JEGYZŐKÖNYV
- kivonat -

Amely készült a Társaság székhelyén (1034 Budapest, Szőlő u. 38.) 2026. március 19-én 13:00 órától a Társaság Felügyelőbizottságának ülésén hozott felügyelőbizottsági határozatokról.

Az ülésen jelen voltak: jelenléti ív szerint.

Az ülésen a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága az alábbi határozatokat hozta.

18/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat
A Budapest Gyógyfürdői Zrt. Felügyelőbizottsága elfogadja az ülés meghívója szerinti napirendi pontokat az alábbiak szerint:

1. Határozathozatal az ülés napirendje tárgyában
2. Az ülés jegyzőkönyvvezetőjének és jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása
3. A Budapest Gyógyfürdői Zrt. 2026. évi Üzleti terve
4. Előterjesztés a „Vállalkozási szerződés a Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda feladógépházának felújítása vonatkozásában" tárgyú, Építési DBR-ben lefolytatandó közbeszerzési eljárás megindításának jóváhagyása tárgyában
5. Előterjesztés a „Karbantartási feladatok ellátása a Budapest Gyógyfürdői Zrt. részére DBR keretében" elnevezésű karbantartási DBR felállítására irányuló közbeszerzési eljárás megindításának jóváhagyása tárgyában
6. Döntéshozatal új megfelelési tanácsadó kijelölése tárgyában
7. Tájékoztatás a Budapest Gyógyfürdői Zrt. NIS2 felkészülése tárgyában
8. Egyebek

Szavazás: 3 igen ([redacted]
[redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

19/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat
A Budapest Gyógyfürdői Zrt. Felügyelőbizottsága megválasztja az ülés jegyzőkönyvvezetőjének Czicze Teréziát, a jegyzőkönyv hitelesítőjének pedig dr. Igaz Rität.

Szavazás: 3 igen ([redacted]
[redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

20/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat
A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Alapszabályának VIII.2. pont 2.12. alpontja, valamint a VII. fejezet 2. pont k) alpontja szerinti hatáskörében eljárva támogatja a Társaság 2026. évi Üzleti Tervének megvalósulását a 13/2026. iktatószámú Felügyelőbizottsági előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.

Szavazás: 3 igen [redacted]
[redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

21/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat
A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága megismerte és tudomásul veszi a Vezérigazgatónak a

„Vállalkozási szerződés a Szt. Gellért Gyógyfürdő és Uszoda feladógépházának felújítása vonatkozásában" tárgyú, Építési DBR-ben lefolytatandó közbeszerzési eljárás megindítására irányuló döntését, azzal összefüggésben a Részvényesnek az Alapszabály IX. fejezet 6.4. alpontja szerinti értesítését nem tartja szükségesnek.

Szavazás: 3 igen [redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

22/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat

A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felügyelőbizottsága a Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság Alapszabályának VIII. fejezet 2.12., valamint a VII. fejezet 4. pont g) alpontja szerinti hatáskörében eljárva támogatja a „Karbantartási feladatok ellátása a Budapest Gyógyfürdői Zrt. részére DBR keretében" elnevezésű karbantartási DBR felállítására irányuló közbeszerzési eljárás megindítását a 15/2026. iktatószámú Felügyelőbizottsági előterjesztés 1. melléklet szerinti tartalommal.

Szavazás: 3 igen [redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

23/2026. (2026.III.19.) Felügyelőbizottsági határozat

A Budapest Gyógyfürdői Zrt. Felügyelőbizottsága egyetért Haraszti Gabriella megfelelési tanácsadóként történő kijelölésével 2026. március 19. napjától határozatlan időre és felkéri a Társaság vezérigazgatóját, hogy gondoskodjon a foglalkoztatás feltételeinek biztosításáról.

Szavazás: 3 igen [redacted] 0 tartózkodás, 0 nem)

[redacted]

Felügyelőbizottsági elnök

[redacted]

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv hitelesítő

Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt.

2026. évi üzleti terv kontrolling szempontú elemzése

Tulajdonosi struktúra

A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BGYH Zrt. vagy Társaság) alapítója és egyedüli részvényese Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat). A Társaság zártkörűen működő egyszemélyes részvénytársaság.

Tevékenység

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2.§ 7. és 12. pontjai alapján a Fővárosi Önkormányzat önként vállalt feladatai közé tartozik az ifjúsági feladatok ellátása és a Fővárosi Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában, használatában, kezelésében álló közfürdők működtetése, mely feladatát a Társaságon keresztül látja el.

A Társaság legfőbb tevékenységei a következők:

- Fürdő-wellness, strand és gyógyászat;
- Palackozás és vezetékes vízeladás;
- Laborvizsgálati szolgáltatás;
- Egyéb tevékenység (a Társaság tulajdonában álló, de már nem működő, vagy nem általuk üzemeltetett egységeik).

Kiemelt adatok

1. táblázat: A Társaság kiemelt mérlegadatainak változás kimutatása

BGYH Zrt. Kiemelt Mérlegadatai [e Ft]	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %
MÉRLEGFŐÖSSZEG	*43 927 274*	42 891 052	42 518 863	*-372 189*	*99,1%*
SAJÁT TŐKE	*31 733 597*	32 059 748	30 468 186	*-1 591 562*	*95,0%*
Jegyzett tőke	*4 434 000*	4 434 000	4 434 000	*0*	*100,0%*
Adózott eredmény	*6 228 828*	5 626 151	4 008 438	*-1 617 713*	*71,2%*

A Társaság vagyonát a saját tőke 2025. évben 74,7%-ban, a 2026. évi terv szerint pedig 71,7%-ban fogja fedezni, azaz a Társaság eszközeinek döntő részét saját forrásból finanszírozza, ami stabil pénzügyi szerkezetet és alacsony külső forrásoktól való függőséget jelez, ugyanakkor a 3% csökkenés arány enyhe elmozdulást mutat az idegen források felé.

Az Eredménykimutatás fő sorai

2. táblázat: A BGYH Zrt. 2026. évi üzleti terv eredménykimutatásának fő sorai

BGYH Zrt. Eredménykimutatás [e Ft]	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %
I. Értékesítés nettó árbevétele	*26 294 176*	27 062 218	26 973 357	*-88 861*	*99,7%*
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	*-4 850*	8 380	6 000	*-2 380*	*71,6%*
III. Egyéb bevételek	*916 318*	756 718	404 523	*-352 195*	*53,5%*
——> Üzemi (üzleti) tev. bevételei ÖSSZESEN	***27 205 644***	**27 827 316**	**27 383 880**	***-443 436***	***98,4%***
IV. Anyagjellegű ráfordítások	*6 550 898*	7 243 581	7 816 766	*573 185*	*107,9%*
V. Személyi jellegű ráfordítások	*10 452 666*	11 533 974	12 471 139	*937 165*	*108,1%*
VI. Értékcsökkenési leírás	*2 043 969*	1 938 647	1 828 098	*-110 549*	*94,3%*
VII. Egyéb ráfordítások	*1 570 632*	1 036 794	1 030 701	*-6 093*	*99,4%*
——> Üzemi (üzleti) tev. ráfordításai ÖSSZESEN	***20 618 165***	**21 752 996**	**23 146 704**	***1 393 708***	***106,4%***
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEV. EREDMÉNYE (összköltséges)	***6 587 479***	**6 074 320**	**4 237 176**	***-1 837 144***	***69,8%***
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	*311 365*	194 243	27 600	*-166 643*	*14,2%*
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	229 222	118 090	58 888	*-59 202*	*49,9%*
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	*82 143*	76 153	-31 288	*-107 441*	*-41,1%*
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A+B)	*6 669 622*	*6 150 473*	*4 205 888*	*-1 944 585*	*68,4%*
D. ADÓZOTT EREDMÉNY	***6 228 828***	**5 626 151**	**4 008 438**	***-1 617 713***	***71,2%***

**n.a. = nem értelmezhető*

A Társaság 2026. évre 27 383 880 e Ft üzleti bevétellel kalkulál, ami a 2025. évi értéktől 443 436 e Ft-tal (-1,6%) marad el. Ennek elsődleges oka, hogy a Gellért Fürdő 2025. októberi bezárása a teljes évben érezteti a hatását: a 2026-ra tervezett árbevétel lényegében csak a 2025. évi szint fenntartására elegendő, miközben az egyéb bevételek a 2025-ben jelentkező egyszeri tételek kifutása miatt 352 195 e Ft-tal mérséklődnek, és az aktivált saját teljesítmények értéke is visszaesik.

A 2026. évre tervezett üzleti ráfordítások értéke 23 146 704 e Ft, amely a 2025. évi értékhez képest 1 393 708 e Ft-tal (+6,4%) növekednek. leginkább az anyagjellegű és a személyi jellegű tételek emelkedése miatt.

A fentiek következtében az üzemi (üzleti) tevékenység eredményeként 2026. évre 4 237 176 e Ft nyereséget irányoz elő a Társaság, mely 1 837 144 e Ft-tal marad el a 2025. évi üzemi (üzleti) eredménytől (6 074 320 e Ft).

A pénzügyi műveletek 2025. évi eredménye 76 153 e Ft nyereség volt, ami 2026. évben tervezetten 107 441 e Ft-tal alacsonyabb, így a Társaság 31 288 e Ft pénzügyi veszteséget prognosztizál 2026. évre.

A pénzügyi műveletek bevétele 166 643 e Ft-tal csökken, mivel kisebb összegű a leköthető pénzeszközállomány, és a betéti kamatok szintjének mérséklődésével kalkulál a Társaság. A pénzügyi műveletek ráfordítása is csökkenő értéket mutat, kisebb mértékben ugyan, mint a bevétel. Ez elsősorban a hitelek után fizetett kamatok csökkenéséből adódik. A kamatok csökkenése egyrészt a beruházási hitelszerződések forintról EUR-ra történő átszerződésének a hatása, ami azonban jelentős árfolyamkockázattal jár, másrészt a beruházási hitelek jelentős része visszafizetésre került. A Rác Fürdő beruházására tervezett hitelfelvétel (+1,6 Mrd Ft) kamata pedig tervezetten a beruházás soron kerül elszámolásra.

A Társaság tervezett adófizetési kötelezettsége 197 450 e Ft.

Így a 2026. évi adózott eredmény tervezett értéke 4 008 438 e Ft, mely 1 617 713 e Ft-tal alacsonyabb a 2025. évi adózott eredménynél (5 626 151 e Ft).

A profit visszaesése alapvetően kettő tényezőre vezethető vissza:

- az egyéb bevételek feleződnek az egyszeri tételek kifutása miatt,
- a működési költségek – különösen a személyi jellegűek – emelkednek, valamint

a pénzügyi eredmény negatívba fordul a betéti kamatbevételek visszaesésével

Az üzleti terv gazdasági adatainak jellemzői

Bevételek

A Társaság 2026. évre tervezett összes összes bevétele 27 411 480 e Ft, amely 697 026 e Ft-tal (2,5%) marad el a 2025. éves 28 108 506 e Ft bevételtől.

3. táblázat: A BGYH Zrt. bevételeinek kimutatása

BGYH Zrt. Hozam tábla [e Ft]	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %	2026 megoszlás
001 / Széchenyi	13 112 054	14 022 873	15 772 187	1 749 314	112,5%	57,5%
002 / Gellért	4 199 589	3 306 814	40 155	-3 266 659	1,2%	0,1%
003 / Rudas	2 281 051	2 692 815	3 259 978	567 163	121,1%	11,9%
004 / Lukács	1 669 463	1 932 079	2 338 154	406 075	121,0%	8,5%
005 / Paskál	1 084 815	1 138 011	1 247 942	109 931	109,7%	4,6%
006 / Palatinus	1 383 148	1 273 517	1 352 073	78 556	106,2%	4,9%
007 / Csillaghegy	785 199	792 290	839 769	47 479	106,0%	3,1%
008 / Pesterzsébet	978 412	1 035 004	1 104 527	69 523	106,7%	4,0%
009 / Dandár	151 310	214 278	364 064	149 786	169,9%	1,3%
010 / Csepel	84 826	119 118	107 146	-11 972	89,9%	0,4%
011 / Római	200 065	149 910	162 787	12 877	108,6%	0,6%
012 / Pünkösdfürdő	76 236	59 649	65 709	6 060	110,2%	0,2%
Uszoda-wellness strand és gyógy.	**26 006 168**	**26 736 358**	**26 654 491**	**-81 867**	**99,7%**	**97,2%**
Szérűskert uszoda	20 689	26 274	26 931	657	102,5%	0,1%
Közszolgálati uszoda	**20 689**	**26 274**	**26 931**	**657**	**102,5%**	**0,1%**
Palackozó	152 898	169 516	167 749	-1 767	99,0%	0,6%
Labor	76 118	84 519	86 855	2 336	102,8%	0,3%
Margitszigeti hévízkút	32 356	32 889	32 608	-281	99,1%	0,1%
Király	5 443	4 667	4 723	56	101,2%	0,0%
Rác	504	7 995	0	-7 995	0,0%	0,0%
Egyéb Tevékenység	**267 319**	**299 586**	**291 935**	**-7 651**	**97,4%**	**1,1%**
Értékesítés nettó árbevétele	**26 294 176**	**27 062 218**	**26 973 357**	**-88 861**	**99,7%**	**98,4%**
Aktivált saját teljesítmények értéke	**-4 850**	**8 380**	**6 000**	**-2 380**	**71,6%**	**0,0%**
Fenntartói támogatás (BFÖ-től kim. tám.)	0	0	0	*0*	na	0,0%
Kapott támogatás, juttatás (kivéve: BFÖ)	4 046	8 654	0	*-8 654*	0,0%	0,0%
Immateriális jószág, tárgyi eszköz érték.	68 262	205 591	60	*-205 531*	0,0%	0,0%
Értékvesztések visszaírt összege	534 893	155 601	50	*-155 551*	0,0%	0,0%
Céltartalék felhasználás	222 484	226 339	130 173	*-96 166*	57,5%	0,5%
Egyéb, egyéb bevétel	86 633	160 533	274 240	*113 707*	170,8%	1,0%
Egyéb bevételek	**916 318**	**756 718**	**404 523**	**-352 195**	**53,5%**	**1,5%**
Pénzügyi műveletek bevételei	**311 365**	**194 243**	**27 600**	***-166 643***	***14,2%***	0,1%
Bevételek összesen	**27 517 009**	**28 021 559**	**27 411 480**	**-610 079**	**97,8%**	**100,0%**

**n.a. = nem értelmezhető*

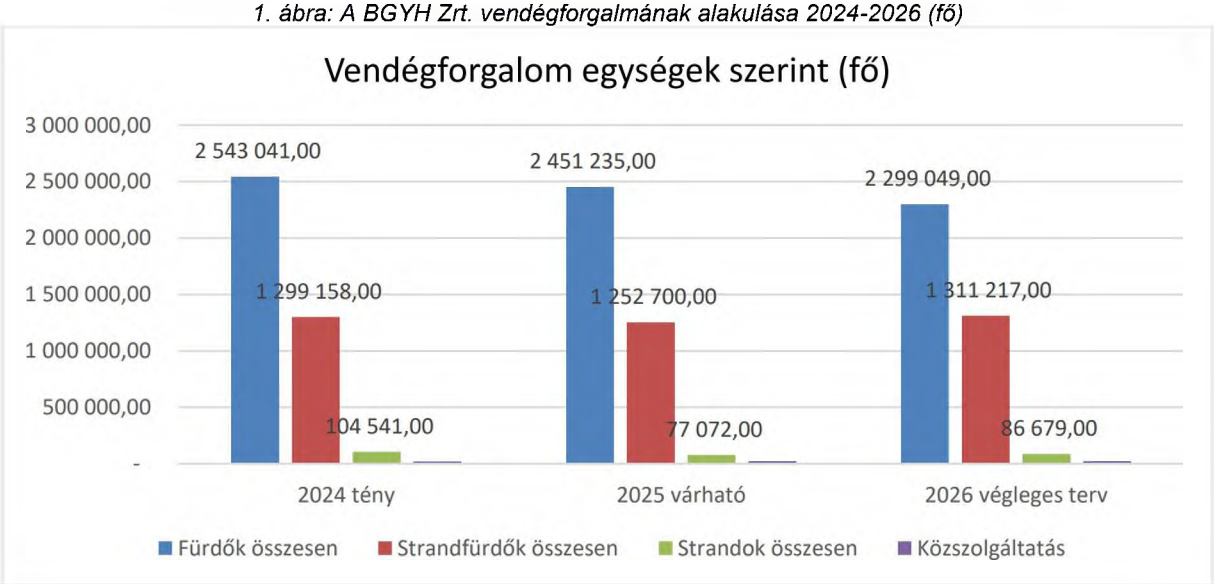
A 2026. évre tervezett árbevételek együttes összege 26 973 357 e Ft, mely 98,4%-os részarányt képvisel az összes bevétel vonatkozásában.

A Társaság 2026. évben az árbevétel minimális csökkenésével (0,3%) tervez a 2025. évi értékhez képest.

Az árbevétel alakulásában a következő tényezők játszanak szerepet:

- A Gellért Fürdő bezárásával járó kieső forgalom átirányítása a többi történelmi fürdőbe (Széchenyi, Rudas, Lukács): a tervek szerint a napi cca. 1.100-1.200 vendég közel fele (napi átlagban 580 fő) jelenhet meg ebben a három, turisták által preferált fürdőben, ezzel mérsékelve az előzetesen kalkulált 3 300 000 e Ft körüli bevételkiesést.
- A Dandár Fürdő felújított főépülete 2025. augusztusában átadásra került, így újra a teljes fürdőterületet használhatják a vendégek. A 2026. évben a teljes kalkulált forgalmi emelkedés cca. 39 000 fő a 2025. évhez képest.
- A 2025. évben a nagyon kedvezőtlen júliusi időjárás a strandok, strandjellegű fürdők forgalmát alaposan visszavetette. A 2026. évre a strandjellegű egységekre – melegebb júliusi időjárással számolva – összesen cca. 58 000 fő forgalmi növekedést tervez a Társaság.
- A 2026. januári, általános 5%-os emelés a belpiaci egységekben inkább az infláció követését szolgálja. A turistafürdők árszintje a 30–38 eurós sávban már az árérzékenységi küszöb közelébe ért, ezért a Társaság óvatosan tervez, és nagyobb forgalomnövelést nem áraz be; a Gellért felújítása alatti – filmes hasznosításból befolyó – csekély bevétel mindössze 40 000 e Ft.
- Az egyéb bevételek azért esnek vissza, mert a 2025. évi Gellért-ingatlanügyletből származó mintegy 200 000 e Ft egyszeri bevétel 2026-ban már nem ismétlődik, és csökken a korábban kapott támogatások halasztott bevételeinek arányos feloldása is. Továbbá a halasztott bevételek között kerül elszámolásra a korábbi években kapott támogatás miatt értékcsökkenés arányában feloldásra kerülő érték (233 000 e Ft).

1. ábra: A BGYH Zrt. vendégforgalmának alakulása 2024-2026 (fő)



A vendégforgalmi tervcél 2026. évre összesen 3 719 973 fő (Fürdők: 2 299 049 fő + Strandfürdők: 1 311 217 fő + Strandok: 86 679 fő + Szérűskert tanuszoda: 23 028 fő), amely 100 379 fővel marad el a 2025. év összforgalmától (3 820 352 fő).

A tervezett árbevétel további meghatározó tényezője: az áremelés. Átlagosan a jegyárak 5%-os emelésével kalkulál a Tásaság.

A 2026. évre tervezett egyéb bevételek együttes összege 404 523 e Ft, mely 1,5%-os részarányt képvisel az összes hozam vonatkozásában. Az egyéb bevételek esetében 46,5%-os csökkenést terveznek a 2025. évi értékhez képest. A legnagyobb tétel a tervidőszakban előirányzott Széchenyi és Lukács Fürdők karbantartási költségeire képzett céltartalék feloldása (130 M Ft).

Ráfordítások és költségek

A Társaság 2026. évre tervezett összes ráfordítása 23 205 592 e Ft, amely 1 334 506 e Ft-tal (6,1%) haladja meg a 2025. éves 21 871 086 e Ft összes ráfordítást.

Anyagjellegű ráfordítások

4. táblázat: A BGYH Zrt. anyagjellegű ráfordításai

BGYH Zrt. Anyagjellegű ráfordítások [e Ft]	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %
Anyagköltség	*2 476 629*	*2 470 912*	*2 761 818*	290 906	111,8%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	*3 269 388*	*3 817 080*	*4 205 399*	388 319	110,2%
Egyéb szolgáltatások értéke	*346 491*	*360 667*	*474 545*	113 878	131,6%
Eladott áruk beszerzési értéke	*285 623*	*339 840*	*227 063*	-112 777	66,8%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	*172 767*	*255 082*	*147 941*	-107 141	58,0%
Anyagjellegű ráfordítások	***6 550 898***	**7 243 581**	**7 816 766**	**573 185**	**107,9%**

Az anyagjellegű ráfordítások 2026. évi tervezett összege 7 816 766 e Ft, mely 573 185 e Ft-tal (+7,9%) lesz magasabb a 2025. évi értéknél (7 243 581 e Ft).

Az anyagjellegű ráfordításokon belül az igénybe vett szolgáltatások részaránya a legmagasabb tétel: 2026. évben a 4 205 399 M Ft-os érték 53,9%-ot képvisel. A 2025. évi 3 817 080 e Ft-os összeghez képest 388 319 e Ft-tal (+10,2%) több költséget tervez a Társaság 2026. évre. A költségcsoport alakulásában szerepet játszik az egyes költségelemek mennyiségi változása, továbbá az árak növekedése, illetve a törvényi szabályozásoknak való megfelelés okán igénybeveendő szakértői díjak. Az igénybe vett szolgáltatások növekedésében jelentősebb tételek a karbantartási költségek növekedése +35 M Ft, a tanácsadó díjak növekedése az új jogszabályi előírások miatt +61 M Ft, továbbá itt jelenik meg a takarítás-vegytisztítás költsége, melyen +55 M Ft, az őrzés védelem +15 M Ft, az egyéb igénybe vett szolgáltatások +166 M Ft a növekedés a 2025. évi értékekhez képest.
Az anyagköltségeken belül a legjelentősebb tétel a közüzemi díjak értéke, 59,8%-át teszi ki a teljes anyagköltségnek. A közüzemi díjakra +103,4 M Ft növekedést terveztek az egységárak és a tervezett mennyiségi változások eredőjeként.

A 2026.évben az anyagjellegű ráfordítások az üzemi (üzleti) ráfordítások 33,8%-át teszik ki.

Humánpolitikai célkitűzések, létszám és bér

5. táblázat: A BGYH Zrt. személyi jellegű ráfordításai és létszámadatai

BGYH Zrt. Személyi jellegű ráfordítások és létszám	me.	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %
Bérköltség összesen	e Ft	8 658 750	9 571 125	10 374 342	803 217	108,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	e Ft	663 948	704 055	738 526	34 471	104,9%
Bérjárulékok összesen	e Ft	1 129 968	1 258 794	1 358 271	99 477	107,9%
Személyi jellegű ráfordítások összes	**e Ft**	**10 452 666**	**11 533 974**	**12 471 139**	**937 165**	**108,1%**
Összes létszám	**fő**	**1 061**	**1 087**	**1 060**	**-27**	**97,5%**

A személyi jellegű ráfordítások összege a 2026. évi terv szerint 12 471 140 e Ft, mely 937 165 e Ft-tal (+8,1%) lesz magasabb a 2025. évi értéknél (11 533 974 e Ft).

A 2026. évi 10 374 342 e Ft tervezett bérköltség 8,4%-kal emelkedik a 2025. évi értékhez (9 571 125 e Ft) képest.

A Társaság 2026. évre a Fővárosi Önkormányzat és az ágazati szakszervezetek között létrejött 2025-2029. évi Bérmegállapodás szerinti 8,6%-os béremeléssel számol.

A 2026. évi tervezett létszám 1 060 fő, amely 27 fővel kevesebb, mint a 2025. évi létszám (1 087 fő).

A 2026. évi tervben a személyi jellegű ráfordítások az üzemi (üzleti) ráfordítások 53,9%-át teszik ki.

Értékcsökkenési leírás

A 2026. évi tervezett értékcsökkenési leírás 1 828 098 e Ft, amely 110 549 e Ft-tal alacsonyabb a 2025. évi értéknél (1 938 647 e Ft).

Mérlegterv

6. táblázat: A BGYH Zrt. főbb mérlegadatai

BGYH Zrt. Főbb Mérlegadatok [e Ft]	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	2026/2025 index %	Megoszlás 2026
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	38 406 503	37 777 126	41 173 278	*3 396 152*	*109,0%*	96,8%
B. FORGÓESZKÖZÖK	5 480 580	5 081 171	1 305 585	*-3 775 586*	*25,7%*	3,1%
C. Aktív időbeli elhatárolások	40 191	32 755	40 000	*7 245*	*122,1%*	0,1%
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	**43 927 274**	**42 891 052**	**42 518 863**	***-372 189***	***99,1%***	**100,0%**
D. SAJÁT TŐKE	**31 733 597**	**32 059 748**	**30 468 186**	***-1 591 562***	***95,0%***	**71,7%**
I. Jegyzett tőke	4 434 000	4 434 000	4 434 000	*0*	*100,0%*	10,4%
III. Tőketartalék	10 524 591	10 524 591	10 524 591	*0*	*100,0%*	24,8%
IV. Eredménytartalék	9 546 178	10 611 907	11 501 157	*889 250*	*108,4%*	27,0%
V. Lekötött tartalék	1 000 000	863 099	0	*-863 099*	*0,0%*	0,0%
VII. Adózott eredmény	6 228 828	5 626 151	4 008 438	*-1 617 713*	*71,2%*	9,4%
E. CÉLTARTALÉKOK	491 173	335 572	205 400	*-130 172*	*61,2%*	0,5%
F. KÖTELEZETTSÉGEK	6 132 117	5 063 684	6 816 029	*1 752 345*	*134,6%*	16,0%
G. Passzív időbeli elhatárolások	5 570 387	5 432 048	5 029 248	*-402 800*	*92,6%*	11,8%
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	**43 927 274**	**42 891 052**	**42 518 863**	***-372 189***	***99,1%***	**100,0%**

A 2026. év végére tervezett mérlegfőösszeg 42 518 863 e Ft, ami 0,9%-kal alacsonyabb a 2025. december 31-i értéknél (42 891 052 e Ft). Az eszközök közül a befektetett eszközök összege nő (+3 396 152 e Ft), melyből a legnagyobb tétel a Társaság tervezett

beruházásainak növekedése (+2 648 227 e Ft). A forgóeszközök állománya jelentősen csökken, -3 775 586 e Ft-tal, amelyen belül a pénzeszközök csökkenése -3 645 405 e Ft, ami a 2026-ban tervezett 5 737 496 e Ft beruházási kifizetéssel és az 5 600 000 e Ft osztalékfizetéssel függ össze.

A 2026. évi üzleti tervben kalkulált záró pénzeszköz állomány összege 332 666 e Ft.

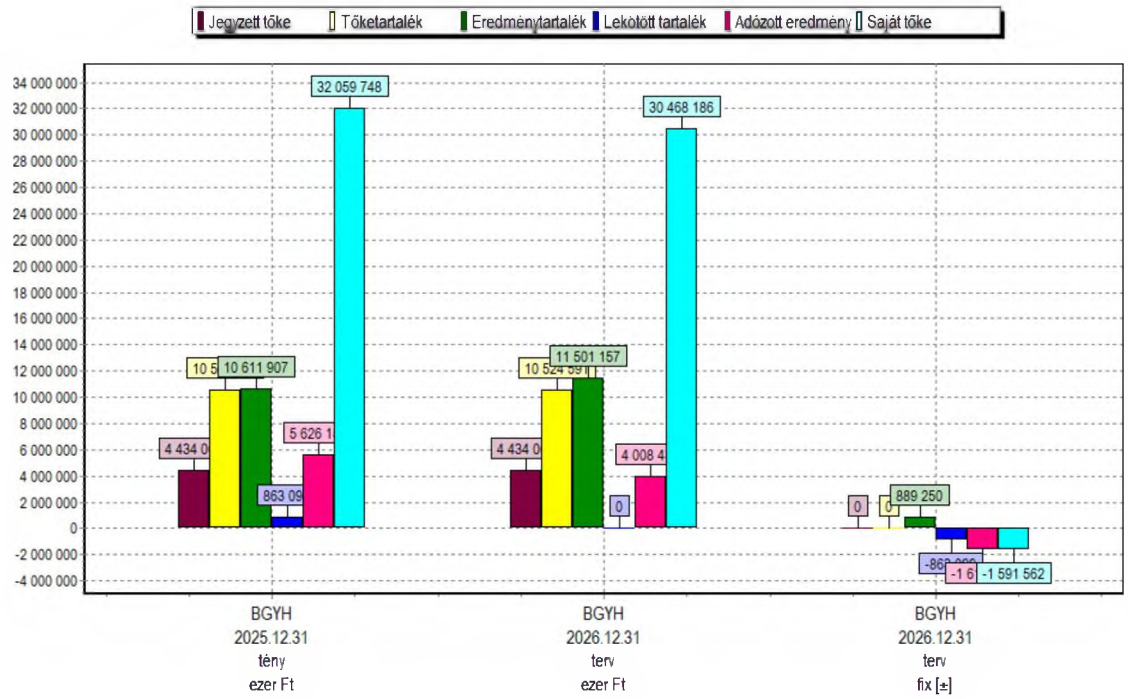
Az eredménytartalék növekedése 889 250 e Ft, amely a 2025. évi adózott eredmény (5 626 151 e Ft) átvezetésével, valamint a lekötött tartalék 863 099 e Ft-os feloldásával nő (a tervezett beruházásokhoz kapcsolódóan), és az 5 600 000 e Ft tervezett osztalékkal csökken.

A céltartalékok 2026 évi tervezett értéke 205 400 e Ft, mivel 130 172 e Ft feloldással kalkulál a Társaság, amely a korábbi években a fürdők nagykarbantartására került megképzésre.

A kötelezettségek állományán belül a beruházási és fejlesztési hitelekre +1,6 Mrd Ft növekedést tervezett a Társaság 2026. évre.

A saját tőke összetétele

2. ábra: A BGYH Zrt. saját tőkéjének összetétele



A 2026. évi terv alapján a saját tőke elemei között a 4 434 000 e Ft-os jegyzett tőke, a 10 524 591 e Ft-os tőketartalék, a 11 501 157 e Ft-os eredménytartalék, valamint a 4 008 438 e Ft-os adózott eredmény szerepel.

A saját tőke / jegyzett tőke aránya 6,87 - amely a 2025. évi mutatóhoz viszonyítva 5%-os csökkenést jelent. A ST/JT mutató megfelelő arányú.

Beruházási terv

A Társaság 2026. évi beruházási terve összesen 5 224 250 e Ft-ot tesz ki, amelyből 3 624 250 e Ft saját forrásból, további 1 600 000 e Ft pedig beruházási hitel igénybevételével valósul meg a terv szerint.

7. táblázat: A BGYH Zrt. tervezett beruházásai

Beruházás megnevezése	2025. év TÉNY	2026. év TERV	Beruházási időszak	Beruházás teljes értéke
Kiemelt beruházások				
Rác Fürdő felújítás	0	2 000 000	2026-2027 év	5 850 000
Rác Hotel felújítás	0	75 000	2026-2027 év	4 150 000
Gellért Fürdő felújítása	223 533	632 450	2026-2028 év	20 000 000
Széchenyi Fürdő felújítás	257 087	905 790	2025-2029 év	8 600 000
Normál üzletmenet fenntartását szolgáló beruházások				
IT beruházások és NIS2	214 066	300 000	2026 év	
Eszközbeszerzések-beruházások	170 215	210 000	2026 év	
Épületekkel és építményekkel kapcsolatos beruházások	447 896	1 101 010	2026 év	
Összesen	**1 312 797**	**5 224 250**		

Kiemelt beruházásként szerepelnek a Társaság projekberuházásai, amelyek finanszírozási forrása alapvetően banki hitel.

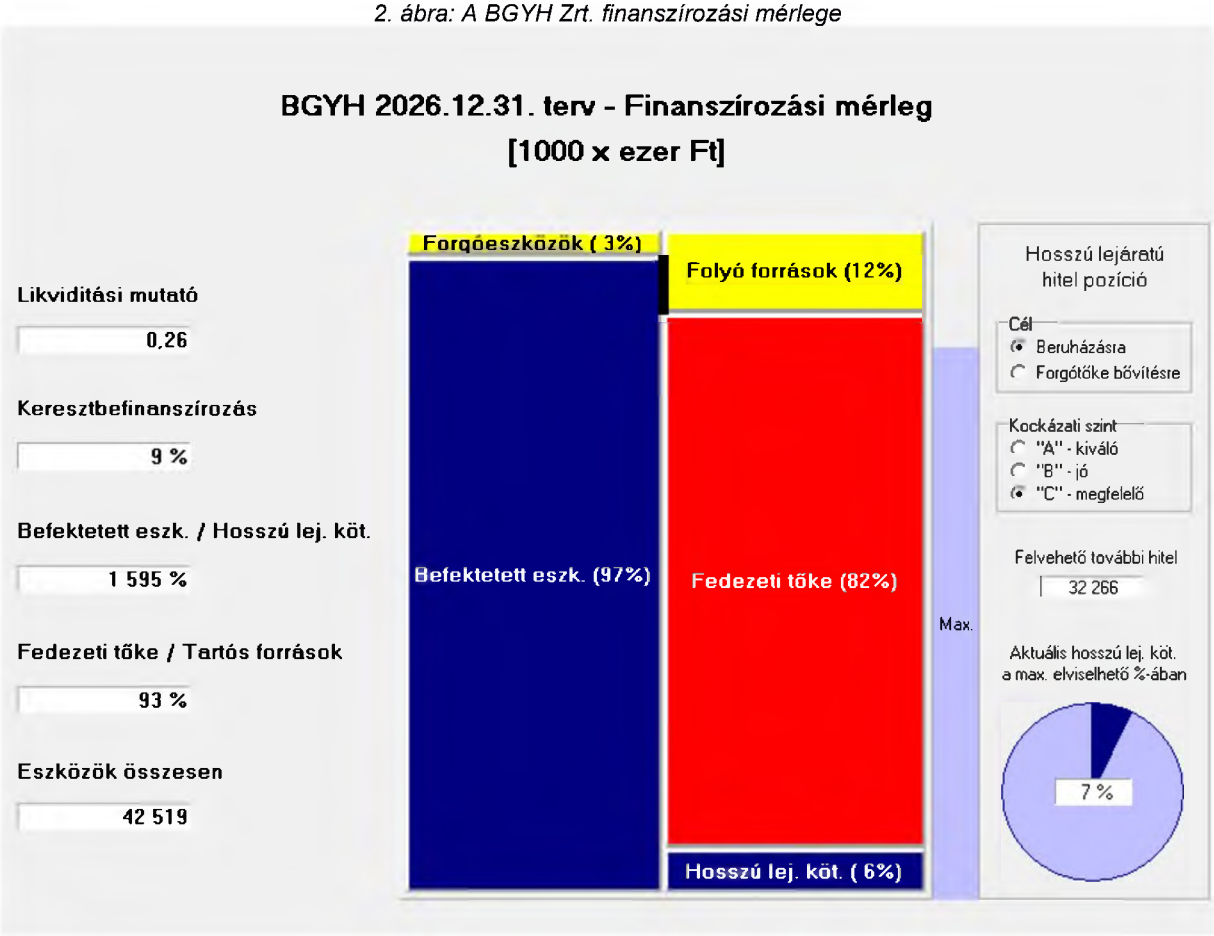
A beruházások finanszírozására a Társaság számlavezető bankjai indikatív ajánlatot tettek egy összesen legfeljebb 60 M EUR összegű konzorciális hitelkeretre.

A hitelkeret rugalmas lehívást tesz lehetővé, így a Társaság a likviditási helyzetéhez igazítva tudja optimalizálni a saját forrás felhasználását.

A hitelfelvételhez szükséges előterjesztéseket a Közgyűlés 2025. október 29-én jóváhagyta. A kormányengedély első körben nem kapott jóváhagyást, ezért a Társaság és a Tulajdonos 2026. március 10-én ismét benyújtotta a kérelmet.

Likviditás és Finanszírozás

2. ábra: A BGYH Zrt. finanszírozási mérlege



Az ábra adatainak értelmezése:
A fedezeti tőke tartalma: Saját tőke + hátrasorolt kötelezettségek + halasztott bevételek (Passzív időbeli elhatárolásból).
Folyó források tartalma: Rövid lejáratú kötelezettségek + céltartalékok + bevételek passzív időbeli elhatárolása + költségek passzív időbeli elhatárolása.
Tartós források tartalma: Fedezeti tőke + hosszú lejáratú kötelezettségek.
Forgóeszközök tartalma: Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások.
Likviditási mutató: Forgóeszközök / Folyó források.

8. táblázat: *A BGYH Zrt. fő likviditási és finanszírozási mutatói*

adatok ezer Ft-ban

Az ábra adatainak értelmezése	2024 tény	2025 tény	2026 terv	2026-2025 változás	
Fedezeti tőke = Saját tőke + hátrasorolt kötelezettségek + halasztott bevételek (Passzív időbeli elhatárolásból) [eFt]	36 512 846	36 606 045	34 847 434	-1 758 611	95,20%
Folyó források = Rövid lejáratú kötelezettségek + céltartalékok + bevételek passzív időbeli elhatárolása + költségek passzív időbeli elhatárolása [eFt]	6 277 142	5 273 9877	5 089 635	-184 352	96,50%
Tartós források = Fedezeti tőke + hosszú lejáratú kötelezettségek	37 650 132	37 617 065	37 429 228	-187 837	99,50%
Forgóeszközök = Forgóeszközök + aktív időbeli elhatárolások [eFt]	5 520 771	5 113 926	1 345 585	-3 768 341	26,31%
Likviditási mutató = Forgóeszközök / Folyó források	0,88	0,97	0,26	-0,71	27,27%
Tőkeellátottsági mutató = Fedezeti tőke/Források összesen	83,12%	85,35%	81,96%	-3,39%	
Befektetett eszközök fedezettsége = Fedezeti tőke / Befektetett eszközök	95,07%	96,90%	84,64%	-12,26%	
Nettó forgótőke [eFt] (Forgóeszközök-Rövid lejáratú kötelezettségek)	485 749	1 028 507	-2 928 650	-3 957 157	

Az ábra tartalma alapján alkotott vélemény:

A 2026. évre tervezett fedezeti tőke értéke 34 847 434 e Ft, ami 4,8%-kal marad el a 2025. évi fedezeti tőke értékétől (36 606 045 e Ft).

A 2026. évi tervben szereplő, év végi adatok szerint a Társaság fedezeti tőkéje az összes forrás 82%-át teszi ki. A Társaság befektetett eszközeinek aránya 97%, tehát a fedezeti tőke nem képes finanszírozni teljes mértékben a befektetett eszközöket. Amennyiben hozzávesszük a hosszú lejáratú kötelezettségeket is, a tartós források együttesen (összes forrás 88%-a) sem érik el a befektetett eszközök értékét. Az eszközfinanszírozás szerkezete tehát nem a legoptimálisabb, mivel 9%-os keresztfinanszírozás történik, azaz a Társaság a rövid lejáratú kötelezettségeiből is finanszírozza a befektetett eszközeinek egy részét.

A 2026. évi tervben szereplő teljes likviditási mutató értéke 0,26, mely a 2025. évi értékhez (0,97) képest 73,2% csökkenést mutat. A mutató értéke jelentősen elmarad a pénzügyi stabilitás szempontjából elvárt 0,9-es referenciaértéktől. A mutató már tartalmazza az 5,6 Mrd Ft értékű tervezett osztalékfizetés hatását. A meredek romlás érdemben szűkíti a Társaság működőtőke- és likviditási tartalékait, és kockázatot jelent a folyamatban lévő és tervezett beruházások finanszírozásában.

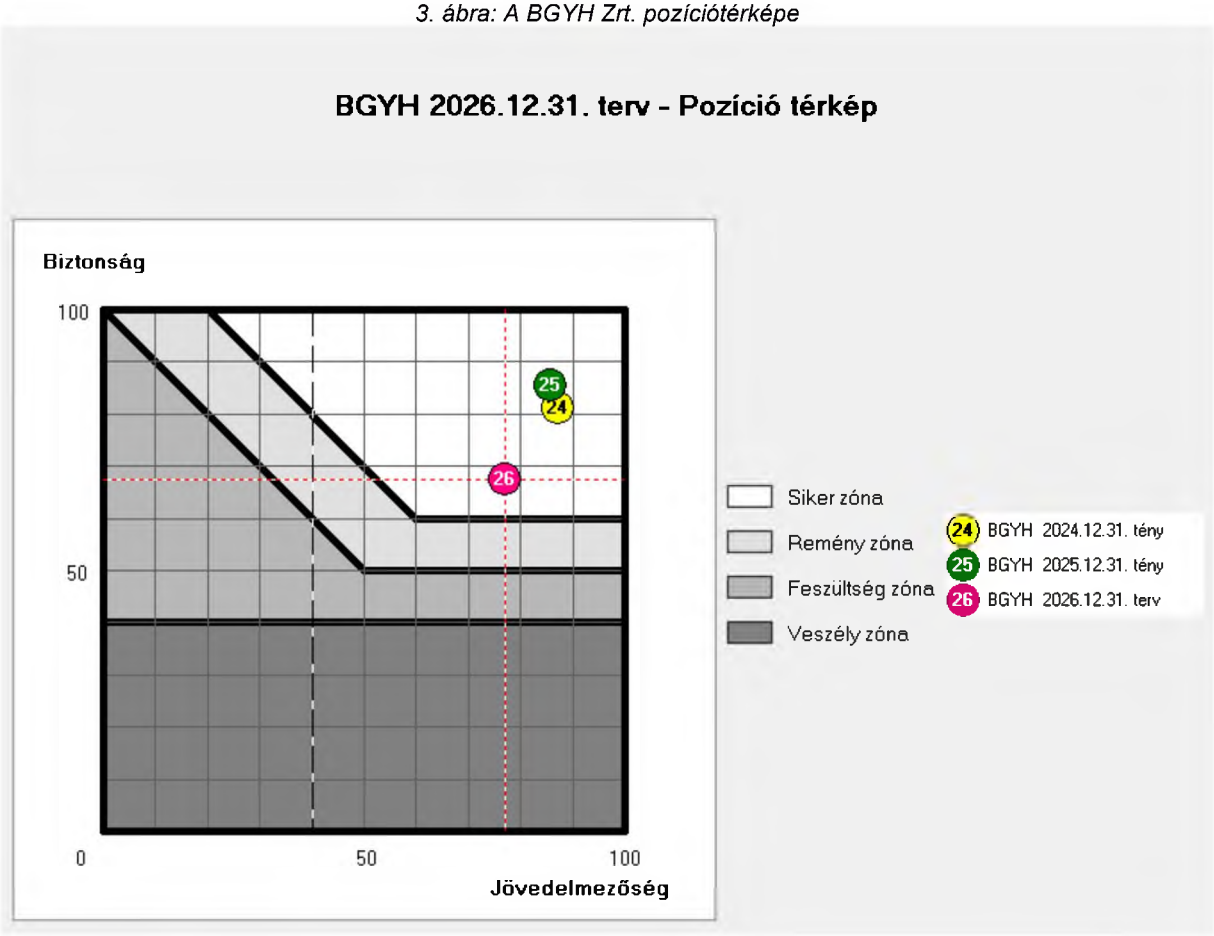
A Társaság a 2026. év végi tervezett állapot szerint nem rendelkezik tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír állománnyal, továbbá nincs a tulajdonában forgalomképes, rövid lejáratú értékpapír.

A Társaság a 2026. év végi tervezett állapot szerint 2 581 794 e Ft hosszú lejáratú kötelezettséggel rendelkezik, ami 1 570 774 e Ft-tal haladja meg a 2025. évi értéket. A különbözet a tervezett 1,6 Mrd Ft összegű beruházási hitel összege.

A 2026. évi mérlegben tervezett záró pénzeszköz állomány (332 666 e Ft) megegyezik a likviditási tervben szereplő záró összes pénzeszköz állománnyal.

Biztonság és jövedelmezőségi minősítés

3. ábra: A BGYH Zrt. pozíciótérképe



Az ábra adatainak értelmezése:

A vízszintes tengely a jövedelmezőség szerinti besorolást jeleníti meg egy 100-as skálán, a függőleges tengely pedig a biztonságot, vagyis kockázatviselő képességet ábrázolja.

'Siker zóna' = e zónában helyezkednek el a jól működő társaságok;
'Remény zóna' = e zónában helyezkednek el azok a társaságok, melyek a saját belső erőforrásaival is képesek helyrehozni működésük;
'Feszültség zóna' = e zónában helyezkednek el azok a társaságok, melyek már csak külső segítséggel tudják megoldani problémás működésüket;
'Veszély zóna' = e zónában helyezkednek el azok a társaságok, melyeknek már a külső segítség sem elég. Üzlet-stratégiai és szerkezeti átalakítás szükséges a megfelelő működés eléréséhez.

A Társaság működését jó jövedelmezőség és stabil biztonsági szint jellemzi.

Összefoglaló értékelés és javaslat

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. 2026. évi üzleti terve a vonatkozó Közgyűlési határozat által előírt tartalommal és részletezettséggel mutatja be a Társaság 2026. évi tervezett teljesítményét.

A Társaság 2026. évre tervezett **összes bevétele** 27 411 480 e Ft, amely 610 079 e Ft-tal (-2,2%) marad el a 2025. évi 28 021 559 e Ft hozamtól.
A 2026. évre tervezett **árbevételek** együttes összege 26 973 357 e Ft, mely 98,4%-os részarányt képvisel az összes bevétel vonatkozásában. Az árbevételek esetében a Társaság a 2025. évi érték szinten tartására törekszik.

A 2025. évi 3 820 352 fő éves vendégforgalomhoz képest a Társaság 100 379 fő csökkenéssel számol 2026. évben (3 719 973 fővel). A Gellért Fürdő 2025. IV. negyedévi bezárásával történt a tervezés, amely a teljes 2026. évre bevételkiesést okoz, illetve a Széchenyi Fürdőben is részleges lezárásokkal számoltak a felújítási munkálatok miatt.

Az árbevételek számítása során átlagosan 5%-os áremelés szerepel a tervben.

A **költségek, ráfordítások** 2026. évre tervezett összege 23 205 592 e Ft 6,1%-os (+1 334 506 e Ft) növekedést mutat a bevételek -2,2%-os csökkenése mellett.

A fentiek következményeképp **adózott eredmény**ként 4 008 438 e Ft nyereséget mutat ki a Társaság, mely 1 617 713 e Ft-tal alacsonyabb az előző évi várható adózott eredménynél.

A 2026. év végére tervezett **mérlegfőösszeg** 42 518 863 e Ft, ami 0,9%-kal alacsonyabb a 2025. december 31-i értéknél (42 891 052 e Ft).

A saját tőke / jegyzett tőke értéke 6,87 - amely megfelelő arányú.

A Társaság 2026. évi beruházási terve összesen 5 224 250 e Ft-ot tesz ki, amelyből 3 624 250 e Ft-ot saját forrásból, további 1 600 000 e Ft-ot pedig beruházási hitel igénybevételével tervez a Társaság finanszírozni.

A 2026. évi tervben szereplő teljes likviditási mutató értéke 0,26. A mutató értékelésénél figyelembe kell venni a tervévben fizetendő 5,6 Mrd Ft osztalékot, valamint a saját forrásból tervezett 3,6 Mrd Ft összegű beruházást. Az elmaradó beruházások viszont kockázatot jelentenek a Társaság megfelelő színvonalú működése szempontjából.

A Társaság működését jó jövedelmezőség és stabil biztonsági szint jellemzi.

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által benyújtott 2026. évi üzleti tervet elfogadásra javasoljuk.

„Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban."

[redacted]

Bakó Aliz
gazdasági igazgató

[redacted]

BGYH BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI ZRT.
BUDAPEST

CÍM: 1034 Budapest, Szőlő u. 38.
TELEFON: +36 1 452 4500
WEB: www.budapestgyogyfurdoi.hu
E-MAIL: info@budapestspas.hu

A Rudas Gyógyfürdő hosszított nyitvatartásának vizsgálata

Jelen szakmai összefoglaló a fürdő esetleges nyitvatartási rendjének módosításához kapcsolódóan készült. A vizsgálat célja annak értékelése, hogy a heti négy napon, napi két órával történő üzemidő-hosszabbítás milyen többlet vízigénnyel és milyen hidrogeológiai, közegészségügyi, takarítási következményekkel járhat.

Jelenlegi vízhasználat:

A Rudas Fürdőt főként ellátó GT-II. és GT-VI. kutak **aktuális lekötött kontingense: 240 000 m³/év.** Az elmúlt évek termelési adatai alapján a tényleges vízkivétel tartósan és számottevő mértékben meghaladta az engedélyezett éves vízkivételi kontingenst, megközelítőleg 50%-kal.

A helyzetre tekintettel indokolt volt az éves vízkivételi kontingens felülvizsgálata és 560 000 m³/év értékre történő módosításának előkészítése. A kontingensemelés megalapozásához szükséges hidrogeológiai hatásvizsgálat és numerikus modellezés elkészítésére irányuló beszerzési eljárás 2026 elején megindult. A szakértői anyag elkészítésének tervezett határideje 2026. május vége. A modellezési eredmények és a hatásvizsgálat birtokában kezdeményezhető a vízjogi üzemeltetési engedély módosítása az illetékes Vízügyi Hatóságnál. Ehhez első lépésben az elkészült modellt benyújtva, a Közép-Duna Völgyi Vízügyi Igazgatóságtól (továbbiakban KDV-VIZIG) szükséges megkérni a Vízügyi Objektumazonosító Rendszer (VOR) kódokat és vagyonkezelői nyilatkozatát. Az engedélyezési eljárás időigényét figyelembe véve a módosított vízkivételi kontingens várhatóan nagyjából egy év múlva állhat rendelkezésre (2026. Q4-2027 Q1.).

Ez adhat lehetőséget a Rudas Fürdő további hosszított nyitvatartásának érdemi vizsgálatára vízhasználati oldalról.

Vízbázis terhelés:

A kontingensemelés megalapozására készülő hidrogeológiai hatásvizsgálat és numerikus modellezés jelenleg folyamatban van. A regionális áramlási rendszerre, valamint a környező vízhasználatokra gyakorolt hatások – különösen a Gellért Gyógyfürdő és Uszoda és a Rác Gyógyfürdő vízbázisára esetlegesen kiterjedő depressziós, hozam- vagy hőmérsékleti változások – számszerű és megalapozott értékelése a modellvizsgálatok eredményei alapján lesz elvégezhető.

CÍM: 1034 Budapest, Szőlő u. 38.
TELEFON: +36 1 452 4500
WEB: www.budapestgyogyfurdoi.hu
E-MAIL: info@budapestspas.hu

A végleges hidrogeológiai következtetések és az esetleges kölcsönhatások megítélése ezért a hatásvizsgálati dokumentáció elkészültét követően adható meg.

Közegészségügyi kockázatok

A Rudas Gyógyfürdő és Uszoda jelenlegi 06:00-20:00 óra közötti, napi 14 órás nyitvatartásának 06:00-22:00 órára történő emelése higiénés és közegészségügyi szempontból érdemi többletkockázatot jelent. A hosszabb vendégforgalmi idő fokozza a közös használatú felületek, öltözők, vizesblokkok, zuhanyzók, pihenőterek, korlátok, kilincsek és egyéb gyakran érintett felületek szennyeződését, növeli a mikrobiológiai terhelést, továbbá lerövidíti az éjszakai teljes körű takarításra, fertőtlenítésre rendelkezésre álló időablakot.

Kiemelt higiénés kockázatot jelent a török fürdő részlegen üzemelő medencék napi leürítéséhez kapcsolódó kötelező éjszakai takarítási rend. E medencék vizét minden nap zárórát követően le kell engedni, majd a medencék belső felületeit kézi erővel, fertőtlenítőszeres technológiával kell megtisztítani. A nyitvatartás 22:00 óráig történő kiterjesztése következtében ezen munkafolyamatok megkezdése későbbre tolódik, miközben a másnapi nyitás időpontja változatlan marad. Ez az előkészítési, takarítási, fertőtlenítési, öblítési, száradási és medence töltési műveletek végrehajtását rövidebb idő alatt teszi szükségessé.

A rövidebb éjszakai takarítási időből fakadó főbb kockázatok különösen az alábbiak:

- a fertőtlenítési behatási idők lerövidülése vagy nem megfelelő betartása;
- a kézi takarítás minőségének romlása az időnyomás miatt;
- a magas páraterhelésű helyiségek elégtelen kiszáradása;
- a padló-, fal- és medencefelületeken visszamaradó biofilm- és szervesanyag-terhelés;

valamint a reggeli nyitás előtti ellenőrzések, dokumentálások és szükség szerinti korrekciók időkeretének szűkülése.

Mindez növeli annak valószínűségét, hogy a következő üzemnap elején egyes területek higiénés állapota **csak fokozott személyzeti ráfordítással legyen megfelelő szinten tartható.** A hosszított nyitvatartás miatt az éjszakai takarítói kapacitás legalább 25%-os, üzembiztonsági tartalékkal számolva indokoltan 30%-os bővítése lehet szükséges. **Ugyanakkor az éjszakai takarítás folyamatos munkaerőhiánya és a jelentkező munkaerő minősége komoly kockázatot jelent.**

CÍM: 1034 Budapest, Szőlő u. 38.
TELEFON: +36 1 452 4500
WEB: www.budapestgyogyfurdoi.hu
E-MAIL: info@budapestspas.hu

Higiéniai kockázatok

Higiéniai szempontból ugyanakkor nem pusztán a jelenlegi feladatszint fenntartásáról, hanem a hosszabb napi vendégforgalomból eredő többlet-szennyeződés kezeléséről is szó van. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a napi nyitvatartási idő 14 óráról 16 órára történő emelése nem kizárólag annyit eredményez, hogy a jelenlegi takarítási és fertőtlenítési feladatokat rövidebb éjszakai időablakban kell elvégezni, hanem azt is, hogy a létesítmény teljes területén ténylegesen nagyobb mennyiségű és intenzívebb használatból származó szennyeződés keletkezik.

Összegzés

A Rudas Fürdő új wellness részlegének átadásáig, azaz 2014. szeptember 25-ig a fürdő évtizedekig este 20:00 óráig üzemelt.

Az új részleg átadását követően, kizárólag az uszoda és wellness részleg nyitvatartása módosult 22:00 órára, illetve a pénteki és szombati éjszakai fürdőzési programok kerültek bevezetésre. Mivel a fürdő már akkor is a határán volt a vízkontingensének, fel sem merülhetett a termál részleg hosszított nyitvatartása. Az akkori és a mostani látogatószámok is azt mutatják, hogy nem a fürdő hosszított nyitvatartása, hanem a koedukált fürdőzés az, ami érdemi vendégszám növekedést jelent.

A fürdő jelenleg hétfőnként tart nyitva 22:00 óráig, átlagosan 20-30 fővel fogad több vendéget ezen a napon, mint pl. egy csütörtöki napon, amikor 11:00 órától már koedukált a fürdőzés, de csak 20:00 óráig tart nyitva.

A hosszított nyitvatartás bevezetése a Rudas Gyógyfürdő és Uszoda esetében hidrogeológiai, vízjogi, közegészségügyi és higiéniai többletkockázattal jár.

A fenti vizsgálatok elvégzését követően javasolt a kérdésben érdemi döntést hozni.

Budapest, 2026. március 30.

Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda rehabilitációja

kiviteli tervdokumentáció

építész műszaki leírás

2025.05.30.

rev03

Építész generáltervező:

ÉPÍTÉSZIRODA

1122 Budapest, Ráth György utca 22.
+36 20 236 2364
office@3h.hu
www.3h.hu

Tartalomjegyzék

1. Tervjegyzék 3

2. Közreműködők listája – Aláírólap 4

3. Előzmények 5

4. A tervezési terület lehatárolása és ütemezés 5

5. Építmény számított értéke (érintett építményrész) ..... Hiba! A könyvjelző nem létezik.

6. Alapadatok 7

7. Az épület rövid történeti áttekintése 7

8. Meglévő állapot 8

építészet 8

tartószerkezet 9

épületszerkezetek 9

gépészet 10

elektromosság 11

medenceterek belsőépítészete 11

beépített elemek, mobiliák 14

világítás 15

9. Bontási munkák 15

10. Tervezett állapot 15

előzetes megállapítások 15

építészet 17

tartószerkezet 17

épületszerkezetek 17

padlástérben elhelyezett légkezelő gépek beszállításához szükséges ideiglenes bontási és javítási munkák .. 25

gépészet 25

medenceterek belsőépítészete 26

beépített elemek, mobiliák 30

világítás 31

11. Akadálymentesítés 32

12. Létszámadatok, vizesblokkok méretezése 32

13. Üzemeltetéstechnológiai leírás 33

14. Organizációs leírás 33

15. Teljesítmény-jellemző meghatározása 35

16. Jogszabályi követelmények teljesítése 36
17. Rétegrendek 36
18. Helyiséglista 36
19. Fotódokumentáció 36
20. Látványtervek 37

1. Tervjegyzék

Építész műleírás 1.számú melléklete szerint.

2. Közreműködők listája – Aláírólap

Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda rehabilitációja
1146 Budapest, Állatkerti krt. 9-11 hrsz.: 29732/11
kiviteli dokumentációjához

építtető: Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt.
1034, Budapest, Szőlő u. 38.

képviseli: Borosné Szűts Ildikó .....
vezérigazgató

felelős építész tervező: Csillag Katalin É1 01-6012
Ybl-díjas építész
Gunther Zsolt DLA É1 01-6011
Ybl-díjas építész
3h építésziroda Kft.
1094 Budapest, Ferenc krt. 37.

tartószerkezeti tervező: Cséfalvay Gábor T 13-10216
TETRA-Plan Kft.
1146 Budapest, Dózsa Gy. út 13. III/24.

épületgépész tervező: Bukovics János G 01-8942
G&B Plan Épületgépész Mérnökiroda Kft.
1062 Budapest, Andrássy út 79.

uszodagépész tervező: Karlócai Péter MK 01-0274
Technoconsult Vízgépészeti Kft.
2092 Budakeszi, Szürkebarát u. 1.

épületvillamos tervező: Kelemen Ferenc V 01-6122
Kelevill-FZ Kft.
1123 Budapest, Győri út 20. VII. 2.

környezetvédelmi tervező: Fürjes Andor Tamás
MK 07-1153: SKV-1.4, A, SZÉS13
aQrate Kft.
8083 Csákvár, Haraszt utca 25.

tűzvédelmi tervező: Decsi György TUÉ 01-11689
Fireeng Kft.
1142 Budapest, Rákospatak utca 50-52.

akadálymentesítés: Pandula András É 01-1338
2120 Dunakeszi, Kosztolányi D. u. 2/a

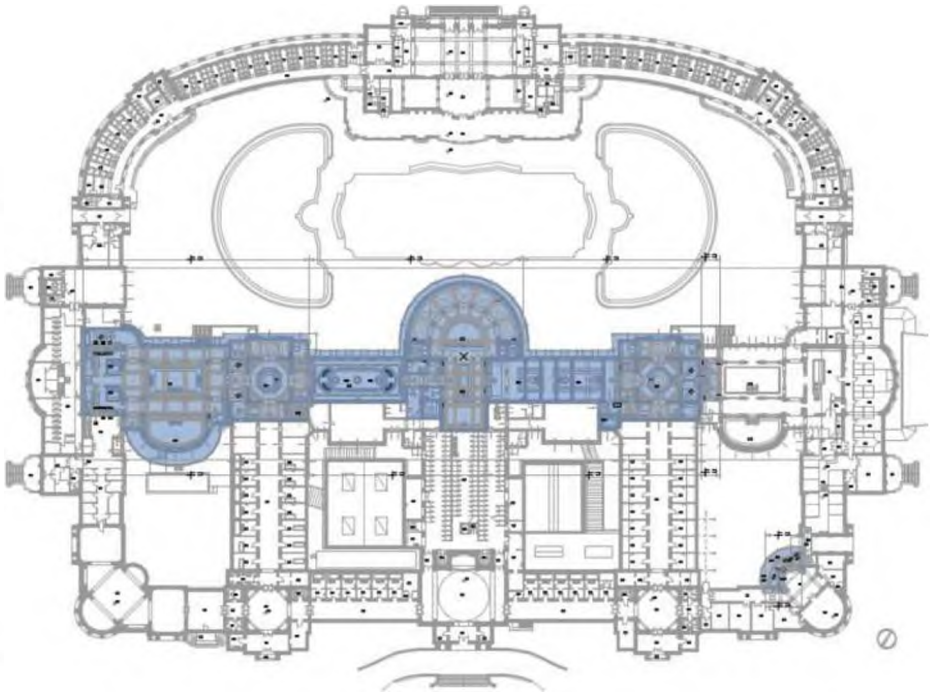
3. Előzmények

A Budapest Gyógyfürdői és Hévizei Zrt. (Megrendelő) 2023-ban EKR001070972023 számú közbeszerzési eljárást folytatta le. Ennek nyertes ajánlattevőjeként kötött keretszerződést irodánkkal. A Megrendelő ennek keretében bízott meg a Széchenyi Fürdő belső termál területeinek teljeskörű felújítását célzó diagnosztikai, átfogó koncepcióterv, építési engedélyezési tervek és kiviteli tervek készítési feladataival.
A megbízás tárgya és célja:

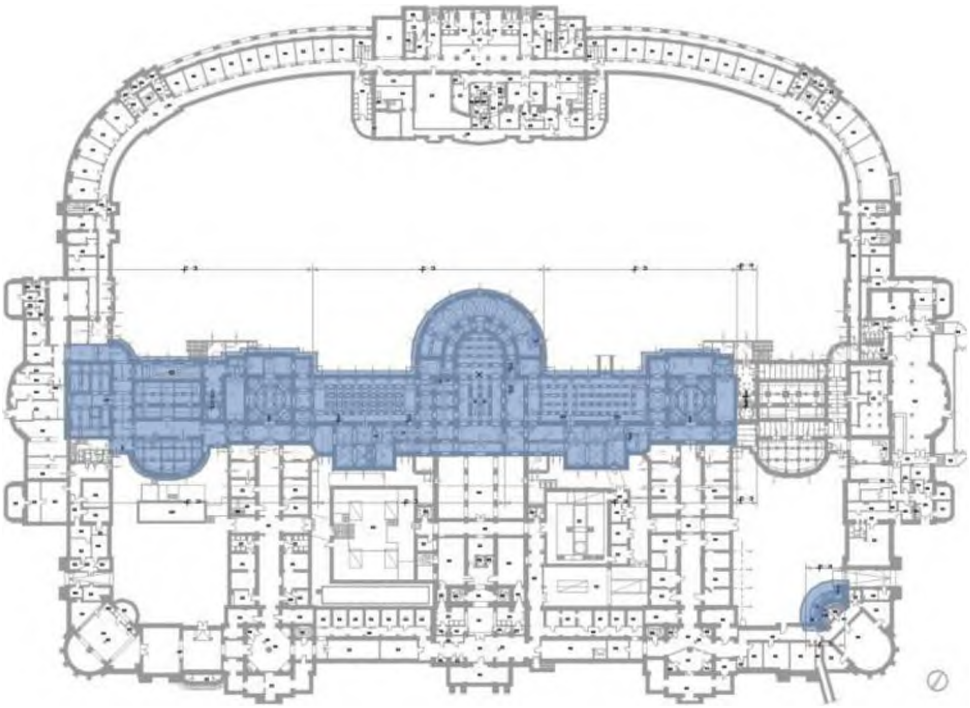
- A korábbi megújítási munkálatok során kivitelezett, sok esetben műszakilag már az építés fázisában nem megfelelően kialakított szerkezetek feltérképezése.
- A műszakilag hiányos vagy leromlott állapotú elemek és eszközök épületszerkezetekben okozott károsító hatásainak megállapítása.
- A felújítás ütemezhetőségét, műszaki- és esztétikai szükségleteit előkészítő tanulmány elkészítése Megrendelői döntéshozáshoz.
- Az előzetes épületdiagnosztikában feltárt, elvégzendő szerkezeti cserék és megerősítések terveinek elkészítése.
- A tervezési területtel érintett műemléki fürdőterületek átfogó szerkezeti és műemléki felújítása.

4. A tervezési terület lehatárolása és ütemezés

A Megrendelő által kijelölt tervezési terület a fürdő D-Ny É-K irányú haránt tengelyére felfűzött medenceterek és ehhez közvetlenül csatlakozó kiszolgáló funkciók térsora volt. A nappali kórház területén található medencék nem képezik a megbízás tárgyát. Ennek földszinti diszpozícióját az 1., pinceszinti diszpozícióját a 2. ábra mutatja.

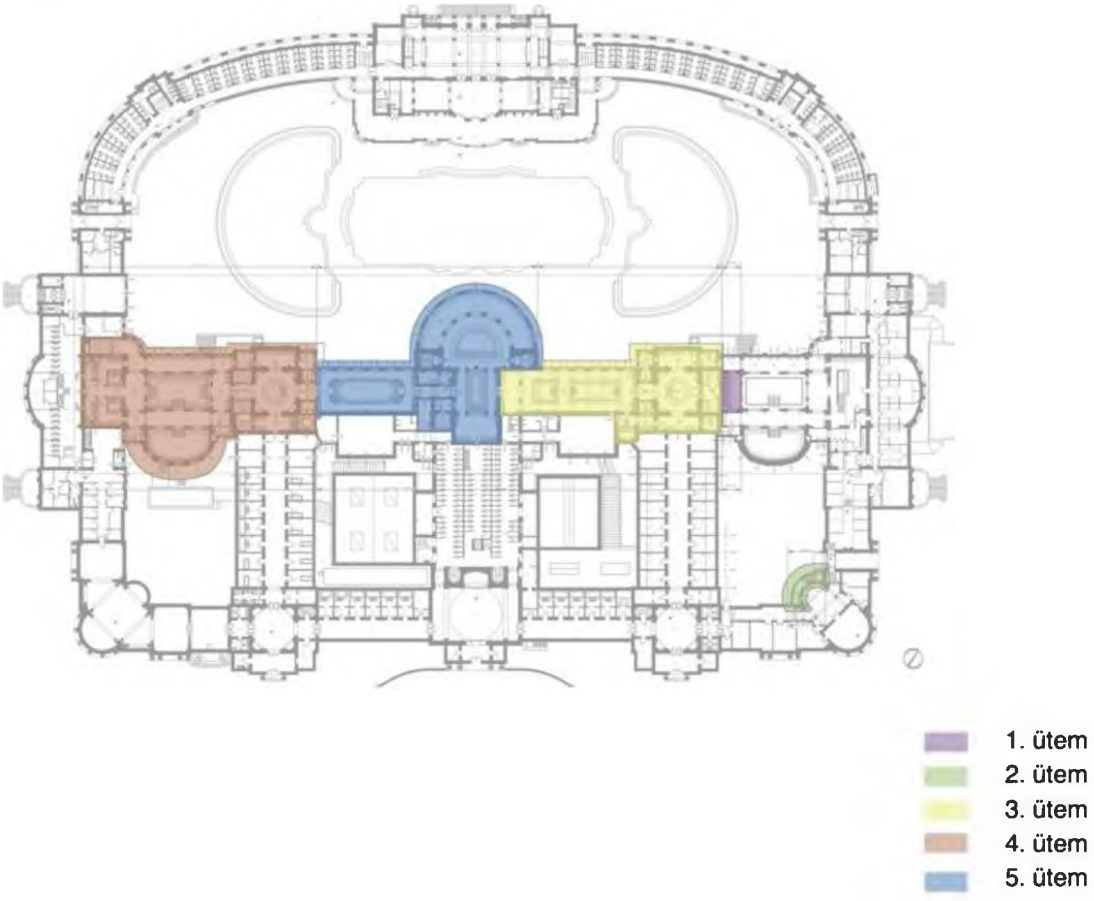


1. ábra – tervezési terület a földszinten



2. ábra – tervezési terület a pinceszinten

A teljes rekonstrukció ütemezetten, az uszoda üzemelése mellett, részleges lezárásokkal valósul meg. Az 1, 2. ütem kisebb mértékű beavatkozások, míg a 3, 4, 5. ütem nagyobb léptékű, hasonló műszaki tartalmú beavatkozást jelent.



3. ábra – ütemezés

5. Alapadatok

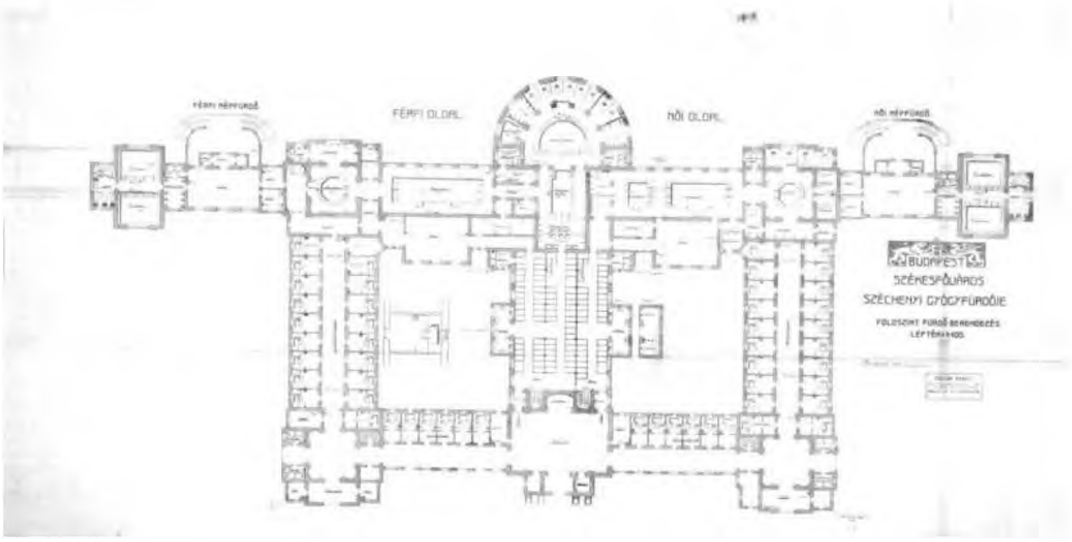
cím: Budapest XIV. kerület, Állatkerti körút 9-11
hrsz.: 29732/11
építési övezet: Z-VI

Beépítési paraméterek:
A tervezett beavatkozás a beépítési paramétereket nem érinti.

műemlék: 15764-15766, 15771, 15983, 16096
műemléki környezet: 15756, 15767, 18768m 15771, 15990
műemléki jelentőségű terület: 15001
világörökség: 30479, 30480
régészeti lelőhely: 15198

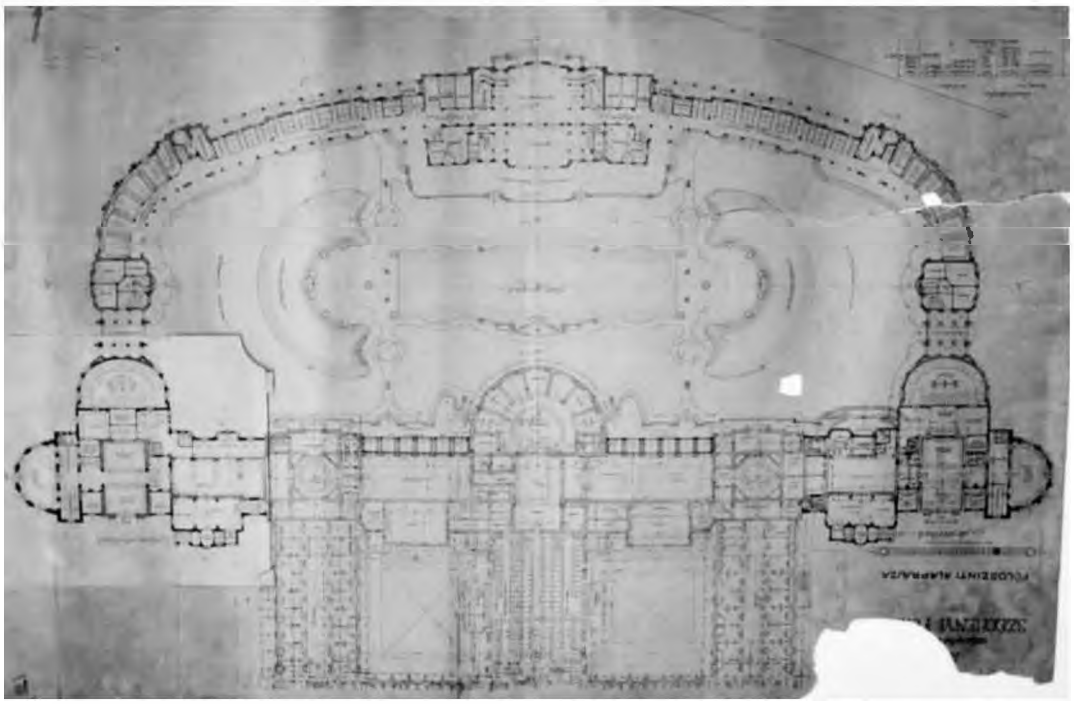
6. Az épület rövid történeti áttekintése

A területen 1878-ban 970 méter mélységben 74,5 °C hőmérsékletű vizet találtak. Ez az artézi kút tette lehetővé, hogy elsőként ideiglenes használatú ivócsarnok, majd 1909-től Czigler Győző tervei alapján fürdő épülhessen Budapest számára. A fürdőt hivatalosan 1912-től vették használatba, Széchenyi Gyógyfürdő néven. A korabeli tervek földszinti alaprajza a 2. ábrán látható.



4. ábra - Cziegler szárny tervei

A fürdő ekkoriban folyamatosan növekvő népszerűségnek örvendett. Erre való tekintettel 1926-ban Francsek Imre tervei alapján elkészítették bővítését (3. ábra). A fürdő ezt követően egészen a '30-as évek végéig veszteségesen üzemelt. Ekkor készült el a második artézi kút is, ami megoldotta a fürdő teljes termálvízellátását, illetve az épület fűtését is.



5. ábra – a Francsek-féle pályázati terv (1926)

A II. világháború során az épületben több kár is keletkezett, de a helyreállítás már 1945-ben megkezdődött. Ezt követően a fürdőt egyik kádosztályát a szovjet katonák, a másik és a női kádosztályt pedig a lakosság vehette igénybe.

A 50-es 60-as években több kisebb beavatkozásra is sor került, többek között az étterem átalakítására, szauna létesítésére, valamint az épület téliesítésére, melynek köszönhetően 1963-ban a fürdő egész éves nyitvatartással működhetett.

A 70-es években több pályázati terv készült az épület modernizálására akkori kortárs megoldásokkal, azonban ezek nem épültek meg. 1981-ben a férfi „néposztály" működése leállt és helyén társas, fürdőruhás gyógyfürdő osztályt létesítettek. A következő évben a női néposztály helyén megkezdődött a nappali kórház kialakítása.

A fürdő állapota folyamatosan romlott, több terv is készült az épület felújítására, azonban az átfogó munkálatok csak 2008-ban kezdődtek meg, melyek keretében az épület külső és belső átalakításon ment keresztül. Ezek a helyreállítások vezettek a fürdő mai állapotához.

7. Meglévő állapot

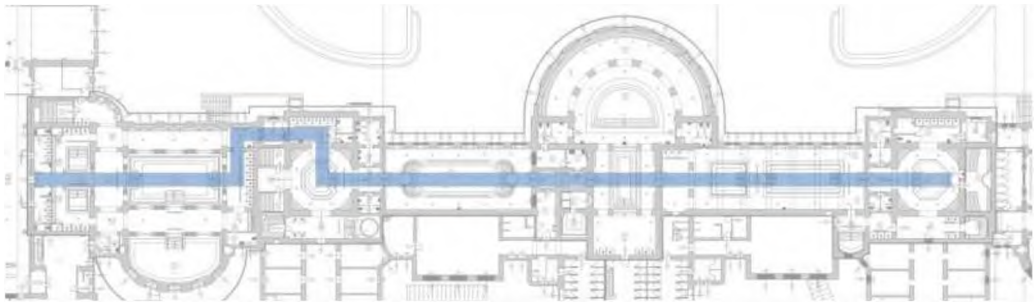
építészet

A fürdőépület 5 párhuzamos épülettömeg, az ezeket keretező két haránt irányú épületszárny, illetve egy félköríves épületszárny együttese alkotja. Ezek a tömegek 4db kisebb, jellemzően üzemeltetési célú udvart, illetve a félköríves épületszárny egy nagyobb kültéri strand számára kialakított udvart határol le. A tervezési terület a főbejárattól távolabb elhelyezkedő haránt irányú épületszárnyban elhelyezkedő belső termálmedencék területe. Ezek az épületrészek már az első építési periódusban elkészültek, ugyanakkor a férfi és női oldalt záró terekben csak a második építési ütemben kerültek medencék kialakításra, a terek pedig kibővítésre.

A tervezési területen hat medencetér található, amelyek az épület tengelyében alapvetően szimmetrikus kialakításban képezték egykor a férfi és női zónákat. Jelenleg a teljes termál terület vegyes használatú, így a korábban nemek szerinti osztott területek jelenleg összenyitva működnek. A térsorban 9 darab nagy medence található, melyek egymástól a termek belső esztétikájában és a vizek hőfokában térnek el. Ezen kívül a területen további 4 merülőmedence is készült.

Az eredeti, Cziegler által tervezett medenceterek egy központi közlekedőrendszerre vannak felfűzve, mely azonban az 1926-os bővítés során épült gőzfürdőkhöz érve megszakad. Azok

ugyanis csak az oktogon medencék mellékterein keresztül közelíthetőek meg, melyek egyben az udvari medencék megközelítésére is szolgáló zsilipes szélfogók. Ez jelenleg megbontja az elegáns térsort.



6. ábra – termek közötti közlekedőrendszer a meglévő állapotban

tartószerkezet

Az épület vizsgált területein a felmenő szerkezetek mindegyike a korra jellemző nagyméretű tégla falazattal rendelkezik. Ezekhez kapcsolódóan a pinceszinten szilárd aljzat nem készült, feltehetően később az üzemeltetési területeken került csak kivitelezésre. A pinceszint felett a medencék födémrendszerei vegyes szerkezetűek.

A helyszíni szemléink során azt tapasztaltuk, hogy az első építési ütemben elkészült épületrészeken téglaboltozatos födémek (dongák, fiókos dongák, keresztboltozatok) készültek. A következő építési ütemben elkészült szélső épületszárnyak, illetve a tervezési területet is érintő medencebővítések jellemzően poroszsüveg boltozattal készültek. A meglévő állapotban, feltehetően a leromlott műszaki állapot miatt néhány medence esetében ezeket a födémrendszereket 1-1 medence esetében kiváltották vagy megerősítették vasbeton szerkezetekkel.

Az épület tartószerkezeti állapotával részletesen a tartószerkezeti műszaki leírás foglalkozik.

épületszerkezetek

pinceszint

A XIX. századi építés hagyomány szerint az épület egy szint alápincézéssel készült. Beépítettsége megegyezik a földszint beépítettségével. A pince funkciója talajnedvesség elleni védelem és a medencék gépészetének elhelyezése, de az idők folyamán további gépészeti elemekkel, szerelvényekkel bővült. A pinceszinten szilárd aljzat nem készült, ennek következtében a talaj felől érkező talajnedvesség hatásai érvényesülnek. A földszinti padlószerkezeteket tekintve az utóbbi átalakítások folyamán feltehetőleg átfogó vízszigetelés nem készült, melynek következtében a medenceterek felől jelentős a pára- és nedvességterhelés a pinceszinti tartószerkezetekre. Az üzem megkezdésével a pinceszinti szerkezetek jelentős terhelésnek vannak kitéve nap, mint nap. A medenceterek takarítása sósavval történik, mely nagy mennyiségben jut a pinceszintre.

A telek talajvízviszonyairól jelenleg semmilyen konkrét adat nem áll rendelkezésünkre. A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat tájékoztató jellegő talajvíztérképe alapján 4-8m mélységben található talajvíz a területen.

A minták és a szemrevételezés tanúsága szerint az épület főfalai, belső pillérei téglából készültek. Jellemző a nagyméretű tömör agyagtégla használata. A pince fölötti födém poroszsüveg födém, áthidalókban, és medence alatti pillérek között tégla boltozatos. Feltételezhetően jelentős mennyiségű födém feletti feltöltéssel, a kor építési szokásainak megfelelően.

A teljes területen jellemzően habarcsba rakott tégla szerkezetekkel találkozunk. Felületkezelés nélkül, illetve eredetileg vakolt állapotban a közlekedő folyosók mentén. A pince

padlószintje változó. A medencék alatt (főleg középső hossztengely mentén) süllyesztett területeket találunk sűrűn elhelyezett tégla pillérekkel.

A területen mind szerkezetek, mind gépészeti berendezések tekintetében változatos állapotokat találunk. Az épület eredeti alapszerkezeteihez ad-hoc jelleggel, jellemzően kis területeken nyúltak hozzá. Kétségtelenül jobbító szándékkal, de átfogó szakmai koncepció nélkül. Láthatóak bitumenes bevonatszigetelés nyomai, belső, nem összefüggő bevonatszigetelés, tégla és habarcspótlások, stb. A gépészeti csőhálózatok és kapcsolatok is vegyes képet mutattak. Egyes zónákban készült fagyapot mennyezetszigetelés általános födémfelületre, áthidaló gerendákra.

A beltéri falfelületek, ahol eredetileg vakolva voltak, nagy felületű sárga foltosodást, hólyagosodást, hiányosságokat, vakolathibákat mutattak. A vakolatlan tégla felületekben általános jelenség a fugák habarcshiánya 2-3 cm mélységig, a tégla felületén nedvesedés nyomai, megfolyások, sókivirágzások tapasztalhatók.

A meglévő vasbeton szerkezetek sok helyen jelentős korrózió nyomait mutatják. A betontakarások hiányosak, különösen rögzítési pontokban, repedések környékén.

földszint

A vízszigetelés hiányából adódó következmények a földszinten is megmutatkoznak. Általánosan elmondható, hogy a medenceterek padlóburkolatai esetén szinte teljesen hiányzik a fugák kitöltése, a mozaikburkolatos terekben a burkolat hiányos, folyamatos pótlásra szorul. A nagy belmagasságú terek felső vakolt felületein gyakran láthatóak jelentős vizesedési károk, elszíneződés, penészedés jelei, illetve helyi felhólyagosodás, vakolathibák. A falburkolatok helyenként hiányosak, az elemek repedtek, leválnak. Ennek következtében gyakran pótolják őket, mely egy organikus, additív rétegződést mutat minden medencetérben. A medencék túlfolyói mentén, a rácsozás alatt bevonatszigetelés és burkolati védelem nélküli betonfelületeket találni. Az általános felületi minőség erősen amortizálódott, higiéniai szempontból megkérdőjelezhető, takaríthatatlan.

A külső és belső nyílászárók vegyes képet mutatnak. Valahol az eredeti, valahol restaurált, de a legtöbb helyen már cserélt ablakokat és ajtót látunk. Ezek működtetése elavult, a nyílászárók sok helyen eltérnek a korabeli kialakítástól, rontva ezzel a terek esztétikáján, mindemellett műszakilag nem megfelelő minőségűek.

Összefoglalásként megállapítható, hogy a szerkezetekben tárolt nedvesség jelentős mennyiségű. Felületi nedvességmérésben szinte mindenhol legalább közepesen emelkedett nedvességtartalom tapasztalható, de előfordul teljesen nedves, vagy erősen emelkedett nedvességtartalmú szerkezet is. Sószennyezés szempontjából a laboratóriumi minták nagyrészt közepesen, vagy alig sószennyezett kategóriába tartoznak. A vizsgálatok alapján a pincefalak megnövekedett nedvességtartalma, sókivirágzásai a talajból kapilláris úton felszívódott nedvességtől, és a földszinti medenceterekből átszivárgó nedvességtől egyaránt kialakulnak. A kimutatott sóterhelés, a mért nedves, illetve erősen nedves falfelületek, falba zárt nedvességtartalom alapján a falak terhelése folyamatosnak mondható.

gépészet

A fürdő belső tereiben megtalálható gépészeti elemekre általánosan elmondható, hogy additív módon, mindig az adott kornak megfelelő technológiai és esztétikai kialakítással lettek beépítve. Így jelennek meg a falfalületeken és az mennyezeten különböző gépészeti rácsok, melyek a medenceterek mesterséges szellőztetésében játszanak szerepet. Ezek sok esetben a térben álló elemek, állapotuk rossz. Szintén a légtechnikában kapnak szerepet a beépített ülőpadok. Ezek termenként eltérő kialakításúak és rosszul karbantartottak.

A medenceterekben elhelyezett szaniterek műszaki állapota szintén leromlott, esztétikája pedig méltatlan a fürdőhöz.

A hűtési-fűtési rendszer medenceterekben is látszó elemei a fali radiátorok, melyek bár egységes kialakításúak az összes medencetérben, állapotuk leromlott, technológiájuk elavult.

Az épület Back Of House részeiben meglévő technológiai elemek műszaki állapota, a légállapot és a medenceterek, illetve a talaj felől érkező hatások következtében folyamatosan

romlik. Az adatszolgáltatásként megkapott, 2015-ben megtervezett felújítás során elhelyezett elemek felületén a korrózió rendkívül nagy mértékű, cserére javasolt.

A meglévő állapot részletes bemutatását és felújításra tett javaslatot a gépészeti műszaki leírása tartalmazza.

elektromosság

Az elektromos hálózat erőátvitelének gerinc nyomvonala a tervezési terület délnyugati területén található elosztókból indul és egy tokozott sínpáron keresztül halad át a medenceterek alatt, a hosszirányú, Cziegler szárnyon keresztül táplálja meg az épület távolabbi pontjait. A tervezéssel érintett szakaszon a födémek ázása miatt az elektromos vezetékek közvetlen nedvességnek vannak kitéve. Ezen kívül Megrendelői tájékoztatás alapján több térben a meglévő világítás érintésvédelmileg nem megfelelő földeléssel rendelkezik.

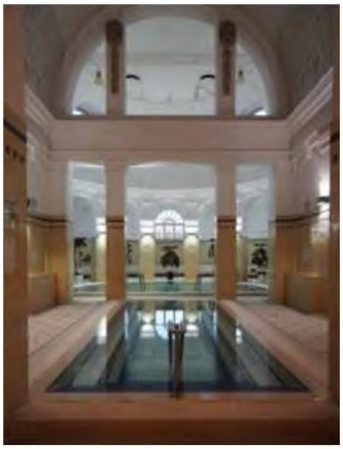
A meglévő állapot diagnosztikáját és a terezett javaslat bemutatását részletesen a villamos tervfejezet tartalmazza.

medenceterek belsőépítészete

Jelenleg a gyógyfürdő 11 db zárt gyógymedencével rendelkezik melyek hőmérséklete 28-40 °C között alakul, ezekből 9 medence esik a tervezési területre. Az idők során folyamatosan változó igényeknek köszönhetően az egyes medencék és az azokat magába foglaló térsor funkciója és kialakítása változott.

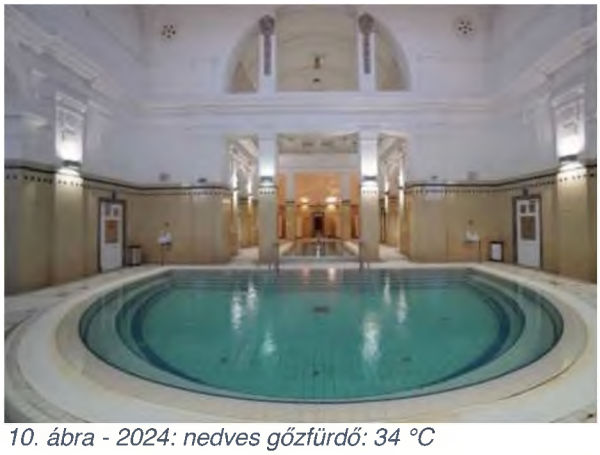
Nedves gőzfürdő

7. ábra - 1914: férfi termál-gőzfürdő előfürdője



8. ábra - 2024: nedves gőzfürdő: 38 °C

9. ábra - 1914: férfi termál-gőzfürdő forró medencéje



10. ábra - 2024: nedves gőzfürdő: 34 °C

A mai néven nedves gőzfürdő medencetere (5-8. ábra) egy hosszúkás téglalap alakú, és egy félkör alakú medencét foglal magába. Az épület szimmetriatengelyében található, és

megközelíthető mind a kabinos öltözők, mind pedig az épület két szárnya felől. A mai állapotában sem a falburkolat, sem a padlóburkolat nem eredeti. Az eredeti oldalfali burkolat a hármas tagolás zónáiban eltérő bordűrrel rendelkezett, a Drasche-gyár eltolt fugaképű, törtfehér falmezőjét különböző osztásképű és elemméretű színes Zsolnay-csempesor koronázta. A padlóra szintén bordűrös szerkesztésmódú cementlap burkolat került, a Walla-gyár termékei. Az archív anyagok alapján a női szárnnyal való megnyitás nem eredeti, az építés korában kizárólag férfiak használhatták. A medencetérben jelenleg látható mozaik padlóburkolat a 20. sz. 2. felére datálható, állapota jelentősen leromlott, sok helyen hiányos. 2024-ben a padlóburkolatot részben cserélték. A falburkolat állapota a lábazati területektől eltekintve elfogadható, a 2010-es években készült. Bár nem az eredeti mintával és osztásképpel készült, de a ma látható sötétkék bordűr magas esztétikai és műszaki értéket képvisel, a Zakar Clayart Design Kft. egyedi gyártású terméke.

Férfi termálfürdő

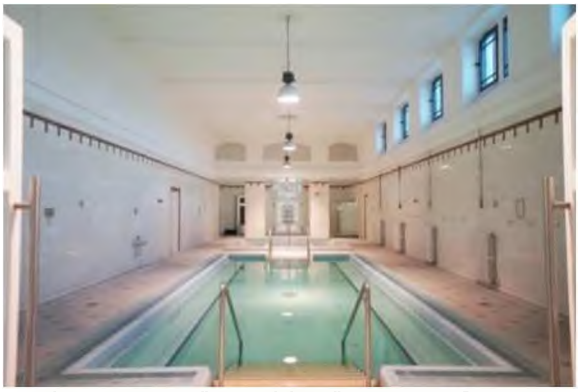
11. ábra - 1914: férfi termál-gőzfürdő langyos medencéje

12. ábra - 2024: férfi termálfürdő: 28 °C

A férfi termálfürdő egy hosszúkás, lekerekített sarkú medencét foglal magába, melyet kialakításának köszönhetően gyógykezelésekre is használnak. A tér elavult gépészeti elemekkel zsúfolt, melyek esztétikailag idegenek a tértől. Mind a padló, mind a falburkolat a 21. század első felében készült. Az építéskori, gazdag ornamentikával ellátott mennyezetet és a csempeburkolat feletti plasztikus falfelületet feltehetően a háború utáni károk helyreállítása során díszítetlen, sík mennyezetté, illetve jelzésértékű lizénákkal tagolt falmezővé alakították. Szintén látható, hogy a jelenlegi medence egy 2005 körüli átépítés során az eredetitől eltérő alaprajzi kontúrral került kialakításra. A falakra az eredeti tervi esztétikában egyedi, bordűrös kerámia falburkolat készült. A további medenceterekkel megegyezően a padlóburkolat itt is Walla gyárában készített bordűrös cementlap volt. A mennyezeten az archív fotókon stukkós felső részt láthatunk, melyben egy osztó-, és egy zárópárkányt egy nagy méretű holker vezet át a mennyezetbe, ahol bordűr keretezi a világítótesteket és a gépészeti kürtőt. Ezen kívül a medencetér tengelyében található nyílászáró kisebb méretben került visszaépítésre, így elvesztette oldalvilágítóit, illetve a nyílásszemöldökökkel alkotott viszonyrendszerét.

Női termálfürdő

13. ábra - 1913: női termál-gőzfürdő

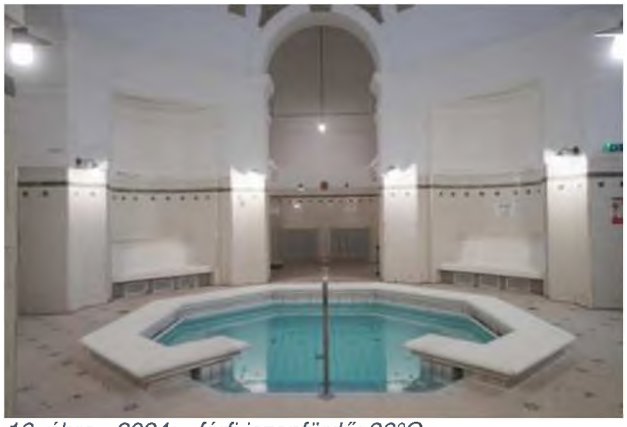


14. ábra - 2024: női termálfürdő: kicsi: 38 °C, nagy 30-32 °C

A női termálfürdő tere két medencét foglal magába. A nagyobb medencében naponta tartanak vízitornát. A tér falburkolata az eredeti 1913-as állapotot idézi, több helyen az eredeti csempe látható kisebb-nagyobb javításokkal. A csatlakozó helyiségek ajtónyílását befalazták, de az ajtók eredeti kerete ma is látható. A mai mennyezet síkja és kialakítása is módosult az eredeti állapothoz képest, mely jelentősen ront a térérzeten. A jelenlegi padlóburkolat nem eredeti, míg az építés korában a fürdő többi teréhez hasonlóan Walla-cementlapok borították a padlót, ma itt is mozaikburkolatot találhatunk, mely állapota folyamatosan romlik.

Iszapfürdők

15. ábra - 1914: férfi termál-gőzfürdő hideg medencéje



16. ábra - 2024: - férfi iszapfürdő: 36°C

17. ábra - 1920: - női termál-gőzfürdő hideg medencéje

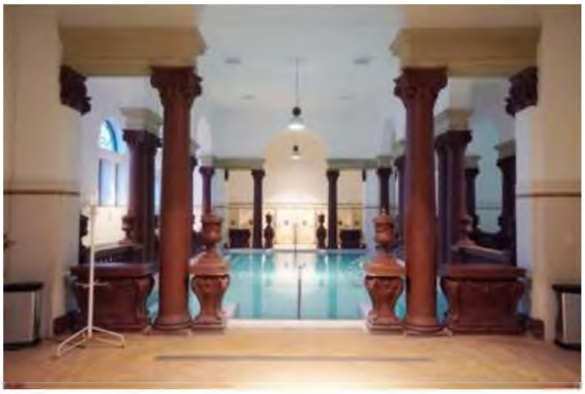
18. ábra - 2024: - női iszapfürdő: 36°C

A két szélső kupolatérben találhatóak az iszapfürdők. A hozzájuk tartozó mellékterekben a mai napig szaunák, merülőmedencék, kezelők működnek. Oktogon alakjukkal a centrális térstrukturára erősítenek rá. A medencék kialakítása jelentős átalakításon ment keresztül az évek során. A padlóburkolat egyik térben sem eredeti, ezzel szemben a falburkolat a női

oldalon az eredeti sormintát követi újragyártott idomelemekkel. A férfi oldalon a nőivel megegyező oldalfali bordűr található, ami az archív fotók alapján nem az eredeti mintázat a térben. A medenceterekben elhelyezett gépészeti elemek elavultak, a befúvás jellemzően a félköríves térbővületekben utólagosan elhelyezett padokon valósul meg.

Gőzfürdők

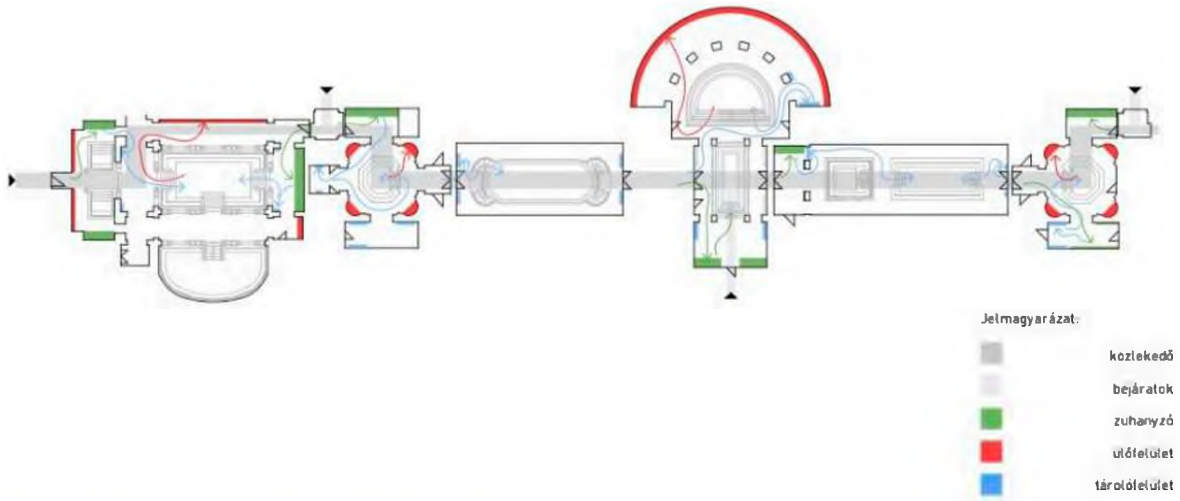
19. ábra - 1967: - férfi gőzfürdő



20. ábra - 2024 – férfi gőzfürdő: 35 °C, félköríves medence: 38 °C

A két szélső medencetér vörös műkő oszlopcsarnokával kialakításában eltér a többi medencetértől, ami annak köszönhető, hogy később, Francsek Imre tervei alapján építették azokat. Ebből adódóan nem kapcsolódnak szervesen az egész fürdőt összekötő központi közlekedőrendszerhez sem. A padló- és falburkolat egyik térben sem eredeti, a folyamatos vegyszeres takarításnak köszönhetően pedig állapotuk sem esztétikailag, sem műszakilag nem megfelelő.

beépített elemek, mobiliák



21. ábra – meglévő beépített elemek a medenceterekben

A medenceterek térhasználatát vizsgálva megállapítható, hogy három alapvető elem jelenik meg a medenceterekben. Ezek a beépített ülőpadok, a zuhanyzók és a tárolók, melyek megléte az idő múlásával ugyan elengedhetetlenné vált a használat szempontjából, azonban esztétikájuk sokszor méltatlan a fürdő eleganciájához, műszaki állapotuk leromlott és kialakításuk terenként eltérő.

A medenceterekben található mobiliák a fürdőt használó tömegek kiszolgálására utólagosan elhelyezett elemek, melyek minőségükben és kialakításukban nem egységesek. Ilyen mobiliák az üveg tárolószekrények, a mobil székek és asztalok, a reklámfelületek, az utólag elhelyezett zuhanykabinok és a cserepes növények.

Beépített ülőpadok szinte minden medence mellett megtalálhatóak, kialakításuk és minőségük terenként eltérő. Elhelyezésük logikus a térhasználat szempontjából, meglétük pedig duplán indokolt: az ülő- és pihenőfelület biztosítása mellett szerepük van a medenceterek mesterséges szellőztetésében is.

A zuhanykabinok lakatos szerkezetei sem mutatnak egységes képet, műszaki állapotuk leromlott. Az építéskori fényképekről arra következtethetünk, hogy a medenceterekben eredetileg nem jelentek meg elválasztó falak a zuhanyok között. A jelenleg meglévő elválasztó elemek fém részei, a fémrestaurátori szakvélemény alapján legkorábban 1958-ban kerültek beépítésre.

világítás

A világítási rendszerek csak az oktogon medencék fali lámpatestei és a közlekedők függesztett lámpatestei esetében kapcsolódnak esztétikájukban a belső téri világhoz. Ezek esetében feltételezhetjük, hogy az eredeti, vagy az alapján újragyártott lámpatesteket láthatjuk. A terek mesterséges megvilágítását segítik a pilléreken és falfelületek elhelyezett falikarok.

8. Bontási munkák

Az épület bontandó/átalakítandó szerkezeteit a bontási tervek mutatják be, melyeken pirossal jelöltük a beavatkozások helyét. A pince szinten a használati terek talajnedvesség elleni szigetelés elkészítéséhez az érintett szakaszokon a meglévő válaszfalak - és a meglévő aljzat bontása szükséges. Azokban a medence alatti gépészeti terekben, ahol jelenleg döngölt föld padló található új beton aljzat készül.

A pinceszint-földszint közötti födémszerkezethez alulról és felülről is teljes hozzáférést kell biztosítani a födémmegerősítés és a megfelelő vízszigetelés kialakítása érdekében, elbontásra kerül az összes földszinti válaszfal, padló-, és aljzatszerkezet, valamint a medencék burkolatai, és vízelvezetésének elemei. A tervezési területre két födémtípus jellemző: fiokos dongaboltozat és poroszsüveg boltozat. Az érintett területen található poroszsüveg boltozatok tartószerkezeti szakvéleményére támaszkodva födémcsere szükséges, ami meglévő poroszsüveg boltozatok elbontásával jár. A jelenlegi földszinti falburkolatok az új függőleges vízszigetelés kialakítása miatt szintén bontandók, de az építéskori, illetve magas esztétikai értéket képviselő bordűrök a falon hagyandók, melyhez elengedhetetlen, hogy a körülöttük lévő bontandó falburkolati elemeket és rétegeket körültekintően, óvatosan távolítsák el. Ezek pontos elhelyezkedését az értékleltár és a szilikátrestaurátori szakvélemény megállapításaira támaszkodva a kiviteli falnézetek tartalmazzák.

Vizsgáltuk az épületdiagnosztika, a restaurátori szakértői vélemények, és a tartószerkezeti szakvélemény eredményeit és javaslatait is. Mindezek alapján, a fentieken túl, elbontásra és cserére kerülnek a beépített bútorok, szaniterek, belső és külső nyílászárók az építéskori és a farestaurátor által megtartandónak javasolt nyílászárók kivételével, szaunák bútorai, radiátorok és gépészeti takaróelemek az érintett területeken.

Az elbontásra javasolt elemek összhangban vannak az építéstörténeti tudományos dokumentáció és értékleltár megállapításaival.

9. Tervezett állapot

előzetes megállapítások

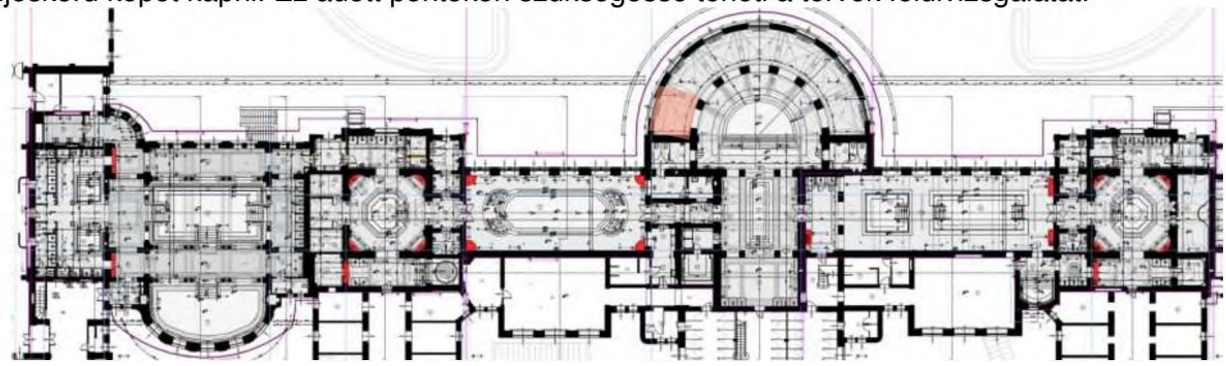
A kiviteli tervek készítése során a tervezés rajzi alapját a pinceszint és földszint tekintetében egy rendelkezésünkre bocsátott 2010-es években készült dokumentáció nyújtotta, melyet egy pontfelhőn alapuló felmérési állomány szerint pontosítottunk. Ezek mellett archív dokumentumként rendelkezésünkre álltak az elmúlt évtizedekben történt tervezett vagy

megvalósult beavatkozások rajzai. A Budapesti Fővárosi Levéltárban tanulmányoztuk a Francsek-féle bővítés rendelkezésre álló dokumentumait, és a földszinten készültek előzetes helyszíni padlófeltárások. Többször jártunk a helyszínen a mérések pontosítása végett. A fedélszerkezet rajzi állományát archív dokumentációk nyújtották, melyeket a tervezett beavatkozások környezetében végzett helyszíni mérések alapján pontosítottunk.

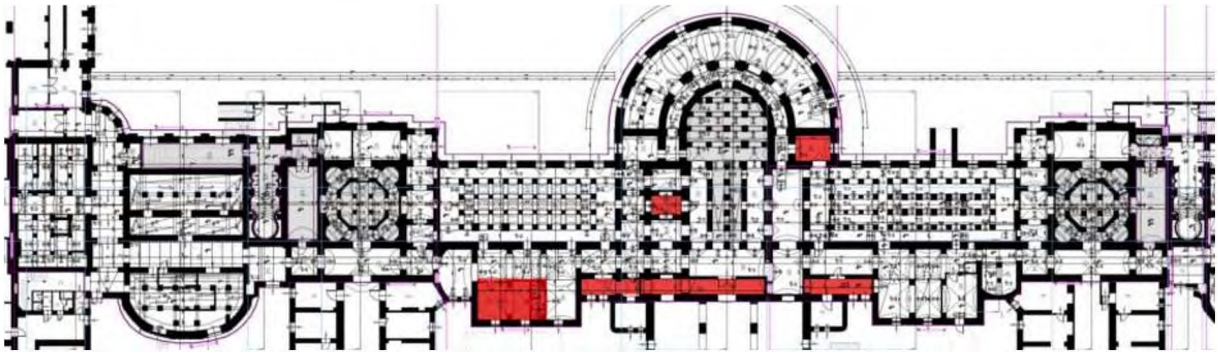
Mindezek ellenére vannak a tervezési területen olyan terek, ahová nem tudtunk bejutni, illetve vannak olyan beépített elemekkel (előtétfalak, ülőfelületek, szaunapadok és szaunaburkolatok) takart felületek, amelyeket bontás nélkül nem tudtunk vizsgálni. Az előzetesen szükségesnek ítélt padlórétegrend-feltárások a fürdő folyamatos üzemelése mellett nem tudtak minden helyen megvalósulni. A pinceszint és földszint közötti födém alulról több helyen sűrű vezetékcsordákkal takart, melyek miatt ezek a födémszakaszok alulról vizsgálhatatlanok, hozzáférhetetlenek. A padlástér helyszíni felmérése nem tudott teljeskörűen megvalósulni a téri adottságok miatt, a padlástérről nem állt rendelkezésre pontfelhőn alapuló felmérési állomány. A földszint és padlástér közötti födémen nem készült feltárás. A homlokzati párkányok, zárótagozatok anyagáról csak részleges információink vannak.

Az archív tervdokumentációk alapján tudjuk, hogy az F-163/b helyiség nyugati szélén a 20. század végén egy medencét megszüntettek. A medencetestről nincs információnk, a szükséges beavatkozást csak a födémfeltárás után lehet meghatározni!

A fenti okok miatt a szerkezetek pontos állapotáról, néhány esetben geometriájáról csak a kivitelezés kezdetekor, a bontási munkák elvégzése és a vezetékek eltávolítása után tudunk teljeskörű képet kapni. Ez adott pontokon szükségessé teheti a tervek felülvizsgálatát.



22. ábra - meglévő földszinti alaprajz, pirossal jelölve az előtétfalakkal takart területek, rózsaszínnel a megszüntetett medence pozíciója



23. ábra - meglévő pinceszinti alaprajz, pirossal jelölve a pontfelhős felvételek készítése idején lezárt vagy megközelíthetetlen területek

Felhívjuk rá a figyelmet, hogy a tető vízelvezetésének felülvizsgálatára szükség van. Ezzel összefüggésben a belső esővízelvezető ejtővezetékek állapota és keresztmetszete is vizsgálandó, mely akár építészeti, épületgépészeti, akár elektromos beavatkozásokat vonhat

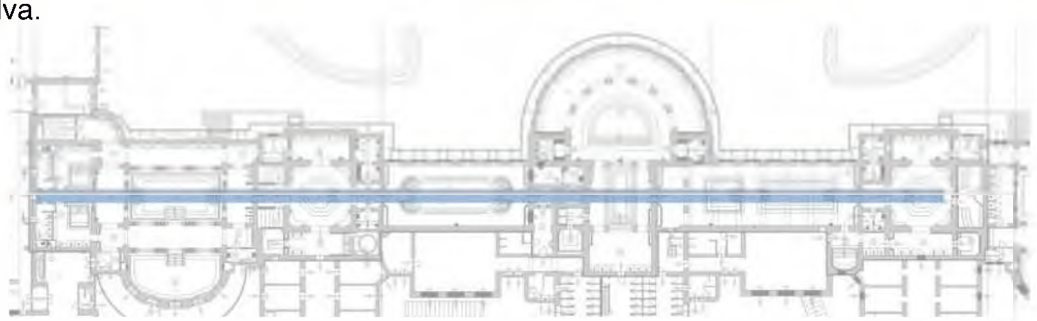
magával. Jelen tervezési feladatnak ez a vizsgálat és a beavatkozások megtervezése nem része.

Az épületben újonnan kialakított hő- és füstelvezető rendszer kiépítése nem tervezett.

építészet

Az építészeti koncepciót tekintve a régi és az új közötti összhang megteremtése a cél. A tervezést a rendelkezésre álló archív anyagok vizsgálatával kezdve, az eredeti és a mai állapot összehasonlításával egy átfogó megoldás megtalálására törekedtünk, ami orvosolja az üzemeltetés során folyamatosan fellépő problémákat, de csak a problémás elemek és helyzetek kezelésére irányul, aminek köszönhetően a fürdő nem veszt értékéből.

A fürdőben nap, mint nap megforduló nagy tömegek számára megnehezíti az épületen belüli közlekedést a fő közlekedőrendszerben lévő törés, amely a gőzfürdők elszigetelését eredményezi. Ez a jobb szárny esetében nem okoz nagy zavart, hiszen a női gőzfürdő, mint nappali kórház, egy önálló üzemeltetésű egységet alkot. A bal szárny esetén viszont az oktogon medence-termál medence összenyitása kezelné az építési ütemekből fakadó méltatlan feltárulás problémáját, ahol a lábmosó, mint zsilip, az egyetlen és fő közlekedési útvonal a medenceterek között. Ez biztosítja a terek közötti zavartalan közlekedést, ami egy egyértelmű, tiszta rendszert eredményez. Hasonlóan a férfi és női szárny összenyitásához, ez alapvetően tisztázza a belső terek közti kapcsolatokat a meglévő használati igényekhez igazodva.



24. ábra – termek közötti közlekedőrendszer a tervezett állapotban

A födémek cseréje, illetve megerősítése és az új vízszigetelés kialakítása miatt a válaszfalak elbontásra kerülnek. Azokban a terekben, ahol az építéskori (1909/1926) térszerkezet az elmúlt közel száz év során utólagos válaszfalak építésével jelentősen módosult, a történeti térstruktúra visszaállíthatóságát, vagy megidézésének lehetőségét vizsgáltuk. A célunk, hogy az új válaszfalak beépítésével kialakuló térstruktúra az építéskori állapotot tiszteletben tartva a fürdő optimálisabb működését szolgálja. Ennek szellemében újragondoltuk a térsor bal oldalán a kabinos öltözői bejáratánál elhelyezkedő vizesblokkot, mely a korábbi additív, határolófelületekre „tapadó” szerkesztésmódjával ellentétben egy gesztussal dolgozik, és a fürdőblokkot a beépített bútorok világához hangolja. Az oktogonmedencékhez kapcsolódó előzuhany teréből az utólagosan leválasztott takarítószer tároló és wc helyiséget nem építjük vissza, hogy ezáltal megidézzük a tér egykori nagyvonalúságát, melyről az 1913-as felvételek tanúskodnak. A tervezési területen elhelyezkedő vizesblokkok átszervezése pedig a könnyebb és optimálisabb használatot segíti.

tartószerkezet

Az épület tartószerkezeti állapotával és a tervezett beavatkozásokkal részletesen a tartószerkezeti műszaki leírás foglalkozik.

épületszerkezetek

Az épületszerkezetek felújítási koncepcióját alábbiakban összefoglaljuk, majd az egyes elemeket részletesen tárgyaljuk.

Pinceszint

Összefoglalás

Az épület Budapesten, a Városligetben található. Földszintes, egy pinceszintje van. A XIX. századi építés hagyománya szerint az épület egy földbe süllyesztett pinceszinttel készült, a járdaszintből kiemelve, így pincéből szabad térre nyíló ablakokkal bevilágítva, kiszellőztetve. A pinceszint beépítettsége megegyezik a földszint beépítettségével. A pinceszint túlnyomó részében hasznosított helyiség, funkció nem készült, a légtér a talajnedvesség elleni védelmet szolgálta a kor építési hagyományai szerint. Az előzetes diagnosztika alapján talajnedvesség elleni szigetelése nincs. A légtér nagy részében nedvességre nem érzékeny medence gépészeti elemek kerültek elhelyezésre. Tetőszerkezete általánosan magastetős, nagy belmagasságú, komplex formálású.

A vizsgált épületrész a fürdő épületegyüttes középső traktusa. ÉNY és délkeleti irányban belső udvar határolja. Északkeleti és délnyugati végén külső területtel határos, mindkét helyen T alakban elágazik a szomszéd épülettraktusokba (nem vizsgált terület). Délkeleti fala mentén két további épülettraktus csatlakozik, újabb belső udvarokat létrehozva.

Az épület ±0,00m padlóvonala +110,20 mBf magasságon került kijelölésre. A területen a talajvíz a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat tájékoztató jellegű talajvíztérképe (https://map.mbfsz.gov.hu/tvz/) alapján 4-8m mélységben található. A termálfürdő működéséből adódóan azonban időszakos jelleggel a pince legalsó padlószintje közelében a többlet termálvíz talaj felől általajvíz hatását keltheti. A pincébe telepített hasznos funkciókat ettől a hatástól meg kell védeni.

A földszinten elhelyezkedő fürdő funkcióból származó erős vegyszeres takarítás a karbantartás, megfelelő állagjavító felújítások hiányában az elmúlt évtizedek alatt a pincébe leszivárgó anyagokat hagyott hátra. A pince falszerkezeteit, a pince fölötti födémet jelentősen károsította. A felújítás keretében ezeket a szerkezeteket meg kell tisztítani, tartószerkezeti tervezői iránymutatás szerint meg kell erősíteni.

A felújítás keretében az alábbi nedvességvédelmi koncepciót alakítottuk ki.

Terhelés

Kiinduló feltételként azzal számoltunk, hogy a földszinti felújítással az erős vegyszerek, termálvíz, felmosóvíz leszivárgását a pinceszintre megszüntetjük, így erre a terhelésre nem terveztünk. A talajból általános esetben a talajnedvesség hatásai ellen kell védekezni azzal, hogy egyedi, ritkán megjelenő hatásként számolni kell a talaj felől termálvíz visszatorlódásával. Az épület kontúrja mentén a lábazati sávban csapóeső hatásaival, alatta a talajjal érintkező fal felől beszivárgó csapadékvízzel kell számolni.

Követelmények

Viszonylagos szárazság – a pince területén jellemző követelményszint. Ezeken a területeken a bejutó nedvesség mértékét olyan szintre kell csökkenteni, hogy a légtérbe elpárolgó mennyiséget folyamatos átszellőztetéssel el lehessen szállítani, a pince légterét relatív szárazon lehessen tartani.

Teljes szárazság (porszárazság) – ennek a követelménynek csak huzamos tartózkodásra szolgáló terek, védendő funkciók kell megfeleljenek. A nedvesség bejutását teljesen meg kell akadályozni az adott területekre részletes szigeteléstechnológiai tervek alapján.

Beavatkozások

A pinceszint legfontosabb beavatkozása a többlet páraterhelés kezelése, arra alkalmas párátlanító berendezésekkel, mely egyfelől biztosítja a megfelelő páratartalmat, másfelől a pincében biztosítja a szükséges minimális légmozgást. A páraterhelés kezelésére a tervezési területen ütemenként 6-6 db, összesen 18 db páramentesítő gépet helyeztünk el. Részletes terveket épületgépész kiviteli terv tartalmazza.

A homlokzati falak mentén a csapóeső és talajból beszivárgó víz bejutását meg kell akadályozni. A külső homlokzaton a műemléki érték megőrzése miatt nem készülhet

beavatkozás. Ezért a járdaszint fölött a belső oldalról készítünk vízzárat a faltestben alacsony nyomású hidrofobizáló injektálással, szigetelési terv szerint. A homlokzathoz csatlakozó falak mentén kétoldalról a padlóig levezető függőleges injektálási sávval zárjuk a faltestet. A vízszintes injektálási sáv alatt, a külső talajjal érintkező falak mentén belső oldali, 3m bemerülésig negatív oldali víznyomásra minősített, rugalmas, repedésháthidaló bevonatszigetelési rendszert képzünk. A szigetelő rendszer elemei: a faltest megtisztítása, fugák kikaparása, alapozó felhordása, síkkiegyenlítés és negatív víznyomásra minősített szigetelőhabarcs felhordása, erre rugalmas, kétkomponensű, repedésáthidaló cementhabarcs felület képzése min. 2,0mm teljes száraz rétegvastagságban, szükséges helyeken beágyazott hálóerősítéssel. A szigetelés rétegeit rendszertanúsítvánnyal rendelkező elemekből kell felépíteni, egyes elemek külön nem válthatók ki. A kivitelezéskor a kiviteli tervet, rendszer alkalmazástechnikáját, a technológiai utasítást szigorúan be kell tartani.

A belső falak, pillérek felületét alaposan meg kell tisztítani, fölösleges rétegeket, szennyeződéseket el kell távolítani, fugákat 2 cm mélységben kikaparni. Szükséges esetben pótlásokat, javításokat elvégezni. Az elkészült felületekre általános esetben higiéniai meszes festést javaslunk kialakítani.

Általános belső helyiségek területén nem tervezünk további beavatkozást. A párolgást biztosító fal- és pillérfelületeket nem szabad a későbbiekben sem párazáró felülettel ellátni, nagy felületű bútorokkal, burkolatokkal eltakarni. Ha készül lokálisan ilyen beavatkozás, a felületek mögött az átszellőzést mindig biztosítani kell, például előtétfalak készítésével.

Ahol a tartószerkezeti tervező a tégla pillérekre, falakra vasbeton köpenyezést ír elő, ott a faltestet a pince padló vonala mentén lezáró injektálással kell ellátni, hogy a köpenyezés párolgást megakadályozó hatását ellensúlyozzuk.

Ahol az építészeti funkció megkívánja a belső oldali vakolatot és felületképzést, a felületet WTA minősítésű, párakiszellőzést, sómegkötést biztosító felújító vakolati rendszerrel kell ellátni. Ezen felületekre csak lélegző (pl. szilikon bázisú) festés hordható fel. A párolgó falfelület nem takarható el, vagy átszellőző előtétfalat kell készíteni. Javasolt a homlokzati, talajjal érintkező falak belső oldalán általános helyen mindenhol lélegző vakolati rendszer alkalmazása.

A pince azon területein, ahol fontos funkció, huzamos tartózkodásra szolgáló terület, illetve zárt hidegburkolat kerül kialakításra, lokálisan vízhatlan szigetelési rendszert kell kialakítani, a csatlakozó épületszerkezetekben a víz bejutását meg kell gátolni. A faltesteket összefüggő védelmi sávot adó vonalmenti injektálással kell elzárni a vízterhelés felől. Az aljzatot bontani kell. Új rétegrendet alakítunk ki, benne talajvízszigetelést, ami az injektálási sávokra felületfolytonosan rátakar. Belső oldalon ellensúlyként működő, min. 10 cm-es beton aljzatot készítünk a padlószigetelésre, majd burkolati rétegeket építész tervek szerint. A talajjal érintkező, vagy injektálással nem megvédett falfelületeket a fent leírt negatív víznyomásra minősített bevonatszigeteléssel kell megvédeni, WTA minősítésű felújító vakolattal ellátni. A meglévő falfelületek előtt kényszerszellőzéssel ellátott, átszellőztetett előtétfalat kell képezni, a funkció csak ezen belül, „ház-a-házban" kialakítással helyezhető el.

Különleges kivételt képeznek a pinceszinten elhelyezett, már meglévő medencék. Ezek esetében új aljzat nem készül. A helyiséghez csatlakozó faltesteket külső oldalról készített vonalmenti injektálással kell megvédeni a kapilláris vízfelszívás ellen. A medence burkolat és szigetelés felújítását pedig olyan módon kell megtervezni, hogy az új szigetelés az injektálási sávokkal összefüggő, belső oldali védelmet képezzen. Egyebekben a medence szigeteléseknél a Fürdő terület (földszint) felújításánál leírtak szerint kell eljárni.

Beavatkozások részletes ismertetése
Talajjal érintkező homlokzati falak vízszigetelése talajból és csapóesőből felszívott nedvességhatásokkal szemben

A pincetér félig földbe süllyesztett, így talajjal érintkező határoló falai egyben homlokzati lábazati falak is. A tervezési területet északnyugati és részben délkeleti oldalról ezen falak határolják. A többi irányban a tervezési terület határa épületen belül került megállapításra.

A talajjal érintkező falakat oldalirányú nedvességhatások ellen meg kell védeni. A védelem egyik részben a pincefalban kicsapódó nedvesség és sóhatások miatt, részben a falszerkezetbe függőlegesen felfelé, kapilláris vízfelszívás útján felemelkedő nedvességhatás miatt szükséges.

A kapilláris vízfelszívás ellen a talajjal érintkező homlokzati falakban egy oldalról elkészített, injektált vízszintes vízzárat kell létrehozni. A műemléki értékek védelme miatt az injektálást csak a belső oldalról lehet elkészíteni. amennyiben a felújítás keretében a vízzár készítése és a földszinti burkolati rendszer felújítása egymással egy ütemben készül, injektálásra a födém alatt és fölött is adódik lehetőség. A vízzárat a falazat külső lábazati zónája fölött lezáró, alacsony nyomású kovasavas injektálással javasolt készíteni (pl Remmers Kiesol), ami a szerkezetben megakadályozza a kapilláris vízfelszívódást.

Az injektálási sávokat a homlokzatihoz csatlakozó belső falak mentén, valamint a felújítással nem érintett területek mentén, a csatlakozás vonalában le kell fordítani úgy, hogy térben egységes védelmi zónát képezhessen a falak alatti injektálással. Az injektálás vonalvezetését részletes injektálási terv alapján kell végezni. A pontos technológiát a kiválasztott termék és szakkivitelező ismeretében, az adott gyártmány követelményei szerint kell meghatározni.

A szélső pincefalak szigetelését az injektált vízzár alatt a belső oldalon kell kialakítani, hogy a talajból érkező nedvességhatásnak útját álljuk. A belső oldali szigetelésre negatív víznyomás felvételére alkalmas cementes bevonatszigetelési rendszer alkalmazását javasoljuk.

Negatív nyomásra minősített, cementbázisú bevonatszigetelési rendszer

A szigetelés kialakítása előtt minden fal- és alapfelületnek szilárdnak, teherbírónak kell lennie, olaj, régi bevonatmaradék, egyéb réteg, kivirágzás és szennyeződés nem lehet rajta. A fogadófelületnek terhelhetőnek, simának, nyitott pórusúnak és a felszínén összefüggően zártnak kell lennie.

A vízszigeteléskor ügyelni kell, hogy egybefüggő és folyamatos legyen a bevonat. A sarkoknál, ill. a padló és a fal csatlakozásánál az cementhabarcsból készült, legalább 4 cm sugarú homorú hajlatba kell beledolgozni. A rendszer (pl. Remmers Kiesol) 1:1 vízzel hígított alapozóját a mattnedves alapfelületre teljes fedésben felpermetezzük, anélkül, hogy lefolyjon. Rövid várakozási idő után (kb. 15 perc) következhet a következő munkafázis. Kiegyenlítés: Bemélyedésnél pl kőkitörésnél, a kikapart lágy fugánál, hibahelynél, kavicsfészeknél vagy egyéb felület egyenetlenségnél a tapadóhíd (pl: Remmers WP Sulfatex) felkenése után, friss a frissben a szigetelőhabarccsal (pl: Remmers WP DS Levell) esetenként több cm-ben is, kiegyenlítjük a felületet. A kiegyenlítés elsimítását azonnal glettvassal, simítóval lehet elvégezni, hogy egy zárt felület jöjjön létre. A kiegyenlítésre újabb tapadóhidat képzünk (pl: Remmers WP Sulfatex, legalább 3,2 kg/m2 anyagmennyiségben).

Az elkészített alapfelületre a szükséges kötési idő után (pl: WP Sulfatex kb 4 óra) 2 rétegben kell felhordani az alkalmazástechnikai előírásoknak megfelelően az összekevert 2 komponensű szigetelő habarcsot (pl. Remmers MB 2K). Az elkészült szigetelés teljes száraz rétegvastagsága el kell érje az adott termék alkalmazástechnikájában meghatározott minimális vastagságot (pl. Remmers MB 2K esetén 2,0 mm). A habarcsszigetelés megkötése után biztosítani kell a szigetelés mechanikai védelmét az alább ismertetett vakolati rendszerrel, illetve előtétfallal.

Földszint

Összefoglalás

A földszint fogadja be a fő funkciót (termálvizes fürdő), így a teljes területen különleges terhelésnek megfelelő felépítés alakítandó ki az épületszerkezetek védelmére.

Üzemeltető elmondása szerint éjjel leeresztik, reggelre újratöltik a medencéket. A közönségforgalom számára nyitott területeken szinten minden felhasznált vízforrás termálvíz.

A vezetékes (ivóvizes) kutakat külön táblák jelölik. A takarítás az ÁNTSZ követelményeinek megfelelően csak úgy higiénikus, ha erős savas és lúgos oldatot használnak minden éjszaka.

Ez a rendkívül intenzív terhelés, valamint a szükséges állagmegóvó felújítások elmaradása oda vezetett, hogy mára a teljes, műemléki védettséget élvező belső hidegburkolati rendszer, valamint a födém mélyebb rétegei is cserére, javításra szorulnak.

A tervezett beavatkozás keretében az általános falburkolatokat, a fürdő padlóburkolatait, valamint a medencéket külön tárgyaljuk.

A fal- és padlóburkolatokat teljesen újra kell építeni. A burkolat fogadására alkalmas új falsíkot, illetve aljzatot kell kialakítani, azon erős vegyi hatásoknak, különösen tömény savnak és lúgnak ellenálló, intenzív használati vízre minősített bevonatszigetelést kell kialakítani, erre vegyileg ellenálló (pl. epoxi bázisú) ragasztóanyaggal, teljes felületű ragasztással kell a megfelelően kiválasztott hidegburkolatot leragasztani. A fugákat és rugalmas kitöltéseket intenzív vegyi terhelésnek, UV-hatásnak, savnak ellenálló anyagból, MÉVSZ irányelvek szerint kell kialakítani (pl. epoxi fugákkal és poliuretán bázisú rugalmas kitöltésekkel).

A padlóburkolatok tervezett lejtésképpel, pontszerű összefolyókkal kialakítva készüljenek, kiviteli terv szerint. A beépített szerelvények, összefolyók, fogódzók, stb vegyileg igazoltan ellenálló, rozsdamentes anyagból kell készüljenek. Az összefolyók az üzemi vízszigetelés fogadására alkalmas galléros kialakításúak legyenek.

A padlók alatti rétegeket a fürdő területén a födém fölötti feltöltésig vissza kell bontani, a tartószerkezet hatékony védelmére kettős vízszigeteléssel kell újra felépíteni. A kármentő szigetelő réteg saválló műanyag lemezzel kialakítandó. Lejtésképét, elvezetéseit részletes kiviteli terv szerint kell elkészíteni.

A fürdőmedencék felújításának keretében a burkolatot a vasbeton medencetestig vissza kell bontani, a hibákat kijavítani, majd részletes tervek alapján új burkolati rétegeket felépíteni. Az aljzatot szigetelés fogadására előkészíteni, majd medence terhelésre minősített, rugalmas, repedésáthidaló, szöveterősítéses bevonatszigeteléssel ellátni, amelyre közvetlenül hidegburkolat készíthető. Élekben, sarkokban rendszersaját erősítő sávot, dilatációkban dilatációs betétet kell elhelyezni. A medencébe kerülő, műemléki követelményeknek megfelelő burkolatot az általános felületen leírtak szerinti, erős vegyszerállóságú ragasztással, fugázással kell kialakítani.

A földszinti szellőző rendszer alacsony kapacitáson vagy egyáltalán nem megy a területen. Ezt gépészeti tervek szerint helyre kell állítani, szükség esetén fejleszteni kell. A beszellőzők, anemosztátok kialakítása a szerelvényeknél leírtak szerint rozsda- és vegyszerálló legyen.

A nagy belmagasság miatt a burkolati sávok fölött vakolt felületű falak készültek. Mai állapotukban jelentős mennyiségű károsodás, elszíneződés, hólyagosodás, leveles leválás, hiány tapasztalható. A felújítás keretében a beltéri vakolatokat helyre kell állítani. Az alkalmazott vakolat és festés anyagát gyártói-forgalmazói egyeztetés keretében, szükség esetén mintafelületek segítségével kell kiválasztani, hogy a fürdő különleges terhelésének tartósan ellenálló legyen.

A medencékben található gyógyvíz nátriumot is tartalmazó kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, szulfátos hévíz, melynek fluorid- és metaborsav-tartalma is jelentős.

A Széchenyi fürdő termálvizében a vas ionok kivételével az összes korróziót segítő elem (klorid, fluorid, kén-szulfát és kálcium ionok) koncentrációja rendkívül magas. A Megrendelő üzemeltetésében álló fürdők közül elmondható, hogy ebben a fürdőben a leginkább károsító hatásúak ezek az anyagok az épületben elhelyezett elemekkel szemben. A beépítésre kerülő anyagok esetében fontos, hogy ne csupán a korrózió álló építőanyagokra fektessünk kiemelten nagy hangsúlyt, hanem az üzemeltetés során alkalmazott maró hatású tisztítószerek alkalmazásának nagy mértékű csökkentésére, ideális esetben teljes elhagyására. A maró hatású anyagok roncsolják a felületeken létrehozott korrózió álló bevonatokat, ezáltal csökkentve azok műszaki, esztétikai használatának élettartamát.

Beavatkozások részletes ismertetése
Földszinti területek használati víz elleni szigetelése

A Széchenyi Fürdő országos műemléki védelem alatt álló épületének értékéhez a belső területek kialakítása szervesen hozzátartozik. Ezen területek bárminemű felújítás, átalakítása, javítása a mindenkori műemléki előírások szerint kell történjen, az érintett hatóság jóvágyásával, szükség szerint aktív közreműködésével.

Ezek a használati terek folyamatos termálvizes terhelésnek vannak kitéve, valamint a tisztasági előírások miatt napi rendszerességgel agresszív vegyi anyagokkal való tisztításnak és alkalmanként nagynyomású mosásnak. Bármilyen betervezett anyag, illetve rendszer, ezek kapcsolatai a fenti terhelésnek igazoltan hosszú távon ellenálló kell legyen.

A használati terek szigetelése olyan mértékben amortizálódott, hogy helyi javításokkal, részletek cseréjével a problémák nem orvosolhatók. A beavatkozásnak minimum teljes helyiségeket, lehetőleg teljes épületszárnyakat kell magukban foglalniuk, hogy a vízelvezetési rendszer egységesen felújítható legyen.

A felújítás a földszinti terekben a falburkolati és padozati rétegek teljes bontásával és újjáépítésével készíthető el. A padlóburkolatban kettős vízszigetelő rendszert kell kiépíteni a tartós védelem biztosítására. A beltéri vakolások és festések felülvizsgálandók. Ahol cserére vagy javításra szorul, ott a teljes falszakaszon a falszerkezetig a vakolatot le kell verni, a fugákat 2 cm mélységig ki kell kaparni. Csak így képezhető páraáteresztő, lélegző vakolat és lélegző felületképzés (pl. szilikon festék) felvitele. A teljes új bevonatnak páraáteresztő képességűnek kell lennie. A választott felületképzés legyen az időszakos vízlecsapódás ellen hidrofobizált, lehetőség szerint antibakteriális.

Falazaton készített hidegburkolatok felújítása, részletképzések

A falburkolati rétegeket vissza kell bontani olyan mértékben, hogy a falazaton egy egységes, szigetelés és burkolat fogadására képes, simított felületet adjon. Javasolt a burkolatot a teherhordó tégla falszerkezetig bontani, a felületet megtisztítani, fugákat kikaparni. A falfelületre egységes új belső RM habarcs felületet képezni, a technológia által megkövetelt kellősítéssel, tapadóhíddal.

Az alapfelületre tartós, intenzív használati vízre és erős vegyszereknek, sósavnak ellenálló minősített bevonatszigetelést kell felvinni. Javasolt cementes bázisú, hajlatokban, élekben hálóerősítésű, rugalmas, repedésáthidaló bevonat használata (pl. Mapelastic kenhető vízszigetelés + Mapenet 150 üvegszövet háló erősítés). A bevonat teljes felületen ragasztott hidegburkolat fogadására alkalmas anyagból kell legyen.

A végleges felületképzés feltehetően a meglévővel megegyező, vagy annak műemléki szemszögből megfelelő anyaggal kell történjen. Ennek megfelelően alacsony vízfelvételű (<0,5m%) mozaik, mázas kerámia vagy kőporcelán jellegű lapokból kell készüljön, részletes burkolati tervek szerint.

A burkolatragasztó MEVSZ irányelvek szerint legalább C2 TE S1 (MSZ EN 12004) rugalmas anyagból, az alkalmazott burkolatnak megfelelő alkalmazástechnikával.

A burkolat kialakításakor a MEVSZ irányelvek szerinti minimális fugatávolságokat mindenképpen javasolt betartani, a választott burkolatrendszer előírását figyelembe véve 3 mm készüljön. Élekben, dilatációkban tartósan rugalmas epoxy vagy szilikon bázisú fugázót (pl: Kerapoxy CQ fugázó és Mapeflex PU 35 Cr) kell alkalmazni, legalább CG2 A W (MSZ EN 13888) minősítéssel. Mind fugázó, mind rugalmas kitöltés megfelelő színkoordinációval kell rendelkezzen.

Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a rétegalkotók mindegyike a termálvíz és takarítás vegyi és mechanikai hatásainak tartósan ellenálló anyagból készüljön. Erről javasolt a kiválasztott anyag gyártójától külön igazolást kérni.

Padlóburkolatok felújítása

A padlóburkolati rétegeket is vissza kell bontani jelentős mértékben. Az építés korabeli technológia szerint valószínűsíthető, hogy a burkolat aljzata alatt jelentősebb mértékű feltöltés

van. Feltehetően a későbbi átépítésben épült beton födémek fölött is. A kivitelezés folyamatában az ettől eltérő rétegek esetében Tervezőt haladéktalanul értesíteni kell. A szükséges módosításokat tervezői művezetés vagy kiegészítő tervezés keretében lehet tisztázni.

A fürdő teljes területén kettős vízelvezetési rendszert kell kialakítani a padló rétegrendekben. Ehhez megfelelő mélységben ki kell termelni a meglévő rétegrendet, majd – feltételezhetően feltöltésen – megfelelő aljzatot kell képezni, a roncsolódott tartószerkezet tartószerkezeti iránymutatásoknak megfelelően helyre kell állítani. Erre lejtésképzést kell készíteni külön vízelvezetési lejtésterv szerint, min. 1,5% általános felületi lejtéssel. Erre legalább 1,2 mm vastag, megfelelő szakítószilárdságú műanyaglemez vízszigetelést kell fektetni, pl. TPO lemez felhasználásával. A részleteket, toldásokat, rögzítéseket részletes kiviteli tervek és alkalmazástechnikai szerint kell kialakítani. A műanyaglemezből készített szigetelés a teljes padlólemez alatt egy teknőt kell képezzen. A lábazatokra fel kell vezetni, a falszigeteléssel megfelelő részletképzéssel felületfolytonosítani kell. A lejtéskép mélypontjain a választott szigetelésekhez illeszkedő, egy- vagy kéttölcséres, beépített bűzelzáróval rendelkező összefolyót kell kialakítani, részletes kiviteli terv szerint. Ennek alsó gallérjához kell a lemezes szigetelést felületfolytonosítani. Gépészeti vezetékek átvezetésénél kent bevonatszigetelés felhordásával a vízszigetelés felületfolytonosságáról és a csatlakozó rétegrend fogadásáról gondoskodni kell.

A lemezes szigetelés fölött az alábbi rétegek kerülnek kialakításra (lentről felfelé)

- védelemként és vízelvezetésként nagy teherbírású (>250 kN/m2), gyárilag geotextíliával kasírozott, igazolt vízelvezető képességű felületszivárgó (pl. Dörken Delta-Terraxx 8mm)
- beltéri cementesztrich aljzat, min. 5 cm vastagságban, legalább CT C20 F4 (MSZ EN 13813) minőségben, <40 m2-enként vagy max. 6 m-enként teljes keresztmetszetben dilatálva, szélei mentén 0,5 cm habosított PE peremdilatációs szalaggal, az aljzatot 0,5-1,0% felületi lejtésben kell készíteni, burkolati tervek szerint, összefolyóba, folyókába vezetve
- tartós, intenzív használati vízre minősített, burkolható, erős vegyszereknek, sósavnak ellenálló epoxigyanta bázisú bevonatszigetelés (pl. MAPEGUM EPX, Mapeband TPE hajlaterősítő szalaggal), , hajlatokban, élekben hálóerősítésű, rugalmas, repedésáthidaló bevonat használatával
- burkolatragasztó szintén saválló kétkomponensű, lecsúszásmentes epoxi alapanyagból készítve (pl: MAPEI Kerapoxy Adhesive)
- ragasztott hidegburkolat részletes burkolati tervek szerint, tervezett fugakiosztással saválló fugázással és hézagtömítéssel (pl: MAPEI Kerapoxy CQ fugázóanyag és Mapeflex PU 35 CR rugalmas hézagtömítő)

A végleges felületképzés feltehetően a meglévővel megegyező, vagy annak műemléki szemszögből megfelelő anyaggal kell történjen. Ennek megfelelően alacsony vízfelvételű (<0,5m%) mozaik, mázas kerámia vagy kőporcelán jellegű lapokból kell készüljön, részletes burkolati tervek szerint.

A burkolat kialakításakor a MEVSZ irányelvek szerinti minimális fugatávolságokat mindenképpen javasolt betartani, a választott burkolatrendszer előírását figyelembe véve 3 mm készüljön. Élekben, dilatációkban tartósan rugalmas epoxy vagy szilikon bázisú fugázót kell alkalmazni, legalább CG2 A W (MSZ EN 13888) minősítéssel. Mind fugázó, mind rugalmas kitöltés megfelelő színkoordinációval kell rendelkezzen.

Az alkalmazott burkolólapok a megfelelő mezítlábas csúszásgátlással kell rendelkezzenek, pl. DIN 51097 szerint általános helyen (öltözők, közlekedők) legalább A, medence körüli térben, zuhanyzóban legalább B, medencékben víz alatt, illetve bevezető lépcsőkön legalább C minősítéssel kell rendelkezzenek.

Ezeket a rétegeket a medencék pereme mentén, illetve tervek szerinti helyeken pontszerű folyókák szakítják meg, elvezetve a burkolat felületéről a vizet. Fedésük nagy használati terhelésre kiképzett, kivehető elem legyen. A burkolati csatlakozás mindenhol a

bevonatszigetelés fogadására alkalmas gallérral legyen kialakítva, hogy a vízszigetelés felületfolytonossága biztosítható legyen.

Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy a rétegalkotók mindegyike a termálvíz és takarítás vegyi és mechanikai hatásainak tartósan ellenálló anyagból készüljön. Erről javasolt a kiválasztott anyag gyártójától külön igazolást kérni. Jelenlegi takarítási módszertant figyelembe véve a rétegfelépítőknek kiemelten fontos szerepe van a savállóságnak.

Meglévő födémáttörések megszűntetése

A meglévő, kisebb méretű födémáttörések közül több megszüntetendő áttörés van, ezek jellemzően meglévő padlóösszefolyók 10-15 cm átmérőjű áttörései. A födémszerkezetek hozzáférhetőségének megteremtése után ezek az áttörések a boltozat anyagával megegyező becsorbázott téglapótlással szüntetendők meg.

Meglévő faláttörések megszűntetése

Megszüntetendő faláttöréseknél (jellemzően gépészeti vezetékek elbontása után maradt áttörések) a fal hozzáférhetőségének megteremtése után az áttörés a fal anyagával (nagyméretű tégla) azonos téglával, csorbázatos bekötéssel befalazandó.

Mind a födémek, mind a falak megszüntetendő áttöréseinél különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a pótlásul felhasznált tégla a meglévő falazat/födémszerkezet tégla anyagával és méretrendjével megegyező legyen, nem váltható ki más típusú építőanyagra!

Medencék felújítása

Az épületben a fő funkció változatos formájú és kialakítású medencékkel készült. Ezen területeken a fugahiányok, anyaghiányok, ázások általános helyzete alapján a javítások csak a teljes burkolati felépítmény cseréjével végezhetők el. A medencék burkolati felépítmény kialakítása az általános felületekkel megegyező módon, saválló kialakításúnak kell lennie.

Az esetleges szerkezeti hibákat, repedéseket, fészkeket erre minősített javítóhabarcs vagy betonjavító szerek használatával tartósan vissza kell javítani.

A burkolat készítési folyamat a falszerkezetek korszerűsítésénél leírtak szerint halad azzal a különbséggel, hogy az alkalmazott bevonatszigetelésnek, ragasztónak, fugázónak és burkolólapnak teljesítménynyilatkozata alapján alkalmasnak kell lennie a termálvíz vegyi terhelésének a több méternyi víznyomás alatt is ellenállni, medencetérben való használatra legyenek alkalmasak.

Az alkalmazott burkolólapok a megfelelő mezítlábas csúszásgátlással kell rendelkezzenek, pl. DIN 51097 szerint medencékben víz alatt, illetve bevezető lépcsőkön legalább C minősítéssel kell rendelkezzenek.

Belső válaszfalak

Az új válaszfalak nagyméretű tömör téglából készülnek, 15 cm falvastagsággal. Ez alól kivétel a bútorként megfogalmazott, kabinos öltözőkhöz kapcsolódó tisztasági zuhany blokk a férfi oldali gőzfürdőnél, illetve a terven jelölt szaunák válaszfalai, melyek 10 cm vastag égetett vázkerámiából készülnek.

Külső nyílászárók

A jelenlegi külső nyílászárók különböző időszakokban, minőségben épültek be. Általánosságban elmondható, hogy osztásképükben eltérnek az eredeti struktúrától, és műszaki paramétereikkel nem teljesítik a mai kor követelményeit. Tervünkben a külső nyílászárókat alumínium tokszerkezetű, kétrétegű üvegezésű, az építéskorival rokon osztásképű nyílászárókra cseréljük. A nyílászárók nyitása nagyrészt manuális szerkezettel történik, a magas parapetes (pl. kupolatéri) ablakoknál motoros nyitást terveztünk.

Árnyékolás

A nyílászárókhoz nem tervezünk árnyékolószerkezetet.

Belső nyílászárók

A jelenleg beépített belső nyílászárók vegyes képet mutatnak. Az egyszárnyú ajtók esetében a farestaurátori munkarész megállapításaira támaszkodva a műemléki értékkel bíró nyílászárókat megtartjuk, és restaurálásuk/felújításuk után visszaépítjük. A műemléki értéket nem képviselő ajtókat a teremsor esztétikájához méltatlan kivitelezés és beépítési mód jellemzi. Ezeket cseréljük, az új nyílászárók kialakításukban az építéskori ajtókkal keresnek rokonságot. A belső mészkő ajtókeretek felújításánál a szilikát restaurátori szakvélemény szerint kell eljárni.

Két fémszerkezetű építéskori belső téri ablak található a tervezési területen a férfi oldali termálfürdő középtengely felőli oldalán. Ezeket a helyükön hagyva a fémrestaurátori szakvélemény szerint restaurátori felügyelettel kell felújítani.

A térsor fontos eleme a középtengely, melynek teljes megnyitását építészeti és térszervezési szempontból is lényeges lépésnek tartjuk. A tengelyben megtalálható nagyméretű, íves záródású, kétszárnyú lengőajtók többször módosultak az eredeti állapotukhoz képest, és feltételezhetően az építés korában sem voltak teljesen egyformák (pl záradékmagasság, záródás típusa – kosáríves vagy félköríves). Az 1913-ban készült felvételek alapján részben ismerjük az eredeti formájukat, méretüket és osztásképüket, ezek visszaállítására azonban több tényező miatt nincs lehetőség (pl. falkibontás kérdése, módosult mennyezeti sík). Tervünkben az ajtók jelenlegi szabad nyílását és formáját megőrizzük, de a nyílászáró szerkezeteket cseréljük. A tervezett ajtók struktúrájukban, tömör-üvegezett felületük arányában az 1913-as képekről megismert rendszert veszik fel, de igazodnak a meglévő és rendelkezésre álló méretekhez.

padlástérben elhelyezett légkezelő gépek beszállításához szükséges ideiglenes bontási és javítási munkák

A padlástérbe kerülő gépészeti berendezéseket a tetőn keresztül lehetséges beszállítani, mely a tetőszerkezet ideiglenes megbontásával, a szükség szerinti szerkezeti kiváltások biztosításával, majd a szerkezet és a héjalás visszaépítésével jár. A tetőgeometria minden érintett szakaszon alacsony hajlásszögű, összetett nyeregtető. A beszállításhoz szükséges nyílásokat gépészeti adatszolgáltatás és megrendelői igény alapján határoztuk meg, a meglévő tetőkibúvó nyílásokat is érintve. A légkezelő gépek a beszállítás megkönnyítésére több elemből összeépített berendezések. A beszállítás során fokozott figyelmet kell fordítani a meglévő, megmaradó állókorcos fémlemezfedés vagy rézlemez burkolat épségének megőrzésére, az elemek ideiglenesen sem helyezhetők el az állókorcon. A gépek beszállítása után az eredeti tetőszerkezet visszaépítendő, és a héjalás kiegészítendő. A héjalás cseréje az örökségvédelmi hatóság által jóváhagyott felületen kell, hogy megtörténjen, ez túlmutathat a beszállításhoz szükséges nyílás méretein. Különös figyelmet kell fordítani a meglévő és cserélt héjalás találkozási pontjainak szakszerű kivitelezésére. A gépek további szervizeléséhez és karbantartásához a tetőkibúvókat a visszaépítés során az eredetinél nagyobb méretben kell beépíteni.

A tetőn jelenleg megtalálható járófelületet és korlátot korszerű, nagyobb biztonsági fokozatot nyújtó szerkezetre cseréljük.

gépészet

A légtechnikai elemek, mint a mennyezeten megfigyelhető gépészeti rácsok, a térben álló építmények vagy az ülőpadokba rejtett befúvók minden térben megjelennek. Ezek megléte elengedhetetlen a medenceterekben, azonban jelenleg minden helyiség egyedi megoldásokkal rendelkeznek. Ezeket egységesítve egy, az egész fürdőt kiszolgáló rendszer kiépítése a cél, melynek központja az alagsorban, külső egységei pedig beépített belsőépítészeti elemekbe formájában jelennének meg.

A medenceterekben több helyen megjelenő csapok, mosdókagylók kialakítása és elhelyezése is az eredeti állapotokhoz igazodik a meglévő helyett.

A tervezett gépészeti beavatkozásokkal részletesen a gépészeti műszaki leírás foglalkozik.

medenceterek belsőépítészete

Az archív anyagok alapos elemzése során összehasonlítottuk a terek eredeti és a jelenlegi állapotát. Ennek az első lépése a padló- és falburkolatok vizsgálata volt, mely alapján egy, a fürdő egész területére egységes elv szerint lehet cserélni a ma eltérő képet mutató és rossz állapotban lévő burkolatokat. Az eredeti, ifj. Walla József által gyártott, cementlapokból álló padlóburkolat kiosztása az archív képek alapján jól dokumentált, így ez alapján a mi koncepciónkban is egységes, csúszásmentes padlóburkolat került betervezésre. A padlóburkolat az 1926-os bővítés során kialakított termálmedence kivételével egységes volt a terekben, keretes szerkesztésmóddal készült. A keretek mintázata az archív felvételek és az építéskori katalógusok segítségével rekonstruálható. A tervezett greslap padlóburkolatok a cementlapok méret-, szín-, és mintavilágát idézik meg, de a mai kor követelményeinek megfelelő csúszásmentes felülettel rendelkeznek.

A korabeli fényképeket vizsgálva megállapítható, hogy a medenceterek közül ma is találunk olyat falszakaszt, ahol még az eredeti falburkolat és osztáskép látható. Ezzel szemben egyes terekben a teljes falburkolat cseréjére is látunk példát, ahol a csempe az értékleltár szerint a 2000-es évekre datálható. Ezt a vegyes megjelenésmódot és minőséget feloldva minden medencetér esetében rekonstruáljuk az eredeti falburkolatokat. A tervezett állapotban az oldalfali burkolatok esetében megjelenő mangán kiválás, illetve a szorított fugás kialakítás következtében lepattogzott élek miatt javasoljuk a minta nélküli felületek teljes cseréjét modern mázas kerámiákra, amelyek megfelelő felületi szigetelés és beépítési technológia mellett nem produkálnak hasonló műszaki és esztétikai problémákat. Az építéskorban az „egyszerű fehér" csempe törtfehér árnyalatú volt (a Drasche-gyár terméke). Az évek során a felületén kialakult hátszossága pedig egy olyan mázhiba, ami hosszú távon a csempe amortizálódásához vezethet. A tervezett csempe felületének mesterséges megtörése így nem javasolt, de a törtfehér árnyalat választásával mégis meg tudjuk idézni a felületek építéskori hangulatát.

A terekben megjelenő bordűrös mintázat esetében a megmaradt, újragyártott és új elemeket is figyelembe véve a célunk a történeti értékek helyreállítása volt, a jelenleg meglévő, vagy az elmúlt száz évben beépített, de az eredeti szellemiségében készült bordűrök megtarthatóságát is vizsgálva.

Ezek alapján tervünk medenceterenként veszi végig az oldalfalak burkolásának tervét. A medenceterekben restaurálásra javasolja az összes megmaradt eredeti bordűrt, a terekben, ahol ez nem maradt meg, az eredeti újragyártását javasolja. A középrizaliton elhelyezkedő térsor esetében pedig megtartásra javasolja a nem eredeti, ugyanakkor térsorba illő kék mintázatos bordűr restaurálását, megtartását.

Koncepciónk része a nagy belmagasságú medenceterek leromlott állapotú vakolt felületeinek javítása, mely során az elegáns, boltozatokkal tagolt, párkányzatokkal és pilaszterekkel osztott meglévő szerkezetek eredeti állapotukban maradnának meg. Az építés korabeli képeket alapján megállapítható, hogy a mai férfi és női termál medenceterei jelentősen megváltoztak. Az eredeti elegáns, stukkókkal díszített fal és mennyezet helyét dísztelen, vakolt felületek vették át. Jelentős különbség van a két tér mai megjelenése között is, aminek magyarázata, hogy a női termál mennyezeti síkja lejjebb került. Ezekben a terekben javasoljuk a falazatok építéskori gazdag plaszticitásának (párkányzat, pilaszterek) visszaállítását, a férfi oldalon pedig, ahol a belmagasság ezt megengedi, ezek mellett a mennyezeti stukkó és nagyméretű holker helyreállítását is.

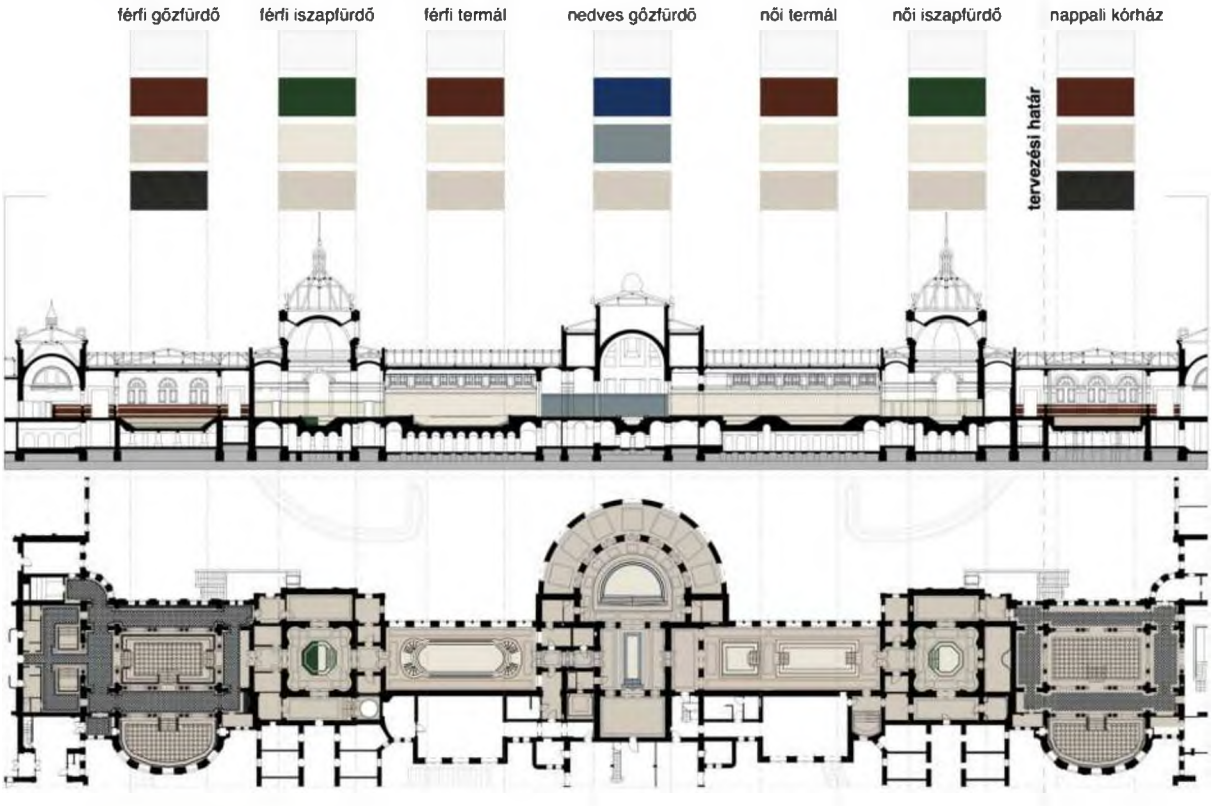
Színkoncepció

A felújítás során a termek burkolatait az építéskori esztétikát szem előtt tartva terveztük meg. A cementlapokat idéző, keretes szerkesztésmódú meleg szürke árnyalatú padlóburkolat végigvonul az egymásból nyíló térsoron, a női oldali oktogontól a férfi oldali oktogonig és a hozzájuk kapcsolódó terekben is megjelenik. Az egykori férfi oldali gőzfürdő a Francsek-féle bővítéskor kapta meg jelenlegi formáját. Ebben a térben Francsek nem igazodott a meglévő térsor burkolataihoz, hanem egy sötétebb színvilágú, nagy kontrasztokkal dolgozó burkolatrendszert tervezett, amely visszaállításával (fekte-fehér padlóburkolat, barnás tónusú,

sötét árnyalatú falburkolat világos és pepita sávokkal) izgalmas atmoszférát teremtünk a térsort lezáró területen.

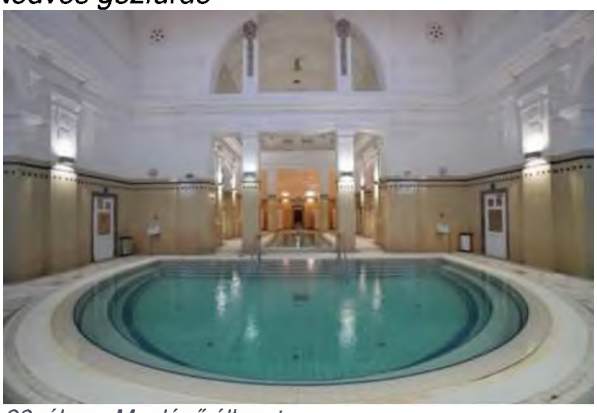
Az 1909-ben épült térsor esetében a falakra egységesen törtfehér, mázas kerámia kerül, eltolt fugaképpel. A bordűr termenként eltérő, de a díszes csempesorok szín-, és mintavilága egy rendszert képez. Ahol lehetőség van rá, a meglévő bordűröket a falakon hagyjuk, azok restaurálásával és kiegészítésével. A férfi termálfürdőben a jelenlegi falburkolat azonban nem tartalmaz eredeti darabokat, és nem is őrzi az eredeti osztásképet. Építéskori bordűrjének csak az osztásképére tudunk következtetni az archív fényképek alapján, a színére nem, ezért színvilágát a térsor színrendszeréhez igazítva egy meleg tónusú, bordó árnyalatú bordűrt terveztünk. A plasztikus elemek egyedi gyártásúak, mintavilágukat a környező terek formakincse és motívumai alapján terveztük meg.

A szimmetriatengelyben elhelyezkedő hármas tagolású, impozáns építészeti megfogalmazású térsor falburkolatát a 2010-es években cserélték. Az ekkor felkerült sötétkék bordűr, bár nem az építéskori osztásképet és elrendezési gazdagságot mutatja, de mindenképp magas esztétikai értéket és műszaki minőséget képvisel, ezért a megtartása mellett döntöttünk. A falon jelenleg látható okkersárga burkolt mező a nem megfelelő vízszigetelés miatt az alsó zónában roncsolódott, emiatt, valamint a megfelelő vízszigetelés kialakítása miatt a burkolatot nem lehet megtartani. A tervezett burkolat színvilágában jobban illeszkedik az 1909-es térsor világos falmezőihez, de hogy a tér központi voltát hangsúlyozzuk, a környező terektől eltérő, de hasonlóan meleg-világos árnyalatú, szürkéskék színű burkolatot választottunk, amely harmonikus egységet alkot a meglévő, sötétkék bordűrrel.

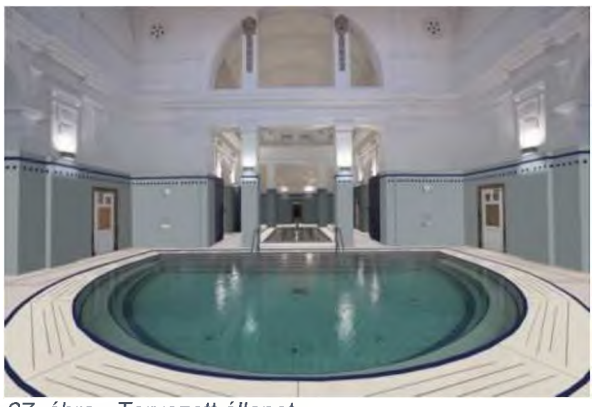


25. ábra - Színkoncepció

Nedves gőzfürdő



26. ábra - Meglévő állapot

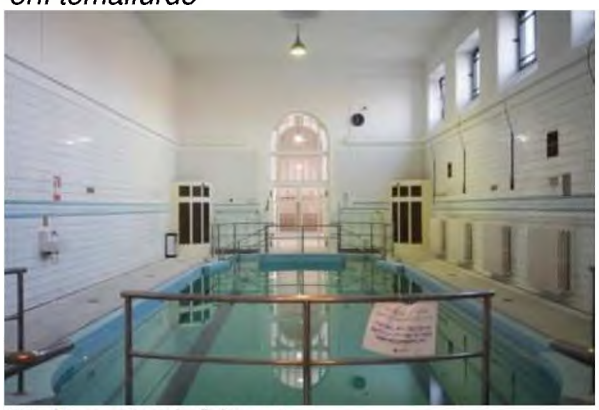


27. ábra - Tervezett állapot

A beavatkozás, ami a nedves gőzfürdő medenceterein érzékelhető, a padlóburkolat cseréjét, a falburkolat újra csempézését, és a fürdőzéshez elengedhetetlen beépített elemek: a tároló és ülőfelületek elhelyezését foglalja magába.

A tér színdinamikáját a barnás padlóburkolat, a világos szürkéskék falburkolat, a sötétkék díszes bordűr és színben azonos tároló felületek, valamint a fehérre vakolt falfelületek határozzák meg. A terem esetében korábban, de nem az építés fázisában bekerült oldalfali burkolat és bordűr jól illeszkedik a belső terek esztétikájába, ezért a bordűr megtartását javasoltuk.

Férfi temálfürdő

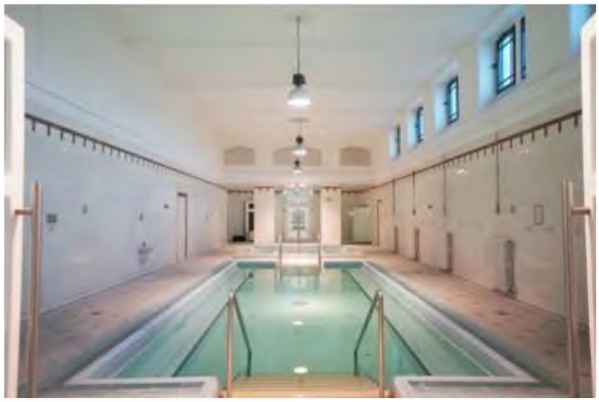


28. ábra - Meglévő állapot

29. ábra - Tervezett állapot

A férfi termálfürdőben a meglévő fal- és padlóburkolat cseréje, valamint az eredeti stukkóval díszített mennyezet visszaállítása talán az egész fürdő tekintetében a legnagyobb átalakítás. Emellett a tér megtisztítása az elavult gépészeti elemektől, falra ragasztott feliratoktól, a korlátoktól és az idő során felgyűlt használati tárgyaktól, egy tisztább, jobban használható teret eredményez. A tér négy sarkába beépített lamellás tároló, a friss levegő térbe juttatásában is részt tud venni. A törtfehér csempét és a fehérre vakolt mennyezetet bontja a falburkolat bordó mintázata.

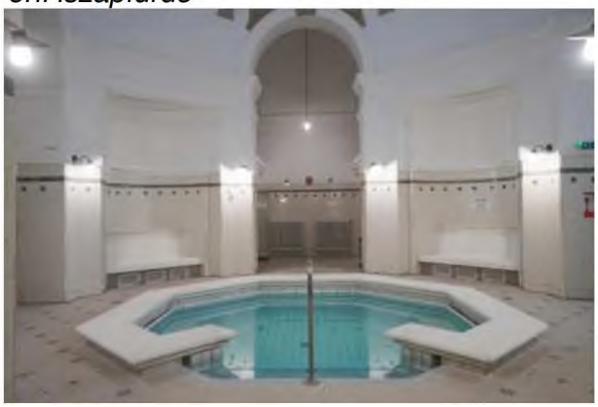
Női termálfürdő


30. ábra - Meglévő állapot

31. ábra - Tervezett állapot

A női termálfürdő falburkolata esetén egyedülállóan sikerült még az eredeti bordűrt megőrizni, jó állapotban, így a hiányos vízszigetelés miatt csupán a világos falmező cseréjét javasoljuk. Ezzel szemben a mozaikpadló teljes cseréjét és az eredeti Walla féle padlóburkolathoz hasonló, csúszásmentes padlót elhelyezését tervezzük. A teret megtisztítva és a stukkóval díszített, vakolt falakat helyreállítva a jelenleginél nagyvonalúbb teret kapunk.

Férfi iszapfürdő


32. ábra - Meglévő állapot

33. ábra - Tervezett állapot

A férfi iszapfürdő padló- és falburkolatának cseréjén kívül jelentős változás a térben a falfülkékben kialakított ülőpadok cseréje. A meglévő, funkcionális, de rossz állapotban lévő padokat felváltó elemek szintén részt tudnak venni a légtechnikában, de több férőhelyet biztosítanak a fürdőzőknek. Ívelt kialakításuk lehetővé teszi akár társaságok számára, hogy egymás felé fordulva beszélgessenek. Zöld színükkel meghatározzák a tér hangulatát és erős kontrasztban állnak az amúgy világos színek által dominált medencetérben. Az előzuhanyok dongaboltozatos terénél a meglévő válaszfalak elbontásával a tér nagyvonalúságának visszaállítására törekszünk.

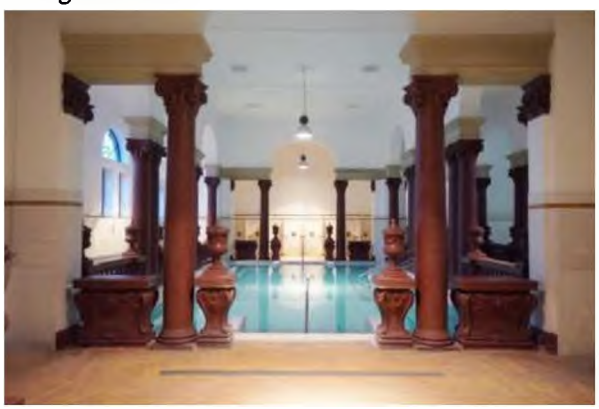
Női iszapfürdő

34. ábra - Meglévő állapot

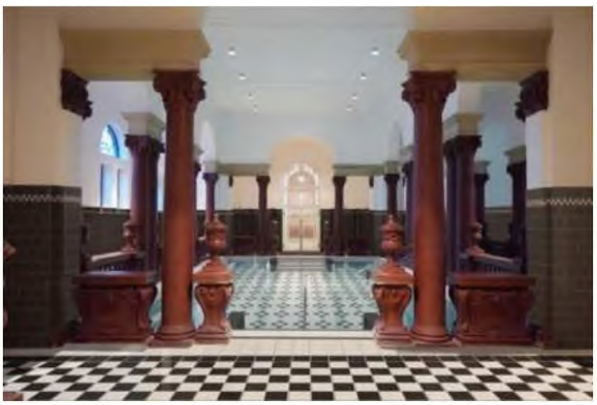
35. ábra - Tervezett állapot

A női iszapfürdő területén a tervezett beavatkozások megegyeznek a férfi oldaléval: padlóburkolat csere, falburkolat cseréje a bordűr megtartásával, új ülőbútorok a falfülkékben, melyek szerepet játszanak a szellőzésben, előzuhanyok terének kibontása, melyet a kapcsolódó vizesblokk átszervezése tesz lehetővé.

Férfi gőzfürdő



36. ábra - Meglévő állapot



37. ábra - Tervezett állapot

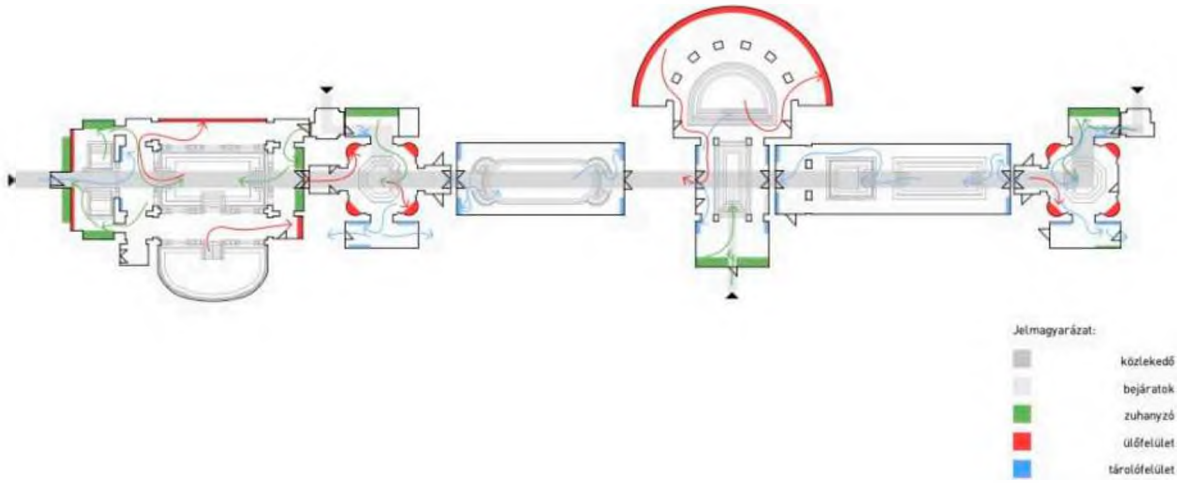
A (férfi) gőzfürdő eredeti fekete-fehér burkolatainak visszaállításával és a tardosi mészkőre emlékeztető vörös működő oszlopcsarnokával egy karakteres tér jön létre. Itt érvényesül a legjobban az az átnyitás, ami megkönnyíti a medenceterek közötti átjárást. A tér színpalettája merőben eltér a többi medencetértől. Az archív felvételek alapján a falakon sötét színű mázas kerámia volt, pepita és világos sávokkal díszítve. A tervezett falburkolat színe ehhez igazodva meleg-sötét árnyalatú, a bordűr mintája a tervezett padlóburkolattal harmonizál. A működő elemek felújításánál a szilikátrestauarátori szakvélemény szerint kell eljárni.

Szaunák

A tervezési területen megtalálható szaunák és gőzkabinok jelenlegi burkolatai a födémszerkezet megerősítése és a vízszigetelés kivitelezése miatt elbontásra kerülnek. A szaunatípusok megtartása mellett a szaunák belső burkolatai műszaki szempontból magas minőségben épülnek vissza, a fürdőhöz méltó esztétikai színvonalon.

beépített elemek, mobiliák

A térhasználatot megvizsgálva a meglévő eszköztár elemeit felhasználva kisebb változtatásokkal a használói élményt javíthatjuk. Az ülőpadok, tároló felületek és zuhanyzók elhelyezésénél fontos szempont a terekben való közlekedés feltérképezése. Ezekből a vizsgálatokból következtetve a zuhanyzókat a bejárati zónák közelébe csoportosítottuk. A tároló felületek arányát növeltük és helyzetüket szintén a medenceterek bejáratai mellé rendeztük. A harmadik elem, az ülőpad mely helyzete a medenceterek meglévő állapothoz képest csak minimálisan változik.



38. ábra - tervezett beépített elemek a medenceterekben

Tároló felület

A fürdőben nap, mint nap megforduló embertömeg számára elengedhetetlen minél több tárolófelület kialakítása, azonban amennyiben ezek térben álló elemek, a közlekedést gátolhatják. Ugyanez mondható el a különböző gépészeti elemekről is amellett, hogy a terek esztétikáján is rontanak. Célszerűnek és helytakarékosnak találtuk tehát e két funkció összevonásával egy olyan beépített elem kialakítását, ami harmonizál az adott tér falburkolatával és a mesterséges szellőztetésben is szerepet vállal.

Működését tekintve egy lamellákból álló rendszert dolgoztunk ki, ahol a lamellák közé törölköző akasztókat terveztünk. A bútor anyagának kiválasztásakor és a készülő felületkezelés esetében fontos szempont, hogy ellenálló legyen a termálvíz korrodáló anyagaival szemben.

Ülőpad

A medenceterekben lévő ülőfelületek kialakításánál, a már meglévő koncepciót alapul véve, miszerint a padok a légtechnikában is szerepet kapnak, egy olyan működő elemet képzeltünk el, mely megformálásában minden térben egységes. A legjellegzetesebb formát az oktogon medenceterekben veszi fel, ahol idomulva a falfülkék ívelt kialakításához, lehetőséget ad arra, hogy a fürdőzők egymás felé fordulva, kényelmesen társalogjanak, pihenjenek.

Zuhanyzók

A zuhanyzók egységesen egy-egy vékony elválasztófallal tagolt kialakítást kapnak, melyeken az adott tér falburkolata fut végig. A zuhanyrendszer az archív képeken látható ívelt zuhanyrózsáinak mintájára kiválasztott modern elem. A zuhanykabinokban helyet kapó lakatos szerkezetek, fogózkodók, korrózióálló felületkezelést kapnak, így időtálló és esztétikus részletekké válnak.

világítás

Javasolt a belső terek esztétikájához illeszkedő megoldások alkalmazása a teljes térsorban. Ez lehetőséget biztosítana a meglévő, érintésvédelmileg nem helyes, kialakítások megoldására is.

A rekonstruálandó medenceterekhez illeszkedve az archív dokumentumok alapján újragyártott világítótestek elhelyezését javasoljuk. Eszerint a pontszerű, mennyezetten kiosztott kisebb lámpatestek alkalmazása volt a jellemző a hosszanti medencék fölött, míg a centrális terek esetén a ma is alkalmazott falikaros megoldás látható.

10. Akadálymentesítés

A tervezésben érintett földszinti terek akadálymentesítését a 2000-es évek elején végezték el, az akkor kialakított állapotot tervünk a térstruktúrában, akadálymentes illemhelyek számában megőrzi, a tengely megnyitásával pedig az akadálymentes közlekedést elősegíti. A TÉKA 131. § (7) bekezdése alapján, ha az építmény utólagos akadálymentessé tétele csak részben valósítható meg, a *részleges akadálymentesítése* is elfogadható, ha az ott lévő közszolgáltatás így is mindenki számára akadálymentesen hozzáférhető. A tervezési program nem terjed ki az épület egészére, így a fürdőépület akadálymentes megközelítésének felülvizsgálata nem képezi a tervezési feladat részét. Emiatt, illetve az épület műemléki jellege miatt az akadálymentesítés differenciáltan kerül kialakításra.

Az akadálymentesítés témakörével részletesen az akadálymentesítési műszaki leírás foglalkozik.

11. Létszámadatok, vizesblokkok méretezése

A tervezési terület a Széchényi Fürdő egy részét érinti, a többi terület, és az egész épület együttes működéséről és egyidejű felhasználóinak számáról nem kaptunk adatszolgáltatást. Ez alapján a vizesblokkok méretezésénél nem tudtunk egyértelmű irányelv alapján számolni, ugyanakkor célunk volt a rendelkezésre álló tér függvényében a vizesblokkok kényelmesebb, optimálisabb átrendezése.

Ugyan az 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet követelményei az épület műemlék volta miatt nem teljesíthetők maradéktalanul, az abban előirányzott alapelvek, és az MSZ 15234:2012 alapján meghatároztuk a tervezési terület egyidejű felhasználóinak számát a medencéinek vízfelületének, vízhőmérsékletének, és a pihenőzónák méretének figyelembevételével.

Egész évben működő beltéri medencék

medence megnevezése *(jelenlegi üzemeltetésben használt terminológia)*	hőfok	vízfelület	fajlagos terhelés (fő/m²)	egyidejű befogadóképesség
P4 hideg merülő medence	20	6,03	0,5	3
P5 meleg merülő medence	40	6,03	0,4	2
P6 tégla medence	35	70,38	0,4	28
P7 félkör medence	38	61,22	0,4	24
P8 oktogon medence	36	15,16	0,4	6
P9 hideg merülő medence	18	3,93	0,5	2
P10 sodró medence	28	47,99	0,4	19
P11 félkör medence	34	44,9	0,4	18
P12 tégla medence	38	22,37	0,4	9
P13 négyzet medence	38	22,41	0,4	9
P14 tégla medence	30	37,59	0,4	15
P15 oktogon medence	36	15,6	0,4	6
P16 hideg merülő medence	20	8,42	0,5	4
medencék egyidejű befogadóképessége:				**145**

Pihenőterületek

	alapterület	fajlagos terhelés (fő/m²)	egyidejű befogadóképesség
karéj pihenőtér	117,23	1	**117**
szauna pihenő	79,76	0,666	**53**

termálfürdő egyidejű terheltsége (egész évben): ***315 fő***

(50-50%-os nemenkénti megoszlást feltételezünk)

Előírt zuhanyzók száma az 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet alapján:
tisztasági zuhany: 4 női, 4 ffi
előzuhany ezen felül: 7

Előírt illemhelyek száma a TÉKA alapján:
női: 8 wc
ffi: 2 wc+2 pis

A tervezett állapotban a területen 8 db női wc fülke, 7 db férfi wc fülke + 6 db pissoir, és 2 db akadálymentes wc helyiség található.

12. Üzemeltetéstechnológiai leírás

A tervezett beavatkozások a fürdő kialakult üzemeltetési rendszerébe nem hoznak lényegi módosítást. Az építkezés ütemezett formában valósul meg, a fürdő üzemelése mellett, részleges lezárásokkal.

Fel kell hívnunk a figyelmet, hogy a teljes pinceszint helyes páratechnikai működéséhez hozzátartozik a pinceszinti terület átszellőzésének biztosítása. Egyes térsorok összenyitottságát meg kell tartani, és az előirányzott nem légzáró, vagy szellőzőnyílással ellátott ajtók alkalmazásától a jövőben sem szabad eltérni!

Szintén szem előtt kell tartani, hogy a jelenlegi takarítási mód fenntartása még az új vízszigetelés mellett is hosszútávon a szerkezetek károsodásához vezethet. A felújítást követően át kell térni a betervezett anyagoknak megfelelő vegyszerek alkalmazására.

13. Organizációs leírás

Jelen organizációs leírás nem helyettesíti a kivitelezés megkezdését megelőző organizációs terv és időbeli ütemezés elkészítését, amely kivitelezői feladatkörbe tartozik. Tervezőként az építési munkák és folyamatok egymásra épülésére szeretnénk felhívni a figyelmet, ennek megfelelően a folyamatokat csak általánosságban ismertetjük, és ajánlást teszünk a kivitelezés lefolyásának menetére. A Megrendelővel történő egyeztetések alapján javaslatot teszünk a kivitelezés térbeli organizációjára.

A fürdő építése csaknem 120 évre nyúlik vissza, és az épület átadása óta számos átalakítást, átépítést terveztek a terekben. Ezek dokumentálása alapján nem állapítható meg, hogy pontosan mikor milyen beavatkozás történt meg, és mi az, ami csak tervezett volt. Az rendelkezésünkre álló archív tervdokumentáció és az elvégzett, engedélyezett feltárások alapján nem tudunk pontosan minden szerkezetet, rétegrendet meghatározni. Illetve jelen tervezés során a fürdő folyamatosan üzemelt, bizonyos szerkezetek nem voltak hozzáférhetők, így állapotukról pontos képet a feltárások megkezdésekor kaphatunk. Ez újabb beavatkozásokat, áttervezéseket indukálhat a kivitelezés alatt.

A felújítási munkák során külön figyelmet kell fordítani az épület műemléki státuszára, megőrzendő értékeire. A terveken, konszignációkban meghatározott szerkezetekről mintafelület vagy mintadarab készítendő, mely a Megrendelő és a Tervező által jóváhagyandó, és amely alapján az anyaghasználat, felületképzési technológia örökségvédelmi szempontból a hatósággal tovább egyeztethető.

A javasolt térbeli organizációhoz részeként meghatározott ideiglenes szerkezetbontások és a függőleges anyagmozgatást lehetővé tevő ideiglenes felvonók telepítése engedélyköteles beavatkozások. A megfelelő engedélyek nélkül a kivitelezés ezen tevékenységekhez kapcsolódó szakasza nem kezdhető el.

A felújítás Megrendelői kérésre szakaszosan történik, a Fürdő folyamatos, normál nyitvatartási üzemelése mellett, részleges lezárásokkal. Ennek megfelelően a munkavégzés során kiemelt figyelmet kell fordítani az építési területen kívül eső, de azzal akár határos

közönségforgalmi területek zavartalan működésének biztosítására, és az egyes ütemek munkafolyamatait ennek megfelelően kell megszervezni.

Kivitelező az ajánlatadás előtt tájékozódjon az építési területről!

Az organizációhoz kapcsolódó tételek a kiírás Általános tételek fülénél találhatók.

A kivitelezés vázlatos menete:

Előkészítő munkák

- Munkaterület lehatárolása az épület minden érintett szintjén.
- Munkaterületen belüli infrastruktúra kiépítése (ideiglenes energia- és vízellátás, szociális létesítmények, hulladékgyűjtő helyek kialakítása).
- Védendő szerkezetek, megőrzendő kő-, kerámia-, és díszítőelemek megfelelő védelmet nyújtó takarása.
- Alagsori előkészítő beavatkozások: ideiglenes alagsori járófelületek kiépítése az áthelyezendő vezetékek fogadására, a meglévő gépészeti, vízgépészeti és elektromos vezetékek ideiglenes áthelyezése a vonatkozó szakági tervek és előírások alapján, az alagsor és a földszint közötti födém alulról való hozzáférhetőségének megteremtése. Az ideiglenes járófelület biztosítja a födémszerkezetekről eltávolított vezetékek elhelyezési lehetőségét és védelmét a munkálatok alatt. A járófelületet úgy terveztük meg, hogy sorolható, moduláris elemekből álljon össze, melyeket egymáshoz és pontonként a falszerkezethez lehet rögzíteni. A födémszakasz megerősítésével és a vezetékek visszahelyezésével a podeszt szétszerelhetővé válik. A modulrendszernek köszönhetően a szétszerelés után az elemek raktározhatók, és a következő felújítási ütemnél a soron következő födémszakasz alatt újra felépíthetők a terveken szereplő geometriában. A konszignációban meghatároztuk a modulok méretét, számát, szerkezeti elemeit, a kiírásban pedig az új geometriára adaptálás miatt szükséges új elemeket tüntettük fel. Ilyen módon a 3-as ütemhez készül a legtöbb elem, ezt a 4-es ütemnél ki kell egészíteni a konszignációban meghatározott elemszámmal, az 5-ös ütem esetén nincs szükség új elem gyártására. A podesztre adott pontokon rámpákkal biztosított a feljárás. A podeszt a kiviteli munkák után szétszerelendő, és az Építtetőnek deponálásra átadandó! Az Építtető az elemeket a következő ütemek kivitelezésének megkezdéséig száraz helyen raktározza.

Bontási munkák

- Földszinti padlórétegrend, válaszfalak, belső és külső nyílászárók bontása a vonatkozó tervek szerint, a pinceszint és földszint közötti födém felülről való hozzáférhetőségének megteremtése. A medencetestek nem elbontandó szerkezetek, csak a burkolatuk kerül cserére!
- A bontás során keletkező hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása.
- A meglévő, feltárt födémszerkezetek állapotának értékelése, esetleges kiegészítő megerősítési igények meghatározása.
- Óvatos bontások: az építész terveken meghatározott történeti és esztétikai értékkel bíró falburkoló kerámiaelemek bontása a falburkolatok cseréje és a vízszigetelés elkészítése miatt bizonyos területeken elkerülhetetlen. Ezeket a kerámiaelemeket a lehető legnagyobb óvatossággal kell a falról eltávolítani. Leszedésük után a csempe mögött lévő ragasztó-, és vakolatréteget a kerámia hátsó felületéig el kell távolítani és az elemeket deponálni kell. A bontás során megsérült elemeket számba kell venni és az utángyártás mennyiségét meg kell határozni. A falon hagyott bordűrsávok mögött nem történhet elektromos vagy gépészeti vezetékezés. Amennyiben a szakági tervek ettől eltérnek, a munkafolyamat megkezdése előtt a tervezők értesítendők

Szerkezetmegerősítések

- A födémek statikai megerősítése/cseréje a vonatkozó szakági tervek és előírások alapján, a tartószerkezeti munkarészben meghatározott módon.

Új szerkezetek építése

- Alagsori beavatkozások: falszigetelések
- Új padlórétegrend kialakítása az alagsorban és a földszinten a vonatkozó tervek, részlettervek és előírások alapján. Az elektromos vezetékek a terven jelölt pozíciókban a vasalt aljzatban vezetett védőcsőben futnak. A védőcsövek behelyezése az aljzat elkészítésével egyidőben történik!
- Új válaszfalak építése.
- A padló vízszigetelésének kivitelezése, különös figyelemmel a csatlakozási pontokra és dilatációkra.
- Gépészeti, vízgépészeti és elektromos nyomvonalak és rendszerek kiépítése a vonatkozó szakági tervek, előírások alapján.
- Új külső és belső nyílászárók építése, asztalos és lakatos szerkezetek gyártása. A konszignációkban meghatározott szerkezetek gyártását, elkészítését gyártmányterv készítése előzi meg, mely helyszíni méretvétellel kezdődik. A vonatkozó konszignációkban előírt mintadarabok, felületek Építész, Megrendelő és az Örökségvédelmi Hatóság által közösen jóváhagyandók!
- Restaurálási munkák: restaurátori leírások szerint meghatározott módon restaurátor által, vagy felügyeletével, vagy útmutatásával megvalósítandó munkák.
- Új padló-, fal-, és medenceburkolatok elkészítése vonatkozó tervek alapján

Utómunkálatok és átadás

- A felújított terek takarítása és minőségi ellenőrzése.
- A befejezett szerkezetek átadása és a használatbavételi eljárás lebonyolítása.

Becsült kivitelezési időtartam:
1. ütem: 3 hónap
2. ütem: 2 hónap
3. ütem: 12 hónap
4. ütem: 12 hónap
5. ütem: 12 hónap

A Megrendelővel egyeztetett javasolt térbeli organizáció szöveges és rajzi anyagát az építész műleírás 5. számú melléklete tartalmazza.

14. Teljesítmény-jellemző meghatározása

Az egyes tételek „az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének, ennek során a teljesítmény igazolásának részletes szabályairól" szóló 275/2013. (VII. 16.) Korm. rendelet (CPR rendelet) 4. § („Az építési termék építménybe történő betervezésének és beépítésének szabályai") (3) bekezdésének („Ha a tervező egy bizonyos, egyértelműen beazonosítható építési terméket jelöl meg, az egyben az elvárt műszaki teljesítmény meghatározását is jelenti, azzal, hogy ilyen esetben a termék műszaki előírásában foglalt összes teljesítménykategória lényegesnek tekintendő és az elvárt műszaki teljesítmény ezek szintje, osztálya vagy leírása.") megfelelően kerültek kiírásra. A terven szereplő konkrét termékek helyettesíthetők teljesítménynyilatkozatuk alapján velük műszakilag egyenértékű termékekkel.

15. Jogszabályi követelmények teljesítése

A tervezett épület megfelel a TÉKA 71.§ (2) bekezdése szerint

a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság alapvető követelményeinek,
b) a tűzbiztonság alapvető követelményeinek,
c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem alapvető követelményeinek,
d) a biztonságos használat és akadálymentesség alapvető követelményeinek,
e) a zaj és rezgés elleni védelem alapvető követelményeinek,
f) az energiatakarékosság és hővédelem alapvető követelményeinek,
g) az élet- és vagyonvédelem alapvető követelményeinek,
h) a természeti erőforrások fenntartható használata alapvető követelményeinek, valamint
i) az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló kormányrendelet szerinti tervezési programban részletezett elvárásoknak.

Az alapvető követelmények kielégítését a vonatkozó magyar nemzeti szabvány alkalmazásával vagy más, a követelmények legalább ezzel egyenértékű teljesítését biztosító megoldással teljesítjük (lásd még szakági műszaki leírások).

A közhasznú fürdőkre vonatkozó 510/2023. (XI. 20.) Korm. rendelet követelményeit a fürdő sem jelen, sem tervezett állapotában nem tudja teljesíteni, annak műemléki jellege miatt. Az üzemeltető feladata az eltérési engedély kérése.

16. Rétegrendek

Építész műleírás 2.számú melléklete szerint.

17. Helyiséglista

Építész műleírás 3.számú melléklete szerint.

18. Fotódokumentáció

Építész műleírás 4.számú melléklete szerint.

19. Akusztikai munkarész

A szellőző gépek beltéri zajszint-számításával, hangcsillapító méretezésének ellenőrzésével és a szellőzőgépek rezgésszigetelésével az építész műleírás 6. számú mellékleteként kiadott konzultációs jelentés foglalkozik részletesen.

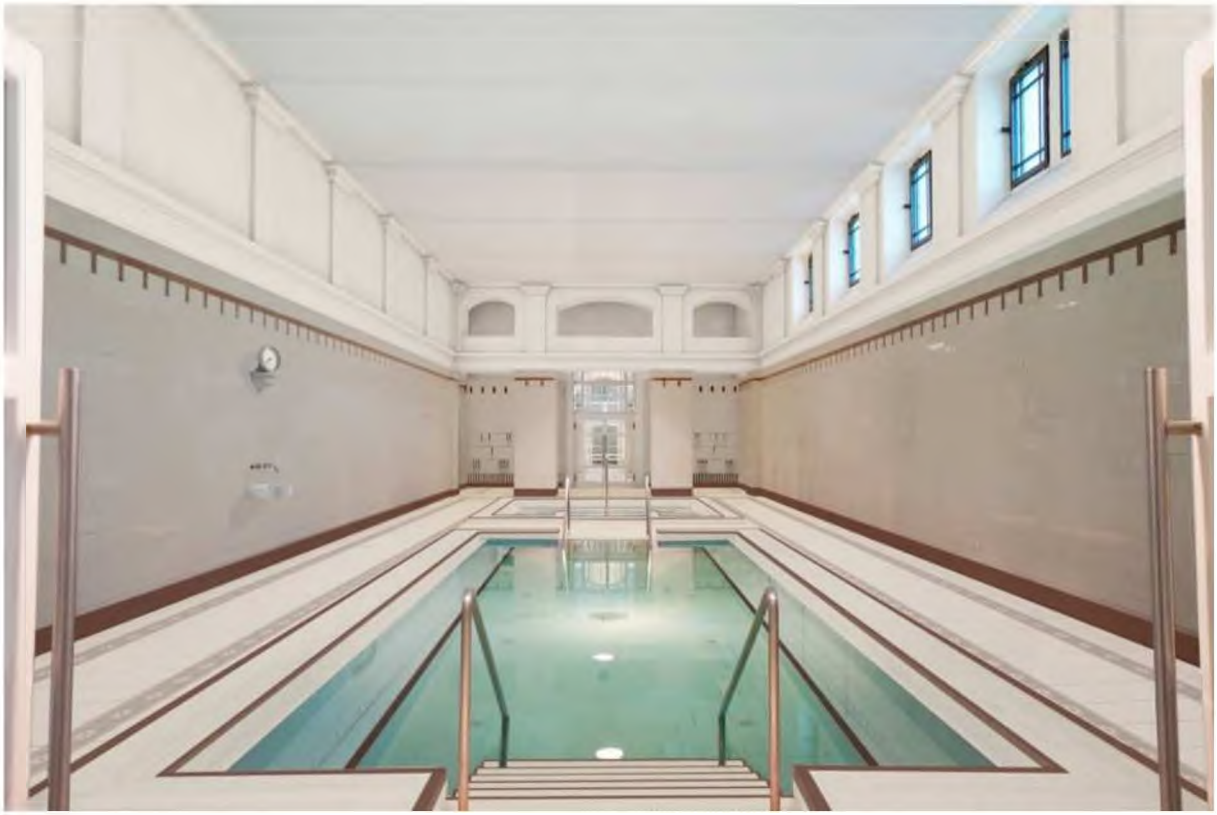
20. Látványtervek

39. ábra - Férfi gőzfürdő

40. ábra - Férfi iszapfürdő

41. ábra - Férfi termálfürdő

42. ábra - Nedves gőzfürdő



43. ábra - Női termálfürdő

44. ábra - Női iszapfürdő

Összefoglaló a Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda részleges felújítására

2025. augusztus 11.

Tartalomjegyzék

1 Jelenlegi helyzet ... 2
1.1 Előzmények bemutatása ... 2
1.2 Beruházások felújítások ... 3
1.2.1 Folyamatos munkák ... 4
1.2.2 Koncepcióterv előkészítése ... 4
1.2.3 A koncepcióterv elfogadása ... 6
2 Engedélyezési és kiviteli tervek készítése ... 6
3 Folyamatban lévő beruházások ... 8
3.1 Sürgős statikai megerősítések ... 8
3.1.1 Tartalma ... 8
3.1.2 Státusz ... 8
3.2 Hatállásos zuhany felújítása ... 8
3.2.1 Tartalma ... 8
3.2.2 Státusz ... 8
3.3 A fürdő 3. udvarán található lépcső felújítása ... 8
3.3.1 Tartalma ... 8
3.3.2 Státusz ... 9
3.4 Egyéb a 2025-ös tervben szereplő beruházások ... 9
3.4.1 Állatkerti lépcső felújítása ... 9
3.4.2 Széchenyi fürdő területén lévő kültéri úszómedence teljes rekonstrukciója ... 9
3.4.3 Uszoda oldali öltözők koedukálttá alakítása (tervezéssel, engedélyezéssel) ... 10
4 Fedett medencetér nagy felújítása ... 10
4.1 A női termálmedence és a női iszapfürdő teljes megújítása ... 10
4.1.1 Tartalma ... 10
4.1.2 Státusz ... 13
4.2 Később megvalósuló ütemek ... 13
5 A 2025-ös beruházási terv státusza ... 13

1 Jelenlegi helyzet

A Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda működésének 2023-2028-as időszakát a jelenlegi szolgáltatások és a folyamatos műszaki üzemeltetés biztosítása mellett a működési feltételeket biztosító állapotfelmérési, az ebből következő tervezési és felújítási feladatok előkészítése, majd a beruházások lebonyolítása, jellemzi.

1.1 Előzmények bemutatása

A Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda Budapest XIV. kerületében, a Városligetben található Magyarország egyik legcsodálatosabb fürdője. A Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda, becenevén a „Szecska", télen-nyáron, éjjel és nappal is varázslatos élményt nyújt. Hazánk egyik legkedveltebb és legismertebb fürdőkomplexuma, 18 medence található benne. A fürdőt a természetes forrásvíz, a különleges szökőkutak és szobrok, valamint a mozaikfestmények teszik egyedülállóvá.

Tervezésével Czigler Győző több mint húsz évig foglalkozott, mesterművét halálát követően Dvorák Ede és Gerster Kálmán valósította meg. A gyönyörű épület elsősorban neoreneszánsz stílusban épült, délkeleti szárnya klasszicista.

A Széchenyi fürdő építése 1909-ben vette kezdetét, megnyitójára négy évvel később került sor. Akkoriban még magánfürdőket, külön férfi és női gőzfürdőket, illetve férfi és női népfürdőket alakítottak ki a vendégek számára fürdőben. 1926-ban ifj. Francsek Imre tervei alapján épült meg a Széchenyi fürdő uszoda része. A három kinti medencét félkör alakban egy bámulatos, friss reneszánsz stílusú épület öleli át. A strandfürdő 1927-ben nyitotta meg kapuit, idővel azonban gondok akadtak a fürdő vízellátásával. 1938-ban a kútfúrási munkálatok során 1256 méter mélyen 77 fokos termálvizet találtak (ez Európa legmelegebb hévízforrása), ami megoldotta a fürdő vízellátását és fűtési problémáit

is. A II. világháborút követően erőteljes helyreállítási munkákra volt szükség a fürdőben. A 80-as évek elején megszüntették a férfi néposztály részt, helyét a társas gyógyfürdő vette át, míg a női néposztályból nappali kórházat alakítottak ki.

A „Szecska" nagyon látogatott fürdő volt végig a XX. század során, és igencsak ráfért már egy erőteljes felújítás. A munkálatok 1997-ben kezdődtek meg a Francsek-szárny, vagyis a strand oldalának a rekonstrukciójával: a falakat újrafestették, a hiányzó elemeket, lépcsőrészeket, teraszokat felújították. 2003-ban a Francsek-szárny homlokzata is megújult, majd a társas-termál oldal, a Czigler-szárny és az ivócsarnok is sorra került. A fürdő legszebb elemeinek, a mozaikképeknek és a stukkóknak, valamint a kupolacsarnoknak a helyreállítása is megtörtént a 2000-es években. Felújították a nappali kórház súlyfürdő medencéjét, a kezelőhelyiségeket, megszépültek az uszoda öltözői és a tetőnapozó is. A fürdő vízellátását a feljebb hivatkozott az 1938-ban átadott II. számú Szent István-kút biztosítja, melynek nátriumot is tartalmazó kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, szulfátos hévíz, melynek fluorid- és metaborsav-tartalma is jelentős.

Az ivókút vize kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos, kloridos, szulfátos, alkáliákat és jelentős mennyiségű fluoridot tartalmazó gyógyvíz.

1.2 Beruházások felújítások

A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (továbbiakban Társaság) a Fővárosi Önkormányzat 100%-os tulajdona. A Társaság startégiáját alapvetően befolyásolja a tulajdonosi elvárások, szándékok és döntések köre, hiszen a stratégia elfogadása, az arról szóló döntés, tulajdonosi kompetencia.

Az elmúlt 10 év során a Társaság több jelentős beruházást valósított meg, míg a legjövedelmezőbb történelmi fürdőkre, így a Széchenyi és a Szent Gellért fürdőkre kevesebb figyelem (pl. a Széchenyi gépészeti rekonstrukciója megtörtént) és forrás jutott.

A Széchenyi Fürdő további működésének megtervezésekor egyszerre szükséges figyelembe venni a működéshez szükséges műszaki determinációk, a gazdasági megtérülés, a klímapolitikai, az örökségvédelmi célkitűzések és a szolgáltatások elvárt minőségének együttes szempontrendszerét.

A 2023-2024-es évekre Társaság gazdasági/likviditási helyzete stabilizálódott, a Rác Fürdő tervezett felújításának megvalósításával párhuzamosan jelentős saját forrást – hitelfelvétel esetén szükséges önerőt – képes a Széchenyi Fürdő felújítására allokálni, az addigi működéshez elengedhetetlen műszaki feladatok megvalósítása mellett.

Az éves karbantartási és kisebb felújítási feladok mellett az épület műszaki állapota miatt szükségessé vált nagyobb felújítások előkészítése is.

A tervezett felújítások – mint az elmúlt években is – működő fürdő mellett zajlanak, a fürdővendégek lehető legkisebb zavarásával.

1.2.1 Folyamatos munkák

A karbantartási feladatok, kisebb nagyobb felújítások, beruházások mind a fürdő folyamatos működésének biztosításával, csak az érintett területek lezárásával került sor. Ezek egy része a műszaki üzembiztonság egy része pedig a vendégélmény növelése érdekében valósult meg.

Műszaki felújítások

- Részleges tetőfelújítás
- Kazánházi korszerűsítés
- Tűzjelző bővítés (elkészült)
- Vegyszertároló felújítása (folyamatban)
- Uszoda oldali főbejárati lépcső felújítása (folyamatban)

Szolgáltatási terekhez kapcsolódó munkák

- Oktogon kupola festés és mozaik járófelület rekonstrukció
- Pálma ház árnyékolás kialakítása, légkezelők felújítása
- 1 és 2-es szauna és előterének újra építése (Főnix; Dante)
- Nyílászárók cseréje az uszoda oldali karéj kabinos öltözőinél
- Inhalatórium kialakítása
- Private Spa klimatizálás
- Online jegyautomata telepítése
- Udvari úszómedence teljes burkolatcsere (folyamatban)

1.2.2 Koncepcióterv előkészítése

A Széchenyi Gyógyfürdő fedett medence terének problémái folyamatosan és egyre erősebben jelentkeztek az elmúlt években. Az első mérnöki szakértői anyag alapján a BGYH egy komplex tervezési feladat elvégzését kezdeményezte.

- A földszint és a pince közötti födém felső rétegrendje (kb 900 m2) a korábbi kivitelezés alkalmával technológiai hibákkal készült így azon felül, hogy a mozaik burkolat több helyen nagy mértékben elvált a vízszigetelés hiánya és az összefolyók helytelen kialakítása miatt a medencetérben keletkező vizek (takarítás, medence vize) több helyen olyan mértékben áztatják a födémet, hogy annak szerkezete károsodott.
- A pincében több helyen megfigyelhető a födém repedése és a víz átfolyása a födémen ezzel károsítva az alatt lévő szinten beépített gépészeti és elektromos berendezéseket, valamint az épület szerkezetét és burkolatait.
- A folyamatosan jelzett problémák helyi javításokkal nem voltak kezelhetők, emiatt 2023. őszén a Budapest Közút műszaki ellenőreinek segítségével elkészült a tervezési feladatkiírás, mely alapján a belső medenceterek födém károsodásainak elhárítására tervezési munka kezdődött.

A Társaság 2023. novemberében közbeszerzési eljárást követően tervezési keretszerződést kötött a 3h Építési iroda Kft-vel, ennek a szerződésnek a keretében megbízást adott az érintett terület statikai és épületdiagnosztikai vizsgálataira, valamint felújítás koncepciótervének elkészítésére.

A tervezőiroda a Társaság szakmai területeinek közreműködésével elkészítette fürdő felújításának koncepciótervét, mely alátámasztotta a komplex felújítás elkészítésének és megvalósításának szükségességét, indokoltságát.

Néhány gondolat a tartószerkezeti diagnosztikai anyag megállapításaiból:

Az épület tartószerkezeteire általánosan elmondható, hogy erősen avult állapotban vannak.

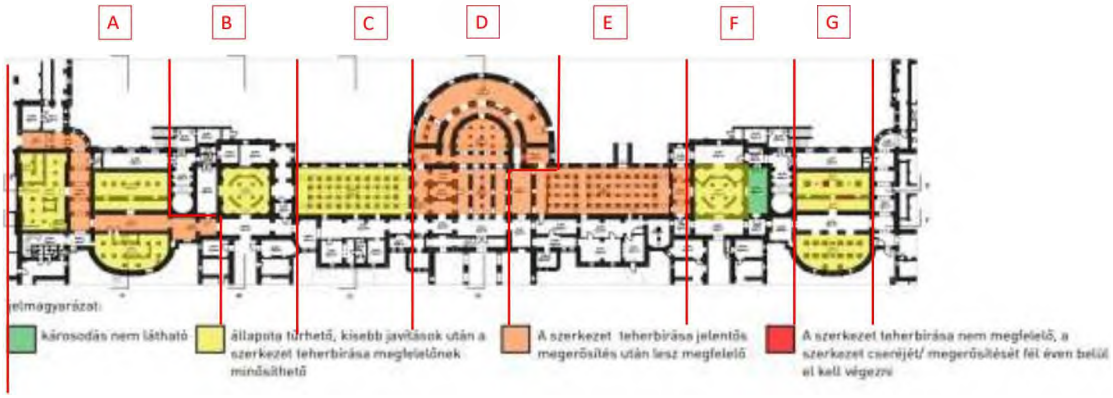
Az épület üzemelése óta teljes körű, műszakilag magas színvonalú rekonstrukció nem történt. Beavatkozások lokálisan történtek akkor, ha már nagy problémát érzékelt az üzemeltető.

- A pincei károsodások rendre a következők:
  - A falak repedezettek, a vakolat több helyen lemállott.
  - Az utólagos pillérköpenyezések elrepedtek függetlenül attól, hogy a köpenyezés tégla, vagy beton anyagú volt.
  - A tégla falazatok a lábazati zónában nedvesek, átáztak.
  - A teherhordó téglafalak, pillérek és boltozatok fugáiból több centiméteres mélységben hiányzik a habarcs.
  - Az acél anyagú szerkezetek korrodáltak, esetenként leveles leválással.
  - A vasbeton anyagú födémszerkezeteken szerkezeteken korrózió látható, a betonacél kilátszik és korrodált.
  - A pincében szakszerűtlen és gondatlan átalakítások történtek gépészeti okokból.
- A földszinten károsodások rendre a következők:
  - A medenceterekben szakszerűtlen felújítások történtek.
  - A medenceterek karbantartása hiányos (pl. a lefolyókban található vízkő).
  - A rendszeres, mindennapos takarítási technológia a hypoval történtő felmosás. A hypos felmosás közben a pincében zuhany-szerűen ömlik a vegyszeres lé.
  - A pincefödém számtalan ponton ázik a lefolyók környezetében vagy a szigetelés hiánya miatt.
  - Az építészeti rétegrendszer átázása valószínű, amely a födém felső oldalát is károsítja. Ezek a felületek jelenleg nem láthatók.
  - A földszint feletti födémben található acél gerendák korrodáltak.

A pincei teherhordó szerkezet, mind a falazatok, mind a födémszerkezetek, zömök tartószerkezetek. A termálvíz okozta károsodások csak ezért nem okoztak eddig tönkremenetelt. Mindazonáltal, **ha és amennyiben nem kerül megoldásra a korszerű szigetelés, a korszerű javítás, akkor folyamatosan fognak előfordulni olyan károsodások, ami akár egy felújított terület alatt is előidéz tönkremenetelt.** A további több évtizedes üzemelés biztonságos és gazdaságos (kiszámítható) feltétele a következő pontokban felsoroltak elvégzése.

- A vizes falak utólagos szigetelésének megoldása. Teljes körű műszaki megoldás csak így érhető el.
- A pincében lévő meglévő falazatok fúgáit javítani szükséges, feladat a fugák kitisztítása, cementhabarccsal történtő lezárása és a falazat telítése, injektálása.
- A jelentős mennyiségű, utólagos készült szakszerűtlen nyílás, gépészeti átvezetést meg kell szüntetni és pótolni/javítani szükséges azokat.
- A gépészeti (elsősorban vízgépészeti) nyomvonalak tisztázása, korszerűsítése.
- Minden meglévő vezeték eltakarítása, kipucolása a terekből.

- A meglévő falazatokat gépészet és elektromos hornyokkal nem szabad gyengíteni! Az eddigieket tömör téglával kell kifalazni.
- A padlószerkezetet az új szigetelési rendszerrel összhangban újra kell gondolni.
- Csak a jelenlegi építészeti rétegrendszer elbontásával lehet meggyőződni annak állapotáról.
- A földszinti építészeti rétegrendszert el kell bontani, a födémeket javítani, megerősíteni szükséges.
- Új, korszerű, szigeteléssel ellátott építészeti rétegrendszert kell kialakítani, amely a falazatokra felfordításra kerül.



1.2.3 A koncepcióterv elfogadása

A statikai vizsgálatokkal párhuzamosan, illetve arra épülve elkészült egy döntéselőkészítő javaslat

Javaslat készült a megvalósítás, kivitelezés ütemezésére, valamint előzetes tervezői költségbecslés készült a teljes beruházásra.

A BGYH vezetése 2024 június 04-én elfogadta az elkészült anyagokat és elkezdte előkészíteni az abban foglalt tervezési feladatok lehívását.

2 Engedélyezési és kiviteli tervek készítése

Az elfogadott koncepcióterv, valamint a jelzett statikai problémák és a fürdőben szükséges egyéb – tervekkel alátámasztott – felújítások alapján pontosításra került a tervezési feladat.

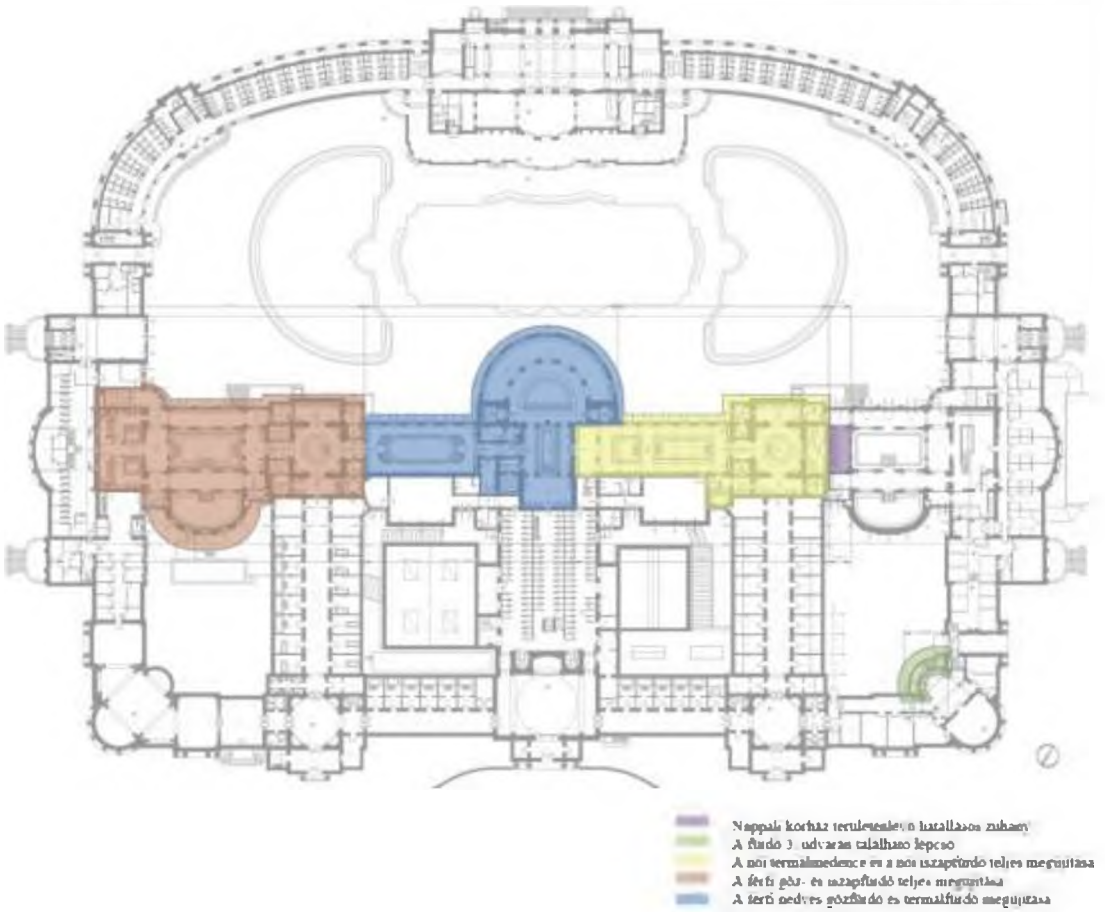
Mivel a fürdő kiemelt műemlék, így az egyes feladatokhoz szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások megszerzése szükséges így ennek megfelelően készült el a tervezés ütemezése.

A tervezési folyamat során számos körülmény – műemléki környezet, a felújítási ütemek organizációjának és a fürdő működésének összehangolása – miatt változtatni, pontosítani kellett a koncepciótervben meghatározott ütemezést, az elképzelt műszaki megoldásokat.

- Kisebb felújítások, melyek a tervek elkészülte után indíthatók.
  - Sürgős statikai megerősítések *~ 40 naptári nap*
  - A Nappali kórház területénlévő hatállásos zuhany felújítása *~ 3 hónap*

- A fürdő 3. udvarán található balesetveszélyes személyzeti lépcső felújításának (újjáépítésének) kiviteli tervei ~ *2 hónap*

- A fedett medencetér nagy felújítása
  - 'Korábbi nevén Női Termál részleg' felújítása I. ütem" ~ *12 hónap*
  - A férfi gőz- és iszapfürdő teljes megújítása II. ütem ~ *10- 12 hónap*
  - A férfi nedves gőzfürdő és termálfürdő megújítása III. ütem~ *10-12 hónap*



A BGYH a tervezővel és a műszaki ellenőrrel, valamint a fürdővezetéssel közösen részletesen kidolgozta az elkészült tervek alapján kivitelezések ütemezését, a működő fürdővel való együttműködését.

Tervezett ütemezés:

	2025							2026											2027											2028				
	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	január	február	március	április	május
Sürgős statikai megerősítések																																			
Hatállásos zuhany felújítása																																			
Személyzeti lépcső																																			
Női Termál részleg felújítása I. ütem																																			
A férfi gőz- és iszapfürdő teljes megújítása																																			
A férfi nedves gőzfürdő és termálfürdő megújítása																																			

közbeszerzés kivitelezés

3 Folyamatban lévő beruházások

3.1 Sürgős statikai megerősítések

3.1.1 Tartalma

A szerkezeti megerősítések 3 féle tartószerkezeti elemet érintenek, az egyes elemekre megfelelő műszaki megoldással.

- A megerősítendő pilléreken 12cm vtg. vasbeton köpenyezés készül.
- A megerősítendő utólagos nyíláskiváltás esetében a meglévő szerkezetileg károsodott acél gerendák bontása és új körbebetonozott acél gerenda elhelyezése szükséges.
- A pincei padlócsatorna felett nem megfelelően kialakított falpillér kiváltások aláfalazása szükséges.

3.1.2 Státusz

A kivitelezésre a közbeszerzési ajánlattételi felhívásra 2025. 05.16-án került sor a kivitelezésadott ajánlati díja: nettó 21 878 529 Ft.

A kivitelezés folyamatban van.

3.2 Hatállásos zuhany felújítása

3.2.1 Tartalma

A zuhanyzó helyiségben, a határoló falakra kétrétegű bevonatszigetelés, majd fehér gres burkoló lap kerül felhelyezésre, a falburkolati terveknek megfelelően.

- A pince feletti poroszsüveg boltozatra, új padlórétegrend készül, mely megfelelő módon kezeli a födémszerkezet víz elleni védelmét. Az állagmegőrzésben elsőrendű védekezési mód a nedvességhatások lehető legteljesebb mértékű kizárása. A szükséges nedvességvédelem megvalósítása különböző technológiákkal, de folyamatos vonalvezetéssel történik.
- A padlóra kerülő, fehér színű, gres burkoló lapok, B csúszásmentességi osztályba sorolt lapok, elhelyezésük a padlóburkolati terveknek megfelelően történik.
- A meglévővel megegyező számú, de módosított méretű és kiosztású zuhanykabinok kerülnek kialakításra, filigránabb vázszerkezettel, vízálló kiviteleben. Rögzítésük a hátfalhoz és az odalfalakhoz történik, dübelezéssel, majd utólagosan vízzáró tömítéssel kell a rögzítési pontokat ellátni. A padlóburkolaton keresztül nincs rögzítés, csak rátámaszkodik a zuhanykabin elválasztó falrendszer.
- Egy vízkiöntővel ellátott takarítószer tároló is kialakításra kerül. A medencetér és a zuhanyok között összegyűlő vízmennyiség, korábban nem volt elvezetve, ezt egy új résfolyóka beépítésével kezeljük.

3.2.2 Státusz

A beruházás becsült értéke tervezői költségbecslés alapján: nettó 23 278 485 Ft

Beszerzési eljárása folyamatban van.

3.3 A fürdő 3. udvarán található lépcső felújítása

3.3.1 Tartalma

A meglévő funkció megtartásával egy jól használható húzott karú vasbeton lépcsőszerkezet kerül kialakításra.

- A járófelületek és a mellvédfal műkő borítást kap. Az épület homlokzati falai a meglévővel azonos kialakítású vakolt felületképzést kapnak, mint ahogy az korábban is volt. Színe a korábban felújított átjáró színével megegyező, helyszíni mintáztatással véglegesítendő építész tervező jóváhagyásával.
- A lábazati zónában helyszínen készített műkőburkolat kerül kialakításra, a meglévőkkel azonos megformálásban és színben. A vasbeton mellvédfal vakolt felületképzésű, színe a homlokzat színével megegyező.
- A közlekedést akadályozó épületgépészeti berendezéseket, egy a lépcső alatti térben kialakított gépészeti helyiségbe helyezzük át, melynek udvari homlokzatára lamellázott esővédő zsaluk kerülnek, így biztosítva a helyiség és a benne lévő gépészeti berendezések megfelelő szellőzését.

3.3.2 Státusz

A beruházás becsült értéke tervezői költségbecslés alapján: nettó19 232 552 Ft

Beszerzési eljárása folyamatban van.

3.4 Egyéb a 2025-ös tervben szereplő beruházások

3.4.1 Állatkerti lépcső felújítása

A lépcsőfokok fogadószerkezete nem felel meg a követelményeknek, így a lépcső több helyen balesetveszélyes a mozgó lépcsőfokok miatt. A lépcsősor alatt vízszigetelés sosem készült így az épület alapjait és a pince falát a lépcsőfokokon beszivárgó víz állandó jelleggel áztatja.

A lépcső teljes fogadószerkezetének kialakításához és az eredetivel megegyező lépcsőfokok műkövének legyártásához Örökségvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatása volt szükséges, mely 2025 márciusában zárult le.

A 2025-ben nyertes kivitelező az új elkészült tartalomra ajánlatot adott, amely jelentősen meghaladta az eredeti kötségvetésben megajánlott díjat. Emiatt a BGYH eláll a szerződéstől, annak elszámolása után ismét kiírásra kerül, a már érvényes örökségvédelmi engedéllyel rendelkező tervek alapján a kivitelezési közbeszerzés.

A vállalkozóval való elszámolás 2025 augusztus végéig megtörténik.

3.4.2 Széchenyi fürdő területén lévő kültéri úszómedence teljes rekonstrukciója

Széchenyi Gyógyfürdő és Uszoda (a továbbiakban: Fürdő) kültéri úszómedencéjének burkolata és víztartó képessége elöregedett és nem látja el a vele szemben támasztott követelményeket, ezért teljes rekonstrukcióra szorul. A teljes összkép és a színvonalas megjelenés miatt a medencét körül vevő műkövek tisztítása, impregnálása és helyszíni javítása, valamint mivel a medence vízvezeték rendszere erősen vízköves, több helyen eldugult, így annak áttisztítása és a dugulásainak elhárítása szükséges.

Az úszómedence jellemző méretei: 50x18m, 1,3-1,65m -ig hosszanti irányban változó vízmélységű, tervek szerinti lejtéssel.

A rekonstrukció elkerített területen, de üzemelő fürdőben történik, kiemelt fontosságú, hogy minimális legyen a fürdővendégek által érezhető hatás.

A munkálatokhoz a burkolatokat a BGYH biztosítja kivitelező számára.

A felújítás része a gépészeti szerelvények cseréjes is.

3.4.2.1 Státusz

A kivitelezésre, valamint a szükséges burkolatokra külön közbeszerzési eljárás került kiírásra. Mindkét eljárás sikeres volt.

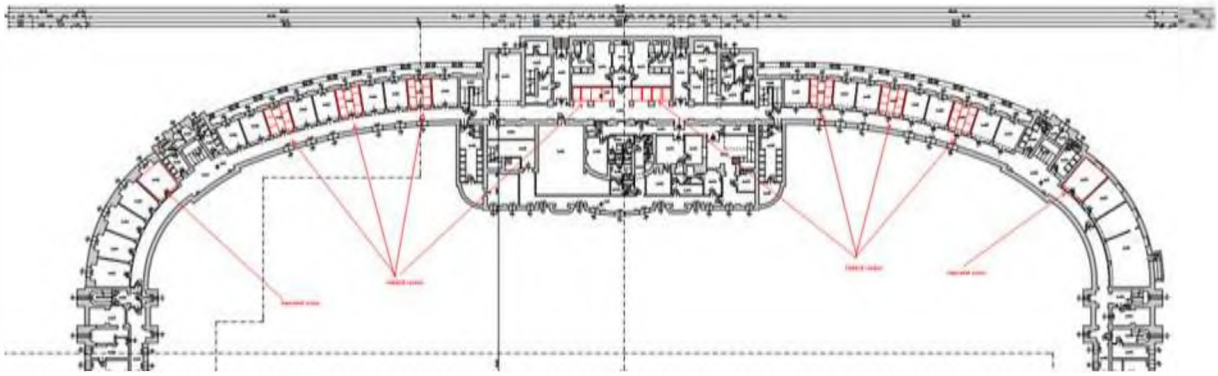
Kivitelezés:	157 788 755 Ft
Anyag:	34 140 794 Ft
Gépészeti szerelvények cseréje:	19 676 052 Ft
Összesen:	211 605 601 Ft

A medence üzembehelyezése és a közönség számára történő megnyitása 2025. augusztus 7 megtörtént.

3.4.3 Uszoda oldali öltözők koedukálttá alakítása (tervezéssel, engedélyezéssel)

A felújítás elsődleges célja a koedukált öltözőkabinos öltöző kialakítás a meglévő férfi/női szekrényes öltöző helyett.

- A felújítás a teljes öltözőterületet érinti, kb nettó 1250m2. Beleértve a meglévő szekrények cseréjét, új öltözőkabinokat, meglévő vizesblokkok felújítását, légtechnika javítását, világítás tervezését, burkolatok cseréje. Részletek javítását: pl lépcső alatti rack szekrény áthelyezését/takarását.
- Jelenleg az alagsori folyosón található hajszárítók extra hőterhelésének kezelése nincs megoldva, így a nyári időszakban a folyosók túlmelegednek. Megrendelői javaslat, hogy egy-egy szekrényes öltöző helyiség legyen hajszárító helyiséggé átalakítva
- A tervezési feladat része az örökségvédelmi engedélyek beszerzése is.



A jelenleg is élő tervezési keretszerződés keretében kerül sora koncepció véglegesítésre és engedélyezésre.

A tervezés várható határideje 2025. október vége.

4 Fedett medencetér nagy felújítása

4.1 A női termálmedence és a női iszapfürdő teljes megújítása

Az előzőekben jelzett, a fedett medencetér nagy felújítása program első üteme a 'Korábbi nevén Női Termál részleg' felújítása I. ütem" fő jellemzői. (A leírt problémák és feladatok a teljes belső medencetérre igazak.)

4.1.1 Tartalma

A technológiai víz elleni szigetelés hiányából adódó következmények a földszinten és a pincében is megmutatkoznak. Általánosan elmondható, hogy a medenceterek

padlóburkolatai esetén szinte teljesen hiányzik a fugák kitöltése, a mozaikburkolatos terekben a burkolat hiányos, folyamatos pótlásra szorul.

- A nagy belmagasságú terek felső vakolt felületein gyakran láthatóak jelentős vizesedési károk, elszíneződés, penészedés jelei, illetve helyi felhólyagosodás, vakolathibák.
- A falburkolatok helyenként hiányosak, az elemek repedtek, leválnak. Összefoglalásként megállapítható, hogy a szerkezetekben tárolt nedvesség jelentős mennyiségű. Felületi nedvességmérésben szinte mindenhol legalább közepesen emelkedett nedvességtartalom tapasztalható, de előfordul teljesen nedves, vagy erősen emelkedett nedvességtartalmú szerkezet is.
- Sószennyezés szempontjából a laboratóriumi minták nagyrészt közepesen, vagy alig sószennyezett kategóriába tartoznak. A vizsgálatok alapján a pincefalak megnövekedett nedvességtartalma, sókivirágzásai a talajból kapilláris úton felszívódott nedvességtől, és a földszinti medenceterekből átszivárgó nedvességtől egyaránt kialakulnak. A kimutatott sóterhelés, a mért nedves, illetve erősen nedves falfelületek, falba zárt nedvességtartalom alapján a falak terhelése folyamatosnak mondható.

A fürdő belső tereiben megtalálható gépészeti elemekre általánosan elmondható, hogy additív módon, mindig az adott kornak megfelelő technológiai és esztétikai kialakítással lettek beépítve.

- Így jelennek meg a falfalületeken és a mennyezeten különböző gépészeti rácsok, melyek a medenceterek mesterséges szellőztetésében játszanak szerepet. Ezek sok esetben a térben álló elemek, állapotuk rossz. Szintén a légtechnikában kapnak szerepet a beépített ülőpadok. **Ezek termenként eltérő kialakításúak és rosszul karbantartottak.**
- A medenceterekben elhelyezett szaniterek műszaki állapota szintén leromlott, esztétikája pedig méltatlan a fürdőhöz.
- A hűtési-fűtési rendszer medenceterekben is látszó elemei a fali radiátorok, melyek bár egységes kialakításúak az összes medencetérben, állapotuk leromlott, technológiájuk elavult.
- Az épület Back Of House részeiben meglévő technológiai elemek műszaki állapota, a légállapot és a medenceterek, illetve a talaj felől érkező hatások következtében folyamatosan romlik. Az adatszolgáltatásként megkapott, 2015-ben megtervezett felújítás során elhelyezett elemek felületén a korrózió rendkívül nagy mértékű, cserére javasolt.

A meglévő állapot részletes bemutatását és felújításra tett javaslatot a gépészeti műszaki leírása tartalmazza. A tervezett ütemezésre az épületgépészeti szempontok alapján az alábbiak állapíthatók meg:

- mind a radiátoros-, mind a légkezelő fűtési vezetékek; mind a termálvíz alapvezetékek átmennek / összekötik az egyes felújítási ütemeket, a tervezett ütemhatároknál nem szakadnak meg, így az egyes építési ütemek ellátását ideiglenes kiváltó- vagy by-pass vezetékekkel kell biztosítani, amelyek növelik a kivitelezési költségeket
- mind a szennyvíz-, mind a csapadékvíz vezetékek átmennek / összekötik az egyes felújítási ütemeket, a tervezett ütemhatároknál nem szakadnak meg, így az egyes építési ütemek ellátását ideiglenes kiváltó- vagy by-pass vezetékekkel kell biztosítani, amelyek növelik a kivitelezési költségeket

- az uszodagépészeti vezetékeket is ki kell váltani a tervezett ütemhatároknál, az uszodagépészeti vezetékek is keresztezik az ütemhatárokat, de a medencéket kiszolgáló helyi keverő kapcsolások megfelelő állapotúak
- az ütemhatárnál átmennek a légcsatornák az ütemhatáron, a társas termál befúvó légcsatorna keresztezi az ütemhatárt, ennek a légcsatornának kiváltása szükséges az ütem kivitelezési munkák idejére

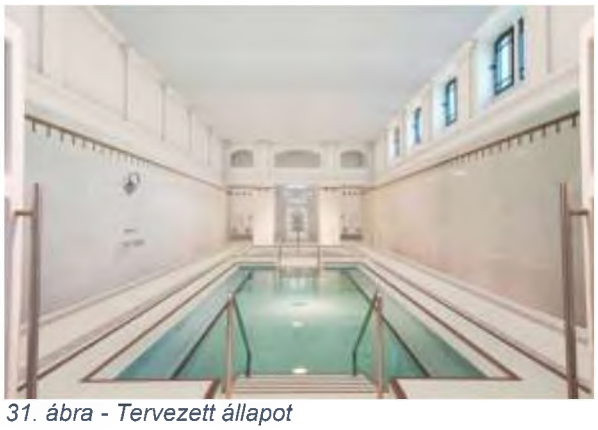
Mivel nem egyidőben történő felújítás történik az épületben a fenti tervezett ütemezésnél figyelembe kell venni az épületgépészeti vezetékek ideiglenes kiváltását a Fürdő folyamatos működését biztosítva. A kiváltó / by-pass vezetékek növelik az építési / kivitelezési költségeket ill. az építkezés, felújítás idejére akadályokat támasztanak a kivitelezésben, mivel kerülgetni, megvédeni szükséges a vezetékeket. A kiváltó / by-pass vezetékek létesítése során a folyamatosan működő uszodaterület gépészeti igényeire méretezettek a vezetékek.

Az elektromos hálózat erőátvitelének gerinc nyomvonala a tervezési terület délnyugati területén található elosztókból indul és egy tokozott sínpáron keresztül halad át a medenceterek alatt, a hosszirányú, Cziegler szárnyon keresztül táplálja meg az épület távolabbi pontjait. A tervezéssel érintett szakaszon a födémek ázása miatt az elektromos vezetékek közvetlen nedvességnek vannak kitéve. Több térben a meglévő világítás érintésvédelmileg nem megfelelő földeléssel rendelkezik.

Az építészeti koncepciót tekintve a régi és az új közötti összhang megteremtése a cél. A tervezést a rendelkezésre álló archív anyagok vizsgálatával kezdve, az eredeti és a mai állapot összehasonlításával egy átfogó megoldás megtalálására törekedtünk, ami orvosolja az üzemeltetés során folyamatosan fellépő problémákat, de csak a problémás elemek és helyzetek kezelésére irányul, aminek köszönhetően a fürdő nem veszt értékéből.

Női termálfürdő

30. ábra - Meglévő állapot



31. ábra - Tervezett állapot

A női termálfürdő falburkolata esetén egyedülállóan sikerült még az eredeti bordűrt megőrizni, jó állapotban, így a hiányos vízszigetelés miatt csupán a világos falmező cseréjét javasoljuk. Ezzel szemben a mozaikpadló teljes cseréjét és az eredeti Walla féle padlóburkolathoz hasonló, csúszásmentes padló elhelyezését tervezzük. A teret megtisztítva és a stukkóval díszített, vakolt falakat helyreállítva a jelenleginél nagyvonalúbb teret kapunk.

Női iszapfürdő

34. ábra - Meglévő állapot

35. ábra - Tervezett állapot

A női iszapfürdő területén a tervezett beavatkozások megegyeznek a férfi oldaléval: padlóburkolat csere, falburkolat cseréje a bordűr megtartásával, új ülőbútorok a falfülkékben, melyek szerepet játszanak a szellőzésben, előzuhanyok terének kibontása, melyet a kapcsolódó vizesblokk átszervezése tesz lehetővé.

4.1.2 Státusz

A beruházás becsült értéke tervezői költségbecslés alapján: nettó 2 344 875 165 Ft

A komplett tervdokumentáció és annak műszaki szempontú mérnöki ellenőrzése is megtörtént.

A jelentős kivitelezési költség miatt uniós nyílt közbeszerzési eljárásban kell megversenyeztetni a kivitelezőket. A közbeszerzési anyag elkészült és engedélyezésre benyújtásra kerül Tulajdonos felé.

4.2 Később megvalósuló ütemek

Elkészültek az ütemezésnél bemutatott további felújítások tervei

- A férfi gőz- és iszapfürdő teljes megújítása II. ütem
- A férfi nedves gőzfürdő és termálfürdő megújítása III. ütem

Ezen épületrészek tervek esetében is ugyanazok a szempontrendszerek érvényesülnek, mint a Női Termál részleg' felújítása I. ütem esetén.

A tervek műszaki ellenőrzése, valamint a költségvetések felülvizsgálata még folyamatban van.

5 A 2025-ös beruházási terv státusza

A Széchenyi fürdőre tervezett beruházási sorok teljesülnek azzal, hogy a legnagyobb tételként szereplő Női termáltér felújítás kivitelezési közbeszerzésétől, a kivitelezés tényleges megkezdésétől függ annak teljesülése.