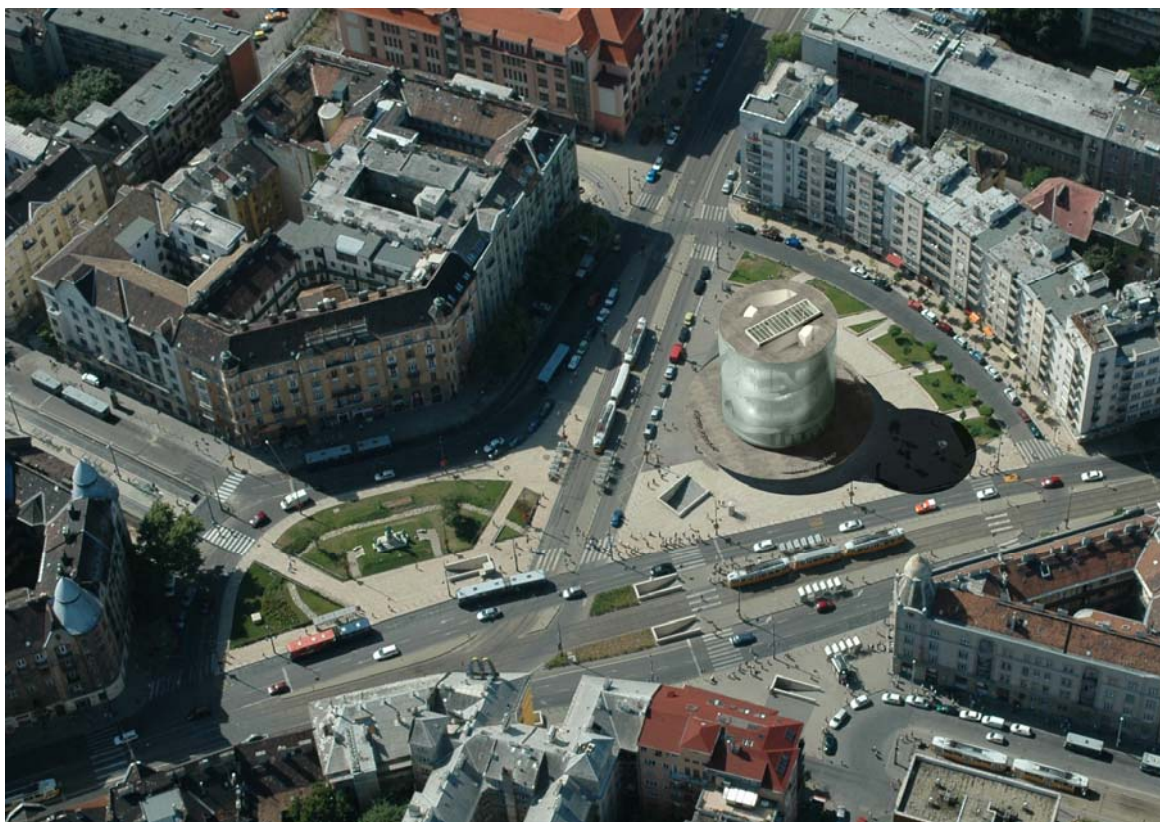
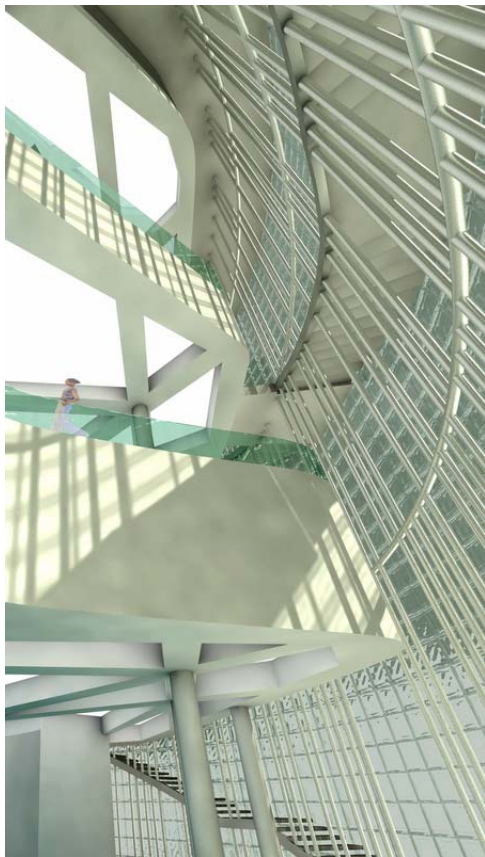


# A MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉRI MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ GOMBA ÉPÜLETÉNEK ÉPÍTÉSZETI ÉS HASZNOSÍTÁSI ÖTLETPÁLYÁZATA



## MŰSZAKI LEÍRÁS

# A MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉRI MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGŰ GOMBA ÉPÜLETÉNEK ÉPÍTÉSZETI ÉS HASZNOSÍTÁSI ÖTLETPÁLYÁZATA



## TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP
2. TARTALOMJEGYZÉK
3. MŰSZAKI LEÍRÁS
9. A GOMBA ÉS A FÜRDŐHÁZ MŰKÖDÉSI RENDJE
10. GAZDASÁGOSSÁGI SZÁMÍTÁS

## TERVJEGYZÉK

- |    |                                      |                  |
|----|--------------------------------------|------------------|
| 1. | BEÉPÍTÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV | M=1:250          |
| 2. | FÖLDSZINTI ÉS 1. EMELETI ALAPRAJZOK  | M=1:200, M=1:100 |
| 3. | 2. ÉS 3. EMELETI ALAPRAJZOK          | M=1:200, M=1:100 |
| 4. | 4. ÉS 5. EMELETI ALAPRAJZOK          | M=1:200, M=1:100 |
| 5. | METSZET ÉS HOMLOKZAT                 | M=1:200          |
| 6. | KÜLSŐ NÉZETEK                        | -                |
| 7. | FUNKCIONÁLIS RAJZ                    | -                |

# MŰSZAKI LEÍRÁS

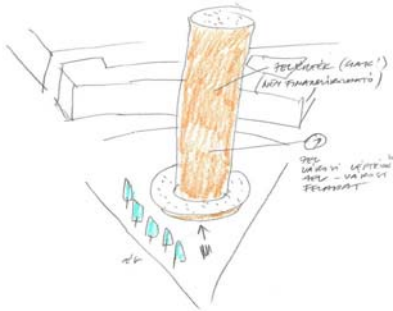
## A FUNKCIÓ ÉS A LÉPTÉK MEGTALÁLÁSA

Nehéz feladat a gazdaságosság figyelembe vétele mellett egy olyan hely létrehozása, ami a dél-budai térség szimbolikus gomba épületét még előkelőbb jel értékkel, az elvárt kulturális hozadékkal, találkozó helyként és a helyi tradíció figyelembevételével definiálja.

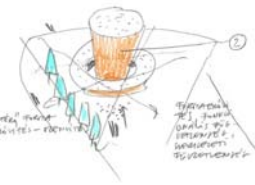
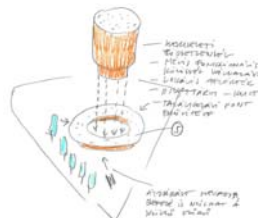
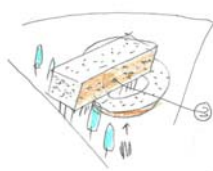
Az egyértelműnek tűnik, hogy a meglévő épület területét jelentősen növelni kell azért, hogy a gazdaságossági megtérülés a leromlott állapotú gomba felújítása mellett is reális lehessen. Az alábbi táblázatban értékeltük az általunk vizsgált főfunkciókat, a szerintünk legfontosabb paraméterek mellett:

Funkció	Jel érték	Találkozási pont	Városközpont koncepció	Kulturális érték	Tradíció erősítése	Unikalitás	Gazdaságosság
Kiállítóterem, kávézó	●●	●●●	●●●	●●	●●	●●	●
Kereskedelem	●	●●	●	●	●	●	●●●
Fürdőház	●●●	●●	●●	●●	●●	●●●	●●●

Vizsgálataink szerint a választott funkció szerint tervezett fürdőház, kiegészítve a gomba épületében elhelyezett további közösségi funkciókkal, a leginkább megfelelő lehetőség a helytel szemben támasztott elvárások kielégítéséhez.



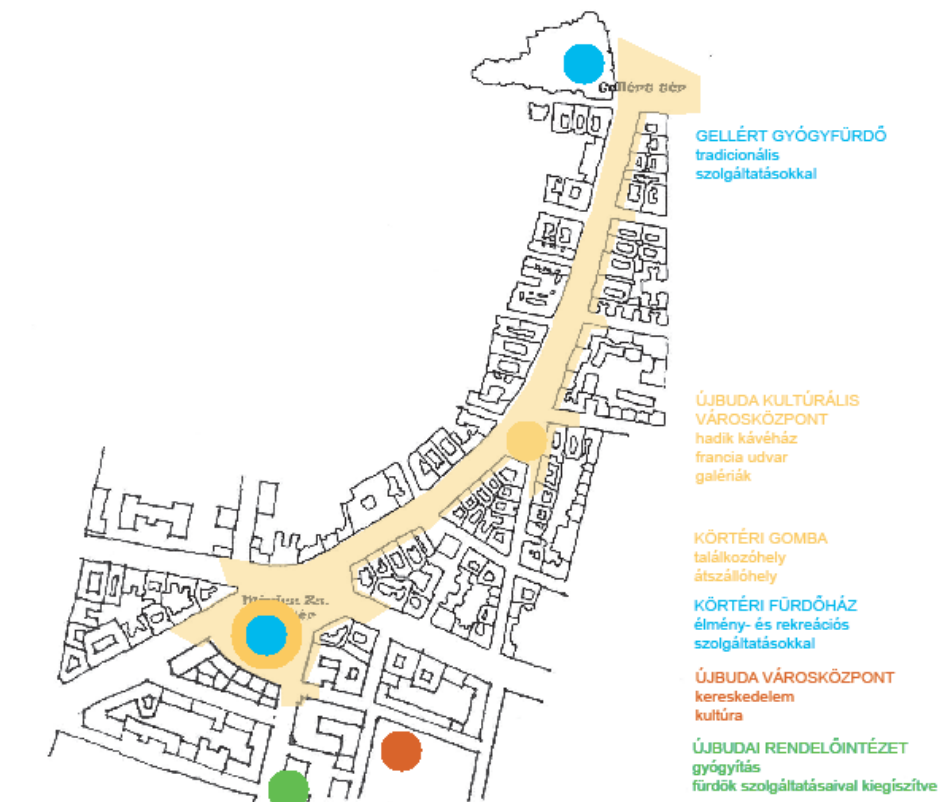
- a jel érték erősítése egy erős gesztussal megformált toronyként, megfelelő mérettel, a tér hangsúlyos elemévé válva tovább fokozza a gomba jel erejét, hangsúlyos végpontot adva a Bartók Béla úti koncepció kulturális utcájának. Az új építés tömegformálását több eltérő esetben is vizsgáltuk. Végül evidenciája ellenére is a kör, mint torony forma mellett döntöttünk.



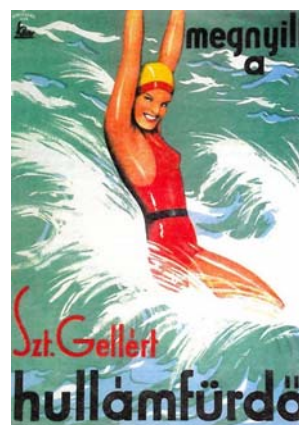
- találkozási pont kijelölése és funkcióból eredő megvalósulása szempontjából is versenyképes értékeket hordoz. A földszinti kávézó-reggeliző mellett a fürdőház funkció is több síkon is társadalmi jelentőséggel bír. A tér átmenő forgalmát is kihasználhatja.

- a Bartók Béla úti koncepció kulturális jellegét nem direkt módon fokozza, hanem többletfunkcióval kiegészíti, erősíti azt. A terület két végpontja két fürdőépület, a patinás Gellért gyógyfürdő és a tervezett Körtéri fürdőház élmény és rekreációs fürdőépülete. Véleményünk szerint a körtéri íves épületsor földszintje várhatóan kávézókkal kiállítóterekkel fog idővel feltöltődni. Ezeket a „gombába” tervezett kávézó-reggeliző és fedett teraszai jól kiegészíthetik.

#### A KÖRTÉRI GOMBA -FÜRDŐHÁZ VONZÁSKÖRZETE ÉS KAPCSOLATRENDSZERE



- a fürdőházban tovább él a „Budapest fürdőváros” budai fürdőszora is, így elhelyezkedése folytán a tradicionális útvonal tovább bővül, és szorosan kapcsolódik kiegészítő szolgáltatásaival a közeli Gellért szálló és gyógyfürdő együtteséhez, emelve annak szolgáltatási színvonalát is. A termálvíz hasznosítása ugyan megoldható lenne a Bartók Béla út alatt, vagy akár a metró alagútban történő idevezetéssel, de konzultálva az illetékesekkel, ezt egyrészt a vízjogi létesítési engedélyek bizonytalansága, a Gellért fürdő közelsége, és a tér nem túl intim jellege miatt elvetettük. A patinás Gellérttel így nem konkurál az új Fürdőház, hanem eltérő szolgáltatásaival a térségben inkább azt kiegészítve, ahhoz többletértéket adva is működhet. A közeli SZTK rendelő és a gyógy- és rehabilitációs szolgáltatások elvi lehetőséget adnak a hétköznapi délelőtti kihasználtság fokozására (Tb), de ezt a gazdaságossági számításba jelenleg nem számítottuk be.



- az egész Gellért tértől a Körtérig tartó zóna alsó üzletsora alkalmas a vizsgált többi funkció (galériák, kávéházak, kereskedelem) minőségi befogadására, így a tervezési terület ezeket bővítő funkcióval való értelmezését fontosnak tartjuk, és unikális jellegét értéknövelőként fogalmazzuk meg.

- a tervezett fürdőház egyben biztosíték arra is, hogy a tervezett gomba épület rekonstrukciója és a hozzáépítés tervezett megvalósítása gazdaságilag is megtérülő beruházás lehessen. Számításaink szerint a megtérülés 5-6 év. (lásd később)



## A „GOMBA” FELÚJÍTÁSA

A „gomba” épületet csak a működési preferenciák szerint kívánjuk átépíteni, amúgy a rekonstrukcióval az eredeti állapot hangulatának visszaállítására törekedtünk. A három szétvágott belső terület mindegyike eltérő funkciót kap. A házsor felé néző elem egy kávézó-reggeliző üzletet, a hozzá kapcsolódó nagyméretű fedett teraszokkal,

a másik egy gyógyvíz és gyógynövény üzletet és egy városi kerékpárkölcsonzó lánc üzletét, a harmadik pedig egy információs pontot (városi és kulturális információk, jegyeladás, álló ingyen internet) és a fürdő bejárat felőli oldalon egy újságost tartalmaz. Ezen hipotetikus elemek természetesen az igények szerint változhatnak, hiszen a fürdőépület és ezek között nincs direkt kényszerkapcsolat.



A „gomba” belső udvarán való átjárhatóságot biztosítottuk, fontosnak ítéltük ennek a hagyományos és megszokott értéknek a fenntartását. Vizsgáltuk a fürdő, udvarba helyezett, előcsarnokának az üzlet hátsó falakig való kitolását, mely a kávézó közvetlen előcsarnoki bekötését is megadná, de a szerkezeti függetlenség (*mind szellemi, mind fizikai*) megőrzése és az udvari átjárhatóság számunkra most fontosabb volt, mint az előcsarnoki területnövekedés, és a kávézó téri belenyitása. A tetőt nem csak a statikai problémája miatt nem kívánjuk járhatóvá és belakhatóvá tenni, de az új épület és a „gomba” túlságos „összemosásának” elkerülése miatt sem. A külső terepszintet és a belső padlósíkot a „gomba beton előtetetéjének külső síkjáig egy nivóra hoztuk, a terepcsatlakozást az előtető kontúr íve mentén kezdett koncentrikus, elfogyó lépcsősorral vesszük fel. Így a teraszok vízszintesek lehetnek és minden helyiség akadálymentesen megközelíthető. Éjszaka, a fürdő bezárása után az üzletek íves belső falának vonalában az átjárhatóságot leereszthető ráccsal korlátozzuk.

A homlokzatok travertin burkolatot, a téri oldalak 40cm-es parapettel portálszerkezetet kapnak, a világító tejüveg sávot és a tetőn elhelyezett felirati mezőt rekonstruáljuk. A felirat körben a tetőn: KÖRTÉRI FÜRDŐHÁZ.

## A FÜRDŐHÁZ FUNKCIONÁLIS LEÍRÁSA

A fürdőházat szerkezetileg teljesen függetlenül helyezük a „gomba” udvarába. Az épület fürdő szintjei egymás fölött elhelyezett eltérő kontúrú födémelemből állnak, melyeket a homlokzat mentén spirálisan körbefutó ördöglépcsők vesznek körül. Két fő ponton lifttel is összekötötték a szintek. (lásd: 7. lap)

Bejáratát a Gellért tér felőli aluljáró kijárához tájolva tervezzük.

Innen közelíthető meg a földszinti részben kétszintes előcsarnok, benne jegypénztárakkal, leülőkkel, és igény szerint kisebb büfével. A tér közepén ivókútként kívánjuk visszaállítani a méltatlanul hanyagolt meglévő kutat. Az előcsarnokból ajtón át juthatunk a pincai területre, ahol az üzemeltetés irodáit, öltözőit és a vízgépészet és vízkezelés helyiségeit helyeztük el. Az előcsarnok mindkét másik fedett teraszrész felé üvegfalal nyitott, a vizuális összekapcsolódást elősegítendő.

*Az első emeleten* helyeztük el az előcsarnokból felvezető lépcső és lift előterénél az öltözőblokkok bejáratait, és a fürdőmesteri pultot és törölközőtárolót. Itt ellenőrzötték és a szükséges kiegészítőket megkapva juthatnak a látogatók az öltözőterületekre. Habár az öltöző kabinos rendszerű a kétnemű öltözés lehetőségét, illetve a viszonylag rövid öltözői utakat is biztosítja ez a kettős elrendezés. Az öltözőkben a kabinokat követően a tárolószelekrényes rész, majd a zuhanyok és mosdók – wc-k kaptak elhelyezést. Az utóbbi funkciócsoport a fürdőtérbe való felmenetelkor ki is kerülhető a penetrációt elkerülve, ugyanakkor a fürdőtérből lejőve közvetlenül is elérhetőek maradnak a wc-csoportok. Az átöltözést követően, a kijárat előtéréből a független fürdő lift és a feljáromlépcső indul.

*A második emelet* az élmény és pihenőmedence szintje. Ezen a területen helyeztük el a nagy vízfelületű medencét, melynek egyik része élményelemekkel, vízgombával, vízköpőkkel, buzgárokkel, részben sodrással van ellátva. Térei okok miatt, lehetőség van a fölötte lévő fürdőszint födéméből is vízi elemeket folytatni a medencébe. Kisebb szeparált részben pihenőmedencei rész kerül kialakításra. A medencék 1-1.2 m mélységgel és 30-32 ill. 32-34 C hőmérsékletű vízzel készülnek. A területen nyugágyak, fotelok kerülhetnek elhelyezésre.



*A harmadik emelet* a pihenés és relaxáció szintje. Itt összpontosulnak a vízi masszázselemeket adó pezsgőmedencék. Méretezésük szerint több kisebb csoportnak adhatnak egy időben teret. Mivel ez nyugodtabb, átláthatóbb szint, mint az élménymedence szintje, itt alakítottuk ki a gyermekmedencét, mely így jól ellenőrizhető.

A pezsgőmedencék mellett részben mobil paravánfalas elválasztással masszázsterületet jelöltünk ki. Lehetőség van itt és akár minden szinten kis mobil büfé (innivalók) telepítésére.

Erről a szintről indulhat-indulhatnak az 5 m-rel lejjebb lévő élménymedence szintjére a telepített csúszdák, melyek a lépcsőspirál terében futhatnak. (a terven nem jelöltük, szerintünk nem szükséges, de a lehetőség adott – akár egy szinttel feljebből is)



A *negyedik emelet* a rekreáció szintje. E szinten tervezzük a gőzkabin, aroma- és finn-szauna, valamint az infra-szauna egységeit, hozzájuk kapcsolódva a hideg merülőmedencével és hideg-meleg élményzuhanyokkal. A Kneipp kavicsos hideg-meleg taposómedence és egy teljes kikapcsolódást biztosító pihenőrész is itt található.

Az *5. emelet* a „hedonizmus szintje”

A legfelső fürdőházi szinten a büfé és az eltolható nagy üvegtető alatti napozóterasz kap helyet. Ez nyáron a fürdő természetes átszellőzését is biztosítja.



Terápiás sókamrának is kialakítottunk egy páramentes védett helyet.

A szellőzőgépek lehatárolt, felül nyitott udvarokban kerülnek elhelyezésre a légaknák közvetlen közelében.

## A FÜRDŐHÁZ SZERKEZETE ÉS GÉPÉSZETE

A fürdő épületét szerkezetileg teljesen függetlenítettük a „gomba” épülettől. Monolit vasbeton pillérek, és gerendával gyámolított, részben törtvonalú mon. Vb, födémelek készülnek. A liftmagok merevítőmagként is működnek. A homlokzati üvegtéglafal mögöttes acél tartószerkezettel erősített.

A spirálisan futó két lépcsőpár a 2. emeleti födém és a zárófödém közé rögzített acél oszlopok és spirális gerendák által gyámolított konzolos kialakítású, a homlokzati üvegtéglafaltól 10 cm távolsággal elhelyezve tartott. Az oszlopok kihajlás ellen szintenként befogottak.

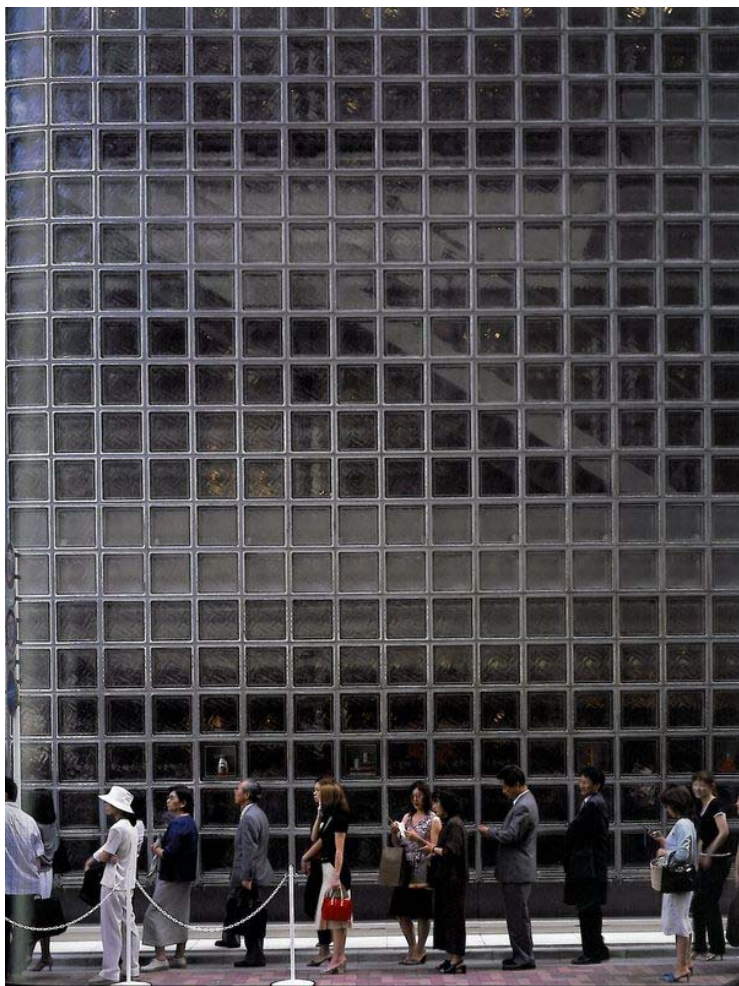
A pince monolit vb körítőfallal határolt, alapozása várhatóan cölöpökkel gyámolított vb. lemezalap, vízzáró kivitelben.

Mivel az épületben a vasbetonszerkezetek több helyen nyers felülettel rendelkeznek, és a légállapot igen nedves, a betonokat Xypex adalékkal javítjuk.

Gépészeti rendszere a két vertikálisan futó nagyméretű gépészeti aknára szervezettek. Az 5. emeleten elhelyezett szellőző és légkezelőgépek az aknákra közvetlenül csatlakoznak, a befúvások a lifti aknák mentén, az elszívás a peremeken történik. A kisebb energiafelhasználás miatt a gépeknél hővisszanyerőt alkalmazunk. Kívánatos lehet megvizsgálni a primer oldalon hőszivattyúk alkalmazhatóságát is, a tér elég helyet biztosíthat a szondák elhelyezésére.

A medencék puffertartályait a medencék mellett a gerendák takarásában a födécek alatt kívánjuk elhelyezni, a vízkezelő berendezéseket, a homokpados szűrőtartályos víztisztítókat és a szivattyúkat a pincei gépházákba telepítjük. Az öltözők vizescsoportjai normál gépészettel szereltek. Hővédelmet a homlokzati üvegtéglák speciális bevonata, és a lépcsőspirál tere mint átszellőztetett terület biztosítja. A napozó-büfé szint üvegtetejének és az alsó fürdőszinten kialakított nyílások nyithatósága a napos nyári napokon gravitációsan biztosítja az alapszellőzés energiatakarékos megoldását.

## TÖMEG ÉS HOMLOKZATOK





## A GOMBA ÉS A FÜRDŐHÁZ MŰKÖDÉSI RENDJE

A tervezett fürdőház és a *Gomba-épület üzemeltetési rendje* egymástól függetlenül működtethető, a Gombában lévő üzlethelyiségek bérleményként működnek, eltérő funkcióik miatt különböző bérlőkkel. Ezzel együtt, a nyitvatartási időket – az épület-egység egységes működése érdekében – össze kell hangolni.

A *Fürdőház* önálló rendeltetési egységként működik. A szükséges egyidejű üzemeltetői létszám 10 fő, melybe beleértendő a karbantartó, pénztáros (2), kabinos (2), és szintenként 1-1 úszómester. További személyzet a szerződéses alkalmazásban álló masszőrök, önálló gazdálkodói egységként.

A Fürdőházat reggel 6.00-tól este 24:00 óráig javasoljuk nyitva tartani, így a jelenleg a városból hiányzó, de valamikor erős tradícióval bíró esti fürdőzési, gőzfürdőzési szokásokat újra lehetne élesíteni az új helyszínre fogékony fiatalság bevonásával. Ez a nyitvatartási rend újszerű éjszakai látványosságot biztosítana a Móricz Zsigmond Körtér esti forgalmában, és jól kapcsolható a földszinti kávézó esti forgalmához is, éjfélig fenntartva a gomba átjárhatóságát.

A fürdővendégek a földszinti előcsarnokban váltják meg a határozott időtartamra szóló jegyeiket, és lifttel, vagy lépcsővel az 1. emeleti öltöző szinten váltanak ruhát. A két öltözőcsoportot egy közös előtérből nyitjuk, és váltó-kabinos elrendezésüknel fogva alkalmasak nemenkénti, vagy vegyes öltözködés lebonyolítására is. A két egység közös fürdő-előtérbe nyílik, ahonnan a másik lifttel juthatnak el a különböző fürdő-szintekre. Mindkét lift kettős üzemeltetésű, a földszint-1. emelet, illetve a 2.-5. fürdőszintek közti közlekedés elkülönített üzemű.

A 3.-5. emeleten mobil paravánokkal elhatárolható területeken masszírozási és személyes gyógytorna lehetőséget adunk, ahol a foglalkozásokat vezetőik önálló elszámolásban dolgozhatnak. Ezt a forgalmat önálló volta miatt a gazdaságossági számításban nem vettük figyelembe.

A Fürdőház – egyedi jellegénél fogva – a felső kategóriás kikapcsolódás helyszíne. Jellemző vendégköre a nap folyamán időben változó. A délelőtti órákban főleg rehabilitációs kezelések (kapcsolat alakítható ki a közeli SZTK épülettel) vendégeire, sportolókra, illetve a közeli felsőoktatási intézmények hallgatóinak szervezett látogatásaira lehet számítani. A délutáni



órákban a közeli iskolák és egyetemek tanulói és a környező lakók várhatók. Az esti órák a turisták, exkluzív rendezvények, üzleti találkozók ideje.

A medencék gépészeti rendszerét úgy alakítottuk ki, hogy az azonos hőmérsékletű medencék azonos vízforgató berendezésen keresztül működnek, amelyeket a pinceszinten helyeztünk el. A szükséges puffer-tartályok és járulékos kiegészítő berendezések a medencék melletti álmennyezeti terekben helyezhetők el. A fürdőház méretezett légtechnikai berendezései a tetőn vannak elhelyezve, a lift-aknákhöz illesztett függőleges légtechnikai aknákkal.

## GAZDASÁGOSSÁGI SZÁMÍTÁS

Az egyszerűsített gazdaságossági számítást 2009 évi árakon számítottuk, az inflációkövetést és az esetleges árfolyam- és kamat-ingadozásokat nem vettük figyelembe.

### ÉPÍTÉSI KÖLTSÉG 921.00 MFt

Az építési költség számítását két részre osztottuk, külön számítottuk a meglévő gomba-épület rekonstrukcióját, és külön a fürdőház épület építését:

Gomba-épület rekonstrukció:	
Belső terű helyiségek (370m <sup>2</sup> ; 300.000Ft/m <sup>2</sup> ):	111.00 MFt
Fedett területek: (630m <sup>2</sup> ; 150.000Ft/m <sup>2</sup> ):	94.00 MFt
Összesen:	205.00 MFt

Fürdőház építés:	
Alapterületi kimutatás:	
Pinceszint (gépiészeti helyiségek):	~155 m <sup>2</sup>
Földszint (előcsarnok):	~155 m <sup>2</sup>
I. emelet (öltözők szintje):	~360 m <sup>2</sup>
II. emelet (nagy medence szintje):	~450 m <sup>2</sup>
III. emelet (pezsgő- és gyermekmedencék szintje):	~225 m <sup>2</sup>
IV. emelet (szaunák, gőzkamrák, stb. szintje):	~220 m <sup>2</sup>
<u>V. emelet (sókamra, napozó, büfé, gépészet szintje):</u>	<u>~225 m<sup>2</sup></u>
Összesen:	1790 m <sup>2</sup>

A fürdőház építési költsége 1790 m<sup>2</sup> alapterülettel,  
400.000.-Ft/m<sup>2</sup> áron számolva: 716.00 MFt

### ÉVES ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK: 98.00 MFt

Az éves üzemeltetési költségeket az alábbi három fő tételből számítottuk:

Közmű díjak: (1.500.000Ft/hó)	18.00 MFt
Béreköltségek: (10fő; 500.000Ft/fő/hó)	60.00 MFt
Amortizáció, karbantartás:	20.00 MFt

### ÉVES BEVÉTEL: 267.00 MFt

Az éves bevétel a gomba-épület helyiségeinek bérbeadásából és a fürdőházi vendégek jegyvásárlásából adódik össze:

Helyiségek bérbeadása:	
(370 m <sup>2</sup> bérbeadható terület; 5000Ft/m <sup>2</sup> /hó áron számolva):	22.00 MFt
Jegybevétel:	
(átlagosan napi 280 fő; 2500Ft jegyárral, 350nap üzemelési idővel számolva):	245.00 MFt

### ÉVES NYERESÉG: (267.00 MFt – 98.00 MFt): 169.00 MFt

Az éves nyereség az éves bevétel és az éves üzemeltetési költségek különbségéből adódik.

### MEGTÉRÜLÉS: (921.00 MFt / 169.00 MFt): 5,45 év

A megtérülést az építési költség és az éves nyereség hányadosa adja évben számolva.

