

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. október 13.

Tárgy: Döntés Makó Városi Termál- és Gyógyfürdő
elmaradt részeinek megépítéséről

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/1061-1/2017/I.

Melléklet: Tervezői válaszlevél

Témafelelős: Siket Tibor

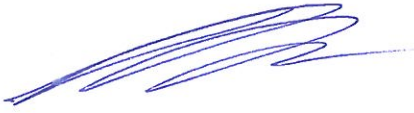

.....

Az előterjesztést látta:

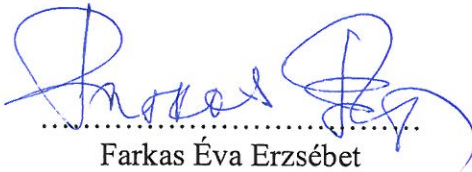

.....
.....

Véleményezésre megküldve: Minden Bizottság

**Törvényességi véleményezésre
bemutatva:**


.....
dr. Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző


A napirend előadójának jóváhagyása:


.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Előterjesztés

Ikt.sz: 1/1061-1/2017/I.

Tárgy: Döntés Makó Városi Termál- és Gyógyfürdő elmaradt részeinek megépítéséről

Ü.i.: Siket Tibor

Melléklet: Tervezői válaszlevél

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzata kiemelten fontosnak tartja a makovecki életmű ápolását, megőrzését, a félbemaradt épületek megvalósítását, ezért 2015. évben elhatározta, hogy a 2012. évben átadott, torzóban maradt Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő elmaradt részeit megépíti és a megmaradt épületegyüttes befejezésével maradéktalanul megvalósítsa a teljes Makovecki álmot.

A Makovecz Imre életművének gondozásáról szóló 2022/2015. (XII.29) kormányhatározattal összhangban, Makó Város Önkormányzata a nyílt közbeszerzési eljárás lefolytatása után 2016. augusztus 23-án tervezési szerződést kötött Makona Építész Tervező és Szolgáltató Kft.-vel (1034 Budapest, Kecse u. 25.). A *„Tervezési szerződés keretében a Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő (Hagymatikum) építéséhez, rekonstrukciójához és fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési-, valamint kiviteli tervdokumentáció elkészítése”* tervezési munka során figyelembe kellett venni a lakossági konzultáció és fórumok tapasztalatait.

A lakossági fórumokon, fogadóórákon állandóan jelentkező igény volt a lebontott 50 m-es medence miatt nagyon lecsökkent úszási lehetőség megoldására.

A konzultáció során a több mint ötezer visszaérkezett kérdőívet kitöltők 52%-a szerint van értelme a fürdőfejlesztésnek, hiszen ez további bevételnövekedést generál a városi vállalkozóknál. A makóiak fontosnak tartják az egészségügyi szolgáltatásokat is, 31%-uk igénybe veszi ezt. Fontosnak tartják az élménymedencéket (29%) a kültéri termálmedencét (25%), csúszdákat és a sportmedencét (18-18%).

A fentieknek megfelelő, tervezett fejlesztés műszaki tartalma magában foglalja a családi élményszónát, a négyévszakos csúszdarást, öltözőszárnyat napozóterasszal, kültéri termálmedencét, árnyékos helyeket és a kisgyermek-élménymedencét. A szűkös öltözőkapacitás mellett az úszási lehetőséget is megoldja a tervezett uszodakomplexum.

A Makói Gyógyfürdő Zrt. megbízta az EuroSpa Investment Befektetési és Fejlesztési Tanácsadó Kft.-t a fürdőfejlesztés megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésével. A tanulmány elkészítésének célja, hogy mutassa be a tervezett fejlesztés megvalósításának Makó város gazdasági, turisztikai fejlődésére gyakorolt hatását, mind a település egésze, mind pedig a fürdőt üzemeltető gazdasági társaság működésére, valamint

Makó Város Önkormányzatának gazdálkodására vonatkoztatva. A tanulmány szerint a szakmai és gazdasági sikeresség szempontjából az alábbiakat kell figyelembe venni:

- külön kell megépíteni a fedett uszodát, mert az nem gazdasági, hanem társadalmi funkciót lát el;
- a Hagymatikumot és annak szolgáltatásait minél színvonalasabbá, kényelmesebbé és vonzóbbá kell tenni, hogy a lehető legerősebb turisztikai vonzerővé váljon és pénzügyi szempontból is eredményes legyen;
- egész évben működő, a vendégkör számára jól megközelíthető, nívós és egészséges kínálatot biztosító gasztronómiai kínálatot kell kialakítani, mely komoly jövedelemtermelő képességgel bír;
- bővíteni kell a város szálláskínálatát, lehetőleg a Hagymatikumhoz közvetlenül (fedett átjárással) kapcsolódó szállodákkal;
- pótolni kell a hiányzó kapacitásokat;
- meg kell oldani a parkolási helyzetet a fürdő környékén;
- legalább 600 új öltözőszekrényt kell létrehozni;
- meg kell növelni a fürdő zöld(strand)felületét;
- további külső vízfelületeket kell létesíteni.

A tervező Makona Kft. által elkészített engedélyezési tervdokumentációt 2017. szeptember 08-án mutatta be Makó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gerencsér Judit vezető tervező.

Az ismertető alapján a Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő fejlesztése 3 nagyobb részből áll: a családi és élményszónából az öltözősorról, a fedett uszodából az összekötő folyósóval, valamint az ételudvarból. A családi és élményszóna 1879 m²-en valósul meg. Az épület a mostani nagykupolához hasonló kialakítású. Belsejében a 2 db karéjos medence közül egyik élményelemekkel ellátott (nyak, derék, fenék masszázs), a másik a csúszdák érkeztetését oldja meg. A galériában a Makovecz Imre atlantiszi világát idéző látványelemekkel ellátott interaktív játszótér, kalandzóna kerül kialakításra.

Szervesen kapcsolódik az élményszónához az ívelt kialakítású, 649 m²-es, 340 férőhelyes nyári, kabinos öltözősor. Ez egyrészt átjárást biztosít a csúszdatoronyhoz, másrészt a tetőn kialakított napozóterasz a motoros vásznakkal mind naposabb, mind árnyékosabb idő esetén is biztosítja a pihenést.

A már említett csúszdatorony (306 m²) 3 db csúszda indítását oldja meg 12 m magasból. Itt épül meg az átkötő torony is, mely lifttel ellátva a Teleki utcai majdani szállodákhoz történő átjárást oldja meg. Ennél az épületrésznél kerül kialakításra egy nyári bejárat a Teleki László utca felől, hogy a csúcsidőszakra jellemző sorban állás megszűnjön a pénztáraknál.

Az különleges megoldásokat felvonultató fedett uszoda 5693 m²-en kerül kialakításra. A külön bejárat – így beléptetőrendszerrel is – rendelkező épület a Szent János tér felől második főbejáratként funkcionál. Az impozáns fogadócsarnokból a 638 férőhelyes öltözőn keresztül jutnak az úszni vágyók a 25x33 méteres, 2,3 méter mély úszómedencéhez. A FINA előírások szerint készült medence és medencetér TV közvetítésre is alkalmas világítással és 214 fős nézőtérrel rendelkeznek. Az úszásban megfáradtakat 40 m² lazítómedence, valamint finn és infrasauna várja. Az uszoda könnyedén megközelíthető a gyógyrészlegről, fedett részen keresztül is.

A legjellegzetesebb organikus, makovecki stíluselemekkel rendelkező épület az ételudvar. A minél nagyobb kihasználtság és a gazdaságos üzemeltethetőség érdekében az uszoda és a termálrészleg között javasolt megépítésre a 375 m²-es alapterülettel és nyitott vendégtérrel (182 m²) rendelkező szolgáltató rész. A három büfé és a látványkonyha változatos kínálatot biztosíthat a fürdőzőknek.

Megépítésre kerül továbbá egy kültéri termálmedence, ami 220 m²-en kínál kikapcsolódást a „brüggölőknek”.

A beruházás a még nagyobb komfortérzet érdekében tartalmaz kertészeti munkákat is, pl. zöldtető kerül kialakításra napozóterasznál.

A gazdaságosabb üzemeltetéshez hozzájárul egy újonnan fűtő hideg- és melegvízes kút, központi vegyszeradagoló és napelemek is beépítésre kerülnek.

A Képviselő-testület 325/2017.(IX.08) határozatában a tervezésről szóló beszámolót elfogadta. A felmerült kérdések, vélemények összefoglalása után a testületi ülésen jelen levő Lázár János miniszter úr és térségi országgyűlési képviselő lakossági konzultáció lefolytatását javasolta.

A lakossági konzultáció során öt kérdésből álló kérdőív került kiküldésre és fórumok kerültek meghirdetésre. A fürdőfejlesztés ügyében három fórumon tartott önkormányzatunk a turisztikai vállalkozók, a lakosság, valamint a fürdő munkavállalóinak részvételével.

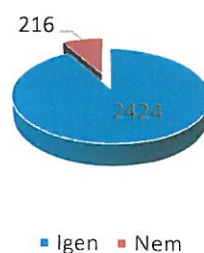
Ezen kívül *konzultáció során is megkérdezésre került a makóiak véleménye*, melynek során 2 640 fő nyilvánította ki véleményét. A felmérés eredménye az alábbiak szerint összegezhető.

A válaszadók 66 %-a tartja nagyon fontosnak a fürdő élményrészlegének, 91%-a pedig az uszodának a megvalósítását.

Mennyire tartja fontosnak a fürdő élményrészlegének megvalósítását?

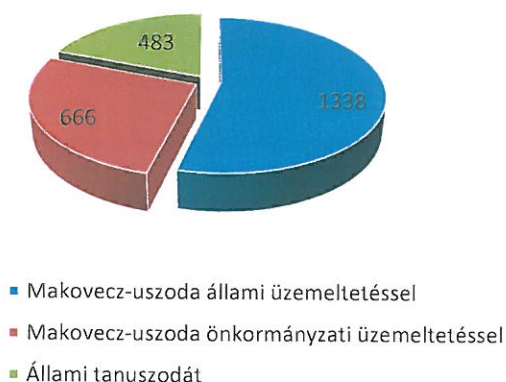


A fürdő bővítés kapcsán szükségesnek tartja-e uszoda létesítését?



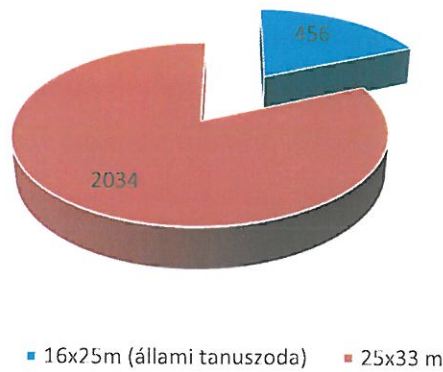
A Makovecz-uszoda fenntartását a válaszadók 54%-a állami üzemeltetésben képzei megvalósíthatónak.

Makovecz Imre szellemi hagyatéka alapján megvalósuló uszodát vagy állami típusútervek alapján megvalósuló állami uszodát szeretne?



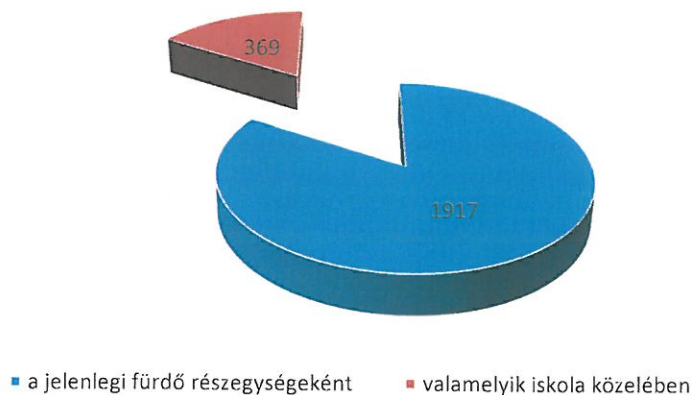
A létesíteni kívánt úszómedencének a megkérdezettek 82%-a szerint legalább 25x33 m méretűnek kellene lennie, a helyszín vonatkozásában pedig a válaszadók 84%-a szerint a jelenlegi fürdő részegységeként épüljön meg.

Mekkora uszodát tartana szükségesnek?



A tervezett uszoda-komplexum kialakításánál lényeges szempont volt, hogy a településen lévő hét oktatási intézményben tanuló 2 500 gyermek a mindennapos testnevelés keretében használni tudja az uszodát. Ahogyan az a mellékletben található térképen is jól látszik, az uszoda megvalósításának legideálisabb helyszíne a fürdő területén van.

Hol képzelel el az uszoda helyszínét?



Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. szeptember 27-én megtartott ülésén a „Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő befejezésével kapcsolatos döntés” tárgyú 339/2017. (IX. 27.) számú határozatában döntött arról, hogy a fürdőfejlesztést be kívánja fejezni oly módon, hogy az uszoda vagy uszodakomplexum a Hagymatikum helyén valósuljon meg. A jelenlevő Lázár János miniszter úr és térségi országgyűlési képviselő javaslatára a Képviselő-testület határozott arról is, hogy a már meglevő tanuszoda áttervezésének vizsgálatára, továbbá az uszodakomplexum költségvetésének felülvizsgálatára felkéri a MAKONA Építész Tervező és Vállalkozó Kft.-t.

2017. október 2-án Makó Város Önkormányzat Képviselő-testületének tagjait Szenté-Vargáné Gerencsér Judit felelős tervező arról tájékoztatta, hogy az épület alapozása a mostani 1,2 méteres vízmélységhez lett kialakítva, az úszáshoz szükséges 2,3 méteres vízmagasság tömegét a megépítetett alapozás és a fenéklemez nem bírná el, továbbá az épület belmagassága is kicsi egy nagyobb mélységű medence kialakításához, valamint nagyobb vízfelületű medence kialakítása csak a tanuszoda bontásával lehetséges. Makovecz Benjámin ügyvezető hozzátette: nem szabad egy 15 éves épületet elbontani. Ezen szempontok miatt a tervező szerint nem lehetséges a mostani tanuszoda átalakítása. A második kérdés kapcsán az ügyvezető arról tájékoztatta a képviselőket, hogy a Makovecz-épületek egyedi építmények, különleges építési technológiák és anyagok felhasználásával készülnek. Az egyediség a fajlagos költségeket is meghatározza. Másrészt, mint ismert az utóbbi években az építőiparban is béremelkedés volt megfigyelhető, a legjelentősebben a szakmunkák munkadíja nőtt meg és ez az épület különösen sok

szakipari munkát igényel. Tapasztalható volt továbbá néhány anyagfajtánál is jelentős áremelkedés. A beruházási költséget az a régóta ismert tény is növeli, hogy az uszoda építési területén a homokos altalaj miatt speciális alapozási technológiát kell alkalmazni, melyet a talajmechanikai szakvélemény is megerősített.

A képviselők egyetértettek abban, hogy a versenyképesség növelése miatt fontos a Makovecz-örökség továbbvitele. Az uszoda méretei (25x33 méter) megfelelnek a nemzetközi szabványoknak, így az kisebb versenyek megrendezésére is alkalmas lesz, amelyhez elengedhetetlen a nézőtér és a megfelelő mennyiségű öltöző.

A MAKONA Kft. 2017. október 09-én kelt, október 10-én megküldött levelében a képviselői tájékoztatás keretében elhangzottakat írásban is rögzítette, mely jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fentiekre tekintettel a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzata tulajdonosként és beruházóként elkötelezett atekintetben, hogy a 2012. évben átadott Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő elmaradt részeit megépítse, és a megmaradt épületegyüttes befejezésével maradéktalanul megvalósítsa a teljes Makoveczy álmot.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete azzal a kéréssel fordul Magyarország Kormányához, hogy a Makovecz Imre által megálmodott fürdő befejezéséhez, valamint az uszoda-komplexum megvalósításához szükséges 8 800 000 000 Ft összeget Makó Város Önkormányzata számára vissza nem térítendő támogatás formájában biztosítsa.
3. A Képviselő-testület azzal a kéréssel fordul Magyarország Kormányához, hogy Makó városában, mint járásszékhely településen megvalósuló uszoda-komplexum üzemeltetéséhez szükséges pénzügyi forrást biztosítsa. Felhatalmazza továbbá a polgármestert a szükséges tárgyalások megkezdésére.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fenti célok megvalósításához szükséges minden intézkedés és nyilatkozat megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Erről értesítést kap:

- Magyarország Kormánya
- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal Innovációs és Városfejlesztési Iroda
- Irattár

M a k ó, 2017. október 12.



Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKONA Építész Tervező és Vállalkozó Kft.
H-1034 Budapest, Kecse u. 25.
Tel.: (+36-1) 388 17 02
E-mail: iroda@makovecz.hu

Makó Város Önkormányzata
6900 Makó Széchenyi tér 22
Farkas Éva Erzsébet
Makó Város polgármestere

dr Bálint-Hankóczy Beatrix
jegyző asszony és

Siket Tibor
műszaki csoport vezető
részére

Tárgy: Makó Fürdő IX.
kérdésekre adott válaszok

Tisztelt Polgármester asszony!
Tisztelt Jegyző asszony!
Tisztelt Csoportvezető úr!

A felmerült témákban felmerült kérésekre és kérdésekre az alábbi választ tudjuk adni:

118. Kérjük a 2017. október 2-án megtartott képviselői tájékoztatón feltett kérdésekre adott válaszok megküldését, különös tekintettel a már meglevő **tanuszoda áttekintésére** és az **uszodakomplexum költségvetésére** vonatkozólag.

Meglelvő tanuszoda átalakítása:

Mint az a képviselő-testületi értekezleten is elhangzott nem lehetséges a tanuszoda gazdaságos, jól működtethető átalakítás. Valamint idézem korábbi kérdésre adott írásbeli válaszunkat:

- "1. A Szent János téri Tanuszoda terveit a Triskell Kft. (vezető tervező Csernyus Lőrinc Ybl-díjas építész) készítette, nem a MAKONA Kft.*
- 2. Az úszómedence mérete elférne, de a **tanuszodában, gyakorlatilag nincs gépészeti szint**, a medence nem körbejárható. A medencén kívül egy új vízgépészetet is tervezni kell. **A jelenlegi öltöző kapacitás legfeljebb a tanuszoda igényeit tudná kielégíteni.** Így a fürdő öltözőjének kapacitása nem változna a meglelvőhöz képest.*
- 3. A tanuszoda medencéjének vízmélységének növelését sem az épület adottságai (az épület belmagassága, a medencetér alapterülete), sem épületszerkezeti tények (A medenceépítés technológiája megköveteli a folyamatos betonozást, mert ez biztosítja a vízzáróságot, itt ez már megoldhatatlan probléma, reális költségekkel számolva, a másik lehetőség lenne a medence alapterületi méretének csökkentése, de ez a megoldás edzéstechnikai problémákat eredményezne), tehát nem teszik lehetővé.*
- 4. A kívánt méretre az épület nem alakítható át.*
- 5. **A bontás nem alternatíva.**"*



MAKONA Építész Tervező és Vállalkozó Kft.

H-1034 Budapest, Kecse u. 25.

Tel.: (+36-1) 388 17 02

E-mail: iroda@makovecz.hu

A fürdőkomplexum költségvetésének indoklása:

1. A többször módosított tervezési program szerint a fürdőkomplexum összes hasznos szintterülete a legutóbbi építési engedélyezési tervi változat szerint **10587** négyzetméter, mely a leszállított és elfogadott vázlattervi változat szerinti **7114** négyzetméter volt. A **több mint 3000 négyzetméteres tervezési programnövekedés** a költségekben is erőteljesen megmutatkozik.
2. Az **építőipari árak** ebben az évvel átlagosan **30%-al** nőttek, és további növekedéssel kell számolnunk, hiszen kiviteli terv készítése és kivitelezői közbeszerzési eljárás előzi meg a tényleges építés megindítását, ami **több hónapot** is igénybe vehet.

Kérjük a fenti javaslataink és tájékoztatásunk szíves figyelembevételét!

Budapest, 2017. október 09.

MAKONA
Építész Tervező és Vállalkozó Kft.
1034 Budapest, Kecse u. 25.
Adószám: 10539624-2-41

Makovecz Benjamin
Ügyvezető igazgató

Szente-Vargáné Gerencsér Judit
építész vezetőtervező