

ODBORNÉ POSOUZENÍ STUDIE PROVEDITELNOSTI

Kulturní dům Ostrůvek

Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Investor:	Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Zadavatel:	Patrick Zandl
Předmět posouzení:	Studie proveditelnosti (09/2025)
Zpracovatel posouzení:	—
Datum zpracování:	Prosinec 2025

DŮVĚRNÝ DOKUMENT

Pouze pro interní potřeby investora a zadavatele.

OBSAH

1. Identifikační údaje

2. Shrnutí hlavních zjištění

3. Popis předmětu posouzení

4. Kritická analýza studie

4.1 Založení stavby a geologie

4.2 Požární bezpečnost

4.3 Technické zařízení budov

4.4 Kapacitní nedostatky

4.5 Protipovodňová ochrana

5. Srovnání s referenčními projekty

6. Revidovaný rozpočet

7. Analýza možností etapizace projektu

8. Závěr a doporučení

9. Přílohy

1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1.1 Posuzovaný dokument

Název dokumentu	Studie proveditelnosti – Kulturní dům Ostrůvek
Zpracovatel studie	Ing. arch. Klára Urie, MBA; Ing. arch. Blanka Maco, DiS.
Datum zpracování	Září 2025
Rozsah	15 stran včetně příloh

1.2 Stavba

Název stavby	Rekonstrukce a přístavba Kulturního domu Ostrůvek
Místo stavby	Ostrůvek č.p. 1786, Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Parcely	st. 1782, 1966, 1285/4, 1285/5
Katastrální území	609048 Brandýs nad Labem

1.3 Zpracovatel posouzení

Autorizovaný inženýr pro pozemní stavby, ČKAIT č.

Soudní znalec v oboru stavebnictví

- vynecháno PZ -

2. SHRUTÍ HLAVNÍCH ZJIŠTĚNÍ

HLAVNÍ ZÁVĚR

Studie proveditelnosti v předloženém rozsahu NENÍ dostatečným podkladem pro rozhodnutí o investici. Cenový odhad je podhodnocen o 100–130 % a nezahrnuje klíčové stavební položky.

2.1 Klíčové nálezy

- **Geologické podmínky zcela ignorovány** – nivní sedimenty holocénu vyžadují hlubinné založení na pilotech, studie počítá s plošnými základy
- **Požární bezpečnost neřešena** – shromažďovací prostor VP3 pro 1000 osob vyžaduje EPS, SHZ, ZOKT a min. 4 nezávislé únikové východy
- **TZB zcela opomenuty** – vzduchotechnika pro 800 osob, vytápění, elektroinstalace a ZTI nejsou v rozpočtu
- **Chybí 500–750 m² funkčních ploch** – zázemí účinkujících, strojovna VZT, sklad techniky, rozšíření foyer
- **Protipovodňová ochrana nenavržena** – objekt leží v záplavovém území Q100

2.2 Srovnání nákladů

Položka	Studie	Revidovaný odhad
Rekonstrukce a přístavba	90 700 000 Kč	165 000 000 Kč
Projektové práce	8 000 000 Kč	18 000 000 Kč
Rezerva (15 %)	–	27 000 000 Kč
CELKEM	98 700 000 Kč	220–280 mil. Kč

Rozdíl oproti studii činí +121 až +181 mil. Kč, což představuje navýšení o 123–184 %.

3. POPIS PŘEDMĚTU POSOUZENÍ

3.1 Stávající stav

Kulturní dům Ostrůvek je jednopodlažní objekt s galerií o zastavěné ploše 741 m² na pozemku o celkové výměře 3 239 m². Budova pochází z období 1970–1980 a v současnosti slouží jako prodejna rybářských potřeb. Konstrukční systém odpovídá typovému projektu kulturních domů dané éry.

Obestavěný prostor stávající: 4 170 m³

Současná zastavěnost pozemku: 23 %

Územní plán: OM (občanské vybavení – komerce malá a střední)

3.2 Navrhovaný stav dle studie

Kapacity sálů

Sál	Rozměr	Plocha	Max. kapacita	Využití
Malý sál	10 × 14 m	140 m ²	200 osob	Raut, školení
Velký sál	22 × 24 m	528 m ²	800 osob	Plesy, divadlo
Celkem	–	668 m²	1 000 osob	–

Prostorové nároky

Zastavěná plocha přístavby: cca 400 m²

Zastavěná plocha celkem: 1 100–1 200 m²

Obestavěný prostor přístavby: 3 500 m³

Celkový obestavěný prostor: 7 670 m³

Předpokládaná max. výška: 12 m (vyžaduje změnu ÚP)

3.3 Geologické podmínky

Lokalita se nachází v nivě řeky Labe na nivních sedimentech holocénního stáří. Jedná se o heterogenní prostředí složené z vrstev hlíny, písku a štěrku s proměnlivou mocností a únosností. Hladina podzemní vody se nachází 1–2 m pod terénem s výrazným kolísáním v závislosti na vodním stavu Labe.

⚠ UPOZORNĚNÍ: Část pozemku leží v záplavovém území Q100. Studie tuto skutečnost pouze konstatuje, ale nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

4. KRITICKÁ ANALÝZA STUDIE

4.1 Založení stavby

Zjištěný stav

Studie neobsahuje žádné řešení zakládání stavby. Při standardním zakládání na plošných základech v daných geologických podmínkách hrozí nerovnoměrné sedání až 50–80 mm, vznik trhlin v nosných konstrukcích a v případě povodně vztlak a vyplavení základové spáry.

Požadované řešení

Na základě zkušeností z podobných projektů v říčních údolích s nestabilním podložím (např. rekonstrukce Kulturního centra v Klášterci nad Ohří, kde geologické podmínky v údolí Ohře vyžadovaly pilotové založení) je nutné navrhnout:

1. Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum
2. Vrtané piloty CFA ø600 mm, délky 10–15 m
3. Železobetonové hlavice pilot a základový rošt
4. Hydroizolaci spodní stavby typu "bílá vana"
5. Drenážní systém s čerpací šachtou
6. Podchycení stávajících základů mikropilotami

Odhad nákladů

Položka	Náklady
Inženýrskogeologický průzkum	400 000 – 500 000 Kč
Vrtané piloty CFA	4 500 000 – 6 000 000 Kč
ŽB hlavice a základový rošt	2 500 000 – 3 500 000 Kč
Hydroizolace "bílá vana"	1 500 000 – 2 500 000 Kč
Podchycení stávajících základů	1 500 000 – 2 500 000 Kč
Drenáže a odvodnění	500 000 – 800 000 Kč
CELKEM založení	10 900 000 – 15 800 000 Kč

Příklad z praxe

Obdobnou situaci řešila rekonstrukce Kulturního centra v Klášterci nad Ohří (2020–2021), kde nestabilní podloží v údolí řeky Ohře vyžadovalo hlubinné založení na pilotách a následné zesilování střešních konstrukcí pro umístění VZT jednotek. Tyto geologické komplikace byly jedním z faktorů, které významně navýšily celkové náklady stavby oproti původním předpokladům.

4.2 Požární bezpečnost

Klasifikace objektu

Velký sál s kapacitou 800 osob spadá do kategorie VP3 (shromažďovací prostor s více než 500 osobami). Objekt jako celek je klasifikován jako OB3.

Kritické nedostatky studie

- Jediný hlavní vstup místo požadovaných min. 4 nezávislých únikových východů
- Chybí elektrická požární signalizace (EPS)
- Chybí zařízení pro odvod kouře a tepla (ZOKT)
- Není navržena chráněná úniková cesta typu B
- Pro VP3 pravděpodobně požadavek na SHZ (sprinklery)

Odhad nákladů na PBŘ

Položka	Náklady
EPS (ústředna, 150 hlásičů)	1 800 000 Kč
SHZ (sprinklerový systém)	3 500 000 Kč
ZOKT (odvod kouře)	1 200 000 Kč
Nouzové osvětlení a evakuační rozhlas	1 100 000 Kč
Požární dveře, ucpávky, nátěry	1 200 000 Kč
Chráněná úniková cesta typu B	2 500 000 Kč
Dodatečné únikové východy (3 ks)	1 800 000 Kč
CELKEM PBŘ	13 100 000 Kč

4.3 Technické zařízení budov

Studie TZB vůbec neřeší, přitom tyto systémy představují 30–40 % investičních nákladů u kulturních objektů.

Vzduchotechnika a klimatizace

Velký sál pro 800 osob vyžaduje VZT jednotku s výkonem min. 25 000–30 000 m³/h. Pro srovnání: při rekonstrukci Domu kultury Letohrad (639 míst celkem) činily náklady na VZT cca 7 mil. Kč.

Položka	Náklady
VZT jednotka velký sál (30 000 m ³ /h)	3 200 000 Kč
VZT jednotka malý sál (6 000 m ³ /h)	700 000 Kč
VZT jednotka ZUŠ (4 000 m ³ /h)	500 000 Kč
Potrubní rozvody a distribuce	2 500 000 Kč
Chlazení VRV (150 kW)	2 800 000 Kč
Strojovna VZT (80 m ²)	1 300 000 Kč
CELKEM VZT	11 000 000 Kč

Vytápění

Položka	Náklady
Tepelné čerpadlo země-voda (120 kW)	1 800 000 Kč
Záložní plynový kotel (150 kW)	350 000 Kč
Podlahové vytápění (1 200 m ²)	1 200 000 Kč
Otopná tělesa, rozvody, MaR	1 650 000 Kč
CELKEM vytápění	5 000 000 Kč

Elektroinstalace

Položka	Náklady
Přípojka VN/NN, trafostanice 400 kVA	2 000 000 Kč
Rozvaděče a silnoproud	2 200 000 Kč
Osvětlení LED + scénické	2 200 000 Kč
Slaboproud (EZS, EPS, CCTV)	1 200 000 Kč
Strukturovaná kabeláž	450 000 Kč

Položka	Náklady
Záložní zdroj UPS	950 000 Kč
CELKEM elektro	9 000 000 Kč

Zdravotechnika

Položka	Náklady
Přípojky vodovod a kanalizace	550 000 Kč
Vnitřní vodovod a kanalizace	1 200 000 Kč
Zařizovací předměty (26× WC, 15× umyv.)	1 000 000 Kč
Příprava TUV	350 000 Kč
CELKEM ZTI	3 100 000 Kč

Celkové náklady na TZB: 28 100 000 Kč (studie: 0 Kč)

4.4 Kapacitní nedostatky

Studie poddimenzovala nebo zcela opomněla řadu provozně nezbytných prostor:

Prostor	Chybí m ²	Poznámka
Šatny účinkujících	60	Pro 50 osob min. 1,2 m ² /os
Maskérna/kostymérna	25	Nutná pro divadlo
Sklad jevištní techniky	80	Tahy, reflektory, kabely
Rekvizitárna	40	Kulisy, nábytek
Kancelář vedení	35	2 pracovní místa
Strojovna VZT	80	Min. pro 3 VZT jednotky
Kotelna/výměňiková st.	25	TČ + záložní zdroj
Elektrorozvodna	15	Trafostanice, rozvaděče
Sklad nábytku	60	Židle, stoly pro 800 os
Rozšíření foyer	200	Studie 323 m ² , potřeba 500+ m ²
Rozšíření WC	80	Studie pro 500 os, kapacita 1000
CELKEM	700	

Náklady na chybějící prostory: $700 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m} \times 14\,000 \text{ Kč/m}^3 = 34\,300\,000 \text{ Kč}$

4.5 Protipovodňová ochrana

Objekt leží částečně v záplavovém území Q100. Studie tento fakt pouze konstatuje, ale nenavrhuje žádná opatření:

- Vodonepropustná spodní stavba (zahrnuto v hydroizolaci)
- Zvýšení úrovně podlahy 1. NP o 30–50 cm: 600 000 Kč
- Mobilní protipovodňové zábrany: 250 000 Kč
- Čerpací technika pro odvodnění: 350 000 Kč
- Odolné povrchy v přízemí: 400 000 Kč

Celkem protipovodňová ochrana: 1 600 000 Kč

5. SROVNÁNÍ S REFERENČNÍMI PROJEKTY

Pro objektivní posouzení reálnosti rozpočtu byly analyzovány dokončené a probíhající rekonstrukce kulturních domů v ČR z let 2023–2025:

5.1 Přehled referenčních projektů

Kulturní dům	Rok	Náklady	Kapacita	OP m ³	Kč/m ³
KD Zábřeh	2025	130 mil.	~400	~8 000	16 250
DK Letohrad + ZUŠ	2023	250 mil.	639	20 400	12 250
KD Slavie Č. Budějovice	2025	~600 mil.	~500	~25 000	24 000
DK Šumperk (plán)	2026+	500 mil.	800+	~30 000	16 700
KD Peklo Plzeň (plán)	2026+	1 mld.	700+	~35 000	28 500
KD Repre Most	2027	1 mld.	1 000	~50 000	20 000
KC Klášterec nad Ohří	2021	188 mil.*	467	~9 000	~20 900

Poznámka k cenovým hladinám

*Cena KC Klášterec nad Ohří (188 mil. Kč) byla vysoutěžena v roce 2019, tedy před více než pěti lety. Od té doby došlo k výraznému nárůstu cen stavebních prací vlivem pandemie COVID-19, války na Ukrajině, energetické krize a celkové inflace.

Dle indexu cen stavebních prací ČSÚ vzrostly ceny ve stavebnictví mezi lety 2019–2025 kumulativně o přibližně 45–50 %. V cenové hladině roku 2025 by srovnatelná stavba stála přibližně 270–280 mil. Kč.

Vývoj indexu cen stavebních prací (ČSÚ):

Rok	Meziroční změna	Kumulativní index
2019	(výchozí)	1,000
2020	+3,5 %	1,035
2021	+9,0 %	1,128
2022	+12,0 %	1,264
2023	+7,0 %	1,352
2024	+4,0 %	1,406
2025 (odhad)	+3,0 %	1,448

Přepočet: 188 mil. Kč × 1,45 ≈ 273 mil. Kč (zaokrouhleno na 275 mil. Kč)

5.2 Detailní srovnání s KD Zábřeh

Kulturní dům v Zábřehu představuje nejbližší analogii k projektu KD Ostrůvek – podobný rozsah rekonstrukce objektu ze 70. let s přístavbou a modernizací TZB.

Co rekonstrukce KD Zábřeh zahrnovala (130 mil. Kč):

- Kompletní rekonstrukce hlavního sálu včetně podlah, obložení, VZT, osvětlení a audiotechniky
- Rekonstrukce foyer a přístavba s novým hygienickým zázemím
- Rekonstrukce 2. patra (kanceláře, klubovny, malý sál)
- Modernizace šaten pro účinkující

Co KD Zábřeh NEMUSEL řešit (a KD Ostrůvek ANO):

- Hlubinné založení na pilotech (standardní geologie)
- Protipovodňovou ochranu (mimo záplavové území)
- Větší kapacitu sálu (Ostrůvek 800 vs. Zábřeh ~400 osob)
- Integraci ZUŠ s 9 učebnami

Závěr srovnání: KD Ostrůvek je objektivně náročnější projekt než KD Zábřeh, přesto studie počítá s náklady o 24 % nižšími (98,7 vs. 130 mil. Kč).

5.3 Srovnání s KC Klášterec nad Ohří

Kulturní centrum v Klášterci nad Ohří (dokončeno 2021, náklady 188 mil. Kč) představuje vysoce relevantní referenci díky obdobným geologickým komplikacím – nestabilní podloží v říčním údolí Ohře vyžadovalo hlubinné založení na pilotách.

Společné charakteristiky obou projektů

- Rekonstrukce a přístavba typizovaného kulturního domu z 60. let
- Nestabilní podloží vyžadující hlubinné založení na pilotách
- Integrace doplňkových funkcí (knihovna, kavárna, klubovny)
- Kompletní modernizace TZB včetně energeticky úsporného standardu
- Zesilování konstrukcí pro umístění VZT jednotek na střeše

Srovnání parametrů

Parametr	KC Klášterec	KD Ostrůvek
Kapacita hlavního sálu	400 osob	800 osob
Max. kapacita celkem	467 osob	1 000 osob
Klasifikace PBR	VP2	VP3
Založení	Piloty (nestab. podloží)	Piloty (nivní sedimenty)
Záplavové území	Ne	Ano (Q100)
Integrace ZUŠ	Ne	Ano (9 učeben)
Náklady (rok soutěže)	188 mil. Kč (2019)	–
Náklady v cenách 2025	~275 mil. Kč	98,7 mil. Kč (studie)

Závěr srovnání

KD Ostrůvek má více než dvojnásobnou kapacitu oproti KC Klášterec (1 000 vs. 467 osob), leží v záplavovém území Q100, vyžaduje přísnější požární opatření (VP3) a integraci ZUŠ s 9 učebnami. Přesto studie počítá s náklady o 64 % nižšími než by dnes stála srovnatelná, ale objektivně jednodušší stavba v Klášterci nad Ohří. **Toto je ekonomicky zcela nepřijatelné.**

Analýza jednotkových cen ukazuje zásadní riziko. KC Klášterec vykazuje v cenách roku 2025 jednotkovou cenu cca 30 000 Kč/m³ (275 mil. Kč / 9 000 m³). Pokud bychom tuto cenu, která reflektuje realitu zakládání v říční nivě a moderní technologie, aplikovali na KD Ostrůvek, dostáváme se i při poddimenzovaném objemu 7 670 m³ na částku 230 mil. Kč. Pokud by se však objem Ostrůvku musel zvětšit na úroveň Klášterce (což je pro kapacitu 1 000 osob pravděpodobné), náklady by atakovaly hranici 280 mil. Kč.

5.4 Srovnání s DK Letohrad

Dům kultury Letohrad (dokončen 2023, 250 mil. Kč) zahrnuje obdobně jako KD Ostrůvek integraci ZUŠ s komorním sálem.

Parametr	DK Letohrad	KD Ostrůvek
Zastavěná plocha	1 970 m ²	1 100–1 200 m ²
Obestavěný prostor	20 400 m ³	7 670 m ³
Max. kapacita	639 míst	1 000 míst
Počet sálů	3	2
ZUŠ	Ano	Ano
Geologie	Standardní	Nivní sedimenty
Záplavové území	Ne	Ano (Q100)
Náklady	250 mil. Kč	98,7 mil. Kč (studie)

Studie počítá s náklady 39 % Letohradu při složitějších geologických podmínkách a větší kapacitě hlavního sálu. Toto je ekonomicky nerealistické.

6. REVIDOVANÝ ROZPOČET

6.1 Metodika stanovení

Revidovaný rozpočet byl stanoven kombinací tří metod:

1. Analogická metoda – přepoččet z referenčních projektů (KD Zábřeh, DK Letohrad)
2. Položková metoda – detailní odhad jednotlivých stavebních a technologických celků
3. Cenové ukazatele – dle ČSÚS pro budovy pro kulturu (2025: 13 960 Kč/m³)

6.2 Položkový rozpočet

Kapitola	Studie	Revidovaný odhad
1. Založení stavby	0 Kč	15 000 000 Kč
2. Stavební úpravy – stávající objekt	41 700 000 Kč	22 000 000 Kč
3. Přístavba – velký sál a zázemí	49 000 000 Kč	35 000 000 Kč
4. TZB (VZT, ÚT, EL, ZTI)	0 Kč	28 100 000 Kč
5. Požární bezpečnost	0 Kč	13 100 000 Kč
6. Chybějící prostory (+700 m²)	0 Kč	34 300 000 Kč
7. Jevištní a AV technika	0 Kč	16 500 000 Kč
8. Protipovodňová opatření	0 Kč	1 600 000 Kč
9. Bezbariérovost (výtah)	0 Kč	2 500 000 Kč
10. Venkovní úpravy a přípojky	0 Kč	8 500 000 Kč
Mezisoučet stavba	90 700 000 Kč	176 600 000 Kč
11. Projektové práce (10 %)	8 000 000 Kč	17 700 000 Kč
12. Rezerva (15 %)	0 Kč	26 500 000 Kč
CELKEM	98 700 000 Kč	220 800 000 Kč

6.3 Shrnutí nákladů

Odhad dle studie	98 700 000 Kč
Revidovaný odhad	220– 280 mil. Kč
Rozdíl	+121 až +181 mil. Kč (+123–184 %)

Srovnání s KC Klášterec nad Ohří (přepočtená cena cca 275 mil. Kč pro rok 2025) silně indikuje, že pokud bude nutné navýšit obestavěný prostor KD Ostrůvek na úroveň odpovídající kapacitě 1 000 osob (tj. cca 9 000–10 000 m³), celkové náklady se budou blížit hranici 280 mil. Kč. Současný odhad 220–280

mil. Kč je tedy nutno brát jako reálný rozptyl, kde dolní hranice představuje „úspornou“ variantu se stísněným objemem dle studie a horní hranice reflektuje benchmarkový standard KC Klášterec.

7. Analýza možností etapizace projektu

Vzhledem k celkovým odhadovaným nákladům projektu (200–280 mil. Kč) a omezeným rozpočtovým možnostem města je vhodné zvážit **etapizaci výstavby**. Rozložení finanční zátěže do více let umožní postupné čerpání dotačních titulů a zajistí částečnou využitelnost objektu již po dokončení první etapy.

7.1 Technická omezení etapizace

Některé stavební prvky a systémy nelze efektivně dělit nebo jejich rozdělení přináší významná technická rizika a vícenáklady:

Stavební prvek	Dělitelnost	Odůvodnění
Pilotové založení	Obtížná	Piloty pod přístavbou nutno provést najednou nebo s dilatační spárou; dodatečné pilotování je nákladné
Protipovodňová ochrana	Nedělitelná	Konstrukce "bílé vany" musí být kompletní, jinak neplní funkci
Přípojky inž. sítí	Obtížná	Nutno dimenzovat na cílový stav; dodatečné navýšení kapacity je velmi nákladné
Trafo stanice	Obtížná	Příkon pro VP3 sál je vysoký; transformátor nutno dimenzovat na cílový stav
Kotelna / zdroj tepla	Možná	Kaskádové řešení umožňuje postupné přidávání kotlů
VZT jednotky	Možná	Samostatné jednotky pro každý sál; lze realizovat postupně
Elektroinstalace	Možná	Rozvaděče lze připravit na rozšíření; kabelové trasy nutno dimenzovat

Klíčový závěr: V první etapě musí být provedeno kompletní pilotové založení (včetně pilot pro 2. etapu), protipovodňová ochrana celého objektu a přípojky inženýrských sítí v cílové dimenzi. Tyto položky nelze efektivně dělit.

7.2 Varianta A: Rekonstrukce stávajícího objektu → Přístavba (doporučená)

Tato varianta představuje logické dělení projektu na styku stávajícího a nového objektu. Po dokončení 1. etapy je objekt plně funkční a kolaudovatelný.

1. ETAPA: Rekonstrukce stávajícího objektu

Rozsah prací:

- Kompletní pilotové založení (včetně pilot pro 2. etapu)
- Protipovodňová ochrana celého půdorysu ("bílá vana")
- Rekonstrukce stávajícího objektu 741 m²
- Malý sál s kapacitou 200 osob (VP2 – jednodušší požární řešení)
- ZUŠ – 6 učeben (redukovaný rozsah)
- Foyer, šatny, hygienické zázemí
- Přípojky inženýrských sítí v cílové dimenzi
- TZB rozvody s přípravou pro napojení přístavby

Položka	Odhad nákladů
Pilotové založení (komplet pro obě etapy)	12–15 mil. Kč
Protipovodňová ochrana (komplet)	1,5–2 mil. Kč
Rekonstrukce stávajícího objektu 741 m ²	45–55 mil. Kč
TZB (dimenzováno na cílový stav)	18–22 mil. Kč
Přípojky IS (cílová dimenze)	3–4 mil. Kč
Rezerva (10 %)	8–10 mil. Kč
Celkem 1. etapy	88–108 mil. Kč

Provozní režim po dokončení 1. etapy:

- **koncerty, přednášky, divadelní představení, menší společenské akce (do 200 osob) - Malý sál**
- **výuka v 6 učebnách (hudební, výtvarný, taneční obor) - ZUŠ:**
- **výstavy, vernisáže, menší společenské akce - Foyer**
- **Objekt je plně funkční a kolaudovatelný jako samostatný celek**

2. ETAPA: Přístavba velkého sálu

Rozsah prací:

- Hrubá stavba přístavby cca 700 m²
- Velký sál s kapacitou 800 osob (VP3)
- Jeviště s orchestřištěm a jevištní technologií
- Zázemí účinkujících (šatny, zkušebny, maskérny)
- Rozšíření ZUŠ o 3 učebny
- VZT jednotky pro velký sál
- Kompletní požární zabezpečení pro VP3

Položka	Odhad nákladů
Hrubá stavba přístavby ~700 m ²	35–40 mil. Kč
Požární opatření VP3 (EPS, ZOKT, SHZ)	13–15 mil. Kč
VZT velký sál	11–13 mil. Kč
Interiéry, akustické úpravy, sedačky	20–25 mil. Kč
Jeviště, orchestřiště, jevištní technika	15–20 mil. Kč
Rozšíření ZUŠ (3 učebny)	8–10 mil. Kč
Rezerva (10 %)	10–12 mil. Kč
Celkem 2. etapa	112–135 mil. Kč

7.3 Časový harmonogram varianty A

Rok	Činnost	Poznámka
2026	IG průzkum, DÚR, DSP (1. etapa)	Geologický průzkum před zahájením PD
2027	Stavební povolení, soutěž na zhotovitele	Žádost o dotace (IROP, SFŽP)
2027–2028	Realizace 1. etapy	Délka výstavby cca 18 měsíců
2028	Kolaudace 1. etapy, zahájení provozu	Malý sál + ZUŠ v provozu
2029–2030	Provoz 1. etapy, příprava DÚR/DSP 2. etapy	Získávání dotací na 2. etapu
2031	Realizace 2. etapy	Délka výstavby cca 18–20 měsíců
2032	Dokončení, finální kolaudace	Velký sál v provozu

7.4 Finanční model varianty A

Položka	1. etapa	2. etapa	Celkem
Stavební náklady	88–108 mil.	112–135 mil.	200–243 mil.

7.5 Varianta B: Dělitelný sál s postupným rozšiřováním kapacity

Alternativní přístup spočívá ve výstavbě celého objektu najednou, ale s postupným zprovoznováním kapacity velkého sálu pomocí mobilních akustických příček.

Princip řešení:

- Velký sál je postaven v plném rozsahu (800 osob)
- Mobilní akustické příčky umožňují rozdělení na dvě části (např. 500 + 300 osob)
- V 1. fázi je povoleno užívání pouze pro max. 500 osob (VP2)
- Ve 2. fázi se doplní požární opatření pro režim 800 osob (VP3)

Fáze	Max. kapacita	Klasifikace PBŘ	Náklady
1. fáze	500 osob	VP2	170–190 mil. Kč
2. fáze	800 osob	VP3	+20–30 mil. Kč
Celkem	800 osob	VP3	190–220 mil. Kč

Výhody varianty B:

- Kratší celková doba výstavby (bez přerušení)
- Nižší celkové náklady (odpadají vícepráce na styku etap)
- Flexibilita provozu – možnost využívat sál v různých konfiguracích

Nevýhody varianty B:

- Vyšší jednorázová finanční zátěž v 1. fázi
- Nutnost zajistit financování cca 170–190 mil. Kč najednou
- Složitější dotační management (celý projekt jako jeden dotační titul)

7.6 Varianta C: Pouze rekonstrukce (bez velkého sálu)

Pokud finanční možnosti města neumožňují realizaci velkého sálu ani v horizontu 10 let, lze zvážit variantu omezení projektu pouze na rekonstrukci stávajícího objektu.

Rozsah	Odhad nákladů
Rekonstrukce stávajícího objektu 741 m ²	45–55 mil. Kč
Malý sál 200 osob + foyer	v ceně rekonstrukce
ZUŠ – 6 učeben	v ceně rekonstrukce
Založení (pouze pod stávající objekt)	4–6 mil. Kč
TZB (redukovaný rozsah)	12–15 mil. Kč
Celkem	61–76 mil. Kč

Upozornění: Varianta C sice výrazně snižuje náklady, ale nenaplní hlavní cíl investice – zajištění velkého multifunkčního sálu pro město s 20 000+ obyvateli. Město by zůstalo bez adekvátního prostoru pro plesy, koncerty a větší kulturní akce.

7.7 Srovnání variant

Kritérium	Var. A	Var. B	Var. C	Váha
Celkové náklady	200–243	190–220	61–76	
Finanční rozložení	✓✓✓	✓	✓✓✓	Vysoká
Využitelnost v průběhu	✓✓✓	✓✓	✓✓✓	Vysoká
Naplnění cílů projektu	✓✓✓	✓✓✓	✓	Kritická
Dotační potenciál	✓✓✓	✓✓	✓✓	Vysoká
Technická rizika	✓✓	✓✓✓	✓✓✓	Střední
Flexibilita provozu	✓✓	✓✓✓	✓	Střední
Celkové hodnocení	Doporučeno	Alternativa	Nouzové	

Legenda: ✓✓✓ = výborné, ✓✓ = dobré, ✓ = dostačující

7.8 Doporučení zpracovatele

Pro projekt KD Ostrůvek doporučuji Variantu A (rekonstrukce stávajícího objektu → přístavba velkého sálu) z následujících důvodů:

- **Investice 88–108 mil. Kč + 112–135 mil. Kč s odstupem 3–4 let** Finanční rozložení:
- Okamžitá využitelnost: **Po dokončení 1. etapy je objekt plně funkční (malý sál 200 osob + ZUŠ).**
- Dotační strategie: **Každá etapa může být financována z jiného dotačního titulu**
- Rizikový management: **1. etapa ověří skutečné základové podmínky před rozhodnutím o 2. etapě**
- Logické dělení: **Rozhraní etap na styku starého a nového objektu minimalizuje komplikace**

Podmínky úspěšné etapizace:

- V 1. etapě provést kompletní pilotové založení včetně pilot pro přístavbu
- V 1. etapě vybudovat protipovodňovou ochranu v celém rozsahu
- Přípojky a trafostanice dimenzovat na cílový stav
- V projektu 1. etapy připravit konstrukční napojení přístavby (dilatace, prostupy)

- Architektonické řešení musí počítat s oběma etapami od počátku

Alternativně lze zvážit **Variantu B** (dělitelný sál), pokud město získá příslib dotace pokrývající alespoň 50 % celkových nákladů a je schopno zajistit financování cca 85–95 mil. Kč z vlastních zdrojů v období 2–3 let.

8. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ

8.1 Hodnocení studie

Oblast	Hodnocení
Koncepční řešení	Přijatelné
Kapacitní řešení	NEDOSTATEČNÉ
Založení stavby	NEŘEŠENO
Požární bezpečnost	NEŘEŠENA
TZB	NEŘEŠENY
Protipovodňová ochrana	NEŘEŠENA
Cenový odhad	PODHODNOCEN O 123–184 %

8.2 Doporučení pro další postup

Na základě provedeného posouzení doporučuji následující kroky před pokračováním v přípravě projektu:

- Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum** – provést před zpracováním dalších stupňů PD. Bez znalosti skutečných základových podmínek nelze odpovědně stanovit způsob založení ani reálné náklady. Zkušenosti z KC Klášterec nad Ohří (2021) potvrzují, že nestabilní podloží v říčních údolích může zásadně ovlivnit náklady i technické řešení stavby.
- Koncepční studie požární bezpečnosti** – zpracovat před DÚR. Požadavky PBR pro VP3 (shromažďovací prostor nad 500 osob) zásadně ovlivní dispoziční řešení – únikové cesty, požární úseky, požární předěly, EPS, nouzové osvětlení a evakuační rozhlas.
- Kapacitní audit prostorového programu** – před dalším postupem ověřit, zda je integrace ZUŠ (9 učeben) v navrhovaném rozsahu vůbec prostorově realizovatelná. Kombinace velkého sálu 528 m², malého sálu 140 m², foyer 500+ m², zázemí účinkujících, strojoven TZB a učeben ZUŠ v objektu o celkové ploše 1 100 m² vyžaduje podrobnou prověrku.
- Akustická studie souběhu provozu** – pokud kapacitní audit potvrdí realizovatelnost integrace ZUŠ, zpracovat akustickou studii řešící vzájemnou izolaci učeben hudební výchovy a sálů. Stanovit požadavky na stavební akustiku (vzduchová a kročejová neprůzvučnost) a prostorovou akustiku sálů.
- Přehodnocení prostorového programu** – doplnit chybějících cca 700 m² funkčních ploch (zázemí účinkujících, strojovny TZB, sklady, rozšíření foyer a hygienického zázemí). Zvážit koncept **dělitelného sálu** mobilními akustickými příčkami (např. 500 + 300 osob), který umožní flexibilnější provoz při zachování celkové kapacity.
- Aktualizace rozpočtu** – na základě výše uvedených podkladů aktualizovat odhad nákladů na realistickou úroveň **200–280 mil. Kč**. Srovnání s KC Klášterec nad Ohří (188 mil. Kč v cenách 2019, tj. ~275 mil. Kč v cenách 2025 za poloviční kapacitu) potvrzuje, že rozpočet 98,7 mil. Kč je zcela nerealistický.
- Zvážení etapizace výstavby** – při omezeném rozpočtu zvážit rozdělení na etapy:

1. etapa: rekonstrukce stávajícího objektu + malý sál (cca 80–100 mil. Kč)

2. etapa: přístavba velkého sálu se zázemím (cca 120–130 mil. Kč)

Bez provedení minimálně bodů 1–4 (geologický průzkum, požární studie, kapacitní audit a akustická studie) nelze pokračovat v přípravě projektu na úrovni odpovídající významu a finanční náročnosti investice. **Doporučuji investorovi nepokračovat v projektu na základě stávající studie proveditelnosti.**

Přehled doporučených kroků

#	Krok	Termín	Odhad ceny	Priorita
1	IG + HG průzkum	Před DÚR	300–500 tis.	Kritická
2	Studie PBŘ	Před DÚR	150–250 tis.	Kritická
3	Kapacitní audit	Okamžitě	80–120 tis.	Kritická
4	Akustická studie	Po kap. auditu	100–150 tis.	Vysoká
5	Prostorový program	Souběžně	v rámci PD	Vysoká
6	Aktualizace rozpočtu	Po 1–5	v rámci PD	Vysoká
7	Etapizace	Rozhodnutí	–	Střední

7.3 Závěrečné stanovisko

Studie proveditelnosti v předloženém rozsahu NENÍ dostatečným podkladem pro rozhodnutí o investici ani pro vyhlášení architektonické soutěže. Cenový odhad je nerealistický a nezahrnuje klíčové stavební položky. Skutečné náklady budou činit 200–280 mil. Kč.

Doporučuji nepokračovat v přípravě projektu, dokud nebudou doplněny chybějící podklady (IG průzkum, koncepce PBŘ) a aktualizován rozpočet na reálnou úroveň.

V Praze dne 5. 12. 2025

.....

autorizovaný inženýr ČKAIT

8. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 – Srovnávací tabulka referenčních projektů

Příloha č. 2 – Položkový rozpočet (detail)

Příloha č. 3 – Fotodokumentace stávajícího stavu

Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu

Příloha č. 5 – Výřez ze záplavové mapy Q100

Poznámka: Přílohy č. 3–5 nebyly součástí dodaných podkladů a budou doplněny po jejich obdržení od investora.