

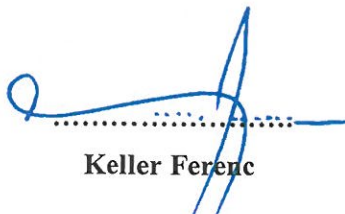
Aláíró lap

Elnök:



Dr. Barcsa Lajos

Társelnök:

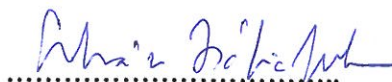


Keller Ferenc

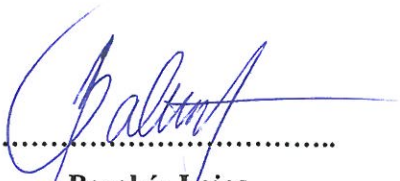
Tagok:



Balázs Ákos
a Bíráló Bizottság tagja



Szatmári Zsófia Julianna
a Bíráló Bizottság tagja



Barabás Lajos
a Bíráló Bizottság tagja



Kiss Ildikó
a Bíráló Bizottság tagja

I. ALAPADATOK

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés a)-d) pontja szerint

Időpont: 2021.03.12. 11:00 óra

Helyszín: a fokozódó járványhelyzetre való tekintettel az ülés online, a Microsoft Teams alkalmazáson keresztül kerül megtartásra

Jelenlévők: Bíráló Bizottság tagjai

Melléklet: jegyzőkönyv a nyertes pályaművek szerzőinek adatairól

1) A tervpályázati felhívás (részlet)

A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata

4024 Debrecen, Piac u. 20

Telefon: + 36-52-511-550

Fax: +36-52-511-552

A tervpályázat tárgya, célja

A tervpályázat tárgya

Aquaticum mediterrán élményfürdő attrakciófejlesztése

A tervpályázat célja

Debrecen rekreációs övezetében 2003-ban nyitotta meg kapuit az Aquaticum Mediterrán Élményfürdő, Magyarország első fedett, egész évben üzemelő élményfürdője, mely megnyitása óta a város egyik legjelentősebb turisztikai attrakciójává vált, évi átlag 200.000 vendéggel. Az elmúlt bő egy évtized alatt azonban a vendégkör igényei, elvárásai nagymértékben megváltoztak. A hasonló szolgáltatást nyújtó létesítmények közül a látogató az egyedi, komplex élményeket keresi és választja. A visszatérő vendégek pedig igénylik a folyamatosan megújuló szolgáltatási struktúrát. Az Aquaticum fürdőközpont több egysége is – Aquaticum Termálfürdő, Szaunavilág, Aquaticum Termál és Wellness Hotel, Wellness sziget – az elmúlt 3 évben átalakultak, megújultak, kivéve az élményfürdőt, melynek infrastruktúrája, élményelemei, a folyamatos karbantartások ellenére is az elmúlt 17 év alatt folyamatosan amortizálódnak. Ezen területén található még az Aquaticum Strandfürdő, melynek megújítása 2020. nyarán befejeződött, így különösen nagy jelentőséggel bír az élményfürdő belsőépítészeti és attrakciós felzárkóztatása, nevezett szolgáltató egységekhez. A fejlesztés célja, hogy eredményeként az élményfürdő ismét a régió leglátványosabb komplexumaként üzemeljen.

A fejlesztés főbb elemei:

- Újragondolt mediterrán és uszoda dizájn, belsőépítészeti installációk
- Meglévő csúszdarendszer korszerűsítése és bővítése, elsődleges és másodlagos funkciók kialakítása a tervezési programban érintett épületegységekben

- Élmenyfürdő napozóterasz az év 365 napjában használható vizes családi kertet alakítása
- Informatikai fejlesztések, online szolgáltatások bevezetése
- Közösségi terek korszerűsítése, modernizálása, vendéglátó egységek bővítése
- Energiahatékonysági beruházások

Az érintett épületek főbb mennyiségi adatai:

Aquaticum:

beépített alapterület:	4650 m ²
összeses szintetrület:	9100 m ²
eresz magasság:	+3,15 m
párkánymagasság:	+4,2 m; 7,2 m; 9,6 m
gerincmagasság:	+13,0 m; 17,95 m
kupolamagasság:	16,35 m

Uszoda

beépített alapterület:	2000 m ²
összes szinterület:	2160 m ²

Napozóterasz

területe:	2500 m ²
-----------	---------------------

A tervpályázati dokumentációban megfogalmazott tervezési program megvalósítására pályázati formában keresi Kiíró a legjobb tervet és ez alapján a feladat tervezésére legalkalmasabb tervezőt, annak érdekében, hogy az Aquaticum mediterrán élmenyfürdő attrakciófejlesztése a dokumentáció 1.2.2. pontban meghatározott feltételeknek legjobban megfelelő, magas szintű építészeti és üzemeltetési megoldással valósulhasson meg.

A tervpályázat jellege

- A tervpályázat jellege: tervpályázat
- A tervpályázati eljárás formája: uniós értékhatárt elérő, nyílt eljárás
- A tervpályázat: nyílt és titkos
- A tervpályázat lebonyolítása
 - a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
 - a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet,
 - közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet
 - az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet. (EKR rendelet)
 - valamint a jelen tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

2.) A lebonyolítás rövid ismertetése, beérkezett pályaművek száma és állapota:

A tervpályázat Kiírója a **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (4024 Debrecen, Piac u. 20)** (a továbbiakban: Kiíró) volt.

Az „Aquaticum mediterrán élményfürdő attrakciófejlesztése” című tervpályázati hirdetmény 2020. december 7-én **2020/S 238-588984** iktatószámon az Európai Unió Hivatalos lapjában (TED adatban), valamint Közbeszerzési Értesítő 238. számában (2020. december 7.) KÉ-22388/2020. iktatószámon jelent meg.

A tervpályázat lebonyolítási szabályainak, valamint a pályázaton történő részvétel feltételeinek ismertetésére Tervpályázati Dokumentáció készült, amely a tervpályázati kiírás közzétételétől az EKR rendszerben a pályázók rendelkezésre állt. A Kiíró a fejlesztési helyszín megtekintésére 2020. december 16-án, 10:00 órától helyszíni szemlét tartott, ahol a Pályázók tájékoztatást kaphattak a helyszínnel kapcsolatban.

A Tervpályázati Dokumentációt letöltő Pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatos kérdéseiket 2020. december 23-ig teheték fel. A határidőben feltett kérdéseket a Kiíró nevében eljáró Bíráló Bizottság a rendelkezésére álló határidőn belül megválaszolta.

A pályaművek kizárólag az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR) voltak benyújthatók 2021. február 19-én 12:00 óráig.

A beérkezett pályaművek bontására 2021. február 19-én 14:00 órakor került sor az EKR rendszeren keresztül.

Részvétel

Határidőre 3 pályamű érkezett.

A beadási határidő után (késve) nem érkezett be pályamű.

A pályázat értékelése

A pályázat értékelését a Kiíró felkérésére **Bíráló Bizottság** végezte, amelynek munkáját számos szakterületet képviselő (gazdasági, jogi, közbeszerzési, műszaki, közműves, üzemeltetési, beruházási, ár-és költség szakértő) **Szakértők** segítették. A Bíráló Bizottság valamennyi tagja és szakértője titoktartási nyilatkozatot írt alá a Pályázók, illetve a Kiíró érdekeinek védelmében. A bizottsági záró munka összevont helyszíni értékeléssel és plenáris ülések sorozatával zárult, a részletes szakértői jelentés összeállítását követően.

3.) A Bíráló Bizottság összetétele:

Szavazásra jogosultak:

Poszt	Név	Jelölő szervezet
Elnök	Dr. Barcsa Lajos	Kiíró
Társelnök	Keller Ferenc	Magyar Építész Kamara
Tag	Balázs Ákos	Kiíró

Tag	Szatmári Zsófia Julianna	Kiíró
Tag	Barabás Lajos	Kiíró
Tag	Kiss Ildikó	Kiíró

Szavazásra nem jogosult szakértők:

Poszt	Név	Jelölő szervezet
Üzemeltetési szakértő	Holléry Tibor	Debreceni Gyógyfürdő Kft.
Közműves szakértő	Pacza József	Ajánlatkérő
Beruházási, ár-és költség szakértő	Rácz Tamás	DV Zrt.
Gazdasági szakértő	Szabóné Báthori Viktória	Ajánlatkérő
Műszaki szakértő	Kovács Zoltán	Ajánlatkérő
Közbeszerzési-, jogi szakértő	Dr. Jakabfy Attila	BMSK
Közbeszerzési szakértő	Papp Lajos Zoltán	Ajánlatkérő
Műszaki szakértő	Lakatos Nóra	Ajánlatkérő

4.) A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása:

A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartásra kerültek.

5.) A pályaművek értékelésének szempontjai:

A Bíráló Bizottság az egyes pályaműveket **azonos szempontok szerint értékelte**. Az értékelési szempontok - a Tervpályázati Felhívásban és a Tervpályázati Dokumentációban foglaltak szerint - az alábbiak:

Építészet, városrendezés:

1. Az **Élményszerető** belső terének és udvarának funkcionális használhatósága, építészeti és turisztikai színvonala.
2. Az **egykori uszoda és kádásfürdő** hasznosítása, építészettörténeti értékeinek bemutatása. Az avult funkcionális és szerkezeti elemek kiiktatásával új

élményfunkció beintegrálása az épületbe, kapcsolat biztosítása a Gyógyfürdő, az Élmenyfürdő felé.

3. A fenti két funkció együttesének integrálása a termál és strandfürdő intézményeggyüttesébe.
4. Az építészeti és képzőművészeti elemek, a kerttervezés és a településtervezés együtt kezelése.
5. A beavatkozások városképi (elsősorban a Pallagi út felőli) megjelenése, az egységes és nagyvonalú építészeti-városépítészeti arculatra való törekvés.
6. A vezérszínti közösségi terek, közterületi és pihenőkerti kapcsolatok, zöldfelületek optimális kialakítása.
7. A terület adottságainak minél jobb kihasználása.
8. Innovatív, a XXI. századi követelményeknek maradéktalanul megfelelő, de a költségkorlátokat nem túllépő építészeti-belsőépítészeti megoldások alkalmazása, a meglévő épületegyüttes értékeinek kontinuitását figyelembe véve.
9. Közterületi rekonstrukció és parkrendezés eredményeinek ismeretében javaslat készítése a Pallagi úti kapcsolatok biztosítására.

Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

10. Ütemezhetőség.
11. A beavatkozás megvalósíthatóságának gazdaságossága, integrálása a meglévő épületegyüttes vendégforgalmi rendszerébe.
12. Infrastrukturális ellátás biztosíthatósága

ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELÉS

II. 310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés e) pontja szerint

A tervpályázatok mindenkor célja olyan egyedi építészeti megoldás megtalálására való felhívás, mely a versenyhelyzet miatt magasabb teljesítményre készíti az alkotókat, illetve segít megtalálni a több megoldás közül azt a legjobbat, ami a leginkább kifejezi a kiíró szándékait.

Jelen tervpályázat esetében is a tervpályázati dokumentációban megfogalmazott tervezési program megvalósítására keresi Kiíró a legjobb tervet és ez alapján a feladat tervezésére legalkalmasabb tervezőt, annak érdekében, hogy az Aquaticum mediterrán élményszálló attrakciófejlesztése a dokumentációban meghatározott feltételeknek legjobban megfelelő, magas szintű építészeti és üzemeltetési megoldással valósulhasson meg.

A fejlesztési területen található az Aquaticum Strandfürdő is, mely megújulva 2020. nyarán nyitotta meg kapuit, így különösen nagy jelentőséggel bír az Aquaticum mediterrán élményszálló belsőépítészeti és attrakciós felzárkóztatása, nevezett szolgáltató egységekhez. A fejlesztés nem titkolt célja, hogy eredményeként az élményszálló ismét a régió leglátványosabb komplexumaként üzemeljen.

A Bíráló Bizottság (továbbiakban BB) egységes szempontrendszer alapján véleményezte a terveket és egyszerű szavazati többséggel meghozott véleménye alapján került kiadásra első díj, azaz a győztes pályamű olyan megoldást talált, ami optimálisan egyesítette magában a kiemelt szempontokra adott helytálló építészeti válaszokat.

Megállapítható, hogy a beadott 3 db pályamű kellő számú volt, bizonyította a szakma érdeklődését a pályázat iránt, így a BB nem kényszerült kompromisszumok megkötésére.

Az Aquaticum fejlesztését többféleképpen oldották meg a pályázók, jellemzően a kupolater vált az attrakciófejlesztés központjává, míg a meglévő uszoda és a hozzá kapcsolódó létesítmények esetében azok felújításával, kismértékű bővítésével számoltak.

A BB elismerte a benyújtott pályaművek színvonalát, azok építészeti gondolatiságát, valamint a tervezett élményelemek attrakciófejlesztő szándékát. A BB értékelte azon pályaműveket, amelyek a meglévő heterogén utcaképhez hozzányúltak, annak egységes, friss arculati kialakítása érdekében akár egy újszerű emblematis elem megjelenítésével. (2. és 4. pályamű). Érdekes volt a zsűri számára a pályázók kreatív építészeti és élményelemekre vonatkozó felületei a belső terek egyedi tematikus koncepciójával (2., 3. és 4. pályamű), egy új belső világ megteremtésével. Különösen izgalmasak voltak azok az elemek, melyek a már megnyitott strandfürdő területén meglévő kalandvilág folytatását képezik (2. és 4. pályamű). Mindhárom pályaműről (2., 3. és 4. pályamű) elmondható, hogy törekedett a meglévő uszoda és kádas fürdő helyzetbe hozására, a tervezési koncepció részeként alázattal és tisztelettel nyúltak hozzá.

A BB a bírálat során értékelte azon pályaműveket (2. és 4. pályamű), melyek a belső udvar területét a tervezett belsőépítészethez igazodó funkcióval és élményelemekkel látták el. Ebből a szempontból a 4. pályamű volt az, amely olyan termálvizes vízi útvonalra szervezett medencékkel teremtette meg az uszoda és a kupolater kapcsolatát, mely kiemelkedővé tette a pályaművek közül.

A BB vizsgálta a szomszédos létesítmények esetleges átjárhatóságát, egymáshoz történő igazodását, valamint az építészeti koncepció folytonosságát, melyre a 2. és 4. pályamű adott építészeti is értékelhető válaszokat jó aránnyal elhelyezett gesztusokkal.

A Bíráló Bizottság a mindezen összegzés alapján a tervpályázatot eredményesnek ítélte meg, ezért a teljes díjazásra szánt összeget és egyúttal a legmagasabb díj összegét is kiadta, ezzel elismerve a pályázók által befektetett anyagi és szellemi energiát.

III. AZ EGYES PÁLYAMŰVEK ÉRTÉKELÉSE

(RÉSZLETES SZAKMAI BÍRÁLAT)

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés f) pontja szerint

ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSRENDEZÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2. számú pályamű:

A Pallagi út mentén kialakult utcakép nagyon vegyes képet mutat az eltérő években, évtizedekben megépült épületállomány okán. A pályázó az utcaképhez markánsan nyúl hozzá, ezt a kialakult kusza adottságot próbálja összefogni egységes megjelenéssel, de azzal, hogy még egy réteget rátesz, csak tovább erősíti a heterogén állapotot. Az utcafronton megjelenő kültéri csúszdaszerkezet emblemikus elemként is felfogható, mely egyértelműen meghatározza az ide látogatóknak már messziről az épület funkcióját, azonban ennek a pozicionálása nem a legmegfelelőbb. A pályamű kilép a meglévő élményfürdő és kiszolgálóépület kontúrjából. Ezzel a bővítéssel az öltözőépület meglehetősen közel kerül a tervezett hotelhez, a pontos tervek hiányában nehéz megítélni ennek hatását, továbbá a két épület között javaslatot ad a csatlakozás lehetőségére, azonban az meglehetősen esetleges. Az uszoda és a kádasfürdő épületét megtartja, letisztítja róla a felesleges építészeti elemeket, és kibővíti a használati körét, ami fenntartási és üzemeltetési szempontból vethet fel kérdéseket. Az uszoda és az élményfürdő épülete közötti felszínen történő zárt terű összekötés nem szerencsés, az udvart erőteljesen szétvágja, felaprózza. A belső udvar területét funkcióval látja el (szaunavilág, spraypark, és napozó), azonban azok használhatósága megkérdőjelezhető, tekintettel arra, hogy túlságosan kis méretűek és szétszabdaltak, mind korosztályos, mind funkcionális szempontból. A szolgáltatóház épületébe (Grande Bosco étterem) erőteljesen beavatkozik, mind az utcafronton, mind a belső udvaron, ami nem volt a tervezési feladat része, tekintettel arra, hogy az magántulajdonban van.

Az élményfürdő belső terében az élményelemek tekintetében a legnagyobb attrakciónak a „zuhatag” számít, ami a használhatósági és üzemeltetési kérdéseket vet fel (zajterhelés, vízpára, stb), ráadásul meglehetősen nagy felületet kapna, hiszen 49 m hosszú és 7 m magasból zúdulna alá. A másik fő élmény elem a 3 darab panoráma jakuzzi, mely nem tekinthető hitelesnek, a „lábakon álló” kivitel erősen aggályos. A műszaki leírás szerint a belső buja növényzetet tovább erősíti, azonban ez a tervek alapján nem egyértelmű. Alapvető koncepció volt a pályázó részéről a korosztályok, és a hozzájuk kapcsolódó funkciók szétválasztása egymástól, ami nem előnyös, mivel az élményfürdőt a családos, vegyes életkorú használat jellemzi. Ezzel a korosztályos/funkcionális szétválasztással összefüggően, minden egységhez külön fogyasztó teret biztosít, melynek üzemeltethetősége és fenntarthatósága megkérdőjelezhető. Továbbá a több kiadásra/bérbe adásra szánt, az alapvető működési rendtől független funkció is hasonló kérdéseket vethet fel.

3. számú pályamű:

A pályamű erőssége, hogy egy nagy gondolkörre épít, majd ehhez a gondolathoz kapcsol szinte mindent, amit a pályázati kiírás elvárhat tőle. A hegy, vagy vulkán, mint erős gesztus, városépítészeti elem, úgy tűnik, megelőzte a hely megismerését, vagy a hely adta lehetőségek megértését, az Alföldön kissé idegennek hat. Ez aztán olyan eredményhez vezetett, ami nem, hogy figyelembe venné az adottságokat (Grande Bosco, tervezett szálloda), inkább negligálja

azokat. A pályamű szövege is említést tesz ezekről az épületekről, mint nem kívánatos elemekről és a tervi anyagban sem tünteti fel őket, azonban a szállodaépület tervezett helyét nem építi el. A magántulajdonban lévő Grande Bosco étterem épületét önkényesen „elbontja”. A Kalderának, mint „épített természeti képződménynek” helyre van szüksége és ezt jól érezte a terv, azonban a helyszín ezt nem képes biztosítani. A látványtervek által sugallt nagyvonalú terület még a villamossínek és a sétány felől sem áll rendelkezésre és az öltözőépület tonnányi tömege sem segít ezen a helyzeten, az összkép nem harmonizál, az öltözőépület nem illeszkedik a természeti elemhez, leesik róla. A forma zártsága – legalábbis a kaldera hegyoldala – kevés kommunikációt enged a külső és belső terek között. Ez nem csak a vizuális kapcsolat hiányában, hanem a funkcionális kapcsolatokban is jelentkezik. Ezzel együtt, vagy épp ezért a külső funkciók helyzete esetleges, nem találják igazán a helyüket. A műszaki leírás alapján meghagyja annak a lehetőségét, hogy ha később igény van rá, akkor száraz és vizes játékelemek kialakíthatók az udvaron, de a Pályázó nem tervezi meg azokat, meghagyta a belső udvart rétszerű ligetes területnek. A tavalyi évben átadott strandfürdő együtteséhez illeszthető a természetközeli megjelenésével és témájával, azonban a már említett zártsága miatt kevésbé hívogató. Az uszodával és a kádas fürdő épületével érzékenyen foglalkozik a terv, érdekes az uszoda csendfürdőként párba állítása az élményfürdő mozgalmasságával és zajosságával szemben, viszont a két fő funkció összekapcsolása sematikus, tervezetlen.

Az élményfürdő belső terére áttérve, úgy gondolja, hogy a mediterrán hangulat mára idejétmúlttá vált, és a teljes arculatváltás mellett áll ki. A tematikát, a fő attrakciót a hegy és vulkán adja, melynek a belsejében kialakított élményelemek zezzugosnak hatnak, továbbá üzemeltetési kérdéseket vethetnek fel. A további élményelemek is mind egy-egy természeti jelenséget idéznek meg, melynek alapötlete kreatív, azonban néhány elem biztonságtechnikai szempontból aggályos (kénes gőz, átláthatatlan gőz, kiszámíthatatlan gejzír). Továbbá az attrakcióelemek terveken bemutatott minőséggel megegyező megvalósítása aggályos és költséges.

4. számú pályamű:

A Pallagi út ezen szakasza épületállomány és utcakép szempontjából valóban heterogén és mindezt fokozva az Aquaticum környezetében túlszűfolt is. A pályamű ebben a helyzetben a redukción választja. A meglévő épületállomány értékeit – még ha azok anyagi értelemben vett értékek is – tiszteletben tartja és építészeti koncepcióját ennek megfelelően alakítja ki. Az Aquaticum épületének tömegéhez kívülről alig nyúl hozzá, csupán az élményelemek tematikájához tervez új belső világot. Az öltözőépület egy továbbtervezés esetén valóban némi átgondolásra szorul, hiszen egyrészt nem szerencsés ebben a formában további jó pár évre konzerválni, másrészt ehhez az épülethez kapcsolódik majd a szálloda, melyhez kellő alapot érdemes teremteni. A pályamű egyik elvitathatatlan érdeme az, hogy az uszoda és a kádas fürdő épületét sallangmentesíti, letisztítja, az eredeti állapotához hasonló építészeti minőséget teremt. Az uszodában kialakított új medenceforma egy nem hétköznapi, egyedi belső teret hoz létre. A funkciók, funkciókapcsolatok tisztán szervezettek, jó arányúak és ésszerű működésűek, megőrzi az eredeti térstruktúrát. A Régi Vigadó épületével való kolonnád soros kapcsolat és ezen térrészek rendezése külön dicséretes, kellemes hangulatú átmeneti teret képez vele. Az uszoda, a kádas fürdő és a Régi Vigadó épületegyüttesével megfelelő alázattal és tisztelettel bánt. Az uszoda és az Aquaticum épületét felszínen vízi úton kötötte össze, amit a vendégek négy évszakosan tudnának használni, továbbá a térszín alatti zárt összekötést is biztosította. A belső udvaron ez a vizes kapcsolat a tekergődző termál medencével és geometrikusan szerkesztett parkosítással kellemesen szellős teret biztosít. Nem zsúfoltá túl a területet, de megteremtette a lehetőségét a pihenésre, napozásra, melyet intenzív

növényzettel gazdagított környezetben élvezhetnek a látogatók. A külső térben ilyen módon megjelenő növényzet párbeszédben áll az élményfürdő belső terében meglévő buja, trópusi világgal.

Az élményfürdő belső attrakciófejlesztésére nagy hangsúlyt fektetett a pályamű, futurisztikus tematikájú élményelemekkel, amely a tavaly átadott strandfürdő területén megjelenő kalandvilágot folytatja tovább, mégis egyfajta újdonságot tud hozni ahhoz képest. Az elemek mind a felfedezést, a kalandozást és az önfeledt játékot szolgálják. Nem szeparálja el egymástól az eltérő korcsoportokat, mégis mindenki megtalálja a kedvére való kikapcsolódási formát egy térben, átláthatóan. A csúszda világot szintén a belső térben oldja meg, nem lép ki vele a kupolából. A jelenleg is meglévő trópusi növényvilágot nem csak megtartja, de tovább is erősíti azt. A korábban már említett uszoda és élményfürdő közötti térszín alatti összekötést javasolt kicsit finomítani, látogató baráttá tenni, akár helyenként felszíni megnyitással, bevilágítással.

Keller Ferenc társelnök úr az alábbi (külön)véleménnyel élt a pályaművekkel kapcsolatban:

2. számú pályamű:

A pályázó a „dúsítás” és „sűrítés” technikáját alkalmazza, amely egyaránt érvényes a tartalomra és az építészeti elemek, eszközök használatára. Miközben egyenként, és külön-külön értelmezve ezeket a megoldásokat, azok akár szimpatikusak is lehetnek, de összességében a már meglévő „sűrűség” továbbfokozása miatt, zavaróvá válnak, illetve a heterogenitást erősítve széthúznak és nem összetartanak.

A Pallagi út mentén kialakított egységesített összekötés lenne hivatott, a közterület (város) felé az utcaképet rendezni. Ehhez értelemszerűen a Grande Bosco étterem épületét is át kellene alakítani, ami jelenleg nincs a Beruházó tulajdonában. (Ez legfeljebb csak hosszútávú célként jöhetne szóba.) A kialakított árkádsornak használati értéke viszonylag kevés van, hisz ennek leginkább csak itt az étterem alatt van funkcionalitása. Eszmei értéke viszont az összekapcsoló, homogenizáló szerepén túl sajnálatosan sérül azáltal, hogy egy csúzdacsőnek, egy falnak vezet neki, ahelyett, hogy irányítani minket, valahonnan, valahová. Persze lehet alatta várakozni, orrunkat a párás üveghez szorítva befelé leskelődni, de egy árkád ennél „komolyabb” feladatokra hivatott. Az utcakép lecsendesítését és megnyugtatót szolgáló törekvést (árkádsoros beépítés) a bejárat épületrészhez érve, hirtelen, egy mozdulattal mindezt sutba vágva, egy új elemmel találjuk szembe magunkat, és ez a csúzdatorony. Azt, hogy itt megjelenik a vertikális, akár pozitív gondolat is lehet, hisz a kupolával együtt, már-már szakrális jelleget ölt. Ha megmaradna „nyers” épületelemnek akkor egy érezhető építészeti szándékot sugallna, így viszont mindezt aprópénzre váltva, egy direkt szájbarágós üzenetet közvetít.

Az Aquaticum belső használatára tett javaslata ellentmondásba kerül azzal a szándékkal, hogy az élményfürdő továbbra is alapvetően a családok igényeire alapozzon, azaz a családi jelleg domináljon. Éppen ezért a különböző területek elkülönítése, nem cél, és emiatt nem is szerencsés. A belsőben a mediterrán jelleget viszi tovább, amelyre jelenleg is épül a koncepció. Ezt drasztikusan nem akarja megváltoztatni, csak néhány élményelemmel kiegészíteni. A kiegészítések nem egy „gondolati vonal”-ra felfűzhetőek, hanem különálló ötletek halmaza. Az egyik ilyen elem a „zuhatag”, amellyel kapcsolatban erős kétségek merültek. Egyrészt a hang és zajhatások tekintetében, másrészt a nagy páratelhelés okozhat gondokat. (Nem véletlen, hogy a strandon sem készült el, az ehhez hasonló attrakció.)

Egy másik, részleteiben ki nem fejtett élményelem a 3db „lebegő” jacuzzi, ennek megítélésére semmilyen rajzi támpontot nem adott a terv. A korábban már említett „dúsítás” leginkább az udvarban szembeötlő. A már így is zavaró épületsűrűséget, további épületekkel bővíteni, elhibázott döntés. Az uszodát és az élményfürdőt összekötő folyosó és épület által, az amúgy sem túl nagy udvart nem szabadna tovább darabolni. A szabadtéri szaunákra adott javaslata megint, mint ötlet egy izgalmas kategória, de ott azon a helyen, (épületek közé beszorítva) és annak ismeretében, hogy most is vannak jól működő (felújított) szaunák a területen) nem válik a terv előnyére.

A kádasfürdő és az uszoda épületét szépen és jól hasznosítja, viszont az ezekre adott építészeti víziót szintén nem tárja elénk, ami az uszoda esetében pedig kimondottan fontos lenne.

3. számú pályamű:

A pályamű teljes mértékben elfogadta, és magáévá tette Kiíró azon szándékát, hogy nemcsak „ráncfelvarrásra”, hanem a megújuláshoz, alapvető koncepcióváltásra is szükség van. Egy erős tematikai vonalat határozott meg, és annak alárendelt minden tudatos döntést, úgy a külső megjelenést, mint a belső tartalmat illetően.

Városképi szempontból a visszafogottság, ebben a heterogén környezetben, a terv előnyére válik. Nem terheli tovább környezetét, a klasszikus épületmegjelenéstől eltérő arculata inkább megnyugtatólag hat. Ez a fajta építészeti viselkedés sokkal könnyebben tud szóba elegyedni és párbeszédet folytatni a strand architektúrájával. A külső „zöld” koncepció az amúgy csökkenő zöldfelületek pótlására is szolgálhat, valamint jól kommunikálható, és ezáltal az épület megítélését pozitívan befolyásoló megoldás. A Grande Bosco épületével (mint a többi pályázónak is) meggyűlik a baja. A helyszínrajzon meghagyja, de a látványterveken értelemszerűen nem ábrázolja, hisz meglehetősen bezavarna a képbe. (A bontás kívánalma egyértelmű, de ebben az esetben javaslatot kellett volna adni a pótlására.) Az élményfürdőhöz kapcsolt új öltözőépület tömegalakítása, egy esetleges továbbtervezés esetében mindenképpen finomításra szorulna, mert formailag és lelkületében kissé agresszív.

A terv legnagyobb erőssége, maga a koncepció. Ebben az esetben egy valóban új, egyedülálló lehetőségeket tartalmazó egy tematikára felfűzhető élményfürdő jöhetne létre. A koncepció segítségével a fürdőzés különböző fajtáit lehet kipróbálni úgy, hogy közben meglehetősen változatos építészeti tereket és hangulatokat fedezhetünk fel. Annyi élményelemet tartalmaz a javaslat, amely egy teljes nap eltöltésére elegendő muníciót adhat.

Az uszoda és az élményfürdő közötti udvart, mint a koncepcióba illeszthető „rét”-et szabadon hagyja, napozóterasz és játszótér funkcióval. A geoplasztika („hegy”) kialakítása miatt közelebb kerül az élményfürdő tömege a szállodához és a kádas fürdő épületéhez, emiatt már nem különösebben maradt hely az udvarban komolyabb beavatkozásokra. Gesztusként annyit tesz, hogy a „hegy” lábánál levő „hőforrások” tulajdonképpen mindkét rész (a külső és a belső) részei tudnak lenni. A kupola és az uszoda összekötésére a terepszint alatt tesz javaslatot. Az élményfürdő mozgalmasságával és intenzitásával szemben határozza meg az uszodának az új szerepét. Csendes fürdő néven pozicionálja a műemléki épületet. A kádas fürdőben pedig a terek összenyitásával egy új izgalmas helyzetet tud teremteni.

4. számú pályamű:

Ez a terv próbálja a legkevesebb beavatkozással, a meglévő állapotok leginkább való elfogadásával a kívánt fejlesztési célokat elérni. Ami az előnye, ugyanaz válik a hátrányává is.

Minél kevésbé akarunk változtatni valamint ami már megszokottá vált, annál rövidebb idő alatt válik ismét megszokottá, még ha ez így most furcsán is hangzik.

Városképi szempontból szinte alig történik változás. Egyedül a műemléki uszoda közvetlen környezete alakul át, amely az oldalt lévő épületsáv lehántolása után, egy (csak a parkoló felé értelmezhető) nyitott, fedetlen köztes területet hoz létre az medencetér körül. Arra a heterogenitásra, ami jelen pillanatban jellemző a Pallagi úti nézetre, nem ad javaslatot/választ a pályamű. Ennek egyik eszköze lehetett volna például az, ha az élményfürdő bejárati-öltöző épülettömegét kiszabadítja abból az építészeti világból (amelybe beleragadt) és amely leginkább akadályozza abban, hogy a megújult stranddal párbeszédet tudjon folytatni. Ez a ziccer kimaradt, amiért kár. (Zárójelben megjegyzendő, hogy nem egyértelmű a helyszínrajzon a terület lehatárolása a Pallagi út felé, ami csak a tervezői szándék miatt lett volna érdekes.)

Az Aquaticum belső terében a meglévő koncepciót (mediterrán, buja növényzet) erősíti és vegyíti az űrutazás, felfedezés kombóval. Természetesen nem elképzelhetetlen egy ilyen párosítás, bár inkább egymás mellett hatnak, mint egymást kiegészítve. Ahhoz képest, hogy milyen fontos eleme kellene, hogy legyen (a kiírás által sugallva) az élményelemeknek, meglehetősen visszafogottan, kevés, és nem meggyőző információkat közöl a pályázat ezekről az elemekről. A belső térben nem választja szét a különböző korcsoportokat, ami a családi jelleg megőrzéséhez alapvetően szükséges.

Az uszoda és az élményudvar közötti kapcsolatot két szintben is megoldja. Egyrészt a felszínen egy átúszó, összekötő medencesorral, másrészt fedetten, nem tovább darabolva a területet, a felszín alatt. A télen nyáron egyaránt használható kültéri vízi kapcsolat, és körülötte levő kert, mindenképpen a terv pozitív megoldásai közé tartozik.

Ugyanígy tisztelettel és érzékenyen bánt a kádasfürdő és az uszoda épületével, ami által annak építészeti értékeit valós módon megnyilvánulhatnak. Viszont az uszoda medencéjének ilyen módon történő átalakítása, inkább csak egy grafikai javaslat, mint tényleges, és megvalósításra való ötlet, annak statikai, üzemeltetési problémái miatt.

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI ÉS GAZDASÁGOSSÁGI SZAKVÉLEMÉNY

2. számú pályamű: „vízeséses”

- Részleteiben jól kidolgozott, látványos tervmegjelenítés, részletes koncepció kifejtés.
- A kiírásnak megfelelően új csúszdák létrehozása funkcionalitásában értelmezhető valós élményt nyújtó méretekkel, azonban azok területi pozicionálása városképi szempontból aggályokat vet fel. További problémát jelent a csúszda indítási pontok által generált függőleges falfelület, mely szintén a nagyerdei környezetet és az északi oldalra épülő új szállodai „kapcsolat” építészeti szimbiózisát is negatívan befolyásolhatja.
- Pályázó tervezési területként vette figyelembe a „régí szolgáltatóház”, jelenleg Grande Bosco étterem épületét, mely nem képezte a pályázat részét. Továbbá északi irányba megnövelte az élményfürdő fogadóépületének méreteit, ezzel figyelmen kívül hagyva a megvalósítás előtt álló Infinity Hotel épületét, mely a városfejlesztési stratégia részét képezi. A szálloda jelenleg tervezési fázisban van, a pályázati program 4. oldalán szereplő alaptérképen egyértelműen jelölésre került a fejlesztési terület.

- A fogadóépület építészeti és funkcionális átalakítása vizsgálandó a beruházás hozzáadott attrakciós értéknövelése szempontjából.
- A fogadóépület északi oldalán kialakított keskeny „fürdősáv” relevanciája, mind üzemeltetési (Pld: felügyelet), mind a szomszédos szálloda közelségéből adódóan (rálátás) vizsgálandó.
- Tervezési koncepciójában (látványtervek) nem jelenik meg a kiírás részét képező az 1933-ban átadott Fedett uszoda.
- Az élményfürdő egyik fő attrakciós elemeként megjelenő vízfüggöny, valós „használati értéke kétséges, üzemeltetése több járulékos problémát is felvet (hanghatás, páráképződés, drága üzemeltetés).
- A kupola alatt megjelenő „hármasszögű pezsgőkád” kialakítása nem egyértelmű, üzemeltetés biztonsági kérdéseket vet fel, továbbá szoros hasonlóságot mutat a hajdúszoboszlói fürdő tervezett fejlesztéseivel.
- A jelenlegi hullámmedence, mely használati értéke aránytalan az általa elfoglalt hatalmas alapterülettel, a tervezési koncepcióban továbbra is megmaradt, a tervezési program 7. oldalán említésre került kedvezőtlen mérete.
- Az új vendéglátóegységek kialakításának igénye mind üzemeltetési, mind koncepcionális oldalról kérdéseket vet fel. Az épületkomplexum jelenleg is rendelkezik kihasználatlan, de vendéglátó infrastruktúrával rendelkező egységgel, mely az attrakciófejlesztés égisze alatt vendégigények kiszolgálását biztosíthatja.
- A műleírásban szerepel a zöld növényzet megtartása, azonban a látványtervek ezen elgondolást nem tükrözik, különös tekintettel az élményfürdő napozóteraszára.
- A napozóterasz nyugati oldalára helyezett medence és szauna komplexum a valós méretek ismeretében nem tükrözi annak tényleges megvalósíthatóságát.
- A „régikádásfürdő” privát wellness részleggé alakítása szigetfunkciót képez, a rentábilis üzemeltetést kérdésessé teszi.

3. számú pályamű „vulkános”

- A design új koncepcionális alapokra helyezi a meglévő épületet, melyben az élményekkel gazdagított tér és a szilencium, csendes uszodater a két pólus. Egyedisége és természetközelsége kiemelendő.
- Külső megjelenésében szimbiózist sugall az Aquaticum Strand zöldtetős fogadóépületével és a nagyerdei környezettel.
- attrakciós elemek számában változatos, azonban ezen funkciók többsége egy központi elembe összpontosulnak, mely vendégkezelés szempontjából, a vendégterhelés szétosztásában nem szerencsések. Továbbá az „egyközpontúság”, a központi elembe elrejtett „élmények” az „újra átélés iránti vágyat” csökkenthetik.
- Üzemeltetés tekintetében igen aggályos a zárt terek létrehozása, melyek a vendégfelügyeletet az üzemeltető által ellehetetlenítik. Az attrakciós és építészeti kialakítás a jelenlegi rendeleti szabályozás mellett (37/1996. NM rendelet, 24/2020 (VII. 3.) ITM rendelet, MSZ-EN 15288-2 Szabvány) nem teljesíthető feltételeket fogalmaz meg. Nehézkessé teszi a családi szórakozás élményének térbeni láthatóságát, ezáltal megosztását, illetve komoly aggályokat vet fel a szülői felügyelet biztosítása.
- A fogadóépület építészeti és funkcionális átalakítása vizsgálandó a beruházás hozzáadott attrakciós értéknövelése szempontjából, továbbá nem veszi figyelembe az északi oldalon megvalósításra kerülő Infinity Hotel területigényét, mely városfejlesztési stratégia része, mivel a szálloda jelenleg tervezettség alatt áll.
- A Grande Bosco épülete nem tervezési terület, a tervezési program 4. oldalán szereplő alaptérképen egyértelműen jelölésre került a fejlesztési terület, de a megálmodott domb ezt nem vette figyelembe.

- Az élményfürdő napozóteraszának funkcionális hasznosítása kevésbé kidomborított.

4. számú pályamű: „űrhajós”

- A pályázati dokumentáció egyedülként öleli át, és részletezi a kiírásban szereplő komplexumrészek mindegyikét, azokat szolgáltatási tartalommal feltöltve.
- A Science Fictionba illő futurisztikus, egyedi formák a 2020-ban megnyitott szabadtéri strand gyerekvilágának témakörét fűzi tovább zárt környezetben, területileg szétszórt attrakciós elemeivel egyenletes „vendég terítést/terhelés megosztást” biztosítva az érdeklődés folyamatos fenntartása mellett
- Kiemelten fontos szegmense a benyújtott pályázatnak, a jelenleg is Magyarországon egyedülálló növényvilág további „kiterjesztése”, mely még barátságosabb környezetté, természetes „játszóterré” teszi az élményfürdő kupola alatti részét.
- A koncepció nem változtat a vendégfogadást kiszolgáló infrastruktúra alapvetésein, mely által a súlypontok a valós értékteremtés irányába tolódtak.
- Az élményfürdő napozóteraszának vizes, dús növényzettel tűzdelt környezetté alakítása, a termálvíz megjelenése és átvezetése a „régí kádas fürdő” területére, a komplexum szolgáltatási értékét jelentősen javíthatja, egyedi elgondolás.
- A „Fedett uszoda funkció” megtartása mellett, közvetlen kapcsolatot biztosít az aktív mozgást követő kényelmi funkciók elérhetőségéhez (Pld.: melegvizes relax medencék), ezáltal is generálva a kapcsolt szolgáltatások igénybevételét.
- Építészeti kialakításával megőrzi a teljes Aquaticum Spa komplexitását, a szolgáltatási csoportok és korosztályok megfelelő elkülönítése mellett.

A pályamű esetleges átgondolásával kapcsolatos észrevételek:

- Üvegfelületek funkcióinak, mennyiségének átgondolása üzemeltetési (Pld.: tisztítás) és biztonságtechnikai oldalról (Pld.: csúszásveszély).
- Az élményfürdőt és a „régí kádasfürdőt” összekötő termálmedence építészeti kialakításának átgondolása, a megfelelő áramlási kép biztosítása és rendeleti megfelelésének érdekében.
- Szabadtéri gyerekmedence megvalósulása a tervek alapján nem egyértelmű.
- Téli üzemvitel biztosítása a napozóterasz medencéjének részleges szakaszolhatóságával, megőrizve a kádas és az élményfürdő termálvizes élményeit.
- Parkolói egyenleg biztosítása a „Vígadó parkoló” kapacitásának csökkenése miatt.
- Az élményfürdő és a „régí kádasfürdő” szint alatti összeköttetésének vendégbarát kialakítása.
- A Fedett uszodában található irodai blokk áthelyezésének megoldási lehetőségei.

Rendeleti hivatkozások:

- 37/1996-os (X.18) NM rendelet „A közfürdők létesítésének és üzemeltetésének közegészségügyi feltételeiről”
- 24/2020 (VII. 3.) ITM rendelet, „Egyes szórakoztató célú berendezések, létesítmények és ideiglenes szerkezetek valamint szórakozási célú sporteszközök biztonságosságáról”
- MSZ-EN 15288-2 Szabvány, „Közhasználatú fürdők: Az üzemeltetés biztonsági követelményei”

A Gazdasági szakértő a tervpályázatok költségvetésével kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszi:

„A 2. pályázó költségvetése 5 fő részre oszlik, tartalmazza a szaunakertre és az üzleti utcasorra vonatkozó költségterveket is, az első három rész tárgya megegyezik a 3. és 4. pályázóéval, azonban a becsült beruházás összköltségek így nem összehasonlíthatók.

Mindhárom pályázónál a költségvetések számszaki eltérést, hibát nem tartalmaznak.

A 2. pályázó a költségvetési összesítőn kívül egy részletes költségtervet is készített, az összesítő a kerekítési szabályainak megfelel, azonban a becsült nettó és áfa összegek - a kerekítési szabályait betartva - összeadva 1 m Ft eltérést tartalmaznak, az alábbiak szerint: 5 417 m Ft+ 1 463 m Ft, ami 6 880 m Ft-ot tesz ki. A pályázó azonban bruttó összegnek helyesen 6 879 m Ft tervezett és nem 6 880 m Ft-ot, így véleményem szerint ez az eltérés nem releváns, hiszen az egységenkénti kerekítések és az összesített kerekítés okozta.”

IV. PÁLYAMŰVEK RANGSOROLÁSA,

DÍJAK ELOSZTÁSA

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés g-h) pontja szerint

A Bíráló Bizottság 2021. március hó 12. napján meghozott döntése alapján:

I. DÍJBAN RÉSZESÜL a

4. bírálati sorszámú pályamű

Az első helyezéshez tartozó díj: **nettó 4.500.000,- Ft**

II. DÍJBAN RÉSZESÜL a

3. bírálati sorszámú pályamű

A második helyezéshez tartozó díj: **nettó 3.750.000,- Ft**

III. DÍJBAN RÉSZESÜL a

2. bírálati sorszámú pályamű

A harmadik helyezéshez tartozó díj: **nettó 2.750.000,- Ft**

Indoklás: A beérkezett pályaművek közül több is tartalmazott a Kiíró számára hasznosítható gondolatokat és olyan terveket, mely a kiírás szempontjait olyan mértékben kielégítette, hogy a megvalósítás lehetősége a dokumentált terv alapján reálisan felmerülhetne.

Ezek okán a Bíráló Bizottság úgy döntött, hogy mindhárom pályamű részesül díjazásban.

Az I. díjas pályamű illeszthető leginkább a strandfürdő területén meglévő kalandvilág attrakciós elemeinek folytatásába, továbbá kiegészíti és helyzetbe hozza a kupolatérben egyedülálló módon meglévő mediterrán élővilágot a pályázati dokumentációban bemutatott science fiction tematikára építve. A bemutatott megoldások újszerűsége és frissessége okán adta a legelőremutatóbb javaslatot, amely az alapkoncepciót nem érintő módosításokkal alkalmas továbbtervezésre.

A II. díjas pályamű a tervben rejlő kreatív, egységes építészeti tematikára történő szervezés, valamint az újszerű élményelemek integrálása miatt érdemelte ki a díjazást.

A III. díjas pályamű belsőépítészeti és attrakciófejlesztés szempontjából tartalmaz olyan újszerű építészeti megoldásokat, amelyek használható építészeti megoldásokat tartalmaznak, különös tekintettel a bemutatott kertépítészeti elemekre.

V. AJÁNLÁSOK

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés i) és k) pontja szerint

A Bíráló Bizottság úgy ítélte meg, hogy valamennyi pályamű kiemelt értékeket hordoz, ezért valamennyi pályamű díjazásban részesül. A pályaművek sorrendje és a díjazás összege a Zárójelentés IV. pontjában szerepel.

A Bíráló Bizottság az elvégzett értékelés és a pályázatok részletes elemzése alapján ajánlja, hogy a tervpályázati eljárást követő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban a Kiíró az első díjas pályázót kérje fel ajánlattételre a végleges tervező és a megvalósításra alkalmas végleges terv kiválasztása céljából.

A Kbt. 98.§ (5) bekezdésében, valamint a 310/2015. (X. 28.) kormányrendelet 28. §-a alapján a Bíráló Bizottság a Kiíró felé megfogalmazott fenti ajánlása értelmében az I. díjban részesült pályamű szerzőjét kell, hogy felkérje a tervpályázati eljárást követő hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárásban ajánlattételre.