



Riviera Brno

Provozně – ekonomická analýza rozvoje hlavní budovy

Vypracoval:



ING. RADEK STEINHAIZL

Relaxsolution s.r.o.
Komořanská 2065/9
143 00 Praha 4
Tel.: 00 420 739 543 900
Mail: steinhaizl@relaxsolution.cz
Web: www.relaxsolution.cz

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	Provozně – ekonomická analýza
Akce:	Úpravy hlavní budovy koupaliště Riviéra
Místo stavby:	Brno
Charakter stavby:	rozvoj stávajícího zařízení
Investor:	STAREZ – SPORT a.s. Křídlovická 34, 603 00 Brno
	Zastoupený: Mgr. Tomáš Fiala
Projektant:	A Plus a.s.
Autor:	Ing. Radek Steinhaizl
	Relaxsolution s.r.o. Komořanská 2065/9 143 00 Praha 4 Tel.: 00 420 739 543 900 Mail: steinhaizl@relaxsolution.cz Web: www.relaxsolution.cz
Datum zpracování:	3 / 2021

2 STÁVAJÍCÍ STAV

2.1 Úvod

Dle zadání objednatele bylo zpracováno Odborné stanovisko k předloženým variantám rozvoje a úprav hlavní budovy koupaliště Riviéra v Brně.

Byly předány 4 varianty doposud zpracovaných úprav objektu dle zadání investora. Tyto architektonické návrhy zpracoval projektový ateliér A Plus a.s. v únoru 2021.

Hlavní budova slouží jako provozní zázemí letního koupaliště Riviéra, které prošlo již generální opravou a modernizací. Další etapy rozvoje areálu mají následovat.

Samotný objekt je však takřka v původním stavu z roku 1991 a vykazuje stavebně-technické poruchy dle Zprávy o provedení předběžného stavebně-technického průzkumu objektů A+B z 2/2021. Závěrem průzkumu je, že objekt je v provozuschopném stavu a po mnoho opravách by jej bylo možné nadále využívat.

Samotný objekt je situován v atraktivní lokalitě. V blízkém okolí se počítá s projekty nábřeží řeky Svratky, tzn. nová výrazná rekreační lokalita, projektem multifunkční haly, sportovně rekreační areál Anthropos.

2.2 Podklady

Výchozími podklady pro zpracování studie byly:

- Zadání objednatele
- Konzultace s provozovatelem
- Architektonická studie A Plus a.s. z 2/2021
- Prohlídka místa

2.3 Stávající stav

KASKÁDOVITÉ BAZÉNY

Tento rozlehlý přírodní areál, který se nachází v krásném okolí řeky Svratky, nabízí návštěvníkům skvělé podmínky nejen pro relaxaci, ale také pro aktivně strávené chvíle v blízkosti centra Brna. Koupaliště je tvořeno kaskádou tří nových nerezových bazénů v umělém říčním korytě, jehož celková délka včetně brouzdaliště je až 390 m. V areálu jsou

k dispozici rozsáhlé travnaté plochy. Pobyt u vody zpříjemní lehátka a slunečníky podél bazénu nebo možnost připojení k Wi-Fi.

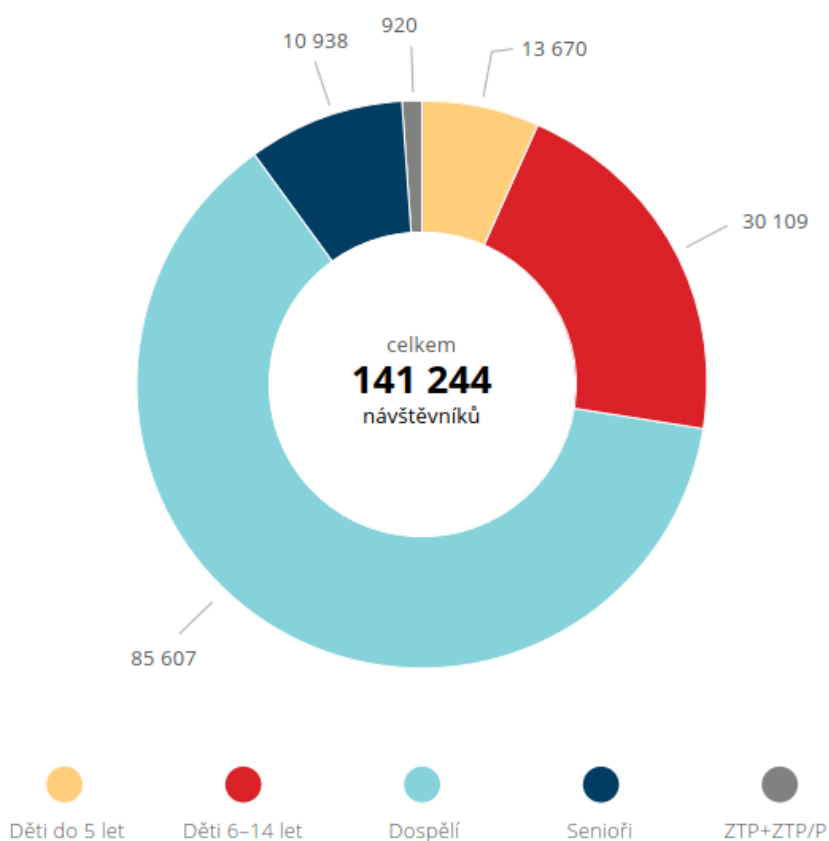
Pro malé návštěvníky areál nabízí dětské hřiště nebo vodní skluzavku v podobě berušky. Návštěvníci si mohou vyzkoušet i vodní atrakce – nerezový tobogan, skluzavku a vodní chrlič, masážní lavice, lezeckou stěnu a lanové mosty, fontánky nebo vodní hřib. Kdo chce aktivně prožít chvíle u vody, může vyzkoušet beach volejbal, petangue, ping pong aj. Sportovní vybavení je k zapůjčení.

Oblíbené bezplatné animační programy pro děti a seniory. V areálu probíhá několik turnusů příměstských táborů, týden plný sportu a zábavy v rámci Sportovního parku a na závěr prázdnin vyhledávané Rozloučení s prázdninami.

V areálu se nachází několik stánků s občerstvením, které nabízí v horkých letních dnech bohatý sortiment studených i teplých nápojů, polévek, kvalitních pokrmů z masa či těstovin nebo ledové tříště a zmrzliny.

Návštěvnost areálu koupaliště v roce 2019:

NÁVŠTĚVNOST KOUPALIŠTĚ RIVIÉRA V ROCE 2019



HLAVNÍ BUDOVA

V části prvního nadzemního podlaží se nachází prostory zrekonstruované pro technologické rozvody a systémy k bazénům, dále z hlediska technologií je v 1NP umístěna rozvodna NN stavebníka, trafostanice E.ON a chlórarna. Zbývá část je využita pro provoz koupaliště, jedná se o ošetrovnu, veřejné WC, WC ztp a bufety včetně zázemí.

Druhé nadzemní podlaží je provozně tvořeno kanceláři pro cca 5 osob, pokladní a trezorovou místností, zázemím a šatnou pro úklid a plavčíky a několika sklady či nevyužitými místnostmi. Zbývá část 2np je obsazena prostory pro veřejnost, jako jsou šatny, převlékárny a sprchy včetně toalet.

Ve třetím nadzemním podlaží se nachází v malé části nevyužitá místnost, WC a terasa s cukrárnou. Ve zbylé části je patrné, že zde v nedávné době (odhadem před 10 lety) proběhl „pokus“ o rekonstrukci, která nikdy nebyla dokončena.

Ve čtvrtém nadzemním podlaží se nachází vyhlídka, zbylou část tvoří střešní konstrukce nad 3NP.

POPIS KONSTRUKCÍ STÁVAJÍCÍHO OBJEKTU

Ze statického hlediska se jedná o konstrukci ocelového skeletu, kde jsou všechny prvky provedené z ocelových válcovaných I profilů.

Vodorovné nosné konstrukce tvořené příznanými ocelovými profily, stejně tak svíslé nosné konstrukce objektu, jež byly navíc obezděny ve zdivu či pilířích pravděpodobně pomocí cihel plných pálených (zjištěno na sloupu v 1np ve strojovně technologie a dále viz STP).

Stropní konstrukce je tedy tvořena ze spodní strany z ocelových příčných nosníků, na nichž jsou v 1NP a 2NP uloženy nosné profilované plechy s nadbetonávkou. Trapézové plechy jsou opatřeny v části 1NP omítkovinou, pravděpodobně z důvodu zvýšení požární odolnosti KCE. Ve 3NP je střešní konstrukce tvořena dřevěnými krokviemi uloženými po vlašsku, ve směru podélné osy objektu, které vynášejí celoplošné bednění a plechovou krytinu.

Svíslé nosné konstrukce jsou založeny na betonových základových pasech, místy by mohly být i základové desky. Nenosné zdivo je z cihel plných pálených, cihelných děrovaných bloků a plynosilikátových tvárnic. Plynosilikátové tvárnice byly zjištěny například ve 3NP, v místě nedokončené rekonstrukce, z vnitřní strany na jiném místě je vidět zdivo pravděpodobně z keramických dutinových tvárnic. Cihla plná pálená byla zjištěna z jihozápadní strany jsou v úrovni 2NP a 3NP dlouhé pavlače, u jejichž venkovní strany tvoří pilíře, ve kterých jsou skryty ocelové nosné sloupy.

Nášlapné povrchy podlah jsou z největší části v 1NP tvořené betonovou mazaninou. Ve 2NP jsou tvořeny dlažbou spíše menších formátů, pár místností má nášlapnou vrstvu z povlakové podlahoviny PVC. Ve 3NP v místě "rekonstrukce" v interiéru tvoří nášlapnou vrstvu hrubé podlahy asfaltový hydroizolační pás. Čistá podlaha zde nebyla dokončena. V exteriéru je v části otevřená terasa, kde jsou již keramické podlahy překryty PE střešní fólií a byla zde provedena podlaha z betonové dlažby na plastových patkách.

Podhledy jsou v největší míře situovány téměř v celém 2NP, a to jak v interiéru, tak v exteriéru. v 1NP a 3NP se podhledy vyskytují pouze ojediněle.

Střešní plášť je proveden z plechové krytiny uložené přes asfaltové pásy na dřevěném bednění. Ve velké části 3NP, kde byla započata rekonstrukce je spodní strana střešního pláště zakryta difuzní fólií.

Na jihozápadní fasádě je řada pultových přístřešků, jejichž nosnou konstrukci tvoří svíslé ŽB sloupy (i v nich by mohly být skryty ocelové sloupy), které vynášejí v příčném směru ocelové válcované nosníky, na které jsou uloženy krovy vaznicové soustavy s ležatou stolicí. Krytina je provedena z měděného plechu.

Většinou venkovní schodiště jsou ocelová, přímá, stupně jsou pak dřevěné. V jižním rohu je i jedno schodiště vnitřní. Z 3NP do 4NP je ocelové točité vřetenové schodiště.

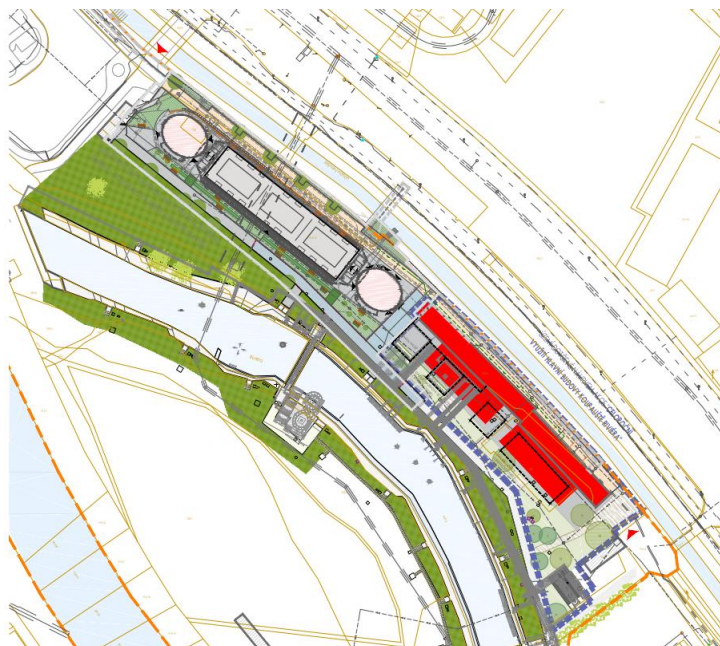
Výplně otvorů ve fasádách jsou velice různé – ocelová vrata, ocelové i dřevěné dveře, větrací ocelové žaluzie, dřevěná okna, ocelová kruhová okna atd.

Technická zařízení budov – v objektu jsou instalovány rozvody kanalizace, vody, vzduchotechniky a elektřiny. Objekt není v současnosti vytápěn ani temperován, a veškeré trubní rozvody musí být před zimním obdobím vypouštěny. Stav vnitřních inženýrských sítí či rozvodů se jeví jako nedostatečný, proto při navrhovaných stavebních úpravách je uvažováno s jejich kompletní výměnou.

Řešený objekt



Situace koordinační



2.4 Návrhy úprav a změn využití objektu

Jsou zpracovány 4 varianty možných úprav objektu ve fázi architektonické studie od společnosti A-Plus a.s.

Všechny varianty řešení zachovávají umístění bazénové technologie a dalšího technického vybavení v 1.NP.

Navržené varianty se liší především využitím 2.NP a 3.NP.

Dále kromě varianty 1 (která zachovává stávající hmotu objektu) všechny ostatní varianty uvažují s vybudováním opalovací paluby před jižní fasádou, pod kterou je situováno nové sociální zázemí koupaliště.

Návrh řešení pro variantu 2



2.4.1 Varianta V1

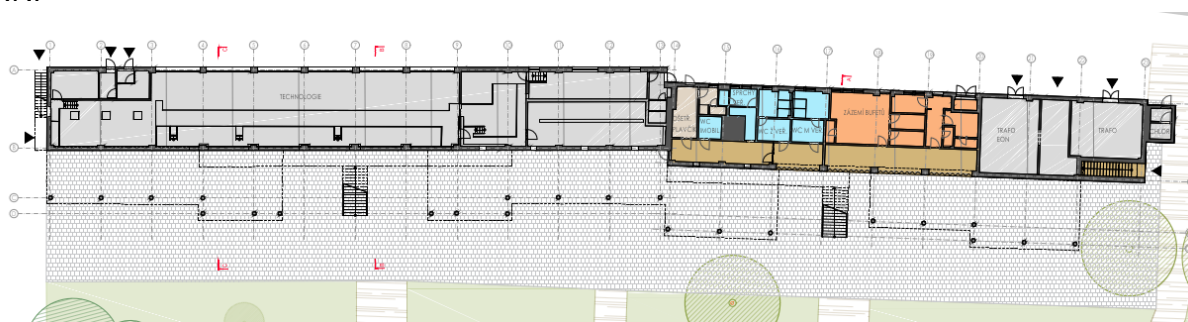
V této variantě je se zachovává stávající řešení objektu s malými dispozičními úpravami, které však vůbec neřeší poddimenzované hygienické prostory koupaliště v současné době. Zachovávají několik málo prostor v 2.NP. Bezbariérově přístupné WC pro invalidy a rodiny s malými dětmi je jen jedno z úrovně terénu v 1.NP. To je neodpovídá kapacitně legislativě. Obecně počet WC a sprch ani pro běžné návštěvníky není v souladu s hygienickými požadavky. S ohledem na chybějící výtah nejsou ostatní WC v dalších podlažích bezbariérové. Je zde i plošně velmi malý Family point, který je dle mého názoru poddimenzován.

Umístění cukrárny a občerstvení do 3.NP, které je stále zachováváno považují za provozně nešťastné i s ohledem na chybějící výtah a malou viditelnost těchto provozů od koupaliště.

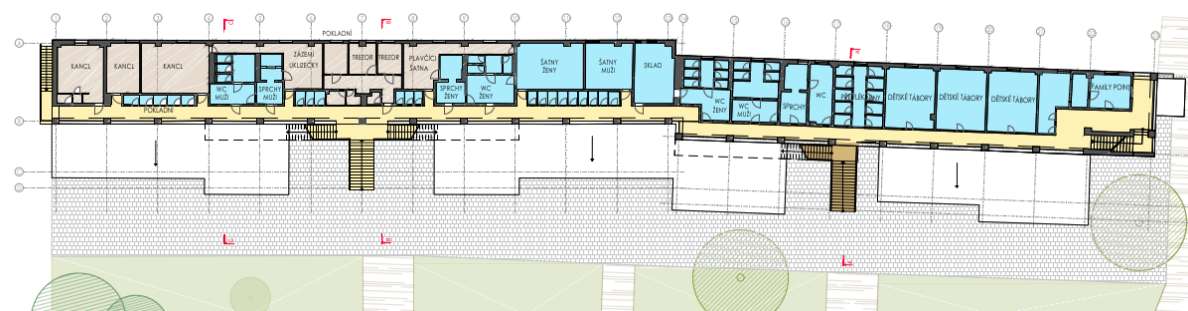
Tato varianta úprav nepřináší žádnou novou architektonickou hodnotu, ani nepřináší nové atraktivní prostory pro zákazníky, které by bylo možné využívat celoročně.

Investičně se však jedná o „nejlevnější“ řešení rekonstrukce objektu, ale i tato „minimální investice“ představuje cca 50,84 mil. Kč bez DPH. Je to jen pouhé udržování objektu dále v provozu schopném stavu. Z provozního hlediska nedoporučuji tuto variantu dále řešit.

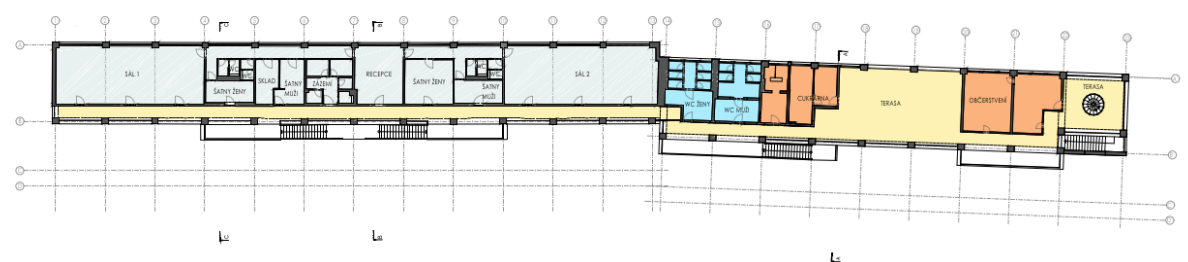
1.NP



2.NP



3.NP



2.4.2 Varianta 2 A

V této variantě řešení a ostatních dalších již je řešeno rozšíření šatnového a sociálního zázemí areálu koupaliště na potřebnou kapacitu v úrovni 1.NP (terénu).

Návrh vestavuje toto zázemí pod nově navržené opalovací paluby. To je jistě zajímavé architektonické řešení, které řeší potřebné zázemí, a navíc v areálu buduje zajímavý architektonický prvek, který oživí celý prostor koupaliště, a který poskytuje využití pro další funkce – opalování, sezení, vyhlídková tribuna apod.

V 2.NP v návaznosti na horní část paluby jsou navrženy nové gastro provozy, v levé části je navržen bufet s barem. V pravé části pak restaurace. U restaurace je pak Family point se zázemím pro malé děti. Na tomto patře jsou i navržené sociální zázemí.

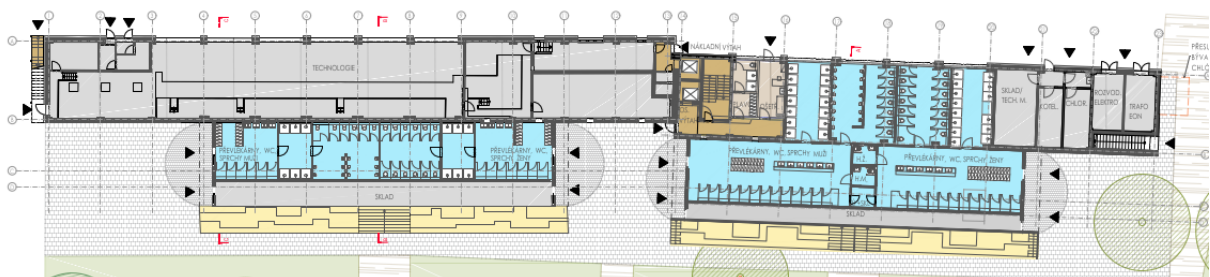
Sezení u občerstvení nebo restaurace je navrženo jak do vnitřních zastíněných prostor, tak i na venkovní terasu.

V 3.NP je nově navržen na cca polovině pravé části saunový svět. Ten je díky velmi úzké šířce objektu ne ideálně dispozičně navržen. A to i s ohledem např. na 2 pracovní místa pro jeho obsluhu při tak malé kapacitě možných návštěvníků.

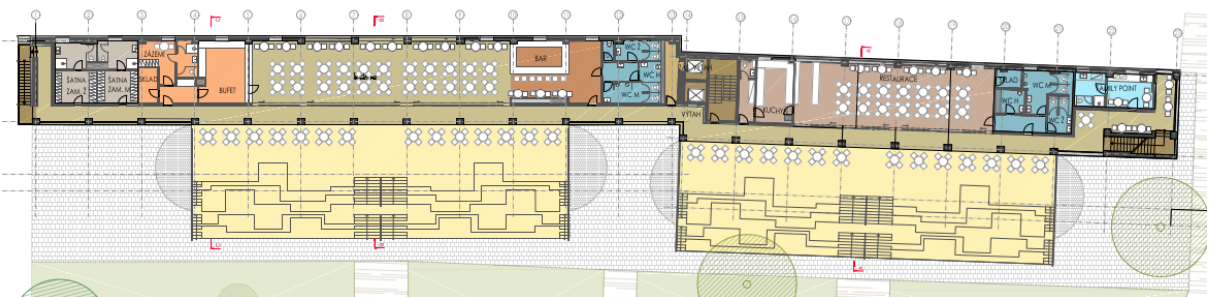
Dále je zde navržen prostor pro dělitelné sály na cvičení, které však jsou velmi úzké (5,6 m) a vytváří sály velké cca 53 m². K sálům jsou i 2 šatny.

Na tomto podlaží jsou i kanceláře správy koupaliště.

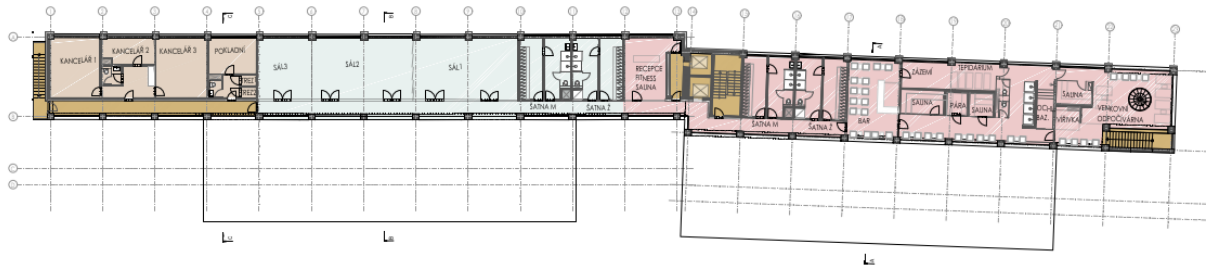
1.NP



2.NP



3.NP



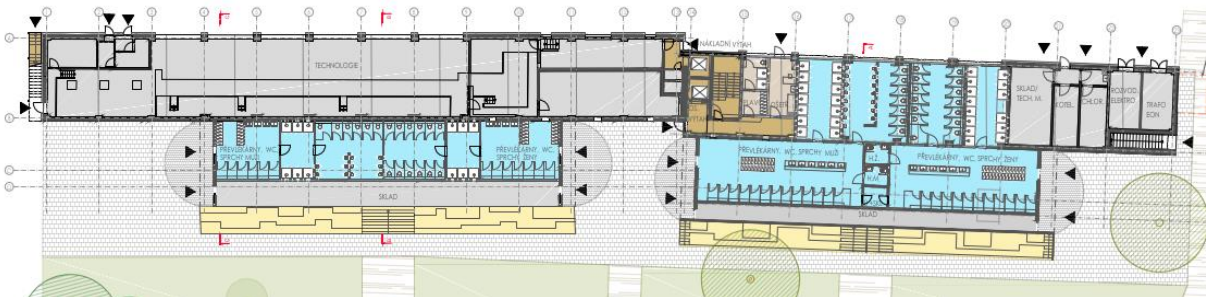
2.4.3 Varianta 2 B

Tato varianta se od předešlé liší pouze novým řešením 3.NP, kde po celém podlaží vznikl prostor pro cvičební sály se zázemím.

Provozně je zde opět pro relativně malý pohyb zákazníků navržena oddělená recepce a zároveň bar. To s ohledem na personální náklady není ideální řešení.

V 3.NP zůstává následně i administrativa areálu.

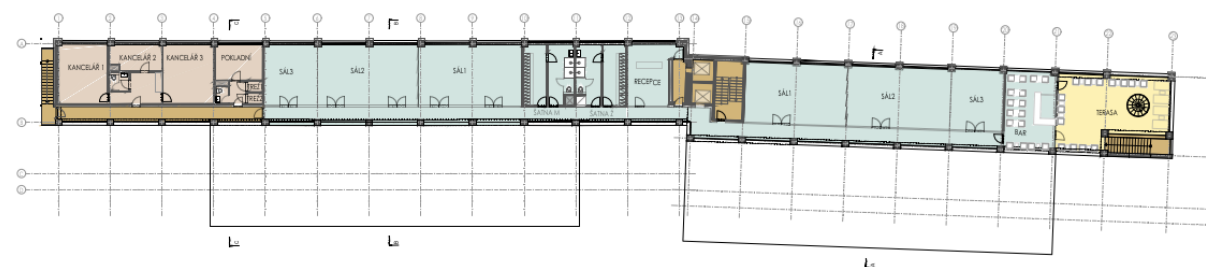
1.NP



2.NP



3.NP

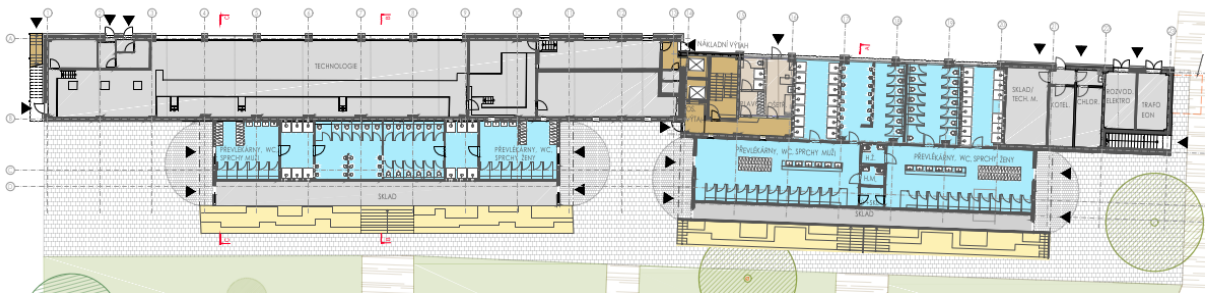


2.4.4 Varianta 3

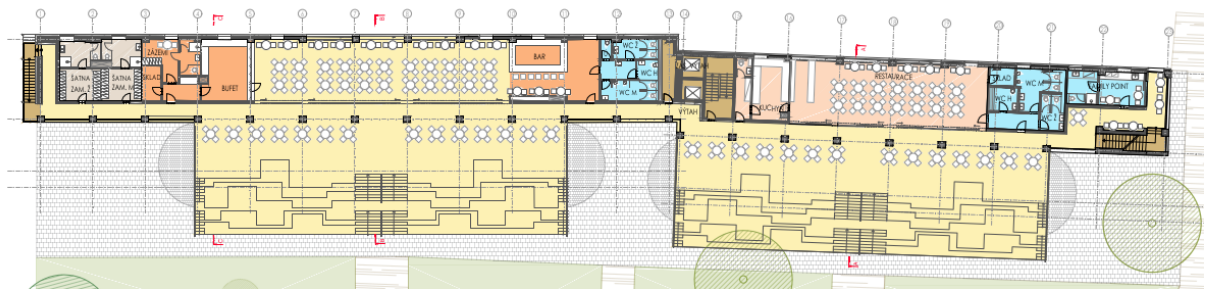
Tato varianta se od předešlých liší pouze novým řešením 3.NP a 4.NP, kde v těchto podlažích vznikl prostor kanceláře.

Pokud by zde byly kanceláře provozovatele tak by toto řešení dávalo smysl. Pokud by se jednalo o kanceláře k pronájmu jiným subjektům, tak je zde nedostatek parkovacích míst, a hlavně není dobré do areálu „vnášet“ subjekt, který s jeho provozem nemá nic společného.

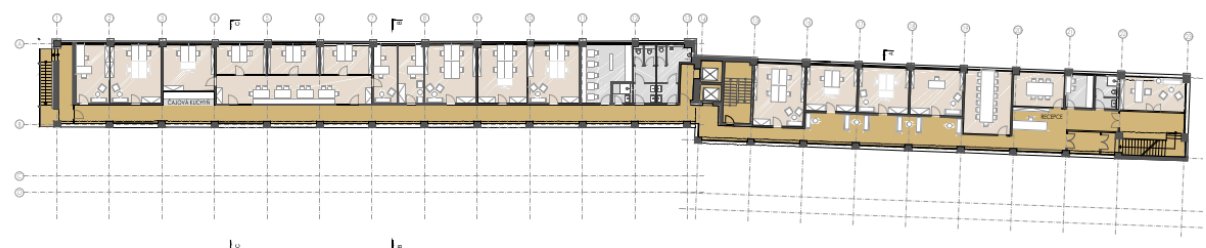
1.NP



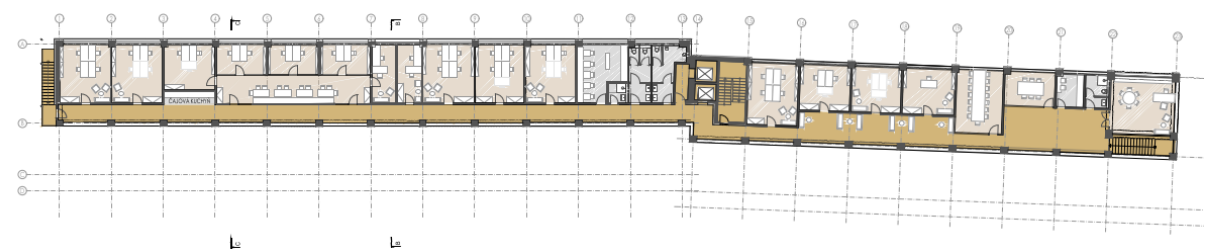
2.NP



3.NP



4.NP



2.5 Konceptní připomínky k navrženému řešení a doporučení úprav řešení

Z výše uvedených návrhů řešení využití budovy a s ohledem pro provoz areálu koupaliště je zajímavá provozně varianta 2, která je i blízká činnostem provozovatele a rozvíjí areál v činnostech, které jsou spojené s provozem letního koupaliště a případně využívá místo pro vybudování saunového světa.

Varianta 1 nic nového nepřináší a jen konzervuje 30 let starou provozní koncepci, které je již opravdu dávno překonaná.

Varianta 3 s kanceláři je pro daný areál nevhodná, pokud to nebudou kanceláře provozovatele pro jeho vlastní činnosti.

Poznámky k navrženému řešení:

1.NP

1. V nově řešených šatnách a hygienickém zázemí je relativně málo pamatováno na rodiny s dětmi např. v počtu převlékacích velkých kabin, velkých WC kabin apod. Chybí zde část sociálního zázemí orientované na rodiny s dětmi či jen na malé děti (možnost přebalení,).
2. V šatnách je velmi minimalistický počet šatních skříněk a ukládacích boxů na cennosti, které by mohli být např. z boků objektu pod kamerovým monitoringem.
3. Ve sprchách chybí např. vždy alespoň jedna intimní sprchová kabina.
4. V novém sociálním zázemí nejsou navrženy úklidové komory, aby obě samostatné části šlo velmi rychle uklízet.
5. V meziprostoru mezi palubami v technické zóně by bylo vhodné navrhnout prostor pro plavčíky s prosklenou stěnou v návaznosti na již navržené zázemí plavčíků – ošetřovna. Díky viditelnosti by tato pozice plavčíků mohla sloužit jako INFO POINT pro návštěvníky. V areálu se pro tuto informační funkci využívá i objekt „oválného tvaru“ u hlavních pokladen.
6. Obecně ve vizualizacích není patrná dobře viditelná navigace návštěvníků do sociálního zázemí, jako i do 2.NP ke gastro provozům, Family pointu, výtahu do 2.NP apod.
7. Chlorovna objektu by měla mít samostatný přístup z venku, a nikoliv přes předsíň u kotelny.
8. Otázkou k zvážení je i instalace kogenerační jednotky pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie, zvláště pokud by se v nějaké variantě realizoval saunový svět.

2.NP

1. Odpočinkové (opalovací, sedací,) paluby jsou zajímavým prvkem, který propojí provoz v 2.NP s terénem.
2. Je sice vhodnější mít gastro provoz v úrovni pohybu zákazníků, ale toto řešení umožňuje dobrou viditelnost těchto provozů z velké části areálu koupaliště, a navíc návštěvníkům nabízí i atraktivní výhled na koupaliště.

3. V levé části je navržen bufet a bar. Bufet má malé provozní zázemí a patrně i šatny zaměstnanců. Bar je bohužel zastrčen v rohové pozici bez patřičného provozního skladu. Na podlaží je u gastro provozu zákaznické WC. Sezení návštěvníků je buď ve stínu v objektu nebo na venkovních terasách.
4. Bar je obvykle místo, kde by měl být atraktivní výhled pro sedící zákazníky. Doporučuji jej přesunout na zajímavější místo.
5. U bufetu bych zvážil jeho rozšíření na více výdejních okének z důvodu eliminace případné fronty zákazníků a za účelem vybudovat zde tzv. „food court“, který by na jednom místě poskytoval výběr různé kuchyně a měl tím zvýšenou atraktivitu pro zákazníky sem přijít.
6. Sezení na terase venku zkapacitnit a částečně zastínit, aby paluba sloužila jako „vyhlídková“ terasa.
7. Umožnit sezení na různých úrovních palub.
8. V pravé části navržená restaurace mi přijde jako náročný úkol pro letní koupaliště. Restaurace je investičně relativně náročná záležitost a dělá ji především kuchař a servis. Z toho důvodu by byla asi snaha ji pronajmout zkušenému partnerovi. Limitem je však málo obydlená oblast a možnost parkování jen v areálu Výstaviště přes silnici. To jsou významné limity. Další je „míchání“ návštěvníků koupaliště a restaurace v letním období. V neposlední řadě Covid velmi zasáhl sektor gastronomie a bude pravděpodobně příklon k jednodušší gastronomii ve formě Bister a formám rychlejší obsluhy. V navrženém dispozičním řešení má restaurace velmi minimalistické zázemí, které by mělo být určitě zvětšeno. Pokud by se realizovat větší a atraktivnější food court, tak bych myšlenku restaurace doporučoval opustit.
9. Tento prostor bych navrhoval využít pro prostor „suché“ herny s možností zázemí animačního klubu pro hlídání dětí. Prostor by byl vybaven hracími prvky pro různé věkové kategorie dětí (drobné hračky, prolézačky, malování, X-box, atd.) a navazoval by na Family point, který bych doporučoval zvětšit pro více maminek v jeden okamžik. V tomto dětském koutku by si děti mohli pohrát při „poledním klidu“, když rodiče si chtějí „v klidu dát odpolední kávu“ apod. Prosto by mohl být např. partnersky vybaven některým provozovatelem velkých dětských center v Brně jako upoutávka na tyto centra.
10. Jelikož odpočinkové paluby jsou zároveň trochu i tribunou, tak by bylo možné před pravou částí udělat zpevněnou plochu, která by sloužila pro animace, odpolední vystoupení např. kouzelníka pro děti atd., aby návštěvníci měli možnost shlédnout představení a zároveň při něm konzumovat občerstvení.
11. Bylo by vhodné do daného prostoru zakomponovat i prodejní stánek s plavkami a sezonním zbožím apod.
12. Na celém podlaží chybí úklidové komory pro rychlý úklid celého prostoru.

3.NP

1. Jsou zde navržené kanceláře provozu, které je nutné zachovat.

2. Ve variantě V2a je v levé části prostor pro cvičební sály a v pravé části je pak navržen malý saunový svět.
3. Ve variantě V2b je pak po celém podlaží prostor pro cvičení.
4. Pro obě řešení je pro relativně malou kapacitu navrženo zajištění provozu ze dvou pracovních míst – recepce a bar. To je provozně neekonomické.
5. Variantou k zvážení je umístit do tohoto podlaží doposud chybějící personální zázemí pracovníků koupaliště. V návaznosti na kanceláře provozu vybudovat denní místnost zaměstnanců, šatny personálu (muži a ženy) včetně patřičného sociálního zázemí.
6. Doplnit místnosti pro dětské tábory, které se v areálu pořádají.
7. Případně sem umístit další provozní zázemí – školící místnost atd, které by se využilo i např. pro provoz beach volejbalu.
8. Variantou samozřejmě mohou být i navržené prostory pro cvičební sály, které by šlo případně i pronajímat. Otázkou je pak vyřešení pohybu těchto návštěvníků do objektu bez možnosti vstupu do zavřeného areálu koupaliště. Limitu částečně vidím v šířce objektu, ale pro nějaké sporty by to nemusel být hendikep.
9. Variantou může být i Saunový svět, který by však měl mít svoji atraktivitu a patřičnou velikost, aby mohl konkurovat již zavedeným provozům např. Saunia, Infinit atd. Navržené řešení je malé, a ne příliš atraktivní.
10. Prostor koupaliště je hezké klidové místo a provoz saun si zde dovedu představit. Prostorově by však bylo potřeba např. celé podlaží. Pro odlišení se od konkurence, pak i možnost využití venkovní části apod. V úvahu připadá využít 3.NP nebo ještě vhodněji provést částečnou nástavbu 4.NP a zbytek střechy využít pro saunovou terasu s venkovními saunami a tím redukovat stavební náklady do nástavby. Případně některé sauny „vytrčit“ do prostoru, aby se získala i marketingová atraktivita tohoto saunového světa a nějaké USP projektu. Atraktivní saunový svět by mohl fungovat i celoročně i během provozu letního koupaliště, kdy se dá předpokládat dokupování vstupného do této zóny od návštěvníků letního koupaliště.
11. Při návrhu saunového světa by měla být snaha o nalezení jednoho recepčního/barového místa za účelem úspory provozních nákladů. Doporučuji řešit šatny jako společné s převlékacími kabinami z důvodu maximálního vytěžení kapacity apod.
12. Limitou řešení je velmi úzká šíře objektu.

Střecha

1. Plochu střechy lze využít pro instalaci solárních panelů na ohřev teple vody pro sprchy či pro bazény (a to buď celou v případě nerealizace žádné nástavby nebo v případě realizace např. částečné nástavby ve 4.NP pro saunový svět, tak jen v místě této nástavby).

Varianta 2 s případnými úpravami může poskytnout dostatečné zázemí i pro budoucí rozvoj beach volejbalových aktivit např. formou občerstvení ve vnitřních prostorech food courtu, hygienické zázemí, možnost využití místností dětských táborů apod.

2.6 Koncepce úprav řešení hlavní budovy

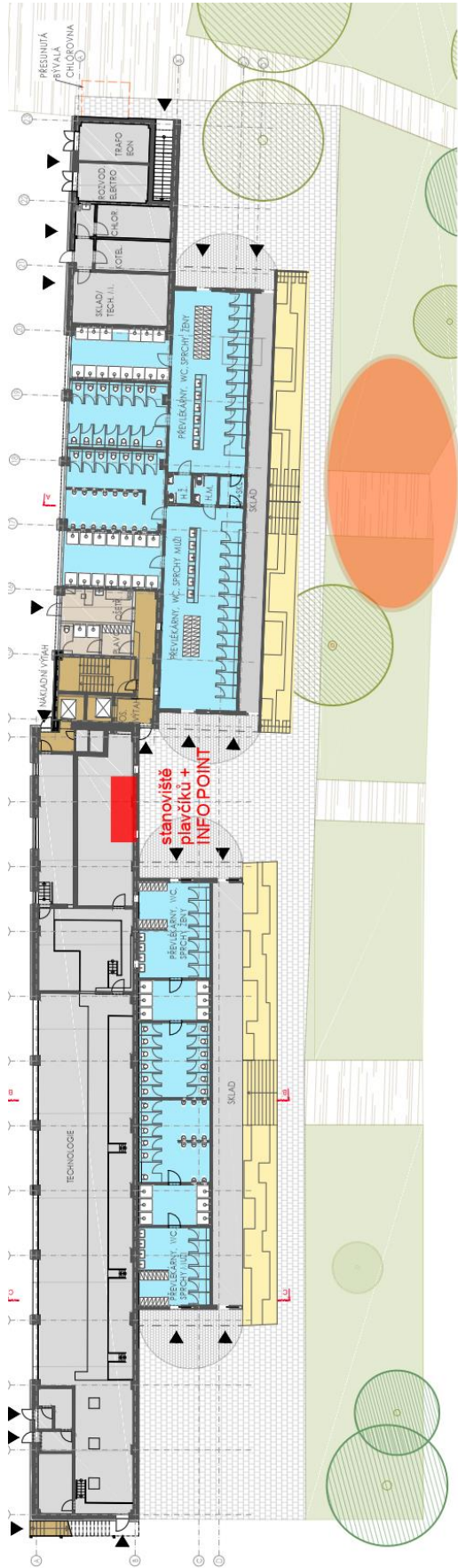
Výše byly uvedeny doporučení pro dílčí úpravy navržených variant.

Zde je naznačen uvažovaný koncept změn řešení využití hlavní budovy.

1.NP – hygienické a technické zázemí koupaliště

1. Nové šatny a sociální zázemí, které je děleno na 2 samostatné části vhodně umožňují provozně navyšovat kapacitu dle návštěvnosti a zbytečně následně neuklízet celé zázemí.
2. Pro případné úpravy řešení šaten a hygienického zázemí je vhodné se více zaměřit na rodiny s dětmi např. v počtu převlékacích velkých kabin, velkých WC kabin apod. Chybí zde část sociálního zázemí orientované na rodiny s dětmi či jen na malé děti (možnost přebalení, hygieny malých dětí apod). Také je vhodné část WC a sprch přizpůsobit pro menší děti.
3. Zároveň je vhodné mít v šatnách prostor pro možnost finální úpravy zákazníků před odchodem z koupaliště (zrcadla, fény apod.)
4. V šatnách je velmi minimalistický počet šatních skříněk a ukládacích boxů na cennosti, přílby atd., které by mohli být např. z boků objektu pod kamerovým monitoringem. Zde je vhodné navýšit počet těchto úložných míst.
5. Při řešení hromadných sprch je vhodné alespoň 10-20 % sprch zrealizovat jako kabinových intimních sprch pro zajištění intimity při sprchování pro část zákazníků, kterým hromadné sprchování nevyhovuje.
6. V novém sociálním zázemí nejsou navrženy úklidové komory, aby obě samostatné části šlo velmi rychle uklízet.
7. V meziprostoru mezi palubami v technické zóně by bylo vhodné navrhnout prostor pro plavčíky s prosklenou stěnou, který by zároveň sloužil jako INFO POINT pro návštěvníky. Zde by se střídali plavčíci na stanovištích a zároveň by poskytovali zákazníkům servis např. při ztrátě věcí apod. Jejich zázemí s ošetřovnou by bylo v navržené pozici v hlavní budově v 1.NP. Šatny plavčíků by šlo pak přesunout do 3.NP a řešit je jako oddělené pro muže a ženy.
8. V dopracování návrhu řešení objektu je vhodné se zaměřit na řešení dobře viditelné navigace návštěvníků do sociálního zázemí, jako i do 2.NP ke gastro provozům, Family pointu, výtahu do 2.NP apod.
9. Technické zázemí bazénové technologie s ohledem na jeho nedávnou instalaci zůstane ve své pozici. jen je vhodné dílčím způsobem upravit nově navržené technické zázemí v pravé části objektu. Jedná se především o chlorovnu objektu, která by měla mít samostatný přístup z venku, a nikoliv přes předsíň u kotelny.
10. Otázkou k zvážení je i instalace kogenerační jednotky pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie, zvláště pokud by se v nějaké variantě realizoval saunový svět.
11. Dle vybrané varianty řešení je vhodné i přesunout pozici výtahů, aby byly lépe dosažitelné a zároveň byly vhodněji umístěné v dispozici.

1.NP



prostor pro animace

Ukázky řešení

Převlékácké boxy



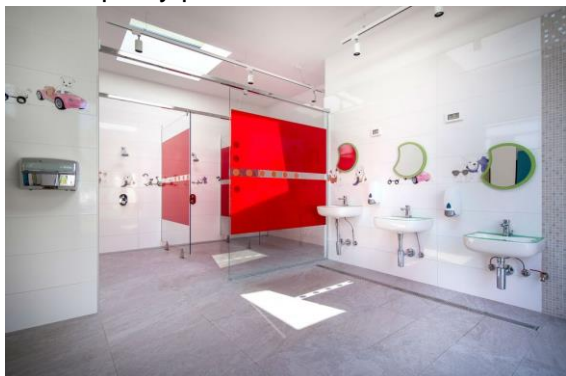
Boxy na cennosti a přilby apod.



Upravovací plochy s fény



WC a sprchy pro děti



2.NP – občerstvení a odpočinek

1. Odpočinkové (opalovací, sedací,) paluby jsou zajímavým architektonickým prvkem, který propojuje provoz v 2.NP s terénem v 1.NP a zároveň vytváří odpočinkové plochy s výhledem na koupaliště.
2. Je sice vhodnější mít gastro provoz v úrovni pohybu zákazníků, ale toto řešení umožňuje dobrou viditelnost těchto provozů z velké části areálu koupaliště.
3. V levé části hlavního objektu je navržen bufet a bar. Bufet má malé provozní zázemí, a i šatny zaměstnanců gastru. Bar je bohužel zastrčen v rohové pozici bez patřičného provozního skladu. Na tomto podlaží je u gastro provozu i zákaznické WC. Sezení návštěvníků je buď ve stínu v objektu nebo na venkovních terasách. Doporučení je přesunout šatny gastru do 3.NP a využít tento atraktivní prostor pro zázemí občerstvení či zvětšení plochy stánků.
4. Bar je obvykle místo, kde by měl být atraktivní výhled pro sedící zákazníky. Doporučuji jej přesunout na zajímavější místo např. s výhledem na koupalištěm, aby zákazníci u baru měli atraktivní výhled, a i bar samotný byl dobře vidět.
5. U bufetu bych zvážil jeho rozšíření na více výdejních okének z důvodu eliminace případné fronty zákazníků a za účelem vybudovat zde tzv. „food court“, který by na jednom místě poskytoval výběr různé kuchyně a měl tím zvýšenou atraktivitu pro zákazníky sem přijít, jelikož „zde si každý vybere“. Řešení může být jeden nájemní úsek s jedním zázemím a více výdejními okénky. Nebo malými samostatnými jednotkami, které budou i samostatně pronajaty. Cílem je mít rozmanité občerstvení s možností sezení v zastíněné vnitřní části jako u ve venkovní části pod slunečníky či na palubách.
6. Sezení na terase venku zkapacitnit z hlediska počtu stolů a jejich rozmanitosti (sezení vyšší, kavárenské, barové apod.) a částečně prostor zastínit, aby paluba sloužila jako „vyhlídková“ terasa a zákazníci se zde dlouho zdržovali.
7. Umožnit sezení na různých úrovních palub.
8. V pravé části hlavní budovy je navržená restaurace, která se jeví jako náročný úkol pro letní koupaliště. Restaurace je investičně relativně náročná záležitost a dělá ji především kuchař a servis. Z toho důvodu by byla asi snaha ji pronajmout zkušenému partnerovi. Limitem je však málo obydlená oblast a možnost parkování jen v areálu Výstaviště přes silnici. To jsou významné limity. Další je „míchání“ návštěvníků koupaliště a restaurace v letním období. V neposlední řadě Covid velmi zasáhl sektor gastronomie a bude pravděpodobně příklon k jednodušší formě gastronomie ve formě Bister a různým formám rychlejší obsluhy. V navrženém dispozičním řešení má restaurace velmi minimalistické zázemí, které by mělo být určitě zvětšeno pro řádný provoz. Pokud by se realizoval větší a atraktivnější food court, tak bych myšlenku restaurace doporučoval opustit. I občerstvení ve food courtu může poskytovat zázemí pro akce na beach volejbalu apod.

Food court



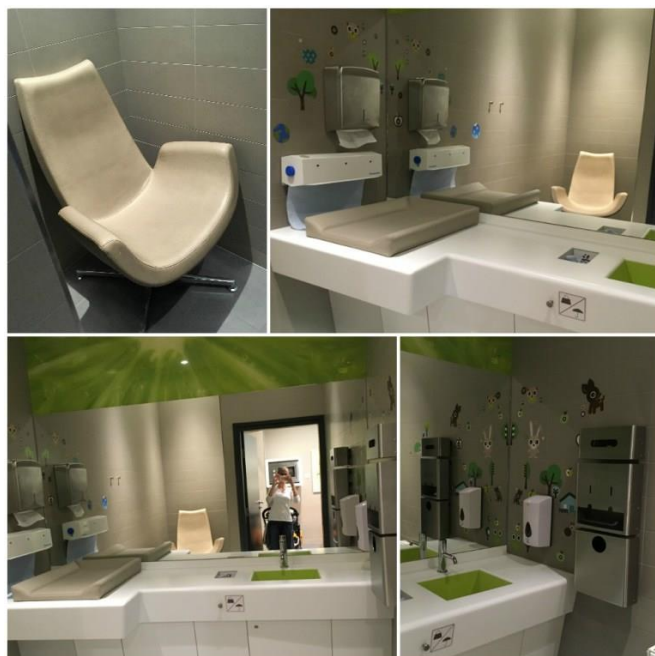
9. Prostor po restauraci v pravé části o velikosti cca 130 m² bych navrhoval využít pro prostor „suché“ herny s možností zázemí animačního klubu pro hlídání dětí. Prostor by byl vybaven hracími prvky pro různé věkové kategorie dětí (drobné hračky, prolézačky, malování, X-box, atd.) a navazoval by na Family point (možnost přebalení dětí, nakrmení dětí s kalou kuchyňskou linkou apod.). Ten bych doporučoval zvětšit pro více rodičů v jeden okamžik. V tomto novém dětském koutku by si děti mohli pohrát při „poledním klidu“, když rodiče si chtějí „v klidu dát odpolední kávu“ apod. Prostor by mohl být např. partnersky vybaven některým provozovatelem velkých dětských center v Brně jako upoutávka na tyto centra.

Dětská herna / Animační klub





Family point



10. Jelikož odpočinkové paluby jsou zároveň trochu i tribunou, tak by bylo možné před pravou částí udělat zpevněnou plochu, která by sloužila pro animace, odpolední vystoupení např. kouzelníka pro děti atd., aby návštěvníci měli možnost shlédnout představení a zároveň při něm konzumovat občerstvení. Animace již na koupališti fungují a mohli se ještě rozšířit.
11. Herma buď volně přístupná nebo jako animační klub s dohledem by mohl fungovat na komerční bázi a mohlo by se zde vybírat vstupné nebo poplatek na dohled nad dětmi. např. na 1 hodinu.
12. Bylo by vhodné do daného prostoru hlavní budovy zakomponovat i prodejní stánek s plavkami a sezonním zbožím (nafukovadla, pantofle apod.)
13. Na celém podlaží chybí úklidové komory pro rychlý úklid celého prostoru.

2.NP



Plochy:

food court 300 m2, kapacita cca 100 míst k sezení

animační klub 130 m2

Family point 60 m2

Základní model fungování občerstvení – food court

Model pronájmu stánků

	denní návštěvnost	platba v Kč	počet jednotek za sezonu	celkem za sezonu v Kč
fixní platba - měsíční		7 500	3	22 500
denní platba při návštěvnosti	do 499	0	30	0
	500 - 1999	1 500	45	67 500
	2000 - 7000	4 500	15	67 500
CELKEM za nájem za stánek				157 500
počet provozních dní za sezonu				90
cena nájmu za 1 provozní den				1 750
počet stánků				3
celkový nájem z food court za sezonu				472 500

Zde je např. výpočet pronájmu stánků ve food courtu. Model je malé fixní měsíční nájemné a zvyšovaný nájem za den dle návštěvnosti areálu. Obdobný model např. je používán pro pronájem občerstvení na koupališti v Uherském Hradišti, kde návštěvnost koupaliště je cca 113 000 osob ročně.

Roční nájem by byl cca 472 tisíc Kč za stánky ve food courtu, tj. cca 1750 Kč denně za stánek, tj. při průměrné denní návštěvnosti cca 1555 osob denně je to 1,13 Kč na návštěvníka areálu.

Při modelu vlastního provozování gastro stánků v celém v areálu je model následující. Jsou uvažovány tržby na návštěvníka ve dvou variantách – minimalistická 30 Kč na návštěvníka (1x pivo nebo limo nebo zmrzlina) a varianta 60 Kč na návštěvníka, kde se uvažuje i s tržbou za jídlo.

Je uvažován počet stánků v areálu 6, z toho 3 v novém food courtu ostatní na ploše areálu.

Při průměrné útratě 30 Kč je gastro provoz ve ztrátě. Při útratě 60 Kč (blíže realitě na koupališti) je gastro v areálu v zisku cca 1,6 mil. Kč.

Model tržeb v areálu

TRŽBY za sezonu			
roční návštěvnost	osob	140 000	140 000
průměrná útrata za návštěvníka	Kč	30	60
průměrná útrata za návštěvníka bez DPH	Kč	26	52,2
food cost z tržby	50%	13	26,1
Celková čistá tržba v areálu		1 820 000	3 654 000
počet stánků v areálu	6		
tržba na stánek za sezonu		303 333	609 000
Náklady za sezonu	90 dní		
náklady na elektrickou energii	MWh	26	26
	1403 Kč/MWh	36 478	36 478
náklady na vodu	m3	180	180
	73,3 Kč/m3	13 194	13 194
personální náklady	2 osoby a 10 hod denně	1 800	1 800
	sazba za 1 hod 150 Kč	270 000	270 000
	manažer 3 x 40000 / 6 stánků	20 000	20 000
náklady na stánek celkem		339 672	339 672
zisk / ztráta na stánek		-36 339	269 328
celkový zisk / ztráta z gastru v areálu		-218 032	1 615 968

Nyní byl nájem za 2 stávající jednotky cca 20 000 Kč měsíčně, tj. cca 60 000 Kč za sezonu.

3.NP – provozní zázemí objektu

1. V tomto podlaží jsou navrženy kanceláře provozu, které zde doporučuji zachovat pro nezbytnou administrativu.
2. Ve variantě V2a je v levé části prostor pro cvičební sály a v pravé části je pak navržen malý saunový svět.
3. Ve variantě V2b je pak po celém podlaží prostor pro cvičení, respektive malé cvičební sály.
4. Pro obě řešení je pro relativně malou kapacitu navrženo zajištění provozu ze dvou pracovních míst – recepce a bar. To je provozně neekonomické.
5. Variantou k zvážení je umístit do tohoto podlaží doposud chybějící personální zázemí pracovníků koupaliště vč. i zázemí pro pracovníky gastro provozů. V návaznosti na kanceláře provozu vybudovat denní místnost zaměstnanců, šatny personálu (muži a ženy) a oddělené zázemí pracovníků gastro. Všechny šatny včetně patřičného sociálního zázemí.
6. V pravé části zachovat a doplnit zázemí pro dětské tábory, které se v areálu pořádají.
7. Případně sem umístit další provozní zázemí – školící místnost atd, které by se využilo i např. pro provoz beach volejbalu.
8. Variantou samozřejmě mohou být i navržené prostory pro cvičební sály, které by šlo případně i pronajímat. Otázkou je pak vyřešení pohybu těchto návštěvníků do objektu bez možnosti vstupu do zavřeného areálu koupaliště. Limitu částečně vidím v šířce objektu, ale pro nějaké sporty by to nemusel být hendikep. Ale toto řešení nemá příliš návaznost na samotný provoz koupaliště.
9. Variantou řešení může být i uvažovaný Saunový svět, který by však měl mít svoji atraktivitu a patřičnou velikost, aby mohl konkurovat již zavedeným provozům např. Saunia, Infinít atd. Navržené řešení v části 3.NP je malé, a ne příliš atraktivní. Dále bude samostatně část saun řešena.

3.NP



4.NP – případně možný saunový svět

1. Prostor koupaliště je hezké klidové místo a provoz saun si zde dovedu představit. Prostorově by však bylo potřeba např. celé podlaží. Pro odlišení se od konkurence, pak i možnost využití venkovní části apod. V úvahu připadá využít 3.NP nebo ještě vhodněji provést částečnou nástavbu 4.NP a zbytek střechy využít pro saunovou terasu s venkovními saunami a tím redukovat stavební náklady do nástavby. Případně některé sauny „vytrčit“ do prostoru, aby se získala i marketingová atraktivita tohoto saunového světa a USP projektu. Atraktivní saunový svět by mohl fungovat celoročně i během provozu letního koupaliště, kdy se dá předpokládat dokupování vstupného do této zóny od návštěvníků letního koupaliště.
2. Při návrhu saunového světa by měla být snaha o nalezení jednoho recepčního/barového místa za účelem úspory provozních nákladů. Doporučuji řešit šatny jako společné s převlékacími kabinami z důvodu maximálního vytěžení kapacity šaten apod.
3. Limitou řešení je velmi úzká šíře objektu. To by šlo případně řešit „vykonzolováním“ některých částí nástavby, aby se zlepšila možnost dispozičního řešení saunového světa a zároveň se získaly „vizuální“ upoutávky na objektu a bylo patrné při průjezdu Bauerovou ulicí, že je zde něco zajímavého, co upoutá.

Níže jsou schématicky prezentovány 2 koncepční návrhy pro 2 varianty řešení saunového světa:

A. varianta „malá“ – cca 488 m² vnitřní plochy a cca 427 m² terasy, přístup uvažován dle schodiště a výtahu v centrální části objektu

B. varianta „velká“ – cca 740 m² vnitřní plochy a 175 m² terasy + ochoz pro „stromové sauny“ o ploše cca 250 m², přístup uvažován ze západní strany objektu blíže přístupu návštěvníků do areálu + možnost vybudování atrakce „saun v korunách stromů“.

A. varianta malá saunového světa

Tato varianta je uvažována pro vybudování malého saunového světa v přístavbě ve východní části 4.NP pro krytou část saunového světa s využitím západní části jako saunové terasy s venkovními saunami, případně venkovní vířivkou apod.

Pro tuto variantu se musí vybudovat nový únosný strop na celém objektu a celou šířku objektu (cca 7,3 m).

V návaznosti na schodiště a výtah v centrální části objektu by byl prostor recepce a baru. Ten by byl obsluhován jedním pracovníkem a v případě vyšší návštěvnosti (večer a o víkendech) by byla tato pracovní pozice posilována. Tato recepce by obsluhovala jak příchozí návštěvníky, tak i bar pro prostor saunového světa.

Ze vstupní haly by byl přístup do unisexových šaten s převlékacími boxy. Přes oddělený filtr WC a sprch by byl přístup do saunového světa.

V pravé části by byl prostor se saunami a ochlazovou.

V levé části u recepce by byl prostor pro sezení a občerstvení, na který by navazovala část odpočívárny a vstup na sauna terasu.

Na terase by mohly být např. 2 venkovní sauny, venkovní vířivka, odpočívárna, plochy pro letní slunnění a terasa pro posezení.

Vše by vylo navrženo v stávajícím půdoryse objektu s orientovaným výhledem převážně do prostoru koupaliště a naprotější zalesněný svah.

V tomto prostoru jsou umístěné tyto saunové kabiny:

vnitřní:

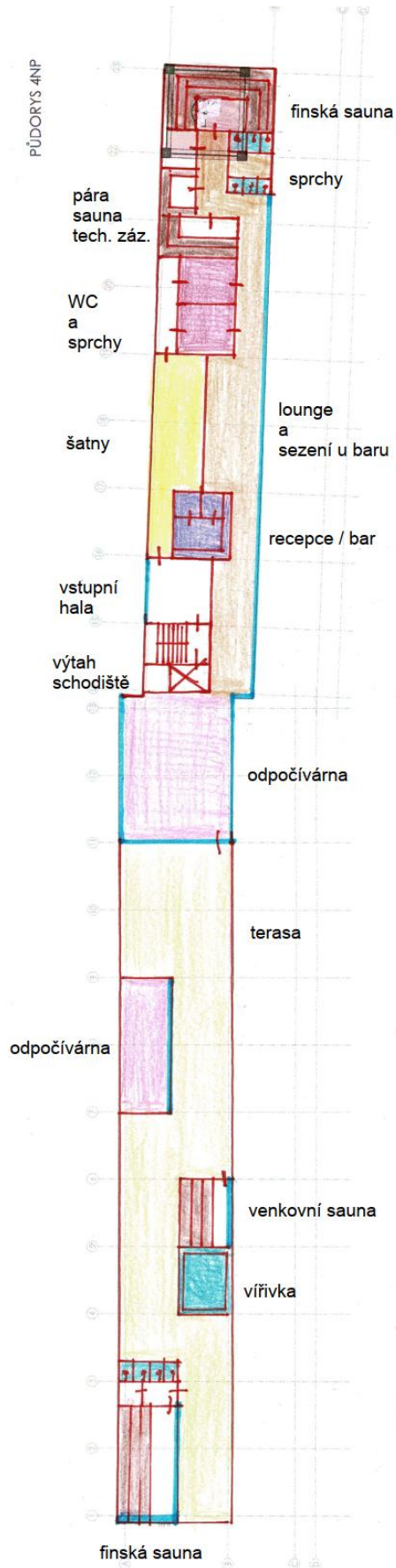
- Finská ceremoniální sauna 30 osob
- Bio sauna 12 osob
- Parní kabina 6 osob

venkovní:

- Finská ceremoniální sauna 25 osob
- Solná sauna 9 osob

CELKEM 48 uvnitř a 34 venku = 82 osob

Půdorys 4.NP – řešení „malé varianty“



B. varianta velká saunového světa

Tato varianta je uvažována pro vybudování „velkého“ saunového světa v přístavbě objektu v západní části 4.NP pro krytou část saunového světa a s využitím východní části jako saunové terasy s venkovní saunou, případně venkovní vířivkou apod. Na tuto část by mohla v další etapě navázat část venkovních saun, které by byly umístěné na sloupech a propojené dřevěnými chodníky a odpočinkovými terasami. To vše ve výšce cca 9,5 m nad terénem. Byla by vytvořena unikátní venkovní část saunového světa, která by byla v „korunách stromů“. Z daného místa by byl výhled na koupaliště i na centrum města – Špilberk apod (od podzimu do jara, kdy jsou opadané listy okolních stromů). U východní části budovy jsou pozemky v majetku STAREZ, kde by konstrukce mohla být realizována.

Nosné podpěrné sloupy saunového ochozu by zároveň mohli sloužit pro umístění lanových atrakcí lanového centra, které by mohlo sloužit jako další komerční aktivita v areálu za kterou by se vybíralo vstupné. Tento lanový areál by mohl sloužit i např. o víkendech v mimosezoně areálu koupaliště.

Jelikož je v sousedství koupaliště na druhém břehu Svatky již Jungle park, mohl by být tento park propojen s atrakcemi na koupališti. Toto je opravdu jen varianta případného využití nosné konstrukce teras. Provoz samozřejmě nese svá rizika a je na provozovateli je zvážit. Ideální provoz je, aby zákazníci si zakoupily vstupenku a sami měli možnost bezpečně „procházet“ lanové chodníky bez nutnosti asistence personálu. Např. jako např. v 3D Bludišti u ZOO Hodonín <http://3dbludistehodonin.cz/>.

Velikostně je sice tato varianta popsána jako „velká“, ale co do plochy a náplně je to již běžná velikost saunového světa. Např. Saunia Letmo má plochu 1095 m² a kapacitu šatních skříněk 180 míst.

Pro variantu saunového světa v 4.NP se musí vybudovat nový únosný strop na celém objektu a celou šířku objektu (cca 7,3 m).

V návaznosti na schodiště ke kancelářím v 3.NP by byl vybudován nový výtah, který by zajistil přístup pro návštěvníky koupaliště jako i pasantní návštěvníky saunového světa.

Přístup by navazoval na prostor recepce a baru. Ten by byl obsluhován jedním pracovníkem a v případě vyšší návštevěvnosti (večer a o víkendech) by byla tato pracovní pozice posilována. Tato recepce by obsluhovala jak příchozí návštěvníky, tak i bar v prostoru saunového světa.

Ze vstupní haly by byl přístup do unisexových šaten s převlékacími boxy. Přes oddělený hygienický filtr WC a sprch by byl přístup do saunového světa.

V pravé části by byl prostor odpočívárny a následně chodbou přístupná část se saunami a ochlazovou. Dle návrhu řešení by šlo např. částečně tento prostor vykonzolovat, aby se získala provozně vhodnější dispozice a např. i atraktivnější výhledy ze saun.

Přes prostor saun by byl přístup na saunovou terasu. Na terase by mohly být např. 1 - 2 venkovní sauny, venkovní vířivka, plochy pro letní slunnění a terasa pro posezení.

Na tuto část by navazoval venkovní koridor „stromových saun“ a odpočinkových prostor.

V levé části u recepce by byl prostor pro sezení a občerstvení. Zde by byla část se stoly a např. s lavicemi okolo krbu.

Vše by bylo navrženo s výhledem orientovaným převážně do prostoru koupaliště a naprotější zalesněný svah. Ale bylo by vhodné využít drobné pohledy na zajímavé dominanty ve městě, ale to při snaze eliminovat hluk z ulice Bauerova.

V tomto prostoru jsou umístěné tyto saunové kabiny:

vnitřní:

- Finská ceremoniální sauna 40 osob
- Bio sauna 15 osob
- Solná sauna 9 osob
- Parní kabina 9 osob
- Panoramatická sauna 12 osob

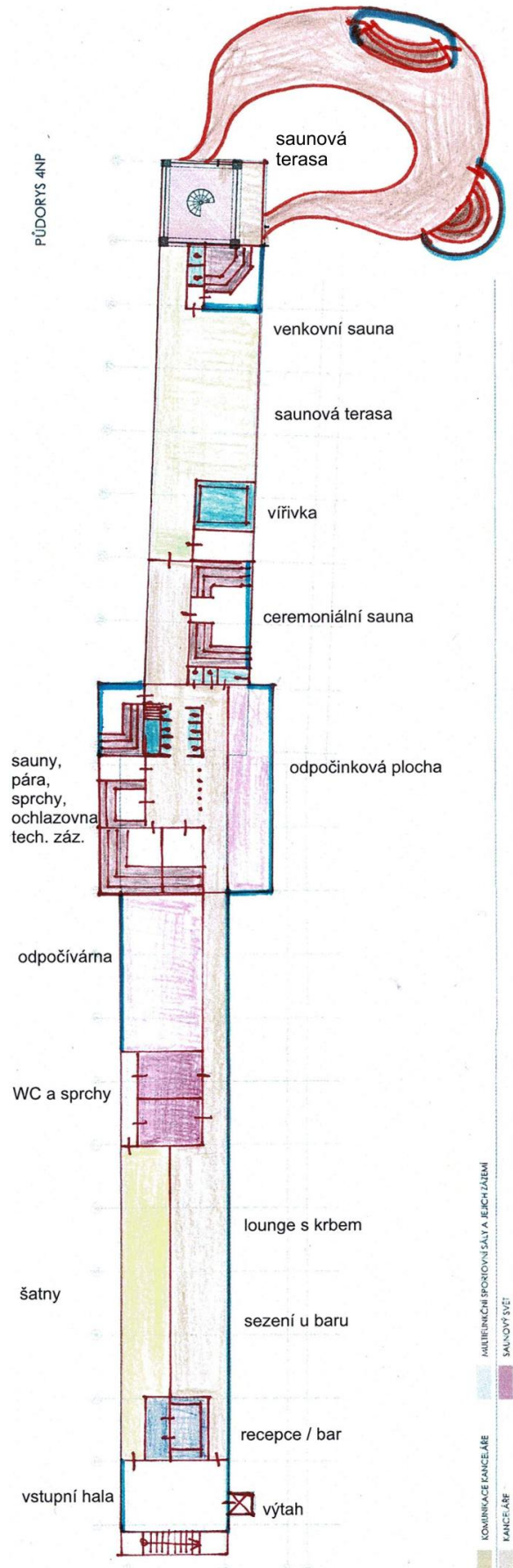
venkovní:

- Finská sauna 15 osob
- Sauna stromová 30 osob
- Sauna panoramatická 15 osob

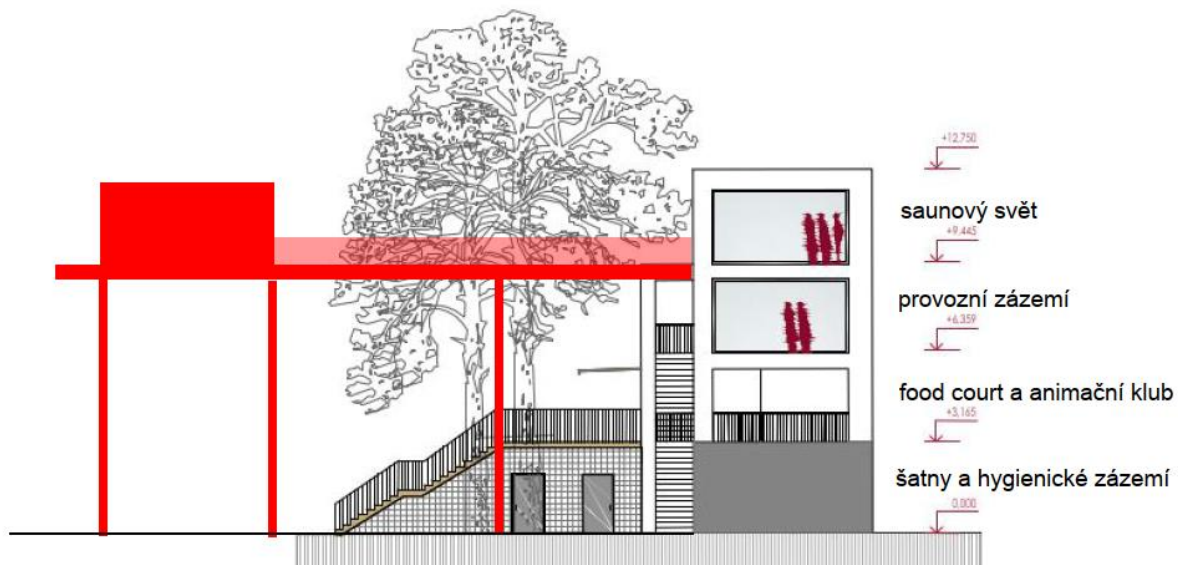
CELKEM

85 uvnitř a 60 venku = 145 osob

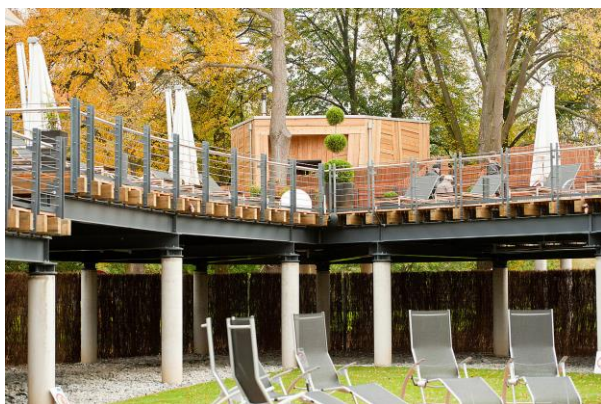
Půdorys 4.NP – řešení „velké varianty“



Pohled na „stromové sauny“ vč. představy výškového řešení



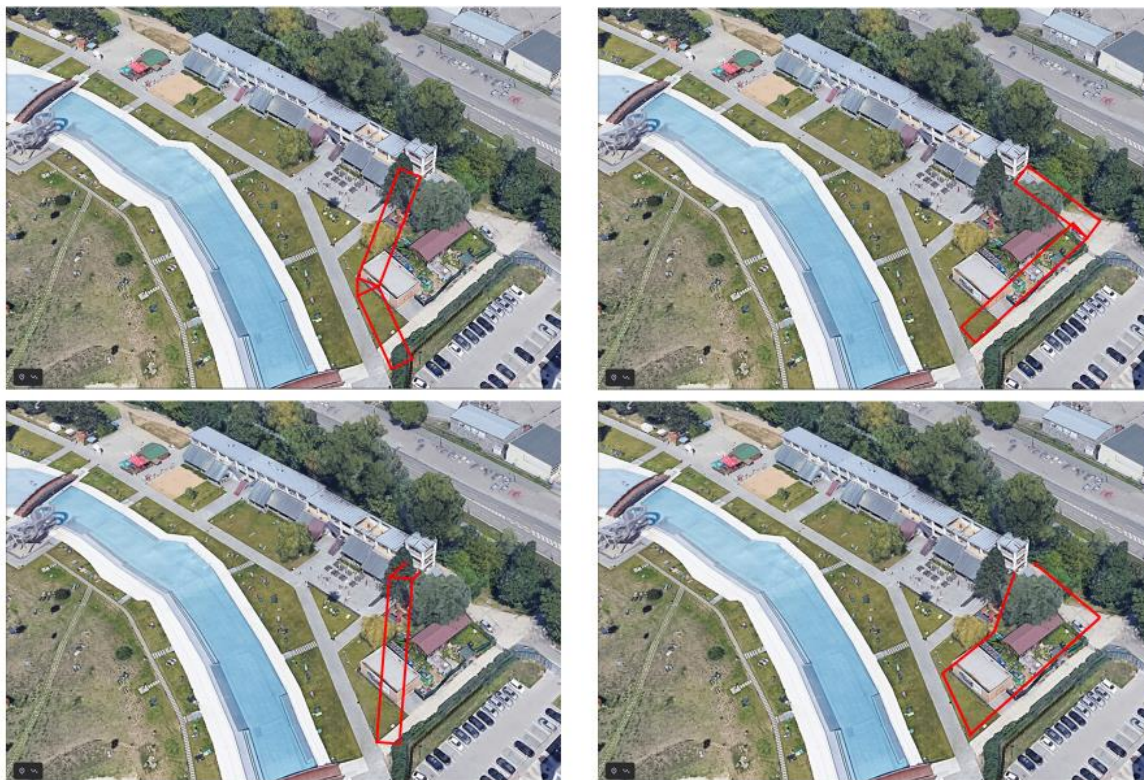
Sauna terasa



Skica navržené terasy se saunami nepravidelného tvaru je jen jednou z možností řešení. Lze navrhnout i pravidelné tvary, terasu až k bazénům apod. Vše záleží na architektonickém zpracování návrhu.

Ale cílem je získat další plochu pro odpočinek a možnost umístění atraktivních saun do „prostoru ve vzduchu“, aby šlo celý koncept zajímavě marketingově prodávat a celý projekt měl „USP – Unique Selling Proposition“.

Ukázka i jiných tvarů konstrukce „visuté terasy“:



Střecha

1. Plochu střechy lze využít pro instalaci solárních panelů na ohřev teplové užitkové vody pro sprchy či pro bazény (a to buď využít celou plochu v případě nerealizace žádné nástavby nebo v případě realizace např. částečné nástavby ve 4.NP pro saunový svět, tak jen v místě této nástavby – cca 1/2 plochy střechy).

Varianta 2 řešení hlavního objektu koupaliště Riviéra s případnými úpravami může poskytnout dostatečné zázemí i pro budoucí rozvoj beach volejbalových aktivit např. formou občerstvení ve vnitřních prostorách food courtu, hygienické zázemí, možnost využití místností dětských táborů, školící místnosti apod.

Alternativa pro využití nosné konstrukce „visuté terasy“ - Lanové centrum

Pro využití nosných sloupů „stromových saun“ by bylo možné na ně zavěsit lanové prvky a vytvořit lanové centrum, které by se koncepčně odlišilo od Jungle Parku v blízkosti koupaliště nebo od lanového centra Proud.

Jelikož má areál koupaliště ročně přes 140 000 návštěvníků, je to zajímavá cílová skupina pro získání dodatečných tržeb z těchto návštěvníků.

Samotná investice je dle rozsahu prvků ve výši cca 1–2 mil. Kč bez DPH.



2.7 Komentář k provozu navrženého řešení saunového světa

Navržené řešení využívá pro plánovaný saunový svět prostor nástavby ve 4.NP hlavní budovy nad ostatním provozním zázemím areálu, které se má rekonstruovat a provozně upravovat za účelem především rozšíření sociálního zázemí areálu a případně vybudování nových prostor pro gastro a animace.

Přístup zákazníků je uvažován z ulice Bauerova např. od zastávky Riviéra do prostoru koupaliště. Následně dle zvolené varianty řešení pak výtahem do 4.NP.

Přes vstupní prostor a recepci odchází zákazník do šaten. V nově vybudovaných šatnách, které jsou navrženy jako společné s převlékacími kabinkami, je celkem navrženo 85

nebo 150 míst ve skříňkách. Z šaten se přichází přes oddělené sprchy a WC do chodby saunového světa.

Recepce a zároveň bar by tvořil nový pult, který by obsluhoval jak příchozí, tak i odchozí návštěvníky. U recepce by bylo provozní zázemí (sklady prádla, zázemí baru apod.

V případě větší varianty by bylo možné do prostoru zakomponovat i místo pro masérnu.

Na recepci volně navazuje hlavní komunikační chodba kolem prosklené fasády vedoucí přes celém saunovém centru do prostoru saun, jako i prostor lounge, kde jsou různé možnosti sezení pro odpočinek a posezení.

Z prostoru sprch se dá vyjít i do venkovního prostoru na sauna terasu, v případě velké varianty i na ochoz se saunami mezi korunami stromů.

Celý prostor je navržen vzdušně s dostatkem denního světla a výhledy na město.

Provozně bude nové Wellness centrum obsluhováno vždy 2 pracovníky na směně (dopoledne může být i jen jeden), kteří budou zajišťovat provoz baru a chod saunové části. Předpokládá se 2 směnný provoz zařízení, v případě 12 hodinových směn by musela být zkrácena provozní doba.

Celkem cca 8 pracovníků recepce, respektive pokrytí těchto úvazků různou kombinací zaměstnanců na HPP a DPP. Na saunové ceremoniály by ve večerních a víkendových časech byly najímání brigádníci jen na tuto činnost.

Wellness centrum by bylo řízeno týmem manažerů, kteří již zajišťují provoz koupaliště. Zároveň tito manažeři by byly finančně motivováni na jeho bezvadném fungování.

Úklid bude zajišťování úklidovou službou v rozsahu 4 (5) hodin denně s tím, že úklid saunových kabin bude zajišťovat personál saun vždy po skončení provozu.

Předpokládané využití:	varianta „malá“	varianta „velká“
Okamžitá maximální kapacita	82 osob	145 osob
Průměrná návštěvnost denně	123 osob	218 osob
Maximální denní návštěvnost	250 osob	435 osob

2.8 Odhad výnosů Wellness centra

Model byl zpracován na variantu malého a velkého saunového světa.

A. Malá varianta saunového světa

Předběžný odhad výnosů

počet provozních dní:	350	hlavní sezona	vedlejší sezona
otevírací doba:		10:00 - 22:00	10:00 - 20:00
průměrný počet návštěvníků denně	123		

Výnosy

SAUNY							
	provozní dni	počet hostů denně	podíl návštěvníků	návštěvníků ročně	průměrná účtenka na návštěvníka bez DPH (15%)	celkem	poznámka
vstupné plné	350	37	30%	12 915	252	3 254 580	průměrná pultová cena 290 Kč
vstupné abonenti (slevy)	350	62	50%	21 525	202	4 341 593	průměrná pultová cena 232 Kč (sleva 20% z pultové ceny)
senioři, studenti, děti	350	25	20%	8 610	207	1 782 270	průměrná pultová cena 238 Kč (sleva 18% z pultové ceny)
CELKEM sauny				43 050		9 378 443	
Občerstvení							
	návštěvníků	průměrná útrata Kč bez DPH (15%)		tržba	náklad 50%	celkem zisk	
saunabar	43 050	26		1 119 300	559 650	559 650	každý host průměrná útrata 30 Kč
CELKEM bar				1 119 300		559 650	
CELKEM VÝNOSY	43 050	návštěvníků ročně				9 938 093	Kč bez DPH

B. Velká varianta saunového světa

Předběžný odhad výnosů

počet provozních dní:	350	hlavní sezona	vedlejší sezona
otevírací doba:		10:00 - 22:00	10:00 - 20:00
průměrný počet návštěvníků denně	218		

Výnosy

SAUNY							
	provozní dni	počet hostů denně	podíl návštěvníků	návštěvníků ročně	průměrná účtenka na návštěvníka bez DPH (15%)	celkem	poznámka
vstupné plné	350	65	30%	22 890	252	5 768 280	průměrná pultová cena 290 Kč
vstupné abonenti (slevy)	350	109	50%	38 150	202	7 694 855	průměrná pultová cena 232 Kč (sleva 20% z pultové ceny)
senioři, studenti, děti	350	44	20%	15 260	207	3 158 820	průměrná pultová cena 238 Kč (sleva 18% z pultové ceny)
CELKEM sauny				76 300		16 621 955	
Občerstvení							
	návštěvníků	průměrná útrata Kč bez DPH (15%)		tržba	náklad 50%	celkem zisk	
saunabar	76 300	26		1 983 800	991 900	991 900	každý host průměrná útrata 30 Kč
CELKEM bar				1 983 800		991 900	
CELKEM VÝNOSY	76 300	návštěvníků ročně				17 613 855	Kč bez DPH

2.9 Odhad provozních nákladů Wellness centra

Model byl zpracován na variantu malého a velkého saunového světa.

A. Malá varianta saunového světa

Předběžný odhad provozních nákladů

počet provozních dní:	350	hlavní sezona	vedlejší sezona
otevírací doba:		10:00 - 22:00	10:00 - 20:00
průměrný počet návštěvníků denně	123	273 dní v roce	77 dní v roce

Provoz

	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem (Kč)	poznámka
odměna vedení areálu	1	12	12	20 000	240 000	příplatek ke mzdě, částka za celý tým
	hodin	dni	hodin celkem	hod. sazba vč. odvodů (index 1,5)	celkem (Kč)	
personál - recepční	32	365	11680	180	2 102 400	2 x 8h směna vč. přípravy - 2 lidé na směně
personál - saunaři	5	250	1250	225	281 250	1x sauner na ceremoniály na směně - 5
personál - saunaři	8	100	800	225	180 000	hod v týdnu, 8 hod o víkendu
personál - brigády			1280	180	230 400	záskoky o dovolené, nemoci apod.
	hodin	dni	hodin celkem	hod. sazba vč. odvodů	celkem (Kč)	
úklid	8	350	2800	150	420 000	ranní úklid 2 osoby x 4 hod
	MWh	rok	spotřeba (MWh)	sazba za MWh	celkem (Kč)	
elektrická energie - sauny	1	1	430	1 403	603 290	
elektrická energie - bazény	1	1	65	1 403	91 195	
elektrická energie - ostatní	1	1	155	1 403	217 465	
	MWh	rok	spotřeba (MWh)	sazba za MWh	celkem (Kč)	
teplo vytápění	1		140	1 020	142 800	
teplo na TUV	1		92	1 020	93 840	
teplo na ohřev vířivky	1		34	1 020	34 680	
	m3	osob	spotřeba (m3)	sazba za m3	celkem (Kč)	
voda - provoz	0,15	43050	6457,5	73,30	473 335	
voda - vířivka			600	73,30	43 980	
voda - ochlazovák			452	73,30	33 132	
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem (Kč)	
vzorky vody	1	12	12	1 500	18 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem (Kč)	
chemie/esence	1	360	360	100	36 000	drobný úklid, esence do generátorů apod.
	jednotka	osob	celkem jednotek	cena za školení	celkem (Kč)	
školení	1	8	8	5 000	40 000	školení obsluhy
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem (Kč)	
praní prádla	1		43050	15	645 750	dle počtu návštěvníků
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem (Kč)	
obměna prádla	1		956	170	162 520	obrátko 45x
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
marketing	1		1	200 000	200 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
opravy a údržba	1		1	300 000	300 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
revize	1		1	20 000	20 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
telefony, kancelářské potřeby	1		12	2 000	24 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem (Kč)	
drobný provozní materiál	1		12	4 000	48 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem (Kč)	
likvidace odpadů	12		12	3 000	36 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
pojištění	1		1	100 000	100 000	majetku a rizik
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
poplatky	1		1	15 000	15 000	autorské svazy, atd
CELKEM					6 833 036	

B. Velká varianta saunového světa

Předběžný odhad provozních nákladů

počet provozních dní:	350	hlavní sezona	vedlejší sezona
otevírací doba:		10:00 - 22:00	10:00 - 20:00
průměrný počet návštěvníků denně	218	273 dní v roce	77 dní v roce

Provoz

	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem (Kč)	poznámka
odměna vedení areálu	1	12	12	20 000	240 000	příplatek ke mzdě, částka za celý tým
	hodin	dni	hodin celkem	hod. sazba vč. odvodů (index 1,5)	celkem (Kč)	
personál - recepční	32	365	11680	180	2 102 400	2 x 8h směna vč. přípravy - 2 lidé na směně
personál - saunaři	5	250	1250	225	281 250	1x sauner na ceremoniály na směně - 5
personál - saunaři	8	100	800	225	180 000	hod v týdnu, 8 hod o víkendu
personál - brigády			1280	180	230 400	záaskoky o dovolené, nemoci apod.
	hodin	dni	hodin celkem	hod. sazba vč. odvodů	celkem (Kč)	
úklid	10	350	3500	150	525 000	ranní úklid 2 osoby x 5 hod
	MWh	rok	spotřeba (MWh)	sazba za MWh	celkem (Kč)	
elektrická energie - sauny	1	1	577	1 403	809 531	
elektrická energie - bazény	1	1	65	1 403	91 195	
elektrická energie - ostatní	1	1	190	1 403	266 570	
	MWh	rok	spotřeba (MWh)	sazba za MWh	celkem (Kč)	
teplo vytápění	1		200	1 020	204 000	
teplo na TUV	1		163	1 020	166 260	
teplo na ohřev vířivky	1		34	1 020	34 680	
	m3	osob	spotřeba (m3)	sazba za m3	celkem (Kč)	
voda - provoz	0,15	76300	11445	73,30	838 919	
voda - vířivka			600	73,30	43 980	
voda - ochlazovák			452	73,30	33 132	
	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem (Kč)	
vzorky vody	1	12	12	1 500	18 000	odběry z vířivky a ochlazovacího bazénu
	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem (Kč)	
chemie/esence	1	360	360	100	36 000	drobný úklid, esence do generátorů apod.
	jednotka	osob	celkem jednotek	cena za školení	celkem (Kč)	
školení	1	8	8	5 000	40 000	školení obsluhy
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem (Kč)	
praní prádla	1		76300	15	1 144 500	dle počtu návštěvníků
	ks		celkem jednotek	Kč/ks	celkem (Kč)	
obměna prádla	1		1696	170	288 320	obrátko 45x
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
marketing	1		1	200 000	200 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
opravy a údržba	1		1	400 000	400 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
revize	1		1	30 000	30 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem	
telefony, kancelářské potřeby	1		12	2 000	24 000	
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem (Kč)	
drobný provozní materiál	1		12	6 000	72 000	svíčky, dekorace, obměna oblečení personálu atd.
	měsíc		celkem jednotek	Kč/měsíc	celkem (Kč)	
likvidace odpadů	12		12	3 000	36 000	
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
pojištění	1		1	100 000	100 000	majetku a rizik
	rok		celkem jednotek	Kč/rok	celkem (Kč)	
poplatky	1		1	15 000	15 000	autorské svazy, atd
CELKEM					8 451 136	

2.10 Odhad investičních nákladů Wellness centra

A. Malá varianta saunového světa

Předběžný odhad investičních nákladů		varianta	malá
činnost	výměra	j.c	Cena celkem
Investiční náklady			
NÁSTAVBA			40 260 000
stavební část 4.NP	488 m2	42 350	20 666 800
profese 4.NP	488 m2	22 650	11 053 200
terasa stavební část	427 m2	20 000	8 540 000
Terasa			3 364 000
provedení sadové úpravy a zpevněné plochy	427 m2	7 000	2 989 000
zábradlí	50 bm	7 500	375 000
wellness vybavení			2 700 000
skříňky, úpravny,...	1 kpl	950 000	950 000
přístupový systém a turniket	1 kpl	500 000	500 000
recepce	1 kpl	500 000	500 000
gastro vybavení	1 kpl	700 000	700 000
sklady	1 kpl	50 000	50 000
Bazénová a Sauna technologie			14 150 000
vířivka na střeše	1 kpl	1 500 000	1 500 000
ochlazovací bazén vnitřní	1 kpl	1 500 000	1 500 000
technologie	1 kpl	2 250 000	2 250 000
ledovač	1 kpl	300 000	300 000
finská sauna ceremoniální	1 kpl	1 500 000	1 500 000
aroma sauna	1 kpl	800 000	800 000
pára	1 kpl	800 000	800 000
venkovní odpočívárna	1 kpl	1 500 000	1 500 000
sauna na ochozu 1	1 kpl	2 500 000	2 500 000
sauna na ochozu 2	1 kpl	1 500 000	1 500 000
Interiér a vybavení			2 200 000
Výtah			1 500 000
CELKEM INVESTICE cena bez DPH			64 174 000

B. Velká varianta saunového světa

Předběžný odhad investičních nákladů

činnost	výměra	varianta	j.c	velká	Cena celkem
Investiční náklady					
NÁSTAVBA					51 600 000
stavební část 4.NP	740 m2		42 350		31 339 000
profese 4.NP	740 m2		22 650		16 761 000
terasa stavební část	175 m2		20 000		3 500 000
Terasa					1 600 000
provedení sadové úpravy a zpevněné plochy	175 m2		7 000		1 225 000
zábradlí	50 bm		7 500		375 000
Visuté terasy					5 750 000
podlahy	250 m2		10 000		2 500 000
zábradlí	100 bm		7 500		750 000
ocelová konstrukce	1 kpl		2 500 000		2 500 000
wellness vybavení					3 350 000
skříňky, úpravny,...	1 kpl		1 600 000		1 600 000
přístupový systém a turniket	1 kpl		500 000		500 000
recepce	1 kpl		500 000		500 000
gastro vybavení	1 kpl		700 000		700 000
sklady	1 kpl		50 000		50 000
Bazénová a Sauna technologie					15 650 000
vířivka na střeše	1 kpl		1 500 000		1 500 000
ochlazovací bazén vnitřní	1 kpl		1 500 000		1 500 000
technologie	1 kpl		2 250 000		2 250 000
ledovač	1 kpl		300 000		300 000
finská sauna ceremoniální	1 kpl		1 500 000		1 500 000
panoramatická sauna	1 kpl		900 000		900 000
solná sauna	1 kpl		600 000		600 000
aroma sauna	1 kpl		800 000		800 000
pára	1 kpl		800 000		800 000
venkovní sauna	1 kpl		1 500 000		1 500 000
sauna na ochozu 1	1 kpl		2 500 000		2 500 000
sauna na ochozu 2	1 kpl		1 500 000		1 500 000
Interiér a vybavení					2 500 000
Výtah					1 500 000
CELKEM INVESTICE cena bez DPH					81 950 000

2.11 Komentář k propočtům Investičním nákladům, Výnosům a Provozním nákladům

Byla provedena modelace investičních nákladů dle dispozičního schématu možného řešení prostoru Wellness centra pro malou a větší variantu saunového světa.

Odhad stavebních nákladů byl použit z vytendrované ceny připravovaného Wellness na Kraví Hoře v Brně. K stavebním nákladům byly oceněny náklady za technologie saun a bazénů jako i interiéru apod., dle zkušenosti z obdobných projektů pro navržené řešení. Cena stavební části bez technologie sauna bazénů na Kraví hoře vychází na cca 65000 Kč/m² podlahové plochy, v roce 2017 byla cena Saunie Letmo rozpočtově na cca 30000 Kč/m². Stavebně je stavba na Kraví Hoře významně náročnější. Z toho důvodu by investiční náklady nástavby na budově koupaliště Riviéry mohly být i nižší.

Odhady provozních nákladů jsou odvislé od stupně řešení projektové dokumentace, ale se zohledněním praktické zkušenosti. Byly spočteny spotřeby na chod sauna celého prostoru saunového světa. Jsou nákladově uvažovány ceny dle nákladů provozovatele koupaliště.

Náklady jsou modelovány na samostatné středisko Saunový svět, kdy se ale u všech variant uvažuje s tím, že je jednotné vedení celého komplexu Riviéra pouze doplněné o personál na toto nové středisko atd.

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

Výnosy jsou modelovány na základní vstupné 290 Kč za návštěvu (může být celý den nebo např. večer a o víkendech jen 2 hodiny) dle nejbližší konkurence Saunia Campus s cenou 295 Kč. Z ceny jsou poskytovány slevy dle zvyklostí STAREZ pro abonenty, seniory apod. Podíl vstupenek za plný tarif je uvažován jen 30 %, podíl abonentských vstupů je 50 % (předplacené produkty) a 20 % vstupenek je v nejnižší kategorii (studenti, senioři). U obou variant je cena stejná s ohledem na konkurenční ceny. Výnosy se liší především počtem návštěvníků, kdy ve větší variantě je kapacita významně větší a o zařízení atraktivnější. Návštěvnost je v malé variantě 43 050 osob a ve velké 76 300 osob. Inifinit Maximus má zhruba dvojnásobnou roční návštěvnost, tj. cca 150 000 návštěvníků ročně, takže i „velká“ varianta má velmi slušný potenciál návštěvnosti, a to pro nižších cenách vstupného.

Celý areál je koncipován pro poskytování atraktivních služeb v patřičné kvalitě, ale za střední úroveň cen.

2.12 Konkurence

Saunování má v Brně mimořádnou tradici a dle zjištěných informací je stále nedostatek vhodných příležitostí pro saunování a v malých saunách je nutné např. provádět rezervace.

Z hlediska obdobných projektů jsou z pohledu srovnání velikosti velmi podobné tyto projekty:

- Infnit Maximus
- 4Comfort
- Saunia (v OC Letmo nebo v Campus square)
- v menší míře i sauny provozovatele STAREZ v bazénu za Lužánkami či v Lázních Rašínova

Tyto saunové koncepty nabízejí širokou škálu služeb i využití v saunách.

Každý z nich má své specifika a své výhody.

Dále je ve městě opravdu řada menších saun provozovaných samostatně nebo např. v rámci hotelů, fitness apod. Konkurence je oproti jiným městům v České republice až nevídaná.

Další konkurenci jsou saunové světy, které se připravují, a to v hotelu Atlantic v Razdrojovicích nebo nové wellness v areálu bazénu na Kraví Hoře.

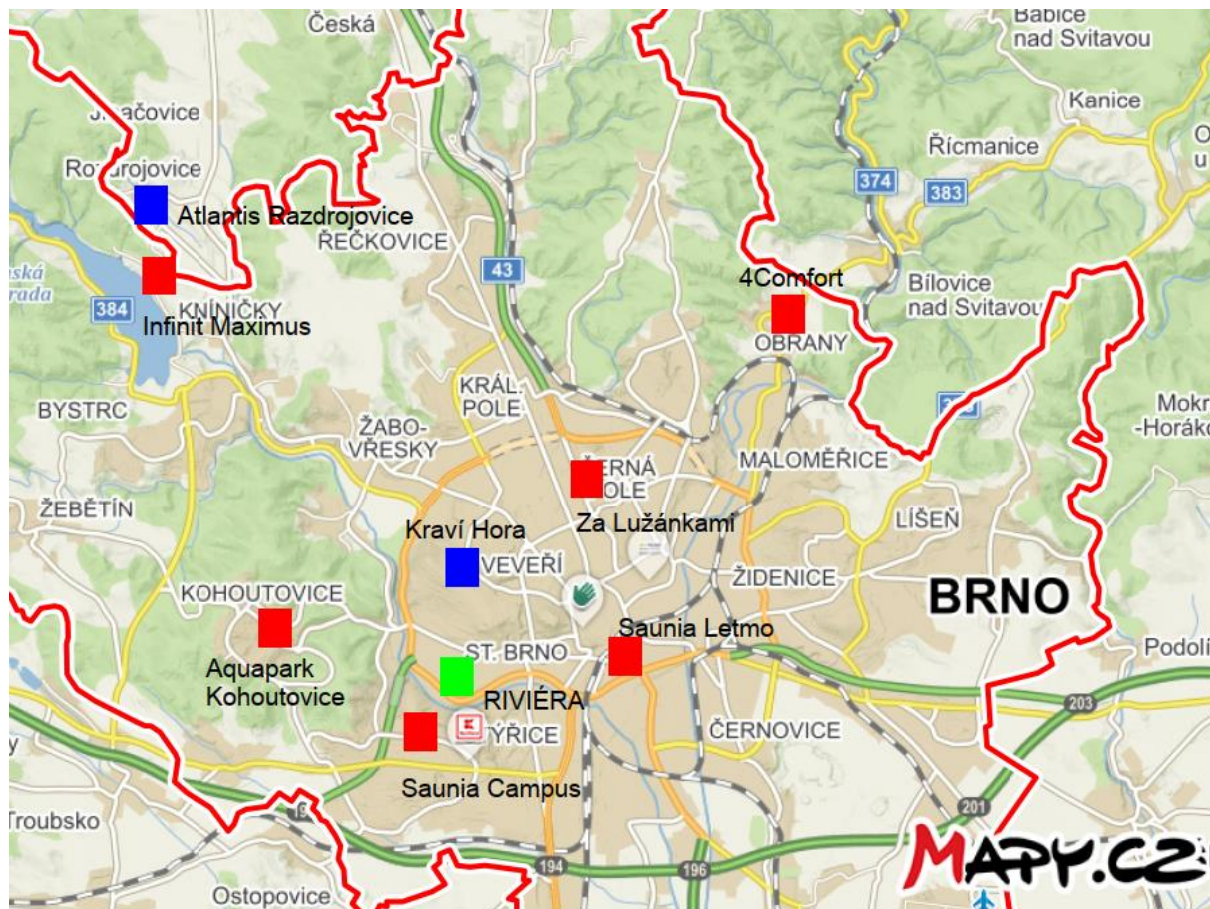
Ceny vstupného jsou od 250 Kč za cca 2 hodiny vstupu. O víkendech a v podvečerních hodinách jsou ceny okolo 300 Kč. Cenově vyčnívá saunový svět 4Comfort, a především Infnit Maximus, který je však unikátní s venkovní částí a nabídkou rozsahu služeb.

Pro případný saunový svět v areálu koupaliště Riviéra je největší konkurence projekt Saunia v OC Campus Square.

Nutnost odlišení:

- propojení s přírodou
- výhledy do zeleně
- širší nabídka služeb
- hledání „USP“ nebo „ESP“ projektu

Přehled hlavní konkurence v Brně



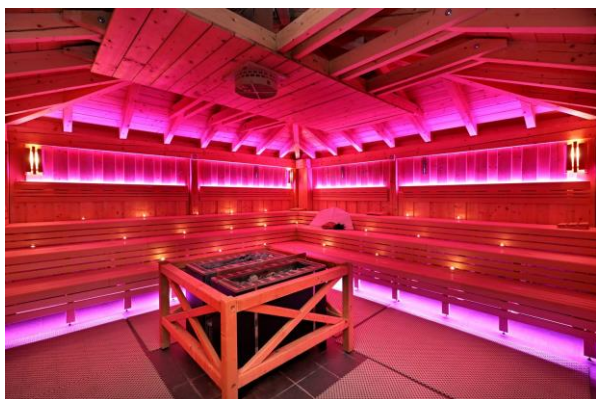
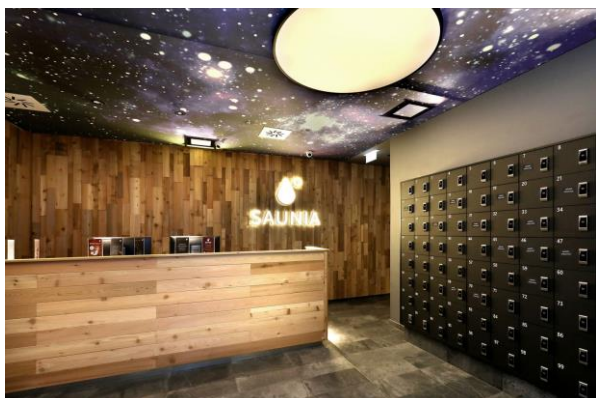
■ stávající konkurence ■ připravované projekty ■ Riviéra

Přehled cen a vybavenosti základní konkurence

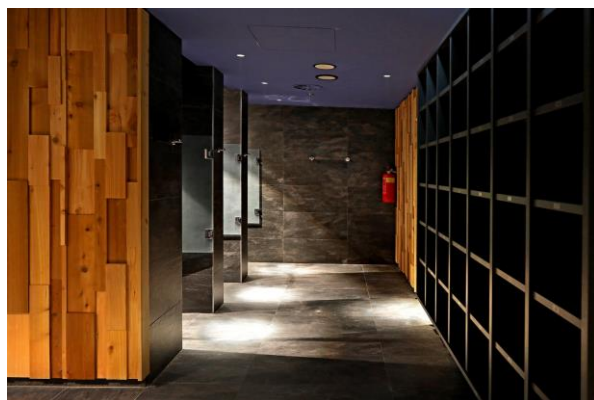
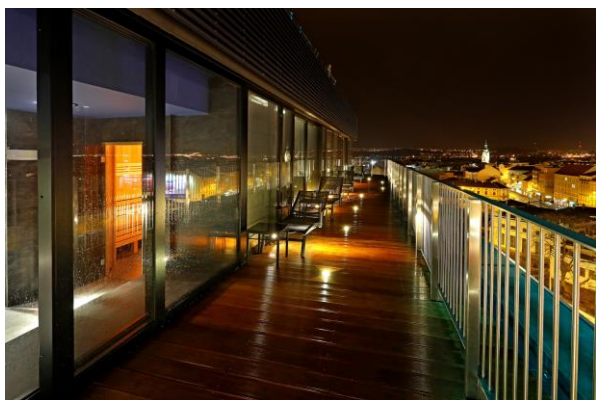
<i>saunový svět</i>	<i>nabídka</i>	<i>cena</i>	<i>otevírací doba</i>
Saunia Letmo	finská sauna parní kabina solná sauna tropická	Po-Pa do 17:00 neomezený vstup 295 / 275 Kč Po-Pa od 17:00 + víkendy vstup na 2 hod 295 / 275, max. 395 Kč	9:00 - 23:00
Saunia Campus	finská sauna parní kabina solná sauna tropická	Po-Pa do 17:00 neomezený vstup 295 / 275 Kč Po-Pa od 17:00 + víkendy vstup na 2 hod 295 / 275, max. 395 Kč	9:00 - 23:00
4 Comfort	finská sauna vario sauna stromová sauna parní kabina aroma solná kabina saunový dóm	9:00 - 13:00 2 hod 329 Kč 13:00 - 22:00 2 hod 409 / 379 Kč neomezený vstup 580 Kč	9:00 - 22:00
Infini Maximus	bylinková sauna alchymystův sklep sauna na jezeře jeskynní svatyně vulkáno sauna saunový dóm citrusová sauna solná sauna medová sauna parní solná parní turecká vinný sklípek	1,5 hod 420 Kč 2 hod 490 Kč 3 hod 580 Kč den 850 Kč	9:00 - 23:00
Sauna za Lužánkami	finská sauna parní kabina bio sauna	do 15:00 250 / 200 Kč od 15:00 290 / 232 Kč od 19:00 + víkendy 300 / 240 Kč	Po - Pá 12:00 - 21:30 So - Ne 9:00 - 21:30
Připravované Kraví Hora	ceremoniální sauna finská sauna solná sauna panoramatická sauna parní kabina		

Ukázky řešení konkurenčních projektů

Saunia Campus



Saunia Letmo



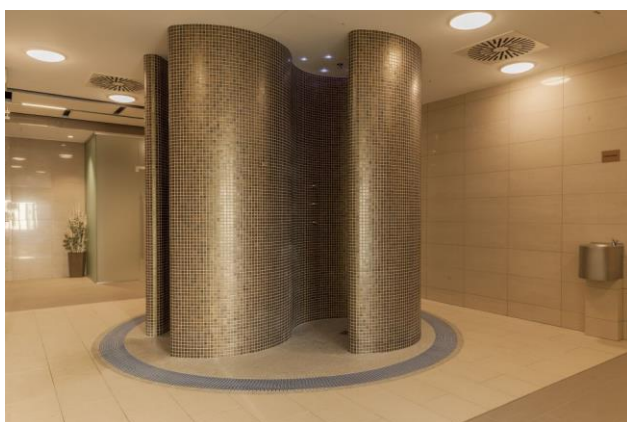
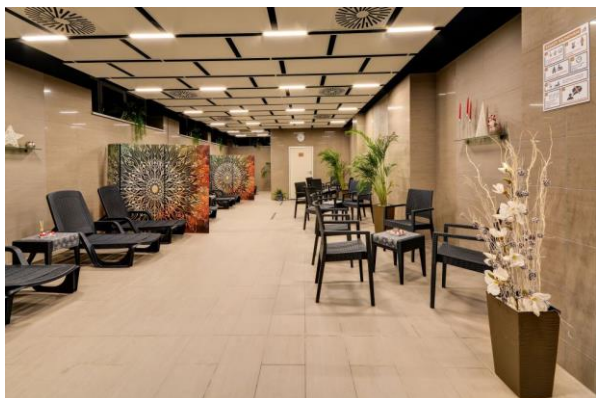
Infini Maximus



4Comfort



Sauna za Lužánkami



Připravovaný projekt na Kraví Hoře



2.13 Závěr

Doposud uvažovaný koncept úprav objektu hlavní budovy považuji za správně nastavený. Doporučuji jen drobné úpravy v dílčích částech řešení.

Je zásadní nutnost zkapacitnit a provést moderní sociální zázemí pro návštěvníky v areálu koupaliště. Myšlenku vestavby tohoto zázemí pod nově navržené odpočinkové paluby považuji provozně za dobrou a architektonicky velmi zajímavou. Toto řeší varianty 2 a další.

Doporučuji opustit variantu č.1, kde bylo již popsáno, že tato varianta „konzervace“ stávajícího stavu nic nového nepřináší a uzavírá možnosti rozvoje areálu, jak pro fungování jen letního koupaliště (nové občerstvení, zázemí pro děti apod.), tak nepřináší nové služby pro zákazníky.

Realizace gastro provozů v 2.NP v návaznosti na nové paluby je provozně také možné zrealizovat dle variant č.2 a dalších. Doporučuji však opustit myšlenku realizace plnohodnotné restaurace v pravé části objektu, ale spíše se soustředit na gastro provozy v levé části a vybudovat zde atraktivní „food court“ s rozmanitou nabídkou občerstvení a atraktivním barem.

Prostor původně uvažované restaurace doporučuji využít pro vybudování „suché“ dětské zóny ve formě herny či animačního klubu a provázat tento prostor na Family point. Myšlenka Family pointu je velmi dobrá a dle zkušeností velmi dobře funguje. Kvalitní zázemí pro prodiny s dětmi se významně odrazí na spokojenosti zákazníků.

V 3.NP je možnost realizovat pronajímatelné malé sportovní sály. Další variantou je využít toto podlaží pro vybudování zázemí areálu. Jednak je sem možné přesunout kanceláře provozu koupaliště, vybudovat zde šatny a odpovídající sociální zázemí personálu včetně denní místnosti zaměstnanců. Je vhodné zde umístit místnosti pro letní příměstské tábory jako doposud atd., či např. zasedací místnost pro školení apod. Tyto místnosti by bylo možné využít i pro aktivity na beach volejbalu.

V jedné variantě se uvažovalo s vybudováním 4.NP pro kanceláře. Myšlenku kanceláří mimo nezbytného minima pro provoz bych nedoporučoval.

4.NP by šlo využít např. pro vybudování saunového světa, který by měl cca 500 m² v nástavbě (cca ½ podlaží) a ½ podlaží by byla venkovní saunová terasa s výhledem na koupaliště. Na této terase by byly venkovní saunové kabiny Tato celková plocha cca 430 m² by již umožňovala vybudovat kvalitní a konkurence schopný saunový svět. Případně část zázemí pro saunový svět může být i v 3.NP. Toto je malá varianta návrhu řešení saunového světa. Zde je kapacita cca 82 osob v jeden okamžik.

Lze realizovat však i větší variantu pro cca 145 osob v jeden okamžik, kterou byl považoval za již běžnou. Zde bude celková plocha 740 m² vnitřní části a cca 175 m² na venkovní terase. Na terasu by navazovala visutá konstrukce se „stromovými saunami“ a ochozem, který by je spojoval.

Investičně je tato větší a zajímavější varianta sice dražší, ale umožní pozicovat celý saunový svět ve městě do vyšší střední kvalitativní kategorie s rozmanitou nabídkou služeb (což již bývá standard pro řešené saunové světy). Přímým konkurentem by byla např. Saunie, kterou však má možnost tento nový prostor díky propojením s venkovní zónou překonat. Není ambicí konkurovat saunovým světům typu Inifinit Maximus ani 4Comfort z hlediska nabídky a ani cenové politiky, kde ceny jsou min. o 30% vyšší než nyní zde uvažované.

Nový saunový svět má díky unikátní pozici s výhledem na centrum města a centrální pozici ve městě s dobrou dopravní dostupností, a to včetně MHD, má šanci se stát významným relaxačním místem v Brně. Zároveň má možnost vytěžovat návštěvníky z letní části pro návštěvu saunového světa.

Pro základní přehled obou variant jsou níže uvedeny základní parametry.

Významně lepší je ekonomicky větší varianta, která je však investičně dražší variantou. Má však potenciál být atraktivním zařízením ve městě a získat vyšší návštěvnost. Zároveň však provozní náklady na ni již tak nerostou oproti menší variantě.

Návratnost menší varianty je cca 21 let, u větší varianty je však možná větší návštěvnosti a tím i díky větším tržbám je pak návratnost cca 9 let. To je zajímavé.

Stavebně by šlo na původní investici snad i ušetřit díky vytvoření jednoduché halové stavby s velkou mírou prosklení.

Základní srovnání saunových světů

	malá	velká
návštěvnost (osob)	43 050	76 300
provozní výnosy (Kč)	9 938 093	17 613 855
provozní náklady (Kč)	6 833 036	8 451 136
provozní zisk (Kč)	3 105 057	9 162 719
Investice (Kč)	64 174 000	81 950 000
prostá návratnost (rok)	20,7	8,9

Z hlediska využití nového občerstvení, tak nabídka rozmanitých jídel v jednom food courtu může být pro zákazníky atraktivní. Doporučuji zvážit model nižšího fixního nájmu a části nájmu závislého na návštěvnosti, který by rostl s návštěvností.

Jinak myšlenky rozšiřování beach volejbalových aktivit v areálu velmi oceňuji jako i další nápady rozvoje nábřeží Svratky apod.

V ceně investic nejsou zahrnuty náklady na samotnou rekonstrukci objektu vč. vybudování kotelny apod., které řešila architektonická studie úprav Hlavního objektu. Ani zde nejsou projektové práce a ostatní náklady provozovatele.