



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 koupaní 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 a parametry dalších středisek	54
4.3 Fungování Městských lázní	59
4.4 Porovnání variant řešení	59
4.5 Odhad stavebních nákladů	62
4.5.1 Posouzení variant bazénů dle zadání a doporučená varianta	62
4.5.2 Posouzení požadovaných variant velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části	67
5 Model provozní ekonomiky	72
5.1 Provozní fáze	72
5.1.1 Otevírací doba	72
5.1.2 Cenová politika	72
5.1.3 Personál	73
5.2 Odhad provozních výnosů	76
5.3 Odhad provozních nákladů	81
5.4 Komentář k ekonomickým modelům	85
6 Závěr	87
7 Seznam tabulek a obrázků	91
7.1 Seznam Tabulek	91
7.2 Seznam Obrázků	91
7.3 Seznam Grafů	92
8 ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ	93
Informace o zpracovateli	100

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 druhy 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)

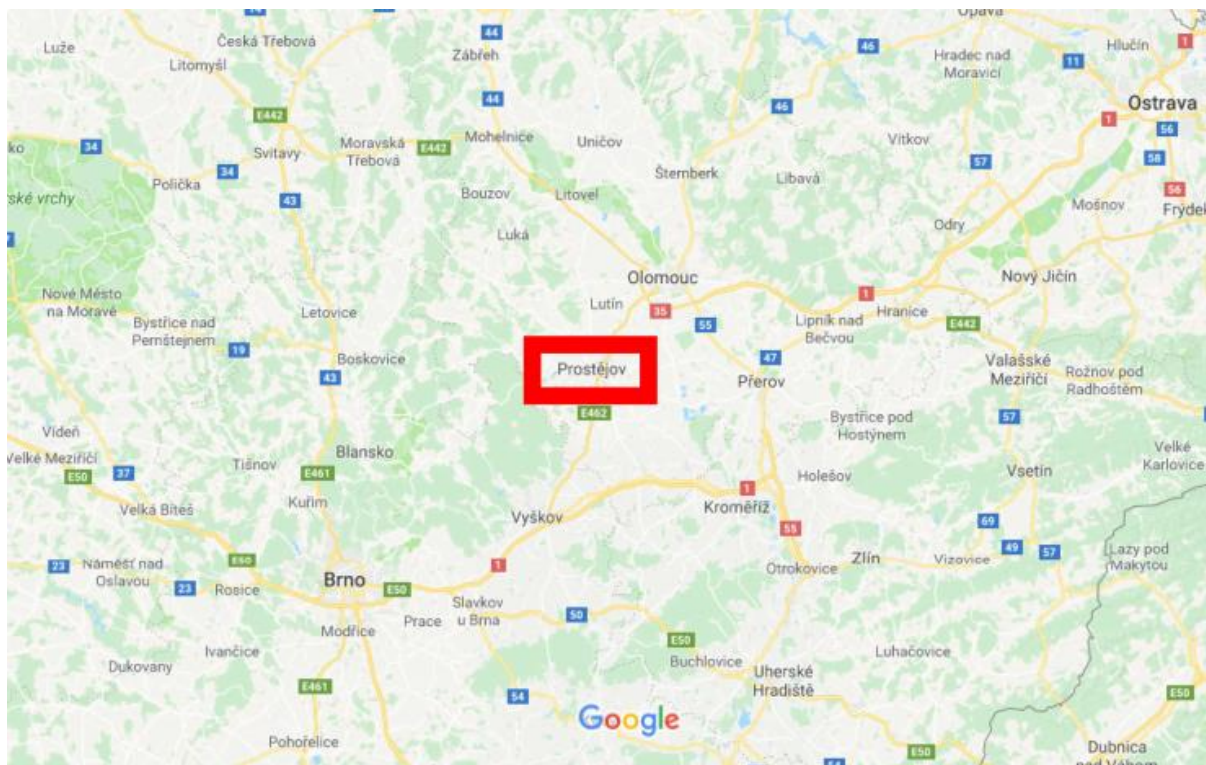
Restaurace: Ano

Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostějov.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 dvojskluzavka, 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 navrhuje 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 měly mít možnost občerstvení, a především dostatek odpočinkových ploch pro prodloužení pobytu návštěvníků a jeho zpříjemnění.

Všechny tyto části by měly být provozně propojeny a celý areál by pak měl navazovat na již realizovaný kvalitní venkovní Aquapark a měl by využívat synergií 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 drahami 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.

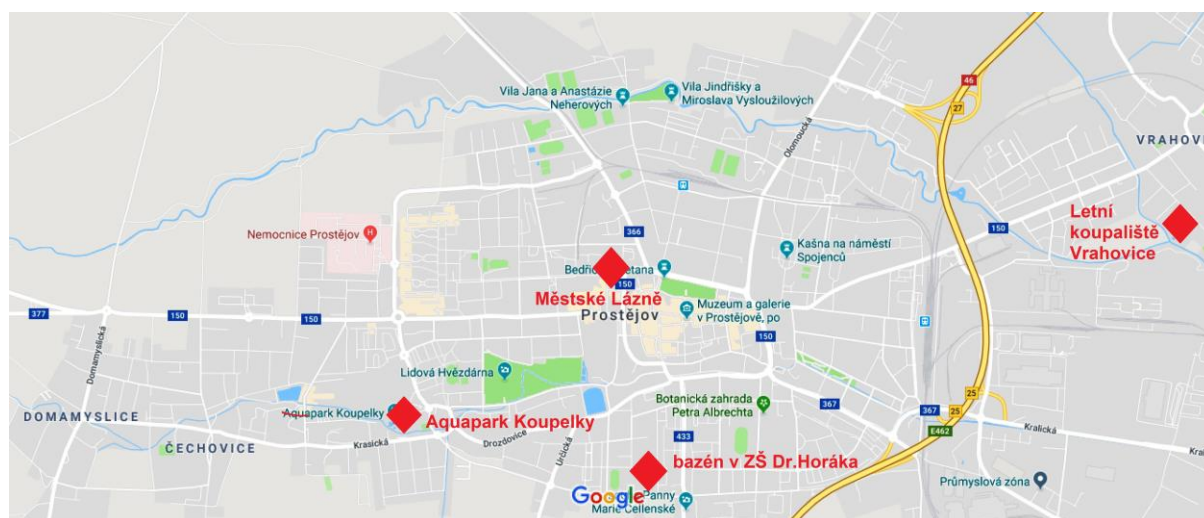
2.2.1 Stávající stav možností koupání v Prostějově

V současné době je v provozu celoroční plavecký bazén délky 25 m s 6 drahami 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.

V letním období je otevřený Aquapark koupelky nebo Městské lázně, nejsou v provozu oba současně.

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

Bazén nyní slouží převážně místním obyvatelům 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

Odpočinkové 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 vyžití i na suchých atrakcích jako např. dětské prolézačky, beach volejbalové hřiště apod. Funguje zde i restaurace a rozmanité občerstvení.



Obrázek 8 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (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 po rekonstrukci proběhlo v srpnu 2019.

Investice cca 75 mil. Kč bez DPH.

BAZÉNY

Víceúčelový bazén – vodní plocha 1000 m²

Je zde i hřiště pro děti.

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 sezonu.

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 nabízejí 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 převis 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 úbytkem 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 zahrnuty i příspěvky města na pronájem či fungování některých oddílů. V některých časech je bazén z 100 % pronajat externích subjektů a není

možnost využití bazénu veřejností 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 délkou 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	
PONĚLÍ									C.M.G.	Veřejnost	Plavecký oddíl	Plavecký oddíl			VEŘEJNOST		
			SANITÁRNÍ ÚKLID, ČIŠTĚNÍ BAZÉNU							G.J.W.			M P				
ÚTERÝ	Plav. oddíl					Plav. oddíl	R.G.	C.M.G.									
	VEŘEJNOST	VÚ 8280		Plavecká škola					VEŘEJNOST			Plavecký oddíl			TJ Haná	VEŘEJNOST	
STŘEDA	Plav. oddíl										VK Prostějov						
	VEŘEJNOST	VÚ 306801		Plavecká škola		ZŠ Palacká			VEŘEJNOST			Plavecký oddíl				VEŘEJNOST	
ČTVRTEK	Plav. oddíl					Plav. oddíl			ZŠ Palacká							Taurus	
	TJ Haná	VÚ 8280		Plavecká škola			TRIVIS					Plavecký oddíl				Potápěči	
PÁTEK	Plav. oddíl																
	VEŘEJNOST			ZŠ Palacká škola	ZŠ Palacká	ZŠ Krumslín	ZŠ Vrbátky					VEŘEJNOST	2 dráhy	Plavecký oddíl	Vodní pólo	Potápěči	
SOBOTA																	
NEDĚLE																	

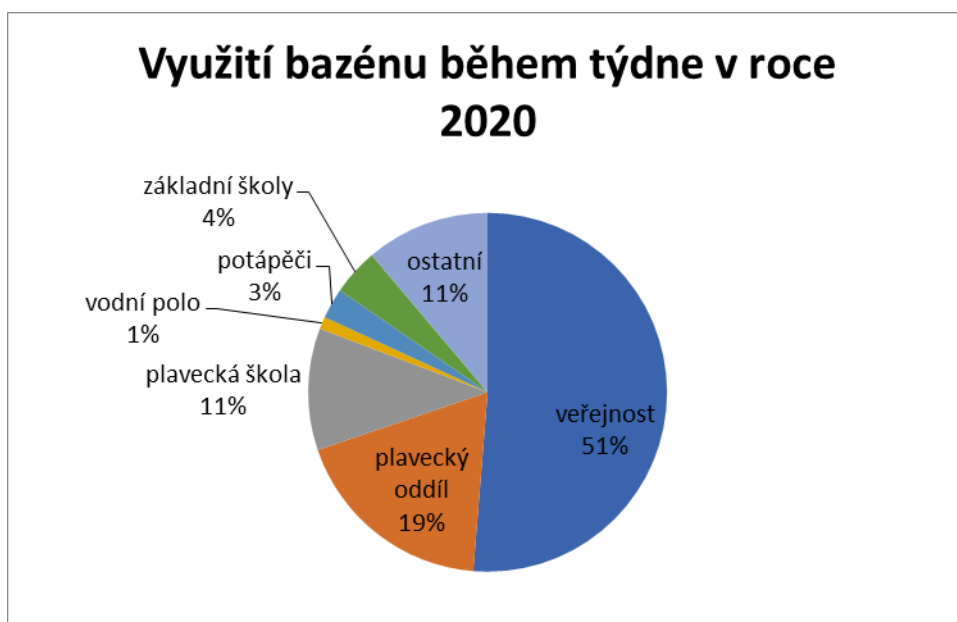
Tabulka 2 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

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 %



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, je dána nízkými tržbami. Jsou velmi nízké ceny vstupů, ale především hlavní problém je však ve velmi malé nabídce pro další cílové skupiny, které doposud 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 měly být vybudovány služby právě pro tyto cílové skupiny. Dále by se pak měla zvýšit kapacita pro možnost plavání at' 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 Centropjekt 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 východní části pozemku jsou tenisové kurty a parkoviště. Při severním okraji je volný pozemek vhodný pro případný další rozvoj areálu.

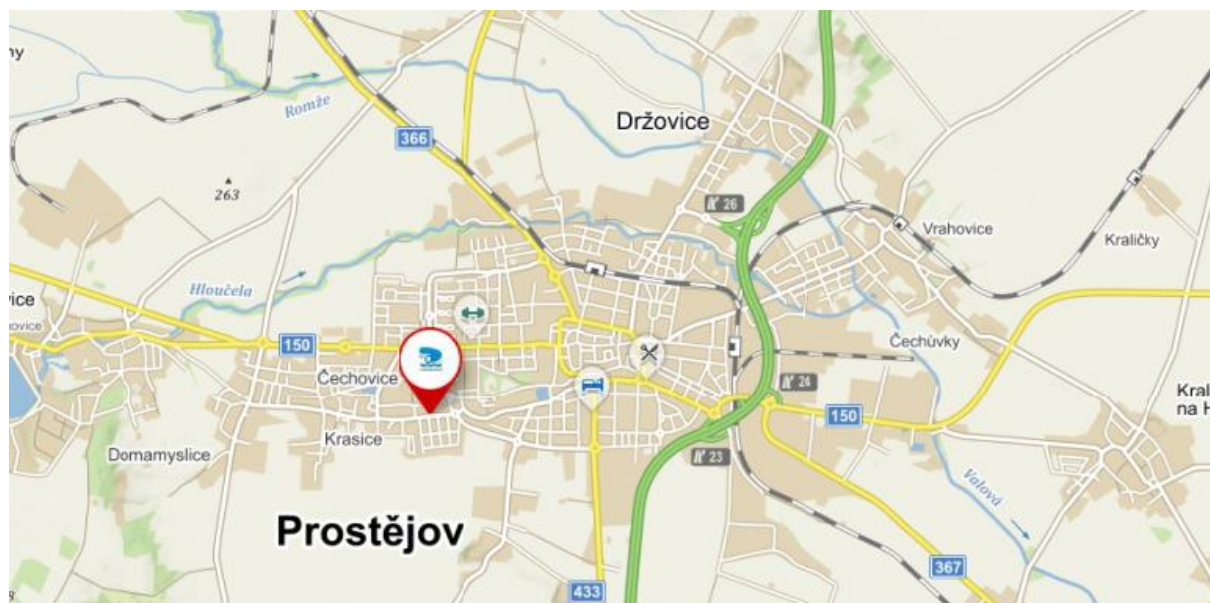
Areál Aquaparku je na západním okraji města, cca 25 min pěšky z centra města. Pozemek je dobře dostupný i pro cyklisty, jelikož kolem Aquaparku vede cyklostezka.

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

Popis:

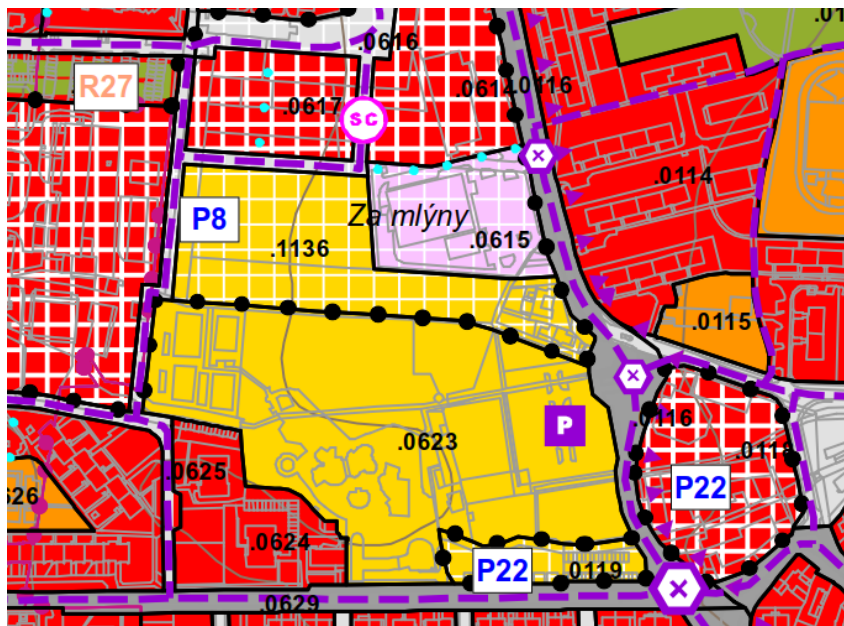
- vhodný pozemek dle Územního plánu pro vybudování krytého sportovně-relaxačního areálu
- inženýrské sítě u pozemku
- dobře dostupný jak pro auta, tak i MHD z města
- z jedné strany výhled do stávajícího aquaparku s orientací na jih
- směrem západním dostatečné odstupové vzdálenosti od bytových domů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

Díličím 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 Krasická. 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. Dobrý příjezd i pro cyklisty s ohledem na sousední cyklostezku.

2.3.2 Viditelnost

Objekt nové budovy by byl viditelný z ulice Anenská, částečně i z ulice Krasická. 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 samy 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 je zpracováno doporučení optimální skladby provozu.

2.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

Cílem je posoudit neoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům města a turistům, z hlediska krytého a nekrytého koupání ve městě 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. Nepřímo tak bude mít projekt vliv i na rozvoj lidského potenciálu města a regionu.

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

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

Realizací projektu dojde k naplnění následujících cílů:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření moderního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky kapacit, služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu
- Možnost pro synergické efekty se stávajícím Aquaparkem jako i v rámci sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažlivosti 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
- případná možnost využití 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 beneficiantů

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 beneficiantů je následující:

- **Cílové skupiny**
 - obyvatelé města Prostějov
 - obyvatelé spádové oblasti
 - návštěvníci města a okolí
 - sportovci pro různé plavecké sporty z České republiky a Evropy
- **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 280 000 tisíc návštěvníků ročně (varianta realistická) viz. Ekonomická část
- Bude vybudováno nové zařízení s celoročním provozem pro dalších cca 40 – 50 let

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 ročně.

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 pobytů 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 kompletně 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.

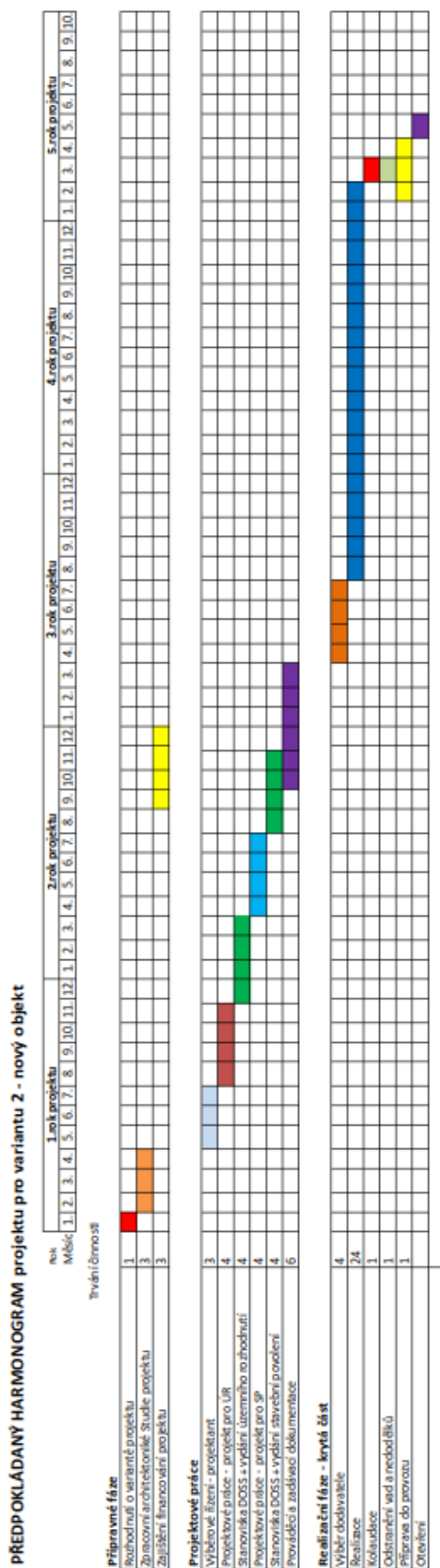
Jednotlivé etapy v rámci projektování lze do určité míry skloubit. Jako i případně při návrhu konstrukčně jednoduché stavby lze zkrátit částečně dobu výstavby.

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 jako doposud. S tím, že by se nový projekt měl stihnout za stávající životnosti Městských lázní, aby se do nich již nemuselo investovat.

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 právníckými osobami ve vlastnictví opět měst či městských firem. Malá část je např. také sportovních klubů či soukromých investorů.

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

Předpokladem zisku je u těchto zařízení doplnění nabídky o zákaznický zajímavé služby, které poskytují komplexnost a pestrost pro návštěvníky různých cílových skupin (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. Krnov cca 5 mil. Kč. V Českých Budějovicích je dotace areálu s hlavním 50 m bazénem cca 14 mil. Kč ročně (areál jen pro plavání s malým wellness a velmi malým vstupným).

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, Olomouc hl. až 5 m, Šutka 1,35 – 2,2 m. Výstavba byla realizována převážně v 60. a 70. létech

minulého stolení, nový jen bazén Praha Šutka, který však koncepčně vychází z projektu z 80 let.

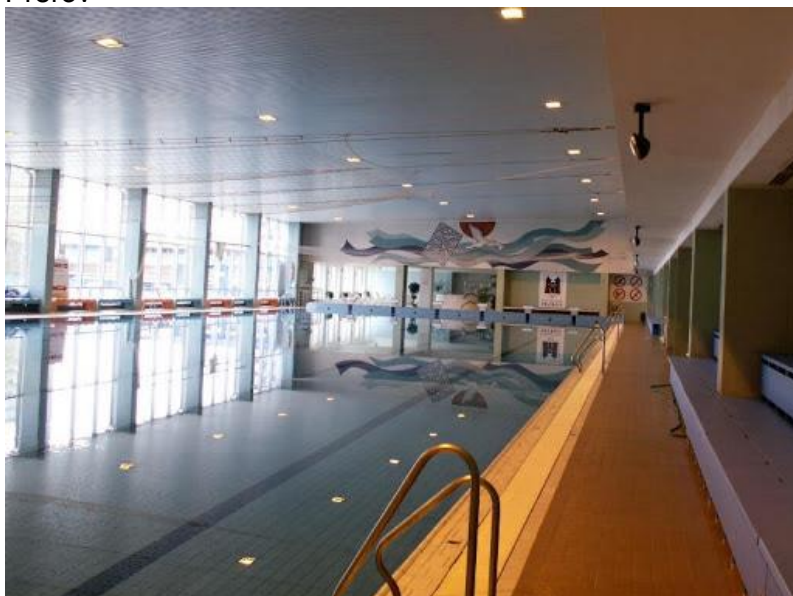
25 m – celkem 85 bazénů

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



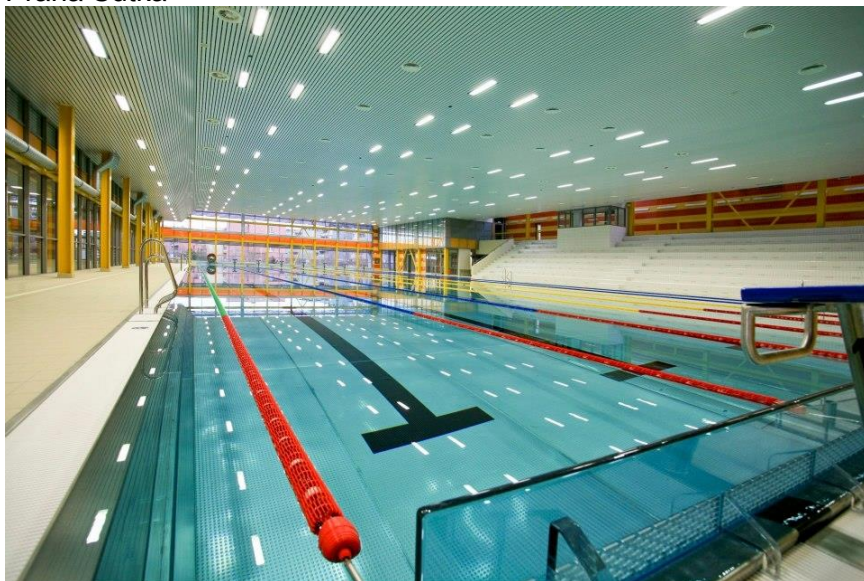
Obrázek 13 - Bazén Přerov (zdroj: www.google.com)

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 ukávek 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 šířkou 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, i operativně bazény předělovat (a to i jen na částech). To umožňuje získat větší počet drah na vzdálenost 25 m i při současném využívání několika drah na vzdálenost 50 m. Tento systém uspoří značný čas personálu na přesouvání dělicích lan v bazénu při změně organizace systému drah z 50 m na 25 m a naopak. To se dělá i několikrát za den.

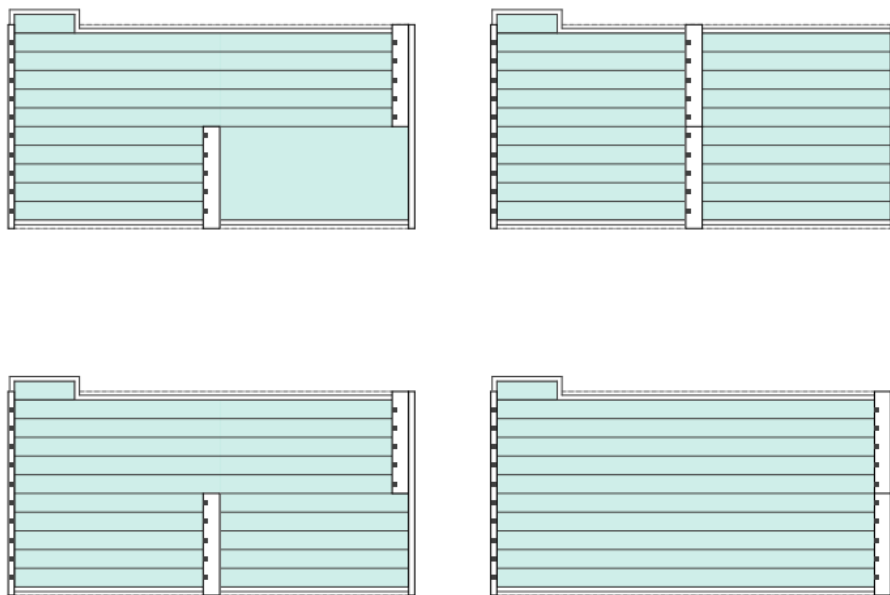
Některý ze systémů předělů bazénů má prakticky každý nový bazén v zahraničí.

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 se provede řadu několika minut.

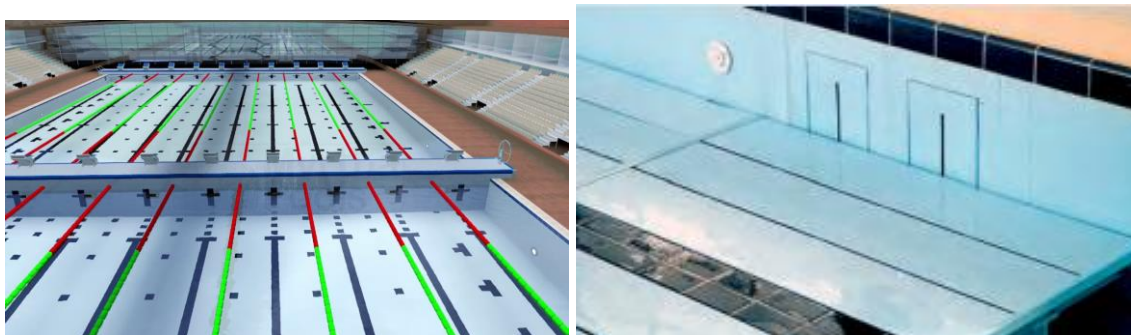
Dělicí systémy nabízí např. firma Myrtha Pools, kdy systém je formou posouváných pontonů od jedné stěny. Nebo další systém je od firmy Berndorf, kdy v celonerezových bazénech je tento systém dělicích stěn řešen formou výsuvné stěny ze dna uprostřed bazénu a u krajní stěny.

Ukázky členění bazénů pomocí mobilních stěn:



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

Ukázky dělicích 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

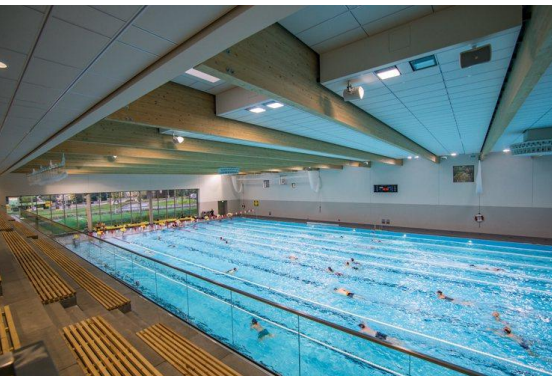
Westfalenbad - 50 x 25 m, 25 x 12,5 m, 18 x 10 m, tribuna 199



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.

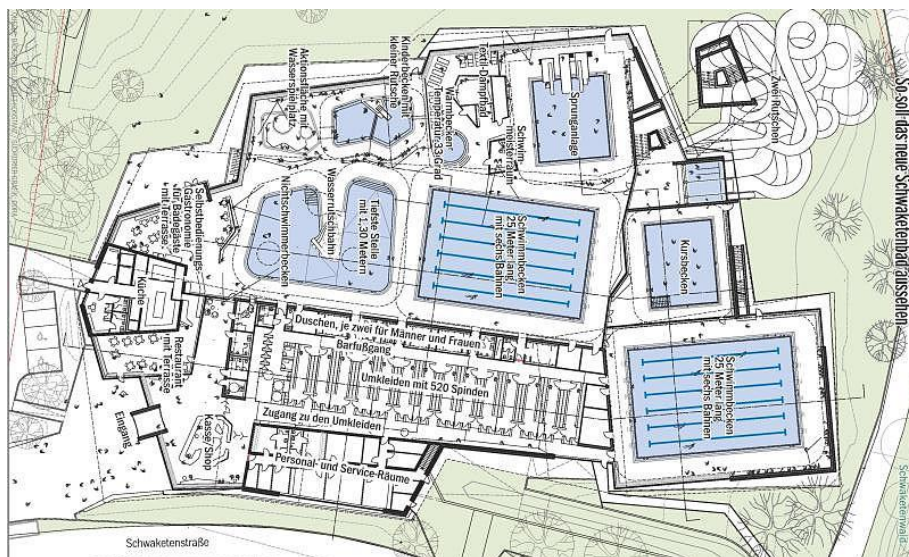
Tyto projekty v sobě zahrnují kombinaci části pro plavání, vodní relaxaci a zábavu, část saunového světa a většinou i propojení s letním areálem. Bývá zde samozřejmě i občerstvení a někdy i doprovodné služby jako masáže, fitness apod.

Německo – Bonn, 318 000 obyvatel



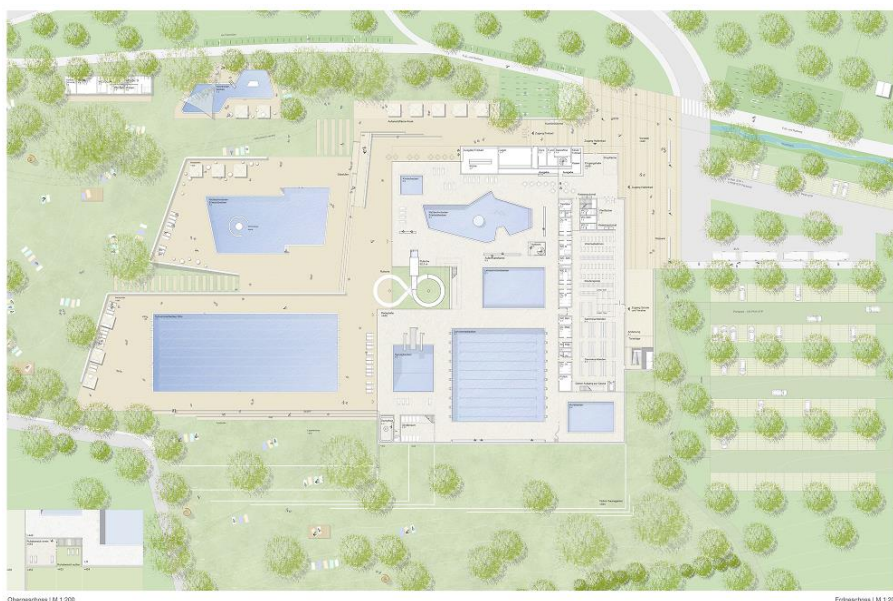
Obrázek 25 - Bazén Bonn (zdroj: www.google.com)

Německo – Konstanz, 285 000 obyvatel



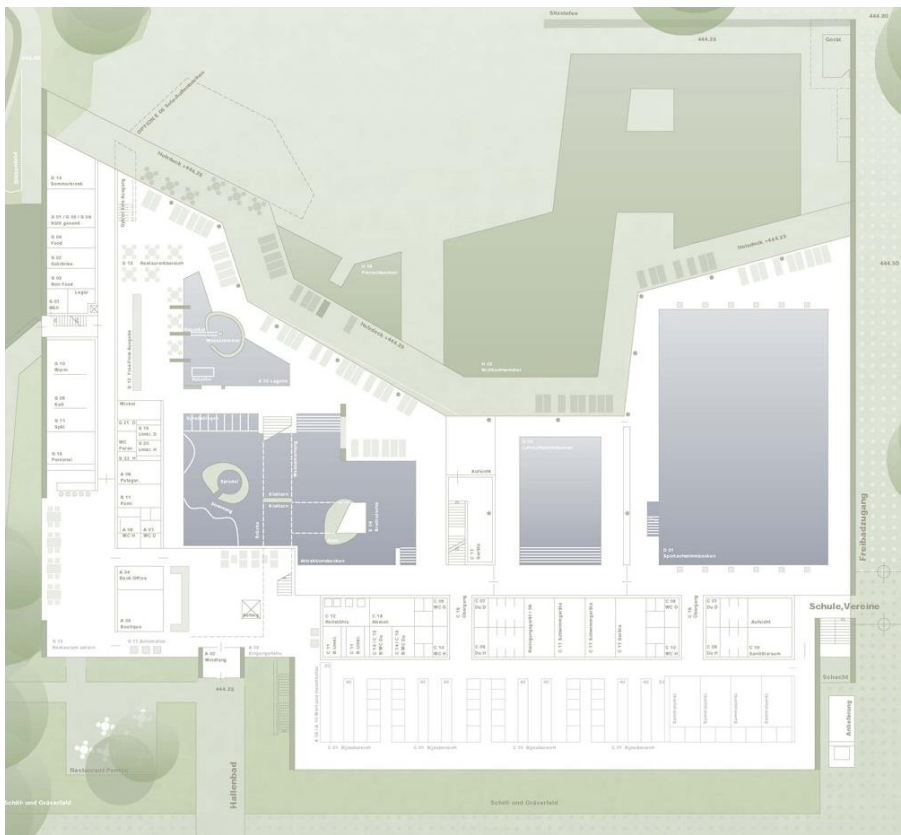
Obrázek 26 - Bazén Konstanz (zdroj: www.google.com)

Německo – Hirschbach Aalen, 67 000 obyvatel



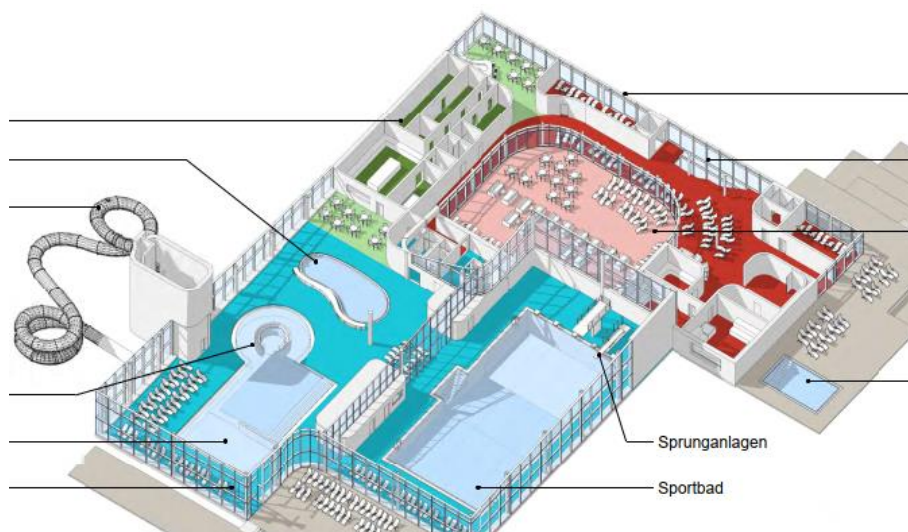
Obrázek 27 - Bazén Hirschbach Aalen (zdroj: www.google.com)

Německo – Freising, 45 000 obyvatel



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

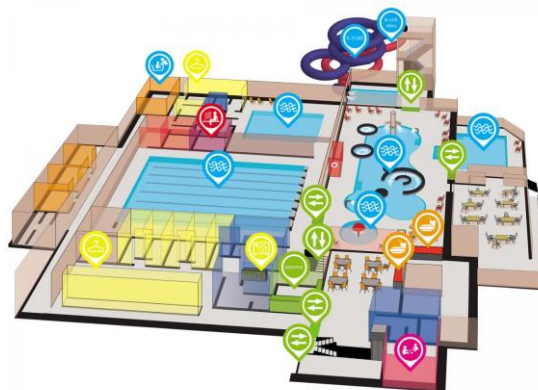
Německo – Penzberg, 16 000 obyvatel



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

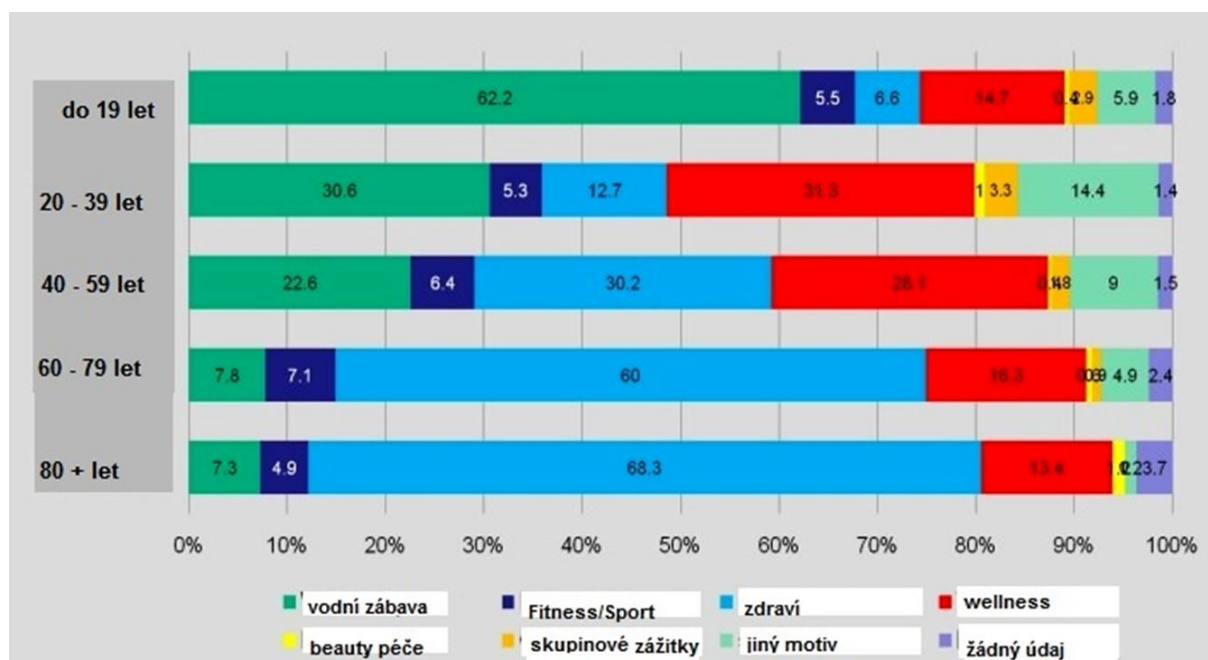
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především z Německa a Rakouska.

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 saunových zařízeních převažují především mladší návštěvníci na rozdíl od zahraničí, kde jsou povětšinou starší návštěvníci. Jsou však i moderní trendové koncepty, které oslovují v zahraničí mladší generaci.

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

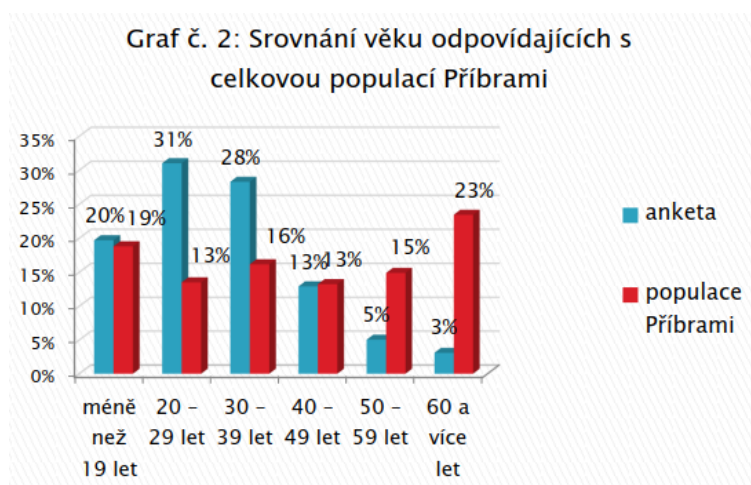
Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.

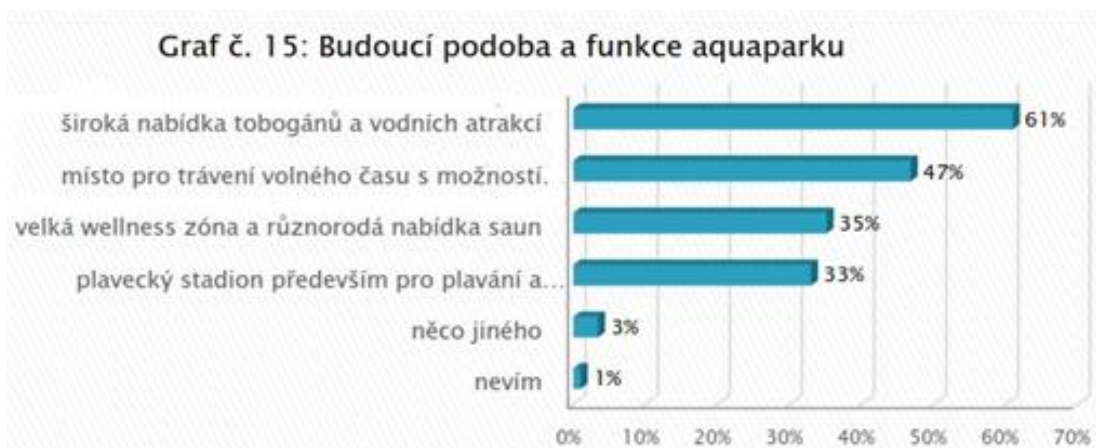


Obrázek 31– Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

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





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 nejbližšího okolí – do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem

Hlavní cílové skupiny projektu:

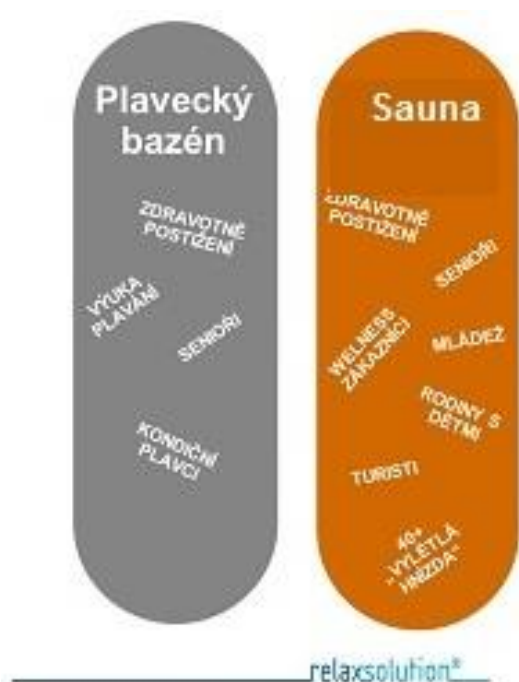
- Kondiční plavci
- Sportovní plavání
- Případně výuka plavání
- Vodní sporty – vodní polo, potápění apod.
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisti

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

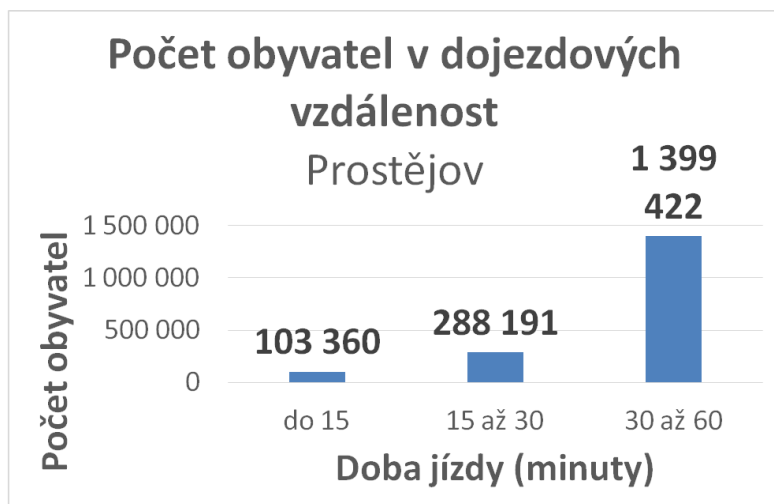
- V případě realizace nejen plaveckého bazénu dle požadovaných variant zadání, ale i částí s vodní zábavou a relaxací a v případě realizace saunového světa bude navíc k výše popsaným skupinám zajištěna možnost plavání a relaxace také rodinám s dětmi, mládeži, wellnessově orientovaným zákazníkům a turistům.

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.

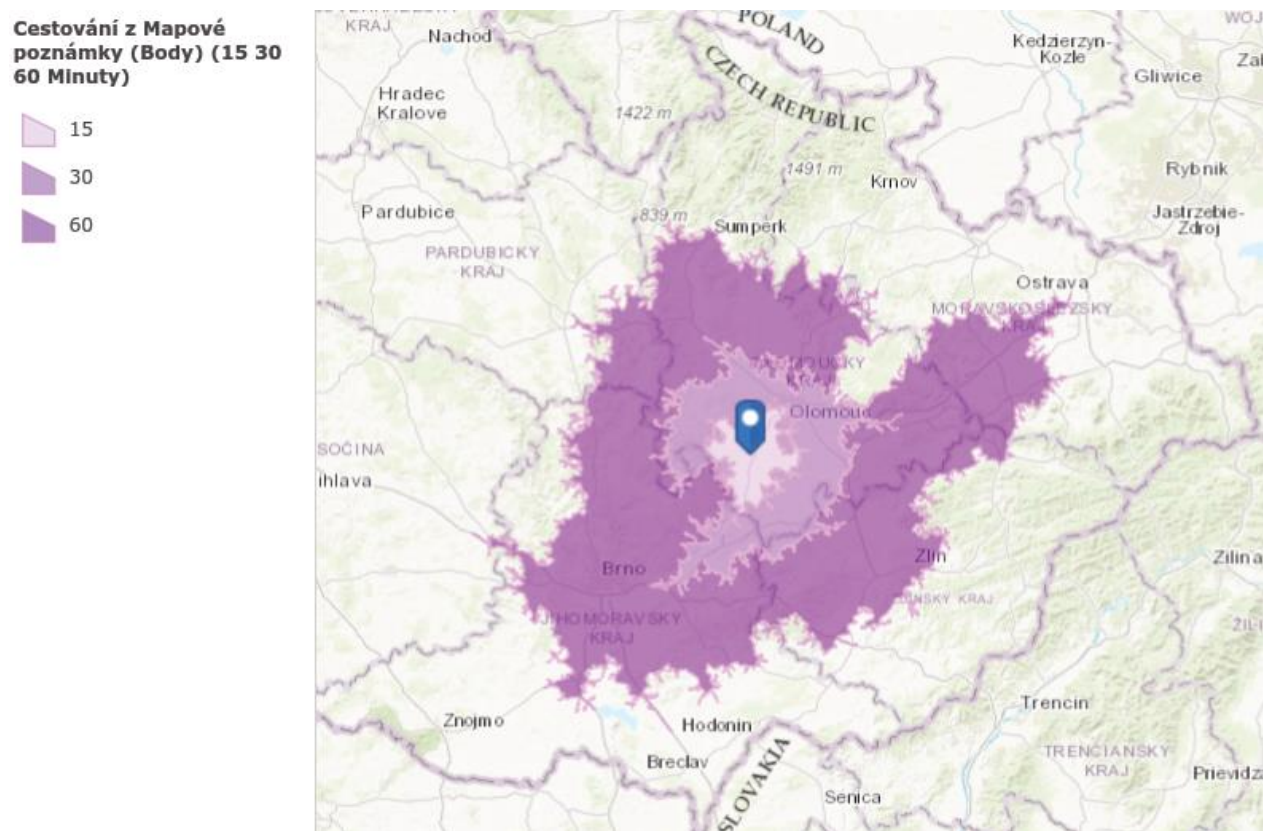
Pokud by se realizovalo jen drobné relaxační vybavení dle zadání – tobogán, skluzavka, vířivka a dětské brouzdaliště bez ostatního zázemí pro relaxaci – relaxačně zábavní bazén, odpočinkové plochy atd., tak tento koncept z hlediska návštěvnosti bude takřka shodný s návštěvností klasického plaveckého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

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	Návštěvnícký 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
Scénář	bazén 50 m 8D				CELKEM
	navýšení	kondiční plavci	navýšení	plavci oddílů, škol, firmy apod.	
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
Scénář	bazén 50 m 10D				CELKEM
	navýšení	kondiční plavci	navýšení	plavci oddílů, škol, firmy apod.	
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
			53 484	50 000	74 877	70 000	85 574	80 000
optimistický	CELKEM		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
pesimistický	CELKEM		82 787		82 787		82 787	

Scénář	CELKEM	z toho	Doporučení		bazén 50 m 10D		CELKEM návštěvnost za rok
			Vodní svět	Sauny	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	
					85 574	80 000	
optimistický	CELKEM		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	
pesimistický	CELKEM		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 rekreace 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 návštěvnícký 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 otevírací doby jako i z důvodu lepší kvality bazénu. U plavání škol a oddílů se uvažuje ve všech variantách bazénů pro pesimistický model stejná hodnota, jelikož je to v podstatě stávající stav (model „není žádná větší poptávka“).

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 otevírací 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 rozhodnutí ředitele školy mezi prvním a pátým stupněm.

V okolí Prostějova je 49 škol, při průměrném počtu 2 tříd a požadavku na 40 hodin 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 mít 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 subjektech 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 (pravděpodobně o víkendu) uzavřený plavecký bazén.

Plavecké soutěže obecně mají pozitivní ekonomický přínos pro provozovatele, jako i pro město samotné z přenesených efektů od místních podnikatelů (tržby za ubytování, stravu apod.).

Nicméně v případě nemožnosti využít v daný čas (pravděpodobně víkendový) plavecký bazén veřejností, bez možnosti adekvátní možnosti využívat například relaxační bazén (v případě varianty jen plaveckého komplexu), tak tato situace 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 [dny]	čas ve vodě za týden [h]	potřebná kapacita [plavec x hodina / týden]	maximální přípustná hustota		max počet lidí v bazenu
	neplavci	začátečníci	rekreační	pokročilí	výkonnostní		vrcholová	počet jednotek [-]				průměrná délka jednotky [h]	[plavců na dráhu]	
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 příprava	x	x				137	1	1	1	1	137	15	3.3	94
velká příprava			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 využití 3 dráhy. Pro ostatní např. využití 5 dní v týdnu od 15:00 do 19:00 hod 3,5 dráhy.

K 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 byl i navýšený zájem.

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 pólo, akvabely 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

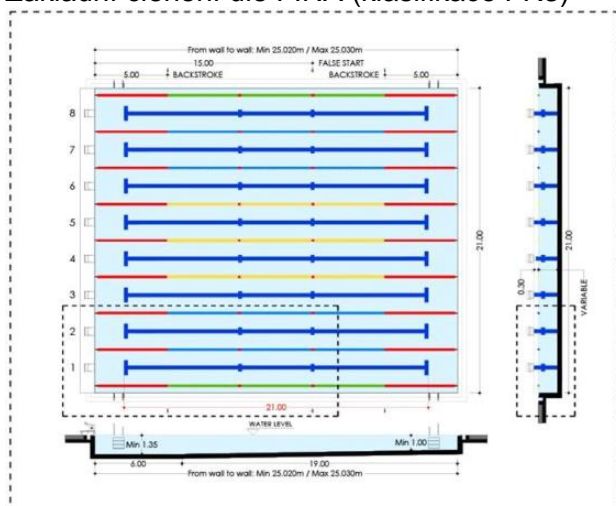
Při severním okraji stávajícího letního aquaparku by vznikl nový objekt bazénu. Navazoval by přes rozšířené parkoviště na stávající parkovací plochy. Koncepčně by byl nový objekt propojen s letním areálem. Dle finálního rozsahu stavby a jejího designu by zde kromě plavecké haly mohly být i prostory pro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

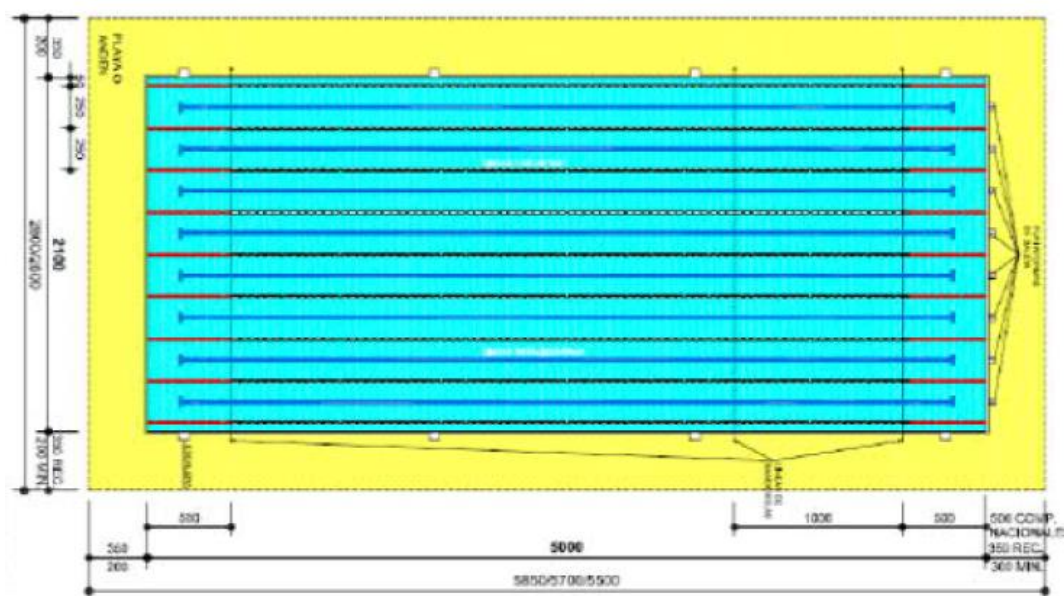


Obrázek 37 – Bazén 25 x 21 m

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

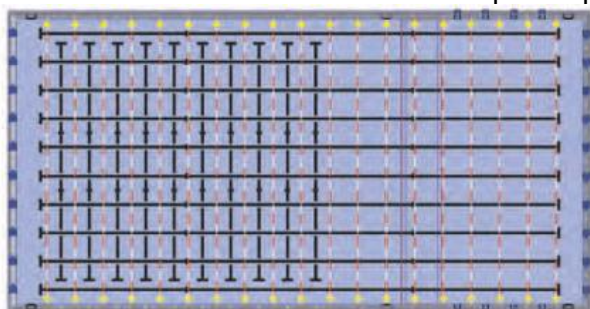
počet drah 10 – šíře dráhy 2,5 m
délka 50 m, šířka 25 m
minimální hloubka 2 m

Základní členění dle FINA (klasifikace FR3)



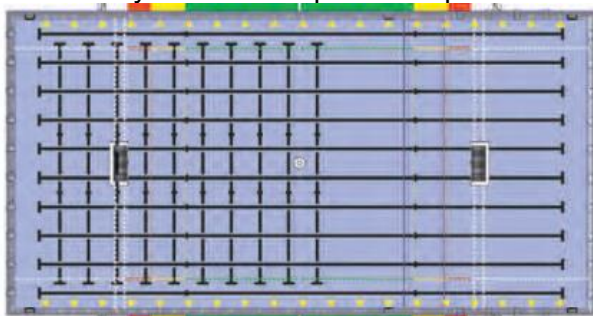
Obrázek 39 – Bazén 50 x 25 m

Možnosti dělení bazénu 50 x 25 m na příčné plavecké dráhy



Obrázek 40 – Dělení bazénu 50 x 25 m

Možnost využití bazénu pro vodní pólo



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 navrhnout 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 (m ²)	hloubka bazénu (m)	objem vody (m ³)	normová kapacita osob v bazénu (5 m ² 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 (m ²)	hloubka dna bazénu pro zákazníky	objem vody (m ³)	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 plavčků.

4.2 Doporučení a parametry dalších středisek

Tyto střediska (relaxačně-zábavní část a saunový svět) by měly přinést doposud chybějící služby pro občany Prostějova, které s výjimkou sauny v Městských lázních v Prostějově nejsou.

Jsou to střediska a služby zaměřené především na rodiny s dětmi a wellnessově orientované zákazníky (bazénová a saunová část). To jsou zákazníci, kteří doposud nemají příliš důvod navštěvovat stávající Městské lázně a využívají tyto služby v sousedních městech.

Jsou to zákazníci, kteří budou využívat navržený projekt především o víkendech, o prázdninách a v odpoledních hodinách pracovních dnů.

Tato klientela s výjimkou návštěvníků saunových světů nechodí zpravidla do areálu tak často, jako kondiční plavci, ale tato klientela je schopna podstatně více za návštěvu utratit.

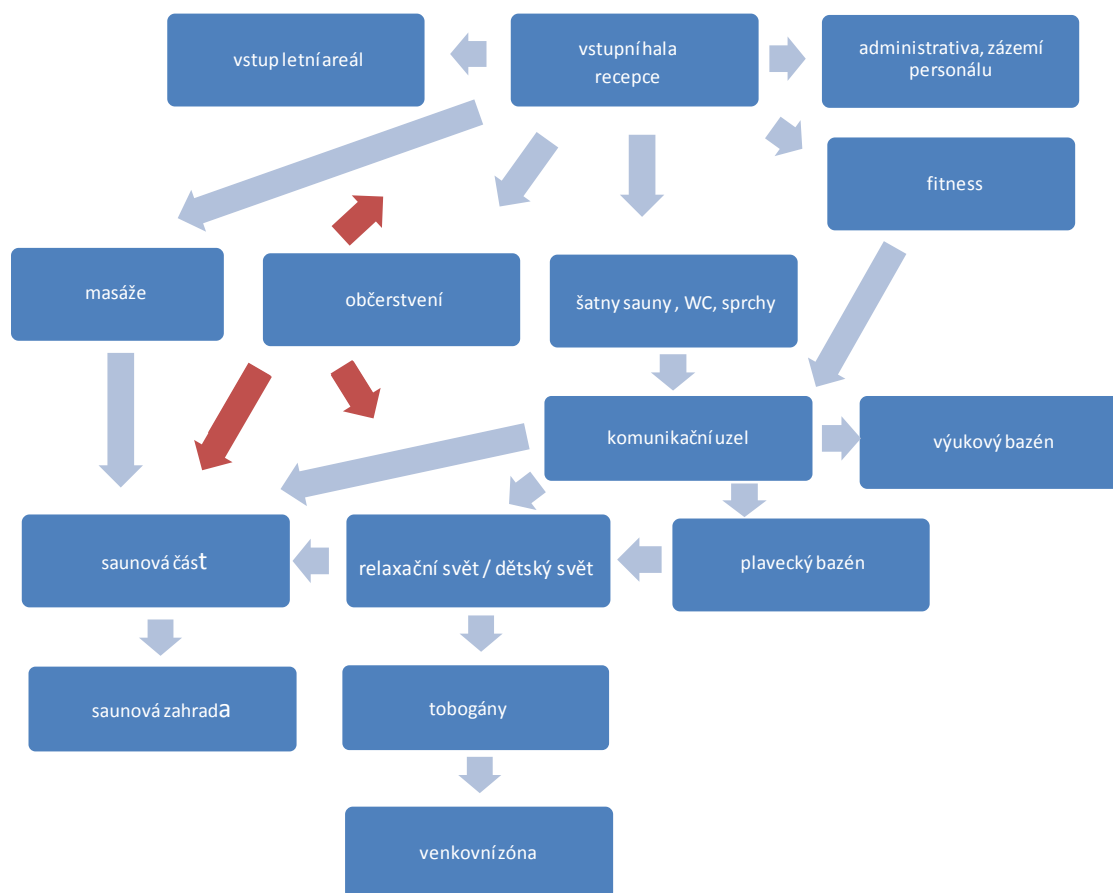
Základní koncept řešení moderního objektu:

- 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 zákaznický přijatelná a zajistí požadované ekonomické efekty. To především u nových relaxačních středisek, které budou následně vytvářet „krycí příspěvek“ na sportovní a výukovou část
- Vybudováním nových středisek dojde oproti základnímu konceptu plavání k lepšímu využití personálu, který bude jen výkonově posilován 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 drahách s šířkou 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 (nahřívací) kabinu.

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 (posuvné dno) 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
 - Panoramatická 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 Panoramatická 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 umístěné buď ve stejné úrovni 1.NP nebo mohou být v 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 fény.

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 sláný s teplou vodou 33°C. Tento bazén by měl být zakryt vodní hladinou 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 – Unique Selling Proposition, jedinečný prodejní argument“ 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 měly 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 místnosti, které lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb.

Tyto místnosti by měly 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 „neudržované“.

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

základní rozměry / kapacity

středisko/bazén	stávající stav	požadované varianty			doporučená střediska		
		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
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	1 250		
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 8 m		100	100	100	100		
Vnitřní vířivka		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 průmě 1200 mm		80	80	80		90	
divoká dvouskluzavka		10	10	10			
pneumatikový tobogán						130	
adrenalinový tobogán						60	
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
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
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				doporučené střediska		
	stávající stav	požadované varianty			V3 - 50 m 10 D	vodní zábava a relaxace	saunový svět
Plavecká část (kapacita osob dle vodní hladiny)		V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D			
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	250		
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 8 m		20	20	20	20		
Vnitřní vířivka		18	18	18		36	18
Dětský bazén - brouzdaliště		30	30	30		80	
Vnitřní relaxační bazén						66	
Venkovní výplavový bazén						50	
Ochlazovací bazén							1
Celkem (osob vodní plochy)	63	173	278	318	270	232	19
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
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		140	250	300	300	100	
skupinové šatny							
4 x 20 skříněk		80					
8 x 20 skříněk			160				
10 x 20 skříněk				200	200		
saunové šatny							80
Celkem šatních skříněk	380	220	410	500	500	100	80
					680		

Tabulka 11 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Komentář k tabulkám:

Uvedeny požadované a variantně doporučované parametry bazénů, atrakcí, saun apod. a tomu odpovídající kapacity návštěvníků a hlavního zázemí. U Fitness je například uváděn požadavek 72 m² plochy na fitness určené jen pro plavecké oddíly. U doporučované varianty se jedná již o fitness pro veřejnost. Není započítáno v celkových modelech.

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.

4.5.1 Posouzení variant bazénů dle zadání a doporučená varianta

Základní plošné nároky dle zadání a doporučené varianty

Funkční plochy	požadované varianty			doporučená střediska
	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
	m ²	m ²	m ²	m ²
Funkční plocha				
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 12a – Funkční plochy stavby dle zadání

Obestavěný prostor dle zadání a doporučené varianty

Obestavěný prostor	požadované varianty			doporučená střediska
	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
Základy				
plocha	2 224	3 811	4 272	5 656
konstrukční výška	0,6	0,6	0,6	0,6
objem	1 334	2 287	2 563	3 393
1.PP				
plocha	1 500	2 267	2 638	2 896
konstrukční výška	3,4	3,4	3,4	3,4
objem	5 100	7 708	8 969	9 846
1.NP				
plavecká hala				
konstrukční výška	7	9	9	9
plocha	856	1 652	1 888	1 888
objem	5 992	14 868	16 992	16 992
tribuna a zázemí plaveckého 50 m				
konstrukční výška	7	9	9	9
plocha	56	250	250	250
objem	392	2 250	2 250	2 250
hala výukového bazénu				
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0	6,0
plocha	250	250	250	250
objem	1 500	1 500	1 500	1 500
relaxační hala				
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0	6,0
plocha	250	250	250	1 000
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	3,5
plocha	862	1 459	1 684	2 368
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	3,5
plocha	50	50	50	1 000
objem	175	175	175	3 500
Střecha				
plocha	2 224	3 811	4 272	5 656
k.v - 0,5 m	0,5	0,5	0,5	0,5
objem	1 112	1 906	2 136	2 828
Tobogánová věž				
objem				375
Venkovní stavby				
plocha				100
konstrukční výška				4
objem				400
CELKEM (m3)	20 123	37 300	41 978	55 371

Tabulka 13a – Výpočet objemů stavby

Výpočet investičních nákladů – stavebních dle zadání a doporučené varianty

Výpočet nákladů stavby	požadované varianty			doporučená střediska
	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
1.PP				
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	9 150 000
saunové jezírko				2 000 000
nábytek, interiér	3 000 000	4 000 000	4 000 000	5 000 000
šatní skříňky	2 500 000	5 000 000	5 000 000	7 000 000
osobní výtah	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
kotelna	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
kogenerace	2 000 000	2 500 000	2 500 000	3 500 000
MaR	7 000 000	10 000 000	10 000 000	10 500 000
VZT	12 000 000	20 000 000	20 000 000	26 000 000
topení	8 000 000	10 000 000	10 000 000	12 000 000
ZTI	7 000 000	8 000 000	8 000 000	9 000 000
silnoproudy	8 000 000	9 000 000	9 000 000	10 000 000
slaboproudy	2 500 000	3 000 000	3 000 000	3 500 000
gastro	1 000 000	1 000 000	1 000 000	2 000 000
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 14a – Výpočet investičních nákladů staveb

Výpočet investičních nákladů – bazénů a wellness, dle zadání a doporučené varianty

Výpočet nákladů (bez DPH)

bazénů a bazénové technologie
wellness

	požadované varianty			doporučená střediska
	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
Bazénová technologie				
nerez bazén 25 m	6 000 000			
nerez bazén 50 m		17 000 000	19 500 000	19 500 000
posuvná stěna		17 000 000	17 000 000	17 000 000
výukový bazén	5 000 000	5 000 000	5 000 000	5 000 000
posuvné dno	5 500 000	5 500 000	5 500 000	5 500 000
betonový relaxační				5 000 000
betonový výplavový				4 000 000
plavecký bazén 25 m technologie a atrakce	4 500 000			
plavecký bazén 50 m technologie a atrakce		7 500 000	7 500 000	7 500 000
relaxační bazén technologie a atrakce				8 000 000
venkovní bazén technologie a atrakce				5 000 000
výukový technologie a atrakce	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
dětské brouzdaliště s atrakcemi	3 000 000	3 000 000	3 000 000	7 500 000
vířivka velká	3 000 000	3 000 000	3 000 000	5 000 000
ochlazovací bazén vnitřní				800 000
ochlazovací bazén venkovní				800 000
vířivka sauny				1 500 000
chlorovna	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
zpětné získávání tepla	1 000 000	1 500 000	1 500 000	2 000 000
CELKEM	33 500 000	65 000 000	67 500 000	99 600 000
Wellness				
finská sauna vnitřní	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
infra	300 000	300 000	300 000	
aroma sauna				700 000
solná sauna				700 000
panoramatická				1 000 000
pára				1 000 000
venkovní sauna 1				2 500 000
venkovní sauna 2				1 500 000
ledovač				300 000
kneip				250 000
CELKEM TECHNOLOGIE	1 500 000	1 500 000	1 500 000	9 150 000

Tabulka 14b – Výpočet investičních nákladů technologií

Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH dle zadání a doporučené varianty

Celkové náklady (bez DPH)	požadované varianty			doporučená střediska
	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
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 management 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
ostatní 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 (bez DPH)	310 254 620	469 758 240	509 215 860	684 035 120

Tabulka 15a – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

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

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 miliónu 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 stavebních prací vyvíjet.

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

4.5.2 Posouzení požadovaných variant velikostí plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Dle požadavku byly porovnány i varianty řešení požadovaných velikostí bazénů s přístavbou o relaxačně-zábavní vodní část a o saunový svět.

Základní plošné nároky pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Funkční plochy	požadované varianty		
	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
	m2	m2	m2
Funkční plocha			
vstupní hala	300	300	300
občerstvení	100	100	100
šatny a sociální zázemí	330	1008	1008
hala bazénu plaveckého	856	1652	1888
tribuna v plaveckém bazénu	56	250	250
hala výukového bazénu	250	250	250
relaxační hala	1000	1000	1000
saunový svět	1000	1000	1000
zázemí provozní	500	500	500
technické zázemí	2218	2660	2896
chodby, komunikace apod	331	436	460
tobogánová věž	40	40	40
venkovní stavby	100	100	100
Celkem (m2)	7081	9296	9792

Tabulka 12b – Funkční plochy stavby dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části

Obestavěný prostor pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Obestavěný prostor	požadované varianty		
	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
Základy			
plocha	3 623	5 396	5 656
konstrukční výška	0,6	0,6	0,6
objem	2 174	3 238	3 393
1.PP			
plocha	2 218	2 660	2 896
konstrukční výška	3,4	3,4	3,4
objem	7 541	9 044	9 846
1.NP			
plavecká hala			
konstrukční výška	7	9	9
plocha	856	1 652	1 888
objem	5 992	14 868	16 992
tribuna a zázemí plaveckého 50 m			
konstrukční výška	7	9	9
plocha	56	250	250
objem	392	2 250	2 250
hala výukového bazénu			
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0
plocha	250	250	250
objem	1 500	1 500	1 500
relaxační hala			
konstrukční výška	6,0	6,0	6,0
plocha	1 000	1 000	1 000
objem	6 000	6 000	6 000
ostatní části - vstupní hala, šatny, zázemí, kanceláře, personál			
konstrukční výška	3,5	3,5	3,5
plocha	1 561	2 344	2 368
objem	5 462	8 204	8 287
CELKEM obestavěný prostor	29 060	45 104	48 268
2.NP			
sauny, wellness			
k.v - 3,5 m	3,5	3,5	3,5
plocha	1 000	1 000	1 000
objem	3 500	3 500	3 500
Střecha			
plocha	3 623	5 396	5 656
k.v - 0,5 m	0,5	0,5	0,5
objem	1 811	2 698	2 828
Tobogánová věž			
objem	375	375	375
Venkovní stavby			
plocha	100	100	100
konstrukční výška	4	4	4
objem	400	400	400
CELKEM (m3)	35 147	52 077	55 371

Tabulka 13b – Výpočet objemů stavby dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části

Výpočet investičních nákladů pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Výpočet nákladů stavby	požadované varianty		
	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
1.PP			
objem	9 715	12 282	13 240
j.c (Kč/m3)	5 000	5 000	5 000
CELKEM	48 573 500	61 408 000	66 198 800
1.NP			
objem - základní část	35 147	31 011	32 051
j.c (Kč/m3)	7 000	7 000	7 000
objem - bazénová hala 50 m		14 868	16 992
j.c (Kč/m3)		5 000	5 000
CELKEM	246 026 900	291 414 200	309 319 520
2.NP			
objem	5 311	6 198	6 328
j.c (Kč/m3)	6 000	6 000	6 000
CELKEM	31 867 500	37 188 000	37 966 800
CELKEM STAVBA	326 467 900	390 010 200	413 485 120
podíl z celkové investice	64%	64%	65%
technologie bazénů + bazény	66 100 000	97 100 000	99 600 000
přístupový systém	3 800 000	3 800 000	3 800 000
tobogán 90 m	4 500 000	4 500 000	4 500 000
tobogán 130 m	11 000 000	11 000 000	11 000 000
tobogán 60 m	4 500 000	4 500 000	4 500 000
skluzavka			
wellness	9 150 000	9 150 000	9 150 000
saunové jezírko	2 000 000	2 000 000	2 000 000
nábytek, interiér	4 800 000	5 000 000	5 000 000
šatní skříňky	4 500 000	6 200 000	7 000 000
osobní výtah	1 000 000	1 000 000	1 000 000
kotelna	3 000 000	3 000 000	3 000 000
kogenerace	3 500 000	3 500 000	3 500 000
MaR	10 300 000	10 500 000	10 500 000
VZT	23 000 000	25 500 000	26 000 000
topení	11 000 000	12 000 000	12 000 000
ZTI	8 500 000	9 000 000	9 000 000
silnoproudy	7 800 000	10 000 000	10 000 000
slaboproudy	3 400 000	3 500 000	3 500 000
gastro	2 000 000	2 000 000	2 000 000
CELKEM TECHNOLOGIE	183 850 000	223 250 000	227 050 000
podíl z celkové investice	36%	36%	35%
CELKEM INVESTICE (bez DPH)	510 317 900	613 260 200	640 535 120

náklad na 1 m3

14 520

11 776

11 568

náklad na 1 m2

74 602

67 719

67 061

Tabulka 14c – Výpočet investičních nákladů staveb dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části

Výpočet investičních nákladů – bazénů a wellness, pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Výpočet nákladů (bez DPH)

bazénů a bazénové technologie

wellness

	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
Bazénová technologie			
nerez bazén 25 m	6 000 000		
nerez bazén 50 m		17 000 000	19 500 000
posuvná stěna		17 000 000	17 000 000
výukový bazén	5 000 000	5 000 000	5 000 000
posuvné dno	5 500 000	5 500 000	5 500 000
betonový relaxační	5 000 000	5 000 000	5 000 000
betonový výplavový	4 000 000	4 000 000	4 000 000
plavecký bazén 25 m technologie a atrakce	4 500 000		
plavecký bazén 50 m technologie a atrakce		7 500 000	7 500 000
relaxační bazén technologie a atrakce	8 000 000	8 000 000	8 000 000
venkovní bazén technologie a atrakce	5 000 000	5 000 000	5 000 000
výukový technologie a atrakce	4 000 000	4 000 000	4 000 000
dětské brouzdaliště s atrakcemi	7 500 000	7 500 000	7 500 000
vířivka velká	5 000 000	5 000 000	5 000 000
ochlazovací bazén vnitřní	800 000	800 000	800 000
ochlazovací bazén venkovní	800 000	800 000	800 000
vířivka sauny	1 500 000	1 500 000	1 500 000
chlorovna	1 500 000	1 500 000	1 500 000
zpětné získávání tepla	2 000 000	2 000 000	2 000 000
CELKEM	66 100 000	97 100 000	99 600 000
Wellness			
finská sauna vnitřní	1 200 000	1 200 000	1 200 000
infra			
aroma sauna	700 000	700 000	700 000
solná sauna	700 000	700 000	700 000
panoramatická	1 000 000	1 000 000	1 000 000
pára	1 000 000	1 000 000	1 000 000
venkovní sauna 1	2 500 000	2 500 000	2 500 000
venkovní sauna 2	1 500 000	1 500 000	1 500 000
ledovač	300 000	300 000	300 000
kneip	250 000	250 000	250 000
CELKEM TECHNOLOGIE	9 150 000	9 150 000	9 150 000

Tabulka 14d – Výpočet investičních nákladů technologií dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části

Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů, vždy včetně relaxační a saunové části

Celkové náklady (bez DPH)	požadované varianty		
	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
Stavební náklady			
inženýrské sítě	3 000 000	3 000 000	3 000 000
kommunikace a parkoviště	5 000 000	5 000 000	5 000 000
sadové úpravy	1 500 000	1 500 000	1 500 000
oplocení zahrady	1 000 000	1 000 000	1 000 000
bazén	510 317 900	613 260 200	640 535 120
CELKEM stavební náklady (bez DPH)	520 817 900	623 760 200	651 035 120
Soft náklady			
projektové práce	18 000 000	20 000 000	20 000 000
projekt management a TDI	6 000 000	7 000 000	7 000 000
poradenství	2 000 000	2 000 000	2 000 000
průzkumy, posudky	1 500 000	2 000 000	2 000 000
ostatní náklady	2 000 000	2 000 000	2 000 000
CELKEM soft náklady	29 500 000	33 000 000	33 000 000
CELKEM investiční náklady (bez DPH)	550 317 900	656 760 200	684 035 120

Tabulka 15b – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části

Výstavba plaveckých bazénů vždy s částí pro vodní relaxaci a se saunovým světem vychází dle modelovaných parametrů na cca 550 mil. Kč bez DPH pro variantu s bazénem 25 m až po cca 684 mil. Kč bez DPH pro variantu s bazénem 50 x 25 m.

Rozdíl je ve výši cca 134 miliónu Kč s ohledem na větší objem stavby a vyšší investiční náročnost technologií. Například dělicí stěna bazénu apod.

Jednotková cena na 1 m³ obestavěného prostoru vychází mezi 14 520 Kč/ 1 m³ (varianta 1) až po 11 568 Kč/ 1 m³ (varianta 3).

5 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

5.1 Provozní fáze

5.1.1 Otevírací doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otevírací 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 bylo 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 navrhované kvalitě nabízených služeb. Práci s cenou poněkud kazí v místě „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 měly 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 mimo sezona, 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 ni 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

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	150	190	270	350
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Podíly prodaných vstupenek

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

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
82	79	69
67		
222	254	221
198		
618		
314	335	291
286		
813		

Tabulka 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 roku 2020. 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 – základní zadání a doporučená varianta

Personální náklady			stávající stav	požadované varianty						doporučená střediska	
				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	
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)	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)
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					915 000		1 065 000		1 065 000		1 635 000
					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					11 280 000		13 380 000		13 380 000	120	20 520 000

Tabulka 18a – Pracovní pozice a mzdové náklady – základní zadání

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

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 na HPP a cca týdně 120 brigádníckými hodinami.

Pracovní pozice a mzdové náklady – pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů vždy včetně relaxační a saunové části

Personální náklady			stávající stav	požadované varianty					
				V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět		V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět		V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	
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)
režijní pracovníci									
ředitel	60 000	90 000	0	1	90 000	1	90 000	1	90 000
provozní	40 000	60 000	1	1	60 000	1	60 000	1	60 000
marketing a obchod	40 000	60 000	0	1	60 000	1	60 000	1	60 000
asistentka/účetnictví	30 000	45 000	0	2,0	90 000	2	90 000	2	90 000
strojník	30 000	45 000	3	4	180 000	5	225 000	5	225 000
celkem			4	9		10		10	
výkonový pracovníci									
recepční pokladny	25 000	37 500	3	6	225 000	6	225 000	6	225 000
plavčík	25 000	37 500	3	9	337 500	10	375 000	10	375 000
úklid	20 000	30 000	6	6	180 000	7	210 000	7	210 000
sauner	25 000	37 500	1	4	150 000	4	150 000	4	150 000
recepce fitness	25 000	37 500	0	0	0	0	0	0	0
občerstvení	25 000	37 500	0	4	150 000	4	150 000	4	150 000
celkem			13	29		31		31	
CELKEM pracovníků HPP			17	38		41		41	
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně				1 522 500		1 635 000		1 635 000
	ročně				18 270 000		19 620 000		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
Mzdové náklady brigádníků	150	50	0	100	750 000	120	900 000	120	900 000
CELKEM pracovníků			17	38,0		41		41	
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč				19 020 000		20 520 000		20 520 000

Tabulka 18b – Pracovní pozice a mzdové náklady – plavecké bazény včetně relaxační a saunové části

V tabulce jsou uvedeny pozice personálního obsazení pro jednotlivé varianty řešení plaveckých bazénů dle zadání a s doplněním vždy o relaxační a saunovou část.

Z hlediska pozic není rozdíl bazénu 50 s 8 dráhami či 10 dráhami. Malý rozdíl je pak v počtu pozic HPP a předpokládaných brigádnických hodin u varianty s bazénem 25 m, kdy je početní stav jen o 3 pozice nižší. Ve finančním vyjádření je to roční rozdíl 1,5 mil. Kč.

Při provozování moderního aquacentra, kde jsou zastoupené části plavání, vodní relaxace a saun již z hlediska personálu nehraje zásadní rozdíl velikost plaveckého bazénu.

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 poměrů prodeje jednotlivých vstupů za jednotlivé zóny.

návštěvnost realistická	požadované varianty						doporučená střediska	
	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	
	počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy
průměrná účtenka na zákazníka bez DPH								
Středisko								
Plavecká hala - 25 m, 8D	53 484	3 690 396	64 181	4 428 489	74 877	5 166 513	74 877	5 166 513
Plavecká hala - 50 m, 8D	69		69		70 000	2 800 000	70 000	2 800 000
Plavecká hala - 50 m, 10D	69		69		800	264 000	800	264 000
Pronájem bazénových drah na bazénu	40	2 000 000	60 000	2 400 000	1 750	507 500	1 750	507 500
Pronájem víceúčelového bazénu	330	264 000	800	264 000	1 250	162 500	1 250	162 500
Relaxační svět	221		124 181	459 470	144 877	536 045	144 877	536 045
Saunový svět	291						103 649	22 906 429
Masaže	290	507 500	1 750	507 500	1 750	507 500	34 550	10 054 050
Letní areál - přínos pro krytou část	130	162 500	1 250	162 500	1 250	162 500	5 250	1 522 500
Občerstvení - bazénová část	3,7	382 891					2 500	325 000
Občerstvení - relaxační část	14,9						144 877	536 045
Občerstvení - saunová část	22,3						103 649	1 544 370
CELKEM	103 484	7 007 287	124 181	8 221 959	144 877	9 436 558	283 076	45 889 372
průměrná návštěvnost denně	296		355		414		809	

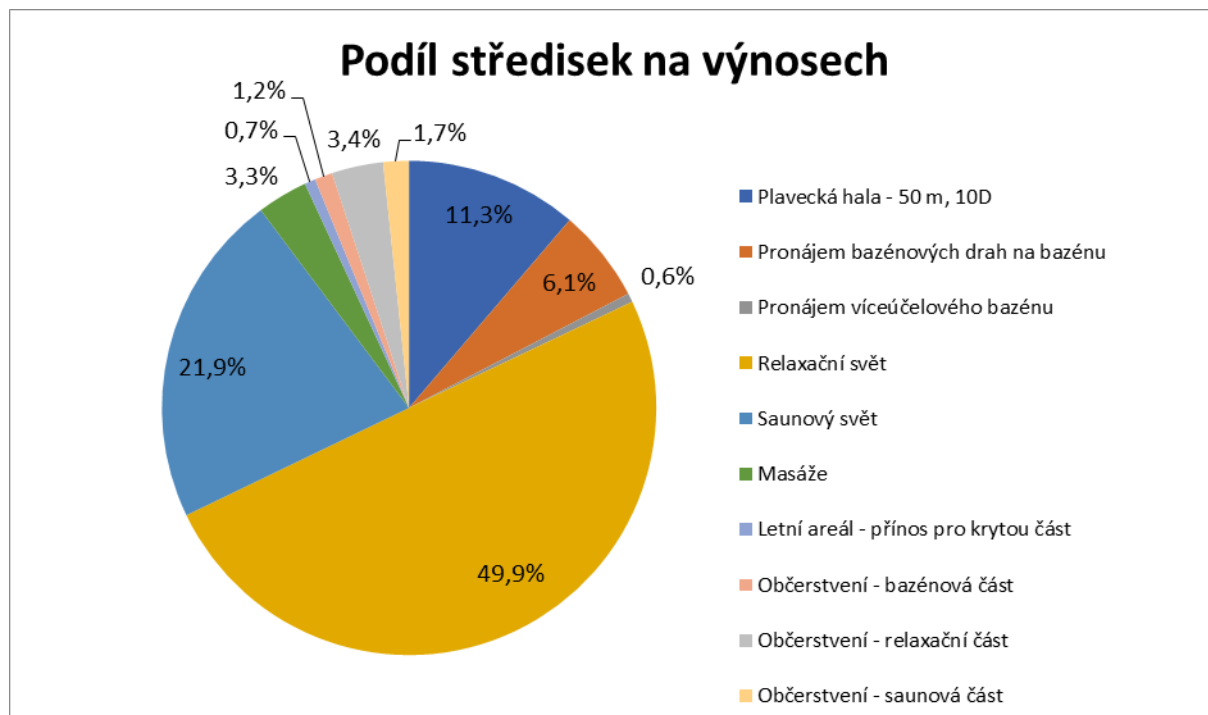
Tabulka 19a – Model provozních výnosů dle základního zadání

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 bazény 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 při návštěvě na 1,5 hod za doplatkové vstupné 130 Kč, pro 50 provozních dní, ekonomika letního areálu je samostatná, využití tobogánů z letního areálu není zpoplatněno
- 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 jednotlivých středisek na celkových výnosech zařízení

Varianta – doporučená – V3 + relaxace vodní a saunová



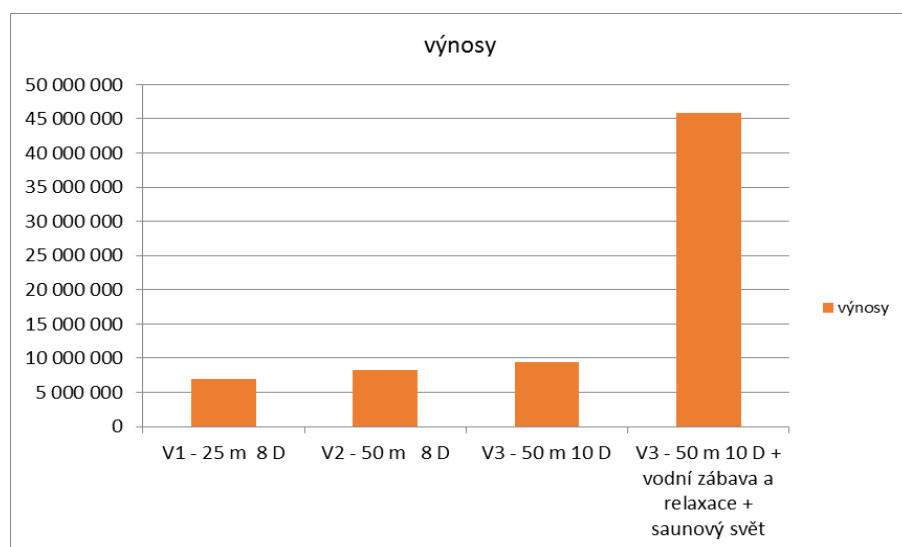
Graf 3 – Podíly výnosu středisek – varianta doporučená

Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních výnosů

varianta	návštěvnost	výnosy
V1 - 25 m 8 D	103 484	7 007 287
V2 - 50 m 8 D	124 181	8 221 959
V3 - 50 m 10 D	144 877	9 436 558
V3 - 50 m 10 D + vodní zábava a relaxace + saunový svět	283 076	45 889 372

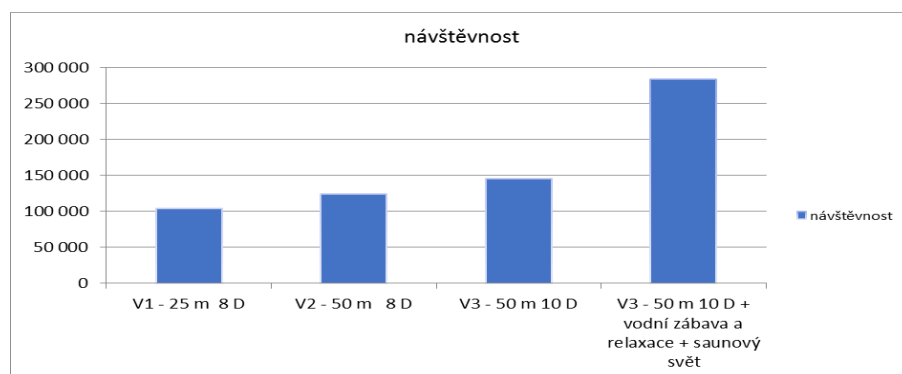
Tabulka 20a – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních výnosů bez DPH v realistické variantě

Porovnání variant výnosů – grafy



Graf 4 – Celkové výnosy variant – základní zadání

Porovnání variant návštěvnosti – grafy



Graf 5 – Celková návštěvnost variant – základní zadání

Porovnání variant plaveckých bazénů při započítání výnosů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů

Modelace budoucích výnosů

pro jednotlivé varianty plaveckých bazénů včetně relaxačního a saunového světa

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická

	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	požadované varianty					
		V1 - 25 m 8 D		V2 - 50 m 8 D		V3 - 50 m 10 D	
		počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy
Středisko							
Plavecká hala - 25 m, 8D	69	53 484	3 690 396				
Plavecká hala - 50 m, 8D	69			64 181	4 428 489		
Plavecká hala - 50 m, 10D	69					74 877	5 166 513
Pronájem bazénových drah na bazénu	40	50 000	2 000 000	60 000	2 400 000	70 000	2 800 000
Pronájem víceúčelového bazénu	330	800	264 000	800	264 000	800	264 000
Relaxační svět	221	103 649	22 906 429	103 649	22 906 429	103 649	22 906 429
Saunový svět	291	34 550	10 054 050	34 550	10 054 050	34 550	10 054 050
Masáže	290	5 250	1 522 500	5 250	1 522 500	5 250	1 522 500
Letní areál - přínos pro krytou část	130	2 500	325 000	2 500	325 000	2 500	325 000
Občerstvení - bazénová část	3,7	103 484	382 891	124 181	459 470	144 877	536 045
Občerstvení - relaxační část	14,9	103 649	1 544 370	103 649	1 544 370	103 649	1 544 370
Občerstvení - saunová část	22,3	34 550	770 465	34 550	770 465	34 550	770 465
CELKEM		241 683	43 460 101	262 380	44 674 773	283 076	45 889 372

průměrná návštěvnost denně

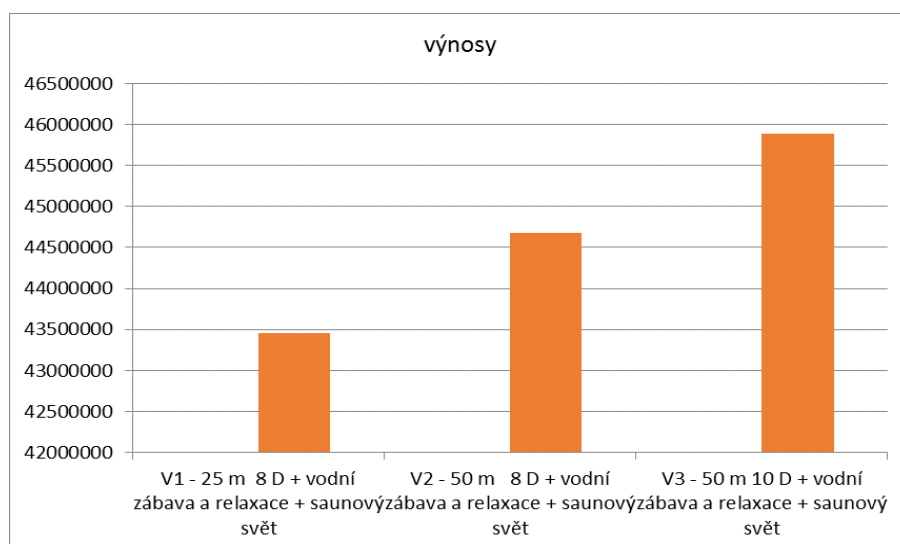
691

750

809

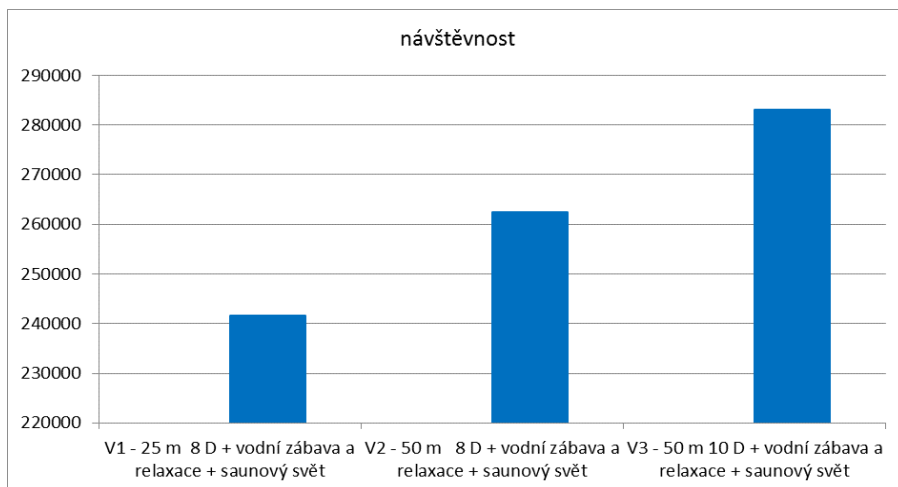
Tabulka 20b – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních výnosů bez DPH v realistické variantě dle jednotlivých středisek při započítání výnosů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů

Porovnání variant výnosů – grafy



Graf 6 – Celkové výnosy variant včetně relaxace a saun

Porovnání variant návštěvnosti – grafy



Graf 7 – Celková návštěvnost variant včetně relaxace a saun

Pokud se ke všem typům bazénů připočítá efekt výnosů relaxačně-zábavní vodní části a efekt výnosů saunového světa, tak je rozdíl mezi jednotlivými variantami plaveckých bazénů jen - 2,429 mil. Kč (bazén 25 m 8D) nebo - 1,214 mil. Kč (bazén 50 m 10 D) k největšímu plaveckému bazénu 50 m a 10 D.

Výnosy relaxační a saunové části jsou z pohledu tržeb celého zařízení zásadní.

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 – základní zadání a doporučená varianta

Modelace nákladů provozu				požadované varianty			doporučená střediska
				V1 - 25 m 8 D	V2 - 50 m 8 D	V3 - 50 m 10 D	
počet provozních dní 350							
Spotřeby	voda (vodné a stočné) - nákup	m3		17 592	21 111	24 629	48 123
	teplo z plynu	MWh		938	2 565	2 925	4 923
	elektrické energie	MWh		713	975	1 075	2 407
Náklady na energie			jedn. Ceny bez DPH				
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	81,37	1 431 484	1 717 783	2 004 069	3 915 762
	teplo z plynu	CZK/MWh	800	750 000	2 052 000	2 340 000	3 938 400
	elektrické energie	CZK/MWh	2 700	1 923 750	2 632 500	2 902 500	6 498 900
	CELKEM	CZK		4 105 234	6 402 283	7 246 569	14 353 062
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK		11 280 000	13 380 000	13 380 000	20 520 000
Ostatní náklady							
	chemie	CZK		200 000	350 000	420 000	450 000
	rozbory vody	CZK		200 000	240 000	240 000	300 000
	odvoz odpadů	CZK		50 000	60 000	65 000	75 000
	oprava a údržba	CZK		1 124 000	1 724 000	1 876 000	2 560 000
	revize zařízení	CZK		120 000	150 000	150 000	180 000
	marketing	CZK		360 000	360 000	360 000	1 000 000
	školení	CZK		100 000	100 000	100 000	150 000
	pojištění	CZK		250 000	300 000	300 000	400 000
	úklid - prostředky	CZK		120 000	150 000	150 000	250 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK		200 000	200 000	200 000	350 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy aj)	CZK		200 000	250 000	250 000	450 000
	vnitropodniková režije	CZK		2 442 000	2 442 000	2 442 000	2 442 000
	CELKEM	CZK		5 366 000	6 326 000	6 553 000	8 607 000
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK		20 751 234	26 108 283	27 179 569	43 480 062

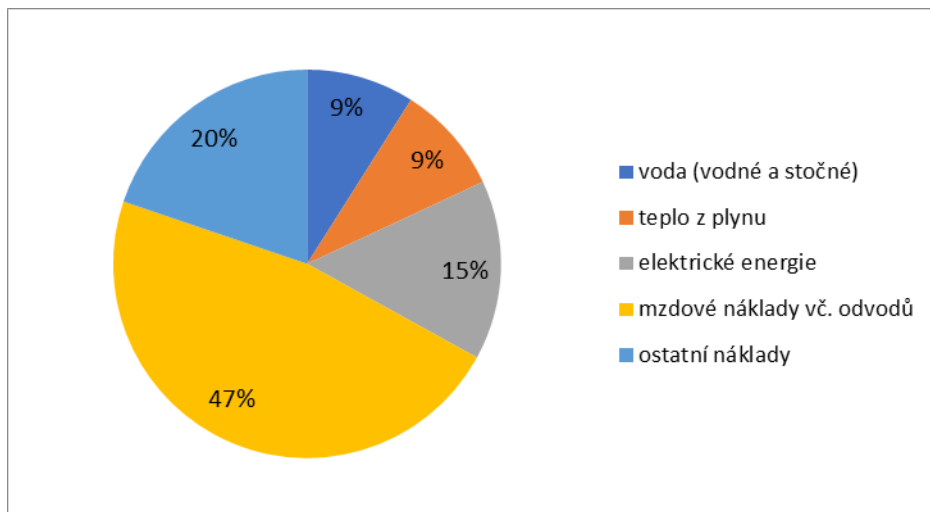
Tabulka 21a – Model provozních nákladů

Komentář:

- u nákladů na vodu u stávajícího bazénu se uvažuje cena 81,37 Kč na 1 m3 bez DPH
- 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 režije se zvyšuje na dvojnásobek s ohledem na dvojnásobný nárůst personálu oproti stávajícímu stavu

Podíly provozních nákladů v maximální variantě

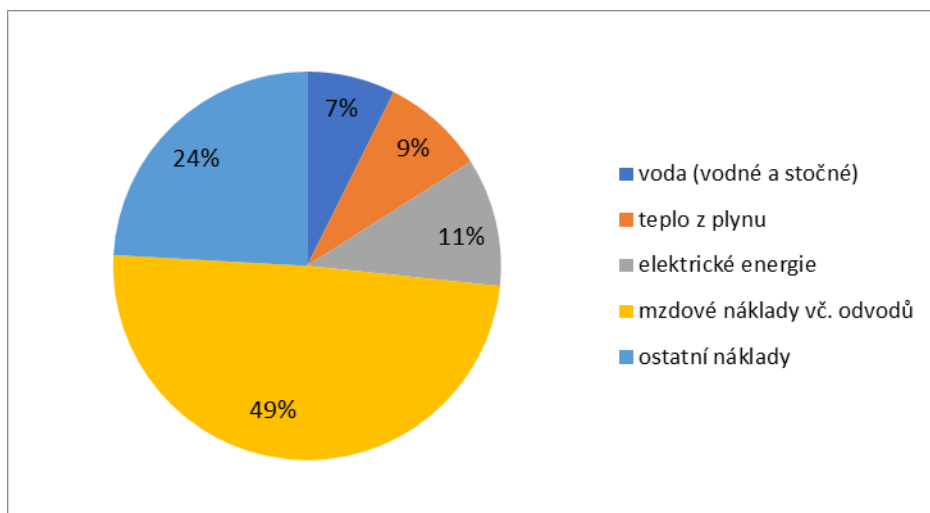
Varianta maximální tj. V3 - 50 m 10D + relaxace a saunový svět



Graf 8 – Podíly nákladů – varianta maximální

Podíly provozních nákladů ve variantě 3 - jen bazén 50 - 10D

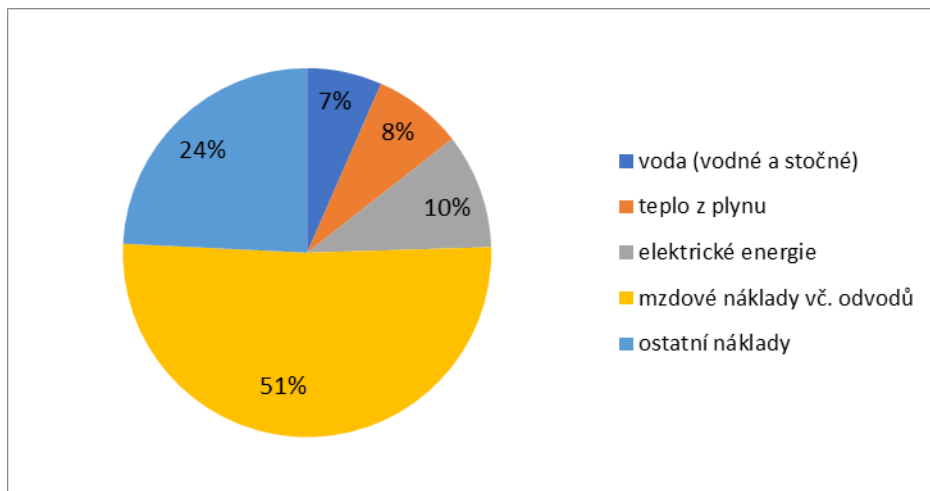
Varianta 3 - 50 m 10D



Graf 9 – Podíly nákladů – varianta V3

Podíly provozních nákladů ve variantě 2 - jen bazén 50 - 8D

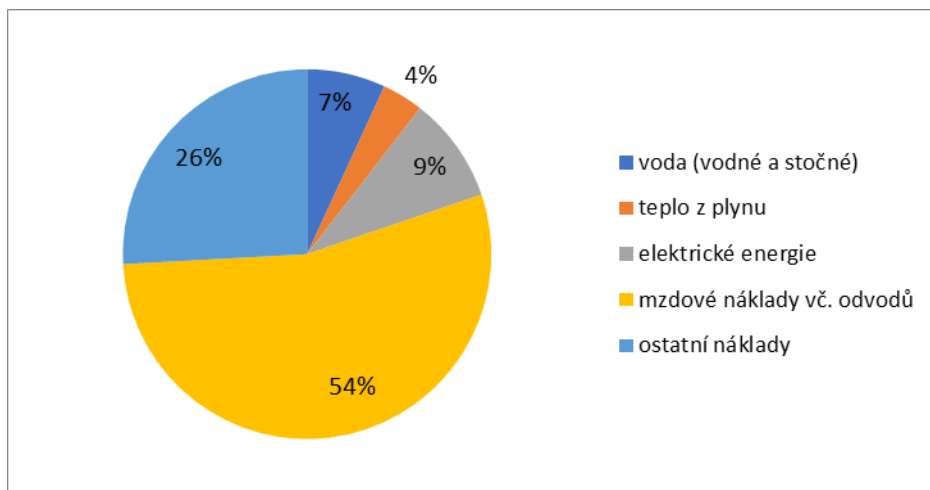
Varianta 2 - 50 m 8D



Graf 10 – Podíly nákladů – varianta V2

Podíly provozních nákladů ve variantě 1 - jen bazén 25, 8D

Varianta 1 - 25 m 8D



Graf 11 – Podíly nákladů – varianta V1

Porovnání variant plaveckých bazénů při započítání provozních nákladů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů

Modelace nákladů provozu				požadované varianty		
				V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
počet provozních dní 350						
Spotřeby	voda (vodné a stočné) - nákup	m3		41 086	44 605	48 123
	teplo z plynu	MWh		2 936	4 563	4 923
	elektrické energie	MWh		2 045	2 307	2 407
Náklady na energie			jednotkové ceny bez DPH			
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	81,37	3 343 177	3 629 476	3 915 762
	teplo z plynu	CZK/MWh	800	2 348 400	3 650 400	3 938 400
	elektrické energie	CZK/MWh	2 700	5 520 150	6 228 900	6 498 900
	CELKEM	CZK		11 211 727	13 508 776	14 353 062
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK		19 020 000	20 520 000	20 520 000
Ostatní náklady						
	chemie	CZK		230 000	380 000	450 000
	rozbory vody	CZK		260 000	300 000	300 000
	odvoz odpadů	CZK		65 000	70 000	75 000
	oprava a údržba	CZK		2 041 000	2 453 000	2 560 000
	revize zařízení	CZK		120 000	180 000	180 000
	marketing	CZK		1 000 000	1 000 000	1 000 000
	školení	CZK		150 000	150 000	150 000
	pojištění	CZK		350 000	400 000	400 000
	úklid - prostředky	CZK		220 000	250 000	250 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK		350 000	350 000	350 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy ap.)	CZK		400 000	450 000	450 000
	vnitropodniková režije	CZK		2 442 000	2 442 000	2 442 000
	CELKEM	CZK		7 628 000	8 425 000	8 607 000
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK		37 859 727	42 453 776	43 480 062
Návštěvnost ročně				241 683	262 380	283 076
Vodní plochy (m2)				1 119	1 644	1 844
plavecký bazén				525	1 050	1 250
ostatní bazény				594	594	594

Tabulka 21b – Model provozních nákladů při započítání nákladů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů

Pokud se ke všem typům bazénů připočítají provozní náklady na relaxačně-zábavní vodní část a na saunový svět, tak je rozdíl mezi jednotlivými variantami plaveckých bazénů jen – 5,6 mil. Kč (bazén 25 m 8D) nebo - 1 mil. Kč (bazén 50 m 10 D) k největšímu plaveckému bazénu 50 m a 10 D.

Rozdíly mezi provozními náklady 8 a 10 dráhovým bazénem jsou zanedbatelné. Větší rozdíl je u nejmenšího typu bazénu vůči velkým bazénům, kdy rozdíl je dán jednak náklady na energie a trochu nižšími personálními náklady.

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 přepočítaný obestavěný prostor pro možnou porovnatelnost stavebních nákladů v jednotlivých variantách. Odhad byl rozpoložován dle stupně znalosti projektu, ale v realistické cenové úrovni obdobných staveb.

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

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 uchýlovat k podnákladovým cenám. Ceník byl modelován obdobně, jako je například v Aquaparku v Uherském Hradišti, kde s takto nastavenou cenovou úrovní 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 dle základního zadání – běžný provozní rok

porovnání variant	nyní	požadované varianty			doporučená varianta
	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	45 889 372
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	-13 743 947	-17 886 325	-17 743 011	2 409 310

Tabulka 22a – 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 2,4 mil. Kč

Porovnání variant dle požadované velikosti bazénů, včetně relaxační a saunové části – běžný provozní rok

porovnání variant	nyní	požadované varianty		
	stávající bazén	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
návštěvnost	110 000	241 683	262 380	283 076
provozní náklady	9 700 000	37 859 727	42 453 776	43 480 062
provozní výnosy	4 400 000	43 460 101	44 674 773	45 889 372
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	5 600 374	2 220 996	2 409 310

Tabulka 22b – Porovnání variant dle požadované velikosti bazénů, včetně relaxační a saunové části – běžný provozní rok

V této variantě je již dosahováno zisku při všech požadovaných rozměrech plaveckého bazénu. Je to dáno výnosy z relaxační a saunové části.

U nejmenšího bazénu délky 25 m je zisk cca 5,6 mil. Kč. Je to dáno menšími provozními náklady. Tato varianta však není plně schopna uspokojit požadavky kondičních plavců a plaveckých oddílů s ohledem jen na 25% nárůst plaveckých drah v bazénu oproti stávajícímu stavu.

Varianty projektu s relaxační a saunovou částí jsou vždy dražším řešením, ale přinesou možnost uspokojení běžné poptávky zákazníků pro relaxačních a zábavních službách v bazénech. Varianta s 50 m bazénem je pak nejnáročnějším 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. Kapacitní možnost kondičního plavání pro občany během celého dne, vynikající podmínky pro plavecké oddíly a možnost realizace významných závodů, možnost vyžití pro rodiny s dětmi a pro wellnessově orientované návštěvníky.

Výše investice dle maximálních požadavků na zajištění funkčnosti a provozní jednoduchosti je však velmi vysoká. Celkově cca až 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 požadavkům 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 Z Á V Ě R

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

Požadavek města, jako investora, bylo posoudit především varianty bazénů pro plavání s drobným doplňkovým zázemím orientovaným především na děti. Po diskusích byla navržena a doporučena skladba bazénů a atrakcí, které by vytvořily zařízení, jež 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 drahami 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 (odstavování zákazníky v mimosezoně na pokladně nového zařízení, využívání atrakcí nového projektu návštěvníky letního areálu apod.).

Stávající plavecký bazén v Městských lázních má předpokládanou životnost jen 8 - 10 let bez zásadní investice do objektu, proto je nezbytné hledat už nyní možnosti jeho co nejefektivnější 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

V zadání jsou dále požadovány drobné atrakce, především pro děti jako součást bazénových prostor. Celý projekt byl dle zadání koncipován především jako plavecký areál.

Z určených variant nabízí nejširší spektrum využití bazénu pro plavání, ale i pro další vodní sporty, díky jeho rozměrům a hloubkám varianta 3. Bazén o rozměrech 50 x 25 m, ideálně s možností dělení na více plaveckých drah.

K tomuto typu bazénu 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 zároveň 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 především mají významný ekonomický přínos pro fungování celého nového zařízení.

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

Po realizaci nového projektu by došlo k uzavření stávajících Městských lázní a využití jeho personálu s následným doplněním k provozu nového projektu.

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

Z provozního hlediska je výhodnější všechny možnosti plavání shromáždit do jednoho místa tak, aby se efektivně využívalo minimum personálu, který tvoří cca 50 % všech provozních 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.

Odlišení plánovaného komplexu od konkurence by mělo být především v nabídce v atrakci, jako je kvalitní a patřičně velký Saunový svět, který by měl vnitřní, ale především i venkovní část (USP tohoto střediska). Dále pak teplá voda v relaxačních bazénech, případně i slaná voda v relaxačním výplavovém bazénu, který by byly součástí Relaxačně-zábavního světa. V tomto prostoru je i žádoucí vybudovat velmi atraktivní dětské brouzdaliště a toboganovou 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. Právě možnost odpočinku prodlužuje pobyt v zařízení a je to i jeden z faktorů pro odlišení nového zařízení od konkurence. Na ukázkách půdorysů nových zahraničních kombinovaných zařízení je patrné, jak narůstá plocha pro pasivní odpočinek ve vztahu k vodní ploše. I u malých zařízení se s tímto řešením počítá.

Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v zařízení za účelem získání dalších doprovodných tržeb, jako jsou např. tržby z občerstvení, vstupů do jiných středisek (Saunový svět, masáže apod.). Zároveň dostatečná nabídka atrakcí a možnost komfortního trávení volného času, podněcuje zákazníky k nákupu delších časových vstupenek a tím roste průměrná útrata na osobu.

Díky tomuto širokému spektru navrženého vybavení lze očekávat i akceptaci vyšších cen vstupného trhem, než má konkurence v okolní spádové oblasti. V době možného otevření nového objektu v Prostějově budou již tyto konkurenční bazény poněkud zastaralé.

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

Zde je základní porovnání zvažovaných variant řešení

Porovnání variant - běžný provozní rok, dle základního zadání

porovnání variant	nyní	požadované varianty			doporučená varianta
	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	45 889 372
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	-13 743 947	-17 886 325	-17 743 011	2 409 310

Porovnání variant - běžný provozní rok, dle požadované velikosti bazénů, včetně relaxační a saunové části – běžný provozní rok

porovnání variant	nyní	požadované varianty		
	stávající bazén	V1 - 25 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 8 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V3 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
návštěvnost	110 000	241 683	262 380	283 076
provozní náklady	9 700 000	37 859 727	42 453 776	43 480 062
provozní výnosy	4 400 000	43 460 101	44 674 773	45 889 372
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 300 000	5 600 374	2 220 996	2 409 310

Tabulka 23 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

S ohledem na potřebné zajištění kapacit pro plavání v Prostějově je nejvhodnější bazén 50 x 25 m s dělicí stěnou. A to přesto, když v této variantě díky větším provozním nákladům je celkově méně ekonomická než jen varianta s malým bazénem 25 m, který

má nižší provozní náklady. Velká varianta je schopna zajistit dostatečný komfort plavců a požadovanou kapacitu. Pro ekonomiku provozu zařízení je nutné zrealizovat současně rekreačně-zábavní část a saunový svět, jelikož tyto střediska utvářejí krycí příspěvek na provoz plavecké části.

Největší varianta je investičně nejnáročnější, ale bude do budoucna poskytovat vyvážený mix služeb, který bude odolný případným výkyvům návštěvnosti v jednotlivých částech zařízení.

Zároveň vytvoří kvalitní místo pro vyžití občanů nejen z Prostějova, ale i z širokého okolí. Díky unikátnímu plaveckému bazénu vytvoří zázemí pro plavecké soutěže s přesahem České republiky.

Za zpracovatele doporučuji následující:

- Řešit největší variantu z předložených, která nabídne plavecký bazén 50 x 25 m s dělitelnou stěnou pro možnost souběžného využívání i 25 m drah v bazénu
- Bazénovou vanu koncipovat co se týká hloubek a rozměrů na parametry FINA pro plavání, vodní pólo, akvabely dle standardu FR3 (mistrovský soutěžní bazén)
- Bazénovou halu koncipovat dle parametrů FINA dle standardu FR2 (nižší parametry na osvětlení, výšky haly apod.)
- Realizovat výukový bazén s posuvným dnem pro možnost nastavení hloubky 0 – 1,3 m
- Realizovat souběžně v projektu plaveckého bazénu i vodní relaxačně-zábavní část a saunový svět
- Relaxačně-zábavní část s vnitřním a venkovním výplavovým bazénem, kvalitními dětskými atrakcemi, možnostmi odpočinku a občerstvení
- Moderní saunový svět s vnitřní a venkovní částí nabízející rozmanité saunové a parní kabiny
- Případně řešit i realizaci fitness centra v daném objektu
- Řešit propojení s letním areálem s možností využití i nových toboganových atrakcí pro venkovní část
- Zpracovat na základě požadované skladby bazénů a ostatní funkční náplně architektonickou studii (objemovou studii), řešící požadované provozní návaznosti v objektu za účelem nalezení optimální hmoty objektu ve vztahu k stávajícímu Aquaparku a za účelem nalezení objektu s optimálním obestavěným prostorem pro stanovení podrobnějšího propočtu investičních nákladů.

7 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

7.1 Seznam Tabulek

- Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostějov.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 12a – Funkční plochy stavby dle zadání
- Tabulka 12b – Funkční plochy stavby dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 13 - Výpočet objemů stavby
- Tabulka 13b - Výpočet objemů stavby dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 14a – Výpočet investičních nákladů staveb
- Tabulka 14b – Výpočet investičních nákladů technologií
- Tabulka 14c – Výpočet investičních nákladů staveb dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 14d – Výpočet investičních nákladů technologií dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 15a – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH
- Tabulka 15b – Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH dle velikostí bazénů včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 16 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek
- Tabulka 17 – Návrh struktury ceníku
- Tabulka 18a – Pracovní pozice a mzdové náklady – základní zadání
- Tabulka 18b – Pracovní pozice a mzdové náklady – plavecké bazény včetně relaxační a saunové části
- Tabulka 19 – Model provozních výnosů – základní zadání
- Tabulka 20a – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních tržeb bez DPH v realistické variantě
- Tabulka 20b – Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních výnosů bez DPH v realistické variantě dle jednotlivých středisek při započítání výnosů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů
- Tabulka 21a – Model provozních nákladů – základní zadání
- Tabulka 21b – Model provozních nákladů při započítání nákladů relaxační a saunové části ke všem požadovaným velikostem bazénů
- Tabulka 22a – Porovnání variant – základní zadání – běžný provozní rok
- Tabulka 22b – Porovnání variant dle požadované velikosti bazénů, včetně relaxační a saunové části – běžný provozní rok
- Tabulka 23 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

7.2 Seznam Obrázků

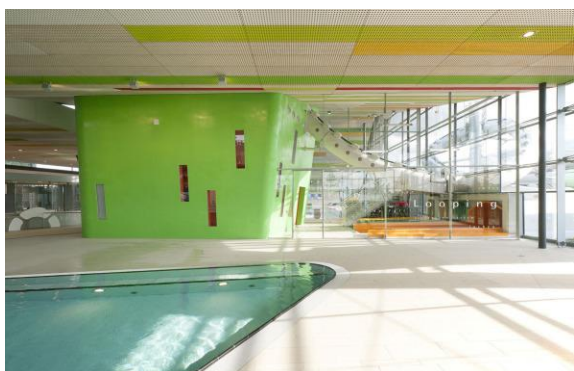
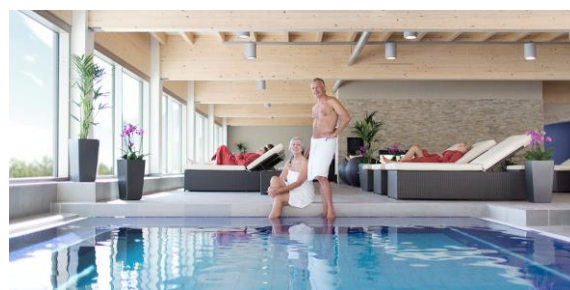
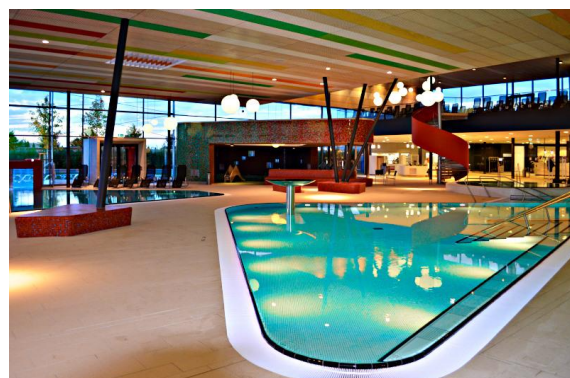
- Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 3 - Město Prostějov, pozemek a budova Městských lázní (zdroj: www.google.com)
- Obrázek 4 - Městské lázně a okolí, 3D letecký snímek, (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 Přešov (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 drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)
 Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova
 Graf 3 – Podíly výnosu středisek – varianta doporučená
 Graf 4 – Celkové výnosy variant – základní zadání
 Graf 5 – Celková návštěvnost variant – základní zadání
 Graf 6 – Celkové výnosy variant včetně relaxace a saun
 Graf 7 – Celková návštěvnost variant včetně relaxace a saun
 Graf 8 – Podíly nákladů – varianta maximální
 Graf 9 – Podíly nákladů – varianta V3
 Graf 10 – Podíly nákladů – varianta V2
 Graf 11 – Podíly nákladů – varianta V1

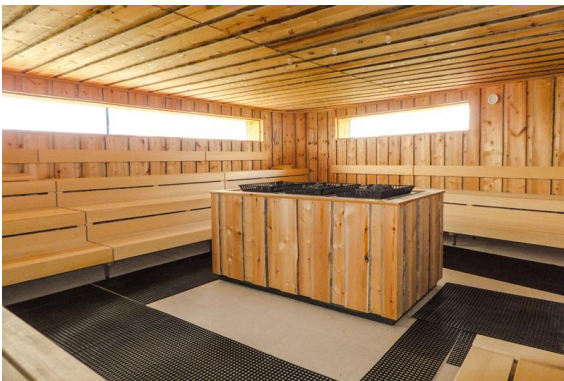
8 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ















Informace o zpracovateli

Ing. Radek Steinhaizl



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

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

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

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

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

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

Další informace:

www.relaxsolution.cz