



## Централна минерална баня

---

2018

Анализ, свързан с реиновация и бъдеща експлоатация на обект публична-общинска собственост – северно и източно крило на Общинска Минерална Баня

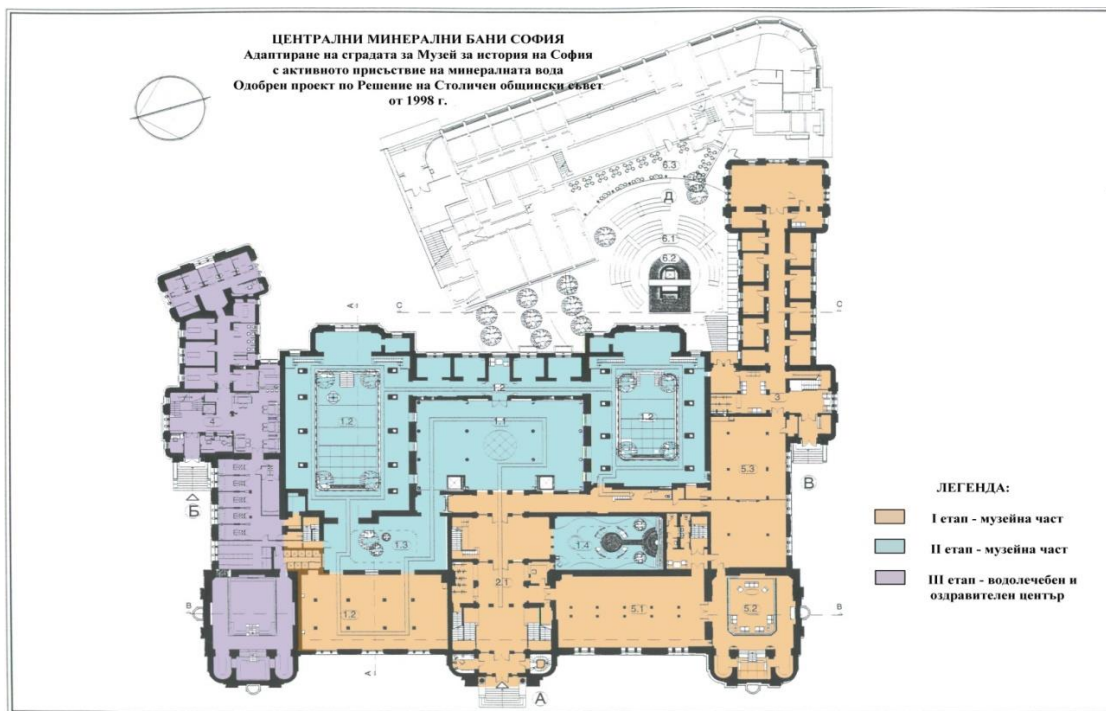
## Съдържание

Описание и характеристика на обекта .....	2
Планове, активности и резултати от предприети действия за реионоване и експлоатация на северно и източно крило на Централна минерална баня .....	4
Анализ на възможности и разходи при ползването на обекта за оздравителен и СПА център .....	6
Анализ на търсенето.....	9
Примери от други страни.....	10
Общи черти на разгледаните минерални/термални комплекси .....	12
Анализ на възможности и разходи при ползване на обекта за разширяване площта на Музей на София .....	12
Изводи .....	13

## Описание и характеристика на обекта

Сградата на бившата Общинска минерална баня е със статут на архитектурно-художествена недвижима културна ценност от национално значение.

В "Държавен вестник", бр. 273 от 13 декември 1891 г. е обнародван Законът за топлите и минералните води, с чийто чл. 5 държавата преотстъпва за вечно ползване топлите минерални извори на Столичното общинско управление. За да се оползотвори капацитетът на горещия термален извор, определен към онзи момент с дебит 20 л в секунда и температура около 48 градуса и най-вече *за задоволяване на нарасналите хигиенни потребности на гражданите*, през 1888 г. започва строежът на Централната минерална баня. Австрийският архитект Емил фон Фьорстер печели обявения международен конкурс за минерална баня **с хотел**. **Строежът на хотела е спрян четири години по-късно поради недостиг на средства**. През 1904 г. се избистря идейният проект за комплекса в днешния му вид от архитектите Петко Момчилов и Фридрих Грюнангер. Малката баня отваря врати през 1908 г., а голямата – с два плавни басейна, семейни вани, римски бани – на 13 май 1913 г.; в северното крило се открива водолечебен институт с водоналивни съоръжения (1914). Съоръженията се запазват с вода от извиращите под сградата минерални извори. При бомбардировките на София (1944 г.) малката баня е съборена, а части от голямата са сериозно засегнати. След Втората световна война голямата баня е точно реставрирана и е обявена за паметник на културата от местно значение. Поради амортизация през 1986 г. сградата е затворена за посетители и напълно изоставена след 1989 г. В продължение на повече от 10 години върху сградата са нанесени множество поражения. През 1997 година, по възлагане от Столична община, е демонтирана амортизираната покривна дървена покривка и е изпълнена нова такава. В този период, по проект «Красива София», се изпълнява и реставрация само на мазилките по фасадите. През 1998 г. Националният съвет за опазване на паметниците на културата (НСОПК) към Министерство на културата взима решение Централна минерална баня да се адаптира за музей на София – частично се променя функцията ѝ и същата година с решение на СОС в част от нея е настанен Софийски исторически музей. През 1998 г. от Столична община е проведен национален конкурс за проект за **„Адаптация на общинска минерална баня за Музей на София с активно присъствие на минерална вода**. Идейният проект е съгласуван от НИПК през 1999 г. Работните проекти за музейната част -I<sup>ви</sup> и II<sup>ри</sup> етап, са съгласувани от НИПК и одобрени от ДАГ през 2001-2002г.



През 2001 година започва възстановяване на украсите на сградата - керамичната украса по трите купола на западната фасада, а до 2004 по западната, южната и северната фасади, както и по югоизточен и по североизточен ризалити. Към днешна дата не е възлагано възстановяване на керамичната украса само по източната фасада, към НАГ.

През есента на 2004 г. по проект „Красива България“ на МТСП/ПРООН е проведен конкурс за избор на изпълнител за частична реализация на I<sup>ви</sup> етап от музейната част за одобрения проект. В началото на 2007г. по този проект са изпълнени частично строително –монтажни работи по Архитектурно-строителна, Електро, В и К и ОВ части.

С финансовата подкрепа на Оперативна програма „Регионално развитие“ 2007-2013 г., съфинансирана от Европейския съюз, чрез Европейския фонд за регионално развитие се извършва реконструкция на част от Централната минерална баня, с което е осигурена възможност за реализацията на постоянна експозиция на Музея за история на София, разположена в 11 зали с обща експозиционна площ 3783 м<sup>2</sup>, включително зала за временна изложба и учебен музей. Изградени са реставрационни ателиета и фондохранилища, административно-управленска част, приемна част и туристически информационен център.

При промяна функцията на сградата са реализирани нови инсталации по части ВиК, Електро, ОВ и климатизация. Изградена е и нова геотермална централа за нуждите на музея, с цел да се използва потенциала на минералната вода. Изпълненото алтернативно решение за топлозахранване на обекта чрез индиректно използване на геотермалната вода се прави и с цел намаляване на експлоатационните разходи. Решението позволява, след като премине през ОВ инсталациите, водата да запази питейните качества и да може отново да бъде използвана за водоналиване или за други нужди (единствено температурата на минералната вода се намалява с 3-4 градуса, с което се осигурява свободен достъп до водата на гражданите на София).

Северното и източното крило остават нереставрирани и неизползвани. С времето проблемите им се задълбочават и въпреки усилията през годините да се привлекат инвеститори, да се използват механизмите на публично-частно партньорство (концесия), да се осигурят привлечени средва или европейско финансиране не се намира изход за подновяване на

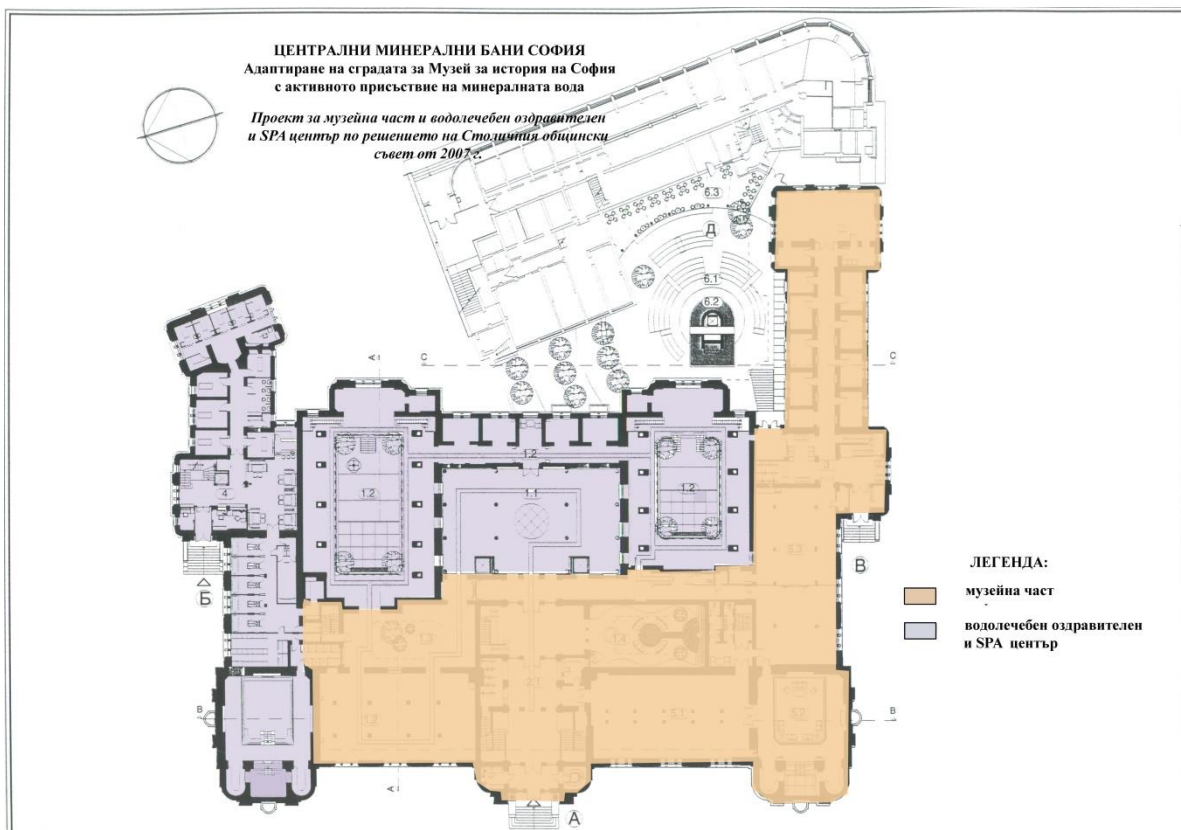
функциите ѝ като водо-лечебен и СПА център. Неизползваните части остават неотопляеми и продължават да се рушат, подложени на външни атмосферни влияния, вътрешни течове и последваща корозия на важни укрепващи елементи. Нежеланите промени увеличават разходите за евентуалното им рехабилитиране и се поставя под риск експлоатацията на сградата като цяло.

## **Планове, активности и резултати от предприети действия за реионоване и експлоатация на северно и източно крило на Централна минерална баня**

От откриването си до края на 70-те години, Общинската минерална баня изпълнява функциите, за които е изградена, а именно – покриване на хигиенни нужди на жителите на София. Постепенно битовите условия на домакинствата се подобряват, отпада необходимостта от посещение на обществени бани, динамиката на всеки един член на семейството е променен (вече и по-голяма част от жените работят), намалява и „ритуалният интерес“ към банята. *В средата на 80-те години започват дискусии за съдбата на сградата.* Изготвен е проект за превръщането ѝ в балнеоложки и рекреационен център, към който фигурира и хотел. Проектът е одобрен от тогавашното Министерство на строежите, но заради неуредици, свързани с отдаването на концесията, работата по него замира. Все повече се влошава състоянието на съоразението. През 1988 година общинската фирма “Хигиена”, чрез която оперира банята, спира експлоатирането на Централната минерална баня поради аварийните нужди от конструктивно укрепване. През периода 1988-1990 година се препокриват с медна ламарина трите купола на банята, които покъсно са откраднати. През 1992 година е предизвикан пожар и същата година банята е заличена от уставния фонд на предприятието “Хигиена”. През 1993 г. е направено експертно проучване за стойността на належащите ремонтни работи и се установява необходимостта от 12 млн. долара. В продължение на една година се търси частен инвеститор, който да я управлява в срок от 50-70 години, но не се намира кандидат. 1995 година, австрийската фирма “Рьогнер”, предлага изграждането на център по примера на Будапеща. Плановете включват и изграждането на 7-етажен хотел на мястото на съседното Управление по архитектура и градоустройство (УАГ), но това не се реализира. Така за втори път се полагат усилия да се добави важен компонент и често решаващ фактор за привличане на клиенти в балнео-лечебните и СПА комплекси без да се стигне до успех.

През лятото на 2006г., със заповед на Кмета на Столична община, е възложено провеждане на процедура за предоставяне на концесия върху обект „Част от имот, публична общинска собственост – северно и източно крило, малък и голям басейн и два от вътрешните дворове на Общинска минерална баня, с обща концесионална площ от 5 603 кв.м. за експлоатация като водолечебен и SPA център”.

През 2008 г. е направена преработка на одобрения проект, като към първия етап са включени двата вътрешни двора по западната част на сградата и с решение на СОС е открита процедура за предоставяне на концесия върху обект Централна минерална баня – водолечебен и Спа център.



Обект на концесията са 5603 кв. м разгъната застроена площ, които включват: 2 басейна, ресторант с обща площ 777 кв. м, зона за комуникации. Бъдещият концесионер трябва да реализира:

- реконструкция с преустройство на северното крило на сградата и реконструкция на двата басейна за целите на водолечебен и SPA център;
- пристрояване на ресторант на мястото на предвиденото за разрушаване вътрешно крило на сградата и на територията на два вътрешни двора;
- реконструкция с преустройство на частта от източното крило на сградата между басейните - в зона за комуникации;
- благоустрояване на северната и източната част на имота.

Концесионерът получава право да предоставя услуги, свързани с: водолечение и SPA процедури с минерална вода, ресторантьорство, фитнес услуги, фризьорски и козметични услуги, организиране на културни мероприятия.

Първоначално предложеният срок на концесията е 20 години, а минималното годишно концесионно плащане - 12% от приходите, но не по-малко от 375 000 евро. Освен това концесионерът трябва да направи инвестиции за минимум 7,3 млн. лв. до въвеждането на обекта в експлоатация плюс още 1,8 млн. лв. за периода на концесията.

Закупени са 4 комплекта документи за участие и е регистриран интерес от страна на потенциални инвеститори. Проявеният инвеститорски интерес, включително и от чужбина, не се потвърждава след оглед на място и оферти не са подавани (с изключение на една успорвана през годините и не се стига до оферти, които да се класифицират като успешни. Липсата на инвеститорски интерес довежда до няколкократно променяне на условията до 2011-2015 г. (срок

на концесията, годишни концесионни плащания и др.) и удължаване срока на процедурата, а през 2017 г., с Решение № 557/14.09.2017г. на СОС процедурата по отдаване на концесия е прекратена. *Основната причина е липсата на икономически обосновани мотиви за инвестиция и експлоатация на балнео-лечебен и СПА център в рамките на Централна минерална баня.* Въпреки това, усилията на общинското ръководство и на много от общинските съветници продължават. Проучват се чуждестранни практики, търсят се варианти за грантово финансиране за използване на минералната вода за лечебни и профилактични цели. Те също не постигат успех.

От 2015 г. в южното крило се помещава Музей на София, а останалата част на сградата продължава да се руши, като част от нея (вкл. басейните) се използват за хранилища и реставрационни площи. Правените през годините обследвания и експертизи показват, че точно в тази част има сериозни конструктивни проблеми, които изискват много бърза намеса за стабилизиране, укрепване и удължаване живота на този архитектурен паметник.

## **Анализ на възможности и разходи при ползването на обекта за оздравителен и СПА център**

Концепцията за ефективно използване и експониране на минералната вода и хидро-геотермалното находище в центъра на София, включва няколко основни компонента:

- усвояване на водните и топлинни ресурси на минералната вода
- използване на водата и развитие на дейности, съвместими с музейно-изложбени и представителни функции на сградата
- изграждане на водолечебно-оздравителен център
- отрити питейни съоразения
- съоразения за свободно наливане на минерална вода
- геотермално отопление и кондициониране на сградата
- хидро-геотермални природо-научни атракции
- бутилиране (ако се намери възможност за производство в близост)

Сградата на Централна минерална баня е почти симетрична - с централна правоъгълна част и две малки крила, южното, от които е малко по-голямо. В план може да се разглежда в четири крила – южно, източно, северно и западно. Сградата е строена по изисквания на миналия век и с течение на времето е компроментирана, като до момента не са извършвани цялостни реконструкции. Възстановяването на Централна минерална баня дори само като знакова сграда и нейното обезопасяване изисква значителен ресурс.

Актуална конструктивна експертиза (2018 г.) показва, че:

- по времето когато е строена, липсват изисквания за сеизмично осигуряване.
- По време на бомбардировките са засегнати западното и южното крило, като има данни, че не всички повреди са отстранени
- Повреди във ВиК системата налагат мащабен ремонт, но той не е реализиран цялостно (1968)
- Архитектурно заснемане от началото на 80-те години предписва подсилване на земната основа около колектора при северното крило, вертикално укрепване и реконструкция на подови настилки, но в следващите години северното и източното крило не са ремонтирани и не са предприемани укрепващи мероприятия.

Обследването от 2018 година показва, че в незадоволително състояние са бетонните подове със стоманени профили, които са с изчерпана дълготрайност, фасадните стени в двата вътрешни двора и стройните тухлени колони. Критично е обаче състоянието на стоманените колони в северното крило ( „на ръба на сигурността им“, според направената експертиза) и зиданата конструкция, отново в северното крило, която е с нарушена цялост и е много чувствителна на

сеизмични влияния. В северното крило се налага комплексно усилване, включително на основите. Мерките в критичните части трябва да бъдат реализирани възможно най-скоро, за да се спре разрухата на архитектурния паметник, да се преодолеят рисковете за обекта и целия ансамбъл в тази централна градска част и да се осигури нейният привлекателен и устойчив вид.

При адаптацията на юго-западната част на сградата за Музей на София са правени конструктивни усилвания на колони, подове, и т.н., които ще бъдат характерни и за северното и източното крило, но във вторите трябва да се обърне внимание, че значителен ресурс е необходим за подсилване на основи, вертикални напуквания предизвикани от слягане, изграждане на стоманобетонни пояси и подсилване на стени.

Анализ на състоянието на нереиновираната част на сградата и изчисленията за нейната реконструкция във връзка с откриване процедура за предоставяне на концесия на северното и източното крило за СПА и балнео-лечебен център през 2006 годин показват, че е необходима сума от минимум 5 603 000 лева без в нея да се включват оборудването и обзавеждането. Разходите за оборудване и обзавеждане на СПА цетъра и на балнео-лечебния такъв са изчислени на 188 900 и са предвидени за третата година от концесията. Със сумата за мероприятия за опазване на околната среда, общата стойност на инвестицията е 5 802 400 лева (около 1000 лева/кв. М). Годишните разходи за управление, експлоатация и поддържане за целия срок на концесията са определени на 1 милион лева, като в тях не са включени разходите, свързани с функционирането на ресторант и кафе-сладкарница. Освен оперативните разходи, ежегодни се прибавят още 989 000 за амортизации и отчетната стойност на продадените стоки в ресторанта и кафе сладкарницата. С тях общите годишни разходи за дейността възлизат на 1 989 000 лева. Във финансовите прогнози са предвидени и общо 738 000 лева за обновяване на оборудването, ремонт и поддръжка.

Данни от планираната реконструкция на южното и западното крило по проект „Адаптация на централна минерална баня за Музей на София с активно присъствие на минерална вода“ от 2011 г., показват, че за реконструкция са били необходими 6 543 451, 42 лева. Още приблизително 2 500 000 лв. са финансирани от бюджета на Столична община, за да се покрият недопустими, но необходими разходи, т.е. около 1200 лв. на квадратен метър. Предвид голямата степен на симетричност на сградата може да се предположи, че при всички други условия, обемът на средства необходими за реконструкция и съхранение на северно и източно крило към този момент ще бъде сходен с тези на реиновираната част. Към разходите за северното крило, обаче трябва да се добавят разходите за допълнителни укрепващи мероприятия, които са регистрирани като належащи преди десетилетия, вертикални укрепвания и т.н. Така, въпреки че нереконструираната част е с по-малка площ тя ще изисква инвестиция поне от порядъка на тази в южното и западното крило.

Столична община не би могла да инвестира над 9 000 000 лева, за Централна минерална баня без да привлече външен ресурс. Липсата на инвеститорски интерес, прекратената през 2017 година процедурата за отдаване на концесия, ограничават значително възможностите за използване на северно и източно крило с цел предоставяне на балнеолечебни и СПА услуги.

Основните причини, посочени от инвеститорите, които първоначално са привлечени от идеята за концесията са: големият размер на инвестицията и недоброто съотношение с потенциала на приходната част, липсата на подходящи хотели в околното пространство, невъзможността за разширяване на комплекса, ограничеността от гледна точка на обособяване на собствен или обществен паркинг в близост и други.

Паркирането е констатиран проблем и при концесионните анализи от 2006 г. Като единствена възможност за изграждане на паркинг, какъвто неуспоромо е необходим при развитие на такъв вид центрове, е посочена ул. Искър и терена, който се ползва като служебен от МС. Предлага се изграждане на многоетажен паркинг, без това да е включено в инвестиционните



задължения на концесионера или да са планирани конкретни действия от публични органи за построяването на такъв. Липсата на парко места в близост, въпреки възможностите, които дава обществения транспорт (включително метро) предполага по-слаб интерес и посещаемост на термалния център в съвременни условия. От друга страна гъстотата на застрояването в централна градска част и инфраструктурата не предполагат много възможности за увеличаване на потока от автомобили.

Като недостатък при отказа от инвеститорски намерения за предоставяне на СПА и балнео-лечебни услуги се посочва и липсата на достатъчно хотели в непосредствена близост, които да предоставят настаняване за евентуални посетители. Всъщност хотели не липсват, но към момента по-голяма част от тях са хостели, които често привличат рискови групи и в които рядко се настаняват туристи с интерес към СПА и балнео услуги. СПА и балнео туристите избират дестинации, до които има лесен достъп от гледна точка на пътуването. Те търсят място с добре изградена курортна инфраструктура и качествен СПА или медикъл СПА/балнео продукт, който да доведе до полезният търсен ефект за кратко време (средният престой на българския турист в СПА курортите е 2-3 нощувки), т.е. търси се лечебният ефект на минералната вода – да е топъл басейнът, да има професионалисти в СПА центъра. Същинските балнео-лечебни и СПА процедури и обслужването се извършват според изискванията на Наредба № 2 ОТ 29 януари 2016 г. за условията и реда за сертифициране на "Балнеолечебен (Медикъл СПА) център", "СПА център", "УЕЛНЕС център" и "Таласотерапевтичен център" и в съответствие с изискванията на Наредба №30 от 2004 година за утвърждаване на медицински стандарт "Физикална и рехабилитационна медицина". Управителите, лекарите, които ръководят лечебната дейност, медицинските и немедицинските специалисти трябва да владеят един чужд език. Висококвалифицирани специалисти, каквито трябва да привлече място като Централна минерална баня, за да се наложи бранда „термален комплекс в София“ и да се привличат желаните посетители повече от един път, не предполагат ниски цени на услугите и ниско заплащане, а качество и престиж.

Друг фактор, който има особено важно значение за определяне на по-нататъшните функции на сградата е дебита на водата. През 2006 г. анализите, свързани с концесията показват, че максималният дебит на водата е 19 л/сек. Посочено е, че се предвижда сградата да се отоплява като се използват термалните функции на водата и цялостното отопление на сградата се използват 13 л/сек. Към момента за отопление на частта, където се помещава Музей на София се използват 6 л/сек, като след отоплителните мероприятия водата запазва питейните си качества и може да се използва за водоналиване. При нова балнеоложка оценка от 2012 година се установява, че дебитът на водата е спаднал до 12 л/сек. в следствие на земетресението в гр. Перник. Този дебит ограничава значително мащабното използване на минерална вода за лечебни и СПА цели, така че да остава за свободно водоналиване.

Минералната вода от находище „София-Център“ се предоставя за безвъзмездно ползване от столична община за срок от 15 години, по силата на #5 от Закона за водите, след което, ако той не бъде продължен е необходимо всички ползватели да поискат право на ползване по Закона за водите или Закона за концесиите, но МОСВ поема ангажимент (писмо на министър Чакъров от 2006 година) да съдейства на бъдещия концесионер да се продължи традиционното предназначение на сградата.

Репродуктивните (възобновяващи се) и статично-еластични ресурси на находището не са напълно изяснени, а те могат да се установят при по-продължително водочерпене и тестване на сондажния източник. В задълженията на бъдещия концесионер е включено определяне, отвърждаване и обозначаване на охранителни зони около находището и въвеждане на охранителен режим, според действащата нормативна база. Сега, когато концесията е прекратена и няма инвеститорски интерес това биха били ангажименти и съответно финансов ресурс, които трябва да се реализират от Столична община.

Авторът на идейния проект за рехабилитация на южното клиро, с когото трябва да бъдат съобразени и по-нататъшните работи за пълна рехабилитация на сградата със или без запазване на оригиналните ѝ функции, арх. Станислав Константинов смята, че Централната минерална баня трябва да следва световните тенденции старите сгради да добиват нови функции, за да се „адаптират“ към съвременната динамика и потребности на живота. Дискутира се идея да се обособят две зали за различни музикални и театрални събития, съблекални за целта, хранилище за експонатите на музея, както и ателиета за реставрация, зала - на мястото на сегашния двор, в която да се отдава почит на водата.

За средства за реализацията на проекта общината ще кандидатства по ОП "Регионално развитие" - мярка за развитие на туризма. След одобрение ще са необходими около 2 години за строително-монтажни работи, но сградата ще бъде спасена, ще ѝ бъде придаден нов живот, ще продължи да привлича посетители и да оформя архитектурния облик на София.

## Анализ на търсенето

Когато се анализира търсенето на СПА и балнеолечебни услуги, трябва да се имат предвид и фактори като локация, достъпност, платежоспособност и др. могат да бъдат разграничени няколко сегмента потенциални клиенти и параметри на търсенето:

- Емоционални/сентиментални измерения на търсенето от страна на жители на столицата. Голяма част от жителите на столицата си спомнят и настояват за връщане на стария облик и функции на минералните бани в София, включително и на Централна минерална баня. Предназначението на услугата не може да бъде същото, но голяма част от поддръжниците на развитието на балнео-услугите в столицата настояват, че трябва да се поддържат ниски цени, и баните не трябва да се превръщат в „скъпи СПА центрове, които са в ръцете на частни инвеститори“. Това становище се изказва включително от граждански сдружения. От тук следва извода, че се създава очакване за социален елемент в СПА и балнеоуслугите, които да се предоставят от публична институция. (<https://www.bitelevision.com/za-zabravenite-mineralni-bani-na-sofiya/>). Подобен подход крие риск банята да се използва за хигиенни нужди от рискови групи в столицата и не предполага налагането ѝ като „уникален продукт на София“, за който публично се апелира.
- Млади, не семейни хора, жители на столицата, със средни и над-средни доходи, които търсят забавление и преживявания в рамките на града. Това е сегмента на работещите, амбициозни хора от 25 до 35 г., които имат изключително динамично ежедневие и са подложени на работен стрес. Доходите и ангажиментите на тази категория потенциални клиенти, предполагат използване на услугата най-вече в часовете непосредствено след работа. По данни от проучване на екип на „Визия за София“, през 2018 г. „38% от придвижването в София е от и до работните места (основен генератор на трафика в столицата). Хората работещи в центъра, се придвижват до работното си място предимно пеша и с градски транспорт, а тези работещи в квартали като Младост използват предимно автомобил“ ([https://vizia.sofia.bg/2018/07/06/dialogues\\_01\\_recap/](https://vizia.sofia.bg/2018/07/06/dialogues_01_recap/)). По-голяма част от младите хора са концентрирани именно в квартали като Младост ( по данни на ГРАО от 2015 г., най-големият район е Люлин със 120 117 жители, следван от Младост със 110 877 жители, Подуяне със 75 312 жители и Красно село със 72 773 жители). Повечето от фирмите в София нямат целенасочена политика за стимулиране ползването на обществен транспорт или велосипеди. Работното време не е фазирано и обикновено приключва в приблизително един и същ момент. За да се осигури нормален достъп до термални услуги, трябва да се има предвид, че голяма част от хората, ще се придвижват с автомобили и са необходими достатъчно на брой паркоместа за пиковите моменти. При финансовите анализи, свързани с отдаването на

северно и източно крило за балнео-лечебни и СПА цели от 2006 г. е предвиден капацитет от 1200 души на ден, което означава санитарен минимум от 120 места за паркиране. От друга страна, насочването на трафик към централна градска част е в противоречие с усилията на Столична община и претоварва уличната мрежа в тази силно урбанизирана зона, която не би могла да поеме допълнителен поток от автомобили.

- Семейства с деца през уикенда. Термалните комплекси са популярни за семейства с деца над определена възраст. Клиенти от този сегмент много по-рядко биха ползвали обществен транспорт, за да достигнат до водни и СПА центрове, а когато го правят в повечето случаи съчетават с възможност за разходки сред природата, чист въздух, релаксиращата, неурбанизирана среда. Локацията на сградата и заобикалящата я среда, не създава условия за близост до природата.
- Туристи от чужбина. През последните няколко години притока на чужденци към София се увеличава. По данни на Mastercard, която изготвя глобален индекс за най-посещаваните градове в света, в който са включени 132 дестинации, София попада в топ 3 на европейските градове, които регистрират най-висок ръст на чуждестранните туристи през периода 2009 - 2016 г. (1.19 млн. туристи за 2016 г.), а през 2017 г. бележи ръст от 15.2% спрямо предходната, като чуждестранните туристи стават с все по-голям дял. Основна причина за това е увеличеният брой полети на нискотарифните компании. Масовият турист, който пристига в София, вече е видял по-известните туристически дестинации в Европа и много малко познава България и Столицата. *В повечето случаи е привлечен именно от ниските цени на самолетните билети и непознатостта на дестинацията. Най-често се търсят и посещават културно-исторически забележителности.* Туристите остават средно по две нощувки. В същото време капацитетът и възможностите, които би могла да предлага Централна минерална баня, в сравнение с наложилите се дестинации, не е достатъчен да привлече съвременния СПА турист целево, а идващите за балнеолечение биха търсили хотелско настаняване, което се оказва невъзможно за реализация в непосредствена близост до банята.
- Възрастни хора, които имат необходимост от възстановителни процедури. По данни на Европейската комисия от 2017 година, обаче, у нас пенсията е 39% от средния доход на човек в предпензионна възраст (в групата между 50 и 59 г.), докато в ЕС – 56%. В същото време, България е първенец по дял на възрастните, които живеят в собствен дом – малко над 90% от хората над 65 години. Това има отрицателен ефект – според данните всеки пети пенсионер у нас е пренатоварен с разходите по дома си и харчи над 40% от дохода си по къщата. Тези данни подсказват, че възрастните хора, трудно могат да отделят средства за балнео-лечебни процедури, ако няма социален елемент в предлагането а услугата, а такъв пък не е здравословен за дългосрочно, ефективно и незвисимо съществуване на банята.

## Примери от други страни

Минералните води от дълбока древност са привличали хората и са били причина за възникване и развитие селища и лечебни центрове. от дълбоки източници имат изключителни лечебни свойства. В Европа и до сега са известни термални центрове в Италия, Испания, Унгария, Австрия, Германия и др., които привличат туристи и местни хора за дневни или по-дълготрайни посещения.

Такова място е термалния парк „Градините на Посейдон“ в Италия, остров Иския. Той заема площ от площ от 60 хил. кв.м., разположен на 40 км от Неапол на остров Иския. Комплексът включва повече от 20 минерални басейна с температура на водата от 28 до 38 градуса. Предлагат се и различни спа процедури с използването на горещи камъни, водорасли и специални масла. Мястото привлича също с антична сауна в пещера, винарска изба, първокласен ресторант и луксозен половинкилометров пясъчен плаж. Мястото е отворено всеки ден от април до края на

октомври. Цена на абонамент за цял ден (от 9.00 до 19.00 ч.) за възрастен – 32 евро; за деца от 3 до 11 години – 16 евро; билет за половин ден (от 13.00 до 19.00) за възрастен – 27 евро, за деца – 13,50 евро.

Виена също привлича посетители в минерални бани. Най-големият термален комплекс в Австрия е *Therme Wien*. Включва 26 басейна, 24 сауни и бани на обща площ от 6 хиляди квадратни метра. Разположен е край река (всъщност тя тече през комплекса и зоните са розположение по нейното течение). Сред по-уникалните услуги са ароматерапия с водни легла, басейн в пещера, шезлонги със сферична форма за дълбока релаксация и зала с камина, увеселителен парк за деца. Отворен е всеки ден, без 24 декември от 9.00 до 22.00 часа. Цената на 6 часово посещение – 26,2 евро, за деца – 14,6 евро.

В Германия сред извесните комплекси е „*Каракала Терми*“ в Баден-Баден. Представлява термален комплекс, построен на мястото на римски бани. Разполага с открити и закрити басейни, зали с течаща топла и студена минерална вода, джакузи, бар, ресторант, галерия с минерална вода, идваща от подземните дълбини, масажни зали, сауна и истинска римска баня със стенописи и скулптури. Най-популярните спа-процедури: перлени, хидромасаж, релаксиращи и парни бани, които допринасят за отделянето на токсините, арома масаж, стоунтерапия със студени и горещи камъни, полинезийски масаж с черупки, хавайски масаж, пилинг с кафява захар и бананова обвивка. Отворен е всеки ден от от 8.00 до 22.00 часа. Цена: 4 часово посещение – 21 евро (деца до 7 години в спа центъра не се допускат, а деца над 1,5 години могат да се оставят под наблюдението на служители в игровата зона).

Унгария също е сред популярните термални дестинации. В столицата Будапеща има 123 извора, захранвани с една и съща вода. Общодостъпни са около 14 комплекса/бани, като в това число не се включват частните и тези изградени в луксозните хотели. Една от най-често посещаваните бани е „*Сечени*“. Тя всъщност е най-големият балнеологичен комплекс в Европа. Разположена е в парк Варошлигет и включва 11 терапевтични басейни, 3 сауни, минерални и кални бани. Открити плувни басейни, където горещата вода извира от дълбочина 1240 метра и може да се посещават дори и през зимата: температурата на водата в големия басейн е +27 градуса, а в „горещия“ басейн +38 градуса. Работно време: парна баня и термална част – от 6.00 до 19.00 ч., на басейна – от 6.00 до 22.00 часа. Цена: дневен абонамент за възрастни и деца над 2 години – 16 евро. Цената варира и в зависимост от това дали посетителят иска индивидуална кабина за преобличане или е склонен на ползва обща такава (цената може да стигне до 30 евро за ограничен брой процедури).

В Испания най-популярен е термалният комплекс *Балнеарио де Арчена* (Balneario De Archena), който се намира на 25 км от Мурсия. Този балнеологичен курорт се намира в непосредствена близост до град Арчена. Температурата на водата е 52,5. Разполага с два басейна с термални води, водопади, вани, джакузи, както лечебни и разкрасителни процедури. На територията на термалния комплекс са запазени руини на римски бани, а също и построен през 1660 г. параклис на Дева Мария. Баните са в паркова среда и разполагат с три хотела. Цена на дневното посещение на минералните басейни в делнични дни: слаб сезон (ноември до март) – 8 евро; за силния сезон – 12 евро; в почивните дни и на празници, съответно – 14 и 18 евро, а за деца – 6.5 и 8 евро.

Най-големият СПА град в Словакия е Пиещани. Около него има най-различни СПА центрове и хотели в различна ценова категория. Известен е с лечебната си кал.

Синята лагуна в Исландия е един от най-популярните горещи извори в Европа. Намира се на 50 км от Рейкявик и привлича повече от 400 000 посетители годишно. Тя е изкуствено създадена, след изграждането на геопентрала и напора на силно минерализирана вода, която е много солена и не може да бъде използвана за отопление. Известна е и с лечебната кал, която се извлича от дъното. Обогатената вода е затопляна изкуствено, и се обновява по естествен път на всеки 40 часа. Цените за посетители варират от 50 до 400 евро.

Минералните извори и комплекси привличат посетители и в Гърция, Андора и др. дестинации в Европа.

### **Общи черти на разгледаните минерални/термални комплекси**

- Разположени са на значително голяма площ. Изброените термални центрове са се наложили се като туристически бранд и място, което привлича и местни жители. Те са с голям капацитет и много богато разнообразие на услугите. Заемат площ от поне 6 000-7 000 кв.м.
- Обикновено са в паркова среда или в извънградска такава. Най-често се използва анти-стрес и водолечебната функция на водата. Термалните комплекси отдавна не се използват за хигиенни нужди и съвременните изисквания на клиентите насочват към локации в естествена зелена среда, изкуствено създадени паркове или място извън пределите на градската динамика.
- Не са прекъсвали имиджа си на добри термални дестинации. Гореизброените комплекси, често давани като добър пример за използване на минералните ресурси са се развивали във времето. Някои от тях са сравнително скоро изградени (комплексът във Виена е създаден преди 8 години), но са направени с голям мащаб, според всички съвременни изисквания за СПА продукт, включващ и уникалност и стандартни анти-стрес условия.
- В близост до тях има хотели или самите те представляват комплекси, в които са включени такива.
- Разполагат с удобства за едnodневни посетители от жителите на населеното място или от съседни райони (паркинги, отговарящи на капацитета на термалния комплекс; места за хранене в случай на целодневен престой; зони за деца)
- За голяма част от тях най-високи отзиви получават (и привличат най-много туристи) съоръженията (басейни) на открито с висока температура на водата, които са още по-атрактивни в студени месеци.
- Цените варират в зависимост от изискванията на посетителите и богатството на услугите, но може да се приеме, че средната най-ниска цена е около 20-25 евро на посетител за целодневен престой.
- Ползват се от местни жители за намаляване на следработния стрес през седмицата или за семейни посещения през уикенда. Работното им време е съобразено с това търсене, местоположението, обкръжаващата среда, транспортната достъпност са от особено значение.

### **Анализ на възможности и разходи при ползване на обекта за разширяване площта на Музей на София**

По предложение на столичния кмет Владимир Вазов през 1928 година е взето решение за основаване на градски (общински) музей. Първата му постоянна експозиция е открита в сградата на площад „Бански“ № 3 на 1 декември 1941 г. Сградата е разрушена по време на бомбардировките през Втората световна война. Музеят успява да организира изложби, както и да води възложената му от общината дейност по проучване и съхраняване на историческите ценности въпреки това. В ранния си период изпълнява също функциите на градска библиотека и архив. През 1952 те се отделят и се създава градска художествена галерия като самостоятелно учреждение. На основата на музея се създава Общинско предприятие „Стара София“ със Софийски исторически музей през 1998 г., преобразувано в Общински културен институт Музей за история на София през юни 2012 г. Музеят разполага с над 120 хил. движими културни ценности,

като най-ранните са от новокаменната епоха и са открити при археологически проучвания на неолитното селище в кв. „Слатина“. Има и специализирана научна библиотека с около 12 000 единици, като сред най-старите са ръкопис от 1820 г. и печатна книга от 1714 година. Участва в изготвянето на издания, посветени на културно-историческото наследство на столицата и региона и множество други културни инициативи.

Съгласно решение на Столичния общински съвет от 1998 г. Централната общинска минерална баня се преустройва за музей на София. Музеят отваря врати на 17 септември 2015 г. С решение на правителството на Георги Близнашки се дава съгласие Министерство на културата и Столична община да създадат културна организация „Българският ХХ век“. Предлага се разширяване на Музея във второто крило, което все още е в тежко състояние, където да се дадат възможности за развитие на модерен музей - културен център, който да представя близкото минало на страната през ХХ век. Част от новите пространства ще се използват за обогатяване на постоянната експозиция на музея с темите за развитието на архитектурата, борбите за национално обединение на България, спасяването на българските евреи и други. Предвижда се да бъдат отворени и две многофункционални зали за театрални и музикални представления. В новата част могат да работят Център с образователни програми и ателиета за деца, както и депа за съхранение и ателиета за реставрация, както и да се обособи мемориал на авторите на сградата - Фридрих Грюнгер, Петко Момчилов и Харалампи Тачев. Музеят е първата сграда в София, която се отоплява с геотермални помпи. Предвижда се новата част също да използва топлината на минералната вода.

Таблица 1. Посещаемост на Музей на София, Площад Бански 1

година	2015	2016	2017	2018 пр.
посетители	41911	54491	50787	70000
мероприятия	23	34	29	36

Източник: отчети на Музей за София

Статистиката, предоставена от ръководството на Музея показва, че броят на посетителите расте и се увеличава интереса на чуждестранните посетители. Едновременно с това се засилва търсенето на места/зали за провеждане на мероприятия с обучителни, представителни цели и за културни развлечения. Отказът от ползване на услуги на музея обикновено се свързват с липсата на достатъчно обеми и места за провеждане на събитие, а качествата на сградата и местоположението са високо оценявани за подобни цели.

Приходите на музея от постоянната експозиция на площад „Бански“ 1 за 2018 г. към момента са 210 000 лева, а експлоатационните разходи за нея са 408 000 лева (4.5 пъти по-малко от предвидените такива при анализите за експлоатация на северно и източно крило за балнеолечебен и СПА център).

## Изводи

Основни проблеми, които пречат развитието на Централна минерална баня като балнеолечебен и СПА Комплекс

област	предизвикателство	възможност
финансова	<ul style="list-style-type: none"> <li>Голям обем на инвестицията и липса на възможност (над 9 000 000 лева)</li> </ul>	Използване на грантови средства, които да превърнат

	<p>Столична община да инвестира собствени средства</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Липса на интерес от частни инвеститори</li> <li>• Липса на интерес за отдаване на концесия</li> </ul>	<p>обекта в нов привлекателен център за социален и културен живот</p> <p>Възможност Музей на София да привлича повече турсити и да изложи експонати с историческа и национална стойност, които не могат да бъдат показвани до момента</p> <p>Възможност на общински театри и оркестри да намерят място за своите изяви</p>
<p><b>Конструктивна</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Спешна необходимост от укрепване на стоманени колони, зидани конструкции и основи</li> <li>• Необходимост от укрепване на подове, фасадни стени и стройни тухлени колони</li> </ul>	
<p><b>Балнеоложка Логистична</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Намален дебит на водата до 12 л/сек.</li> <li>• Липса на паркоместа към комплекса</li> <li>• Липса на достатъчно обществени паркоместа в близост</li> <li>• Претоварена улична мрежа в централна градска част</li> <li>• Липса на хотели, които да привличат туристи за балнео услуги</li> </ul>	
<p><b>Потенциални потребители</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Очаквания за ниски цени, които не биха позволили икономически ефективно, независимо и устойчиво функциониране на баня в бъдеще</li> <li>• Българските гости на София обикновено идват с работна цел и посещение на културно-исторически забележителности</li> <li>• Чуждестранните туристи от масов характер са с краткотраен престой и са привлечени от ниските цени на самолетните билети и културно-исторически обекти</li> <li>• Използването на водата за хигиенни нужди е с изчерпано значение и подобно предназначение на банята би привлякло само рискови групи</li> <li>• Изграждането на „уникален за София бранд“ е свързано с високи инвестиционни и експлоатационни разходи, което означава, че цените няма да позволяват обща достъпност, за</li> </ul>	

**Капацитет и  
обкръжаваща  
среда**

каквато се апелира в общественото пространство

- Силно урбанизираната среда не позволява използване на пълното използване на атни-стрес функциите на водата
- Няма възможност за изграждане на външни водни и паркови съоразения
- Капацитетът на банята не позволява развитие на уникални продукти, които да я отличат от вече наложилите се брандове на термални комплекси в Европа и да привлекат достатъчен брой посетители.