



PŘÍBRAM

Aquapark

Příbram

Provozně - ekonomická analýza rozvoje Aquaparku

Vypracoval:



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

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	Provozně – ekonomická analýza
Akce:	Aquapark Příbram
Místo stavby:	Příbram
Charakter stavby:	Rozvojová studie
Investor:	Město Příbram
	Zastoupené:
	Odborem investic a rozvoje města Ing. arch. Jaroslavem Malým
Projektant:	Ing. Jaroslav Macek
Autor:	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
Datum zpracování:	8 - 9 / 2016

1.1 Úvod

Dle zadání objednatele byla zpracována Provozně – ekonomická analýza k Studii rozvoje plaveckého Aquaparku Příbram z 7_ 2016 a následně k upravené studii z 9_2016. Obě studie zpracoval Ing. Jaroslav Macek.

Analýza řeší posouzení těchto studií z hlediska provozně-ekonomického, jako i přináší nápady na další alternativní rozvoj zařízení.

V současné době je Plavecký areál morálně a technicky zastaralý a potřebuje zásadní stavebně-technickou rekonstrukci, ale především doplnění nových služeb pro další zákaznické skupiny, které doposud nemají důvod k návštěvě zařízení kromě stávajících kondičních plavců a výuky plavání.

Celková rekonstrukce i případné přístavby lze realizovat po etapách dle potřeb provozovatele a s ohledem na finanční prostředky.

1.2 Podklady

Výchozími podklady pro zpracování Analýzy byly:

- Zadání objednatele
- Konzultace s provozovatelem
- Osobní návštěva za provozu
- Stavební výkresy půdorysů
- Informace o ekonomice provozu stávajícího bazénu
- Studie rozvoje z 7/2016
- Studie rozvoje z 9/2016
- Jednání se starostou města a dalšími zástupci města dne 13. 9. 2016

1.3 Stávající řešení

Původní plavecký bazén postaven v roce 1977 a v roce 2000 proběhly dílčí stavební úpravy.

Stavebně-technický stav budovy je nyní naprosto neuspokojivý a dle Konceptu projektu rekonstrukce Aquaparku až v některých místech havarijní. To jak v technologické části, tak i v části stavební.

Zároveň některá řešení nejsou ideální z hlediska bezpečnosti, provozu, hygieny atd. Jedná se např. o řešení dětského bazénu, ochozů kolem plaveckého bazénu, technologie bazénu atd.

Funkčně je koncipován vnitřní Plavecký areál pouze pro kondiční plavání a výuku plavání. Během provozu byl rozšiřován o další služby jako např. relaxace ve vířivkách, byly instalovány 2 tobogány na přistavené tobogánové věži.

Sezonní letní areál je koncipován pro kondiční plavání s malým množstvím zábavních či relaxačních prvků.

V komplexu je integrována Sportovní hala, která využívá částečně zázemí plaveckého areálu.

Vnitřní areál obsahuje:

- Plavecký bazén délky 25 x 14,5 m
- Výukový bazén 12 x 6,5 m
- 2 vířivky
- Dětské brouzdaliště
- Parní kabinu
- Prostor sauny v 3.NP
- 2 tobogány – Turbo a Black Out
- Prostor Diskotéky
- Prostor hotelu

- Občerstvení ve vstupní hale
- Kapacita je nyní dle vodní plochy 276 osob, počet skříněk celkem 487
- Sportovní hala

Venkovní areál obsahuje:

- Plavecký bazén délky 49 x 20 m
- Dětské brouzdaliště
- Občerstvení
- Kapacita areálu dle vodní plochy 1325 osob

Organizace pohybu zákazníka:

Ze vstupní haly zákazník přichází k pokladně. Zde po zakoupení vstupenky prochází do společných šaten s převlékacími boxy. Z šaten pak přes hygienický filtr sprch a WC přichází do bazénové haly.

V její pravé části se nachází 2 vířivky a dětský výukový bazén, dále je zde i dětské brouzdaliště.

V levé části je samostatná toboganová věž se samostatným prostorem dojezdu tobogánů.

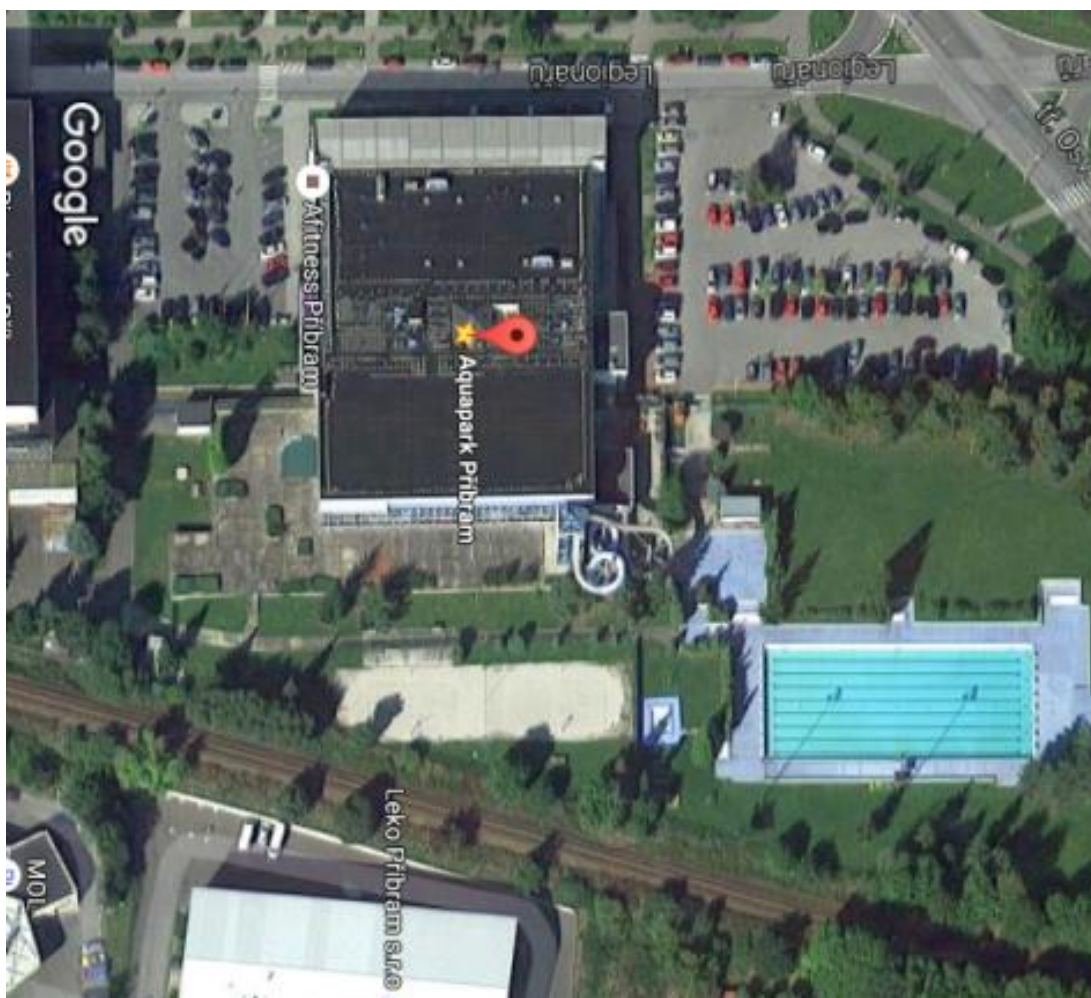
V současnosti není propojení vnitřní a venkovní části areálu.

Návštěvníci letního areálu využívají venkovní podkladu a venkovní sociální zázemí. Tento areál je situován mezi plaveckou halou a železnicí v prostoru obklopeném zelení.

Koncepčně objekt vychází z doby jeho vzniku tj. před cca 40 lety.

Stávající plavecký areál je situován v komplexu sportovišť, kde vedle areálu Aquaparku a již zmíněné Sportovní haly je i Zimní stadion s malým hotelem.

Před objektem je situováno parkoviště s cca 100 místy.



Stávající stav – letecký snímek

1.4 Komentář k provozní ekonomice

Byly předány informace o návštěvnosti, provozních nákladech a výnosech zařízení.

Výsledky návštěvnosti a provozu jsou obdobné pro srovnatelná zařízení (nabídkou, kvalitou, stavebně-technickým stavem) ve městech obdobné velikosti.

U zařízení, která prošla rekonstrukcí či rozšířením služeb se návštěvnosti zvyšují o desítky procent i při zvýšeném vstupném.

Z hlediska personálního zajištění mě překvapuje na uvedeném zařízení 6 pokladních a jen 3 plavčíci na zajištění provozu kryté části.

Z hlediska návštěvnosti jsou čísla srovnatelná pro plaveckou část s obdobnými plaveckými bazény. Jak z hlediska kondičních plavců, tak i hlediska využití školami pro plaveckou výuku. Jen jsou zarážející čísla návštěvnosti venkovního areálu, která jsou opravdu nízká. V mimořádné sezóně léta 2015 byla návštěvnost 19 989. U obdobných zařízení je podstatně vyšší. V roce 2014 byla návštěvnost dokonce jen 7 023 osob. To nasvědčuje tomu, že díky špatnému stavebně technickému stavu a nízké atraktivitě venkovní zóny není i přes symbolické vstupné 50 Kč/den o zařízení zájem.

Celkově je provozně zařízení ve ztrátě.

Řešená rekonstrukce zařízení má zajistit nejen opravu zařízení po stránce technické, ale má umožnit zároveň po rekonstrukci jinou marketingovou komunikaci zařízení a poskytovaných služeb tak, aby šel upravit ceník směrem nahoru a nové ceny při tom byly stále zákaznický příznivé a konkurence schopné.

Zvýšená návštěvnost díky nové atraktivitě zařízení a především díky novým zákaznickým skupinám, které začnou do zařízení chodit a doposud neměli důvod, a zvýšenému vstupnému, zásadně přispěje k zlepšení ekonomiky provozu Aquaparku Příbram.

A. STUDIE z 7_2016

2.1 Komentář k navrženému řešení rozvoje areálu dle Studie z 7_2016

Navržené řešení rozvoje areálu provádí kromě návrhu na provedení stavebně-technických zlepšení objektu (fasády, výměny výplní otvorů atd.) i dílčí dispoziční změny.

Navržené úpravy z hlediska nových atrakcí přinesou určité zlepšení stávajícího Aquaparku a zvýší jeho atraktivitu, především díky nové Relaxační části a zvětšenému rozsahu saun.

Určitě však vyřeší již velmi špatný stavebně technický stav objektu díky kompletní rekonstrukci objektu.

Schéma pohybu zákazníků - stávající:

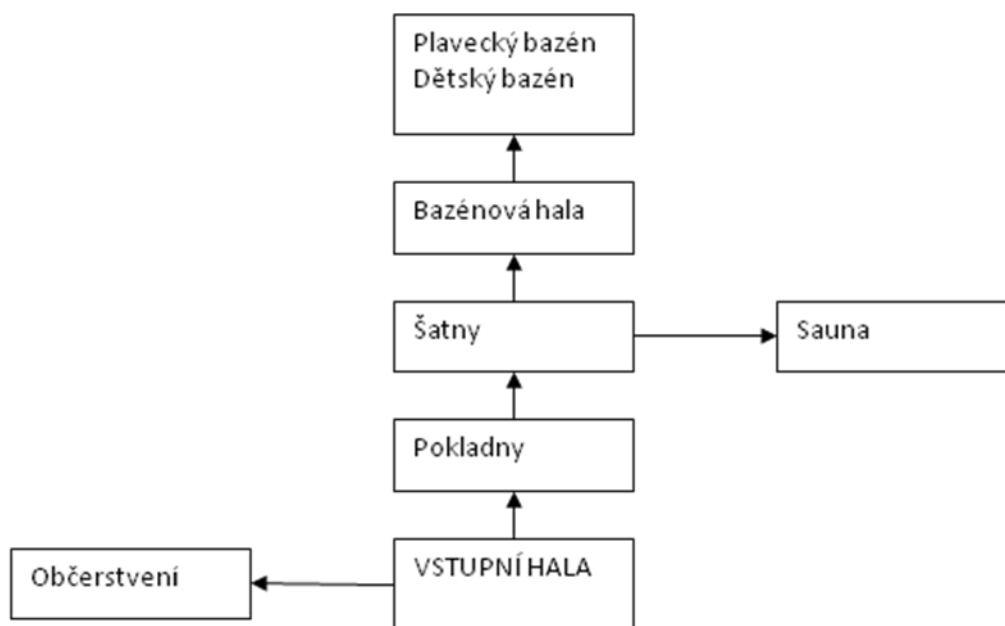
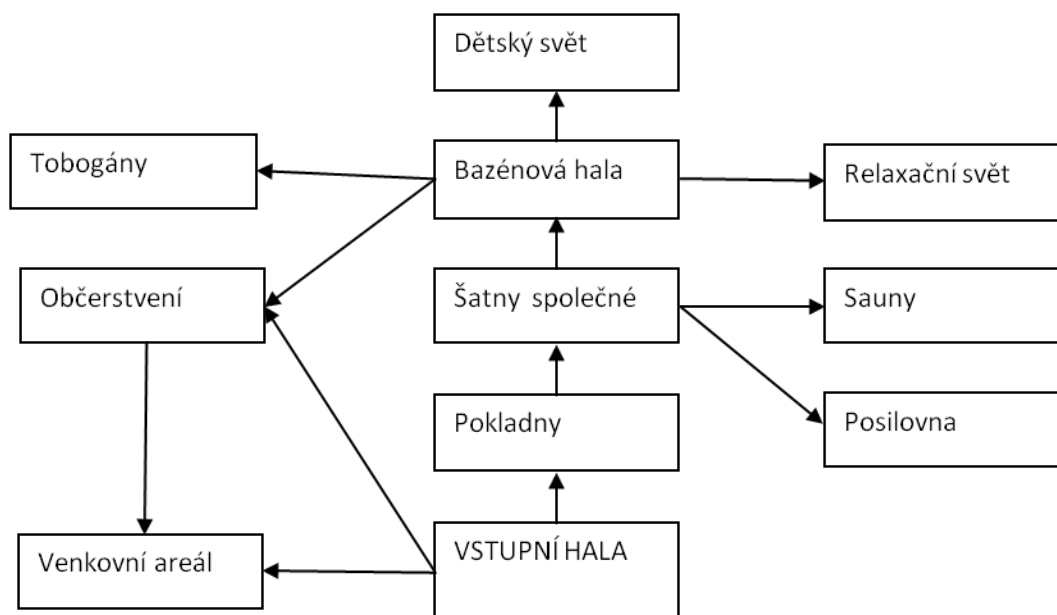


Schéma pohybu zákazníků - nové:



1. Vstupní prostor

Navrženou úpravou dojde k zlepšení organizace vstupní haly a lepšímu odbavení zákazníků s menším počtem personálu.

Z hlediska občerstvení, které bude obsluhovat 3 rozdílné prostory, je nutné dořešit dispozici, aby zde nebyl průvan. Pro letní sezonu doporučuji zřídit další stavebně jednoduchý stánek v blízkosti venkovních bazénů, jelikož při plné kapacitě kapacitně tento univerzální občerstvovací bod nebude stačit.

Taktéž doporučuji upravit dispozici šatny + sociálního zázemí pro invalidy, kde není dostatečná intimita.

2. Centrální šatny

Navržené řešení je funkční. Odděluje se „čistá“ a „špinavá“ zóna převlékacími boxy, kterých je navrženo 14. Na počet skříňek 360 by bylo ideální doporučení udělat 5% převlékacích boxů. S ohledem na dispozici by boxy šlo jediné umístit do „čisté“ zóny, ale i navržené řešení bude v běžných případech provozu dobře fungovat. Jen při špičkových návštěvnostech lze očekávat drobné fronty. Jen je vhodné např. 4 boxy udělat větší pro převlékání rodin.

System sekci skříňek vyčleněných pro skupiny či otvíraný pro veřejnost je velmi dobrý.

Nešťastné řešení mi přijde řešit vstup na WC průchodem kolem sprch. Ve sprchách se eliminuje jakákoliv intimita díky pohybu zákazníků na WC. Dle §31 vyhlášky 238/2011 Sb. v platném znění má být přístup na WC prostorem sprch. Tím bych chápal a na ostatních bazénech je to takto řešeno, že se ze šaten do bazénu prochází prostorem sprch, kde je přístup z prostoru z chodby do sprch na WC, nikoliv přímo vedle sprch. V dispozičním řešení

je to obzvlášť nepříjemné v pánských sprchách. Doporučoval bych zrušit příčku s dveřmi mezi místnostmi 20 a 21 (chodbě) a místo místnosti 15 udělat pánské WC. Na dámských WC je to obdobné, ale díky vstupu na kraji sprch provozně akceptovatelné řešení.

3. – 4. Parní komory a místnost plavčků na bazénu

Řešení dispozičně zajímavé a provozně praktické. Z uvedených variant bych doporučil variantu pouze s jednou párou, jelikož budoucím cílem bude dostat zákazníky do placené části wellness na obdobné procedury, tudíž není žádoucí dělat zajímavou nabídku wellness procedur v bazénové hale, kde je nejnižší vstupné. U páry rozšířit prostorově sprchy.

5. Dětské šatny a úprava dětského bazénu

Řešení je jednoduché a velmi praktické. Doporučuje se vizuálně rozdělit, např. posunutím sestav šatních skříněk tak, aby nebyl přímý průhled v šatnách na sociální zázemí při vstupu do bazénu.

6. Nová hala Aquaparku

Toto nové středisko významně přispěje k zlepšení atraktivity zařízení, jelikož přiláká novou zákaznickou skupinu, která doposud neměla důvod Aquapark navštěvovat.

Navržená skladba bazénu je zákaznický zajímavá. Doporučoval bych jen dispozičně otočit bazén o 180 stupňů, jelikož vířivky, kde se zdržují zákazníci relativně dlouhou dobu, by měli mít co nejzajímavější výhled. Proto bych je směřoval k prosklené fasádě.

Zároveň bych stávající jednu vířivku zdvojnásobil, jelikož „teplá“ voda je velkým zákaznickým lákadlem. S ohledem na stárnutí populace, je tato atrakce vyhledávaná především zákazníky seniorského věku, ale nejen touto zákaznickou skupinou.

Zároveň v relaxačním bazénu doporučuji vytvořit částečně plochu s možností realizace plavecké výuky např. předškoláků. Toto řešení by kapacitně pomohlo odlehčit plaveckému 25 m bazénu.

Dále doporučuji halu rozšířit tak, aby se podél fasády daly umístit min. 2 řady relaxačních lehátek, aby zákazník měl prostor pro relaxaci nejen ve vodě. Zároveň tato možnost relaxace prodlužuje pobyt návštěvníků a zvyšuje průměrnou úctenku za návštěvu. To bude ještě atraktivnější, když bude ještě možnost si koupit občerstvení v prostoru bazénové haly.

Dle rozsahu investice bych doporučil případně i celé zastřešení prostoru strojovny před fasádou bazénu. Jak tato část, tak i nová hala relaxačních bazénů může mít významně nižší světlou výšku než stávající bazénová hala.

Důležité je, aby voda ve velkém relaxačním bazénu byla dostatečně teplá, doporučuji 32 stupňů a ve vířivkách 36 stupňů.

Je potřeba dořešit způsob dohledu plavčků na vodní plochu, který ve studii zatím řešen nebyl.

7. Suterén pod Aquaparkem

Zde se bude jednat o čistě stavebně-technické úpravy spojené s obnovou zařízení jako i s doplněním technologie pro nové prostory a bazény.

8. Úprava prostorů ve 2. nadzemním podlaží

Zde se ruší Diskotéka a na cca ½ půdorysu se buduje druhá část saunového světa a na druhé ½ část posilovny s cvičebními sály.

Zrušení Diskotéky, která nemá přímý synergický efekt k činnostem spojených s bazénem a vodní relaxací, považuji za jednoznačně prospěšné.

Z mého pohledu bych v daném řešení prostoru saun byl velkorysejší, jelikož trend v dané oblasti směřuje k budování komplexnějších středisek, kde zákazník zůstává podstatně déle než 1 hodinu. Viz. část Doporučení.

9. Sauna v druhém podlaží

Rozšířením nabídky wellnessových procedur dojde k zvýšení zájmu o toto středisko a následně bude možné upravit ceník služeb směrem nahoru.

K navrženému řešení mám jednak doporučení pro tento koncept, kdy je Saunový svět ve dvou podlažích, jako i mám doporučení pro velkorysejší řešení, které bude do budoucna jedním z hlavních důvodů k návštěvě Aquaparku Příbram.

V stávající Studii je Saunový svět řešen ve 2 podlažích. To je vždy provozně složitější než mít vše v jedné úrovni např. s výjimkou odpočíváren. Klade to nároky na personál a je to složitější pro pohyb zákazníků v prostoru a to nejen s ohledem na bezbariérovost.

Zde mám tyto doporučení k navrženému řešení.

Vytvořit společné šatny s převlékacími boxy za účelem lepší vyčísitelnosti kapacity saun. Vířivka je velmi blízko baru a tudíž výstup či nástup do ní je velmi neintimní. Ve sprchách šaten bych doporučoval udělat zástěny, aby z haly nebyly přímé průhledy ke sprchám. Doporučoval bych zde zrealizovat alespoň jednu masérskou místnost.

10. Sauna ve třetím podlaží

Ve Studii se zachovává stávající část saun (jedna potírna, odpočívárna, venkovní terasa s ochlazovacím bazénem). To se doplňuje o další 3 saunové/parní kabiny v části původního baru a strojovny vzduchotechniky. Jsou zde nové sprchy a ochlazovací bazén. Ostatní atrakce zůstávají zachovány.

Zde v doporučení jsou navržené alternativní dispozice řešení tohoto podlaží.

11. – 15. Letní bazény, Objekt technologie a brouzdaliště – venkovní části, Letní šatny

Zde navržený návrh velmi kvalitně řeší zatraktivnění stávajícího plaveckého bazénu, který je jednak ve špatném technickém stavu jako má i velmi malou atraktivitu pro zákazníky. Např. v mimořádném létě roku 2015 zde bylo pouhých 19 989 návštěvníků. To je několika násobně méně, než mají venkovní areály ve srovnatelných městech.

Uvedené řešení je však velmi finančně náročné pro venkovní areál, který má využití cca 3 měsíce v roce a jeho provoz je zásadně ovlivňován počasím, které je hlavním motivátorem k návštěvě.

U Dětského bazénu bych jen doporučil zvážit umístění více dětských atrakcí jako např. dalších skluzavek. Do plavecké části bazénu se pak dají umístit i dočasné atrakce jako např. různé nafukovací prvky (ledovec, houpadla, aquazorbing atd.) pro zvýšení atraktivnosti zařízení.

V Doporučení je pak jiná alternativa řešení.

2.2 Doporučené úpravy řešení rozvoje areálu pro Studii z 7/2016

Doporučené úpravy dispozičního návrhu vychází ze snahy co nejjednodušeji umožnit přístup zákazníkům do jednotlivých středisek objektu, které se do budoucna po rozšíření areálu stanou samostatnými středisky, kde bude možné pomocí turniketů oddělit tyto střediska a nastavit pro ně různé vstupné jednak z pohledu výše jako i pohledu času pobytu. To významně přispěje k zlepšení ekonomiky provozu areálu a vymezí jednotlivé části dle typu druhu odpočinku či zábavy tak, aby se jednotlivé zákaznické skupiny nerušily.

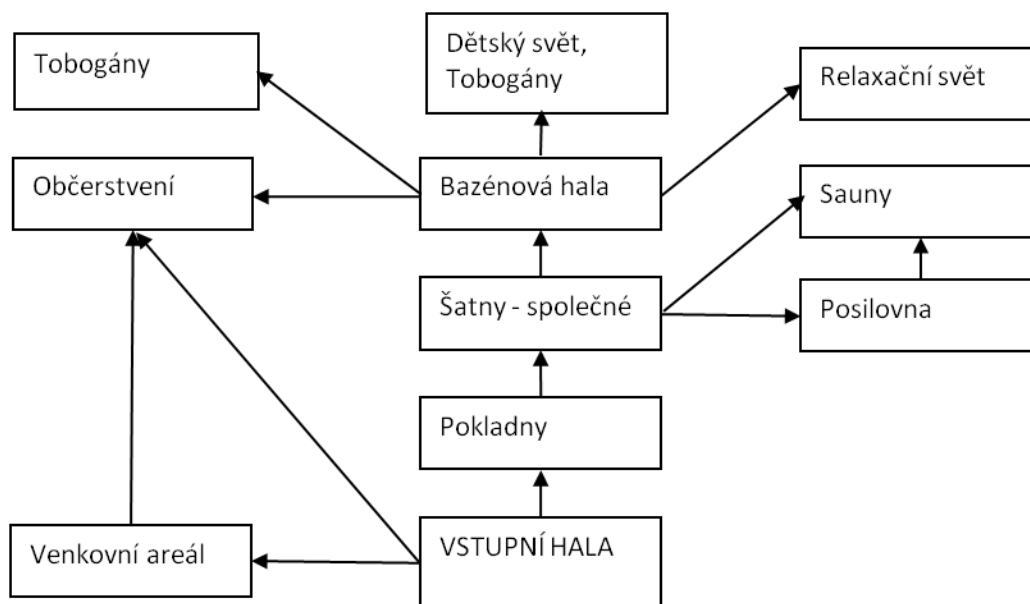
Doporučení jsou pro řešení navrženého Saunového světa v stávající dispozici a provozu ve dvou podlažích.

Dále je návrh řešení využití 2. podlaží v kontextu výstavby části pro vodní relaxaci.

Jsou navrženy i úpravy Tobogánové věže, respektive její nové vybudování v blízkosti části relaxačních bazénů, ale s přístupem jak z vnitřní tak z venkovní části.

V poslední řadě se zabývám řešením venkovní části areálu.

Schéma pohybu zákazníků - nové:



1. Saunový svět – úprava navržené dispozice

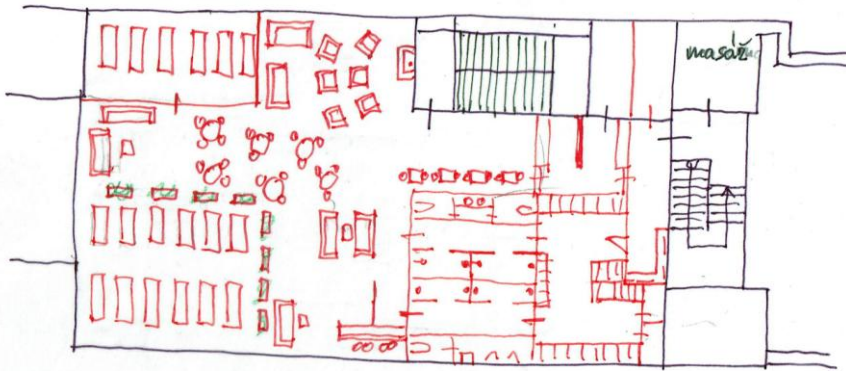
2.NP

Vybudovat u schodiště od pokladen masérskou kabinu přístupnou pro zákazníky od pokladen jako i ze Saunového světa.

Šatny vytvořit jako společné s převlékacími boxy. Sprchy udělat částečně oddělené od chodby ve sprchách do hlavního vstupního prostoru.

Celé toto podlaží udělat jako jednu velkou odpočinkovou zónu ve formě různě kombinovaného nábytku - sezení u stolků, sofa, lehátka ve volném prostoru, tichou odpočívárnu, sezení i křbu, lavici s kneip nádobami na nožní koupel atd. Vše s výhledem do bazénové haly.

Skica řešení:



3.NP

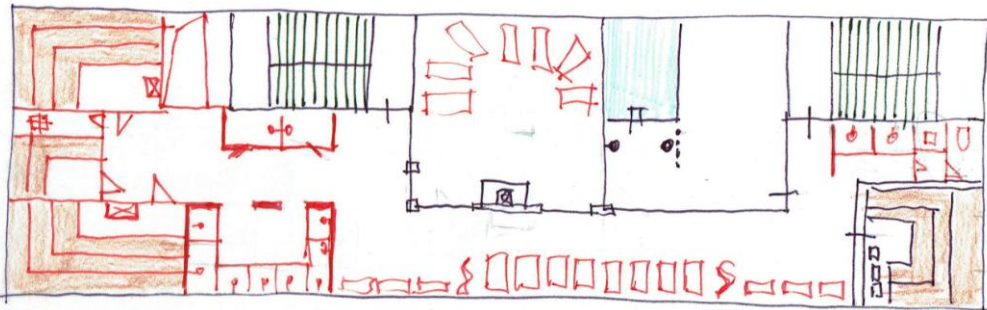
Zde je alternativa zachování co nejvíce ze stávající dispozice a varianta provedení kompletně nové dispozice jen se zachováním venkovní terasy.

Varianta 1 – zachování dispozice

Zde je především upravena část saunová, kde navrhuji umístit více sprch a z toho část s možností např. uzavření ve formě sprchového koutu. Jinak dispozice zůstává bez změny.

Jsou zde 2 nové sauny, 1 nová pára a stávající finská sauna.

Skica řešení:



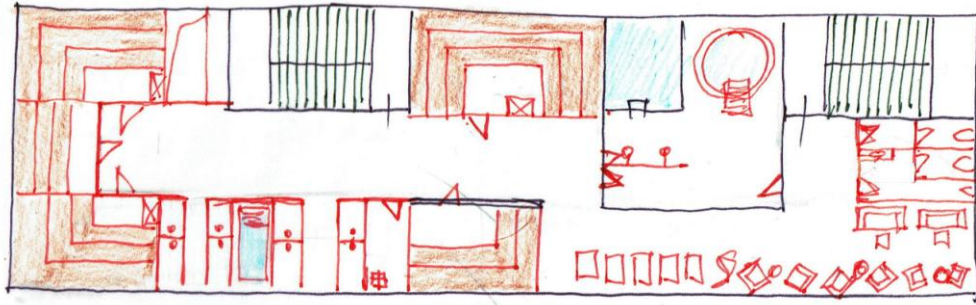
Varianta 2 – nová dispozice

V této variantě zůstává pouze venkovní terasa s ochlazovacím bazénkem a doplňuje se zde venkovní vířivka.

U vstupu se buduje nové sociální zázemí a prostor do saunové části je vybaven odpočinkovým nábytkem.

Za tímto prostorem vzniká chodba, kde jsou po stranách sauna kabiny a sprchy. Jsou zde navrženy celkem 4 kabiny pro sauny finského typu a 1 parní kabina. Sprchy jsou řešeny formou uzavíratelných boxů za účelem zajištění maximální intimity zákazníků při sprchování.

Skica řešení:



U řešení Saunového světa v 2. a 3.NP je nutné vyřešit přístup pro invalidy, jako i pro komfort samotných zákazníků bych doporučoval vybudování výtahu.

2. Druhé podlaží – varianty řešení

V tomto podlaží se naskýtají 2 velké zajímavé možnosti úprav tohoto prostoru.

Varianta 1 – vybudování Saunového světa

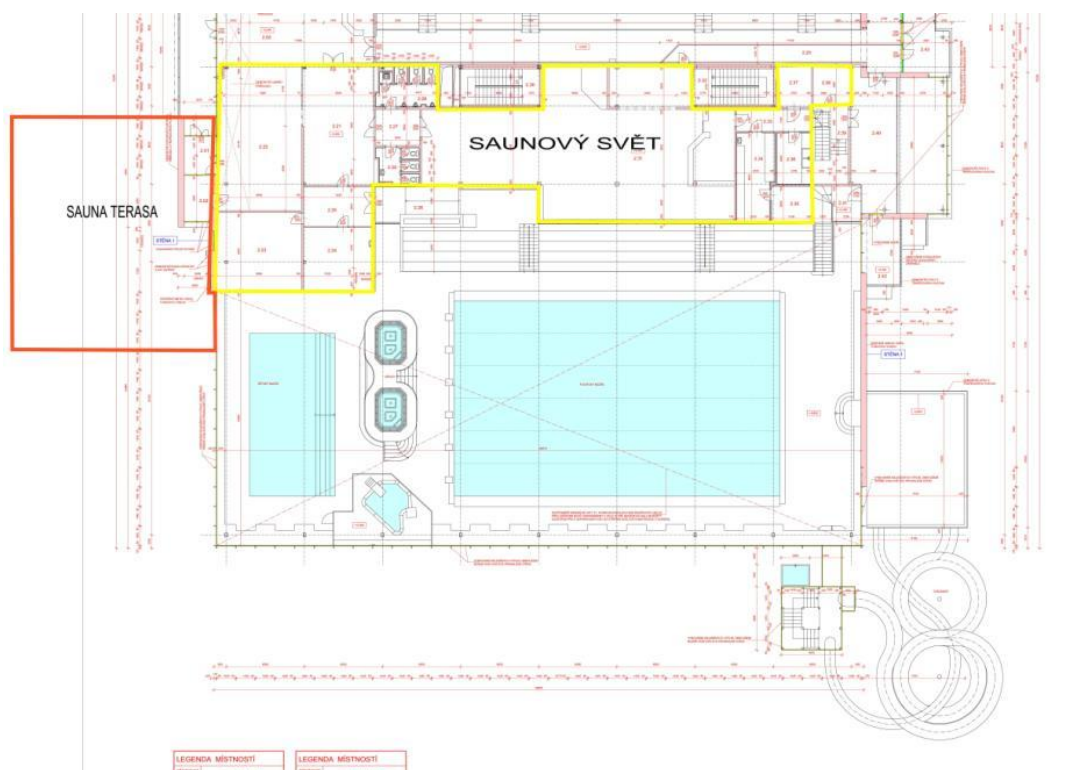
Využít celého podlaží a vybudovat v jedné úrovni plošně zajímavý Saunový svět, kde by byla možnost realizace Sauna terasy na střeše plánovaného objektu relaxační části Aquaparku a případně i přístup na část zahrady pro vytvoření venkovní saunovací plochy.

Přístup do prostor by byl buď z centrálních šaten, nebo od pokladny po schodišti nahoru přes nové šatny Saunového světa, jako je i přístup možný přímo z bazénové haly. Doporučuji zde ze šaten realizovat výtah.

V tomto podlaží by byly realizovány sekce občerstvení, odpočinku a saunování, které by se daly provozně obsluhovat minimem personálu.

Zároveň by byly z prostoru atraktivní výhledy do bazénu a do okolí.

Zároveň Sauna terasy by poskytovala prostor pro celoroční využití a umístění velmi oblíbených venkovních saun.



Varianta 2 – vybudování Saunového světa a Fitness

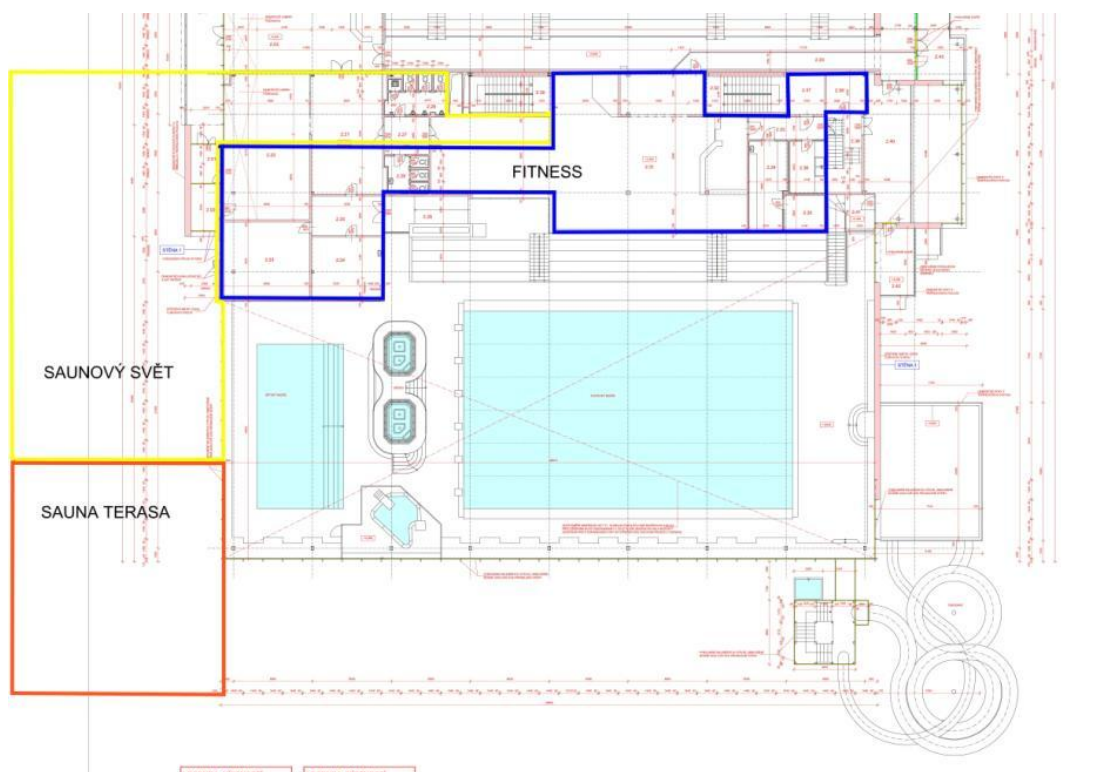
V této variantě se přední část prostoru s výhledy do bazénu využívá pro Fitness centrum se samostatnými šatnami s přístupem od pokladen.

Ve Fitness je posilovací zóna, kardio zóna, velký sál pro skupinová cvičení.

U schodiště z centrálních šaten navazuje na Fitness prostor Saunového světa, který je umístěn na střeše Relaxační části Aquaparku a navazuje na něj Sauna terasa či prostor venkovní zahrady.

Zákazníci Fitness mohou navštěvovat díky této poloze i Saunový svět, případně i bazén.

V této variantě by bylo potřeba dořešit přístupu návštěvníků z relaxačního bazénu do saunového světa.



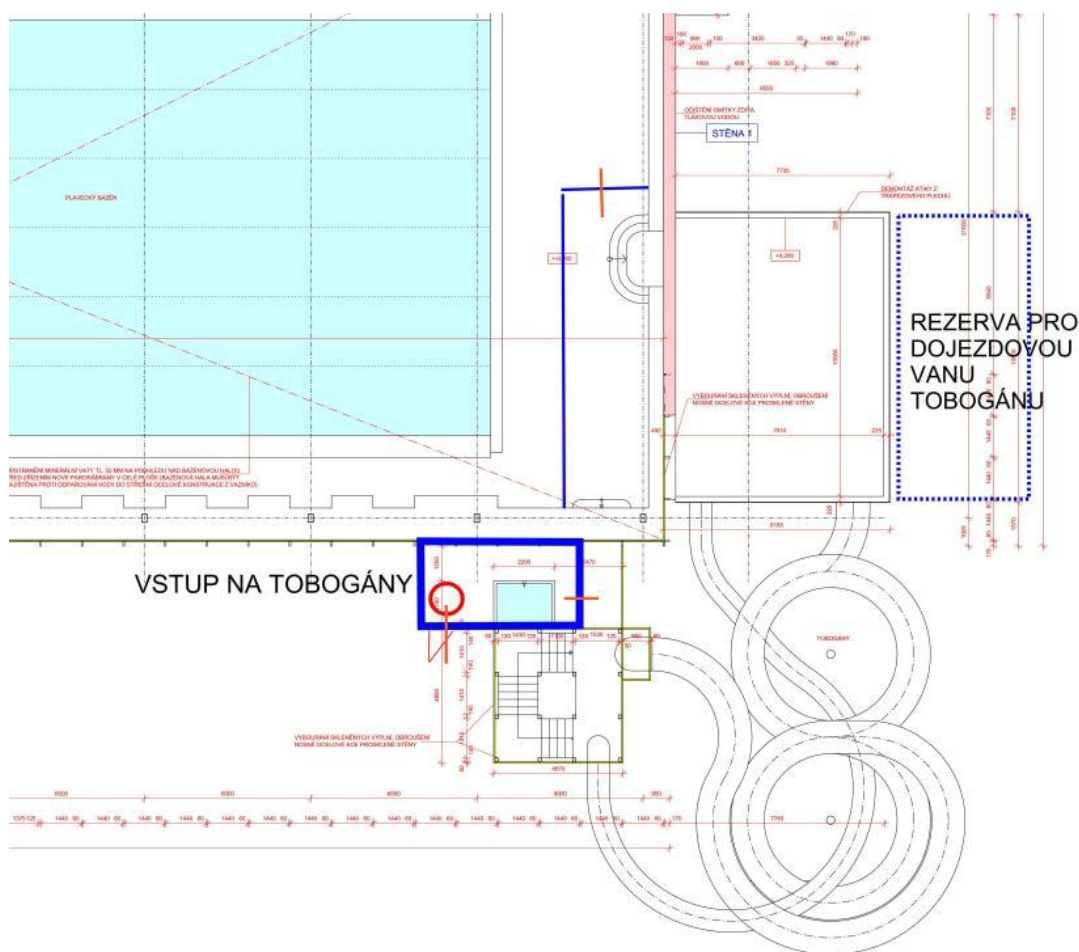
3. Tobogánová věž

Jsou navrženy úpravy tak, aby věž a tobogánové atrakce byly přístupné nejen z bazénové haly, ale i z venkovní zóny.

Cílem je využít drahou investici po celý rok a to pro všechny návštěvníky areálu a to buď v ceně vstupného, nebo za příplatek.

Řešení obnáší vybudování bočního vstupu do spojovací chodby mezi bazénovou halou a tobogánovou věží. Zároveň je potřeba oddělit koridor mezi tobogánovou věží a dojezdy tobogánů od zbytku bazénové haly např. nerezovým zábradlím.

Zároveň je vhodné mít prostorovou rezervu na případnou instalaci dalšího tobogánu, především v prostoru dojezdové budovy.



4. Venkovní zóna

Realizace koncepce obnovy venkovního plaveckého bazénu je zajímavá a zákaznický atraktivní, ale finančně velmi náročná. Jedná se o investici dle rozsahu a použitých materiálů ve výši cca 40 – 70 mil. Kč.

Jako alternativa se nabízí využití konstrukce bazénu pro základ modelace přírodního koupaliště ve formě BIOTOPU.

Jednalo by se o modelaci terénu a dna bazénu tak, aby se vytvořila plocha pro koupající i s vodními atrakcemi, kde voda bude čištěna oběhem vody přes biofiltry.

S ohledem na to, že venkovní koupaliště jsou využívána cca 3 měsíce v roce, je toto alternativa úspornější verzí investice k zajištění koupání pro občany Příbrami v rámci areálu Aquaparku s možností využívat zázemí a atrakcí stávajícího Aquaparku.

Provoz takového Biotopu je i finančně méně náročný.

Díky budoucí provázanosti vnitřní a venkovní části Aquaparku si návštěvníci i z venkovní zóny mohou v létě vybrat, kde se budou koupat. Zda venku v přírodní vodě či uvnitř areálu v chemicky ošetřené vodě.

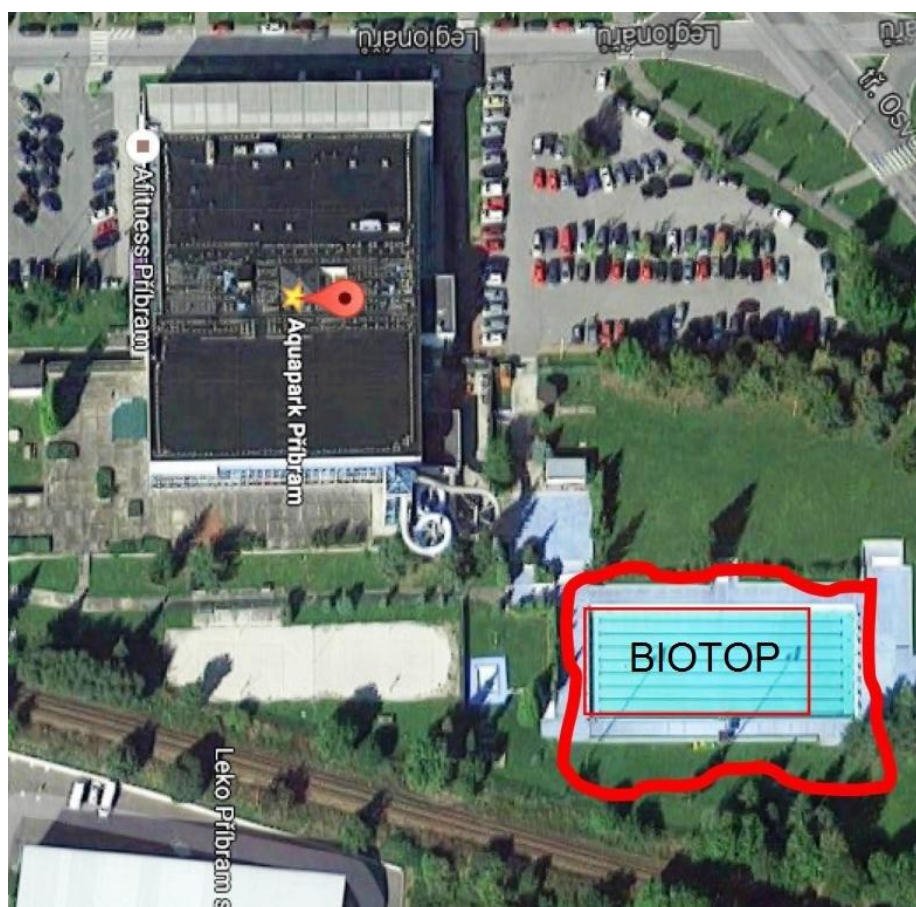
Biotop má část brouzdaliště, část pro neplavce, část pro plavce a filtrační zónu.

Pokud by byla potřeba zachovat užitnou vodní plochu cca 1000 m², je potřeba plochy celého Biotopu cca 2000 m².

Denní kapacita tohoto Biotopu by byla cca 500 koupajících se osob.

Investice je uvažována v rozmezí 3500 Kč/m² – 5000 Kč/m² tj. v daném případě cca 7 mil. Kč – 10 mil. Kč.

Je nutné však upozornit na fakt, že hlediska kapacity je Biotop méně kapacitní na okamžitou návštěvnost než umělé koupaliště o stejné velké vodní ploše.



Ukázky řešení koupališť ve formě BIOTOP



2.3 Porovnání variant řešení Wellness centra

	Varianta 1 "Studie"	Varianta 2 "Sauna v 2.NP"	Varianta 3 "Sauna a Fitness v 2.NP"
pozitiva	menší investiční náklady	velká plocha k dispozici	velká plocha k dispozici
	rychlejší realizace	možnost venkovního prostoru	možnost venkovního prostoru
		možno navrhnout atraktivní skladbu atrakcí	možno navrhnout atraktivní skladbu atrakcí
		denní světlo	denní světlo
		řešení prodlužuje pobyt	synergická návaznost sauna a fitness
			prostorově atraktivní fitness
			vzniká komplexní sportovně relaxační areál
negativa	ve dvou podlažích	investičně nákladnější	investičně nákladnější
	provozně komplikované		potřeba vybudovat současně Relaxační část bazénů
	málo kapacitní		

B. STUDIE z 9_2016

Na základě jednání dne 13. 9. 2016 na radnici města a po diskusi se zástupci města bylo upřesněno zadání úprav bazénu, které pan Ing. Macek zapracoval do úpravy Studie.

Body zadání do úpravy Studie dle závěrů jednání:

1. Venkovní zóna
 - a. občerstvení
 - b. bazén pro děti
 - c. skříňky na osobní věci
 - d. WC a venkovní sprchy

2. Relaxační svět
 - a. rozšířit a upravit vodní plochu tak, aby zde bylo možné provádět i plaveckou výuku
 - b. zdvojit vířivky a umístit je k fasádě s výhledem do okolí
 - c. umístit u bazénu 2 řady lehátek

3. Dětský svět
 - a. umožnit přístup z relaxační části

4. Nová toboganová věž
 - a. navrhnout novou toboganovou věž u relaxačních bazénů
 - b. navrhnout zde 1x tobogán BODY slide a 1x tobogán pro jízdu na pneumatikách, zároveň uvažovat s prostorovou rezervou na třetí tobogán v budoucnu
 - c. stávající toboganová věž se zruší po výstavbě nové
 - d. prostor stávajících dojezdů tobogánů se využije pro rozšíření Bistra a prostoru sezení

5. Sauny
 - a. řešit variantu umístění na přístavbě relaxačních bazénů
 - b. stávající sauny v 3.NP by byly používány jako privátní
 - c. prostor v 3.NP by se případně využil pro technologii

6. Šatny

- a. upravit dispozici tak, aby nebyl přímý průhled ze sociálního zázemí mužů do žen

7. Úprava stávající bazénové haly

- a. vyřešit přelivové dle platných norem bazénu 25 m
- b. upravit stávající dětský bazén
- c. realizovat sestavu mezi bazény s jednou párou, ale se zvětšenými sprchami

8. Bezbariérovost

- a. řešit možné bezbariérové propojení jednotlivých provozů

3.1 Komentář a Doporučení k navrženému řešení rozvoje areálu dle Studie z 9_2016

1. Centrální šatny

Realizací převlékacího boxu lze oddělit vizuálně průhled mezi sociálním zázemím. Šlo by např. i posunout chodbu mezi zadní a přední sekcí skříněk. Doplnit převlékací kabiny pro rodiny.

2. Úprava příchodu na WC v pánských šatnách

Uvedené řešení mi nepřijde pro zákaznické, i když je odkazováno na hygienický předpis. Není vhodné, aby šel zákazník na WC kolem sprchujících se osob.

Doporučuji opět pracovníkům Hygieny vysvětlit na příkladech řešení WC, kde se k bazénu přichází prostorem sprch, ale vždy s oddělenou částí na sprchy a WC, které spojuje chodba.

3. Zřízení masáží

Zřízení masérské místnosti v prostoru původní místnosti plavčků vedle bazénu 25 m nepovažuji provozně za šťastné. Jednak s ohledem na hluk z bazénové haly, ale především z důvodu vhodnosti umístění této procedury k ostatním wellnessovým procedurám. Doporučuji masáž umístit v blízkosti a přímé návaznosti na sauny.

4. Řešení páry v bazénové hale

Navržené řešení je dobré.

5. Řešení Relaxačních bazénů

V navrženém řešení chybí prostor pro umístění lehátek. Byla rozšířena hala o jeden modul – cca 6 m, ale rozšířil se do ní bazén. Díky rozšíření lze v bazénu provádět i příležitostně plaveckou výuku jelikož se podařilo vymezit prostor pro plavání.

Místo uvedeného řešení bych do rozšířené části u okraje bazénu přesunul masážní lůžka jako bych i v rohu u fasády a vířivek umístil další sedací lavice. V centrální části by se vymezila plocha pro plavání a zároveň v pro dobu plné kapacity, by zde byla volná plocha pro rekreační zaplavání či dovádění dětí s rodiči.

Jednoznačně doporučuji řešit dostatečně kapacitní prostor pro odpočinek zákazníků tak, aby zde byla možnost strávit alespoň 3 hodiny pobytu.

6. Vstup do Dětského světa

Určitě souhlasím s nezbytně nutným společným vstupem do Dětského světa jedním turniketem spolu se vstupem do Relaxačního světa. Obě zóny by měli být v jednom cenovém prostoru odděleném od samotné haly na plavání.

7. Nová toboganová věž

V navrženém řešení se uvažuje nyní s jedním tobogánem a do budoucna s druhým. Doporučuji s ohledem na 2 stávající tobogány rovněž instalovat ihned opět 2 nové a mít přípravu na budoucí třetí tobogán. Doporučuji realizovat jeden tobogán „BODY“ slide pro jízdu s vlastním tělem v dotyku s tubusem tobogánu a druhý pro jízdu na pneumatikách.

Pokud bude pneumatikový, tak je nutné počítat s prostorem na odložení pneumatik.

Bylo by vhodné vybudovat novou toboganovou věž v blízkosti nových relaxačních bazénů, jelikož se tento prostor stane především pobytu rodin s dětmi a je vhodné vše mít v jedné placené zóně.

Zároveň je při novém řešení nutné zajistit přístup na tobogány nejen návštěvníkům z Relaxační zóny, ale i z venkovního letního areálu, aby byly nové tobogány využity celoročně. Přístup by byl oddělen turniketem.

Prostor původních dojezdů tobogánů by se využil pro rozšíření prostoru sezení v bazénové části bistra.

8. Saunový svět - na střeše Relaxačních bazénů

Navržené řešení Saunového světa na střeše ukazuje variantu řešení některými dobrými nápady, ale z mého pohledu není ideální.

Již původní studii jsem uvažoval s vnitřní plochou cca 600 m² místo navržené 456 m² vnitřní i venkovní plochy.

Navržená kapacita osob je cca 73 lidí v jeden okamžik. Na tuto kapacitu je zde málo odpočinkových ploch jak s možností ležení, tak s možností sezení.

Vířivka je umístěna do málo vizuálně atraktivního místa, nejsou zde možnosti intimního osprchování, není zde dostatečné zázemí pro sklad prádla. Nevyužívá se dostatečně potenciál venkovního prostoru. Je zde celkem 6 kabin, ale největší rozměru cca 18 m² což je například po realizaci Saunových rituálů na uvedenou kapacitu Saunového světa velmi málo.

Bylo by zde vhodné umístit i min 2 místnosti pro provádění masáží.

Z hlediska příchodu zákazníků by bylo ideální řešit přístup již z prostoru šaten s možností dalších přístupů z Fitness a z Relaxačního světa.

9. Saunový svět - v 3.NP

Řešení navazuje na původní návrh a využívá další prostor strojovny VZT. S ohledem na malou světlou výšku většiny prostorů a minimální přístup denního světla považuji uvedenou variantu za nouzovou.

Z hlediska dispozičního je zde 5 kabin. Dispozičně je nevodné umístění WC mezi sprchy a 3 ostatní kabiny. Využití stávajícího krbu v místě hlavní komunikace považuji zákaznický nekomfortní. Provozní luxus je provozování 2 ochlazovacích bazének. Z venkovní terasy se pak po novém schodišti přichází na nově vybudovanou letní terasu na střeše objektu ve 4.NP. Technicky je otázkou možnost přemístění VZT jednotek na střechu pro uvolnění dispozice pro rozvoj Saunového světa zde a náklady s tím spojené.

Doporučuji využití stávajícího prostoru saun v 3.NP jako privátních, na pronájem pro jednotlivce či skupiny bez obsluhy, a v podstatě nechat uvedený prostor „dožít“. Do míst stávajících VZT bych umístil případně další technologii pro prostory v 2.NP jako např. VZT pro Fitness.

10. Fitness

Řešení využívá pro prostor nazvaný „Tělocvična“ šatny bazénu. To považuji provozně za chybné z důvodu pohybu „cvičenců“ v botách a plavců v jedné šatně. Dále je pak prostor koncipován na posilovnu o výměře cca 96 m², 2 sály na skupinové cvičení cca 92 m² a 95 m², sál na stolní tenis 67 m².

Celý tento prostor vč. šaten doporučuji pojednat jako jedno velké „open“ Fitness s výhledem do bazénu, které bude provázáno s ostatními středisky v komplexu.

Fitness by mělo svoje šatny rozdělené na muže a ženy s kapacitou skříňek cca 50 mužů a 30 žen. Celý prostor by byl otevřen a vybaven stroji posilovacími a kardio stroji. V zadní části by zůstal jeden sál pro skupinové cvičení.

Pro Fitness by šlo využít i část prostoru hlediště bazénové haly.

Z Fitness by bylo možné sejít do bazénové haly či Saunového světa.

11. Venkovní zóna

Navržené řešení venkovního dětského bazénku je dobré a funkční. I venkovní prostor Šaten, Občerstvení a WC.

Tyto prostory by šlo řešit i samostatně např. jednotlivými drobnými stavbami např. ve formě kontejnerů, ale s odpovídajícím moderním designem. Tyto stavby by pak byly umístěné v blízkosti zájmu zákazníků či dle technologických potřeb.

3.2 Energeticky úsporná opatření

Nový projekt jak rekonstrukce, tak i dostavby Aquaparku musí být řešeny z hlediska úspor energií, aby budoucí provozní náklady byly co nejoptimálnější.

Jedná se především o:

- Zateplení objektu
- Výměna fasády a výplní otvorů
- Výměna vzduchotechnických jednotek za jednotky s rekuperací tepla
- Využívání tepla z odpadních jímek
- Využívání vody pro sprchy z bazénového okruhu
- Využívání kogeneračních jednotek
- Využívání solárních panelů
- Instalování nové technologie, především bazénové s nižší energetickou spotřebou

C. MODELACE EKONOMIKY PROVOZU

Zde je porovnání variant řešení dle studie z 7_2016 a navržených úprav Saunového světa vč. doplnění o Fitness.

C1 - Model ekonomiky provozu dle varianty řešení dle studie 7_2016

4.1 Porovnání investičních nákladů Wellness

Je porovnána varianta návrhu dle Studie, varianta návrhu Saunový svět v celém 2.np a varianta v 2.np Fitness a v přístavbě Saunový svět s venkovní částí.

Předběžný odhad investičních nákladů

Wellness Příbram

		varianta 1 - Studie		varianta 2 - Saunový svět v 2.NP		varianta 3 - Saunový svět v přístavbě a Fitness	
Stavební práce							
vnitřní část		9 750 000		13 000 000		25 000 000	
demolice	kpl	1	300 000	300 000	1	500 000	500 000
Stavební práce							
rekonstrukce	m2	280	15 000	4 200 000			
vestavby	m2	250	15 000	3 750 000	600	15 000	9 000 000
přístavby	m2			0		600	25 000
terasa	kpl			0	200	10 000	2 000 000
výtah/plošina	kpl	1	1 500 000	1 500 000	1	1 500 000	1 500 000
interiér		1 219 000		2 060 000		2 120 000	
bar/recepce	kpl	1	200 000	200 000	1	200 000	200 000
vybavení skladů	kpl	1	20 000	20 000	1	20 000	20 000
lehátka vnitřní	ks	16	15 000	240 000	50	15 000	750 000
křesla/sofa	ks	17	7 000	119 000	20	7 000	140 000
stoly	ks	4	5 000	20 000	10	5 000	50 000
židle	ks	8	5 000	40 000	40	4 000	160 000
lavice	ks				1	30 000	30 000
odkládací boxy	ks	1	50 000	50 000	1	100 000	100 000
dekorace	ks	1	20 000	20 000	1	50 000	50 000
navigační systém	ks	1	10 000	10 000	1	20 000	20 000
masérna singl	ks				1	40 000	40 000
masérna partnerská	ks						1 60 000
šatny	ks	1	500 000	500 000	1	500 000	500 000
sauny		2 400 000		6 000 000		6 000 000	
vnitřní							
finská	kpl	1	400 000	400 000	1	800 000	800 000
finská	kpl	1	900 000	900 000	1	900 000	900 000
solná	kpl				1	600 000	600 000
aroma	kpl	1	500 000	500 000	1	500 000	500 000
pára	kpl	1	600 000	600 000	1	700 000	700 000
venkovní							
finská	kpl			0	1	1 500 000	1 500 000
finská - s ohněm	kpl			0	1	1 000 000	1 000 000
technologie		2 400 000		2 400 000		2 400 000	
ochlazovací bazén	kpl	1	1 000 000	1 000 000	1	1 000 000	1 000 000
vířivka	kpl	1	1 000 000	1 000 000	1	1 000 000	1 000 000
kneip chodník	kpl	1	400 000	400 000		0	0
kneip nádoby	kpl			0	1	100 000	100 000
ledová studna	kpl			0	1	300 000	300 000
venkovní vybavení		0		255 000		255 000	
lehátka	ks			0	20	5 000	100 000
stolky	ks			0	5	5 000	25 000
židle	ks			0	20	4 000	80 000
dekorace	ks			0	1	50 000	50 000
Fitness		0		0		4 000 000	
interiér vč. skříněk	kpl					1	1 000 000
vybavení stroji	kpl					1	3 000 000
Celkem mezisoučet		15 769 000		23 715 000		35 775 000	
REZERVA (statika atd.)	%	10%		1 576 900		2 371 500	3 577 500
CELKEM cena bez DPH		17 345 900		26 086 500		39 352 500	

4.2 Porovnání výnosů Wellness části

Je porovnána varianta návrhu dle Studie, varianta návrhu Saunový svět v celém 2.np a varianta v 2.np Fitness a v přístavbě Saunový svět s venkovní částí. Pro návštěvnost se vycházelo z návštěvnosti bazénu v roce 2015.

Varianta 1 - Studie						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 22:00					
Výnosy						
SAUNY						
	počet plavců	využití	návštěvníků saun ročně	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem	poznámka
návštěvnost z bazénů	126 860	0,05	6 343	190	1 205 170	průměrně 17 hostů z bazénu za den
	dny	návštěvníků za den	návštěvníků saun ročně	cena za návštěvníka	celkem	poznámka
sauna hosté - externí	361	50	18 050	190	3 429 500	průměrně 50 hostů do sauny za den
	návštěvníků	využití	zápůjček	cena	celkem	
zápůjčky prostěradel	24 393	0,5	12 197	20	243 930	
CELKEM sauny			24 393		4 878 600	67 návštěvníků za den průměrně 200 Kč útrata za vstup na návštěvníka
Saunabar						
	návštěvníků	průměrná útrata Kč	tržba	náklad 35%	celkem zisk	poznámka
tržby	24 393	30	731 790	256 127	475 664	
CELKEM bar			731 790		475 664	
CELKEM VÝNOSY					4 878 600	

Varianta 2 - Sauny celé 2.NP						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 23:00					
Výnosy						
SAUNY						
	počet plavců	využití	návštěvníků saun ročně	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem	poznámka
návštěvnost z bazénů	126 860	0,08	10 149	199	2 019 611	průměrně 28 hostů z bazénu za den
	dny	návštěvníků za den	návštěvníků saun ročně	cena za návštěvníka	celkem	poznámka
sauna hosté - externí	350	80	28 000	199	5 572 000	průměrně 80 hostů do sauny za den
	návštěvníků	využití	zápůjček	cena	celkem	
zápůjčky prostěradel	38 149	0,5	19 074	20	381 488	
CELKEM sauny			38 149		7 973 099	108 návštěvníků za den průměrně 209 Kč útrata za vstup na návštěvníka
Masáže						
	provozní dny	využití ks	masáží	zisk 60% z masáže 500 Kč	celkem	poznámka
masáže návštěvníků saun	361	2	722	300	216 600	průměrně 2 masáže za den
masáže návštěvníků venku	361	2	722	300	216 600	průměrně 6 masáží, kosmetik atd. za den
CELKEM masáže			1 444		433 200	
Saunabar						
	návštěvníků	průměrná útrata Kč	tržba	náklad 35%	celkem zisk	poznámka
tržby	38 149	30	1 144 464	400 562	743 902	
CELKEM bar			1 144 464		743 902	
CELKEM VÝNOSY					9 150 201	

Varianta 3 - Saunový svět + Fitness						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 23:00					
Výnosy						
SAUNY						
	počet plavců	využití	návštěvníků saun ročně	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem	poznámka
návštěvnost z bazénů	126 860	0,10	12 686	199	2 524 514	průměrně 35 hostů z bazénu za den
	dni	návštěvníků za den	návštěvníků saun ročně	cena za návštěvníka	celkem	poznámka
sauna hosté - externí	361	100	36 100	199	7 183 900	průměrně 100 hostů do sauny za den
	návštěvníků	využití	zápůjček	cena	celkem	
zápůjčky prostěradel	48 786	0,5	24 393	20	487 860	
CELKEM sauny			48 786		10 196 274	135 návštěvníků za den průměrně 209 Kč útrata za vstup na návštěvníka
Masáže						
	provozní dni	využití ks	masáží	zisk 60% z masáže 500 Kč	celkem	poznámka
masáže návštěvníků saun	361	3	1 083	300	324 900	průměrně 2 masáže za den
masáže návštěvníků venku	361	0	0	300	0	průměrně 6 masáží, kosmetik atd. za den
CELKEM masáže			1 083		324 900	
Saunabar						
tržby	návštěvníků	průměrná útrata Kč	tržba	náklad 35%	celkem zisk	poznámka
	48 786	30	1 463 580	512 253	951 327	
CELKEM bar			1 463 580		951 327	
Fitness						
	provozní dni	počet lidí denně	cekem lidí	cena	celkem	poznámka
tržby fitness	361	100	36 100	100	3 610 000	
fitness bar	361	100	36 100	15	541 500	
CELKEM bar			36 100		4 151 500	
CELKEM VÝNOSY					15 624 001	

4.3 Porovnání provozních nákladů Wellness

Varianta 1 - Studie						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 22:00					
Provoz						
	hodin	dní	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámka
personál	28	361	10 108	150	1 516 200	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
úklid	3,0	361	1 083	120	129 960	
elektrická energie	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
	1		400 000	2,10	840 000	
teplo	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
	1		450	570	256 500	
voda (vodné a stočné)	m3	osob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
	0,15	24 393	3 659	49,25	180 203	150 l na návštěvníka
vzorky vody	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	2 000	24 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
chemie/esence	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
	1	361	361	100	36 100	drobný úklid, esence do generátorů, apod.
chemie technologie	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	750	9 000	chlornan, Ph atd.
školení	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za školení	celkem	
	1	8	4	5 000	20 000	školení obsluhy
praní prádla	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
	1		12 197	8	97 576	dle počtu návštěvníků
obměna prádla	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
	1		270	170	45 900	obrátko 45x
marketing	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
	1		1	200 000	200 000	
opravy a údržba	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
	1		1	300 000	300 000	
revize	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
	1		1	30 000	30 000	
pojištění	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
	1		1	25 000	25 000	
odpady	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
	1		12	2 000	24 000	
drobný provozní materiál	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
	1		12	4 000	48 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
drobné služby	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
	1		12	1 500	18 000	telefony atd.
CELKEM					3 800 439	

Varianta 2 - Sauny celé 2.NP						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 23:00					
Provoz						
	hodin	dni	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámka
personál	30	361	10 830	150	1 624 500	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
	hodin	dni	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	
úklid	4,0	361	1 444	120	173 280	
	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
elektrická energie	1		600 000	2,10	1 260 000	
	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
tépllo	1		550	570	313 500	
	m3	osob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
voda (vodné a stočné)	0,15	38 149	5 722	49,25	281 826	150 l na návštěvníka
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
vzorky vody	1	12	12	2 000	24 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
chemie/esence	1	361	361	100	36 100	drobný úklid, esence do generátorů, apod.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
chemie technologie	1	12	12	750	9 000	chlornan, Ph atd.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za školení	celkem	
školení	1	8	4	5 000	20 000	školení obsluhy
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
praní prádla	1		19 074	8	152 592	dle počtu návštěvníků, 70% využití + prádlo na procedury (2ks na proceduru)
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
obměna prádla	1		423	170	71 910	obrátko 45x
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
marketing	1		1	200 000	200 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
opravy a údržba	1		1	300 000	300 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
revize	1		1	30 000	30 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
pojištění	1		1	25 000	25 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
odpady	1		12	2 500	30 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobný provozní materiál	1		12	4 000	48 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobné služby	1		12	1 500	18 000	telefony atd.
CELKEM					4 617 708	

Varianta 3 - Saunový svět + Fitness						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 23:00		sauny			
	7:00 - 23:00		fitness			
Provoz						
	hodin	dní	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámka
personál - sauny	30	361	10 830	150	1 624 500	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
personál - fitness	22	361	7 942	150	1 191 300	1 pracovník na směně, 2 směny + příprava + DPP 4 h
	hodin	dní	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	
úklid - sauny	4	361	1 444	120	173 280	
úklid - fitness	2	361	722	120	86 640	
	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
elektrická energie	1		700 000	2,31	1 617 000	
	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
teplo	1		1 000	570	570 000	
	m3	osob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
voda (vodné a stočné)						
sauna	0,15	48 786	7 318	93,29	682 687	150 l na návštěvníka
fitness	0,04	40 238	1 610	93,29	150 152	150 l na návštěvníka
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
vzorky vody	1	12	12	3 000	36 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
chemie/esence	1	350	350	100	35 000	drobný úklid, esence do generátorů, apod.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
chemie technologie	1	12	12	750	9 000	chlornan, Ph atd.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za školení	celkem	
školení	1	12	6	5 000	30 000	školení obsluhy
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
praní prádla	1		24 393	8	195 144	dle počtu návštěvníků, 70% využití
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
obměna prádla	1		542	170	92 140	obrátka 45x
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
marketing	1		1	300 000	300 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
opravy a údržba	1		1	400 000	400 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
revize	1		1	50 000	50 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
pojištění	1		1	30 000	30 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
odpady	1		12	3 000	36 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobný provozní materiál	1		12	5 000	60 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobné služby	1		12	2 500	30 000	telefony atd.
CELKEM					7 398 843	

4.4 Komentář k propočtům Investičních nákladů, Výnosů a Provozních nákladů ve variantách řešení wellnessové části

Byla provedena modelace investičních nákladů 3 variant řešení Wellness centra.

Odhady provozních nákladů jsou odvislé od stupně řešení projektové dokumentace, ale se zohledněním praktické zkušenosti.

Všechny varianty byly porovnávány pro strážce investiční jako by to byly samostatné celky. Zároveň z hlediska provozního jsou provozní náklady modelovány na samostatná střediska, kdy se ale u všech variant uvažuje s tím, že odbavení je na centrální recepci, že je jednotné vedení atd.

Provozní náklady a výnosy jsou modelovány na roční bázi po zaběhnutí provozu.

U výnosů je provedeno nastavení vstupného jako i varianta závislosti ceny vstupného na tržbách.

Shrnutí základních parametrů				
varianta	investice	výnosy	provozní náklady	zisk/ztráta
varianta 1 - Studie	17 345 900	4 878 600	3 800 439	1 078 161
varianta 2 - Sauna v 2.np	26 086 500	9 150 201	4 617 708	4 532 493
varianta 3 - Sauna a Fitness	39 352 500	15 624 001	7 398 843	8 225 158

Varianta 1 – Studie

Zde investiční náklady s ohledem na budování dvou částí v jednotlivých podlažích nejsou malé.

Ale vzniká upravený prostor „staré sauny“ a doplňuje se o novou část.

Určitě navržený stav je lepší než stávající, ale s ohledem na provozní složitost prostoru zde dosahované výsledky nejsou optimální.

Není zde potenciál pro další rozvoj zařízení, na které by šla navázat marketingová komunikace.

Zároveň nyní je extrémně nízká světlost místností cca. 2,3 m.

Varianta 2 – Sauny v 2.NP

V této variantě již vzniká prostorově zajímavé Wellness centrum i s možností využít venkovní terasu jako jednoho z hlavních faktorů pro odlišení se od konkurence a jako významné lákadlo pro zákazníky.

Pro tuto variantu je nutné využít celé podlaží, kam by byl přístup z šaten jako i z vlastních šaten saun.

Celkový prostor by šel provozně koncipovat jednodušší a zároveň pro zákazníka atraktivněji jak s výhledy do bazénu tak i do zeleně.

V modelaci ekonomiky bylo uvažované vstupné pro návštěvníky 199 Kč za návštěvu jako průměrnou účtenku.

Varianta 3 – Sauny v 2.NP v nové části a Fitness

V této variantě již vzniká Saunový svět nad novou částí relaxačního bazénu s přístupem na terasu či do venkovních prostor zahrady.

V místě původní Diskotéky vzniká velkoprostorové Fitness s velkým sálem pro skupinová cvičení. Toto Fitness má svůj přístup a své šatny z prostoru vstupní haly.

Obě střediska jako i část bazénu jsou snadno dosažitelná pro zákazníky, kteří mohou využívat synergických efektů v pobytu v tomto komplexu.

V modelaci ekonomiky bylo uvažované vstupné pro návštěvníky saun díky větší atraktivitě 199 Kč za návštěvu jako průměrnou účtenku a ve fitness 100 Kč.

Zajímavým přínosem jsou pak tržby z gastro služeb v obou střediscích.

Zároveň díky většímu počtu lidí v zařízení lze dosahovat i větší návštěvnost v ostatních střediscích.

Když nyní stávající sauna má návštěvnost 15 122 osob za rok 2015 v místě s jednou saunovací kabinou, proč by nemohlo mít zařízení po zásadním rozvoji a rozšíření návštěvnost 3x vyšší?

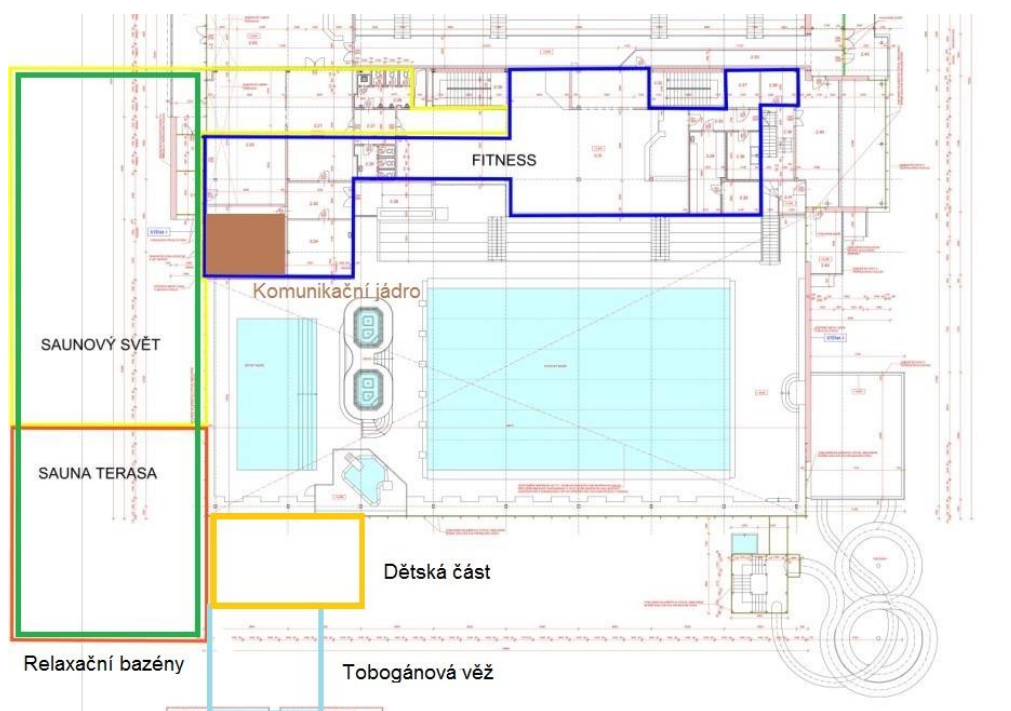
C2 - Varianty řešení dle rozšířené vize rozvoje zařízení jako Sportovně-rekreačního komplexu

5.1 Doporučené úpravy řešení rozvoje areálu Aquaparku Příbram

Doporučuji se před rekonstrukcí objektu zabývat myšlenkou celkového rozvoje zařízení, které by pak ve výsledku bylo zařízením, které je schopno poskytnout sportovně-rekreační vyžití různým skupinám obyvatelům města Příbram. Dále by toto zařízení mělo mít ambici přilákat zákazníky i ze širokého okolí.

Prostá rekonstrukce objektu nepřinese významný ekonomický efekt. Je nezbytné vybudovat nová střediska, která jednotlivě, ale i společným synergickým efektem mohou přinést významně větší tržby s to s relativně malým navýšením provozních nákladů, jelikož fixní provozní náklady jsou většinou již pokryty ve stávajícím provozním schématu.

Schéma řešení prostoru z hlediska rozmístění jednotlivých budoucích středisek



Navržené řešení vychází z upravené Studie z 9_2016 a dále ji rozvíjí.

Jako 1. etapa je celková rekonstrukce objektu stávající budovy Aquaparku.

Další etapy jsou již rozvojové a navrhují realizaci těchto středisek:

- **Relaxační svět s Dětským světem a novou Tobogánovou věží**

Tento nový objekt by vznikl přistavením nové haly vedle výukového bazénu. Bylo by možné halu realizovat o cca ½ níže než je plavecká hala, aby následně na střeše objektu mohl vzniknout nový Saunový svět v komunikační úrovni 2.NP. Zároveň snížená podlaha by umožňovala realizovat jednodušší přístup na venkovní zahradu. To by umožnilo jednoduše využít jak venkovního, tak i vnitřního prostoru pro skupinu zákazníků z kryté části jako i z venkovní zahrady. Dále by zde např. šel zrealizovat výplavový bazén s výhledem na jezírko Biotopu, jako jedna z dalších atrakcí zařízení.

Na ploše cca 1090 m² by mohla být v jednom prostoru část relaxační jako i část dětských bazénů. Případně dětské bazény mohou být realizovány z boku u Tobogánové věže.

Celková kapacita po rekonstrukci bazénové haly by byla dle vodní plochy 99 osob, Relaxační části pak 130 osob. Celková kapacita vodní části areálu by pak byla až 458 osob.

- **Saunový svět**

Na střeše objektu Relaxačního světa by vznikl Saunový svět, který by se skládal z vnitřní části o ploše cca 600 m² a z venkovní terasy o ploše cca 490 m² s venkovními saunami a prostorem pro celoroční využití např. pro opalování.

V tomto místě by vznikl moderní prostor s dostatkem denního světla, který by měl rozhodně ambici zdržet zde zákazníka více jak běžnou 1,5 hodinu na saunování.

Dále by zde byl prostor na masáže, které by vhodně doplňovaly skladbu wellnessových služeb.

Původní sauna v 3.NP by byla dále využívána jen jako privátní na jednotlivé pronájmy pro uzavřené skupiny zákazníků.

Celková kapacita v jeden okamžik Saunového světa by byla cca 100 osob.

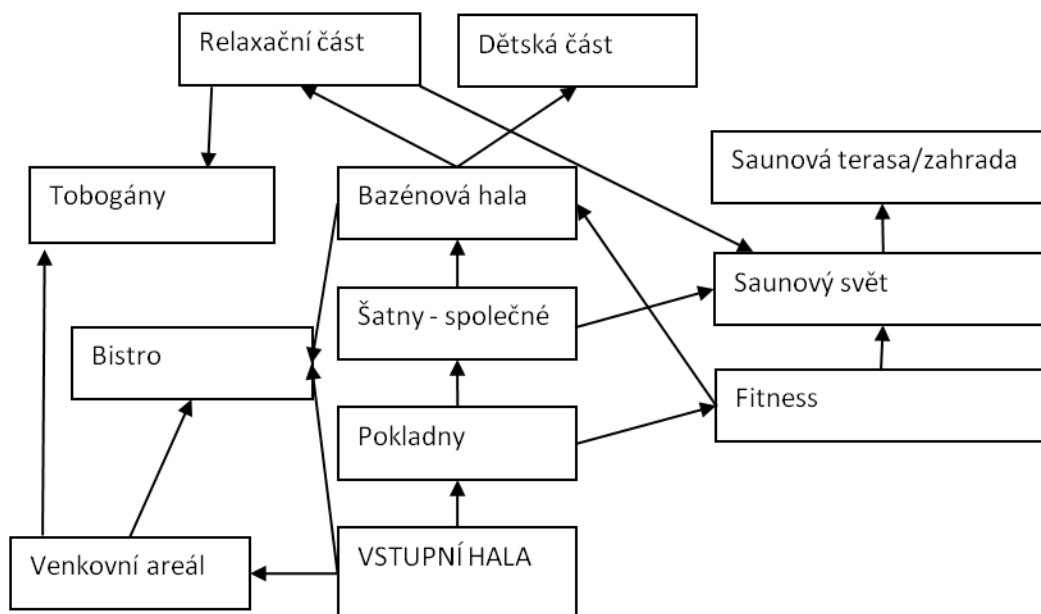
- **Fitness**

V místě původní diskotéky by vzniklo velkoplošné Fitness, které by mělo samostatné šatny, prostor fitness plochy s posilovacími a kardio stroji a jeden velký sál na skupinová cvičení.

Z Fitness by bylo přímá komunikační vazba do Saunového světa. Možnost využít toto středisko by zvyšovalo atraktivitu tohoto zařízení, jako případná možnost navštívit i plaveckou halu.

Doporučené úpravy dispozičního návrhu vychází ze snahy co nejjednodušeji umožnit přístup zákazníkům do jednotlivých středisek objektu, které se do budoucna po rozšíření areálu stanou samostatnými provozními středisky.

Navržené ideje rozvoje zařízení se schématem pohybu zákazníků v případě maximálního rozvoje Aquaparku Příbram:



5.2 Model ekonomiky provozu dle vize rozvoje celého zařízení jako Sportovně-rekreačního komplexu

Byla provedena modelace investičních nákladů, provozních nákladů a provozních výnosů na maximální doporučenou vizi rozvoje zařízení, kde se využívá a respektive se rozšiřuje vize Studie 9_2016.

Odhady provozních nákladů jsou odvislé od stupně řešení projektové dokumentace, ale se zohledněním praktické zkušenosti.

Všechny varianty byly porovnávány pro stránce investiční jako by to byly samostatné celky. Zároveň z hlediska provozního jsou provozní náklady modelovány na samostatná střediska.

Vždy se uvažuje s tím, že odbavení je na centrální recepci, že je jednotné vedení společnosti, které je jen doplněné o další pracovníky atd.

Provozní náklady a výnosy jsou modelovány na roční bázi po zaběhnutí provozu.

5.3 Investiční náklady

Byl proveden odhad investičních nákladů na rekonstrukci stávající bazénové haly a přilehlých prostor jako i odhad nákladů na realizování jednotlivých přístaveb.

Odhad byl proveden dle přepočtu nákladů na 1 m² plochy jako i přepočet na 1m³ obestavěného prostoru.

Dále byly odhadnuty náklady na projektové práce, projekt management a TDI, posudky apod.

Náklady na rekonstrukci objektu v stávajících objemech jsou v rozmezí:

105 650 000 Kč - 123 156 000 Kč bez DPH

Náklady na rozvoj objektu v představené vizi jsou v rozmezí:

104 490 000 Kč - 106 490 000 Kč bez DPH

Náklady na úpravu venkovní zóny s vybudováním Biotopu jsou v rozmezí:

10 500 000 Kč - 13 500 000 Kč bez DPH

Náklady na Soft stavební náklady – projekty, TDI atd. jsou cca:

13 000 000 bez DPH

Celkové investiční náklady se pohybují v rozmezí: 233 640 000 – 256 146 000 Kč bez DPH.

Odhad stavebních nákladů		Aquapark Příbram								
Rekonstrukce										
sekcce	výměra	jednotka	jednotková cena (Kč/m2, kpl)	součet (Kč)	CELKEM (Kč)	konstrukční výška (m)	obestavěný prostor	jednotková cena (Kč/m3, kpl)	součet (Kč)	CELKEM (Kč)
1.PP					20 300 000					18 250 000
zázemí	950 m2		10 000	9 500 000		5,0	4 750	3 000	14 250 000	
prostor technologie bazénů	400 m2		7 000	2 800 000		5,0	2 000	2 000	4 000 000	
bazénová technologie	1 kpl		8 000 000	8 000 000					8 000 000	
1.NP					64 100 000					71 496 000
šatny, zázemí atd.	1090 m2		20 000	21 800 000		3,4	3 706	6 000	22 236 000	
skříňky	1 kpl		5 000 000	5 000 000					5 000 000	
turnikety a pokladní systém	1 kpl		2 500 000	2 500 000					2 500 000	
bazénová hala vč. fasád	1160 m2		30 000	34 800 000		8,0	9 280	4 500	41 760 000	
2.NP					16 000 000					20 160 000
prostor podlaží	800		20 000	16 000 000		4,2	3 360	6 000	20 160 000	
3.NP					5 250 000					5 250 000
sauny stávající	350		15 000	5 250 000		2,5	875	6 000	5 250 000	
CELKEM Rekonstrukce					105 650 000					123 156 000
Přístavby										
sekcce	plocha (m2)		jednotková cena (Kč/m2, kpl)	součet (Kč)	CELKEM (Kč)	konstrukční výška (m)	obestavěný prostor	jednotková cena (Kč/m3)	součet (Kč)	CELKEM (Kč)
1.PP					11 195 000					13 260 000
prostor technologie nových bazénů	413 m2		15 000	6 195 000		4,0	1 652	5 000	8 260 000	
bazénová technologie	1 kpl		5 000 000	5 000 000					5 000 000	
1.NP					42 420 000					42 465 500
Relaxační svět vč. Dětského světa	1012 m2		35 000	35 420 000		4,5	4 554	7 000	31 878 000	
Přístavba vstupní haly a Bistra	350 m3		20 000	7 000 000		5,5	1 925	5 500	10 587 500	
Tobogánová věž					25 000 000					23 750 000
Tobogánová věž	1 kpl		5 000 000	5 000 000		18,0	750	5 000	3 750 000	
Tobogán 100 m -body slide s efekty	1 kpl		7 500 000	7 500 000					7 500 000	
Tobogán 150 m -pneumatikový	1 kpl		12 500 000	12 500 000					12 500 000	
2.NP					25 525 000					26 577 000
Saunový svět nový	600 m2		25 000	15 000 000		3,5	2 100	7 000	14 700 000	
Vybavení saun	1 kpl		10 755 000	10 775 000					10 775 000	
Sauna terasa	490 m2		5 000	2 450 000					2 060 000	
Fitness	670 m2		10 000	6 700 000		4,2	2 814	3 000	8 442 000	
Vybavení Fitness	1 kpl		4 000 000	4 000 000					4 000 000	
odpočet části prostoru 2.NP z rekonstrukce				-13 400 000					-13 400 000	
3.NP					350 000					437 500
sauny stávající	350 m2		1 000	350 000		2,5	875	500	437 500	
CELKEM Přístavba					104 490 000					106 490 000
Venkovní zóna										
					10 500 000					13 500 000
Dětský bazén	1 kpl		2 500 000	2 500 000					2 500 000	
Sociální zázemí	1 kpl		1 000 000	1 000 000					1 000 000	
Biotop	2000 m2		3 500	7 000 000				5 000	10 000 000	
CELKEM Venkovní zóna					10 500 000					13 500 000
CELKEM KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE A ROZVOJ bez DPH					220 640 000					243 146 000
Soft náklady										
Projektové práce					8 000 000					
Projekt management a TDI					4 000 000					
Posudky atd.					1 000 000					
CELKEM Soft náklady					13 000 000					

5.4 Provozní náklady

Model provozních nákladů byl vytvořen pro Vodní část a pro část Saunovou a Fitness.

U modelu provozních nákladů Vodní části se vycházelo ze stávajících hodnot spotřeb energií, provozních nákladů apod.

Parametry byly přepočteny na stávající vodní plochu a následně přepočteny o nárůst vodní plochy, který je cca + 36% a navýšení vzniklé novým objemem budovy, novými atrakcemi apod. Zároveň se uvažuje u spotřeby tepla např. s projevením realizovaných úsporných opatření. Například vody, kde je nyní spotřeba na zákazníka 249 l se uvažuje po rekonstrukci úspornou se spotřebou 170 l na návštěvníka.

U provozních nákladů byly navýšeny odborným odhadem.

U personálu je celkové navýšení o proti stávajícím mzdám +10% a dále jsou mzdové prostředky navýšeny o příplatek řediteli za řízení nových středisek, je zřízena nová pozice manažera Saun a Fitness jako i nová pozice pracovníka marketingu. V provozu se navyšuje počet uklízeček, plavčíchů. Nárůst personálu v Sauně a Fitness je kalkulován v těchto střediscích. Jedná se o nárůst 6 saunerů a 4 pracovníků Fitness.

Jsou nově uvažovány náklady na marketing a to celkem ve výši 800 000 Kč ročně, je kalkulováno s náklady na školení personálu ve výši 140 000 Kč ročně oproti původním 8 040 Kč atd.

Přehled personálu

Personál	Počty	průměr 3 let	budoucnost
vedoucí		1,00	1,00
asistentka/účetní		1,00	1,00
marketing			1,00
pokladní		6,00	6,00
plavčíci		3,00	6,00
manažer pro sauny a fitness			1,00
sauneři		2,00	8,00
strojníci		5,00	5,00
fitness			4,00
úklid		2,00	4,00
recepce		3,00	3,00
občerstvení			
instruktoři plavání		7,00	7,00
ostatní (brigádníci apod.)		4,00	4,00
CELKEM	osob	34,00	51,00

Provozní náklady		BAZÉNOVÁ ČÁST		
		NYNÍ	Plavecký bazén	Letní areál
počet skříněk		ks	360	0
okamžitá kapacita návštěvníků		osob	300	250
vodní plocha		m2	460	1100
počet provozních dní		den	361	65
		VIZE	Plavecký bazén	Letní areál
počet skříněk		ks	352	500
okamžitá kapacita návštěvníků		osob	458	500
vodní plocha		m2	714	1000
počet provozních dní		den	361	65
NÁKLADY BAZÉNOVÁ ČÁST			Stávající stav	Budoucí stav
Spotřeby			průměr 2-3 let	budoucnost
	voda (vodné a stočné)	m3	29 948	27 309
	plyn	m3	209 250	313 875
	elektrické energie	kWh	812 016	1 218 024
Náklady na energie			průměr 2-3 let	budoucnost
	voda (vodné a stočné)	CZK	1 325 033	1 208 271
	plyn	CZK	2 362 960	3 544 439
	elektrické energie (nakoupená)	CZK	1 991 274	2 986 911
	CELKEM	CZK	5 679 267	7 739 621
Ostatní náklady			průměr 3 let	budoucnost
	chemie pro technologii	CZK	186 229	253 271
	rozbory vody	CZK	219 113	297 993
	odvoz odpadů	CZK	5 327	30 000
	oprava a údržba	CZK	574 932	1 000 000
	revize zařízení	CZK	175 738	250 000
	marketing	CZK		500 000
	školení	CZK	8 040	100 000
	pojištění	CZK	8 120	100 000
	úklid - prostředky	CZK		60 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK	81 370	150 000
	ostatní náklady (PHM, vtupenky, čipy apod.)	CZK	14 726	300 000
	mzdové náklady vč. odvodů	CZK	8 261 485	11 895 485
	správní režije města		440 000	440 000
	CELKEM	CZK	9 975 080	15 376 749
CELKOVÉ NÁKLADY			15 654 347	23 116 370

Předběžný odhad provozních nákladů			Wellness Příbram			
Saunový svět + Fitness						
počet provozních dní:	361					
otvírací doba:	10:00 - 23:00	sauny				
	6:00 - 22:00	fitness				
Provoz						
	hodin	dni	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámka
personál - sauny	30	361	10 830	150	1 624 500	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
personál - fitness	22	361	7 942	150	1 191 300	1 pracovník na směně, 2 směny + příprava + DPP 4 h
	hodin	dni	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	
úklid - sauny	4	361	1 444	120	173 280	
úklid - fitness	2	361	722	120	86 640	
	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
elektrická energie	1		700 000	2,31	1 617 000	
	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
teplo	1		1 000	570	570 000	
	m3	osob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
voda (vodné a stočné)						
sauna	0,15	48 786	7 318	93,29	682 687	150 l na návštěvníka
fitness	0,04	40 238	1 610	93,29	150 152	150 l na návštěvníka
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
vzorky vody	1	12	12	3 000	36 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
chemie/esence	1	350	350	100	35 000	drobný úklid, esence do generátorů, apod.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
chemie technologie	1	12	12	750	9 000	chlornan, Ph atd.
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za školení	celkem	
školení	1	12	8	5 000	40 000	školení obsluhy
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
praní prádla	1		25 206	8	201 648	dle počtu návštěvníků, 50% využití
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem	
obměna prádla	1		560	170	95 200	obrátka 45x
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
marketing	1		1	300 000	300 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
opravy a údržba	1		1	400 000	400 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
revize	1		1	50 000	50 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem	
pojištění	1		1	30 000	30 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
odpady	1		12	3 000	36 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobný provozní materiál	1		12	5 000	60 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
drobné služby	1		12	2 500	30 000	telefony atd.
CELKEM					7 418 407	

Provozní náklady na fungování venkovního areálu jsou odborným odhadem cca 1,5 mil Kč.

Celkové provozní roční náklady zařízení jsou pro maximální variantu rozvoje areálu následující:

Bazénová část	23 116 370 Kč
Wellnesová část	7 418 407 Kč
Venkovní zóna	1 500 000 Kč
CELKEM	32 034 777 Kč

5.5 Provozní výnosy

Byl proveden celkový model výnosů zařízení ve variantě pesimistické. V závěru jsou pak prezentovány výsledky modelu pro variantu realistickou a optimistickou.

V pesimistické variantě se jedná např. o snížení počtu návštěvníků plavecké haly po zvýšení vstupného oproti stávajícímu průměru 3 let. Dále v dalších variantách jsou ambice v návštěvnosti Relaxační zóny a Wellnessové části vyšší.

Po realizaci rekonstrukce či dostavby by mělo dojít k zvýšení vstupného, které by odpovídalo kvalitě nabízeného produktu a to již pro základního vstupného do bazénové haly.

V kalkulaci nejsou zohledněny případné další výnosy např. z hotelové části, pro které by uvedený komplex jistě znamenal navýšení obsazenosti a možné zvýšení cen za pokoj. Jako i dalších možných zvýšených výnosů v rámci komplexu sportovišť ze Sportovní haly či Zimního stadionu např. pro přípravu sportovců v novém Fitness, regeneraci v Saunovém světě atd. Tyto synergické efekty by byly jistě zajímavé pro všechny tyto partnerské provozy.

Předběžný odhad výnosů						
Aquapark Příbram - velká varianta						
počet provozních dní:	361	krytá část	65	venkovní		
otvírací doba:	Bazén		06:00 - 22:00			
	Relaxační část		10:00 - 22:00			
	Saunový svět		10:00 - 23:00			
	Fitness		06:00 - 22:00			
VÝNOSY						
VODNÍ ČÁST - VNITŘNÍ						
			počet plavců	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem (Kč)	poznámka
Plavecký bazén			114 242	80	9 139 360	95% návštěvníků z průměrné návštěvnosti 120255 osob, tj. 316 osob denně
Relaxační svět, Dětský svět, Tobogány			8 600	149	1 281 400	50 návštěvníků denně, 172 pracovních dní mimo prázdniny
Relaxační svět, Dětský svět, Tobogány			37 800	199	7 522 200	víkendové a prázdninové návštěvy, 189 dní, 200 osob denně
CELKEM Vodní část - vnitřní			160 642		17 942 960	445 návštěvníků za den průměrně
SAUNY						
	počet plavců	využití	návštěvníků saun ročně	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem	poznámka
návštěvnost z bazénů	114 242	0,10	11 424	199	2 273 416	průměrně 32 hostů z bazénu za den
	dní	návštěvníků za den	návštěvníků saun ročně	cena za návštěvníka	celkem	poznámka
sauna hosté - externí	361	100	36 100	199	7 183 900	průměrně 100 hostů do sauny za den
	návštěvníků	využití	zápujček	cena	celkem	
zápujčky prostěradel	47 524	0,5	23 762	20	475 242	
			pronájem	cena		
pronájem privátní sauny			120	3 000	360 000	10x do měsíce využití
CELKEM sauny			47 524		10 292 558	132 návštěvníků za den průměrně
Masáže						
	provozní dni	využití ks	masáží	zisk 60% z masáže 500 Kč	celkem	poznámka
masáže návštěvníků saun	361	2	722	300	216 600	průměrně 2 masáže za den
CELKEM masáže			722		216 600	
Vlastní bary						
	návštěvníků	průměrná útrata Kč	tržba	náklad 35%	celkem	poznámka
Sauna bar	47 524	30	1 425 726	499 004	926 722	průměrná útrata na zákazníka 30 Kč
Fitness bar	36 100	15	541 500	189 525	351 975	průměrná útrata na zákazníka 15 Kč
CELKEM bary			1 967 226		1 278 697	
Fitness						
	provozní dni	počet lidí denně	cekem lidí	cena	celkem	poznámka
tržby fitness	361	100	36 100	100	3 610 000	100 návštěvníků za den průměrně
CELKEM bar			36 100		3 610 000	
Gastro - pronájem ve vstupní hale						
					celkem	
pronájem					175 642	1 Kč na návštěvníka Vodní části - vnitřní venkovní, 175 642 osob
Reklamní plochy						
					celkem	
pronájem					661 819	dle stávajícího stavu
Pronájmy plaveckých drah						
					celkem	
pronájem					2 387 095	dle stávajícího stavu
VODNÍ ČÁST - VENKOVNÍ						
			počet plavců	průměrná účtenka za návštěvníka	celkem (Kč)	poznámka
Letní Biotop			15 000	150	2 250 000	
Příplatek za využití tobogánů			5 000	50	250 000	
CELKEM Vodní část - venkovní			20 000		2 500 000	230 návštěvníků za den průměrně
CELKEM VÝNOSY					39 065 371	

D. ZÁVĚR

6.1 Závěr k Studii z 7_2016

Doporučuji s uvedených 3 variant wellness realizovat sice investičně náročnější, ale zákaznický rozhodně atraktivnější variantu vybudování Saunového světa s venkovní částí nad či u plánovaného relaxačního bazénu.

Toto wellness budovat současně s budováním Fitness v objektu.

Pro významné zlepšení ekonomiky provozu stávajícího bazénu je nutné vybudovat i relaxační bazény, které přilákají nové zákaznické skupiny nejen pro tuto část, ale i pro celý komplex.

Přístavba relaxačních bazénů by výrazně zvýšila atraktivitu celého zařízení.

Venkovní areál doporučuji řešit formou koupání v přírodním Biotopu s vodními atrakcemi a s možností provázanosti pohybu návštěvníků, jak ve venkovním tak i vnitřním areálu.

6.2 Závěr k vizi rozvoje zařízení jako Sportovně - rekreačního komplexu

Doporučuji realizovat investičně náročnější, ale provozně nejefektivnější variantu rozvoje a přeměny stávajícího Aquaparku na Sportovně-relaxační komplex.

To znamená realizovat kromě nezbytně nutné rekonstrukce objektu, také rozvojové plány na vybudování nové haly s relaxačními bazény a dostatečně velkou odpočinkovou plochou. Vybudovat kvalitní a atraktivní dětské bazény. Zrealizovat novou toboganovou věž s atraktivní skladbou toboganových atrakcí jako náhradu za dosluhující stávající tobogány. Zrealizovat komplexní wellness středisko s atraktivním Saunovým světem, který bude obsahovat vnitřní a venkovní část a to vše doplnit Fitness.

Vše řešit komplexně s výhledem fungování na dalších 40 let. Nejen rekonstruovat to, co vyhovovalo před 40-ti lety, ale dnes je to s ohledem na zákaznickou poptávku překonáno.

Zákaznické požadavky se radikálně změnilly a je potřeba jim vyjít vstříc!

V novém zařízení by pro sebe našli relaxaci či sportovní vyžití nejen kondiční plavci, kteří do bazénu chodili doposud, ale především nově rodiny s dětmi, senioři, mládež, kategorie dospělých „vylétlá hnízda“ atd.

Na celý nový komplex je nutné změnit pohled i s ohledem na provozování. Tzn. nastavit pro tento projekt odpovídající úroveň služeb a zajistit pro aktivní politiku získávání zákazníků.

Předpokládaná roční návštěvnost ve vodní (160 642), venkovní (15 000) a saunové (47 524) části je 223 166 osob. To je mimo plaveckou výuku, kde se předpokládají stávající počty návštěvníků, tj. cca 35 000 osob ročně v rámci plavecké výuky, jelikož už se dá tento počet obtížně navýšit kapacitně.

Celková návštěvnost komplexu vodní a saunové části by pak byla ročně 258 166 osob. Znamená to nárůst návštěvnosti například oproti průměru za poslední 3 roky o cca 72 987 návštěvníků ročně tj. o 39%.

Ve fitness se předpokládá dalších 36 100 návštěvníků ročně.

Pro srovnání je zde přehled návštěvnosti některých zařízení před rekonstrukcí a po rekonstrukci a případném rozvoji o další části ve srovnatelných městech s Příbramí:

Přehled návštěvnosti ročně

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

informace dle Studie rekonstrukce - Ing.arch. Malý

Obecně jsou vždy minimální nárůsty návštěvnosti 30%.

Shrnutí základních parametrů pro pesimistickou variantu:

Investiční náklady	233 640 000 – 256 146 000 Kč bez DPH
Provozní náklady	32 034 777 Kč
Provozní výnosy	39 065 370 Kč
Provozní ZISK	+ 7 030 593 Kč

Stávající ztráta Aquaparku Příbram je za např. rok 2015 **- 4 478 676 Kč**, a průměr ztráty za poslední 3 roky je **- 5 205 997 Kč**.

Zde je ukázán model provozního výsledku ve 3 variantách návštěvnosti zařízení pro model – pesimistický, realistický a optimistický.

Model variant návštěvnosti a provozních výsledků				
	stávající stav - průměr za 3 roky	pesimistická	realistická	optimistická
Návštěvnosti:				
bazénová část	120 255	114 242	120 255	132 280
plavecká výuka	34 951	35 000	35 000	35 000
relaxační část	0	46 400	64 450	82 500
saunový svět	14 986	47 524	54 150	63 175
venkovní část	14 987	15 000	20 000	25 000
CELKEM Vodní a Saunová část	185 179	258 166	293 855	337 955
nárůst oproti stávajícímu stavu		39%	59%	83%
fitness	0	36 100	45 125	54 150
Provozní náklady	15 654 347 Kč	32 034 777 Kč	33 984 981 Kč	36 870 899 Kč
Provozní výnosy	10 448 350 Kč	39 065 370 Kč	46 134 061 Kč	54 311 223 Kč
Provozní ZISK	-5 205 997 Kč	7 030 593 Kč	12 149 080 Kč	17 440 324 Kč

S nárůstem návštěvnosti rostou jen některé náklady, jelikož většina nákladů je již fixních. Rostou např. částečně personální náklady, spotřeba voda, některé provozní náklady apod.

Proto každý nový návštěvník již v podstatě představuje zisk a výnosy projektu rostou výrazně rychleji než náklady.

Z hlediska provozního je nezbytně nutné provést rekonstrukci za cca 105 650 000 Kč - 123 156 000 Kč bez DPH pro budoucí fungování plaveckého bazénu. Tyto prostředky zajistí pouze další fungování bazénu, ale ne jeho rozvoj. Lze drobně navýšit cenu za vstupné a dojde i k provozním úsporám především na energiích, ale nepřinese to bohužel další významné tržby.

Investice do rozvoje zařízení ve výši cca 104 490 000 Kč - 106 490 000 Kč bez DPH + relativně malá investice do obnovy absolutně nevyhovujícího venkovního plaveckého areálu ve výši cca 10 500 000 Kč - 13 500 000 Kč bez DPH přinesou i přes navýšené provozní náklady pozitivní tržby ve výši cca + 7 000 000 Kč ročně.

To znamená, že město nebude muset doplácet na zařízení ročně cca 4,5 mil Kč, které ušetří a navíc získá v pesimistické variantě zisk 7 mil Kč, tj. ročně celkové pozitivní provozní hospodaření cca + 11,5 mil Kč.

Prostá návratnost rozvojové investice bez ohledu na časovou hodnotu peněz je cca 10,5 roku.

Například při ne realizaci takto navržené Wellnessové části (Saunový svět a Fitness) by se investičně ušetřilo cca 25 mil. Kč, ale provozně by se přišlo na tržbách o cca 15 mil. Kč ročně. Dovoluji si tvrdit, že za to tato úspora nestojí. Dá se např. ušetřit i na Tobogánové věži, kde lze realizovat např. jen 2 jednoduché BODY Slide tobogány za cenu cca 8 mil. Kč a pak úspora je dalších 12 mil. Kč.

Je nutné pak stanovit pro celý projekt požadovaný standard vybavení a designu zařízení.

Zároveň je vhodné již při přípravě projektu hledat marketingové podněty pro jeho budoucí prezentaci zákazníkům, včetně hledání některé unikátnosti – tzv. „Unique Selling Proposition“, které by zařízení odlišilo od ostatních a mělo v konkurenci pozitivní odlišení a výhodu.

Komplexním rozvojem celého zařízení získají občané města Příbram atraktivní Sportovně-relaxační komplex, který si rychle získá jejich oblibu a bude sloužit k jejich plné spokojenosti.

I zde platí heslo pana Tomáše Baťi:

„Pro nás je dobré jen to nejlepší“!

E. 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 již zpracovala několik Koncepčních studií rozvoje zařízení jako i různé analýzy k dané problematice.

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

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

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

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

Další informace:

www.relaxsolution.cz