

Studie proveditelnosti – Bazén Český Krumlov

Rekonstrukce či Výstavba nového sportovně - relaxačního zařízení

ZÁVĚR – STUDIE PROVEDITELSNOSTI

Cílem Studie proveditelnosti bylo posoudit možné varianty řešení rekonstrukce a případného rozšíření, včetně varianty výstavby nového plaveckého bazénu v Českém Krumlově.

Celý projekt byl posuzován v 5 variantách.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na zrealizování jednotlivých variant řešení.

Varianty byly posouzeny po stránce investiční, provozně nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu a využívání okolních bazénů v jiných městech pro zajištění plavecké výuky žáků základních škol. Pozemek by šlo následně využít pro jinou aktivitu. Tato varianta by znamenala čistou úsporu finančních nákladů na pokrytí provozních nákladů ve výši cca - 6 mil Kč ročně. Z pohledu města je to pro občany pravděpodobně neakceptované řešení.

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb.

Tzn. zachování stávající nabídky bazénů při kompletní rekonstrukci objektu po stránce stavební a technologické. U této základní varianty 1 je výše investice cca 111 mil. Kč bez DPH. U rekonstrukce však často může dojít k navýšení původně odhadované částky. Za tuto částku je provedena modernizace základní funkce plavání v bazénu bez rozšíření dalších služeb pro ostatní zákaznické skupiny. Tzn. v stávající dispozici provést modernizaci objektu. Z pohledu zákazníka nebude nabídnuto nic nového.

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu.

Tzn. přístavby po bocích stávajícího objektu např. o části vodního relaxačního světa s dětského světa s atrakcemi. Využily by se částečně stávající šatny v 1. PP pro vybudování saunového světa, který by mohl mít i venkovní část. Při této variantě by již vznikly nové služby pro zákazníky, které by významně zvýšili návštěvnost zařízení a tím pádem i tržby z nových středisek. Jednalo by se především o relaxační vodní zónu a saunový svět. Investičně by tato varianta byla cca 216 mil Kč bez DPH. Toto řešení již znamená zásadní změnu v konceptu zařízení, která však vytváří novou možnost využití zařízení již pro široké spektrum zákazníků. V této variantě je předpokládaná roční návštěvnost zařízení cca 131 000 návštěvníků ročně při tržbách cca 18,5 mil Kč.

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu. Jednalo by se o předělání dispozice objektu v 1.NP s demolicí bloku šaten a vybudováním zde relaxační a dětské části, která by výškově navazovala na vstupní halu. Šatny by byly v centrální části 1.NP. Hala plaveckého bazénu by byla zachována, jen zrekonstruována. V 2.NP by vznikly saunový svět a případně i fitness či masáže. Sauny by měly část venkovní na terase objektu a i případně část na venkovní zahradě.

Na zahradě u bazénu by mohlo být následně zrealizováno letní venkovní koupaliště s odpočinkovými plochami. Tato varianta rozšiřuje variantu 2, kde jsou však již provozně lépe řešeny návaznosti mezi jednotlivými středisky a to např. v bezbariérové návaznosti apod. V této variantě by byla i vhodně řešená orientace středisek a to např. relaxační vodní svět by byl orientován do zahrady s přímou návazností na ní např. formou výplavového venkovního bazénu. Saunový svět by měl v 2.NP výhled na zámek a i možnost využití venkovní teras či zahrady.

Tato investičně již náročnější varianta má již náklady cca 295 mil. Kč. Ale tato varianta zajišťuje již roční návštěvnost cca 151 000 návštěvníků ročně při tržbách cca 24,2 mil. Kč. V této variantě již lze vybudovat regionálně atraktivní zařízení. Skladba návštěvníků by byla s ohledem na střediska velmi rozmanitá a zajišťovala by stabilní návštěvnost v průběhu roku jako i s dlouhodobou perspektivou. V této variantě by byla tato nabídka rozšířena, aby zařízení bylo schopno obsloužit co nejvíce cílových skupin zákazníků a tím si zajistilo stabilitu příjmů a nebylo tak významně ovlivňováno například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zároveň by zařízení v této koncepci mohlo v různých časech poskytovat služby různým zákaznickým skupinám a bylo by celkově zařízení využíváno efektivněji. Zároveň fixní náklady, především personální, se příliš v této variantě 3 nenavysují oproti variantě 2. Zároveň se docílí efektu zajištění zákazníků pro vodní relaxaci a zábavu s možností i výuky plavání např. miminek, předškoláků apod.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu s novými provozními vazbami a novou nabídkou služeb.

V této variantě by byla tato nabídka rozšířena, aby zařízení bylo schopno obsloužit velkou se s budoucí vizí požadavků klientů co nejvíce cílových skupin zákazníků a tím si zajistilo stabilitu příjmů. Zároveň, aby nebylo tak významně ovlivňováno například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zařízení by v různých časech mohlo poskytovat služby různým zákaznickým skupinám a bylo by využíváno efektivněji. Zároveň fixní náklady, především personální, se příliš v této variantě 4 příliš neliší od variant 2 a 3.

V této variantě se získává moderní zařízení s širokou nabídkou prostor pro relaxaci a sport. Z hlediska objemu stavby by šlo například detailním technickým návrhem snížit obestavěný prostor technického podlaží v 1. PP tím, že např. bazén nebude celý podsklepen, vzduchotechnické jednotky budou na střeše apod. Zároveň se např. dá snížit i stavení program o nerealizaci fitness atd. Tato varianta je investičně a časově nejnáročnější. Investičně se jedná o výdaj cca 370 mil. Kč bez DPH. Návštěvnost je odhadována na cca 171 000 ročně při tržbách cca 30,1 mil Kč.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

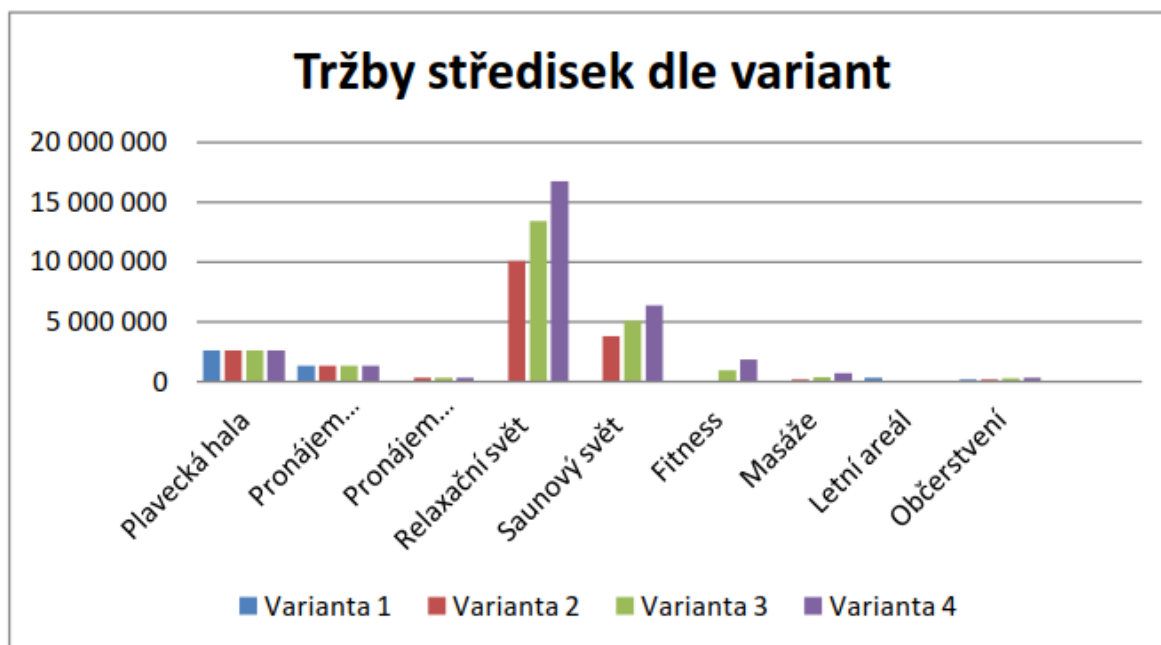
Porovnání variant	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta - letní koupaliště
návštěvnost	70 000	130 948	151 264	171 580	15 000
investiční náklady celkem	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000	45 400 000
provozní náklady	10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318	1 555 312
provozní výnosy	4 328 500	18 424 170	24 193 560	30 136 950	942 149
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632	-613 163

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Větší rozvojové varianty jsou schopné přilákat více zákazníků a tím pádem více tržeb. Zároveň rozmanitou skladbou středisek od plavání po vodní relaxaci až saunování se zajišťuje stabilnější základ pro dlouhodobé příjmy.

I přes vyšší investiční náročnost rozvojové varianty dosahují pak budoucích vyšších příjmů.

Z pohledu ekonomického pak ve variantách rozvoje vždy Saunový svět a vodní Relaxačně-zábavní zóna vytváří krycí příspěvek na pokrytí budoucích provozních nákladů bazénové části.



Tabulka 47 – Přehled tržeb středisek dle variant

Odlišení plánovaného zařízení od konkurence by mělo být především v nabídce v atrakcích, jako je kvalitní a velký Saunový svět, který by měl vnitřní, ale především venkovní část. Dále pak především teplá a případně slaná voda v relaxačních bazénech, které by byly součástí Relaxačního světa, ve kterém by byl i velmi atraktivní dětské brouzdaliště a toboganová věž, kterou by šlo případně využívat i v rámci letního areálu. To vše doplněné o rozsáhlou plochou pro odpočinek s lehátky a s možností občerstvení zákazníků.

Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v zařízení za účelem získání dalších doprovodných tržeb jako jsou např. z občerstvení, vstupů z jiných středisek jako je Saunový svět a masáží. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek.

Díky tomu širokému spektru vybavení lze očekávat i akceptaci trhem vyšších cen vstupného než má konkurence v okolí spádové oblasti na území České republiky.

Všechny varianty mohou být doplněné o výstavbu venkovního areálu letního koupaliště, které by skladnou služeb doplnilo celý sortiment služeb vnitřního areálu.

Zde by byla investice dle varianty rozsahu cca 45,4 mil. Kč bez DPH. Při průměrné návštěvnosti obdobných zařízení cca 15 000 osob za sezonu a ekonomickém výsledku cca. – 600 000 Kč. Provoz letního areálu je ovlivňován zásadně počasím v letní sezoně.

Při variantě 1 (jen rekonstrukce) není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb. Změna je dána až rozvojovými variantami.

Z pohledu nastavení výše vstupného se vycházelo i z ceníku např. města Uherské Hradiště, kde jsou ceny trhem akceptovány v obdobném zařízení.

Obecně lze konstatovat, že pro pozitivní ekonomické výsledky zařízení je nutné rozšířit nabídku služeb, kterou by využívali rozmanité cílové skupiny zajišťující stabilní a vyšší návštěvnost a zároveň vyšší tržby při provozních nákladech, které by pokrývali nárůst tržeb.

Při srovnání investic z pohledu životnosti objektu s horizontem 30 let a provozními náklady na obnovu investice a kumulovaným ziskem či ztrátou za uvedené období je finančně nejvýhodnější varianta 1 a 2.

S ohledem na zachování stabilních dlouhodobých příjmů a vize uspokojení budoucí poptávky zákazníků se zajištěním kladného provozního výsledku bych doporučoval realizovat variantu 3.

Před rozhodnutím o jakékoliv variantě budoucího řešení bazénu bych doporučoval nyní zajistit pro práci na jakékoliv variantě zaměření stávajícího stavu objektu pro budoucí projektové práce. Stávající projektová dokumentace je velkým limitem pro zahájení prací např. na Studii vybrané varianty.