

[ou]

**TEPVOS**  
**RS**  
REKREAČNÍ SLUŽBY

---

# Studie proveditelnosti „Aquacentrum“ Ústí nad Orlicí



---

**modernizace / výstavba nového  
sportovně - relaxačního zařízení**

 **relaxsolution®**

## OBSAH

<b>1</b>	<b>Základní údaje</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>6</b>
2.1	Zadání studie	6
2.2	Účel studie proveditelnosti	6
2.3	Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii	7
2.4	Podklady	7
<b>3</b>	<b>Popis projektu</b>	<b>8</b>
3.1	Identifikační údaje	8
3.2	Lokalita	9
3.3	Základní informace o areálu plaveckého bazénu	10
3.3.1	Inženýrské sítě	12
3.3.2	Katastrální mapa	12
3.3.3	Dopravní spojení a přístup	13
3.3.4	Viditelnost	13
3.3.5	Fotodokumentace stávajícího stavu	14
3.3.6	Stávající řešení	17
3.3.7	Stávající stav	20
3.3.8	Stávající vybavení a nabídka služeb:	22
3.3.9	Zhodnocení stávajícího stavu	22
3.4	Základní informace o areálu Letního Aquaparku	23
3.4.1	Inženýrské sítě	25
3.4.2	Katastrální mapa	25
3.4.3	Záplavové území	26
3.4.4	Dopravní spojení a přístup	27
3.4.5	Viditelnost	27
3.4.6	Fotodokumentace stávajícího stavu	27
3.4.7	Stávající stav	28
3.4.8	Stávající vybavení a nabídka služeb:	29
3.4.9	Zhodnocení stávajícího stavu	29
3.5	Základní informace o objektu Sauny	29
3.5.1	Fotodokumentace stávajícího stavu	30
3.5.2	Stávající vybavení a nabídka služeb:	32
3.5.3	Zhodnocení stávajícího stavu	32
3.6	Ekonomika provozu	32
<b>4</b>	<b>Popis podstaty projektu</b>	<b>37</b>
4.1.1	Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	37
4.1.2	Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	38
4.1.3	Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	38
4.2	Možnost alternativních řešení	39
4.3	Základní postup v rozhodování	42
4.4	Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	43
4.5	Časový harmonogram	43
<b>5</b>	<b>Navržené řešení úpravy bazénu</b>	<b>45</b>
5.1	Základní popis řešení projektu dle Architektonické studie	45
5.2	Projekt řešení bazénu dle zpracované Studie	46
5.3	Připomínky k projektu	51
<b>6</b>	<b>Varianta 1 - Řešení úprav projektu – modernizace a rozvoj</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>Varianta 2 - Novostavba</b>	<b>60</b>
7.1	Základní úvahy o projektu	60
7.2	Koncepce řešení	63
7.3	Popis organizace středisek / zón	66
7.4	Doporučená základní střediska / zóny a jejich základní vybavení	68

7.4.1	Plavecká hala	68
7.4.2	Relaxační a zábavní zóna – vodní svět	69
7.4.3	Tobogán	73
7.4.4	Saunový svět	74
7.4.5	Masáže a ostatní procedury SPA	77
7.4.6	Občerstvení	78
7.4.7	Šatny	79
7.4.8	Terasa Aquacentra	79
7.4.9	Fitness	79
7.4.10	Letní koupaliště	80
7.5	Kapacity stávajícího / rozšířeného / nového aquacentra	80
<b>8</b>	<b>Technické a technologické řešení projektu</b>	<b>82</b>
8.1	Popis stavebního řešení	82
8.1.1	Rekonstrukce a modernizace stávajícího objektu	82
8.1.2	Nový objekt	82
8.1.3	Obecné informace	83
8.3	Popis technologického řešení objektu	84
8.4	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	85
<b>9</b>	<b>Provozování projektu</b>	<b>87</b>
9.1	Přípravná fáze	87
9.2	Provozní model	88
9.3	Provozní fáze	90
9.3.1	Provozní doba	90
9.3.2	Personál	90
9.3.3	Provozní vybavení	91
<b>10</b>	<b>Analýza trhu</b>	<b>93</b>
10.1	Základní informace o trhu	93
10.1.1	Základní informace o trhu – Bazény v České republice	93
10.1.2	Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	94
10.2	Ukázky řešení nových plaveckých bazénů v zahraničí a České republice – bazény 25 m	98
10.2.1	Ukázky řešení nových plaveckých nebo kombinovaných areálů v České republice	98
10.2.2	Ukázky řešení nových kombinovaných areálů v zahraničí	103
10.3	Analýza konkurence	105
<b>11</b>	<b>Marketing projektu</b>	<b>116</b>
11.1	Marketingová strategie	116
11.2	Marketingový mix 7P	118
<b>12</b>	<b>Analýza a odhad poptávky</b>	<b>123</b>
12.1	Vymezení cílových skupin projektu	123
12.2	Analýza poptávky	125
12.3	Vliv sezónnosti	128
<b>13</b>	<b>Model provozní Ekonomiky</b>	<b>129</b>
13.1	Stávající ekonomika plaveckého bazénu	129
13.2	Model provozních výnosů nových částí	130
13.2.1	Relaxační hala	130
13.2.2	Saunový svět	131
13.2.3	Model tržeb pro celé zařízení po provedení rozvoje	133
13.3	Odhad provozních nákladů	133
13.3.1	Relaxační hala	133
13.3.2	Saunový svět	134
13.3.3	Model nákladů pro celé zařízení po provedení rozvoje	135
13.3.4	Porovnání variant	135
13.4	Komentář k ekonomickým modelům	136

<b>14</b>	<b>Model investičních nákladů</b>	<b>138</b>
14.1	Model výpočtu investičních nákladů na jednotlivé varianty	138
	VARIANTA A – Generální rekonstrukce stávajícího bazénu (bez nových zón)	138
	VARIANTA B – Rekonstrukce + přístavba relaxační haly + saunový svět na střeše	139
	VARIANTA C – Nový objekt Aquacentra v areálu letního koupaliště	140
	Poznámky k realizaci a ekonomice	140
14.2	Ukázky nákladů na realizované či realizovaná aquacentra	141
<b>15</b>	<b>Analýza a řízení rizik</b>	<b>145</b>
15.1	Technická rizika	145
15.2	Finanční rizika	147
15.3	Právní rizika	147
15.4	Provozní rizika	148
15.5	Tržní rizika	149
15.6	Celkové zhodnocení rizik	150
<b>16</b>	<b>Závěr</b>	<b>151</b>
	Návštěvnost a cílové skupiny	151
	Provozní výnosy	152
	Provozní náklady	152
	ZISK / ZTRÁTA (Hospodářský výsledek)	153
	Investiční náročnost a varianty řešení	153
	Doporučení pro optimalizaci projektu	155
	Závěrečné shrnutí	155
<b>17</b>	<b>Seznam tabulek a obrázků</b>	<b>156</b>
17.1	Seznam Tabulek	156
17.2	Seznam Obrázků	156
17.3	Seznam Grafů	158

# 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	<b>Studie proveditelnosti</b>
Akce:	<b>Aquacentrum</b>
Místo stavby:	<b>Město Ústí nad Orlicí</b>
Charakter projektu:	<b>Modernizace nebo výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení – bazénu s doprovodnými službami</b>
Investor:	<b>TEPVOS, spol. s r.o. nebo Město Ústí nad Orlicí</b>
Objednatel:	<b>Tepvos spol. s r.o.</b> Královehradecká 1566 562 01 Ústí nad Orlicí IČO: 25945793 <b>Ing. Václav Knejp</b> jednatel
Zpracovatel:	<b>Ing. Radek Steinhaizl</b>  Relaxsolution s.r.o. Komořanská 2065/9 143 00 Praha 4 Tel.: 00 420 739 543 900 Mail: <a href="mailto:steinhaizl@relaxsolution.cz">steinhaizl@relaxsolution.cz</a> Web: <a href="http://www.relaxsolution.cz">www.relaxsolution.cz</a> IČ: 04556224
Datum zpracování:	<b>9 / 2025 – 11 / 2025</b>



V Praze 21. 11. 2025

.....  
Ing. Radek Steinhaizl  
jednatel

## 2 ÚVOD

### 2.1 Zadání studie

---

Hlavním důvodem pro řešení objektu stávajícího Plaveckého bazénu je jeho stávající stavebně-technický stav, který bude v blízké budoucnosti vyžadovat radikální rekonstrukci s ohledem na dožívající konstrukce a technologie.

Zároveň dalším důvodem pro plánování nového objektu je doposud chybějící možnost kvalitní a rozmanité vodní zábavy a relaxace pro obyvatele nejen města, ale i okolí, a to s ohledem na konkurenční projekty ve spádové oblasti, kterých je relativně hodně.

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

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajících zařízení předal Tepvos spol. s r.o. .

Obecně lze však konstatovat, že ve městech obdobné velikosti je rozhodnutí o rozsahu a atraktivitě zařízení zaměřeného na koupání politickým rozhodnutím, jaké služby občanům nabídnout a jaké jsou investiční možnosti města než projektem, který by směřoval za ziskem.

### 2.2 Účel studie proveditelnosti

---

Předmětem Studie proveditelnosti záměru „Aquacentra“ je z připomínkování stávající koncepce řešení, případně navržení úprav tohoto konceptu, náplně atrakcí, základních kapacitních parametrů a provozních vazeb.

To s ohledem na požadavky města, provozovatele, lokalitu, spádovou oblast, moderní trendy a konkurenci. Dále bylo úkolem stanovit model ekonomiky budoucího provozu nového Aquacentra po stránce výnosové a nákladové.

Posuzují se řešení a náplně nového relaxačně-sportovního zařízení s dalšími doprovodnými službami, které by měly přinést zásadně novou kvalitu služeb pro zákazníky ve městě (občany a turisty), a s ohledem na spádovost města i v celém regionu po zohlednění konkurence v okolí.

Posuzuje se dle zadání záměr modernizace stávajícího objektu a jeho případné rozšíření o další prostory pro vodní relaxaci a zábavu s variantou vybudování nového objektu s obdobnou nabídkou v areálu letního koupaliště.

Cílem je rozšířit nabídku služeb pro zákazníky a zároveň zlepšit ekonomiku provozu oproti stávajícímu fungování Plaveckého bazénu. Dále „nové“ zařízení, v rámci všech sportovišť spravovaných městem, by napomohlo k většímu využívání synergických efektů těchto provozů např. za účelem poskytování komplexnějších služeb sportovcům jako i vytvořením místa pro využívání všech sportovišť pro pořádání tréninkových soustředění apod.

Ve Studii proveditelnosti bylo záměrem vytvořit podklad pro úpravu projektu stávajícího

zařízení, které vytvoří pro město Ústí nad Orlicí a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty (v stávajícím rozsahu) a nově i pro větší 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 případně zájmové plavecké oddíly).

## 2.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii

---

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

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

## 2.4 Podklady

---

Výchozími podklady pro zpracování analýzy byly:

- Zadání objednatele
- Konzultace s provozovatelem
- Osobní návštěva místa
- Informace o fungování stávajících zařízení
- Provozní data z bazénů v České republice a v Německu
- BäderReport 2019
- Informace Deutsche Gesellschaft für das Badeswesen e.V.
- Informace z realizovaných či připravovaných projektů aquacenter v České republice
- FINANČNÍ ANALÝZA – PŘEHLED NÁKLADOVÝCH POLOŽEK možností modernizace objektu městského bazénu Ústí nad Orlicí
- Studie proveditelnosti možností modernizace objektu městského bazénu Ústí nad Orlicí od firmy Apriota s.r.o. Ing. arch Ondřej Skála z roku 2024
- Studie proveditelnosti možností modernizace objektu městského bazénu – TZB od společnosti Projekce TZB Prokeš s.r.o 3/2023
- S T A T I C K É P O S O U Z E N Í stávajícího bazénu od společnosti Interplan-CZ s.r.o. z roku 2024
- Stavebně technický průzkum železobetonové konstrukce stěn a stropní desky bazénu v Ústí nad Orlicí, zpracovatel Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební Ústav stavebního zkušebnictví z roku 2024

## 3 POPIS PROJEKTU

### 3.1 Identifikační údaje

---

Město Ústí nad Orlicí

Sychrova 16, 562 01 Ústí nad Orlicí.

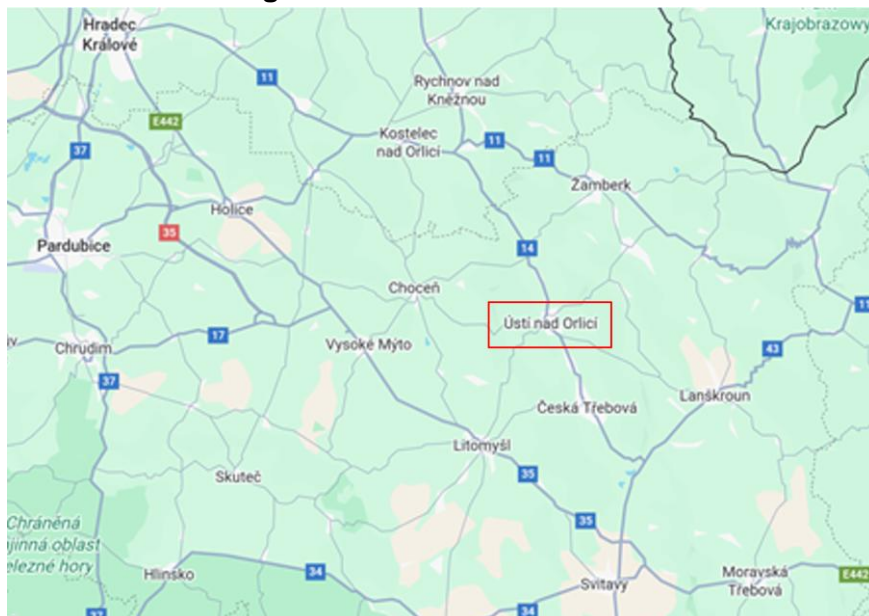
Základní informace:

- **Okres:** Ústí nad Orlicí.
- **Kraj:** Pardubický.
- **Nadmořská výška:** 340 m n. m.
- **Statut města:** Ano.
- **Počet částí:** 8.
- **Katastrální výměra:** 36,37 km<sup>2</sup>.
- **Počet obyvatel:** 14 098 (1.1.2025).
- **Průměrný věk:** 44,9 roku (31. 12. 2024).
- **Pošta:** Ano.
- **Základní škola:** Ano - 5
- **Mateřská škola:** Ano – 8
- **Střední škola:** Ano - 4
- **Zdravotnické zařízení:** Ano.
- **Policie:** Ano.
- **Městská policie:** Ano.
- **Kanalizace (ČOV):** Ano.
- **Vodovod:** Ano.
- **Plynofikace:** Ano.
- **Doprava:** vlaková, autobusová. [Wikipedie](#)
- **Obchody:** Ano.
- **Restaurace:** Ano.
- **Divadlo:** Ano.

*Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města [www.Ústí nad Orlicí.cz](http://www.Ústí nad Orlicí.cz) a [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))*

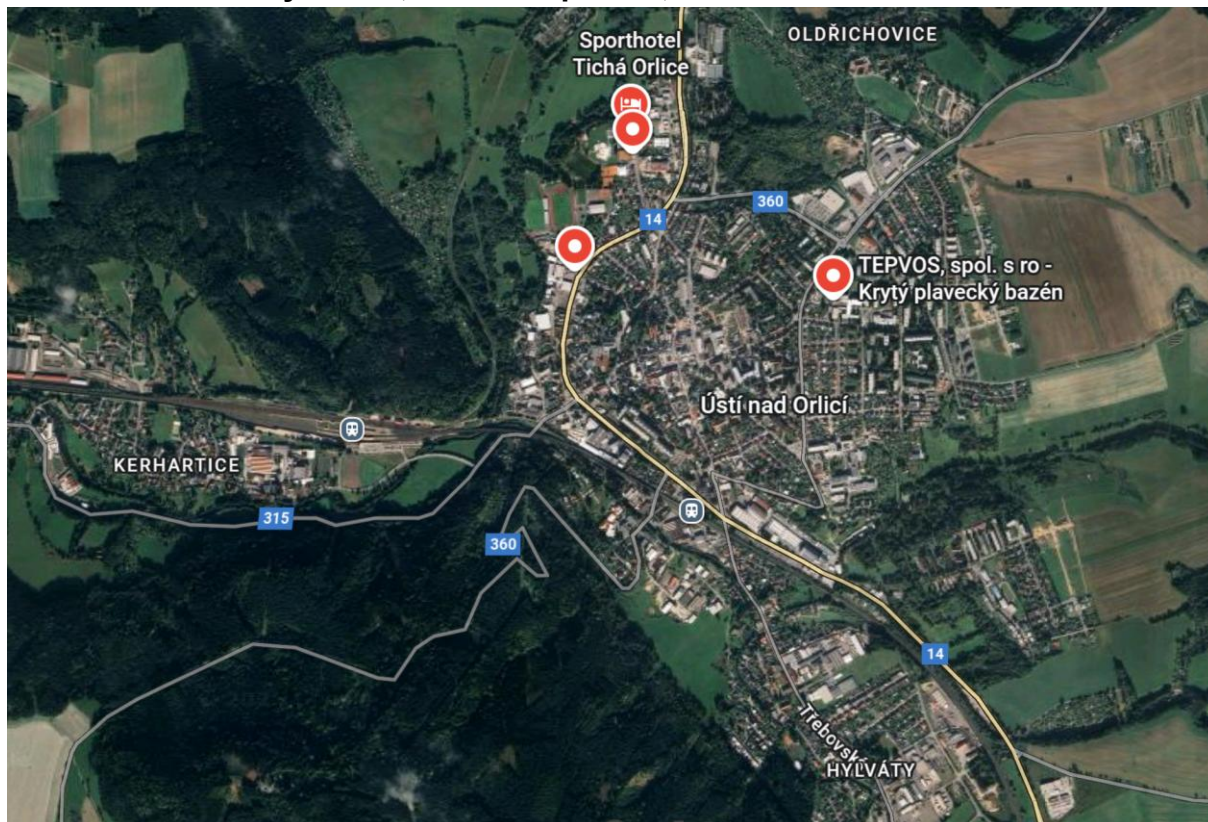
## 3.2 Lokalita

### Ústí nad Orlicí - lokalizace v regionu



Obrázek 1 - Město Ústí nad Orlicí – lokalizace v Pardubickém kraji (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### Lokalita – Plavecký bazén, Letní koupaliště, Sauna ve městě



Obrázek 2 - Město Ústí nad Orlicí – lokalizace ve městě Ústí nad Orlicí s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### 3.3 Základní informace o areálu plaveckého bazénu

---

#### Krytý bazén, Polská 1360, 562 01 Ústí nad Orlicí

Lokalita se nachází v částečně obytné zástavbě na okraji města při komunikaci č.298. V sousedství jsou rodinné domů, které jsou při západním okraji areálu a bytových domů, které jsou severně. Jižním směrem je volný prostor a západním směrem je volný pozemek a na něj navazuje areál teplárny.

Pozemek je na okraji města, ale nedaleko centrální části města.

Pozemek i budova pro plánovanou výstavbu jsou ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí, bez věcných břemen.

Pozemek je rovinný a dostatečně velký pro realizaci záměru.

#### Popis:

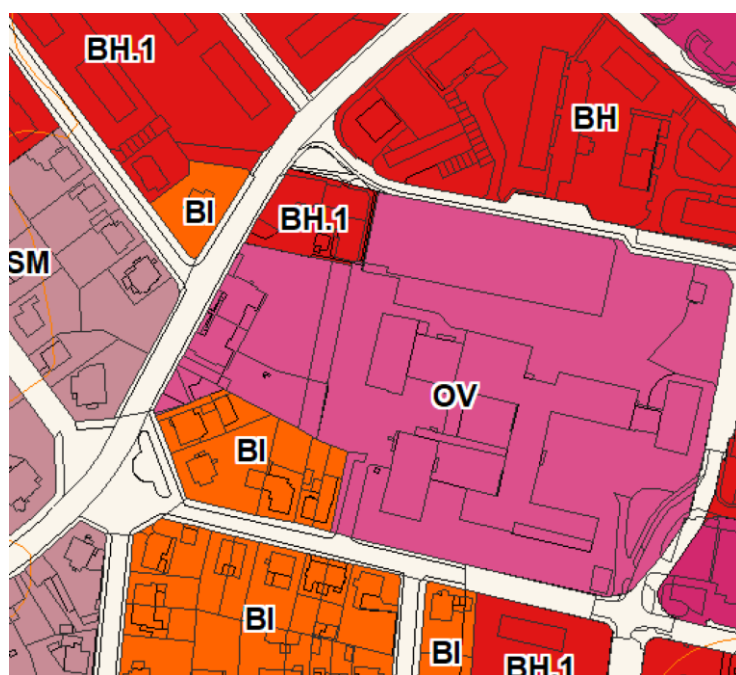
- stávající objekt
- inženýrské sítě v budově a u pozemku
- v blízkosti centrální části města
- z jedné strany výhled do volného prostranství s orientací na jih
- klidová zóna, ale s negativním vizuálním efektem objektu teplárny
- dle územního plánu záměru vyhovuje
- dobře dopravně dostupné, nutno však rozšířit parkoviště
- vlastní zdroj vody
- v sousedství velký pozemek ve vlastnictví města nebo České republiky
- v sousedství možnost realizovat projekt pro sportovně-odpočinkovou zónu „Klídek“

## Lokalita plaveckého bazénu



Obrázek 3 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Územní plán



Obrázek 4 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Ústí nad Orlicí)

Funkční využití je možné pro:

OV – občanské vybavení veřejné

**Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- sportovní a relaxační zařízení,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřeby plochy,
- nezbytná technická infrastruktura.

Záměr rekonstrukce a případného rozšíření bazénu lze zde realizovat.

### **3.3.1 Inženýrské sítě**

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě dobře obslužen stávajícími trasami inženýrských sítí - voda, kanalizace, elektřina, napojení na centrální zdroj tepla. To je velká výhoda pro jeho realizaci.

Z hlediska kapacitního budou inženýrské sítě kapacitně prověřovány při zpracovávání projektu i s ohledem na případné nárůsty spotřeb.

- Vodovod
- Kanalizace
- Silnoproud
- Sdělovací vedení
- CZT

### **3.3.2 Katastrální mapa**

Dotčené pozemky pro výstavbu jsou níže uvedené.

Vlastník: Město Ústí nad Orlicí

Pozemky dotčené při rekonstrukci: 2863, 955/5

Pozemky dotčené při rozvoji areálu: 3044, 3043/1 a částečně 955/1

### Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu



Obrázek 5 – Katastrální situace – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

#### 3.3.3 Dopravní spojení a přístup

Pozemek je dobře přístupný autem z ulice Polská. Je zde možnost parkování aut, ale po rekonstrukci je potřeba parkoviště rozšířit. Nyní je zde k dispozici 30 parkovacích míst, ale bylo by jich vhodně potřeba min. 50, v případě nových služeb optimálně cca 75. Z centra města je místo dosažitelné pěšky za 18 minut a autem za 5 minuty.

#### 3.3.4 Viditelnost

Pozemek bazénu je nepřehlédnutelný z ulice Polská na místní znalost místa je standartní.

Realizací případně přístavby objektu, instalací tobogánu na novém místě apod. se viditelnost zařízení výrazně zvýší a zmíněná atrakce bude sama o sobě dobře viditelnou marketingovou upoutávkou.

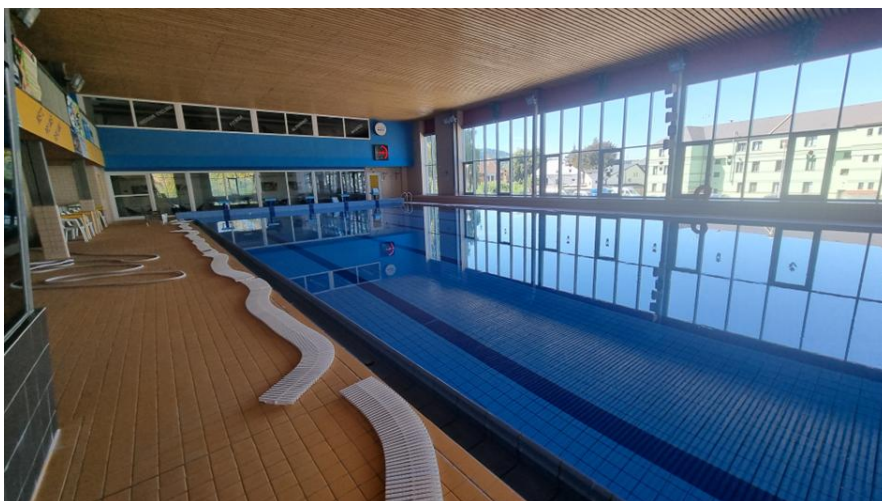
### 3.3.5 Fotodokumentace stávajícího stavu



Obrázek 6 - Fotografie bazénu - exteriér (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 7 - Fotografie tobogánu bazénu (zdroj: autor)



Obrázek 8 - Fotografie interiéru bazénové haly (zdroj: autor)



Obrázek 9 - Fotografie vířivky (zdroj: autor)



Obrázek 10 - Fotografie relaxačního bazénu (zdroj: autor)



Obrázek 11 - Fotografie dětského bazénu (zdroj: autor)



Obrázek 12 - Fotografie fitness (zdroj: autor)

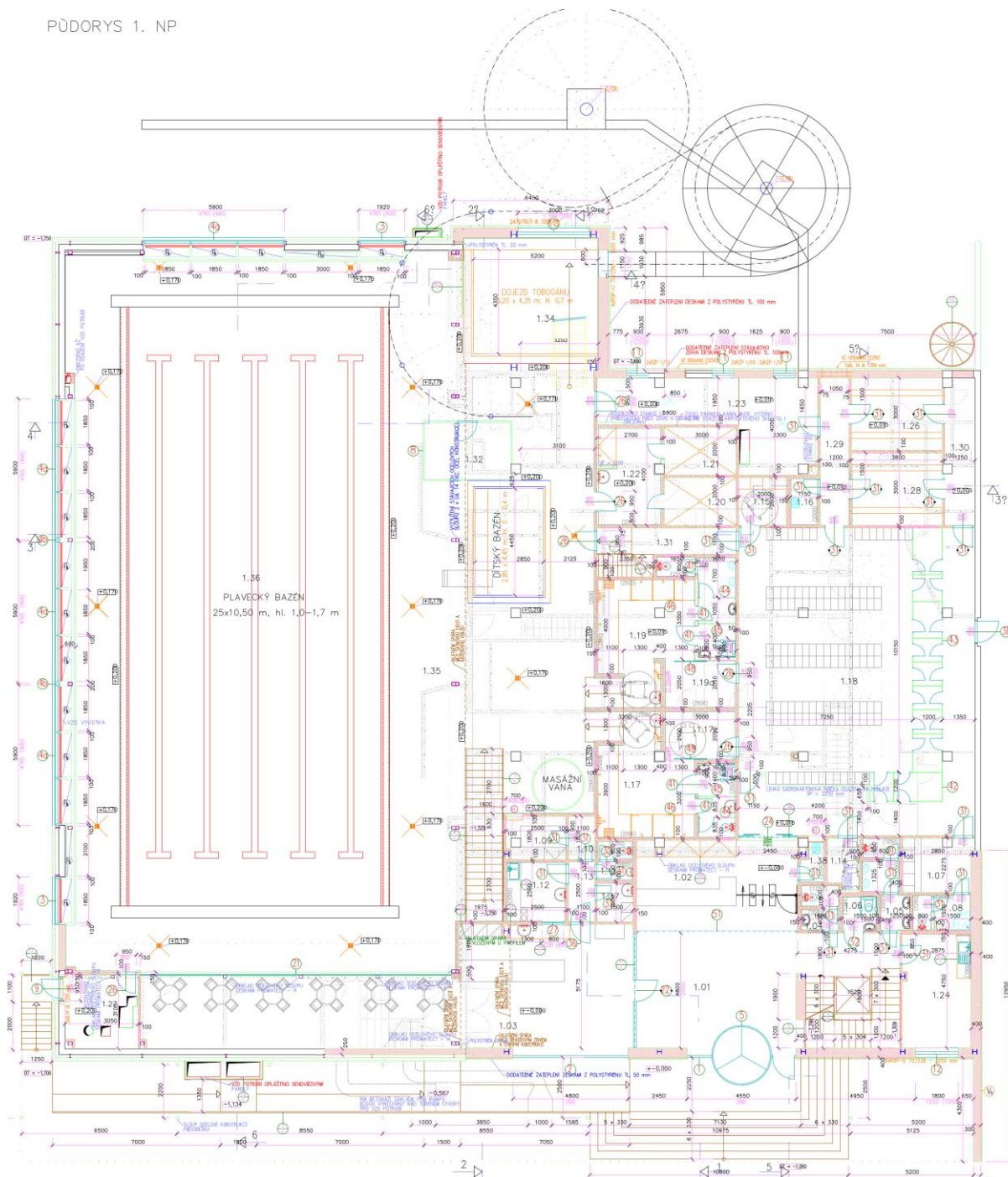


Obrázek 13 - Fotografie technického zázemí bazénu (zdroj: autor)

### 3.3.6 Stávající řešení

#### 1.NP

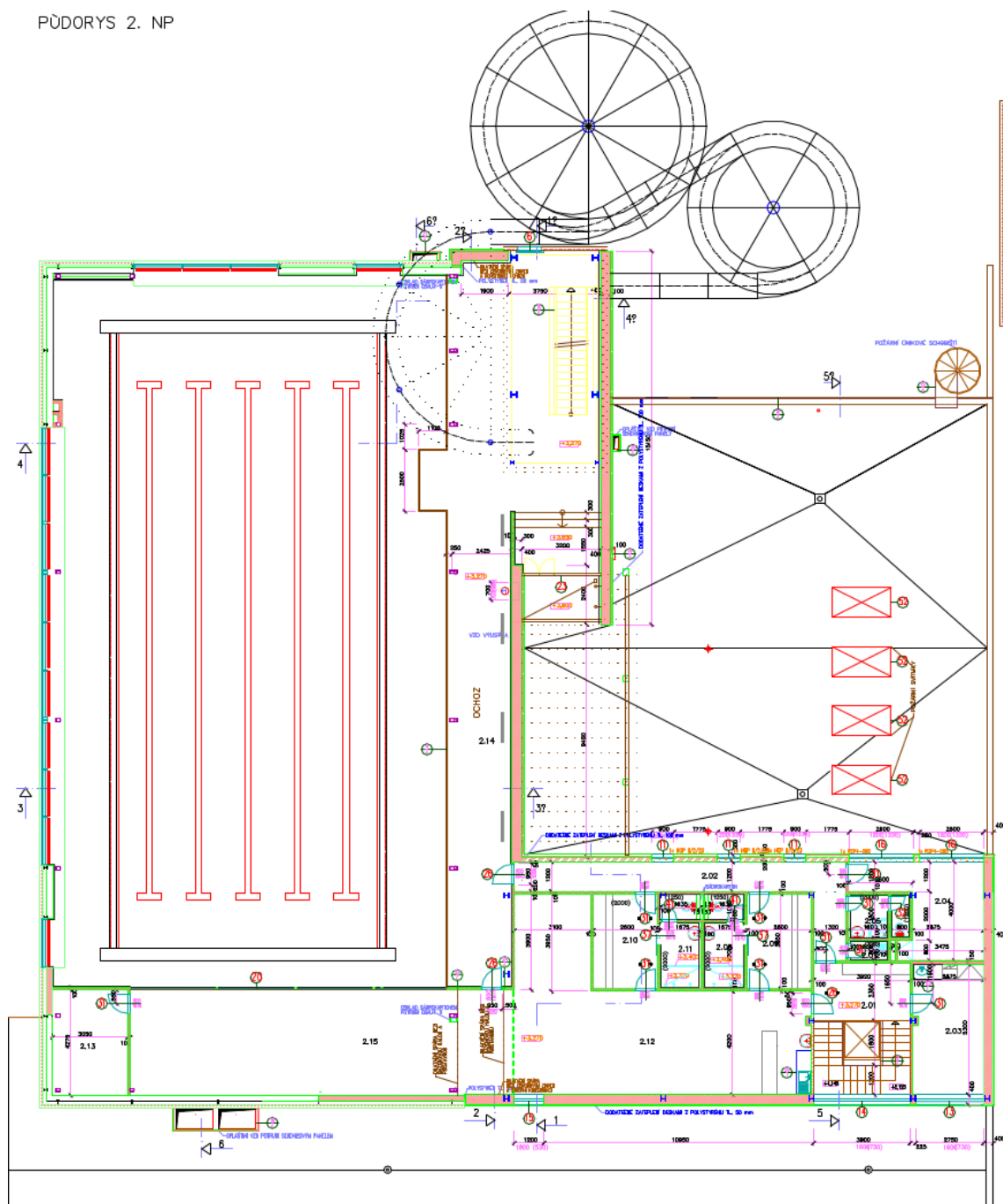
PŮDORYS 1. NP



Obrázek 14 – Stávající dispoziční řešení 1.NP

## 2.NP

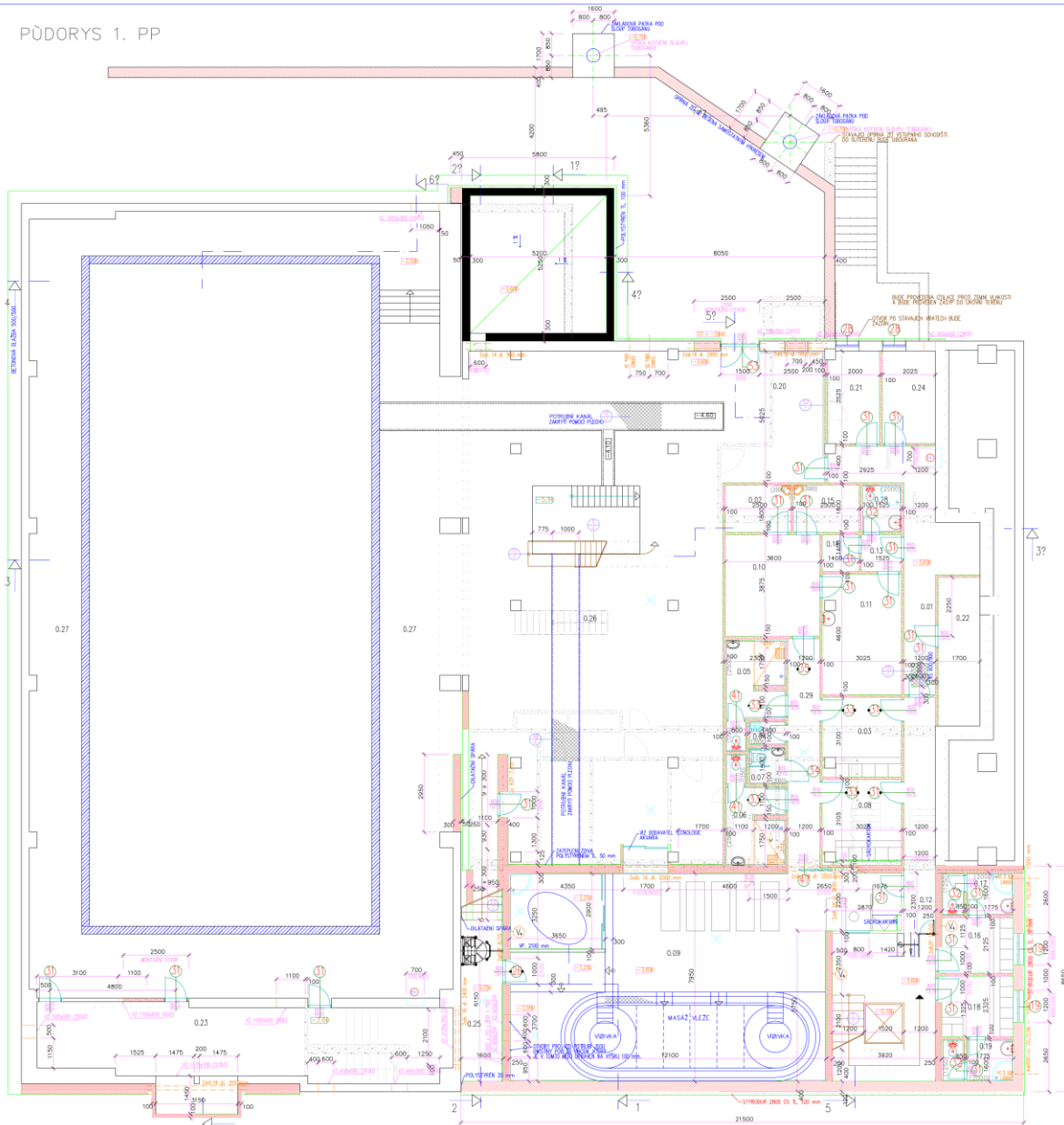
PŮDORYS 2. NP



Obrázek 15 – Stávající dispoziční řešení 2.NP

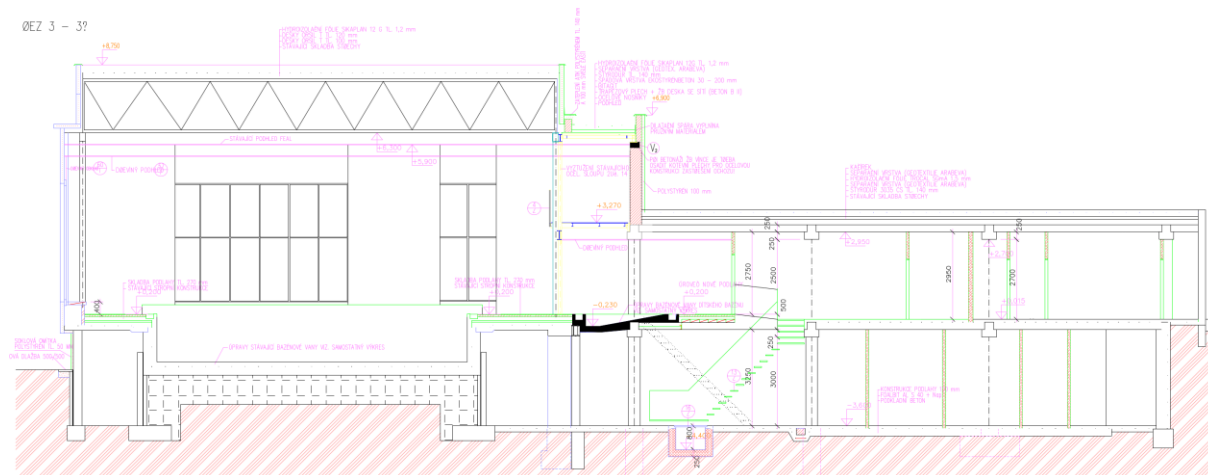
# 1.PP

PŮDORYS 1. PP



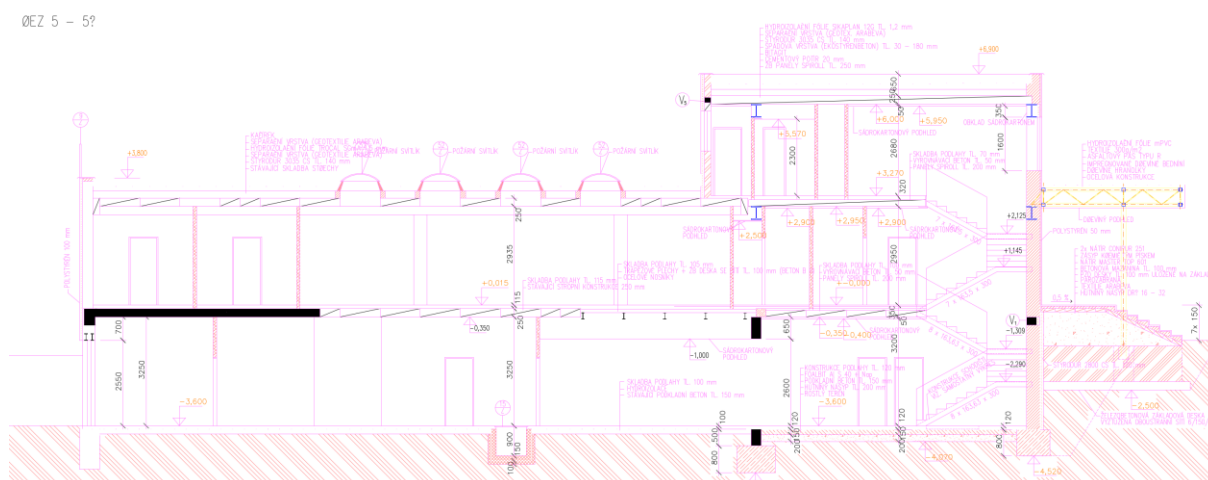
Obrázek 16 – Stávající dispoziční řešení 1.PP

## ŘEZ 3-3



Obrázek 17 – Stávající řez objektem 3-3

## ŘEZ 5-5



Obrázek 18 – Stávající řez objektem 5-5

### 3.3.7 Stávající stav

Krytý plavecký bazén byl v Ústí nad Orlicí otevřen v roce 1986. Během cca 39 let provozu byl objekt jen udržován a technologicky odpovídá době vzniku. Zásadní úprava proběhla v roce 2006 - přibyl 2. NP, tobogán 84 m, vířivka, 2× parní kabina, relaxační centrum v suterénu a střešní terasa a technologie přešla na mírně slanou vodu.

Krytý bazén je otevřen celoročně s výjimkou prázdninových měsíců (červenec a srpen), během nichž je v provozu areál letního koupaliště.

Objekt nabízí 5 plaveckých drah délky 25 m a dětský bazének, dále jsou k dispozici parní komory a whirlpool. V 1.PP je relaxační bazén.

Nabízí i další sportovní vyžití jako malý fitness cvičební sál.

Žáci základních škol z Ústí nad Orlicí a širokého okolí zde navštěvují výuku Plavecké školy, která je v režii provozovatele.

Z hlediska údržby probíhají drobné stavení a technologické práce, ale objekt již vyžaduje větší zásah do kompletní výměny technologických celků a odstranění závad na statické např. bazénových ochozů a nutné sanace na toboganové věži.

Ocelová konstrukce toboganové věže v současné době nevykazuje havarijní stav. ale bude nutno provést zásadní sanaci konstrukce. Nutné stavební práce na sanaci toboganové věže se zaměním na dostatečnou ochranu dle statického posudku:

- demontáž vnějšího opláštění (sendvičový panel)
- demontáž podlahových vrstev (linoleum)
- demontáž technologie a vnitřních rozvodů (EL, UT)
- otryskání ocelové konstrukce
- nátěr v třídy prostředí C4
- montáž nového opláštění
- montáž nových podlah

zpětná montáž technologie a rozvodů

Stávající stav Řešených železobetonových konstrukcí je již ve stavu (koroze betonu a výztuže, nefunkční pasivace výztuže betonem, překročené limity chloridů), kdy jsou další sanační zásahy již neefektivní a téměř nemožné.

Doporučení je proto vybourání těchto železobetonových konstrukcí a vystavení nových, lépe odolných vůči působícímu prostředí.

V objektu se předpokládá provedení kompletních nových rozvodů TZB

- Zdravotechniky
- Vytápění
- Vzduchotechniky

V rámci výměny konstrukcí ochozů dojde k zásahům do bazénové technologie a budou muset být z velké části vyměněny i elektroinstalace. Dále by se měnily kompletně:

- Elektroinstalace a osvětlení
- MaR
- Slaboproudy
- Bazénová technologie

Stavební práce dle zvoleného rozsahu a s ohledem na stavební a technologické zásahy by se musely kompletně provést nové interiérové konstrukce (dlažby, obklady, podhledy, ...).

Dále se předpokládá výměna stávající konstrukce bazénové vany za nerezovou.

Dále náklady na dodatečné zateplení atd.

Další „koupací“ a „saunové“ služby provozovatel zajišťuje na dalších dvou místech. Provozuje letní koupaliště Aquapark a v sousedství, ale v jiném objektu dále provozuje saunu.

### 3.3.8 Stávající vybavení a nabídka služeb:



#### SLANÁ VODA

bez standardního chlórování ve všech bazénech



#### PLAVECKÝ BAZÉN

délka 25 m, klesající dno 105 - 170 cm, 5 plaveckých drah



#### DĚTSKÉ BROUZDALIŠTĚ

skluzavka a vodní chrlič, klesající dno 15 - 28 cm



#### TOBOGÁN

délka 84 m s dojezdem do odděleného bazénu



#### MALÁ VÍŘIVKA

pro 4 osoby



#### PARNÍ KABINY

40°C a 45°C



#### RELAXAČNÍ CENTRUM

velká vířivka, parní kabina s esencí, infrakabina



#### SOLÁRIUM

horizontální, klimatizace, poslech hudby



#### PLAVECKÁ ŠKOLA

kurzy plavání pro děti i dospělé



#### BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP

při vstupu zapůjčíme vozík



#### WIFI

bezdrátové připojení v celém areálu



#### OBČERSTVENÍ

drobné občerstvení a nápoje



#### SPORTOVNÍ CENTRUM RIO

TRX, fitbox, flowin, alpinning, indoor cycling, kruhový trénink



#### KLASICKÉ MASÁŽE

Libor Tomáš

### 3.3.9 Zhodnocení stávajícího stavu

- Starý provoz - otevřen v 1986- stáří 39 let
- Rekonstrukce 2006
- Využíván obyvateli Ústí nad Orlicí a okolí
- Stav technologie vyžaduje kompletně výměnu
- Nutnost odstranit statické závady – především na ochozu bazénů, na toboganové věži
- Celková opotřebenost – především technická
- Morálně interiéry nejsou v nejhorším stavu, ale v bazénové hale potřebují zásahy do podhledů apod.
- Vybavení a nabídka služeb neodpovídá současným požadavkům, je poplatná rekonstrukci přec cca 20 lety
- Málo atrakcí pro vodní zábavu a relaxaci
- Problematické oddělení služeb na 3 místa
- Nízké ceny vstupného

### 3.4 Základní informace o areálu Letního Aquaparku

---

#### Letní Aquapark, ulice V Lukách 1362, 562 01 Ústí nad Orlicí

Lokalita se nachází na okraji města v areálu dalších sportovišť u ulice V Lukách. Pozemek v severní části lemuje řeka Tichá Orlice a z jižní další sportoviště.

U areálu je parkoviště pro cca 81 míst. Na areál navazuje objekt Sporthotelu Tichá Orlice s kapacitou 85 lůžek a 40 přistýlek.

Pozemek je rovinatý a dostatečně velký pro realizaci záměru.

#### Popis:

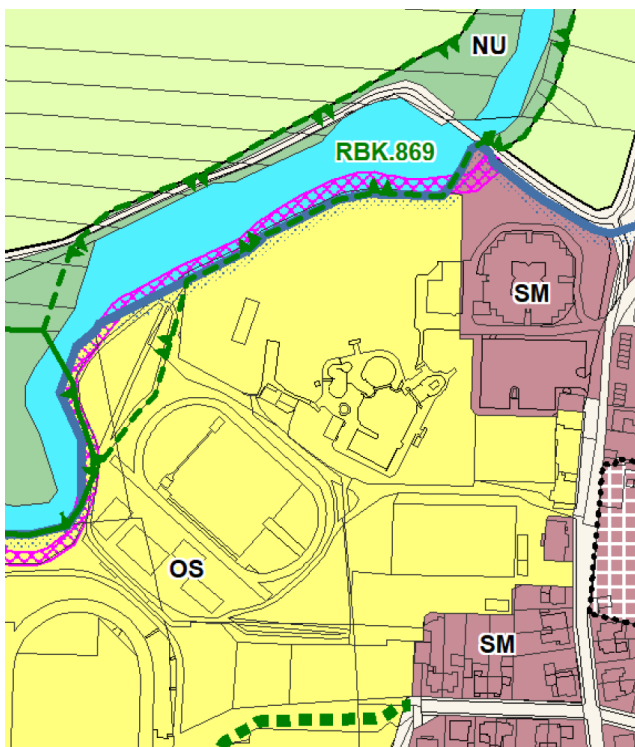
- stávající areál, který byl zrekonstruovaný v roce 2018
- inženýrské sítě u pozemku
- v blízkosti centrální části města
- z jedné strany výhled do volného prostranství letního koupaliště s orientací na jih
- klidová zóna
- dle územního plánu záměru vyhovuje
- dobře dopravně dostupné, nutno však rozšířit parkoviště
- provozně ideální propojení letního areálu a kryté části
- synergická blízkost hotelu
- dílčí problém se zátopovým územím

## Lokalita Letního Aquaparku



Obrázek 19 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Územní plán



Obrázek 20 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Ústí nad Orlicí)

Funkční využití je možné pro:

OS – občanské vybavení – sport

### **OS Občanské vybavení - sport**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená hřiště a sportoviště, koupaliště.

#### **Přípustné využití:**

- nezbytné zázemí (šatny, WC, umývárny, klubovny),
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu pro obsluhu těchto ploch, pěších cest apod.,
- plochy zeleně,
- vodní plochy,
- dětská hřiště,
- nezbytná související technická infrastruktura,
- nezbytná související dopravní infrastruktura -parkoviště pro návštěvníky,
- protipovodňová opatření.

Záměr nutno projednat k vysvětlení pojmů koupaliště a funkcí pro sportovní a relaxační zařízení.

### **3.4.1 Inženýrské sítě**

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě relativně dobře obslužen stávajícími trasami inženýrských sítí - voda, kanalizace, elektřina, plyn, kde hlavní trasy vedou v ulici V Lukách. To je velká výhoda pro jeho realizaci.

Z hlediska kapacitního budou inženýrské sítě kapacitně prověřovány při zpracovávání projektu.

- Vodovod
- Kanalizace
- Silnoproud
- Plynovod
- Sdělovací vedení
- CZT – v místě není

### **3.4.2 Katastrální mapa**

Dotčené pozemky pro výstavbu jsou níže uvedené.

Vlastník: Město Ústí nad Orlicí

Pozemky dotčené při stavbě nového Aquacentra:

Areál koupaliště 2654/29 u výměře 16 773 m<sup>2</sup>, samotné bazény a ochozy letního Aquaparku o výměře 5160 m<sup>2</sup>, objekt zázemí 3519 o výměře 452 m<sup>2</sup> a parkoviště u areálu 2657/5 o výměře 3213 m<sup>2</sup>.

## Katastrální mapa – zájmové území Letního Aquaparku

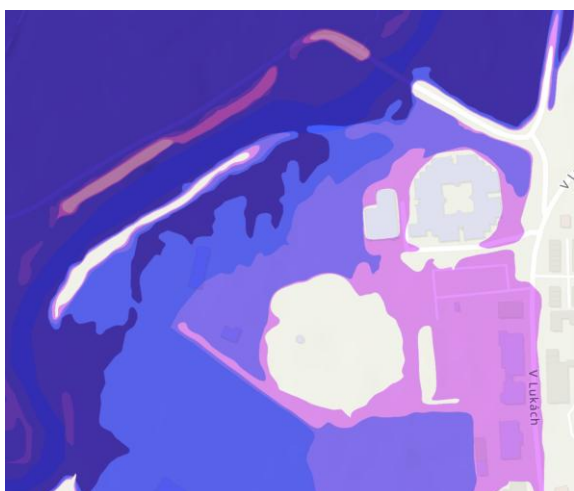


Obrázek 21 – Katastrální situace – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### 3.4.3 Záplavové území

Zde je vyznačen rozsah záplav v území pro vodu Q5, Q20 a Q100. To znamená, že pozemek je ohrožen záplavou a konstrukce nového objektu by tomu měla být uzpůsobena.

Na část pozemku zasahuje i aktivní zóna, kde je výstavba omezena a nový objekt by umístěním a následným dispozičním řešením toto měl reflektovat. Od hranice pozemku u stávajících pokladen, k hranici aktivní zóny je vzdálenost cca 75 m.



Obrázek 22 – rozsah záplavových území (zdroj: ČHMÚ)

### 3.4.4 Dopravní spojení a přístup

Pozemek je dobře přístupný autem z ulice V Lukách. Je zde možnost parkování aut, ale po realizaci nového Aquacentra by bylo potřeba parkoviště rozšířit.

Z centra města je místo dosažitelné pěšky za 18 minut a autem za 5 minuty.

### 3.4.5 Viditelnost

Areál je nepřehlédnutelný z ulice V Lukách, avšak pro lepší orientaci ze širšího okolí je třeba počítat s řešením navigačního systému po městě a při příjezdu do města po hlavních dopravních tazích.

Realizací samotného nového objektu Aquacentra se viditelnost celého areálu výrazně zvýší.

### 3.4.6 Fotodokumentace stávajícího stavu



Obrázek 23 - Fotografie Letního Aquaparku (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 24 - Fotografie letního koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 25 - Fotografie letního koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### **3.4.7 Stávající stav**

Letní Aquapark je atraktivně vybaven na rozsáhlém pozemku. Zázemí areálu však působí trochu zastarale.

Atrakce jsou rozmanité a pro různé cílové skupiny. Nerezové provedení bazénových van zaručuje dlouhou životnost.

### 3.4.8 Stávající vybavení a nabídka služeb:



#### PLAVECKÝ BAZÉN

25 m plavecké dráhy, startovní bloky



#### ATRAKCE

tobogán, kamikadze skluzavka, houpací zálivky, chrliče, masážní lehátka



#### DĚTSKÝ BAZÉN

skluzavky, fontánky, vodní děla, kyblíkový strom, vodní hřib, vodní ježek



#### NOČNÍ KOUPÁNÍ

atraktivní podsvícení bazénů



#### ÚSCHOVNA CENNOSTÍ

skříňky na cennosti v areálu, záloha 50 Kč na pokladně



#### PŮJČOVNA

slunečníky, lehátka



#### HŘIŠTĚ

beach volejbal



#### VOLNOČASOVÝ KOUTEK

petanque, stolní tenis, fotbálek, slackline



#### DĚTSKÝ KOUTEK

prolézačky, skluzavka, pískoviště, pružinové houpačky



#### BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP



#### OBČERSTVENÍ

drobné občerstvení, nápoje, zmrzlina, platba pouze v hotovosti



#### WIFI

bezdrátové připojení v celém areálu



#### MINIGOLF

18 drah v zadní části areálu Aquaparku



#### HŘIŠTĚ PRO VŠECHNY

malá kopaná, volejbal, nohejbal, basketbal, florbal, streetball,



#### VENKOVNÍ POSILOVNA

5 posilovacích strojů COLMEX

### 3.4.9 Zhodnocení stávajícího stavu

- Nový provoz - otevřen v 2018- stáří 7 let
- Využíván obyvateli Ústí nad Orlicí a okolí
- Atraktivní vybavení
- Rozsáhlý areál
- Možnost parkování
- Možnost dalšího rozvoje areálu
- V záplavovém území, ale samotné bazény jsou nad hladinou Q100

## 3.5 Základní informace o objektu Sauny

**Sauna, ulice V Lukách 135, 562 01 Ústí nad Orlicí**

Lokalita se nachází na okraji města v areálu dalších sportovišť u ulice V Lukách. Objekt je v blízkosti Letního Aquaparku a dalších sportovišť.

U areálu je parkoviště pro cca 81 míst. Na areál navazuje objekt Sporthotelu Tichá Orlice s kapacitou 85 lůžek a 40 přistýlek.

Objekt je postupně rekonstruovaný.

## Popis:

- Historická sauna
- Postupně modernizovaná
- „klasická“ nabídka jedné sauny, ale je zde velký ochlazovací bazén
- Vlastní voda z vrtu
- Samostatné středisko

## Lokalita sauny



Obrázek 26 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### 3.5.1 Fotodokumentace stávajícího stavu



Obrázek 27 - Fotografie objektu sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 28 - Fotografie sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 29 - Fotografie sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### 3.5.2 Stávající vybavení a nabídka služeb:



**SUCHÁ FINSKÁ SAUNA**  
moderní zrekonstruované  
prostory



**OCHLAZOVACÍ BAZÉN**  
ledová voda z hloubkového vrtu



**VENKOVNÍ TERASA**  
odpočívárna s lehátky



**WIFI**  
bezdrátové připojení v celém  
areálu



**OBČERSTVENÍ**  
drobné občerstvení a nápoje



**ZAPŮJČENÍ PROSTĚRADLA /  
RUČNÍKU**



**THAJSKÉ MASÁŽE**  
z rukou thajských profesionálů

### 3.5.3 Zhodnocení stávajícího stavu

- Je vidět údržba a postupná rekonstrukce interiéru objektu sauny
- Jen klasická nabídka sauny
- Málo odpočinkových prostor
- Chybí provázanost na ostatní bazénové provozy

## 3.6 Ekonomika provozu

---

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů celého areálu za poslední období v roce 2024.

### Plavecký bazén – kapacita 150 skříněk

Návštěvnost: Platící návštěvníci	52 695
Školy	34 000
<b>Celkem</b>	<b>86 695</b>

**Tržby: 11,0 mil. Kč**

Náklady:	
Energie	7,805 mil. Kč
Mzdy	9,918 mil. Kč
Ostatní	1,639 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>19,416 mil. Kč</b>

**Ztráta -8,7 mil. Kč bez odpisů, firemních režii**

### **Sauna – kapacita 30 skříněk**

Návštěvnost: 12 054

**Tržby: 1,668 mil. Kč**

Náklady:

Energie	0,457 mil. Kč
Mzdy	0,948 mil. Kč
Ostatní	0,221 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>1,626 mil. Kč</b>

**Ztráta cca 0 mil. Kč bez odpisů, firemních režii**

### **Letní Aquapark – kapacita 2250 osob**

Návštěvnost: 44 454

**Tržby: 3,8 mil. Kč**

Náklady:

Energie	0,754 mil. Kč
Mzdy	2,978 mil. Kč
Ostatní	0,598 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>4,330 mil. Kč</b>

**Ztráta cca -0,5 mil. Kč bez odpisů, firemních režii**

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

## Ceník:

### Plavecký bazén

#### VSTUP DO KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU

🕒 90 min. + 15 min. na převlečení



	JEDNORÁZOVÝ VSTUP	MAJITEL MĚSTSKÉ KARTY
Dítě do 3 let	ZDARMA	
Dítě 4 – 10 let, držitel ZTP/P	90 Kč	80 Kč
Žák 11 – 15 let	110 Kč	95 Kč
Student 15 – 26 let	130 Kč	110 Kč
Senior nad 62 let, držitel ZTP	110 Kč	95 Kč
Dospělý	145 Kč	130 Kč

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

#### RODINNÝ VSTUP DO KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU



1 dospělý + 2 až 3 děti

sleva 10% ze základního vstupného / osoba

2 dospělí + 1 až 5 dětí

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

#### VSTUP DO RELAXAČNÍHO CENTRA



Vířivka s lůžky, pára s esencí,  
infrakabina

1 Kč / 1 min.

### Sauna

#### VSTUP DO SAUNY

🕒 120 min. + 15 min. na převlečení



	JEDNORÁZOVÝ VSTUP	MAJITEL MĚSTSKÉ KARTY
Dítě do 3 let	ZDARMA	
Dítě 4-10 let, držitel ZTP/P	130 Kč	115 Kč
Žák 11-15 let	135 Kč	120 Kč
Student 15-26 let	145 Kč	130 Kč
Senior nad 62 let, držitel ZTP	145 Kč	130 Kč
Dospělý	165 Kč	150 Kč
Saunování pro rodiče s dětmi		115 Kč

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

## Letní aquapark



VSTUP DO AQUAPARKU							
1. 7. – 31. 8. *							
	JEDNORÁZOVÝ VSTUP			MAJITEL MĚSTSKÉ KARTY			
	Celodenní	od 14 hod.	od 17 hod.	1 hod.**	Celodenní	od 14 hod.	od 17 hod.
Dítě do 3 let	ZDARMA			ZDARMA			
Dítě 4 – 10 let, držitel ZTP/P	110 Kč	75 Kč	50 Kč	50 Kč	100 Kč	70 Kč	45 Kč
Žák 10 – 15 let	110 Kč	75 Kč	50 Kč	50 Kč	100 Kč	70 Kč	45 Kč
Student 15 – 26 let	125 Kč	95 Kč	55 Kč	55 Kč	110 Kč	90 Kč	55 Kč
Senior nad 62 let, držitel ZTP	125 Kč	95 Kč	55 Kč	55 Kč	110 Kč	90 Kč	55 Kč
Dospělý	150 Kč	105 Kč	60 Kč	60 Kč	140 Kč	100 Kč	60 Kč
Doprovod ZTP/P	55 Kč	50 Kč	45 Kč	0 Kč	55 Kč	50 Kč	45 Kč
Škola (cena za osobu)				55 Kč			
Noční koupání (cena za osobu)				50 Kč			

\* pokud případně změna sezóny na víkend, ceník se mění nejbližší pracovní den

\*\* hodinový vstup může využít pouze majitel Městské karty do 13 hod.

Tabulka 8 – Ceník služeb poskytovaných Tepvos

## Otevírací doba:

## Plavecký bazén



PROVOZNÍ DOBA KRYTÝ PLAVECKÝ BAZÉN USTÍ NAD ORLICÍ					
LISTOPAD					
DEN	RANNÍ PLAVÁNÍ	VEŘEJNOST	RELAXAČNÍ CENTRUM	PLAVECKÉ KURZY, OMEZENÍ PLAVECKÝCH DRAH	
1. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00	14:00 - 17:00 HALLOWEENSKÉ ODPOLEDNE S 211	
2. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00		
3. 11. PO	SANITÁRNÍ DEN				
4. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY	20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
5. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÁ DRAHA 18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY
6. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00		18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
7. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00		
8. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00		
9. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00		
10. 11. PO		12:30 - 21:00	15:00 - 21:00	16:00 - 17:00 SO UNO 2 PLAVECKÉ DRAHY	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÁ DRAHA 18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY
11. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY	20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
12. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM	
13. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00		18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
14. 11. PÁ	5:30 - 7:55	15:30 - 20:00	15:30 - 20:00	14:00 - 15:30 SENIORI	20:00 - 23:00 NAVĚTĚ KOUPÁNÍ
15. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00		
16. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00		
17. 11. PO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00	17:00 - 19:00 1 PLAVECKÉ DRAHA	18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY
18. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY	20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
19. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM	
20. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00		18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
21. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00		
22. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00		
23. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00		
24. 11. PO		13:30 - 21:00	16:00 - 21:00	16:00 - 17:00 SO UNO 2 PLAVECKÉ DRAHY	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÁ DRAHA 18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY
25. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY	20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
26. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM	
27. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00		18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
28. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00		
29. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00		
30. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00		

UPOZORŇUJEME VEŘEJNOST NA SKUTEČNOST, ŽE PLAVECKÝ BAZÉN MÁ PRÁVO NA ZMĚNU PROVOZNÍCH HODIN PRO VEŘEJNOST, NA OMEZENÍ PROVOZU RELAXAČNÍHO CENTRA A OSTATNÍCH ATRAKCÍ. PROTO SE RADĚJI VČAS INFORMUJTE NA TEL: 734 353 475  
WWW.REKREACNISLUZBY-UO.CZ; WWW.FACEBOOK.COM/TEPVOS

## Sauna

PROVOZNÍ DOBA SAUNA ÚSTÍ NAD ORLICÍ		
PONDĚLÍ	13:00 – 21:00	SPOLEČNÁ
ÚTERÝ	13:00 – 21:00	ŽENY
STŘEDA	13:00 – 21:00	MUŽI
ČTVRTEK	13:00 – 17:00	ŽENY
	17:00 – 21:00	MUŽI
PÁTEK	13:00 – 21:00	MUŽI
SOBOTA	12:30 – 15:00	RODIČE S DĚTMI
	15:00 – 18:30	ŽENY
	18:30 – 21:00	SPOLEČNÁ
NEDĚLE	13:00 – 21:00	SPOLEČNÁ

Tabulka 2 – Otevírací doba v zařízeních provozovaných Tepvos

## Personál:

Pro plavecký bazén a saunu. Personál je využíván i pro provoz Letního Aquaparku. Je zde patrný větší počet plavčků, kteří jsou však zároveň instruktory plavecké školy, která je ve vlastní režii provozovatele.

Celkově je personální obsazení adekvátní danému provozu.

Personál	Počty	2023	2024
vedoucí		1	1
provozní		1	1
asistentka		1	1
účetní		1	1
pokladní HPP		2	2
pokladní brigádníci		0	0
plavčíci HPP		9	10
plavčíci brigádníci - občasná výpomoc		4	4
strojníci		2	2
údržba		1	1
úklid		3,5	3,5
sauny		2	2
instruktory plavání - viz plavčík			
ostatní (cvičitelé fitness - cca 20 hod/měs)		4	4
nazařazené			
CELKEM osob		31,5	32,5

Tabulka 3 – Personální obsazení

## 4 POPIS PODSTATY PROJEKTU

Předmětem Studie proveditelnosti je doporučit městu Ústí nad Orlicí ideální variantu řešení krytého bazénu - sportovně-relaxačního s doprovodnými službami a vytvořit z něj moderní multifunkční zařízení pro sport a aktivní trávení volného času.

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

**Varianta 1** – modernizace stávajícího Plaveckého bazénu a jeho případné rozšíření o nové služby, např. vodní zábava a relaxace a nové saunové.

a

**Varianta 2** – vybudování nového Aquacentra se stejnou náplní jako je ve variantě 1, ale vše v moderním řešení na „zelené louce“ v areálu Letního Aquaparku

U varianty 2 je možnost využití letního koupaliště v přímé provozní provázanosti s krytým areálem, kdy by se v letních měsících oba areály i provozně doplňovaly.

Zároveň v této variantě by všechny nabízené služby byly umístěné do jednoho místa. To je výhoda pro provozovatele, ale díky kombinované nabídce především pro návštěvníka.

### 4.1.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

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

Posuzují se varianta rekonstrukce s případným rozšířením stávajícího krytého bazénu, jako i nová varianta realizace nového objektu.

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

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

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

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

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

Vedle zvýšení atraktivity pro obyvatele města a okolí, dojde realizací sportovně-rekreačního zařízení k získání atrakce, která bude atraktivní také pro návštěvníky města a regionu.

Realizace projektu tak bude mít jako vedlejší efekt také vliv na rozšíření cestovního ruchu ve městě a regionu, respektive např. na prodloužení pobytu zákazníků.

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

#### Realizací projektu dojde k naplnění následujících cílů:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření moderního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu
- Možnost pro synergické efekty v rámci sportovních zařízení města
- Bude pro všechny nabízené služby jen jeden areál
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele
- Další turistická atrakce pro prodloužení pobytu návštěvníků města a regionu
- Vyřešení nutnosti rekonstrukce objektu

#### **4.1.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu**

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

Projekt je porovnáván s konkurencí v různých dojezdových časech od Ústí nad Orlicí. Popis konkurence je v kapitole Analýza trhu.

Tento nový projekt by měl být koncipován tak, aby se odlišil od konkurence a získal marketingové „USP“. Využilo se například kontaktu s venkovním prostorem, bylo zde navrženo více odpočinkových ploch a nových atrakcí.

#### **4.1.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu**

##### Silné stránky:

- vůle města pro občany projekt zrealizovat
- dobrá spádová oblast
- novinka pro občany města
- nová atrakce pro turisty
- malá konkurence ve službách wellness v nejbližším okolí
- zkušenost s provozováním
- možnost vytvořit jen jeden areál místo 3 stávajících

#### Slabé stránky:

- limit finančních prostředků
- rekonstrukce objektu v jedné variantě, která bývá náročnější
- otázka možnosti rozšiřovat stávající objekt s ohledem na využití okolních pozemků a okolní zástavbu
- záplavová oblast v areálu Letního Aquaparku pro případný nový objekt
- případně výstavba nového s časovým zpožděním

## **4.2 Možnost alternativních řešení**

---

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

V rámci přípravné fáze byly zvažovány základní varianty řešení projektu:

Varianta A– uzavření plaveckého bazénu

Varianta B – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

Varianta C – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu (varianta 1)

Varianta D – vybudování nového objektu v areálu Letního Aquaparku (varianta 2)

### **Varianta A – uzavření plaveckého bazénu**

V případě, že by město do projektu neinvestovalo a stávající bazén by uzavřelo, došlo by k úspoře předpokládaných budoucích investičních prostředků, jako i stávající provozní dotace zařízení.

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

## Varianta A – uzavření bazénu

### Analýza SWOT varianty A

Varianta A

#### SILNÉ STRÁNKY

nulová investiční zátěž  
úspora na provozní dotaci  
možné zisky z pronájmu či prodeje nemovitosti

#### PŘÍLEŽITOST

využít budovu a pozemek pro jiný účel

#### SLABÉ STRÁNKY

ztráta občanské vybavenosti ve městě  
nemožnost využívání bazénu místními školami

#### HROZBY

trvalá ztráta této služby pro město

Tabulka 4 – Analýza SWOT varianty A

## Varianta B – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající nabídce služeb

### Analýza SWOT varianty B

Varianta B

#### SILNÉ STRÁNKY

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

#### PŘÍLEŽITOST

vyřešení technických problémů

#### SLABÉ STRÁNKY

rekonstrukce  
málo atraktivní náplň pro různé cílové skupiny  
pravděpodobná nutnost velké provozní dotace  
turisticky neatraktivní  
ostavení provozu po dobu rekonstrukce

#### HROZBY

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

Tabulka 5 – Analýza SWOT varianty B

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

### Analýza SWOT varianty C

Varianta C

#### SILNÉ STRÁNKY

nové prostory a služby pro zákazníky  
lepší ekonomika provozu  
relativně kratší doba na realizaci  
možná etapizace, ale není optimální  
využití části stávajících konstrukcí

#### SLABÉ STRÁNKY

rekonstrukce  
komplikace v návaznosti na rozvojové etapy  
omezení např. v dispoičním řešení  
možnost parkování  
ostavení provozu po dobu rekonstrukce

#### PŘÍLEŽITOST

atraktivnější zařízení než doposud  
naučit obyvatele na tržní ceny  
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení  
větší a kvalitnější nabídka služeb  
projekt má již USP, odlišení se od konkurence

#### HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)  
konkurence  
přeplněnost o víkendech, prázdninách, ...  
zvykání si zákazníků na nové zařízení  
nemožnost rozvoje s ohledem na okolí

Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty C

## Varianta D – vybudování nového objektu

### Analýza SWOT varianty D

Varianta D

#### SILNÉ STRÁNKY

novostavba  
volný pozemek  
možnost lepšího řešení provozní dispozice  
lepší architektura  
dobře řešitelná bezbariérovost  
možnost řešení energeticky úspornější budovy  
zachování provozu na stávajícím bazénu do otevření

#### SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady  
delší doba na realizaci  
rizikové území z hlediska záplavové oblasti

#### PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení  
odlišit se od konkurence  
naučit obyvatele na tržní ceny  
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení  
větší a kvalitnější nabídka služeb  
projekt má již USP, odlišení se od konkurence  
provázanost s Letním Aquaparkem

#### HROZBY

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

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty D

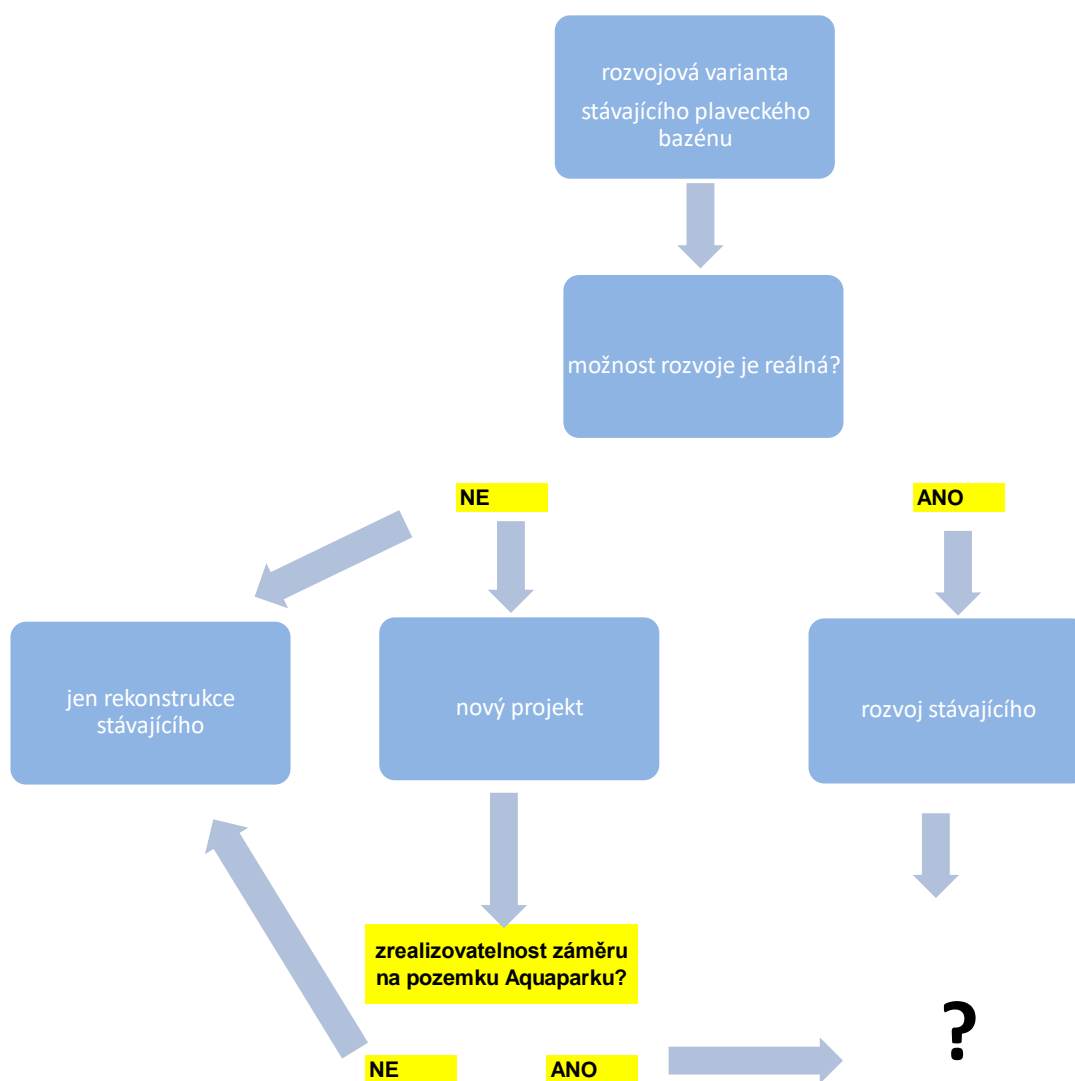
### 4.3 Základní postup v rozhodování

Pro rozhodnutí o dalším postupu, které je především politické, se musí posoudit i realizovatelnost záměru s ohledem na možnosti výstavby v obou posuzovaných lokalitách s ohledem na využitelnost pozemků z důvodu okolních staveb, případně nájemních smluv a s ohledem na zátopové území atd.

Samozřejmě obě hlavní varianty se liší v kvalitě nabízených služeb a ostatních provozních efektů.

Ale především se varianta jen rekonstrukce liší od rozvojových variant s novými službami, kde investice bude vždy vyšší. To je jeden ze vstupních parametrů, které musí investor na začátku rozhodování stanovit z hlediska možností financování projektu.

Zároveň důležitý aspekt, který je nutné zvažovat při rozhodování, je zajištění např. plavecké výuky po dobu rekonstrukce stávajícího objektu.



Graf 1 – Základní rozhodovací schéma

## 4.4 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů

---

Předkládaný projekt navazuje také na aktivity jiných subjektů ve městě a okolí. V této souvislosti je třeba zmínit zejména vazbu na turistický ruch ve městě, ale především na celý rámec aktivit pro sport.

## 4.5 Časový harmonogram

---

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

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletně nového projektu a otevření zařízení cca 4- 5 let. Samotná stavba by byla cca 2 roky.

Koordinací a spojením některých fází v etapě projektování lze docílit mírného zkrácení doby realizace projektu. Např. zadáním zakázky formou Design and Build atd.

To je s určitou mírou rezervy, ale v obdobných projektech se vyskytují různá zdržení. Většinou administrativní povahy v rámci povolování stavby, případně v rámci výběrových řízení z důvodu odvolávání se uchazečů apod.

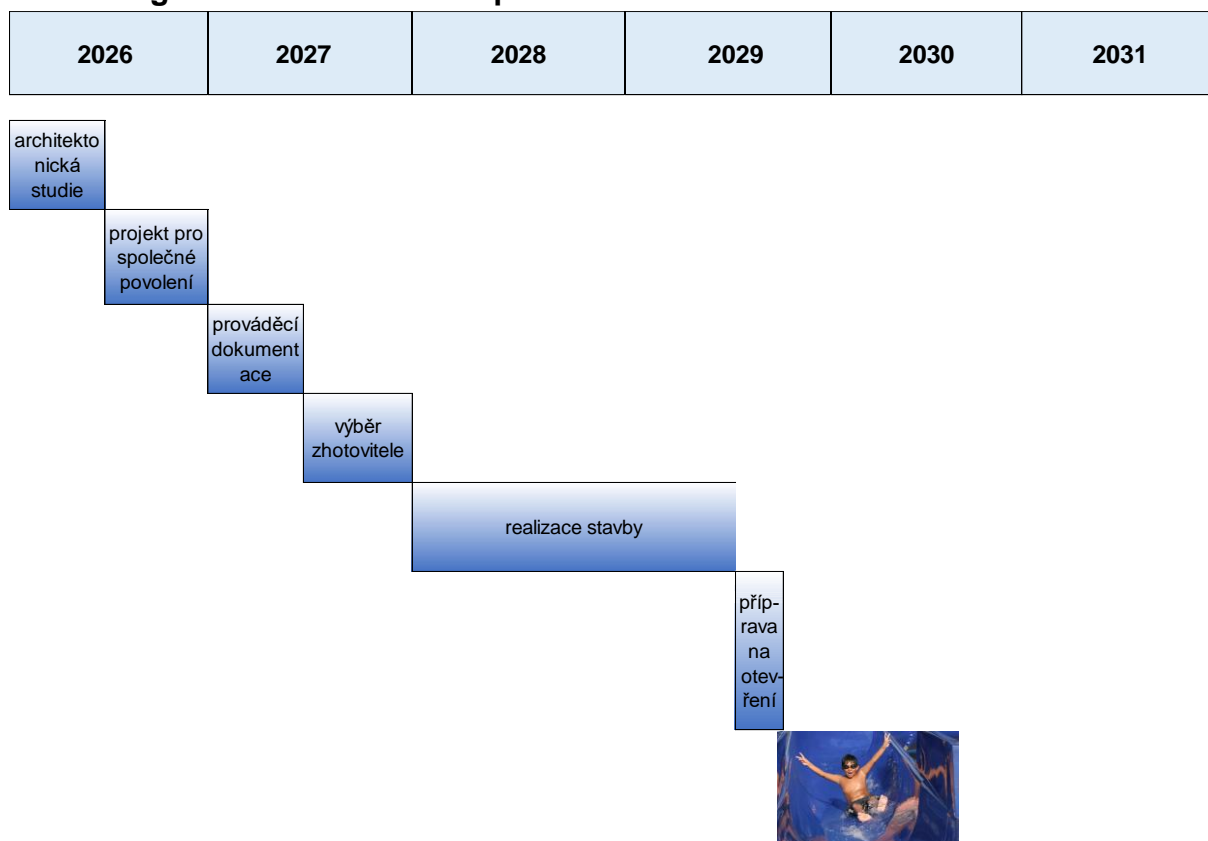
U realizace rekonstrukce stávajícího objektu s realizací nových přístaveb se dá dle harmonogram výstavby s projektovými pracemi realizovat do cca 3,5 roku (souběhem některých prací pak i do cca 3 roků. Samotná realizace by byla cca 1,5 roku.

Obecně etapizace projektu celkové investiční náklady v součtu zvyšuje.

V případě varianty 1 je nutné bazén na cca 1,5 - 2 roky odstavit a řešit zajištění plavecké výuky po dobu rekonstrukce.

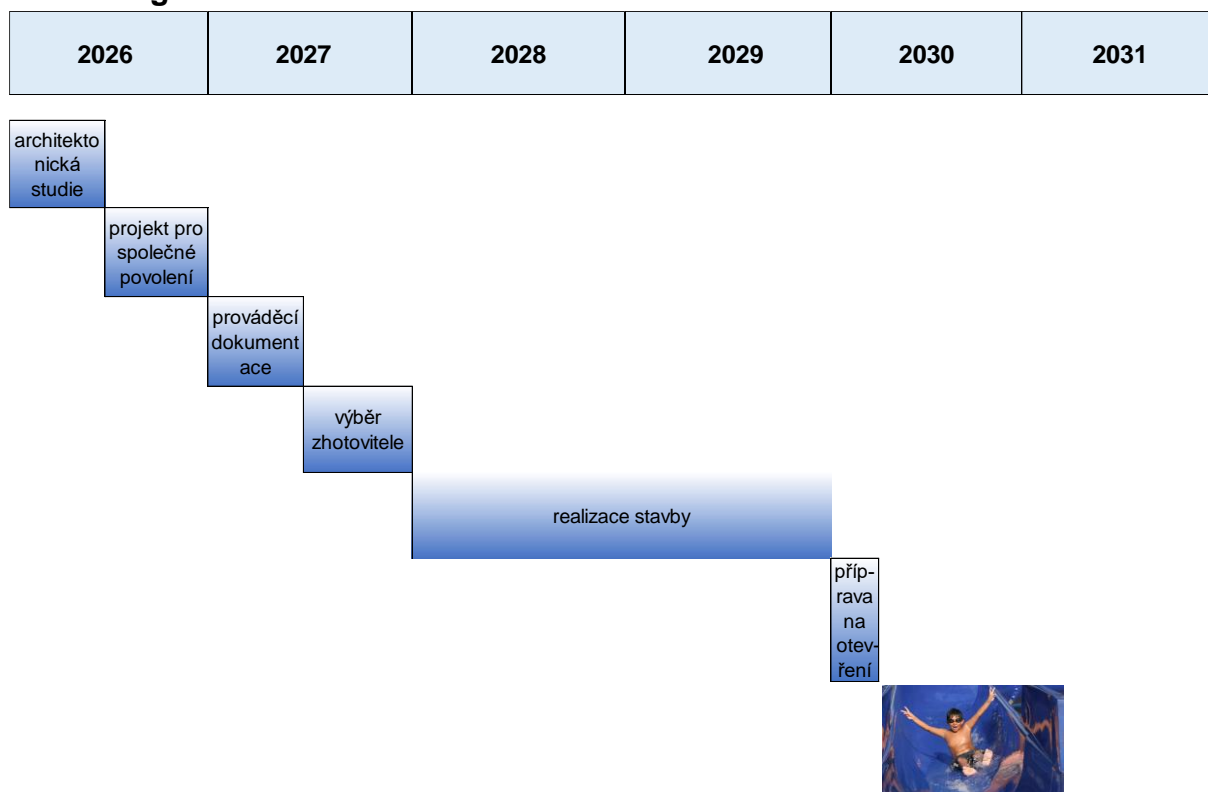
V případě varianty 2 je možné bazén odstavit jen před otevřením nového a následně převést s krátkou odstávkou veškeré služby do nového projektu, pokud by byl nový projekt na jiném místě.

## Harmonogram - rekonstrukce s přístavbou



Obrázek 30 – Harmonogram projektu – rekonstrukce s přístavbou

## Harmonogram - novostavba



Obrázek 31 – Harmonogram projektu – novostavba

## 5 NAVRŽENÉ ŘEŠENÍ ÚPRAVY BAZÉNU

### 5.1 Základní popis řešení projektu dle Architektonické studie

---

Areál krytého bazénu a letního koupaliště je stávající městský sportovní areál v ulici Polská 1360. Řešený pozemek je v majetku investora (parc. č. 2863, k. ú. Ústí nad Orlicí) a je určen územním plánem pro plochy občanské vybavenosti. V širších vztazích je areál situován na jižním okraji města; na jihu navazuje volné území a komunikace obchvatu, na východě zahrádkářská kolonie a řadové garáže, na severu areály se zázemím armády a severovýchodně ve vzdálenosti cca 100 m začíná obytná zástavba. Architektonické řešení předpokládá modernizaci stávající budovy s přístavbou a kultivací uliční fasády včetně úpravy vstupního parteru.

- 1. PP – celkem cca 733,6 m<sup>2</sup> (relaxační centrum, infrakabiny, hydrojet, odpočívárna, hygienické zázemí, technické zázemí bazénové technologie a VZT, velín, el. rozvodna).
- 1. NP – celkem cca 1 173,8 m<sup>2</sup> (z toho nový rozsah cca 291 m<sup>2</sup>), obsahuje vestibul, recepci, bufet, šatny, parní lázně, ochozy kolem bazénu, plavecký bazén a dojezd tobogánu.
- 2. NP – celkem cca 779,2 m<sup>2</sup> (z toho nový rozsah cca 712 m<sup>2</sup>), obsahuje kanceláře a zázemí, fitness a pobytovou střechu/zahradu (pobytová střecha cca 277,8 m<sup>2</sup>).

Bazénové plochy (vnitřní):

- Plavecký bazén 25 m – vodní plocha cca 262,5 m<sup>2</sup> (vyznačené dráhy, ochozy).
- Dojezd tobogánu – vodní plocha cca 21,6 m<sup>2</sup>.

V návrhu modernizace jsou dále řešeny dvě parní lázně v 1. NP a relaxační centrum s infrakabinami v 1. PP; jejich vodní plochy nejsou samostatně definovány (nejde o samostatné velké relaxační bazény).

Návštěvnické a provozní složky:

- Vstupní hala (vestibul) cca 62 m<sup>2</sup>, recepcie cca 18 m<sup>2</sup>, bufet cca 78 m<sup>2</sup> s přímou vazbou na foyer a plaveckou halu.
- Šatny a hygienické zázemí pro veřejnost (odděleně M/Ž) v 1. NP, doplňkové šatny v 1. PP; zázemí zaměstnanců a kanceláře v 2. NP.
- Fitness v 2. NP o ploše cca 187 m<sup>2</sup>, samostatná masérna se zázemím.

- Technologické zázemí (strojovna bazénové technologie, VZT, el. rozvodna, sklady) soustředěno převážně do 1. PP s přímými kontrolními chodbami.
- Pobytová střecha/zahrada v 2. NP jako doplněk relaxačního režimu (venkovní pobyt).

Poznámky k provozu a napojení:

- Provoz zůstává celoročně.
- Přístavba je navržena tak, aby byla provozně napojena na stávající objekt (vstup, šatny, pokladní a turniketový systém) a umožnila jasné oddělení zón (plavání / pára-relax / fitness) při zachování možnosti kombinovaných vstupů.
- Technologicky se předpokládá zachování napojení na CZT, doplněné o modernizaci VZT a řízení provozu; materiál bazénových konstrukcí nerez pro nově řešené prvky bude posouzen v návaznosti na rozsah přístavby.

## Souhrn

Navržené řešení pro Ústí nad Orlicí představuje modernizaci stávajícího bazénu s rozšířením o fitness, novým interiérovým standardem, optimalizovaným zázemím a úpravou fasád. Rozsah je dimenzován tak, aby podpořil stávající plavecký provoz (školy, oddíly, veřejnost) a zároveň zachoval stávající urbanistické vazby areálu a koncepčně zachoval původní řešení.

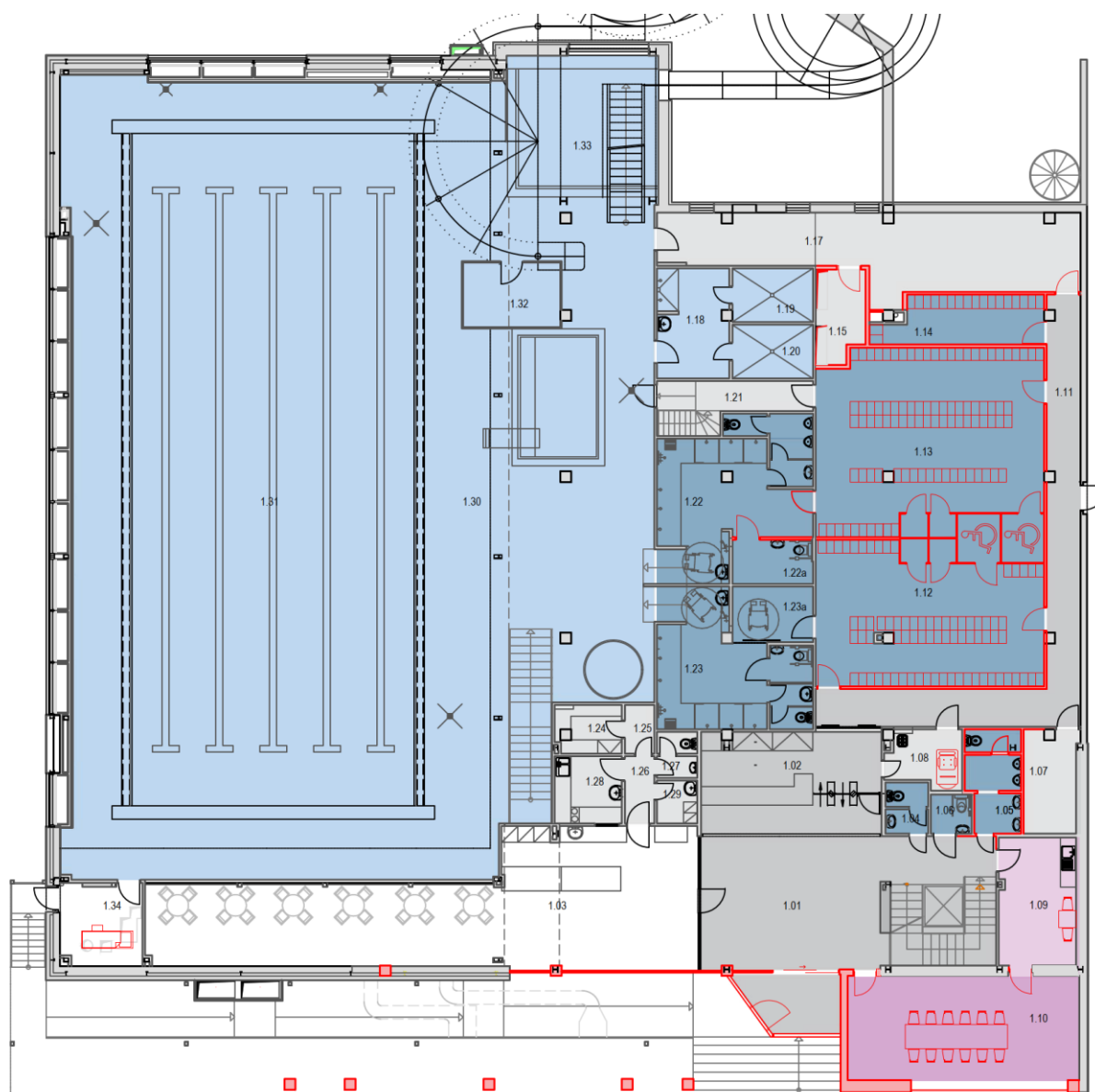
## 5.2 Projekt řešení bazénu dle zpracované Studie

### Situace



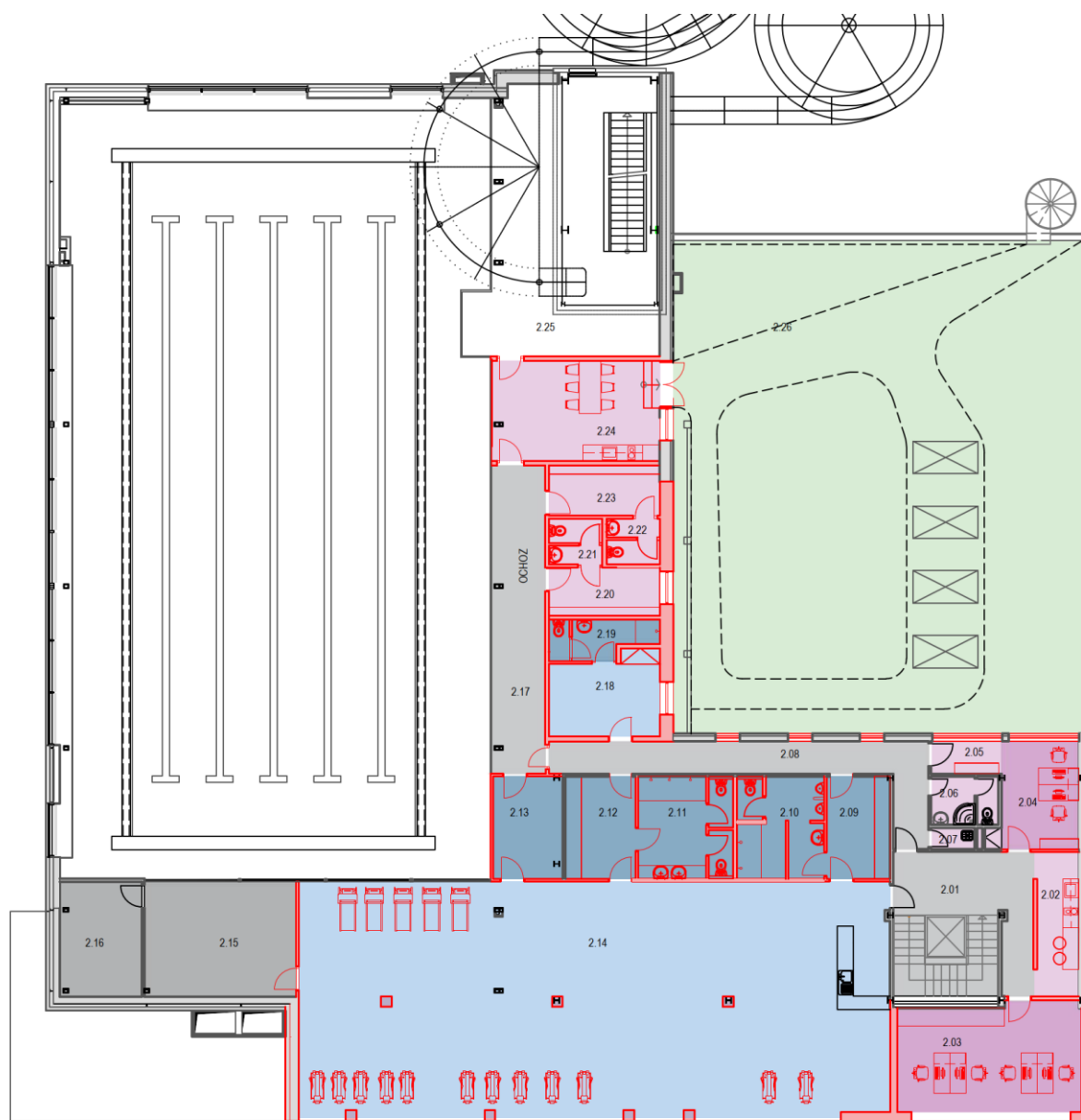
Obrázek 32 – Situace areálu (zdroj Apriota)

## Půdorys 1.NP



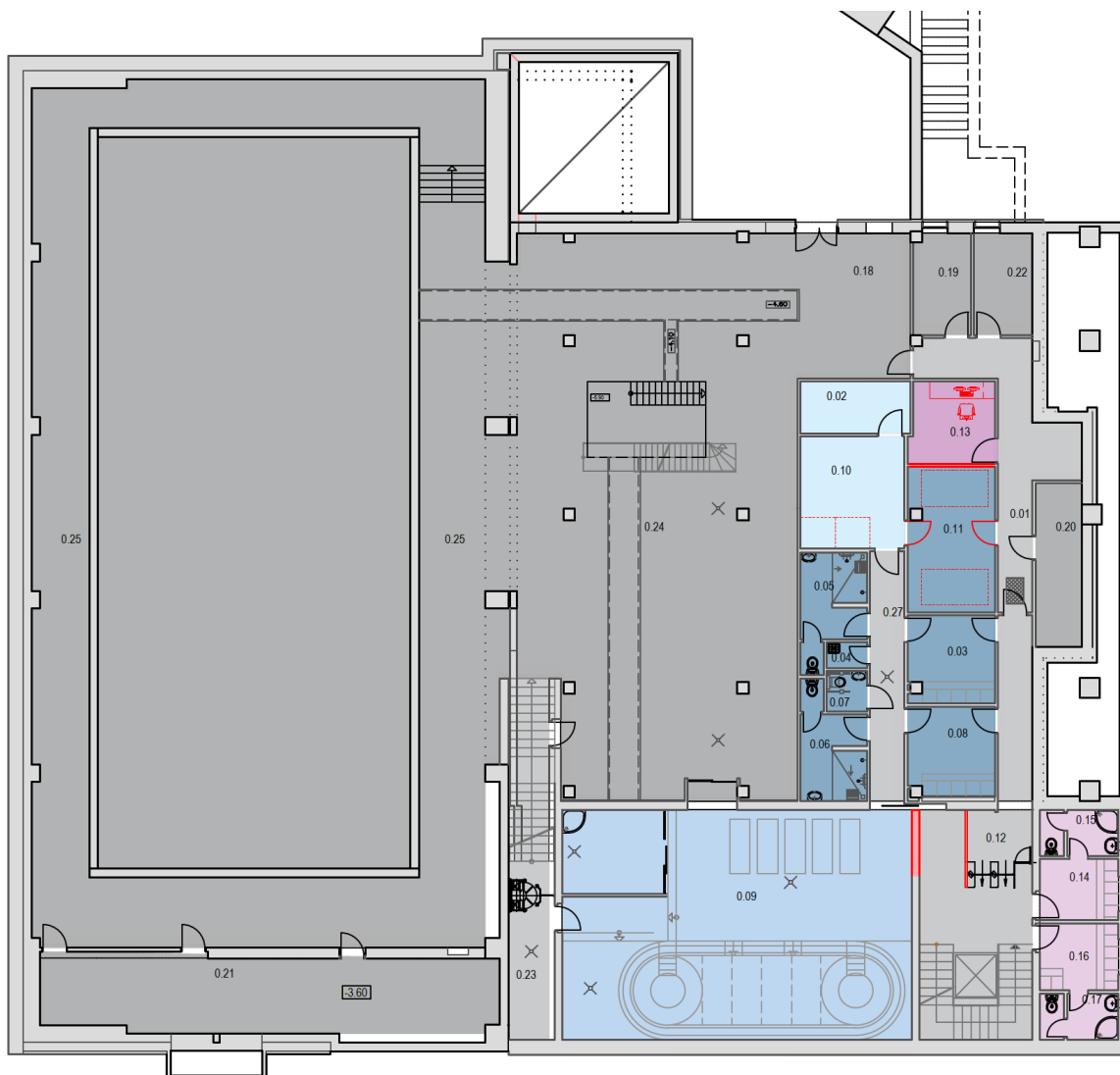
Obrázek 33 – Půdorys finálního stavu 1.NP (zdroj Aprotia.)

## Půdorys 2.NP



Obrázek 34 – Půdorys finálního stavu 2.NP (zdroj Apriota)

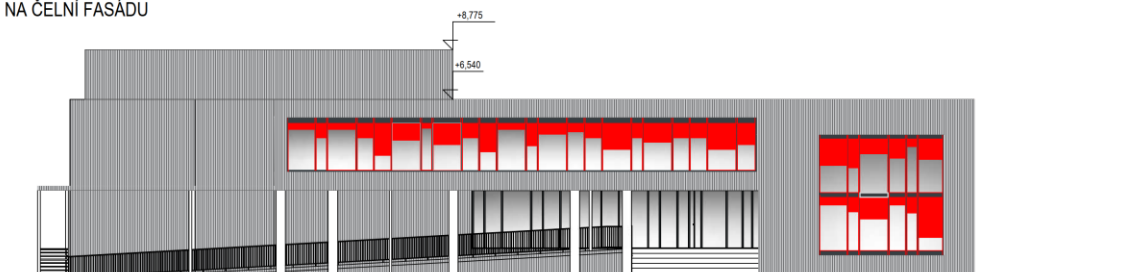
## Půdorys 1.PP



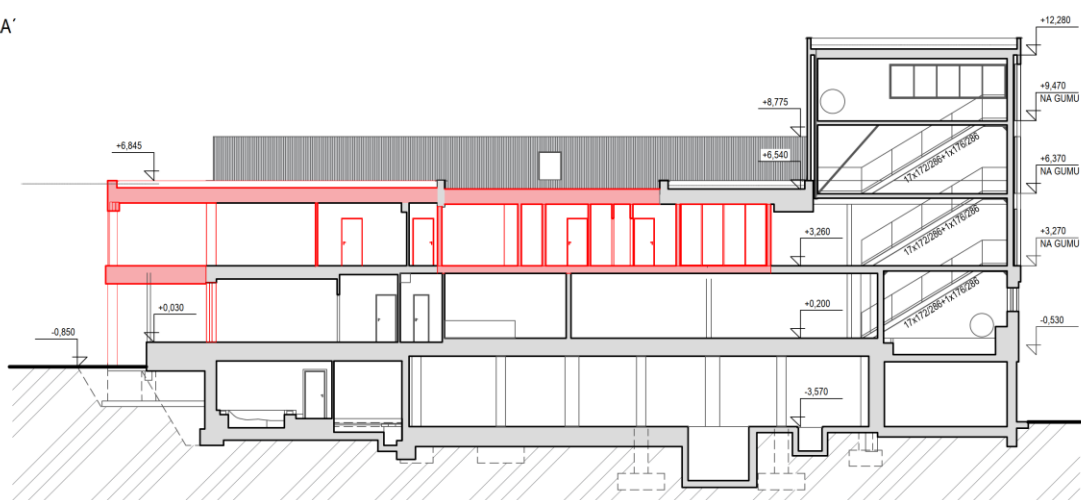
Obrázek 35 – Půdorys finálního stavu 1.PP (zdroj Apriota)

## Pohledy a řez

POHLED NA ČELNÍ FASÁDU



ŘEZ AA'



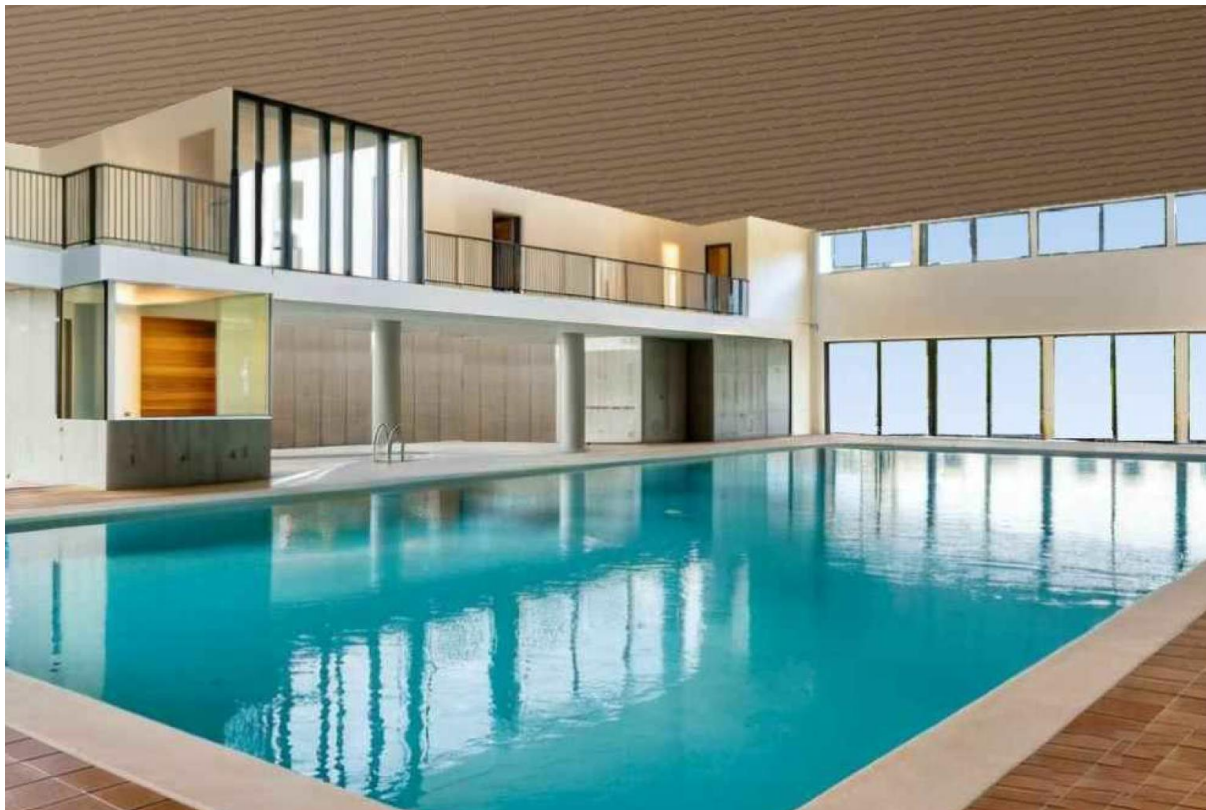
Obrázek 36 – Pohledy a řez (zdroj Apriota)

## Vizualiace



Obrázek 37 – Vizualizace (zdroj Apriota)

## Vizualizace interiéru



Obrázek 38 – Vizualizace interiéru (zdroj Apriota)

## 5.3 Připomínky k projektu

---

### 1) Recepce a odbavení

Požadavek: bezobslužné placení u recepce.

Návrh řešení:

- Doplnit 2–3 samoobslužné kiosky (hotovost/karta/online), napojené na stávající pokladní systém a návlekové RFID náramky.
- Turnikety: 3 ks (1× široký pro kočárky a ZTP), obousměrné, s možností „upgrade“ zóny (plavání → relax → sauny) bez opuštění čisté části.  
Dopad: kratší fronty ve špičkách, menší nároky na recepční; minimální stavební zásah (přívod el./dat, kotvení).

## 2) Šatny – společné + 4 skupinové

Požadavek: společné šatny se 4 skupinovými; při přístavbě kapacitněji.

Návrh řešení:

- Společné šatny s převlékacími kabinami a jasnou čistou/špinavou smyčkou.
- Skupinové šatny 4× (cílově 16–20 osob/šatna) s vlastním WC a 2–3 sprchami.
- Kapacita skříňek: dnes ~150; pro rozšířený provoz v případě rozšíření objektu o další služby navrhuji min. 240–260 ks (+ rezerva pro sauny 40–60 ks).  
Dopad: komfort škol a klubů, plynulejší špičky; mírné zvětšení hygienického bloku.

## 3) Sprchy – intimní řešení

Požadavek: vyšší intimita sprch.

Návrh řešení:

- Jednotlivé sprchové kóje s plnou clonou, lavice/box na odložení, sušáky na plavky; průběžný žlábek.
- Dopad: lepší uživatelský komfort, vyšší hygienický standard; beze změny dispozice lze zavést systém kójí.

## 4) Přesun tobogánu, vířivky a brouzdaliště do relaxační haly

Požadavek: oddělit rušné a klidové prvky od plavecké haly.

Návrh řešení:

- Relaxační hala (teplota vzduchu 31–34 °C) bude obsahovat dojezd tobogánu, vířivku a dětské brouzdaliště; v plavecké hale zůstane primárně 25m bazén.
- Dopad: lepší plavecké prostředí (hluk, vlhkost), vyšší atraktivita rodinné zóny.

## 5) Prodej občerstvení do bazénové haly ze stávajícího baru

Požadavek: obsluha „mokrý“ zóny z foyer baru.

Návrh řešení:

- Servisní okno s proti průvanovou clonou, hygienický předávací pult, splnění HACCP; návrat tácu přes „suchý“ vratný bod.
- Dopad: vyšší tržby bez duplikace zázemí; minimální zásah do stavební části.

## 6) Šatny pro personál v 1.PP i v 2.NP

Požadavek: personální šatny ve dvou úrovních.

Návrh řešení:

- 1.PP: šatna a hygienické zázemí pro technický personál (provoz, údržba).
- 2.NP: šatna a hygienické zázemí pro fitness/sauny/administrativu.  
Dopad: zkrácení vnitřních přesunů, lepší BHP; plošný nárůst cca 25–35 m<sup>2</sup>.

## 7) Zvážit hydrojet a infra v 1.PP

Požadavek: posoudit smysl a umístění.

Návrh řešení:

- Infra vhodněji u saunového světa (bezplavková část) kvůli návaznosti na relax/ochlazení.

## 8) Režim vody: plavecká „sladká“, relax může být slaný okruh

Požadavek: konstrukce stávající haly není dimenzována na slanou vodu.

Návrh řešení:

- Plavecký 25 m: výhradně sladká voda.
- Relaxační část: samostatný slaný okruh (vyšší komfort, marketingový „benefit“), materiály AISI 316/316Ti, oddělené rozvody a chemie.
- Cenotvorba: příplatek za vstup do relax/slané zóny.  
Dopad: minimalizace korozních rizik, jasná produktová diferenciacce a vyšší průměrná účtenka.

Zde jsou uvedeny poznámky k předložené dokumentaci, které ukazují na některá problematická řešení v projektu a jsou zde případně dotazy, jestli investor toto řešení požaduje.

Ale v stávajícím řešení, které si vyžádá investici v plánovaném rozsahu mezi 150 – 200 mil. Kč bez DPH, nejsou zásadní novinky pro zákazníky a žádné nové služby.

Zároveň v projektu chybí nějaké USP a ESP projektu – proč bych měl zákazník přijet do Ústí nad Orlicí a navštívit toto zařízení ve srovnání konkurence.

- Zaměření na děti s výrazně atraktivní náplní pro ně
- Možnost prodloužení pobytu – více relaxačních ploch
- Unikátní saunový svět s venkovním prostorem

## 6 VARIANTA 1 - ŘEŠENÍ ÚPRAV PROJEKTU – MODERNIZACE A ROZVOJ

Rozšířit stávající městský bazén o samostatnou relaxační halu s víceúčelovým relaxačním bazénem (kombinace výuky plavání a zábavy), tobogánem, dětským brouzdalištěm a min. 40 odpočinkovými lehátky. Nová hala bude provozně napojena na stávající objekt (vstup, šatny, sprchy, zázemí). Na střeše nové haly vznikne saunový svět s venkovní terasou a 1–2 venkovními saunami. Koncepce respektuje dnešní provoz, rozšiřuje nabídku služeb a vytváří výraznou konkurenční výhodu.

Otázkou je realizovatelnost záměru s ohledem na okolní zástavbu, respektive využití okolních pozemků. Jsou v majetku města a dle územní plánu lze tyto přístavby provést, ale v blízkosti je zástavba a pozemky při západním okraji využívá Policie.

Zde jsou popsány společné zadávací parametry pro obě varianty z hlediska náplně a základních parametrů provozu.

### Relaxační hala – vnitřní program

- Víceúčelový bazén cca 150 m<sup>2</sup>), nerez, hl. 0,90–1,20 m, 32 °C.
  - Dvě rovné výukové dráhy (úseky vyznačené plovoucími přepážkami), široké schodiště + nerezová rampa pro kurzy, zóna pro hry.
  - Atrakce mírné intenzity: vzduchová lehátka, masážní lavice, dnové perličky, 2× chrlič.
- Tobogán – uzavřený tubus, délka 70–90 m, výstupní věž integrovaná do čela haly, dojezd do samostatné toboganové vany uvnitř relaxační haly.
- Dětské brouzdaliště cca 30 m<sup>2</sup>, hl. 0,10–0,30 m, 32°C, vodní hříbek, hrací prvky.
- Odpočinková plocha pro min. 40 lehátek, lavice, sezení

### Napojení a oběh osob

- Vstup a odbavení beze změny ve stávající hale (doporučeno doplnit o samoobslužné kiosky a turnikety).
- Jednotná šatnová zóna ve stávajícím objektu; z šaten přes sprchy přechod do nové haly čistou smyčkou.
- Průchod z bazénové haly do relaxační haly přes turniket spojovacím mostem

### Saunový svět na střeše nové haly

- Vnitřní zóna: finská sauna (ceremoniály), biosauna / soft, parní lázeň, infrasauna, tichá a aktivní odpočívárna, saunový bar (suchý provoz).
- Venkovní zóna: terasa s lehátky, ochlazovací prvek (kneipp/ochlazovací bazének nebo sprchy), 1–2 venkovní sauny (finská + event. panoramatická).
- Plochy: vnitřní  $\approx 450\text{--}600\text{ m}^2$ , venkovní terasa  $\approx 250\text{--}350\text{ m}^2$ .
- Bezplavkový režim, samostatná hygienická smyčka, přístup z foyer výtahem/schodištěm přes kontrolní bod.

### Technika a voda

- Plavecký 25 m: sladká voda (stávající konstrukce není dimenzována na slanou).
- Relaxační hala: dle rozhodnutí investora sladký nebo samostatný slaný okruh (doporučeno slaný jako vyšší tarif). Oddělená technologie, materiály AISI 316/316Ti, přísnější protikorozní opatření.
- Teplo: primárně CZT, řízení VZT, dle  $\text{CO}_2/\text{RH}$ , rekuperace; v projektu předpřipravit rezervy pro úsporná opatření (FVE, KJ).

### Kapacity a bezpečnost

- Okamžitá kapacita relax haly: 120–150 osob (dle konečné skladby ploch a lavic).
- Sauny: 70–90 osob souběžně (vnitřní + venkovní).
- Dohledová stanoviště, kamerové body, první pomoc v dosahu, skluzný odpor podlah R11 v mokřích zónách, bezbariérový přístup (výtah na střechu).

## Situace variantního řešení rozvoje areálu



Obrázek 39 – Situace variantního řešení rozvoje areálu

Nová přístavba může být i přisazena k stávajícímu objektu, ale musí se pak vyřešit přesunutí parkoviště a zásobování objektu.

Také tvary nových objektů mohou být libovolné.

Zde je uvedeno jen schéma možného řešení.

## **VARIANTA 1 – „Západní křídlo“ (kompaktní přístavba)**

### Umístění a urbanismus

- Nová hala se osadí západně ke stávajícímu objektu (na ploše dnešního manipulačního dvora/parkování). Krátké napojení na stávající ochoz a šatnový koridor, minimální zásah do uličního prostoru.
- Věž tobogánu u severního nároží nové haly, nástup z parteru uvnitř haly, odvětrání mimo obytnou zástavbu.

### Dispozice a toky

- Vstup → šatny → sprchy → bazénová hala → průchodovým krčkem do nové haly.
- Víceúčelový bazén u prosklené fasády s vizuálním kontaktem do parku, dojezd tobogánu a brouzdaliště při kratší straně, lehátková zóna po obvodu.
- Na střeše nad novou halou saunový svět (vstup schody a výtahem). Venkovní terasa orientovaná na jih a západ.

### Stavebně-technické poznámky

- Jednoduchý obdélný modul s rozpony 8–10 m; střecha dimenzovaná pro saunový provoz + terasu.
- Fázování umožňuje výstavbu za provozu; závěrečné napojení a zkoušky v krátké odstávce (4–6 týdnů).

### Plusy

- Nejkratší vnitřní napojení a nejnižší investiční riziko.
- Kompaktní provozní schéma.

### Mínusy

- Menší rezerva pro další etapy (např. rozšíření gastro).

## **VARIANTA 2 – „Severní terasa“ (rozšířený komfort, větší kontakt s parkem)**

### Umístění a urbanismus

- Hala posunuta severně k parkové hraně (viz ukázky), silný kontakt s pobytovým územím a možnost pracovat s venkovními solárními terasami v parteru.
- Věž tobogánu napojena z haly, tubus veden tak, aby neobtěžoval obytné domy.

## Dispozice a toky

- Průchod ze šaten delším proskleným krčkem (vizuální orientace návštěvníků).
- Lehátkový parter orientovaný k zelené ploše, možnost letních posuvných fasád (otevření haly).
- Na střeše nad halou větší saunový svět s dvěma venkovními saunami a širší terasou; výhled do parku, možnost saunových eventů.

## Stavebně-technické poznámky

- Větší fasádní členění, důraz na stínění a akustiku; delší vnitřní trasa
- Fázování obdobné, delší připojovací koridor

Ukázky obdobných řešení pro novou náplň provozu přistavované části se zaměřením na vodní zábavu a relaxaci.

## Relaxační hala



Obrázek 40 – Relaxační hale v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Fotografie atrakcí v relaxační hale



Obrázek 41 – Fotografie atrakcí v relaxační hale v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Saunová svět na střeše



Obrázek 42 – Saunový svět v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Pro rozšířenou variantu rekonstrukce objektu je nutné navýšit i počet parkovacích míst v areálu ze stávajících cca 30 míst na cca min. 50, ale lépe cca 80 míst.

## 7 VARIANTA 2 - NOVOSTAVBA

### 7.1 Základní úvahy o projektu

---

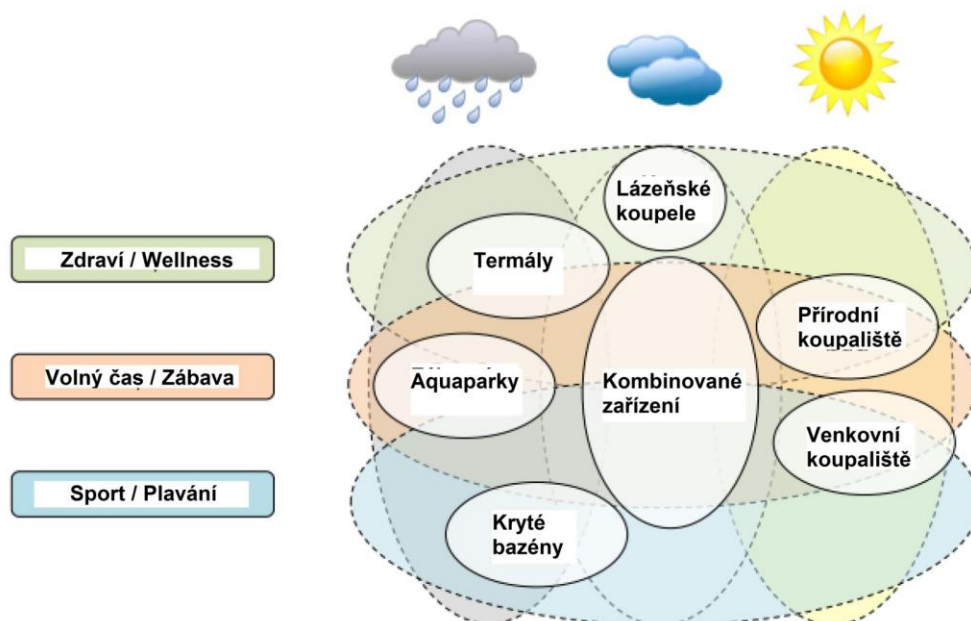
V areálu letního Aquaparku je možnost vytvořit nový kombinovaný objekt, který by nahradil stávající plavecký bazén a zároveň by nabídl nové služby zaměřené na vodní zábavu a rekreaci. Současně by se sem přesunula služba saunování a vytvořil by se komplexní areál, který by nabízel služby krytého koupání a zároveň by byl propojen se stávajícím letním areálem.

Zde na úvod představeno řešení moderního zařízení aquacentra, kde investor následně vybírá priority, co by měl jeho záměr splňovat dle jeho potřeb a finančních prostředků.

Úvodem je potřeba u projektu vyjasnit základní otázky:

- Kdo je zákazník a proč by zde měl být?
- Cílové skupiny – plavci kondiční, plavci závodní, výuka plavání, děti, mládež, senioři, plavání miminek, wellnessově orientovaní zákazníci, ...?
- Koncepce provozu?
- Rozhodnou si rozsah požadovaných služeb?
- Personální zajištění? Vedení, strojníci, zastupování, ...?
- Cenová strategie x koncepce středisek?
- Provozovatel do budoucna? Vlastní s.r.o. nebo příspěvková organizace města, ...?
- Plátce budoucí provozovatel plátce DPH?
- Určit si, jak zaměřené zařízení investor požaduje?
- Jak využít původní objekt?

## Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí



Obrázek 43 – Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí

### Základní obecný koncept řešení moderního aquacentra:

- celoroční provoz (krytá a venkovní sezonní část provázaná!)
  - krytá část
  - venkovní část – celoroční a letní
- atrakce pro jednotlivé cílové skupiny!!!
- střediska / zóny
  - Sportovní a kondiční plavání / Výuka plavání – doplňková služba
  - Relaxace a zábava – vodní
  - Toboganové atrakce
  - Relaxace – saunová
  - Doplňkové služby – např. Masáže apod.
  - Gastro
  - případně Fitness
  - Venkovní plochy (opalovací, koupací) u kryté části
  - Letní koupaliště

### Akcenty v řešení:

- odlišení od konkurence stávající i budoucí plánované – hledání USP a ESP projektu
- regionální zařízení, nejen pro dané místo, alespoň v části saun
- v provozním konceptu propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu apod.
- kvalita a rozmanitost nabízených služeb

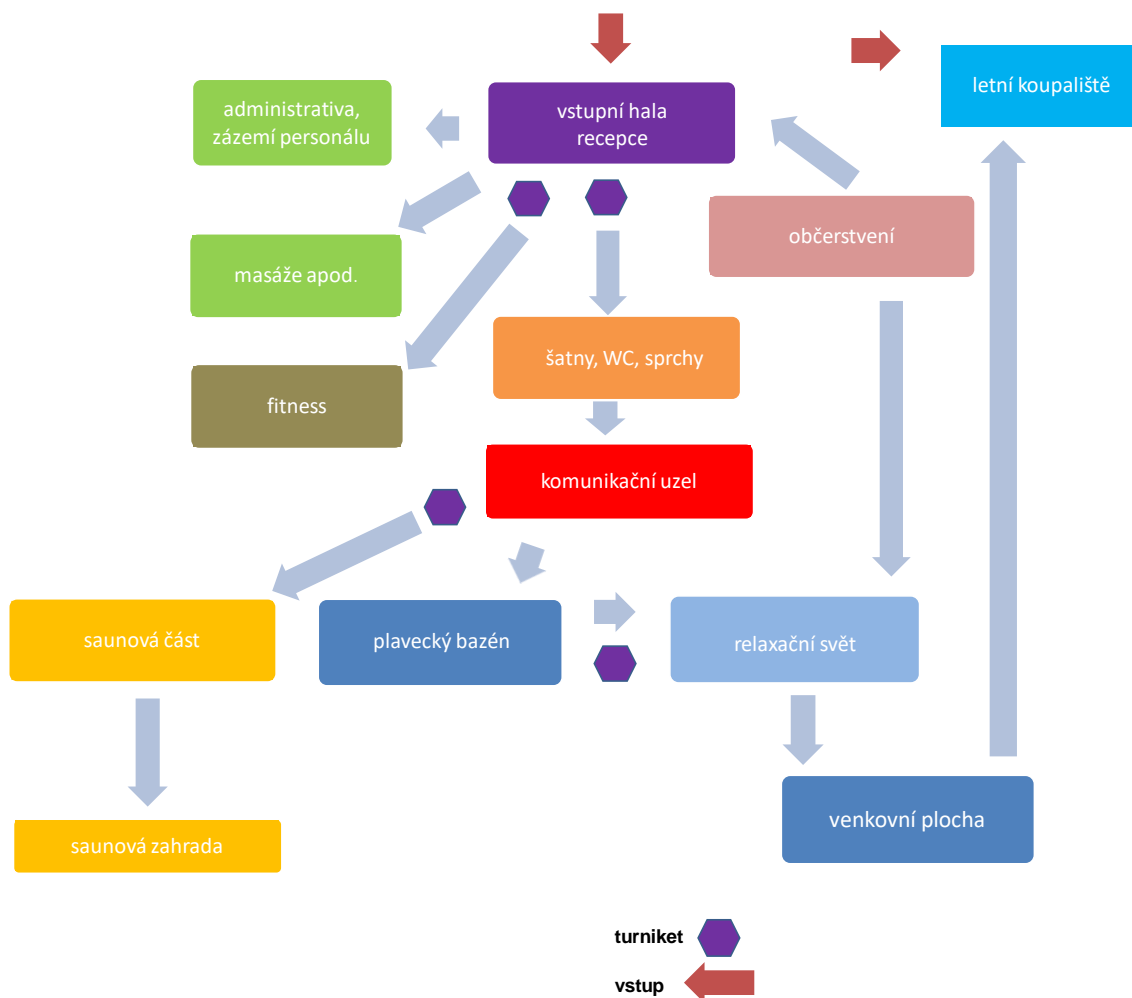
- provozní jednoduchost (např. bezbariérovost, alespoň úroveň šatny – bazény)
- očekávané ekonomické efekty – minimalizace provozní ztráty
- případná etapizace – od počátku mít vizi celku (doplňování dalších atrakcí, saun, bazénů, tobogánů apod.) – aquacentrum je „produkt“ a potřebuje být inovován a zlepšován
- dostatečně kapacitní plochy pro plavání veřejnosti a oddílů
- soustředění se na rodiny s dětmi v oblasti vodní „zábavy“
- vodní relaxace propojená s dětskou zábavou – provozní a časové odlišení
- atrakce kapacitní a zajímavé, např. využitelnost tobogánů např. i pro letní část
- klidové části v bazénech pro odpočinek (v bazénech i na „suchu“)
- saunový svět – vnitřní a venkovní část – kvalitou nadregionální zařízení s venkovním prostorem
- využitelnost bazénů i např. pro aquaerobik, rehabilitační cvičení – víceúčelový koncept
- využití lokálních témat v designu
- u nového aquacentra se dá vytvořit nová cenová úroveň, která by měla být na komerční úrovni
- služby pro veřejnost mohou být ziskové a vytvořit krycí příspěvek na pokrytí nákladů přidružené „sportovní a výukové“ činnosti
- synergické efekty kryté a letní části – personál, technické zázemí, přesun zákazníků dle počasí, parkování, ...

### **Základní cíle pro moderní zařízení**

- minimalizace počtu personálu, obvykle je to cca 50 % provozních nákladů
- automatizované odbavování zákazníků
- možnost přístupu např. pro plavání mimo recepční hodiny
- dohled na vodní plochy z jednoho místa
- maximalizace využívání atrakcí např. celoročně - např. u tobogánů
- energeticky úsporná koncepce – využívání solárních efektů (pro samotnou orientaci objektu pro pasivní zisky, pro instalaci FVE), využívání kombinovaných zdrojů výroby tepla a elektrické energie, rekuperace – tepla z odpadních vod technologie a sprch, recyklace vody v systému, využívání vlastních zdrojů vody, maximálně energeticky úsporný objekt z hlediska spotřeby tepla, eliminace CO<sub>2</sub>, ...

Koncepce moderního aquacentra vychází z realizace jednotlivých částí objektu pro jednotlivá střediska, která však mají jedno společné zázemí a navzájem na sebe navazují.

## Ukázka vnitřních funkčních vazeb moderního aquacentra



Obrázek 44 – Ukázka řešení funkčních vazeb

## 7.2 Koncepce řešení

Tato kapitola představuje koncept novostavby Aquacentra přímo v areálu letního koupaliště v Ústí nad Orlicí. Cílem je vytvořit celoroční zařízení s jasným napojením na stávající venkovní areál a využít společné zázemí, technologie a personál.

Umístění a urbanismus

Nový objekt je situován uvnitř areálu koupaliště na provozně nejvýhodnějším místě s krátkými vazbami na stávající zázemí a hlavní pěší trasy. Objekt bude vícepodlažní, aby se:

- minimalizovala zastavěná plocha (vhodné i s ohledem na blízkou zátopovou oblast),
- umožnilo využití výhledů z vyšších podlaží do okolní krajiny a na vodní plochy,
- efektivně oddělily jednotlivé zóny (plavání, relax, sauny) a zkrátily vnitřní provozní trasy.

### Provozní koncept a synergie

- Nový objekt propojí části plavání a saunování do jednoho funkčního celku a rozšíří nabídku o novou část vodní zábavy a relaxace.
- V nepříznivém počasí během letní sezóny vznikne silná synergie provozu – návštěvníci koupaliště přejdou do vnitřních zón přes turniket a naopak.
- Dojde k propojení technologií a personálu (společný dispečink, údržba, úklid, pokladní a rezervační systém, marketing).
- U vybraných prvků je možné sdílení atrakcí nebo jejich doplnění (např. vnitřní tobogán navazující na letní areál).
- Po uvedení nového Aquacentra do provozu se stávající krytý bazén a stávající sauna uzavrou; o dalším využití stavby rozhodne město v návaznosti na investiční plán.

### Fázování a dopad na stávající provoz

- Výstavba nového objektu proběhne bez přerušení provozu stávajícího krytého bazénu; dojde pouze ke krátkodobým omezením při finálních napojeních.
- Plavecká výuka, oddíly i veřejnost mohou po dobu výstavby nadále využívat stávající 25m bazén.
- Po kolaudaci se služby a návštěvníci plynule převedou do nového objektu.

### Doprava, parkování a technické zázemí

- Využije se stávající venkovní parkoviště, s možností jeho rozšíření podle cílové kapacity návštěvnosti.
- Nový objekt se napojí na stávající technické zázemí areálu (plyn, voda, kanalizace apod.) s adekvátním posílením výkonů a rezerv.
- Turniketový režim umožní kontrolovaný průchod mezi vnitřními zónami a letním koupalištěm (zejména v sezóně).

### Provozní přínosy varianty „nový objekt“

- Nejvýhodnější poloha pro celoroční provoz i letní návaznosti.
- Synergie technologií a personálu → úspory v režijních a směnových nákladech.
- Zážitkový charakter a flexibilní kapacity díky vícepodlažnímu řešení.
- Bez odstávky stávajícího bazénu během výstavby; plynulý převod služeb po dokončení.
- Jednotná zákaznická zkušenost napříč plaváním, relaxací a saunami v jednom areálu.

Jako zastavěná plocha ve skice se uvažuje půdorys z nového Aquacentra v Kyjově s obdobnou skladnou atrakcí.

## Možné pozice Aquacentra v areálu koupaliště



Obrázek 45 – Varianta 2 – možná pozice Aquacentra v areálu koupaliště (zdroj: www.mapy.cz)

V tomto řešení na novém místě by byl vybudován nový projekt, který by mohl v řešení respektovat všechny potřebné provozní aspekty a mohl by obsahovat bez kompromisů vyřešené dispozice s požadovanými atrakcemi.

S ohledem na snahu minimalizovat zastavěnou plochu a zajistit výhledy do okolí, by se funkce objektu umísťovaly do několika podlaží.

Například vstup, šatny, bazény a část odpočinkových ploch by byla v 1.NP, v 2.NP by byly sauny. Sauny by byly vertikálně propojeny se zahradou, kde by byly venkovní saunové atrakce.

Toto řešení vytváří kompaktní objekt, který však má vyšší nároky na komunikace mezi podlažími, ale v dané lokalitě umožňuje lepší výhledy.

- Možnost jakékoliv dispozice a architektonického řešení nového objektu.
- Možnost lokace na volném pozemku
- Časově náročnější řešení v rámci přípravy projektu než úprava stávajícího řešení.
- Výše investice novostavby x rekonstrukce?
- Náklady na demolici stávajícího objektu nebo jeho alternativní využití.
- Dotace – od NSA až 120 mil. Kč, ale jen pro bazény s 6 plaveckými dráhami (to není případ Ústí nad Orlicí).

## 7.3 Popis organizace středisek / zón

---

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

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

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

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna, případně další upravovací zóna a přístup pro administrativu a případně i do zázemí personálu.

Vstupní hala by měla být ideálně propojena vizuálně s částí vodního světa.

Případné občerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně na mokré provozy.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy a v nich jsou sekce pro skupiny (skupinové šatny), část pro sauny a případně i část formou vyhrazené sekce jen pro ženy apod. Na šatny navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun. V šatnách musí být dostatek upravovacích míst se zrcadly a fény.

### **Plavecká hala – bazénu 25 m**

Stávající jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je určena pro výuku plavání, kondiční a sportovní plavání a má k tomu i patřičné zázemí. Je přístupná z šaten přes sociální zázemí. Hlavní atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m o 5 plaveckých drahách, ale s ohledem na dotační tituly může být i 6 drah.

U bazénu je navržena sezení pro cca 100 lidí (pro případ dotace), která je přístupná ze vstupní haly. V hale je nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod. S ohledem na využití této vodní plochy v letních měsících je možné zde případně instalovat mobilní atrakce pro návštěvníky na části bazénu, a to nafukovací vodní park.

### **Relaxační a zábavní zóna**

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

Zóna obsahuje atraktivní dětské brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti a zónu spray-parku, tobogán pro celoroční provoz (ideálně přístupné přes turniket i z venkovní letní zóny, aby i venkovní zóna mohla nabídnout pro letní provoz zajímavé atrakce).

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

Hlavní atrakcí je víceúčelový bazén o ploše cca 150 m<sup>2</sup>, který je určený pro relaxaci a zábavu. Jsou v něm např. relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky apod. Pro děti pak např. lanové šplhací prvky, vodní hřib, houpací záliv atd. Teplota vody 32 °C.

Dále je zde velká relaxační vířivka s ideálně hezky orientovaným výhledem a daleko od hlučných atrakcí, ve vířivce je teplota vody 36°C.

Z této zóny by měl být přístup případně do vymezené zóny Letní zahrady či terasy.

### **Saunový svět**

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. V této části jsou sekce se saunami, ochlazovací část sprch (včetně intimních kabin) a ochlazovací bazénky, 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 by měla vhodně navazovat venkovní zahrada či případně venkovní terasa, která by se měla stát jedním z „USP – Unique Selling Proposition, jedinečný prodejní argument“ celého projektu. Zde by byly umístěny 1-2 venkovní sauny (do budoucna možná i více), ochlazovací jezírko a prostor pro relaxaci, a to i celoroční.

Ze Saunového světa by měly být koncipovány výhledy do okolí, která vytvoří klidové místo v rušném okolí a zástavbě. Doporučuje se, aby bylo využito maximálně denní světlo.

Zahrada by do budoucna měla umožňovat další rozvoj např. pro realizaci dalších saun, krytých odpočinkových ploch apod.

### **Fitness**

Je to samostatná část jako je tomu ve stávajícím. Toto nové fitness by navázalo, na již fungující zařízení, ale na větší ploše a v radikálně lepší kvalitě.

### **Masáže, kosmetika, pedikúra apod.**

Jedná se o procedurální místnosti, které lze i pronajmout externím partnerům či provoz zajišťovat vlastními kapacitami.

Tyto místnosti by měly být přístupné jak pro pasantní návštěvníky těchto procedur ze vstupní haly, tak především pro návštěvníky z prostor saun či relaxace, a to především pro procedury masáží.

### **Občerstvení**

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

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato externímu partnerovi. V návrhu řešení s tím musí počítat.

Při nízké návštěvnosti by bylo toto občerstvení uzavírané a fungovaly by jen prodejní automaty.

### **Letní koupaliště**

Vstup by bylo ideálně vhodné řešit přes sezonní pokladnu, případně přes vstupní halu nebo jen na automaty.

Nový areál by na stávající provozně navazoval.

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

Je to ale investičně náročnější řešení, které není nutné řešit stavebně najednou, ale může to být potenciální etapa rozvoje areálu do budoucna.

Cílem je vybudovat zařízení, které nebude velké, ani malé, ale bude poskytovat obyvatelům Ústí nad Orlicí a okolí ucelenou nabídku služeb v přiměřeném rozsahu, a které jistě naplní očekávání občanů a bude lákadlem pro turisty z okolí.

## 7.4 Doporučená základní střediska / zóny a jejich základní vybavení

### 7.4.1 Plavecká hala

- plavecký bazén – 25 m x 10,5 m s hloubkou 1,2 – 1,6 m o 5 plaveckých drahách, teplotou vody do 28° C, plocha 262,5 m<sup>2</sup>, se značením plaveckých drah na dně a se startovacími bloky na jedné straně

Zde bude zázemí pro plavání – sklady plaveckých pomůcek, úklid apod.)

Bude navržen i prostor pro sezení/tribuna pro cca 100 osob.

Bazén by měl mít přístup nejen po žebříkových schůdkách.

Tento bazén bude sloužit pro běžnou veřejnost a pro plavecké oddíly a školy.

#### Ukázky řešení interiérů plaveckých bazénů



Obrázek 46 – Ukázky řešení interiéru plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

V případě potřeby např. v letním období kdy je menší poptávka po plavání ke krytých bazénům je možné část plaveckého bazénu zatraktivnit a umístit zde nafukovací atrakce.

## Ukázky řešení nafukovacích atrakcí pro zatraktivnění plaveckého bazénu



Obrázek 47 – Ukázka řešení atrakcí v plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

### 7.4.2 Relaxační a zábavní zóna – vodní svět

Je to nejdůležitější část plánovaného aquacentra s ohledem na kapacity, atrakce a plánovanou návštěvnost:

- rodiny s dětmi v jedné části a odpočinek v druhé
- atrakce pro děti od 1 roku do „100 let“
- možnost sdílených zážitků dítěte s rodičem
- zonace v prostoru tak, aby nerušila tato zábava ostatní návštěvníky při relaxaci a odpočinku
- dostatek odpočinkových míst
- bazény s teplou vodou
- hezké výhledy
- možnost občerstvení
- přístup na tobogán, který by mohl případně sloužit i pro letní část
- pohotovostní WC a možnost přebalení dětí
- dohled plavčíka na tento bazén, a i plavecký bazén

#### Atrakce

- relaxační bazén cca 150 m<sup>2</sup>, kde cca ½ plochy bude s vodními atrakcemi (houpací prvky, lezecké prvky, vodní hříbek apod.) a druhá ½ plochy bude volná doplněná o vodní lůžka, sedáky, masážní trysky a bude sloužit více k relaxaci, s hloubkou 1,1 - 1,2 m s teplotou vody 32° C,
- vířivka o celkové vodní ploše cca 20 m<sup>2</sup> s teplotou vody 36° C
- dětské brouzdaliště cca 30 m<sup>2</sup> s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkací zvířátka apod.) s hloubkou vody 0 – 40 cm, s teplotou vody 32° C
- na dětské brouzdaliště bude navazovat vnitřní „spray park“ se stříkacími vodními prvky apod. o ploše cca 20 m<sup>2</sup>
- suché dětské hrací prvky vedle brouzdaliště o ploše cca 20 m<sup>2</sup>
- ve venkovní části bude odpočinková plocha s lehátky v počtu cca 20 ks a prostor terasy pro posezení u venkovního občerstvení

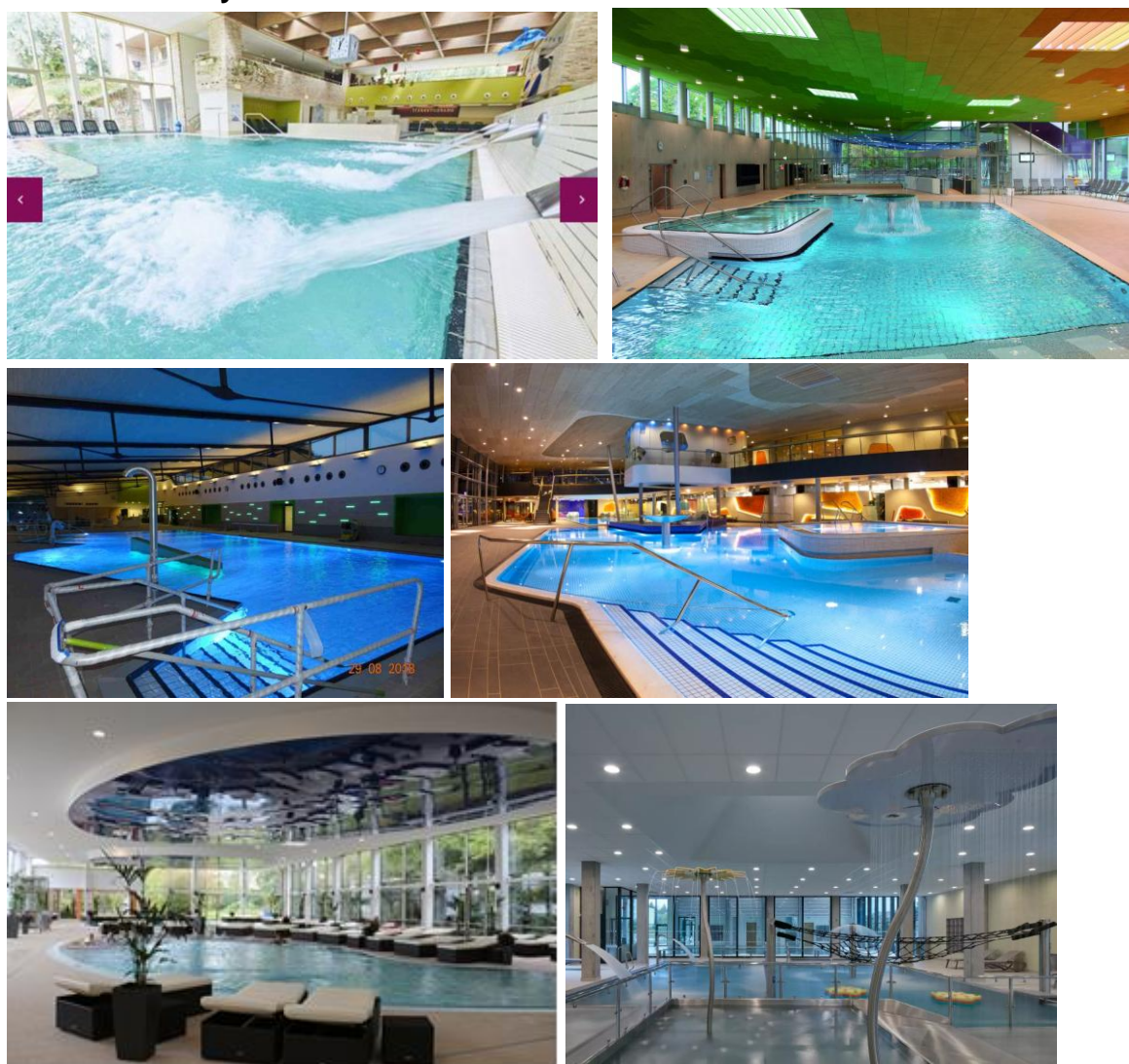
V daném prostoru by mělo být dostatek odpočinkových ploch – lehátka, sezení u občerstvení jako i dětského brouzdaliště. Min. počet lehátek a odpočinkových míst je min. cca 40 ks, lépe 60.

Tato hala by měla být dobře prosluněná a měla mít hezké výhledy do vytvořené zahrady s přímou návazností do ní.

Zóna relaxační s lehátky pro odpočinek by měla být prostorově a řešením dispozice částečně oddělena od zóny dětské a zábavní.

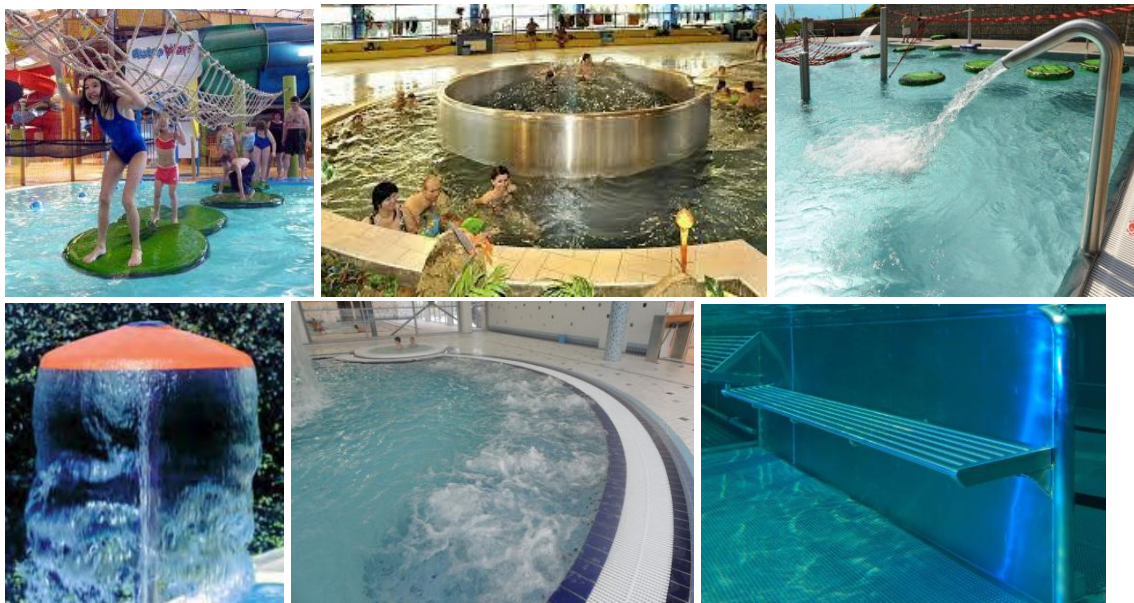
## Ukázky řešení

### relaxační bazény



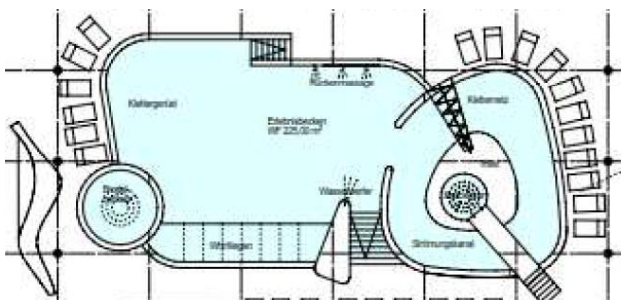
Obrázek 48 – Ukázka řešení relaxační bazény (zdroj: google.com)

## Zábavní a relaxační prvky v bazénech



Obrázek 49 – Ukázka řešení zábavních a relaxačních prvků v bazénech (zdroj: google.com)

## Ukázka řešení relaxačně-zábavního bazénu



Obrázek 50 – Ukázka řešení víceúčelového bazénu

## Vířivky



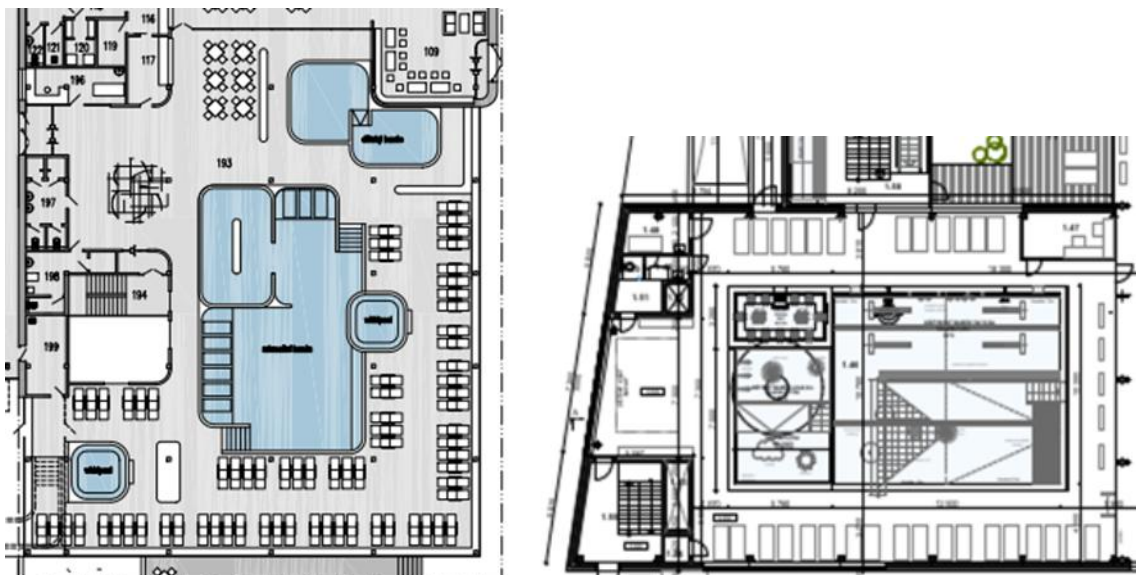
Obrázek 51 – Ukázka řešení vířivek (zdroj: google.com)

## Dětské brouzdaliště a spray park



Obrázek 52 – Ukázka řešení dětského brouzdaliště (zdroj: google.com)

## Ukázka řešení relaxačních hal



Obrázek 53 – Ukázka řešení dispozic relaxačních hal (zdroj: google.com)

### 7.4.3 Tobogán

Tobogán (součást relaxační zóny), ale s případným možným přístupem i z venkovního koupaliště.

Celkem je uvažováno s 1 atraktivním tobogánem vybaveným atrakcemi v provedení zatepleného tobogánu.

- body slide tobogán průměru 1,2 m s vloženými efektními prvky a s délkou cca 70 - 90 m, od 6 let s dojezdem do mělké vany

Dojezd vždy do dojezdové vany s hloubkou vody do 40 cm.

### Ukázka tobogánů





Obrázek 54 – Ukázka řešení tobogánů (zdroj: google.com)

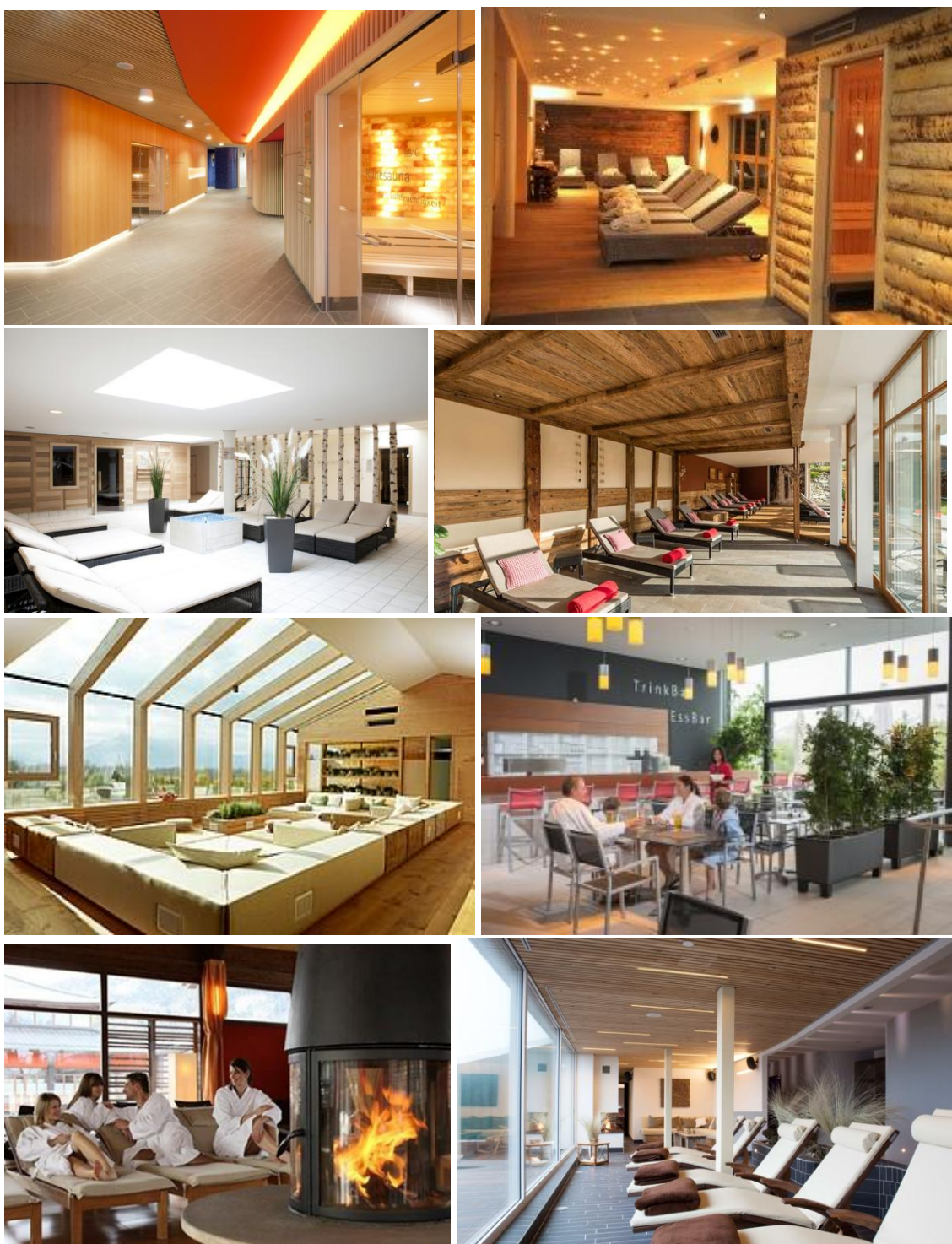
#### 7.4.4 Saunový svět

Měl by být velmi atraktivní a moderně koncipovaný. Spolu s relaxační zónou bude hlavním „USP“ celého aquacentra, a to díky venkovní saunové zahradě / terase s vodními prvky.

- vnitřní a venkovní část
- ve vnitřní části 4 saunové a parních kabiny
  - Panoramatická finská sauna ceremoniální s teplotou 90° C a vlhkostí 10%
  - Solná sauna s teplotou 70° C a vlhkostí 15%
  - Aroma sauna s teplotou 65° C a vlhkostí 30%
  - Parní kabina s teplotou 45° C a vlhkostí 100%
- intimní řešení části sprch
- ochlazovací bazének
- může být i vířivka např. ve venkovní části
- vodní plocha např. ve formě koupacího jezírka s výměrou cca 80 m<sup>2</sup>
- ve venkovní části 1-2 finské sauny
  - Finská ceremoniální sauna s teplotou 85° C a vlhkostí 10%
  - Panoramatická sauna u jezírka s teplotou 75° C a vlhkostí 20%
- odpočinkové vnitřní prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti saunabaru, jako i v odpočívárnách např. tiché či tematicky zaměřené apod. Kombinace rozmanitého sezení a ležení, ideálně s krbem pro celkovou kapacitu Saunového světa
- další odpočinková část by byla ve venkovní zahradě v odpočívárnách
- Saunabar – obsluha vnitřní části a venkovní terasy
- dostatek denního světla
- kvalitní prostředí srovnatelné s konkurencí

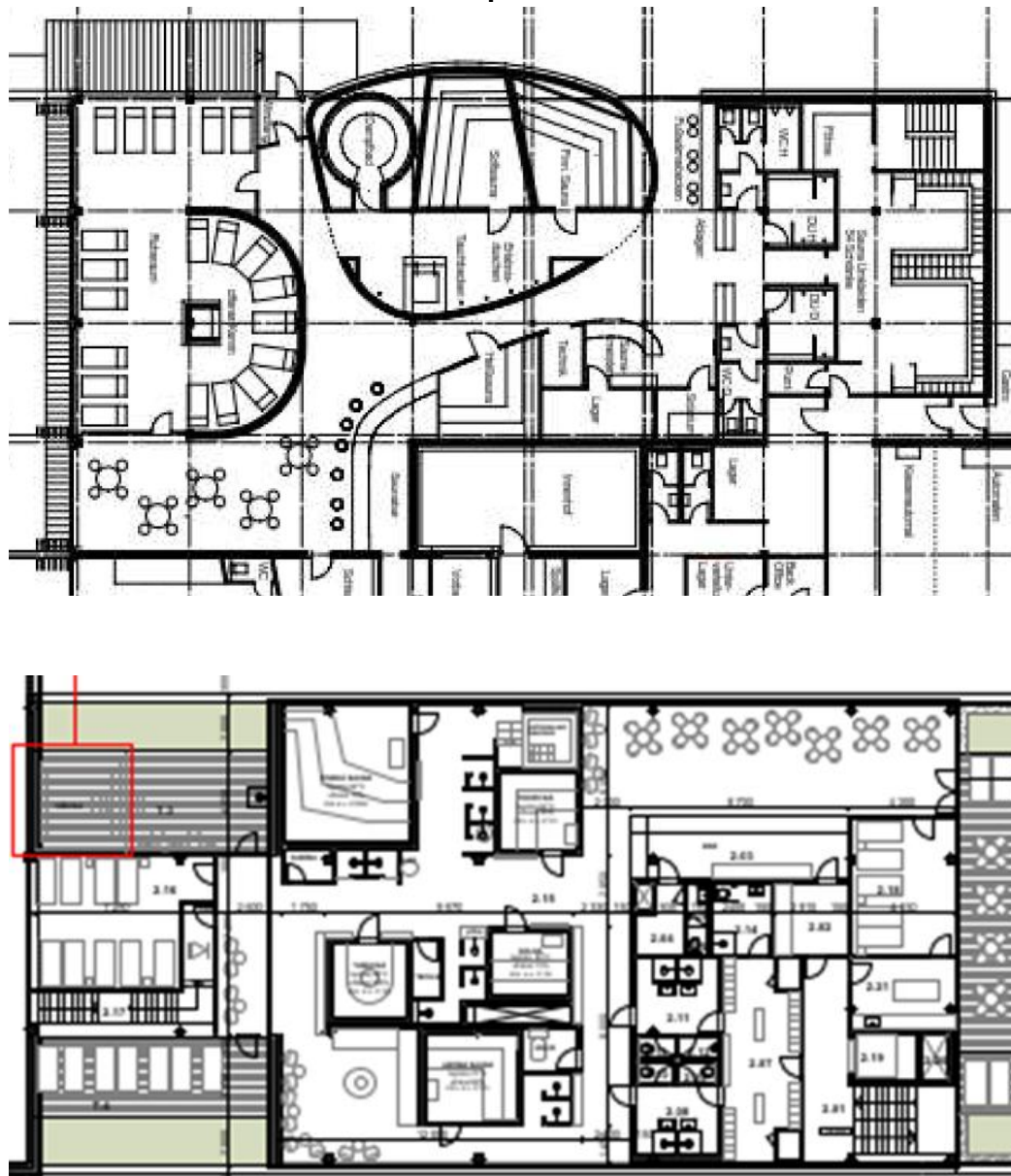
## Ukázka řešení saunového světa





Obrázek 55 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: google.com)

## Ukázka řešení saunového světa na ploše cca 500 m<sup>2</sup>



Obrázek 56 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: google.com)

### 7.4.5 Masáže a ostatní procedury SPA

- místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru především saunového světa, případně vodního světa
- 2 procedurální kabiny se zázemím
- procedury masáží, kosmetiky, pedikúry apod.

## Ukázka masérské kabiny



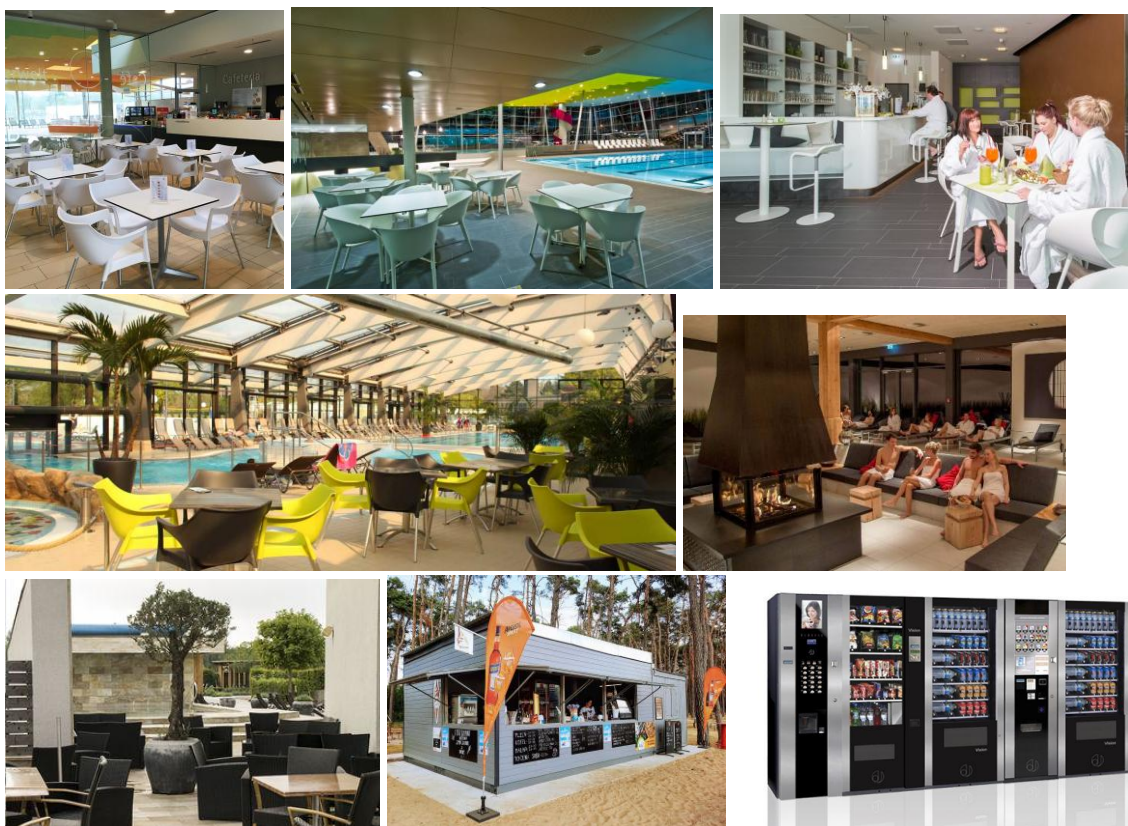
Obrázek 57 – Ukázka masérské kabiny (zdroj: google.com)

## 7.4.6 Občerstvení

Bude součástí provozu a bude zajišťovat služby pro tyto části aquacentra:

- pro vstupní halu, případně jeho předzahrádku
- pro relaxační svět
- saunový svět a jeho letní terasu
- letní koupaliště (ideálně z centrálního občerstvení s doplněním o stávající občerstvení)

## Ukázka řešení občerstvení



Obrázek 58 – Ukázka řešení občerstvení (zdroj: google.com)

### 7.4.7 Šatny

Jsou řešeny jako společné s dělenou částí se skupinovými šatnami. Saunový svět má část kapacity šaten oddělenou. V případě velké návštěvnosti se vytěžuje celá kapacita šaten.

- řešeny jako uzamykatelné šatní skříňky a převlékací boxy s upravovacími prostory

#### Ukázka řešení šaten

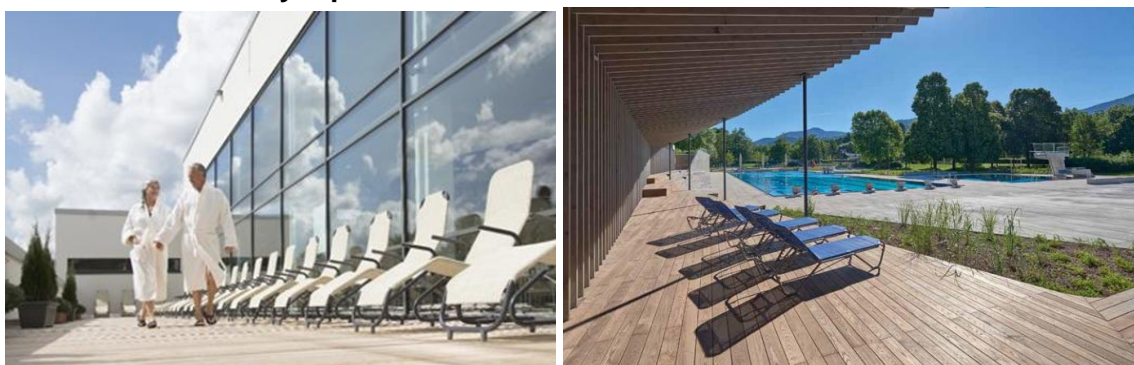


Obrázek 59 – Ukázka řešení šaten (zdroj: google.com)

### 7.4.8 Terasa Aquacentra

- sloužila by pro návštěvníky krytého areálu, kde by byl prostor na opalování s lehátky, tato zóna by však sloužila celoročně
- venkovní letní koupaliště by bylo přístupné i aquacentra

#### Ukázka řešení terasy aquacentra



Obrázek 60 – Ukázka řešení venkovní zóny aquacentra (zdroj: google.com)

### 7.4.9 Fitness

Je to samostatná zóna např. 1.PP, která je oddělena turniketem pro samoobslužné odbavení. Jsou zde samostatné šatny s hygienickým zázemím.

Samotný prostor pro skupinová cvičení, posilovací stroje, kardio stroje, funkční tréninky apod.

- posilovna – plocha cca 150 m<sup>2</sup>

#### 7.4.10 Letní koupaliště

Nový objekt je provozně napojen na stávající areál s jednotným provozním zázemím.

### 7.5 Kapacity stávajícího / rozšířeného / nového aquacentra

Níže v tabulkách jsou uvedeny základní parametry a doporučení kapacit pro jednotlivé varianty.

#### Základní kapacity a hlavní atrakce

středisko/bazén	stávající bazén	stávající bazén + rozvoj	nové aquacentrum
<b>Vodní část (vodní plocha m2)</b>			
Plavecký bazén 25 m 5D	262,5	262,5	262,5
Víceúčelový bazén - výuka, rekreace, baby		150,0	150,0
Vnitřní vířivka	20,0	20,0	20,0
Vnitřní vířivka	3,5		
Dětské brouzdaliště	12,7	30,0	30,0
<b>Celkem (m2 vodní plochy)</b>	<b>298,7</b>	<b>462,5</b>	<b>462,5</b>
<b>Tobogány</b>			
body slide s efekty	m 84	m 70 - 90	m 70 - 90
<b>Saunový svět (osob)</b>			
	kapacita	kapacita	kapacita
Parní kabiny v šatnách - 2x	10		
Finsská sauna v samostatném objektu	30		
<b>Vnitřní část</b>			
Finská panoramatická sauna		40	40
Solná sauna		12	12
Aroma sauna		12	12
Parní kabina		10	10
ochlazovací bazén			
<b>Venkovní část</b>			
		kapacita	kapacita
Finská sauna ceremoniální - může být etapa rozvoje		50	50
Finská sauna panoramatická		25	25
malé přírodní jezírko			
<b>Celkem kapacita osob</b>	<b>40</b>	<b>149</b>	<b>149</b>

středisko/bazén	stávající bazén	stávající bazén + rozvoj	nové aquacentrum
<b>Vodní část (počet osob)</b>			
Plavecký bazén 25 m 5D	53	53	53
Víceúčelový bazén - výuka, rekreace, baby		50	50
Vnitřní vířivka	18	18	18
Vnitřní vířivka	4		
Dětské brouzdaliště	12	30	30
<b>Celkem návštěvníků v jeden okamžik dle vodní plochy</b>	<b>87</b>	<b>151</b>	<b>151</b>
<b>Masáže, apod - procedurální místnosti</b>			
		1	2
<b>Občerstvení</b>			
hala	ANO	ANO	ANO
vnitřní části - bazénová / relaxační hala	-	ANO	ANO
saunabar	-	ANO	ANO
<b>Fitness (m2)</b>			
fitness sál	133	184	250

Tabulka 8 - Základní kapacity a hlavní atrakce

Celková kapacita areálu je až dvojnásobek okamžité návštěvnosti, ale provozně vhodná kapacita by byla cca 250 - 300 míst.

## 8 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

### 8.1 Popis stavebního řešení

---

#### 8.1.1 Rekonstrukce a modernizace stávajícího objektu

V této variantě se uvažuje se zachováním větší části stávající nosné konstrukce a objektu. Změnila by se jen částečně vnitřní dispozice objektu (a to v prostoru šaten apod.) a k tomu by se provedly některé nové konstrukce – úprava toboganové věže, výměna bazénu, úpravy dispozice a drobná přístavba pro fitness a všechny nové povrchy (dlažby, obklady, omítka, podhledy apod.). Dále by se kompletně vyměnily technologie – vzduchotechniky, bazénové technologie, elektroinstalace, zdravotnicka atd. Realizovala částečně nová fasáda včetně zateplení objektu a výměny výplní otvorů.

Dle varianty rozsahu a architektonického řešení, by se pak řešily dále přístavby a nástavby objektu, ale část původní konstrukce objektu by byla zachována, především v 1.PP a 1.NP. Rozsah nových částí by byl s ohledem na dispozici budovy relativně malý při variantě rozvoje v původním místě, kde největší přístavba by byla pro novou relaxační halu.

Přístavby a nástavby by byly řešeny již moderními konstrukcemi s volnou dispozicí a s maximálním využitím denního světla.

#### 8.1.2 Nový objekt

Tato varianta je uvažována pro případné rozšíření služeb, které by nešlo realizovat v původním místě a pro variantu nového Aquacentra v rámci areálu letního koupaliště – Aquaparku.

Pro moderní aquacentra se nyní používá především následující stavebně-technické řešení objektu.

Objekt má jedno podlaží v úrovni 1.PP/1.NP (úplně zapuštěné nebo na terénu), které bývá jen pod nezbytně nutnou částí objektu. V tomto podlaží obvykle bývá technologické a provozní zázemí objektu. Ideálně se sem umísťuje i technologie pro případné venkovní objekty.

1.NP/2.NP je řešeno jako hlavní provozní podlaží. Je vhodné řešit zde hlavní bazénové haly, šatny a občerstvení atd.

Konstrukčně v řešení převažují železobetonové monolitické / prefabrikované konstrukce s vyzdívkami, pro halové objekty pak prefabrikované konstrukce převážně ze železobetonu nebo ocelové / dřevěné konstrukce. Pro zastřešení velkých bazénových hal se využívá převážně vazníků jak ze železobetonu, oceli či dřeva.

V zázemí objektu např. v technickém zázemí se konstrukce provádějí v minimálním standardu (pohledové betony, neomítané zdivo, instalace vedené po povrchu apod.).

V místech pohybu zákazníka je pak soustředění na design interiérů, aby prostředí bylo pro zákazníka dle účelu prostor příjemné a bezpečné. Zároveň, aby byl prostor dobře udržovatelný a měl velkou životnost.

Je nutné při návrhu dbát na to, aby vždy technické a designové řešení plnilo funkci daného prostoru, ale i celkové koncepci zařízení, a to i včetně i cenové pozice na trhu, která se očekává.

Budova musí splňovat současné požadavky na zajištění tepelných vlastností atd. objektu dle platných norem.

### **8.1.3 Obecné informace**

Při výběru materiálů dbát na jejich vhodnost a udržovatelnost v bazénovém prostředí a také jejich životnost.

Z hlediska životnosti zařízení se dá uvažovat následující:

Stavba	30–50 let
Technologie objektu	15–30 let
Bazén z železobetonu s keramickým obkladem	25–40 let
Bazén z nerezů	30–50 let
Bazén z folie	15–20 let
Technologie bazénů	15–20 let
Saunové kabiny – dle opotřebení, především lavic	5–15 let
Parní kabina	15 let

Zároveň při návrhu stavby je potřeba dbát zřetel na dopady projektu na životní prostředí, a to i s ohledem na řešení zacílené na maximálně efektivní energetický provoz.

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

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

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

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

Dále by se zde dle finálního řešení varianty měly upravit příjezdové komunikace a přístupové chodníky a dořešit potřebné parkoviště pro objekt dle požadovaných kapacit odstavných míst.

### 8.3 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. To jak v případě rekonstrukce a rozšíření objektu, tak především v novém zařízení.

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

Již při zpracovávání Architektonické studie by měl být návrh zpracován tak, aby se využívalo orientace objektu k získání tepelných zisků ze slunce mimo letní období, eliminovalo se přílišné tepelné zatížení objektu v letních měsících, využívalo se přirozeného provětrávání objektu v letním období apod.

Zároveň je vhodné uvažovat s výrobou elektrické energie z fotovoltaických systémů na objektu a s výrobou elektrické energie i z kombinovaných zdrojů (kogenerační jednotky).

Je nezbytné, aby byl navržen efektivní systém energetického zásobování objektu pro ohřev bazénové a užitkové vody, pro vytápění, vzduchotechniku, chlazení.

Cílem je také provoz řešit i z pohledu minimalizace emisí CO<sub>2</sub>.

V aquacentru se 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
13. Přípojky objektu
14. Technologie rekuperace tepla
15. Technologie recyklace vody

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 nebo systém aktivního dávkování uhlí. Prvotním desinfekčním činidlem však s ohledem na hygienické předpisy zůstává chlór, který však může být vyráběn např. elektrolýzou ze soli či může být klasicky plynný.

Zároveň by zde měl být systém získávání odpadního tepla z odpadní vody ze sprch, z bazénové technologie. U odpadní vody z bazénové technologie by šlo využít systému

recyklace odpadní vody pro její zpětné použití. Dále je vhodné využít systémy rekuperace tepla v systému vzduchotechniky apod.

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

Pro zásobování areálu vodou by byla ideální varianta využití vlastního zdroje vody, alespoň pro pokrytí částečné spotřeby zařízení. To by mělo významný dopad na úsporu provozních nákladů při nákupu vody z vodovodního řádu. Další moderní variantou hospodaření s vodou je například její recyklace ze systému bazénové technologie po praní filtrů.

## **8.4 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 a ze sprch
2. rekuperace tepla na zařízeních VZT
3. zpětné získávání tepla z technologických zařízení např. ve strojovnách
4. kogenerace pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie pro vlastní spotřebu zařízení (případně prodeje přebytků elektrické energie do distribuční sítě)
5. solární ohřevy vody
6. získávání elektrické energie ze solárních panelů
7. tepelná čerpadla
8. vlastní zdroj vody např. z vrtu (nutno posoudit kvalitu vody a náklady na případnou její úpravu)
9. využití technologické vody z bazénů do sprch (alespoň bazénových)
10. využití odpadní či dešťové vody na splachování WC, zalévání apod.
11. vypouštění vod např. při vypouštění bazénů do vodního toku
12. optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
13. omezení odparu z bazénů zákryty (minimálně u venkovních bazénů a vířivek)
14. vyřešení dešťových vod na pozemku a jejich použití např. pro zalévání zahrady či akumulaci
15. možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení formou otevíravých částí fasády, případně střechy
16. řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
17. kvalitní tepelná izolace objektu včetně parametrů prosklených prvků

18. izolace toboganových atrakcí, případně jejich vhodným dispozičním řešením eliminace tepelných ztrát při jejich provozu
19. vhodným modelem a rozsahem automatizace provozu
20. vytendrováním výhodných cen energií a ostatních vstupů nezbytných pro provoz

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

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

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

## 9 PROVOZOVÁNÍ PROJEKTU

### 9.1 Přípravná fáze

---

Již na počátku projektu je však nutné definovat některé základní parametry:

- Provozovatel do budoucna a případná forma nájmu?
- Řešení možnosti odpočtu DPH?
- Záměr provozu s restaurací/občerstvení?
- Cenová politika – občané x turisté x cenová úroveň x konkurence?
- Možná výše investice?
- ... atd.

Následně lze zahájit přípravnou fázi, kde 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
- technickoprovozní 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 / místostarosta 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, případně někdo z provozovatelské organizace, 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.

## **9.2 Provozní model**

---

Záměrem města je, aby provoz rekonstruovaného krytého bazénu nebo nového projektu nadále zajišťovala městská společnost TEPVOS, s.r.o., která dlouhodobě provozuje stávající zařízení a disponuje potřebným know-how, personálním zázemím i místní organizační kontinuitou.

### **Základní principy modelu:**

- **Jeden provozovatel – TEPVOS:** jednotné vedení, jednotný rezervační a pokladní systém, společný provozní řád a koordinace směn napříč plaveckou částí, relaxační zónou, saunovým světem a letním koupalištěm.
- **Střediskové řízení:** doporučené členění na střediska 01 Plavecký bazén, 02 Relaxační část, 03 Saunový svět, 04 Letní koupaliště, 05 Gastro (pronájem/koncese), 06 Služby a pronájmy. Každé středisko má vlastní plán tržeb a nákladů, sdílené režie se rozpouštějí dle klíčů (m<sup>2</sup>, hodiny provozu, spotřeby).
- **Synergie a efektivita:** TEPVOS využije existující provozní zkušenosti, lokální znalost poptávky a možnost optimalizovat personální obsazení, nákupy a servis technologií. Model minimalizuje náběhové riziko po otevření nové části a umožní pružněji řídit ceny a kapacity napříč zónami.

### **Externí partneři a pronájmy:**

Vybrané doplňkové činnosti mohou být efektivně zajištěny formou pronájmu/koncese externím partnerem (zejména občerstvení, masáže, ...). Smlouvy budou obsahovat jasná kritéria (otevírací doby, kvalita služeb, hygienické standardy, cenová politika v souladu s areálem) a transparentní model sdílení tržeb.

### **Sdílené podpůrné služby:**

Účetnictví, personalistika, nákup, marketing, IT, BOZP/PO, revize technologií a správa objektu budou primárně zajišťovány v rámci TEPVOS; specializované činnosti (např. vybrané revize, servis technologií, školení plavčáků) lze částečně outsourcovat na základě rámcových smluv.

### **Shrnutí přínosů zvoleného modelu:**

Kontinuita provozu a personálu, nižší provozní a tržní riziko v prvních letech, lepší využití synergií mezi středisky (cross-selling, sdílené směny, společný marketing), jednotná zákaznická zkušenost a jednodušší koordinace s městskou infrastrukturou a navazujícími službami.

Tento model zároveň zachovává možnost pružně zapojovat externí partnery tam, kde to dává ekonomický a provozní smysl.

## 9.3 Provozní fáze

---

### 9.3.1 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.

V pracovní dny bude dopoledne probíhat plavecká výuka, případně nějaký den dle vytížení drah může být i souběh s plaváním veřejnosti.

### 9.3.2 Personál

Před otevřením bazénu bude nezbytné sestavit nový tým lidí, kteří budou zajišťovat budoucí provoz. Lze využít s velkou výhodou stávajícího personálu, který však během rekonstrukce musí najít jiné uplatnění a postupně se s přípravou dokončení rekonstruovaného bazénu bude vracet na původní pozice. Ve variantě nového projektu by personál jen s krátkou odstávkou přešel z jednoho objektu na druhý. To bývá obvykle velká výhoda, jelikož je kvalifikovaný personál stále k dispozici.

Časově s ohledem na termín otevření bazénu je vždy vhodné, aby vedoucí bazénu byl účasten celé fáze přípravy a realizace projektu, případně nastoupil minimálně 6 měsíců (optimálně 1 rok) před otevřením a byl účasten dokončování objektu a zároveň připravoval rozjezd zařízení. Zároveň by měla být řešena zastupitelnost vedoucího bazénu např. pověřeným pracovníkem z města či ideálně provozním manažerem.

Strojníci by měli nastoupit cca 3 měsíce před otevřením a ostatní provozní personál – plavčíci, recepce, úklid cca 1 měsíc před otevřením.

Je nutné tento personál řádně vybrat, zaškolit a připravit do provozní etapy, aby již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

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.

Dále dle pozice speciálními školeními odpovídající činností, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde je představení modelu organizační struktury a požadovaných pozic pro zajištění provozu zařízení.

### Pracovní pozice

Zde je proveden model nutných pozic pro zajištění chodu zařízení v navržené otevírací době a při očekávané návštěvnosti v porovnání se stávajícím stavem.

Personál	středisko bazén	Počty	2024	rozšíření
	vedoucí		1	1
	provozní		1	1
	asistentka		1	1
	účetní		1	1
	pokladní HPP		2	2
	pokladní brigádníci		0	0
	plavčíci HPP		10	12
	palvčíci brigádníci - občasná výpomoc		4	4
	strojníci		2	2
	údržba		1	1
	úklid		3	4
	sauny			
	instruktoři plavání - viz plavčík			
	ostatní (cvičitelé fitness cca 20 hod/měs)		4	4
	<b>středisko sauna</b>			
	recepce		2	2
	úklid		0,5	1
		CELKEM osob	<b>32,5</b>	<b>36,0</b>

Tabulka 9 - Pracovní pozice

### 9.3.3 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.

V případě rekonstrukce by se ve velké míře využívalo stávající vybavení. V případě nového projektu by se většina vybavení pořizovala nově pro provozní potřeby v novém objektu.

Pro nový projekt se obvykle připravuje proces pro otevření, kterému se říká „pre-opening“.

Na něj se sestavuje harmonogram a rozpočet. Tento rozpočet obsahuje 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.

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

Je nutné pořídit prvotní vybavení, které nedodává stavba. Jedná se především o vybavení kancelářskými prostředky, zdravotnickými pomůckami a materiál, úklidovým materiálem a prostředky, oblečením personálu, vybavení čipy, vybavením dílny a prostředky na základní údržbu areálu apod. Zde je potřeba uvažovat s cca 1 mil. Kč.

Dále musí být rozpočet na základní marketing projektu před otevřením. Jde zejména o náklady na vytvoření grafického manuálu projektu, tiskových materiálů, webu bazénu a následných kampaní, rozpočtu na prezentaci projektu formou dní otevřených dveří, soutěží, navigace k areálu apod. Rozpočet na úvodní prezentaci projektu je cca 0,5 mil. Kč.

Nutné je uvažovat s náklady na poradenství např. právní při vytváření smluvní dokumentace, pracovně právních předpisů, provozního poradenství vč. školení apod. Předpoklad je ve výši cca 0,5 mil. Kč.

Dále již budou nabíhat personální náklady. U většiny personálu 1 měsíc před otevřením. U strojníků 3 měsíce před otevřením a vedoucího např. až 12 měsíců před otevřením.

Náklady personální a ostatní by byly cca 1,5 mil. Kč.

Od převzetí bazénu do jeho otevření bude již provozovatel hradit veškeré náklady sám, a přitom bude bez příjmů. Z tohoto důvodu je nutné uvažovat s cca 2měsíčními náklady na energie v tomto rozpočtu pre-openingu, tj. cca 1 mil. Kč (záleží na termínu otevření v sezoně)

**Celkem náklady na pre-opening budou cca 4 - 5 mil. Kč.**

Dále je vhodné provozovatelskou společnost, pokud bude vlastněna městem, vybavit kapitálem na překlenutí cash-flow při rozjedu zařízení na období alespoň 2 měsíců.

## 10 ANALÝZA TRHU

### 10.1 Základní informace o trhu

---

#### 10.1.1 Základní informace o trhu – 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 aktuálně cca 95 % bazénů a koupališť v ČR je v provozních ztrátách a jen cca 5 % bazénů a koupališť dosahují provozní „nulu“ či zisk. Nyní je to především dáno skokovým nárůstem cen energií, ale i cenovou politikou a nabídkou služeb.

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 obvykle 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.). Pak tam lze dosáhnout zisk, a to včetně ve veřejných, které jsou zároveň dobře manažersky řízeny.

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

Dotace se pohybují okolo 1,0 – 10,0 mil. Kč ročně u bazénů velikosti 25 m. U bazénů s délkou 50 m bývá provozní dotace převážně i přes 10 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, kde je znát i vliv budování privátních bazénů na zahradách.

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 zpět do oprav a dalšího rozvoje zařízení.

Snahou je vždy navrhnout zařízení tak, aby samotný provoz zařízení byl minimálně ztrátový, respektive se zlepšil nový stav oproti původnímu.

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

25 m – celkem 87 plaveckých bazénů

Z toho	10 drah – 1 (napříč 50 m bazénu)
	8 drah – 6
	6 drah - 72
	5 drah - 5
	4 drah - 7

Dále jsou různé menší školní bazény, bazény v lázeňských domech, hotelích apod.

### **10.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí**

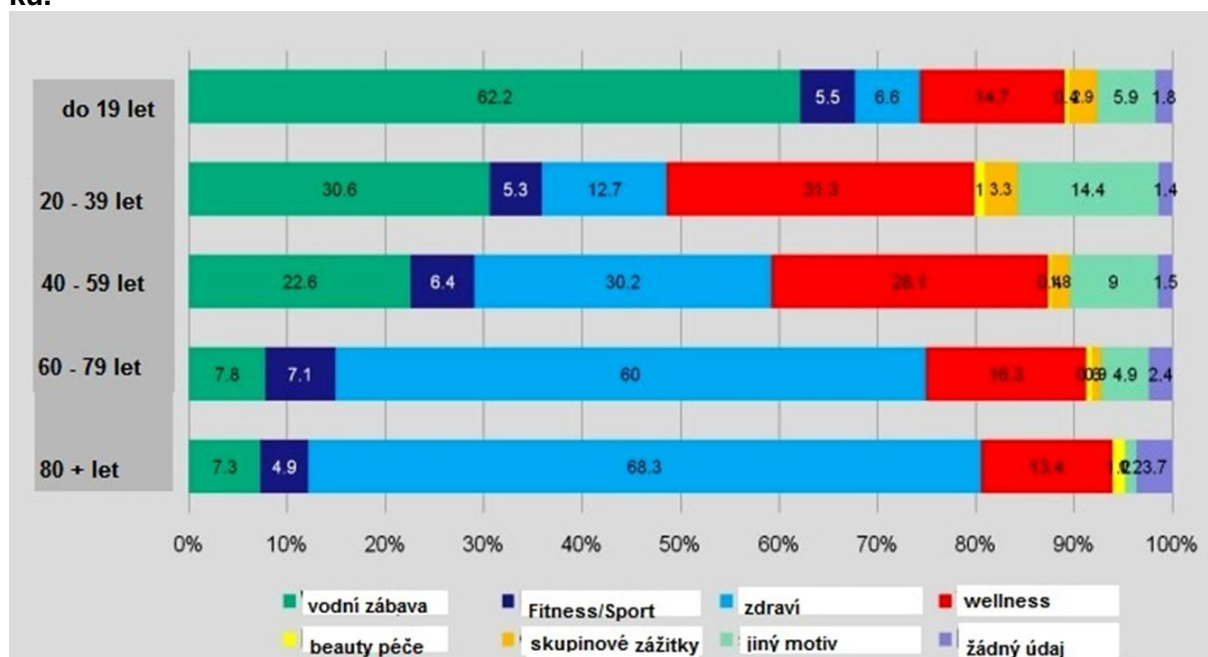
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především z Německa a Rakouska.

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

U saunování je rozdíl od zahraničí v České republice především v tom, že zde v těchto saunových zařízeních převažují především mladší návštěvníci na rozdíl od zahraničí, kde jsou povětšinou starší návštěvníci. Jsou však i moderní trendové koncepty, které oslovují v zahraničí mladší generaci.

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

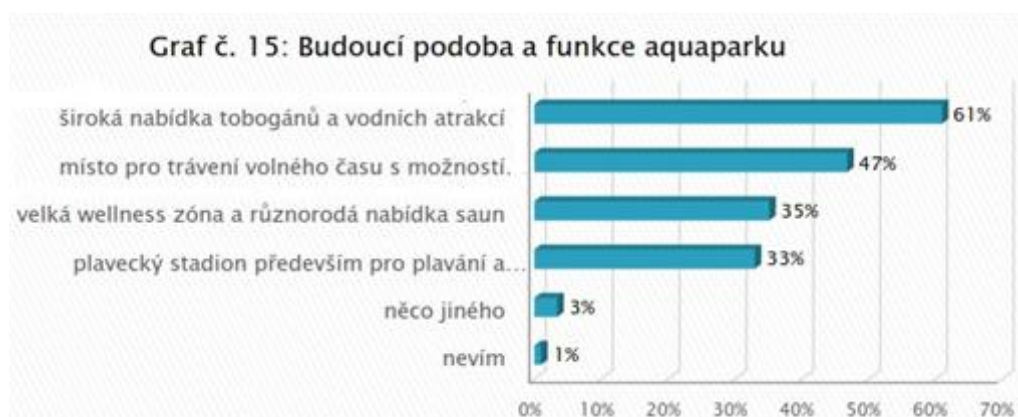
Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.



Obrázek 61 – 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 několika mála měst, které připravují 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 62 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj: Anketa Města Příbram)

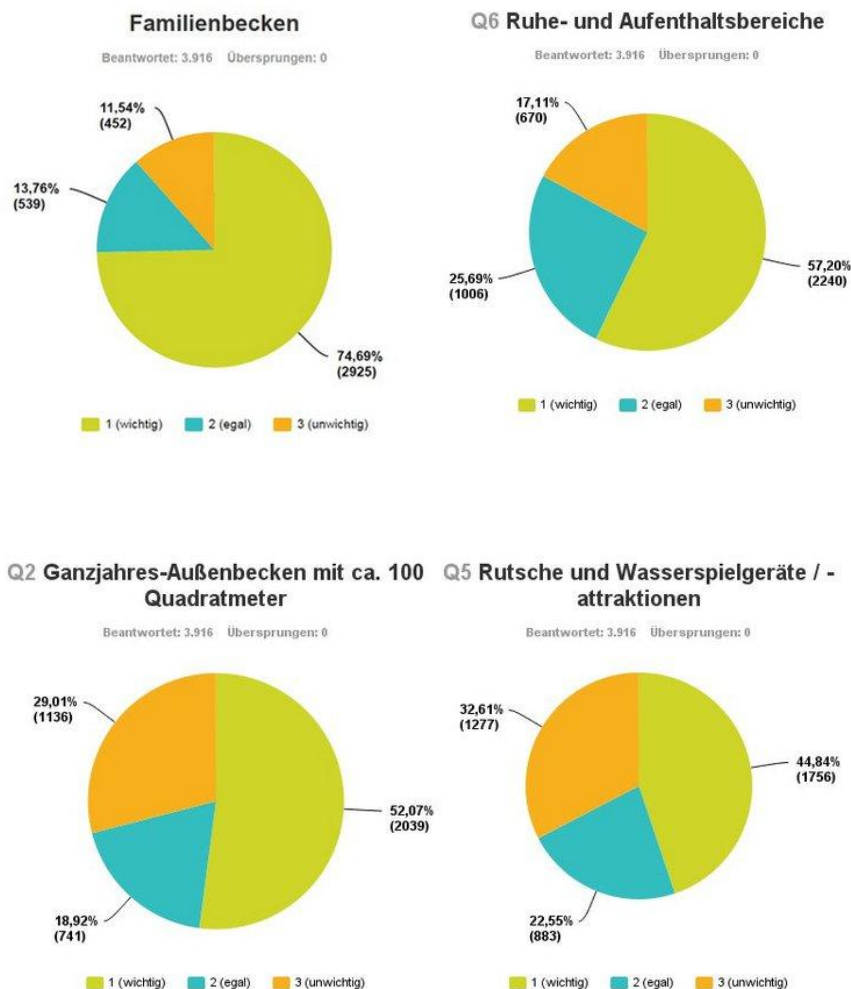
Z výsledků ankety v Příbrami plyne zájem zákazníků především o zábavu a relaxaci. Chtěli by místo pro trávení volného času a dle různých věkových kategorií preferují buď atrakce nebo wellnessově orientované prostředí bazénů s teplou vodou a s dostatečným místem pro odpočinek (lehátka) či kvalitní Saunový svět. bohužel v první etapě se má realizovat jen první část s vodní zábavou.

Dále pro ukázkou uvádím informace z ankety v Německu prováděné pro nový projekt ve městě Pfaffenhofen s cca 23 000 obyvateli, kde stavba krytého bazénu byla po mnoho let na seznamu přání občanů Pfaffenhofenu. V referendu v roce 2016 většina obyvatel hlasovala pro to, aby nebyl vybudován čistě sportovní a školní bazén, ale kombinované zařízení.

#### Závěry ankety:

Rodinný bazén je důležitý pro 74 % respondentů (pro 11,5 %: nedůležité), odpočinkové a rekreační oblasti byly považovány za důležité pro 57 % (pro 17 %: nedůležité), celoroční venkovní bazén o 52 % (pro 29 %: nedůležité). 45 % považuje za důležité v novém zařízení – atrakce, skluzavky a vodní hry (pro 33 %: nedůležité), saunu a páru 42 % (pro 35 %: nedůležité). Téměř 57 % dotázaných hlasovalo pro klasickou gastronomii pro volný čas.

Anketu vyplnilo 3916 občanů města.



Obrázek 63 - Anketa v Pfaffenhofen v Německu v roce 2016 (zdroj. [www.pfaffenhofen.de](http://www.pfaffenhofen.de))

Obecně německý a rakouský trh, a jeho standardy musím být i minimálním standardem pro nově koncipovaný projekt v České republice, jelikož se uvedené trendy projevují i v České republice. Z tohoto důvodu je zde i jedna německá anketa uvedena.

### Shrnutí požadavků zákazníků

Zákazníci v daného tytu projektu očekávají komplexní nabídku služeb vodní zábavy a relaxace doplněnou o služby saunového světa. Dále je zde jako doplňková služba očekávaná možnost plavání a provázanost na letní areál či venkovní zónu.

Nově koncipované zařízení má zákazníkům umožnit delší pobyt, a proto zde zákazníci vyžadují kromě atrakcí i možnosti pro pasivní odpočinek a doplňkové služby jako občerstvení, masáže apod.

Zároveň u bazénů očekávají teplou vodu, případně u části z nich další přidanou hodnotu jako např. slanou vodu či termální.

U řešení nového aquacentra je pak nutné klást důraz na propojení s venkovním prostorem, který by měl vytvořit velmi příjemné a odpočinkové prostředí, zvláště pak pro saunovou zahradu.

Při řešení náplně nových zařízení je však nutné zohlednit konkurenci v okolí a následně upravit skladbu náplně tak, aby respektovala konkurenci a byla zároveň pro konkrétní místo smysluplná. Není smysluplné za každou cenu mít projekt, který kopíruje nedaleký konkurenční projekt. Naopak je potřeba hledat v daném místě tržní příležitosti – USP projektu neboli Unique Selling Proposition. To znamená „to, co má náš projekt a ostatní ne“.

Toto je ideální požadavek na řešení kombinovaného aquacentra, které je však také investičně nejnáročnější a pro naplnění potřebuje zajímavou spádovou oblast.

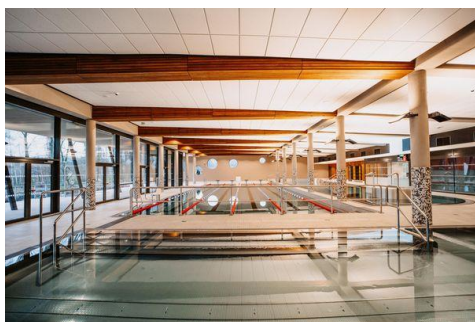
## 10.2 Ukázky řešení nových plaveckých bazénů v zahraničí a České republice – bazény 25 m

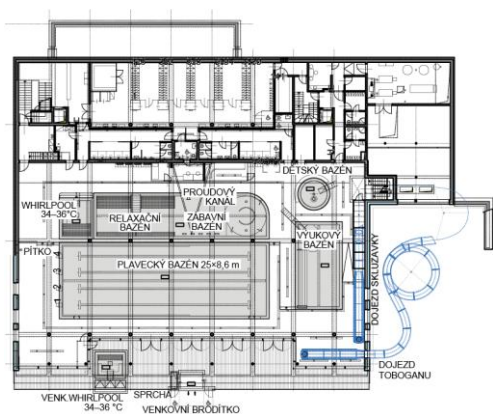
---

### 10.2.1 Ukázky řešení nových plaveckých nebo kombinovaných areálů v České republice

Pro ukázkou je zde uveden i příklad řešení nových plaveckých nebo kombinovaných bazénů v České republice, která se v poslední době otevřely, staví se nebo se plánují.

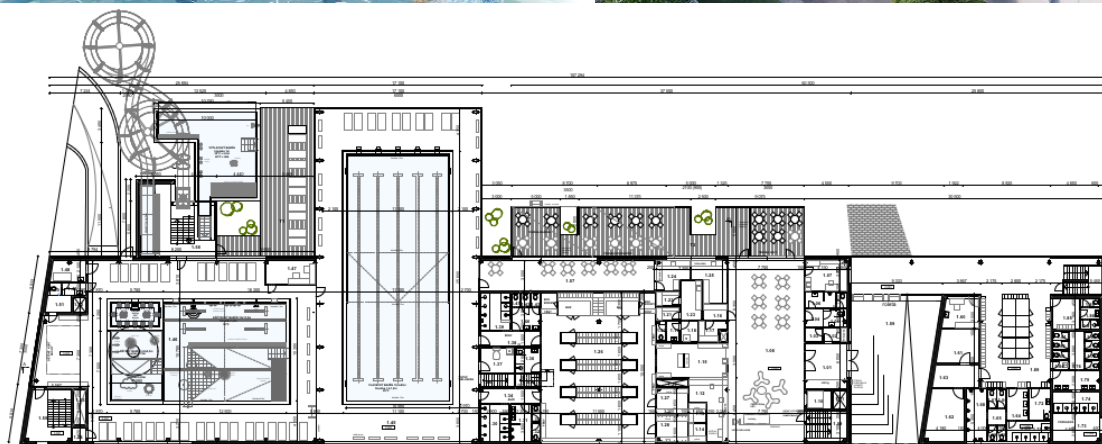
**Vrchlabí** (12 400 obyvatel) – 25 x 8,6 m a hl. 1,2 - 1,6 m, 4 plavecké dráhy, dětský bazén 50 m<sup>2</sup>, hl. 0,5 – 1,8 m, dětské brouzdaliště 8 m<sup>2</sup>, relaxační bazén 100 m<sup>2</sup> hl. 1,2 m vířivka, saunový svět je plánován v etapě 2





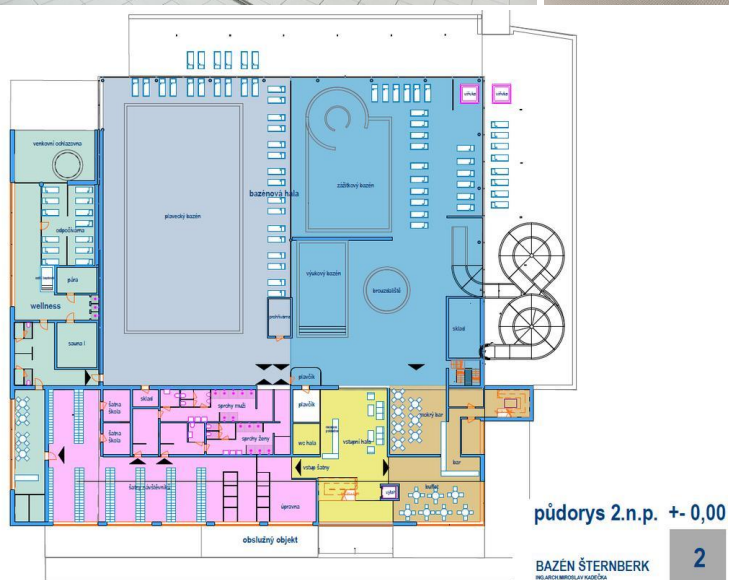
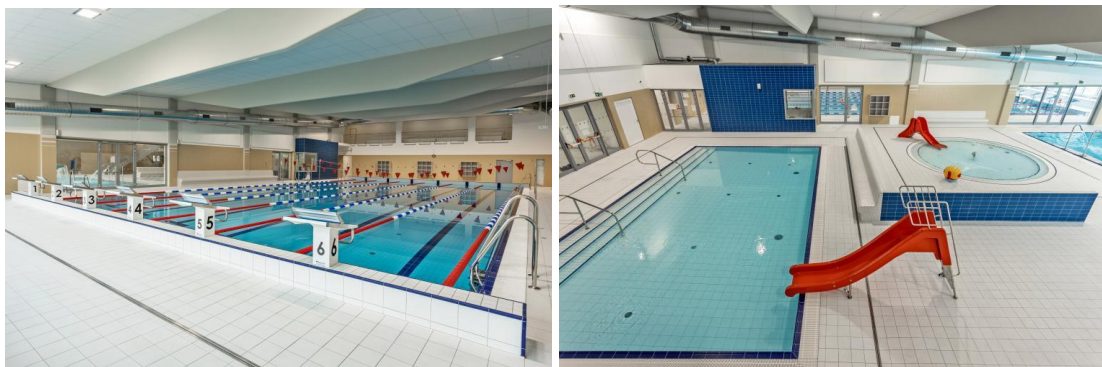
Obrázek 64 – Bazén Vrchlabí (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Kyjov** (11 300 obyvatel) – 25 x 10,5 m a hl. 1,2 - 1,6 m 5 plaveckých drah, víceúčelový bazén 125 m<sup>2</sup> hl. 0,9 – 1,2 m, dětské brouzdaliště 30 m<sup>2</sup>, vířivka, saunový svět 5 kabin, v etapě 2 další sauna a výplavový bazén



Obrázek 65 – Bazén Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

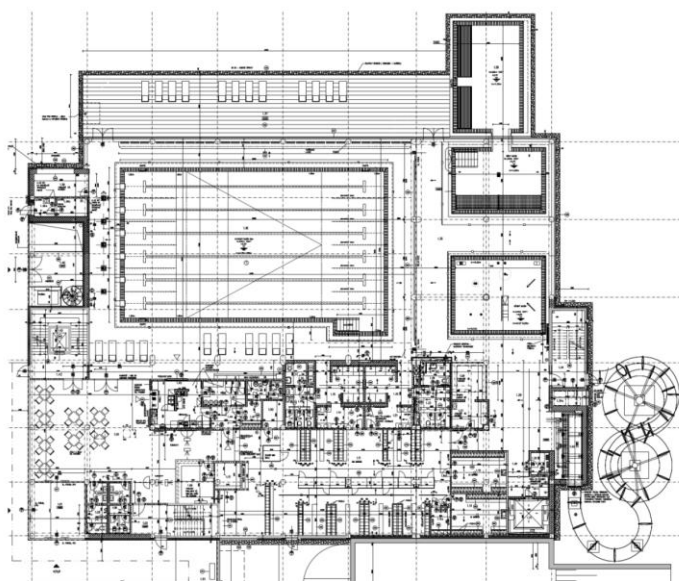
**Šternberk** (13 500 obyvatel) – 25 x 12,6 m a hl. 1,4 - 1,8 m, 6 plaveckých drah, výukový bazén 10 x 6 m a hl. 0,6 – 0,9 m, relaxační bazén 112 m<sup>2</sup>, dětské brouzdaliště 23 m<sup>2</sup>, vířivka, sauna a parní kabina



Obrázek 66 – Bazén Šternberk (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Nymburk** (15 000 obyvatel) – 25 x 12,6 m a hl. 1,2 - 1,8 m, 6 plaveckých drah, výplavový bazén 116,8 m, dětské brouzdaliště 56 m<sup>2</sup>, vířivka, saunový svět 3 kabiny





Obrázek 67 – Nové městské lázně Nymburk (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Krnov** (23 000 obyvatel) – 25 x 16,5 m a hl. 1,2 - 1,6 m, 8 plaveckých drah, víceúčelový bazén 216 m<sup>2</sup>, dětské brouzdaliště 66 m<sup>2</sup>, vířivka, výplavový bazén 73 m<sup>2</sup>, saunový svět 6 kabin, fitness



Obrázek 68 – Nové městské lázně Krnov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Břeclav** (25 000 obyvatel) – 25 x 12,6 m, 6 plaveckých drah, výukový bazén 10 x 6 m a hl. 0,6 – 0,9 m, relaxační bazén 135 m<sup>2</sup>, vířivka, saunový svět 5 kabin



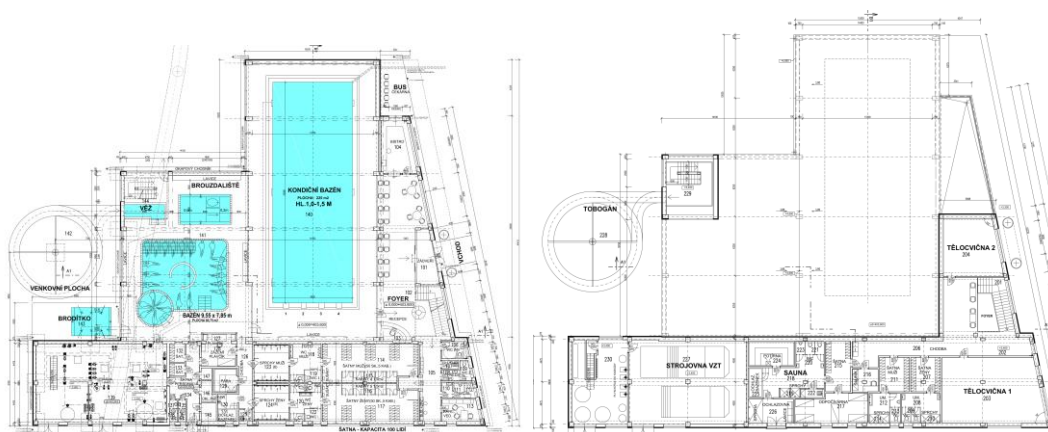
Obrázek 69 – Bazén Břeclav (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Litvínov** (23 000 obyvatel) – 25 x 12,6 m a hl. 1,4 - 1,8 m, 6 plaveckých drah, relaxační bazén 80,6 m<sup>2</sup>, dětské brouzdaliště 41 m<sup>2</sup>, vířivka, 5 kabin saun a pár



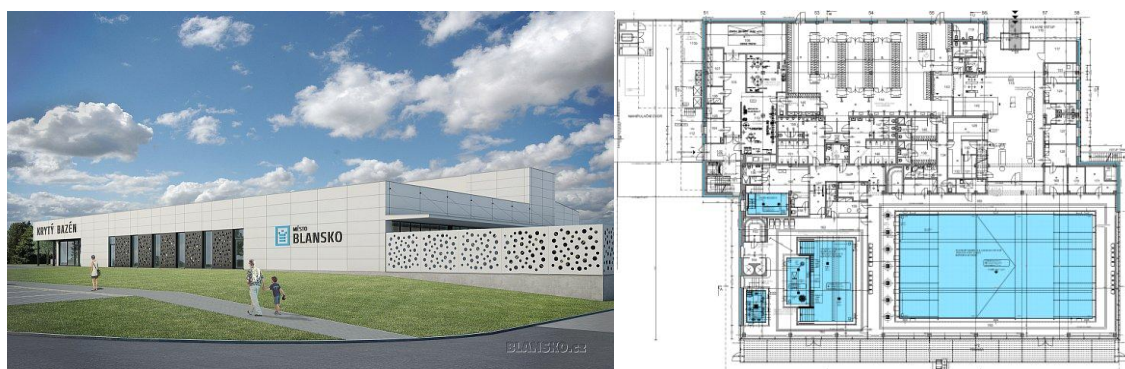
Obrázek 70 – Bazén Litvínov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Česká Ves** (2300 obyvatel) – 25 x 8 m a hl. 1,2 - 1,6 m, 4 plavecké dráhy, relaxační bazén 66,75 m<sup>2</sup>, dětské brouzdaliště, vířivka, 1 sauna



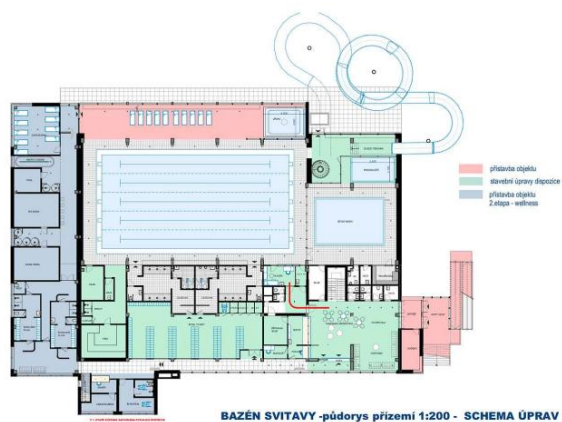
Obrázek 71 – Bazén Česká Ves (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Blansko** (20 000 obyvatel) – 25 x 18 m a hl. 1,2 - 1,8 m, 8 plaveckých drah, relaxační bazén 119 m<sup>2</sup>, dětské brouzdaliště 9 m<sup>2</sup>, vířivka, parní kabina



Obrázek 72 – Bazén Blansko (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

**Svitavy** (16 000 obyvatel) – 25 x 12,0 m a hl. 1,2 - 1,7 m, 6 plaveckých drah, výukový bazén 9 x 6 m a hl. 0,6 – 0,9 m, dětské brouzdaliště, vířivka, 2 parní kabiny



Obrázek 73 – Bazén Svitavy (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

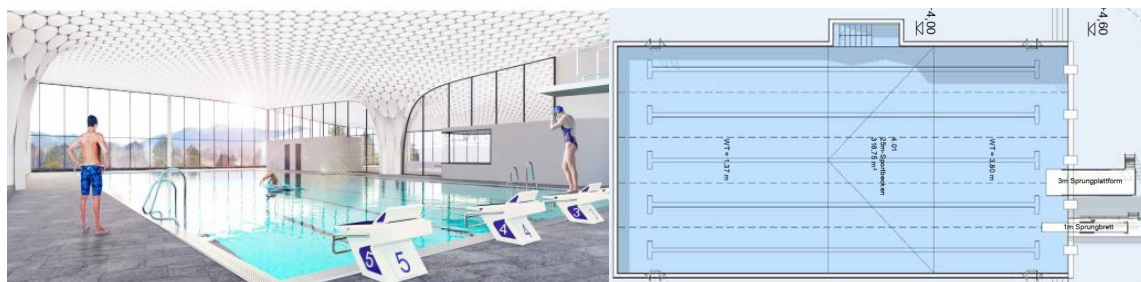
### 10.2.2 Ukázky řešení nových kombinovaných areálů v zahraničí

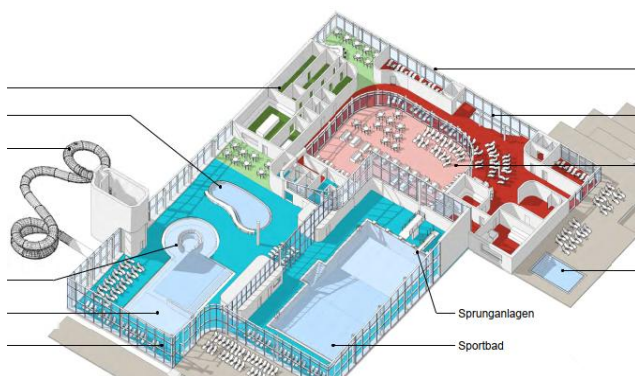
Tyto projekty zahrnují kombinaci části pro plavání, vodní relaxaci a zábavu s tobogány, část saunového světa a většinou i propojení s letním areálem.

Bývá zde samozřejmě i občerstvení a někdy i doprovodné služby jako masáže, fitness apod.

#### Německo – 5 drah

**Penzberg** (16 000 obyvatel) – 25 x 12,67 m a hl. 1,35 - 3,8 m se skokanskou věží, bez tribuny se sezením jen u bazénu, relaxační zóna, saunový svět

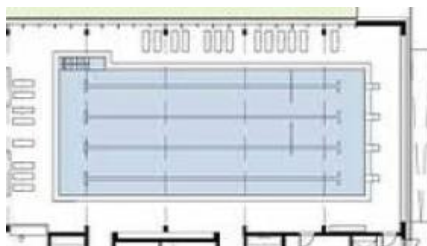




Obrázek 74 - Bazén Penzberg (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Rakousko – 4 dráhy

**Ried am Kries** (12 000 obyvatel) – 25 x 10,35 m a hl. 1,35 – 1,85 m, relaxační 151,5 m<sup>2</sup>, dětský bazén 25,5 m<sup>2</sup>, relaxační zóna, saunový svět



Obrázek 75 - Bazén Ried im Kries (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### 10.3 Analýza konkurence

Vzhledem k parametrům a charakteru projektu je možné vymežit věcně a prostorově relevantní trh jako trh se spádovou vzdáleností do 60 minut, a to ještě v dané lokalitě s významným akcentem na dojezdovou vzdálenost do 15 min s ohledem na náplň zařízení, která je navržena a je velmi obdobná konkurenčním „aquacentrům“.

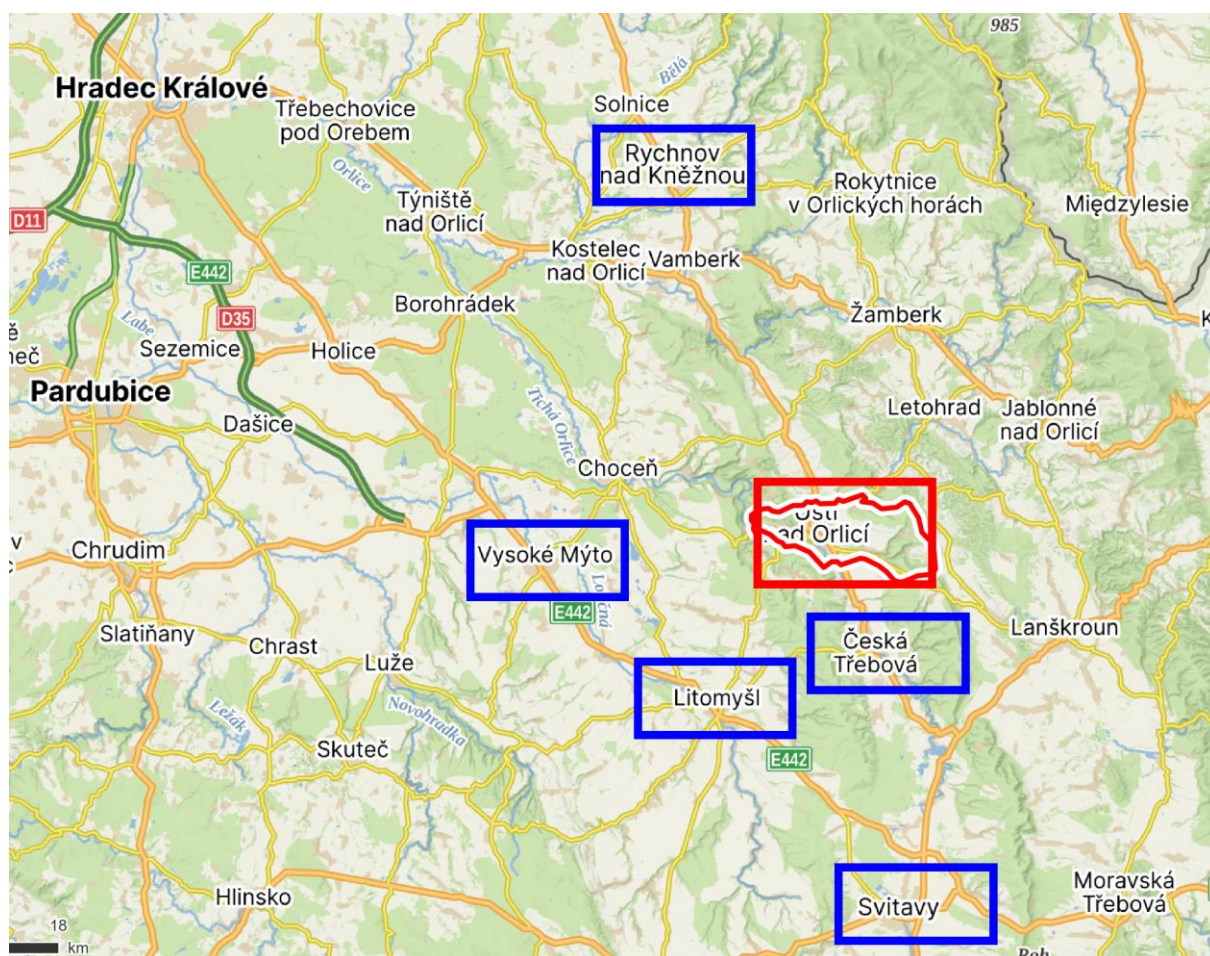
Níže je uveden přehled konkurence, kterou zpracovatel Studie proveditelnosti vnímá jako relevantní v oblasti Ústí nad Orlicí a okolí.

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

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

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

#### Mapa konkurence – kryté bazény



Obrázek 76 – Mapa konkurence (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Konkurence pro krytý bazén:

Hlavní konkurence:

Česká Třebová

Vedlejší konkurence:

Litomyšl

Vysoké Mýto

Svitavy

Rychnov nad Kněžnou

Vzdálenější konkurence:

Pardubice

Hradec Králové

Z hlediska velikosti města a navrženému konceptu řešení bazénu je velmi podobné zařízení v sousední České Třebové, kde se také plánuje rekonstrukce a rozšíření.

## Přehled konkurenčních zařízení:

### Plavecký bazén Česká Třebová

Nyní



Obrázek 77 – Bazén Česká Třebová (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

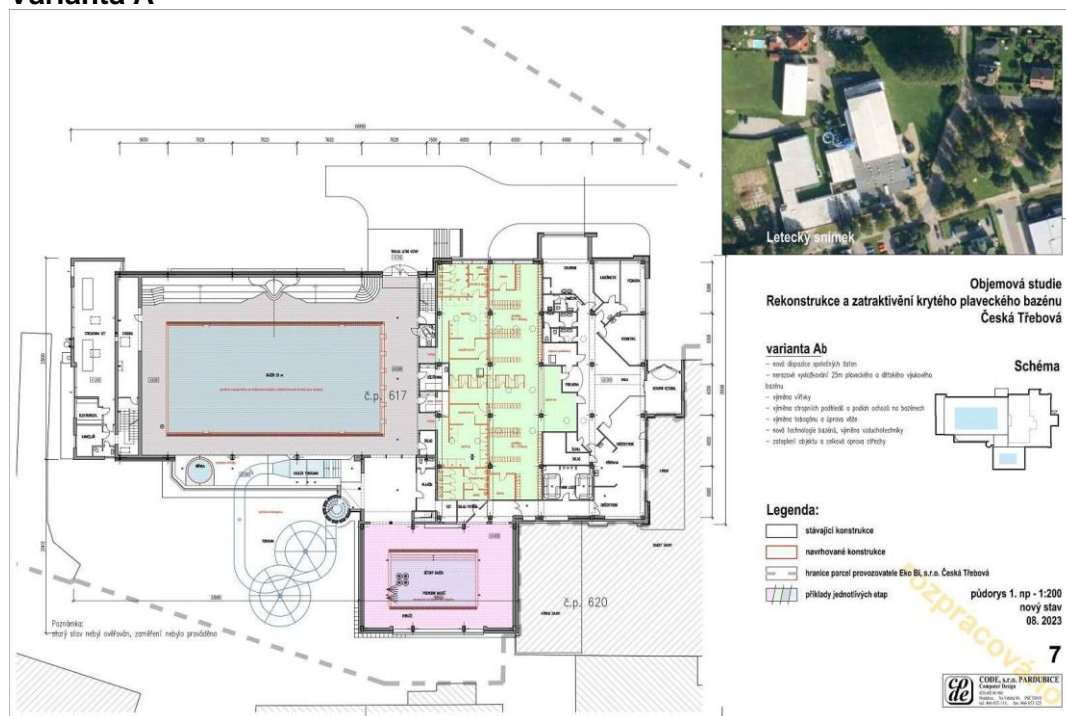
## Jednorázové vstupné

dospělí	150,- Kč/1,5 hodiny
dítě od 6 do 15 let, senior, ZTP	110,- Kč/1,5 hodiny
dítě do 6 let	80,- Kč/1,5 hodiny
dítě od 1 do 2 let	zdarma
dospělí / dítě / senior / ZTP v den narozenin	1,- Kč/1,5 (3) hodiny
dospělí kondiční plavání (5.30 – 8.00 hod)	115,- Kč
dítě od 6 do 15 let, senior, ZTP – kondiční plavání (5.30-8.00 hod)	95,- Kč
Happy Hours - dle rozpisu	120,- Kč / 90,- Kč / 70,- Kč/1,5 hodiny
Kompletní ceník včetně doplňujících informací k dispozici na pokladně plaveckého bazénu.	
Doplatek při překročení časového limitu	2,- Kč / 1 minuta

Tabulka 10 – Bazén Rychnov nad Kněžnou - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Plánovaná rekonstrukce

### Varianta A



Obrázek 78 – Bazén Česká Třebová – rekonstrukce varianta A (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



## Plavecký bazén Litomyšl



Obrázek 81 – Bazén Litomyšl (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Ceník

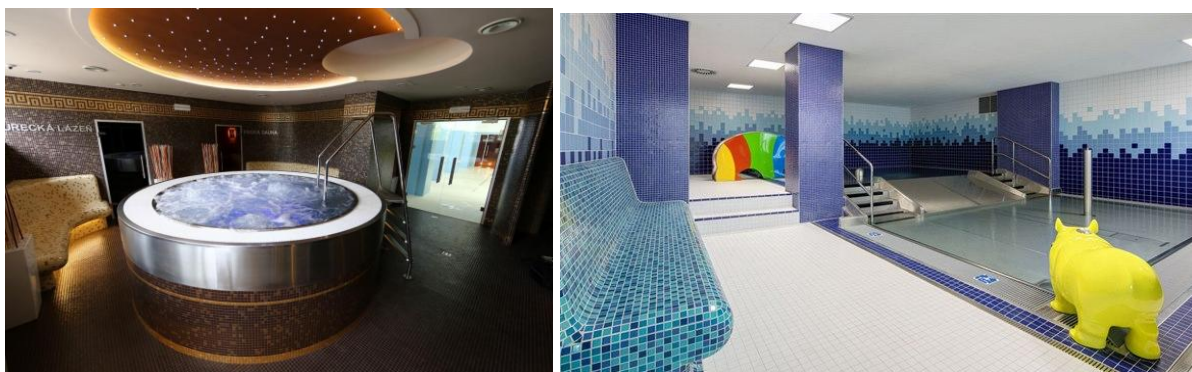
Jednotlivé vstupné 90 min. - doplatek 2 Kč/min navíc

Dospělí		180Kč
Děti	1 - 3 roky*	zdarma
	3 - 6 let*	100Kč
	6 - 15 let*	120Kč
ZTP a senioři nad 63 let**		130Kč
Studenti**	16 - 26 let	140Kč
Rodiny***		-10% ze základní ceny

Tabulka 11 – Bazén Litomyšl - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Plavecký bazén Vysoké Mýto



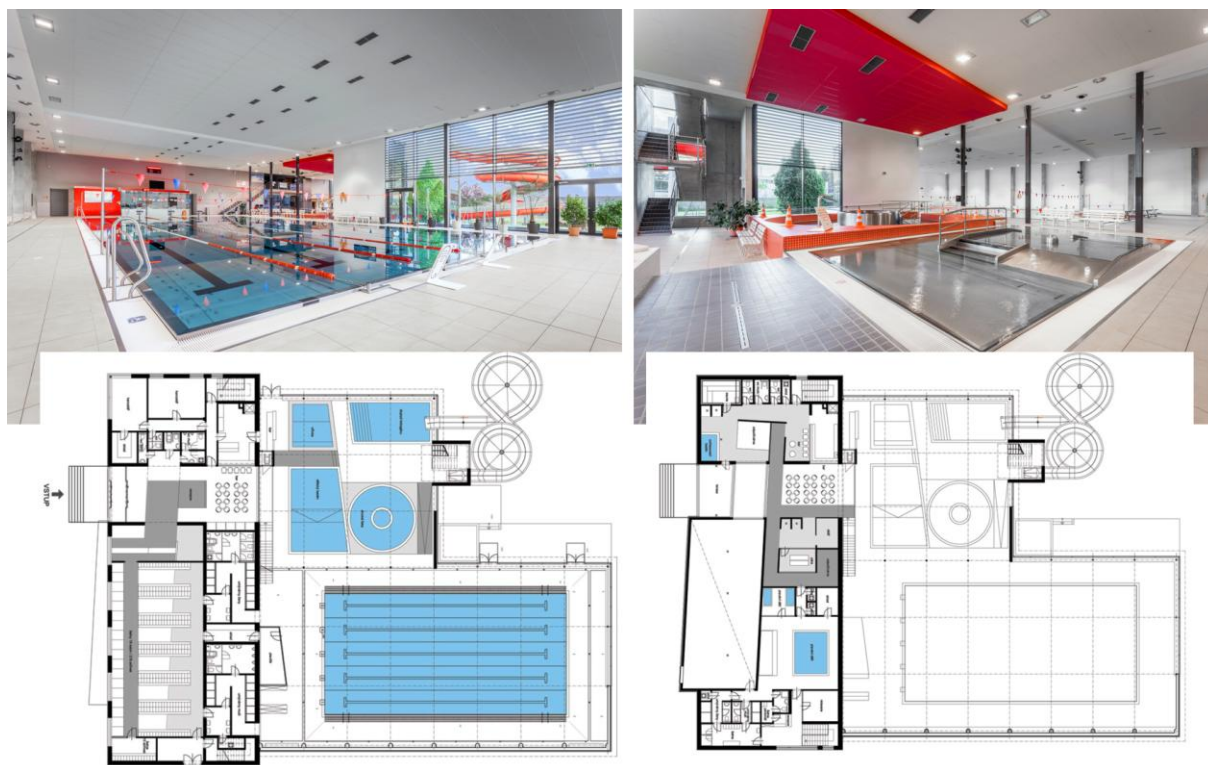


Obrázek 82 – Bazén Vysoké Mýto (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Ceník				
<b>Plavecký bazén</b>				
Do bazénu je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolená tolerance překročení doby je 10 minut. Doplatek za každou minutu je 2 Kč.				
<b>Základní vstupné</b>	<b>1 hodina</b>	<b>2 hodiny</b>	<b>celodenní</b>	
Dítě do 3 let	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA	
Dítě od 3 do 15 let	90 Kč	140 Kč	190 Kč	
Student, senior a ZTP	120 Kč	180 Kč	230 Kč	
Dospělý	130 Kč	200 Kč	250 Kč	
Kondiční plavání	100 Kč	140 Kč		
Vodní aerobik	130 Kč			
Rodinný pas (1 dospělý + 1 dítě)	190 Kč	300 Kč		
<b>Sauna - jednorázové vstupné</b>				
Do prostor saun je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolená tolerance překročení doby je 10 minut. Doplatek za každou minutu je 2 Kč.				
<b>Jednotlivé vstupné</b>	<b>1 hodina</b>	<b>2 hodina</b>	<b>Celodenní</b>	
Dítě do 10 let	110 Kč	140 Kč	190 Kč	
Dítě od 10 do 15 let	130 Kč	160 Kč	210 Kč	
Student, senior a ZTP	200 Kč	250 Kč	300 Kč	
Dospělý	220 Kč	270 Kč	320 Kč	

Tabulka 12 – Bazén Vysoké Mýto - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Plavecký bazén Rychnov nad Kněžnou



Obrázek 83 – Bazén Rychnov nad Kněžnou (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

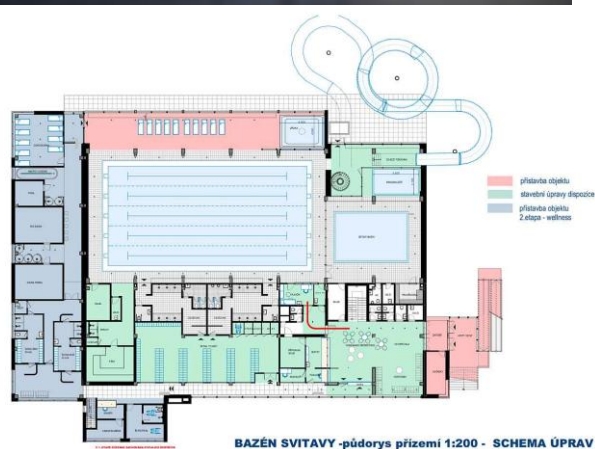
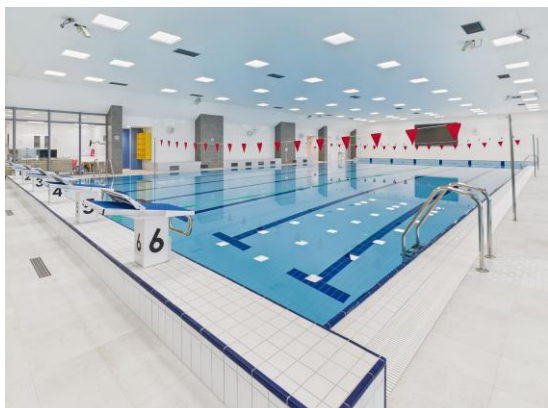
### Základní ceník

Platnost od 31.1.2025

	1 hod.	2 hod.
Děti do 105 cm	10,-	10,-
Děti do 10 let / ZTP	95,-	145,-
Děti od 10 let / studenti / senioři nad 63 let	105,-	165,-
Dospělí	125,-	205,-
<b>Relaxační zóna</b>	<b>50,-</b>	

Tabulka 13 – Bazén Rychnov nad Kněžnou - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Plavecký bazén Svitavy



Obrázek 84 – Bazén Svitavy (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Ceník vstupného

kategorie	60 min (Kč)	120 min (Kč)	věk/podmínky/poznámka
dospělí základní vstupné (ZV)	135	195	18 – 65 neprokazuje se
děti*)	95	140	3 – 15 prokáže se dokladem – průkaz pojištění
student	110	160	15 – 26, od 65 prokáže se dokladem – ISIC, OP, průkaz pojištění, index
senior	110	160	prokáže se dokladem – ISIC, OP, průkaz pojištění, index
ZTP	100	150	prokáže se dokladem – průkaz ZTP, nebo ZTP/P
ZTP/P	0	0	prokáže se dokladem ZTP/P doprovod bez vstupu do vody (postižený + doprovod bez vstupu do vody má vstup zdarma)
	95	140	prokáže se dokladem ZTP/P doprovod se vstupem do vody (postižený zdarma + doprovod se vstupem do vody dle sazebníku)

Tabulka 14 – Bazén Svitavy - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Výše byla popsána přímá konkurence novému zařízení v Ústí nad Orlicí, a to s ohledem na spádovou oblast.

Za vzdálenější konkurenci lze považovat projekty v Pardubicích a Hradci Králové.

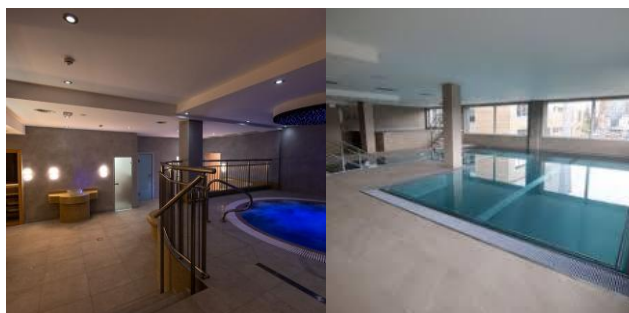
### Základní porovnání konkurence

Lokalita - obyvatel	Zařízení	Plavání	Vodní relaxace a zábava	Wellness / sauny	Letní koupaliště
<b>Česká Třebová - 15000</b>	Krytý plavecký bazén	25 m bazén, 6D	vířivka, dětský bazén, tobogán ~80 m	parní komory	
<b>Litomyšl - 10500</b>	Městský bazén	25 m, 5D, hl. 1.2–1.8 m	dětský bazén, vířivka (≈25 os.), výplavový bazén, tobogán 65m	parní lázeň	Plovárna Litomyšl: 50 m
<b>Vysoké Mýto - 12500</b>	Krytý plavecký bazén + wellness	25 × 10 m, 5D nerez, posuvné dno (plocha 250 m <sup>2</sup> )	tobogán, brouzdaliště	finská, parní, bylinná, sněžná komora	Tyršova plovárna: 50 × 12 m + velká rekreační nádrž
<b>Choceň - 8600</b>					Městské koupaliště: 50 m + 25 m, tobogán
<b>Rychnov n. Kn. - 11400</b>	Plavecký bazén + relax	25 m, 5D, tobogán ~65 m, divoká řeka	vířivka, dětská zóna	finská sauna ~30 os., 2× parní, venkovní terasa	městské letní koupání (menší)
<b>Lanškroun - 9800</b>	FOREA – wellness			2× finská, parní/aroma, kneipp, ochlaz. bazének, okamžitá kapacita ~26 os.	
<b>Žamberk - 5800</b>	Aquapark (léto)				plavecký bazén + 2× tobogán 79 m a 83 m, kamikadze 50 m, kapacita ~1000 os.
<b>Svitavy - 16000</b>	Krytý bazén (po rekonstrukci 2025)	25 m, 6D, dětský výukový bazén	velká vířivka, interaktivní tobogán 85 m	2× parní, relax zóna	letní koupaliště v areálu

### Konkurence v oblasti wellness – místní Vítal svět

Jedná se o wellness středisko v rámci rehabilitační kliniky v Ústí nad Orlicí.

Nabízí prostory vodoléčby s bazénem a vířivkou. Saunová část nabízí Finskou saunu, Orlický brloh (parní kabina), Římskou páru, Infra kabinu.



## Provozní doba pro veřejnost

Pondělí:	Zavřeno
Úterý:	Zavřeno
Středa:	Zavřeno
Čtvrtek:	Zavřeno
Pátek:	18:30 - 21:30
Sobota:	14:30 - 17:30 18:30 - 21:30
Neděle:	14:30 - 17:30 18:30 - 21:30

## Cena

Cena jednoho tříhodinového rehabilitačního cyklu je 500,- Kč za osobu. V době večerního provozu je možná pouze platba kartou.

Možnost zapůjčení prostěradla nebo osušky. (50Kč za kus)

Možnost zakoupení Dárkových poukazů.

Tabulka 15 – Vital center - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Přímá konkurence – hodnocení:

- v okolí další 3 plavecké bazény
- mnoho příležitostí pro letní koupání v okolí
- závodní plavání má silnější tradici v sousední České Třebové
- koncepčně žádný bazén není řešen příliš pro odpočinek a delší pobyty
- málo atraktivní nabídka pro saunování, všude taková „klasika“
- v místě konkurenční VITAL svět z hlediska wellnessových služeb
- zajímavé příležitosti pro relaxaci v Pardubicích
- zařízení jsou obecně novější s výjimkou České Třebové
- zařízení poskytují především služby pro plavání
- menší soustředění na kombinaci služeb pro kondiční plavání a relaxaci, pokud ano tak se obě funkce ruší
- v relaxačních bazénech voda jen většinou jen do 30 °C
- nabídka wellness služeb – především málo kapacitní „bazénové“ sauny s kapacitou kolem do 30 osob
- zóny plavání a relaxace jsou vždy v jedné placené zóně, pak jsou nízké ceny za relaxaci a vodní zábavu

### **Nepřímá konkurence – hodnocení:**

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

## 11 MARKETING PROJEKTU

Ústí nad Orlicí leží na pomezí Podorlicka a Orlických hor, v dobré dostupnosti regionálních silničních i železničních tahů. Město má stabilní spádovost z okolních obcí a přirozeně obsluhuje každodenní dojížděku za školou, prací i službami. Ubytovací kapacita ve městě je spíše střední, výraznější nabídka se koncentruje v širším okolí směrem k Orlickým horám a dalším turistickým oblastem.

V blízkosti města je pestrá nabídka rekreačních cílů – od pěší turistiky a cyklovýletů v podhůří přes rozhledny, zámky a historická města až po zimní aktivity v horách. Velmi silným návštěvnickým segmentem jsou rodiny s dětmi, které do regionu přijíždějí celoročně, s vrcholem v letní a zimní sezóně. Pro tuto skupinu však dosud chybí širší, celoročně atraktivní nabídka vodní relaxace a zábavy.

Plánovaná přístavba relaxační části krytého bazénu nebo vznik nového Aquacentra, vždy za vzniku zážitkového saunového světa představují logické doplnění služeb pro místní obyvatele i návštěvníky.

Případně nové Aquacentrum u areálu letního koupaliště zároveň umožní funkční provázání letní a celoroční nabídky – včetně možnosti sezónního průchodu přes turniket – a tím prodloužení délky pobytu ve městě i v mimosezóně (špatné počasí, podzim/jaro).

Aquacentra obecně patří do zážitkové turistiky a posilují „pobytovej“ destinace: kombinace plavání, teplé vodní relaxace a saunování zvyšuje denní útratu návštěvníků a motivuje k přenocování. V kontextu Ústí nad Orlicí tak rozšíření bazénu a vznik saunového světa mohou významně zkvalitnit volnočasovou nabídku města, podpořit návštěvnost v období mimo hlavní sezóny a přinést pozitivní efekt i dalším službám ve městě (gastronomie, ubytování, sportoviště).

### 11.1 Marketingová strategie

---

Posláním projektu je vytvořit sportovně – relaxační zařízení pro město Ústí nad Orlicí, které bude cílit i na zákazníky spádové oblasti – obyvatele a turisty.

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

Především je, ale nové aquacentrum zacíleno a koncipováno tak, aby zajistilo možnost relaxace či zábavy (vodní a saunové) se zaměřením na rodiny s dětmi, a na klientelu, která vyhledává pasivní rekreaci a odpočinek, v prostředí nabízející „teplou vodu“. Aquacentrum, ale nabídne vyžití nejen zmíněným cílovým skupinám, ale širokému spektru zákazníků všech věkových skupin.

Toto zaměření je dáno tím, že stávající plavecký bazén poskytuje služby převážně sportovní a segment vodní zábavy a relaxace ve městě v daném měřítku doposud chybí, respektive je minimální.

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

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

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

- Plavecký bazén
- Výukový bazén - jen případná možnost, tyto služby zajišťovány ve víceúčelovém bazénu
- Relaxační a Dětskou zónu s možností i pobytu ve venkovní části
- Tobogán
- Saunový svět s vnitřní a venkovní částí
- Fitness – jen případně jako doplněk služeb jako je tomu doposud
- Masáže
- Gastro
- Venkovní zahrada s možností letního koupání v areálu letního koupaliště ve variantě nového areálu

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

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

Zároveň tyto služby očekávají turisté v lokalitě jako standard a jsou jedním z důvodů k návštěvě zařízení či návštěvě lokace samotné a přispívají k prodloužení pobytu v místě.

I cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v místě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence. Pro místní občany je pak možnost získávat slevy na vstupném formou např. abonentních programů apod.

Nové zařízení vytvoří velmi zajímavá kombinace služeb, která bude schopna obsloužit průběžně během roku, ale i v průběhu dne široké spektrum zákazníků.

Celý projekt nového aquacentra by měl mít ambici stát se zajímavým regionálním turistickým cílem.

Pro další postup v projektu je důležité rozhodnutí, jaká varianta řešení projektu by městu vyhovovala.

## 11.2 Marketingový mix 7P

---

### Produkt

Navržené zařízení by mělo být relaxačně-sportovní 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, wellnessově orientovaných zákazníků, seniorům, 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
- Kapacitní odpočinkové plochy
- Zajímavá toboganové atrakce
- Atraktivní dětský bazén + atraktivní atrakce + hrací koutek
- Velký saunový svět s velkou venkovní saunovou zahradou / terasou
- Provázanost jednotlivých středisek
- Možnosti občerstvení
- Možnost parkování
- Propojení s letním koupalištěm

### Distribuční politika (place)

Pro prodej produktů bude sloužit především recepce, jako základní informační a prodejní kanál. Bude zde 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 nyní možnost prodeje on-line produktů na webových stránkách. To se nyní stává velmi důležitý prodejní kanál s ohledem na využívání moderních technologií

zákazníky a do budoucna bude zásadním prodejním kanálem. To jak pro běžného zákazníka, tak i pro předplatitele služeb, kteří využívají zároveň ke vstupu např. náramkové čipy a přímo procházejí turnikety bez odbavení na recepci a s vlastním dobíjením kreditu přes zákaznický účet přes webovou či mobilní aplikaci.

Ve městě a okolí 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 v okolí Ústí nad Orlicí, 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 mimo sezonu, dopolední hodiny a více navštěvované odpolední časy, víkendy apod.

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

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.

Model ceníku také vychází z koncepce ceníku v novém Aquaparku v Kyjově a Vrchlabí.

## Návrh struktury ceníku nových středisek

<b>ZÓNA 2 - nová</b>	135 min	195 min	den
<b>relaxačně-zábavní</b>			
základní vstupné	230	300	510
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	200	260	450
rodina 1+2	530	690	990
rodina 2+1	560	730	1090
další dítě do 15 let	100	130	225

<b>ZÓNA 3 - nová</b>	135 min	195 min	den
<b>saunový svět</b>			
základní vstupné	325	375	525
základní vstupné - abonenti	285	355	425
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	275	325	460
rodina 2 + 2	925	1115	1505

Tabulka 16 – Návrh struktury ceníku nových středisek

### Poznámky

- základní vstupné – dospělý
- zvýhodněné vstupné – studenti, důchodci
- děti od 100 cm zdarma
- rodina - 2 dospělí a 1 platící dítě, druhé dítě za ½ ceny

Ceník je nastaven s ohledem na přepočtení vstupu na 1 minutu tak, aby pro zákazníka vždy bylo vhodnější kupovat delší pobyt. K tomu by měly být školeni personál recepce, aby vhodným prodejním rozhovorem zákazníka přesvědčili k nákupu co nejvyšší vstupenky.

### Propagace (promotion)

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

Již od zahájení výstavby projektu je nutné projekt začít komunikovat a uvádět do povědomí budoucích zákazníků. Je vhodné organizovat např. soutěž o název zařízení apod. Již od začátku projektu je vhodné pořídit samostatné webovské stránky, facebookovou stránku, instagramový účet projektu a sdělovat na těchto komunikačních kanálech informace o postupu v přípravě a výstavbě 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. To vše doprovázené již předprodeji služeb.

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

Je vhodné pořádat soutěže o vstupenky, představovat projekt veřejnosti při různých příležitostech. Využívat soutěže a dárky pro školní děti. Např. soutěž o maskota, školní rozvrhy s motivy aquacentra apod.

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, televizí 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 v češtině, ale i případně v angličtině/němčině.

Současné trendy v marketingu pro dané zařízení jsou zaměřené, ale především na on-line komunikaci. Zde by měla být alokována velká část marketingového rozpočtu.

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

## **Lidé (people)**

U služeb založených na osobních vztazích hrají Zaměstnanci velmi významnou roli.

Pro úspěšné fungování aquacentra je nutné najmout zaměstnance s potřebnými dovednostmi a zájmem pro poskytování služeb v daném typu provozu. Zde se dá vycházet již ze zkušeností provozního týmu, který zajišťuje provoz stávajícího Plaveckého bazénu.

Zároveň Zákazníci se často ve službách aktivně podílejí na celém procesu fungování zařízení, jako i kvalitě poskytovaných služeb. Zákazník může hrát jednu ze tří hlavních rolí – zákazník jako zdroj příjmu, zákazník přispívající ke kvalitě a spokojenosti, zákazník jako konkurent.

## **Procesy (processes)**

Pro daný typ provozu zařízení je vhodné nastavit určitý stupeň standardizace poskytovaných služeb, aby například při obměně personálu byla jednoznačně dány postupy přístupu k návštěvníkům a k zajišťování služeb.

Zároveň vhodně nastavenými procesy se se dá s menšími náklady zajistit bez problémový provoz zařízení.

Tyto procesy a pravidelné školení v nich je pak určitě vhodné pro řešení například některých krizových situací, které v provozu mohou vzniknout.

U některých činností je pak vhodná určitá specializace a individuální přístup k zákazníkům jako např. pro zajišťování služeb SPA (masáže apod.).

## **Věcné vybavení (physical evidence)**

Zahrnuje prostředí, kde je služba poskytována a kde se poskytovatel služby a zákazník dostávají do vzájemné interakce.

Je to prostředí, které musí na zákazníka působit příjemně, čistě, bezpečně a zákazník to takto musí vnímat.

Zároveň do této kategorie náleží ostatní fyzické atributy (oblečení zaměstnanců, vzhled webových stránek, navigační systém, informační materiály apod.).

Prostředí slouží jako obal služby a pomáhá budovat image služby a celého zařízení. Důležité je, že zároveň i odlišuje zařízení od konkurence.

## 12 ANALÝZA A ODHAD POPTÁVKY

### 12.1 Vymezení cílových skupin projektu

---

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

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

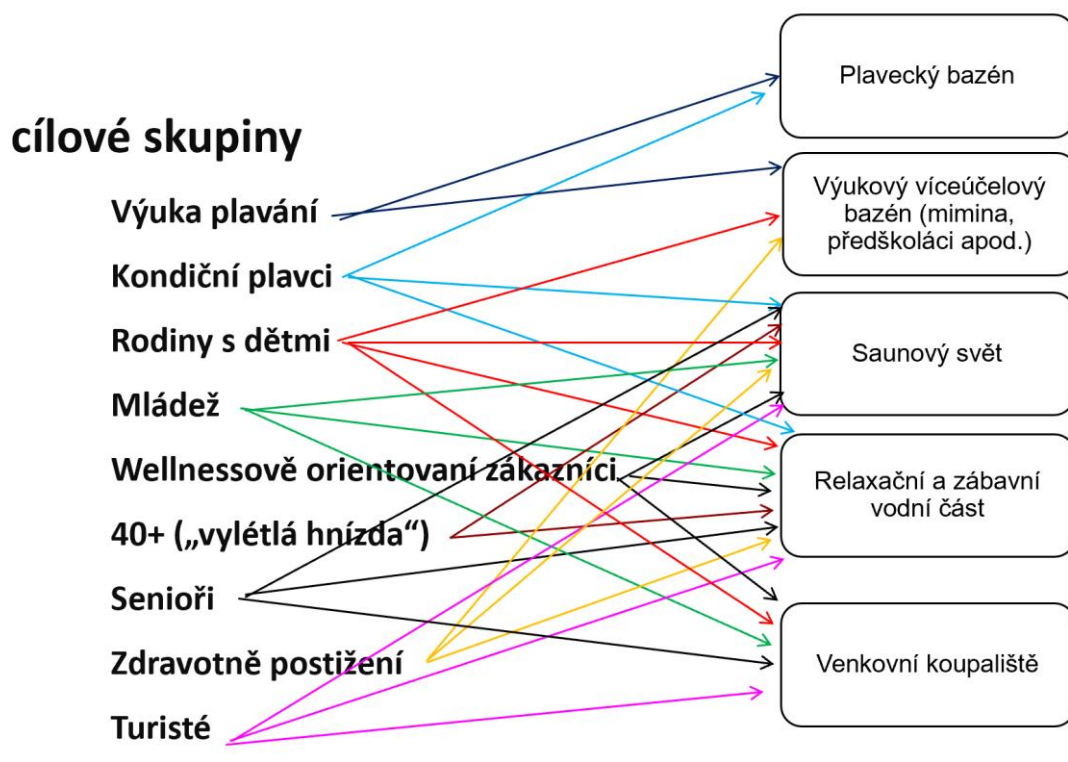
Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace jsou tyto:

- Obyvatelé města Ústí nad Orlicí a nejbližšího okolí - do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem
- Návštěvníci Orlických hor

Hlavní cílové skupiny projektu:

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



Graf 2 – Cílové skupiny

### Stávající stav

Bazén využívají hlavně sportovně ladění zákazníci – kondiční plavci a slouží pro výuku plavání. Jsou to skupiny, které jsou převážně organizované (žáci škol, plaveckých škol apod.) případně nájemci drah bazénu.

### Rozvojové varianty

Ve variantách rozvoje je doporučována k stávající možnosti plavání navíc i možnost relaxace také rodinám s dětmi, mládeži a turistům atd.

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

## 12.2 Analýza poptávky

### Dojezdové vzdálenosti měst ve spádové oblasti od Ústí nad Orlicí

Ústí nad Orlicí obsluhuje kompaktní spádovou oblast v prstencích 0–15 / 15–30 / 30–60 minut autem. Pracovní odhad velikosti populace:

- Do 15 min autem: ≈ 52 000 obyvatel
- Do 30 min autem (celkem): ≈ 117 000 obyvatel → z toho prstenc 15–30 min: ≈ 65 000
- Do 60 min autem (celkem): ≈ 340 000 obyvatel → z toho prstenc 30–60 min: ≈ 223 000

Na základě těchto dat je níže namodelován odhad návštěvnosti zařízení ve variantě optimistické, realistické a pesimistické. Model je zpracován na základě metodiky používané v předchozích studiích a odborné zkušenosti.

### Výpočet návštěvnického potenciálu

#### Vodní relaxace a Saunový svět

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvnický potenciál
místo	0 - 15	52 000	15 600	100%	15 600	4	62 400
nejbližší okolí	16 - 30	117 000	35 100	70%	24 570	0,5	12 285
širší okolí	31 - 60	340 000	102 000	15%	15 300	0,25	3 825
turisté v okolí		50 000	-	1%	500	1,5	750
<b>CELKEM</b>							<b>78 510</b>

#### Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	78 510
realistický	-20%	62 808
pesimistický	-40%	47 106

#### z toho

Scénář	návštěvnost vodního relaxace	30%	návštěvnost saun
optimistický	54 957		23 553
realistický	43 966		18 842
pesimistický	32 974		14 132

#### Plavecký bazén

Návštěvnost škol při plavecké výuce	34 000
Návštěvnost platících zákazníků	52 695
<b>CELKEM - v plaveckých bazénech</b>	<b>86 695</b>

#### CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	CELKEM	z toho	Vodní relaxace	Sauny	Bazény	Školy
<b>optimistický</b>	<b>170 475</b>		54 957	23 553	57 965	34 000
<b>realistický</b>	<b>149 503</b>		43 966	18 842	52 695	34 000
<b>pesimistický</b>	<b>128 532</b>		32 974	14 132	47 426	34 000

Tabulka 17 – Výpočet návštěvnického 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 návštěvnícký potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je 30 %.

Při nové struktuře služeb se dá předpokládat celková roční návštěvnost služeb v kryté části Aquacentra cca 150 000 návštěvníků ročně. S tím, že návštěvnost saun při kvalitním provedení bude dosahovat minimálně optimistických hodnot, resp. Dle zkušeností z jiných projektů bude cca 2-3 rok provozu ještě vyšší.

U plaveckého bazénu se uvažuje se- se stávající návštěvností, jelikož kapacita bazénu zůstává stejná, ale dá se předpokládat, že s ohledem na možnost navštívit i jiná střediska jako např. sauny i zde se návštěvnost zvýší oproti stávajícímu stavu.

### **Kontrolní porovnání modelu návštěvnosti dle návštěvností jiných zařízení**

Informace o návštěvnosti v zařízeních ve městech s počtem obyvatel v rozmezí 5100 – 100 000.

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

Je zde patrné, že čím je město menší, tak je více návštěv na zákazníka. S růstem počtu obyvatel koeficient návštěvnosti vždy klesá. U zařízení hraje také vliv vybavení bazénu např. jestli je možnost plavání či jsou i další doplňkové atrakce.

## Přehled návštěvnosti bazénů

Město	Počet obyvatel	Počet návštěvníků	koeficient návštěvnosti - přepočet návštěv na obyvatele města
Kdyně	5 100	65 000	13
Horaždovice	5 500	110 000	20
Kravaře	6 700	150 000	22
Sušice	11 000	125 000	11
Prachatice	11 000	90 000	8
Kuřim	11 000	210 000	19
Beroun	19 000	170 000	9
Vyškov	22 000	250 000	11
Uherské Hradiště	25 000	380 000	15
Kolín	31 000	295 000	10
Příbram nyní	32 000	200 000	6
Tábor	35 000	150 000	4
Třebíč	36 000	260 000	7
Mladá Boleslav	44 000	285 000	6
Zlín	75 000	400 000	5
Pradubice	91 000	510 000	6
Hradec Králové vč. Flošny	93 000	515 000	6
České Budějovice	94 000	250 000	3
Olomouc - Aquapark	100 000	207 000	2
Olomouc - bazén	100 000	300 000	3
Aquapalace Praha	-	850 000	
Aqualand Moravia	-	830 000	

Tabulka 18 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Při hrubém porovnání koeficientu návštěvnosti pro města velikosti cca 11 - 22 tisíc obyvatel je tento koeficient roční návštěvnosti na obyvatele cca 10 po zohlednění konkurence apod.

Při počtu obyvatel Ústí nad Orlicí s cca 14100 obyvatel x koeficient 10, je celková roční návštěvnost dle tohoto hrubého modelu porovnání dle konkurence 140 000 návštěvníků ročně.

### 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
- Jiné možnosti volnočasových aktivit
- Při hrubém porovnání koeficientu návštěvnosti pro městech z intervalu 11–35 tisíc obyvatel je tento koeficient roční návštěvnosti na obyvatele 10.

To odpovídá výše uvedenému modelu po jednotlivých provozních střediscích.

## 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 Model provozní ekonomiky.

## 12.3 Vliv sezónnosti

---

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

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

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

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

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

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

Proto je vhodné pro budoucí areál kombinovat kryté atrakce s možností využití letního areálu během dobrého počasí, aby byla zajištěna, pokud možnost kontinuální návštěvnosti celého areálu během celého roku a byl maximálně efektivně využíván personál provozu.

## 13 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

Tato kapitola vyhodnocuje ekonomický efekt rozšíření stávajícího bazénu o dvě nová střediska, která by byla dominantní i u verze nového aquacentra:

- relaxační halu (víceúčelový bazén, tobogán, brouzdaliště, vířivka, min. 40 lehátek),
- střešní saunový svět (vnitřní + venkovní část, 1–2 venkovní sauny a terasa).

Metodika: Jde o přírůstkový model – k dnešnímu provozu (TEPVOS) přičítáme přírůstky tržeb a nákladů nových zón. Cílem je ukázat o kolik se po rozšířenílepší/změní provozní výsledek bez „šumu“ z jiných změn (např. pozdější úpravy ceníku plavání). Zároveň se uvažuje, že moderní technologie a řízení provozu sníží měrnou spotřebu energií.

### 13.1 Stávající ekonomika plaveckého bazénu

---

Plavecký bazén a sauna má nyní tuto provozní ekonomiku:

#### Bazén

Návštěvnost: Platící návštěvníci	52 695
Školy	34 000
<b>Celkem</b>	<b>86 695</b>

**Tržby:** **11,0 mil. Kč**

<b>Náklady:</b>	
Energie	7,805 mil. Kč
Mzdy	9,918 mil. Kč
Ostatní	1,639 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>19,416 mil. Kč</b>

**Ztráta -8,7 mil. Kč bez odpisů, firemních režii**

#### Sauna

Návštěvnost: 12 054

**Tržby: 1,668 mil. Kč**

<b>Náklady:</b>	
Energie	0,457 mil. Kč
Mzdy	0,948 mil. Kč
Ostatní	0,221 mil. Kč
<b>Celkem</b>	<b>1,626 mil. Kč</b>

**Ztráta cca 0 mil. Kč bez odpisů, firemních režii**



## Model provozních výnosů ve variantách – pesimistická, realistická, optimistická

### Modelace budoucích výnosů relaxační svět

počet provozních dní v roce	300	návštěvnost pesimistická		návštěvnost realistická		návštěvnost optimistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč
Přijmy ze vstupného							
<b>Relaxačně-zábavní svět</b>							
základní vstupné	230	3 000	689 196	5 000	1 148 661	7 000	1 608 125
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	200	5 250	1 048 594	8 750	1 747 656	12 250	2 446 719
rodina 1+2	524	3 000	1 572 321	5 000	2 620 536	7 000	3 668 750
rodina 2+1	555	3 000	1 665 536	5 000	2 775 893	7 000	3 886 250
další dítě do 15 let	100	750	74 900	1 250	124 833	1 750	174 766
<b>CELKEM - prodaných vstupenek vč. rodinných</b>		<b>15 000</b>		<b>25 000</b>		<b>35 000</b>	
<b>CELKEM - tržby</b>			<b>5 050 547</b>		<b>8 417 578</b>		<b>11 784 609</b>

Tabulka 20 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické – relaxační hala

Porovnání scénářů návštěvnosti a provozních tržeb ve variantě návštěvnosti pesimistické, realistické a optimistické.

Při modelaci scénářů výnosů pro jednotlivé varianty návštěvnosti dle vypočtených potenciálů, které byly pro model ekonomiky sníženy na stranu „bezpečnosti“ na cca 56% a pro přehlednější výpočet zaokrouhleny na rozdíl po 10 000 návštěvníků.

Realistická varianta návštěvnosti, která se uvažuje jako základ a srovnává se s variantou pesimistickou a optimistickou.

Rozdíl ve výnosech je dán především rozdílnou návštěvností v uvažovaném modelu.

V těchto variantách mohou tržby mohou oscilovat od základního modelu realistické varianty s výnosy 8,4 mil. Kč, až v rozmezí od 5,9 mil. Kč do 11,8 mil. Kč.

Citlivost v tržbách dle jednotlivých variant je cca – 2,5 až + 3,4 mil. Kč od realistické varianty.

### 13.2.2 Saunový svět

#### Výpočet průměrné účtenky

##### ceník služeb

##### Podíly prodaných vstupenek

##### Průměrná účtenka

ZÓNA 3 - nová saunový svět	135 min			195 min			den			za kategorii	bez DPH
	135 min	195 min	den	135 min	195 min	den	135 min	195 min	den		
základní vstupné	325	375	525	28%	70%	25%	5%	348	<b>310</b>		
základní vstupné - abonenti	285	355	425	50%	70%	25%	5%	310	<b>276</b>		
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	275	325	460	20%	70%	25%	5%	297	<b>265</b>		
rodina 2 + 2	925	1115	1505	2%	85%	10%	5%	973	<b>869</b>		

Tabulka 21 – Výpočet průměrné účtenky saunový svět

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodejů jednotlivých vstupů v časových pásmech 2 hodiny, 3 hodiny a celý den + čas na převlečení, který je v ceně. Následně byly stanoveny poměry prodejů vstupenek za „plné vstupné“ a „zlevněné“ – studenti, senioři, abonenti – místní obyvatelé s předplacenými službami, rodiny a byla stanovena průměrná účtenka za celé středisko.

Model je proveden na 12% sazbu DPH u vstupného, jelikož je součástí vstupného i bazénová část.

Komentář:

- ceny vychází z ceníku Aquavparku Kyjov se zohledněním místní konkurence

## Model provozních výnosů ve variantách – pesimistická, realistická, optimistická

### Modelace budoucích výnosů sauny

počet provozních dní v roce	300	navštěvnost pesimistická		navštěvnost realistická		navštěvnost optimistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného							
<b>Saunový svět</b>							
základní vstupné	310	4 200	1 303 125	7 000	2 171 875	9 800	3 040 625
základní vstupné - abonenti	276	7 500	2 072 545	12 500	3 454 241	17 500	4 835 938
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	265	3 000	794 866	5 000	1 324 777	7 000	1 854 688
rodina 2 + 2	869	300	260 625	500	434 375	700	608 125
<b>CELKEM - prodaných vstupenek</b>		<b>15 000</b>		<b>25 000</b>		<b>35 000</b>	
<b>CELKEM - tržby</b>			<b>4 431 161</b>		<b>7 385 268</b>		<b>10 339 375</b>

Tabulka 22 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické saunový svět

Porovnání scénářů návštěvnosti a provozních tržeb ve variantě návštěvnosti pesimistické, realistické a optimistické.

Při modelaci scénářů výnosů pro jednotlivé varianty návštěvnosti dle vypočtených potenciálů, které byly pro model ekonomiky dle obdobných projektů zvýšeny a pro přehlednější výpočet zaokrouhleny na rozdíly po 10 000 návštěvníků.

Realistická varianta návštěvnosti, která se uvažuje jako základ a srovnává se s variantou pesimistickou a optimistickou.

Rozdíl ve výnosech je dán především rozdílnou návštěvností v uvažovaném modelu.

V těchto variantách mohou tržby mohou oscilovat od základního modelu realistické varianty s výnosy 7,4 mil. Kč, až v rozmezí od 4,4 mil. Kč do 10,3 mil. Kč.

Citlivost v tržbách dle jednotlivých variant je cca – 3,0 až + 5,9 mil. Kč od realistické varianty.

### 13.2.3 Model tržeb pro celé zařízení po provedení rozvoje

Zde je uveden model pro realistickou variantu s ohledem na tržby jednotlivých zón:

Zóna 1 – plavání a stávající služby	11,0 mil Kč
Zóna 2 – relaxační hala	8,4 mil Kč
Zóna 3 – saunový svět	7,4 mil Kč
<b>Celkem</b>	<b>26,8 mil. Kč</b>

## 13.3 Odhad provozních nákladů

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí, modelu nárůstu personálů a ostatních nákladů spojených s novým provozem oproti stávajícímu fungování zařízení a byla provedena modelace a odhad provozních nákladů na nové části – relaxační hala a saunový svět.

Pro výpočet byly brány hodnoty obdobných provozů s přepočtem na parametry Ústí nad Orlicí.

### 13.3.1 Relaxační hala

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

počet provozních dní 300		stávající		navýšení	nový předpoklad
<b>Spotřeba</b>	<b>VODA</b>	m3	20 767		26 767
	voda (vodné a stočné)	m3	20 767	6 000	26 767
	<b>Teplo</b>	GJ	3 244	2 000	5 244
	<b>Elektrická energie - nákup</b>	MWh	514	430	944
<b>Náklady na energie</b>	<b>VODA</b>		jednotkové ceny bez DPH	jednotkové ceny bez DPH	
	voda (nákup)	CZK/m3	2 105 000	101,21	2 709 088
	<b>TEPLO</b>				
	teplo z CZT	CZK/GJ	2 662 000	820	4 302 940
	<b>ELEKTRINA</b>				
	elektrické energie	CZK/MWh	3 038 000	5 906	5 577 580
	<b>CELKEM energie</b>	<b>CZK</b>	<b>7 805 000</b>		<b>12 589 608</b>
<b>Mzdové náklady</b>	mzdové náklady vč. odvodů - režijní pracovníci	<b>CZK</b>	<b>9 918 000</b>		<b>10 048 500</b>
<b>Ostatní náklady</b>				navýšení	
	<b>CELKEM ostatní náklady</b>		<b>1 693 900</b>	40%	<b>2 371 460</b>
	<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>	<b>CZK</b>	<b>19 416 900</b>		<b>25 009 568</b>
	navýšení nákladů				5 592 668

Tabulka 23 – Model nákladů v realistické variantě relaxační hala

Navýšení nákladů na provoz relaxační haly, která by navazovala na plaveckou halu s podstatně širší nabídkou služeb by bylo oproti stávajícímu bazénu o cca 5,6 mil. Kč.

### 13.3.2 Saunový svět

#### Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

		sauny			
		stávající		navýšení	nový předpoklad
počet provozních dní	300				
<b>Spotřeba</b>	<b>VODA</b>	m3		10 750	3 750
	voda (vodné a stočné)	m3		518	3 750
	voda vrt	m3		10 232	-7 000
	<b>Teplo</b>	GJ		278	373
	<b>Elektrická energie - nákup</b>	MWh		35	305
<b>Náklady na energii</b>	<b>VODA</b>		jednotková cena	jednotková c	cena
	voda (nákup)	CZK/m3		50 000	101,21
	voda vrt	CZK/m3		30 696	
	<b>TEPLO</b>				
	teplo z plynu / CZT	CZK/GJ		123 000	820
	<b>ELEKTRINA</b>				
	elektrické energie	CZK/MWh		254 000	5 906
	<b>CELKEM energie</b>	<b>CZK</b>		<b>457 696</b>	<b>2 534 193</b>
<b>Mzdové náklady</b>	mzdové náklady vč. odvodů - režijní pracovníci	<b>CZK</b>		<b>948 000</b>	<b>1 168 500</b>
<b>Ostatní náklady</b>				navýšení	
	<b>CELKEM ostatní náklady</b>			<b>221 500</b>	100%
	<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>	<b>CZK</b>		<b>1 627 196</b>	<b>4 145 693</b>
	<b>navýšení nákladů</b>				<b>2 518 497</b>

Tabulka 24 – Model nákladů v realistické variantě saunový svět

Navýšení nákladů na provoz moderního saunového světa s podstatně širší nabídkou služeb by bylo cca 2,5 mil. Kč oproti stávající sauně.

Z hlediska provozních nákladů je v jednotlivých variantách rozdíl relativně minimální. Je to dáno tím, že náklady na provoz aquacentra jsou převážně fixní. Mění se jen částečně spotřeba vody vázaná na návštěvníka, náklady na chemie, odvoz odpadků apod. a částečně personální náklady. Rozdíl nákladů k realistické variantě je u pesimistické a optimistické varianty je cca 5 %, tj. cca +/- 1 250 000 Kč pro relaxační halu a cca +/- 200 000 Kč u saunového světa.

### 13.3.3 Model nákladů pro celé zařízení po provedení rozvoje

Zde je uveden model pro realistickou variantu s ohledem na náklady jednotlivých zón:

Zóna 1 – plavání a stávající služby	19,4 mil Kč
Zóna 2 – relaxační hala	5,6 mil Kč
Zóna 3 – saunový svět	4,1 mil Kč
<b>Celkem</b>	<b>29,1 mil. Kč</b>

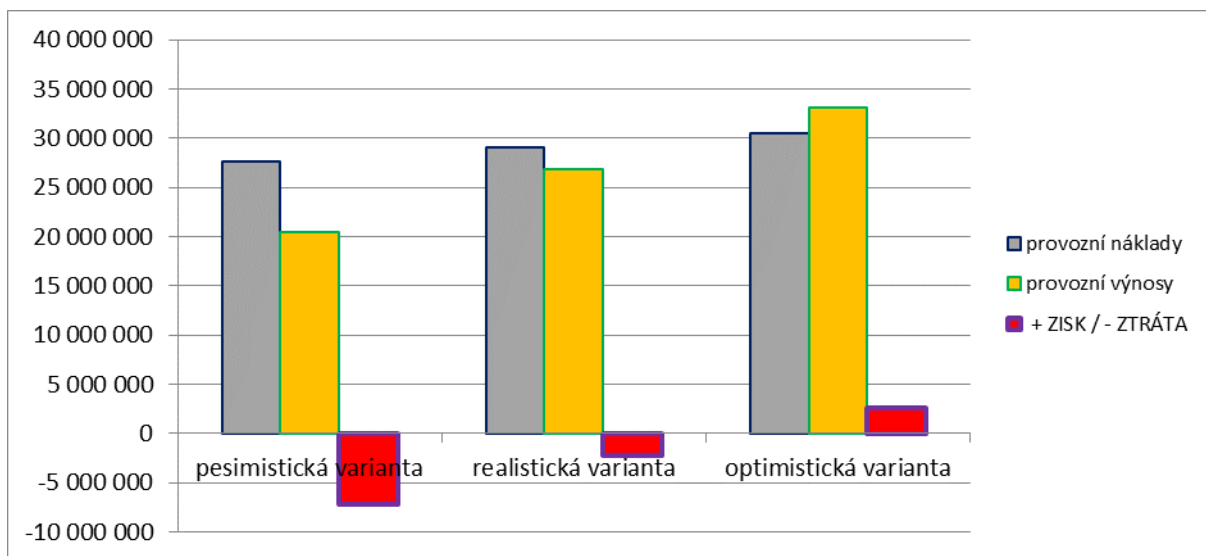
### 13.3.4 Porovnání variant

Zde je uvedeno základní porovnání variant pesimistické, realistické a optimistické z hlediska návštěvnosti, provozních nákladů a provozních výnosů po rozvoji celého zařízení, ať v původním místě s přístavbami nebo v novém zařízení o stejné náplni v areálu letního koupaliště.

Reálně lze v nové zařízení předpokládat rychlejší dosažení vyšších tržeb, a i vyšší návštěvnosti, jelikož nové zařízení bude mít možnost být pro zákazníky navrženo v hezčím prostředí a designově a dispozičně ve vyšší kvalitě než rozvoj stávajícího objektu. Ale investičně nové zařízení bude dražší.

Porovnání variant	Aquacentrum Ústí nad Orlicí		
	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
celková roční návštěvnost	116 695	136 695	156 695
průměrná návštěvnost denně	333	391	448
provozní náklady	27 650 000	29 100 000	30 550 000
provozní výnosy	20 481 000	26 800 000	33 123 000
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-7 169 000</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>2 573 000</b>

Tabulka 25 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení



Graf 3 – Porovnání variant

## 13.4 Komentář k ekonomickým modelům

V předchozích kapitolách byla provedena modelace provozních nákladů a provozních výnosů nových částí, které by navazovaly provozně na část plavání.

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

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 70 - 80 % očekávaných tržeb.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb (který je uvažován v stávající cenové úrovni roku 2025, z tohoto důvodu je zde prostor reagovat na budoucí situaci na trhu a konkurenci. Je možné ceny upravit směrem nahoru v době otevření zařízení. Dle poměrů prodeje jednotlivých druhů vstupného se modelovala průměrná účtenka za jednotlivá střediska pro následný výpočet tržeb jednotlivých středisek. Zároveň byla modelována návštěvnost dle spádových dojezdových vzdáleností 15 min, 30 min a 60 min s předpokládanou využitelností návštěvníků pro návštěvnost zařízení. Návštěvnost byla vypočtena ve variantě pesimistické, realistické, optimistické. V modelu ekonomiky byla návštěvnost relaxační části snížena a v saunách zvýšena oproti modelu potenciálu.

Obecně byly ceny navrženy dle stávající cenové úrovně a místních zvyklostí. Ale s ohledem na nové zařízení s benefity jako mohl být velký saunový svět či relaxační bazény s teplou, bych nedoporučoval se uchýlovat k podnákladovým cenám jako je nynější praxe. Ceník byl modelován strukturou obdobně, jako je například v Aquavparku Kyjov apod...

Zajímavým zdrojem příjmů Aquaparku v budoucnu může být i segment B2B. Jedná se především o prodeje předplacených produktů do firem ve spádové oblasti.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

U varianty pesimistické je projekt ve ztrátě – 7,2 mil. Kč, u varianty realistické je ztráta – 2,3 mil. Kč a v optimistické variantě je již zisk +2,6 mil. Kč.

Ztráta se dá snížit úspornými opatřeními v oblasti energií. Dále při získání nových skupin zákazníků pro relaxační a zábavní zónu, saunový svět, kteří budou platit tržní ceny za vstupné při nepatrném navyšování provozních nákladů. Cílem je kvalitní nabídkou a cíleným marketingem získávat nové zákazníky nad předpoklad modelu návštěvnosti.

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

Výnosy vodní relaxačně-zábavní části tvoří cca 31 % všech příjmů zařízení a saunový svět generuje 28 % příjmů. Z tohoto důvodu jsou obě střediska velmi důležitá pro budoucí fungování zařízení a z tohoto důvodu musí být navržena opravdu kvalitně z pohledu atrakcí a prostředí.

Model ekonomiky platí pro obě zvažované varianty řešení objektu – kompletní rekonstrukce a přístavby a zároveň i pro variantu nového objektu, kde se dá ale předpokládat i lepších výsledků.

Oba provozy budou mít velmi obdobné provozní náklady, jelikož se předpokládá stejná struktura nabízených atrakcí (velikosti vodních ploch, počty saun apod.) a budou oba mít stejné technologie (pro bazény, pro VZT atd.).

Výnosy jsou především dány spádovou oblastí a konkurencí v okolí. Zároveň odvahou nastavit ceník tak, aby odpovídal nabízeným službám.

Průměrných zařízení je v okolí několik, a proto je nezbytně nutné hledat v nějaké službě odlišení od konkurence a zvýšit atraktivitu samotného aquacentra Ústí nad Orlicí.

## 14 MODEL INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ

V rámci zpracované Studie proveditelnosti byl zpracován i odhad nákladů na modernizaci a rozvoj stávajícího bazénu a výstavbu nového aquacentra.

Při stanovení modelu investičních nákladů se vycházelo z cen investičních nákladů bazénů, které se v poslední době realizují či jsou projektovány a soutěženy na definované investiční částky.

Obestavěný prostor se modeloval na požadované kapacity dle obdobných projektů v České republice a v Německu, realizovaných v posledních letech.

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 s ohledem na náklady přípravy území, inženýrské sítě, vybudování příjezdových komunikací a parkování.

Porovnání slouží pro hrubé srovnání s jiným projektem pro vytvoření představy o cenové pozici „projektu“ Ústí nad Orlicí 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 stavebním trhu, požadované záruky za stavební dílo apod.

### 14.1 Model výpočtu investičních nákladů na jednotlivé varianty

---

#### **VARIANTA A – Generální rekonstrukce stávajícího bazénu (bez nových zón)**

Rozsah

Kompletní obnova stavební části a technologií stávající haly a zázemí, nové rozvody ZTI, ÚT, VZT s odvlhčením, MaR, nové elektro, šatny a interiér, dílčí úpravy areálu.

#### Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh	Rozpětí (mil. Kč bez DPH)
Stavební část (dvorní konstrukce, obálka, interiér, bez přístaveb)	45–60
Bazénová technologie (filtrace, úprava vody, akumulace, potrubní trasy)	55–70
VZT/ÚT/ZTI + MaR	25–35
Elektro silno/slaboproud, EPS, EZS, osvětlení	10–14
FF&E, šatny, mobiliář, turnikety	6–10
Areálové úpravy a přípojky	5–8
<b>Stavební náklady celkem</b>	<b>150–200</b>

#### Poznámky k realizaci

- Etapizace s částečnou odstávkou 12–18 měsíců; technicky proveditelné, ale organizačně náročné.
- Rekonstrukce nezvyšuje výnosový potenciál – zásadní ekonomický efekt přichází až s rozšířením o relax a sauny.

#### **VARIANTA B – Rekonstrukce + přístavba relaxační haly + saunový svět na střeše**

##### Rozsah

Stejně jako ve Variantě A + nová relaxační hala (víceúčelový bazén s prvky zábavy, tobogán, brouzdaliště, vířivka, min. 40 lehátek) provozně propojená se stávajícím objektem; na střeše přístavby saunový svět s venkovní terasou a 1–2 venkovními saunami. Integrace technologií do stávající strojovny, posílení VZT, nové okruhy bazénové technologie, rozšíření parkoviště apod.

#### Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh	Rozpětí (mil. Kč bez DPH)
Rekonstrukce stávajícího (viz A)	150–200
Nová relaxační hala (stavební část + bazénová technologie + tobogán)	80–100
Saunový svět (vnitřní sauny, venkovní terasa, 1–2 venkovní sauny, saunabar)	40–60
Integrační úpravy (střecha, šachty, napojení technologií)	10–20
Areál, přípojky, venkovní komunikace	5–8
<b>Stavební náklady celkem</b>	<b>285–388</b>

#### Poznámky k realizaci a ekonomice

- Etapizace s odstávkou 14–24 měsíců; lze řešit tak, aby plavání běželo část období (do fáze napojování).
- Toto je varianta s nejlepším poměrem investice vs. provozní efekt

- Provozní synergie: sdílení recepce (samoobslužné odbavení), dohled plavčáků, jedny šatny.

## VARIANTA C – Nový objekt Aquacentra v areálu letního koupaliště

### Rozsah

Plnohodnotné nové aquacentrum (plavání + relax + sauny) v návaznosti na letní areál. Vnitřní dispoziční a energetická optimalizace od začátku, vícepodlažní koncept kvůli zátopové oblasti a minimalizaci zastavěné plochy.

### Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh	Rozpětí (mil. Kč bez DPH)
Objem stavby modelován dle Aquaparku Kyjov	
Stavební náklady (hard CAPEX)	400–490

### Poznámky k realizaci a ekonomice

- Stávající bazén může do otevření nového fungovat, poté krátká odstávka a demolice či využití pro jiné účely.
- Nejlepší dlouhodobá dispozice, energie a provoz. Provozní výsledek bývá o 0,5–2,0 mil. Kč/rok lepší než u varianty B (nižší měrná náročnost, lepší tok lidí, nový projekt na 30 – 40 let).
- Vyšší vstupní investice; smysl dává při dostupných dotačních zdrojích a ambici na 30+ let.

### Srovnání variant investičních nákladů

Položka	A – Rekonstrukce	B – Rekonstrukce + Relax + Sauny	C – Nové aquacentrum
Stavební náklady bez DPH	150–200	270–330 (kompaktní) / 285–388 (rozšířený rozptyl)	400–490
Odstávka stávajícího	12–18 měs.	14–24 měs.	minimální (do otevření nového)

Tabulka 26 – Srovnání variant investičních nákladů

Poznámka k rozdílu minimálně 102 - 115 mil. Kč: jde o „vyvolané“ náklady novostavby (plnohodnotná nová obálka, zakládání, komplexnější VZT/UT, parkování, přípojky, případně demolice a úprava území. Rozpětí je široké – závisí na geologii, hydraulických poměrech a požadavcích na parkování.

Tento „příplatek“ je realizaci nové objektu bez „kompromisů“.

V cenách nejsou zahrnuty soft náklady na projektovou činnost, technické dozory apod. Také je nutné uvažovat v každém projektu s rezervou na nepředvídatelné vlivy, zvláště u rekonstrukce.

## 14.2 Ukázky nákladů na realizované či realizovaná aquacentra

---

### Bazén Znojmo - otevřen v roce 2023

Obestavěný prostor celkem	<b>26 393 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 216 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu	285 000 000 Kč bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 8 drahami a délkou 25 m, tribunou v bazénové hale, dětský bazén, výukový bazén, wellness - 3 kabiny
- vodní plochy celkem 695 m<sup>2</sup> vnitřní



Obrázek 85 - Nový bazén v Znojmo (zdroj: google.com)

### Bazén Louny – otevřen v roce 2021

Obestavěný prostor celkem	<b>17 283 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 056 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu dle nabídky v tendru	216 000 000 Kč bez DPH

- novostavba bazénu s keramickými bazény uvnitř a venkovním nerezovým výplavovým bazénem, plavecký bazén s 6 drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, venkovní výplavový bazén, jeden tobogán, malé wellness
- vodní plochy celkem 575 m<sup>2</sup> (vnitřní včetně malého výplavového bazénu)



Obrázek 86 - Nový bazén v Lounech (zdroj: google.com)

### Bazén Vrchlabí – otevřen 12 / 2022

Obestavěný prostor celkem	<b>13 434 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	1 952 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu dle nabídky v tendru	188 200 000 Kč bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, bazénem, plavecký bazén s 4drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, jeden tobogán a skluzavka, wellness plánované do druhé etapy
- vodní plochy celkem 373 m<sup>2</sup>



Obrázek 87 - Nový bazén ve Vrchlabí (zdroj: google.com)

### Bazén Kyjov – otevřen 9 / 2023

Obestavěný prostor celkem	<b>23 939 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 398 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu cca bez koupaliště	250 000 000 Kč bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 5drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, jeden tobogán, brouzdaliště, saunový svět – 5 kabin
- vodní plochy celkem 540 m<sup>2</sup>

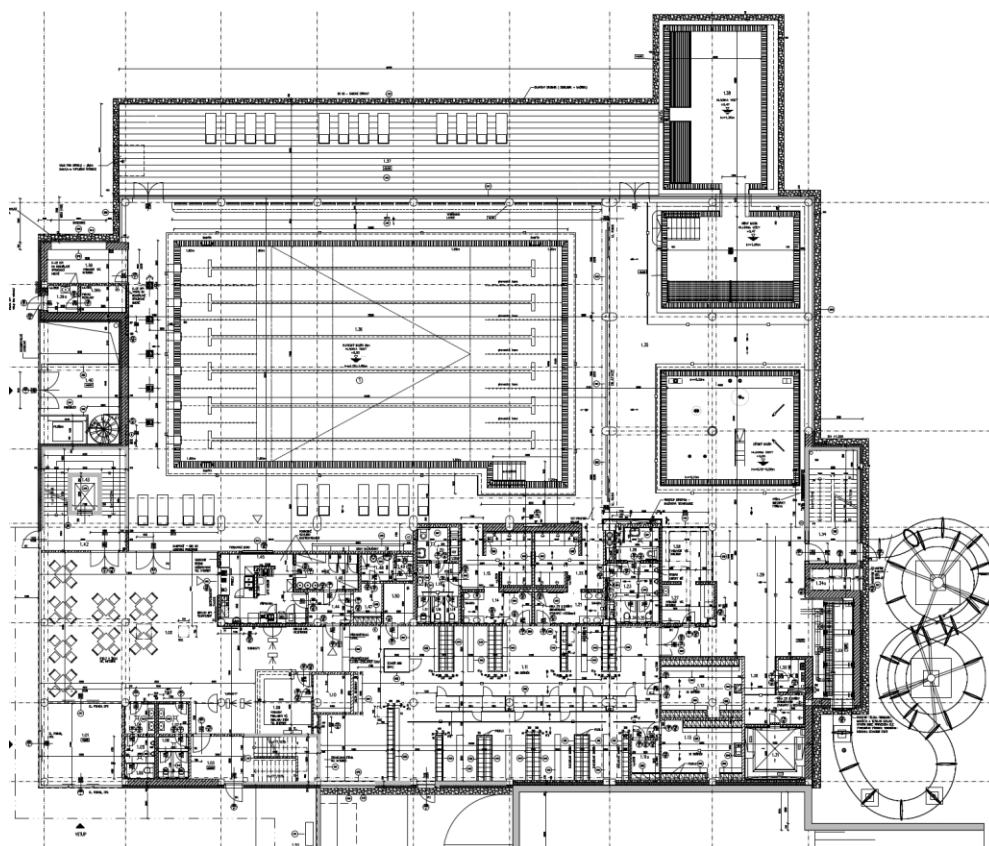


Obrázek 88 - Nový bazén a koupaliště v Kyjově (zdroj: google.com)

### Bazén Nymburk – otevřen 2025

Obestavěný prostor celkem	<b>21 000 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 280 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu	388 842 658 Kč bez DPH
Náklady jen bazénu	316,9 mil. Kč bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 6drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, jeden tobogán, brouzdaliště, saunový svět – 3 kabiny
- vodní plochy celkem 526,2 m<sup>2</sup>

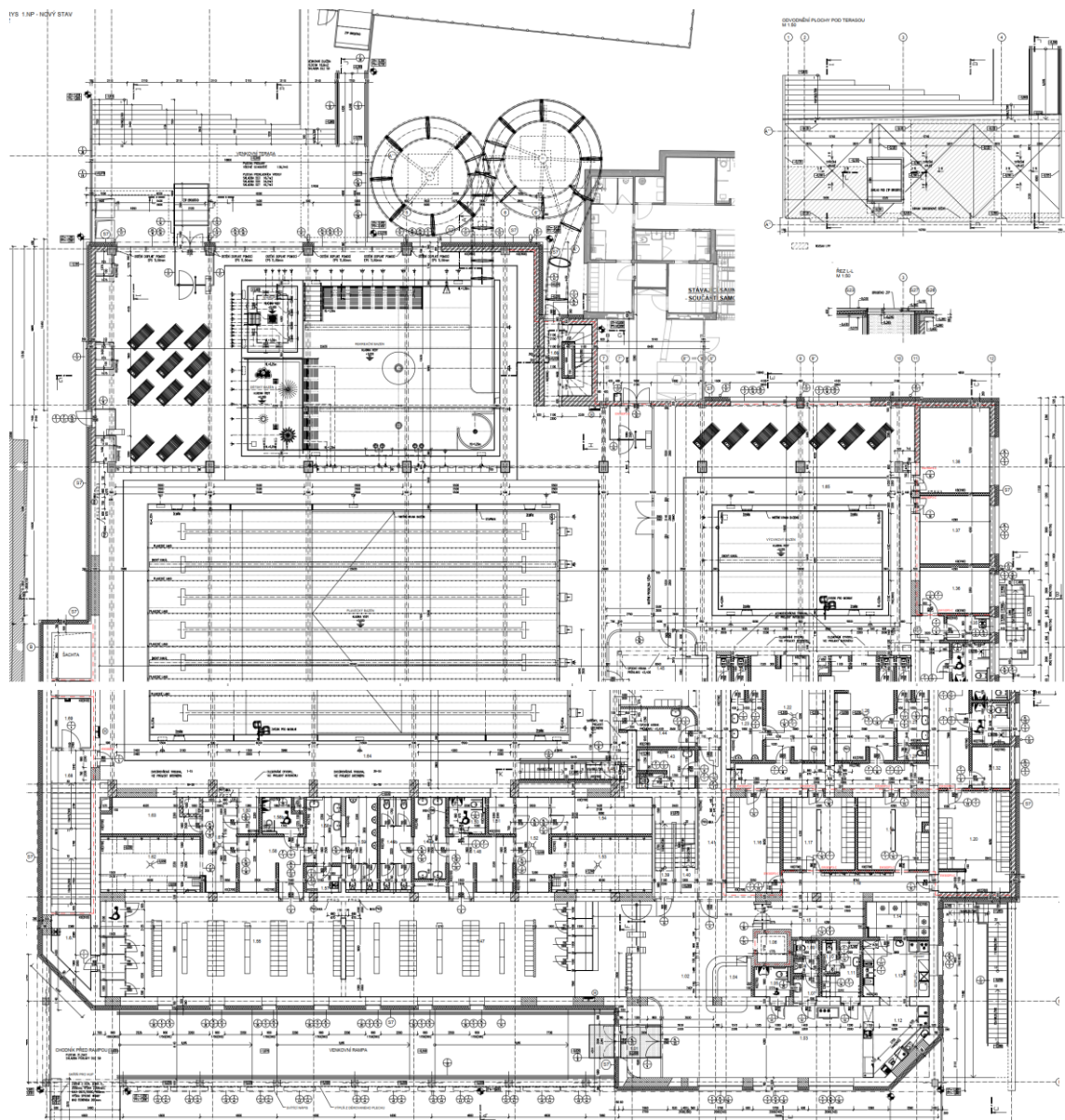


Obrázek 89 - Nový bazén Nymburk (zdroj: google.com)

### Bazén Břeclav – plán otevření podzim 2026

Obestavěný prostor celkem	<b>27 484 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 773 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu vč. letního koupaliště	435 000 000 Kč bez DPH

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 6drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, jeden tobogán, brouzdaliště, saunový svět – 3 kabiny
- vodní plochy celkem 526,2 m<sup>2</sup>



Obrázek 90 – Modernizovaný bazén Břeclav (zdroj: google.com)

## 15 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 investičních nyní.

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

### 15.1 Technická rizika

#### • Nedostatky v projektové dokumentaci

Toto riziko eliminovat pečlivou a dlouhodobou přípravou podkladů a dokumentace pro projekt či přenesením odpovědnosti na dodavatele.

#### • 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 dodržením 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.

- **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.

## 15.2 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. Zde hraje roli i fixace úrokových sazeb úvěrů na určité období.

- **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 budoucího provozovatele také důležité, jelikož otevření může díky posunu termínu až v období, kdy je již menší návštěvnost a tím přichází o předpokládané tržby.

## 15.3 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 a zde je již riziko minimální.

## 15.4 Provozní rizika

---

- **Neefektivní management**

Nevyužití potenciálu poptávky, finanční ztráty, ztráta pověsti. Riziku je možné předejít vhodným výběrem již vyzkoušeného 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 Ústí nad Orlicí je riziko nedostupné pracovní síly relativně malé, ale i zde by měl být projekt koncipován s ohledem na maximální eliminaci zbytečné pracovní síly a nahrazování některých činností automatizovanými procesy.

- **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 a mít potenciálně vyřešenou zastupitelnost.

- **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 příjezdových komunikacích vlivem stavebních prací apod.

- **Podvod managementu či zaměstnanců**

Riziku předcházet pravidelnou kontrolou.

- **Nevhodný nebo neexistující krizový plán**

Může díky němu docházet k zraněním či jiným vážným situacím ohrožující provoz zařízení. Zde by měl být i pravidelný nácvik v řešení těchto situací.

- **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**

Lze řešit provozními opatřeními např. zkrácením prodávaných časů na vstupy, zvýšením cen apod.

- **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 a provázaností obou areálů.

## 15.5 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, ale může mít výpadky např. z důvodu epidemiologických opatření.

- **Nedostatečně atraktivní zařízení**

Nutno zvolit koncept, který zaujme širokou zákaznickou skupinu a tím zajistí požadovanou návštěvnost zařízení a budoucí tržby. Uvažovat do budoucna i s možným rozvojem a doplňování atrakcí.

- **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. Snažit se instalovat energeticky úsporné technologie.

- **Ztráta zájmu o službu**

Najdou se jiné volnočasové aktivity, které odlákají návštěvníky. Řešit proaktivním marketingem.

- **Konkurence**

Zrealizuje se nové a podstatně lepší zařízení s větší atraktivní náplní. Z tohoto důvodu být připraven na inovace.

- **Změny v demografii**

Změní se výrazně skladba obyvatel lokality.

- **Snížení životní úrovně obyvatel**

Nárůst životních nákladů, ekonomický krize, zvýšení nezaměstnanosti apod.

- **Růst daňové zátěže**

Vlivy daňové na provoz zařízení.

- **Nedostatek personálu**

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

## **15.6 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, pokud bude projektu věnována náležitá pozornost a bude na případné problémy včas reagováno.

## 16 Z Á V Ě R

Cílem této Studie proveditelnosti, zaměřené na modernizaci a rozšíření stávajícího krytého plaveckého bazénu, případně na výstavbu zcela nového Aquacentra v Ústí nad Orlicí, bylo komplexně posoudit reálnost záměru, navrhnout optimální varianty technického řešení a definovat budoucí provozní model. Prioritním úkolem bylo nalézt takovou konfiguraci velikosti, provozní náplně a skladby atrakcí, která by naplnila kapacitní potřeby města i přirozené spádové oblasti regionu Podorlicka a zároveň transformovala dosluhující sportovní zařízení na moderní turistický cíl, schopný prodloužit dobu pobytu návštěvníků ve městě.

Díličím, avšak klíčovým úkolem studie, bylo pro nově navrhovaná střediska – Relaxační halu a Střešní saunový svět – navrhnout detailní provozní model a na základě přírůstkové metody posoudit provozní náklady a predikovat budoucí výnosy.

Výchozím požadavkem města Ústí nad Orlicí a provozovatele TEPVOS, spol. s r.o., jako investora, je vytvořit zařízení, které občanům nabídne doposud chybějící služby pro rodinnou vodní zábavu a kvalitní wellness relaxaci. Současně studie musela reagovat na neudržitelný stav stávajícího objektu z roku 1986, který vyžaduje zásadní technologickou i stavební modernizaci a jehož provoz v čistě sportovním režimu generuje roční ztrátu blížící se 9 milionům Kč<sup>1</sup>. Bez radikálního zásahu by se tato provozní zátěž vlivem stárnutí technologií dále zvyšovala.

Předkládaný projekt rekonstrukce a rozšíření (případně novostavby) nabízí řešení tohoto deficitu. Cílí na doposud neobsložené segmenty trhu – především na rodiny s dětmi, mládež a wellnessově orientovanou klientelu, která v současnosti odjíždí za službami do konkurenčních zařízení (Litomyšl, Česká Třebová, Pardubice).

Řešení bylo v rámci studie podrobeno důkladné analýze po stránce architektonické, provozní, investiční a zejména ekonomické. Byla posouzena konkurenceschopnost projektu s cílem nalézt unikátní prodejní argument (USP), který zajistí projektu tržní výhodu. Obecně byl v připomínkách k projektu kladen důraz na velkorysost řešení směrem k zákaznickému komfortu, aby zařízení nebylo jen „opraveným bazénem“, ale plnohodnotným relaxačním centrem schopným obsloužit různé cílové skupiny souběžně (plavce, rodiny, saunéry). Tato synergie je klíčem k budoucí stabilitě příjmů – výpadek jedné skupiny (např. školních kurzů) je v tomto modelu kompenzován návštěvností jiné skupiny (např. saunové klientely ve večerních hodinách).

### **Návštěvnost a cílové skupiny**

Návštěvnost je v modelu projektována na základě demografické analýzy spádové oblasti, která zahrnuje cca 52 000 obyvatel v dojezdové vzdálenosti do 15 minut a až 117 000 obyvatel do 30 minut jízdy autem. Varianty návštěvnosti jsou uvažovány ve třech scénářích: pesimistickém, realistickém a optimistickém.

Zatímco stávající plavecký bazén generuje ročně cca 86 000 vstupů (z toho významnou část tvoří školy a organizované plavání, nová střediska mají potenciál přilákat zcela novou klientelu.

- Dle finálního provedení, zejména pokud bude realizována varianta s kvalitním střešním saunovým světem a venkovní terasou, se realistická varianta návštěvnosti může velmi brzy přiblížit hodnotám varianty optimistické.
- V realistickém scénáři studie předpokládá u nových zón roční přírůstek 50 000 platících návštěvníků (rozloženo jako +25 000 osob pro Relaxační halu a +25 000 osob pro Saunový svět).
- Celková roční návštěvnost celého areálu (Plavání + Relax + Sauny) by se tak po ustálení provozu mohla pohybovat v rozmezí 130 000 až 140 000 osob.

Tento odhad je podpořen srovnáním s obdobnými městy (např. Kyjov atd.), kde modernizace vedla k násobnému nárůstu zájmu veřejnosti. Klíčem k dosažení těchto čísel je kvalita saunového světa, který v regionu nemá přímou konkurenci v daném rozsahu (střešní zahrada, ceremoniály).

## Provozní výnosy

Výnosy jsou modelovány na realistickou návštěvnost s využitím přírůstkové metody. Cenotvorba byla koncipována podle benchmarku nově otevřených moderních zařízení v ČR (např. Aquavparku Kyjov), kde se ukazuje, že zákazníci jsou ochotni akceptovat vyšší vstupné, pokud odpovídá kvalitě služby, čistotě a rozsahu atrakcí. Ceny jsou uvažovány bez DPH.

Model počítá se zónovým systémem, kde vstupné do vyšší zóny (Sauny) zahrnuje i zóny nižší (Relax, Plavání), což motivuje k nákupu dražších vstupenek.

- V realistické variantě generují nové zóny přírůstkové roční výnosy ve výši cca 15,9 mil. Kč.
- V pesimistické variantě (pokles návštěvnosti o 20 %) činí přírůstkové výnosy cca 12,5 mil. Kč.
- V optimistické variantě (nárůst o 20 %) dosahují výnosy až 19,2 mil. Kč.

Pro 3. rok provozu, kdy dojde k plnému náběhu a stabilizaci klientské základny, je optimistická varianta dosažitelná, zejména při aktivním využití B2B marketingu (benefity pro firmy v regionu Ústí nad Orlicí) a zavedení věrnostního abonentského programu pro místní občany. Struktura tržeb v realistické variantě potvrzuje, že relaxačně-zábavní část (31 % výnosů) a sauny (28 % výnosů) budou hlavními ekonomickými tahouny areálu.

## Provozní náklady

Provozní náklady byly stanoveny detailním rozbohem pro jednotlivé varianty rozvoje. Struktura nákladů bazénových provozů je specifická vysokým podílem fixních složek

(personál, technologie, údržba vody, vytápění haly), které vznikají nezávisle na okamžitém počtu návštěvníků.

- Hlavní podíl tvoří mzdové náklady (navýšení personálu o plavčíky pro relax, sauna mastery a obsluhu recepcí) a náklady na energie.
- Díky modernizaci technologií (rekuperace tepla z vody i vzduchu, frekvenční měniče čerpadel, LED osvětlení, inteligentní MaR) dojde k poklesu měrných energetických nákladů na jednoho návštěvníka a na 1 m<sup>2</sup> plochy.
- V modelu nákladů se počítá s instalací fotovoltaické elektrárny (FVE) pro krytí vlastní spotřeby elektřiny, což dále vylepší bilanci.

Přírůstek provozních nákladů spojený s otevřením nových zón se v realistickém scénáři pohybuje v rozmezí pro maximální variantu cca +8,1 mil. Kč ročně (po zohlednění nákladů i na saunu). Tento nárůst je relativně malý v porovnání s generovanými výnosy.

### ZISK / ZTRÁTA (Hospodářský výsledek)

Zásadním zjištěním studie je ekonomický přínos nových částí. Zatímco stávající starý bazén je ztrátový, nové zóny jsou koncipovány jako ziskové středisko, které tuto ztrátu částečně kompenzují.

Porovnání variant	Aquacentrum Ústí nad Orlicí		
	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
celková roční návštěvnost	116 695	136 695	156 695
průměrná návštěvnost denně	333	391	448
provozní náklady	27 650 000	29 100 000	30 550 000
provozní výnosy	20 481 000	26 800 000	33 123 000
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-7 169 000</b>	<b>-2 300 000</b>	<b>2 573 000</b>

Tabulka 25 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Realizace projektu umožní snížit ztrátu stávajícího plavání ze zisků relaxační a saunové části. Celkově by měl areál po modernizaci směřovat k vyrovnané až mírně kladné provozní bilanci.

### Investiční náročnost a varianty řešení

Investičně se jedná o náročný projekt, jehož náklady byly modelovány na základě aktuálních cenových hladin ve stavebnictví pro rok 2025. Z hlediska koncepce jsou možné dvě základní varianty.

#### Varianta 0 – Kompletní rekonstrukce (Lokalita ul. Polská)

Předtím, než byly hodnoceny varianty rozvoje, byla analyzována možnost tzv. prosté rekonstrukce. Tato varianta zahrnuje pouze nezbytné opravy stávajícího 25m bazénu a zázemí do funkčního a hygienicky nezávadného stavu (sanace statiky, výměna bazénové technologie, VZT, elektroinstalace, oprava šaten a povrchů), bez přístavby jakýchkoliv nových atrakcí.

- Investiční náklad: I tato "úsporná" varianta by si vyžádala investici v řádu cca 150 – 200 mil. Kč bez DPH (odhad dle aktuálních cen).
- Provozní dopad: Díky novým technologiím a zateplení by došlo ke snížení nákladů na energie. Nicméně, protože by zařízení nenabídlo žádné nové služby, nedošlo by k nárůstu návštěvnosti ani k možnosti zvýšit výrazně vstupné.
- Ekonomický závěr: Prostá rekonstrukce by sice snížila současnou roční ztrátu (odhadem z 9 mil. Kč na cca 6–7 mil. Kč díky úsporám energií), ale zařízení by zůstalo trvale ztrátové. Tato varianta řeší technický havarijní stav, ale neřeší dlouhodobou ekonomickou udržitelnost ani poptávku občanů po moderních službách. Proto studie doporučuje cestu komplexního rozvoje.

#### Varianta 1 – Kompletní rekonstrukce a přístavba (Lokalita ul. Polská)

Tato varianta počítá se zachováním skeletu stávající haly, její generální rekonstrukcí a přístavbou nové Relaxační haly směrem do dvora/parku. Saunový svět by byl realizován formou nástavby na střeše nové části.

- Investiční odhad: cca 270 – 330 mil. Kč bez DPH.
- Výhoda: Nižší investiční náklady, zachování tradice místa, využití stávající infrastruktury.
- Riziko: Omezení daná stávající dispozicí, riziko skrytých vad staré budovy, složitější etapizace výstavby.

#### Varianta 2 – Novostavba (Areál Letního aquaparku)

Výstavba zcela nového komplexu „na zelené louce“ v přímém sousedství letního koupaliště. Původní bazén by byl po dokončení demolován nebo konvertován.

- Investiční odhad: cca 400 – 490 mil. Kč bez DPH.
- Výhoda: Ideální dispoziční řešení bez kompromisů, vysoká energetická efektivita, silná provozní synergie s letním areálem (sdílení technologií, šaten, gastrara), žádné přerušení provozu během výstavby.
- Nevýhoda: Výrazně vyšší investiční náklady.

V obou případech je uvažována obdobná funkční náplň. Celková investice se může snížit o případné dotace (např. z programů Národní sportovní agentury nebo programů na energetické úspory), což by významně odlehčilo městskému rozpočtu.

#### Doporučení pro optimalizaci projektu

U případných úprav projektu je nutné se zaměřit na maximalizaci atraktivity při zachování provozní efektivity.

Doporučujeme následující optimalizace:

1. Sladká vs. Slaná voda: V relaxační části doporučujeme realizovat samostatný okruh se slanou vodou. Je to silný marketingový nástroj, který umožňuje účtovat vyšší vstupné a odlišuje bazén od standardní konkurence.
2. Saunový svět na střeše: Toto je klíčové „USP“ projektu. Doporučujeme nešetřit na velikosti venkovní terasy a zahrady. Saunový svět musí mít dostatek odpočinkových kapacit (lehátek), jinak nebude generovat očekávané tržby.
3. Technologie: Důsledně využít 1. PP pro moderní technologie recyklace vody a tepla.
4. Synergie (Varianta 2): Pokud by byla zvolena novostavba, je nutné projektovat budovu tak, aby letní a zimní šatny byly sdílené, stejně jako centrální gastro provoz. Tím dojde k úspoře provozních nákladů.

#### Závěrečné shrnutí

Odlišení plánovaného komplexu v Ústí nad Orlicí od regionální konkurence (Česká Třebová, Litomyšl) bude spočívat především v moderním pojetí relaxace (tobogán, víceúčelový bazén, teplá voda 32°C, odpočinkové prostory) a v unikátním střešním saunovém světě s výhledem a venkovním ochlazováním.

Cílem projektu je transformovat bazén z místa pro „hodinové sportovní plavání“ na místo pro „několikahodinový rodinný pobyt“.

Tím dojde k zásadnímu navýšení průměrné útraty na zákazníka a k získání nových příjmů z doprovodných služeb (gastro, masáže, procedury).

Obecně jsou investice do aquacenter vysoké (v řádu stovek milionů korun), jak je patrné z obdobných projektů v ČR. Na druhou stranu, ekonomická analýza pro Ústí nad Orlicí jasně prokazuje, že nové zóny jsou provozně ziskové a jejich realizace je jedinou udržitelnou cestou, jak dlouhodobě snížit současnou vysokou ztrátu doživacího zařízení.

Projekt přinese městu nejen moderní sportoviště, ale i významný volnočasový magnet s nadregionálním přesahem.

## 17 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

### 17.1 Seznam Tabulek

---

Tabulka 1 – Základní informace o městě (zdroj: web města [www.Ústí nad Orlicí.cz](http://www.Ústí nad Orlicí.cz) a [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))

Tabulka 2 – Otevírací doba v zařízeních provozovaných Tepvos

Tabulka 3 – Personální obsazení

Tabulka 4 – Analýza SWOT varianty A

Tabulka 5 – Analýza SWOT varianty B

Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty C

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty D

Tabulka 8 - Základní kapacity a hlavní atrakce

Tabulka 9 - Pracovní pozice

Tabulka 10 – Bazén Rychnov nad Kněžnou - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 11 – Bazén Litomyšl - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 12 – Bazén Vysoké Mýto - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 13 – Bazén Rychnov nad Kněžnou - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 14 – Bazén Svitavy - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 15 – Vital center - ceník (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Tabulka 16 – Návrh struktury ceníku nových středisek

Tabulka 17 – Výpočet návštěvnického potenciálu

Tabulka 18 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Tabulka 19 – Výpočet průměrné účtenky relaxační hala

Tabulka 20 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické – relaxační hala

Tabulka 21 – Výpočet průměrné účtenky saunový svět

Tabulka 22 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické saunový svět

Tabulka 23 – Model nákladů v realistické variantě relaxační hala

Tabulka 24 – Model nákladů v realistické variantě saunový svět

Tabulka 25 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Tabulka 26 – Srovnání variant investičních nákladů

### 17.2 Seznam Obrázků

---

Obrázek 1 - Město Ústí nad Orlicí– lokalizace v Pardubickém kraji (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 2 - Město Ústí nad Orlicí– lokalizace ve městě Ústí nad Orlicí s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 3 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 4 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Ústí nad Orlicí)

Obrázek 5 – Katastrální situace – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 6 - Fotografie bazénu - exteriér (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 7 - Fotografie tobogánu bazénu (zdroj: autor)

Obrázek 8 - Fotografie interiéru bazénové haly (zdroj: autor)

Obrázek 9 - Fotografie vířivky (zdroj: autor)

Obrázek 10 - Fotografie relaxačního bazénu (zdroj: autor)

Obrázek 11 - Fotografie dětského bazénu (zdroj: autor)

Obrázek 12 - Fotografie fitness (zdroj: autor)

Obrázek 13 - Fotografie technického zázemí bazénu (zdroj: autor)

Obrázek 14 – Stávající dispoziční řešení 1.NP

Obrázek 15 – Stávající dispoziční řešení 2.NP

Obrázek 16 – Stávající dispoziční řešení 1.PP  
Obrázek 17 – Stávající řez objektem 3-3  
Obrázek 18 – Stávající řez objektem 5-5  
Obrázek 19 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 20 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Ústí nad Orlicí)  
Obrázek 21 – Katastrální situace – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 22 – rozsah záplavových území (zdroj: ČHMÚ)  
Obrázek 23 - Fotografie Letního Aquaparku (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 24 - Fotografie letního koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 25 - Fotografie letního koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 26 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 27 - Fotografie objektu sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 28 - Fotografie sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 29 - Fotografie sauny (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 30 – Harmonogram projektu – rekonstrukce s přístavbou  
Obrázek 31 – Harmonogram projektu – novostavba  
Obrázek 32 – Situace areálu (zdroj Apriota)  
Obrázek 33 – Půdorys finálního stavu 1.NP (zdroj Apriota.)  
Obrázek 34 – Půdorys finálního stavu 2.NP (zdroj Apriota)  
Obrázek 35 – Půdorys finálního stavu 1.PP (zdroj Apriota)  
Obrázek 36 – Pohledy a řez (zdroj Apriota)  
Obrázek 37 – Vizualizace (zdroj Apriota)  
Obrázek 38 – Vizualizace interiéru (zdroj Apriota)  
Obrázek 39 – Situace variantního řešení rozvoje areálu  
Obrázek 40 – Relaxační hale v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 41 – Fotografie atrakcí v relaxační hale v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 42 – Saunový svět v Aquavparku Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 43 – Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí  
Obrázek 44 – Ukázka řešení funkčních vazeb  
Obrázek 45 – Varianta 2 – možná pozice Aquacentra v areálu koupaliště (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 46 – Ukázky řešení interiéru plaveckého bazénu (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 47 – Ukázka řešení atrakcí v plaveckého bazénu (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 48 – Ukázka řešení relaxační bazény (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 49 – Ukázka řešení zábavních a relaxačních prvků v bazénech (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 50 – Ukázka řešení víceúčelového bazénu  
Obrázek 51 – Ukázka řešení vířivek (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 52 – Ukázka řešení dětského brouzdaliště (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 53 – Ukázka řešení dispozic relaxačních hal (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 54 – Ukázka řešení tobogánů (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 55 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 56 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 57 – Ukázka masérské kabiny (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 58 – Ukázka řešení občerstvení (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 59 – Ukázka řešení šaten (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 60 – Ukázka řešení venkovní zóny aquacentra (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 61 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)  
Obrázek 62 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)  
Obrázek 63 - Anketa v Pfaffenhofen v Německu v roce 2016 (zdroj. [www.pfaffenhofen.de](http://www.pfaffenhofen.de))  
Obrázek 64 – Bazén Vrchlabí (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 65 – Bazén Kyjov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 66 – Bazén Šternberk (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 67 – Nové městské lázně Nymburk (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 68 – Nové městské lázně Krnov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 69 – Bazén Břeclav (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 70 – Bazén Litvínov (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 71 – Bazén Česká Ves (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 72 – Bazén Blansko (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 73 – Bazén Svitavy (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 74 - Bazén Penzberg (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 75 - Bazén Ried im Kries (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 76 – Mapa konkurence (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 77 – Bazén Česká Třebová (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 78 – Bazén Česká Třebová – rekonstrukce varianta A (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 79 – Bazén Česká Třebová – rekonstrukce varianta B (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 80 – Bazén Česká Třebová – rekonstrukce varianta C (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 81 – Bazén Litomyšl (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 82 – Bazén Vysoké Mýto (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 83 – Bazén Rychnov nad Kněžnou (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 84 – Bazén Svitavy (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 85 - Nový bazén v Znojmo (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 86 - Nový bazén v Lounech (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 87 - Nový bazén ve Vrchlabí (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 88 - Nový bazén a koupaliště v Kyjově (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 89 - Nový bazén Nymburk (zdroj: [google.com](http://google.com))  
Obrázek 90 – Modernizovaný bazén Břeclav (zdroj: [google.com](http://google.com))

## 17.3 Seznam Grafů

---

Graf 1 – Základní rozhodovací schéma

Graf 2 – Cílové skupiny

Graf 3 – Porovnání variant