

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
Aquaticum Strandfürdő, Debrecen
Címe: 4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
HUNÉP Zrt.
Bakos Miklós vezérigazgató
+36 52 507-310; +36 52 507-315
bakos.miklos@hunep.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Gyógyfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság Konzorciuma, melynek tagjai:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata
Dr. Papp László polgármester
+36 52 511-410
polgarmester@ph.debrecen.hu

Aquaticum Debrecen Kft. (a korábbi Debreceni Gyógyfürdő Kft.)
Fazekas Lajos Róbert ügyvezető
+36 52 514-110
kozpont@aquaticum.hu
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
BORD Építész Stúdió Kft
Bordás Péter ügyvezető
+3620 939 6968
admin@bordstudio.hu
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
HUNÉP Zrt.
Bakos Miklós vezérigazgató
+36 52/507-210; +36 52/507-215
bakos.miklos@hunep.hu
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Aquaticum Debrecen Kft. (a korábbi Debreceni Gyógyfürdő Kft.)
Fazekas Lajos Róbert ügyvezető
+36 52 514-110
kozpont@aquaticum.hu

A projekt ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az Aquaticum Strandfürdő sok látogató számára nyújt évről-évre meghatározó nyári élményt, ennek ellenére a létesítmények mind építészeti, mind fürdő-technológiailag elavult állapotban voltak. Különösen a Szálloda, Termálfürdő és Gyógyászat európai színvonalú szolgáltatásaival szemben mutatott nagy kontrasztot a Strandfürdő, amelynek a fejlesztést megelőző kínálata és funkcionális elrendezése már nem volt képes a megváltozott követelményeknek megfelelni. A Debreceni Gyógyfürdő Kft. 2014-ben Európai Unió forrásoknak köszönhetően felújította, illetve bővítette valamennyi fedett, az év 365 napján működő létesítményét. Ezt követően a Strandfürdő volt az, amely sem a szolgáltatás minőségében, sem mennyiségében nem felel meg egyrészt a nagyközönség elvárásainak másrészt egy modern vizes szabadterei élménypark minőségének és nem is volt üzemeltethető a rendkívül elavult, szinte használhatatlan infrastruktúra miatt. Fentiekből látszik, hogy az 1932-ben megnyitott Nagyerdei Strandfürdő felújítása, szolgáltatás fejlesztése elkerülhetetlenné vált.

A Debreceni Gyógyfürdő Kft. (4032 Debrecen, Nagyerdei park 1.) 2015 májusában „Aquaticum strandfürdő fejlesztése” címen nyílt építészeti ötletpályázatot hirdetett, amelynek a győztes pályaműve képezte a továbbtervezési feladat alapját. A győztes pályamű a BORD Építész Stúdió munkája volt, mely fejlesztést Debrecen Város Önkormányzata a Modern Városok Program keretein belül valósította meg „A Debreceni Nagyerdő Program befejezése” projekt keretében.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Debrecen Magyarország második legnépesebb települése és egyben a régió szellemi-kulturális, központja. A város hosszútávú fejlesztési programjának egyik kiemelt célja, hogy a Nagyerdei parkerdő közép-európai szinten is meghatározó rekreációs központtá váljon. A program már megvalósult projektjei a Nagyerdei Stadion, a Békás-tó, a Nagyerdei Szabadterei Színpad, a Nagyerdei Víztorony és a Ködszínház. A fejlesztés egyik utolsó eleme a nagyerdei strand volt.

A helyszín a Nagyerdő, egy Natura2000-es országos védettség alatt álló természeti terület, melynek parkerdei része a mindennapos kikapcsolódás helyszíne Debrecen lakói számára.

1826-ban épült meg itt a város első fürdőhelye, a klasszicista stílusú Vigadó és a Fürdőház. 1932-ben, a közelben végzett olajkutató fúrások nyomán véletlen hévizet találtak, amelyet földalatti vezetéken a Nagyerdőbe vezettek és a városi fürdőház mellett megkezdődött a strand építése. A Vári Szabó Tibor városi építész-mérnök tervezte nagyerdei strand 1932. június 12-én nyitott meg és 2017-ig üzemelt. 2015 nyarán a Debreceni Gyógyfürdő Kft. építészeti tervpályázatot írt ki az Aquaticum Gyógy- és Fürdőközpont területén lévő strand rekonstrukciójára. A városvezetés elképzelése egy, a városlakók által szerethető, minden korosztály számára vonzó strand létesítése volt. E mellett kiemelt szempontként jelölték meg, hogy az új strand egyértelműen Debrecenhez és a Nagyerdőhöz köthető ikonikus jelként, egyedi parkerdei élményt nyújtson. A tervpályázaton a BORD Építész Stúdió terve 1. díjat nyert.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A tervezési terület négy elkülöníthető részre az alábbiak szerint tagozódik:

Tervezési részterület	Terület nagysága
Strandlétesítmények elhelyezésére szolgáló fejlesztési terület	62 405,9 m ²
Szállodafejlesztés céljára biztosítandó szabad terület (épület, építmény nem, de pihenőfelület, sportpálya elhelyezhető)	2310 m ²
Tervezési határon belüli, a strand területéhez csatolni kívánt helyi védelmi terület (kizárólag sport, rekreációs és játszó funkciójú építmények létesíthetők)	11 700 m ²
A Régi Vigadó mellette felszíni parkoló felújítása	2 516 m ²
Tervezési terület összesen (levonva a tervezési területen meglévő, a tervezés tárgyát nem képező építmények alapterület)	78 932 m²

Az elmúlt években a fürdőkomplexumot üzemeltető Debreceni Gyógyfürdő Kft. minden lehetséges minősítést megszerzett ahhoz, hogy országos jelentőségű gyógyfürdőnek számíton. 2015-ben az Aquaticum Spa egységei kiérdemelték a Magyar Fürdőszövetség szakmai bizottságának értékelése alapján az ötszillagos minősítést.

Annak érdekében, hogy turisztikai attrakcióként növeljék a város és a régió turisztikai vonzerejét, az építető - DMJV Önkormányzata és a Debreceni Gyógyfürdő Kft. – a meglévő strand helyére egy olyan modern élményeket kínáló városi strandot kívánt megvalósítani, ami az idelátogató családok minden generációja számára tartalmaz élményelemeket, ugyanakkor a maga nemében egyedülálló látványelemeket sorakoztat föl, ikonikus jelként egyértelműen Debrecenhez és a Nagyerdőhöz kapcsolható.

Az építész ötletpályázaton nyertes pályaműben 3 fő tervezői szempont fogalmazódott meg:

- egyedül alkotni az által, hogy az építészeti megfogalmazás is élményszerű, jövőbemutató,
- a különböző elemek, szintek közötti átjárás is a kaland részévé váljon,
- és a természettel való aktív kapcsolat is megvalósuljon.

Az építkezés a Nagyerdő szívében, a Pallagi út, Nagyerdei körút és Nagyerdei park által körülhatárolt területen zajlott.

A különálló, egyes épület típusok eltérő szerkezeti kialakításokkal készültek. Minden építmény tartószerkezete monolit vasbeton szerkezet, melyet a medencéknél értelemszerűen falak és síklemezek, míg az épületeknél hagyományos pillérekkel megtámasztott síklemez födéme alkotnak. A fő medencés épület tartószerkezetét pedig lemezművek és acélcső feszítőművel gyamolított síklemezek együttese alkotja.

A hullámzó harántfalak által megosztott nyitott mezőkben földem csak az épület peremén húzódik. A két 4,00 m széles földémsáv az épület teljes hosszán végigfut. A hídszerűen kialakított síklemezföldem szerkezeti vastagsága itt is 60 cm, de a viszonylagosan jelentősebb fesztávolságok miatt, a földémszakaszok hosszirányú tengelyében elhelyezett feszítőművekkel van gyámolítva, akárcsak az épületvégi földémszakaszok, melyek kb. 26,0 m fesztávolságú szabadszélét haránt irányban beépített, hasonló kialakítású acélszerkezetek támasztanak meg.

Az épületben elhelyezett csúszdák a gyártó egyedi tervei alapján, önálló tartószerkezettel, illetve az épület monolit vasbeton szerkezeteihez csatlakozó acél gyámolításokkal készültek.

A vendéglátó épületek felszerkezete pince nélküli, földszintes, zöldtetővel terhelt lapostetős kialakítású, monolit vasbeton teherhordó pillérvázzal gyámolítva.

A kültéri medencék feszített víztükörrel dolgozó medenceként üzemelnek, a gyógy- és melegvizes medencék töltő-ürítő üzeműek. Vizes látványelemként a medencék között vízesésfalak kerültek kialakításra, melyek valójában nem vízesések, a víz az üvegfalakon vagy az esztétikus burkolaton vízfilmként csorog le. További látványelemként feltörő és eltűnő vízoszlopok kerültek kialakításra.

A bejáratnál szemben lévő medenceépület U-alakban öleli körbe a hullámmedencét. A hullámmedence fenéklemeze lejtős kialakítású, legsekélyebb részen 30 cm vízmélységgel, ami a hullámgépház irányába fokozatosan mélyül. Közvetlenül a gépkamra előtt a vízmélység már 2,7m.

A forgotott vizű medencék vízellátására, töltő- és pótvízként egyaránt ivóvíz minőségű víz áll rendelkezésre, melyet az épületgépészet biztosít. A töltő-ürítő üzemű medencék töltő- és pótvize termásvíz, melyet az uszodatechnológia esetlegesen előkezelve és a feltüntetett hőfokra lehűtve a medencéknél az épületgépészettől megkapja.

A medencék összes vízfelülete 5500 négyzetméter.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. (Általános esetben alapismertetés)

Komoly figyelmet fordítottunk a megújuló energiák hasznosítására, ami egy ilyen léptékű vizes létesítménynél különösen fontos szempont volt. Számos olyan egységgel rendelkezik a strand, amelyeknek nyáron (ill. adott esetben télen) is számottevő fűtési igényük van (pl.: melegvizes medence, öltözők, zuhanyzók, üzletek, éttermek stb.), ezek közül a legjelentősebb „fogyasztók” a medencék. A strandfürdő fűtési igénye nagy, ezért fontos szempont volt a környezetbarát energiák előtérbe helyezése. A teljesítményigény persze több külső tényezőtől is függ, pl.: a fürdőzők számától, időjárástól, napszaktól stb.

A komplexum fűtési rendszere hasznosítja a termásvíz emberi tartózkodásra alkalmas hőfokra való visszahűtése során felszabaduló hőmennyiséget. Hasznosítjuk továbbá, a területen található gázmotor hulladék hőjét. Valamint telepítésre került egy hőszivattyú rendszer is, amely a medencékből elfolyó víz hulladék hőjét hasznosítja. Így a létesítmény energiaigényének több mint a fele zöld energiákból kerül előállításra. A csapadékvíz és a medencék vizét használja fel a strand öntözőrendszere.

A maximális látogató létszám figyelembevételével így az „A” épület pinceszinti hőközpontjában nyolc darab, egyenként 2-2 m³-es, összesen 16 m³ használati melegvíz tározót helyeztünk el. A használati melegvíz előállítására szintén jelentős fűtési igény jár. Számszerűsítve a strandfürdő így nyáron ~6000 kW, télen ~393 kW fűtési igényrel rendelkezik. Összehasonlításképp a szomszédos Nagyerdei stadion pályafűtéssel ~2500 kW energiát igényel.

A medencék vizének energiatakarékos tisztításáról hidropneumatikus vízszűrők gondoskodnak.

A Strandot kiszolgáló étterem sor a mintegy 100 m hosszú, termőfölddel fedett épületben kapott helyett, mely a komplexum határaként is funkcionálva a Strand vendégeinek és a Nagyerdei Parkban sétálóknak is egyidejűleg képes magas színvonalú szolgáltatást biztosítani.

Az ideális komfortérzetet nagyban segíti a vasbetonból készült főépület falán elhelyezkedő zöld növényfal.

A kivitelezés kezdete és befejezése

A kivitelezés kezdete: 2018 szeptember 24.

A kivitelezés befejezése: 2020 május 29.

A munka készre jelentése: 2020. április 17.

Műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdése: 2020. május 2.

Műszaki átadás-átvételi eljárás befejezése: 2020. május 29.

Használatbavételi engedély kelte: 2020. június 12.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A projekt finanszírozása:

- a Modern Városok Program, debreceni Nagyerdő program befejezésére nyújtott támogatás terhére,
- valamint a Kisfaludy 2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. által nyújtott támogatás terhére,
- illetve a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. által biztosított összegekből együttesen valósult meg.

Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

A debreceni Nagyerdő az elmúlt években komoly átalakuláson ment keresztül. Látványosan megújult elemei például a Stadion, Mélygarázs és Ködszínház, Békás tó, Víztorony. Ezek a fejlesztések a városvezetésnek azt a szándékát tükrözik, miszerint nem csak országosan, hanem közép-európai szinten is meghatározó rekreációs központtá váljon a Parkerdő.

A város és a régió turisztikai vonzerőjének növelésével emelkedik a városba látogató turisták száma, mely hatással van a vendégéjszakák számára, ezért a szálláshelyek fejlesztése és további bővülése is fontossá válik, növekszik a vendéglátóhelyek forgalma, ezáltal új munkahelyek jönnek létre. Több kulturális program is kerül megrendezésre, mely még több embert vonz Debrecenbe a térségből, valamint országosan és nemzetközi szinten is. A turisták idelátogatásával nő a vásárlások száma, mely elősegíti a gazdasági növekedést. Az ingatlanfejlesztésre fordított összeg így a város egészét nézve rövid idő alatt megtérül.

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Aquaticum Debrecen Strand	
	telek területe / territory of the plot	85 671
beépített terület /constructed area	5 610	m2
zöld terület / green area	40 700	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	8 045	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	1 800	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	9 495	millió HUF
saját erő/ own resource	100	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%

Fotó mellékletek:

- A külsőt és a belsőt bemutató 26 db fotó JPEG formában

Egyéb mellékletek

- <https://haon.hu/kozelet/helyi-kozelet/uj-ekszer-debrecen-tudejeben-megtartottak-a-nagyerdei-strand-megnyitojat-4132373/>
- <https://www.debrecen.hu/hu/turista/latnivalok/aquaticum-debrecen-strand>
- <https://index.hu/belfold/2020/06/19/debrecen-nagyerdo-strand-gulyas-gergely-tamogatas/>
- <https://epiteszforum.hu/egyedi-tervezes-a-csucson--igy-keszultek-a-nagyerdei-strand-elmanyelemei>
- <http://epiteszforum.hu/ket-kategoriaban-is-dontos-a-bord-epitesz-studio-a-rangos-nemzetkozi-versenyen->
- <https://tervlap.hu/cikk-nezet/haromdimenzios-tajepiteszeti-alkotas-eleg-latvanyos-lett-az-uj-debreceni-strand>
- <https://haon.hu/kozelet/helyi-kozelet/jol-rajtoolt-a-debreceni-strand-4234391/>

- <https://pestihirlap.hu/2020/06/19/atadtak-a-debreceni-nagyerdei-strandot/>
- <https://www.hunep.hu/a-brit-epiteszet-szivet-is-rabul-ejtette-az-aquaticum-debrecen-strandfurdo/>

Angol nyelvű anyagok

- <https://www.ribaj.com/buildings/bord-architectural-studio-aquaticum-waterpark-debrecen-hungary-open-air-concrete-high-tech?fbclid=IwAR1ZJwXu84ZL5KeyxtJluWZEgywg-TsvukQLsgwjts5pMFB5xePLIfuPGo>