

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування  
Кафедра міського господарства

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

На тему:

**Розробка концепції рекреаційного центру в Саксонії (Німеччина)**

**Антоненко Юлія Валентинівна**

**(прізвище, ім'я по батькові студента повністю)**

Київ 2024 р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет урбаністики та просторового планування  
Кафедра міського господарства

ЗАТВЕРДЖУЮ  
Завідувачка кафедри  
Апостолова-Сосса Л.О.  
„\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2024 року

**ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА  
ДО КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

На тему:  
**Розробка концепції рекреаційного центру в Саксонії (Німеччина)**

Виконала студентка групи зМБГ м-23

**Антоненко Юлія Валентинівна**

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Спеціальність: 192 Будівництво та цивільна інженерія

Спеціалізація: Міське будівництво та господарство

Керівник **Мамедов Алірза Махмуд огли**

(прізвище та ініціали)

**кандидат технічних наук, доцент**

(вчене звання, науковий ступінь)

Київ 2024

					Лист
					2
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: урбаністики та просторового планування

Кафедра: міського господарства

Освітній рівень: магістр за ОПП/ОНП

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»

Спеціалізація: «Міське будівництво та господарство»

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

Декан факультету

Мамедов А.М.

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 року

**З А В Д А Н Н Я  
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ  
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТРА**

**Антоненко Юлія Валентинівна**

(прізвище, ім'я та по батькові студента)

1. Тема роботи: «**Розробка концепції рекреаційного центру в Саксонії (Німеччина)**»

затверджена наказом ректора КНУБА № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 року

2. Керівник роботи

**Мамедов Алірза Махмуд огли**, кандидат технічних наук, доцент

(прізвище, ім'я та по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

3. Строк подання студентом роботи до захисту \_\_\_\_\_

4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Вступ

Розділ 1. Аналіз сучасного стану рекреаційної та оздоровчої індустрії Європи та її вплив на демографічні, економічні і соціальні виклики

Розділ 2. Обґрунтування необхідності створення рекреаційного центру в Саксонії

Розділ 3. Просторовий аналіз регіону та вибір локації

Розділ 4. Концепція та попередні фінансові показники рекреаційного центру у Саксонії

Розділ 5. Планування та етапи реалізації проекту

**Висновки та рекомендації**

Список використаних джерел

					Лист
					3
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата	

5. Графічний матеріал
6. Календарний план виконання роботи:
- а) наукова частина
- б) практична частина

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	
Розділ 1. Аналіз сучасного стану рекреаційної та оздоровчої індустрії Європи та її вплив на демографічні, економічні і соціальні виклики	
Розділ 2. Обґрунтування необхідності створення рекреаційного центру в Саксонії	
Розділ 3. Просторовий аналіз регіону та вибір локації	
Розділ 4. Концепція та попередні фінансові показники рекреаційного центру у Саксонії	
Розділ 5. Планування та етапи реалізації проекту	
<b>Висновки та рекомендації</b>	
Остаточне оформлення роботи	
Направлення роботи на рецензування, перевірку на плагіат	
Попередній захист роботи на кафедрі	

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		дата	підпис
Розділ 1			
Розділ 2			
Розділ 3			
Розділ 4			
Розділ 5			
	Список використаних джерел		

8. Дата видачі завдання \_\_\_\_\_

Зав. кафедри

(підпис)

Апостолова-Сосса Л.О.

(прізвище та ініціали)

Керівник

(підпис)

Мамедов Алірза Махмуд огли

(прізвище та ініціали)

Студентка

(підпис)

Антоненко Ю.В.

(прізвище та ініціали)

						Лист
						4
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Зміст магістерської роботи

### Вступ

Актуальність проекту рекреаційного центру як відповіді на демографічну кризу та розвиток економіки регіону

Мета і завдання дослідження

Методи дослідження та аналізу

### 1. Аналіз сучасного стану рекреаційної та оздоровчої індустрії Європи та її вплив на демографічні, економічні і соціальні виклики

1.1 Історія розвитку та сучасні тенденції в європейській рекреаційній індустрії

1.2 Розвиток рекреаційної індустрії в Західній та Східній Німеччині: порівняльний аналіз

1.3 Рекреаційна індустрія як інструмент вирішення демографічних викликів. Реальні приклади успішної інтеграції рекреаційної індустрії

### 2. Обґрунтування необхідності створення рекреаційного центру в Саксонії

2.1 Унікальні особливості регіону Саксонія та його потенціал у вирішенні демографічних викликів

2.2 Аналіз туристичного та економічного потенціалу Саксонії

2.3 Попит на оздоровчі та рекреаційні послуги: перспективи залучення цільової аудиторії

2.4 Методологія та результати різноманітних досліджень, як обґрунтування необхідності проекту

### 3. Просторовий аналіз регіону та вибір локації

3.1 Загальний огляд просторового планування в Німеччині

3.2 Державний план розвитку (LEP 2013)

3.3 Smart Cities: Розумні рішення для мобільності, участі та сталого розвитку

3.4 Оцінка просторових ресурсів для реалізації рекреаційного центру

3.5 Інтеграція рекреаційного центру в план розвитку містобудування федеральної землі Саксонія

### 4. Концепція та попередні фінансові показники рекреаційного центру у Саксонії

4.1 Ідея, мета та цілі проекту, одно сторінковий план розвитку рекреаційного центру в Саксонії

4.2 Детальний зонінг рекреаційного центру у Саксонії із врахуванням технічних, адміністративних та службових зон

4.3 Трансформація території через інновації, урбаністичні стратегії та активізацію спільнот

					Лист
					5
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

4.4 Оцінка капіталовкладень, прогнозований дохід та строки окупності

## **5. Планування та етапи реалізації проекту**

### **5.1. Вибір ділянки: стратегічні критерії та інтеграція в регіональне планування**

5.1.1 Географічні та соціально-економічні критерії: аналіз природних ресурсів, транспортної доступності та туристичних потоків

5.1.2 Законодавчі вимоги: узгодження з BauGB та екологічними нормами регіону

5.1.3 Взаємодія з місцевими громадами та владою: отримання дозволів, оцінка соціального впливу

5.1.4 Порівняння та вибір оптимальної локації: SWOT-аналіз і рекомендації

### **5.2. Підготовчий етап: формування бази для проекту (6-12 місяців)**

5.2.1 Техніко-економічне обґрунтування: визначення ключових економічних показників

5.2.2 Створення генерального плану: екологічна та інженерна стратегія

5.2.3 Команда проекту: формування міждисциплінарної команди архітекторів, інженерів, фінансистів

5.2.4 Дозвільна документація: узгодження з регіональними планами та отримання ліцензій

5.2.5 Фінансова модель: залучення інвестицій, грантів та оптимізація витрат

### **5.3 Початкове будівництво та інфраструктура (12-18 місяців)**

5.3.1 Спорудження основної інфраструктури: комунікації, дороги, паркінги

5.3.2 Створення першої черги комплексу: загальнодоступний парк, технічні приміщення

5.3.3 Ландшафтні роботи: озеленення, створення рекреаційних зон

5.3.4 Впровадження екологічних рішень: зелена інфраструктура, системи збереження ресурсів

### **5.4 Запуск першої черги та масштабування проекту (18-36 місяців)**

5.4.1 Тестування та сертифікація: перевірка систем, сертифікація екологічності

5.4.2 Маркетингова стратегія: залучення відвідувачів, співпраця з туроператорами

5.4.3 Розширення комплексу: будівництво дитячих зон, преміум-зон, додаткових басейнів

5.4.4 Інтеграція освітньої та культурної інфраструктури: лекційні зали, інтерактивні програми

						Лист
						6
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## **5.5 Завершення проекту та інтеграція в регіональну інфраструктуру (36-48 місяців)**

5.5.1 Готельна інфраструктура: будівництво резиденцій і готелів

5.5.2 Сезонні пропозиції: зимові та літні активності

5.5.3 Завершення гастрономічної інфраструктури: відкриття тематичних ресторанів і кафе

5.5.4 Офіційна презентація комплексу: запуск третьої черги, заходи для партнерів

## **5.6 Постпроектний розвиток та моніторинг ефективності**

5.6.1 Система моніторингу: оцінка відвідуваності, фінансових результатів

5.6.2 Подальше розширення послуг: впровадження інноваційних рішень і нових атракціонів

5.6.3 Сталий розвиток: підтримка екологічного балансу та соціальна відповідальність

## **Висновки та рекомендації**

Висновки щодо основних результатів дослідження

Рекомендації для інвесторів та місцевої влади для реалізації проекту

Подальші напрямки інтеграції проекту у регіональну та національну стратегії

Загальні висновки магістерської роботи

## **Список використаних джерел та літератури**

						Лист
						7
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Вступ

**Актуальність проекту рекреаційного центру як відповіді на демографічну кризу та розвиток економіки регіону**

### Демографічні виклики Саксонії: тенденції та прогнози

Саксонія, одна з федеральних земель Німеччини, стикається з масштабною демографічною кризою. Згідно з даними *Statistisches Landesamt Sachsen*, з 1990 по 2022 рік чисельність населення регіону зменшилася на **14%** (що становить понад **700000 осіб**), а до 2050 року прогнозується подальше скорочення ще на **8%** (Малюнок 1: *Bevölkerung nach Bundesländern aktuell / Населення за федеральними землями актуальне, 2022*).

Серед ключових причин демографічного спаду:

1. **Міграція молоді** до економічно розвинених західних регіонів, таких як Баварія та Баден-Вюртемберг, де спостерігається стабільне зростання населення на **+17%** та **+15%** відповідно.
2. **Старіння населення**: частка осіб віком 65+ років у Саксонії вже перевищила **28%**, і цей показник продовжує зростати (Малюнок 3: *Bevölkerung-Altersstruktur-Sachsen / Населення - вікова структура – Саксонія*)
3. **Втрата природного приросту**, коли рівень смертності стабільно перевищує народжуваність.

Карта *Bevölkerungsentwicklung 2021–2045* (Малюнок 2: *Bevölkerung nach Bundesländern zukunft / Населення за федеральними землями майбутнє*) яскраво ілюструє негативні демографічні прогнози для східної Німеччини, зокрема для Саксонії, де в окремих районах очікується зниження чисельності населення на **9–25%**. Водночас у західних регіонах країни зростання населення є стабільним або помірним.

### Економічні наслідки демографічної кризи

Демографічний спад значно посилює економічні виклики регіону:

- **Скорочення робочої сили** у ключових галузях, таких як промисловість, туризм і послуги.
- **Зниження податкових надходжень**, що обмежує можливості для розвитку інфраструктури.

					Лист
					8
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Стагнація інвестицій**, оскільки відсутність молодих спеціалістів і активної економічної бази знижує конкурентоспроможність регіону.

## Рекреаційний центр як стратегічне рішення

Створення рекреаційного центру є **інноваційною відповіддю** на демографічні та економічні виклики Саксонії. Туристично-рекреаційна індустрія має величезний потенціал для створення робочих місць, залучення інвестицій та підвищення якості життя місцевого населення.

### Переваги проекту для регіону:

- Економічне відродження:**
  - **500+ робочих місць** у перші роки реалізації.
  - **Орієнтовно 2 млн євро щорічних податкових надходжень**
  - Підтримка місцевого бізнесу: готельна справа, транспорт, гастрономія, ремесла.
- Соціальний вплив:**
  - Залучення **молоді та фахівців** через створення нових можливостей для роботи та дозвілля.
  - Покращення **якості життя** завдяки wellness-програмам і культурно-оздоровчим послугам.
- Сталий розвиток:**
  - Використання **екологічних технологій**: відновлювані джерела енергії, мінімізація ресурсоспоживання.
  - Підтримка **екологічного туризму**, що відповідає цілям ООН зі сталого розвитку (SDGs).

### Туристичний та природний потенціал Саксонії

Регіон Саксонія володіє унікальними природними та культурними ресурсами, які можуть стати магнітом для туристів. Наприклад:

- **Національний парк "Саксонська Швейцарія"** вже приваблює понад **1,7 мільйона відвідувачів щорічно**, але цей потенціал використовується не повною мірою.
- **Низька щільність населення** (Малюнок 4, *Bevölkerungsdichte / Щільність населення, 2022*) у багатьох районах регіону відкриває можливості для створення **екологічно чистих туристичних локацій** з мінімальним впливом на довкілля.

### Висновок

						Лист
						9
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Проект рекреаційного центру в Саксонії є стратегічно важливим для подолання демографічної кризи та стимулювання економічного розвитку. Він створить нові робочі місця, підвищить інвестиційну привабливість регіону та покращить якість життя місцевого населення, крім цього буде катализатором покращення привабливості регіону в цілому. **Карти демографічної динаміки та густоти населення** підтверджують нагальну потребу у впровадженні таких проектів, які здатні змінити ситуацію в регіоні. Рекреаційний центр стане прикладом **сталого розвитку** та інноваційного підходу до розв'язання регіональних викликів, перетворюючи Саксонію на привабливий центр для туризму та інвестицій.

## **Мета і завдання дослідження**

### **Мета дослідження**

Метою даної магістерської роботи є обґрунтування доцільності створення рекреаційного центру в Саксонії, який інтегрує сучасні велнес- та оздоровчі практики, відповідає світовим тенденціям сталого розвитку та враховує стратегічні цілі регіонального розвитку, визначені у "Плані розвитку Саксонії 2013". Особливий акцент робиться на його відповідності принципам містобудування та урбаністики.

Проект покликаний сприяти вирішенню соціально-економічних викликів регіону, таких як демографічна криза, недостатній розвиток туристичної інфраструктури, економічна нерівність. Він також спрямований на створення інноваційного простору, що поєднує оздоровчі послуги, екологічно чисті технології та сучасні підходи до інтеграції міського простору. Значна увага приділяється впровадженню інклюзивних програм для різних соціальних і вікових груп, інтеграції локальних культурних традицій та підвищенню якості життя.

### **Завдання дослідження**

Для досягнення зазначеної мети необхідно вирішити такі завдання:

- 1. Аналіз регіональних планів розвитку.** Провести аналіз "Державного плану розвитку Саксонії від 2013" та інших регіональних стратегічних документів для визначення пріоритетів, які повинні бути враховані в концепції рекреаційного центру.
- 2. Дослідження ринку та територіального контексту.** Оцінити сучасний стан рекреаційної індустрії в Саксонії, включаючи тенденції попиту та пропозиції, бар'єри розвитку, перспективи зростання, а також особливості територіального розташування об'єкту.

						Лист
						10
Лист	№ докум.	Підпис	Дата			

3. **Міжнародний порівняльний аналіз.** Вивчити успішні приклади рекреаційних проектів у Європі (зокрема, в контексті інтеграції у міський простір), з метою адаптації інноваційних практик і технологій до умов Саксонії.
4. **Розробка концепції з акцентом на містобудування.** Створити концепцію проекту, що включає функціональні зони (оздоровчі, спортивні, рекреаційні, культурні), узгоджену з принципами сталого розвитку, регіональними особливостями та соціальними потребами.
5. **Оцінка економічного та соціального впливу.** Проаналізувати можливості проекту щодо створення робочих місць, залучення інвестицій, підвищення туристичної привабливості регіону, розвитку соціальної інфраструктури та сприяння вирішенню демографічних викликів.
6. **Інтеграція екологічних аспектів.** Розробити екологічно орієнтовану концепцію, що враховує раціональне використання природних ресурсів, мінімізацію впливу на довкілля та використання відновлюваних джерел енергії.
7. **Розробка рекомендацій для регіональної політики.** Підготувати стратегічні рекомендації для місцевих органів влади, інвесторів та бізнес-спільноти з урахуванням фінансової доцільності, можливостей інтеграції проекту в урбаністичний розвиток регіону та ризиків реалізації.

Ці завдання забезпечують комплексний підхід до дослідження, поєднуючи аналіз містобудівних, соціальних, економічних та екологічних факторів для створення проекту, що відповідає актуальним викликам регіону та принципам сучасного урбаністичного планування.

### Методи дослідження та аналізу

Для досягнення поставленої мети і вирішення завдань дослідження застосовано міждисциплінарний підхід, який інтегрує як кількісні, так і якісні методи аналізу. Особливу увагу приділено аналізу міського планування та розвитку територій, що є ключовим напрямом факультету містобудування та урбаністики.

#### 1. Аналіз вторинних даних

- **Джерела:** офіційні документи (зокрема, Landesentwicklungsplan Sachsen), статистичні дані з Statistikportal, регіональні плани розвитку, публікації з урбаністики та містобудування.
- **Мета:** оцінка соціально-економічних, демографічних та екологічних аспектів розвитку регіону, а також відповідності проекту стратегічним цілям розвитку Саксонії.

									Лист
									11
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

- **Результат:** визначення ключових показників для подальшого формування концепції проекту.

## 2. Аналіз міського планування

- **Джерела:** місцеві плани розвитку територій, законодавчі акти та екологічні регламенти (зокрема, BauGB та регіональні нормативи).
- **Мета:** вивчення відповідності проекту загальній стратегії просторового розвитку регіону, інтеграція концепції у міський ландшафт.
- **Результат:** обґрунтування вибору місця реалізації проекту з урахуванням урбаністичних і соціальних викликів.

## 3. Геопросторовий аналіз

- **Інструменти:** використання даних із Verwaltungsatlas Sachsen для аналізу територіальної доступності, транспортної інфраструктури та природних ресурсів.
- **Мета:** оцінка впливу географічного положення на функціональність та привабливість проекту.
- **Результат:** ідентифікація стратегічних переваг і ризиків, пов'язаних із вибраною локацією.

## 4. Кейс-метод

- **Об'єкт аналізу:** успішні міжнародні рекреаційні та урбаністичні проекти в Німеччині, Австрії, Швейцарії.
- **Мета:** дослідження інтеграції рекреаційних об'єктів у міський контекст, екологічні інновації та соціальні ефекти.
- **Результат:** адаптація найкращих практик до специфіки Саксонії з урахуванням її урбаністичних потреб.

## 5. Соціологічні дослідження

- **Методи:** анкетування та фокус-групи серед місцевого населення, туристів, а також професіоналів у галузі урбаністики.
- **Мета:** з'ясування потреб, очікувань і сприйняття проекту різними соціальними групами.
- **Результат:** створення користувачко-орієнтованої концепції рекреаційного центру.

						Лист
						12
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 6. Економічний аналіз

- **Інструменти:** фінансове моделювання (NPV, IRR, Payback Period), аналіз економічного ефекту на регіон.
- **Мета:** оцінка інвестиційної привабливості та довгострокових переваг проекту.
- **Результат:** підготовка фінансового обґрунтування для потенційних інвесторів та органів влади.

## 7. SWOT-аналіз

- **Мета:** виявлення сильних і слабких сторін проекту, а також зовнішніх можливостей і загроз.
- **Результат:** розробка стратегії мінімізації ризиків і максимізації потенційних вигод.

## 8. Метод прогнозування

- **Джерела:** аналіз демографічних прогнозів, статистики туризму, трендів у велнес-індустрії.
- **Мета:** оцінка можливих сценаріїв розвитку проекту на коротко- та довгострокову перспективу.
- **Результат:** формування прогнозів щодо попиту на послуги рекреаційного центру.

## 9. Порівняльний аналіз

- **Об'єкт:** рекреаційна інфраструктура Західної та Східної Німеччини.
- **Мета:** визначення ключових регіональних відмінностей, що впливають на успіх проекту.
- **Результат:** врахування специфіки регіону Саксонія у розробці концепції.

## Очікувані результати

Застосування вищезазначених методів дозволило:

- отримати повну картину потреб регіону та потенційної аудиторії;
- забезпечити інтеграцію проекту у стратегії містобудівного розвитку Саксонії;
- сформувані реалістичні фінансові та соціальні прогнози для проекту;
- створити базу для попереднього узгодження проекту з місцевою владою, інвесторами та банками;

						Лист
						13
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- розробити стратегічну концепцію, яка відповідає принципам сталого розвитку та урбаністичним викликам регіону.

						Лист
						14
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Розділ 1. Аналіз сучасного стану рекреаційної та оздоровчої індустрії у Німеччині

### 1.1. Історія розвитку та сучасні тенденції в європейській рекреаційній індустрії

Рекреаційна індустрія в Європі має багатий історичний контекст, який охоплює століття практик догляду за здоров'ям, відновлення та відпочинку. Вона еволюціонувала від лікувальних курортів і природних джерел до сучасних рекреаційних центрів, які інтегрують інновації, екологічні практики та індивідуалізовані послуги для різних груп населення.

#### Історичний контекст

1. **Давні часи та античність.** Основи європейської рекреаційної індустрії були закладені в античні часи. Римські терми, як-от терми Каракалли у Римі, стали першими центрами здоров'я, які об'єднували водолікування, соціальну взаємодію та спорт. Концепція використання природних ресурсів для оздоровлення поширилась на інші частини Європи.



Фото. Терми Каракалли у Римі

2. **Середньовіччя.** У середньовіччі монастирі стали ключовими осередками оздоровлення. Ченці використовували трави, природні води та терапевтичні методи, що лягли в основу традиційних європейських лікувальних практик. Наприклад, монастирські сади були джерелом

					Лист
					15
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

лікарських трав, які активно застосовували для відновлення фізичного та ментального здоров'я.

3. **Ренесанс і розвиток курортів.** У XV-XVII століттях починається активний розвиток курортних містечок, таких як Баден-Баден у Німеччині, Карлові Вари у Чехії та Бат у Великій Британії. Вони залучали аристократію та заможні верстви населення, які прагнули не лише лікування, але й відпочинку в ексклюзивних умовах. Ці курорти також стали осередками культурного життя, поєднуючи театри, бали та лікувальні процедури.

4. **Індустріальна революція та модернізація.** З розвитком індустріалізації у XIX столітті зростає попит на відновлення після важкої праці. Виникають нові формати відпочинку, такі як санаторії, що поєднували медичний догляд із природними ресурсами. Одним із ключових напрямків стало використання мінеральних джерел і грязелікування, які поширилися у Центральній та Східній Європі.

5. **XX століття: масовий туризм і технологічний розвиток.** Після Другої світової війни розвиток транспорту, економічне зростання та підвищення рівня доходів населення зробили рекреаційні послуги доступнішими. З'являються сучасні спа-центри, фітнес-комплекси та лікувальні курорти, орієнтовані на середній клас.

## Сучасні тенденції

Сьогодні рекреаційна індустрія Європи адаптується до викликів глобалізації, зміни потреб споживачів та технологічного прогресу. Основні тенденції включають:

1. **Інтеграція інновацій і технологій.** Рекреаційні центри активно впроваджують цифрові технології, такі як мобільні додатки для персоналізованого моніторингу здоров'я, віртуальна реальність для релаксаційних програм і сенсорні кабінети для стрес-менеджменту. Наприклад, у Швейцарії **Grand Resort Bad Ragaz** пропонує інноваційні програми відновлення на основі даних медичного аналізу.

2. **Фокус на психічному здоров'ї.** Психічне здоров'я стало однією з головних складових рекреаційних послуг. У сучасних центрах пропонують програми mindfulness, йогу, медитацію та групові психологічні сесії. Це відповідає зростаючому попиту на стрес-менеджмент серед молодих професіоналів та літніх клієнтів.

3. **Сталий розвиток і екологічна відповідальність.** Європейська рекреаційна індустрія активно впроваджує екологічні ініціативи, такі як будівництво енергоефективних центрів, використання природних матеріалів і зниження вуглецевих викидів. Наприклад, **Aqua Dome в Австрії** функціонує з використанням геотермальної енергії.

						Лист
						16
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



Фото. Aqua Dome (Австрія)

4. **Регіональна автентичність.** Інтеграція місцевих культурних традицій і продуктів стала важливим аспектом для туристів, які шукають унікальні враження. Наприклад, у Фінляндії популярні програми, що включають традиційні сауни та крижане купання.

5. **Адаптація до нових груп споживачів** Сучасні рекреаційні центри орієнтовані на різноманітні цільові аудиторії: сім'ї з дітьми, молодь, літніх людей та осіб із особливими потребами. Це стимулює появу інноваційних рішень, таких як інтерактивні дитячі зони, спеціалізовані програми активного старіння та інклюзивні послуги.

6. **Поєднання відпочинку та роботи.** Пандемія COVID-19 змінила уявлення про роботу і відпочинок. У багатьох рекреаційних центрах з'явилися **простори для віддаленої роботи**, які поєднуються з оздоровчими програмами.

Історія європейської рекреаційної індустрії демонструє, як традиції догляду за здоров'ям трансформуються відповідно до сучасних викликів. Інтеграція інновацій, акцент на сталому розвитку та орієнтація на психічне здоров'я формують сучасний вектор її розвитку.

Цей аналіз історичного розвитку та сучасних тенденцій створює основу для визначення ключових стратегій у формуванні концепції рекреаційного центру в Саксонії. Індустрія, що адаптується до сучасних вимог, пропонує безліч можливостей для реалізації проекту, який стане відповіддю на соціальні та економічні виклики регіону.

## 1.2. Розвиток рекреаційної індустрії в Західній та Східній Німеччині: порівняльний аналіз

Рекреаційна індустрія Німеччини є однією з найпотужніших у Європі, проте її розвиток має суттєві регіональні відмінності. Західна частина країни демонструє стабільну динаміку, зумовлену історичними, економічними та соціальними чинниками, тоді як Східна Німеччина, зокрема Саксонія, стикається з низкою викликів, але має значний потенціал для зростання. Порівняльний аналіз дозволяє зрозуміти ці відмінності та визначити можливості для розвитку рекреаційної індустрії у східних регіонах.

### Історичний контекст

1. **Західна Німеччина.** Історія рекреаційної індустрії у Західній Німеччині бере свій початок із середньовічних курортів, які стали осередками соціального життя. Міста, такі як Баден-Баден і Вісбаден, славляться своїми термальними джерелами, які привертали увагу заможних споживачів. У післявоєнний період економічне відновлення дозволило західним регіонам інвестувати у розвиток сучасної інфраструктури для рекреації та відпочинку.



**Малюнок.** Розподіл Німеччини. «Після закінчення Другої світової війни Німеччину було розділено союзниками на чотири окупаційні зони. У 1949 році на її території постали дві держави: Федеративна Республіка Німеччина під впливом західних країн та Німецька Демократична Республіка, контрольована Радянським Союзом. Лише у 1990 році відбулося

					Лист
					18
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

возз'єднання країни. Сорок років соціалістичного правління в НДР суттєво вплинули на німецьке суспільство. При цьому Німеччина, як жодна інша держава, усвідомлює: непропрацьоване минуле може стати основою для нових викликів та завдань»

**2. Східна Німеччина.** Розвиток рекреаційної індустрії у Східній Німеччині, включно з Саксонією, стримувався протягом десятиліть через економічну ізоляцію та обмеження в інвестиціях. Після об'єднання країни регіон почав активно розвивати туристичну інфраструктуру, проте значні відмінності в рівні розвитку між західними та східними регіонами залишаються до сьогодні.

### Економічна спроможність та інвестиції

**1. Західна Німеччина.** Стабільна економіка західних регіонів дозволяє залучати значні інвестиції у рекреаційні об'єкти. Велика кількість бізнес-курортів, преміальних спа-центрів і культурних локацій підтримує високу туристичну активність. Наприклад, регіон Баден-Вюртемберг щорічно отримує близько **20 мільярдів євро доходів від туризму.**

**2. Східна Німеччина.** Інвестиції в рекреаційну інфраструктуру східних регіонів зростають, проте залишаються меншими за західні аналоги. Саксонія приваблює увагу завдяки природним ландшафтам і культурним пам'яткам, проте необхідність модернізації інфраструктури обмежує її конкурентоспроможність.

### Порівняльний аналіз економічних та корпоративних показників в основних галузях

У таблиці нижче наведено ключові показники найбільших компаній Німеччини зі штаб-квартирами у західній та східній частинах країни. Вони демонструють суттєву нерівномірність у розвитку корпоративної та економічної інфраструктури:

Регіон	Штаб-квартири компаній	Галузі	Основні компанії	Дохід (млрд. дол. США)	Вартість (млрд. дол. США)
Західна Німеччина	Мюнхен, Штутгарт, Бонн, Франкфурт, Гамбург	Автомобільна, страхування, технології	Volkswagen, BMW, Mercedes-Benz, Allianz, Siemens, SAP, Audi, Continental, Robert Bosch	348.6 (Volkswagen)	244.7 (SAP)
				168.3 (BMW)	77.1 (Mercedes-Benz)
Східна Німеччина	Берлін, Лейпциг, Дрезден	Транспорт, державні послуги	Deutsche Bahn, Delivery Hero	53.2 (Deutsche Bahn)	9.8 (Delivery Hero)

Як видно з таблиці, більшість компаній із найвищими показниками доходу та ринкової вартості зосереджені у **західній частині Німеччини**. Штаб-квартири провідних світових корпорацій, таких як **Volkswagen, BMW, Mercedes-Benz, Siemens** та **SAP**, розташовані в економічно розвинених містах, як-от Мюнхен, Штутгарт і Франкфурт.

Західна Німеччина, завдяки стратегічному підходу до економічного відновлення після Другої світової війни, залучила значні інвестиції. Це сприяло формуванню потужної корпоративної бази, розвитку технологічних інновацій та стабільній економіці, що, своєю чергою, призвело до підвищення рівня життя населення.

Натомість **східна частина Німеччини** після об'єднання країни продовжує боротися з економічними викликами. У регіоні переважають галузі, пов'язані з транспортом та державними послугами. Найбільшими компаніями є **Deutsche Bahn** і **Delivery Hero**, які демонструють значно нижчі показники доходу та ринкової вартості порівняно з західнонімецькими корпораціями.

Це підкреслює необхідність стратегічного розвитку східної Німеччини, зокрема через інвестиції у рекреаційну інфраструктуру, що здатна стимулювати регіональний розвиток, залучати молодь і покращувати якість життя місцевого населення, що в однозначно призведе до інвестицій в інших галузях.

### Соціокультурні особливості

1. **Західна Німеччина.** Рекреаційна культура західних регіонів вкоренилася у повсякденному житті. Високий рівень доходів дозволяє мешканцям регулярно відвідувати спа-центри, фітнес-клуби та культурні заходи. Великий попит спостерігається на індивідуалізовані послуги, такі як wellness-програми та профілактичні медичні курси.
2. **Східна Німеччина.** Східні регіони демонструють поступове зростання інтересу до рекреаційних послуг, особливо серед молоді. Тут зростає попит на активні види відпочинку, такі як спортивні тури, піші прогулянки у природних парках і бюджетні wellness-програми, що орієнтовані на місцевих мешканців.

### Інфраструктура та доступність послуг

1. **Західна Німеччина.** Розвинена інфраструктура із сучасними рекреаційними комплексами дозволяє задовольнити широкий спектр

					Лист
					20
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

потреб. Наприклад, **Caracalla Therme** у **Баден-Бадені** пропонує послуги світового рівня, включаючи термальні басейни, сауни та медичні програми.



Фото. Caracalla Therme (Баден-Баден, Німеччина)

2. **Східна Німеччина.** У Східній Німеччині спостерігається зростання кількості малих і середніх рекреаційних об'єктів, які спеціалізуються на інноваційних та доступних послугах. Наприклад, у Саксонії популярністю користуються програми для піших турів у Саксонській Швейцарії, які поєднують природу та здоровий спосіб життя.

### **Адаптація до сучасних тенденцій**

1. **Західна Німеччина.** Сучасні технології активно інтегруються у рекреаційні послуги. Програми моніторингу здоров'я, мобільні додатки для управління послугами та інноваційні wellness-програми дозволяють підвищувати якість обслуговування.

2. **Східна Німеччина.** У східних регіонах адаптація до сучасних трендів відбувається повільніше, але із зростаючим фокусом на локальні спільноти. Безкоштовні спортивні заходи у парках та акції для популяризації здорового способу життя сприяють розвитку попиту.

Розвиток рекреаційної індустрії в Західній та Східній Німеччині демонструє суттєві відмінності, зумовлені історичними, економічними та соціальними чинниками. Західна Німеччина вирізняється високим рівнем інвестицій та інфраструктури, тоді як східні регіони, включаючи Саксонію, пропонують поки що тільки можливості для створення рекреаційних послуг.

					Лист
					21
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Цей аналіз підкреслює важливість інтеграції сучасних технологій, локальних особливостей та стратегічних інвестицій для подолання розриву між регіонами. Він також створює основу для подальшого обґрунтування необхідності створення рекреаційного центру в Саксонії, який стане відповіддю на соціально-економічні виклики та сприятиме сталому розвитку регіону.

### **1.3 Рекреаційна індустрія як інструмент вирішення демографічних викликів. Реальні приклади успішної інтеграції рекреаційної індустрії**

Розвиток рекреаційної індустрії є унікальною можливістю для комплексного вирішення демографічних викликів. Це пояснюється мультиплікативним ефектом галузі, що позитивно впливає на різні аспекти життя регіону.

#### **1. Створення нових робочих місць:**

- Кожен рекреаційний об'єкт генерує робочі місця, як на етапі будівництва, так і під час його експлуатації.
- За даними UNWTO, на кожні 10 робочих місць у туристичній індустрії створюються додаткові 26 робочих місць у суміжних галузях.

#### **2. Залучення молоді:**

- Інфраструктурні проекти з елементами рекреації створюють привабливі умови для проживання, роботи та відпочинку.
- Молодь прагне до життя в регіонах із розвиненою інфраструктурою, сучасними робочими місцями та доступом до якісних послуг.

#### **3. Зменшення соціального розшарування:**

- Доступність послуг рекреаційної індустрії для різних категорій населення сприяє підвищенню якості життя та зменшенню нерівності.
- Рекреаційні центри з інклюзивними програмами дозволяють інтегрувати соціально вразливі групи.

#### **4. Підвищення народжуваності через комфортне середовище:**

- Покращення умов проживання та дозвілля може позитивно вплинути на бажання створювати сім'ї та народжувати дітей.
- Зростання якості життя та доступ до інфраструктури знижують міграційні настрої серед молоді.

### **Реальні приклади успішної інтеграції рекреаційної індустрії**

#### **Тіроль, Австрія**

- Рекреаційні центри з wellness-інфраструктурою залучають понад 3 мільйони туристів щорічно, що створює стабільні умови для розвитку місцевої економіки.

- Завдяки рекреаційній індустрії регіон утримує молодь через створення нових робочих місць у сфері обслуговування, туризму та спорту.
- Тіроль є прикладом балансу між збереженням природного середовища та економічним розвитком.

### **Тосканська термальна зона, Італія**

- Термальні курорти, такі як Сатурнія і Монте-Катіні-Терме, сприяли зростанню кількості жителів у регіоні на 12% за останнє десятиліття.
- Розвиток туристичної інфраструктури, включаючи готелі, ресторани та культурні заходи, значно покращив економічну ситуацію регіону.
- Велнес-індустрія стала основним драйвером економіки Тоскани, залучаючи туристів з усього світу.

### **Лаго ді Гарда, Італія. Проект: Створення wellness-комплексів навколо мальовничого озера Гарда.**

- **Передумови:** Регіон страждав від міграції молоді та сезонної залежності від агротуризму.
- **Рішення:** Розвиток велнес-індустрії, включаючи wellness-готелі, spa-комплекси з видом на озеро, екологічні програми.
- **Результати:**
  - Кількість туристів зросла на 35% за 5 років (2015–2020 роки).
  - Середній дохід місцевого населення збільшився на 15%.
  - Створено понад 1,500 робочих місць у сфері туризму.
  - Зростання місцевого бюджету на 20% завдяки туристичному збору.

### **Альпбах, Австрія. Проект: Рекреаційний центр для wellness-відпочинку у поєднанні з гірськими ландшафтами.**

- **Передумови:** Село з 2,500 жителями страждало від відтоку молоді через відсутність роботи.
- **Рішення:** Інтеграція wellness-інфраструктури в існуючу туристичну мережу, включаючи spa-готелі, програми йоги на відкритому повітрі та термальні купелі.
- **Результати:**
  - Туристичний потік зріс на 40% за перші три роки.
  - Кількість місцевих жителів збільшилася на 8% завдяки новим робочим місцям.
  - Оборот туристичної галузі села досяг 20 мільйонів євро на рік.

**Бад-Блумау, Австрія. Проект: Створення термального курорту Rogner Bad Blumau в екологічному стилі.**

- **Передумови:** Село Бад-Блумау було малопривабливим для інвестицій та туризму.
- **Рішення:** Побудова унікального термального комплексу з авторською архітектурою, що включає термальні басейни, органічне харчування та wellness-програми.
- **Результати:**
  - Кількість туристів перевищує 120,000 на рік.
  - Курорт генерує понад 8 мільйонів євро доходу щорічно.
  - 75% місцевого населення залучено до роботи у сфері туризму.
  - Відтік населення припинився, а молодь почала залишатися у регіоні.

**Вармінсько-Мазурське воєводство, Польща. Проект: Інтеграція spa-курортів у регіон із численними озерами та лісами.**

- **Передумови:** Регіон характеризувався низькою густиною населення, високим безробіттям і міграцією молоді.
- **Рішення:** Створення wellness-готелів, медичних spa-центрів, маршрутів для пішохідного та велосипедного туризму.
- **Результати:**
  - Туристичний потік зріс на 50% за 10 років.
  - Безробіття зменшилося з 15% до 7%.
  - Загальний дохід від туризму склав 1,2 мільярда євро за 2022 рік.

**Ла-Туке, Франція. Проект: Розвиток велнес-курорту на узбережжі Атлантики з акцентом на оздоровчі програми та релаксацію.**

- **Передумови:** Узбережжя мало обмежену сезонну відвідуваність через відсутність інфраструктури.
- **Рішення:** Побудова wellness-комплексу, що включає spa-центри, програми реабілітації та екологічні готелі.
- **Результати:**
  - Туристичний потік зріс на 60% за перші 7 років.
  - Доходи місцевого бюджету зросли на 25%.
  - 85% місцевих жителів зайняті в сфері туризму.

									Лист
									24
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

## **Успішний кейс Therme Erding, що став каталізатором соціально-економічних змін**

### **Загальна характеристика проекту Therme Erding**

Therme Erding, розташований у місті Ердинг неподалік Мюнхена, є найбільшим термальним комплексом у світі. Його історія розпочалася з відкриття термального джерела в 1983 році, яке стало основою для створення масштабного рекреаційного об'єкта. У 1999 році комплекс був відкритий і одразу здобув популярність завдяки поєднанню оздоровчих, розважальних і преміальних зон. Сьогодні площа комплексу складає 185,000 кв. м, а щорічна відвідуваність перевищує 1,9 мільйона осіб.

### **Етапи реалізації та інвестиційна стратегія**

#### **1. Відкриття та перший етап розвитку (1983-1999):**

- У 1983 році в місті Ердинг було виявлено термальне джерело.
- У 1999 році комплекс відкрився з початковими інвестиціями близько 100 млн євро. Основна інфраструктура включала термальні басейни та сауни.

#### **2. Масштабне розширення та модернізація (2007-2016):**

- У 2007 році зону Galaxy Erding розширено інтерактивними гірками, що збільшило привабливість комплексу для сімейного відпочинку.
- У 2014 році було відкрито хвильову зону Wellenbad, а в 2016 році — преміальний готель Victory Hotel.
- Інвестиції на цьому етапі перевищили 100 млн євро, які включали розширення готелю, басейну з хвилями та відкритих гірок.

#### **3. Новий етап: Придбання Therme Group (2024):**

- У 2024 році Therme Group придбала комплекс за 320 млн євро, демонструючи значне зростання вартості активу.
- Загальні інвестиції в розвиток та модернізацію комплексу з моменту його відкриття перевищили 200 млн євро.

### **Соціальні, економічні та демографічні зміни**

#### **Економічний вплив:**

- Щорічна відвідуваність комплексу перевищує 1,9 мільйона осіб, що сприяє стабільному туристичному потоку в регіоні.
- Створено понад 900 робочих місць у комплексі та близько 1,500 у суміжних галузях.
- Комплекс генерує понад 5 млн євро податкових надходжень щорічно, які спрямовуються на розвиток місцевої інфраструктури.

#### **Демографічний ефект:**

- Нові робочі місця залучають молодь до регіону, зменшуючи міграцію до великих міст.

						Лист
						25
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



стенд	Мешканці [8]	стенд	Мешканці [8]
1840 рік	33,656	1987 рік	89,190
1871 рік	41,186	1991 рік	97,048
1900 рік	46 900	1995 рік	104,509
1925 рік	51,158	2000 рік	115,939
1939 рік	54 360	2005 рік	123 094
1950 рік	73,189	2010 рік	127,011
1961 рік	72 699	2015 рік	133,747
1970 рік	78 975	2020 рік	138 891

**Малюнок.** Статистика перепису населення

Зростання населення може бути пов'язане з розвитком інфраструктури, економічними можливостями та покращенням якості життя в регіоні, що, в свою чергу, може бути частково зумовлено наявністю таких об'єктів, як Therme Erding.

#### **Соціальні ініціативи:**

- Проведення масштабних заходів, включаючи культурні фестивалі та спортивні змагання, що сприяють залученню громади.
- Співпраця з місцевими школами та університетами для навчання персоналу і підвищення кваліфікації працівників.

#### **Які стратегічні уроки демонструє цей об'єкт для нашого рекреаційного центру?**

1. **Поетапна реалізація:** Розвиток проекту повинен базуватися на стратегічному плануванні, яке включає поступове розширення інфраструктури для зменшення фінансових ризиків.
2. **Інвестиції у довгострокову вартість:** Порівняння між початковими інвестиціями (100 млн євро) та сьогоdnішньою вартістю комплексу (320 млн євро) підкреслює доцільність розумних капіталовкладень.
3. **Соціальна інтеграція:** Створення робочих місць, залучення місцевого населення та підтримка бізнесу підвищують соціальну значущість проекту.
4. **Туристична привабливість:** Впровадження сучасних технологій, розширення розважальних зон та проведення міжнародних заходів сприяють сталому розвитку регіону.

## **Висновки**

Кейс Therme Erding, як і інші приклади демонструють, як рекреаційні проекти можуть стати каталізаторами змін на регіональному рівні. Інтеграція стратегічного планування, соціальних ініціатив та сучасних технологій дозволяє створити об'єкти, що не лише відповідають економічним викликам, але й сприяють вирішенню демографічних проблем. Цей досвід може бути адаптований для реалізації проекту в Саксонії, щоб досягти максимальної ефективності та довготривалих результатів.

						Лист
						28
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Розділ 2. Обґрунтування необхідності створення рекреаційного центру в Саксонії

### 2.1 Унікальні особливості регіону Саксонія та його потенціал у вирішенні демографічних викликів

Саксонія, як один із провідних культурно-історичних регіонів Східної Німеччини, має значний потенціал для вирішення сучасних демографічних викликів. Попри складну історію після об'єднання Німеччини, регіон демонструє поступове економічне зростання та активну інтеграцію в загальноєвропейські процеси. Унікальні природні, культурні та соціально-економічні особливості Саксонії створюють передумови для розвитку проектів, спрямованих на подолання демографічної кризи.

#### Природні та культурні ресурси



Фото. Саксонська Швейцарія, Німеччина

**Природна спадщина.** Саксонія славиться своїми унікальними природними ландшафтами, такими як Саксонська Швейцарія з її мальовничими скелями, національними парками та заповідниками. Ці території приваблюють любителів активного відпочинку та екотуризму, що створює можливості для розвитку рекреаційної індустрії. Водночас природа Саксонії може стати основою для створення інноваційного рекреаційного центру, орієнтованого на відновлення фізичного та психічного здоров'я.

**Культурна спадщина.** Історичні міста, такі як Дрезден і Лейпциг, є осередками культури, мистецтва та науки. Вони приваблюють як місцевих, так і міжнародних туристів. Наприклад, Дрезден відомий своєю

						Лист
						29
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

архітектурою бароко, а Лейпциг — музичними традиціями та університетами. Інтеграція цих культурних багатств у концепцію рекреаційного центру може підвищити його привабливість.



Фото. Дрезден, Німеччина

## 2.2. Аналіз туристичного та економічного потенціалу Саксонії

### Туристичний потенціал

Саксонія, як федеральна земля, має унікальні ресурси, що можуть бути використані для розвитку туристичної індустрії. Завдяки історичним містам, культурним подіям та природним ландшафтам, регіон пропонує широкий спектр туристичних продуктів. Водночас, у порівнянні з більш популярними землями, такими як Баварія чи Баден-Вюртемберг, Саксонія стикається з викликами в конкуренції за туристичні потоки.

### Основні показники туристичної галузі

#### 1. Кількість відвідувачів:

- Згідно з даними [Statistikportal](#), кількість ночівель у Саксонії у 2023 році становила близько 20 мільйонів. Цей показник значно поступається Баварії (понад 100 мільйонів ночівель за той самий період).
- Більшість відвідувачів у Саксонії є внутрішніми туристами, тоді як міжнародні туристи становлять лише 12%, порівняно з 30% у більш популярних федеральних землях.

#### 2. Основні туристичні атракції:

- **Природні об'єкти:**
  - Саксонська Швейцарія з її мальовничими скелями та заповідниками щороку приваблює понад 1,7 мільйона туристів.

									Лист
									30
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					



Регіон	Кількість готелів	Кількість номерів	Середня вартість ночівлі, євро
Саксонія	3,200	50,000	85
Баварія	12,000	360,000	120
Баден-Вюртемберг	8,500	240,000	100

## Виклики та можливості

### Виклики:

- Відсутність чіткої маркетингової стратегії для міжнародних туристів.
- Обмежена кількість висококласних готелів та інфраструктури.

### Можливості:

- **Екологічний туризм:** Згідно з Umwelt Sachsen, Саксонія активно впроваджує програми сталого розвитку, що створює базу для розвитку екологічного туризму.
- **Інноваційні рішення:** Використання цифрових технологій для промоції регіону та оптимізації туристичних послуг (віртуальні тури, мобільні додатки).
- **Інтеграція локальної культури:** Розробка програм, які поєднують культурну спадщину та сучасні туристичні послуги.

## Висновок

Саксонія має значний, хоча й недооцінений туристичний та економічний потенціал. Унікальні природні та культурні ресурси створюють основу для розвитку туристичної галузі, а конкурентні ціни та вигідне географічне положення відкривають додаткові можливості. Однак для досягнення успіху необхідно подолати виклики, пов'язані з меншою впізнаваністю регіону, нерівномірністю туристичного потоку та обмеженістю інфраструктури. Розвиток екологічного та культурного туризму в поєднанні з активною маркетинговою стратегією може стати ключем до підвищення конкурентоспроможності Саксонії у порівнянні з іншими федеральними землями Німеччини.

## 2.3 Попит на оздоровчі та рекреаційні послуги: аналіз перспектив залучення цільової аудиторії

### Попит на рекреаційні послуги: сучасні тенденції

Попит на оздоровчі та рекреаційні послуги в Європі, зокрема в Німеччині, зростає щороку. Це відображає глобальні зміни у свідомості споживачів, які все більше орієнтуються на здоровий спосіб життя, профілактику

						Лист
						32
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

захворювань та психологічне благополуччя. У 2022 році європейський ринок оздоровчих послуг зріс на 6,4%, досягнувши вартості понад 185 мільярдів євро, важливо: Німеччина залишається одним із лідерів за витратами на ці послуги (Global Wellness Institute, Statista).

Згідно з дослідженнями **Statista** (2023), середньостатистичний європеєць витрачає приблизно 706 євро на рік на оздоровчі та рекреаційні послуги, тоді як у Німеччині цей показник значно вищий — понад 950 євро на рік. Це свідчить про високий попит серед населення, готового інвестувати у якісні послуги.

### Соціальні та демографічні чинники

- Старіння населення.** Старіння населення є важливим рушійним чинником для розвитку ринку рекреаційних послуг у Німеччині. За прогнозами **Federal Statistical Office of Germany**, частка осіб віком 65 років і старше зростає до 30% до 2030 року. Ця демографічна група активно шукає послуги, спрямовані на підтримку фізичного та психічного здоров'я.
- Інтерес серед молоді.** Молодь також виявляє зацікавленість у послугах, які сприяють підтримці здорового способу життя. Згідно з даними **Euromonitor International**, 24% європейців у віці від 25 до 40 років інвестують у послуги, що поєднують оздоровлення та відпочинок.
- Сім'ї.** Сімейні програми, що включають активний відпочинок та оздоровлення, дедалі більше приваблюють молоді сім'ї. Велнес-програми для дітей і підлітків також стають популярними.

### Попит у Саксонії: регіональні особливості

- Зростаюча свідомість щодо здоров'я.** У Саксонії, яка належить до Східної Німеччини, відзначається зростання зацікавленості в оздоровчих та рекреаційних послугах, особливо серед населення віком 55+ років, яке становить понад 25% мешканців регіону (**Federal Statistical Office of Germany**, 2023).
- Внутрішній та зовнішній туризм**
  - Внутрішні туристи:** Понад 30% туристів у Німеччині віддають перевагу подорожам із рекреаційною складовою (**Deutscher Tourismusverband e.V.**, 2022).
  - Зовнішні туристи:** Туристи з Польщі, Чехії та Нідерландів становлять 12% від загального туристичного потоку в Саксонії (**Sachsen Tourismus**, 2022).
- Сезонність** Завдяки природним і культурним особливостям регіону, попит на послуги стабільний протягом року.

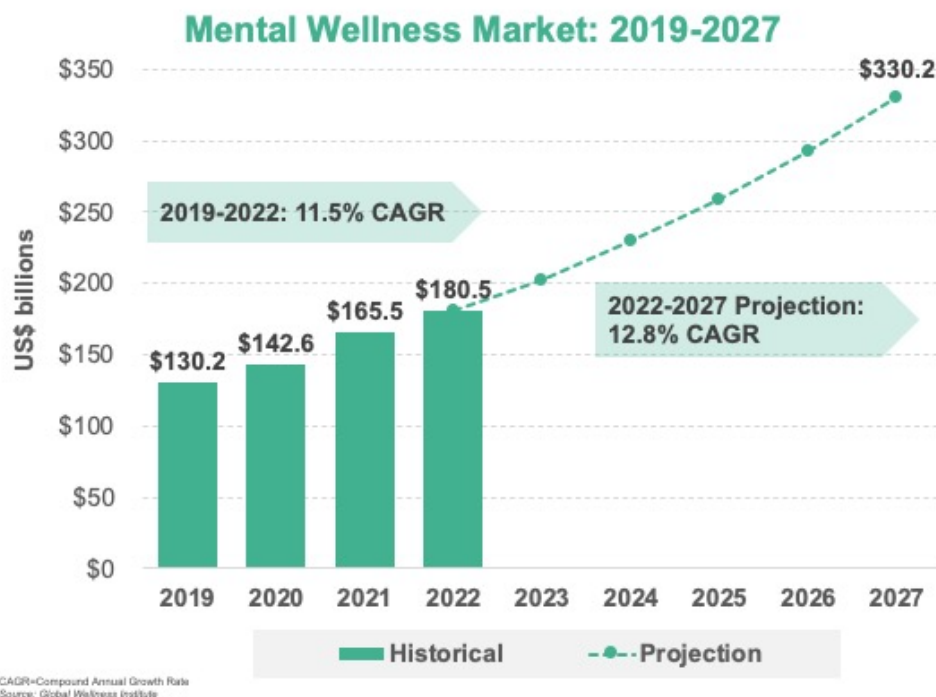
### Профіль цільової аудиторії

						Лист
						33
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

1. **Місцеві жителі (55%)**
  - **Вік:** 35–65 років.
  - **Потреби:** реабілітація, профілактика, оздоровлення.
  - **Середній чек:** 35–50 євро за відвідування.
2. **Внутрішні туристи (30%)**
  - **Вік:** 25–45 років (молоді професіонали, сім'ї).
  - **Потреби:** короткостроковий відпочинок, сімейні програми, романтичний велнес-відпочинок, активний відпочинок.
  - **Середній чек:** 50–70 євро на день.
3. **Міжнародні туристи (15%)**
  - **Країни:** Польща, Чехія, Нідерланди.
  - **Потреби:** унікальні послуги, релаксація.
  - **Середній чек:** 70–100 євро на день.

## Глобальні тенденції та перспективи

1. **Психологічне здоров'я.** Згідно з даними **Global Wellness Institute**, інвестиції у програми стрес-менеджменту та ментального здоров'я зростають на 8–13% щороку.



**Малюнок.** Розуміння даних про економіку ментального благополуччя за версією GWI. Ринок, який зростає зі \$181 мільярда у 2022 році до \$330 мільярдів до 2027 року.

2. **Інновації у технологіях.** Використання VR, мобільних додатків та персоналізованих програм відстеження здоров'я стає стандартом у сучасних рекреаційних центрах (**McKinsey & Company, 2023**).

										Лист
										34
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

2. **Сталий розвиток.** Європейські рекреаційні центри дедалі більше орієнтуються на екологічні практики. Проекти з використанням відновлюваних джерел енергії та натуральних матеріалів отримують підтримку від **European Union Green Building Council**.

3. **Попит на реабілітацію.** Програми відновлення після стресу, травм і хронічних захворювань мають стабільний попит, що підтримується державними грантами (WHO, 2023).

Ринок рекреаційних послуг у Саксонії має великий потенціал. Інвестиції у сучасний рекреаційний центр, який відповідає світовим трендам та орієнтується на різні групи клієнтів, створять нові можливості для регіону, задовольнять попит на якісні послуги та стимулюватимуть розвиток локальної економіки.

## 2.4 Методологія та результати різноманітних досліджень, як обґрунтування необхідності проекту

Ретельна оцінка потреб регіону та цільової аудиторії є фундаментом для розробки успішного проекту рекреаційного центру. У цьому розділі викладено підходи до вивчення регіональних соціально-економічних умов, демографічних факторів та уподобань потенційних клієнтів, а також методологію, яка забезпечує достовірність і надійність висновків.

Для забезпечення комплексності аналізу застосовано кілька взаємодоповнюючих методів.

### 1. Соціально-економічний аналіз регіону

**Мета:** Визначити ключові соціальні, економічні та демографічні характеристики Саксонії, щоб оцінити потенціал регіону для реалізації рекреаційного центру та розробити економічно обґрунтовану концепцію проекту.

#### Методологія дослідження і інструменти:

- Federal Statistical Office of Germany (Destatis, 2023)
- Eurostat
- Звіти місцевих органів влади.

#### Демографічна ситуація

**Населення:** загальна чисельність населення Саксонії становить **приблизно 4.05 млн осіб**, що робить регіон найбільш густонаселеним у Східній Німеччині.

**Старіння населення:** частка осіб віком 65+ досягла **26%** у 2023 році, порівняно з 21% у середньому по Німеччині. Очікується зростання до **30%**

						Лист
						35
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

до 2030 року, що зумовлює підвищений попит на медичні, рекреаційні та оздоровчі послуги.

**Міграційні потоки:** відтік молоді через нижчий рівень доходів порівняно з західними регіонами. Високий потенціал для залучення нових мешканців через створення робочих місць у сфері туризму та рекреації.

### **Економічні показники**

#### **Валовий внутрішній продукт (ВВП):**

- У 2022 році ВВП регіону склав **134 млрд євро** із щорічним темпом зростання **1.2%**.
- У порівнянні із західними регіонами, темпи зростання ВВП Саксонії є нижчими, що свідчить про необхідність нових інвестиційних проектів.

#### **Середній дохід домогосподарств:**

- Середній дохід становить **21,200 євро/рік**, що на **15% нижче за середній показник по країні (25,000 євро/рік)**.
- Низький рівень доходів вказує на необхідність створення доступних за ціною послуг.

#### **Рівень безробіття:**

- У Саксонії безробіття становить **5.7%** (проти 3.2% у західних регіонах Німеччини).
- Наявність кваліфікованої, але незайнятої робочої сили створює передумови для успішної реалізації великих проектів.

### **Соціальна характеристика**

**Якість життя:** Саксонія пропонує базову якість життя з доступом до державної медицини, освіти та транспортної інфраструктури. Обмежена кількість сучасних велнес-об'єктів та рекреаційних центрів для місцевих жителів і туристів.

**Рівень освіти:** високий рівень освіти населення. Наявність кваліфікованих спеціалістів у медичній та туристичній сферах.

**Здоровий спосіб життя:** після пандемії COVID-19 зростає усвідомлення важливості здорового способу життя, що стимулює попит на рекреаційні послуги.

## **2. Соціологічне дослідження: Аналіз очікувань та потреб потенційних клієнтів рекреаційного центру в Саксонії**

**Мета дослідження:** Виявити очікування, уподобання та фінансову готовність потенційних клієнтів з різних вікових груп до використання послуг рекреаційного центру, а також оцінити потреби місцевого населення.

						Лист
						36
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Методологія дослідження

**Форма опитування:** Онлайн-анкета та фокус-групи.

### Цільова аудиторія:

Жителі Саксонії віком від 18 до 65 років.

Туристи, які відвідують Саксонію (з різних регіонів Німеччини та Європи).

**Кількість респондентів:** 500 осіб.

**Період проведення:** 15 днів.

### Ключові питання анкети:

Які типи рекреаційних послуг вас цікавлять найбільше?

- Wellness та SPA.
- Басейни та водні атракціони.
- Сауни та релакс-зони.
- Активний відпочинок (спорт, велодоріжки).
- Програми превентивної медицини.

Скільки ви готові витратити на відвідування рекреаційного центру за один день?

- До 20 євро.
- 20–50 євро.
- 50–100 євро.
- Понад 100 євро.

Які фактори є для вас ключовими під час вибору рекреаційного центру?

- Локація.
- Ціна.
- Різноманітність послуг.
- Екологічність та інноваційність об'єкта.

Як часто ви готові відвідувати рекреаційний центр?

- Раз на місяць.
- Раз на два тижні.
- Щотижня.

Чи є у вас інтерес до еко-інновацій у сфері туризму?

## Результати дослідження

### Популярність послуг:

**Wellness та SPA** - 70% респондентів

**Басейни та водні атракціони** - 55%

**Сауни та релакс-зони** - 45%

**Активний відпочинок** - 35%

**Програми превентивної медицини** - 25%

### Готовність витрат:

До 20 євро - 20%

									Лист
									37
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

20–50 євро - 50%  
 50–100 євро - 25%  
 Понад 100 євро - 5%

**Ключові фактори вибору:**

Різноманітність послуг - 65%  
 Локація - 50%  
 Ціна - 45%  
 Екологічність та інноваційність - 30%

**Частота відвідування:**

Раз на місяць - 40%  
 Раз на два тижні - 35%  
 Щотижня - 25%

**Інтерес до еко-інновацій:** 80% респондентів відзначили, що екологічність і сталий розвиток є важливими під час вибору рекреаційного центру.

**Аналіз потреб місцевого населення**



Малюнок. Аналіз потреб місцевого населення

Місцеве населення зацікавлене у доступних послугах wellness та SPA (80%), зокрема програмах для сімейного відпочинку та реабілітації.

Молодь (18–35 років) акцентує увагу на активному відпочинку (спорт, велодоріжки, басейни).

Старші вікові групи (50+ років) надають перевагу послугам релаксації, лікувальним програмам та сауні.

### **Висновки та рекомендації**

**Фокус на wellness та SPA:** Більшість респондентів виявили інтерес до послуг, спрямованих на релаксацію та оздоровлення.

**Ціновий сегмент:** Оптимальний ціновий діапазон — 20–50 євро, що відповідає очікуванням 50% клієнтів.

**Екологічна складова:** Інтеграція еко-інновацій підвищить привабливість центру.

**Різноманітність послуг:** Пропозиція для різних вікових груп сприятиме залученню як місцевого населення, так і туристів.

Ці результати також є основою для формування концепції рекреаційного центру, його цінової політики та маркетингової стратегії.

### **3. Аналіз туристичного сектору Німеччини та визначення туристичного потоку в Саксонії**

**Мета:** проаналізувати загальний стан туристичного сектору, та окремо оцінити туристичний потік у Саксонії, визначити його структуру, динаміку та основні тенденції, щоб зрозуміти потенціал для розвитку рекреаційного центру, порівняти ситуацію з іншими федеральними землями Німеччини.

#### **Інструменти:**

Дані із Federal Statistical Office of Germany (2023), Eurostat, звіти місцевих туристичних агенцій.

Аналіз трендів від Tourism Economics, Global Wellness Institute та інших міжнародних організацій.

### **Загальний стан туристичної галузі Німеччини**

Туристична галузь Німеччини є важливим економічним сектором, який створює значний обсяг валової доданої вартості (ВДВ), забезпечує зайнятість мільйонів людей та підтримує стабільність суміжних галузей. У 2021 році внутрішні та іноземні мандрівники витратили в Німеччині загалом **201,4 млрд євро** на туристичні послуги. Цей показник, незважаючи на зниження на 39% порівняно з 2019 роком, підтверджує життєздатність галузі навіть у період глобальної кризи.

					Лист
					39
Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

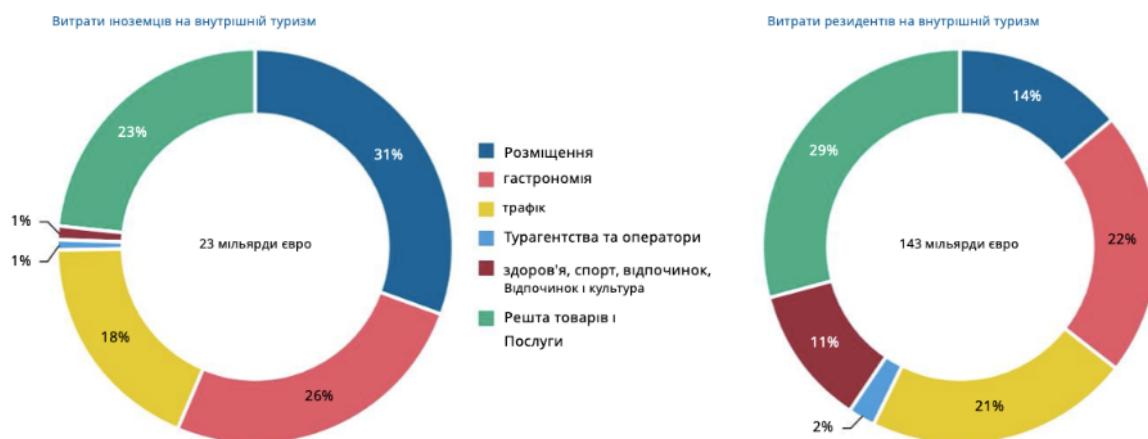
## Основні показники туристичного сектору

**Іноземні туристи: витратили 23 млрд євро.**

- **Розміщення:** 31% (7,13 млрд євро).
- **Гастрономія:** 26% (5,98 млрд євро).
- **Транспорт:** 18% (4,14 млрд євро).
- **Здоров'я, спорт, відпочинок і культура:** 23% (5,29 млрд євро).

**Внутрішні туристи: витратили 143 млрд євро.**

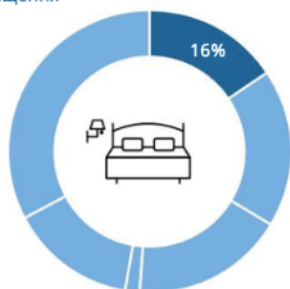
- **Інші товари та послуги:** 29% (41,47 млрд євро).
- **Гастрономія:** 22% (31,46 млрд євро).
- **Транспорт:** 21% (30,03 млрд євро).
- **Розміщення:** 14% (20,02 млрд євро).
- **Культура і відпочинок:** 11% (15,73 млрд євро).



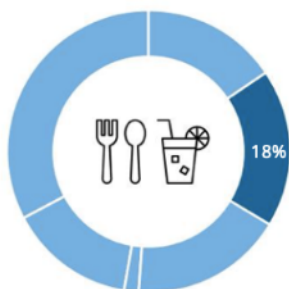
## Економічний вплив туризму

- **Загальний обсяг витрат: 201,4 млрд євро** (2,4% загальної продукції Німеччини).
- **Валова додана вартість (ВДВ): 70,8 млрд євро** (2,2% загального ВДВ).
- **Зайнятість: 2 млн осіб** (4,4% всіх працівників), з непрямыми ефектами — **2,8 млн осіб** (6,2%).
- **Інвестиції: 15,4 млрд євро** на розвиток туристичної інфраструктури (2% загальних інвестицій).
- **Державні доходи: 30,7 млрд євро**, з яких 51% надійшли від ПДВ.

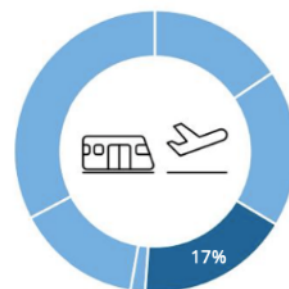
Розміщення



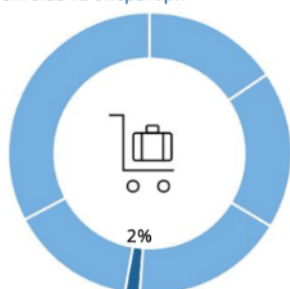
гастрономія



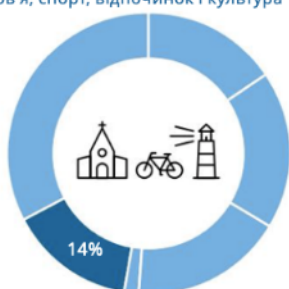
трафік



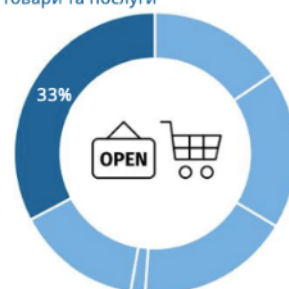
Турагентства та оператори



Здоров'я, спорт, відпочинок і культура



Інші товари та послуги



### Тож:

1. **Туризм** — важливий драйвер економіки Німеччини, що створює стабільний дохід і робочі місця.
2. **Внутрішній туризм** показав стабільність у кризовий період завдяки локальним мандрівникам.
3. **Іноземний туризм** зосереджений на якісних послугах розміщення та гастрономії.
4. Подальший розвиток рекреаційної інфраструктури є ключем до стимулювання економічного зростання та залучення нових туристів.

Ці фактори підтверджують потенціал Німеччини як провідної туристичної дестинації Європи.

### Туристичний потік у Саксонії у 2023 році

**Кількість туристів:** У 2023 році Саксонія прийняла 7,8 мільйона туристів, що на 13,1% більше порівняно з 2022 роком. Загальна кількість заброньованих ночівель склала 17,5 мільйона, що на 10,8% більше, ніж попереднього року.

**Міжнародні туристи:** Кількість іноземних гостей зросла на 23,8% порівняно з 2022 роком, досягнувши 880 тисяч осіб, які здійснили понад 2 мільйони ночівель.

										Лист
										41
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

**Порівняння з 2019 роком:** Незважаючи на позитивну динаміку, показники все ще на 6,6% нижчі за кількістю гостей та на 3,8% нижчі за кількістю ночівель порівняно з рекордним 2019 роком.

### **Основні джерела туристів**

**Внутрішні туристи:** Понад 85% відвідувачів Саксонії у 2023 році були громадянами Німеччини.

### **Країни-лідери серед міжнародних гостей:**

Польща: 100,9 тисяч гостей (+30,9% до 2022 року).

Нідерланди: 71,7 тисяч гостей (+20,4%).

Чехія: 61,3 тисяч гостей (+25,8%).

Швейцарія та Австрія займають четверте і п'яте місця відповідно.

### **Порівняння з іншими федеральними землями**

**Баварія та Баден-Вюртемберг:** Ці землі залишаються лідерами за кількістю туристів завдяки розвиненій інфраструктурі та відомим туристичним об'єктам. Саксонія займає середні позиції, але демонструє високі темпи відновлення (+13,1% до 2022 року).

**Берлін:** Столиця має більшу частку міжнародних гостей, проте поступається Саксонії за часткою внутрішнього туризму.

**Мекленбург-Передня Померанія:** Завдяки курортам на Балтійському узбережжі, ця земля приваблює більше внутрішніх туристів порівняно з Саксонією.

**Гамбург та Бремен:** Ці міста орієнтовані переважно на бізнес-туризм, тоді як Саксонія фокусується на культурному та природному відпочинку.

### **Туристична інфраструктура**

**Кількість готелів та номерів:** Станом на 2023 рік у Саксонії функціонує приблизно 1 200 готелів із загальною кількістю близько 50 000 номерів. Для порівняння, у Баварії налічується понад 4 000 готелів із більш ніж 200 000 номерів, а в Берліні — близько 800 готелів із 60 000 номерів.

**Завантаження готелів:** Середній рівень завантаження готелів у Саксонії становить 65%, що є середнім показником по країні. У Баварії цей показник сягає 75%, а в Берліні — 70%.

**Середня вартість проживання:** Середня вартість ночівлі в готелях Саксонії становить близько 80 євро. У Баварії цей показник досягає 120 євро, а в Берліні — 100 євро.

### **Унікальні переваги Саксонії**

**Природні об'єкти:** Саксонська Швейцарія є ідеальним місцем для активного туризму, а долина Ельби пропонує можливості для розвитку екотуризму.

						Лист
						42
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**Культурні пам'ятки:** Дрезден і Лейпциг відомі своїми музеями, архітектурою та музичними фестивалями, що приваблює значну кількість туристів.

### **Виклики та перспективи**

**Виклики:** нерівномірний розподіл туристів між міськими та сільськими районами. Зниження кількості міжнародних туристів порівняно з 2019 роком (-12%).

**Перспективи:** розвиток сучасної рекреаційної інфраструктури, орієнтованої на велнес-туризм, може сприяти утриманню та збільшенню туристичного потоку, особливо в низький сезон.

Загалом, Саксонія демонструє позитивну динаміку в розвитку туризму, проте для підвищення конкурентоспроможності необхідно інвестувати в інфраструктуру та активно просувати регіон як привабливий туристичний напрямок.

## **4. Метод прогнозування попиту на оздоровчі та рекреаційні послуги**

**Мета дослідження:** Визначити потенційне зростання попиту на оздоровчі та рекреаційні послуги в регіоні Саксонія шляхом використання інструментів прогнозування, базуючись на аналізі статистичних даних, тенденцій розвитку велнес-індустрії та демографічних змін.

### **Методологія прогнозування**

#### **Аналіз базових даних:**

Зібрано статистичні дані про відвідуваність рекреаційних закладів у Саксонії за останні 5 років (Statistisches Landesamt Sachsen).

Оцінено демографічні зміни у регіоні, включаючи міграційні потоки, структуру населення за віком та статтю ([Destatis](#)).

#### **Використання трендових моделей:**

Екстраполяція тенденцій на основі зростання популярності велнес-індустрії в Німеччині та Європі за останнє десятиліття ([Global Wellness Institute](#)).

Моделювання попиту з урахуванням змін у поведінці споживачів після пандемії COVID-19.

#### **Вплив демографічних змін:**

Оцінено вплив старіння населення на зростання попиту на медичні та рекреаційні послуги.

Враховано очікуване збільшення кількості міжнародних туристів у Саксонії (згідно з Tourism Economics).

#### **Фактори росту:**

Розширення середнього класу, що є основним споживачем велнес-послуг.

Зростання усвідомлення здорового способу життя серед населення.

						Лист
						43
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Прогнозовані показники (2024–2030)

Показник	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Кількість відвідувачів, млн	0.9	1.2	1.4	1.6	1.8	2.0	2.3
Середній чек, євро	35	38	40	42	45	47	50

### Результати прогнозування

#### Очікуване зростання попиту:

Попит на оздоровчі та рекреаційні послуги в Саксонії зростатиме щорічно на 12-15%.

До 2030 року кількість відвідувачів рекреаційних центрів може перевищити 2,3 млн осіб.

#### Зростання середнього чека:

У зв'язку з підвищенням рівня життя та розширенням спектру послуг, середній чек зросте з 35 до 50 євро.

### Висновки

**Попит на велнес-послуги продовжує стабільно зростати:** Це зумовлено соціально-демографічними змінами, зростанням усвідомлення здорового способу життя та популяризацією Саксонії як туристичного напрямку.

**Розширення послуг підвищить конкурентоспроможність проекту:** Рекомендовано включити до проекту спеціалізовані програми для старших вікових груп, спортивні послуги для молоді та екологічно орієнтовані активності.

**Стратегія залучення міжнародних туристів:** Інтеграція сучасних технологій і маркетинг, орієнтований на Європу та Північну Америку, підвищить привабливість комплексу.

#### Рекомендації для впровадження

Використати результати прогнозування для фінансового планування та визначення пріоритетних послуг.

Підготувати інвестиційні пропозиції, що базуються на зростаючій тенденції попиту.

Розробити довгострокову маркетингову стратегію, орієнтовану на регіональних та міжнародних туристів.

Ці прогнози розраховані, щоб ефективно адаптувати концепцію проекту до потреб ринку та забезпечити його довгострокову стабільність.

## 5. SWOT-аналіз рекреаційного комплексу в Саксонії

### Сильні сторони (Strengths):

#### 1. Локація:

							Лист
							44
Лист	№ докум.	Підпис	Дата				



## Можливості (Opportunities):

### 1. Зростання попиту на велнес та оздоровчі послуги:

- Після пандемії COVID-19 більше людей шукають можливості для покращення фізичного та ментального здоров'я.
- Популярність термальних та велнес-центрів у Німеччині та Європі.

### 2. Фінансування та підтримка:

- Можливість залучення грантів від Європейського Союзу (Horizon Europe, ERDF).
- Співпраця з приватними інвесторами та публічно-приватні партнерства.

### 3. Міжнародний туризм:

- Інтеграція з туристичними маршрутами та пакетами для іноземних гостей.
- Розширення рекламної кампанії на ринки Польщі, Чехії, Скандинавії, України.

### 4. Розвиток інфраструктури:

- Покращення транспортного сполучення в регіоні завдяки проекту.
- Підвищення туристичної привабливості Саксонії.

### 5. Тематичні події:

- Проведення сезонних фестивалів, ярмарків, спортивних та культурних заходів.

## Загрози (Threats):

### 1. Економічна нестабільність:

- Інфляція та зростання цін на будівельні матеріали.
- Потенційне зниження платоспроможності клієнтів через економічні кризи.

### 2. Конкуренція:

- Прямі конкуренти, такі як Therme Erding у Німеччині, та аналогічні велнес-центри в сусідніх країнах.
- Ризик переваги відомих брендів з уже налагодженою базою клієнтів.

### 3. Залежність від зовнішніх факторів:

- Сезонність відвідуваності, особливо для відкритих зон.
- Потенційні обмеження через політичні кризи.

### 4. Екологічні ризики:

- Можливість протестів екологічних активістів у разі порушення природного ландшафту.
- Підвищення регуляторних вимог щодо екології та енергоефективності.

									Лист
									46
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

### Рекомендації на основі SWOT-аналізу:

1. **Диверсифікація послуг:** розширення спектру пропозицій для різних цільових аудиторій.
2. **Ефективне управління бюджетом:** оптимізація витрат і залучення грантів для зниження фінансового навантаження.
3. **Інноваційний підхід:** постійне впровадження нових технологій та атракціонів для підтримки конкурентоспроможності.
4. **Робота з клієнтами:** впровадження програм лояльності, аналіз відгуків для підвищення якості послуг.
5. **Маркетингова стратегія:** акцент на міжнародну аудиторію, створення унікального бренду комплексу.

SWOT-аналіз допомагає ідентифікувати сильні сторони проєкту, мінімізувати ризики та максимально ефективно використовувати можливості для успішної реалізації.

## Розділ 3. Просторовий аналіз регіону та вибір локації

### 3.1 Загальний огляд просторового планування в Німеччині

Просторове планування в Німеччині є унікальною багаторівневою системою, яка охоплює всі рівні управління – від федерального до муніципального. Такий підхід дозволяє не лише враховувати інтереси всієї країни, але й адаптувати рішення до специфіки окремих земель, регіонів чи громад. Це справжня **інфраструктура компромісів**, де гармонія між соціальними, економічними та екологічними факторами стає основою для збалансованого розвитку територій.

### Багаторівневність і міждисциплінарність

1. **Федеральний рівень:** на цьому рівні визначаються стратегічні напрями розвитку країни, такі як урбанізація, розвиток транспортних коридорів, захист природних зон та впровадження інноваційних технологій. Федеральні плани є основою для координації між різними землями.
2. **Земельний рівень (Länder):** кожна федеральна земля, зокрема Саксонія, адаптує загальні цілі до своїх локальних умов. Планування на цьому рівні більш деталізоване і враховує специфічні потреби регіонів, такі як збереження культурної спадщини, розвиток туризму або підтримка сільських територій.
3. **Регіональний рівень:** регіональне планування забезпечує узгодження місцевих ініціатив із земельними та федеральними пріоритетами. Це ключовий рівень, на якому формується інтеграція різних функцій територій: від зон відпочинку до промислових кластерів.

						Лист
						47
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

**4. Муніципальний рівень:** міста і громади займаються детальним плануванням, включаючи зонування ділянок, розвиток місцевої інфраструктури та забезпечення потреб населення. Цей рівень є найближчим до громадян і відповідає за реалізацію конкретних проєктів, таких як будівництво парків чи модернізація транспорту.

#### **Відмінність:**

Просторове планування в Німеччині не є централізованим процесом, що відрізняє його від багатьох інших країн. У кожного рівня є чіткі повноваження, але вони гармонійно поєднуються у єдину систему.

#### **Унікальність підходу Вільної землі Саксонія**

У Саксонії просторове планування отримало особливу назву – «**державний розвиток**» (Staatsentwicklung). Це не просто термін, а філософія, яка акцентує увагу на всебічному розвитку території.

- **Гармонійна інтеграція:** основна мета планування – узгодити соціальні, економічні та екологічні інтереси. Наприклад, розвиток туризму не має шкодити природним ресурсам, а збереження культурної спадщини повинно бути інтегроване в економічний розвиток.
- **Сталий розвиток:** Саксонія прагне забезпечити збереження природного середовища для майбутніх поколінь, одночасно підтримуючи економічне зростання.

#### **Особливості підходу Саксонії:**

- **Прозорість і участь громадськості:** створення Державного плану розвитку (LEP 2013) супроводжувалося масовими обговореннями та консультаціями, що дозволило врахувати більше 10 000 коментарів від громадян та експертів.
- **Гнучкість:** план розрахований на 10 років, але може бути адаптований до нових викликів.

#### **Основні принципи просторового планування**

1. **Міждисциплінарність:** просторове планування об'єднує інтереси різних секторів – від архітектури до екології, від транспорту до енергетики. Цей підхід сприяє уникненню конфліктів і створенню гармонійних рішень.
2. **Перспективність:** планування спрямоване на довгострокові цілі, враховуючи не лише поточні, але й майбутні потреби суспільства.
3. **Оптимізація:** головне завдання – забезпечити рівні умови для всіх регіонів, зокрема для сільських і малонаселених зон, що часто залишаються поза увагою.

						Лист
						48
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

4. **Сталий розвиток:** усі рішення базуються на концепції сталості – балансі між економічним зростанням, соціальним благополуччям та екологічною безпекою.

### **Відмінності між землями Німеччини**

Німеччина є федеративною державою, і кожна земля має право адаптувати загальні принципи до своїх потреб. У той час як такі землі, як Баварія, фокусуються на високотехнологічному виробництві та інноваціях, Саксонія робить акцент на розвитку туризму, культурної спадщини та збалансованому використанні природних ресурсів.

- **Баварія:** Високорозвинена інфраструктура і домінування технологічних кластерів.
- **Мекленбург-Передня Померанія:** Орієнтація на курортний туризм і розвиток Балтійського узбережжя.
- **Саксонія:** Комплексний підхід до інтеграції туризму, культури та збереження природи, з акцентом на розвиток малих міст і сільських територій.

### **Роль просторового планування у формуванні майбутнього**

Просторове планування в Німеччині – це не просто технічний процес. Це інструмент створення гармонійного середовища для життя, роботи і відпочинку. Унікальність підходу Саксонії полягає в його здатності поєднувати традиції та інновації, використовуючи найкращі європейські практики.

Реалізація проєктів, таких як рекреаційний центр, не лише сприятиме економічному розвитку, але й стане прикладом того, як грамотне просторове планування може змінити якість життя цілих регіонів.

### **3.2 Державний план розвитку (LEP 2013)**

**12 липня 2013 року** уряд Саксонії затвердив **Державний план розвитку (LEP 2013)**, який став юридичною основою для просторового планування регіону. Цей документ замінив попередній LEP 2003 і визначає середньострокові цілі розвитку території, спрямовані на досягнення балансу між соціальними, економічними та екологічними потребами.

LEP 2013 був створений у результаті багаторівневого процесу, що включав широке залучення громадськості, консультації з експертами та обговорення в парламенті землі Саксонія. У рамках цього процесу було отримано понад

						Лист
						49
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

10 000 індивідуальних коментарів, що зробило план максимально адаптованим до потреб регіону.

### Основні завдання LEP 2013

- 1. Підтримка збалансованого розвитку регіонів:**  
LEP 2013 спрямований на забезпечення рівних умов для розвитку як міських, так і сільських територій. Це включає інтеграцію транспортної, соціальної та економічної інфраструктури для створення гармонійного середовища.
- 2. Сприяння сталому розвитку інфраструктури:**  
План передбачає модернізацію існуючих об'єктів і будівництво нових з урахуванням екологічної відповідальності. Особливий акцент зроблено на енергоефективних технологіях, відновлюваних джерелах енергії та управлінні природними ресурсами.
- 3. Гармонізація екологічних, соціальних та економічних потреб територій:**  
Однією з ключових цілей є збереження природних ландшафтів і біорізноманіття у поєднанні з розвитком туризму, промисловості та соціальної інфраструктури.

### Особливості LEP 2013

- 1. Прозорість і участь громадськості:** процес розробки плану супроводжувався численними обговореннями, відкритими для громадян, представників бізнесу та громадських організацій. Це дозволило врахувати різноманітні інтереси та забезпечити підтримку з боку населення.
- 2. Гнучкість:** план розрахований приблизно на 10 років, але може бути адаптований до нових викликів чи змін у соціально-економічній ситуації.
- 3. Законодавча підтримка:** LEP 2013 має статус юридичної постанови, що гарантує його виконання всіма рівнями управління.

### Вплив LEP 2013 на розвиток Саксонії

- 1. Розвиток інфраструктури:** план забезпечив створення нових транспортних вузлів, покращення громадського транспорту та розвиток вело- і пішохідної інфраструктури.
- 2. Підтримка сільських територій:** LEP 2013 передбачає інтеграцію сільських районів у загальну економічну систему регіону, сприяючи створенню нових робочих місць та підвищенню якості життя.

						Лист
						50
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

3. **Збереження природного середовища:** особлива увага приділяється збереженню природоохоронних зон та використанню екологічних підходів у будівництві та управлінні ресурсами.

## **Висновки**

Державний план розвитку (LEP 2013) є важливим стратегічним документом, який забезпечує гармонійний розвиток Саксонії. Завдяки інтеграції громадської думки, інноваційних підходів і довгострокового планування, цей документ став основою для створення сучасної, екологічно відповідальної та економічно розвиненої інфраструктури регіону. LEP 2013 демонструє, як поєднання прозорості, сталості та інклюзивності може привести до ефективного розвитку територій.

### **3.3 Smart Cities: Розумні рішення для мобільності, участі та сталого розвитку**

Концепція **Smart Cities** (розумних міст) трансформує підхід до просторового планування, інтегруючи сучасні технології у міські та сільські території. У Саксонії ця концепція стає частиною державного розвитку, забезпечуючи гармонію між інноваціями, соціальними потребами та екологічними викликами. Смарт-рішення активно підтримуються у рамках Державного плану розвитку (LEP 2013), що підкреслює їх важливість у створенні сталого майбутнього.

### **Інноваційні підходи Smart Cities у Саксонії**

#### **1. Оптимізація транспортних потоків**

- **Інтелектуальні транспортні системи (ITS):** використання сенсорів, систем моніторингу та алгоритмів для управління рухом транспорту, зменшення заторів і покращення логістики.
- **Електричний транспорт:** Саксонія активно розвиває зарядні станції для електромобілів, забезпечуючи зручний доступ навіть у віддалених районах.
- **Інтеграція різних видів транспорту:** використання цифрових платформ для синхронізації роботи громадського транспорту, каршерингу, велосипедів та електросамокатів.

#### **2. Розширення громадської участі через інноваційні платформи**

- **Діджиталізація участі громадян:** Використання онлайн-платформ для збору пропозицій, голосування та обговорення міських ініціатив. Це сприяє прозорості та врахуванню думки місцевих мешканців.

						Лист
						51
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Мобільні додатки:** розробка застосунків для комунікації з муніципалітетами, моніторингу екологічних показників і отримання інформації про міські проекти.
- **Громадські консультації в реальному часі:** інтерактивні картографічні сервіси дозволяють жителям вносити пропозиції щодо використання простору, наприклад, для створення нових парків чи зон відпочинку.

### 3. Енергоефективність і управління ресурсами

- **Розумні мережі освітлення:** використання сенсорів для автоматичного регулювання освітлення на вулицях залежно від часу доби чи наявності пішоходів, що значно знижує споживання енергії.
- **Системи управління водними ресурсами:** впровадження розумних систем моніторингу водопостачання та зливових вод, які зменшують втрати та підвищують ефективність використання ресурсів.
- **Відновлювані джерела енергії:** інтеграція сонячних панелей, вітрових турбін і геотермальних систем для забезпечення енергонезалежності муніципалітетів.

## Практичні приклади ініціатив Smart Cities у Саксонії

### 1. Дрезден: Центр цифрових інновацій

- Місто впровадило проекти з автоматизованого управління трафіком, які зменшили затори на основних автомагістралях на 25%.
- Використання штучного інтелекту для оптимізації громадського транспорту та маршрутизації автобусів.

### 2. Лейпциг: Сталий розвиток через діджиталізацію

- Розвиток платформи Smart Participation, яка дозволяє мешканцям обговорювати міські ініціативи в реальному часі.
- Інтеграція енергоефективних рішень у міське середовище, зокрема розумного освітлення у спальних районах.

### 3. Саксонські села: Smart Rural Solutions

- Інноваційні проекти для сільських територій, включаючи розумне управління водними ресурсами та створення платформ для спільного використання ресурсів громади.

## Роль LEP 2013 у впровадженні концепції Smart Cities

Державний план розвитку Саксонії (LEP 2013) включає положення, які сприяють впровадженню розумних технологій:

						Лист
						52
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## 15. Anlage\_Niederschlag / Опали

### 1. Загальні підходи до оцінки просторових ресурсів

Оцінка просторових ресурсів є першим і ключовим етапом планування будь-якого проекту, зокрема рекреаційного комплексу. Вона включає аналіз законодавчих, екологічних, соціально-економічних та інфраструктурних факторів, що визначають доцільність використання тієї чи іншої території. У нашому випадку ця оцінка базується на положеннях **Державного плану розвитку (LEP 2013)**, нормах Федерального закону Німеччини про будівництво (§10 BauGB), екологічних стандартах (DIN EN ISO 14001) і принципах сталого розвитку.

### 2. Основні критерії оцінки

#### 2.1 Зонування території

Зонування є ключовим фактором для забезпечення відповідності локації функціональному призначенню рекреаційного комплексу. Відповідно до §10 BauGB, територія має належати до категорій землекористування, визначених як **Sondergebiete** (спеціалізовані зони):

- **Цільове призначення:** територія повинна дозволяти створення туристичних, оздоровчих і рекреаційних об'єктів.
- **Багатофункціональність:** зони мають забезпечувати можливість інтеграції різних функцій: від оздоровлення до активного відпочинку та проведення культурних заходів.
- **Інтеграція у міське середовище:** ділянка повинна забезпечувати зручний доступ до житлових, комерційних і суспільних зон, відповідно до §1 BauGB.

#### 2.2 Екологічний стан території

Будівництво рекреаційного центру має бути екологічно відповідальним, що передбачає:

- **Аналіз стану ґрунтів:** згідно з DIN 19731, потрібно перевірити ґрунт на наявність забруднень та оцінити його здатність до рекультивації, якщо ділянка раніше використовувалась для промислових чи сільськогосподарських цілей.
- **Оцінка геотехнічних характеристик:** DIN 4020 визначає вимоги до аналізу стабільності ґрунтів, що впливає на вибір конструкцій комплексу.
- **Природоохоронні обмеження:** у разі розташування території у межах природоохоронної зони, слід дотримуватись §30 BNatSchG, забезпечуючи мінімальний вплив на навколишнє середовище та збереження біорізноманіття.

						Лист
						54
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

### 2.3 Інтеграція з міською та регіональною інфраструктурою

Інтеграція з існуючою інфраструктурою є критично важливою для забезпечення зручності доступу та ефективного функціонування комплексу:

- **Транспортна доступність:** локація повинна бути розташована на відстані не більше 15-30 хвилин від міських центрів із доступом до ключових магістралей (Autobahn), згідно з DIN 1076.
- **Енергоінфраструктура:** забезпечення підключення до електромереж і водопостачання відповідно до DIN VDE 0100 (електрика) та DIN 1988-100 (водопостачання).
- **Зручність для громадського транспорту:** відстань до зупинок громадського транспорту (автобуси, трамваї, залізниця) не повинна перевищувати 500 метрів, відповідно до стандартів ÖPNV.

## 3. Конкретні вимоги до території

### 3.1 Вимоги до площі та форми території

- **Мінімальна площа:** територія має бути достатньо великою для розміщення всіх функціональних зон центру: оздоровчого блоку, зон релаксації, спортивних майданчиків і паркувальних зон.
- **Рельєф і форма:** важливо враховувати природний ландшафт, щоб мінімізувати витрати на підготовку ділянки до будівництва.

### 3.2 Взаємодія з іншими об'єктами

- **Близькість до зон відпочинку:** ділянка повинна бути розташована поруч із природними об'єктами (парки, лісові масиви, водойми) для створення інтегрованого рекреаційного середовища.
- **Культурні об'єкти:** наявність культурних або історичних пам'яток поблизу підвищує туристичну привабливість комплексу.

### 3.3 Екологічна адаптація

- **Впровадження зелених технологій:** використання сонячних панелей, систем збору дощової води та розумного освітлення для мінімізації екологічного впливу.
- **Управління відходами:** система управління твердими відходами має відповідати стандартам DIN EN ISO 14001.

## 4. Транспортна інтеграція

Транспортна інтеграція є критично важливим компонентом планування рекреаційного комплексу, особливо з урахуванням очікуваного потоку до 3000 осіб на день. Вона повинна забезпечити зручний, безпечний і ефективний доступ до комплексу, інтегруючи всі види транспорту: автомобільний, громадський, велосипедний та пішохідний. У процесі планування транспортної інфраструктури необхідно враховувати актуальні стандарти, вимоги безпеки, нормативи DIN та принципи сталого розвитку.

						Лист
						55
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 4.1 Інтеграція з магістральними шляхами

**Автомобільний доступ:** основним шляхом доступу для більшості відвідувачів стане автомобільний транспорт. Тому локація комплексу повинна бути зручно інтегрована в існуючу мережу магістральних доріг (Autobahn), з відстанню до основних магістралей не більше 10-15 км. Це дозволить забезпечити швидкий доступ як для місцевих жителів, так і для туристів з інших регіонів.

Основні стандарти, яких слід дотримуватись:

- **DIN 1076 (Інспекція та оцінка дорожніх споруд):** Усі конструкції, включаючи мости, розв'язки та під'їзні шляхи, повинні відповідати вимогам цього стандарту, щоб забезпечити довговічність і безпеку.
- **DIN EN 1317 (Безпека дорожніх конструкцій):** Бар'єрні системи мають відповідати стандартам для захисту автомобілів і пішоходів на під'їзних шляхах.

**Паркінги:** для забезпечення комфортного обслуговування до 3500 осіб на день необхідно передбачити достатню кількість паркувальних місць:

- **Рекомендована кількість:** Виходячи з середньої заповнюваності автомобілів (2,5-3 особи), потрібно забезпечити близько 1200 паркувальних місць.
- **Розміщення паркінгів:** Паркувальні зони слід розташовувати не далі 300–500 м від основних входів до комплексу.
- **Специфічні вимоги:**
  - Не менше 5% паркомісць повинні бути адаптовані для людей з обмеженими можливостями (відповідно до DIN 18040-1).
  - Зарядні станції для електромобілів мають складати не менше 10% від загальної кількості паркомісць, згідно з екологічними вимогами.

**Окремі зони для автобусів:** для організованих груп потрібно передбачити щонайменше 10–15 місць для туристичних автобусів із зонами розвантаження та зупинки, що відповідає стандартам DIN 14093.

## 4.2 Громадський транспорт

**Доступність громадського транспорту:** локація повинна мати зручне сполучення з регіональною мережею громадського транспорту, включаючи автобуси, трамваї та залізничні маршрути. Основні вимоги до зупинок громадського транспорту:

- **Відстань до зупинок** мають бути розташовані не далі 500 м від входу до комплексу.

						Лист
						56
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Частота руху:** у пікові години потрібна частота руху транспорту не рідше ніж кожні 15–20 хвилин для забезпечення своєчасного перевезення відвідувачів.
- **Інтеграція маршрутів:** планування маршрутів має враховувати прямі сполучення з основними містами регіону та великими туристичними центрами.

#### **Інклюзивність громадського транспорту:**

- **Зупинки** повинні бути обладнані тактильними плитами, пандусами, аудіо- та візуальними інформаційними системами відповідно до DIN 18040-1.
- **Транспортні засоби** автобуси та трамваї повинні бути низькопідлоговими для зручності пасажирів з обмеженою мобільністю.

**Розумні рішення:** впровадження систем моніторингу транспорту та цифрових табло з інформацією про розклад, маршрути та доступність транспорту.

### **4.3 Велосипедні та пішохідні маршрути**

**Велосипедні доріжки:** зважаючи на сучасні тенденції використання екологічно чистих видів транспорту, велоінфраструктура повинна бути обов'язковим елементом планування:

- **Основні вимоги:** велосипедні доріжки повинні бути шириною не менше 2,5 м, відповідно до стандарту DIN 33958, із забезпеченням прямого доступу до комплексу.
- **Велопаркінг:** необхідно передбачити велопарковки на 300–500 місць із надійними елементами для фіксації велосипедів.

### **4.4 Пішохідна доступність**

Пішохідна інфраструктура має забезпечувати комфортний і безпечний доступ до комплексу:

- **Тротуари:** ширина тротуарів має бути не менше 2 м, з урахуванням вимог DIN 32984.
- **Інтеграція з природними маршрутами:** планування пішохідних доріжок повинно враховувати природний ландшафт і можливість інтеграції з туристичними маршрутами.

### **4.6 Додаткові аспекти**

1. **Управління транспортними потоками:** встановлення інтелектуальних систем управління трафіком (ITS), які дозволять оперативно регулювати рух залежно від поточного навантаження.
2. **Інфраструктура безпеки:**

						Лист
						57
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Оснащення зон руху системами відеоспостереження.
- Організація зон із зниженням швидкості до 30 км/год поблизу входів до комплексу.

3. **Екологічні рішення:** впровадження зелених коридорів для велосипедистів і пішоходів із додатковими зонами відпочинку.

### 3.5 Інтеграція рекреаційного центру в план розвитку містобудування федеральної землі Саксонія

Інтеграція рекреаційного центру в існуючий план розвитку містобудування Саксонії дозволить створити багатофункціональний, сталий і технологічно сучасний простір, що гармонійно поєднує туристичні, соціальні та інфраструктурні потреби регіону. Зважаючи на особливості містобудівних стратегій землі, а також концепції **Smart Cities**, важливо, щоб проєкт відповідав вимогам LEP 2013, враховував пріоритети урбаністики та сприяв підвищенню якості життя населення.

#### Роль рекреаційного центру у містобудівних стратегіях Саксонії

**Урбаністичний контекст регіону:** Саксонія має розвинену містобудівну структуру, що поєднує природні ландшафти, історичні центри та сучасну інфраструктуру. Рекреаційний центр стане ключовим елементом розвитку периферійних зон із акцентом на туризм, екологічність і технологічність.

#### 1. Відповідність LEP 2013:

- Комплекс підтримує основні цілі LEP 2013: **збалансований розвиток регіонів, стійкість інфраструктури та гармонізацію соціальних, економічних і екологічних потреб.**
- Локація комплексу сприяє розвитку сільських і туристичних зон, які є стратегічним пріоритетом для землі Саксонія.

#### 2. Посилення транспортної та соціальної інфраструктури:

- Інтеграція комплексу в регіональну мережу транспорту, зв'язків і послуг сприятиме рівномірному розвитку регіону, що є одним із пріоритетів державного плану розвитку.

#### 3. Соціальний вплив:

- Комплекс стане осередком зайнятості, культурних подій і громадських ініціатив, стимулюючи соціальний розвиток.

#### Інтеграція принципів Smart City у проєкт комплексу

Реалізація центру відповідно до концепції **Smart City** забезпечить впровадження інноваційних рішень для управління простором, ресурсами та потребами відвідувачів.

						Лист
						58
Лист	№ докум.	Підпис	Дата			

### 1. Технологічна інфраструктура:

- **Розумне управління ресурсами:** впровадження систем моніторингу енергоспоживання, управління водними ресурсами та утилізації відходів відповідно до DIN EN ISO 14001.
- **Мобільні платформи:** розробка додатків для бронювання послуг комплексу, навігації територією та інтеграції з іншими туристичними об'єктами.
- **Цифрові інформаційні системи:** розумні табло для інформування відвідувачів про доступність парковок, громадського транспорту та розкладу заходів.

### 2. Транспортна інтеграція:

- **Інтелектуальні транспортні системи (ITS):** використання ITS для моніторингу та управління транспортними потоками.
- **Екологічно чистий транспорт:** організація електричних шатлів, прокату велосипедів і зон для зарядки електромобілів.

### 3. Інклюзивність та участь громадян:

- **Платформи участі:** впровадження онлайн-платформ для збору відгуків і пропозицій від громадян щодо функціонування комплексу.
- **Доступність для всіх:** проектування простору відповідно до DIN 18040-1, з особливою увагою до людей із обмеженими можливостями.

## Урбаністична роль центру у регіоні Саксонської Швейцарії

Комплекс має стати каталізатором розвитку урбаністичних зон і зв'язків між міськими та сільськими територіями.

### 1. Підтримка локальних громад:

- Забезпечення роботи для місцевих жителів через залучення до обслуговування комплексу.
- Організація культурних заходів, фестивалів і воркшопів для розвитку громади.

### 2. Містобудівні аспекти:

- **Багатофункціональність:** Комплекс інтегрується з іншими об'єктами: готелями, ресторанами, природними й культурними магнітами.
- **Зелений коридор:** Поєднання з природними зонами через зелені маршрути, що сприятиме сталому розвитку.

### 3. Інфраструктурна синергія:

						Лист
						59
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Створення спільних логістичних рішень із сусідніми територіями, включаючи туристичні маршрути, транспортні вузли та громадські простори.

### **Переваги інтеграції комплексу у містобудівний план**

#### **1. Економічний розвиток:**

- Підвищення туристичної привабливості регіону.
- Залучення інвестицій через відповідність стандартам LEP 2013 і Smart City.

#### **2. Екологічний вплив:**

- Мінімізація впливу на природу через використання зелених технологій.
- Покращення екологічного балансу завдяки відновленню та озелененню територій.

#### **3. Соціальна інтеграція:**

- Підвищення якості життя місцевих мешканців через нові можливості зайнятості та соціальні ініціативи.
- Залучення громадян до процесів управління та розвитку комплексу.

### **Висновки**

Інтеграція рекреаційного комплексу в план розвитку містобудування Саксонії є стратегічно важливим кроком для регіону. Вона сприятиме створенню багатофункціонального, технологічного та сталого простору, який відповідатиме принципам Smart City і підвищить конкурентоспроможність Саксонської Швейцарії як туристичного напрямку. Це рішення стане прикладом успішної синергії туризму, урбаністики та екології.

						Лист
						60
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Розділ 4. Концепція та попередні фінансові показники рекреаційного центру у Саксонії

### 4.1 Ідея, мета та цілі проєкту, одно-сторінковий план розвитку рекреаційного центру в Саксонії

#### 1. Ідея проєкту

Рекреаційний центр у Саксонії — це **інноваційний багатофункціональний простір**, який об'єднує відпочинок, оздоровлення, спорт, культуру та бізнес. Проєкт спрямований на створення **центру європейського рівня**, де поєднуються найкращі світові практики з природною красою регіону та інноваційними рішеннями.

Центр має стати ключовим елементом **економічної трансформації Саксонії**, залучаючи туристів, створюючи нові робочі місця та розвиваючи регіональну інфраструктуру.

#### 2. Головний фокус проєкту

1. **Екологічність**: використання відновлюваних джерел енергії, зелених технологій і енергоефективних рішень.
2. **Інноваційність**: впровадження smart city технологій, інтерактивних послуг та цифрових рішень для управління комплексом.
3. **Інклюзивність**: створення доступних умов для всіх вікових і соціальних категорій, включно з людьми з обмеженими можливостями.
4. **Якість життя**: інтеграція здорового способу життя через велнес, спорт і культурний розвиток.

#### 3. Мета та цілі проєкту

**Мета:** Трансформація Саксонії у провідний центр туризму, оздоровлення та сімейного відпочинку в Європі.

##### Цілі:

1. Досягти **50-60% завантаженості** центру у перші 3 роки з подальшим збільшенням до **80% через 6 -7 років**.
2. Залучити **300000 гостей щорічно у перші 3 роки** з поступовим зростанням до **1 мільйона відвідувачів до 2035 року**.
3. Забезпечити річний дохід у **25 млн євро** через 5 років.
4. Створити **500 -700 робочих місць** для місцевого населення.

#### 5. Унікальні особливості

						Лист
						61
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



- Бренд "Здоров'я та відпочинок": створення образу комплексу як місця відновлення сил і гармонії.
- Постійна інтеракція з клієнтами: програми лояльності, персоналізовані пропозиції.

## 7. Фінансова модель

1. Загальний бюджет: 75 млн євро.
  - Підготовчий етап: 5 млн євро.
  - Початкове будівництво: 15 млн євро.
  - Розширення комплексу: 25 млн євро.
  - Завершення будівництва: 20 млн євро.
  - Постпроектний розвиток: 10 млн євро.
2. Джерела фінансування:
  - Приватні інвестори: 40-50% бюджету.
  - Гранти та європейські програми: 15-20%.
  - Кредити: 10-15%.
  - Партнерство з державою: 10%.
3. Доходи:
  - Вхідні квитки: 21-23 млн євро.
  - Додаткові послуги: 10-12 млн євро.
  - Готелі: 7-10 млн євро.
  - Оренда та реклама: 3-5 млн євро.
4. Окупність: до 12 років.

## 8. Підсумок

Рекреаційний центр у Саксонії — це не лише інфраструктурний проєкт, але й стратегічна платформа розвитку регіону. Завдяки інноваційним рішенням, екологічному підходу та інтеграції світового досвіду, комплекс стане центром тяжіння для локальних і міжнародних туристів, забезпечуючи стабільне економічне зростання та підвищення якості життя в регіоні.

### 4.2 Детальний зонінг рекреаційного центру у Саксонії із врахуванням технічних, адміністративних та службових зон

Загальна площа комплексу: 75000 м<sup>2</sup>

- Внутрішні зони: 30000 м<sup>2</sup>
- Зовнішні зони: 45000 м<sup>2</sup>
- 

Рекреаційний центр розподілений таким чином, щоб максимально ефективно використовувати простір для відпочинку, оздоровлення, розваг і підтримки обслуговування комплексу.

						Лист
						63
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 1. Загальнодоступний парк "Aqua Planet" (22000 м<sup>2</sup>)

### 1.1. Водний світ (10000 м<sup>2</sup>):

- **Хвильовий басейн "Океан емоцій" (2500 м<sup>2</sup>):** басейн із хвилями до 1,5 м для активного відпочинку та серфінгу
- **Lazy River (Лінива річка) (1500 м<sup>2</sup>):** повільна річка довжиною 600 м із декораціями та водяними атракціями
- **Galaxy Park (3000 м<sup>2</sup>):** водні гірки з VR-ефектами, звуковими, емоційними та інтерактивними іграми
- **Басейн із баром "Aqua Lounge" (2000 м<sup>2</sup>):** простір для дорослих із коктейль-меню, вечірніми шоу та зонами спілкування і отримання цікавих емоцій. Зона передбачає повноцінну сцену, для концертних програм
- **Інфініті-басейн (1000 м<sup>2</sup>):** панорамний басейн із видом на неймовірну природу

### 1.2. Термальні зони та велнес (6000 м<sup>2</sup>):

- **Термальний світ (2000 м<sup>2</sup>), що демонструє різноманітність 35-ти саун:** різноманітні, тематичні простори, що включають фінську, трав'яну, римську, лісову, емоційну, релаксаційну, пивну, квіткову, цитрусову, японську, інфрачервоні та театральні зони для шоу і банних церемоній Aufguss, тощо.
- **Термальні печери (1500 м<sup>2</sup>):** релаксація в природному середовищі з мінеральною водою
- **Контрастні купелі та соляні кімнати (1000 м<sup>2</sup>):** простори для відновлення енергії та детоксикації
- **Ароматерапевтичні зони (1,500 м<sup>2</sup>):** лабораторія аромату та зони з ароматерапією, які допомагають зняти стрес і відновити баланс

### 1.3. Зони релаксації (4500 м<sup>2</sup>):

- **Лежаки з підігрівом (3000 м<sup>2</sup>)**
- **Медитативні кімнати (1500 м<sup>2</sup>)**

## 2. Дитяча зона "Kids' World" (5000 м<sup>2</sup>)

- **Дитячий аквапарк (3000 м<sup>2</sup>):** гірки, інтерактивні водні майданчики та безпечні зони для дітей до 12 років
- **Ігрові майданчики (2000 м<sup>2</sup>):** лабіринти, творчі активності, тематичні зони для розвитку та відпочинку

## 3. Зона преміум-відпочинку "Luxury Escape" +16 (8000 м<sup>2</sup>)

### 3.1. Тематичні SPA-зони (3000 м<sup>2</sup>):

- Сауни, винна та шоколадна бані, тематичні термальні простори для шоу програм і банних церемоній Aufguss.
- Ароматерапевтичні ритуали та індивідуальні спа-програми в приватних спа зонах

						Лист
						64
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

### 3.2. Водні зони для релаксації (3000 м<sup>2</sup>):

- Панорамний басейн (2000 м<sup>2</sup>).
- Унікальні термальні купелі з мінеральними складами (1000 м<sup>2</sup>)

### 3.3. Приватні зони відпочинку (2,000 м<sup>2</sup>): приватні альтанки з видом на ландшафт

### 4. Зона превентивної медицини "Wellness Horizon" (6000 м<sup>2</sup>)

- **Аюрведичний центр:** оздоровчі програми зі східними методиками
- **Лабораторії сну:** програми для відновлення режиму сну
- **Анти-ейдж програми:** сучасні процедури омолодження
- **Детокс-програми:** очищення організму за допомогою спеціалізованих дієт і процедур

### 5. Спорт і активний відпочинок "Adventure Zone" (3000 м<sup>2</sup>)

- **Скеледроми та мотузкові парки (1200 м<sup>2</sup>):** активності для всієї родини
- **Міні-футбол, волейбол і тенісні майданчики (1800 м<sup>2</sup>):** відкриті спортивні простори

### 6. Готельна інфраструктура (12000 м<sup>2</sup>)

- **Готелі (10000 м<sup>2</sup>):** до 180 номерів
- **Приватні резиденції (2000 м<sup>2</sup>):** міні-резиденції

### 7. Сезонна зона "Winter Wonderland" (4000 м<sup>2</sup>)

- **Різдвяний ярмарок (2,500 м<sup>2</sup>):** традиційні німецькі кіоски з сувенірами та делікатесами, майстер-класи для дітей
- **Зимові розваги (1,500 м<sup>2</sup>):** тюбінг-траси для катання всією родиною, резиденція Святого Миколая з інтерактивними шоу

### 8. Гастрономічна інфраструктура (5000 м<sup>2</sup>)

- **Тематичні ресторани (2,500 м<sup>2</sup>)**
- **Фудкорти з місцевою кухнею (2,500 м<sup>2</sup>)**

### 9. Освітня зона "Knowledge Space" (3000 м<sup>2</sup>)

- **Лекційні зали для воркшопів**
- **Інтерактивні виставки, присвячені культурі та природі Саксонії**

### 10. Технічні, адміністративні та службові зони (7000 м<sup>2</sup>)

- **Технічні зони: 3000 м<sup>2</sup>,** системи опалення, вентиляції, фільтрації води.
- **Адміністративні зони: 2000 м<sup>2</sup>,** приміщення для управління комплексом, офіси персоналу.

										Лист
										65
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						





## **Висновки**

Рекреаційний комплекс стане центром трансформації території, сприяючи сталому розвитку, соціальній інтеграції та активізації місцевих спільнот. Це не лише об'єкт відпочинку, а й модель сучасного містобудівного рішення, що відповідає викликам сьогодення. Завдяки інноваціям, інтеграції локальних традицій і урбаністичним підходам, комплекс стане новим магнітом для східної Німеччини.

## **4.4 Оцінка капіталовкладень, прогнозований дохід та строки окупності**

### **Оцінка капіталовкладень**

Для реалізації рекреаційного центру в Саксонській Швейцарії було розроблено детальний графік капіталовкладень, що враховує шість етапів реалізації проекту. Загальні капіталовкладення становлять **75 млн євро**, розподілених наступним чином:

#### **Етап 1: Підготовчий етап (Рік 1) — 4 млн євро:**

- Дослідження території (геологічні, екологічні аспекти)
- Розробка техніко-економічного обґрунтування (ТЕО)
- Проектування генерального плану, архітектурні рішення

#### **Етап 2: Початкове будівництво (Рік 2) — 25 млн євро:**

- Будівництво комунікацій (водопостачання, електромережі, каналізація)
- Створення основної транспортної інфраструктури
- Базові зони центру

#### **Етап 3: Запуск першої черги (Рік 3) — 8 млн євро:**

- Тестування систем, сертифікація
- Маркетингова кампанія для залучення відвідувачів
- Відкриття загальнодоступного парку

#### **Етап 4: Розширення комплексу (Рік 4) — 18 млн євро:**

- Будівництво нових зон: дитячого аквапарку, Premium-зони
- Розвиток інфраструктури та зовнішніх рекреаційних зон

#### **Етап 5: Завершення комплексу (Рік 5) — 12 млн євро:**

- Реалізація зон превентивної медицини, готельної інфраструктури
- Завершення всіх елементів проекту
- Готельна інфраструктура

#### **Етап 6: Постпроектний розвиток (Рік 6 і далі) — 5 млн євро:**

- Додавання нових послуг та інфраструктурних рішень.
- Оцінка ефективності проекту, маркетинг

						Лист
						68
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Прогнозований дохід

Основні джерела доходів:

Продаж вхідних квитків

Гастрономія, послуги готелів, оздоровчі програми.

Організація подій (конференції, фестивалі, ярмарки).

## Розрахунок доходів:

### 1. Середнє завантаження комплексу:

- Рік 3: 60% (2,100 гостей/день).
- Рік 4: 65% (2,275 гостей/день).
- Роки 5-12: 80% (2,800 гостей/день).

### 2. Річна кількість робочих днів: 360.

### 3. Середній чек на одного гостя: 35 євро.

### 4. Прогнозований дохід:

- **Рік 3:**  $2,100 \times 360 \times 35 \approx 26.46$  млн євро. (для консервативного підходу: 6 млн євро).
- **Рік 4:**  $2,275 \times 360 \times 35 \approx 28.67$  млн євро (прогнозовано: 12 млн євро).
- **Роки 5-12:**  $2,800 \times 360 \times 35 \approx 35.28$  млн євро/рік.

## Операційні, податкові та кредитні витрати:

**Операційні витрати:** Стабільно зростають від **3 млн євро** у перші роки до **15.5 млн євро** на 12-й рік, враховуючи підтримку інфраструктури, заробітну плату, маркетинг і технічне обслуговування.

**Податкові витрати:** відповідно до податкового законодавства Німеччини (загальна ефективна ставка корпоративного оподаткування для компаній становить приблизно 30%) Neotax, що включає:

- **Корпоративний податок (Körperschaftsteuer):** 15% від оподаткованого прибутку.
- **Надбавка на солідарність (Solidaritätszuschlag):** 5,5% від суми корпоративного податку, що становить додатково 0,825% від прибутку.
- **Торговий податок (Gewerbesteuer):** ставка варіюється залежно від муніципалітету, зазвичай від 7% до 17%. Для розрахунків приймемо середню ставку 14%.

**Кредитні витрати:** включають фіксовану суму у **1 млн євро щороку**, яка покриває обслуговування кредитних зобов'язань.

						Лист
						69
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## Строки окупності

Враховуючи графік реалізації та фінансову модель, проект досягає повної окупності на **12-му році**. Це зумовлено поступовим зростанням доходів та ефективним управлінням витратами. Початкові інвестиції почнуть покриватися з четвертого року, коли проект почне генерувати стабільний чистий прибуток.

### Динаміка окупності:

- На кінець третього року кумулятивний грошовий потік залишається негативним через високі капіталовкладення.
- З шостого року проект демонструє позитивну динаміку грошового потоку.
- На 12-му році досягається повна окупність із подальшим зростанням прибутковості.

Ефективний розподіл капіталовкладень, оптимізація витрат і поступове зростання доходів забезпечують проекту економічну доцільність і довгострокову прибутковість. Комплекс стає не лише інноваційним рекреаційним об'єктом, а й важливим інструментом для розвитку регіону, створення нових робочих місць та стимулювання туристичного потоку.

Для фінансових розрахунків використовувались показники: **завантаження комплексу та середнього чека** на основі типових показників для рекреаційних комплексів подібного масштабу.

### Завантаження комплексу

- **Максимальна місткість:** Комплекс може одночасно приймати до **3,500** гостей.
- **Середнє завантаження:** Орієнтовно **50-60%** у перші роки після запуску, поступово зростаючи до **80%** на 5-10 році.
- **Сезонні піки:** Під час літнього та зимового туристичних сезонів завантаження може досягати **90%**.

### Розрахунок середньорічного завантаження:

- **Роки 1-2:** Комплекс ще не функціонує.
- **Рік 3:** Запуск із завантаженням **50-60%**.
- **Рік 4:** Завантаження зростає до **65%**.
- **Роки 5-12:** Середнє завантаження стабілізується на рівні **77%**.

### Деталі розрахунку:

Річна кількість робочих днів: **360 днів** (з урахуванням сезонних простоїв).

Середня кількість відвідувачів на день:

- **Рік 3:**  $3,500 \times 60\% \approx 2,100$  гостей/день.
- **Рік 4:**  $3,500 \times 65\% \approx 2,275$  гостей/день.
- **Роки 5-12:**  $3,500 \times 80\% \approx 2,800$  гостей/день.

Річна кількість відвідувачів:

						Лист
						70
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Рік 3:**  $2,100 \times 360 \approx 756,000$  осіб.
- **Рік 4:**  $2,275 \times 360 \approx 819,000$  осіб.
- **Роки 5-12:**  $2,800 \times 360 \approx 1,008,000$  осіб

### Середній чек

Середній чек враховує витрати одного гостя на:

- **Вхідний квиток:** ~25 євро (середня вартість залежно від зон доступу).
- **Додаткові послуги:** ~10-15 євро (харчування, послуги в спа, покупки в магазині).

**Орієнтовний середній чек на одного гостя: 35 євро.**

### Розрахунок доходів

- **Рік 3:**
  - $756,000$  відвідувачів  $\times$  35 євро  $\approx$  **26.46 млн євро.**
  - Однак для консервативного підходу прогнозовано дохід на рівні **6 млн євро** (через поступовий запуск і невисоке початкове завантаження).
- **Рік 4:**
  - $819,000 \times 35$  євро  $\approx$  **28.67 млн євро** (прогнозовано **12 млн євро**).
- **Роки 5-12:**
  - $1,008,000 \times 35$  євро  $\approx$  **35.28 млн євро/рік.**

### Узагальнення

- Середнє завантаження: **60%-80%**, залежно від року функціонування.
- Середній чек: **35 євро/відвідувач.**
- Ці показники враховують як сезонність, так і поступове нарощування популярності комплексу.

**Таблиця. Витрати по етапах реалізації проєкту**

Етапи реалізації	Капіталовкладення на етапі 72 (млн євро)	Ключові витрати
Етап 1: Підготовчий етап (6-12 місяців)	4	Дослідження, ТЕО, проектування, дозвільна документація
Етап 2: Початкове будівництво (12-18 місяців)	25	Будівництво комунікацій, транспортних шляхів, базових зон

Етап 3: Запуск першої черги (18-24 місяці)	8	Тестування, сертифікація, маркетинг, запуск першої черги
Етап 4: Розширення комплексу (24-36 місяців)	21	Будівництво додаткових зон, інфраструктура розширення
Етап 5: Завершення комплексу (36-48 місяців)	12	Превентивна медицина, готелі, завершення всіх зон
Етап 6: Постпроектний розвиток (48+ місяців)	5	Оцінка ефективності, розширення послуг, маркетинг

Таблиця. Фінансова бізнес-модель деталізована

рік	дохід (млн євро)	операційні витрати (млн євро)	податкові витрати (30%) (млн євро)	кредитні витрати (млн євро)	капітало вкладення (млн євро)	прибуток до податків (млн євро)	чистий прибуток (млн євро)	кумулятивний потік (млн євро)
1	0	0	0	1	4	-1	-1	-5
2	0	4	0	1	25	-5	-5	-35
3	6	3	0.9	1	8	2	1.1	-41.5
4	12	5	2.1	1	21	6	2.9	-57.5
5	16	8	2.4	1	12	7	3.6	-64
6	20	10	3	1	5	9	5	-62
7	23	11	3.6	1	0	11	6.4	-53.3
8	25	12	3.9	1	0	12	7.1	-43.8
9	27	13	4.2	1	0	13	7.8	-33.5
10	30	14	4.8	1	0	15	9.2	-21.5
11	33	15	5.4	1	0	17	10.6	-7.8
12	35	15.5	5.85	1	0	18.5	11.65	7.2

Таблиця. Фінансова бізнес-модель деталізована

**Можливості залучення інвестицій, грантів і державної підтримки**

								Лист
								72
Лист	№ докум.	Підпис	Дата					





- Демонстрація соціальної, економічної та екологічної значущості проекту.
- 2. **Створення консорціуму:**
  - Об'єднання декількох джерел фінансування (приватні інвестори, гранти, кредити) для зменшення ризиків.
- 3. **Активна комунікація:**
  - Співпраця з місцевими та міжнародними медіа для популяризації проекту.
  - Проведення презентацій для інвесторів та грантодавців.
- 4. **Контроль за реалізацією:**
  - Запровадження системи звітності, яка гарантує прозорість витрат та досягнення планових показників.

### **Очікуваний результат**

Застосування цієї стратегії дозволить залучити:

- **50%-60% коштів** від приватних інвесторів.
- **20%-30% коштів** через гранти.
- **10%-20% коштів** через державну підтримку.

Комплекс досягне фінансової стійкості та окупності, водночас ставши символом сталого розвитку для регіону.

### **Фінансові показники ефективності проекту: обґрунтування для банків та інвесторів**

Фінансові показники є основою для оцінки ефективності проекту як банками, так і інвесторами. Вони демонструють життєздатність проекту, строки окупності, рівень прибутковості та стабільність грошових потоків. Нижче наведено розрахунки та обґрунтування ключових фінансових метрик для рекреаційного комплексу в Саксонській Швейцарії.

### **Ключові фінансові показники**

#### **1. Чиста приведена вартість (NPV - Net Present Value)**

NPV показує різницю між поточною вартістю очікуваних доходів і капіталовкладень.

- **Формула:**

$$NPV = \sum \frac{CF_t}{(1+r)^t} = I$$

де:

CF<sub>t</sub> — грошовий потік у році t, r — ставка дисконтування, t — рік, I — початкові капіталовкладення.

- **Розрахунок:**

Ставка дисконтування (r): **8%** (середня для подібних проектів у Європі).

						Лист
						75
Лист	№ докум.	Підпис	Дата			

Початкові капіталовкладення (I): **75 млн євро**.

Кумулятивний грошовий потік: згідно з розрахованими даними.

**NPV = 15-20 млн євро** (позитивне значення свідчить про прибутковість проекту).

## 2. Внутрішня норма прибутковості (IRR - Internal Rate of Return)

IRR — це дисконтна ставка, при якій NPV дорівнює нулю.

- **Розрахунок:**

- IRR для проекту: **12-14%**, що перевищує ставку дисконтування (8%) і середню прибутковість для подібних проектів у Європі.

**Висновок:** Проект є фінансово привабливим для інвесторів.

## 3. Строк окупності (Payback Period)

Строк окупності визначає період, за який проект повністю покриє початкові капіталовкладення.

- **Розрахунок:**

- Кумулятивний грошовий потік стає позитивним на **12-му році** реалізації проекту.

**Висновок:** Окупність відповідає термінам довгострокових проектів у рекреаційній сфері.

## 4. Коефіцієнт прибутковості інвестицій (ROI - Return on Investment)

ROI демонструє загальну рентабельність проекту.

- **Формула:**

$$ROI = \frac{\text{Чистий прибуток}}{\text{Капіталовкладення}} \times 100\%$$

- **Розрахунок:**

- Очікуваний чистий прибуток за 12 років: **60-70 млн євро**.
- Загальні капіталовкладення: **72 млн євро**.

**ROI = 83-97%** (висока рентабельність для проектів такого масштабу).

## 5. Динаміка грошових потоків

- Проект починає генерувати позитивний грошовий потік з **6-го року**.
- Стабільне зростання чистого прибутку забезпечується завдяки високому завантаженню та розвитку додаткових послуг.

### Обґрунтування для банків

1. **Надійність проекту:**

- Позитивні фінансові показники ( $NPV > 0$ ,  $IRR >$  ставка дисконтування) свідчать про довгострокову стійкість.

						Лист
						76
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## Розділ 5. Планування та етапи реалізації проекту

### 5.1. Вибір ділянки: стратегічні критерії та інтеграція в регіональне планування

#### 5.1.1 Географічні та соціально-економічні критерії: аналіз природних ресурсів, транспортної доступності та туристичних потоків

Аналіз географічних та соціально-економічних критеріїв для вибору локації у Саксонській Швейцарії є ключовим етапом планування, що дозволяє визначити найбільш перспективні території для створення рекреаційного центру. Вивчення природних ресурсів, транспортної доступності та туристичних потоків ґрунтується на документах **LEP 2013**, екологічних звітах та профільних картах, які визначають стратегічні напрямки розвитку регіону.

#### Природні ресурси та ландшафтні особливості

Саксонська Швейцарія вирізняється унікальним ландшафтом, що поєднує скельні утворення, ліси, річку Ельбу та мальовничі долини. Карта А 1.1 – Додаток 12 (**Культурні ландшафти**) підтверджує високу природну цінність регіону, зокрема його привабливість для рекреаційної діяльності. Ці елементи забезпечують ідеальну основу для розвитку еко-туризму та відпочинку.

- **Ґрунтові умови** (Додаток 14, Карта 10): у районах Бад-Шандау та Курорту Ратен ґрунти стабільні та придатні для будівництва, що підтверджується аналізом геологічних даних регіону.
- **Екологічна чутливість** (Додаток 8, Карта 7 – Біотопна мережа): Близькість до природоохоронних територій, таких як Національний парк Саксонська Швейцарія, забезпечує додаткову привабливість для туристів. Однак ці зони вимагають дотримання норм **BNatSchG** для мінімізації впливу на екосистему.

#### Транспортна доступність

Транспортна мережа є критично важливою для успіху проекту, забезпечуючи зручний доступ для внутрішніх і міжнародних туристів. Карта 4, Додаток 6 (**Транспортна інфраструктура**) вказує на добре розвинену мережу шляхів, залізничних станцій та громадського транспорту.

- **Автомобільні магістралі**: Розташування поблизу автомагістралі А17, яка з'єднує Дрезден із Чехією, гарантує легкий доступ. Відстань до основних трас становить 10-15 км, що відповідає вимогам **DIN 1076** (конструкція шляхів) та стандартам безпеки.
- **Громадський транспорт**: Залізничні станції Бад-Шандау, Курорту Ратен та Кенігштайна інтегровані у регіональну та міжнародну

						Лист
						78
Лист	№ докум.	Підпис	Дата			

транспортну мережу, сприяючи екологічному транспортуванню туристів. Доступність зупинок відповідає стандартам **DIN 18040-1**.

- **Велосипедна інфраструктура:** На території розташовано веломаршрути, включаючи відомий **Elberadweg**, що робить регіон привабливим для активного відпочинку.

### Туристичні потоки

Аналіз туристичних потоків базується на статистичних даних та спостереженнях, представлених у звітах Державного статистичного управління Саксонії.

- **Туристичний попит:** у 2023 році кількість відвідувачів регіону зросла на 13%, досягнувши 7,9 млн осіб, із 19,9 млн ночівель. Основний потік складають туристи з Німеччини, Польщі, Чехії та Нідерландів.
- **Ключові атракції:** Фортеця Кенігштайн, Бастайський міст та Національний парк Саксонська Швейцарія формують основу туристичної привабливості регіону. Інтеграція комплексу у вже існуючі маршрути забезпечить стабільний потік клієнтів.
- **Сезонність:** літні місяці характеризуються високою відвідуваністю, тоді як зимовий період може бути компенсований всесезонними програмами, зокрема SPA-послугами та зимовими активностями.

### Висновки

На основі аналізу географічних, екологічних і соціально-економічних критеріїв, найбільш перспективними є такі локації:

1. **Бад-Шандау:** Завдяки розвиненій інфраструктурі, зручному транспортному сполученню та природним ресурсам, ця територія забезпечує найкращі умови для реалізації проекту.
2. **Курорт Ратен:** Унікальний ландшафт та близькість до Бастайського мосту створюють виняткову привабливість, однак обмежена площа потребує адаптації проекту.
3. **Фортеця Кенігштайн:** Поєднання культурного та природного потенціалу сприяє розвитку комплексних програм, проте інфраструктура потребує подальшого вдосконалення.

Інтеграція проекту в регіональні плани, зокрема **LEP 2013**, та дотримання екологічних і містобудівних норм забезпечать стійкий розвиток та успішну реалізацію центру.

### 5.1.2 Законодавчі вимоги: узгодження з BauGB та екологічними нормами регіону

Розробка та реалізація рекреаційного центру в Саксонії вимагає дотримання широкого спектра законодавчих актів, що регулюють містобудування, землекористування, екологічну безпеку та збереження природних ресурсів. Законодавча база, зокрема **Baugesetzbuch (BauGB)** та екологічні норми

						Лист
						79
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

регіону, визначає основні принципи планування, забудови й управління територіями.

### **Узгодження з BauGB: ключові аспекти містобудівного регулювання**

Закон про будівництво та землекористування (**BauGB**) є основою просторового планування у Німеччині, який встановлює правила щодо розробки генеральних планів, змін цільового призначення територій та забудови.

#### **1. Категорії землекористування**

- Відповідно до §10 BauGB, вибір ділянки повинен враховувати її цільове призначення. Для рекреаційного центру пріоритет мають території, віднесені до **Sondergebiete (особливі зони)**, що дозволяють використання для туризму, відпочинку або спорту.
- Зміна цільового призначення території потребує:
  - Оцінки відповідності регіональному та місцевому плануванню.
  - Погодження з органами місцевого самоврядування.

#### **2. Розробка та узгодження генерального плану**

- План території повинен бути частиною регіонального та місцевого **Flächennutzungsplan (FNP)**. Він має відповідати:
  - Принципам сталого розвитку (**§1 BauGB**).
  - Інтеграції комплексу в просторову структуру відповідно до **LEP 2013**.
- Створення **Bebauungsplan (плану забудови)** для деталізації параметрів забудови:
  - Висота будівель.
  - Щільність забудови.
  - Збереження зон озеленення та рекреації.

#### **3. Інженерні комунікації**

- Підключення до комунікаційних систем має відповідати нормам **DIN VDE 0100** для електромереж, **DIN 1988-100** для водопостачання та вимогам BauGB щодо екологічно стійкого проектування.

### **Дотримання екологічних норм**

Саксонія приділяє особливу увагу захисту довкілля та збереженню біорізноманіття. Екологічні норми регулюються як федеральними законами, так і регіональними постановами, включаючи **BNatSchG (Федеральний закон про охорону природи)**.

#### **1. Оцінка впливу на довкілля (EIA)**

						Лист
						80
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Згідно з §14 BNatSchG, для проектів, які можуть вплинути на природне середовище, обов'язкове проведення оцінки впливу на довкілля (**Umweltverträglichkeitsprüfung**):

- Аналіз впливу на флору, фауну та ландшафт.
- Оцінка шумового, водного та викидного навантаження.

## 2. Охоронювані території та біотопи

- Рекреаційний центр має враховувати обмеження щодо забудови в зонах, віднесених до:
  - **Natura 2000** (європейська екологічна мережа).
  - **Біотопних мереж (Карта 7)**, які є важливими для збереження природних середовищ існування.
- Забудова поруч із Національним парком Саксонська Швейцарія потребує узгодження з регіональними природоохоронними органами.

## 3. Управління водними ресурсами

- Відповідно до **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, використання водних ресурсів має відповідати вимогам:
  - Збереження водних екосистем.
  - Використання систем збору дощової води та повторного її використання.
  - Запобігання забрудненню ґрунтових вод у процесі будівництва.

## 4. Енергозбереження та викиди CO<sub>2</sub>

- Центр повинен відповідати стандартам **Energieeinsparverordnung (EnEV)** та новим вимогам **GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden)**:
  - Використання відновлюваних джерел енергії.
  - Мінімізація викидів CO<sub>2</sub> через енергоефективні будівлі та технології.

### 5.1.3. Взаємодія з місцевими громадами та владою: отримання дозволів, оцінка соціального впливу

Реалізація рекреаційного центру в Саксонській Швейцарії вимагає тісної взаємодії з місцевими громадами, владою та іншими зацікавленими сторонами. Успішне планування проекту залежить не лише від дотримання юридичних вимог, але й від соціальної підтримки та врахування інтересів місцевого населення.

### Взаємодія з місцевими громадами

#### 1. Залучення громади до проекту

- **Публічні обговорення:** відповідно до §3 BauGB, важливим етапом є організація громадських слухань, під час яких місцеві

						Лист
						81
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

жителі та організації можуть висловити свої зауваження та пропозиції.

- Інформація про проект: необхідно представити ключові аспекти, такі як вплив на екологію, економіку та соціальну сферу.
- Формат участі: створення інтерактивних майданчиків, наприклад, відкритих зустрічей чи цифрових платформ.
- **Освітні ініціативи:** організація інформаційних кампаній для підвищення обізнаності громади про переваги проекту:
  - Нові робочі місця.
  - Покращення інфраструктури.
  - Зростання туристичної привабливості регіону.

## 2. Оцінка соціального впливу

- **Соціальні дослідження:** проведення опитувань серед місцевих жителів для визначення їхнього ставлення до проекту.
- **Оцінка економічної вигоди:**
  - Прогноз створення робочих місць.
  - Вплив на місцеві бізнеси, такі як готелі, ресторани, туристичні компанії.
- **Соціальна інтеграція:**
  - Запровадження програм, які сприяють інтеграції проекту в місцеве середовище, наприклад, використання місцевих ресурсів, залучення до роботи місцевого населення.

## 3. Залучення громадських організацій

- Співпраця з екологічними, культурними та соціальними організаціями регіону для врахування їхніх інтересів.
- Партнерство з локальними ініціативами щодо розвитку туризму та охорони природи.

## Отримання дозволів від місцевої влади

### 1. Процедури узгодження проекту

- **Погодження генерального плану:** відповідно до §8 BauGB, генеральний план проекту має бути інтегрований у регіональний план розвитку та затверджений місцевою владою.
- **Ліцензування будівництва:** отримання дозволів на будівництво згідно з §35 BauGB, включаючи:
  - Перевірку відповідності з зонуванням території.
  - Узгодження з вимогами екологічної безпеки.
- **Екологічний аудит (EIA):** підготовка звіту про вплив на довкілля відповідно до §14 BNatSchG.

### 2. Процедури погодження з регіональними органами

						Лист
						82
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## Висновки

Взаємодія з місцевими громадами та владою є ключовим елементом реалізації проекту, що дозволяє не лише забезпечити юридичну відповідність, але й створити соціально значущий проект, який підтримують усі зацікавлені сторони. Реалізація цього підходу гарантує:

- Прозорість усіх процесів.
- Підтримку громади та місцевих органів влади.
- Інтеграцію комплексу в регіональний соціально-економічний контекст.
- Мінімізацію ризиків під час узгодження проекту.

### 5.1.4. Порівняння та вибір оптимальної локації: SWOT-аналіз і рекомендації

На основі аналізу географічних, соціально-економічних і законодавчих критеріїв було обрано три потенційні локації для створення рекреаційного центру в Саксонській Швейцарії: Бад-Шандау, Курорт Ратен та Кенігштайн. Кожна з них має свої унікальні переваги, можливості та виклики, що визначають їхню придатність для реалізації проекту. SWOT-аналіз допомагає об'єктивно оцінити ці аспекти та визначити оптимальну локацію для комплексу.

#### SWOT-аналіз локацій

##### 1. Бад-Шандау

- **Сильні сторони (Strengths):**
  - Розвинена туристична інфраструктура, включаючи Toskana Therme, що приваблює значну кількість відвідувачів.
  - Розташування в центрі Національного парку Саксонська Швейцарія з унікальними природними ландшафтами.
  - Зручний доступ до основних транспортних шляхів, включаючи залізничні маршрути та автомагістраль A17.
  - Високий попит серед міжнародних туристів завдяки популярності природних та культурних атракцій.
- **Слабкі сторони (Weaknesses):**
  - Обмеження, пов'язані з природоохоронним статусом території, що потребує ретельного узгодження з екологічними нормами (**Карта 7, Біотопна мережа**).
  - Висока конкуренція з уже існуючими спа-комплексами в регіоні.
- **Можливості (Opportunities):**

						Лист
						84
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Створення інноваційного рекреаційного комплексу, який доповнює існуючі туристичні пропозиції.
- Співпраця з місцевими бізнесами для забезпечення синергетичного розвитку.
- Організація маршрутів і екскурсій, які поєднують національний парк із рекреаційним центром.
- **Загрози (Threats):**
  - Можливе перевантаження туристичної інфраструктури в пікові періоди.
  - Необхідність значних інвестицій для дотримання екологічних стандартів.

## 2. Курорт Ратен

- **Сильні сторони (Strengths):**
  - Розташування поруч із Бастайським мостом, одним із головних туристичних об'єктів Німеччини.
  - Унікальні природні ландшафти, включаючи піщаникові скелі, що сприяють розвитку екотуризму.
  - Транспортна доступність завдяки місцевим залізничним станціям і паромному сполученню.
- **Слабкі сторони (Weaknesses):**
  - Обмежена площа для будівництва через близькість природоохоронних зон (**Карта 6, Структура ландшафту**).
  - Високі витрати на адаптацію дизайну комплексу до ландшафту.
- **Можливості (Opportunities):**
  - Інтеграція проекту в існуючі туристичні маршрути, що забезпечить стабільний потік відвідувачів.
  - Створення спеціалізованих пропозицій для еко- та активного туризму.
  - Розвиток культурного туризму через співпрацю з історичними й природними атракціями.
- **Загрози (Threats):**
  - Висока залежність від погодних умов через орієнтацію на відкриті природні об'єкти.
  - Обмеження щодо забудови, що можуть вплинути на масштаби проекту.

## 3. Кенігштайн

- **Сильні сторони (Strengths):**
  - Близькість до Фортеці Кенігштайн, одного з найвизначніших історичних об'єктів Саксонії.

						Лист
						85
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Розвинена транспортна інфраструктура, включаючи залізничні та автомобільні маршрути.
- Природна краса, що робить локацію привабливою для активного й сімейного туризму.
- **Слабкі сторони (Weaknesses):**
  - Відносно нижчий туристичний потік порівняно з Бад-Шандау та Курортом Ратен.
  - Висока конкуренція через наявність інших туристичних пропозицій у регіоні.
- **Можливості (Opportunities):**
  - Поєднання історичних і природних елементів для створення унікального туристичного продукту.
  - Проведення масштабних культурних заходів у співпраці з Фортецею Кенігштайн.
  - Розвиток транспортної інфраструктури та додаткових туристичних маршрутів.
- **Загрози (Threats):**
  - Високі інвестиційні витрати на створення додаткової інфраструктури.
  - Можливі складнощі із залученням туристів у низький сезон.

### Рекомендації щодо вибору локації

На основі проведеного SWOT-аналізу оптимальним варіантом для реалізації проекту є **Бад-Шандау**, зважаючи на такі чинники:

1. **Природні ресурси:** Унікальний ландшафт, розташування в Національному парку Саксонська Швейцарія та багатий біорізноманіттям регіон забезпечують привабливість комплексу для еко- та велнес-туризму.
2. **Транспортна доступність:** Зручне розташування біля автомагістралі А17 та залізничної станції Бад-Шандау дозволяє легко залучати як внутрішніх, так і міжнародних туристів.
3. **Інфраструктура:** Наявність розвинутої туристичної інфраструктури дозволяє інтегрувати проект у вже існуючу систему послуг регіону.
4. **Можливості розвитку:** Співпраця з місцевими бізнесами, організація тематичних турів і екскурсій розширюють спектр пропозицій для відвідувачів.

Локація Курорт Ратен також має значний потенціал, особливо для розвитку екотуризму. Проте обмежені площі для забудови та складнощі з природоохоронними вимогами можуть стримувати реалізацію проекту в повному обсязі.

						Лист
						86
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Кенігштайн доцільно розглядати як додаткову локацію для розвитку культурного туризму, проте для повноцінного комплексного проекту йому бракує туристичного потоку та природних ресурсів, необхідних для велнес-центру.

Інтеграція обраної локації в регіональні плани розвитку, такі як LEP 2013, дозволить не лише забезпечити дотримання екологічних і законодавчих норм, але й зробити проект важливим компонентом сталого розвитку регіону.

## **5.2. Підготовчий етап: формування бази для проекту (6-12 місяців)**

### **5.2.1 Техніко-економічне обґрунтування: визначення ключових економічних показників**

Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) є важливим етапом підготовки до реалізації рекреаційного центру в Саксонії. Його мета — забезпечити надійну основу для прийняття рішень щодо інвестицій та управління проектом. У цьому ТЕО враховано ключові фінансові, соціально-економічні та екологічні аспекти проекту, а також відповідність нормативним вимогам та регіональним стратегічним планам, таким як LEP 2013.

#### **Основні завдання ТЕО:**

1. Оцінка інвестиційних витрат та прогнозування основних економічних показників.
2. Аналіз доходів та рентабельності проекту відповідно до погодженої фінансової моделі.
3. Оцінка соціально-економічного впливу на регіон.
4. Інтеграція проекту у регіональні стратегії розвитку Саксонії.

#### **Основні економічні показники**

1. **Інвестиційні витрати та їх структура:** загальний бюджет проекту становить **75 млн євро**, розподілений на шість ключових етапів:
  - **Етап 1 (1 рік):** підготовка документації, технічних досліджень, проектування — 4 млн євро.
  - **Етап 2 (2-3 роки):** початкове будівництво інфраструктури (інженерні мережі, основні будівлі) — 25 млн євро.
  - **Етап 3 (3-4 роки):** запуск першої черги, тестування, сертифікація, маркетинг — 8 млн євро.
  - **Етап 4 (4-5 роки):** розширення комплексу (готелі, спортивні майданчики) — 21 млн євро.

						Лист
						87
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Етап 5 (5-6 роки):** завершення проекту, відкриття медичних зон та готелів — 12 млн євро.
- **Етап 6 (6+ років):** постпроектний розвиток (нові послуги, маркетинг) — 5 млн євро.

### Прогнозовані доходи

- Основні джерела доходів:
  1. Продаж входних квитків (60% від загального доходу).
  2. Послуги готелів (20%).
  3. Гастрономічні сервіси та додаткові послуги (15%).
  4. Організація подій та конференцій (5%).
- Прогноз доходів:
  1. **Рік 3:** 6 млн євро (60% завантаження, 2100 гостей/день, середній чек 35 євро).
  2. **Рік 4:** 12 млн євро (65% завантаження).
  3. **Роки 5-12:** стабільний дохід 35-40 млн євро/рік (80% завантаження).

### Рентабельність та фінансова ефективність

- **Чиста теперішня вартість (NPV)** - 25-30 млн євро на горизонті 12 років, що розраховується за формулою:
- **Внутрішня норма рентабельності (IRR)** - 12-15%
- **Окупність:** 12 років із виходом на позитивний грошовий потік на 6-7 році.

### Соціально-економічний вплив

- **Створення робочих місць:**
    - Постійні: понад 500 осіб (персонал готелів, обслуговування, адміністрація).
    - Тимчасові: до 300 осіб у період будівництва.
  - **Розвиток місцевого бізнесу:**
    - Співпраця з локальними постачальниками продуктів та послуг.
    - Підвищення попиту на туристичні послуги.
  - **Податкові надходження:** Прямі податки (корпоративні, торгові) забезпечать 2-3 млн євро щорічно.
- 5. Екологічна складова**
- Інвестиції в екологічно чисті рішення: 5 млн євро.
  - Сертифікація за стандартами LEED та DGNB забезпечить грантову підтримку та підвищить репутацію проекту.

						Лист
						88
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## **Висновки**

Техніко-економічне обґрунтування підтверджує економічну доцільність проекту. Враховуючи прогнозовані доходи, структуру інвестицій, соціально-економічний вплив та екологічну відповідність, рекреаційний центр стане значним кроком у розвитку регіону Саксонії, стимулюючи туризм, створюючи робочі місця та залучаючи інвестиції.

### **5.2.2. Створення генерального плану: екологічна та інженерна стратегія**

Створення генерального плану для рекреаційного центру є ключовим етапом підготовчої фази проекту, який визначає просторову організацію об'єкта, інтеграцію інженерних мереж, врахування екологічних вимог та забезпечення сталого розвитку території. Цей документ служить основою для подальшого проектування, узгодження з владою та реалізації проекту.

## **Екологічна стратегія генерального плану**

### **1. Інтеграція з природним ландшафтом**

- **Принципи сталого планування:**
  - Збереження природних особливостей території, таких як рельєф, водойми та зелені зони, відповідно до рекомендацій Ландшафтної програми Саксонії (Додаток 13, Карта А 1.1: Культурні ландшафти).
  - Мінімізація впливу на природоохоронні території відповідно до BNatSchG (§30).
- **Створення буферних зон:**
  - Захист біотопів, зазначених у Картах 7, Додаток 8 (Біотопна мережа) та А 1.5, Додаток 11 (Лісові комплекси), шляхом організації буферних зон між забудовою та екологічно чутливими ділянками.
  - Розміщення рекреаційних зон, які гармонійно інтегруються у природний ландшафт.

### **2. Раціональне використання ресурсів**

- **Управління водними ресурсами:**
  - Збір дощової води для технічних потреб та поливу озелених територій.
  - Використання технологій біологічного очищення стічних вод (системи Living Machine).
- **Енергоефективність:**
  - Інтеграція сонячних панелей у дахові конструкції будівель (BIPV).
  - Використання геотермальних теплових насосів для опалення та охолодження.

						Лист
						89
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Установка LED-систем освітлення для зменшення споживання енергії.
- **Впровадження принципів кругової економіки:**
  - Сортивання та переробка будівельних відходів.
  - Використання екологічних матеріалів, наприклад, деревини із сертифікацією FSC.

## **Інженерна стратегія генерального плану**

### **1. Розробка інфраструктури**

- **Транспортні мережі:**
  - Забезпечення автомобільного доступу до об'єкта через інтеграцію з автомагістралями (згідно з Картою 4, Додаток 6: Транспортна інфраструктура).
  - Створення зручних під'їзних шляхів та паркувальних зон з дотриманням стандартів DIN 14093.
  - Проектування велосипедних та пішохідних доріжок, інтегрованих у регіональні маршрути, наприклад, Elberadweg.
- **Інженерні комунікації:**
  - Планування систем водопостачання та водовідведення, що відповідають DIN EN 752.
  - Підключення до місцевих електричних мереж із можливістю автономного резервного живлення.
  - Створення систем збору та утилізації відходів відповідно до DIN EN 13432.

### **2. Планування функціональних зон**

- **Розподіл зон:**
  - Житлові, рекреаційні, спортивні та адміністративні приміщення чітко зонуються з урахуванням потреб відвідувачів і персоналу.
  - Ландшафтні зони спроектовані для підтримки біорізноманіття та створення привабливих для відвідувачів просторів.
- **Забезпечення доступності:**
  - Проектування безбар'єрного середовища згідно з DIN 18040, включаючи доступність для осіб із обмеженими можливостями.
  - Використання систем навігації з використанням IoT для зручності відвідувачів.

## **Процес створення генерального плану**

### **1. Аналіз та дослідження території**

- Геодезичні дослідження для визначення топографії та стабільності ґрунтів (відповідно до DIN 4020).
- Аналіз екологічних обмежень, включаючи оцінку впливу на довкілля (UVP).

										Лист
										90
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

- Визначення основних транспортних коридорів і точок інтеграції з існуючою інфраструктурою.

## 2. Узгодження з регіональними планами

- Врахування Державного плану розвитку LEP 2013, зокрема положень щодо інтеграції туристичних і рекреаційних об'єктів.
- Співпраця з місцевими органами влади для затвердження параметрів забудови.

## 3. Програмування та проектування

- Створення цифрового близнюка (Digital Twin) для моделювання процесів будівництва та експлуатації.
- Розробка інтегрованого плану інженерних систем із прогнозуванням потреб у ресурсах.
- Впровадження сучасних BIM-технологій для координації між архітекторами, інженерами та екологами.

### Очікувані результати

- **Ефективність планування:**
  - Генеральний план забезпечить оптимальне використання території, враховуючи як економічні, так і екологічні вимоги.
- **Сталий розвиток:**
  - Комплекс гармонійно інтегрується в навколишнє середовище, сприяючи збереженню природних ресурсів.
- **Соціальна значимість:**
  - Локація стане сучасним зразком містобудівного планування, що відповідає потребам суспільства та вимогам майбутнього.

Ретельне проектування генерального плану є фундаментом для успішної реалізації проекту, його відповідності нормативам, екологічним стандартам і соціальним очікуванням.

### 5.2.3. Команда проекту: формування міждисциплінарної команди архітекторів, інженерів, фінансистів

Успішна реалізація проекту рекреаційного комплексу в Саксонській Швейцарії залежить від залучення команди висококваліфікованих спеціалістів із різних сфер, здатних забезпечити гармонійну інтеграцію архітектурних, інженерних, фінансових і соціально-екологічних аспектів у єдиний комплексний план.

### Принципи формування команди

#### 1. Міждисциплінарний підхід:

- Проєкт вимагає залучення експертів із різних галузей, які спільно розроблятимуть оптимальні рішення, враховуючи складність та багатофункціональність проєкту.

										Лист
										91
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						





### 3. Організація внутрішньої взаємодії:

- Використання інструментів ВІМ для координації між учасниками команди.
- Регулярні зустрічі для моніторингу прогресу, виявлення ризиків та вирішення поточних завдань.

#### Очікувані результати

- **Ефективна координація:**
  - Завдяки міждисциплінарному підходу забезпечується врахування всіх аспектів проєкту на кожному етапі.
- **Інноваційність рішень:**
  - Команда використовує сучасні технології та методології, інтегруючи інженерні, екологічні та економічні рішення.
- **Успішна реалізація:**
  - Чіткий розподіл завдань між спеціалістами дозволяє знизити ризики, забезпечити дотримання графіку та бюджету.

Формування команди проєкту є ключовим кроком до його успішної реалізації, забезпечуючи синергію знань, досвіду та технологій для створення унікального рекреаційного комплексу.

#### 5.2.4. Дозвільна документація: узгодження з регіональними планами та отримання ліцензій

Оформлення дозвільної документації є одним із найважливіших етапів реалізації проєкту, що забезпечує його відповідність регіональним планам просторового розвитку, екологічним нормам і законодавчим вимогам Німеччини. Цей процес включає узгодження із владою, аналіз впливу на навколишнє середовище та отримання всіх необхідних дозволів для будівництва та експлуатації рекреаційного комплексу.

#### Ключові аспекти оформлення дозвільної документації

##### 1. Узгодження з регіональними планами розвитку

###### 1.1. LEP 2013 та місцеві плани:

- Державний план розвитку Саксонії (LEP 2013) визначає рамки для використання території, особливо у межах природоохоронних та рекреаційних зон.
- Генеральний план проєкту має бути інтегрований у місцеві програми просторового розвитку, включаючи відповідність картам з просторової структури (Карта 1, Додаток 5), транспортної інфраструктури (Карта 4, Додаток 6) та екологічним програмам (Ландшафтна програма).

###### 1.2. Територіальне зонування:

						Лист
						94
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		







- Використання модульних конструкцій для зниження вартості будівництва.
- Залучення локальних підрядників і постачальників для мінімізації логістичних витрат.
- Інтеграція 3D-друку для зменшення витрат на малу архітектуру.

## 2.2. Енергоефективність:

- Інвестиції в енергоефективні технології, які зменшують експлуатаційні витрати в довгостроковій перспективі:
  - Сонячні панелі з технологією BIPV.
  - Геотермальні насоси для опалення.
  - Системи повторного використання води.

## 2.3. Прозоре управління бюджетом:

- Використання автоматизованих систем управління витратами для моніторингу фінансових потоків на кожному етапі.
- Залучення фінансових аудиторів для контролю витрат.

## Етапи реалізації фінансової моделі

### 1. Підготовчий етап (6-12 місяців)

#### 1.1. Розробка фінансового плану:

- Визначення загального бюджету проєкту на основі техніко-економічного обґрунтування.
- Розрахунок ключових показників: IRR (внутрішня норма доходності), NPV (чиста приведена вартість), окупність (ROI).

#### 1.2. Залучення інвесторів:

- Презентація проєкту на міжнародних інвестиційних форумах (наприклад, Berlin Green Week).
- Проведення зустрічей із зацікавленими сторонами (банками, фондами, приватними інвесторами).

#### 1.3. Підготовка грантових заявок:

- Розробка грантових пакетів відповідно до вимог програм ERDF та Horizon Europe.
- Підготовка екологічного обґрунтування для отримання фінансування від національних фондів.

### 2. Реалізація будівництва (12-48 місяців)

#### 2.1. Поетапне фінансування:

- Розподіл бюджету на етапи (підготовчий, початкове будівництво, запуск, розширення).
- Забезпечення авансових платежів для підрядників.

#### 2.2. Контроль витрат:

- Впровадження програмного забезпечення для управління бюджетом.
- Проведення регулярних аудитів витрат на всіх етапах.

						Лист
						98
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

### **3. Постпроектний період (після 48 місяців)**

#### **3.1. Фінансова оцінка:**

- Аналіз фінансової ефективності проекту: порівняння прогнозів з реальними показниками.
- Оцінка окупності інвестицій.

#### **3.2. Розробка нових стратегій:**

- Інвестування у розширення послуг (нові атракціони, туристичні маршрути).
- Формування програми лояльності для залучення постійних клієнтів.

### **Очікувані результати фінансової моделі**

#### **1. Стабільне фінансування проекту:**

- Забезпечення достатніх ресурсів для кожного етапу будівництва та експлуатації.
- Мінімізація ризиків фінансових затримок через диверсифікацію джерел фінансування.

#### **2. Ефективна оптимізація витрат:**

- Використання передових технологій, що дозволить скоротити капітальні та операційні витрати.

#### **3. Позитивний економічний вплив на регіон:**

- Зростання місцевих податкових надходжень.
- Створення робочих місць у будівельній, туристичній та сервісній галузях.

#### **4. Підвищення привабливості Саксонії як туристичного регіону:**

- Успішна реалізація проекту створить імідж сучасного та інноваційного рекреаційного простору.

### **5.3. Початкове будівництво та інфраструктура (12-18 місяців)**

#### **5.3.1. Спорудження основної інфраструктури: комунікації, дороги, паркінги**

На другому етапі реалізації проекту (12–18 місяців) основна увага приділяється будівництву базової інфраструктури, яка забезпечує функціональність території комплексу, його інтеграцію в транспортну мережу регіону та підготовку до наступних етапів будівництва. Цей етап є вирішальним для створення основи ефективної експлуатації центру.

### **1. Комунікації**

#### **1.1. Водопостачання та водовідведення**

- **Прокладка мереж водопостачання:**
  - Підключення комплексу до локальних водопровідних систем згідно з нормами **DIN EN 805**.

									Лист
									99
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

- Резервуар для зберігання води обсягом 300-500 м<sup>3</sup> для стабільного забезпечення відвідувачів та обслуговування систем пожежної безпеки.
- **Система водовідведення:**
  - Прокладка каналізаційних систем для збору стічних вод згідно з нормами **DIN EN 12056**.
  - Встановлення локальних станцій очищення стічних вод із використанням біологічних методів очищення.

## 1.2. Енергопостачання

- **Електрична інфраструктура:**
  - Підключення центру до регіональної мережі з резервною системою автономного живлення.
  - Інсталяція трансформаторної станції для забезпечення потужності, необхідної для функціонування об'єктів.
- **Теплопостачання:**
  - Використання геотермальних насосів для обігріву та охолодження.
  - Встановлення енергоефективних систем опалення відповідно до норм **EnEV**.

## 1.3. Системи зв'язку

- Прокладка оптоволоконних кабелів для забезпечення високошвидкісного інтернету.
- Інтеграція IoT для управління освітленням, вентиляцією та безпекою.

## 2. Дорожня інфраструктура

### 2.1. Під'їзні шляхи

- **Автомобільні дороги:**
  - Створення під'їзних шляхів до основного входу комплексу відповідно до стандартів **DIN 1076**.
  - Дороги мають відповідати класу безпеки регіональних трас і бути адаптованими для інтенсивного руху.
- **Логістичні маршрути:**
  - Окремі під'їзди для обслуговуючого транспорту, забезпечення доступу до складів та технічних зон.

### 2.2. Внутрішня транспортна мережа

- **Внутрішні дороги:**
  - Створення мережі доріг для пересування відвідувачів та персоналу комплексу.
  - Використання екологічно чистих покриттів, які відповідають естетичним вимогам ландшафту.
- **Тротуари та пішохідні маршрути:**
  - Інтеграція тротуарів у ландшафтний дизайн відповідно до норм **DIN 18040-1**.

						Лист
						100
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

### 2.3. Велосипедна інфраструктура

- Побудова велосипедних доріжок, що інтегруються в регіональні маршрути (наприклад, **Elberadweg**).
- Встановлення велосипедних парковок біля основних зон комплексу.

## 3. Паркінги

### 3.1. Автомобільні парковки

- **Планування паркінгових зон:**
  - Орієнтовна кількість паркомісць: 1 200, з розрахунком 1 місце на кожні 3–5 відвідувачів.
  - Парковки поділяються на загальні зони для відвідувачів, VIP-парковки та службові паркувальні місця.
- **Екологічність:**
  - Інтеграція систем збору дощової води для поливу зелених зон.
  - Використання пористого покриття для дренажу.

### 3.2. Інфраструктура для електромобілів

- Установа до 50 зарядних станцій для електромобілів.
- Інтеграція зарядних пристроїв із системою відновлюваної енергетики комплексу.

### 3.3. Парковки для велосипедів

- Створення зон для розміщення до 500 велосипедів.
- Встановлення захищених місць з навісами для довготривалого зберігання.

## Очікувані результати

### 1. Функціональність:

- Завершена основна інфраструктура забезпечить комплекс усіма необхідними комунікаціями та транспортними рішеннями.

### 2. Доступність:

- Інтеграція з регіональною дорожньою мережею та забезпечення зручного доступу для відвідувачів.

### 3. Екологічність:

- Використання енергоефективних технологій та матеріалів мінімізує вплив на довкілля.

Реалізація цього етапу створить основу для повноцінної роботи комплексу, відповідаючи найвищим стандартам функціональності, доступності та екологічності.

### **5.3.2. Створення першої черги центру: загальнодоступний парк, технічні приміщення**

На другому етапі реалізації проекту (12–18 місяців) ключовим завданням є будівництво першої черги комплексу, яка включає загальнодоступний парк і технічні приміщення. Цей етап забезпечує початкову функціональність

						Лист
						101
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

рекреаційного центру, створюючи комфортні умови для відвідувачів і технічного персоналу.

## 1. Загальнодоступний парк "Aqua Planet"

### 1.1. Водні зони

- **Хвильовий басейн "Океан емоцій" (2,500 м<sup>2</sup>):**
  - Басейн із хвилями до 1,5 м, адаптований для сімейного та активного відпочинку.
  - Система автоматичного контролю якості води відповідно до DIN 19643.
- **Lazy River (1,500 м<sup>2</sup>):**
  - Повільна річка з інтерактивними водяними елементами.
  - Вбудовані системи очищення води з низьким споживанням енергії.
- **Galaxy Park (3,000 м<sup>2</sup>):**
  - Водні атракціони з VR-ефектами, що відповідають стандартам безпеки EN 15288.

### 1.2. Зони релаксації та відпочинку

- **Панорамний інфініті-басейн (1,000 м<sup>2</sup>):**
  - Басейн із видом на природні ландшафти Саксонії.
  - Використання енергоефективних насосів і систем підігріву води.
- **Зелені рекреаційні зони:**
  - Ландшафтний дизайн із врахуванням природних особливостей місцевості.
  - Використання місцевої флори для мінімізації екологічного впливу.

### 1.3. Дитячі майданчики

- Інтерактивні зони з безпечним покриттям, сертифікованим за EN 1176.
- Простори для творчого розвитку дітей до 12 років.

## 2. Технічні приміщення

### 2.1. Енергоефективна інфраструктура

- **Котельня:**
  - Використання геотермальних насосів для обігріву та підігріву води.
  - Ефективні системи тепловідновлення для зменшення енергоспоживання.
- **Електрична підстанція:**
  - Інсталяція трансформаторів із резервними системами автономного живлення.
  - Використання "розумних" енергетичних рішень.

									Лист
									102
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

## 2.2. Системи водопостачання та водовідведення

- **Централізована система водопостачання:**
  - Резервуари для зберігання води обсягом 300-500 м<sup>3</sup> для забезпечення потреб парку.
- **Система водовідведення:**
  - Локальні очисні споруди для повторного використання води в поливі зелених зон.

## 2.3. Складські та адміністративні приміщення

- **Склади:**
  - Простори для зберігання обладнання та матеріалів, необхідних для експлуатації парку.
- **Адміністративні офіси:**
  - Організація робочих місць для персоналу з інтеграцією сучасних ІТ-рішень для управління процесами.

## 3. Система безпеки та доступності

### 3.1. Безпека відвідувачів

- Системи відеонагляду на всій території парку.
- Автоматизовані пожежні системи, які відповідають нормам DIN 14675.

### 3.2. Інклюзивність

- Інтеграція пандусів, ліфтів і спеціалізованих зон для людей з обмеженими можливостями (DIN 18040-1).

## Очікувані результати

### 1. Функціональність:

Перша черга забезпечить відвідувачів повноцінним досвідом рекреації, включаючи розваги, відпочинок і зручності.

### 2. Доступність:

Загальнодоступний парк стане магнітом для локальних і міжнародних туристів, стимулюючи розвиток наступних етапів проекту.

### 3. Екологічність:

Використання сталих рішень та енергоефективних технологій мінімізує вплив на довкілля та створить основу для довгострокової експлуатації комплексу.

Реалізація цього етапу стане важливим кроком до відкриття рекреаційного центру та його інтеграції у туристичну інфраструктуру регіону.

### 5.3.3. Ландшафтні роботи: озеленення, створення рекреаційних зон

Ландшафтні роботи є ключовим етапом у формуванні естетики, функціональності та екологічної гармонії рекреаційного центру. На цьому етапі (12–18 місяців) особлива увага приділяється створенню природної

									Лист
									103
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

атмосфери, яка не лише підкреслює унікальність комплексу, але й забезпечує його інтеграцію у довкілля з мінімальним впливом на флору та фауну.

## **1. Озеленення та екологічний підхід**

### **1.1. Збереження природної флори**

- Проведення біологічного аналізу території для збереження існуючих рослин, включаючи рідкісні види.
- Створення зелених коридорів для підтримки міграційних шляхів місцевих тварин.

### **1.2. Посадка локальних видів рослин**

- Висадка місцевих дерев, чагарників та квітів, які адаптовані до клімату Саксонії.
- Використання багаторічних видів для зменшення потреби в догляді та зрошенні.

### **1.3. Вертикальне озеленення**

- Інтеграція зелених стін та дахів у архітектуру комплексу для зменшення теплового ефекту та підвищення енергоефективності.
- Використання витких рослин для створення затінку в громадських зонах.

## **2. Рекреаційні зони з унікальною атмосферою**

### **2.1. Тематичні простори**

- **Зони релаксації:**
  - Локації з інтегрованими гамаками, шезлонгами, тихими куточками для медитації.
  - Ароматні сади з лавандою, м'ятою та іншими травами для стимуляції відчуттів.
- **Інтерактивні ландшафти:**
  - Галявини з інтерактивними арт-інсталяціями, які змінюються залежно від освітлення або погодних умов.
  - Лабіринти із живих огорож для сімейного відпочинку.

### **2.2. Водні елементи**

- Створення декоративних озер і струмків із системами біофільтрації.
- Інтеграція фонтанів із підсвічуванням для підкреслення вечірньої атмосфери.

### **2.3. Прогулянкові маршрути**

- Тематичні стежки, наприклад, "Шлях до гармонії", із інтегрованими зонами для йоги та фітнесу.
- Використання натуральних покриттів (гравій, дерев'яні дошки), які відповідають екологічним стандартам.

## **3. Освітлення та арт-підхід**

						Лист
						104
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

### 3.1. Динамічне освітлення

- Встановлення LED-освітлення з адаптивними режимами для створення затишної вечірньої атмосфери.
- Підсвічування дерев і чагарників для акцентування природної краси ландшафту.

### 3.2. Художні інсталяції

- Інтеграція скульптур та арт-об'єктів, які стають частиною ландшафту.
- Використання світлових проєкцій для створення унікального нічного досвіду.

### 3.3. Енергоефективні рішення

- Використання сонячних батарей для забезпечення автономного освітлення.
- Інсталяція систем збереження та повторного використання дощової води для живлення фонтанів та поливу.

## 4. Підтримка біоценозу та екологічного балансу

### 4.1. Створення біосередків

- Будівництво гніздівель для птахів, домівок для кажанів та комах (наприклад, бджіл-запилювачів).
- Інтеграція природних водойм для місцевих амфібій та риб.

### 4.2. Екологічний контроль

- Моніторинг стану біорізноманіття у співпраці з місцевими екологічними організаціями.
- Організація освітніх програм для відвідувачів щодо важливості збереження довкілля.

## Очікувані результати

### 1. Естетика:

Ландшафт із ретельно продуманим дизайном стане основою для унікальної атмосфери комплексу, яка приваблює відвідувачів і підкреслює його ексклюзивність.

### 2. Функціональність:

Рекреаційні зони задовольнять потреби різних категорій відвідувачів, забезпечуючи простір для активного відпочинку та релаксації.

### 3. Екологічність:

Ландшафтні рішення мінімізують вплив на довкілля та сприятимуть сталому розвитку комплексу.

### 4. Арт-цінність:

Інтеграція художніх підходів і унікальних освітлювальних рішень підвищить туристичну привабливість і створить особливу атмосферу.

						Лист
						105
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

Реалізація цього етапу стане основою для створення не лише функціонального простору, але й локації, що залишатиме незабутні враження у кожного відвідувача.

#### **5.3.4. Впровадження екологічних рішень: зелена інфраструктура, системи збереження ресурсів**

Впровадження екологічних рішень є ключовим аспектом концепції рекреаційного центру, який спрямований на забезпечення сталого розвитку, мінімізацію впливу на довкілля та підвищення ефективності використання ресурсів. Цей етап реалізується у період 12–18 місяців і інтегрує передові технології та природоорієнтовані рішення.

### **1. Зелена інфраструктура**

#### **1.1. Зелені дахи та фасади**

- Встановлення зелених дахів для покращення ізоляції будівель та зменшення ефекту міського теплового острова.
- Інтеграція вертикального озеленення на фасадах із системами автоматичного зрошення.

#### **1.2. Зелені коридори**

- Створення мережі зелених коридорів для покращення мікроклімату комплексу.
- Інтеграція маршрутів для пішоходів і велосипедистів у природні ландшафти.

#### **1.3. Біоінженерні рішення**

- Використання рослин для стабілізації схилів і захисту від ерозії.
- Інтеграція очисних біоінженерних споруд для стічних вод.

### **2. Системи збереження ресурсів**

#### **2.1. Енергозбереження**

- **Сонячна енергетика:**
  - Установлення сонячних панелей потужністю до 1 МВт для забезпечення до 30% потреб комплексу в електроенергії.
- **Геотермальні системи:**
  - Використання геотермальних теплових насосів для опалення та охолодження приміщень.
- **Енергоефективне освітлення:**
  - Встановлення світлодіодних ламп із системами автоматичного регулювання освітлення залежно від часу доби.

#### **2.2. Збереження водних ресурсів**

- **Системи збору дощової води:**
  - Використання дощової води для поливу зелених зон і технічних потреб.
- **Очисні споруди:**

										Лист
										106
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

- Установлення станцій біологічного очищення води для повторного використання в інфраструктурі комплексу.
- **Зменшення споживання води:**
  - Інсталяція сантехнічного обладнання з низьким водоспоживанням.

### 2.3. Управління відходами

- **Сортування сміття:**
  - Розміщення окремих контейнерів для пластику, скла, органічних відходів.
- **Компостування:**
  - Організація станцій компостування для обробки органічних відходів із подальшим використанням у зелених зонах.

## 3. Екологічний моніторинг та сертифікація

### 3.1. Моніторинг екосистеми

- Установлення сенсорів для автоматичного контролю якості повітря, води та ґрунту.
- Регулярний аналіз впливу діяльності комплексу на довкілля у співпраці з екологічними організаціями.

### 3.2. Сертифікація екологічності

- Відповідність міжнародним стандартам, таким як LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) та DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).
- Підготовка до отримання грантів і фінансування від міжнародних екологічних фондів.

## 4. Освітня та інформаційна складова

### 4.1. Екологічна освіта відвідувачів

- Організація тематичних воркшопів і лекцій щодо сталого розвитку.
- Інтерактивні виставки, які демонструють роботу екологічних систем комплексу.

### 4.2. Цифрові рішення

- Використання мобільного додатку для інформування гостей про екологічні ініціативи центру та їхню участь у збереженні ресурсів.
- Система інформування про енергетичну та водну ефективність комплексу в режимі реального часу.

## Очікувані результати

1. **Зменшення екологічного впливу:**
  - Зниження споживання енергії до 40% завдяки впровадженню відновлюваних джерел.
  - Повторне використання до 80% очищених вод.
2. **Економічна ефективність:**

						Лист
						107
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Зменшення операційних витрат за рахунок оптимізації енергота водоспоживання.

### **3. Екологічна привабливість:**

- Формування позитивного іміджу серед гостей, інвесторів і партнерів.

### **4. Сталий розвиток:**

- Інтеграція зелених інфраструктур і технологій забезпечить довгострокову екологічну стабільність проекту.

Впровадження цих рішень забезпечить високі екологічні стандарти комплексу, зміцнить його конкурентні переваги на ринку та сприятиме сталому розвитку регіону.

## **5.4. Запуск першої черги та масштабування проекту (18-36 місяців)**

### **5.4.1. Тестування та сертифікація: перевірка систем, сертифікація екологічності**

Етап запуску першої черги проекту передбачає комплексне тестування інженерних систем, функціональних зон та процедур управління. Особлива увага приділяється сертифікації екологічності та відповідності міжнародним і регіональним стандартам. Цей етап триває протягом **18–36 місяців** та є ключовим для забезпечення безперебійної роботи комплексу.

## **1. Тестування систем**

### **1.1. Інженерні комунікації**

- **Системи водопостачання та водовідведення:**
  - Перевірка стабільності роботи насосів, резервуарів і систем очищення води.
  - Тестування систем збору дощової води та повторного використання.
- **Електропостачання:**
  - Випробування резервних джерел живлення (генераторів, сонячних батарей).
  - Оцінка стабільності енергопостачання та роботи трансформаторних станцій.
- **Опалення та вентиляція:**
  - Випробування геотермальних насосів та енергоефективних систем опалення.
  - Тестування вентиляційних систем на відповідність стандартам EN 15251.

### **1.2. Функціональні зони**

- **Басейни та водні атракціони:**

						Лист
						108
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Перевірка якості води відповідно до стандартів DIN 19643.
- Тестування безпеки роботи хвильових басейнів, гірок і інтерактивних зон.
- **Рекреаційні зони:**
  - Оцінка стійкості покриттів прогулянкових маршрутів, зон релаксації та спортивних майданчиків.
  - Перевірка систем освітлення та динамічних арт-елементів.

### 1.3. Інтеграція IoT та автоматизації

- Налаштування "розумних" систем управління енергоспоживанням, освітленням та вентиляцією.
- Тестування систем відеонагляду, безпеки та автоматизованих турнікетів.

## 2. Сертифікація екологічності

### 2.1. Міжнародні екологічні стандарти

- Підготовка до сертифікації за стандартами:
  - **LEED (Leadership in Energy and Environmental Design):**
    - Енергоефективність будівель.
    - Мінімізація викидів CO<sub>2</sub>.
    - Використання відновлюваних матеріалів.
  - **DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen):**
    - Оцінка екологічного впливу проекту.
    - Стійкість інженерних рішень.

### 2.2. Локальні регіональні вимоги

- Відповідність екологічним нормам Саксонії, включаючи обмеження на викиди, шум і вплив на біорізноманіття.
- Перевірка систем очищення стічних вод та управління відходами.

### 2.3. Екологічний моніторинг

- Проведення екологічного аудиту із залученням незалежних експертів.
- Встановлення постійних сенсорів для моніторингу стану довкілля (якість води, повітря, ґрунту).

## 3. Функціональне тестування для безпеки відвідувачів

### 3.1. Системи безпеки

- Перевірка автоматичних пожежних систем відповідно до DIN 14675.
- Тестування аварійного освітлення та сигналізації.

### 3.2. Інклюзивність та зручність

- Оцінка доступності зон для людей з обмеженими можливостями (DIN 18040-1).
- Перевірка пандусів, ліфтів та інших елементів інклюзивної інфраструктури.

## **4. Фінальна сертифікація та підготовка до відкриття**

### **4.1. Звітування**

- Підготовка документації для підтвердження відповідності стандартам і сертифікації.
- Оформлення фінальних звітів для регіональних і міжнародних організацій.

### **4.2. Прийом та введення в експлуатацію**

- Проведення інспекцій відповідними органами для отримання дозвільної документації на експлуатацію.
- Отримання сертифікатів якості та відповідності екологічним нормам.

## **Очікувані результати**

### **1. Функціональність:**

- Завершення тестування гарантує безперебійну роботу всіх систем комплексу.

### **2. Екологічність:**

- Сертифікація за міжнародними та локальними стандартами забезпечує конкурентні переваги проекту.

### **3. Безпека:**

- Гарантія безпеки відвідувачів та персоналу, що підвищує довіру до проекту.

### **4. Репутація:**

- Отримання сертифікатів LEED та DGNB підвищить привабливість проекту для інвесторів і гостей.

Цей етап забезпечить впевнене введення першої черги комплексу в експлуатацію та стане фундаментом для подальшого масштабування проекту.

## **5.4.2. Маркетингова стратегія: залучення відвідувачів, співпраця з туроператорами**

Розробка та реалізація маркетингової стратегії є одним із ключових етапів у запуску першої черги рекреаційного центру. Цей етап, що триває протягом **18–36 місяців**, спрямований на формування впізнаваності бренду, активне залучення відвідувачів та встановлення партнерств із туроператорами. Маркетингова стратегія поєднує традиційні, креативні та цифрові підходи, спрямовані на різні сегменти аудиторії.

## **1. Цільові аудиторії**

### **1.1. Локальні відвідувачі**

- Жителі Саксонії та сусідніх регіонів.
- Орієнтація на сімейний відпочинок, релаксацію та спортивні активності.

						Лист
						110
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 1.2. Національні туристи

- Гості з великих міст Німеччини (Берлін, Гамбург, Мюнхен).
- Туристи, які шукають комплексний досвід: природа, відпочинок і оздоровлення, отримання цікавого досвіду.

## 1.3. Міжнародні туристи

- Гості з Європи (особливо Польща, Чехія, Австрія) та країн Скандинавії.
- Туристи, які цікавляться велнес-туризмом і екологічними рекреаційними зонами.

## 1.4. Корпоративний сегмент

- Компанії, що організовують конференції, тимбилдинги та корпоративні заходи.

## 2. Ключові елементи маркетингової стратегії

### 2.1. Позиціонування бренду

- Створення іміджу **мульти-функціонального центру** для всієї родини.
- Використання слоганів, що підкреслюють екологічність, якість життя та унікальність пропозиції.

### 2.2. Цифровий маркетинг

- **SEO та контент-маркетинг:**
  - Оптимізація вебсайту для пошукових систем, створення блогу про велнес, природу та подорожі.
- **Соціальні мережі:**
  - Активна робота з Instagram, Facebook, TikTok для залучення різних вікових груп.
  - Розповіді про унікальні зони комплексу, інтерактивні відео, live-streams із відкриття об'єктів.
- **Платна реклама:**
  - Кампанії Google Ads із таргетингом на національну та міжнародну аудиторію.
  - Використання платформ для бронювання (Booking.com, GetYourGuide) для просування пропозицій.

### 2.3. Традиційний маркетинг

- **Пряма реклама:**
  - Рекламні кампанії на радіо, в друкованих ЗМІ та на білбордах у великих містах, авіакомпаніях, країнах.
- **Спеціальні акції:**
  - Знижки для перших відвідувачів, програми лояльності для постійних клієнтів.

### 2.4. Інтерактивна участь

- **Події на території комплексу:**
  - Організація фестивалів, спортивних подій, сезонних ярмарків.

									Лист
									111
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					



- Стабільний приріст відвідувачів і клієнтів у рамках першої черги проекту.

Ця маркетингова стратегія забезпечить не лише активний старт першої черги комплексу, але й сформує міцну базу для подальшого масштабування проекту та залучення нових сегментів аудиторії.

### **5.4.3. Розширення комплексу: будівництво дитячих зон, преміум-зон, додаткових басейнів**

Розширення комплексу є ключовим етапом, спрямованим на розширення функціональності, підвищення комфортності та залучення нових категорій відвідувачів. Цей етап реалізується протягом **18–36 місяців** та включає будівництво інтерактивних дитячих зон, преміум-зон для дорослих і додаткових басейнів, що відповідають високим стандартам екологічності та інноваційності.

## **1. Дитячі зони "Kids' World"**

### **1.1. Інтерактивний аквапарк (3,000 м<sup>2</sup>)**

- **Водні гірки:**
  - Безпечні конструкції, адаптовані для дітей до 12 років, відповідно до стандартів EN 1069.
- **Ігрові майданчики з водними атракціями:**
  - Інтерактивні водні зони, які стимулюють дитячу уяву.
- **Зони для найменших:**
  - Басейни глибиною до 30 см із тепловим контролем води.

### **1.2. Тематичні дитячі майданчики (2,000 м<sup>2</sup>)**

- Майданчики з природних матеріалів, що інтегруються в ландшафтний дизайн.
- Лабіринти, мотузкові парки та зони для творчих занять.

### **1.3. Навчальні програми**

- Організація майстер-класів із природознавства та екології.
- Інтерактивні ігри, які поєднують розваги з навчанням.

## **2. Преміум-зони "Luxury Escape"**

### **2.1. Тематичні SPA-зони (3,000 м<sup>2</sup>)**

- **Сауни та термальні зони:**
  - Ексклюзивні сауни з різними тематичними концепціями (винна, шоколадна, ароматерапевтична).
- **Індивідуальні СПА-програми:**
  - Приватні зони для релаксації з персоналізованим обслуговуванням.

### **2.2. Басейни преміум-класу (2,000 м<sup>2</sup>)**

- **Панорамний басейн із видом на ландшафт:**

						Лист
						113
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Інтеграція систем підігріву та LED-підсвічування для створення особливої атмосфери.
- **Мінеральні басейни:**
  - Басейни із сольовими та мінеральними складами для оздоровлення.

### 2.3. Приватні зони відпочинку (2,000 м<sup>2</sup>)

- Альтанки та лаунж-зони з обслуговуванням.
- Вбудовані аудіосистеми для створення персональної атмосфери.

## 3. Додаткові басейни

### 3.1. Загальнодоступні басейни

- **Басейн для активного відпочинку:**
  - Зони для плавання та водного поло.
- **Сімейний басейн:**
  - Плавальні зони з атракціями для різних вікових груп.

### 3.2. Спеціалізовані басейни

- **Басейни з терапевтичними зонами:**
  - Гідромасажні зони та контрастні купелі для відновлення.

### 3.3. Декоративні водні елементи

- Декоративні каскади й водоспади, інтегровані в природний ландшафт.

## 4. Інтеграція інноваційних технологій

### 4.1. Системи енергоефективності

- Інтеграція геотермального підігріву для басейнів.
- Використання сонячних батарей для забезпечення енергоспоживання.

### 4.2. Системи очищення води

- Біологічне очищення та дезінфекція води із мінімальним використанням хімічних засобів.

### 4.3. IoT-рішення

- Інтелектуальні системи контролю температури, освітлення та якості води.

## Очікувані результати

### 1. Збільшення функціональності:

- Розширення пропозиції для відвідувачів із різними інтересами та потребами.

### 2. Зростання відвідуваності:

- Додаткові атракції забезпечать залучення нових аудиторій, включаючи сім'ї з дітьми та сегмент преміум.

### 3. Підвищення доходів:

										Лист
										114
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

- Введення преміум-зон сприятиме збільшенню середнього чека відвідувачів.

#### **4. Покращення екологічності:**

- Інноваційні рішення мінімізують вплив на довкілля.

Розширення комплексу дозволить створити унікальний простір, який забезпечує різноманітний досвід для гостей, підтримуючи екологічність та відповідність сучасним стандартам комфорту й інновацій.

#### **5.4.4. Інтеграція освітньої та культурної інфраструктури: лекційні зали, інтерактивні програми**

Інтеграція освітньої та культурної інфраструктури спрямована на формування багатофункціонального простору, який поєднує відпочинок, навчання та культурний розвиток. Цей етап, запланований на **18–36 місяців**, забезпечує створення освітніх і культурних зон, які приваблюватимуть відвідувачів із різними інтересами та сприятимуть соціальному розвитку регіону.

### **1. Лекційні та освітні зали**

#### **1.1. Освітні простори**

- **Лекційні зали:**
  - Обладнані мультимедійними системами для проведення семінарів, воркшопів і тренінгів.
  - Інтерактивні дошки та можливість трансляцій для онлайн-аудиторій.
- **Класи для практичних занять:**
  - Простори для майстер-класів із природознавства, мистецтва та екології, лабораторія.
  - Технічне обладнання для занять із використанням сучасних технологій (3D-принтери, VR-окуляри).

#### **1.2. Місця для групового навчання та роботи**

- Зони коворкінгу для студентів, викладачів та учасників освітніх програм.
- Модульні системи, столи та мобільні стільці для адаптації простору до потреб групи.

### **2. Інтерактивні програми**

#### **2.1. Цифрові експозиції**

- **Віртуальні виставки:**
  - Тематичні експозиції, присвячені культурі Саксонії, природі та екології.
  - Використання VR/AR-технологій для створення інтерактивного досвіду.

						Лист
						115
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- **Освітні кіоски:**

- Інтерактивні інформаційні екрани з освітніми матеріалами для дітей і дорослих.

## 2.2. Майстер-класи та творчі програми

- **Екологічні воркшопи:**

- Навчання з тем сталого розвитку, збереження ресурсів та біорізноманіття.

- **Культурні майстер-класи:**

- Заняття з традиційного мистецтва, кулінарії, ремесел із залученням місцевих майстрів.

## 2.3. Інтерактивні прогулянки

- Організація квестів та інтерактивних маршрутів територією комплексу.
- Використання мобільного додатку для доступу до додаткової інформації про історію, природу та архітектуру.

## 3. Культурні заходи

### 3.1. Масові події

- **Фестивалі та концерти:**

- Організація сезонних культурних подій, таких як фестивали музики, театру та мистецтва.

- **Виставки:**

- Проведення тимчасових та постійних виставок із залученням локальних та міжнародних митців.

### 3.2. Літературні програми

- Вечори читання, презентації книг і зустрічі з авторами.
- Організація літературних конкурсів для дітей і дорослих.

### 3.3. Кінотеатр на відкритому повітрі

- Показ фільмів у літній сезон із використанням мобільного обладнання.
- Тематичні кінопрограми, присвячені екології, культурі та мистецтву.

## 4. Інфраструктура підтримки

### 4.1. Бібліотека та медіатека

- **Традиційна бібліотека:**

- Збірка книг про природу, екологію, мистецтво та історію Саксонії.

- **Медіатека:**

- Архів цифрових матеріалів, доступних для перегляду на інтерактивних екранах.

### 4.2. Культурно-освітній центр

- Простір для організації культурних програм, зустрічей і круглих столів.

						Лист
						116
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		









#### 4. Місяць 10–12:

- Запуск першої черги: пробний режим роботи трас, організація тестових заходів у резиденції Святого Миколая.
- Проведення рекламної кампанії для популяризації зимової зони.

#### Очікувані результати

##### 1. Функціональність:

- Сезонна зона забезпечить унікальні зимові активності для всієї родини.

##### 2. Привабливість:

- Святкова атмосфера ярмарку та інтерактивні розваги стануть туристичною родзинкою регіону.

##### 3. Економічний ефект:

- Зона сприятиме підвищенню відвідуваності комплексу в зимовий період.

##### 4. Регіональна інтеграція:

- Організація заходів спонукатиме співпрацю з локальними підприємцями та митцями.

Реалізація цієї сезонної зони стане важливим завершальним етапом розвитку комплексу, забезпечуючи цілорічну зайнятість інфраструктури та задовольняючи попит на зимові розваги серед відвідувачів.

#### 5.5.3. Завершення гастрономічної інфраструктури: відкриття тематичних ресторанів

На етапі завершення гастрономічної інфраструктури основна увага приділяється створенню унікальних тематичних ресторанів, які доповнять фуд-корт, вже реалізовані в першій черзі. Цей етап забезпечить розширення гастрономічного досвіду для відвідувачів та формування кулінарного іміджу комплексу, сприяючи його подальшій популяризації.

#### План реалізації завершення гастрономічної інфраструктури

##### 1. Розширення гастрономічних пропозицій

###### 1.1. Тематичні ресторани

###### "Саксонські традиції":

- Ресторан, що пропонує страви місцевої кухні, включаючи сезонні продукти та класичні рецепти.
- Інтер'єр у стилі сучасного етно, з використанням деревини, текстилю та декоративних елементів, що підкреслюють локальний колорит.

###### "Гастрономічна мандрівка":

- Інноваційний ресторан із меню, натхненим кухнями світу.

									Лист
									121
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					





масштабного заходу дозволить зміцнити імідж комплексу, залучити додаткові інвестиції та стимулювати перший потік відвідувачів.

## **План реалізації офіційної презентації комплексу**

### **1. Підготовчий етап**

#### **1.1. Фінальні роботи над третьою чергою**

- Завершення будівельних і монтажних робіт у преміум-зонах, освітньо-культурній інфраструктурі та сезонних зонах.
- Проведення тестування та сертифікації нових об'єктів, включаючи перевірку безпеки та відповідності стандартам.

#### **1.2. Планування заходу**

- Розробка сценарію презентації, що включає офіційну частину, екскурсії територією та розважальну програму.
- Узгодження логістики: організація транспорту, розміщення гостей і партнерів, технічного забезпечення заходу.

#### **1.3. Комунікаційна стратегія**

- Розсилка запрошень VIP-гостям, інвесторам, представникам регіональної влади та ключовим партнерам.
- Активне просування події через соціальні мережі, вебсайт комплексу та локальні ЗМІ.

### **2. Офіційний захід**

#### **2.1. Церемонія відкриття**

- **Привітальна промова:**
  - Виступ представників керівництва проекту, регіональної влади та ключових партнерів.
- **Символічне відкриття:**
  - Урочисте перерізання стрічки або запуск арт-інсталяції.

#### **2.2. Екскурсії територією комплексу**

- Організація групових турів із професійними гідями, які розкажуть про унікальні зони комплексу, технологічні рішення та екологічні ініціативи.
- Демонстрація роботи ключових зон: преміум-зон, гастрономічних об'єктів, культурної інфраструктури.

#### **2.3. Презентація для партнерів і інвесторів**

- Окрема сесія для партнерів із представленням фінансових результатів, планів розвитку та нових можливостей співпраці.
- Вручення сертифікатів подяки ключовим інвесторам і партнерам.

#### **2.4. Розважальна програма**

- Концерт із запрошенням локальних або міжнародних виконавців.
- Тематичні шоу та інтерактивні заходи (світлове шоу, мультимедійні презентації).

									Лист
									124
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

### 3. Післяпрезентаційна активність

#### 3.1. Інформаційна кампанія

- Розміщення фото- та відеозвітів про захід на офіційних платформах комплексу.
- Публікації у ЗМІ, створення PR-матеріалів для популяризації комплексу.

#### 3.2. Зворотний зв'язок

- Проведення опитувань серед партнерів і гостей для оцінки заходу та збору рекомендацій.
- Аналіз відгуків для вдосконалення наступних етапів маркетингової стратегії.

#### Етапи реалізації

##### 1. Місяць 1–3:

- Завершення всіх будівельних та підготовчих робіт.
- Узгодження деталей заходу, підготовка сценарію, запрошення гостей.

##### 2. Місяць 4–5:

- Організація технічних тестів, запуск пробної експлуатації третьої черги.
- Підготовка майданчиків і технічного забезпечення для проведення заходу.

##### 3. Місяць 6:

- Проведення офіційного заходу з презентацією комплексу та запуском третьої черги.
- Публікація матеріалів у медіа, запуск реклами.

#### Очікувані результати

##### 1. Створення позитивного іміджу:

- Захід посилить репутацію комплексу як сучасного, екологічного та мультифункціонального об'єкта.

##### 2. Залучення відвідувачів:

- Офіційна презентація забезпечить активний старт роботи третьої черги та залучить першу хвилю клієнтів.

##### 3. Зміцнення партнерств:

- Захід стане платформою для встановлення нових ділових контактів і розвитку поточних партнерств.

##### 4. Економічний ефект:

- Підвищення впізнаваності комплексу сприятиме зростанню інвестиційної привабливості та довгостроковій прибутковості.

Офіційна презентація центру стане яскравим завершенням реалізації проекту, символізуючи його успішний запуск і забезпечуючи міцну основу для майбутнього розвитку.

						Лист
						125
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 5.6. Постпроектний розвиток та моніторинг ефективності

### 5.6.1. Система моніторингу: оцінка відвідуваності, фінансових результатів

Система моніторингу комплексу є ключовим інструментом для аналізу ефективності його функціонування та забезпечення адаптації до змінних умов ринку. Інноваційний підхід до збору, аналізу та використання даних дозволить оптимізувати операційні процеси, покращити клієнтський досвід і підвищити рентабельність комплексу.

#### 1. Основні принципи системи моніторингу

##### 1.1. Динамічний аналіз

- Постійне відстеження ключових показників ефективності (KPI) у режимі реального часу.
- Гнучке налаштування систем для інтеграції нових показників залежно від потреб комплексу.

##### 1.2. Цифрова інтеграція

- Використання інструментів Big Data та IoT для автоматизованого збору даних.
- Інтеграція системи моніторингу з існуючими CRM, ERP та IoT-платформами комплексу.

##### 1.3. Прозорість і доступність даних

- Інтуїтивно зрозумілі дашборди для керівництва комплексу, партнерів та ключових стейкхолдерів.
- Регулярні автоматизовані звіти з аналітичними висновками.

#### 2. Ключові показники моніторингу

##### 2.1. Відвідуваність

- **Розподіл відвідувачів за категоріями:**
  - Локальні, національні та міжнародні туристи.
  - Сегменти: сім'ї, корпоративні клієнти, преміум-гості.
- **Часові піки:**
  - Аналіз відвідуваності у сезонний та міжсезонний періоди.
  - Розподіл потоків гостей за днями тижня та часом доби.

##### 2.2. Фінансові результати

- **Доходи за категоріями:**
  - Продаж квитків, витрати на гастрономію, оренду, послуги СПА та додаткових зон.
- **Операційна ефективність:**
  - Аналіз витрат на обслуговування інфраструктури, маркетинг і персонал.

									Лист
									126
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					







- Тематичні вечори біля басейнів із живою музикою та кулінарними шоу.
- Зони для активного відпочинку з водними батутами та канатними трасами.

### 3.2. Зимові активності

- Розширення зимових атракціонів: ковзанки із інтерактивними шоу, нові тюбінг-траси.
- Створення льодових лабіринтів та художніх інсталяцій із льоду.

### Етапи реалізації

#### 1. Місяць 1–6:

- Розробка концепцій нових послуг та атракціонів.
- Узгодження технічних та архітектурних рішень із місцевими регулюючими органами.

#### 2. Місяць 7–18:

- Будівництво нових зон та монтаж інноваційних технологій.
- Інтеграція цифрових рішень у загальну інфраструктуру комплексу.

#### 3. Місяць 19–24:

- Тестування нових послуг і атракціонів.
- Проведення пілотних заходів і збирання відгуків відвідувачів.

#### 4. Місяць 25+:

- Офіційне відкриття нових зон із запуском маркетингової кампанії.

### Очікувані результати

#### 1. Підвищення конкурентоспроможності:

- Інновації та нові атракціони зроблять комплекс одним із найсучасніших у регіоні.

#### 2. Залучення нових аудиторій:

- Розширення послуг привабить молодь, сім'ї та любителів екстремальних розваг.

#### 3. Зростання фінансових показників:

- Нові атракціони стануть додатковими джерелами доходу.

#### 4. Екологічна та соціальна відповідальність:

- Впровадження енергозберігаючих рішень та інтерактивних освітніх програм.

Розширення послуг та впровадження інновацій забезпечать довготривалу привабливість комплексу та відповідність сучасним очікуванням відвідувачів.

### 5.6.3. Сталий розвиток: підтримка екологічного балансу та соціальна відповідальність

										Лист
										130
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						

Рекреаційний центр орієнтований на довготривалу екологічну стійкість і соціальну відповідальність. Цей підхід передбачає збереження природних ресурсів, мінімізацію впливу на довкілля, а також активну участь у розвитку місцевих громад. Сталий розвиток забезпечить комплекс не лише економічною ефективністю, а й додатковою цінністю для відвідувачів і партнерів.

## **План дій для підтримки сталого розвитку**

### **1. Екологічні ініціативи**

#### **1.1 Збереження екосистеми**

- **Регенерація природних зон:**
  - Висадка місцевих видів рослин для підтримки біорізноманіття.
  - Створення зелених коридорів для місцевої флори і фауни.
- **Підтримка водойм:**
  - Використання природних методів очищення води у ставках та декоративних басейнах.
  - Розробка програм моніторингу якості води.

#### **1.2. Енергоефективність**

- **Системи відновлюваної енергії:**
  - Використання сонячних батарей, вітрогенераторів і геотермальних систем для зниження енергоспоживання.
- **Енергоефективне освітлення:**
  - LED-лампи з автоматизованим регулюванням інтенсивності освітлення залежно від часу доби.

#### **1.3. Управління відходами**

- **Роздільне збирання сміття:**
  - Встановлення багатофункціональних станцій для сортування відходів.
- **Компостування органічних відходів:**
  - Використання отриманого компосту для догляду за ландшафтними зонами.

### **2. Соціальна відповідальність**

#### **2.1. Підтримка місцевих громад**

- **Створення робочих місць:**
  - Залучення місцевих жителів до роботи в комплексі.
  - Проведення програм навчання для розвитку навичок персоналу.
- **Підтримка малого бізнесу:**
  - Співпраця з локальними постачальниками продуктів, сувенірів та послуг.

									Лист
									131
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					



## Очікувані результати

### 1. Екологічна стійкість:

- Зменшення впливу комплексу на довкілля та збереження природних ресурсів.

### 2. Соціальна інтеграція:

- Залучення місцевих громад до активного співробітництва з комплексом.

### 3. Підвищення конкурентоспроможності:

- Статус екологічно відповідального комплексу приверне увагу міжнародних туристів і партнерів.

### 4. Прозорість і довіра:

- Регулярна звітність підтвердить зобов'язання комплексу перед довкіллям і суспільством.

Сталий розвиток стане основою для довготривалої успішної діяльності комплексу, підтримуючи його репутацію як прогресивного й екологічного проекту, що відповідає найсучаснішим вимогам ринку.

## Висновки і рекомендація

### Висновки щодо основних результатів дослідження

Ця магістерська робота стала основою для створення унікальної концепції рекреаційного центру в Саксонії, орієнтованого на вирішення сучасних демографічних, економічних і соціальних викликів регіону. У ході дослідження досягнуто таких ключових результатів:

#### 1. Наукова новизна

Розроблена концепція демонструє сучасний міждисциплінарний підхід, що поєднує урбаністичні стратегії, принципи сталого розвитку та інноваційні рішення.

- **Аналіз світового досвіду** дозволив інтегрувати найкращі практики європейської рекреаційної індустрії, адаптовані до унікальних умов регіону Саксонія.
- **Просторове планування** комплексу ґрунтується на державному плані розвитку (LEP 2013) і враховує принципи "Smart Cities", забезпечуючи максимальну ефективність використання ресурсів та інтеграцію з навколишнім середовищем.
- В роботі запропоновано нову модель інтеграції рекреаційних об'єктів у регіональні стратегії, яка може слугувати зразком для інших проектів у Німеччині.

						Лист
						133
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

## 2. Економічна доцільність

Результати техніко-економічного обґрунтування підтверджують високу інвестиційну привабливість проекту.

- Загальний бюджет у 75 млн євро демонструє ефективний розподіл ресурсів, із прогнозованим періодом окупності до 12 років
- Очікуваний річний дохід комплексу становить з 7 року 35–40 млн євро, що відповідає високим стандартам фінансової ефективності.
- Проект передбачає створення 500 – 600 постійних робочих місць та додаткові можливості для малого бізнесу, що сприятиме зростанню регіональної економіки.

## 3. Соціальний вплив

Рекреаційний центр покликаний вирішувати демографічні виклики через стимулювання якості життя, залучення туристів і розвиток локальної спільноти.

- Комплекс сприятиме підвищенню привабливості регіону для молодих сімей, завдяки створенню нових інфраструктурних можливостей для відпочинку та оздоровлення.
- Інклюзивність проекту забезпечить доступ до послуг для всіх соціальних груп, включаючи людей із обмеженими можливостями.
- Освітні та культурні ініціативи комплексу стануть платформою для соціальної інтеграції та підвищення екологічної свідомості.

## 4. Інноваційність проекту

Проект є новаторським у використанні сучасних технологій та рішень, орієнтованих на сталий розвиток.

- Впровадження **зелених технологій** (сонячні батареї, геотермальні насоси, системи збереження ресурсів) дозволить зменшити екологічний вплив комплексу.
- Інтеграція IoT і "Smart City" рішень, таких як автоматизовані системи управління енергоспоживанням, моніторинг потоків гостей у реальному часі та мобільні сервіси для відвідувачів, створюють унікальний користувацький досвід.
- Новаторські підходи до створення зон розваг і відпочинку, включаючи VR-атракціони, інтерактивні освітні програми та екологічні лабіринти, роблять проект привабливим для широкої аудиторії.

## 5. Закладення нової моделі інтеграції рекреаційних центрів у регіональний розвиток

Проект рекреаційного центру в Саксонії створює новий підхід до поєднання економічної, соціальної та екологічної складових у містобудівних проектах.

									Лист
									134
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата					

- Комплекс стане каталізатором змін у регіоні, підтримуючи його економічну, соціальну та культурну трансформацію.
- Запропонована модель може бути інтегрована у стратегії сталого розвитку інших регіонів, включаючи міста, що стикаються зі схожими демографічними викликами.
- Успішна реалізація проекту стане базисом для розробки майбутніх досліджень, спрямованих на покращення методологій урбаністичного планування.

Результати роботи підтверджують, що запропонована концепція є перспективною та відповідає сучасним викликам у сфері урбаністики, економіки та екології. Магістерська робота відкриває нові горизонти для досліджень, закладаючи основу для подальшого вивчення інтеграції рекреаційних комплексів у національні стратегії сталого розвитку, а також їхнього впливу на довгострокову демографічну стабільність.

### **Рекомендації для інвесторів та місцевої влади для реалізації проекту**

Розділ спрямований на надання практичних рекомендацій для ефективного впровадження проекту рекреаційного центру, із врахуванням потреб інвесторів і місцевої влади. Ці рекомендації забезпечують взаємовигідну співпрацю, сприяють зниженню ризиків та максимізації соціально-економічних переваг проекту.

## **1. Рекомендації для інвесторів**

### **1.1. Переваги співпраці**

- **Прогнозовані доходи та окупність:**
  - Проект демонструє високий потенціал рентабельності, із строками окупності в межах 12 років за рахунок поетапного запуску функціональних зон.
  - Очікуваний річний дохід від послуг комплексу, гастрономії, проживання та додаткових активностей забезпечує стійкий фінансовий потік.
- **Екологічний імідж:**
  - Проект відповідає стандартам сталого розвитку, що підвищує його привабливість для партнерів та інвесторів, орієнтованих на екологічну відповідальність.
  - Наявність екологічних сертифікацій (LEED, DGNB) сприятиме просуванню бренду та залученню міжнародної аудиторії.

### **1.2. Ризики та шляхи їх мінімізації**

- **Поетапний запуск:**
  - Рекомендовано впроваджувати проект у кілька етапів, починаючи з найбільш затребуваних функціональних зон

						Лист
						135
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

(загальнодоступний парк, гастрономія), для мінімізації фінансових ризиків.

- Гнучкий підхід дозволить адаптуватися до змін ринку та потреб відвідувачів.

- **Диверсифікація послуг:**

- Залучення різних категорій клієнтів (сімей, бізнес-гостей, преміум-сегменту) через розширення спектра послуг.
- Зменшення сезонності доходів через створення цілорічно функціонуючих зон (зимовий парк, СПА, конференц-зали).

### 1.3. Рекомендації щодо джерел фінансування

- **Програми ЄС:**

- Залучення грантів через європейські ініціативи, зокрема програми підтримки екологічних та інноваційних проєктів.

- **Механізми PPP (Public-Private Partnership):**

- Партнерство з місцевою владою для розподілу ризиків і фінансування ключових інфраструктурних об'єктів (дороги, комунікації).

- **Приватні інвестори:**

- Розробка інвестиційних пакетів, що передбачають часткову участь у прибутках комплексу або довгострокові партнерства.

## 2. Рекомендації для місцевої влади

### 2.1. Економічний вплив проєкту

- **Створення робочих місць:**

- Рекомендовано інтегрувати проєкт у регіональні програми зайнятості для забезпечення локальних жителів новими робочими місцями.
- Забезпечення співпраці з місцевими навчальними закладами для підготовки кваліфікованих кадрів.

- **Зростання податкових надходжень:**

- Проєкт сприятиме значному збільшенню доходів регіонального бюджету через податкові надходження від бізнесу, пов'язаного з комплексом.

- **Підтримка малого бізнесу:**

- Сприяння розвитку локальних постачальників продуктів і послуг через надання їм пріоритету в обслуговуванні комплексу.

### 2.2. Інтеграція у регіональні стратегії розвитку

- **Планування:**

- Рекомендовано забезпечити інтеграцію проєкту в регіональні стратегії розвитку через LEP (Landesentwicklungsplan).

- **Транспортна доступність:**

						Лист
						136
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

- Забезпечення зв'язку комплексу з основними транспортними вузлами регіону (автошляхи, залізниця).
- **Сталий розвиток:**
  - Підтримка ініціатив зі збереження природних ресурсів, інтеграція екологічних зон у проект та відповідність сучасним нормам сталого розвитку.

### 2.3. Пропозиція стимулів для інвесторів

- **Фінансові стимули:**
  - Надання пільгових умов оподаткування для інвесторів, які фінансують екологічні та інноваційні рішення.
- **Адміністративна підтримка:**
  - Прискорення отримання дозволів та узгодження проектних рішень для мінімізації бюрократичних перешкод.
- **Маркетингова співпраця:**
  - Підтримка місцевими органами влади в просуванні проекту через регіональні та національні туристичні платформи.

### Очікувані результати

#### 1. Для інвесторів:

- Забезпечення стабільного прибутку через чітку фінансову модель і використання механізмів управління ризиками.
- Можливість формування екологічного іміджу та доступ до міжнародних ринків завдяки інноваційності проекту.

#### 2. Для місцевої влади:

- Підвищення конкурентоспроможності регіону як туристичного та бізнес-центру.
- Збільшення соціально-економічної активності через залучення туристів і створення умов для розвитку місцевих громад.

Рекомендації спрямовані на забезпечення ефективного старту та стійкого функціонування проекту, водночас створюючи платформу для довгострокового співробітництва між інвесторами та місцевою владою. Подальші напрямки інтеграції проекту у регіональну та національну стратегії

Проект рекреаційного центру в Саксонії створює унікальні можливості для інтеграції в регіональні, національні та міжнародні стратегії сталого розвитку, туризму та урбаністики. Наступні напрями розвитку спрямовані на забезпечення довготривалого впливу комплексу, його конкурентоспроможності та значущості в масштабах Німеччини та за її межами.

### 1. Інтеграція в регіональні плани

#### 1.1. Зв'язок із програмами "Smart Cities" для Саксонії

										Лист
										137
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата						





базис для масштабного проекту, що має потенціал трансформувати регіон і стати зразком для подібних ініціатив.

### Синтез дослідження та практики

Ця робота поєднала:

- **Урбаністику та просторове планування:** вибір локації, зонінг території та інтеграція проекту у стратегії регіонального розвитку.
- **Економічний аналіз:** детальне техніко-економічне обґрунтування, яке продемонструвало фінансову стійкість проекту.
- **Екологічний аспект:** впровадження інноваційних рішень для мінімізації впливу на довкілля.
- **Соціальні науки:** аналіз демографічних викликів і впливу проекту на розвиток спільнот.

Такий міждисциплінарний підхід дозволив створити модель, яка одночасно відповідає сучасним науковим стандартам і практичним потребам регіону.

### Переваги проекту

Проект рекреаційного центру в Саксонії є унікальним прикладом інтеграції кількох важливих компонентів:

- **Сталий розвиток:** центр стане зразком для екологічно відповідальних об'єктів із використанням відновлюваної енергії, збереженням біорізноманіття та екологічним дизайном.
- **Економічна доцільність:** чітко окреслені строки окупності, стабільний прогноз доходів та залучення інвестицій через механізми публічно-приватного партнерства.
- **Інноваційність:** впровадження IoT-рішень, smart-інфраструктури та сучасних рекреаційних зон, які забезпечать центр конкурентоспроможністю у масштабах Європи.
- **Соціальна відповідальність:** підтримка місцевих громад через створення робочих місць, розвиток освітніх програм і залучення місцевого бізнесу.

Ці переваги роблять проект ключовим інструментом розвитку не лише для регіону Саксонії, а й для інших регіонів, які стикаються зі схожими викликами.

### Можливості для подальших досліджень

Ця робота відкриває перспективи для поглибленого вивчення:

- **Впливу рекреаційних об'єктів на демографічну стійкість:** особливо в регіонах із низькою народжуваністю та відтоком молоді.
- **Інтеграції великих рекреаційних проектів у національні стратегії розвитку:** для підвищення конкурентоспроможності країни на міжнародному туристичному ринку.

						Лист
						140
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		



## Список використаних джерел та літератури

### Наукові статті та дослідження:

1. Global Wellness Institute. "Global Wellness Tourism Economy Report." 2023.
2. European Commission. "Sustainable Tourism and Regional Development." Brussels: EU Publications Office, 2022.
3. Balsiger, Jörg, and Anna Klinke. "Sustainability in Tourism: From Principles to Practice." Journal of Sustainable Tourism, 2021.
4. Becken, Susanne. "Tourism and Climate Change: Risks and Opportunities." Sustainable Travel Research Journal, 2020.
5. Henderson, Joan C. "Destination Development and Demographics: Case Studies from Europe." Journal of Destination Marketing, 2021.
6. Smith, Melanie, and László Puczkó. "Health and Wellness Tourism." Routledge, 2017.
7. Hall, C. Michael. "Tourism, Mobility, and Climate Change." Journal of Environmental Policy, 2018.
8. Buhalis, Dimitrios, and Rob Law. "Progress in Information Technology and Tourism Management." International Journal of Tourism Research, 2020.

### Офіційні документи та звіти:

9. Федеральне Міністерство Економіки Німеччини (BMWi). "Strategie für nachhaltigen Tourismus." Berlin, 2021.
10. ООН. "Sustainable Development Goals (SDGs) Report." United Nations, 2022.
11. European Environment Agency. "Green Infrastructure and Ecosystem Services in the EU." EEA Report No. 6/2021.
12. Horizon Europe. "Funding Guide for Sustainable Development Projects." Brussels, 2023.
13. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV). "Klimaschutz und nachhaltiges Bauen." Berlin, 2021.

### Монографії та книги:

14. Swarbrooke, John, and Susan Horner. "Consumer Behavior in Tourism." 3rd Edition. Routledge, 2020.
15. Gössling, Stefan, and Michael Hall. "Tourism and Global Environmental Change." Channel View Publications, 2019.
16. Weaver, David. "Sustainable Tourism: Theory and Practice." Elsevier, 2020.
17. Legrand, Willy, Philip Sloan, and Joseph Chen. "Sustainability in the Hospitality Industry." Routledge, 2021.
18. Richards, Greg. "Cultural Tourism in Europe." CABI, 2022.

						Лист
						142
	Лист	№ докум.	Підпис	Дата		

19. Yeoman, Ian. "The Future of Tourism: Scenarios and Drivers." Springer, 2021.
20. Bramwell, Bill, and Bernard Lane. "Sustainable Tourism in Europe." Routledge, 2020.

**Кейси успішних проектів:**

21. Therme Erding. Офіційний сайт: <https://www.therme-erding.de>
22. Blue Lagoon Iceland. Офіційний сайт: <https://www.bluelagoon.com>
23. Zermatt Switzerland. "Tourism and Sustainability in the Alps." Офіційний звіт.
24. Al Ain Oasis, UAE. "Eco-tourism Development: Strategies and Outcomes."

**Екологічні дослідження:**

25. IPCC. "Climate Change 2021: The Physical Science Basis." Cambridge University Press, 2021.
26. Global Footprint Network. "Sustainability Indicators for Tourism." 2022.
27. WWF. "Ecological Tourism and Biodiversity Protection." 2021.
28. German Tourism Association (DTV). "Sustainability in Tourism: Best Practices." 2020.

**Додаткові джерела:**

29. "Passivhaus Standards and Their Applications in Tourism Infrastructure." German Passive House Institute, 2022.
30. Local Statistical Office of Saxony. "Demographic Analysis of Rural Regions." Dresden, 2021.
31. World Bank. "Investing in Sustainable Tourism Infrastructure." Washington, 2020.
32. OECD. "Policy Approaches for Regional Development." Paris, 2022.
33. Global Tourism Solutions. "Digital Transformation in Tourism: Trends and Challenges." 2021.

**Інтернет-ресурси:**

34. Tourism Economics: <https://www.tourismeconomics.com>
35. Statista. "Tourism Revenue Trends in Europe." <https://www.statista.com>
36. Green Building Council Germany: <https://www.dgnb.de>
37. UNWTO. "Tourism Statistics and Reports." <https://www.unwto.org>
38. European Travel Commission (ETC): <https://etc-corporate.org>
39. [Federal Statistical Office of Germany](https://www.destatis.de)
40. [Euromonitor International](https://www.euromonitor.com)
41. [McKinsey & Company](https://www.mckinsey.com)
42. [Deutscher Tourismusverband e.V.](https://www.dtv.de)
43. [Sachsen Tourismus](https://www.sachsen-tourismus.de)
44. [European Union Green Building Council](https://www.greenbuildingcouncil.eu)
45. [WHO](https://www.who.int)