktury ceníku
Tabulka 18 - Pracovní pozice a mzdové náklady
Tabulka 19 – Model provozních výnosů
Tabulka 20 – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních tržeb bez DPH v realistické variantě
Tabulka 21 – Model provozních nákladů
Tabulka 22 – Porovnání variant – běžný provozní rok
Tabulka 23 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

7.2 Seznam Obrázků

- Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)
Obrázek 3 - Město Prostějov, pozemek a budova Městských lázní (zdroj: www.google.com)
Obrázek 4 - Městské lázně a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 5 - Fotografie bazénu Městských lázní (zdroj: www.google.com)
Obrázek 6 – Město Prostějov, pozemek Aquapark Koupelky (zdroj: www.google.com)
Obrázek 7 – Aquapark Koupelky a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 8 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (zdroj: Centroprojekt a.s.)
Obrázek 9 - Nové koupaliště ve Vrahovicích (zdroj: www.google.com)
Obrázek 10 - Fotografie výukového bazénu při ZŠ Dr. Horáka (zdroj: www.google.com)
Obrázek 11 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 12 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Prostějov)
Obrázek 13 - Bazén Přerov (zdroj: www.google.com)
Obrázek 14 - Bazén Olomouc (zdroj: www.google.com)
Obrázek 15 - Bazén Praha Šutka (zdroj: www.google.com)
Obrázek 16 - Bazén Plzeň Slovany (zdroj: www.google.com)
Obrázek 17 - Varianty členění bazénu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 18 - Posuvné stěny a posuvné dno bazénu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 19 - Bazén Neckarpark Stuttgart (zdroj: www.google.com)
Obrázek 20 - Bazén Reinbad Düsseldorf (zdroj: www.google.com)
Obrázek 21 - Bazén Westfalenbad (zdroj: www.google.com)
Obrázek 22 - Bazén Potsdam (zdroj: www.google.com)
Obrázek 23 - Bazén Graz (zdroj: www.google.com)
Obrázek 24 - Bazén Uster (zdroj: www.google.com)

Obrázek 25 - Bazén Bonn (zdroj: www.google.com)
Obrázek 26 - Bazén Konstanz (zdroj: www.google.com)
Obrázek 27 - Bazén Hirschbach Aalen (zdroj: www.google.com)
Obrázek 28 - Bazén Freising (zdroj: www.google.com)
Obrázek 29 - Bazén Penzberg (zdroj: www.google.com)
Obrázek 30 - Bazén Aquapark Uherské Hradiště (zdroj: www.google.com)
Obrázek 31 - Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)
Obrázek 32 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)
Obrázek 33 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav
Obrázek 34 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – požadovaný stav
Obrázek 35 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – koncepčně nejlepší stav
Obrázek 36 – Situace areálu
Obrázek 37 – Bazén 25 x 21 m
Obrázek 38 – Bazén 50 x 21 m
Obrázek 39 – Bazén 50 x 25 m
Obrázek 40 – Dělení bazénu 50 x 25 m
Obrázek 41 – Možnost využití bazénu pro vodní pólo
Obrázek 42 – Ukázka řešení funkčních vazeb nového sportovně – relaxačního zařízení

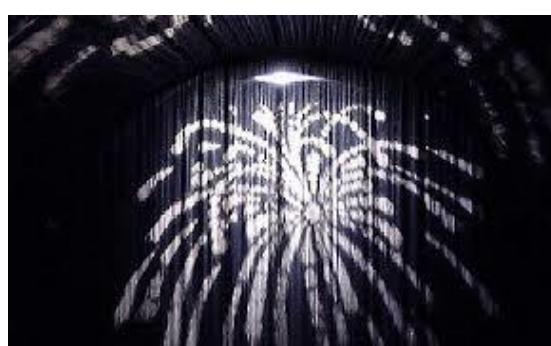
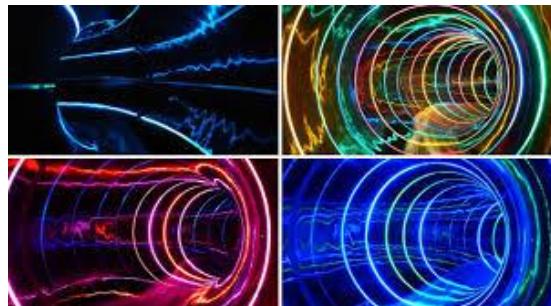
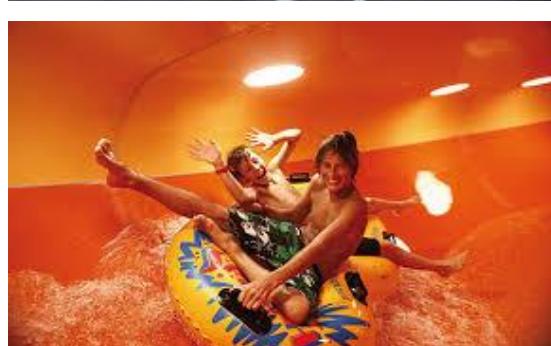
7.3 Seznam Grafů

Graf 1 – Využití plaveckých druh Městských lázní (www.dsp-pv.cz)
Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova
Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta doporučená
Graf 4 – Celkové tržby
Graf 5 – Celková návštěvnost
Graf 6 – Podíly nákladů – varianta maximální
Graf 7 – Podíly nákladů – varianta V3

8 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ

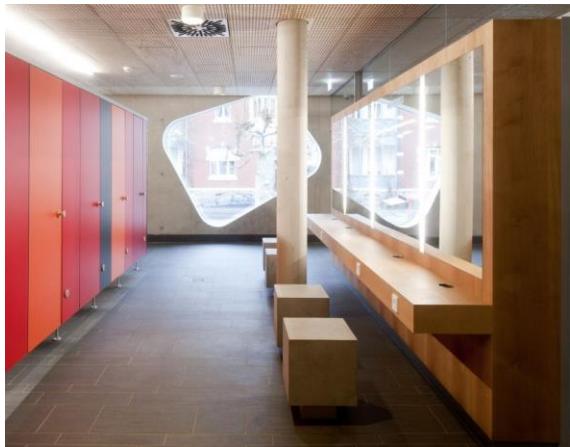














Informace o zpracovateli

Ing. Radek Steinhailz



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