**ALAPADATOK**

**A létesítmény elnevezése, címe:** Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő, 1203 Budapest, Vizisport utca 2.

**A nevező adatai ( név, cím, felelős személy, telefon, e-mail )**

ARCHI-KON Építészeti Tervező-Szervező Kft.

1114 Budapest, Bartók Béla út 61., Tel.: +36 1 2099376, office@archikon.hu

Nagy Csaba ügyvezető és Pólus Károly ügyvezető

**Beruházók adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)**

Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt.

1034 Budapest, Szőlő utca 38., Tel.: +36 1 452-4500, email: [info@budapestspas.hu](mailto:info@budapestspas.hu)

Borosné Szűts Ildikó vezérigazgató

**Tervező, adatai**

ARCHI-KON Építészeti Tervező-Szervező Kft.

1114 Budapest, Bartók Béla út 61., Tel.: +36 1 2099376, [office@archikon.hu](mailto:office@archikon.hu)

**Építészet, belsőépítészet:** Nagy Csaba, Pólus Károly, Dobos Bence László, Nagy Zsolt

**Építész munkatársak:** Tőrös Ágnes, Nahoczki Éva, Botos András, Bóday-Bagó Betti, Chvalla Diana

**Kivitelező adatai**

E-BUILDER Építőipari és Mérnöki Tanácsadó Kft.

1094 Budapest, Páva utca 32. B. ép. 2. em. 12.); Tel.: +36 1 323-0837; esze.gyorgy@e-builder.hu

**Esze György ügyvezető**

**Üzemeltetők adatai**

Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt.

1034 Budapest, Szőlő utca 38., Tel.: +36 1 452-4500, email: [info@budapestspas.hu](mailto:info@budapestspas.hu)

Borosné Szűts Ildikó vezérigazgató

**AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA**

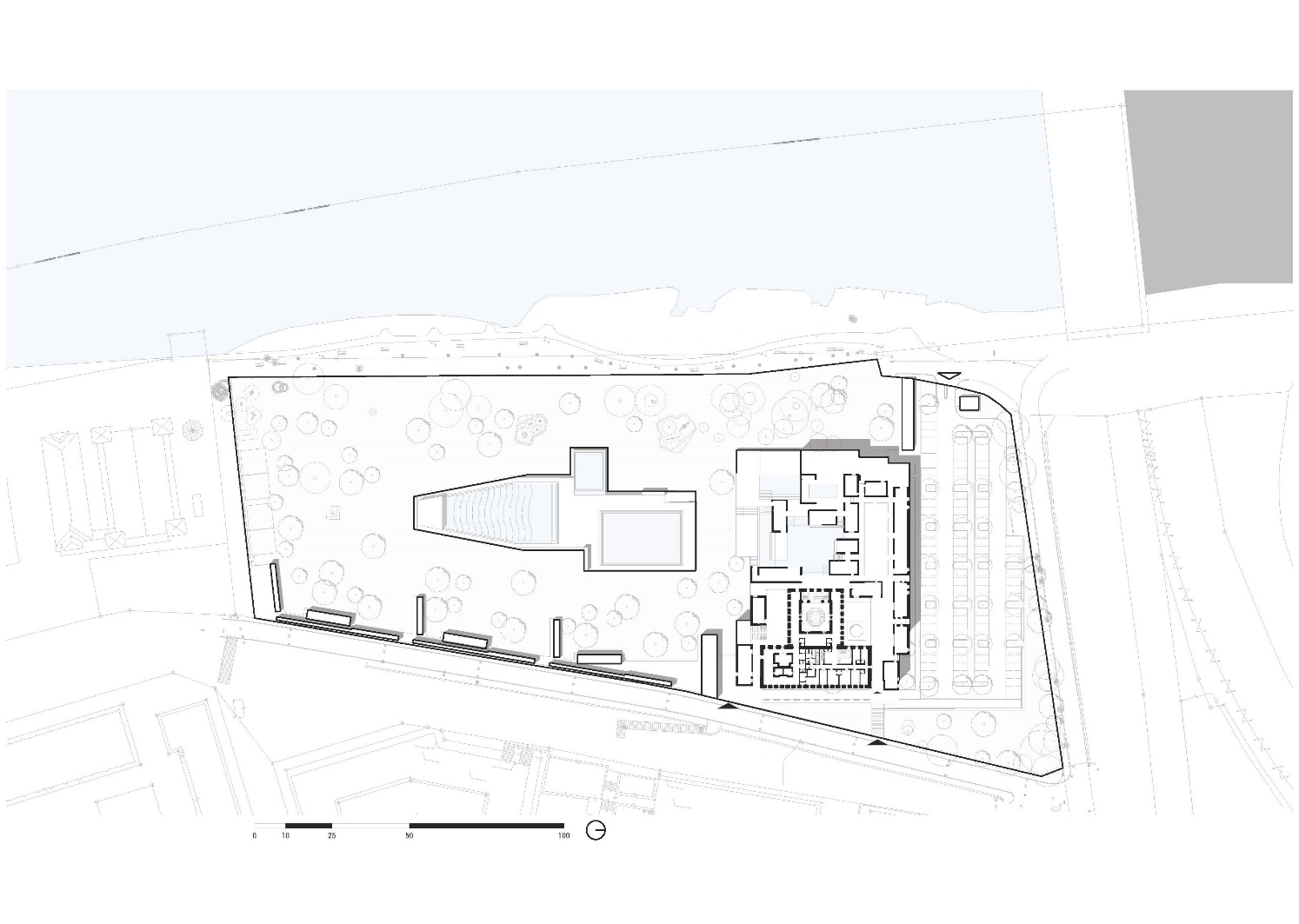
A pesterzsébeti strandfürdő az ötvenes években létesült török fürdő jellegű gyógyászati résszel és külső, csak nyári üzemű stranddal. Az épület az idők folyamán erősen amortizálódott, a strand a rövid szezon miatt nem tudott rentábilisan működni, 2001-ben a strandot, majd 2005-ben a gyógyfürdőt is bezárták. Az állag még tovább romlott, gyakorlatilag bontásra érett volt a felújítás tervezésének kezdetére. A főépület helyi védelmet kapott, elsősorban a helyi emlékezetben megőrzött jelentősége miatt.

Az ingatlanfejlesztés célja a meglévő fürdőépület bővítése és egész éves üzemű gyógyászati-élményfürdővé alakítása, és a strandterület megújítása volt. Az egész évben nyitva tartó és jelentős kapacitás és funkcióbővítés után megnyitott fürdőt a helyi közönség örömmel vette birtokba és így már rentábilisan fenntartható módon tud működni.

**ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

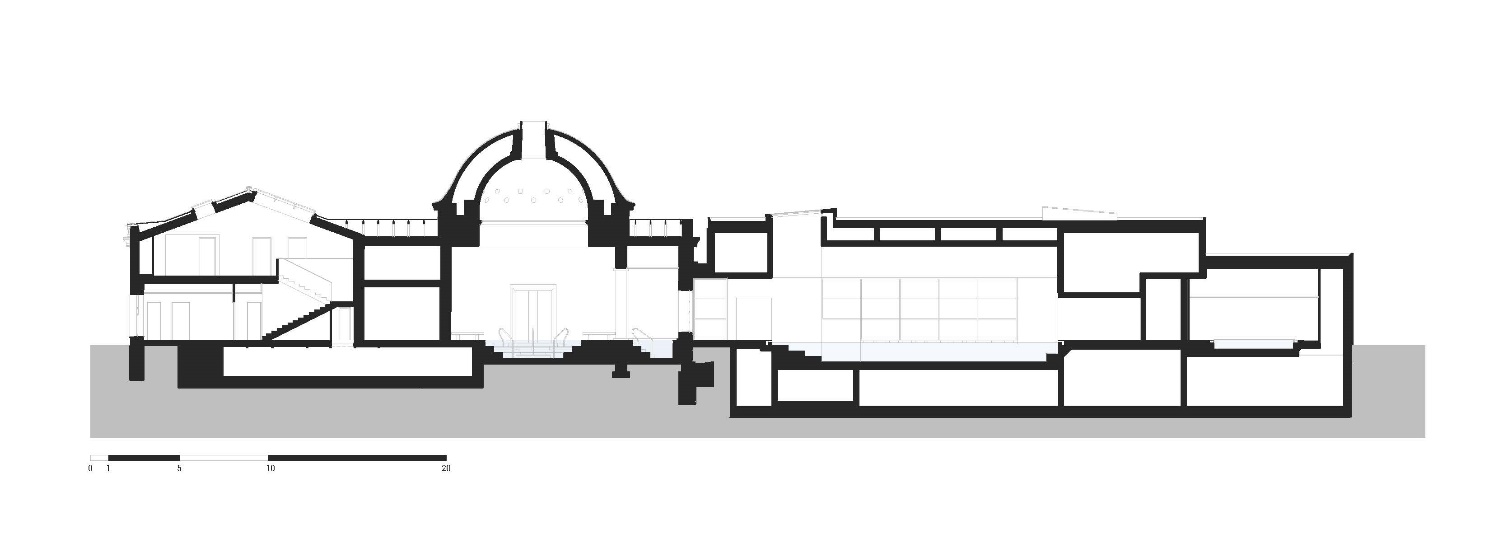
városfejlesztési koncepció

A Duna fővárosi szakaszának egyik leghangulatosabb része a Ráckevei-Soroksári Dunaág. A Kvassai zsilipnél induló folyószakasz Gubacsi híd utáni partján, a sétány mellett található a strandfürdő. Megnyitásával a Dunapartszakasz revitalizációja is lendületet kapott. A strandterület északi és déli oldalán a sétányt a várossal összekötő gyalogos útvonalak létesültek. (a strand által a kerület részére biztosított területen).



építészeti koncepció

Az építészeti koncepció lényege, hogy az új épületrész - a nagyobb léptéke ellenére is – a meglévő „áltörök” fürdőtér köré szerveződik, azt egészíti és szolgálja ki úgy, hogy közben önálló funkcionális egységként is értelmezhető és összeköttetést teremt a stranddal. A kompozíció központi eleme a kupolás török jellegű fürdő. Kívülről patinás, rusztikus eredeti kőburkolat, zinklemez fedés, belül a központi terek egyszerű formái letisztult világos gránitburkolatú padlót, és magas gránitlábazatot kaptak, mely felett a falak és a mennyezet sötétebb tónusú melegszürke festése ad misztikusabb hangulatot. Az új épületrész zárt kőtömbjei ugyanebből a gránitból épülnek fel. A tömbök közötti terek hol nyitottak hol zártak. A meglévő épülethez udvarokkal csatlakoznak. A központi kőburkolatos medence a sűrű kőtömbök között felnyíló nagyobb magasságú részre került. A hasítékokban felülvilágítók adnak természetes fényt, míg a tömbök között a strand, a Duna, vagy a törökfürdő kőburkolatának látványa tárul fel. A medencék a tömbök közötti rész “elárasztásával” jönnek létre, ezzel erősítve a barlangszerű, interior jellegű fürdő hatást. A medence körüli tömbök belső világa színes fényes mázas kerámiaburkolatot kapott, a korábbi gyógyászati részre korábban is jellemző pasztell árnyalatokban a kéktől a zöldön át sárgába hajlóig. A Dunára néző pihenődobozok a szaunavilágra is jellemző akusztikus belső faburkolatot kaptak. A fehér tető alatti szürke gránittömbök belül puhák és színesek, csakúgy, mint az új strandépületek, ahol a fehér nyersbeton fogja össze a medencék és a vizescsoportok színes, vidám kerámiafelületeit.



Nemcsak a belső, hanem a külső környezet is koncepcionális eleme az együttesnek. Míg a strand a természet szerves része, a természet befolyik a főépületbe. A strandmedencék egy összefüggő, minimálisan burkolt felületen helyezkednek el. Ez a kiemelt rész segít abban, hogy a Duna látványa még inkább érvényesüljön, és a többi strandterület teljes egészében zöld legyen. Emellett a főépületen belüli vizuális és közlekedő tengelyek végén megjelenő természet látványa oldja a mozgalmas és változékony belső tömegek sűrűségét. Kint és bent határa elmosódik, így különös természetközeli élménnyé válik a fürdőzés.

funkcionális elrendezés

A jelenlegi felújítás során tehát a meglévő strand és “ál-törökfürdő" épülete egészült ki új funkciókkal, mint szaunavilág, úszó-, élmény- és gyermekmedence, merülő- és kültéri medencék. Az így kialakuló épületegyüttes új kontextusba helyezte a meglévő értékeket, aktív kapcsolatot teremtve a természeti környezettel és egész évben fogadva a fürdővendégeket.

Élményfürdő - A téli-nyári üzemű élményfürdőhöz kapcsolódik a meglévő épület fürdőtere és a bővítés nagy része. A török jellegű fürdő nyolcszögű medencéje megújult a hozzá tartozó két kisebb sós-jódos medencével együtt. A meglévő épületrészt körülölelő új épületrész központi eleme a 270 négyzetméteres, 32-34 C◦-os beltéri medence. A belső térből közvetlenül kiúszva a kültéri medencét is elérhetjük, és létesült egy új, egy szintén kültéri, 34-36 C◦-os ülőmedence a Duna felé panorámával. A gyermekek részére külön épületegység készült beltéri gyermekmedencével, vizescsoportokkal.

Terápiás fürdő, gyógyászat- A Gyógyfürdő különlegessége a Budapesten egyedülálló típusú, jódot, konyhasót és brómot is jelentős mennyiségben tartalmazó hévíz. Ez a fajta gyógyvíz mozgásszervi és nőgyógyászati panaszok kezelésére alkalmas, illetve gyulladáscsökkentő hatása van. A téli-nyári üzemű terápiás gyógyászati rész a célzott kezeléseknek ad helyet. Ehhez a területhez súlyfürdő, kombinált kádak, iszapkezelő, és egy masszázsblokk, krioszauna stb. tartozik.

Szaunavilág - A szolgáltatási egység a fürdőből és kívülről közvetlenül is megközelíthető. Az előtérben a pihenőágyakon kívül ivókút, jéggép, zuhany és dézsakabin vehető igénybe. Innen nyílnak a finn, bio, gőzszaunák valamint a fényterápiával kiegészített sószoba. A szaunavilághoz saját kültéri egység is tartozik egy 30 fős finn szaunával, egy hideg és egy meleg merülőmedencével és egy kneipp taposóval.

Strandfürdő - A nyári üzemű strandfürdő bejárata közvetlenül a köztérről nyílik, de a fürdőépületből közvetlenül is elérhető. Az új hullámmedence kiegészült egy élmény és egy gyermekmedencével és a zöldfelület központi helyére került, egy egységben összefogva. A medencéket a burkolt terület alatti gépház működteti. Az öltözők, kiszolgálóblokkok a Vízisport utcával párhuzamos telekhatár mentén húzódnak végig.

A beruházás során a meglévő 1120 m2-es fürdőépület az új bővítéssel együtt 3370 m2 alapterületűvé bővült, melyet a strandterületen belül további 400 m2 időszakos használatú öltöző, vizescsoport, valamint büfé egészít ki. A befogadó létszám nyári strand üzem esetén 2250 fő, télen 450 fő

**RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (adatok, méretek, jellemzők)**

Helyszín: Budapest XX., Vízisport u. 2.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | **Pesterzsébeti Jódos-Sós Gyógy- és Strandfürdő** | |
| telek területe | 25.750 | m2 |
| beépített terület | 3.732 | m2 |
| zöld terület | 14.627 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 6.380 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület |  | m2 |
| építési költség, melyből | 5017 | millió Ft |
| saját erő | 90 | % |
| hitel | 10 | % |
| értékesítésből | - | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | * (saját üzemeltetés) | % |
| 1 évvel később | * (saját üzemeltetés) | % |

**INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK**

A Pesterzsébeti Strandfürdő a meglévő kutak termálvizét hasznosítja a fürdőmedencék feltöltéséhez.

A tervezett épület minden gépészeti, technológiai rendszere úgy került megtervezésre, hogy a termálvíz maximálisan kihasználható legyen. Az épületben üzemszerűen nagy mennyiségű elfolyó meleg medencevíz áll rendelkezésre, amelynek a maradék hőtartalmát víz-víz hőszivattyú segítségével hasznosítani lehet az épület fűtési rendszerében az épület és a szellőző frisslevegő fűtésére, valamint a használati melegvíz előfűtésre

Napsugárzás energiájának a hasznosítása az épület adottságai miatt szóba jöhető rendszer, és az épületben terveztünk napenergia hasznosítást. Az épület tetején egy elektromos energiát termelő napelem rendszer kerül kialakításra, amely az épület villamos energia ellátásának egy részét képes biztosítani.

A tervezés során nagy hangsúlyt fektetünk a kiszolgáló rendszerek energiaellátása során keletkező, és alap esetben kidobásra ítélt, de még hasznosítható fűtési energiák lehető legnagyobb hatásfokú visszanyerésére. Ezért a légtechnikai berendezésekben hővisszanyerő rendszereket terveztünk, amellyel jelentős energia megtakarítást érünk el.

Az épület energetikai elemzése során láthatóvá vált, hogy alternatív energia felhasználásként a villamos energiát termelő napelemek mellett az elfolyó medencevíz hulladékhő hasznosító hőszivattyú és légtechnikai hővisszanyerő rendszerek kialakítása az, ami költséghatékonyan megvalósítható, így a tervezés során ezeket a rendszereket preferáltuk.

**A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE**

Kivitelezés kezdete: 2018. szeptember, Kivitelezés befejezése: 2019. június

**A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA**

A fejlesztés nettó beruházási költsége ­­­5 milliárd Forint volt, melyből 90 % saját erőt biztosított az Építtető Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. A maradék 10 % finanszírozása hitelből történt.

A fürdőt az Építtető Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. hasznosítja, üzemelteti 100%-ban.

**HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET**

A terület közvetlen vonzáskörzetébe Budapest XX. XXI. és IX. kerülete tartozik. Tömegközlekedéssel jól megközelíthető azonban a belső kerületek felől is, valamint a Ráckevei HÉV megállója is a közelben található. A területtől északra a Csepel sziget csücskén rekreációs fejlesztéseket terveznek. A XX. kerület közelmúltban is a Dunapart megújítására vonatkozó fejlesztéseket hajtott végre a területen, és szabályozási tervében is e cél fogalmazódik meg.

A rekonstrukció célja a meglévő fürdőépület egész éves üzemű gyógyászati‐élményfürdővé alakítása és a strand megújítása a ma már ritkaságnak számító hullámfürdővel és kiszolgálóépítményekkel együtt.

A fürdőegység épületeire vonatkozóan általánosan kijelenthető, hogy erőteljesen felújításra szorultak. A fürdő felújítására, átalakítására vonatkozó fejlesztési szándék illeszkedett a területen realizálódó egyéb fejlesztésekhez.

A tervezési terület frissen lezajlott telekalakítása is összhangban van a szabályozással, és kerületi szándék megvalósításával a Dunapart rendezésére, közösség számára élhetővé tételével.

1932-ben Budapesten egyedülálló típusú, jódot, konyhasót és brómot is jelentős mennyiségben tartalmazó hévízre bukkantak. Ez a fajta gyógyvíz mozgásszervi és nőgyógyászati panaszok kezelésére alkalmas, illetve gyulladáscsökkentő hatása van.