



Riviera Brno

Odborné stanovisko k řešení úpravy 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:	Odborné stanovisko
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:	2 - 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

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. Zbylá 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. Zbylá 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 10ti 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 svislé 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.

Svislé 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 tvárnice. Plynosilikátové tvárnice byly zjištěny například ve 3NP, v místě nedokončené rekonstrukce, z vnitřní strany na jiném místě je vidět zdivo pravděpodobně z keramických dutinových tvárnice. 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 svislé 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.

2.4 Návrhy úprav a změn využití objektu

Jsou zpracovány 4 varianty možných úprav objektu ve fázi architektonické studie.

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



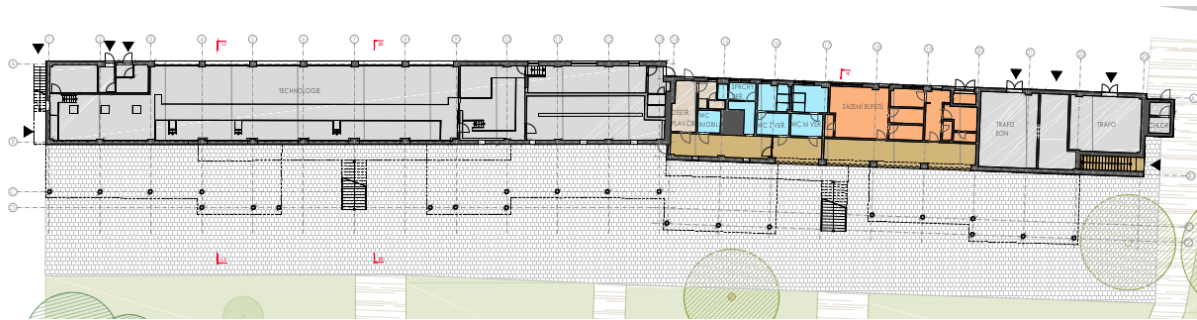
2.4.1 Varianta V1

V této variantě je se zachovává stávající řešení objektu s malými dispozičními úpravami, které však neřeší poddimenzované hygienické prostory koupaliště v současné době.

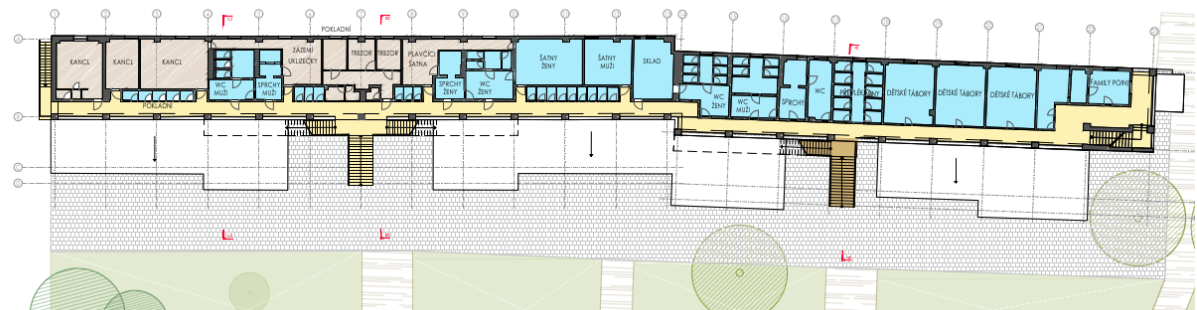
Tato varianta úprav nepřináší žádnou novou architektonickou hodnotu, ani nepřináší nové atraktivní prostory pro zákazníky.

Investičně se však jedná o nejlevnější řešení rekonstrukce objektu

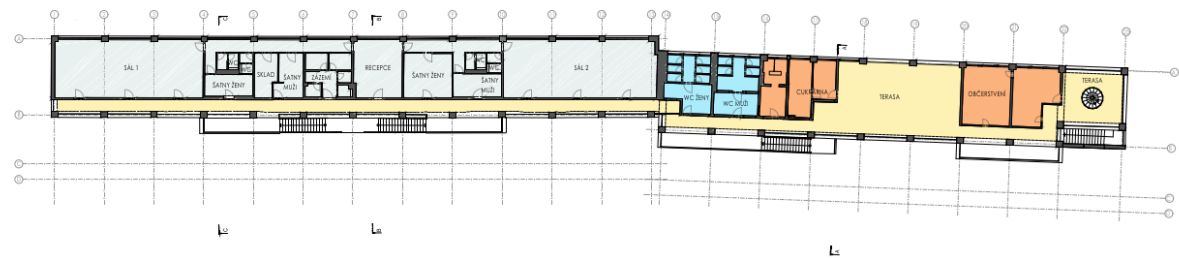
1.NP



2.NP



3.NP



2.4.2 Varianta 2 A

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

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.

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.

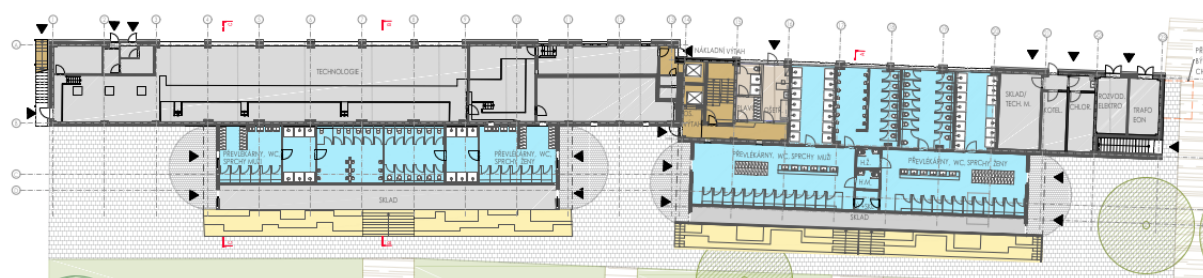
Sezení u občerstvení nebo restaurace je navrženo jak do vnitřních zastíněných prostor, tak i na venkovní terasu.

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.

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.

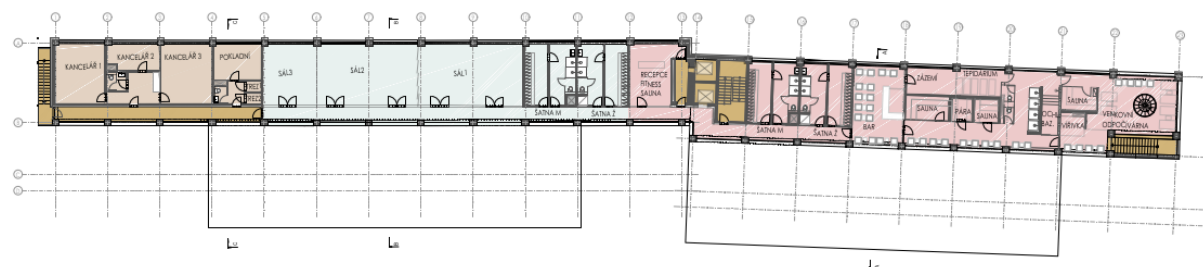
1.NP



2.NP



3.NP



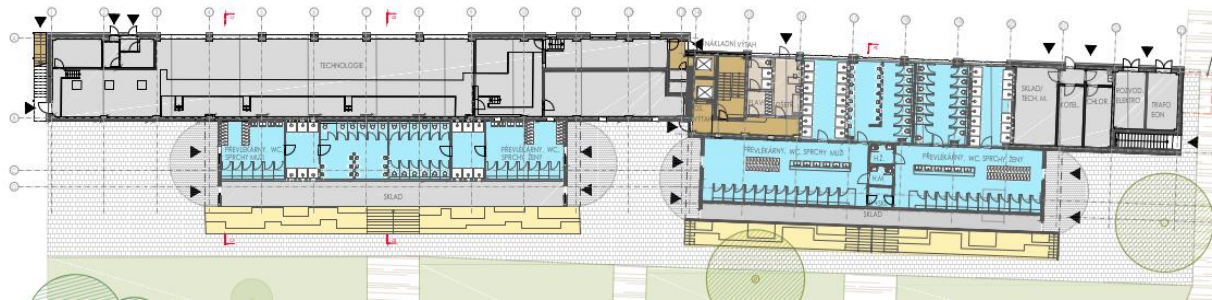
2.4.3 Varianta 2B

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.

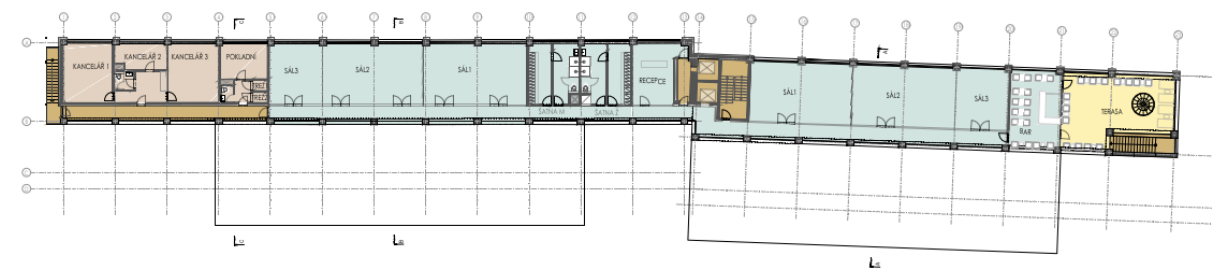
1.NP



2.NP



3.NP

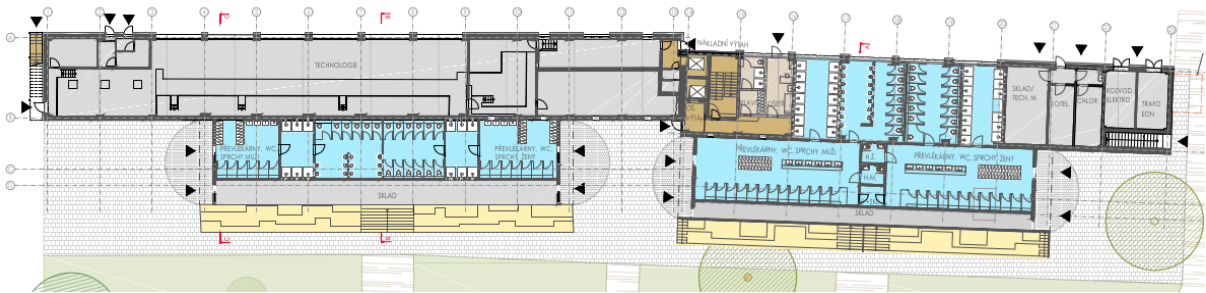


2.4.4 Varianta 3

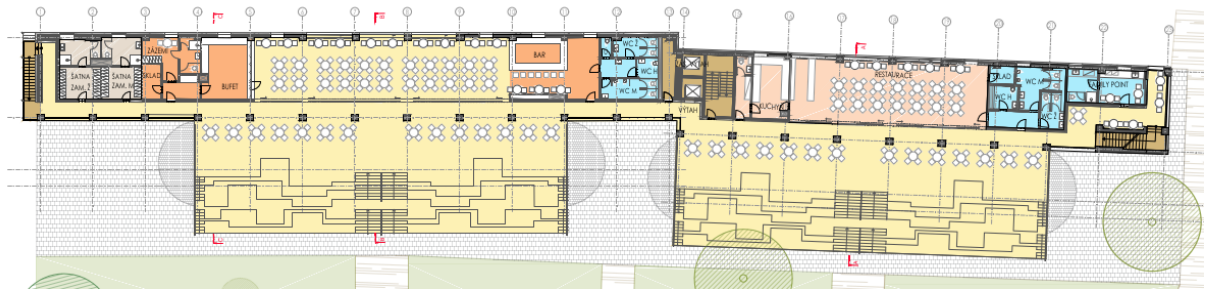
Tato varianta se od předešlých liší pouze novým řešením 3.NP a 4.NP, kde v těchto podlažích vznikl prostor kanceláře.

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.

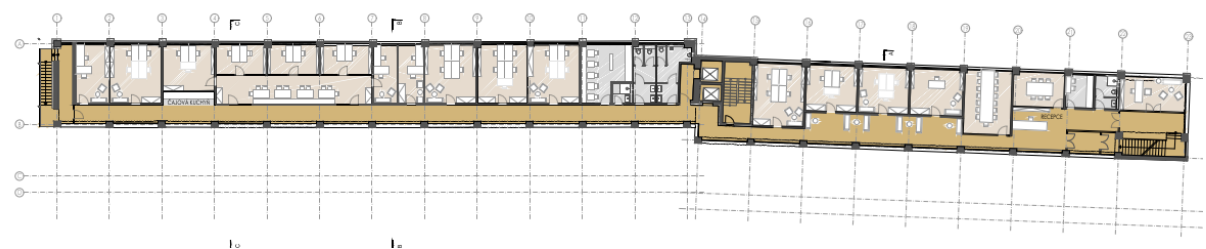
1.NP



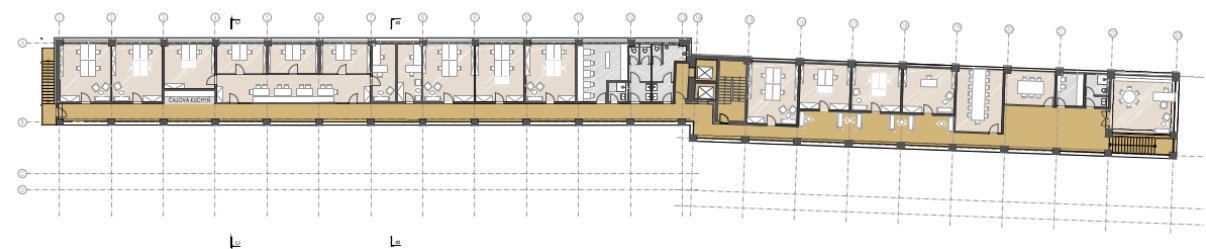
2.NP



3.NP



4.NP



2.5 Konceptní připomínky k řešení a doporučení úprav

Z výše uvedených návrhů řešení využití budovy a s ohledem pro provoz areálu koupaliště je zajímavá varianta 2.

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

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

Poznámky k 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, který by sloužil jako INFO POINT pro návštěvníky.
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 provozy v 2.NP s terénem.
2. Je sice vhodnější mít gastro provozy 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 navrhol využit 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, Infnit 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 teplevé 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 prostorách food courtu, hygienické zázemí, možnost využití místností dětských táborů apod.

2.6 Koncepce úprav řešení

Výše byly uvedeny doporučení pro dílčí úpravy navržených variant. Zde je naznačen uvažovaný koncept změn, který bude prověřen provozně-ekonomickou analýzou.

Zde jsou i inspirativní fotografie některých prvků:

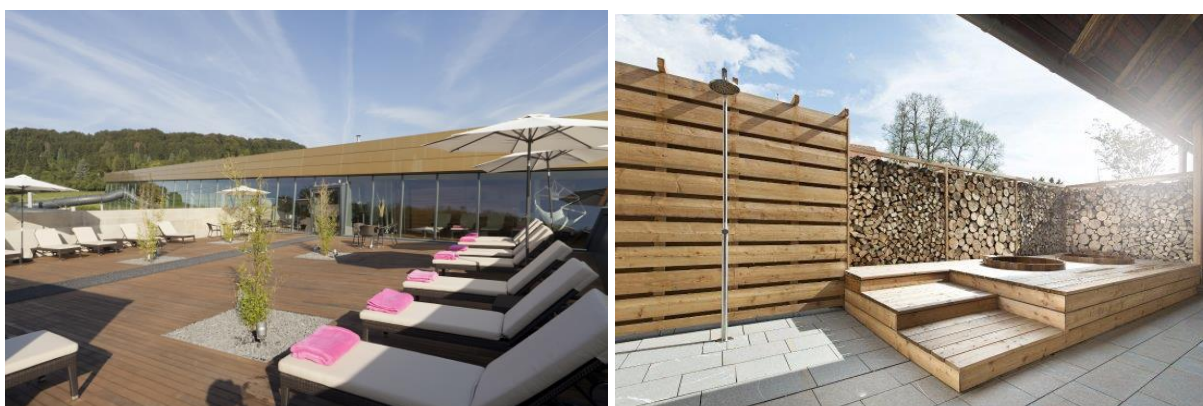
Dětská herna



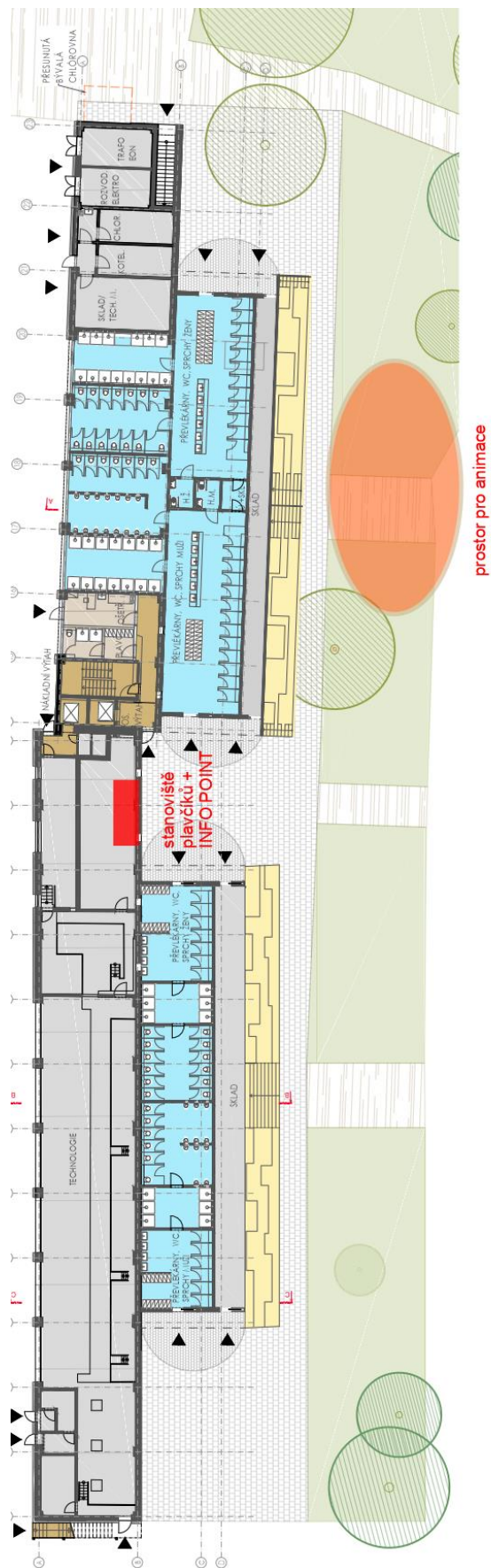
Food court



Sauna terasa



1.NP – hygienické a technické zázemí koupaliště



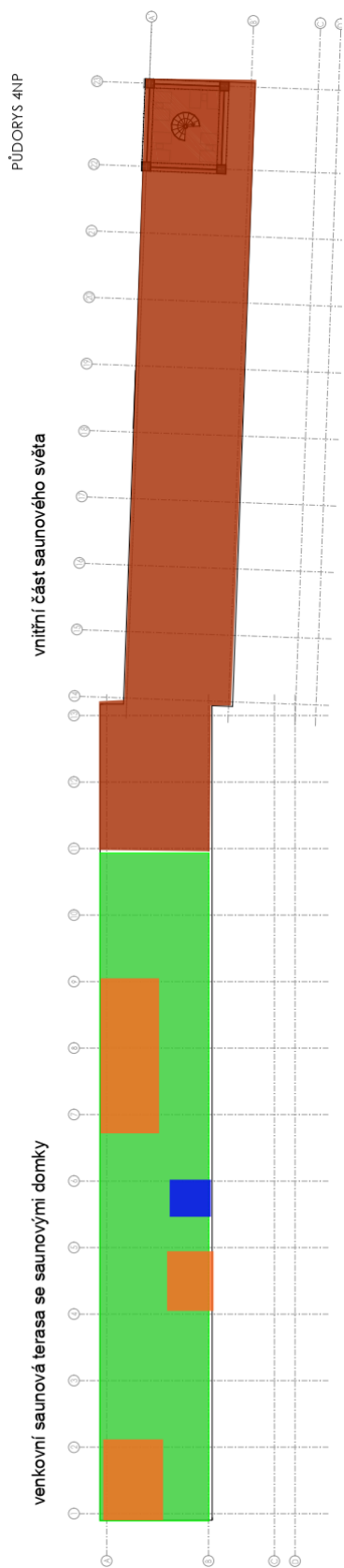
2.NP – občerstvení a odpočinek



3.NP – provozní zázemí objektu



4.NP – případně možný saunový svět



2.7 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. Navržená myšlenka vestavby tohoto zázemí pod nově navržené odpočinkové paluby považuji provozně za dobrou a architektonicky velmi zajímavou.

Realizace gastro provozů v 2.NP v návaznosti na nové paluby je provozně také možná. 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 sem přesunout kanceláře provozu koupaliště, vybudovat zde šatny a odpovídající sociální zázemí personálu včetně denní místnosti zaměstnanců. Je vhodné zde mít 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 400 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 800 m² by již umožňovala vybudovat kvalitní a konkurence schopný saunový svět. Případně část zázemí pro saunový svět může být v 3.NP.

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