

XXV. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

MenDan Magic Spa & Wellness Hotel****superior, Zalakaros SKY POOL medence



1. A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója, építészeti és városfejlesztési koncepció.**

A fejlesztés tárgyát képező 165 szobás szállodaépület 1999 és 2002 között létesült Zalakaros központjában. Északról a nagyméretű városi parkoló, délről a Díszter - egy parkosított, sétautakkal átszőtt zöldfelület - határolja. A szabadon álló, közterületekkel övezett szállodaépület két különálló épületszárnyban működik, melyeket a városi parkolót a Díszterrel összekötő közforgalmú gyalogos sétány választ el egymástól. A két épületrész eddig a pinceszinten és az első emeleten kialakított híddal volt összekötve.

A fejlesztés alapötlete onnét származik, hogy a szálloda telek mérete nem adott lehetőséget kültéri nyitott medence létesítésére, így a beruházó az oszlopokon nyugvó, tetőszinti megoldás mellett döntött.

A fejlesztésként 2022-ben megvalósult tetőszinti wellness egység egy 5,5 x 26 méter vízfelületű, egész éves használatú *kültéri medencét* és egy különösen nagyméretű, 80 fős szaunaszeánszok megrendezésére alkalmas *szaunát*, valamint ezekhez kapcsolódó *napozóteraszokat* és *napozóhidat* foglal magában. Utóbbi egyben a két épületrész tetőszinti összekötését is biztosítja. A tetőszinti fejlesztést a meglévő beltéri fürdővel egy újonnan létesült *homlokzati panorámalift* köti össze. A medence fűtött térből való közvetlen megközelítését a vízfelület fölé nyúló közlekedő biztosítja.

A fejlesztés a funkcionális programon, a szolgáltatások bővítésén túl nem mellékesen, egy *új arculat* megteremtését is célul tűzte ki, amely meghatározza a hotel hosszútávú fejlesztésének építészeti karakterét, annak első, hangsúlyos ütemeként.

A medence az attraktív elhelyezése és a fent leírt tulajdonságai révén európai viszonylatban is egyedülálló létesítmény, melynek megvalósítása annak mindegyik szakaszában (beruházói vízió – tervezés – kivitelezés) a projekt részvevőitől innovatív szemléletet, egymással szorosan összehangolt munkát követelt.

Részletek a medencéről:

A medencét jelentős súlya miatt (vízzel feltöltve ~160 tonna) teljes mértékben függetleníteni kellett az épület tartószerkezetétől. A két kötegbe rendezett acéllábak által alátámasztott medencetest és üvegpadozatú körüljáró a Díszter felől (déli irányból) kapuzatként jelenik meg az épületszárnyak között átvezető közforgalmú sétány felett, új arculatot kölcsönözve az épületnek. A sétány térszíne és az afelett közel 17 méteres magasságban található vízfelület között 8 cm vastag akril lemezből kialakított, átlátszó medencefenek teremt vizuális kapcsolatot. Ennek alsó síkjára kifeszültségre beopálosodó „okosfólia” került, mely az egyik medencelábon elhelyezett projektorral vetíthető.

Az acél tartószerkezet alakváltozását 5 mm alatt kellett tartani a feszített víztükör fenntartása érdekében. Ennek eléréséhez 10 méter mély cölöpalapozás készült, 1 méter vastag vasbeton alaplemezzel. Erre terhelnek a lábak, melyek 12 ponton támasztják alá a medencét fogadó 1 méter magas acélkeretet.

Az elsődleges vízgépészet az épülethomlokzat előtti új, a meglévőhöz csatlakozó pincehelyiségben, míg az élményelemek gépészete a medence melletti tetőtéri helyiségben került elhelyezésre.

Az üveg padozatú napozóhid és a medence között faburkolatú napozóterasz létesült.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A tetőszinti wellness 380 m² beltéri alapterülettel - ebből 250 m² vendégforgalmú tér és 80 fős szeánszok megrendezésére alkalmas szauna – továbbá 600 m² kültéri tetőterasszal, melyből 120 m² üvegpadozatú, és 150 m² vízfelülettel áll a szállóvendégek rendelkezésére.

Az 5,5 x 26 méteres kültéri medence vízszintje a terepszint felett 17 méteres magasságban került kialakításra, új arculatot kölcsönözve a hotelnek.

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.**

A rozsdamentes acélmedence vegyszerfelhasználása lényegesen alacsonyabb a hagyományos medencékhez képest

A medence hőveszteségének 95% feletti része a párologáshőből ered, emiatt a teljes 5,5 x 26 méteres vízfelület a medencetestbe integrált hőtakaró redőnnyel került kialakításra. Tovább csökkenti a hőveszteséget az üzemidőn kívüli kismértékű vízszint-süllyesztés (ilyenkor nem kerül víz a túlfolyó vályúba, belső forgatási rendszerre vált a medencegépészet).

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A tervezési-előkészítési fázis 2019-ben kezdődött, a használatba vételi engedély kiadására 2022. decemberében került sor.

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

A fejlesztést a hotel részben saját erőből, részben NHP Hajrá hitelből finanszírozta. A fejlesztés során létrejött attrakciók a hotel saját üzemeltetésében maradtak.

2. Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	MenDan Magic Spa & Wellness Hotel SKY POOL	
telek területe / territory of the plot	nem releváns / non-relevant	m2
beépített terület /constructed area	980	m2
zöld terület / green area	nem releváns / non-relevant	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	980	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	nem releváns / non-relevant	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	1.500	millió HUF
saját erő/ own resource	62	%
hitel /loan	38	%
értékesítésből /from sales	nem releváns / non-relevant	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	nem releváns / non-relevant	%
1 évvel később/1 year later	nem releváns / non-relevant	%

3. Fotó melléletek:

- külön csatolmányként

4. Egyéb melléletek

- A létesítményt bemutató weboldal elérhetősége:

www.wellnesshotelmendan.hu

Várkonyi Gyula
ügyvezető

XXV. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

MenDan Magic Spa & Wellness Hotel**superior SKY POOL medence**

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése magyarul és angolul és címe:

HU: MenDan Magic Spa & Wellness Hotel**superior tetőszinti SKY POOL medence (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 8.)**

EN: MenDan Magic Spa & Wellness Hotel**superior rooftop SKY POOL (Gyógyfürdő tér 8., H-8749 Zalakaros)**

Pályázó: MenDan Hotel Kft.

Beruházó: MenDan Hotel Kft.

Tervező: Jankovics és Társa Kft., felelős tervező: Jankovics Tibor

Kivitelező: medence: Direct-Line Kft., acél szerkezetek: Hork-Acél Kft.

Az ingatlanfejlesztés koncepciója, rövid ismertető:

A fejlesztés tárgyát képező 165 szobás szállodaépület 1999 és 2002 között létesült Zalakaros központjában. A fejlesztés alapötlete onnét származik, hogy a szálloda telek mérete nem adott lehetőséget kültéri nyitott medence létesítésére, így a beruházó az oszlopokon nyugvó, tetőszinti megoldás mellett döntött.

A fejlesztésként 2022-ben megvalósult tetőszinti wellness egység egy 5,5 x 26 méter vízfelületű, egész éves használatú kültéri medencét és egy nagyméretű, 50-60 fős szaunaszeánszok megrendezésére alkalmas szaunát, valamint ezekhez kapcsolódó napozóteraszokat és napozóhidat foglal magában. Utóbbi egyben a két épületrész tetőszinti összekötését is biztosítja. A tetőszinti fejlesztést a meglévő beltéri fürdővel egy újonnan létesült homlokzati panorámalift köti össze. A medence fűtött térből való közvetlen megközelítését a vízfelület fölé nyúló közlekedő biztosítja.

A tetőszinti medence európai viszonylatban is egyedülálló, melynek megvalósítása a projekt minden résztvevőjétől innovatív gondolkodást követelt.

Várkonyi Gyula
ügyvezető