

# ZÁRÓJELENTÉS

A „KIRÁLY GYÓGYFÜRDŐ REKONSTRUKCIÓJA ÉS BŐVÍTÉSÉNEK TERVEZÉSI MUNKÁI”

NYÍLT, TITKOS ÖTLETPÁLYÁZATHOZ  
2017. december.12



## ZÁRÓJELENTÉS

### Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.

**A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Király Gyógyfürdő (Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt) rekonstrukciójára kiírt nyílt, titkos, építészeti és belsőépítészeti ötletpályázatához**

A jelen zárójelentés a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt által kiírt, Király Fürdő II.ker. Budapest, Fő utca 84. sz. alatti ingatlanon megvalósítandó rekonstrukció és épületbővítés tárgyú ötletpályázat pályázati kiírás előírásai szerinti zárójelentése, amely a Bírálóbizottság pályázattal kapcsolatos összegezését tartalmazza a Kiíró számára az alábbiak szerint

#### **1. a tervpályázat pontos címe, célja és jellege:**

##### **1.1. A tervpályázat kiírója és lebonyolítója**

A TERVPÁLYÁZAT AJÁNLATKÉRŐJE:

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő u. 38.)

A TERVPÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÓJA:

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő u. 38.)

##### **1.2. A tervpályázat célja, tárgya:**

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Király Gyógyfürdő (Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt) rekonstrukciójára nyílt, titkos, építészeti és belsőépítészeti ötletpályázatot ír ki.

A Király fürdő több korban épült ki, XVI. századi kupolás török fürdőcsarnokkal, és ehhez csatlakozó XVIII-XIX. századi épületszárnyakkal mai formáját Pfannl Egon, dr. Borsos Béla és Gerő Győző 1954-1959 között végzett – tudományos kutatáson alapuló – helyreállítási munkája során nyerte el. A véglegesen állami tulajdonban maradó műemlékek közé tartozik. Állapota kritikus, ezért a kezelését végző Budapest Gyógyfürdői Zrt. teljes körű, átfogó felújítását tervezi.

A TERVPÁLYÁZAT CÉLJA:

A Király Gyógyfürdő műemléki felújításához olyan színvonalas koncepciótervek beérkezését várja a kiíró, amelyek a későbbi tervezési feladatok szakmai megalapozására, az igények előzetes tisztázására alkalmasak és képesek a Király Fürdő örökségét, történeti értékeit megőrizni és ma is érvényesen bemutatni, a Gyógyfürdő történeti és funkcionális sokszínűségének hagyományait folytatva, korunk eszközeivel és szemléletmódjával teremtenek hozzáadott értéket, tovább gazdagítva Budapest fürdőváros örökségét és növelve turisztikai vonzerejét, innovatív, „okos” megoldásokon alapuló látogatóbarát, hosszú távon is gazdaságosan üzemeltethető

környezetet teremtenek, valamint figyelemmel vannak az egyetemes tervezés során, az akadálymentesség megteremtésére is.

### 1.3. A tervpályázat helyszíne:

Budapest, II. kerület, Fő utca 84. Király Gyógyfürdő

### 1.4. A tervpályázat eljárásának típusa, formája

A tervpályázat jellege: **ötletpályázat**

A tervpályázati eljárás formája: **nemzeti eljárás rend szerinti, általános, nyílt**

A tervpályázat: **titkos**

A tervpályázat lebonyolítása

- a Közbeszerezésekről szóló 2015. évi CXLI. Törvény
- 310/2015.(X.28.) Korm. rendelet a Tervpályázati eljárások szabályairól
- valamint az ötletpályázati kiírás előírásai szerint történik.

### 1.5. A tervpályázat lebonyolításának időtáblázata

	<b>Időpont</b>
a) Tervpályázat meghirdetése:	2017.10.06 péntek
b) Helyszíni szemle időpontja:	2017.10.12. csütörtök 8.00
c) Kérdések feltevésének határideje:	2017.10.18. szerda 16.00
d) Kérdésekre adott válaszok határideje:	2017.10.25. szerda 16.00
e) Pályaművek benyújtásának határideje:	2017.12.05. kedd 14.00
f) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:	2017.12.15. péntek 14.00
g) A tervpályázat nyilvános bemutatása:	2018.01.19.
h) Díjazásban, vagy megvételen nem részesült pályaművek visszaadása:	2018.02.23.

Technikai okokból az eredményhirdetés és díjátadás 2017.12.15, 10.00-kor a MÉSZ Kóstermében kerül megrendezésre (1088 Budapest, Ötpacsírta u.2). A változást meghirdettük a MÉK honlapján, a BGYH Zrt honlapján, valamint a regisztráltaknak is megküldésre került 2017.12.11-én.

## **1.6. A Bírálóbizottság összetétele**

### Szavazásra jogosultak:

#### **Elnök:**

Krizsán András DLA építész, Magyar Építőművészek Szövetsége elnöke

#### **Tagok:**

Karácsony Tamás	építész, Magyar Építész Kamara
Bognár Gábor	műemléki területen szakértői jogosultsággal rendelkező tag, Miniszterelnökség
Gacsályi Zsolt	építész, Főépítész II. Kerületi Önkormányzat
Szőke László	Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Vezérigazgató
Darida Erzsébet	Budapest Gyógyfürdői Zrt. Gazdasági Vezérigazgató-helyettes
Kovács László	Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Üzemeltetési Igazgató
Szendvei Balázs	Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Műszaki-Fejlesztési Osztály Osztályvezetője
Máthé Anikó	Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Értékesítési Osztály Osztályvezetője

#### **Póttag:**

Golda János DLA	építész
Neszmély Zita	Műszaki-Fejlesztési Osztály Műszaki Ellenőre

### Szavazásra nem jogosultak:

Dr. Barna Orsolya	jogi szakértő
Fáy Piros	építész, műszaki szakértő (MÉSZ)

## **2. A tervpályázat lebonyolításának rövid ismertetése, a beérkezett pályaművek száma és állapota**

A tervpályázat lebonyolítására Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Király Gyógyfürdő Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt ingatlanon megvalósítandó épületrekonstrukció tárgyú nyílt, titkos, építészeti és belsőépítészeti ötletpályázati kiírás 2017. 10. 06.-én meghirdetésre került dokumentációjának előírásai alapján került sor.

A Bírálóbizottság megállapította, hogy a pályázat sikeres és eredményes volt, igen nagyszámú, színvonalas pályamű érkezett.

A tervpályázati kiírás és a hozzá tartozó mellékletek a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. saját honlapján váltak elérhetővé.

A tervpályázat 2017. október 6.-án került meghirdetésre.

A helyszíni szemle 2017.10.12. csütörtök 8.00 órakor megtörtént.

A határidőn belül érkezett kérdésekre 2017.10.25. szerda 16.00-ig a válaszok a BGYH Zrt honlapján kihirdetésre,- illetve a regisztráltaknak elektronikus úton megküldésre- kerültek. A Kiíró 2017.10.31-én ismételt helyszíni bejárást biztosított a pályázóknak a kiegészítő tájékoztató alapján.

A pályaművek beérkezési határideje 2017. december 5. 14:00 óra volt.

A kiírásban megadott határidőig **24** pályázó nyújtotta be pályázatát.

A pályaművek 2017. december 6-án kerültek felbontásra, amikor a Bírálóbizottság jelenlévő tagjai megállapították, hogy a pályaművek szabályosan, a titkosságot nem sértve és határidőre érkeztek be.

A Bírálóbizottság tagjai minden pályaművet bírálati kódszámmal látott el.

A 6-os sorszámot kapott pályamű csomagolása az átadáskor titkosságot nem sértő módon, csekély mértékben sérült volt, a tervpályázat a bontás után a tablói szélén lévő sérüléssel együtt elbírálható volt.

Az első plenárisülésre 2017. december 6-án került sor, amikor a Bírálóbizottság a bontási jegyzőkönyvet és a Bírálóbizottság munkarendjét elfogadta.

A Bírálóbizottság Golda János építész póttagot felkérte egyhangú szavazattal a BB munkában való részvételre, tekintettel a beérkezett pályaművek számára.

A pályaművek mindegyike érvényes és szabályos volt, megfelelt a tartalmi követelményeknek, és kielégítette a kiírás formai feltételét, ezért a Bírálóbizottság mind a 24 pályaművet bírálta a továbbiakban.

A második plenáris ülés 2017. december 8-án volt. Az ülésen a Bírálóbizottság a versenyben lévő pályaműveket újra áttekintette, egyesével megvitatta, majd egyesével szavazásra bocsátotta.

A harmadik, plenáris ülés 2017. december 11-én volt. Az ülésen a Bírálóbizottság a versenyben lévő pályaművek kapcsán döntött a díjazásban és a megvételben részesülő pályaművekről, a díjak és megvételek összegéről.

A negyedik, egyben záró plenáris ülésen 2017. december 12-én, a zárt borítékok bontására került sor.

A folyamatos jegyzőkönyv rendelkezésre áll.

A nyertes pályázók kapcsán a Bírálóbizottsági tagokkal szemben nem merült fel összeférhetetlenség.

## **2.1. A Bírálóbizottság munkája**

A Bírálóbizottság a kiírásban foglaltak, valamint az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint, a bírálati szempontok alapján végezte munkáját 2017. december 6. és december 12 között, 4 plenáris ülésen. Az ülések között a Bírálóbizottság tagjai és szakértői egyedi bírálatot folytattak.

A Bírálóbizottság tagjai tanácsadási- és szavazati joggal, szakértői tanácskozási joggal rendelkeztek.

A Bírálóbizottság döntéseit többségi szavazással hozta, munkájáról a jogi szakértő folyamatos, nem szó szerinti jegyzőkönyvet vezetett.

A Bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait jelen

zárójelentésben teszi közzé.

A Bírálóbizottság munkája nem volt nyilvános.

A Bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

### **3. A pályaművek értékelésének szempontjai**

A bírálóbizottság a tervpályázati kiírás részletes programjában megfogalmazott célok és szempontok alapján értékeli az egyes pályaműveket, együttesen az alábbiak szerint:

#### **a telepítés (a környezetbe illeszkedés, a beépítés) követelményeinek,**

- karakteres, városképet meghatározó arculat megőrzése
- funkcionális igények megvalósulása
- magas szintű belsőépítészeti, tépítészeti, építészeti és zöldfelületi minőség létrehozása
- a városképpen kiemelkedő karakteres épületegyüttes nemzetközileg is jelentős értékeinek érvényre juttatása, környezetének meghatározó elemeként értékes részeinek arányos kiemelése, az épület tágabb környezetére való kihatás vizsgálatának pozitív eredménye
- a belsőépítészeti megoldások összhangja a műemléki helyreállítással és mai igényeknek való megfeleléssel
- a műemlék és védett kert sajátos szempontjainak és követelményeinek érvényre juttatása (ld.2.1) a további szükséges kutatások megjelölésével
- településképi és településszerkezeti hatás pozitív eredménye, rálátás és látványvédelem
- az építészeti és belsőépítészeti kialakítás minősége
- településrendezési, építési előírások betartása a dokumentációval összhangban

#### **a megvalósíthatóság követelményeinek,**

- reális időbeli megvalósíthatóság
- a tervezési program szerinti rendeltetés, a használhatóság, a gazdaságosság
- gazdaságos szerkezeti rendszer, épületgépészeti és elektromos rendszer választása
- reális költségű, megvalósítható műszaki megoldások alkalmazása
- a fürdő üzem mai igényeket is kielégítő, korszerű működésének biztosítása
- tisztasági követelmények kielégítése,
- korszerű technikai berendezések alkalmazása, gazdaságos üzemeltetés biztosítása, energiahatékonyság növelése.

#### **a környezetvédelmi követelményeinek,**

- környezeti feltételekhez való alkalmazkodás
- kedvező anyaghasználatú, energiatudatos szerkezetek használata
- a fenntarthatósági szempontrendszernek való megfelelés.
- alacsony üzemeltetési költségű, fenntartható megoldások alkalmazása

#### **a közlekedési követelményeinek,**

- térszervezés és közlekedési útvonalak összhangja

- kapcsolatok a szűkebb és tágabb környezet közlekedési hálózataihoz

#### **a tervi minőség követelményeinek**

- kidolgozottság, részletezettség
- közérthetőség, tervpályázati dokumentáció szerinti megítélhetőség
- dokumentációnak való megfelelés

#### **és szempontjainak való megfelelést.**

A Bírálóbizottság a pályaművek sorrendjének megállapítása során a fenti szempontokat összességében érvényesíti.

#### **4. A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése**

A Király Gyógyfürdő Budapest, II. kerület, Fő utca 84. szám alatt található. Az egyetlen olyan, nemzetközi jelentőségű, napjainkban is üzemeltetett fürdő a fővárosban, melyet Buda török megszállása idején építettek. Vízellátása az építéskor és jelenleg is a Szent Lukács gyógyfürdő térségében feltárt hévvizes kutakból történt. Az épületegyüttes ókori rétegekre épült, három karakteres periódusban érte el mai formáját (török-kor, barokk-kor, klasszicista), 1956-ban régészeti feltárások történtek a helyreállítás előtt, ami alapjául szolgált a későbbi helyreállításoknak. A tudományos kutatásokra alapozott, és dokumentált, hosszú évtizedek alatt felújított épület, a forráshiányok miatt mindig csak részleteiben volt képes megújulni és megoldani az aktuálisan felmerülő problémákat. **A beérkezett pályaművek jelentős száma bizonyítja, hogy jelen ötletpályázatra alapulva aktuális és szükséges egy teljes épületegyüttesre kiterjedő komplex rekonstrukció, nívós helyreállítás és bővítés.**

A fenti helyzetre adott válaszként a pályázók javaslatot tettek a komplex rekonstrukció mellett az építéstörténetileg értéktelen (utóbbi évtizedekben épült) részek elhagyásával az értékeit őrző, korszerű török-fürdő létrehozására, amely magába foglalja az eredeti funkcionális megfelelő használatát (török-fürdő) és az építési korok egyértelmű beazonosíthatóságát (belsőépítészeti eszközök). Célul tűzte ki a további feltárások eredményei alapján, a védett értékek részletes meghatározását, védelmüket, bemutathatóságukat (régészeti feltárás, falkutatás, szakrestaurátori kutatások, faldiagnosztika) a történeti örökség elemeinek megőrzését, rendszerbe foglalását. A belső kertek és fürdők, illetve közterületek magas színvonalú környezetesztétikai- és funkcionális összeköttetése mellett olyan környezet kialakítását, amely a látogatók számára pihenési, kikapcsolódási lehetőséget nyújt, egyúttal teret biztosít közösségi rendezvények számára is. Fontos kritérium volt az új elemek tekintetében a környezethez való megfelelő illeszkedés, az örökségvédelmi (műemléki és régészeti) szempontok érvényesülése, a védett kert értékőrző tájépítészeti felújítása.

A Bírálóbizottság a tervpályázatot támogató szakértőkkel együttműködve tüzetesen megvizsgálta a benyújtott pályaműveket, és az értékelhető megoldások alapján a tervpályázatot eredményesnek tartja. A benyújtott pályaművek nagy száma jelzi a feladat iránti érdeklődést. Az építészeti javaslatok összességükben színvonalas megformálású, jól funkcionáló, a műemléki épületegyütteshez méltó tervkonceptciókat adtak a Kiíró számára a további megvalósítási szakasz feltételeinek pontosításához. A pályaművek vizsgálata során egyértelművé vált, hogy a feladat összetettsége, valamint a történeti adottságok, funkcionális igények és a meglévő állapot kötöttségei miatt minden célkitűzésnek

egyszerre egyik pályázó sem tudott maradéktalanul megfelelni. A Bírálóbizottság 5 pályaművet ítelt díjazásra érdemesnek és talált benne olyan megoldásokat és erényeket, amelyek miatt a díjazásukra javaslatot tett.

Funkcionalitás szempontjából a Kiíró a részletes tervezési programban meghatározott térszervezéssel kapcsolatos elvárások teljesülését várta el a pályázóktól, a különböző építészeti korok csoportosításával és azok szoros kapcsolatát kifejező belsőépítészeti terek kialakításával. Használhatósági szempontból értékes ötlet volt az úszómedence emeleti elhelyezése, mivel annak terepszint alatti építménye jelentős költségnövekedéssel jár. Fontos szempont volt, hogy az új főbejárat ne a Fő utca felől legyen, mivel a jelenlegi bejárat közel 1,00 m-rel mélyebben helyezkedik el az utca vonalától, ami árvíz, vagy rendkívüli esőzések idején komoly üzemeltetési problémát jelent az épület használatakor. A beadott pályaművek javaslataiból viszont kiderült az is, hogy a Sevcsenkó tér felőli főbejárat esetén vagy túl messzire kerül egymástól az öltözői blokk a fürdő zónától, és gondot jelent a bejárhatóság, vagy túl kicsi öltözői zóna alakítható ki a klasszicista szárny felőli épületrészben. Egyes pályázatok értékes felvetése a Fő utca és a Ganz utca sarkán lévő térről, a Ganz utca felől kialakítani az új főbejáratot, megtartva a barokk szárny homlokzatát, mert közelebb van a mostani bejárathoz, és az emeleti részben kialakított öltöző zónához is. A Bírálóbizottság egyéb szempontból pozitívan értékelte, ha az úszómedence tér minél jobb vizuális kapcsolatba kerül a klasszicista udvarral és egységes térélményt biztosít az úszók számára. Nem volt elsődleges szempont azonban, hogy az étterem és rendezvényter önállóan is használható legyen, mivel fontosabbnak ítélte meg a tiszta közlekedő rendszerek, a kellő méretű öltözők kialakítását, valamint az utcai és papucsos forgalom külön választását. Fontos értékelési szempont volt, hogy a tervezett rekonstrukció és bővítés érzékelhető módon, kortás építészeti eszközökkel mutassa be és írja tovább a Király- fürdő építéstörténeti korszakait, de igazodjon annak léptékéhez és komplexitásához.

**Az ötletpályázat, bár nem tudott a pályázati kiírásban megfogalmazott minden felvetésre olyan választ adni, amely módosítás nélkül véglegesnek tekinthető, a benyújtott pályaművek közül több is olyan javaslatot tesz, amely építészeti, örökségvédelmi és üzemeltetési szempontból is átgondolt és hasznosítható.**

**Az ötletpályázat jó alapját képezi a Királyfürdő adottságait leginkább figyelembe vevő, a teljes épületegyüttesre kiterjedő, komplex rekonstrukciós és bővítési munkák továbbgondolásának, ezért a Bírálóbizottság a:**

**2. sorszámú pályaművet 1. díjra javasolja,  
13. sorszámú pályaművet 2. díjra javasolja,  
18. sorszámú pályaművet 3. díjra javasolja,  
6. és 19. sorszámú pályaműveket rangsorolás nélküli díjra javasolja.**

## **5. Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok a bírálati sorszáмок sorrendjében**

**1. számú pályamű (postai azonosító: 1210VRA90494825080):**

Telepítés:

A tömb délnyugati sarkának beépítése véletlenszerű kontúrok mentén alakul. Ezt a bizonytalan érzést a tömegkompozíció sem enyhíti. Nem készít felülnézeti látványt, holott a vendégeket ezzel szembesíti. A lapostetők, napozóterasz, üveg felülvilágítók, a második



emeleti szauna építmény és üvegház egyveleg nem feltétlen annak a nyugodt, kimért, kiszervezett világnak a képét mutatja, melyet műszaki leírásában elénk fest.

A bejáratát a barokk épület északi bütüjére tapasztott építménnyel kívánja helyzetbe hozni, kiemelni. A vágyott kontraszt létrejön, de túl harsánynak és egyúttal aránytalannak tűnik.

Parkolót az elvárt mennyiségben kialakít. Innen biztosít gazdasági bejáratot, de annak vonalvezetése, a célpontok elérhetősége nem követhető!

Megvalósíthatóság,

Terve alapján véve egy forgatókönyv illusztrációjaként fogható fel. A műszaki leírás helyiségről-helyiségre haladva pontos hangulatképeket fest fel. Ebből tájékozódhatunk a téri struktúráról, mozaikszerűen összerakva azt. Nem beszél a gazdasági útvonalakról, a személyzet közlekedéséről, bár leolvasható a tervről, hogy a személyzeti öltözőt okosan telepíti.

Az előtér-öltöző, fürdők kapcsolati hálózata működőképes. Úszómedencéjét a földszintre telepíti, ezzel erősen elszakítva azt a kapcsolódó részeitől. Az úszómedence gépészeti szintje mélyre kerül, megközelíthetősége kérdéses. Gépészeti tereket nem alakít ki.

Környezetvédelem

A pályamű ezeket a témákat nem taglalja, a leírásban nem utal ilyen irányú javaslatokra, elképzelésekre.

Közlekedés

Belső térszervezését a belsőépítészeti koncepció hatja át. A kontrasztképzés és az igazodás kettős szándéka hatja át elképzelését, ami könnyen eredményezhet homogén, öncélú világot.

Tervi minőség:

Anyaghasználatát következetesen vezeti végig a térsoron. A fényekre, színekre, árnyékokra alapozott koncepciója felülírja az épületegyüttes meglévő, természetes cizelláltságát, osztottságát, elmossa a szépen kirajzolódó karaktereket és azok pontosan kitapintható határait. A kortárs kiegészítés az azonosulás jegyében íródik, beemelve a történeti karakterjegyeket, miközben az új, friss elemei (pl. zöld falak, felületek) a történeti terekben is fontos szerepet kapnak. Ebből következik, hogy az erős karakterek létrehozásának vágya nem teljesül.

Miközben nagy hangsúlyt fektet a términőségekre, nem ad hírt a működés, működtetés meghatározó elemeiről.

Beépítési paramétereket és költségbecslést a terv nem tartalmaz

A pályázók javaslataikat a látogatók szemszögéből nézve fogalmazzák meg. Elsősorban a terek feltárulását, megjelenését, a várható látványokat vizsgálják. Ennek az egyoldalú nézetnek következménye, hogy felvetett megoldásaik kizárólag a belsőépítészeti eszköztárából merítenek és nem vonják be a problémakezelésbe a városépítészeti, üzemeltetési, gazdaságossági kérdéseket.

A terv részleteiben, egészében sem tartalmaz olyan önálló megoldást, amely a beruházás során figyelembe vehető, így a Bírálóbizottság a pályázatot díjazásban, vagy megvételben nem részesítette.

**2. számú pályamű** (postai azonosító: BE2299572920HU):

Telepítés:

Helyfoglalása, az új épület kontúrjának, léptékének, tömegének tömbön belüli kijelölése képletszerűen tiszta. Ebből egyenesen következik, hogy a megjelenés határozott, következetes, a formálás, az építészeti eszköztár mindezt erősíti. Az új bejárat kialakításánál elfogadják kiíró javaslatát, a térszervezést, a közlekedés szervezését ennek alárendelve alakítják.

#### Megvalósíthatóság:

A funkcionális rend mintaszerű, érthető, átlátható. Ebbe beletartozik a gépészeti terek, gazdasági helyiségek leosztása, kapcsolatrendszere is. A bejárat elegánsan kialakított. Az új épületrészek szerkesztettsége egységes.

Ennek a nagyvonalú, áttekinthető téri rendnek ára van: a parkoló és az úszómedence a térszín alá kényszerül, ami technikai, technológiai nehézségeket és költségesebb kivitelezést eredményez. Költségbecslése reális!

#### Környezetvédelem:

A pályamű komplex, minden gépészeti, energetikai, környezetvédelmi témára kitérő, alapos tájékoztatást ad. A körütekintő leírás, tervismertetés mintaszerű!

#### Közlekedés:

A belső térszervezés logikus, a fürdő egységek fejlesztése, leválasztása, az elválasztott beléptetés megoldott. A törökfürdő felújítása és a barokk rész átalakítása a török fürdő előtereként művészettörténeti tanulmánnyal alátámasztott, átgondolt. Az öltözők telepítése, kialakítás példaértékű.

#### Tervi minőség:

A terv koherens, minden részletében következetesen végiggondolt. Céljait, döntéseit egyszerűen, több oldalról alátámasztva fogalmazza, magyarázza. Az építészeti eszköztára sokrétű, a lehetőségek közül a felújítás, átalakítás, új építés eltérő szempontrendszerének megfelelően érzékenyen szelektál. Az előadásmód nagyban segíti a megértést, a koncepció állításainak, és a tervezési folyamat során meghozott döntések közötti ok-okozati összefüggések érdemi átláthatóságát, követhetőségét.

Beépített alapterület: 3447 m<sup>2</sup>

Szintterület: 1,32 m<sup>2</sup>

Bekerülési költség: 2,693 mrd Ft

A folyamat logikai rendje és annak prezentációja mintaszerű. Az épület tervezése során a döntéshozók számára az ilyen metódus megvalósítása lehet célra vezető, ez biztosíthat összességében jó, szakmailag vállalható végeredményt.

A Bírálóbizottság a tervet összességében jónak tartja, és értékei alapján I. díjban és 2.0 MFt-os díjazásban részesíti.

### **3. számú pályamű (postai azonosító: PN000470431580011034000000):**

#### Telepítés:

Javasolt beépítése a meglévő beépítés határait nem lépi túl. Az új bejárat mellett megtartja a régit is, melyet rendezvények megtartása estén használ. Ez a döntése a belső cipős és

papucsos útvonalakat erősen összemossa, egyben korlátozza a rendezvények időintervallumát is – feltételezhetően a fürdőzés és a rendezvények nem párhuzamos programok. A tömegalakítás egysíkú. Az egyetlen magasságban kiépített lapostetőt két azonos szerkesztésű üveg bevilágító tagolja.

#### Megvalósíthatóság,

A bejárattól az öltöző megközelítése hosszú kerengőszakaszt igényel. Ezt újabb büfé telepítésével oldja, amely így már a harmadik – ami feleslegesen sok személyzetet feltételez, költséges megoldás. Az úszómedencét részben a klasszicista szárnyba telepíti. Ez szerkezetileg kérdéses, sok problémát felvető javaslat. Hasonlóképp kérdéses a kerengő elé javasolt üveg kiegészítés is, elsősorban örökségvédelmi megfontolásból. A wellness részleg konditerme és fitness terme- a tervi átjárásokkal - alulméretezettnek ítéhető.

#### Környezetvédelem

Gépészeti vonatkozású megjegyzései általánosak, a házra visszaható új megközelítést új szempontot nem tartalmaznak.

#### Közlekedés

Törekszik a két egység, a wellness és a török fürdő önálló megközelíthetőségének biztosítására, de így sok hasznos területet veszít, és egyes helyiségeknél a használhatóság mértéke is csökken.

#### Tervi minőség

Alapvető szándéka a történeti terek falazatainak lecsupaszítása, a vakolat eltávolítása. A nyers falazott szerkezet látványára építi a belső terek atmoszféráját, melyet kiegészít a fa és fém szerkezetek, árnyékolók, valamint az üvegfelületek keleti mintázatával. Ezzel sok lehetőséget és egyúttal sok meglévő karakteres részletet elveszít.

Beépített alapterület:	2658 m <sup>2</sup>
Szintterület:	0,95 m <sup>2</sup>
Bekerülési költség:	1,079 mrd Ft

A terv részleteiben, egészében sem tartalmaz olyan önálló megoldást, amely a beruházás során figyelembe vehető, így a Bírálóbizottság a pályázatot díjazásban, vagy megvételen nem részesítette.

#### **4. számú pályamű** (postai azonosító: PN000470019300011034000000):

##### Telepítés:

Az úszómedence hely kijelölésével a tervezett tömeg nagysága, léptéke és ezzel együtt a telek beépítése határozott irányt vett. A második szintre emelt medencetér az együttesen belül uralkodóvá vált. Az üvegtető szerkezeti kialakítása is hozzájárul az új épület túlfeszített látványához. Mindkét felülvilágító ékként támasztja ki a hagyományos tetőzetet imitáló oldalszárnyakat. A két szerkezeti elem – a lapostetős felülvilágítóval perforált tömeg és a csonkított nyeregtető egyetlen grandiózus testté forr össze. Ez a kép természetellenes.

Főbejárata a park felé fordul.

Megvalósíthatóság, közlekedés:

Általában a kiírás minden javasolt pontját teljesíti. Kiemelten figyel a wellness és török fürdő önálló feltárására, a működtetés feltételeinek biztosítására.

Az öltözőket, valamint az úszómedencét is a kiírás sugallata szerint alakítja ki.

Mindezek ellenére az összkép nem meggyőző. Nincs építészeti erő, nincs a tömeg és térstruktúrában elegendő kohézió. Így az épület összhatásában nem hozza a kívánt, elvárt hatást. Terei, hangulatai öntörvényűvé válnak.

#### Környezetvédelem

Gépészeti vonatkozású megjegyzései általánosak, a házra visszaható új megközelítést új szempontot nem tartalmaznak.

#### Tervi minőség:

Az épület belső téri világa a külső, eggyé váló tömbbel azonosulva egységességre törekvő. A meglévő karakterjegyeket nem emeli be a komponálásba, így a kis számú hangulatkép homogén, szenvtelen arcot mutat, helyenként aránytalan részletekkel, mit például a klasszicista udvarra néző tetőfelépítmények.

Beépített alapterület:	nem készült kimutatás
Szintterület:	1,23 m <sup>2</sup>
Bekerülési költség:	nem készült költségbecslés

A terv részleteiben, egészében sem tartalmaz olyan önálló megoldást, amely a beruházás során figyelembe vehető, így a Bírálóbizottság a pályázatot díjazásban, vagy megvételben nem részesítette.

#### **5. számú pályamű** (postai azonosító: PN000470115660011034000000):

##### Telepítés:

A pályamű aprólékos műgonddal részletezi az épület tervezett megújulását. Térről térre haladva írja le a várható hasznosítást, a tereknek szánd szerepkört. A történeti terek visszafogott, mérlegelő felújítását végiggondolva az új épületet, benne az emeletre telepített úszómedencével a déli telekhatár mellé telepíti. A medence alatt biztosít helyet a parkolóknak, valamint gépészeti helyiségeknek.

Az épület főbejáratát megtartja, hivatkozva a tér történetileg beállt, több évszázada működő téri rendjére, a megszokott történeti útra, a terek feltárulásának ismert sorrendiségére, forgatókönyvére. Az apró beavatkozások sorozatának híve.

##### Megvalósíthatóság,

A felújítás részletesen leírt rendje a bútorok elhelyezéséig rendelkezik a teendőkről. Úgy érezhetjük, hogy egy alapos nagytakarítás részvevői vagyunk, ahol időnként egy-egy válaszfal is elmozdítható, áthelyezhető - lépcsőházak szűnnek meg, újak létesülnek. Mindez természetesnek ható, mindig indokolt cselekvésként bemutatva. De lehet, épp ez a közlőről való vizsgálat és ugyanebből a távolságból megítélt és rendelkező hasznosítási javaslatok az, ami elbizonytalanító. Végigjárva minden teret, valamennyi megkapja szerepét – minden újraosztva, megújulva, a szükséges legkisebb beavatkozás jegyében. Ez a metódus is lehet célravezető, hiszen úgy tűnik, az épületegyüttes működőképes. Az új épület is hasonlóképp formálódik: térről, térre. Nincs átfogó, az átépítést meghatározó koncepció, ami irányít, ami formál. Az új épületrészeket is körüluggi a megszokottság, a

már ismertség, a rég elfogadottság, a kissé átalakítottság érzete. Ez nyomja rá bélyegét a szerkezetek kialakítására, a megjelenésére, a leírásban megfogalmazódó részletek alapján felsejlő hangulatképekre is.

Környezetvédelem:

A tervezési metódust a történeti értékek aprólékos kifejtése, megfejtése és a megőrzés erős vágya jellemzi. Ez a hozzáállás érvényesül a gépészeti megoldások, az épületrészek technikai, technológiai kiszolgálásának végiggondolása esetében is - végül mindennek találunk helyet.

Közlekedés:

A belső közlekedés megoldott. Kétségtelen, hogy sok apró mozdulattal, de működni látszik minden.

Tervi minőség::

Az apró részletproblémák megoldásával, felszámolásával jön létre, áll össze javaslata. A végeredmény, az építészeti végeredmény rejtőzködő marad. Nincs erős karaktere. Kitapinthatatlan. Ha magyarázzák, mesélik a megoldások okát, a részleteket - mindig föléljük hajolva - az érthető, hitelesnek tűnik. Az összkép, ami végül feltárul mégsem ragad magával.

Beépített alapterület: 4469 m<sup>2</sup>

Szintterület: 1,1 m<sup>2</sup>

Bekerülési költség: 2,20 mrd Ft

## **6. számú pályamű (postai azonosító: BE23168220HU):**

A pályamű a fürdő komplexum megszokott képét kisebb mértékben változtatja meg. A funkcionális bővítésként létesülő úszómedencét a Fő utcára merőlegesen (K-Ny-i tengellyel) helyezi el, lényegében a klasszicista gyógyudvar körüli D-i szárny helyére, a klasszicista oszlopsor megtartásával. Ezzel közvetlen vizuális kapcsolat létesül az új medencetér és a gyógyudvar között, ami használati szempontból kedvező, azonban a műemléki szempontoknak nem megfelelő. A mai gazdasági udvarban továbbra is megmarad a parkolás lehetősége valamint a hátsó gazdasági szárny (benne személyzeti öltözők, pihenő, vízgépészet, raktár, stb.. Az úszómedence gépészete a medence alatti búvótérbe kerül, a medencetér fölé pedig a szellőző gépház, a klasszicista szárnynak megfelelő új nyeregteret alá. Ezzel és a régi üzemi épület megtartásával a korábbi beépítés megjelenése lényegében megmarad, változtatást a barokk udvar üvegtetős lefedése és a török fürdőépület elé épített építmény jelent. A főbejárat és a gazdasági bejárat egyaránt maradna a jelenlegi helyén, ezt egészíti ki a törökfürdő elé építendő kávézó, ahonnan a klasszicista ház végfalában nyitott bejáraton át is be lehet jutni a fürdőbe. Az ide építendő új előépítmény intímabb teret hoz létre a kávézó és terasza számára, ez használati szempontból kedvező. Ugyanakkor az előépítmény a Fő utca felől részben eltakarja a kiemelkedő értékű török fürdőépületet, pedig a műemlék maradéktalan érvényesülése elvárás. A Sevcsenko tér felőli keskeny oldalbejárat csak időszakos rendezvényeket szolgálna ki. Az épületkomplexum történeti funkcionális tagolódásának megtartása pozitív, de az uszoda funkció telepítési pozíciója problémás. Miközben a pályamű hangsúlyozza a történeti épületrészek tiszteletben tartását, a klasszicista gyógyudvar déli szárnyát az oszlopsor kivételével elbontaná a K-Ny-i irányú új úszómedence kedvéért, ami eközben az ott húzódó, É-D-i irányú római úttal is ütközésbe kerülne, mivel a medence terét a mai felszín alatti -1 szintre (kb. -3m) mélyítené le. Mindez örökségvédelmi szempontból

problémát okozhat. Az emeletes, üzemi épület megtartása látszólag gazdaságos, azonban annak avultsága miatt műszaki-gazdasági szempontból kérdéses.

A Fő utca felőli klasszicista épületszárny földszintjén nyíló főbejáratot a terv meghagyja, és a szárny emeletén, az íves lépcsőházon át megközelíthetően tartja meg az öltözőket és mosdókat, ahonnan a másik régi lépcsőn lejöve osztja szét beléptető kapukkal a török fürdőbe, az uszodába és a gyógyudvar Ny-i szárnyában lévő wellness részlegbe, valamint az É-i szárnyban lévő klasszikus gyógyfürdői szolgáltatásokhoz igyekvőket. A barokk udvar lefedésével pedig pihenő átrium keletkezik. A jól használhatóságnak, szakaszolhatóságnak mindezzel eleget tesz a terv. Ez a közlekedési rendszer műemléki szempontból megfelelő, illetve kedvező, hogy a gyógyudvar körül a klasszikus gyógyfürdői és wellness szolgáltatások sorakoznak, és nem alakítja ezeket a tereket pusztá közlekedőkké. A 19. sz. végi műemléki értékű védett kabinok viszont megtartásra javasoltak, ezen még érdemes volna finomítani. Az udvar kialakítása megfelel az elvárásoknak, megmarad a hangulata, harmóniája és a két hatalmas platánfának is elegendő élettere marad. A jakuzzi medence megfelelő szinten történő elhelyezésével az udvar K-i harmada alatt mintegy -0,60 – -0,80 m mélységben húzódó római Limes-út megtartása megoldható.

A 6. sz. pályamű díjazásban részesítése támogatható, de csak egyes elemeiben, illetve megfelelő áttervezéssel javasolt a felhasználása.

## **7. számú pályamű (Futár átvételi 9:23 2017.12.05) :**

A fürdőkomplexum funkcionális bővítése a gazdasági udvarban történne, az ott lévő értéktelen üzemi épület bontásával az udvar egy rész épülne be, a fennmaradó részére parkolóhelyek kerülnének. A gazdasági udvar hátrafelé hosszan elnyúlik, azonban ezt igazából semmi sem indokolja (szűk, így a parkoló autók megfordulni alig tudnak, teherautóval pedig eleve lehetetlen a kijelölt parkolóhelyek miatt). Az új úszómedence hossza ahhoz képest indokolatlanul kicsi (a terv nem írja a pontos méretet), hogy a medence mérete szempontjából kedvezőbb K-Ny irányban helyezkedik el, ráadásul emelt szinten, így elérhetne a földszinten akár az árufogadás is. Az új uszoda tömbje monoton, a környezetére nem reflektál, a benne tartózkodóknak nincs igazi vizuális kapcsolata a fürdővel. A napozóterasz gondolata jó, de meglehetősen elszigetelt a fürdő többi részétől. A barokk-klasszicista épületrész fölötti zöldtető épületszerkezeti szempontból aggályos. A fürdő többi részének külső megjelenése alapvetően nem változna.

A terv eleget tesz annak a megbízói kíváncságnak, hogy a bejáratot áthelyezi a klasszicista gyógyudvar Sevcsenko tér felőli oldalára, ugyanakkor megtartja az eddigi, Fő utca felőli bejáratot is, ami műemléki szempontból ugyan indokolt, de üzemeltetési szempontból a mélyen fekvő bejárat problémás (árvizek). Az új, park felőli bejárat előtti terepszint süllyesztés éppen azt a lehetőséget oltja ki, ami miatt a régi bejáratot meg kívánja szüntetni a pályázat kiírója: az árvizek idején feltörő csatornavíz és Duna-víz elárasztja a Fő utcánál mélyebben fekvő fürdőt; továbbá a mélyítéssel a klasszicista É-i homlokzat, illetve a kapujának aránya kedvezőtlenül változna meg. Műemléki szempontból aggályos, hogy a klasszicista É-i szárny udvar felőli falai, illetve az É-i és a Ny-i szárny belső válaszfalai is eltűnnének. Az oda kerülő öltözők a várható forgalomhoz képest nem elegendők, a cipős és papucsos forgalom elkülönítése nem elég meggyőző. A barokk-klasszicista utcai szárnyban lévő funkciók nem eléggé kiforrottak, az értékes részben aránytalan a „közlekedő+múzeum” vagy „pihenő+olvasó” célú, láthatóan igazi funkcióját kereső helyiségek, az automatákat tartalmazó önálló helyiség pedig nem szolgálja a színvonal emelését. A tetőterek beépítése a cserélendő épületszerkezetek miatt műemléki szempontból kedvezőtlen. A klasszicista gyógyudvar közepére helyezett nagy medence veszélyeztetné a védett platánfák fennmaradását (a látványrajz kisebb mutatja a valóságosnál a fákat).

A közlekedési rendszer: a klasszicista gyógyudvar Ny-i szárnyának földszintjére és emeletére kerülő öltözőkkel ugyanúgy föl-le kellene menni az öltözéshez, mint eddig. A fürdőzők és nem fürdőző (konditerem) használók, illetve cipős és papucsos forgalom ugyanakkor egyirányú kapukkal elkülöníthető, de a rajz ezt nem tartalmazza, ahogyan az általános közlekedési sémát és a helyiségek felsorolását sem, az utóbbit a rövidített rajzfeliratokból kell kikövetkeztetni. A belsők mindegyikébe javasolt MDF ajtók és lábzetek létjogosultsága az erősen nedves, párás környezetben kérdéses.

A 7. sz. pályamű csak jelentős, a legtöbb elemre vonatkozó áttekintés után volna megfelelő, elfogadása nem javasolt.

## **8. számú pályamű (Futár átvételi 12:05 2017.12.05):**

A fürdőkomplexum funkcionális bővítése alapvetően a gazdasági udvarban történne, az ott lévő értéktelen üzemi épület bontásával az udvar egy rész épülne be. A telek hátsó részébe, az udvar szintjére kerülne É-D-i irányban egy 20m-es úszómedence, amelynek galériájához K-felől a gazdasági udvar fölé nyúló nagy napozóterasz kerülne, alatta K-felől nyitott udvarrészsel, illetve onnan nyíló kiszolgáló helyiségek, gazdasági bejárat és parkolóhelyek kerülnének. Az uszoda alul ablaktalan tömbjét nagyrészt eltakarja a napozóterasz, csak a felső része jelenik meg látványban, csökkentve ezzel a tömb nagyságát. A medence elhelyezése érdekében viszont bele kellene bontani a klasszicista gyógyudvart körítő D-i szárnyba, amely ezzel is csak a földszint kis szakaszán lépne kapcsolatba a gyógyudvar oszlopos körüljárójával.

A pályamű a főbejáratra vonatkozó megrendelői igényeket megfontolva arra jutott, hogy megtartandó a jelenlegi Fő utcai bejárat, mivel a Sevczenko tér felől nem lehet megfelelő reprezentatív bejáratot kialakítani. A Fő utcai bejárat megtartásával a jelenlegi közlekedési rendszer is megmaradna, ami működőképes lehet. Ugyanakkor a jelenlegi bejáratnál a nagyobb előtér kialakítása érdekében 18. és 19. századi falakat bontana el, ami műemléki szempontból nem fogadható el. A műleírás azon megállapítása, hogy „ahol lehet, ott a történeti épületrészeket meghagytuk” a pályázati kiírásban is megfogalmazott műemlékvédelmi elvárásoknak nem felel meg, ahogyan a műleírás azon megállapítása sem, hogy „a törökfürdő belsőépítészeti kialakításánál nem törekedtünk a történeti helyreállításra”. Az utóbbi tekintetében a pályázó arra hivatkozik, hogy ilyen megjelenésű fürdő több is van Budapesten: ezzel viszont nem veszi figyelembe azt az unikális helyzetet, hogy az egész nyugati világban összesen négy eredeti, működő török fürdő van, történetesen mind a négy Budapesten, amelyek egyike éppen a Király fürdő, viszont 21. századi élményfürdő akárhány lehet. Mindez – a kiírás elvárása mellett – arra kötelez minden pályázót, hogy megfelelőképpen érvényre juttassa ezt a kivételes helyzetet. Sajnos ezzel vág egybe a klasszicista gyógyudvarra tervezett amorf alaprajzú élménymedence is, amely beépítési magasságával ugyanakkor számol az alatta lévő védett római Limes-úttal. A gyógyudvar Ny-i szárnyából az udvarba betüremkedő bővítmény sérti a klasszicista udvar egységes megjelenését. Értékelendő ugyanakkor, hogy a gyógyudvar körüli hagyományos gyógyfürdői funkciókat, illetve helyiségeket nagyrészt megtartaná. A lefedett kisméretű barokk udvarba, az átjáró elé tervezett üveglift több szempontból sem szerencsés, zsúfolttá is teszi a teret. A török fürdő előterébe tervezett, egymásból nyíló szaunák érthetetlenek, viszont az egykori török fürdő előtér helyére tervezett pihenő jó ötlet. A Fő utcai klasszicista épület emeletén lévő kabinok feltehetőleg a 19. sz. végi védett kabinok megtartását jelentik, bár ez nem derül ki a szövegből. A tervezett greslap járófelület viszont nem méltó a jelentős történeti értékű fürdőbe. Az egyes medencék vízellátásához használni javasolt városi vezetékes víz használata pedig nincs megindokolva a gyógyfürdőben.

Összességében a 8. sz. pályamű tartalmaz a megadott szempontokat kielégítő elemeket, azonban a legtöbb elemre vonatkozó áttekintés után volna csak megfelelő, díjazása vagy megvétele nem javasolt.

#### **9. számú pályamű (Futár átvételi 10:47 2017.12.05)**

A fürdőkomplexum funkcionális bővítése alapvetően a gazdasági udvarban történne, az ott lévő értéktelen üzemi épület bontásával az udvar egy rész épülne be, a fennmaradó részére parkolóhelyek kerülnének. A telek hátsó részébe, az udvar szintjére kerülné É-D-i irányban egy 20m-es úszómedence, amelynek É-i vége belenyúlna a klasszicista gyógyudvart körítő 19. sz.-i D-i szárnyba, hogy ezzel teremtsen kapcsolatot az amúgy ablaktalan uszodater a fürdő történeti részeivel. A lapos tetők kihasználatlanok maradnak, sem napozóterasz, sem energetikai egység nem kerülne oda.

A terv viszont eleget tesz annak a megbízói kíváncságnak, hogy a bejáratot áthelyezi a klasszicista gyógyudvar Sevczenko tér felőli oldalára, ugyanakkor megtartja az eddigi, Fő utca felőli bejáratot is (éttermi bejárat), ami műemléki szempontból ugyan indokolt, de üzemeltetési szempontból problémás (árvizek). Az új bejárat előtti – a régi bejáratnál 40 cm-rel mélyebbre kerülő – terepszint süllyesztés éppen azt a lehetőséget oltja ki, ami miatt a régi bejáratot meg kívánná szüntetni a kiíró: az árvizek idején feltörő csatornavíz és Duna-víz elárasztja a Fő utcánál mélyebben fekvő fürdőt; a mélyítéssel ráadásul a klasszicista É-i homlokzat, illetve a kapujának aránya kedvezőtlenül változna meg. A gyógyudvar körüli klasszicista szárnyak válaszfalai eltűnnének, amit a bejárat mellett elszeparált, nehezen kihasználható előtér vagy a Ny-i szárny szaunái sem indokolnak, műemléki szempontból nem indokolható. A barokk udvar nyílásainak elfalazása sem indokolt, különösen egy vegyszertároló érdekében nem az. A Fő utcai klasszicista szárnyba kerülő, a fürdőtől teljesen elszeparált, kevés asztallal rendelkező étterem fenntarthatósága kérdéses, kellően nem alátámasztott (a környékbeli irodaházakra való építéshez kicsi a befogadóképessége). A szárny emeletén a 19. sz. végi, műemléki értékű védett kabinok megtartása műemléki szempontból elvárás, ezen még finomítani kellene. A keresztben elhelyezett 20m-es úszómedence érdekében bele kellene bontani a klasszicista D-i szárnyba. Ugyanakkor a gazdasági udvar indokolatlanul nagy marad a 12 db, kizárólag a dolgozókat kiszolgáló parkolóhely érdekében, holott a medencetér erre felé még akár bővíthetne is.

A gyógyudvarba kerülő nagyméretű, -1,20 m mélységű medence ütközhet az udvar K-i harmada alatt mintegy -0,60 – -0,80 m mélységben húzódó római út megtartásával, illetve a két hatalmas platánfát is veszélyezteti. A kert kialakítása színvonalas, de kevés marad a zöldfelület. A kerti homlokzaton a klasszicista oszlopsor közötti parapeteket eltávolítaná, ami indokolt esetben lehetséges, azonban a rajzi rész a klasszicista oszlopok helyén sima pillérekkel ábrázol új szerkezetként, ami nem fogadható el a műemléki értékek védelmének előírása miatt.

A közlekedési rendszert tekintve a különböző funkciók megközelítése átgondolt, bár hagy nyitott kérdéseket. A Sevczenko tér felőli bejárat külső (időleges?) használatához nem ad megfelelő mennyiségű, értelmesen használható teret; az uszodánál nincs wc blokk, messzire kell menni érte.

A 9. sz. pályamű összességében nem tartalmaz olyan hasznosítható ötletet, amely a nagyszámú pályamű fölé emelné, egyes elemeiben ugyan felhasználható a további tervezéshez, de ez a díjazáshoz vagy megvételehez nem elegendő.

#### **10. számú pályamű (Futár átvételi 10:48 2017.12.05)**

A fürdőkomplexum funkcionális bővítése döntően a gazdasági udvarban történne, az ott lévő értéktelen üzemi épület bontásával az udvar egy rész épülne be, a fennmaradó



részére parkolóhelyek kerülnének. A telek hátsó részébe, az udvar szintjére kerülne É-D-i irányban egy 20m-es úszómedence, amelynek É-i vége belenyúlna a klasszicista gyógyudvart körítő 19. sz.-i D-i szárnyba, ezzel az uszodatér kapcsolatot teremtené a fürdő történeti részeivel. Az uszodatérhez K-felől csatlakozó, személyzeti öltözőket és pihenőt magában foglaló emeleti terek alá benyúlik a gazdasági udvar, parkolóhelyeknek adva helyet. Az uszoda tömb és a gyógyudvar D-i szárnya fölött zöldtető kerülne kialakításra, a barokk belső szárnyra pedig napkollektorok kerülnének kihelyezésre. Jelentősen átalakulna a klasszicista gyógyudvar képe is az oszlopsorok elé húzott íves üvegfalak által. A térszervezésben egyértelműen elkülönülnek a zónákra osztott különböző funkciók: a törökfürdő, a wellness részleg, a közös használatú terek és az ún. független funkciók (konditerem, szaunák, masszázs). A cipős és papucsos útvonalak elkülönülnek. A pályamű a főbejáratra vonatkozó megrendelői igényeket megfontolva arra jutott, hogy megtartandó a jelenlegi Fő utcai bejárat, amelyet akadálymentessé tenne. Mellette azonban megnyílna a Sevcsenko tér felőli bejárat is, ahonnan az ún. független funkciók volnának elérhetőek. Az öltözők maradnának a Fő utcai klasszicista szárny emeletén, mellettük még konditerem és irodák is helyet kapnak. A klasszicista gyógyudvart körítő szárnyakban megmaradnának a klasszikus gyógyfürdői funkciók. Az udvar oszlopsorai elé húzott íves üvegfalakkal teret nyerne a gyógyudvar körüli szárnyaknak, ugyanakkor jelentősen szűkítené az udvart, valamint műemléki szempontból kedvezőtlenül befolyásolná az udvar megjelenését. A kert DK-i sarkába kerülne egy kültéri jakuzzi medence, amely viszont ütközésbe kerülhet az ott húzódó római Limes-úttal. A barokk udvart a pályázati kiírással ellentétben nem fedné le, és bevonná a török fürdő világába, ahogyan a gyógyudvar É-i szárnyát is. Összességében a 8. sz. pályamű tartalmaz ugyan a megadott szempontokat kielégítő elemeket, azonban a legtöbb elemre vonatkozó áttekintés után volna csak megfelelő, díjazása vagy megvétele nem javasolt.

#### **11. számú pályamű (Futár átvételi 10:54 2017.12.05)**

A történeti épületrészek „mai” kiegészítése nem uralja azok tömegét, nem hangolja át a súlypontokat, a klasszicista udvar felől észrevehetően és mértéktartó. A tömbbelső felé távolságot tart, így nem zárja le mereven a tömbbelső udvarait.

A világos, de hosszú és erőltetett feltáró útvonal a kiírásban opcionálisan felkínált kiállítótéren keresztül pazarló, ennek oka a pályázatban javasolt főbejárat pozíció rögzítése és az épületbelsőben helyet kapó közlekedési mag távolságának kényszerű összekötése.

Az apartmanok, szállórész létrehozása ötletes, de üzemeltetői oldalról nem támogatott és ennek területnövekménye veszélyezteti a gazdaságos megvalósítást.

A belsőépítészeti bemutatott szintje színvonalas.

Feltételezhető, hogy az 5. homlokzaton nincsenek kültéri gépészeti egységek és a lapostető zöldtetőként történő kialakításával együtt ez teljesíti a terület településképi elvárásait.

Grafikus, komponált előadásmód, jól érthető ábrák, láttató látványképek. A szabályosság kérdése nem ítélt meg tökéletesen. A telken belüli vendégparkolók teljesen hiányoznak a tervből, mely nehezíti a környék forgalmi helyzetét.

#### **12. számú pályamű (Futár átvételi 11:23 2017.12.05)**

Az új bejárat épület fokozza a történeti kompozíció mai is létező vegyességét, erőltetett és szervesen kapcsolatot eredményez. Eltakarja az utcakép ikonikus törökfürdő épületszakaszának homlokzatát, még üvegekockaként történő megfogalmazásában is. A

mai bejáratú épület az üvegfelületek dacára nem annyira transzparens, szerkezetét túl markánsan viseli. Prizmaszerű tömege idegen a környezetében. A tömbbelsőben lévő új épületrész ugyanakkor észrevétlen marad, bár tetőterasa hivatkozott 5. homlokzattá válik, önfeledt használatának víziója életszerűtlen ebben a környezetben. A klasszicista épületrész szinte teljes el-, máshol pedig komoly belebontásával számol, tetőformájának őrzése előbbi eset összefüggésében mesterkelt.

Feltételezhető, hogy az 5. homlokzaton nincsenek kültéri gépészeti egységek és a lapostető burkolt vagy részben zöldtetőként történő kialakításával együtt teljesíti a terület településképi elvárásait.

A pályázati tablókat finoman szerkesztettek, világos képet adnak az elképzelésekről.

A szabályosság kérdése nem ítélet meg tökéletesen. A telken belüli vendégparkolók teljesen hiányoznak a tervből, mely nehezíti a környék forgalmi helyzetét.

### **13. számú pályamű (Futár átvételi 11:45 2017.12.05)**

Az új épületrész hangsúlyos az együttes szempontjából, a pályázó a morfológiai szempontból szellősebb belső udvari pozícióba nagy, nehéz kubuszt illeszt. A klasszicista udvar déli oldala felől is jól érzékelhető a kiemelkedő tömeg.

Földszinten tartott gépészeti területekkel közvetlen az öltöző-kapcsolat a medencével, viszont közvetett az egyéb fürdőspecifikus attrakciókkal. Üzemeltetői szempontból ez elfogadható, azonban nem elhanyagolható az sem, hogy lehetőség van a római romok megtartására a szerkezeti megoldás gondos megválasztásával, ha a medence emelt szinten létesül. A medence-tér vizuális kapcsolatot tud tartani a klasszicista udvarral, ugyanakkor zajosabb élettere elválik az intímabb, csendesebb világtól.

A főbejárat az eredeti helyén marad, elegáns-tágas megérkezés, lépcsőházak súlypontba kerültek. Értékes elképzelés, hogy a klasszicista udvar köré szerveződik a gyógyászati rendeltetés. Apró, de a kerengő hatás erősítő mozzanat a térelhatárolás síkjának kimozdítása az oszlopsor tengelyéből. A főközlekedési zónától legmesszebb eső terület – étterem – külső megközelítésű, szélső pozíciója ellenére erénnyé is válhat a funkció-mixben, ha a megfelelően színvonalas közterületi kapcsolattal a fürdőzés utáni időtöltés színtere lesz.

Az ún. „török udvar” a telek sarkán ál-udvar, kerítés-jellegű kiegészítése egy történeti szempontból nőtt kompozíciónak, mely inkább eltakarja, mint kiemeli ennek a negatív saroknak az előnyeit.

A közterületi vízeséssal és az emeletmagas kerítés közt kialakuló sikátor a zaj tompítását ugyan elvégzi, de átmenő forgalomra szervezettsége, nem célra futása miatt nem okoz katarzist, ráadásul teljesen eltakarja a már így is csak félig kilátszó homlokzat földszintjét!

A belsőépítészeti bemutatott szintje színvonalas, érdekes elgondolás az átrium öltöző-emeletének finom és könnyednek tűnő leválasztása a „török pihenőtérrel”, elválasztva a relaxációt a mozgalmas, funkcionális világtól.

A rálátás szempontjából kulcsfontosságú tetőn lévő anyagok nem ismerhetők meg maradéktalanul, így félő, hogy az csak funkcionális, szerencsére a lehetőség a kültéri egységek elrejtésére adott.

Szép előadásmód, jól érthető ábrák, láttató látványképek. A szabályosság kérdése nem ítélet meg tökéletesen, mert ilyen számítások nincsenek a dokumentációban. Annyi

azért megállapítható, hogy ilyen mértékű burkolt felülettel a zöldfelületi határértéket biztosan nem lehet tartani. A telken belüli vendégparkolók teljesen hiányoznak a tervből, mely nehezíti a környék forgalmi helyzetét.

A Bírálóbizottság a tervet összességében jónak tartja, és értékei alapján II. díjban és 1.2 MFt-os díjazásban részesíti.

#### **14. számú pályamű (Futár átvételi 12:32 2017.12.05)**

A pályamű felvállalja, hogy a klasszicista szárnyat teljesen elbontja, és kortárs módon megfogalmazott épületrésszel határolja le az udvart, bár értékvédelmi szempontból ez aggályos. Tömegképzése visszafogott. Jelképesen őrzi a valószínűsíthető római kori emléket, de terepszint alatti gépészeti területtel elépíti azt. Az uszoda és a klasszicista udvar vizuális kapcsolatteremtése kiváló gondolat.

A vendégirányítás filozófiája világos, átlátható. A gyógy zóna kerengőre szervezése értékes megoldás.

A belsőépítészet bemutatott szintje színvonalas.

A tetőfelülnézet funkcionális, pusztán a szigetelő lemez kavicstakarása nem elegendő településképi értelemben, kíváncsú lett volna zöldtetőben gondolkodni.

Színvonalas előadásmód, jól érthető magyarázó ábrák, láttató látványképek, a klasszicista udvar felőli nézet és hangulat fontos lett volna a teljességhez. A szabályosság kérdése nem ítélt meg tökéletesen, műszaki leírása szűkszavú, kis terjedelmű, de túlzó méretű külső medencéje megnehezíti a határértékek betartását. A helyi szabályzat illeszkedési követelményeinek megfelel. Gazdasági udvarnak látszó belső épületrésze nem alkalmas telken belüli vendégparkolásra, mely nehezíti a környék forgalmi helyzetét.

#### **15. számú pályamű (Futár átvételi 12:40 2017.12.05)**

A főbejárat a negatív tömbsarok felőli nyitása támogatható gondolat, mert így használhatók az eredeti bejáratához tartozó elegáns terek. Belső közlekedési rendje szokatlan, zezugos. A második lépcsőház helyzete egy belső, építészet-történeti tengely kialakításának vágya miatt kikerül súlyponti helyzetéből.

A történeti épületrészek telekbelsőben történő kiegészítése nem uralja azok tömegét, a klasszicista udvar felől észrevehetetlen és mértéktartó. A tömbbelső felé viszont nem tart távolságot, lezárja mereven a tömbbelső udvarait komoly tűzfalakat hozva létre. Intimitást célzó külön belső kertjének létrehozásához alkalmazott geometriai megoldása robosztus méretűvé teszi az új épületrészt.

Az átrium emeleti kinyitása a Sevczenko tér felé, mely sajátosan kelti életre a Fő utcai tömeg oromfalát figyelemreméltó gondolat. A klasszicista udvar déli szárnyának emeleten kialakított gépészeti területe nem érdemel ilyen hangsúlyt, bár nyilvánvalóan a cél a keretesség megőrzése.

A klasszicista udvar külső medencékkel és burkolat útvonalakkal történő feldarabolása nagyon merev, üzemeltetői oldalról szükségtelen.

A belsőépítészet bemutatott szintje színvonalas.

Színvonalas előadásmód, jól érthető magyarázó ábrák, ugyanakkor a modell- vagy makettszerű látványképek nem informálnak pl. a tetőn alkalmazott megoldásokról. A helyi szabályozásnak való megfelelés idomtervek hiányában nem lehetséges, de annyi elmondható, hogy a számításban van hiba. Terepszint alatti tárolója segíti a rendeltetések növekedéséből származó gépkocsi-várakozóhely igény enyhítésében.

## **16. számú pályamű (Futár átvételi 12:40 2017.12.05)**

### **Telepítés**

A tervezett beépítés jól alkalmazkodik a kialakult történeti épületszövethez, a dél-nyugati sarokba tervezett új uszoda-tömeggel együtt arányos fejlesztés.

A fürdővendégek bejáratát áthelyezi a klasszicista szárny északi oldalára a parkba, az előtte kialakított süllyesztett teresedés megfelelő fogadótér. Jó megoldás, hogy szolgálati bejáratként megőrzi a Fő utcai bejáratot is. A kapualjból nyíló arányos méretű gazdasági udvaron egy parkolóhelyet alakít ki.

A különböző korú egymáshoz kapcsolódó épülettömegek struktúrája az elválasztó zöldtetős sávok miatt jól olvasható, a látvány megnyugtató.

### **Megvalósíthatóság**

A jól pozicionált bejárat elöcsarnokban megfelelően választja szét a wellness és a törökfürdős forgalmat. A klasszicista tömb hátsó szárnyához illesztett, monolit vasbeton keretszerkezetű új uszoda-épület megvalósítása jól ütemezhető.

### **Környezetvédelem**

Az új monolit vasbeton szerkezetű transzparens épületben elhelyezett megfelelő méretű úszómedencét a földszinten helyezi el, alatta gépészeti szinttel, ami műszaki szempontból problematikus (árvízvédelem, talajvíz, záportároló, régészet). A kiszolgáló személyzet elhelyezése a Fő utcai bejárat felhasználásával jól végiggondolt.

Üzemelés-technológiai és épületgépészeti javaslatok energia-tudatosságra törekszenek.

### **Közlekedés**

A belső térbeli rendszer jól tagolt, áttekinthető, világosan elválik az akár külön nyitva tartással is működtethető wellness és a termál funkció, de a törökfürdő megközelítési útvonalán a közös területnek nevezett részen az utcai cipős útvonal keveredik a papucsossal.

### **Tervi minőség**

A választott építészeti karakter mérnöki semlegességgel egészíti ki a műemléki együttes nőtt szövetét. Az átlós szerkesztésű üvegtetők és áttört homlokzatok sok fény visznek az uszoda és a pihenő belső tereibe. Kontrasztos építészeti design ad karaktert az együttesnek.

A terv részleteiben, és egészében sem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a továbbtervezés során a Kiíró számára egyedülállóan értékes, így a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

## **17. számú pályamű (Futár átvételi 12:40 2017.12.05).**

### Telepítés

Részleteiben is alaposan átgondolt történeti rekonstrukciót javasol. A kutatási eredmények elmélyült elemzésére és újragondolására alapozva reagál az egyes építési fázisok bemutathatóságára és értelmezhetőségére. Figyelembe veszi a feltételezett római limes-út nyomvonalát, a 17. századi török fürdő elbontott, de egyes falmaradványaiban megmaradt előterét és a későbbi átalakításokat is. Mindebből az egyes elemek karakterét megőrző montázs-szerű kortárs építészeti együttest hoz létre.

A fürdőbejáratot áthelyezi a Fő utca – Ganz utca park felőli sarkára. Ezzel a megoldással megőrzi a barokk szárny emeleti öltözőszint optimális pozícióját és megfelelő kulturált előteret ad a bejáratához.

A fő utcai bejáratot is meghagyja alternatív bejáratnak (múzeum-kávéház) A rávezető bejárat előépítmény funkcionálisan hasznos (zajvédelem, előtér-képzés, többretegűség), műemléki szempontból kérdéses (a szimmetria-tengelynek ez a szárnya soha nem épült meg),

látványában ellentmondásos. A boltozott kapualjon át megközelíthető minimalizált gazdasági udvarban nem tervez parkolót (túl értékes a terület).

### Megvalósíthatóság

A Fő utcai barokk szárny emeletét használja föl a közös öltöző helyiségcsoport számára, utána következetesen és tisztán választja szét a törökfürdő és wellness funkciókat. A cipős és papucsos útvonalak nem keverednek. Jó választás a teljes klasszicista udvar és az új uszodaszárny wellness-funkcióra való hasznosítása. Az elrendezés gazdaságos, áttekinthető. A római út figyelembe vétele miatt az észak-déli tengelyű uszoda csak 20 m-es.

A törökfürdő egykori déli egységének makettszerű rekonstrukciója izgalmas térbeli látvány, de használhatóság szempontjából kérdéses.

### Környezetvédelem

A tervezett Fő utcai elő-építmény alatt helyezi el a záportározót. Az uszoda földszinti elhelyezése (alatta gépészeti búvótérrel) műszaki szempontból problematikus (talajvíz, régészet).

A személyzetnek új udvari szárnyat tervez a gazdasági udvarban, az üzemeltetési feltételek megfelelőek.

### Közlekedés

A Fő utcai barokk szárny földszintjén hangulatos fogadó térsort alakít ki (múzeum cukrászda, török kávézó udvar, nyári büfé, stb). A klasszicista fürdőudvar karakteres egységet képez a feltárandó római út bemutatott darabjával. A funkcionális elrendezést sikerült összeegyeztetni a történeti karakterrel és a kortárs térstruktúrával.

### Tervi minőség

Egyenletesen magas tervi minőség jellemzi a pályaművet az ötletek építészeti-történeti megalapozásától (és bemutatásától) a funkcionális, belső közlekedési és üzemeltetési megoldásokon keresztül az építészeti formálásig, a sokféleségből létrejövő montázs-szerű karakter meghatározásáig.

A terv részleteiben, és egészében sem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a továbbtervezés során a Kiíró számára egyedülállóan értékes, így a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételen nem részesítette.

**18. számú pályamű . (Futár átvételi 13:07 2017.12.05)**

### Telepítés

A történeti együttest kiegészítve teljesen beépíti a telek dél-nyugati negyedét és a török fürdőhöz kapcsolódó, fallal határolt kertet alakít ki a Fő utca – Ganz utca szögletében. A főbejáratot áthelyezi a klasszicista szárny tengelyébe. A történeti struktúrákhoz jól igazodó, gazdaságos beépítés nem veszi figyelembe a római út esetleges nyomvonalát, de tágas, kelet-nyugati tengelyű 25 m-es új úszómedencét tervez. Az új vendégbejárat elhelyezése megfelelő, de az öltözőzóna kialakítása nem optimális. A keretes továbbépítés rendezett összképet biztosít az együttesnek. A Fő utcai vendégbejáratot megszünteti, az új kiszolgáló szárny a déli kapubehajtón át közelíthető meg.

### Megvalósíthatóság

A teljes északi szárnyat az előcsarnok foglalja el. Az új úszómedence elhelyezése alaprajzilag megfelelő. Szerkezeti megoldásai racionálisak, az üveg-gerendás hullámzó üvegtető szép építészeti megoldás.

### Környezetvédelem

A tervezett uszoda földszinti, alápincézett kialakítása műszakilag problematikus (talajvíz, régészet), de üzemeltetési szempontból jól átgondolt, gazdaságos tervi megoldás. Szerkezetválasztása megfelelő, külső és belső terei finom egyensúlyban vannak.

### Közlekedés

Karakteres központi terekre – kertekre és fürdőterekre - szervezi az egyes funkcionális részeket. A nyugati és déli tűzfalakhoz tapadó utcai cipős – kiszolgáló zónát hoz létre, amellyel jól feltárja az egész fürdőterületet. A cipős-papucsos forgalmat elválasztó elrendezés sajátossága azonban, hogy nem választja szét a wellness és törökfürdő forgalmat, utóbbit csak az előbbi területén keresztül lehet elérni.

### Tervi minőség

A történeti szövet kortárs továbbszövését célzó (keretes beépítésű) fürdő-fejlesztés és bővítés erős hangulatú belső világot hoz létre, amely a történetiségre ráerősítő, karakteresen megfogalmazott kortárs építészettel párosul.

A pályaművet a BB érdemei elismeréseként III. díjban és 800 000 Ft-os díjazásban részesíti.

## **19. számú pályamű (Futár átvételi 13:11 2017.12.05)**

### Telepítés

A klasszicista tömb délnyugati szárnyát lebontva annak helyén alakítja ki az új uszodát, valamint a kiszolgáló épületet. A főbejáratot áthelyezi a Fő utca- Ganz utca sarkára, a barokk szárny északi homlokzatára, előtte – és a török fürdő közvetlen előterében - jó léptékű, kellemes városi fogadóteret hozva létre. Ezzel a megoldással optimális gyalogos megközelítést biztosít az együttesnek. A Fő utcai kapubehajtón keresztül megközelíthető gazdasági udvarban helyezi el a parkolókat. Az együttes látványvilága rendezett, összefogott.

### Megvalósíthatóság

A barokk szárny emeletén és a basa-fürdő fölött helyezi el az öltözőket és az üzemeltetést, következetesen szétválasztva a cipős és papucsos forgalmat. Továbbá

lehetőség van a wellness és törökfürdő vendégek térbeli szétválasztására is. Az úszómedence szervesen kapcsolódik a klasszicista gyógyudvarhoz.

A tervezett szerkezeti megoldások gazdaságos és ütemezhető megvalósítást tesznek lehetővé.

#### Környezetvédelem

Az uszoda telepítésével szabadon hagyja a római limes-út feltételezett nyomvonalát. Az új úszómedencét a földszintre telepíti (jelentős alépítményi munkák, talajvíz, régészet, záportározó nincs).

Üzemeltetési szempontból átgondolt koncepció, a kiszolgáló személyzet helyiségcsoportja az új uszodaépület gazdasági udvarhoz kapcsolódó traktusában kapott helyet.

#### Közlekedés

Belső térszervezése átgondolt, tervezett térstruktúrája jól fejleszti tovább a történeti adottságokat. Az öltözők elhelyezése és megközelítése megfelelő, méretezése továbbgondolandó. A barokk szárny bejáráshoz kapcsolódó belső térsora építészeti szempontból jól átgondolt.

#### Tervi minőség

A történeti épület-együttest visszafogott kortárs építészeti eszközökkel építi tovább, részletei, hangulatai a műemléki környezet kreatív újraértelmezését jelentik.

A pályaművet építészeti színvonala és a tervezett új főbejárat karakteres kialakítása miatt rangsorolás nélküli, megosztott díjban és 500 000 Ft-os díjazásban részesíti a BB.

### **20. számú pályamű (Futár átvételi 13:12 2017.12.05)**

#### Telepítés

Kertek, hangulatok és mintázatok összhangja adja a pályamű alapkarakterét, ami főleg a madártávlati látványban érzékelhető. A telek délnyugati sarkában emeletre helyezett uszoda és a klasszicista udvar hátsó, déli szárnya között viszonylag nagyméretű pihenőteraszt (vörös díszkertet) alakít ki. Maga az uszodatér ezért a telekhatárra szorul. Jó megoldás, hogy az uszoda alatt a földszinten a gazdasági udvarból nyíló fedett garázst (10 gk) és gépészeti helyiségeket alakít ki.

A Fő utcai főbejáratot kibővíti és a sarkon, a törökfürdő kupolája előtt kávézó kerttel gazdagítja az előteret.

#### Megvalósíthatóság

A fürdő tervezett funkcionális rendje átgondolt. A klasszicista gyógy-udvarba nagyméretű élménymedencét tervez, amelynek azonban nincs közvetlen térbeli kapcsolata az úszómedencével.

Az emelt szintű uszoda-kialakítás gazdaságos megoldás, de az értékes terület szűkössége miatt mégis meggondolandó.

#### Környezetvédelem

A lábakra állított uszodatér jól alkalmazkodik az adottságokhoz (talajvíz, régészet, fedett parkoló kialakítás lehetősége). A tervben az üzemeltetés szempontjai érvényesülnek, a technológiai javaslatok elfogadhatóak.

#### Közlekedés

A barokk szárny emeltére tervezett öltöző-zóna alaprajzi elrendezése jól választja szét a cipős- és papucsos-, illetve a wellness- és törökfürdői forgalmat. A kiszolgáló funkció

helyiségcsoportját is itt, a súlypontban helyezték el. Figyelemre méltó a barokk szárny Fő utcai földszintjét elfoglaló előcsarnok-kávézó térsor térkapcsolata a fedett fürdő-átriummal és a külső kávézókerttel.

#### Tervi minőség

A hangulati elemekből, mintázatokból, tájképi kompozíciókból építkező terv a köztes terekre fókuszál és ezzel karakteres új fürdő-tájat hoz létre.

A terv részleteiben, és egészében sem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a továbbtervezés során a Kiíró számára egyedülállóan értékes, így a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

### **21. számú pályamű (Futár átvételi 13:12 2017.12.05)**

Az épület funkcionális elrendezése kevésbé előnyös. A főbejáratot ugyan a kiírásban javasolt Ganz utca felől helyezi el, de onnan az épület legtávolabbi részébe, a Fő utcai barokk szárny emeleti részében elhelyezett öltöző blokkba tereli a fürdővendégeket. Az „utcai cipős” és „papucsos” használatú tereket bonyolult módon, csak a klasszicista udvar kerengő folyosójának lezárásával tudja elkülöníteni, nehézkessé téve a fürdő használatát és üzemeltetését. További kérdéses eleme a tervnek a keresztben elhelyezett új úszómedence, amit csak a klasszicista szárny részbeni elbontásával tud a kívánt méretben kialakítani. Ugyancsak kihasználatlanok maradnak a fürdő külső térkapcsolatai. Az uszoda tér napozó terasza ugyan közvetlenül kapcsolódik a külső térrel, ám ez sajnálatos módon a gazdasági udvar is egyben, és a napozó vendégek a parkoló autókra néznek, komoly üzemeltetési gondot és vagyonvédelmi problémát jelentve az üzemeltetőnek. A pinceszinten került elhelyezésre a medencetér és a vízgépészeti helyiség, amelyek szintén költségessé teszik a tervezett beruházást. A terv a pályázati kiírásban szereplő elvárásoknak igyekszik ugyan megfelelni, de építészeti karakterében a pályamű átlagos építészeti minőségű. Homlokzati kialakítása monoton, egysíkú, nem keresi a lehetőségét az újszerű építészeti értéket megjelenítésének, a történeti karakterrel és anyagokkal történő párbeszédnek. Az épület szerkezeti rendszere megfelelő, átlagos kivitelezhetőségű. A terv kidolgozottsága jó, előadásmódja elfogadható. A pályamű továbbtervezésre kevésbé alkalmas.

Beépített alapterület:	2591 m <sup>2</sup>
Szintterület:	1.12 m <sup>2</sup>
Bekerülési költség:	2,520 Mrd Ft

Mivel a terv sem részleteiben, sem egészében nem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a továbbtervezés során figyelembe vehető, a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

### **22. számú pályamű (Futár átvételi 13:21 2017.12.05)**

A pályamű a meglévő épület eredeti kontúrját követve, a funkcionális igényeket figyelembe véve határozza meg a bővítés tömegének pozícióját. A főbejáratot (és gazdasági bejáratot) megtartja a Fő utca felől, és a hármasként az eredeti terveknek megfelelően megnyitva a belső tereket láthatóvá teszi az utca felé. Itt kap helyet a fürdő használatától függetlenül is igénybe vehető török kávézó/teázó és kőtar. Ez a gondolat súlyos hibája a



tervnek, mert a mélyebben lévő bejárat ma is nehezen megközelíthető, és annak további megnyitása - a jelenlegi tapasztalatok alapján - árvízvédelmi szempontból komoly műszaki problémát jelent az üzemeltetés során. Innen a barokk lépcsőházon keresztül jutunk fel az emeletre az öltözői és fitness helyiségekbe, majd egy új lépcsőn visszatérve ismét a földszintre jutunk és érjük el a fürdő egységeket. A tervezett bővítés visszafogottan mértéktartó. Tömege jó arányú, környezetbe illő, homlokzatai mértéktartók, egyszerűek. Az elegáns tiszta fehér belső terek, homogén fehér falak nem próbálnak konkurálni a történetileg kialakult összképpel. Az új épületrész tömege és léptéke ellenére tartózkodó módon válik az időbeli folytonosság és az épületegyüttes részévé. A klasszicista szárny belső parapet falait elbontja és szabad átjárást és közvetlen transzparenciát biztosít a belső udvar és a kerengő folyosó között. A gazdasági bejáratot a Sevcsenkó tér felől alakítja ki, míg a medencetér és a vízgépészeti helyiségeket a pincszinten helyezi el, melyek elrendezése, mérete és megközelítése kissé költségessé teszi a tervezett beruházást. A tervezett új épület szerkezete monolit vasbeton szerkezet.

Beépített alapterület:	2.472 m <sup>2</sup>
Szintterület:	1.16 m <sup>2</sup>
Bekerülési költség:	1,119 Mrd Ft

Mivel a terv sem részleteiben, sem egészében nem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a beruházás során figyelembe vehető, a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

### **23. számú pályamű (Futár átvételi 13:41 2017.12.05)**

A tervezett épület igyekszik a törökkori alapokra épült fürdő lényegét megragadni és a töredezett, romos részleteket kiegészíteni és tovább erősíteni. A funkcionális elrendezés három eltérő működési zóna kialakítását teszi lehetővé. Az udvar köré szervezett uszoda, a földszinti fürdő funkciók, és az emeleti szauna világ egymástól jól elválasztható egységet képeznek. A hangsúlyos új főbejáratot a Sevcsenko tér felől helyezi el, aszimmetrikusan, megbontva a klasszicista homlokzat egységét, kissé távol a pénztártól és fő lépcsőháztól, végig vezetve a fürdő vendégeket a vendéglátó és várakozó tereken. Az öltöző blokkot két szinten alakítja ki, úgy, hogy az emeleti öltözőket elszakítja a szolgáltató terektől és nem kapcsolja össze más fürdő funkciókkal. A napsütötte kertből a keleti kerengőn keresztül a csillagjárta fürdőrészekbe jutunk, ahol az anyaghasználat, a művészi textúrákkal, plasztikákkal, grafikai alkotásokkal a belsőépítészet és az építészet egylényegűvé válik. A földszinti boltozatos fürdőterek párja az emeleti helyiségek kürtöses bevilágítói ahol a téri összetettség koherens egészet képez az építészeti koncepcióval. Az új uszoda tér biztosítani tudja a kívánt vízfelületet, de kár, hogy a klasszicista épületrész részbeni elbontásával. Ugyancsak kihasználatlanok maradnak a fürdő külső térkapcsolatai. Az uszoda tér egyik irányból a parkoló autókra néz és alul reprezentált, míg a másik oldalról a hosszanti közlekedő rámpa zárja el a teret a közvetlen kert kapcsolattól.

A pincszinten került elhelyezésre a medencetér és a vízgépészeti helyiség. Ezek elrendezése, mérete és megközelítése kissé költségessé teszi a tervezett beruházást.

A tervezett új épület szerkezete monolit vasbeton szerkezet, az uszodatérben hosszanti, acél rácsostartókkal és bevilágítókkal. Tömege jó arányú, környezetbe illő, homlokzatai mértéktartóak, egyszerűek.

A pályaműre jellemző a tiszta és racionális szerkesztés. A mű több helyen igényes részleteket tartalmaz.

Beépített alapterület:	2.500 m <sup>2</sup>
Szintterület:	1.3
Bekerülési költség:	3,069 Mrd Ft

Mivel a terv sem részleteiben, sem egészében nem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a beruházás során figyelembe vehető, a Bírálóbizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

## **24. számú pályamű (Futár átvételi 12:40 2017.12.05)**

A tervezett rekonstrukció és bővítés érzékelhető módon mutatja be és írja tovább a Király fürdő építéstörténeti korszakait. A török, a barokk, és a klasszicista periódusokat, illetve a mostani kortárs bővítést egy-egy udvarhoz rendeli hozzá és a látogatók korszakról korszakra, kertből kertbe fedezhetik fel a fürdő komplexum építéstörténeteit. Egyszerű növény felületekkel még a feltételezett római kori utak nyomvonalát is kiemeli a klasszicista kertben, bár az egységes zöldtetővel átalakított árkásor némiképp túlzásnak tűnik. A történeti elemzésből logikus módon épül föl a fürdő térkapcsolata, és a heterogén épületrészek egységesítése helyett a finomhangolásra, a zökkenőmentes találkozásokra törekszik. Talán a barokk szárny hangsúlyos üveg lefedése és annak csatlakozása a szomszédos épülethez lóg ki ebből a sorból, megtörve a terv logikáját. Előnyös az új szárny elhelyezése a jelenlegi gazdasági udvar helyén, melynek kétszintes tömege lehetőséget teremt egy újabb tetőterasz kialakításra is a az emeleten. A földszinten elhelyezett úszómedence miatt azonban viszonylag nagy és költséges pinceszint szükséges, ami jelentősen növeli a beruházás költségeit. A kortárs építészeti tömegek nyugodtak, a letisztult fehér vakolt felületek harmonikus módon hangolják össze az additív külső homlokzat részeket és tömegeket, míg a belső terek színes enteriőrjei mindenki számára világos módon fejezik ki az adott kor karakterét. A főbejáratot a Sevcsenko tér felől alakítja ki, tágas előtérrel, tiszta közlekedő rendszerrel. Korrekten megoldja az átjáró rendszerű öltöző blokk kialakítását, amit elhagyva közvetlen rálátás nyílik a „Kortárs udvarra”, ahová az uszodatér is nyílik. A kút téren keresztül jutunk a Barokk télikertbe, ahonnan a feltételezett eredeti bejáraton keresztül közelíthető meg a török fürdő. Kár, hogy a kupolás medence térből csak egy keskeny oldalnyíláson keresztül látunk ki a fallal kerített rózsakertbe és az nem kapcsolódik a török kávézóhoz, így az csak egy kihasználatlan lehetőség marad. Az új épületrész egyszerű monolit vasbeton szerkezetű, kerámia válaszfalakkal, szerkezetileg dilatálva a meglévő épületrésztől, a barokk udvar rétegelt ragasztott fatartókra szerelt üvegtetőt kap.

Beépített alapterület:	2.760,11 m <sup>2</sup>
Szintterület:	1.2 m <sup>2</sup>
Bekerülési költség:	1,5 Mrd Ft

Mivel a terv sem részleteiben, sem egészében nem tartalmaz olyan önálló javaslatot, amely a továbbtervezés során figyelembe vehető, a Bíráló bizottság a pályázatot sem díjazásban, sem megvételben nem részesítette.

:

### **A díjazott pályaművek rangsorolása**

Az 5. fejezetben ismertetett értékelések alapján a Bírálóbizottság az alábbi sorrendet állítja fel a pályaművek között:

- **1. helyezett: 2-es számú pályamunka**, amely a BE2299572920HU iktatási számmal ellátott csomagban érkezett,
- **2. helyezett: 13-as számú pályamunka**, amely futárszolgálattal került benyújtásra a BGYH-hoz határidőn belül. (Futár átvételi 11:45 2017.12.05)
- **3. helyezett: 18-as számú pályamunka**, amely futárszolgálattal került benyújtásra a BGYH-hoz határidőn belül. (Futár átvételi 13:07 2017.12.05)
- **rangsorolás nélküli díjazást kapott a 6-os számú pályamunka**, amely a BE23168220HU iktatási számmal ellátott csomagban érkezett
- **rangsorolás nélküli díjazást kapott a 19-es számú pályamunka**, amely futárszolgálattal került benyújtásra a BGYH-hoz határidőn belül. (Futár átvételi 13:11 2017.12.05)

#### **6. A díjak és megvételek elosztása és ennek rövid indoklása**

A Bírálóbizottság a díjazottak részére kifizetendő összegeket az alábbiak szerint állapította meg:

- 1. helyezett: 2-es számú pályamunka** (postai azonosító: BE2299572920HU) – 2.000.000 Ft
- 2. helyezett: 13-as számú pályamunka** (Futár átvételi 11:45 2017.12.05) – 1.200.000 Ft
- 3. helyezett: 18-as számú pályamunka** (Futár átvételi 13:07 2017.12.05) – 800.000 Ft
- rangsorolás nélküli díjazásban** javasolja részesíteni a **6-os** (postai azonosító: BE23168220HU) és a **19-es számú pályamunkát**, (Futár átvételi 13:11 2017.12.05) - egyaránt 500.000 Ft és 500.000 Ft

**A beérkezett 24 pályamű közül öt pályamunka magas építészeti színvonal mellett tett olyan javaslatot, amely a végleges tervezési program számára hasznosítható, építészeti, örökségvédelmi és üzemeltetési szempontból is átgondolt.**

Az ötletpályázat díjazott tervei értékes alapját képezi a Király-fürdő adottságait leginkább figyelembe vevő, a teljes épületegyüttesre kiterjedő, komplex rekonstrukciós és bővítési munkák további tervezési és megvalósulási feladataihoz.

#### **7. A tervpályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások:**

A tervpályázat Bírálóbizottsága javasolja a kiírónak a pályaművek által felvetett kérdések és ötletek rendezését, gyűjtését és további elemzését annak érdekében, hogy a végleges koncepció a lehetőség szerinti legjobb megoldásokat tartalmazza.

A Bírálóbizottság a beérkezett pályaművek értékelése alapján a tervpályázatot eredményesnek és sikeresnek nyilvánítja.

#### **8. A tervpályázatot követő eljárásra vonatkozó ajánlások:**

A Bírálóbizottság javasolja az ötletpályázat eredménye alapján kialakítható műszaki tartalommal közösségi eljárásrend szerinti nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatását.

A bizottság fenti döntését követően a zárójelentést lezárta és azt felolvasás után egyhangúlag jóváhagyta 9 óra 40 perckor.

Budapest, 2017. december 12.

## **Bírálóbizottság aláírása**

### **Elnök:**

Krizsán András DLA építész, Magyar Építőművészek Szövetsége elnöke

### **Tagok:**

Karácsony Tamás építész, Magyar Építész Kamara

Bognár Gábor Miniszterelnökség, műemléki területen szakértői jogosultsággal rendelkező tag

Gacsályi Zsolt építész, Főépítész II. Kerületi Önkormányzat

Szőke László Budapest Gyógyfürdői Zrt. – Vezérigazgató

Darida Erzsébet Budapest Gyógyfürdői Zrt. Gazdasági Vezérigazgató-helyettes

Kovács László Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Üzemeltetési Igazgató

Szendvei Balázs Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Műszaki-Fejlesztési Osztály Osztályvezetője

Máthé Anikó Budapest Gyógyfürdői Zrt. - Értékesítési Osztály Osztályvezetője

### **Póttag:**

Golda János DLA építész

Neszmély Zita Műszaki-Fejlesztési Osztály Műszaki Ellenőre

