



Studie proveditelnosti

Aquacentrum Opava

**Rekonstrukce stávajícího bazénu nebo
výstavba nového sportovně – relaxačního
zařízení**

Vypracoval:

 relaxsolution®

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	Studie proveditelnosti
Akce:	Aquacentrum s plaveckým bazénem s doplňkovými službami
Místo stavby:	Statutární město Opava
Charakter projektu:	Rekonstrukce či Výstavba nového sportovně- relaxačního zařízení
Investor:	Statutární město Opava Zastoupené: Ing. Tomáš Navrátil 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:	9–11 / 2019

V Praze 25. 11. 2019

.....
Ing. Radek Steinhaizl
jednatel

Vážený pan primátor,
Tomáš Navrátil

Magistrát města Opavy

Horní náměstí 69
746 01 Opava

V Praze dne 25. 11. 2019

Vážený pane primátore,

v souladu se zadáním předkládáme konečnou verzi Studie proveditelnosti pro předložený projekt rekonstrukce či výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení ve městě Opava.

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

Posuzována byla varianta opravy a drobné úpravy funkcí stávajícího krytého bazénu, jako i varianta realizace nového objektu na jiném místě.

Posuzována byla pro nový objekt architektonická studie z 2008, která vzešla jako vítězný návrh z architektonické soutěže.

Pro tuto studii byly navrženy i nové funkční náplně pro neoptimálnější provozní koncept nového zařízení z hlediska atraktivity pro zákazníky, ale zároveň i dle potřeb města.

Úkolem bylo posoudit varianty provozu a doporučit nejvhodnější koncept řešení, který vytvoří pro město Opava a spádovou oblast atraktivní a kapacitní místo pro vodní sporty a relaxaci zacílené na široké spektrum zákazníků.

Se srdečným pozdravem,

Ing. Radek Steinhaizl

OBSAH

Základní údaje	2
1 ÚVOD	6
1.1 Zadání Studie proveditelnosti	6
1.2 Účel Studie proveditelnosti	6
1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve Studii proveditelnosti	7
2 PROVÁDĚCÍ SHRUTÍ (EXECUTIVE SUMMARY)	8
2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu	8
2.2 Charakteristika projektu	8
2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů	8
2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky	8
2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu	8
2.6 Posouzení koncepce	9
2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu	9
2.8 Závěr	9
3 Popis projektu	10
3.1 Identifikační údaje	10
3.2 Popis podstaty projektu	12
3.2.1 Stávající stav možností koupání v Opavě	12
3.2.2 Stávající ekonomika zařízení	18
3.2.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní	20
3.2.4 Vyhodnocení provozu Letního koupaliště	24
3.2.5 Zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Opavě	25
3.3 Lokalizace místa bazénů a základní informace	25
3.3.1 Městské lázně, ulice Zámecký okruh 38/4, Opava	25
3.3.2 Pozemek u Letního koupaliště, přístup z ulice Nadační	26
3.3.3 Dopravní spojení a přístup	27
3.3.4 Viditelnost	28
3.3.5 Hodnocení jednotlivých variant lokalit	28
3.4 Základní vize řešení Studie proveditelnosti	29
3.4.1 Varianty řešení	29
3.4.2 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	29
3.4.3 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	30
3.4.4 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	30
3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu	30
3.5.1 Vymezení cílových skupin	30
3.5.2 Vymezení beneficentů	31
3.6 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi	33
3.6.1 Přípravná fáze	33
3.6.2 Investiční fáze	33
3.6.3 Provozní fáze	34
3.7 Možnost alternativních řešení	34
3.8 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	37
3.9 Časový harmonogram	37
4 Analýza trhu	40
4.1 Základní informace o trhu	40
4.1.1 Bazény v České republice	40
4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	41
4.2 Analýza konkurence	43
4.3 Analýza a odhad poptávky	62
4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu	62
4.3.2 Analýza poptávky	64
4.3.3 Vliv sezónnosti	68

5	Popis řešení projektu	70
5.1	Městské lázně	70
5.1.1	Stávající stav Městských lázní	70
5.1.2	Navržené úpravy Městských lázní	72
5.2	Nový projekt Aquacentra	75
5.2.1	Vítězný architektonický návrh	75
5.2.2	Doporučené úpravy projektu	77
6	Technické a technologické řešení projektu	87
6.1	Popis stavebního řešení	87
6.2	Popis technologického řešení objektu	87
6.3	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	88
7	Provozování projektu	90
7.1	Přípravná fáze	90
7.2	Provozní model	91
7.3	Provozní fáze	92
7.3.1	Provozní doba	92
7.3.2	Personál	92
7.3.3	Provozní vybavení	95
8	Marketing projektu	96
8.1	Marketingová strategie	96
8.2	Marketingový mix	97
9	Model provozní Ekonomiky	101
9.1	Odhad provozních výnosů	101
9.1.1	Nový projekt Aquacentra	101
9.1.2	Městské lázně po rekonstrukci	105
9.1.3	Nový „velký“ projekt Aquacentra	107
9.1.4	Letní koupaliště	110
9.2	Odhad provozních nákladů	112
9.2.1	Provozní náklady – Nový projekt – realistický model návštěvnosti	113
9.2.2	Provozní náklady – Městské lázně – realistický model návštěvnosti	117
9.2.3	Provozní náklady – Nový „velký“ projekt – realistický model návštěvnosti	121
9.3	Porovnání variant řešení	125
9.4	Letní koupaliště	128
9.5	Komentář k ekonomickým modelům	129
10	Investiční náklady	130
11	Financování	132
12	Analýza a řízení rizik	134
12.1	Identifikovaná rizika projektu	136
12.2	Technická rizika	137
12.3	Finanční rizika	139
12.4	Právní rizika	139
12.5	Provozní rizika	139
12.6	Tržní rizika	140
12.7	Celkové zhodnocení rizik	141
13	Závěr	142
14	Ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ	145
14.1	Obecné trendy	145
14.2	Motiv „Afriky“ v bazénech a saunách	151
15	Seznam tabulek a obrázků	153
15.1	Seznam Tabulek	153
15.2	Seznam Obrázků	154
15.3	Seznam Grafů	155
	Informace o zpracovateli	156

1 ÚVOD

1.1 Zadání Studie proveditelnosti

Městem Opava bylo zadáno vypracování následující Studie proveditelnosti investičního záměru posouzení variant řešení krytého koupání v Opavě s posouzením variant jeho řešení ve formě vybudování nového městského krytého bazénu s doplňkovými službami (především vodní a wellnessové relaxace) a posouzení fungování stávajícího krytého bazénu v Opavě.

Hlavním důvodem řešení koncepce koupání v Opavě je stav stávajícího plaveckého bazénu, který i přes dílčí proběhlé rekonstrukce (především technologií) vyžaduje zásadní modernizaci. Jako i z důvodu, že město doposud ve stávajícím zařízení není schopno občanům nabídnout adekvátní možnosti relaxace v moderním zařízení a se službami, které zákazníci v současné době poptávají. Zároveň ekonomika provozu stávajícího bazénu není uspokojivá.

Během zpracovávání studie probíhaly schůzky nad průběžnými výstupy a nad optimálním konceptem řešení a náplní budoucího zařízení se zástupci města.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajícího bazénu jsem obdržel od vedoucího bazénu pana Mikesky.

Ve studii se vycházelo pro nový projekt z již zpracovaného soutěžního návrhu řešení bazénu vzešlého z architektonické soutěže z roku 2008 od týmu architektů vedeného arch. Michalem Bernartem.

1.2 Účel Studie proveditelnosti

Předmětem je posouzení proveditelnosti záměru výstavby nového sportovně-relaxačního zařízení zaměřeného na vodní sporty a zábavu ve vztahu na fungování stávajícího plaveckého bazénu.

Posuzují se řešení a náplně nového sportovně-relaxačního zařízení s dalšími doprovodnými službami, které by měly přinést novou nabídku služeb pro zákazníky v Opavě.

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

Cílem koncepčních prací bylo vytvořit podklad pro úpravu návrhu architektonické studie nového zařízení, které vytvoří pro město Opava a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci, a 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.).

Zároveň bylo cílem uzpůsobit stávající návrh zařízení tak, aby provozní náklady do budoucna nezatěžovaly rozpočet města Opava, jako je tomu doposud při provozu stávajícího bazénu.

1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve Studii proveditelnosti

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

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

2 PROVÁDĚCÍ SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Opava má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel i návštěvníků města. Dále má nabídnout možnost prodloužení pobytu turistům navštěvující město a okolí z důvodu návštěvy tohoto zařízení, a to nejen v letních prázdninových měsících, ale především během zbytku roku.

2.2 Charakteristika projektu

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

Více Kapitola 3 a 6.

2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů

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

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

Více Kapitola 4.

2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky

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

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

Specifickým segmentem mohou být návštěvníci vodní relaxační části zařízení, kteří mohou přijíždět do zařízení i ze širšího okolí.

Více Kapitola 4.

2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu

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

Více Kapitola 4.

2.6 Posouzení koncepce

V rámci analyzovaného projektu byly zpracovány připomínky k řešení, které byly zpracovány do upraveného projektu. Obecně realizaci uvedeného záměru dojde k výstavbě sportovně-relaxačního centra jako multifunkčního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času, nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace.

Více Kapitola 5 a 6.

2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

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

Více Kapitola 9.

2.8 Závěr

Celý projekt byl posuzován v těchto základních variantách, které byly pak rozpracovávány:

Varianta 1 – Nový projekt

Varianta 2 – Městské lázně

Varianta 3 – Nový „velký“ projekt a uzavření Městských lázní

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

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

Více Kapitola 9.

3 POPIS PROJEKTU

3.1 Identifikační údaje

Investor:

Statutární město Opava
Horní náměstí 69
746 01 Opava

Základní informace:

Okres: Opava

Kraj: Moravskoslezský

Nadmořská výška: 257 m n.m.

Statut města: Ano od 1 pol. 13.st.

Počet katastrálních částí: 9

Katastrální výměra: 90, 61 km²

Počet obyvatel: 56 638 (k 1. 1. 2019)

Z toho v produktivním věku: 40 895 (15 - 64let)

Průměrný věk: 41 let

Pošta: Ano

Škola: Ano

Mateřská škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Městská policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Doprava: Vlaková, Autobusová

Obchody: Ano (velké prodejní řetězce a obchodní centrum)

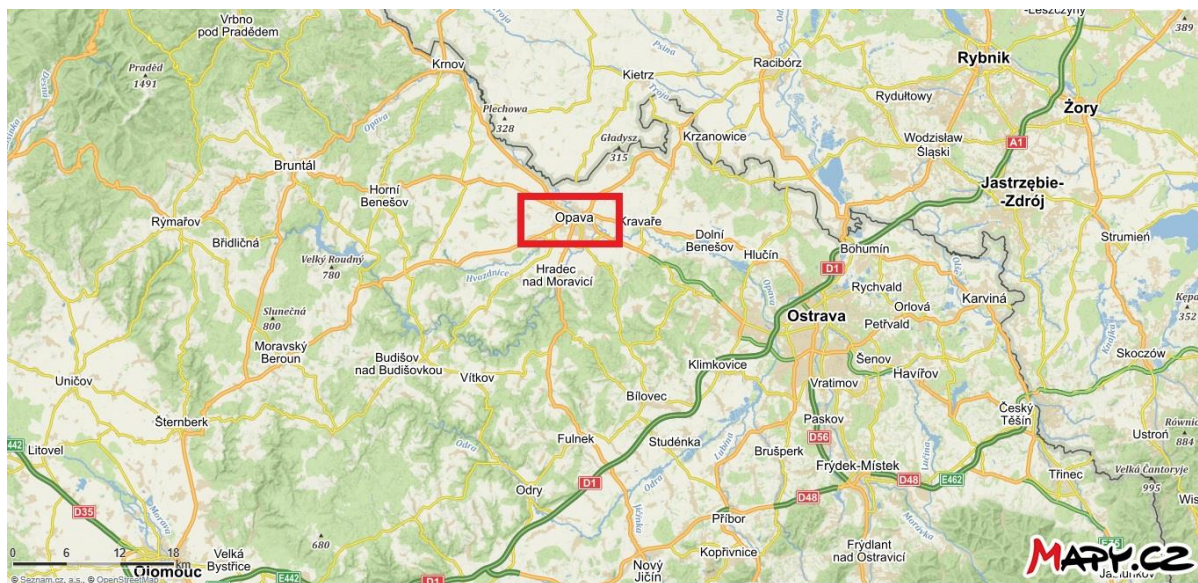
Restaurace: Ano

Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

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

Opava v regionu



Obrázek 1 – Statutární město Opava – lokalizace v Moravskoslezském kraji (zdroj: www.mapy.cz)

Statutární město Opava



Obrázek 2 – Statutární město Opava – (zdroj: www.mapy.cz)

3.2 Popis podstaty projektu

Posuzuje se varianta výstavby nového sportovně-relaxačního centra zaměřeného na vodní sporty a vodní relaxaci, doplněnou o další wellnessové služby. Jedná se především o komplexní saunový svět.

Nový projekt by měl vzniknout v sousedství stávajícího letního koupaliště a provozně a funkčně by sním do budoucna vytvořil jeden komplex. Obě části – krytá a venkovní by vytvořily jeden komplex.

Krytá část by měla zásadním způsobem rozšířit možnosti relaxace ve městě. A to jak v části vodní (relaxační bazény, dětské brouzdaliště, vodní atrakce vč. tobogánů apod.), tak i v části saunového světa s širokou nabídkou saun a parních kabin. Případně by zde měly být i prostory pro 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.

Další částí by byl prostor pro kondiční plavání veřejnosti, s možností využití plaveckého bazénu i pro plavecký oddíl a plaveckou školu. Rozsah bude záviset na rozhodnutí ohledně budoucího fungování stávajícího plaveckého areálu.

Všechny tyto části by měly být provozně propojeny a celý areál by měl navazovat na již realizované venkovní koupaliště. Provozně by se mělo následně 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“ vyžití obyvatelům Opavy a přilehlého okolí.

Úprava a rekonstrukce stávajícího objektu Městských lázní bude nezbytně nutná v časovém horizontu cca do 5 let, kdy bude muset celý objekt projít kompletní rekonstrukcí. V průběhu času zde byla prováděná technická obnova a některé technologie jsou zánovní (bazénová technologie, jednotky vzduchotechniky, ale již bez rozvodů apod.) Celkově je již objekt morálně zastaralý. Jak z hlediska designu, tak i např. dispozičním řešením a nabídkou služeb. 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 a okolní zástavbu v centru města zde není ani rozvojový potenciál pro rozšiřování objektu, kde by tyto nové služby šlo umístit. Navíc je zde zásadní problém s parkováním a obecně s přístupem objektu pro občany se sníženou pohyblivostí.

V Studii proveditelnosti budou posuzovány varianty společného fungování obou zařízení, jako i varianta realizace jen nového objektu a uzavření stávajícího bazénu.

Realizací nového projektu s funkcí i pro kondičního plavání (rozsah bude záviset na zvolené variantě), ale především se zaměřením na vodní zábavu a relaxaci pro nové cílové skupiny zákazníků dojde ke zlepšení občanské vybavenosti ve městě. Dále dojde ke zlepšení provozní ekonomiky „koupání a plavání“ obecně v Opavě v případě zvolení neoptimálnější ekonomické varianty. Z pohledu města dojde k snížení provozních dotací do této služby veřejnosti, která bude navíc poskytována v lepším prostředí, lepší kvalitě a pro početně větší skupinu obyvatel.

3.2.1 Stávající stav možností koupání v Opavě

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

Dále na letní sezonu funguje letní koupaliště na okraji Opavy

Město Opava, bazény a koupaliště ve městě



Obrázek 3 - Město Opava – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.mapy.cz)

Letní koupaliště

V letech 1930 - 1931 bylo v areálu Městských sadů vybudováno dle plánů opavského architekta Otto Reichnera (1888 - 1961) mimořádně kultivované, funkčně výborně řešené a velkoryse koncipované stavebně-technické dílo. Areál byl veřejnosti otevřen 28. června 1931 a za svou historii nebylo otevřeno pouze jednou sezónou – v roce velké povodně - 1997. V areálu se nachází hlavní bazén, rozdělen na dvě poloviny – plavce a neplavce a dětské brouzdaliště, průběžná brouzdaliště lemující bazény, písčná pláž s hudebním pavilónkem a sluneční terasa. Novodobými atrakcemi jsou také dva tobogány, písčité plochy pro plážový volejbal či dětské hřiště. V blízkosti areálu je také minigolf. Speciální technologií je voda ve všech bazénech vyhřívána. Kapacita koupaliště je až 5000 osob za den.

Z historie městských koupališť v Opavě

Nejstarší plovárnu město postavilo v parku v Mlýnské strouze v roce 1875, tehdy však byla přístupná pouze pro muže. Tato plovárna v roce 1895 vyhořela, a tak bylo otevřeno koupaliště v Rybářské ulici. Rozměr bazénu byl 100x16m, s odděleným provozem pro muže a ženy. Městská rada vyhlásila v roce 1929 soutěž na projekt stavby nového městského koupaliště. Vyhrál návrh opavského architekta Otto Reichnera a jeho stavbu schválila městská rada 4.8.1930. Projekt počítal s návštěvou až 3000 lidí na celkové ploše 24000 m². Stavba proběhla v letech 1930–31 a stála 4.859.331,-Kčs. Betonáž bazénů provedla firma Ast&Co. A Warzog, zednické a technické práce na hlavní budově stavitel Faika, vnější kanalizace firma stavitele Aloise Geldnera. Staré koupaliště na Rybářské ulici bylo zrušeno ve stejném roce, kdy bylo slavnostně otevřeno koupaliště nové, tedy v roce 1931.

Historie stávajícího městského koupaliště

Pro skutečnost, že koupaliště mělo tvořit jeden z prvků souboru budov s rekreačními a společenskými funkcemi a že město kladlo na podobu celého areálu velmi vysoké nároky hovoří soutěž, kterou městská reprezentace vypsala v roce 1929. Je jen symptomatické, že v ní v konkurenci dalších tvůrců (mezi nimi Paula Engelmanna a Jacquese Groaga) vyšel vítězně opavský architekt Otto Reichner (1888-1961), dnes považovaný za nejvýznamnějšího představitele meziválečné opavské architektury. Ten ve svém řešení spojil progresivitu soudobé funkcionalistické architektury se zvláštním vernakulárním příděchem. Stavba koupaliště s budovou s převlékárny, restaurací a dalším zázemím a bazény včetně skokanského můstku, skluzavky, sprch nebo dětského brouzdaliště proběhla v letech 1930-31.

Superlativy, objevující se v hodnocení dokončené stavby jako „nejkrásnější a nejmodernější lázně v Zemi moravskoslezské“, zjevně nepřeháněly. Vzniklo zde mimořádně kultivované, funkčně výborně řešené a velkoryse koncipované stavebně-technické dílo, splňující nároky lidí, kteří se zde přicházeli nejen koupat nebo jen tak brouzdat v průběžných brouzdalištích, lemujících bazény, či skákat ze skokanského můstku, ale také se slunit na písčité pláži mezi budovou a bazény, oživenou hudebním pavilonkem, nebo na terasách, bavit se při hudbě, sledovat plavecké závody (bazény doplnila tribuna pro diváky, upravená z valu, oddělující koupaliště od fotbalového hřiště), kteří mohli posedět v kavárenské restauraci, mohli nakupovat, užívat kadeřnického salonu nebo masáží. To vše již od 28. června 1931, kdy bylo koupaliště otevřeno veřejnosti.

Jako integrální součást areálu byla od počátku zamýšlena výtvarná díla – socha vzpřímeného atleta, zakreslená do projektové dokumentace z roku 1931, identifikuje sféru dospělých, naopak světu dětí plně náleží brouzdaliště s kolosální a naštěstí realizovanou a dochovanou sochou Vodníka, zhotovenou z bílého supíkovického mramoru, jenž hrozivě zhlíží do stylizované peřeje. Sochař Josef Obeth (1874-1961) v něm vytvořil dílo, jež potvrzuje z dnešního pohledu nejen soudobou velkorysost městských komunálních investic, nýbrž také dobový důraz na spojení života moderního člověka a kultivovaného prostředí, posvěceného uměleckým dílem. Nesamozřejmostí tohoto humanistického poselství zůstává opavské koupaliště fascinujícím dílem do dnešní doby a povyšuje jej – jakoby nenápadně – z oblasti volného času a zábavy do sféry vysokého umění. (PhDr. Pavel Šopák, PhD.).

Od roku 1974 je zapsáno v seznamu novodobých kulturních památek České republiky. Na opravách soustavně pracuje Statutární město Opava již od roku 1996, kdy byla provedena rekonstrukce bazénu. V dalších letech byly vybudovány například tobogány, beach-volejbalové hřiště a bylo provedeno přihřívání bazénové vody tepelnými čerpadly. Hlavní budova koupaliště prošla v roce 2007 náročnou rekonstrukcí.

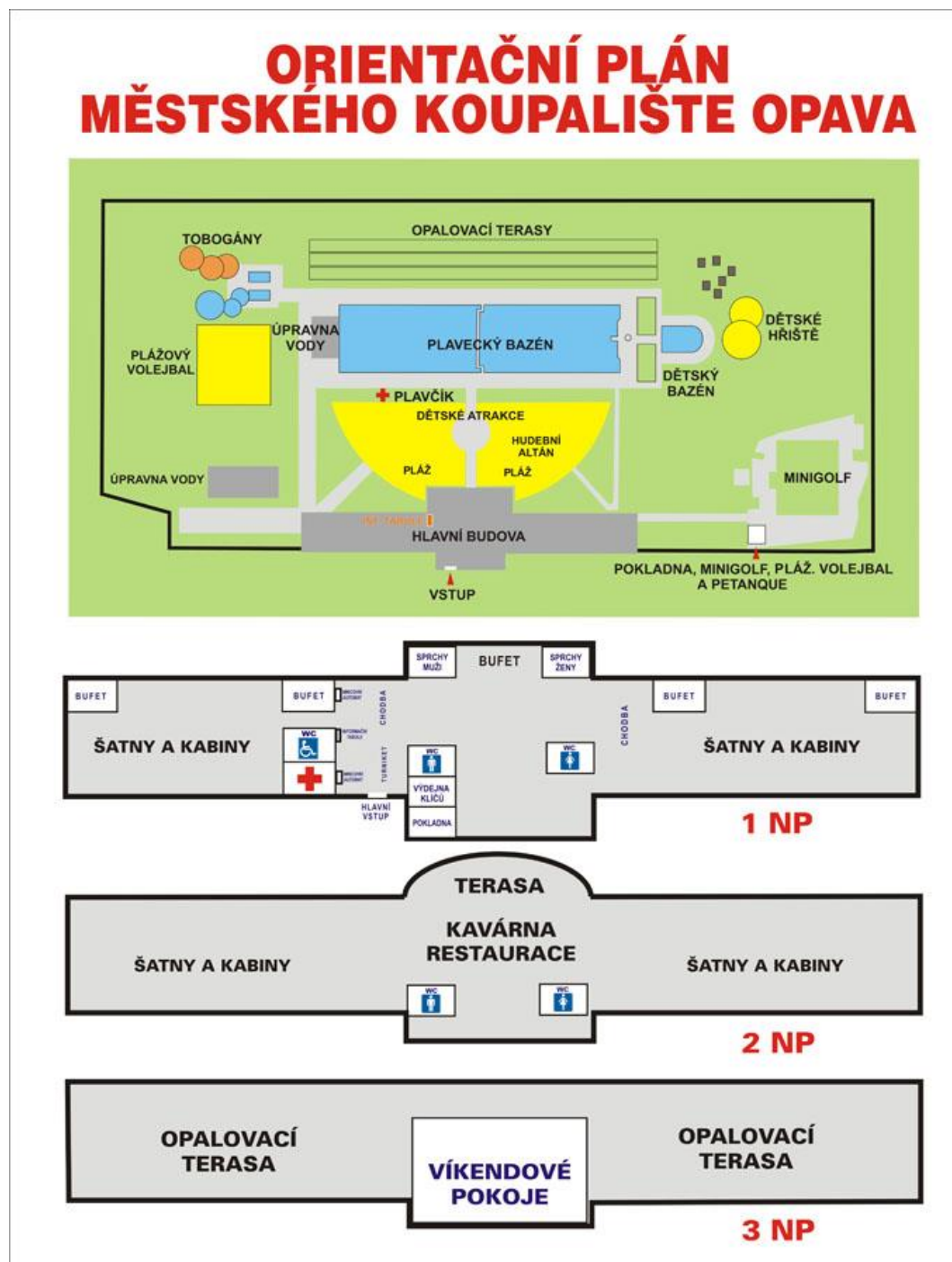
V současné době se v areálu nachází bazén s přihřívanou vodou, tobogány, brouzdaliště a dětský bazén u Vodníka. Ke sportovnímu vyžití slouží dráhový minigolf, dále jsou k dispozici dvě hřiště pro plážový volejbal, tři hřiště pro pétanque a člověče nezlob se v životní velikosti. Ve zrekonstruované budově je návštěvníkům k dispozici pět bufetů, výčep a jedna restaurace ve stylu třicátých let.

Rekonstrukcí prošly také veškeré šatny, kabinky a převlékárny, včetně vnitřního vybavení jako šatní skříňky. Část skříňek byla znovu zrekonstruována, většina však byla vyrobena nová. Veškeré šatny, kabinky a převlékárny jsou nové a jejich číslování je originální také ve stylu třicátých let. Nově zrekonstruovány byly také sprchovací kouty a toalety.

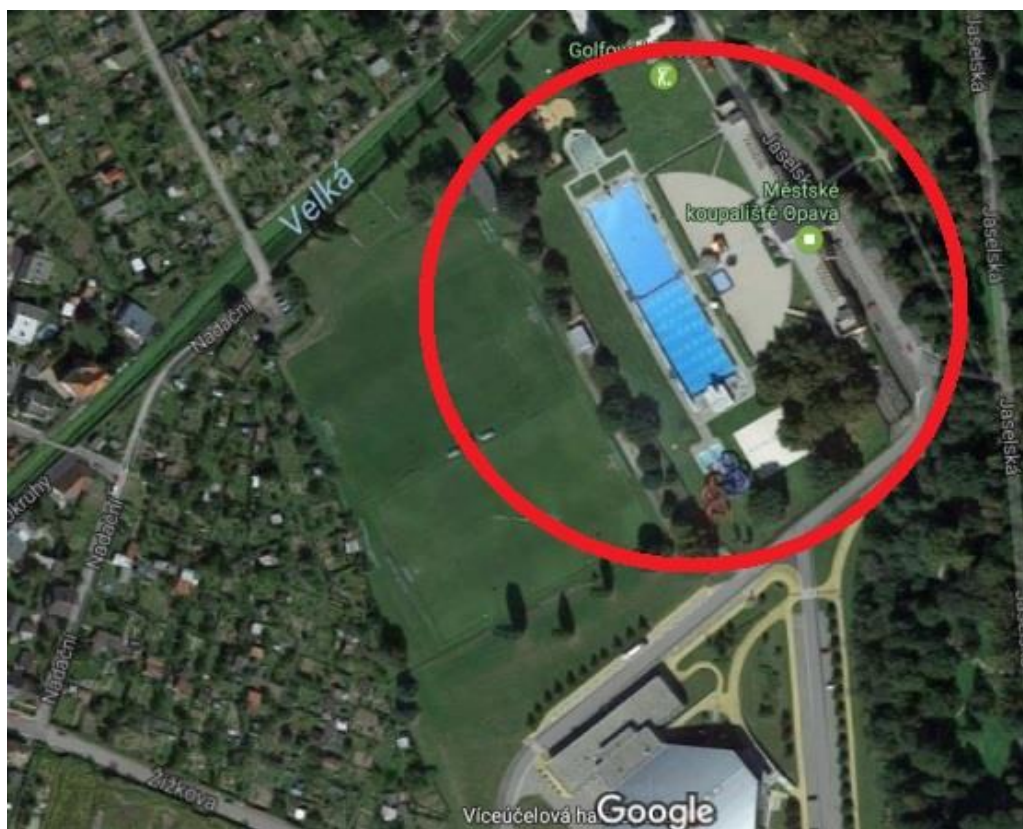
Záměrem bylo zrekonstruovat hlavní budovu tak, aby vyhovovala současným hygienickým, užitným a dalším vlastnostem a zároveň nezměnit původní dobový charakter funkcionalistické stavby, včetně přírodního rámce.

Tato historická budova prošla v roce 2007 náročnou a rozsáhlou celkovou rekonstrukcí ve výši 52,139.293, - Kč.

Zdroj: www.koupalisteopava.cz



Obrázek 4: Letní koupaliště Opava – plánek (zdroj: www.koupalisteopava.cz)



Obrázek 5: Letní koupaliště Opava, letecký pohled (zdroj: www.google.com)



Obrázek 6: Letní koupaliště Opava (zdroj: www.google.com)

Městské lázně

První návštěvníci si mohli v nově postaveném krytém bazénu zaplavat v r. 1968. Přitom to nebyl první bazén v Opavě. Ten stál už dříve na Masařské ulici, a protože pro opavské plavce přestal stačit, začal se stavět nový. Tak vznikla stavba v tzv. bruselském stylu s pozoruhodným prolamovaným stropem v bazénové hale. Ten ale neměl jen vizuální efekt, ale i praktický: lepší akustické podmínky.

V hale však kromě bazénu, sauny či páry byly také rehabilitační služby: jako masáže, parafínové zábaly či skotské stříky. Proto se budova dodnes nazývá Městské lázně. Dnes zde místo po rehabilitačních službách zaujalo kadeřnictví a pedikúra. Přípomínkou lázní tady zůstaly snad jen tzv. vanové koupele.

Moderní stavba pak zůstala po mnoho let netknutá. Svědčí o tom třeba i tyto původní plechové skříňky v šatně sauny. Jen dříve měly typickou šedou barvu.

Větší úpravy přišly až téměř po dvou desetiletích provozu. Výměna kotlů se dělala v r. 1985, pak se měnily okna. Postupem času ale objekt chátral. A tak dnes už je jasné, že krytý bazén potřebuje pořádnou opravu.

Vzhledem ke stáří objektu větší zásah už potřebuje skoro všechno. Nejvíce zamezení úniku tepla a stav bazénové vany.

Zdroj: www.polar.cz

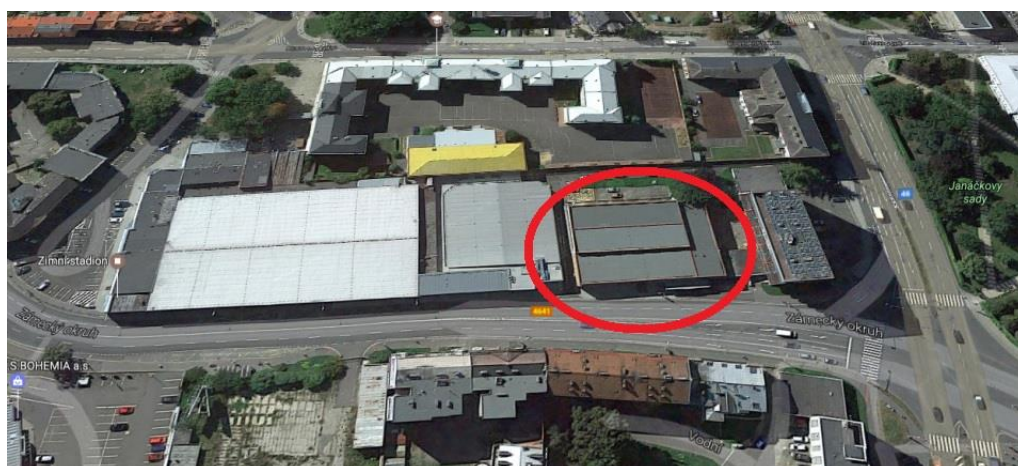
Vybavení:

Plavecký bazén 25 x 13 m o 6 drahách s hloubkou 1,2 – 2,2 m

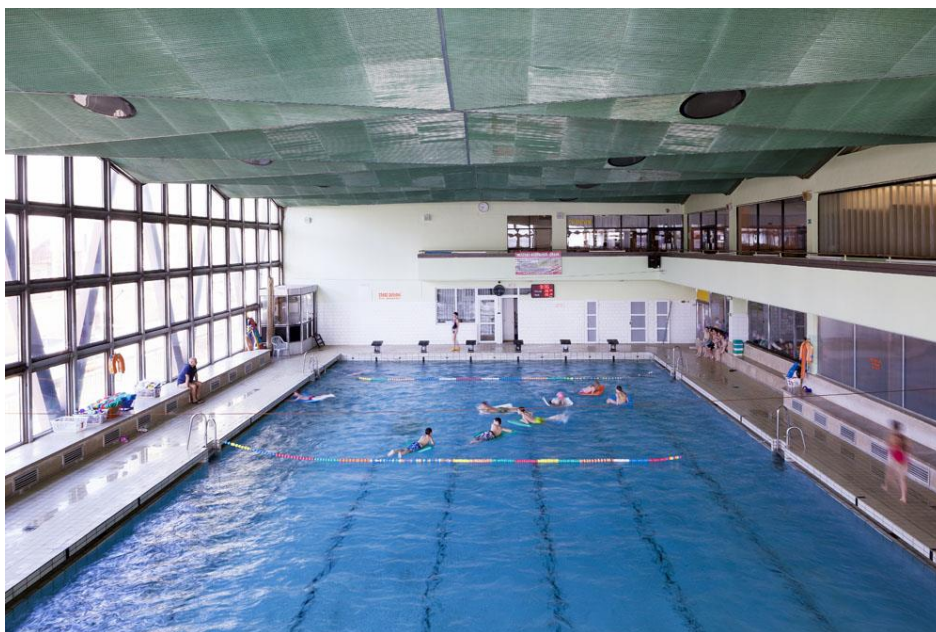
Výukový bazén

Finská sauna

Parní kabina



Obrázek 7: Krytý plavecký bazén Opava (www.google.com)



Obrázek 8: Krytý plavecký bazén Opava – vnitřní bazén (www.google.com)

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 Opavy pro kondiční plavání a pro plaveckou výuku v rámci plaveckých oddílů a plavecké školy.

3.2.2 Stávající ekonomika zařízení

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů provozu Městských lázní a letního koupaliště za poslední rok provozu 2018.

Obecně se dá konstatovat, že klesaly v průběhu let náklady za energie, ale soustavně rostly především personální náklady.

V návštěvnosti u Městských lázní je vidět velký podíl návštěvníků, kteří bazén navštěvují v rámci školní výuky plavání nebo v rámci plaveckých oddílů. Podíl platících je na celkové návštěvnosti pouze 19 %.

Provozní ztráta Městských lázní byla za poslední rok - 8,3 mil. Kč a je každý rok obdobná, tj. za posledních 10 let v průměru cca - 80 mil. Kč. Tato ztráta je kryta z městského rozpočtu.

U koupaliště byla ztráta cca - 0,4 mil. Kč. Obecně návštěvnost a tím i ekonomika provozu letních koupališť je dána počasím o sezóně.

Základní ekonomická data:

Informace a data o projektu:

	Plavecký bazén Opava	Letní koupaliště
počet skříněk	214 ks	1240
okamžitá kapacita návštěvníků dle vodní plochy	130 osob	2500
vodní plocha	357,5 m ²	2655
	2018	2018
Náklady na energie	CZK 4 789 409	1 110 222
Náklady provozní	CZK 364 056	354 784
Vnitropodniková režije	1 036 211	0
Mzdové náklady	CZK 4 676 326	1 468 169
CELKEM	10 866 002	2 933 175
Návštěvnost		
platící zákazníci	osob 19 833	44 901
školy a výuka plavání	39 845	
kurzy plavání a oddíly - odhad	80 000	
sauna	8 088	
CELKEM	147 766	44 901
Tržby	CZK 2 494 069	2 516 383
ZTRÁTA	CZK -8 371 933	-416 792
Cena vstupného	bazén 60 Kč / vstup sauna 100 Kč/2 hod	60 Kč/den

Tabulka 2 – Základní ekonomická data za rok 2018 dle dat TSOpava

Problém nutnosti velkého 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 zařízení v blízkém okolí. 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 celého zařízení.

V Městských lázních je zároveň i velmi nízké vstupné, které však v daném prostředí lze zvyšovat jen relativně málo, ale i tak by zde určitý prostor byl.

Za 1 hodinu vstupného do bazénu či sauny pro dospělého je účtována cena pouze 60 Kč/hod.

CENÍK

BAZÉN

Bazén dospělí	1 vstup	60,- Kč
Bazén děti do 15 let	1 vstup	40,- Kč

SAUNA A PÁRA

Pára dospělí	2 hodiny	100,- Kč
Pára děti do 15 let	2 hodiny	80,- Kč

Pořízení čipové karty	1 ks	60,- Kč
-----------------------	------	---------

sleva 10% na vstup zakoupený prostřednictvím Permanentky

Tabulka 3 – Ceník služeb poskytovaných v Městských lázních Opava (www.tsopava.cz)

Ceník

VSTUPNÍ KARTA

pořízení čipové karty 1 ks	60
při platbě čipovou kartou - sleva ve výši 10% ze vstupného	
při nákupu čipové karty – první vstup na koupaliště pro držitele čipové karty zdarma	

Plavání veřejnosti

jednorázové celodenní vstupné – dospělí	60
jednorázové celodenní vstupné – děti (6-15 let), osoby ZTP, ZTP/P	40
jednorázové odpolední vstupné – dospělí	40
jednorázové odpolední vstupné – děti (6-15 let), osoby ZTP, ZTP/P	30
děti do 6 let, doprovod ZTP/P	zdarma

Zapůjčení kabiny a skříňky

kabina den	30
skříňka den	10

Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných na letním koupališti (www.koupalisteopava.cz)

3.2.3 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 dva oddíly plavání. V malé míře bazén využívá vodní pólo apod.

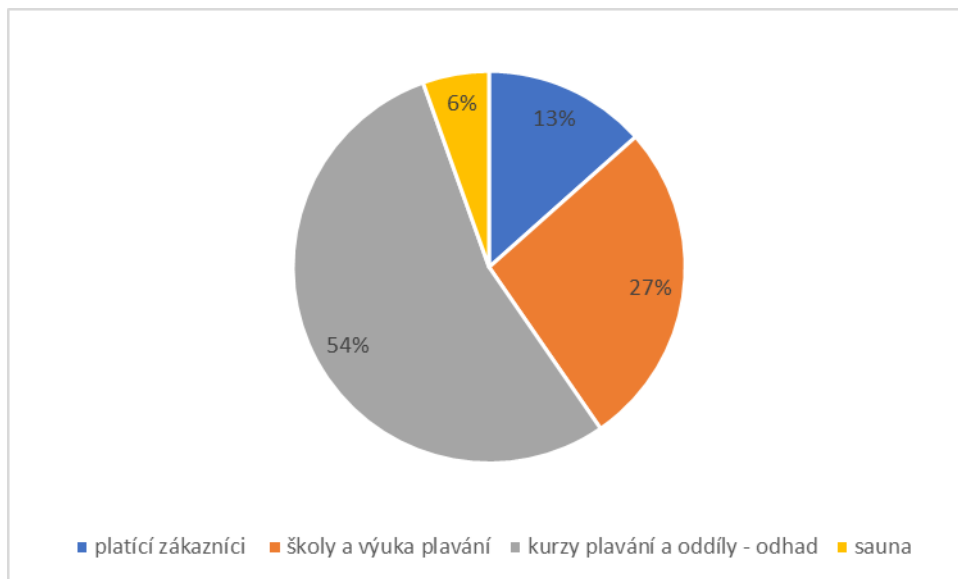
Tržby jsou především z těchto činností:

- 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 pro veřejnost, za rok 2018 19 833 platících

návštěvníků. To je o cca ½ méně než v srovnatelně velkém Prostějově. Cena za vstup na plavání pro dospělého je pouze 60 Kč/neomezen.

Celkově byla návštěvnost v roce 2018 147 766 návštěvníků. Z toho kromě cca 20 000 platících bylo cca 40 000 dětí při plavecké výuce škol a cca 80 000 osob při kurzech plavání, oddílů apod. Dále cca 8 000 osob navštívilo loni saunu.



Graf 1 - Podíl návštěvnosti v Městských lázních

Pronájmy plaveckých drah tvoří cca 1/3 celkových tržeb, další cca 1/3 tržeb je z plavání a další 1/3 z tržeb za saunu. Celkové tržby za rok 2018 byly cca 2,5 mil Kč.

V bazénové hale je jen plavecký bazén délky 25 m s 6 plaveckými dráhami a malý výukový bazén. Žádná jiná vodní atrakce zde bohužel není. Plavecká hala má i tribunu pro návštěvníky plaveckých závodů, která je přístupná z prostoru vstupní haly v 2.NP.

Šatny jsou koncipovány jako oddělené pro muže a ženy s naddimenzovanou kapacitou 214 šatních skříňek na možnou návštěvnost areálu maximálně 130 osob.

Středisko Sauny s relativně malou plošnou výměrou a dosahuje roční návštěvnost v roce 2018 8 088 osob. To je v porovnání s obdobnou saunou v Prostějově cca jen 1/3 tamní návštěvnosti. Je to dáno i konkurencí v Opavě co se týká wellnessových služeb, která je větší než v Prostějově. Atrakcemi jsou zde jen velká finská sauna a velká parní kabina. Prostor doplňuje odpočívárna, ochlazovací bazénky.

Návštěvnost bazénu je v porovnání s obdobnými 6 dráhovými délky 25 m na kapacitě maximálního využití.

Provozní doba je v pracovní dny od 6.00 do 21:00 hodin. O víkendech je zkrácena od 08:00 do 18:00. z toho v pracovní dny je přístup veřejnosti jen ráno od 6:00 – 8:15 a to pouze na 1 dráze. V odpoledních hodinách pak jsou pro veřejnost 3 dráhy od 15:00 do 19:00. Během týdenního rozvrhu jsou i drobné změny, kdy veřejnost v pondělí má prostor pro kondiční plavání jen 1 hodinu.

▼ Provozní doba

Pondělí	25.11.	15-16		
Úterý	26.11.	6-14	15-16	17-21
Středa	27.11.	6-8,15	15-21	
Čtvrtek	28.11.	6-8,15	15-21	
Pátek	22.11.	6-8,15	17-21	
Sobota	23.11.	8-18		
Neděle	24.11.	8-18		
Po - Pá od 15 do 19 hodin mohou být pro plavání veřejnosti vyhrazeny pouze 3 dráhy				
Po - Pá 6 - 8,30 vyhrazena 1 dráha pro rekreační plavce				
PŠ - na části bazénu plavecká škola				

Tabulka 5 – Provozní doba Městských lázní (www.tsopava.cz)

Provoz zařízení během roku zajišťuje 18 osob, které jsou využívány i na kombinované funkce v provozu. Počet zaměstnanců je srovnatelný s obdobnými zařízeními.

Z pohledu spotřeby základních vstupů a energií je celková roční spotřeba za rok 17 007 m³ vody. To je lehce nad v průměrem obdobných zařízení i s ohledem na návštěvnost odpovídající danému typu zařízení.

Spotřeba tepla byla v roce 2018 1215 MWh. Spotřeba je ovlivňována především průběhem zimy. S ohledem na spotřebu v porovnání s obdobnými zařízeními je průměrná roční spotřeba tepla pro vytápění, ohřev TUV apod. vyšší. Je to dáno špatnými tepelně-technickými parametry objektu.

Průměrná roční spotřeba elektrické energie je cca 340 MWh ročně. Je to hodnota lehce pod průměrem odpovídající provozu plaveckého bazénu a 2 velkých kabin v saunách (finská sauna a parní kabina).

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

Naopak u ostatních nákladů bych řekl, že např. mzdové náklady jsou velmi nízké i ve srovnání s jinými zařízeními v České republice.

Z marketingového pohledu vidím prezentaci Městských lázní bohužel jako nedostatečnou. Lázně jsou prezentovány např. na internetu jen jako součást webu TS Opava s.r.o. Zde se prezentují všechny služby firmy a pro prezentaci bazénu ne to nevhodné. Jsou zde základní informace, ale zařízení se celkově „neprodává“.

Ukázka webu – Městské lázně



Obrázek 9 - Ukázka webu – městské lázně (www.tsopava.cz)

Z hlediska hodnocení zařízení na webu, dosahují na google.com známku Městské lázně 3,5 a Letní koupaliště 4,3. Letní koupaliště je hodnoceno vysoko, u bazénu tomu bohužel tak není.

Pro srovnání Aquapark Olomouc a Aquapark Vyškov má známku 4,1. Aqualand Moravia 4,2 a Aquapalace Praha 4,3.

Problém provozní ztráty Městských lázní za poslední roky, kdy v průměru dosahuje ročně ztrátu cca - 8 mil Kč, je dána nízkými tržbami. Jsou velmi nízké ceny vstupů jak do bazénu, tak i do saun. Je samozřejmě obtížné v stávající nabídce a kvalitě prostředí cenu příliš zvyšovat, ale symbolické zvýšení např. na 80 Kč se v současné době zdražování obejde bez významné pozornosti zákazníků a jistě přispěje k mírnému zlepšení ekonomiky provozu.

Hlavní problém Městských lázní 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 déle se v zařízení i zdržet. Tito zákazníci nyní z Opavy jezdí do okolních měst.

Z kapacitních důvodů s ohledem na požadavky využití drah zájmovými oddíly již není prostor pro navýšení tržeb (s výjimkou úpravy ceny) 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 vodních ploch, pro možnost plavání at' kondičního veřejnosti nebo prostor pro zájmové oddíly a školy s patřičným zázemím.

3.2.4 Vyhodnocení provozu Letního koupaliště

Stávající Letní koupaliště nabízí možnost kondičního plavání pro veřejnost jako i možnost vodní relaxace s doplňkovými službami obvyklými pro daný druh provozu.

Obecně celkový provoz jak po stránce spotřeb energií, personálního zabezpečení je v souladu s obdobnými provozu.

Z hlediska tržeb je sezona dála především počasím. To zásadně ovlivňuje sezonu. V roce 2018 bylo celkem 64 provozních dní a v dlouhodobém horizontu je pro průměrná hodnota. Za rok 2018 byla návštěvnost cca 45 000 osob s tržbami cca 2,5 mil Kč. To jsou takřka shodné tržby jako měli Městské lázně v roce 2018.

Ztráta za rok 2018 byla na letním koupališti cca 400 tisíc Kč.

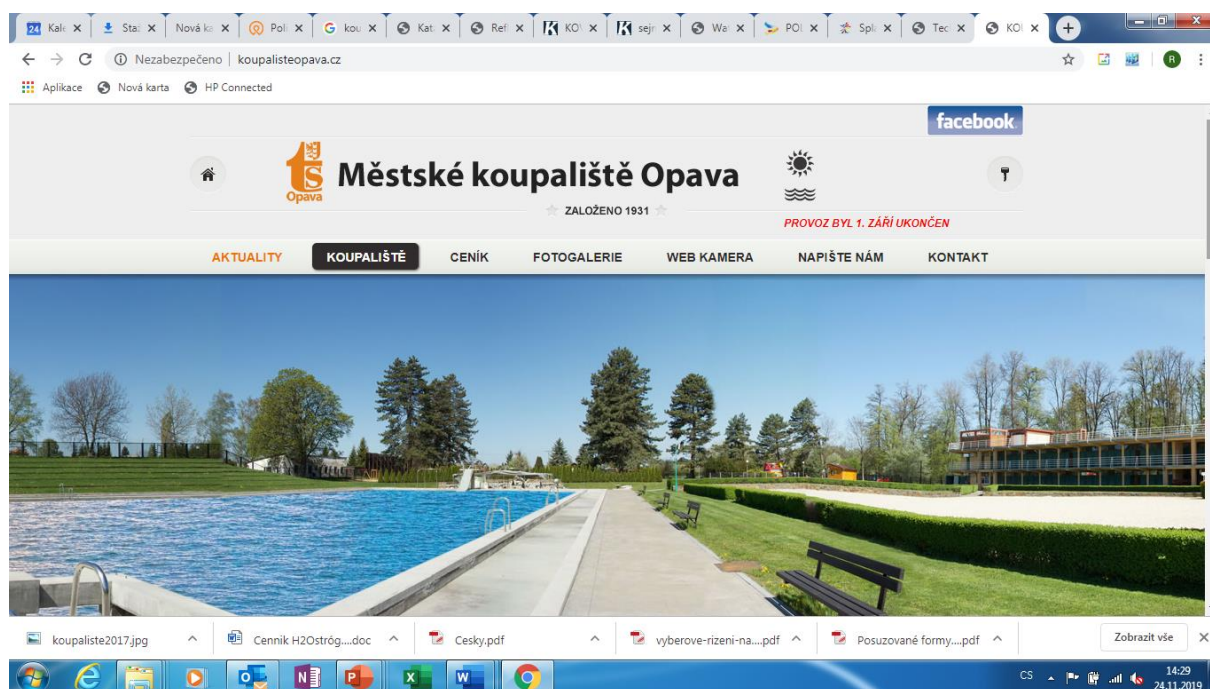
Provoz zařízení během letní sezony zajišťuje 27 osob, které mají většinou brigádnické úvazky. Počet zaměstnanců je srovnatelný s obdobnými zařízeními.

Z pohledu spotřeby základních vstupů a energií je celková roční spotřeba za rok 7 239 m³ vody. Spotřeba tepla byla v roce 2018 na dohřev bazénů 168 MWh. Spotřeba elektrické energie je cca 156 MWh ročně.

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

Prezentace letního koupaliště je již o poznání lepší s provozem na samostatné doméně než u bazénu. Moderní web s potřebnými informacemi včetně sociálních sítí (zde Facebook)

Ukázka webu – Letní koupaliště



Obrázek 10 - Homepage webu Koupaliště Opava (zdroj: www.koupalisteopava.cz)

Letní koupaliště je díky své atraktivitě vyhledávaným cílem obyvatel a jeho hospodářské výsledky odpovídají obdobným zařízením.

3.2.5 Zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Opavě

Pro nový areál byla v roce 2008 vypsána urbanisticko-architektonická soutěž na řešení nejen nového aquacentra, ale i sousedního zimního stadionu a hotelu.

Vítězný návrh z této soutěže od týmu vedeného arch. Bernartem byl v dané studii posuzován a připomínkovan.

Na nové aquacentrum, ale na trochu jiném místě u letního koupaliště, v jiné podobě a s jinou náplní byl zpracován již kompletní projekt včetně dokumentace pro provedení stavby v roce 2018. Na tento projekt byla provedena veřejná soutěž na dodavatele, ale celé výběrové řízení skončilo neúspěšně. Projekt řešil ateliér Chlup a společnost Intar s.r.o.

Na objekt Městských lázní byla zpracována v roce 2014 Studie úprav společností OSA projekt s.r.o., která řešila drobné dispoziční změny a možnost přístavby relaxační části k stávajícímu objektu.

3.3 Lokalizace místa bazénů a základní informace

3.3.1 Městské lázně, ulice Zámecký okruh 38/4, Opava

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

Popis:

- stávající objekt
- inženýrské sítě v budově a u pozemku
- v centrální části města
- objekt v uliční řadě s malým dvorem ve vnitrobloku
- dobře dopravně dostupné
- není možnost parkování u objektu, ani zastávka pro autobusy
- relativně malá část pozemku u budovy se dá využít
- pozemky ve vlastnictví města

Budova – Městské lázně



Obrázek 11 - Budova objektu městských lázní (zdroj: www.google.com)

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě relativně dobře obslužen stávajícími trasami inženýrských sítí.

Z hlediska kapacitního nebyly sítě prověřovány.

- Vodovod – napojen stávající objekt
- Kanalizace – napojen stávající objekt
- Teplovod – napojen stávající objekt
- Elektro – napojen stávající objekt
- Sdělovací vedení – napojen stávající objekt

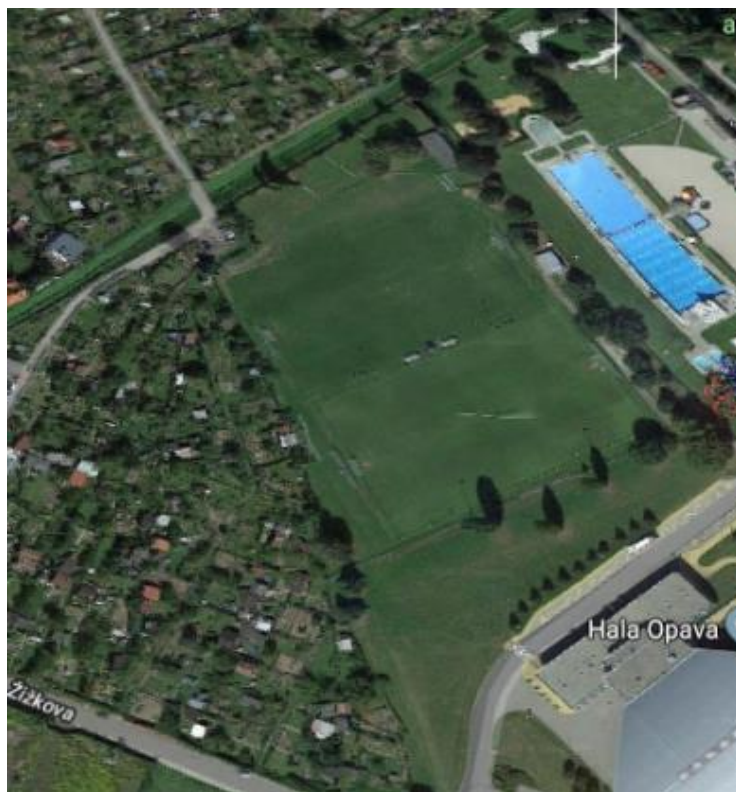
3.3.2 Pozemek u Letního koupaliště, přístup z ulice Nadační

Pozemek pro plánovanou výstavbu je ve vlastnictví Města Opava. V současné době jsou zde fotbalové hřiště. V okolí je zahrádkářská kolonie, kde její číst je v kolizi s plánovanou výstavbou.

Popis:

- v sousedství stávající areál letního koupaliště
- inženýrské sítě v okolí
- v klidové části města
- výhledy do zeleně
- celá zóna má být do budoucna pro sport a rekreaci s vybudováním zimního stadionu apod.
- funkčně plocha ÚP záměru vyhovuje
- dobře dopravně dostupné, nutno vybudovat nové parkoviště
- zajímavě velký pozemek
- možnost spojení venkovní a vnitřní části areálu
- možnost dobrého přístupu pro občany z okolí
- pozemky ve vlastnictví města
- v relativní blízkosti jsou velká sportoviště města

Pozemek pro stavbu



Obrázek 12 - Pozemek pro stavbu – Fotografie pozemku (zdroj: www.google.com)

3.3.3 Dopravní spojení a přístup

Městské lázně

Objekt je v centru města v docházkové vzdálenosti na MHD.

Spojení s okolními městy kvalitně zajišťuje vlakové a autobusové spojení.

Objekt nemá vlastní parkovací zázemí, a to je v současné době velká nevýhoda daného místa.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů

Pozemek u Letního koupaliště

Pozemek je v okrajové části Opavy.

Přístup k plánovanému objektu by byl ulicí Nadační, kde by se vybuodovala parkoviště pro areál, která by mohla sloužit i pro letní koupaliště.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech stran.

Dobré dopravní spojení a vysoký počet obyvatel ve spádové oblasti může v budoucnu generovat pravidelnou návštěvnost ze spádové i dojezdové oblasti.

3.3.4 Viditelnost

Městské lázně

Budova bazénu je dobře viditelná z ulice Zámecký okruh, avšak pro lepší orientaci ze širšího okolí je třeba počítat s řešením orientačního navigačního systému po městě a při příjezdu do města.

Pozemek u Letního koupaliště

Pozemek pro budoucí areál je málo frekventované části města. Pro lepší orientaci po městě a ze širšího okolí je třeba počítat s řešením orientačního navigačního systému po městě a při příjezdu do města z ostatních směrů. Na druhou stranu lokalita Letního koupaliště je obecně v podvědomí občanů známá.

3.3.5 Hodnocení jednotlivých variant lokalit

Jednotlivé varianty umístění krytého bazénu je posuzováno podle hodnotící matice, kde dle bodových a váhových kritérií.

Vyhodnocení je dáno jako rozdíl oproti teoreticky ideální lokalitě.

Pořadí je dle vhodnosti pro daný účel projektu.

Hodnotící matice

kritérium	váha	Městské lázně	Pozemek u letního koupaliště
vhodnost do stávající zástavby	15%	2	1
okolní prostředí	20%	2	1
velikost pozemku	5%	3	1
možnost parkování	10%	3	1
dostupnost silniční sítě	5%	1	1
dostupnost MHD	10%	1	2
dostupnost inženýrských sítí	10%	1	2
pozice ve městě	5%	1	2
omezení pozemku (záplavové, ochranné pásmo)	10%	2	2
možnost letního koupání	10%	3	1
VYHODNOCENÍ	100%	51,3%	74,1%

Hodnocení:

1 nejlepší

5 nejhorší

Tabulka 6 – Hodnotící matice lokalit

Jako výhodnější pro areál se jeví lokalita i koupaliště z důvodu klidovější zóny oproti stávající lokalitě. Velkou výhodou nové lokality je i propojení se stávajícím letním areálem koupaliště.

3.4 Základní vize řešení Studie proveditelnosti

3.4.1 Varianty řešení

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

Varianta 1 – posuzuje výstavbu nového projektu na „zelené“ louce u areálu u stávajícího letního koupaliště s pod variantou doplňkových služeb pro plavání nebo s úplnou náhradou stávajícího bazénu

Varianta 2 – posuzuje modernizaci a dostavbu stávajících Městských lázní a její souběžný provoz s novým areálem

3.4.2 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

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

Posuzuje se varianta modernizace a úprav stávajícího bazénu a výstavba nového krytého bazénu s doprovodnými službami. Posuzuje se souběh provozu obou zařízení či fungování pouze nového.

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

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

Účelem je zároveň předložit zástupcům města nezaujatý pohled na problematiku bazénů 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 okolního 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 letním koupalištěm, jako i v rámci dalších sportovních zařízení města

- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti

3.4.3 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu

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

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

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

3.4.4 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
- případné možnost řešení dotačních titulů na podporu výstavby plavecké části

Slabé stránky:

- malé zkušenosti města s provozem obdobného komplexního sportovně-relaxačního zařízení
- limit finančních prostředků
- nutno zainvestovat do infrastruktury nové lokality

3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu

3.5.1 Vymezení cílových skupin

Aquacentrum Opava (název uváděn jen pro označení nového zařízení ve Studii proveditelnosti, není to název zařízení) vznikne jako nový projekt, který 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 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 a sportovní oddíly (dle zvolené varianty řešení), benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace:

- Obyvatelé města Opava 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

3.5.2 Vymezení beneficentů

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 beneficentů je následující:

Cílové skupiny

- obyvatelé města Opava
- obyvatelé spádové oblasti
- návštěvníci města a okolí

Město Opava

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) a tomu odpovídající tržby viz. Ekonomická část
- Bude vybudováno nové moderní zařízení s celoročním provozem

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

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

Tento odhad vychází ze srovnání návštěvnosti podobných zařízení.

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

Nekvantifikovatelné benefity

Projekt generuje také benefity, které není možné z podstaty věci kvantifikovat, nicméně jsou pro cílové skupiny významné. Mezi 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 ve vodě na zdraví.

Hlavním přínosem pro obyvatele města je skutečnost, že díky realizaci projektu budou moci navštěvovat a využívat bazény, jako i 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 Opava

Kvantifikovatelné benefity

Z realizace projektu v realistické variantě může mít město finanční přínos, neboť provoz zařízení by nevyžadoval dotace z rozpočtu města, ale byl by schopen generovat určitou míru zisku v novém projektu už při realistické variantě.

Dalším přínosem pro město budou příjmy ze zvýšené zaměstnanosti díky tvorbě nových pracovních míst, vyvolaných provozem většího komplexu než doposud.

Nekvantifikovatelné benefity

Město Opava 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 bazény 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. Především podnikatelské subjekty mohou nabídnout zaměstnancům zajímavý benefit pro čerpání služeb v novém zařízení.

Region a stát

Mezi přínosy projektu pro Moravskoslezský 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.

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

Předmětem projektu je výstavba nového sportovně-rekreačního komplexu s doprovodnými službami. Cílem je vytvoření moderního a multifunkčního zařízení pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci.

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

3.6.1 Přípravná fáze

První aktivitou v rámci přípravné fáze projektu je mimo jiné i zpracování Studie proveditelnosti, která slouží k upřesnění varianty řešení.

V přípravné fázi projektu již proběhla architektonická soutěž. Na ni budou navazovat další stupně projektové dokumentace (dopracování studie, dokumentace pro stavební povolení, projektová dokumentace pro výběr zhotovitele, dokumentace pro provedení stavby). Zároveň mohou probíhat specializované činnosti jako provádění inženýrsko – geologického a hydrogeologického průzkumu lokality, geodetické zaměření pozemků, zaměření stávajícího stavu objektu apod.

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

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

3.6.2 Investiční fáze

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

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

Součástí projektu jsou také venkovní úpravy v okolí budovy a propojení nového objektu se

stávající venkovní zahradou koupaliště.

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

Samotná realizace záměru může být realizována po etapách z důvodu investičních prostředků nebo i z důvodu zachování budoucí možnosti rozvoje zařízení s ohledem např. na nárůst návštěvnosti nebo i z důvodu potřeby inovací z důvodu udržení návštěvnosti zařízení.

3.6.3 Provozní fáze

V provozní fázi dojde k vlastnímu užívání projektu – Aquacentra Opava.

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

Pro způsob provozu musí investor zvolit vhodný model. Například jestli bude zařízení provozovat sám prostřednictvím zřízené např. městské společnosti či objekt pronajme k provozování jinému subjektu na základě například pachtovní smlouvy.

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

3.7 Možnost alternativních řešení

V průběhu přípravné fáze byly opakovaně zvažovány alternativy velikosti a kapacit celého projektu nebo jeho dílčích částí s cílem nalézt optimální variantu řešení s ohledem na finanční možnosti města, hospodárnost a dlouhodobou udržitelnost projektu. Zároveň respektovat požadavky veřejnosti na různé služby v areálu a tomu odpovídající kapacity.

V rámci přípravné fáze byly zvažovány základní varianty řešení projektu:

Varianta 1 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo vybudování v rámci nového komplexu i části s plaveckým bazénem 25 m s 6 drahami nebo 8 drahami, a to pro variantu, že by byly Městské Lázně uzavřeny.

Varianta 2 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

Varianta 3 – vybudování nového objektu s rozšířenou možností plavání opotí variantě 1 s uzavřením Městských lázní

Varianta 1 – vybudování nového sportovně-relaxačního zařízení s několika variantami řešení plaveckých bazénů

Tato varianta poskytuje nejkomplexnější produkt pro zákazníky a využívá synergických efektů mezi jednotlivými středisky v rámci nového objektu, jako i s již realizovaným letním koupalištěm.

V této variantě se fixní personální náklady na řízení projektu, jako i náklady na odbavení zákazníků, chod strojoven apod. rozpouštějí mezi jednotlivá střediska.

Z pohledu ekonomického je tato varianta výhodnější s ohledem na provozní zisk nových středisek a při pohledu na stávající provozní ztrátu stávajících Městských lázní. To vše při zachování stejné kapacity plaveckých drah v novém, minimálně řešeném plaveckém bazénu 25 m s 6 drahami, jako v současnosti.

Analýza SWOT varianty 1

Varianta 1

SILNÉ STRÁNKY

novostavba
volný pozemek
rozvojové místo
zajištění nových služeb
atraktivní projekt pro širokou veřejnost
lepší ekonomika provozu
možno navrhnout pro budoucí požadavky, kapacity
synergie s letním Aquaparkem
možnost parkování

SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady
delší doba na realizaci

PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení
zajistit kryté plavání na jednom místě ve městě
odlišit se od konkurence
naučit obyvatele na tržní ceny
zefektivnit využití letního koupaliště
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost v některých časech
zvykání si zákazníků na nové zařízení v novém místě

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 1

Varianta 2 – zachování provozu Městských lázní v souběhu s novým zařízením

Tato varianta v případě realizace dalšího plaveckého bazénu alespoň min. velikosti 25 m s 6 drahami v novém projektu, uvažuje se souběžným fungováním stávajících Městských lázní, které by sloužily pro plavání plaveckých škol a oddílů.

Fungování v souběhu by s ohledem na stavebně technický stav Městských lázní s odhadovanou životností jen 10 let a nutnou dobu na realizaci nového záměru (odhadem 5 let), by bylo pro oba bazény cca jen 5 let. Pak by musela buď proběhnout generální rekonstrukce Městských lázní, pokud by byl požadavek na zachování budoucího provozu. Respektive by

rekonstrukce započala ihned po otevření nového bazénu, aby byla zachována možnost kontinuální plavecké výuky.

Toto souběžné fungování obou provozů přinese dvojnásobné zvětšení kapacit vodní plochy pro kondiční a sportovní plavání v Opavě.

Nevýhodnou této varianty „souběhu“ je, že v Městských lázních bude muset fungovat část provozního personálu a tím zde zůstanou i tyto náklady personální, jako všechny ostatní náklady provozu, ale bez příjmu tržeb od veřejnosti, které nyní jsou v Městských lázních inkasovány a budou pak v novém zařízení.

Znamená to s ohledem na příspěvky města na činnost sportovním oddílům, že bude město muset tento provoz pravděpodobně dotovat více než doposud. Více v ekonomické části.

Analýza SWOT varianty 2

Varianta 2

SILNÉ STRÁNKY

větší plocha bazénů pro plavání
"zavedený" provoz
může být provozováno jen pro účely organizovaných plavců

SLABÉ STRÁNKY

fungování 2 provozů
pravděpodobná nutnost větší provozní dotace
ve srovnání s novým objektem nezajímavý prostor
zůstanou zde provozní náklady bez tržeb veřejnosti

PŘÍLEŽITOST

uspokojeno více zákazníků a komfortněji
oddělené skupiny veřejnosti a oddílů

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
vlastní konkurence nového zařízení
nutnost nečekané investice na zajištění provozu

Tabulka 8 – Analýza SWOT varianty 2

Varianta 3 – vybudování nového sportovně-relaxačního zařízení s rozšířením plaveckých bazénů a uzavření Městských lázní

Tato varianta má ve SWOT analýze všechny prvky jako varianta 1. Jen k nim přibývají následující do výhod:

- Provozně nejlepší řešení
- Úspora provozní ztráty v Městských lázních
- Investičně i přes navýšení investice do nového objektu je celková investice menší

3.8 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 především na plaveckou školu, plavecké oddíly a oddíl vodního póla.

V širším kontextu i na další sportovní kluby, kterým nový projekt může poskytnout možnost doplňkových tréninkových možností jako i možnosti regenerace.

V rámci realizace projektu je možné rozšířit nabídku aktivit pro místní sportovce či více lákat do Opavy různá sportovní soustředění apod.

3.9 Časový harmonogram

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů.

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletně nového projektu a otevření zařízení do cca 4 let. 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.

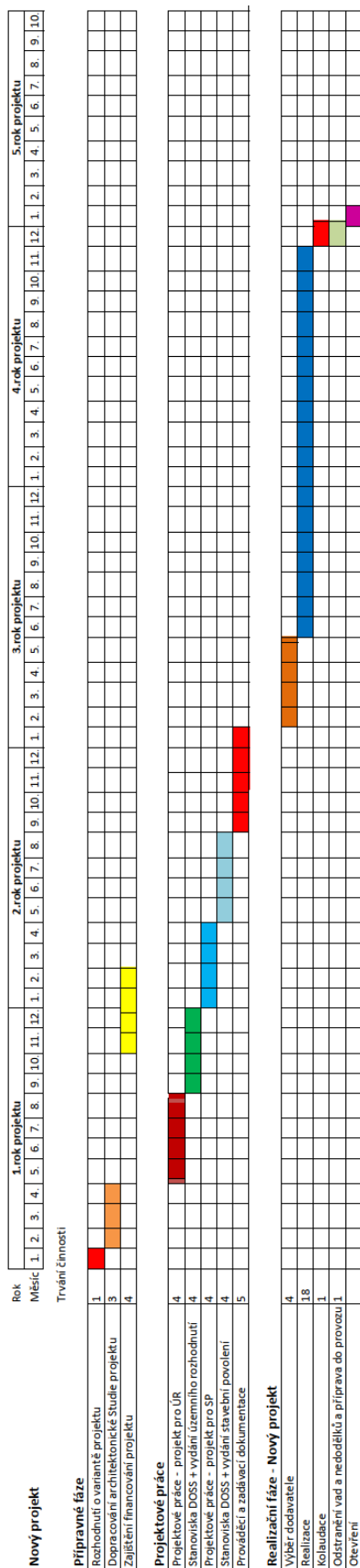
Koordinací a spojením některých fází v etapě projektování lze docílit mírného zkrácení doby realizace projektu, jako i na konci stavby. Např. sloučením Územního a Stavebního řízení apod. nejkratší možný čas bych uvažoval 3,5 - 4 roky pro celý projekt (ale bez časové rezervy).

Obecně možné etapizace projektu, lze konstatovat, že se celkové investiční náklady v součtu zvyšují.

Během výstavby nového projektu může být v Opavě zajištěno plavání ve stávajících Městských lázních.

Ty by se dle varianty řešení rekonstruovali v době odstávky (střecha a obvodový plášť) a následně celá rekonstrukce by proběhla po dokončení nového projektu. To v případě, že nebude následně uzavřen.

Harmonogram – varianta 1 - vybudování nového objektu



Tabulka 9 – Harmonogram projektu pro variantu 1 – nový objekt

4 ANALÝZA TRHU

4.1 Základní informace o trhu

4.1.1 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 vstupů 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 za rok 2015. Opava cca 8 mil. Kč. V Českých Budějovicích je dotace areálu s hlavním 50 m bazénem cca 14 mil. Kč ročně.

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

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

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

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

Z hlediska počtu krytých bazénů pro plavání je v České republice tento počet:

- 50 m – 14 bazénů z toho 1x10 drah (Plzeň) a 1x6 drah (Přerov), jinak se jedná vždy o bazény vždy s 8 drahami

- 25 m – celkem 82 bazénů
 Z toho 8 drah – 2
 6 drah - 70
 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, Liberec, Pardubice a Zlín.

4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí

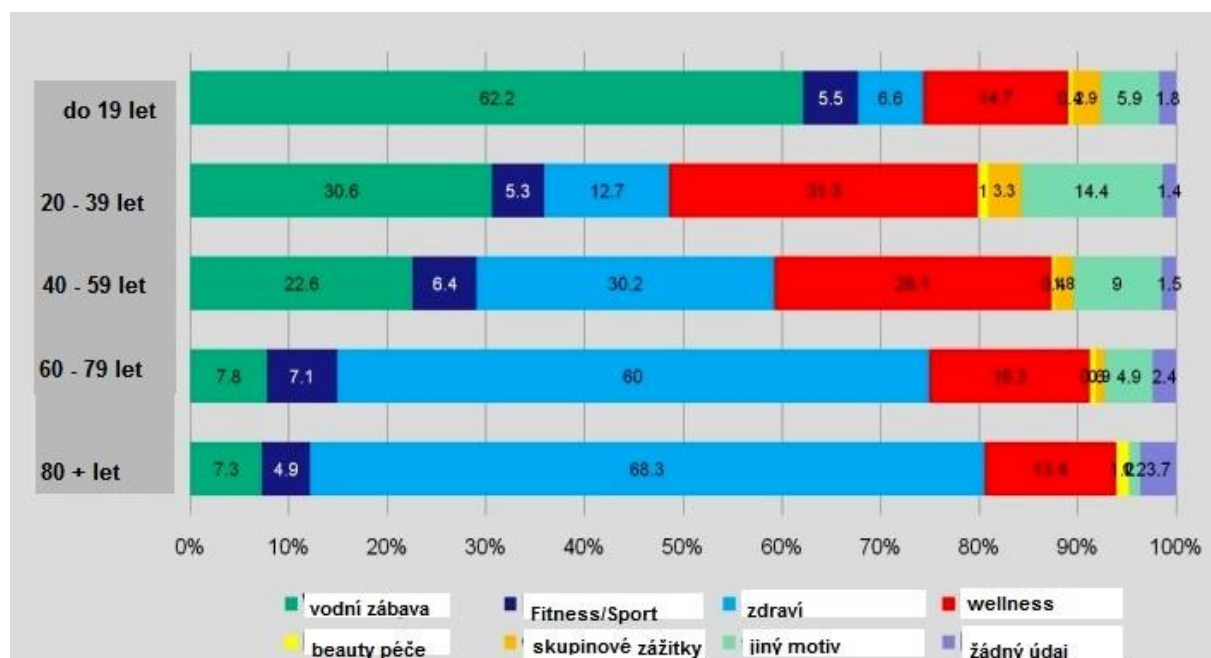
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

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

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

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

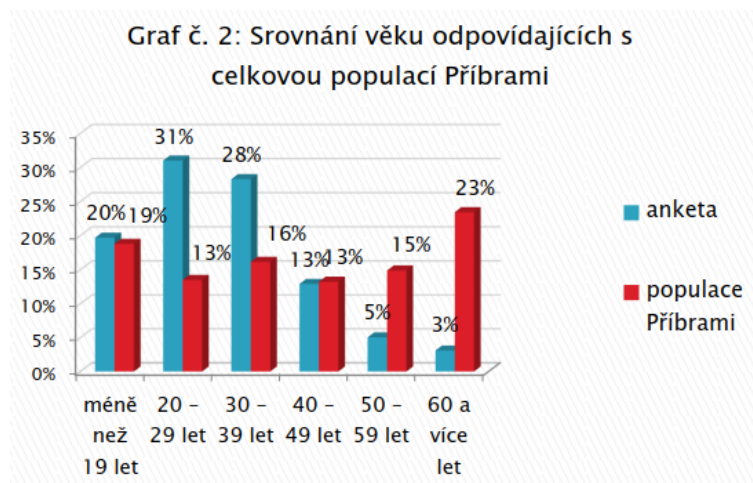
Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.



Obrázek 13 – 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 14 - 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.

4.2 Analýza konkurence

Vzhledem k parametrům a charakteru projektu je možné vymezit věcně a prostorově relevantní trh, jako trh se spádovou do 60 minut, a to ještě v dané lokalitě s významným akcentem na dojezdovou vzdálenost do 30 min.

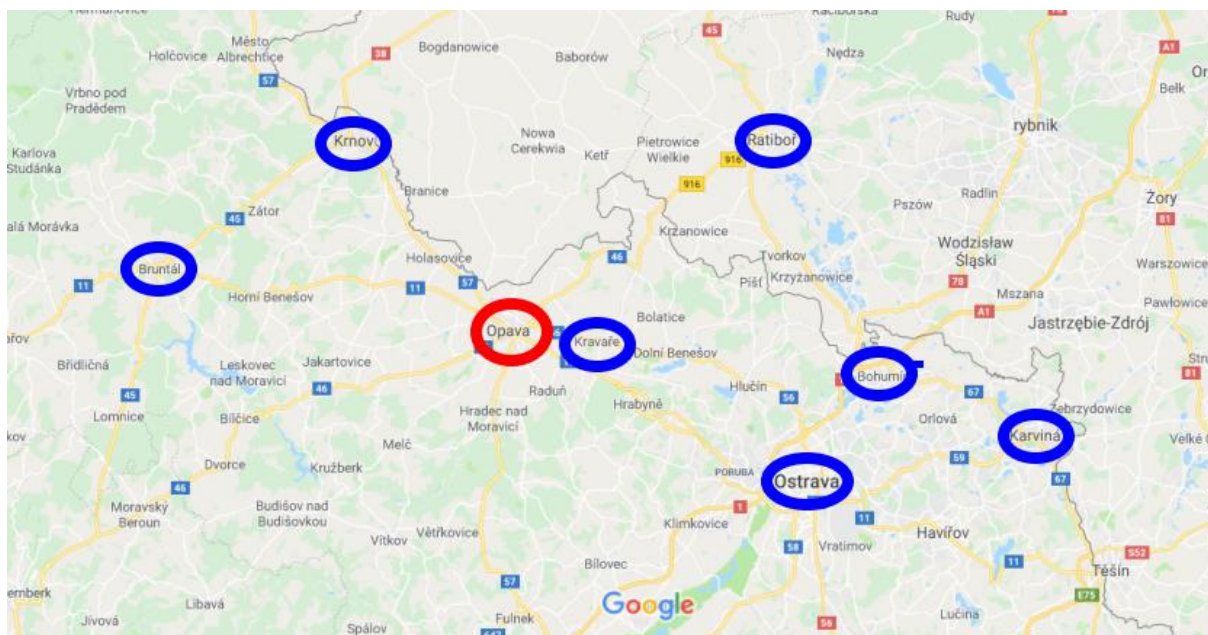
V přehledu potenciální konkurence jsou uvedeny zařízení pro koupání, relaxaci a plavání v zájmové oblasti.

V rámci analýzy nabídky, byly jako potencionálně konkurenční zařízení zkoumány veřejné kryté bazény, v jejichž areálu existuje nabídka i jiných aktivit, než plavání jako jsou sauny apod.

Vzhledem ke zvolenému provoznímu konceptu nebyly jako přímo relevantní z hlediska konkurence hodnoceny letní koupaliště a přírodní nádrže v okolí, které také slouží v létě pro koupání.

Výstupy analýzy vychází z informačních materiálů, ceníků, výročních zpráv, webových stránek, městských výročních zpráv.

Mapa krytých bazénů v okolí Opavy



Obrázek 15 – Mapa krytých bazénů v okolí Opavy (zdroj: www.google.com)

Přehled konkurenčních zařízení:

Kravaře

Aquapark Kravaře je součástí Buly Arény, která poskytuje hotelový a sportovní komplex, jehož součástí je i zimní stadion a aquapark. Aquapark byl otevřen v roce 2008. Aquapark nabízí omezenou možnost kondičního plavání, ale je zaměřen na vodní relaxaci.

Vybavení:

Obsahuje hlavní bazén, který kromě 2 plaveckých drah v délce 25 m obsahuje i chrliče, vodní děla, jeskyni, vodopád a divokou řeku. Dále je v areálu umístěn whirlpool, bazénky pro děti s vodními hříby, 65 m dlouhý tobogán, bar s občerstvením, sauna, pára a masáže.

Kravaře mapa



Obrázek 16 – Město Kravaře, letecký snímek, aquapark (zdroj: www.google.com)



Obrázek 17 - Kravaře – aquapark areál (zdroj: www.google.com)



Obrázek 18 - Kravaře – aquapark areál (zdroj: www.google.com)



Obrázek 19 - Kravaře – aquapark vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 20 - Kravaře – aquapark vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice	120 mil. Kč (v roce 2008)
Návštěvnost:	cca 150 000 ročně
Výhody:	součást víceúčelového areálu teplá voda - 30 stupňů relaxační zóny
Nevýhody:	málo wellness služeb není venkovní zóna již bude 10 let v provozu velká konkurence v projektu z Opavy

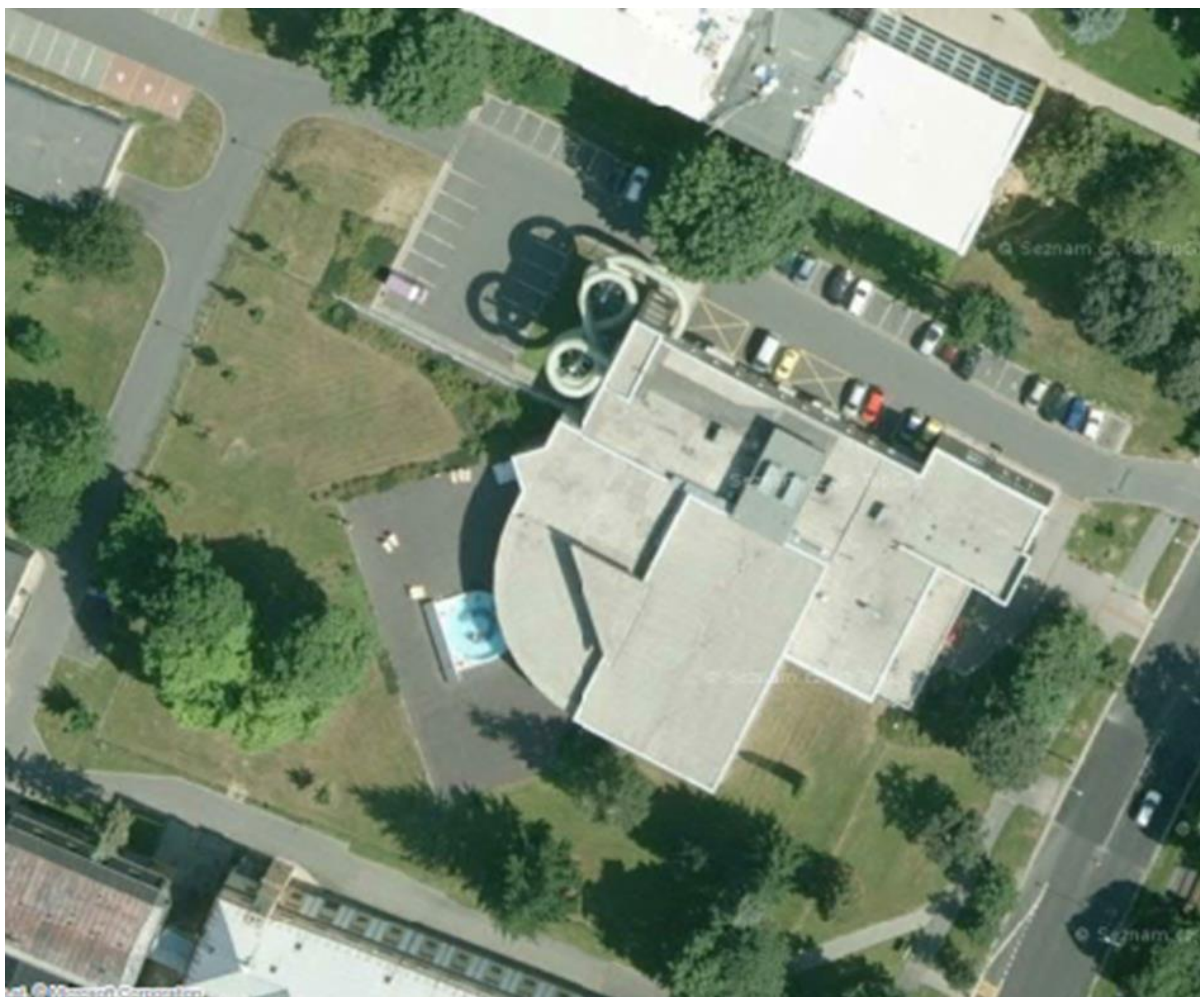
Bruntál

Původní plavecký bazén byl v roce 2010 rekonstruován a rozšířen na krytý volnočasový areál. Není zde venkovní areál u bazénu ani sauny, které by se však měli dostavovat.

Vybavení:

- rekreační bazén (členitý bazén s vodními a vzduchovými atrakcemi, rozmístěnými po celé ploše bazénu, masážní trysky s tvarovanými vyústky umožňující masáže celého těla)
- vířivky (dvojice vířivých kruhových bazénů, opatřených masážní lavicí se vzduchovými a masážními tryskami)
- parní sauna (aromatická parní sauna se samostatným umístěním v mužské a ženské části)
- plavecký bazén (délka 25 m s šesti plaveckými dráhami)
- divoká řeka (samostatně tvarovaný kruhový bazén umístěný do venkovní terasy a propojený s rekreačním bazénem, podvodní trysky způsobují permanentní pohyb vody)
- výukový bazén (rozdělený na mělkou a hlubší část s vodním hříbem a skluzavkou, hloubka vody od 10 do 60 cm)
- tobogán (stometrový krytý tobogán se zabudovanými zrychlovacími prvky)
- restaurace
- fitness a masáže
- sport shop
- slaná voda

Bruntál mapa



Obrázek 21 – Město Bruntál, letecký snímek, plavecký areál s bazénem (zdroj: www.google.com)



Obrázek 22 - Bruntál – vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 23 - Bruntál – venkovní bazénu (zdroj: www.google.com)



Obrázek 24 - Bruntál – krytý plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 25 - Bruntál – skluzavka s venkovním areálem (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Investice: cca 155 mil Kč

Návštěvnost: cca 180 000 ročně

Výhody: slaná voda
relaxační část s výplavovým bazénem
atrakce pro děti

Nevýhody: není velká letní zóna, chybí venkovní bazén
nejsou sauny (jsou v jiném objektu ve městě)
málo odpočinkových ploch

Krnov

Bazén a sauna v Krnově jsou potenciální konkurence pro nové zařízení v Opavě. Při stávajícím stavu je to konkurence velmi malá, ale naroste, pokud se zrealizuje nové zařízení.

Vybavení

- Plavecký bazén (25x12 m)
- Sauny (parní a suchá včetně vířivé vany)
- Občerstvení



Obrázek 26 – Město Krnov, letecký snímek, pozemek krytý bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 27 - Fotografie pozemku bazénu Krnov, bazénu (zdroj: autor)



Obrázek 28 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)



Obrázek 29 - Fotografie interiéru bazénu (zdroj: autor)

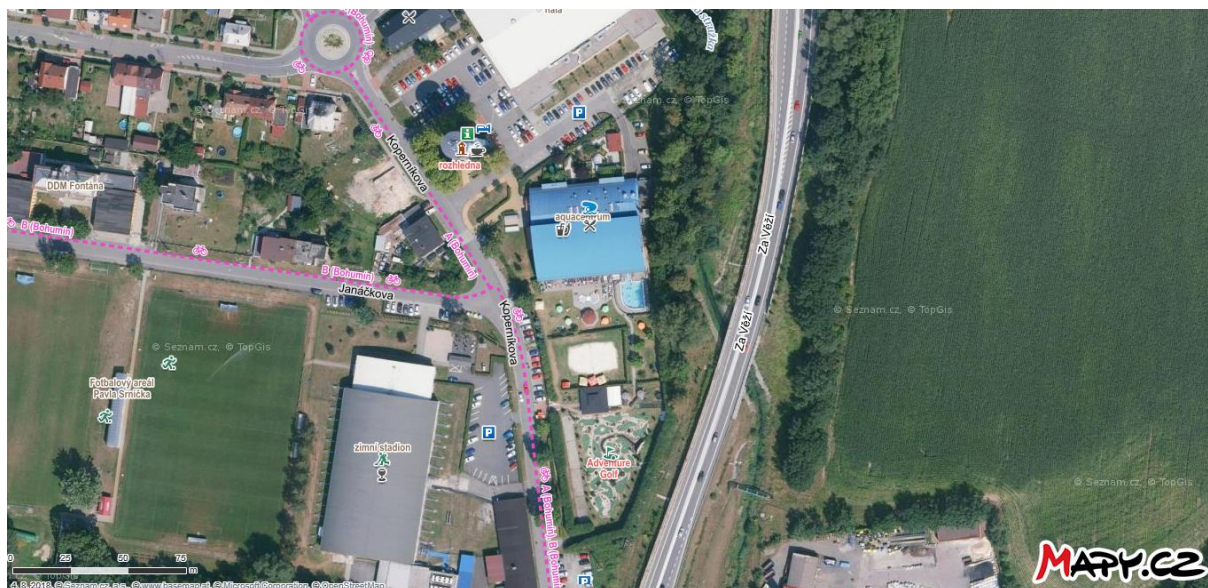
Hodnocení zařízení:

Výhody: má svoji spádovou oblast

Nevýhody: starší zařízení
málo prostoru k relaxaci po sauně

Bospor Bohumín

Aquacentrum je součástí komplexu Bohumínského sportovního centra BOSPOR. Aquacentrum nabízí plavání kojenců, dětí ve školkách a školách i plavání veřejnosti. To vše ve venkovním i vnitřním bazénu s doprovodnými atrakcemi. V areálu je 25 metrový plavecký bazén, relaxační bazén, masážní trysky, chrliče, vodopád, venkovní bazén, tobogán o délce 48 metrů, dětské brouzdaliště, whirlpool, sauny (finská, parní, infra), občerstvení, masáže, plavecká škola. V roce 2014 byl wellness rozšířen o venkovní whirlpool a venkovní ochlazovací bazén.



Obrázek 30 - Aquacentrum Bohumín, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



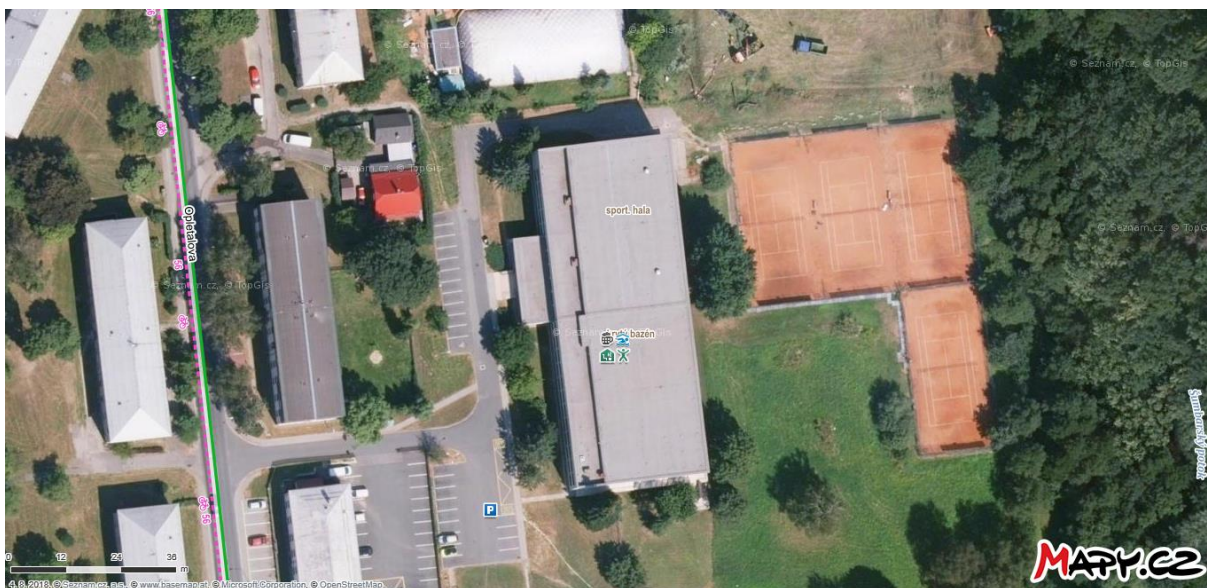
Obrázek 31 - Aquacentrum Bohumín – pohled na areál (zdroj: www.google.com)



Obrázek 32 - Aquacentrum Bohumín – vnitřní hala (zdroj: www.google.com)

Krytý plavecký bazén Havířov

Součástí 25 metrového plaveckého bazénu je i sauna s ochlazovacím bazénkem. Zařízení ke koncepčně staré. Připravuje se však nový projekt v lázních Darkov.



Obrázek 33 - Krytý plavecký bazén Havířov, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



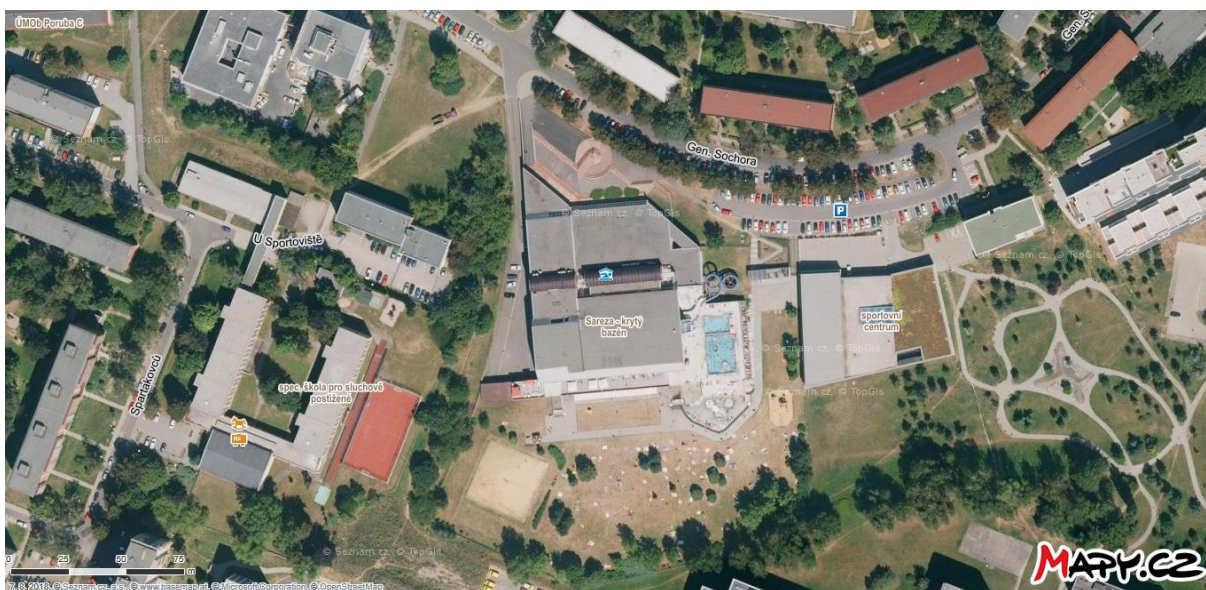
Obrázek 34 - Krytý plavecký bazén Havířov – plavecký bazén (zdroj: www.google.cz)

Nevýhody:

- Stará budova
- Žádný saunový svět
- Žádné atrakce

Ostrava

Krytý bazén Sareza obsahuje 100 metrový tobogan s měřením rychlosti, plavecký bazén, dětský bazén a venkovní výplavový bazén. V saunovém světě nalezneme finskou saunu, keltskou saunu, páru, ochlazovací bazének a relaxační zónu.



Obrázek 35 - Ostrava, Krytý bazén Sareza, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 36 - Krytý bazén Sareza – pohled na hlavní vchod (zdroj: www.google.com)



Obrázek 37 - Krytý bazén Sareza – tobogan a venkovní bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 38 - Krytý bazén Sareza – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Výhody: zázemí velkého města
 snaha o doplňování atrakcí

Nevýhody: koncepčně staré zařízení

Frýdek-Místek, aquapark Olešná

Areál nabízí přes léto i venkovní aquapark s plaveckým i neplaveckým bazénem, tobogany a skluzavkou. Celoročně je otevřený krytý aquapark s toboganem, menší divokou řekou, vířivkou, dětský bazének. Saunový svět obsahuje finskou saunu, parní lázeň, solnou římskou lázeň.



Obrázek 39 - Frýdek-Místek, krytý aquapark Olešná a letní aquapark Olešná, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 40 - Aquapark Olešná – vnitřek zařízení (zdroj: www.google.com)



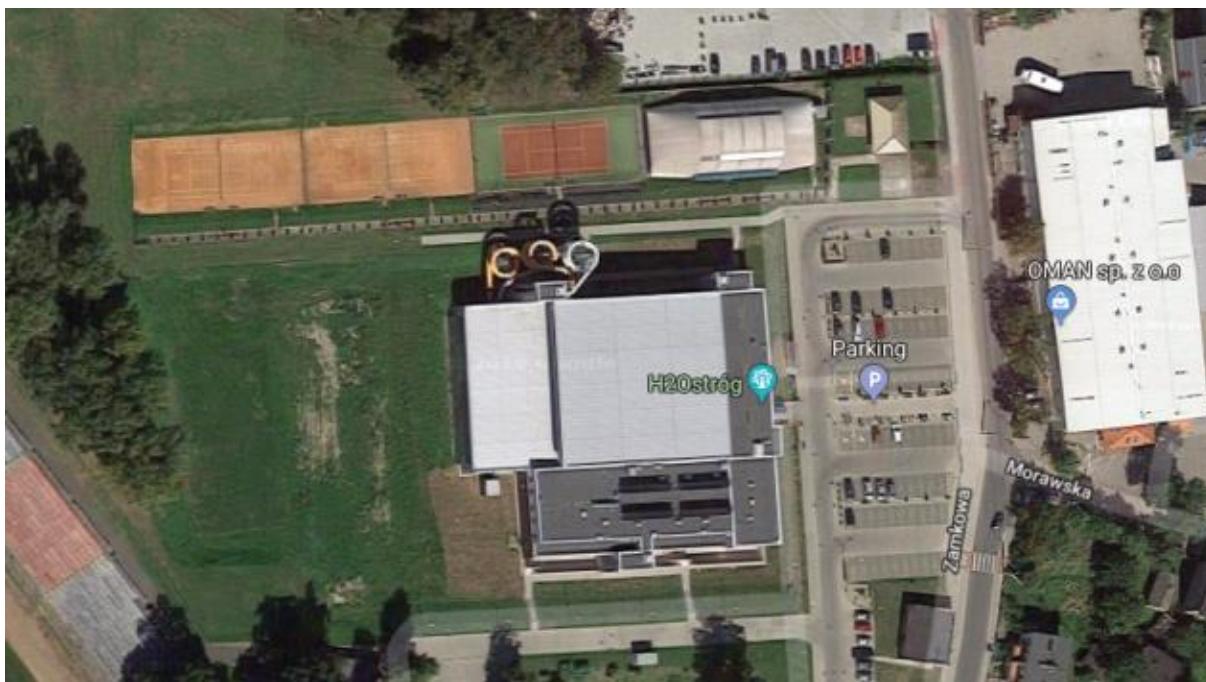
Obrázek 41 - Aquapark Olešná – pohled na tobogan (zdroj: www.google.com)



Obrázek 42 - Aquapark Olešná – letní venkovní část (zdroj: www.google.com)

Ratiboř – H2Ostróg

Za hranicemi je aquapark v Ratiboři v Polsku. Nabízí dva tobogany, divokou řeku, 5 bazénů, dětské brouzdaliště. V relaxační zóně nalezneme dvě vířivky, vanu s minerály, finskou saunu, parní saunu a relaxační místnost.



Obrázek 43 - Ratiboř, pozemek před stavbou, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 43 - Ratiboř – pohled na budovu (zdroj: www.google.com)



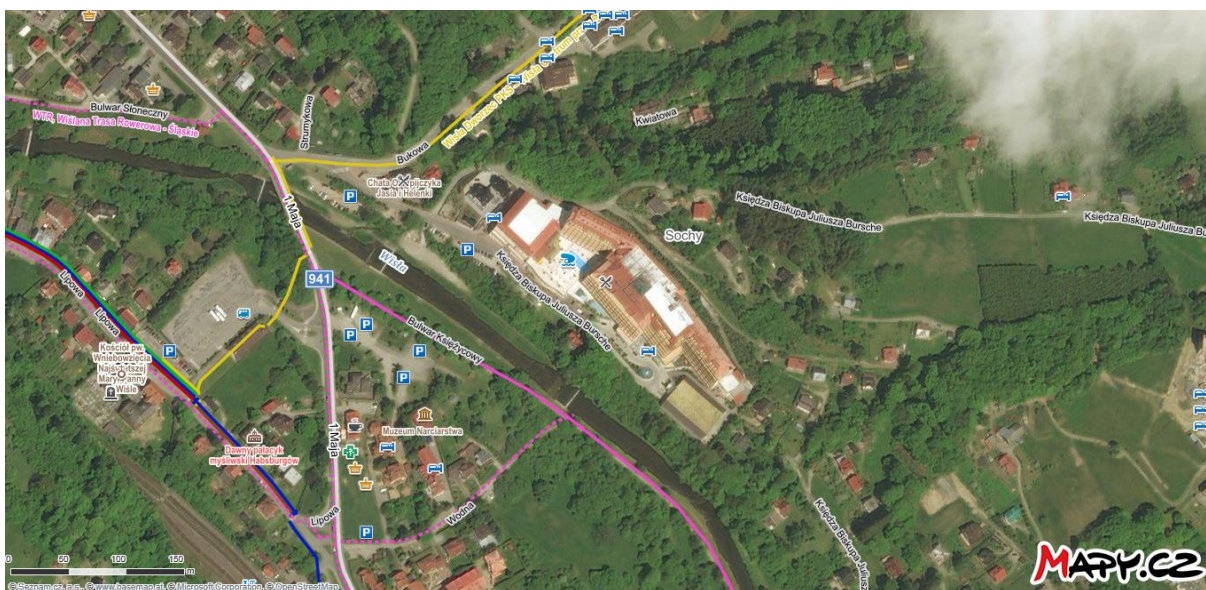
Obrázek 44 - Ratiboř – vnitřní atrakce (zdroj: www.google.com)



Obrázek 45 - Ratiboř – pohled na tobogany (zdroj: www.google.com)

Visla – Aquapark Tropikana

Luxusní resort v sousedním Polsku, nachází se kousek za Třincem. Moderní aquapark se širokým spektrem služeb.



Obrázek 46 - Visla, luxusní resort v přírodě, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 47 - Visla – pohled na resort a venkovní bazény (zdroj: www.google.com)



Obrázek 48 - Visla – interiér (zdroj: www.google.com)



Obrázek 49 - Visla – tobogany (zdroj: www.google.com)

Šternberk – krytý bazén se teprve plánuje

Investice je 154 milionů korun bez DPH. V plánu je krytý bazén, relaxace a wellness.



Obrázek 50 - Šternberk – odhadovaná podoba krytého bazénu a wellness (zdroj: www.google.cz)



Obrázek 51 - Šternberk – odhadovaná podoba krytého bazénu a wellness (zdroj: www.google.cz)

Přímá konkurence – hodnocení:

- nyní Krnov orientován především na kondiční plavání
 - jen Bruntál a Kravaře mají nyní i „zábavní a relaxační“ části
 - velmi slabá nabídka wellness služeb – především sauny
 - nízké ceny za vstupy do Vodních částí
 - Bruntál i Kravaře jsou „zánovní“ projekty, které však budou v příštích letech investice na rozvoj či technologickou údržbu
 - projekty na Polské straně nejsou nyní konkurencí s výjimkou projektu v Ratiboři
 - konkurencí bude projekt v Krnově, nutné hledat proti němu „USP“
-
- **konkurencí pro nové zařízení v Opavě jsou však i jiné sportovní, kulturní či jakékoliv další volnočasové aktivity ve městě**

Nepřímá konkurence – hodnocení:

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

Konkurence v oblasti Saun v Opavě a okolí:

Health park	vstup 350 Kč Vybavení: 1x finská sauna, 1x aroma sauna
Hotel Katharein	vstup 290 Kč Vybavení: 1x finská sauna, 1x pára, 1x infra
Relax centrum Petra	vstup 200 Kč/1 hod, 300 Kč/2 hod Vybavení: 1x finská sauna, 1x aroma sauna, 1x pára

Sauny v Ostravě:

Saunia Futurum Ostrava	vstup 295 Kč Vybavení: 6x různé sauny
Relaxdays Ostrava	vstup 285 Kč/ 2 hod Vybavení: 6x různé sauny

Konkurence – kryté bazény – porovnání cen vstupů

Typ zařízení	Místo	Vstupné (Kč/hod)	
		Dospělí	Děti
Wellness centrum	Bruntál	85–90 Kč	55–60 Kč
Krytý bazén	Krnov	50 Kč	30 Kč
Aquapark	Kravaře	95–115 Kč	70–95 Kč
Krytý bazén	Ratiboř (Polsko)*	84–102 Kč	

* přepočítáno z PLN

Tabulka 11 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

4.3 Analýza a odhad poptávky

4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu

Sportovně-relaxační zařízení vznikne jako nový projekt, který bude určen různým cílovým skupinám a za účelem sportovně – relaxačního využití.

Bude určen pro co 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 Opava 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
- Výuka plavání
- Vodní sporty – potápění, vodní pólo 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 nového Aquacentra zákaznickými skupinami:



Obrázek 52 – Model využití Aquacentra jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení

V této variantě bude nabídka služeb mnohem širší než v stávajícím bazénu. K plavecké části přibude relaxační a zábavní část s možností navštívit venkovní koupaliště, které je v sousedství plánovaného objektu. Dále je zde plánováno samostatné středisko Saunového světa, které doplní možnost rekreace v areálu a tuto vyhledávanou a růstovou službu.

Toto vše je zaměřeno na početnou skupinu návštěvníků, kteří vyhledávají obdobná zařízení s cílem relaxovat se a pobavit se. V těchto zařízeních pak i zákazníci tráví více času, a to za vyšší vstupné. Dále i více utrácí za doprovodný servis a to např. občerstvení, masáže atd.

4.3.2 Analýza poptávky

Počet obyvatel ve spádové oblasti od Opavy

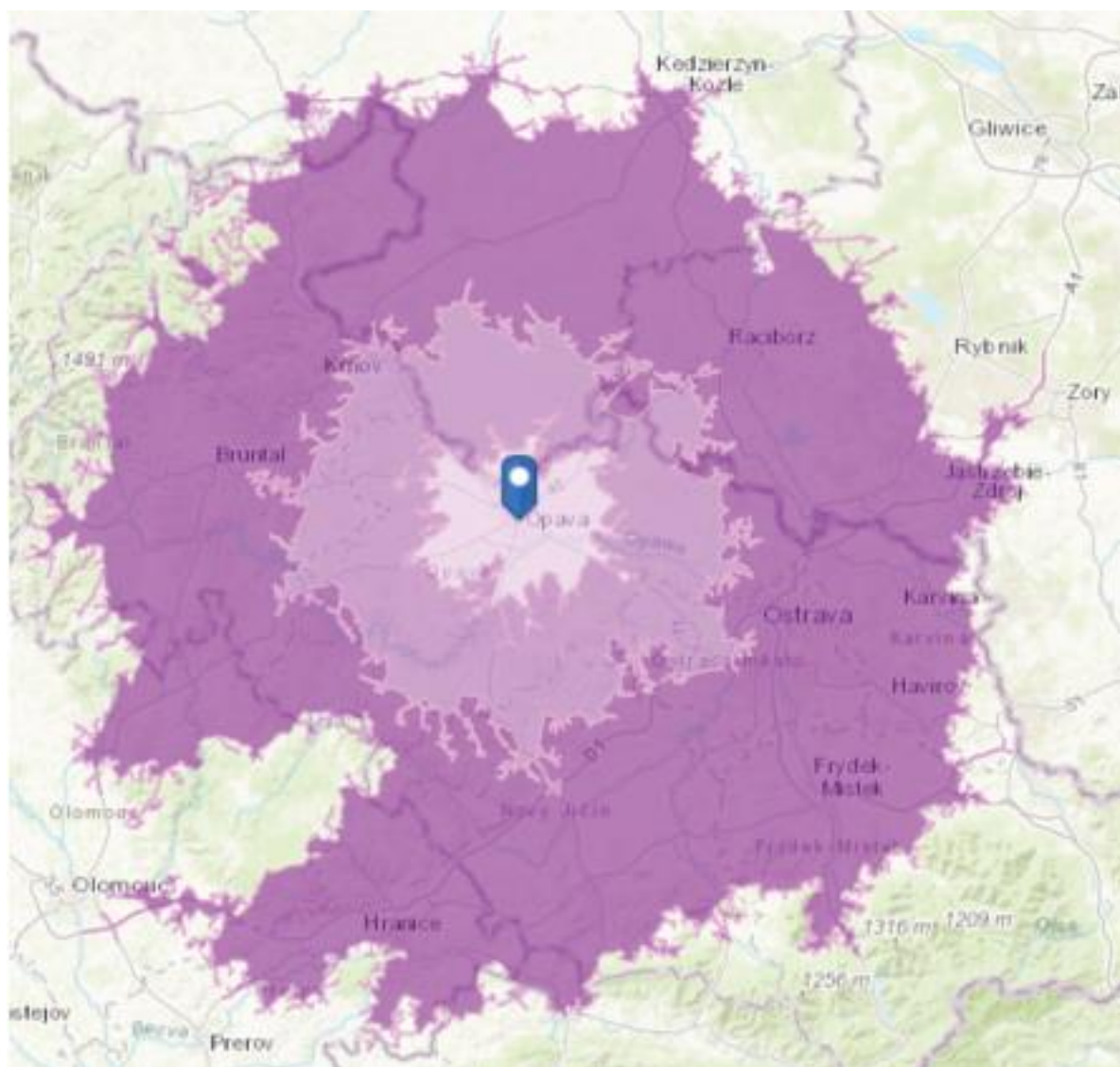
Dojezdová vzdálenost

čas v min.	počet obyvatel
0 - 15	95 343
16 - 30	199 546
30 - 60	849 946

Opava_(15_30_60_Minuty)



Tabulka 12 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech autem od Opavy



Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti autem ve spádové oblasti od Opava

Na základě těchto dat dojezdové vzdálenosti autem od Opavy byl modelován odhad návštěvnosti zařízení ve variantě optimistické, realistické a pesimistické. Model je zpracován na základě odborné zkušenosti.

Výpočet zákaznického potenciálu

Nový projekt

Potenciál

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvnícký potenciál
místo	0 - 15	95 343	28 603	100%	28 603	3,5	100 110
nejbližší okolí	16 - 30	199 546	59 864	70%	41 905	1	41 905
širší okolí	31 - 60	849 946	254 984	10%	25 498	0,5	12 749
turisté - město a okolí		84 329		10%	8 433	1	8 433
CELKEM							163 197

Roční návštěvnost bazén platících zákazníků

Scénář	koeficient	z toho	Bazény (75%)	Sauny (25%)
optimistický	100%	163 197	122 398	40 799
realistický	-20%	130 558	97 918	32 639
pesimistický	-40%	97 918	73 439	24 480

Plavecký bazén

Návštěvnost škol	3 904	10% se současného stavu
Návštěvnost platících zákazníků	15 922	80% současného stavu
Návštěvnost výukově-rehab. bazénu	4 000	
CELKEM - plavání	23 826	

Scénář	navýšení	platící plavci	navýšení	školy	CELKEM
optimistický	25%	19 903	100%	7 808	27 710
realistický	0%	15 922	0%	3 904	19 826
pesimistický	-25%	11 942	-10%	3 513	15 455

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - Krytý bazén

Scénář	CELKEM	z toho	Relaxace	Sauny	Plavci	Školy
optimistický	190 907		122 398	40 799	19 903	7 808
realistický	150 383		97 918	32 639	15 922	3 904
pesimistický	113 373		73 439	24 480	11 942	3 513

Výpočet zákaznického potenciálu

Starý bazén

Plavecká hala

Návštěvnost škol	35 134	90% průměru 2 let - 39038, 10% na novém
Návštěvnost plaveckých oddílů	80 000	odhad provozovatele
Návštěvnost platících zákazníků	3 980	20% ze stávajícího počtu cca 19902, 80% na novém
CELKEM - plavání	119 114	průměr 416 denně

Sauna

sauny	4 204	50% průměrné roční stávající návštěvnosti 8408
CELKEM - sauna	4 204	

Scénář	Bazén						Sauna			
	navýšení	platící plavci	navýšení	školy	navýšení	oddíly	CELKEM	navýšení	sauna	CELKEM
optimistický	50%	5 970	10%	38 648	15%	92 000	136 618	20%	5 045	5 045
realistický	0%	3 980	0%	35 134	0%	80 000	119 114	0%	4 204	4 204
pesimistický	0%	3 980	-10%	31 621	-5%	76 000	111 601	-20%	3 363	3 363

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - Starý bazén

Scénář	CELKEM	z toho	platící plavci	školy	oddíly	sauna
optimistický	141 662		5 970	38 648	92 000	5 045
realistický	123 318		3 980	35 134	80 000	4 204
pesimistický	114 964		3 980	31 621	76 000	3 363

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - bazény v OPAVĚ

Nový projekt	CELKEM	z toho	Relaxace	Sauny	Plavci	Školy
optimistický	190 907		122 398	40 799	19 903	7 808
realistický	150 383		97 918	32 639	15 922	3 904
pesimistický	113 373		73 439	24 480	11 942	3 513

Starý bazén	CELKEM	z toho	Relaxace	Sauny	Plavci	Školy	Oddíly
optimistický	141 662			5 045	5 970	38 648	92 000
realistický	123 318			4 204	3 980	35 134	80 000
pesimistický	114 964			3 363	3 980	31 621	76 000

Letní koupaliště	CELKEM	z toho					Koupaliště
optimistický	0						44 901
realistický	0						33 683
pesimistický	0						22 683

CELKEM	CELKEM	z toho	Relaxace	Sauny	Plavci	Školy	Oddíly	Koupaliště
optimistický	377 470		122 398	45 844	25 873	46 455	92 000	44 901
realistický	307 385		97 918	36 843	19 902	39 038	80 000	33 683
pesimistický	251 020		73 439	27 843	15 922	35 134	76 000	22 683

Výpočet zákaznického potenciálu

Letní koupaliště

Venkovní areál letního koupaliště

návštěvnosti		33 683	průměr 15 let
	min.	22683	rok 2008
	max.	44901	rok 2019

Tabulka 13 – Výpočet zákaznického potenciálu

Metodika vychází ze statistických dat počtu obyvatel v dojezdových vzdálenostech. V zóně se vždy uvažuje jen 30% populace, kterou druh této činnosti zajímá. Pro tento teoretický potenciál je dle dojezdové vzdálenosti modelován zkušenostní počet návštěv zařízení ročně.

Toto je základní údaj návštěvnosti v optimistické variantě. Pro realistickou variantu se snižuje o 20 % a pro pesimistickou o dalších 20 %. To je návštěvnický potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je odhadnut dle místních podmínek na 25 % z celkového potenciálu návštěvníků.

Pro modelaci návštěvnosti kondičního plavání se vychází ze zkušenosti s návštěvností v obdobných zařízeních.

U návštěvnosti letního areálu se vychází z průměru posledních 15 let.

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 Opavou. V číslech jsou odchylky v metodice započítávání např. dětí při výuce plavání apod.

město	počet obyvatel	návštěvnost za rok
Horaždovice	5 500	115 000
Kravaře	6 700	150 000
Sušice	11 000	125 000
Prachatice	11 000	65 000
Kuřim	11 000	210 000
Beroun	19 000	170 000
Vyškov	22 000	250 000
Uherské Hradiště	25 000	380 000
Kolín	31 000	295 000
Příbram nyní	32 000	200 000
Tábor	35 000	150 000
Třebíč	36 000	260 000
Mladá Boleslav	44 000	285 000
České Budějovice	94 000	195 000
Olomouc - Aquapark	100 000	200 000
Olomouc - bazén	100 000	300 000
Aquapalace Praha	-	850 000
Aqualand Moravia	-	720 000

Tabulka 14 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Návštěvnost ovlivňují u jednotlivých zařízení především tyto faktory:

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

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.

4.3.3 Vliv sezónnosti

Vliv sezónnosti je u obdobných zařízení významný jako i vliv návštěvnosti dle 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 výkyvy mezi pracovními dny a dny volna, ale je obecně větší v zimních měsících než v letních, kdy se návštěvnost přeskupuje na letní koupaliště. Roli zde hraje i pracovní režim obyvatel v okolí z hlediska především práce na směny.

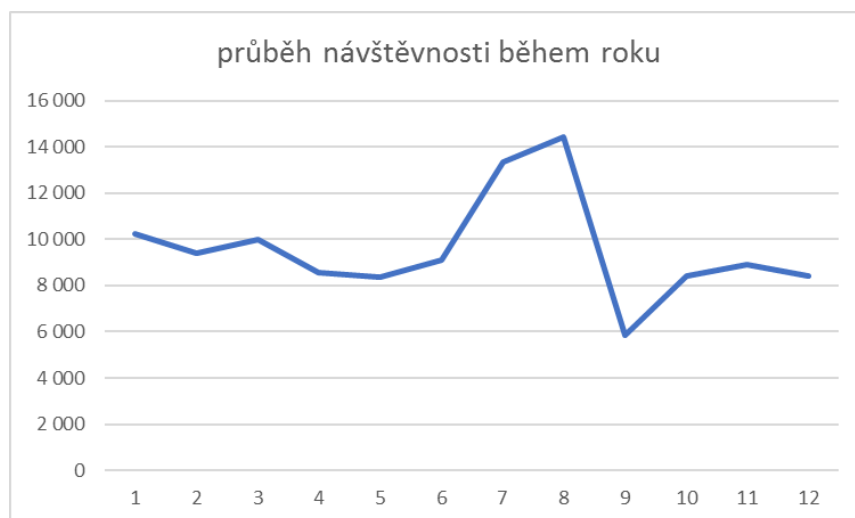
Sauny mají největší návštěvnost od října do dubna, ale zde je efekt počasí ještě významnější. Koncipováním Saunového světa i s venkovní zahradou se však zajistí i návštěvnost během jindy nízké letní sezony.

Pro venkovní koupaliště je zásadní jen období letních prázdnin, kde podle počasí v daném roce se pohybuje otevírací doba areálu cca 60–80 dní, z toho však koupacích dní může být jen pár desítek s ohledem na slunečné či deštivé počasí.

Proto je vhodné, že 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.

Předpokládaný průběh návštěvnosti během roku



Graf 3 – Předpokládaný průběh návštěvnosti během roku

Tento graf představuje předpoklad průběhu návštěvnosti v průběhu roku pro realistickou verzi návštěvnosti zařízení.

Je patrný největší objem návštěvnosti v letních měsících, kdy jsou letní prázdniny a lidé mají volný čas na využívání obdobných zařízení (letní koupaliště a vodní relaxační světy). Naopak největší propad návštěvnosti je v září.

Z tohoto důvodu je vhodné zařízení otevřít před letními prázdninami.

5 POPIS ŘEŠENÍ PROJEKTU

V rámci zpracování Studie proveditelnosti byl posouzen vítězný návrh z architektonické soutěže na výstavbu nového bazénu a možnosti úprav stávajícího areálu Městských lázní

Toto posouzení směřovalo k zhodnocení projektové dokumentace z hlediska provozu a vedlo k doporučení úprav, které by zlepšili fungování objektu po provozním stránce a přispěli k větší atraktivitě nabídky pro zákazníky a tím i k lepším budoucím ekonomickým výsledkům.

5.1 Městské lázně

5.1.1 Stávající stav Městských lázní

Jedná se o třípodlažní objekt skeletové konstrukce s prosklenou fasádou do bazénové haly. Dispozičně je vstup umístěn z ulice Zámecký okruh s převýšením cca ½ podlaží od chodníku.

V 1.NP se nachází vstup do objektu se vstupní halou a recepcí. Z haly se vstupuje do prostoru sauny a pánských šaten. Po schodišti jsou pak přístupné dámské šatny a pronajímatelné části jako kadeřnictví apod. V 2.np jsou také kanceláře bazénu a nevyužitý prostor zasedací místnosti. V 1.PP je technologické zázemí a relativně rozsáhlé nevyužívané prostory.

V objekt odpovídá designově době svého vzniku a je již morálně značně zastarán. Technicky je nutné provést obměnu veškerých instalací. Jen byla provedena částečná obměna bazénové technologie, která funguje v systému bez akumulární jímky. Dále byly nedávno vyměněny vzduchotechnické jednotky, ale rozvody vzduchotechniky jsou původní. Jinak je nutná rekonstrukce především obvodového pláště a střechy z důvodu špatných tepelně-technických parametrů. V interiéru se pak jedná o nutnost rekonstrukce podhledu nad bazénem, kde již odpadávají odrezlé šrouby zavěšeného hliníkového podhledu. Také samotná bazénová vana potřebuje výměnu bazénových obkladů.

Je vhodné vyřešit i bezbariérovost objektu a možnost bezpečného zaparkování autobusu pro vystoupení a nastoupení dětí na plaveckou výuku.

Z hlediska vybavení nabízí objekt možnosti jen pro plaveckou výuku a kondiční plavání. Z hlediska relaxace pak finskou saunu a parní kabinu

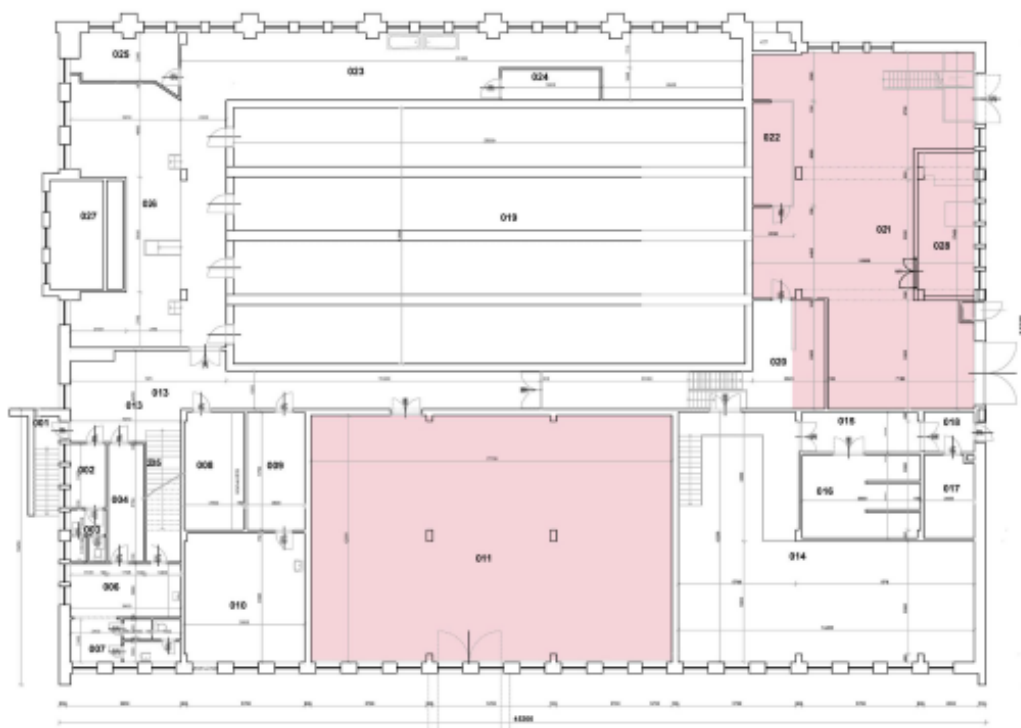
Celkově dle současných měřítek bazénů je stávající objekt Městských lázní zastarán a pro další fungování se zaměřením na výuku plavání a sportovní oddíly, potřebuje celkovou rekonstrukci.

Odhad nutné rekonstrukce je maximálně do 5 let.

Dle provedeného odhadu a ve srovnání s obdobnými bazény by se jednalo o investici ve výši cca 90–100 mil. Kč bez DPH.

Půdorys 1.PP

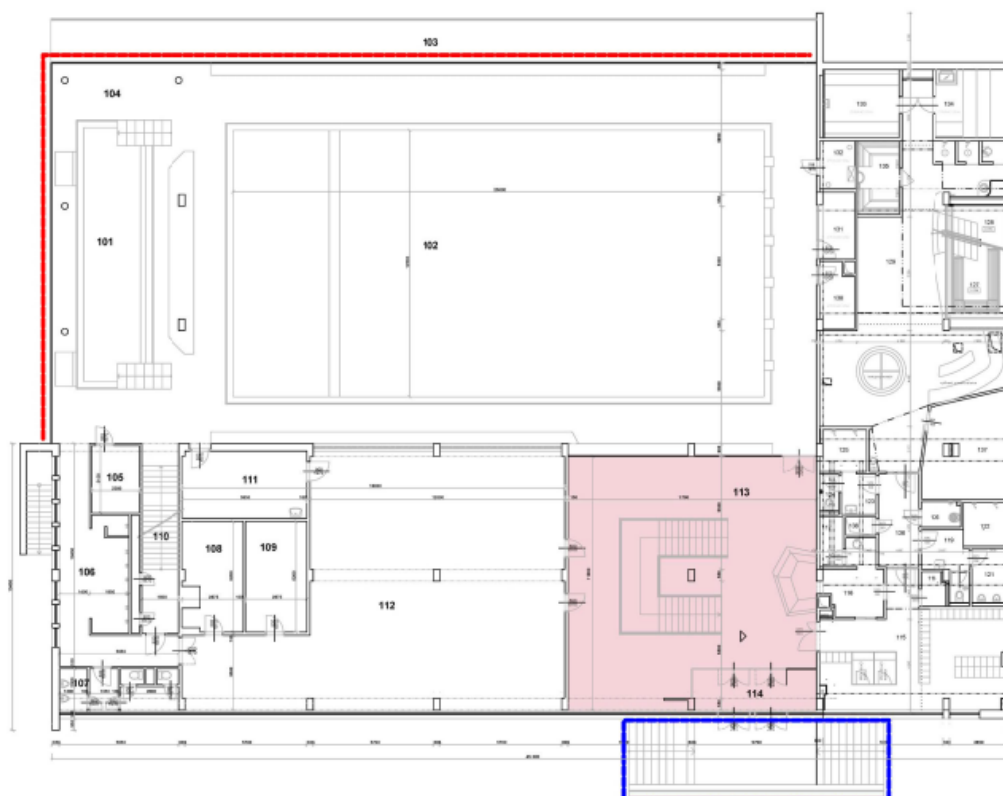
PŮDORYS 1.PP - STÁVAJÍCÍ STAV + NÁVRH ÚPRAV PRO TECHNOLOGII WELLNESS



Obrázek 53 – Půdorys stávající stav

Půdorys 1.NP

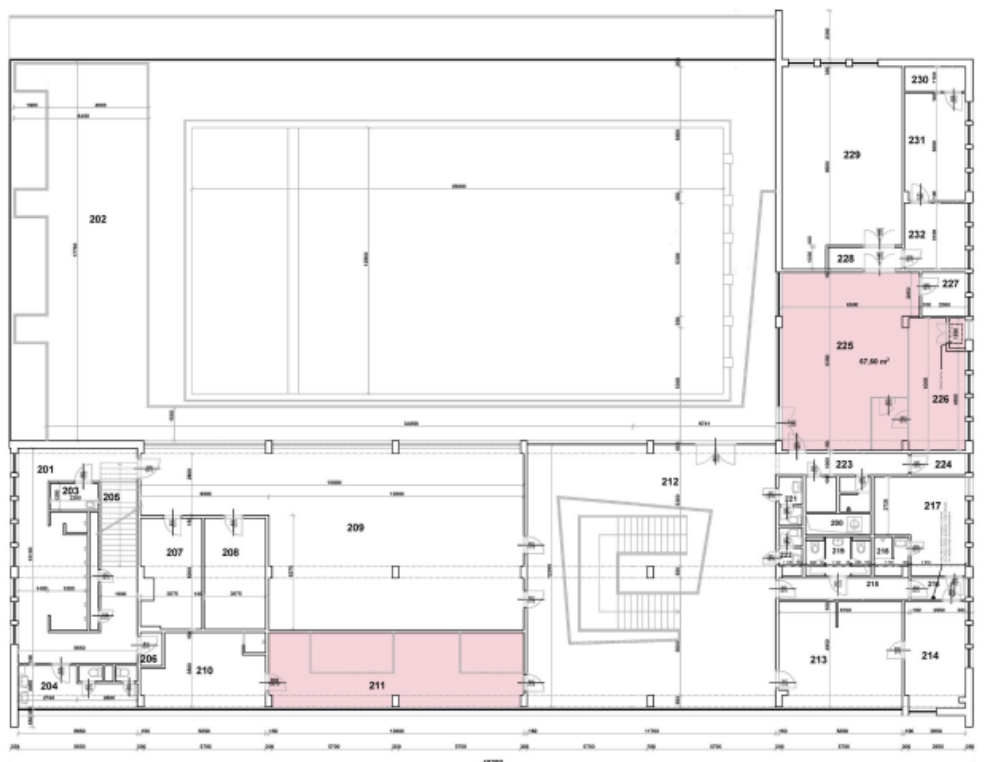
PŮDORYS 1.NP - STÁVAJÍCÍ STAV + NÁVRH WELLNESS (OSA PROJEKT - 12/2014)



Obrázek 54 – Půdorys stávající stav

Půdorys 2.NP

PŮDORYS 2.NP - STÁVAJÍCÍ STAV + ÚRAVY VZNIKLÉ NÁVRHEM WELLNESS V 1.NP (OSA PROJEKT - 12/2014)



Obrázek 55 – Půdorys stávající stav

5.1.2 Navržené úpravy Městských lázní

Pro variantu zachování stávajícího plavecké bazény a požadavku na zachování i fungování stávající sauny a páry byly navrženy tyto provozní a dispoziční úpravy objektu. Navržené úpravy směřují ke zlepšení využití objektu pro výuku plavání a sportovní oddíly.

Jedná se o úpravu vstupní haly, kde by vznikla nová pozice recepce pro odbavení zákazníků mimo hlavní průchozí koridor. Bylo navrženo rozdělení haly na čístečnou a čekací, a to formou turniketů, aby do budoucna i provoz mohl fungovat na systému čipů pro přístup, pro uzamčení skříňky apod. samotná hala se rozšířila, aby zde byl dostatečný prostor pro čekání dětí po plavecké výuce na autobus apod. zároveň některé služby z 2.NP by se přesunuly blíže k ulici – např. kadeřnictví atd.

Vytvořil by se společný blok recepce s návazností na pozici plavčíka.

Prostor sauny by se jen minimálně zmenšil, ale vytvořil by se nový přístup z bazény do saun, aby i v dopoledních hodinách mohly děti v rámci plavecké výuky využívat saunu či páru.

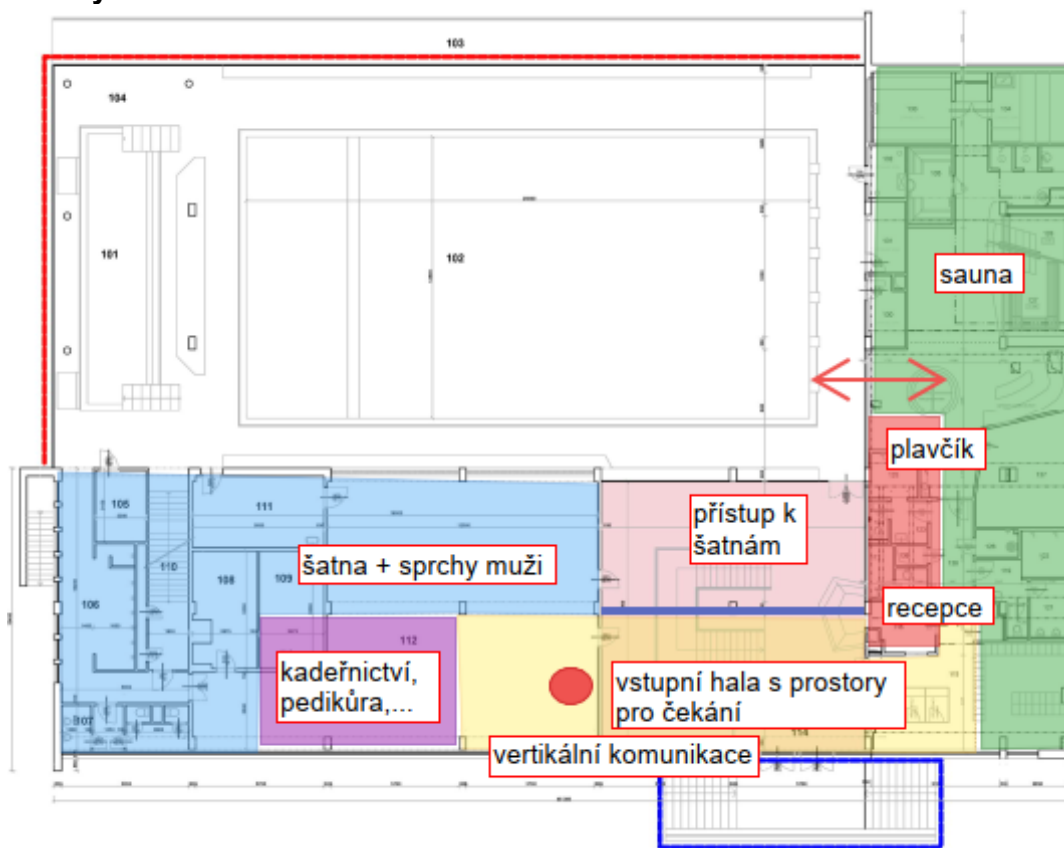
Šatny by byly uzpůsobeny především pro skupiny pro plaveckou výuku či zájmové plavecké a jiné sportovní oddíly.

Byl by nově vybudován bezbariérový přístup z ulice a mezi podlažími.

V 2.NP by zůstaly dámské šatny, zázemí vedení bazény a prostory pro zaměstnance. Dále by zde mohly být prostory pro služby na objednání – masáže, rehabilitace atd. nevyužívaný prostor zasedací místnosti by sloužil jako zázemí plaveckých klubů.

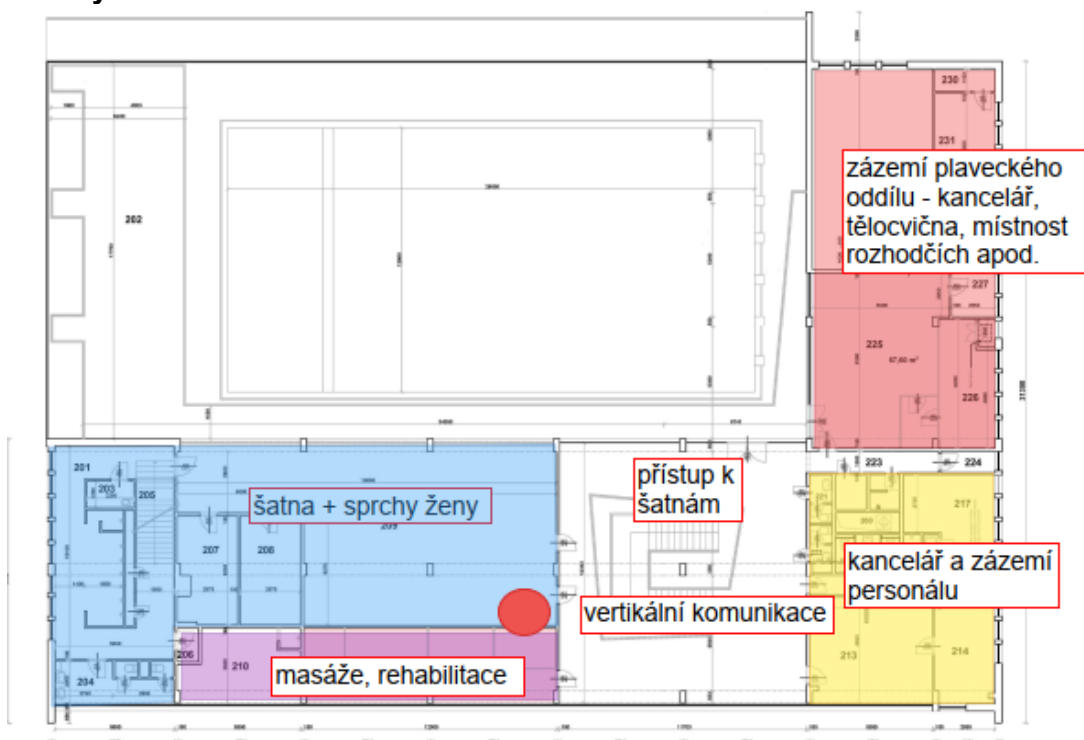
V 1.PP by bylo vhodné využít část prostoru přístupného ze vstupní haly pro vytvoření místa pro klubovou či sportovní činnost dětí

Půdorys 1.NP



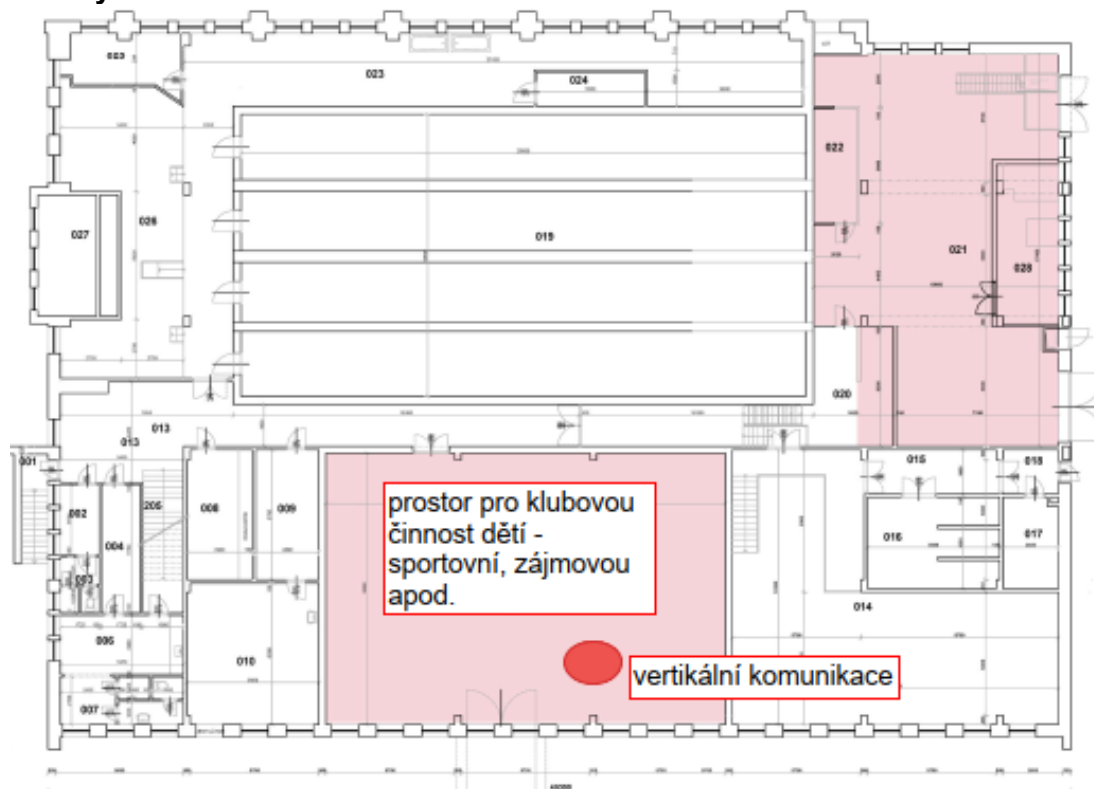
Obrázek 56 – Půdorys navrhovaný stav

Půdorys 2.NP



Obrázek 57 – Půdorys navrhovaný stav

Půdorys 1.PP



Obrázek 58 – Půdorys navrhovaný stav

Požadované funkce:

- Zachování plaveckého bazénu
 - Zaměření pro plavání škol a plaveckých oddílů
 - Veřejnost jen v podvečerních hodinách
 - Šatny skupinové pro lepší odbavení škol a oddílů
 - Zázemí plaveckých oddílů – kancelář, tělocvična apod.
 - Zvětšení vstupní haly a vytvoření čekacích prostor např. pro čekající děti na autobus
 - Komerční prostory přístupné z haly (kadeřnictví apod.) a v 2.np pro služby na objednání (masáže, rehabilitace apod.)
 - Vytvoření nové recepce s dostatečným před prostorem u recepce
 - Možnost prodeje drobného občerstvení na recepci / případně řešeno automaty
 - Rozdělení placené a neplacené zóny turniketem
 - Nová pozice plavčíka
 - Vytvoření bezbariérového přístupu do 2.NP
- Zachování sauny pro „štamgasty“ však propojená na bazén i pro využití škol
 - Finská sauna
 - Parní kabina
 - Ochlazovací bazének
 - Přístup z bazénové haly
- Využití 1.PP
 - Využití prázdných prostor v suterénu objektu – nájemní jednotky – sportovní oddíly, herny, klubová činnost apod.
 - přístup z upravené vstupní haly po samostatném schodišti

5.2 Nový projekt Aquacentra

Z architektonické soutěže v roce 2008 vzešel vítězný návrh řešení nového Aquacentra od týmu architektů Michal Bernart, Jan Bradáč, Jana Jeřábková, Pedro Prazeres, Radek Lizna. Celkem se soutěže účastnilo 30 soutěžních návrhů.

Tento návrh řešení celé území u stávajícího letního koupaliště pro nový bazén a zimní stadion. Dále je zde řešen park a nový hotel.

Objekt má v 1.PP vstup do objektu jako i přístup na letní koupaliště. Dále je zde prostor oddělených šaten se sociálním zázemím.

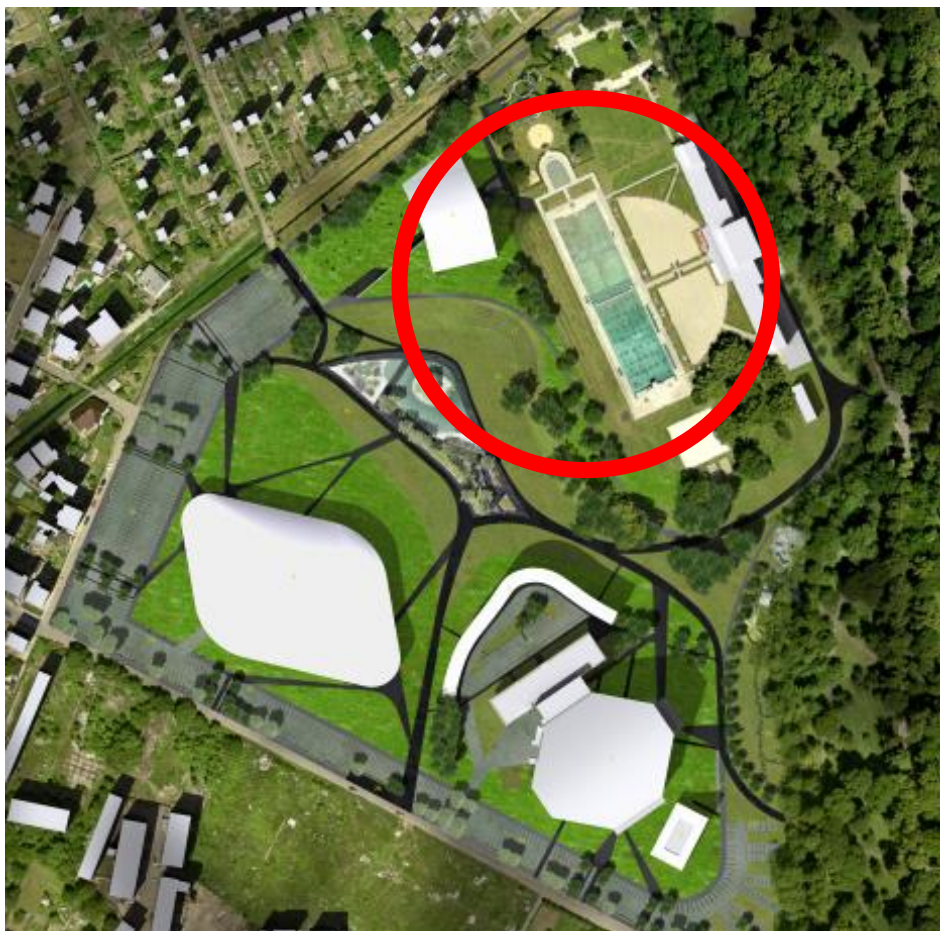
Dále je zde wellness, relaxační zóna a část technického zázemí.

V 1.NP je pak umístěna plavecká hala.

Celý objekt je částečně zapašten v terénu a vystupune z něj hala v 1.NP s orientací na jih do nově navrženého parku.

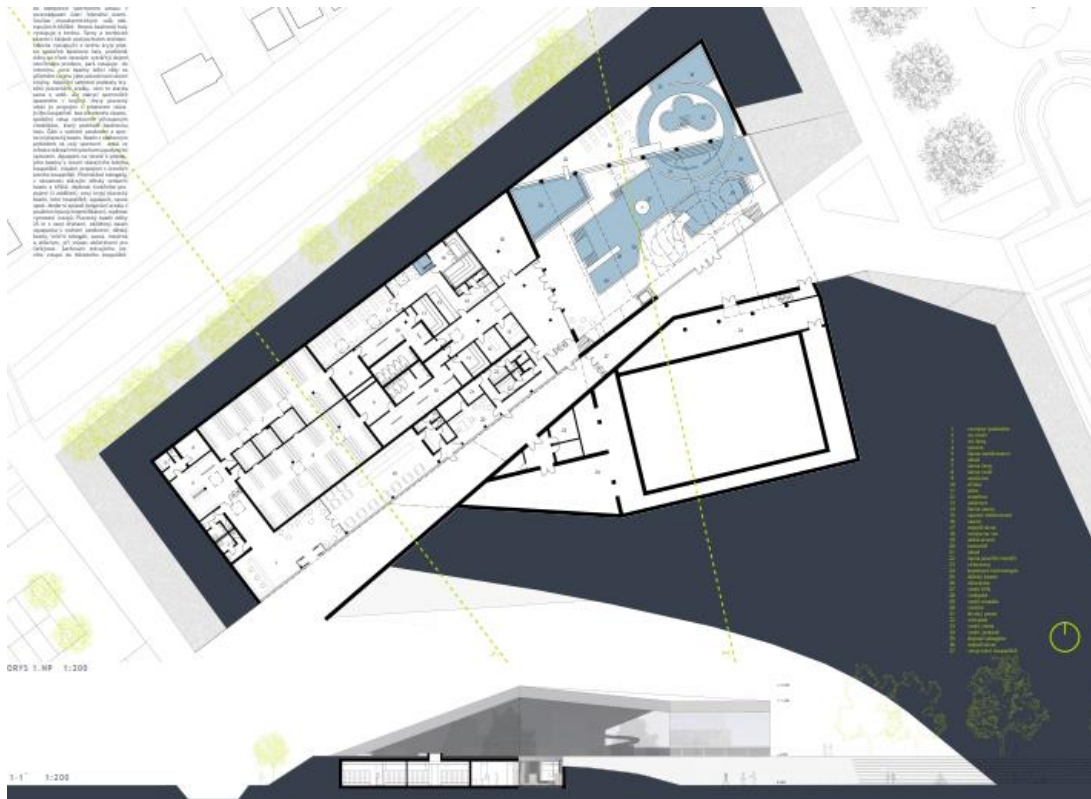
5.2.1 Vítězný architektonický návrh

Situace



Obrázek 59 – Situace – nový areál

Půdorys 1.PP



Obrázek 60 – Půdorys 1.PP - nový

Půdorys 1.NP



Obrázek 61 – Půdorys 1.NP - nový

5.2.2 Doporučené úpravy projektu

Při posouzení projektu provozními potřebami a doporučenou provozní náplní nového objektu, vzešly tyto podněty k úpravě vnitřní dispozice.

Jedná se především o změnu umístění některých středisek s ohledem na uvažovanou funkci a požadované vstupné, které by mělo vždy odpovídat se stupňující se výšší nejhodnotnějšímu prostoru.

Základní koncept navržených úprav:

- Atrakce pro jednotlivé cílové skupiny
- Základní střediska
 - Sportovní / kondiční plavání / výuka plavání
 - Relaxace – vodní
 - Relaxace – saunová
 - Wellness služby – Masáže apod.
 - Gastro – jednotné
- Propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu
- Úprava nabízených atrakcí, zvláště v relaxační části
- Úprava řešení saunového světa, především úprava dispozice a rozšíření o celoroční zahradu
- Provozní jednoduchost (bezbariérovost, jednoduchá orientace,)
- Provozně úsporný objekt
- Ekonomické efekty
- Případná etapizace projektu (venkovní výplavový bazén, možnost rozšiřovat tobogány apod.)
- Odlišení se od konkurence

Doporučené změny:

- Úprava vstupní haly za účelem možnosti vytvoření vhodných čekacích prostor
- Změna pozice recepce tak, aby zajišťovala odbavení příchozích i odchozích zákazníků
- Vytvoření společných šaten s převlékacími boxy
- Přesunutí wellness (saunového světa) do 1.NP ze „sklepních“ prostor do prostor, kde bude dostatek denního světla a přístup na venkovní saunovou zahradu
- Přesunout relaxační bazény z 1.PP do 1.NP místo navrženého plaveckého bazénu, kde jsou nejhodnotnějšího prostory s výhledem na nový park a s jižní orientací. Zde by měl být vytvořen odpočinkový prostor ve stylu „afrika“
- Masáže míst přístupné jak z haly tak z prostoru relaxace (vodní, saunové)
- Plavecký bazén přesunout do málo atraktivního prostoru v 1.PP s co nejbližším přístupem ze šaten
- Zásobování objektu řešit ze severní strany, nikoliv od exponovaného vstupu
- Občerstvení vytvořit dispozičně tak, aby obsluhovalo prostor vstupní haly, relaxačních bazénů a sauny
- U relaxační bazénové haly vytvořit venkovní prostor s výplavovým bazénem
- U saun vytvořit atraktivní saunovou zahradu

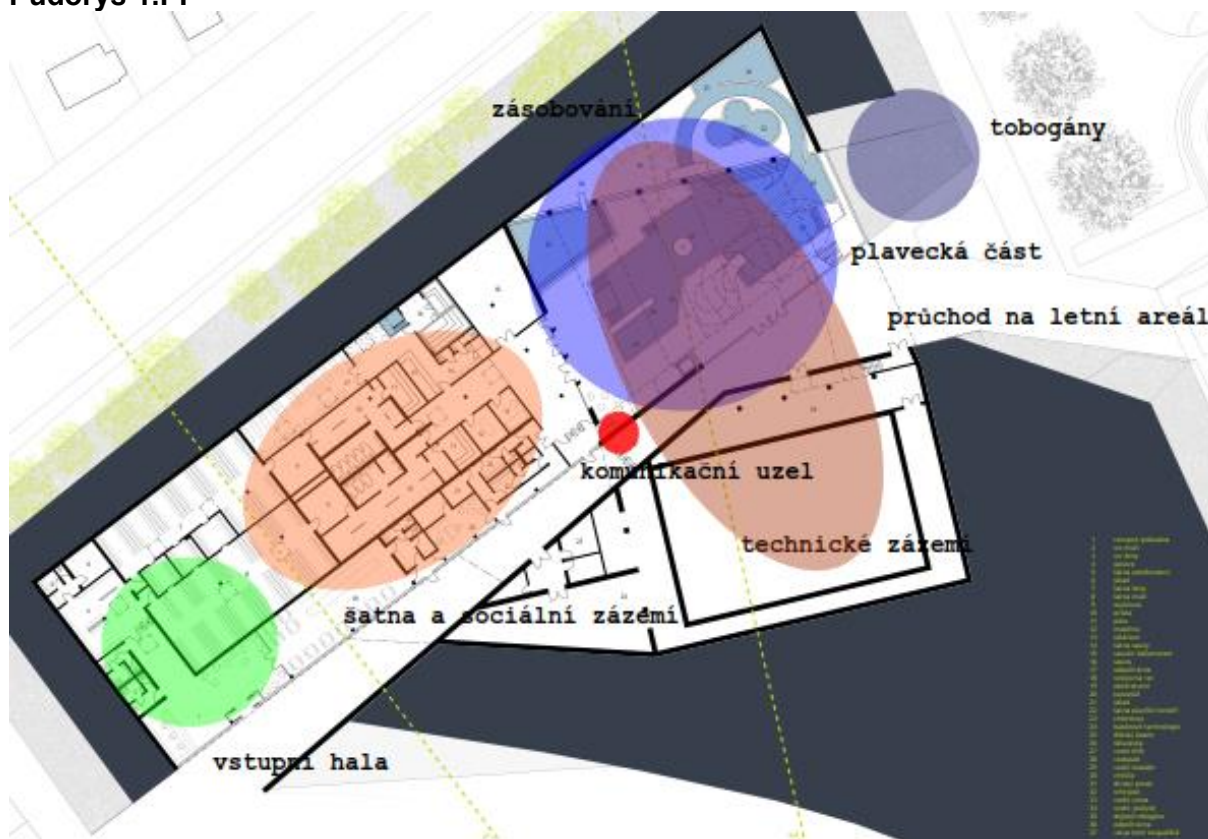
- Navrhnout pozici tobogánové věže s tobogány tak, a by byla přístupná jak z nového objektu, tak i z letního koupaliště
- V případě volných ploch v dispozici navrhnout umístění fitness
- V situaci areálu přesunout pozici hotelu tak, aby bylo možné tento hotel propojit s novým Aquacentrem a novým zimním stadionem

Situace



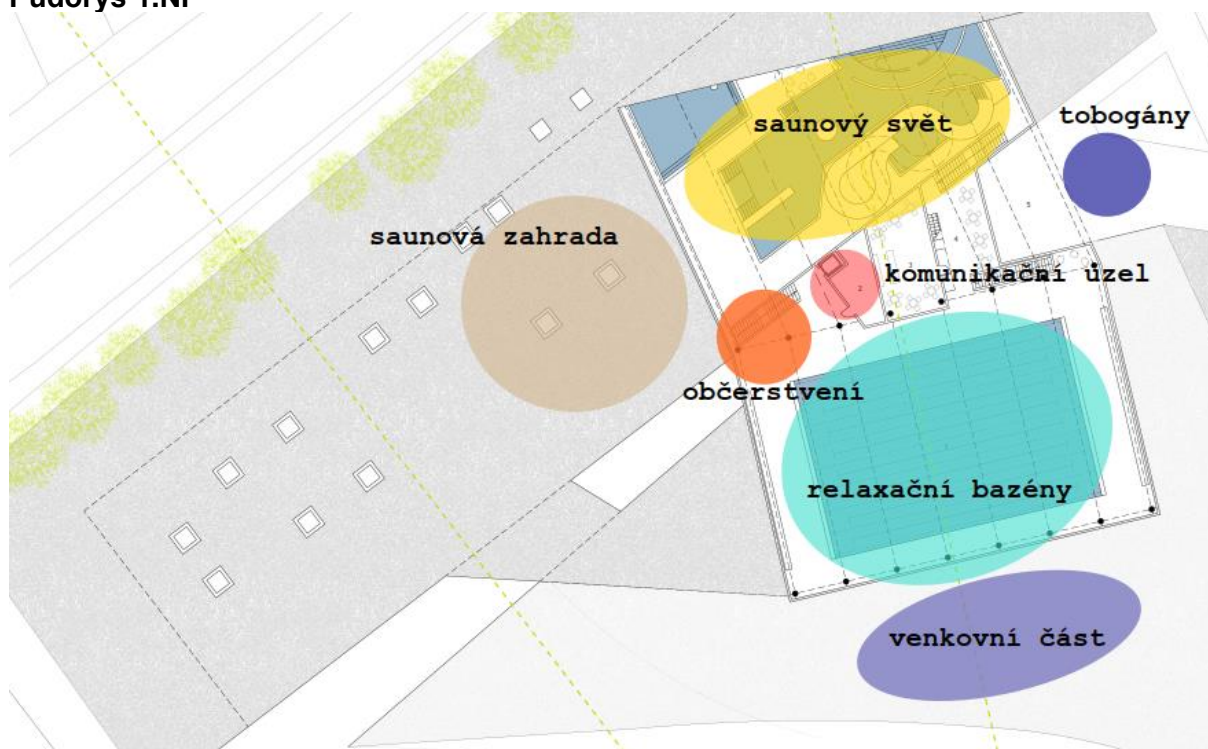
Obrázek 62 – Situace – návrh změn

Půdorys 1.PP



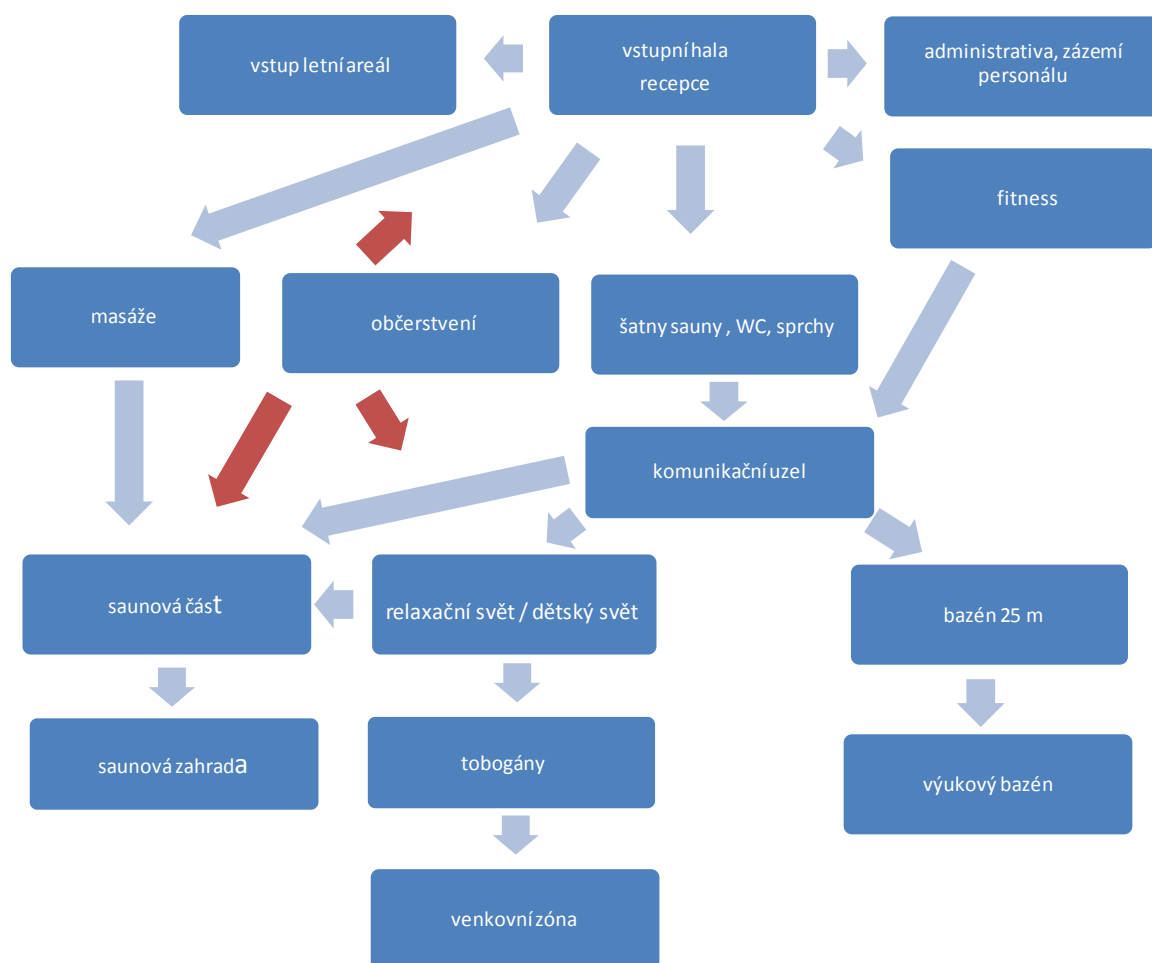
Obrázek 63 – Půdorys 1.PP – nový – návrh změn

Půdorys 1.NP



Obrázek 64 – Půdorys 1.NP – nový – návrh změn

Organizace středisek v novém objektu



Obrázek 65 – Organizace středisek v novém objektu

Doporučená střediska a jejich základní vybavení:

- **Zóna 1 - Plavecká hala s bazénem 25 m**
 - Základní plavecký bazén pro veřejnost – 25 m x 12,5 m s hloubkou 1,2 – 1,6 m o 6 plaveckých drahách šíře 2 m s teplotou vody do 28° C
 - Dle vybrané varianty fungování stávajícího bazénu pak případně bazén o 8 plaveckých drahách s možností šíře drah 2,5 m
- **Zóna 2 - Relaxační a zábavní zóna**
 - Relaxační bazén s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky, vodní hřib, závěsná lana apod.) s hloubkou 0,9 m v části a pak 1,2 m s teplotou vody 32° C
 - Vířivka s teplotou vody 36° C
 - Dětské brouzdaliště s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkáci zvířátka apod.) s hloubkou 0–40 cm s teplotou vody 32° C
 - Venkovní výplavový bazén s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky) a se zákrytem vodní plochy s teplotou vody 32° C, ideálně v provedení bazénu se slanou vodou

V daném prostoru by mělo být dostatek odpočinkových ploch – lehátka, sezení u dětského brouzdaliště.

- **Toboganová věž** (součást relaxační zóny), ale s možným přístupem i z venkovní části.
 - Rodinný pneumatikový tobogán s možností pro jízdu na pneumatice single, double pro jízdu od 6 let
 - Body slide se světelnými a zvukovými efekty
 - Adrenalinový tobogán

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

Toboganová věž by měla být přístupná i pro zákazníky z letního koupaliště a oddělená turniketem, kterým je následně zamezen přístup do relaxačního světa zákazníků bez patřičného vstupného.

- **Zóna 3 - Saunový svět**
 - Vnitřní a venkovní část – kabiny viz. níže
 - Ve vnitřní části 5 saunových a parních kabin
 - Intimní řešení části sprch (kabiny)
 - Ochlazovací bazének
 - Vířivka ve venkovní části, případně i jezírko
 - Odpočinkové prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti Saunabaru, jako i v odpočívárnách. Kombinace rozmanitého sezení a ležení.
 - Saunabar
 - Dostatek denního světla
- **Masáže** – místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru saunového či relaxačního světa
 - 3x procedurální kabina
- **Občerstvení**
 - Zajišťující služby pro vstupní halu, pro bazénovou část, saunovou část a případně i pro letní koupaliště

- Přístup do venkovního letního areálu Aquaparku pro návštěvníky kryté části, jako i možnost využití části venkovní zóny jen pro návštěvníky krytého areálu

Popis organizace provozu středisek (zón)

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Recepce by měla 3 odbavovací pracoviště. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna. Občerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně na mokré a saunové provozy.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy a jsou v nich sekce pro skupiny (skupinové šatny). Na ně navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k plaveckému bazénu a následně do 1.NP k relaxačním bazénům a saunám. V šatnách je dostatek upravovacích míst se zrcadly a fény.

Přístup pro administrativu a vstup do zázemí personálu v 1.PP řešit v co nejméně atraktivních místech.

Plavecká hala – bazénu 25 m

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m a šířky dle vybrané varianty. U bazénu je minimální prostor pro sezení na lavicích pro potřeby plavecké výuky. V hale je nezbytné úklidové zázemí.

Relaxační a zábavní zóna

Tento prostor je oddělený 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 a z důvodu zajištění komfortu návštěvníků.

Zóna obsahuje atraktivní dětské brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, suchou hrací část pro děti v blízkosti brouzdaliště, toboganovou věž.

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

Hlavní atrakcí je relaxační bazén, který je určený pro relaxaci. Je zde také relaxační vířivka. Teplota vody v relaxačním bazénu je 32 °C, u vířivky dokonce 36°C.

Přes oddělený vstup je řešen venkovní výplavový bazén, který se z důvodu atraktivity uvažuje jako mírně slaný s teplou vodou 32 °C a salinitou vody 1–2 %. Tento bazén by měl zákryt vodní hladiny a byl by vybaven také relaxačními atrakcemi (vodní lůžka apod.).

Z této zóny je přístup i na terasu, kde by byla vyhrazená lehátka jen pro návštěvníky tohoto objektu.

Z této zóny jsou koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody a je využito maximálně denní světlo.

Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. V této části jsou sekce se saunami, ochlazovací část sprch a ochlazovacího bazénku, odpočívárny, prostor sezení u baru a volný relaxační prostor lounge, přístup do masérny, sociální zázemí a technické prostory. To vše je ve vnitřní části saunového světa. Na tuto část navazuje venkovní zahrada, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu. Ze Saunového světa jsou koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody a je využito maximálně denní světlo.

Masáže

Jedná se o procedurální místnosti, kterou lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb, které jsou vhodným doplňkem celého konceptu objektu.

Tyto místnosti je přístupná jak pro pasantní návštěvníky těchto procedur, tak především pro návštěvníky z prostor saun a relaxace.

Občerstvení

Mělo by zajišťovat servis především pro část vstupní haly, relaxační a saunové části. U každé části je možný přístup na letní terasu, která je vymezena pro jednotlivé zóny. Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato externímu partnerovi.

Venkovní letní koupaliště

Využíval by se stávající areál, který by byl přístupný hlavním vchodem jako doposud či v mimosezóně přes vstup od Aquacentra.

Nové tobogány v Aquacentru by mohli do budoucna nahradit stávající tobogány v letním areálu.

Základní části:

- vstupní hala s možností čekání (dětský koutek), společné šatny zákazníků se sociálním zázemím,
- plavecká hala s bazénem 25 m a min. 6 dráhami (dle varianty fungování starého bazénu až 8 drah)
- výukový bazén
- relaxační halu s relaxačním bazénem, dětskými atrakcemi (vodními i suchými), výplavovým venkovním bazénem, tobogány
- saunový svět s vnitřní a venkovní částí
- občerstvení pro více středisek
- případně fitness (dle prostoru)
- masáže apod.
- část technického zázemí
- personální zázemí

V relaxační bazénové hale jako i v saunovém světě uvažovat dostatek odpočinkových prostor.

Obecně by měl být nový projekt navržen se zaměřením na velkou atraktivitu relaxační bazénové části a saunové části, které budou mít nejvyšší vstupné. Proto náplň atrakcí a řešení prostoru by tomu mělo odpovídat.

Zároveň by měla být uvažována v relaxačních bazénech teplá voda min. 32°C, případně u venkovního i slaná voda.

Nabídka atrakcí, bazény teplou vodou a motiv „Afriky“ by měly vytvořit v novém projektu marketingové USP.

Kapacity nového Aquacentra

Bazén Opava

středisko/bazén	nový areál	
Vodní část (vodní plocha m2)	plocha	teploty °C
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m	313	28
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 6 m	75	32
Relaxační bazén	200	32
Vnitřní vířivka	40	36
Dětský bazén - Kids fun	80	32
Venkovní výplavový relaxační bazén	150	32
Celkem (m2 vodní plochy)	858	
Tobogány	m	
family - pneumatikový (body)	150	
adventure - body slide	100	
speed slide	60	
Saunový svět		
Vnitřní část	kapacita	teploty °C
Finská sauna	30	90
Solná sauna	15	75
Aroma sauna - dámská	15	65
Parní kabina	12	45
Panoramatická sauna ochlazovací bazén	20	80
Venkovní část	kapacita	
Finská sauna ceremoniální	60	85
Finská sauna	15	75
Finská sauna zemní	15	95
vířivka	ANO	
ochlazovací bazén	ANO	
malé přírodní jezírko	ANO	
Masáže - procedurální místnosti	3	
Občerstvení		
hala	ANO	
vnitřní části - relaxační hala / sauny	ANO	
Alternativa:		
Fitness (m2)	500	

Tabulka 15 – Kapacity nového aquacentra

Kapacity nového Aquacentra – počty návštěvníků

Bazén Opava

středisko/bazén	nový areál
Vodní část	
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah	63
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 6 m	15
Relaxační bazén	67
Vnitřní vířivka	40
Dětský bazén - Kids fun	80
Venkovní výplavový relaxační bazén	50
Celkem návštěvníků v jeden okamžik dle vodní plochy	315

Saunový svět

Vnitřní část	kapacita
Finská sauna	30
Panoramatická sauna	20
Aroma sauna	15
Parní kabina	12
Aroma sauna - dámská	15
Venkovní část	kapacita
Finská sauna ceremoniální	60
Finská sauna	15
Finská sauna - zemní - další rozvoj	15

Celkem návštěvníků v jeden okamžik saun 182

CELKEM návštěvníků 497

Šatny

Počet šatních skříněk	
bazénové šatny	300
skupinové šatny	80
saunové šatny	100
Celkem šatních skříněk	480

Masáže - procedurální místnosti 3

Alternativa:
 šatny Fitness 80

Tabulka 16 – Počty návštěvníků nového aquacentra

Kapacity nového Aquacentra – odpočinkové plochy

Bazén Opava

středisko/bazén

Vodní část

Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah	lavice pro 60 dětí
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 6 m	lavice pro 15 dětí
Relaxační zóna	100 lehátek
Venkovní terasa	30 lehátek
Občerstvení	40 míst
Občerstvení venkovní terasa	20 míst

Saunový svět

odpočinková lehátka	60
místa u občerstvení	30
místa různého posezení (u krbu apod.)	20
Venkovní terasa - lehátka	20
Občerstvení venkovní terasa	20 míst

Vstupní hala

čekací prostor	30 dětí
posezení ve vstupní hale	20 míst

Tabulka 17 – Počty odpočinkových míst nového aquacentra

6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

6.1 Popis stavebního řešení

Stavební řešení objektů, jak nového objektu, tak i případně rekonstruovaného bazénu bude vycházet s dalších stupňů projektové dokumentace.

Doporučení k stavebnímu řešení:

- budova musí splňovat současné požadavky na zajištění tepelných vlastností atd. objektu dle platných norem od roku 2020.
- v technickém zázemí provádět konstrukce v minimálním standardu (pohledové betony, neomítané zdivo, instalace vedené po povrchu apod.
- soustředit se na design interiérů, kde se pohybují zákazníci
- při výběru materiálů dbát na jejich vhodnost a udržovatelnost v bazénovém prostředí

6.2 Popis technologického řešení objektu

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

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

Jedná se především o tyto technologické celky:

1. Bazénová technologie
2. Technologie wellness
3. Vzduchotechnika
4. Chlazení
5. Ústřední vytápění
6. Vodovod
7. Kanalizace
8. Silnoproud
9. Slaboproud (EPS, EZS, kamerový systém atd.)
10. Přístupový a pokladní systém
11. Měření a regulace
12. Zdroj tepla a případně i elektřiny
13. Přípojky objektu
14. Využívání odpadních vod, tepla apod.

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

s ohledem na hygienické předpisy zůstává chlór i v případě, pokud bude např. venkovní výplavový bazén proveden z důvodu zvýšení atraktivity proveden pro mírně slanou vodu s koncentrací soli cca 1–2 %.

To samozřejmě klade vyšší nároky na technologii nejen bazénovou, ale i na vzduchotechniku v dané části kryté haly (ve vstupu do tohoto bazénu). Proto by tato slaná voda byla pravděpodobně jen ve venkovní části s odděleným přístupem z relaxačně-zábavní haly.

Z hlediska zajištění tepla je možné uvažovat s vybudováním přípojky pro centrální teplo a zároveň s plynovou přípojkou. Obecně vytápění plynem a zároveň kombinovaná výroba elektrické energie v kogeneračních zařízeních pro daný typ provozu vychází nejoptimálněji a je určitě vhodné toto v projektu dále řešit.

Z hlediska zajištění elektrické energie je vhodné vybudovat vlastní trafostanici pro zajištění tarifů velkoodběratele.

Pokud by byla možnost využít vlastního zdroje vody pro nové zařízení i letní koupaliště, tak by to mít významný dopad na úsporu provozních nákladů při nákupu vody z vodovodního řádu.

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

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

Pro projekt dle varianty řešení pak musí být uvedené návrhy v dalším stupni projektové dokumentace detailně posouzeny.

Soupis možných opatření:

1. Zpětné získávání tepla z odpadních vod bazénové technologie
2. Rekuperace tepla na zařízeních VZT
3. Kogenerace pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie pro vlastní spotřebu zařízení (případně prodeje přebytků elektrické energie do distribuční sítě)
4. Solární ohřevy vody
5. Získávání elektrické energie ze solárních panelů
6. Tepelná čerpadla
7. Vlastní zdroj vody např. z vrtu (nutno posoudit kvalitu vody a náklady na případnou její úpravu)
8. Využití technologické vody z bazénů do sprch (alespoň bazénových)
9. Využití odpadní či dešťové vody na splachování WC, zalévání
10. Využívání odpadní vody po přečištění zpět do systému
11. Optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
12. Omezení odparu z bazénů zákryty (minimálně u venkovních bazénů a vířivek)

13. Vyřešení dešťových vod na pozemku a jejich použití např. pro zalévání zahrady
14. Možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení formou otevíravých částí fasády, případně střechy
15. Řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
16. Vhodný model a rozsah automatizace provozu
17. Vytendrováním výhodných cen energií a ostatních vstupů nezbytných pro provoz

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

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

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

Z hlediska životnosti zařízení se dá uvažovat následující:

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

7 PROVOZOVÁNÍ PROJEKTU

7.1 Přípravná fáze

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

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

Během projektu je vhodné mít zajištěné tyto pozice:

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

Manažer projektu

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

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

Výkonný manažer projektu

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

Administrátor projektu

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

Ekonomický konzultant

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

Technicko – provozní konzultant

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

Projektant

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

Poradenská organizace

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

Technický dozor

Zajišťuje kontrolu prováděného díla v etapě realizace projektu

Dodavatel / Dodavatelé

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

7.2 Provozní model

Budoucí bazén může být provozován více možnostmi. Vlastní společností města či externím subjektem vzešlým z výběrového řízení.

V případě společnosti ve vlastnictví města či organizací zřízené městem se jedná především o právní formu příspěvkové organizace (pravděpodobně nejrozšířenější případ u bazénu v České republice) či například společností s ručením omezeným nebo akciovou společností (u větších zařízení), kde je možný odpočet DPH z provedené investice.

V obdobných městech provoz bazénu většinou zajišťuje městská společnost, která v daném místě spravuje a provozuje další sportovní zařízení. Většinou zastřešuje veškerá sportoviště ve městě, případně i některé kulturní objekty.

Nebo se jedná o společnost zajišťující správu městského majetku (Technické služby), která má také většinou právní formu společnosti s ručením omezeným ve 100% vlastnictví města. V několika případech provoz bazénu zajišťuje zájmové sdružení a to např. Plavecký oddíl.

I při provozování společností na straně města může být část objektu dále pronajata, a služby zde může zajišťovat externí smluvní partner. To je v daném případě nejvýhodnější pro středisko Občerstvení, které je provozně oddělené od zbylé části bazénu a obsluhuje zákazníky pouze ve vstupní hale nebo na okolních terasách.

V případě fungování bazénu v městské společnosti budou některé činnosti zajišťovány v rámci této společnosti nebo mohou být zajišťovány externě. Jedná se např. o tyto činnosti – vedení účetnictví, personalistiku, IT služby apod.

7.3 Provozní fáze

7.3.1 Provozní 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.

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

Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Vodní svět	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny	Občerstvení	provozní hodiny
Po	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9	12:00 - 21:00	9	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11
Ut	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	12:00 - 21:00	9	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
St	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	12:00 - 21:00	9	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Ct	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	12:00 - 21:00	9	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Pa	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	12:00 - 21:00	9	14:00 - 21:00	7	9:00 - 21:00	12
So	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
tydne		95		81		69		55		83

Tabulka 18 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

7.3.2 Personál

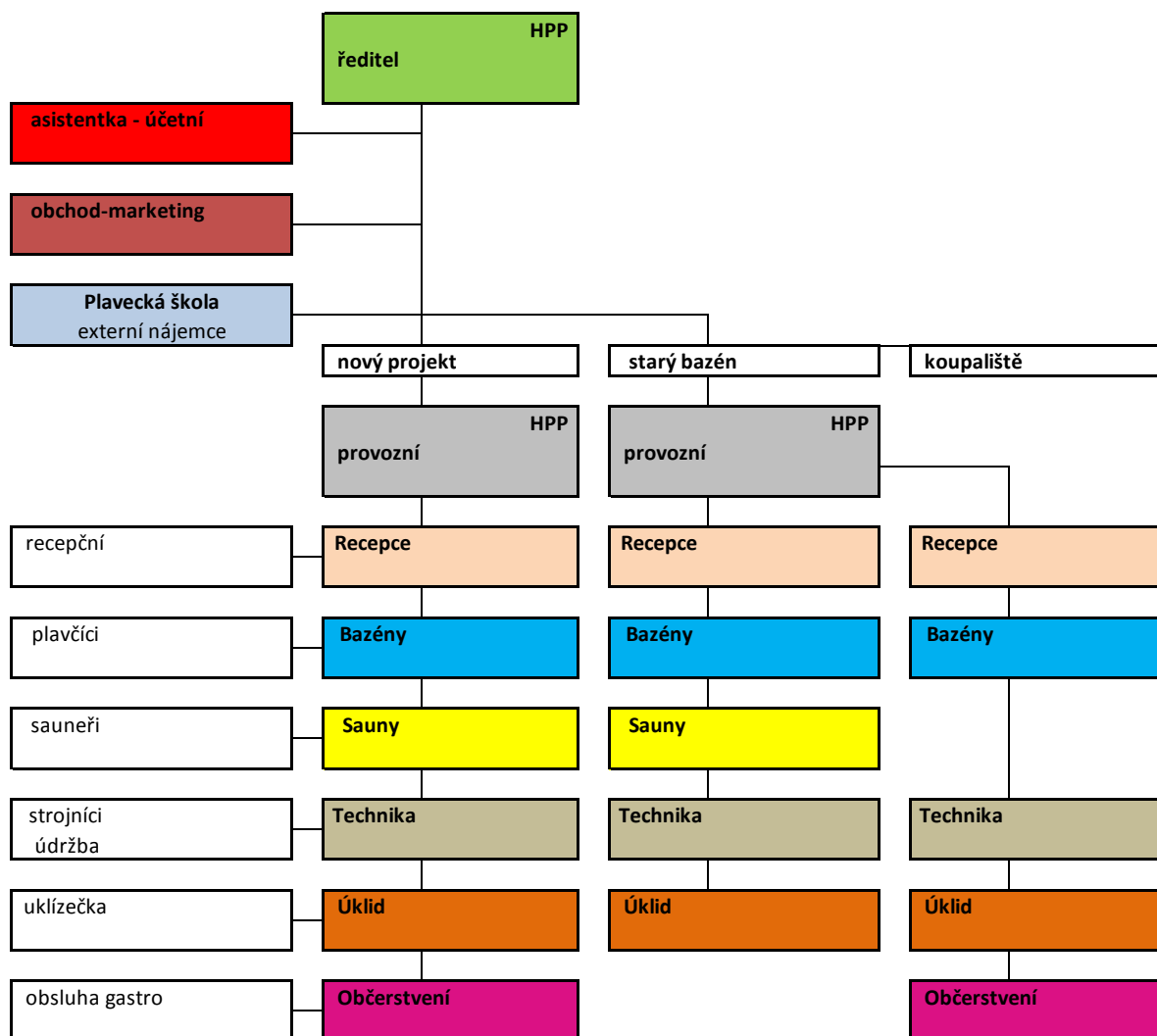
V provozní fázi budou veškeré činnosti zajištěny vhodnými stávajícími či novými zaměstnanci, které je nutné vybrat již v etapě dostavby objektu, aby byli řádně zaškoleni a připraveni do provozní etapy a již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

Díky realizaci projektu vzniknou oproti stávajícímu stavu nová pracovní místa, která budou obsazena 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 činností, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde je uveden možný organigram jednotlivých středisek a pracovních pozic.

Organigram jednotlivých pozic



Tabulka 19 - Organigram personálu

Zde je namodelován přehled jednotlivých pozic a potřebného počtu pracovníků pro předpokládanou otevírací dobu.

Pracovní pozice a mzdové náklady

	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5		Celkem mzdové náklady (měsíční)		Celkem mzdové náklady (měsíční)		Celkem mzdové náklady (měsíční)
			starý bazén		nový projekt		nový projekt - velký projekt	
koeficient mzdových nákladů		1,5						
režijní pracovníci								
ředitel	50 000	75 000	0	0	1	75 000	1	75 000
provozní	35 000	52 500	1	52 500	1	52 500	1	52 500
marketing a obchod	35 000	52 500	0	0	1	52 500	1	52 500
asistentka/účetnictví	25 000	37 500	0,5	18 750	1	37 500	1,5	56 250
strojník	20 000	30 000	3	90 000	4	120 000	4	120 000
celkem			4,5		8		9	
výkonový pracovníci								
recepční pokladny	20 000	30 000	3	90 000	6	180 000	6	180 000
plavčík	20 000	30 000	2	60 000	6	180 000	8	240 000
úklid	17 000	25 500	5	127 500	6	153 000	6	153 000
sauner	20 000	30 000	0	0	4	120 000	4	120 000
recepce fitness	20 000	30 000	0	0	0	0	0	0
občerstvení	20 000	30 000	0	0	4	120 000	4	120 000
celkem			10		26		28	
CELKEM pracovníků HPP			14,5		34,0		36,5	
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně			438 750		1 090 500		1 169 250
	ročně			5 265 000		13 086 000		14 031 000
	sazba na hod Kč	provozní týdně	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně
Mzdové náklady brigádníků								
bazén	150	52			44	343 200	44	343 200
pokladny	150	52			44	343 200	44	343 200
sauny ceremoniály	150	52			44	343 200	44	343 200
občerstvení	150	52			54	421 200	54	421 200
ostatní (animace, úklid,..)	150	52			24	187 200	52	405 600
	průměrná hodinová sazba		hodin ročně		hodin ročně		hodin ročně	
náhrada za dovolené výkonných pracovníků a 40 hod x 4 týdny	200,0		1 600	320 000	4 160,00	832 000	4 480,00	896 000
Celkem mzdové náklady brigád	ročně			320 000		2 470 000		2 752 400
CELKEM pracovníků	HPP		14,50		34,0		36,5	
	DPP - dle hodin							
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč			5 585 000		15 556 000		16 783 400

index nárůstu mzdových nákladů v době otevření		20%		20%		20%
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč	2022		6 702 000		18 667 200
						20 140 080

Tabulka 20 - Pracovní pozice a mzdové náklady

V tabulce je uveden model mzdových nákladů v současné cenové úrovni s přepočtem i na rok budoucího otevření.

Jde o kombinaci pracovních úvazků na HPP a doplňkový fond brigádnických hodin na pokrytí dovolených pracovníků na HPP a k posílení pracovníků pro čas špičkových návštěv (posílení pozic plavčíků, recepčních apod.).

Zde je proveden model nutných pozic pro zajištění chodu zařízení v požadované otevírací době a při očekávané návštěvnosti.

Jsou zde uvedené mzdové náklady, které bude potřeba pokrýt na vedení bazénu – vedoucí, provozní manažer. Jsou zde dva manažeři pro jednotlivé činnosti – vedoucí spíše obchodní zaměření a provozní manažer zodpovědný více za provoz a techniku. Dále z důvodu zastupitelnosti o dovolené, nemoci apod.

Dále jsou zde uvedeny náklady na zaměstnance na plný pracovní úvazek, jako i potřeba brigádnických hodin na výpomoc v době největší návštěvnosti či na zajištění některých činností průběžně během roku.

Model mzdových nákladů je přepočten na předpokládanou mzdovou úroveň v době otevření bazénu v roce 2022.

Bude kombinace 8hodinových směn a 12hodinových směn. Některé pracovní činnosti začínají nebo končí již před nebo po otevírací době zařízení.

Celkový předpoklad zaměstnanců se liší dle varianty a je uveden výše v tabulce. Dále jsou uvažovány úvazky na DPP či jiný zkrácený úvazek pro pokrytí provozu při vyšší návštěvnosti a v době dovolených apod.

Dle modelu jsou mzdové náklady při stávající mzdové úrovni s indexací na rok 2022. Vše je včetně zákonných odvodů a fondů na dovolené, proplácení nemocenské, motivačního systému apod.

V personálních nákladech nejsou uvažovány náklady na personál plavecké školy, která bude uvažována jako externí. Za činnost plavecké školy bude bazénem účtované nájemné za pronajaté dráhy.

7.3.3 Provozní vybavení

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

Tento rozpočet se sestavuje pro tzv. pre-opening. Jsou v něm zahrnuty položky na provozní chemie (bazénové a úklidové), provozní vybavení od oblečení pro personál počínaje až pro vybavení provozů ručníky konče atd. Dále vybavení kancelářskými potřebami, zdravotnickým materiálem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod.

Kalkuluje se zde i s náklady na proškolení personálu, s náklady na mzdy zaměstnanců, kteří nastupují vždy několik týdnů (dle profese) před zahájením provozu.

Náklady na elektřinu, vytápění a vodu po předání a převzetí stavby, než bude zařízení otevřeno pro veřejnost a budou na pokrytí těchto nákladů zdroje z tržeb.

Je zde nutné vždy uvažovat s postupnou náběhovou křivkou tržeb, a proto je nutné vytvořit dostatečnou finanční rezervu. Náběh tržeb je dán termínem otevření zařízení během roku a spuštěnou marketingovou kampaní před otevřením.

Náklady marketingu na otevření včetně marketingových činností před otevřením (grafický manuál, tvorba a spuštění webu, tiskové materiály, otevírací kampaň atd.) musí být v tomto rozpočtu také zahrnuty.

Rozpočet na pre-opening uvedeného zařízení je ve výši **cca 5–8 mil. Kč**.

Celková činnost pro pre-opening se zahajuje minimálně **6 měsíců** před otevřením bazénu.

8 MARKETING PROJEKTU

8.1 Marketingová strategie

Posláním nového projektu je vytvořit sportovně – relaxační zřízení zajišťující kvalitní služby, které bude cílit na zákazníky přímo ve městě, ale i ve své spádové oblasti.

Toto zařízení bude uspokojovat potřeby různých zákaznických skupin z hlediska sportovních aktivit ve vodě, jako i zajistí možnost relaxace či zábavy (vodní a saunové).

Pro město tento projekt obohatí občanskou vybavenost, a přispěje tomu, aby se město stalo pro obyvatele atraktivnější.

Služby v budoucím zařízení by měli být od počátku koncipovány tak, aby zákazníkům poskytovali odpovídající hodnotu za očekávané vstupné.

Personál by měl být připravován na pro zákaznický přístup a měl by vytvořit v zařízení příjemnou atmosféru pro zákazníky, aby se opět rádi vraceli.

Projekt je koncipován poněkud odlišně než ostatní bazény v okolí. Měl by kromě základní funkce možnosti kondičního a sportovního plavání a případně i výuky plavání (velikost záleží na finální variantě fungování stávajících Městských lázní) nabídnout i širší spektrum vodní relaxace a zábavy, a to v teplé vodě. To by mělo být řešeno v doplatkové zóně relaxačního bazénu, který bude doplněn o dětský prostor pro zábavu (vodní brouzdaliště a suché hrací centrum), teplou vířivku, venkovní výplavový bazén a dostatek odpočinkových ploch.

Významným prvkem v nabídce služeb bude velké saunové centrum s vnitřní a venkovní částí, která může být velmi atraktivní pro široké okolí.

Společně s areálem letního koupaliště se vytvoří velmi zajímavá kombinace služeb, která bude schopna obsloužit průběžně během roku široké spektrum zákazníků. Zároveň tato kombinace umožní více efektivnější provoz obou areálů.

Celý projekt Aquacentra se může stát zajímavým regionálním turistickým cílem.

Cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v místě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence. Nutno prověřit cenovou úroveň v době plánovaného otevření a případně ještě navýšit nyní uvažovaný model ceníku. Ceník je modelován na úroveň trhu v roce 2019 a není v ekonomických propočtech indexován jako ostatní náklady. Proto je zde případně rezerva k navýšení cen v době otevření zařízení.

Celý projekt by měl mít unikátní myšlenku, kterou může být pro Opavu motiv „Afrika“. To váže na spojení Opavy s Joy Adamson, známou ochránkyní zvířat a autorkou příběhu o lvici Elsa. Dále v návaznosti na sbírku afrického umění pana Jiřího Blaty.

Motiv „Afriky“ by se mohl prolnout celým novým zařízením, a to ve formě témat jako např.:

- upoutávek na africké sbírky pana Blaty
- designem relaxační části ve formě vytvoření exotického prostředí
- designem a dekoracemi v dětské části ve formě dekorací a hracích prvků

- ve formě možnosti netradičního ubytování ve stanech v letním areálu
- vytvoření „suchého“ venkovního hracího centra v letním areálu nebo u nového aquacentra pro vytvoření víkendového místa na procházky pro obyvatele Opavy
- vytvořením místa pro výlety a exkurze, při kterých se bude „prodávat“ Aquacentrum

Tyto motivy mohou být nejen dekorativní a dotvářet prostředí, ale mohou se marketingově přenést na pojmenování prostor, atrakcí, maskotů apod. v novém Aquacentru.

Jako tyto motivy mohou obohatit i samotný název zařízení.

8.2 Marketingový mix

Produkt

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

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

Zařízení je navrženo do několika zón, kde bude vybíráno různé vstupné a budou různě dlouhé možnosti vstupů.

Zařízení bude do budoucna schopno nabídnout služby individuálním zákazníkům, rodinám s dětmi, skupinám jako jsou školy a různé zájmové oddíly apod.

Snahou o zásadní odlišení od hlavní konkurence by mělo být následující:

- Teplejší voda v relaxačních a dětských bazénech
- Odpočinkové plochy
- Zajímavější toboganové atrakce (instalace tobogánu pro jízdu ve dvou, případně s audiovizuálními efekty)
- Atraktivní dětský bazén + hrací koutek
- Velký saunový svět s venkovní saunovou terasou
- Provázanost jednotlivých středisek
- Možnost občerstvení do haly, do bazénové části, saunové části a zároveň do letní zahrady
- Motiv „Afriky“ v návaznosti na propojení Joy Adamson k Opavě jako i sbírku afrického umění pana Jiřího Blaty

Distribuční politika (place)

Pro prodej produktů bude sloužit především recepce zařízení pro prodej základních vstupenek jako i předplatitelských karet, dárkových poukazů apod.

Jako vedlejší prodejní kanály budou využívány přímá oslovení potenciálních firemních zákazníků z B2B sektoru s nabídkou produktů pro zaměstnance firem v okolí, obchodní partnery apod.

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

V okolí Opavy bude nezbytné navázat spolupráci s místními ubytovacími zařízeními ohledně propagace zařízení a případně nastavení vhodných obchodních podmínek pro provozovatele za každého zasláního zákazníka.

Cena a cenová politika (price)

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení, které lze brát jako konkurenci.

Ceny budou vždy pro celé středisko. Budou rozlišeny dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty (předplacené vstupy) apod. Dále je možné členění na sezonu a mimosezona, dopolední hodiny a více navštěvované odpolední časy, víkendy apod.

Ceník není navržen pro jednotlivé úrovně, ale jako návrh, z kterého se vychází pro výpočet průměrné účtenky. Nejsou detailně řešeny jednotlivé stupně zvýhodnění apod. pro skupiny 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 (časté zákazníci) by byly cca 10 % z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických peněženek s před nabitým kreditem.

Dále se dá pracovat s tvorbou různých balíčků produktů a služeb za zvýhodněných cenových podmínek např. dle množství, sezonnosti apod.

Návrh struktury ceníku Aquacentra – nový projekt

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
základní vstupné - abonenti	72	89		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné		190	270	350
základní vstupné - abonenti		170	240	310
zvýhodněné vstupné		170	240	310
rodina 2 + 2		550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Tabulka 21 – Návrh struktury ceníku – nový projekt

Poznámky

- základní vstupné – dospělý
- zvýhodněné vstupné – děti od 100 cm, studenti, důchodci – sleva cca 10–20 %
abonent cca 10% sleva
- rodina - 2 dospělí a 1 platící dítě, druhé dítě zdarma
- s ohledem na přepočítání vstupu na 1 min, je pro zákazníka vždy vhodnější kupovat delší pobyt

Návrh struktury ceníku Aquacentra – nový projekt

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod
Bazén		
základní vstupné	80	99
základní vstupné – abonenti	72	89
zvýhodněné vstupné	65	84
ZÓNA 2		2 hod
saunový svět		
základní vstupné		150
základní vstupné – abonenti		135
zvýhodněné vstupné		135

Tabulka 22 – Návrh struktury ceníku – původní projekt

Návrh struktury ceníku Letního koupaliště

ZÓNA 4	celý den	odpoledne
plavecký bazén		
základní vstupné	100	70
základní vstupné – abonenti	90	63
zvýhodněné vstupné	80	56

Tabulka 23 – Návrh struktury ceníku – Letní koupaliště

Propagace (promotion)

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

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

V době realizace je vhodné pořádat např. dny otevřených dveří na stavbě pro seznámení zákazníků s projektem a postupem v něm. Zároveň před otevřením je vhodné umožnit občanům seznámení s objektem formou dne otevřených dveří s provedením po objektu a popsáním atrakcí, možnostmi pohybu po objektu apod.

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

Je vhodné pořádat soutěže o vstupenky, představovat projekt veřejnosti při různých příležitostech.

Zajistit navigaci k bazénu z důležitých dopravních směrů. Komunikovat otevření formou např. plakátů, billboardů ve městě.

Použít informační kanály města k sdělení informací o projektu. Využít tuto novinku v regionu z hlediska PR v rámci regionálních novin, radií apod.

Oslovit firmy v lokalitě s nabídkou předplacených produktů pro zaměstnance atd. Před otevřením projektu už mít plně funkční webovské stránky s kompletními informacemi o zařízení (nabídka služeb, inspirativní fotografie, ceníky, otevírací doby atd.) jako i tištěné informační materiály.

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

9 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

9.1 Odhad provozních výnosů

Model provozních výnosů byl proveden pro variantu realistické návštěvnosti s následným modelem i pro varianty pesimistické a optimistické návštěvnosti.

Model návštěvnosti byl zpracován v kapitole 4.

Jsou posuzovány tyto modely nákladů:

Varianta 1 – Nový projekt

Varianta 2 – Městské lázně

Varianta 3 – Nový „velký“ projekt a uzavření Městských lázní

9.1.1 Nový projekt Aquacentra

V této variantě 1 byl proveden model tržeb pro nový projekt dle kapacit představených předchozích částí.

Projekt je rozdělen do různých cenových zón dle rozsahu a kvality nabízených služeb. Odděleně pro zónu 1 - plavecký bazén, zónu 2 – relaxační a zábavní část bazénů, zónu 3 – saunový svět a zónu 4 – letní koupaliště.

Zóny jsou modelovány jednak z hlediska oddělení kapacit bazénů, ale především za účelem získání doplňkové zóny, která přinese zajímavé doplňkové tržby.

Sociální politika snížených vstupných v tomto modelu se dá uplatňovat například v mimošpičkových časech návštěvnosti, kdy se např. seniorům dá poskytovat některé dny v týdnu zvýhodněné vstupné.

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb - nový projekt

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
základní vstupné - abonenti	72	89		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné		190	270	350
základní vstupné - abonenti		170	240	310
zvýhodněné vstupné		170	240	310
rodina 2 + 2		550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
40%	99%	1%		
40%	99%	1%		
20%	99%	1%		
	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
30%		60%	30%	10%
30%		50%	40%	10%
30%		60%	30%	10%
10%		65%	30%	5%
		2 hod	3 hod	den
40%		30%	60%	10%
40%		65%	25%	10%
15%		30%	60%	10%
5%		65%	35%	0%

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
80	74	64
72		
65		
230	258	225
212		
205		
641		
314	313	272
262		
286		
796		

Tabulka 24 – Výpočet průměrné účtenky varianta 1

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodeje jednotlivých vstupů v časových pásmech dle navrženého ceníku. Následně byly stanoveny poměry prodeje vstupenek za „plné vstupné“

(cca jen 30–40 %) a „zlevněné“ – studenti, senioři, abonenti – místní obyvatelé s předplacenými službami (60–70 %) a byla stanovena průměrná úctenka za zónu.

Model provozních výnosů – varianta 1 realistická

Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická	nový projekt		
Středisko	průměrná úctenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Plavecká hala	64	15 922	1 019 008
Relaxační svět	225	97 918	22 031 550
Saunový svět	272	32 639	8 877 808
Letní areál - přínos pro krytou část	165	2 500	412 500
Ostatní příjmy:			
Pronájem bazénových drah školám	330	1 440	475 200
Pronájem víceúčelového bazénu	413	288	118 944
Reklamní plochy apod.			100 000
Masáže	297	2 100	623 700
Občerstvení			
vstupní hala	3,9	19 826	77 321
relaxační svět	15,7	97 918	1 537 313
saunový svět	23,5	32 639	767 017
CELKEM - návštěvníků platících		148 979	
CELKEM - tržby bez DPH			36 040 361

průměrná návštěvnost denně

426

Tabulka 25 – Model provozních výnosů – varianta realistická nový projekt

Komentář realistická varianta

- u plavecké haly uvažovaná návštěvnost 80 % platících zákazníků stávajícího bazénu
- u pronájmů plaveckých drah je model 2 dráhy 4 hod denně 5x v týdnu během 9 měsíců za 400 Kč vč. DPH
- u pronájmů relaxačního bazénu je model 2x týdně 4 hodiny během 9 měsíců za 500 Kč vč. DPH
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 196 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 489 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 65 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 163 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní
- u masáží se kalkuluje 6 denně po dobu 350 dní, bazén 60 % z 600 Kč/masáž
- 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

Komentář k modelů výnosů pesimistické a optimistické varianty:

Pesimistická

- u plavecké haly uvažovaná návštěvnost 80 % platících zákaznického stávajícího bazénu
- u pronájmů plaveckých drah je model 2 dráhy 4 hod denně 5x v týdnu během 9 měsíců za 400 Kč s DPH
- u pronájmů výukově-rehabilitačního bazénu je model 2x týdně 4 hodiny během 9 měsíců za 500 Kč s DPH
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 196 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 489 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 65 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 163 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 30 osob při 50 provozních dní
- u masáží se kalkuluje 4 masáže denně po dobu 350 dní, bazén 60 % z 600 Kč za masáž
- 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
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40%

Optimistická

- u plavecké haly uvažovaná návštěvnost 50 % zákaznického potenciálu
- u pronájmů plaveckých drah je model 2 dráhy 8 hod denně 5x v týdnu během 9 měsíců za 400 Kč s DPH
- u pronájmů výukově-rehabilitačního bazénu je model 2x týdně 8 hodiny během 9 měsíců za 500 Kč s DPH
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 245 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 612 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 82 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 204 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 70 osob na návštěvu při 50 provozních dní
- u masáží se kalkuluje 12 masáží denně po dobu 350 dní, bazén 60 % z 600 Kč za masáž
- 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
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40%

9.1.2 Městské lázně po rekonstrukci

V této variantě 2 byl proveden model tržeb pro rekonstruované Městské lázně, kde by probíhala především výuka plavání škol a činnost plaveckých oddílů. Projekt dle kapacit představených předchozích částí.

Projekt je rozdělen do zóny 1 - plavecký bazén a zóny 2 – sauny.

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb

Městské lázně

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod
Bazén		
základní vstupné	80	99
základní vstupné - abonenti	72	89
zvýhodněné vstupné	65	84
ZÓNA 2		2 hod
Sauny		
základní vstupné		150
základní vstupné - abonenti		135
zvýhodněné vstupné		135

Podíly prodaných vstupenek

	1,5 hod	2 hod
	20,0%	99,0%
	60,0%	99,0%
	20,0%	99,0%
		2 hod
	20%	100%
	60%	100%
	20%	100%

Průměrná účtenka

kategorii	v zóně	bez DPH
	80	63
	72	
	65	
	150	120
	135	
	135	

Tabulka 27 – Výpočet průměrné účtenky varianta 2

Model provozních výnosů – varianta 2 realistická

Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

286

návštěvnost realistická		starý bazén	
	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Středisko			
Plavecká hala	63	3 980	250 740
Sauna	120	4 204	504 480
Ostatní příjmy:			
Pronájem bazénových drah	165	9 120	1 504 800
Pronájem prodejních automatů	3 000	12	36 000
Reklamní plochy			100 000
Pronájmy komerčních prostor	2 000	38	76 000
CELKEM - návštěvníků platících		8 184	
CELKEM - návštěvníků vč. škol, oddílů		123 318	
CELKEM - tržby bez DPH			2 472 020

průměrná návštěvnost denně

431

Tabulka 28 – Model provozních výnosů – varianta realistická – městské lázně

Komentář realistická varianta:

- u plavecké haly uvažovaná návštěvnost 20 % platících zákazníků stávajícího bazénu
- u pronájmů plaveckých drah je model 6 drah 8 hod denně 5x v týdnu během 9,5 měsíce za 400 Kč s DPH, se slevou 50 % pro oddíly a školy
- pronájem automatů uvažován 3 ks a 1000 Kč měsíc

9.1.3 Nový „velký“ projekt Aquacentra

V této variantě 3 byl proveden model tržeb pro nový projekt dle kapacit představených předchozích částí s kapacitami pro plavání v tomto novém objektu místo Městských lázní, které by byly uzavřeny.

Řešení projektu je jako ve variantě 1 s tím, že je uvažován bazén délky 25 m s 8 drahami o šířce 2 m. světlá výška haly je uvažována 6 m pro možnost hraní vodního póla.

Model průměrné účtenky je stejný pro variantu 1.

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb - nový projekt

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
základní vstupné - abonenti	72	89		
z.výhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné		190	270	350
základní vstupné - abonenti		170	240	310
z.výhodněné vstupné		170	240	310
rodina 2 + 2		550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
z.výhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
40%	99%	1%		
40%	99%	1%		
20%	99%	1%		
	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
30%		60%	30%	10%
30%		50%	40%	10%
30%		60%	30%	10%
10%		65%	30%	5%
		2 hod	3 hod	den
40%		30%	60%	10%
40%		65%	25%	10%
15%		30%	60%	10%
5%		65%	35%	0%

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
80	74	64
72		
65		
230	258	225
212		
205		
641		
314	313	272
262		
286		
796		

Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky varianta 3 – velký projekt

Model provozních výnosů – varianta 1 realistická

Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		nový velký projekt	
	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Středisko			
Plavecká hala	64	19 902	1 273 728
Relaxační svět	225	97 918	22 031 550
Saunový svět	272	32 639	8 877 808
Letní areál - přínos pro krytou část	165	2 500	412 500
Ostatní příjmy:			
Pronájem bazénových drah školám	330	1 440	475 200
Pronájem bazénových drah	165	9 120	1 504 800
Pronájem víceúčelového bazénu	413	288	118 944
Reklamní plochy apod.			100 000
Masáže	297	2 100	623 700
Občerstvení			
vstupní hala	3,9	135 036	526 640
relaxační svět	15,7	97 918	1 537 313
saunový svět	23,5	32 639	767 017
CELKEM - návštěvníků platících		152 959	
CELKEM - tržby bez DPH			38 249 200

Tabulka 31 – Model provozních výnosů – varianta realistická nový velký projekt

Komentář realistická varianta

- uvažovány v modelu parametry jako u varianty 1 s tím, že zde budou plavat všichni kondiční plavci a plavecké školy a oddíly

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta 3 realistická

9.1.4 Letní koupaliště

V této variantě je uvažována jedna zóna pro celý areál letního koupaliště. Jsem zde jen upravené ceny na vyšší hodnotu v členění – základní vstupné, abonentní vstupné a zvýhodněné vstupné (děti, senioři).

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb - letní koupaliště

ZÓNA 4	celý den	odpoledne		
základní vstupné	100	70		
základní vstupné - abonenti	90	63		
zvýhodněné vstupné	80	56		

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	celý den	odpoledne		
40%	60%	40%		
40%	60%	40%		
20%	60%	40%		

Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
88	81	70
79		
70		

Tabulka 33 – Výpočet průměrné účtenky letní koupaliště

Model provozních výnosů – letní koupaliště

Modelace budoucích tržeb – koupaliště

počet provozních dní

60

návštěvnost realistická		koupaliště	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmů apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Letní koupaliště	70	33 683	2 357 810
Ostatní příjmy:			
občerstvení	23,5	33 683	791 551
CELKEM – návštěvníků platících		33 683	
CELKEM – tržby bez DPH			3 149 361

průměrná návštěvnost denně

561

Tabulka 34 – Model provozních výnosů – varianta letní koupaliště

Komentář realistická varianta

- uvažována průměrná roční návštěvnost
- u občerstvení kalkulována tržba na návštěvníka 45 Kč, uveden zisk po odečtení nákladů food cost ve výši 40%
- uvažuje se 60 provozních dní v roce

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta letní koupaliště



Graf 7 – Podíly tržeb středisek – varianta letní koupaliště

9.2 Odhad provozních nákladů

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro energie s odhadovanou návštěvností jednotlivých variant.

Pro výpočet byly brány vyšší hodnoty pro zajištění „bezpečnosti“ na straně nákladů.

Vycházelo se z provozních dat obdobných zařízení jak v České republice, tak v Německu.

U ostatních nákladů byl proveden model dle srovnatelných zařízení s aspektem na některé náklady jako jsou např. marketingové náklady apod.

Personální náklady byly stanoveny provozní potřebou personálu s indexací na rok 2022 (předpokládaný rok otevření).

Model spotřeb energií a vody

Spotřeby energií dle modelu přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka dle srovnatelných projektů:

Projekt	voda na návštěvníka	teplo na m2 vodní plochy	elektrina na m2 vodní plochy
	l	MWh	MWh
Uherské Hradiště	102	3,97	2,65
Kuřim	117	5,37	1,52
Německé srovnatelné			
Kelsterbach	153	6,29	2,55
Cambomare	166	3,74	3,18
Frankentherme	136	5,50	2,40
Emden	139	3,68	1,80
Bublana	123	3,78	1,68
Průměr	134	4,62	2,25

Tabulka 35 – Model spotřeby energií

Spotřeby energií dle modelu v přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka jsou ročně pro bazén tyto při uvažování průměrných hodnot spotřeb vody a tepla a vyšší hodnoty spotřeby elektrické energie:

9.2.1 Provozní náklady – Nový projekt – realistický model návštěvnosti

Náklady uvažované dle navrhovaných ploch v upravené dispozici řešení projektu. Větší relaxační bazén, venkovní výplavový bazén apod.

Cena vody je uvažována 100% odběr z vodovodního řádu, cena za tepelnou energii je uvažována 100 % z plynu za velkoobdobatelskou cenu, cena elektrické energie 100% nákup za velkoobdobatelskou cenu včetně distribučních a jiných poplatků.

Teplo	4,62 MWh/m2 bazénů x 858 m2 = 3964 MWh
Elektrická energie	2,52 MWh/m2 bazénů x 858 m2 = 2162 MWh
Voda	134 l / návštěvník x 150 383 návštěvníků = 20 151 m3

Model nákladů na energii a vody

Médium	jednotka	spotřeby	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	jednotková cena 2022 v Kč na jednotku bez DPH	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
voda (vodné a stočné) - celkem	m3	20 151	73,98	1,10	81,38	1 639 848
teplo - celkem	MWh	3 964	700,00	1,15	805,00	3 191 020
elektrické energie - celkem	MWh	2 162	2 000	1,20	2 400,00	5 188 800
CELKEM energie bez DPH	CZK					10 019 668

Tabulka 36 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě nový projekt

Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě

Zde je uveden předpoklad budoucích ostatních provozních náklad zařízení v porovnání s dosavadní úrovní vynakládaných nákladů na zajištění běžného provozu. V této nákladové části je proveden model nákladů na rok 2022.

Nákladová položka	jednotka	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
chemie pro technologii	CZK	450 000	1,10	495 000
rozbory vody	CZK	300 000	1,10	330 000
odvoz odpadů	CZK	150 000	1,10	165 000
oprava a údržba	CZK	1 500 000	1,10	1 650 000
revize zařízení, apod.	CZK	150 000	1,10	165 000
marketing	CZK	1 000 000	1,10	1 100 000
školení	CZK	150 000	1,10	165 000
pojištění	CZK	350 000	1,10	385 000
úklidové prostředky	CZK	400 000	1,10	440 000
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	450 000	1,10	495 000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	550 000	1,10	605 000
praní a obměna prádla	CZK	400 000	1,10	440 000
audity účetnictví apod.	CZK	100 000	1,10	110 000
odpisy vybavení provozovatele	CZK	200 000	1,00	200 000
CELKEM ostatní náklady	CZK	6 150 000		6 745 000

Tabulka 37 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – nový projekt

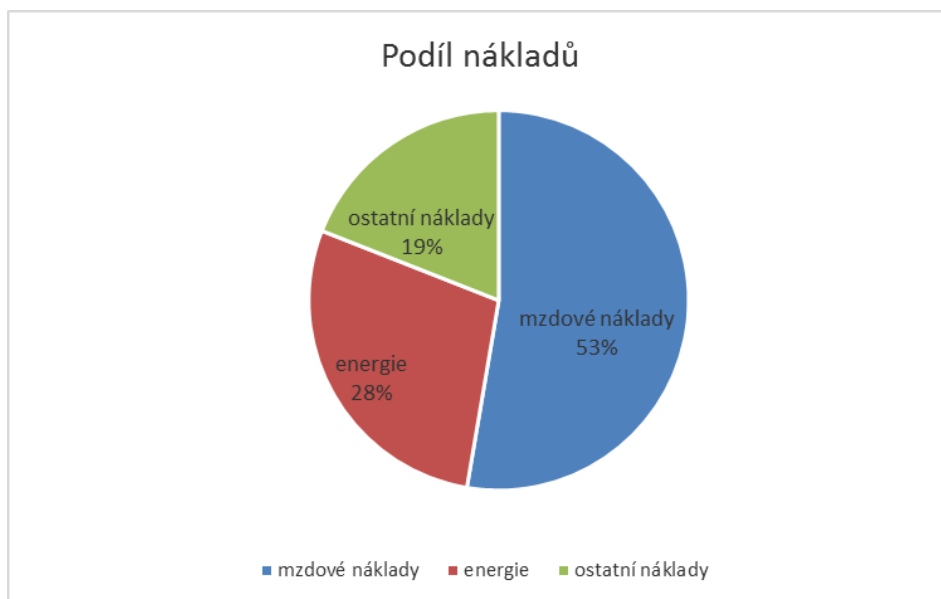
Přehled provozních nákladů v realistické variantě

Podíl nákladů - realistická návštěvnost

mzdové náklady	18 667 200
energie	10 019 668
ostatní náklady	6 745 000
Celkem v Kč bez DPH	35 431 868

Tabulka 38 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě

Podíly provozních nákladů v realistické variantě



Graf 8 – Podíly nákladů v realistické variantě

Z grafu je patrné, že největší nákladovou položkou budoucího provozu budou tvořit mzdové náklady ve výši cca 53 % z celkových nákladů. Náklady na energii a vodu tvoří v podílu cca 28 % a ostatní náklady jsou ve výši 19 %.

Porovnání nákladů pro variantu pesimistickou, realistickou a optimistickou

Celý projekt byl posuzován ve variantách rozdílných návštěvností. Základní varianta očekávané realistické návštěvnosti byla doplněna o model výnosů i nákladů ve variantě pesimistické (- 20 % návštěvníků) a optimistické (+20 % návštěvníků) oproti realistické návštěvnosti. K tomu byly predikovány i náklady jednotlivých variant.

Porovnání nákladů variant – pesimistické, realistické, optimistické

		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
Náklady na energie				
voda (vodné a stočné)	CZK	1 519 198	1 639 848	2 081 826
teplo z plynu	CZK	3 191 020	3 191 020	3 191 020
elektrická energie	CZK	5 188 800	5 188 800	5 188 800
CELKEM	CZK	9 899 018	10 019 668	10 461 646
Mzdové náklady				
mzdové náklady včetně odvodů	CZK	18 175 800	18 667 200	19 158 600
Ostatní náklady				
chemie pro technologii	CZK	470 250	495 000	544 500
rozbory vody	CZK	330 000	330 000	330 000
odvoz odpadů	CZK	148 500	165 000	181 500
oprava a údržba	CZK	1 650 000	1 650 000	1 650 000
revize zařízení, apod.	CZK	165 000	165 000	165 000
marketing	CZK	1 100 000	1 100 000	1 100 000
školení	CZK	165 000	165 000	165 000
pojištění	CZK	385 000	385 000	385 000
úklidové prostředky	CZK	396 000	440 000	484 000
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	495 000	495 000	495 000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	544 500	605 000	665 500
praní a obměna prádla	CZK	396 000	440 000	484 000
audity účetnictví apod.	CZK	110 000	110 000	110 000
odpisy vybavení provozovatele	CZK	200 000	200 000	200 000
	CZK	6 555 250	6 745 000	6 959 500
CELKEM náklady bez DPH	CZK	34 630 068	35 431 868	36 579 746

Tabulka 39 – Přehled nákladů variant

Rozdíl provozních nákladů v jednotlivých variantách je relativně minimální. Je to dáno tím, že náklady na provoz jsou převážně fixní. Mění se jen částečně spotřeba vody vázaná na ná-
vštěvníka, náklady na chemie, odvoz odpadků apod. a částečně personální náklady.

Náklady lze snížit např. u cen elektrické energie a plynu společným tendrováním provozova-
tele a města.

9.2.2 Provozní náklady – Městské lázně – realistický model návštěvnosti

Spotřeby energií dle modelu přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka dle stávajícího stavu a s ohledem např. na provedení zateplení objektu:

Spotřeby energií dle modelu v přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka jsou ročně pro bazén tyto při uvažování průměrných hodnot spotřeb vody a tepla a vyšší hodnoty spotřeby elektrické energie:

Teplo

- nyní 1215 MWh, po zateplení -20 % = 972 MWh, tj. 2,72 MWh na 1 m² vodní plochy

Elektrická energie m² = 2162 MWh

- nyní 340 MWh – uvažuje se stejná spotřeba, tj. 0,95 MWh na 1 m² vodní plochy

Voda

- 115 l / návštěvník x 123 318 návštěvníků = 14182 m³

Model nákladů na energiích a vody

Médium	jednotka	spotřeby	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	jednotková cena 2022 v Kč na jednotku bez DPH	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
voda (vodné a stočné) - celkem	m³	14 182	73,98	1,10	81,38	1 154 103
teplo - celkem	MWh	972				2 314 375
	GJ	3 500	575,00	1,15	661,25	
elektrické energie - celkem	MWh	340	2 000	1,20	2 400,00	816 000
CELKEM energie bez DPH	CZK					4 284 478

Tabulka 40 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě Městské lázně

Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě

Zde je uveden předpoklad budoucích ostatních provozních náklad zařízení v porovnání s dosavadní úrovní vynakládaných nákladů na zajištění běžného provozu. V této nákladové části je proveden model nákladů na rok 2022.

Nákladová položka	jednotka	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
chemie pro technologii	CZK	146 000	1,10	160 600
rozbory vody	CZK	45 000	1,10	49 500
odvoz odpadů	CZK	11 000	1,10	12 100
oprava a údržba	CZK	240 000	1,10	264 000
revize zařízení, apod.	CZK	0	1,10	0
marketing	CZK	0	1,10	0
školení	CZK	7 000	1,10	7 700
pojištění	CZK	0	1,10	0
úklidové prostředky	CZK	0	1,10	0
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	0	1,10	0
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	365 000	1,10	401 500
praní a obměna prádla	CZK	0	1,10	0
audity účetnictví apod.	CZK	0	1,10	0
odpisy vybavení provozovatele	CZK	0	1,00	0
CELKEM ostatní náklady	CZK	814 000		895 400

Tabulka 41 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – Městské lázně

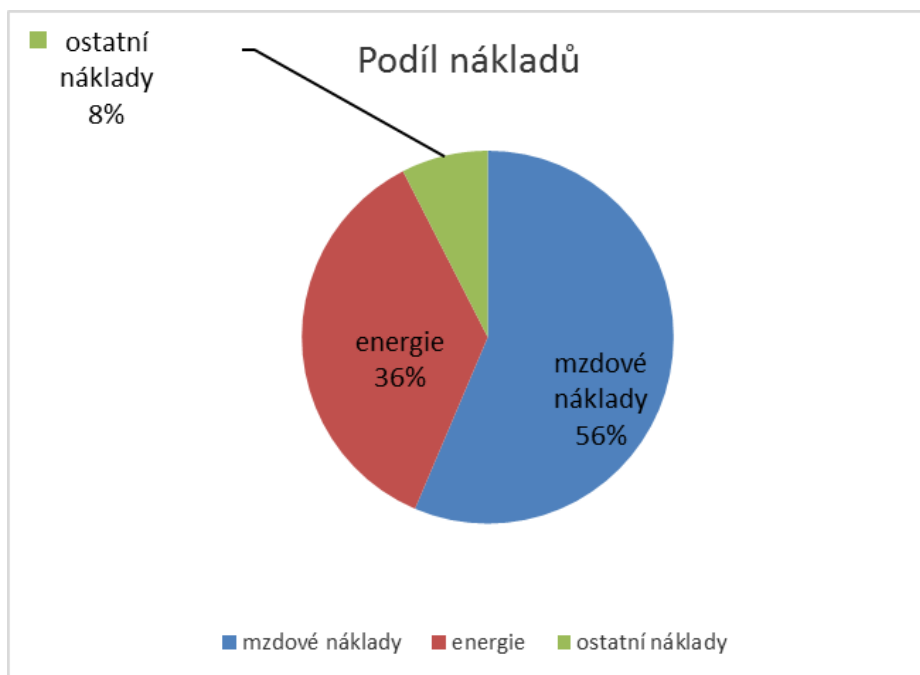
Přehled provozních nákladů v realistické variantě

Podíl nákladů - realistická návštěvnost

mzdové náklady	6 702 000
energie	4 284 478
ostatní náklady	895 400
Celkem v Kč bez DPH	11 881 878

Tabulka 42 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě – Městské lázně

Podíly provozních nákladů v realistické variantě



Graf 9 – Podíly nákladů v realistické variantě – Městské lázně

Z grafu je patrné, že největší nákladovou položkou budoucího provozu budou tvořit mzdové náklady ve výši cca 56 % z celkových nákladů. Náklady na energii a vodu tvoří v podílu cca 36 % a ostatní náklady jsou ve výši 8 %. Ostatní náklady jsou relativně nízké z důvodu realizace části nákladů na novém projektu.

Porovnání nákladů variant – pesimistické, realistické, optimistické

		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
Náklady na energie				
voda (vodné a stočné)	CZK	1 075 844	1 154 103	1 325 762
teplo z plynu	CZK	2 314 375	2 314 375	2 314 375
elektrická energie	CZK	816 000	816 000	816 000
CELKEM	CZK	4 206 219	4 284 478	4 456 137
Mzdové náklady				
mzdové náklady včetně odvodů	CZK	6 702 000	6 702 000	6 702 000
Ostatní náklady				
chemie pro technologii	CZK	152 570	160 600	176 660
rozbory vody	CZK	49 500	49 500	49 500
odvoz odpadů	CZK	12 100	12 100	12 100
opravy a údržba	CZK	264 000	264 000	264 000
revize zařízení, energenické porad. apod.	CZK	0	0	0
marketing	CZK	0	0	0
školení	CZK	7 700	7 700	7 700
pojištění	CZK	0	0	0
úklidové prostředky	CZK	0	0	0
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	0	0	0
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	361 350	401 500	441 650
odpisy vybavení provozovatele	CZK	0	0	0
audity účetnictví apod.	CZK	0	0	0
CELKEM	CZK	847 220	895 400	951 610
CELKEM náklady bez DPH	CZK	11 755 439	11 881 878	12 109 747

Tabulka 43 – Přehled nákladů variant Městské lázně

Rozdíl provozních nákladů v jednotlivých variantách je relativně minimální. Je to dáno tím, že náklady na provoz jsou převážně fixní. Mění se jen částečně spotřeba vody vázaná na ná-
vštěvníka, náklady na chemie, odvoz odpadků apod. a částečně personální náklady.

9.2.3 Provozní náklady – Nový „velký“ projekt – realistický model návštěvnosti

Náklady uvažované dle navrhovaných ploch v upravené dispozici řešení projektu. Větší relaxační bazén, venkovní výplavový bazén apod.

Spotřeby energií dle modelu v přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka jsou ročně pro bazén tyto při uvažování průměrných hodnot spotřeb vody a tepla a vyšší hodnoty spotřeby elektrické energie:

Tepl	4,62 MWh/m ² bazénů x 858 m ² = 3964 MWh
	2,72 MWh/m ² bazénů x 100 m ² = 272 MWh
	CELKEM 4236 MWh
Elektrická energie	2,52 MWh/m ² bazénů x 858 m ² = 2162 MWh
	0,95 MWh/m ² bazénů x 100 m ² = 95 MWh
	CELKEM 2257 MWh
Voda	134 l / návštěvník x 150 383 návštěvníků = 20 151 m ³
	115 l / návštěvník x 123 318 návštěvníků = 14 182 m ³
	CELKEM 34 333 m ³

Model nákladů na energii a vody

Médium	jednotka	spotřeby	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	jednotková cena 2022 v Kč na jednotku bez DPH	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
voda (vodné a stočné) - celkem	m ³	34 333	73,98	1,10	81,38	2 793 951
teplo - celkem	MWh	4 236	700,00	1,15	805,00	3 409 980
elektrické energie - celkem	MWh	2 257	2 000	1,20	2 400,00	5 416 800
CELKEM energie bez DPH	CZK					11 620 731

Tabulka 44 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě nový velký projekt

Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě

Zde je uveden předpoklad budoucích ostatních provozních náklad zařízení v porovnání s dosavadní úrovní vynakládaných nákladů na zajištění běžného provozu. V této nákladové části je proveden model nákladů na rok 2022.

Nákladová položka	jednotka	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
chemie pro technologii	CZK	500 000	1,10	550 000
rozbory vody	CZK	330 000	1,10	363 000
odvoz odpadů	CZK	225 000	1,10	247 500
oprava a údržba	CZK	1 600 000	1,10	1 760 000
revize zařízení, apod.	CZK	160 000	1,10	176 000
marketing	CZK	1 000 000	1,10	1 100 000
školení	CZK	150 000	1,10	165 000
pojištění	CZK	350 000	1,10	385 000
úklidové prostředky	CZK	420 000	1,10	462 000
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	450 000	1,10	495 000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	700 000	1,10	770 000
praní a obměna prádla	CZK	400 000	1,10	440 000
audity účetnictví apod.	CZK	100 000	1,10	110 000
odpisy vybavení provozovatele	CZK	200 000	1,00	200 000
CELKEM ostatní náklady	CZK	6 585 000		7 223 500

Tabulka 45 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – nový velký projekt

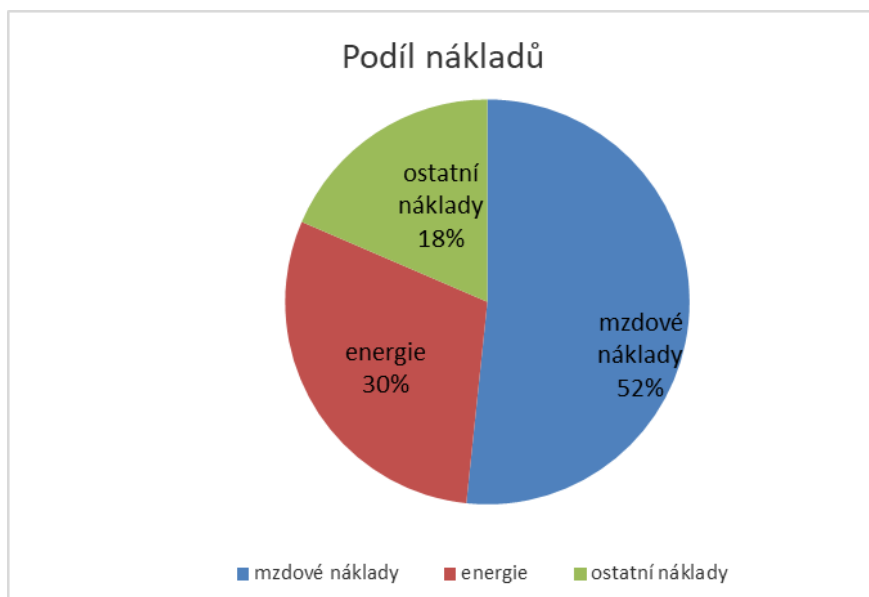
Přehled provozních nákladů v realistické variantě

Podíl nákladů - realistická návštěvnost

mzdové náklady	20 140 080
energie	11 620 731
ostatní náklady	7 223 500
Celkem v Kč bez DPH	38 984 311

Tabulka 46 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě

Podíly provozních nákladů v realistické variantě



Graf 10 – Podíly nákladů v realistické variantě

Z grafu je patrné, že největší nákladovou položkou budoucího provozu budou tvořit mzdové náklady ve výši cca 52 % z celkových nákladů. Náklady na energii a vodu tvoří v podílu cca 30 % a ostatní náklady jsou ve výši 18 %.

Porovnání nákladů variant – pesimistické, realistické, optimistické

		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
Náklady na energie				
voda (vodné a stočné)	CZK	2 312 087	2 739 951	3 407 543
teplo z plynu	CZK	3 409 980	3 409 980	3 409 980
elektrická energie	CZK	5 416 800	5 416 800	5 416 800
CELKEM	CZK	11 138 867	11 566 731	12 234 323
Mzdové náklady				
mzdové náklady včetně odvodů	CZK	20 140 080	20 140 080	20 140 080
Ostatní náklady				
chemie pro technologii	CZK	522 500	550 000	605 000
rozbory vody	CZK	363 000	363 000	363 000
odvoz odpadů	CZK	247 500	247 500	247 500
opravy a údržba	CZK	1 760 000	1 760 000	1 760 000
revize zařízení, energenické porad. apod.	CZK	176 000	176 000	176 000
marketing	CZK	1 100 000	1 100 000	1 100 000
školení	CZK	165 000	165 000	165 000
pojištění	CZK	385 000	385 000	385 000
úklidové prostředky	CZK	462 000	462 000	462 000
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	495 000	495 000	495 000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	693 000	770 000	847 000
praní a obměna prádla	CZK	440 000	440 000	440 000
audity účetnictví apod.	CZK	110 000	110 000	110 000
odpisy vybavení provozovatele	CZK	200 000	200 000	200 000
CELKEM	CZK	7 119 000	7 223 500	7 355 500
CELKEM náklady bez DPH	CZK	38 397 947	38 930 311	39 729 903

Tabulka 47 – Přehled nákladů variant

Rozdíl provozních nákladů v jednotlivých variantách je relativně minimální. Je to dáno tím, že náklady na provoz jsou převážně fixní. Mění se jen částečně spotřeba vody vázaná na ná-
vštěvníka, náklady na chemie, odvoz odpadků apod. a částečně personální náklady.

9.3 Porovnání variant řešení

Varianta 1 – Nový projekt

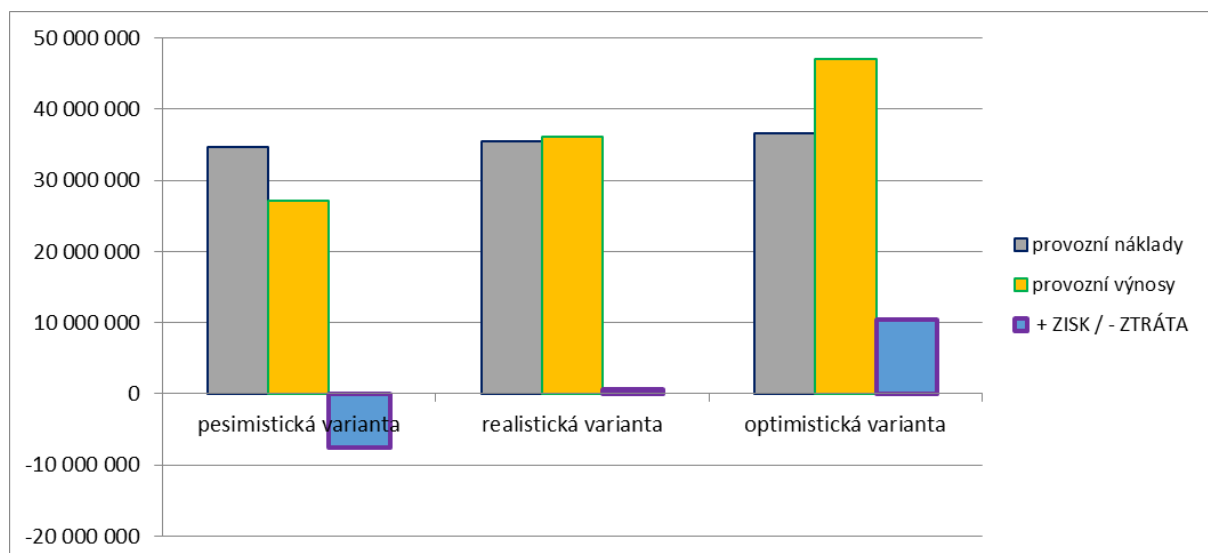
Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická

Přehled základních ekonomických parametrů - nový projekt

	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost	113 373	150 383	190 907
průměrná denně	324	430	545
provozní náklady	34 630 068	35 431 868	36 579 746
provozní výnosy	27 042 614	36 040 361	47 062 756
+ ZISK / - ZTRÁTA	-7 587 454	608 492	10 483 010

Tabulka 48 – Přehled základních ekonomických parametrů pro variantu 1 – nový projekt

Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická



Graf 11 – Přehled základních ekonomických parametrů pro variantu 1

Varianta 2 – Městské lázně

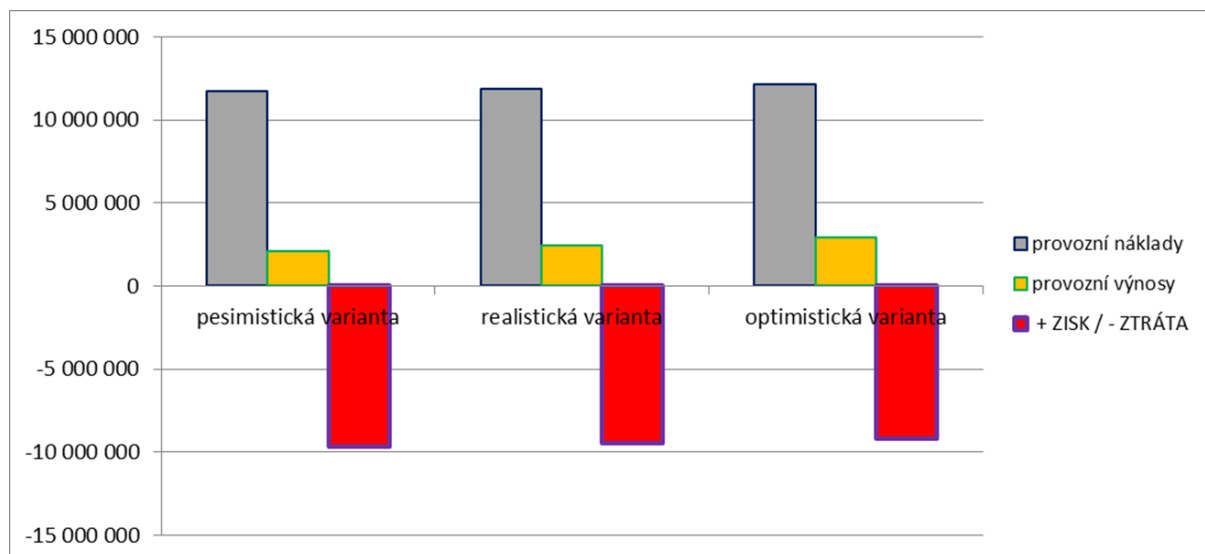
Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická

Přehled základních ekonomických parametrů - starý bazén

	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost	114 964	123 318	141 662
průměrná denně	328	352	405
provozní náklady	11 755 439	11 881 878	12 109 747
provozní výnosy	2 070 380	2 422 020	2 949 030
+ ZISK / - ZTRÁTA	-9 685 059	-9 459 858	-9 160 717

Tabulka 49 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu Městské lázně

Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická



Graf 12 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu 2

Varianta 3 – Nový „velký“ projekt a uzavření Městských lázní

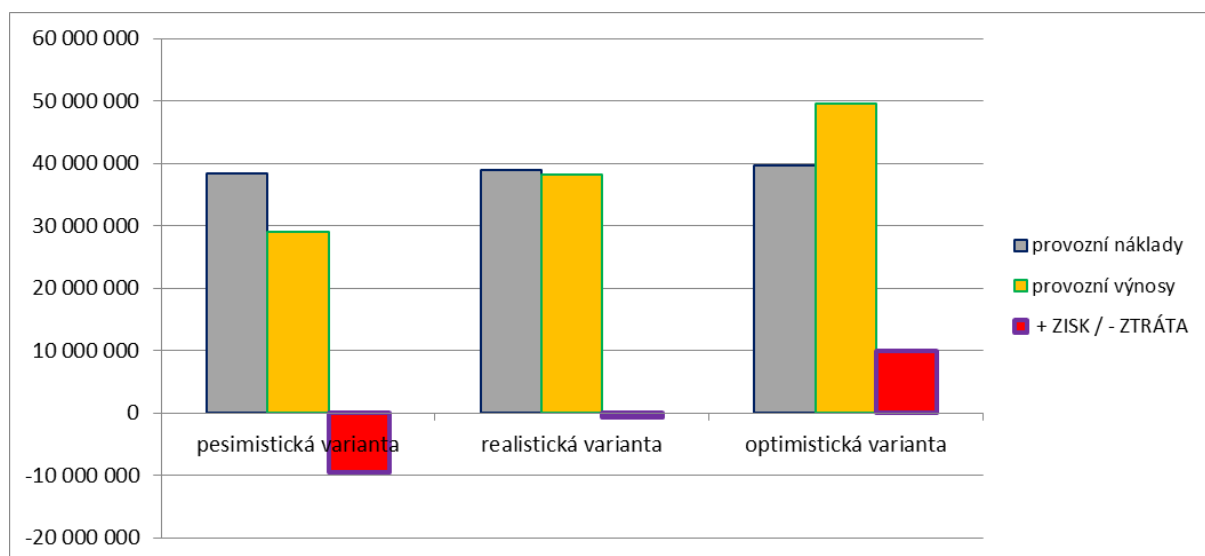
Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická

Přehled základních ekonomických parametrů - nový velký projekt

	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost	251 020	307 885	377 470
průměrná denně	717	880	1 078
provozní náklady	38 397 947	38 930 311	39 729 903
provozní výnosy	28 997 957	38 249 200	49 677 715
+ ZISK / - ZTRÁTA	-9 399 990	-681 111	9 947 812

Tabulka 50 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu velká nový projekt

Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická



Graf 13 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu 3

Srovnání ekonomického fungování možných scénářů řešení

Srovnání variant - realistická návštěvnost

Náklady	starý bazén	nový projekt	nový velký projekt
mzdové náklady	6 702 000	18 667 200	20 140 080
energie	4 284 478	10 019 668	11 620 731
ostatní náklady	895 400	6 745 000	7 223 500
Celkem v Kč bez DPH	11 881 878	35 431 868	38 984 311

Výnosy

Celkem v Kč bez DPH	2 422 020	36 040 361	38 249 200
----------------------------	------------------	-------------------	-------------------

Zisk / Ztráta

Celkem v Kč bez DPH	-9 459 858	608 493	-735 111
----------------------------	-------------------	----------------	-----------------

Tabulka 51 – Srovnání variant řešení

Zde je patrné, že neoptimálnější varianta je nový projekt s bazénem 6 drah, kdy v realistické variantě návštěvnosti je „kladná nula“ provozního hospodaření.

Zvětšením plaveckého bazénu, přesunutím plavání z Městských lázní je „záporná nula“ provozního hospodaření.

9.4 Letní koupaliště

Zde je v modelu uvažováno se stejnými provozními náklady jako jsou doposud v areálu.

V letním areálu by se nic nezměnilo. Návštěvnost a tím tržby jsou závislé na počasí během letní sezony. Náklady nejsou indexovány na rok 2022, jelikož výstava se stávajícího areálu významně nedotkne a bude fungovat takřka samostatně.

Synergických efektů je možné dosáhnout po otevření nového zařízení např. úsporou personálních nákladů apod.

Přehled hospodaření letního koupaliště:

návštěvnost	33 683
průměrná denně	561
provozní náklady	3 333 091
personální	1 468 169
energie	1 110 222
ostatní	754 700
provozní výnosy	3 149 361
+ ZISK / - ZTRÁTA	-183 730

Tabulka 52 – Přehled hospodaření letního koupaliště

9.5 Komentář k ekonomickým modelům

V předchozích kapitolách byla provedena modelace 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 modelace výnosů byl určen možný ceník služeb (který je uvažován v stávající cenové úrovni roku 2019). Tento ceník v modelech není indexován do roku 2022 jako jsou náklady, proto je zde prostor reagovat na budoucí situaci na trhu a konkurenci a je možné ceny upravit směrem nahoru. Dále 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 tohoto zařízení. Tuto návštěvnost doplňují ještě turisté (nocují v regionu) a výletníci (jednodenní návštěvy).

Obecně byly ceny navrženy v nižší cenové úrovni než například v dobře fungujícím v Aquaparku Uherské Hradiště, který je v dané oblasti srovnatelný.

U nového projektu je u varianty pesimistické projekt ve větší ztrátě, u varianty realistické už je zařízení v mírném zisku a optimistické vytváří již zajímavý provozní zisk. Je to dáno významným nenavyšováním provozních nákladů při získání nových zákazníků, kteří přináší již zisk.

U nového „velkého“ projektu je zařízení i v realistické variantě návštěvnosti v mírné ztrátě, v optimistické již v zisku.

U samostatného fungování stávajících Městských lázní je zařízení bohužel v každé variantě ve ztrátě cca 9 mil Kč. Je to z důvodu fixních provozních nákladů a tržeb jen z plavání v rámci pronájmů. Ostatní tržby se zákazníci po otevření nového zařízení přejdou z velké míry tam.

Předpokládaná úroveň tržeb je dosahovaná ve 2-3 roce plného provozu. Od otevření zařízení nabíhá dle náběhové křivky, která může být v 1 roce na cca 80 % očekávaných tržeb.

Zajímavým zdrojem příjmů Aquacentra v budoucnu může být i segment B2B. Jedná se především o prodeje předplacených produktů do firem ve spádové oblasti jako i např. prodeje reklamních ploch apod.

U provozních nákladů je uvažováno s nákupem vody z vodovodního řádu. V případě zřízení vlastního zdroje by byla úspora na provozních nákladech.

U cen elektrické energie a tepelné energie jsou použity obvyklé ceny. V případě instalace kogenerační jednotky by byla možná úspora z kombinovaného zdroje, a i případně jsou i možné zisky z prodeje přebytků elektrické energie či za získání zelených bonusů.

U ostatních nákladů jsou položky na zajištění provozu především bazénové technologie (chemie, rozборы vody). Dále položky na běžnou opravu a údržbu včetně revizí. U těchto položek budou reálné náklady z počátku provozu výrazně nižší z důvodu nového zařízení. Další náklady jsou na zajištění průběžného školení zaměstnanců, marketing zařízení, různé poplatky a služby a nákup provozního materiálu.

U modelu hospodaření letního koupaliště je při průměrné roční návštěvnosti 33 683 osob výsledek ztráta cca „záporná nula“.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

10 INVESTIČNÍ NÁKLADY

Zde je základní model porovnání investičních nákladů na rekonstrukci Městských lázní, výstavbu nového projektu dle vítězné studie a nový objekt dle vítězné studie s rozšířením plavecké části.

Propočet nákladů stavby

	starý bazén	nový projekt	nový velký projekt
	6 drah	6 drah	8 drah
Stavební náklady			
obestavěný prostor (m3)		30 000	32 000
j.c. za 1 m3		10 000	10 000
cena investice bazénu	90 000 000	300 000 000	320 000 000
inženýrské sítě		5 000 000	5 000 000
komunikace a parkoviště	1 000 000	15 000 000	15 000 000
sadové úpravy		3 000 000	3 000 000
oplocení zahrady		3 000 000	3 000 000
cena souvisejících staveb	1 000 000	26 000 000	26 000 000
CELKEM stavební náklady (bez DPH)	91 000 000	326 000 000	346 000 000
Soft náklady			
projektové práce	5 000 000	15 000 000	15 000 000
projekt management a TDI	1 000 000	5 000 000	5 000 000
poradenství	1 000 000	2 000 000	2 000 000
průzkumy, posudky	300 000	2 000 000	2 000 000
ostatní náklady	1 000 000	5 000 000	5 000 000
CELKEM soft náklady	8 300 000	29 000 000	29 000 000
CELKEM investiční náklady (bez DPH)	99 300 000	355 000 000	375 000 000

Tabulka 53 – Propočet nákladů stavby

U nových objektů se vychází z m3 obestavěného prostoru dle architektonické studie o výměře 25000 m3. ze zkušenosti byl tento prostor navýšen na 30000 m3, do kterého se dá uvažované funkce objektu umístit.

U varianty rozšíření plavecké části byl obestavěný prostor zvětšen ještě o 2000 m3.

Pro porovnání investičních nákladů je nutno zdůraznit, že každý projekt je svým způsobem unikátní a obsahuje různá stavební a technologická řešení, jako i má rozdílné atrakce, provedení a velikosti bazénů, rozsah doprovodných wellnessových služeb.

Zároveň i daná lokalita ovlivňuje realizaci a tím pádem i náklady stavby.

Porovnání slouží pro hrubé srovnání s jiným projektem pro vytvoření představy o cenové pozici „projektu“ Opava ve srovnání s konkurencí.

Výsledná cena vždy vyjde z výběrového řízení a má na ni vliv mimo jiné i nastavení podmínek ve výběrovém řízení, jako jsou např. požadavky na kvalifikaci stavební firmy s výstavbou

v oboru bazénů, požadované bankovní záruky, požadovaná doba výstavby, situace na trhu apod.

Pro základní přehled jsou uvedeny dva projekty, které jsou jako novostavby bazénů s porovnáním jednotkových cen přepočtených na 1 m³ obestavěného prostoru celé stavby včetně inženýrských sítí apod.

Bazén Písek

Obestavěný prostor celkem	30 480 m³
Zastavěná plocha	2 848 m ²
Celkové náklady projektu dle nabídky v tendru	356 000 000 Kč bez DPH

Náklad na obestavěný prostor 11 679 Kč/m³ bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 8drahami a délkou 25 m, tribunou v bazénové hale, relaxační bazén, výukový bazén, venkovní výplavový bazén, jeden tobogán, wellness
- vodní plochy celkem 720 m² vnitřní, 390 m² venkovní

V ceníku ÚRS za rok 2018 je uváděna cena **9 400 Kč/m³** bez DPH obestavěného prostoru bazénů bez venkovních objektů v provedení bazénů z keramiky. V roce 2017 to bylo 9000 Kč/m³.

Meziroční navýšení ceny stavebních prací se dá uvažovat cca +5 %.

11 FINANCOVÁNÍ

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

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

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

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

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

Z hlediska dotačních programů na výstavbu projektů spojených s vodní rekreací a zábavou aktuálně žádné nejsou. Připravují se programy na podporu výuky plavání na Ministerstvu školství, kam by částečně šlo uvažovat s příspěvkem na plaveckou část budoucího areálu. Výše investice je však max. 20 mil. Kč.

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

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

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

Možnosti řešení jsou následující:

1. Pronajmutí bazénu do pronájmu externímu provozovateli – dle kritérií: podmínky provozování, cena nájmu, zkušenost provozovatele, možnost využití obyvateli atd. Provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice.
2. Město zřídí vlastní obchodní společnost, která si zařízení pronajme od města. Tento „vlastní“ provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice. V této formě se dá např.

vlastnímu provozovateli „pomoci“ nákupem služeb pro obyvatele např. seniory, děti apod., aby byl v mírném zisku.

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

Pro zajištění odpočtu DPH bude následně provozující společnost plátcem DPH a vstupné a ostatní služby budou DPH zatíženy. Tak je modelován i ceník služeb a všechny provozní výpočty.

12 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

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

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

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

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

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

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

Rizika projektu

Rizika byla rozdělena do kategorií:

- Technická
- Finanční
- Právní
- Provozní
- Tržní

1. Pravděpodobnost vzniku rizika

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

Tabulka 54 – Pravděpodobnost vzniku rizika

2. Celkový dopad rizika

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

Tabulka 55 – Celkový dopad rizika

3. Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

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

Tabulka 56 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

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

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

12.1 Identifikovaná rizika projektu

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

Tabulka 57 – Identifikovaná rizika projektu

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

Tabulka 57 – Identifikovaná rizika projektu

12.2 Technická rizika

• Nedostatky v projektové dokumentaci

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

• Dodatečné změny požadavků investora

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

• Nedostatečná koordinace stavebních prací

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

- **Havárie na stavbě**

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

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

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

- **Nedodržení termínu stavby**

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

- **Živelné pohromy**

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

- **Navýšení cen vstupů**

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

- **Výběr nekvalitního dodavatele**

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

- **Nekvalitní projektový tým**

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

- **Nepříznivé povětrnostní podmínky během výstavby**

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

- **Nedodržení rozpočtu a nedodržení kvality výstupu**

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

- **Navýšení provozních nákladů**

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

12.3 Finanční rizika

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

- **Ztráty z titulu zpoždění**

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

12.4 Právní rizika

- **Nedodržení Pokynů pro zadávání veřejných zakázek**

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

- **Nedodržení právních norem ČR, EU**

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

- **Nevyřešené vlastnické vztahy**

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

12.5 Provozní rizika

- **Neefektivní management**

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

- **Nedostupná kvalitní pracovní síla**

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

- **Nedostatečná motivace zaměstnanců**

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

- **Nezastupitelnost některých profesí**

Nutnost udržet klíčové pozice pro chod zařízení.

- **Nenaplnění a dodavatelsko-odběratelských smluv**

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

- **Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi**

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

- **Omezené dopravní spojení**

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

- **Podvod managementu či zaměstnanců**

Riziku předcházet pravidelnou kontrolou.

- **Nevhodná nebo neexistující krizový plán**

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

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

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

- **Nedostatečná údržba zařízení**

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

- **Zneužití či únik informací**

V daném případě minimální riziko ovlivňující chod zařízení.

- **Přeplněnost zařízení**

Pokles poptávky z důvodu znechucení návštěvníků.

- **Zanedbání povinností provozovatele**

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

- **Vliv počasí**

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

12.6 Tržní rizika

- **Nedostatek poptávky po nabízených službách**

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

- **Nedostatečně atraktivní zařízení**

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

- **Nedostatečná reakce na změny tržních podmínek**

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

- **Trh neodpovídá nastavené cenové politice**

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

- **Změna vstupů, zejména energií**

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

- **Ztráta zájmu o službu**

Najdou se jiné volnočasové aktivity, které odlákají návštěvníky.

- **Konkurence**

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

- **Změny v demografii**

Změní se výrazně skladba obyvatel lokality.

- **Snížení životní úrovně obyvatel**

Nárůst životních nákladů, ekonomická krize, zvýšení nezaměstnanosti apod.

- **Růst daňové zátěže**

Vlivy daňové na provoz zařízení.

- **Nedostatek personálu**

Chybějící a kvalitní personál s ohledem na situaci na pracovním trhu.

12.7 Celkové zhodnocení rizik

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

13 Z Á V Ě R

Cílem Studie proveditelnosti bylo posoudit možné varianty řešení fungování nového Aquacentra v Opavě v souběhu s fungováním Městských lázní, které by prošly rekonstrukcí. Nebo variantně fungování nového Aquacentra, které převezme kondiční plavání a činnost plaveckých škol a oddílů do nového zařízení a stávající bazén se uzavře.

Požadavek města, jako investora, je vytvořit zařízení v novém plánovaném zařízení takové služby a vybavení, které nabídnou doposud chybějící možnosti relaxace a vodní zábavy pro různé cílové skupiny, především pro rodiny s dětmi a wellnessové orientované zákazníky. Zároveň je cílem vybudovat kapacitnější možnosti kondičního a sportovního plavání.

Investor si již nechal architektonickou studii možného řešení nového projektu, která se však musí provozně dopracovat a upravit na navržené provozní kapacity a požadované vazby. Tato dokumentace vychází z architektonické soutěže, která proběhla v roce 2008.

Tento projekt byl posuzován a byly navrženy jeho úpravy za cílem zlepšit jeho atraktivitu pro návštěvníky a zároveň do budoucna zajistit jeho lepší ekonomické fungování. Jedná se především o změnu umístění jednotlivých atrakcí a jejich doplnění.

Možné scénáře provozu „koupání“ v Opavě byly posouzeny po stránce investiční, provozně nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb.

Návštěvnost

Je modelována dle spádové oblasti. Varianta návštěvnosti je uvažována v modelu realistické, pesimistické a optimistické.

Provozní výnosy

Jsou modelovány na realistickou návštěvnost za inspirace ceníku Aquaparku Uherské Hradiště, kde jsou ceny zákazníky akceptovány a zařízení při nich dosahuje vysokou návštěvnost.

Provozní náklady

Jsou stanoveny na jednotlivé varianty. Hlavní podíl tvoří mzdové náklady, které byly modelovány na personální obsazení dle předpokládané provozní doby. Další významné náklady jsou náklady na energie.

ZISK / ZTRÁTA

Varianty návštěvnosti realistické a optimistické jsou schopny generovat provozní zisk. Zisk je dán díky střediskům – vodní zábava a relaxace, jako i také díky saunovému světu. To platí pro nový projekt. U stávajících Městských lázní, který by byly využívány především pro plaveckou výuku a činnost oddílů by byla provozní ztráta stále. Je to dáno velkými fixními náklady a relativně malými tržbami.

Pro základní přehled jednotlivých variant projektů

Srovnání variant - realistická návštěvnost

Náklady	starý bazén	nový projekt	nový velký projekt
mzdové náklady	6 702 000	18 667 200	20 140 080
energie	4 284 478	10 019 668	11 620 731
ostatní náklady	895 400	6 745 000	7 223 500
Celkem v Kč bez DPH	11 881 878	35 431 868	38 984 311

Výnosy	starý bazén	nový projekt	nový velký projekt
Celkem v Kč bez DPH	2 422 020	36 040 361	38 249 200

Zisk / Ztráta	starý bazén	nový projekt	nový velký projekt
Celkem v Kč bez DPH	-9 459 858	608 493	-735 111

Tabulka 51 – Přehled základních ekonomických parametrů

Investičně se jedná o celkovou investici do nového Aquacentra a modernizace letního koupaliště ve výši dle varianty od cca 100 mil Kč bez DPH do rekonstrukce stávajícího bazénu až po cca 375 mil. Kč bez DPH. Tato cena zahrnuje provedení přípojek objektu, vyřešení prostoru před koupalištěm (parkování, chodníky apod.) a dále zahrnuje výstavbu samotného Aquacentra či modernizaci stávajících Městských lázní.

Odlišení plánovaného komplexu od konkurence bude především v nabídce bazénových atrakcí pro relaxaci a kvalitním Saunovým světem, které mohou nést marketingový koncept „Afrika“.

Dále pak především teplá a případně i slaná voda v relaxačních bazénech, které by byly součástí Relaxačního světa, ve kterém by bylo i velmi atraktivní dětské brouzdaliště a toboganová věž, kterou by šlo případně využívat i v rámci letního areálu. To vše doplněné o rozsáhlou plochou pro odpočinek s lehátky, jako i s možností občerstvení zákazníků.

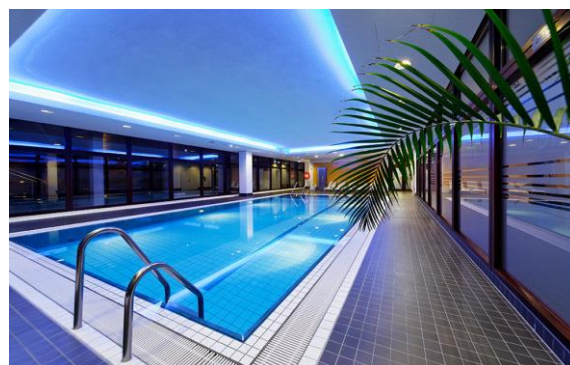
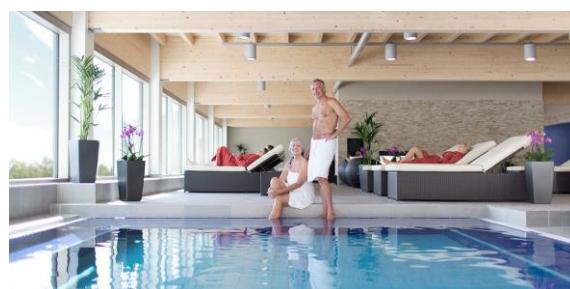
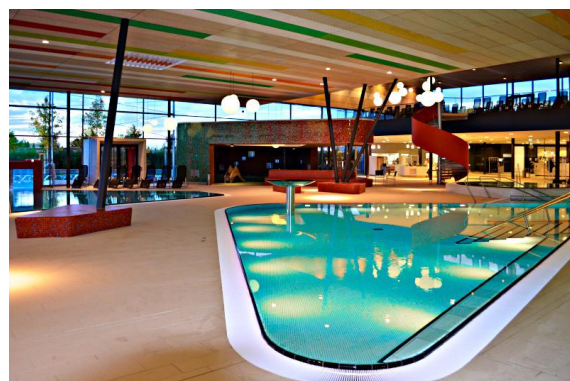
Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v zařízení za účelem získání dalších doprovodných tržeb, např. z občerstvení, vstupů z jiných středisek jako je Saunový svět a masáže apod. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek a tím následně roste i průměrná útrata na zákazníka.

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

Varianty nového projektu využívají možnosti propojení do stávajícího venkovního areálu letního koupaliště, které skladbou služeb doplňuje celý sortiment služeb vnitřního areálu.

14 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ

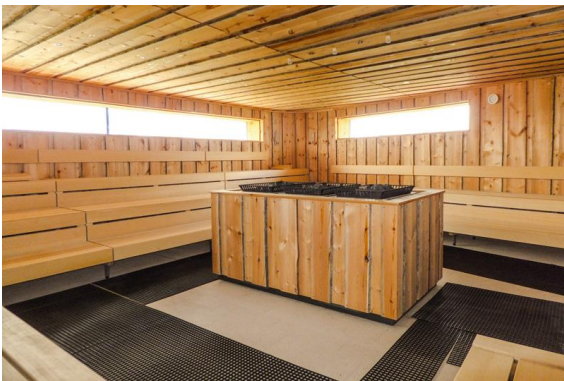
14.1 Obecné trendy

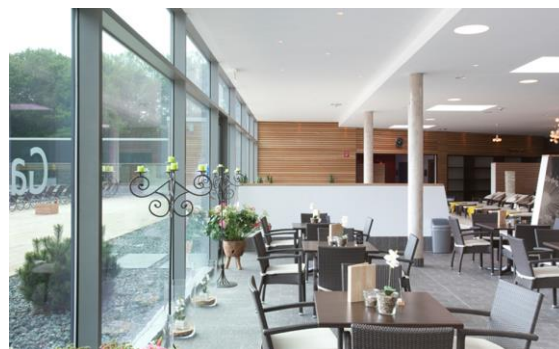






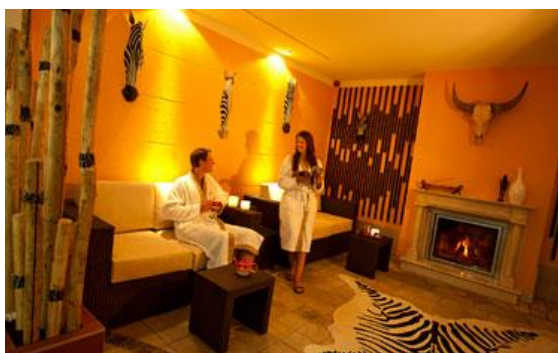






Obrázek 66 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj. www.google.com)

14.2 Motiv „Afriky“ v bazénech a saunách





Obrázek 67 – Ukázky afrických motivů v bazénech a saunách (zdroj: www.google.com)

15 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

15.1 Seznam Tabulek

- Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.opava.cz a www.wikipedia.org)
- Tabulka 2 – Základní ekonomická data za rok 2018 dle dat TSOpava
- Tabulka 3 – Ceník služeb poskytovaných v Městských lázních Opava (www.tsopava.cz)
- Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných na letním koupališti (www.koupalisteopava.cz)
- Tabulka 5 – Provozní doba Městských lázní (www.tsopava.cz)
- Tabulka 6 – Hodnotící matice lokalit
- Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 1
- Tabulka 8 – Analýza SWOT varianty 2
- Tabulka 9 – Harmonogram projektu pro variantu 1 – nový objekt
- Tabulka 10 – Harmonogram projektu pro variantu 2 – rekonstrukce městských lázní
- Tabulka 11 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)
- Tabulka 12 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech autem od Opavy
- Tabulka 13 – Výpočet zákaznického potenciálu
- Tabulka 14 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech
- Tabulka 15 – Kapacity nového aquacentra
- Tabulka 16 – Počty návštěvníků nového aquacentra
- Tabulka 17 – Počty odpočinkových míst nového aquacentra
- Tabulka 18 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek
- Tabulka 19 - Organigram personálu
- Tabulka 20 - Pracovní pozice a mzdové náklady
- Tabulka 21 – Návrh struktury ceníku – nový projekt
- Tabulka 22 – Návrh struktury ceníku – původní projekt
- Tabulka 23 – Návrh struktury ceníku – Letní koupaliště
- Tabulka 24 – Výpočet průměrné účtenky variantu 1
- Tabulka 25 – Model provozních výnosů – varianta realistická nový projekt
- Tabulka 26 – Porovnání variant výnosů nový projekt
- Tabulka 27 – Výpočet průměrné účtenky variantu 2
- Tabulka 28 – Model provozních výnosů – varianta realistická – městské lázně
- Tabulka 29 – Porovnání variant výnosů rekonstruované Městské lázně
- Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky variantu 3 – velký projekt
- Tabulka 31 – Model provozních výnosů – varianta realistická nový velký projekt
- Tabulka 32 – Porovnání variant výnosů nový velký projekt
- Tabulka 33 – Výpočet průměrné účtenky letní koupaliště
- Tabulka 34 – Model provozních výnosů – varianta letní koupaliště
- Tabulka 35 – Model spotřeby energií
- Tabulka 36 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě nový projekt
- Tabulka 37 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – nový projekt
- Tabulka 38 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě
- Tabulka 39 – Přehled nákladů variant
- Tabulka 40 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě Městské lázně
- Tabulka 41 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – Městské lázně
- Tabulka 42 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě – Městské lázně
- Tabulka 43 – Přehled nákladů variant Městské lázně
- Tabulka 44 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě nový velký projekt
- Tabulka 45 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě – nový velký projekt
- Tabulka 46 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě
- Tabulka 47 – Přehled nákladů variant
- Tabulka 48 – Přehled základních ekonomických parametrů pro variantu 1 – nový projekt
- Tabulka 49 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu Městské lázně
- Tabulka 50 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu velká nový projekt
- Tabulka 51 – Srovnání variant řešení

Tabulka 52 – Přehled hospodaření letního koupaliště
Tabulka 53 – Propočet nákladů stavby
Tabulka 54 – Pravděpodobnost vzniku rizika
Tabulka 55 – Celkový dopad rizika
Tabulka 56 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad
Tabulka 57 – Identifikovaná rizika projektu

15.2 Seznam Obrázků

Obrázek 1 – Statutární město Opava – lokalizace v Moravskoslezském kraji (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 2 – Statutární město Opava – (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 3 - Město Opava – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 4: Letní koupaliště Opava – plánec (zdroj: www.koupalisteopava.cz)
Obrázek 5: Letní koupaliště Opava, letecký pohled (zdroj: www.google.com)
Obrázek 6: Letní koupaliště Opava (zdroj: www.google.com)
Obrázek 7: Krytý plavecký bazén Opava (www.google.com)
Obrázek 8: Krytý plavecký bazén Opava – vnitřní bazén (www.google.com)
Obrázek 9 - Ukázka webu – městské lázně (www.tsopava.cz)
Obrázek 10 - Homepage webu Koupaliště Opava (zdroj: www.koupalisteopava.cz)
Obrázek 11 - Budova objektu městských lázní (zdroj: www.google.com)
Obrázek 12 - Pozemek pro stavbu – Fotografie pozemku (zdroj: www.google.com)
Obrázek 13 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)
Obrázek 14 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)
Obrázek 15 – Mapa krytých bazénů v okolí Opavy (zdroj: www.google.com)
Obrázek 16 – Město Kravaře, letecký snímek, aquapark (zdroj: www.google.com)
Obrázek 17 - Kravaře – aquapark areál (zdroj: www.google.com)
Obrázek 18 - Kravaře – aquapark areál (zdroj: www.google.com)
Obrázek 19 - Kravaře – aquapark vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 20 - Kravaře – aquapark vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 21 – Město Bruntál, letecký snímek, plavecký areál s bazénem (zdroj: www.google.com)
Obrázek 22 - Bruntál – vnitřní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 23 - Bruntál – venkovní bazénu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 24 - Bruntál – krytý plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 25 - Bruntál – skluzavka s venkovním areálem (zdroj: www.google.com)
Obrázek 26 – Město Krnov, letecký snímek, pozemek krytý bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 27 - Fotografie pozemku bazénu Krnov, bazénu (zdroj: autor)
Obrázek 28 - Fotografie pozemku, bazénu (zdroj: autor)
Obrázek 29 - Fotografie interiéru bazénu (zdroj: autor)
Obrázek 30 - Aquacentrum Bohumín, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 31 - Aquacentrum Bohumín – pohled na areál (zdroj: www.google.com)
Obrázek 32 - Aquacentrum Bohumín – vnitřní hala (zdroj: www.google.com)
Obrázek 33 - Krytý plavecký bazén Havířov, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 34 - Krytý plavecký bazén Havířov – plavecký bazén (zdroj: www.google.cz)
Obrázek 35 - Ostrava, Krytý bazén Sareza, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 36 - Krytý bazén Sareza – pohled na hlavní vchod (zdroj: www.google.com)
Obrázek 37 - Krytý bazén Sareza – tobogan a venkovní bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 38 - Krytý bazén Sareza – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 39 - Frýdek-Místek, krytý aquapark Olešná a letní aquapark Olešná, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 40 - Aquapark Olešná – vnitřek zařízení (zdroj: www.google.com)
Obrázek 41 - Aquapark Olešná – pohled na tobogan (zdroj: www.google.com)
Obrázek 42 - Aquapark Olešná – letní venkovní část (zdroj: www.google.com)
Obrázek 43 - Ratiboř, pozemek před stavbou, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 43 - Ratiboř – pohled na budovu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 44 - Ratiboř – vnitřní atrakce (zdroj: www.google.com)
Obrázek 45 - Ratiboř – pohled na tobogany (zdroj: www.google.com)

Obrázek 46 - Visla, luxusní resort v přírodě, letecký snímek (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 47 - Visla – pohled na resort a venkovní bazény (zdroj: www.google.com)
Obrázek 48 - Visla – interiér (zdroj: www.google.com)
Obrázek 49 - Visla – tobogany (zdroj: www.google.com)
Obrázek 50 - Šternberk – odhadovaná podoba krytého bazénu a wellness (zdroj: www.google.cz)
Obrázek 51 - Šternberk – odhadovaná podoba krytého bazénu a wellness (zdroj: www.google.cz)
Obrázek 52 – Model využití Aquacentra jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení
Obrázek 53 – Půdorys stávající stav
Obrázek 54 – Půdorys stávající stav
Obrázek 55 – Půdorys stávající stav
Obrázek 56 – Půdorys navrhovaný stav
Obrázek 57 – Půdorys navrhovaný stav
Obrázek 58 – Půdorys navrhovaný stav
Obrázek 59 – Situace – nový areál
Obrázek 60 – Půdorys 1.PP - nový
Obrázek 61 – Půdorys 1.NP - nový
Obrázek 62 – Situace – návrh změn
Obrázek 63 – Půdorys 1.PP – nový – návrh změn
Obrázek 64 – Půdorys 1.NP – nový – návrh změn
Obrázek 65 – Organizace středisek v novém objektu

15.3 Seznam Grafů

Graf 1 - Podíl návštěvnosti v Městských lázních
Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti autem ve spádové oblasti od Opava
Graf 3 – Předpokládaný průběh návštěvnosti během roku
Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V1
Graf 5 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V2
Graf 6 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V3
Graf 7 – Podíly tržeb středisek – varianta letní koupaliště
Graf 8 – Podíly nákladů v realistické variantě
Graf 9 – Podíly nákladů v realistické variantě – Městské lázně
Graf 10 – Podíly nákladů v realistické variantě
Graf 11 – Přehled základních ekonomických parametrů pro variantu 1
Graf 12 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu 2
Graf 13 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variantu 3

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 seznámat 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