MISKOLCTAPOLCA BARLANGFÜRDŐ

Rövid távú fejlesztési program – társadalmasítási összefoglaló

Pazár István sétány 1. • hrsz.: 46294/1



MUNKAANYAG

Ez az összefoglaló a Barlangfürdő rövid távú fejlesztési programjának közérthető bemutatását szolgálja. A beruházás célja az értékes természeti és építészeti örökség megőrzése, a biztonságos üzemeltetés feltételeinek javítása, a szolgáltatások korszerűsítése és bővítése, valamint a vendégélmény és a városi turisztikai kínálat erősítése. A természetes barlangi környezet és a termálvíz találkozására épülő Barlangfürdő európai léptékben is különleges turisztikai érték és kuriózum. A fejlesztési forrás biztosítása ezért nem csupán egy fürdő korszerűsítését, hanem Miskolc egyik legfontosabb nemzetközi és hazai vonzerejének hosszú távú megőrzését és megújítását szolgálja.

Építtető: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
Tulajdonos/üzemeltető: Miskolci Fürdők Kft.
Tervezett időhorizont: rövid távú, szakaszolható megvalósítás.

1. Tervezési program, műszaki háttér

1.1. Kiinduló helyzet

A Barlangfürdő 2024. szeptember 6-án bekövetkezett tűzkára az aquaterápiás szárnyat, a csarnoktér feletti fedést, továbbá légtechnikai, erős- és gyengeáramú rendszereket is érintett. A gyors kármentés és a részleges rekonstrukció után a fürdő 2026. augusztus 20-án az udvari medencékkel együtt újranyitott. A következő ütem feladata a tartós műszaki helyreállítás és a szolgáltatási színvonal átfogó megújítása.

1.2. Értékvédelem és kötöttségek

A fejlesztési terület régészeti, műemléki, természetvédelmi és vízbázis-védelmi szempontból kiemelten érzékeny. A Kagyló-medence és az azt lefedő héjszerkezet műemléki védelem alatt áll, a teljes terület pedig a barlang és a tapolcai vízmű védőövezetéhez kapcsolódik. Minden beavatkozásnál elsődleges a természeti környezet, a barlangi karakter és az értékes építészeti örökség tisztelete.

1.3. A fejlesztés átfogó céljai

- az aquaterápiás épület állagvédelme és teljes rekonstrukciója;
- a fogadó főépület, az öltözők, vizesblokkok és közlekedők korszerűsítése;
- a belső és külső medencék burkolatának és vízgépészetének megújítása;
- az udvari szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat rekonstrukciója;
- új étterem és főzőkonyha kialakítása;
- gyógyászati, fizioterápiás, reumatológiai és fitneszszolgáltatások bővítése.

2. Fejlesztési feladatok

2.1. Aquaterápiás szárny rekonstrukciója

A háromszintes, összesen 1 052,6 m^2-es épület teljes rekonstrukciója sürgős állagvédelmi feladat. A fejlesztés visszaállítja és bővíti a balneoterápiás, fürdőgyógyászati, fizioterápiás, reumatológiai, rehabilitációs, masszázs- és fitneszszolgáltatásokat. Az új tetőszerkezet megépítését az ideiglenes vízszigetelés korlátozott élettartama miatt 1–2 éven belül indokolt megkezdeni.

2.1.1. Az aquaterápiás fejlesztés szakmai tartalma

Az aquaterápiás szárny fejlesztése a Barlangfürdő egészségügyi és rekreációs szerepének egyik legfontosabb eleme. A cél egy olyan korszerű kezelőközpont kialakítása, amely egy helyen kapcsolja össze a hagyományos fürdőgyógyászati eljárásokat, a modern fizioterápiát, a reumatológiai szakellátást, a gyógytornát, a rehabilitációt, a gyógymasszázst és az iszapkezelést. A szolgáltatások a miskolci lakosság mellett a Barlangfürdő vendégei számára is elérhetővé válhatnak.

A három szint együttes nettó hasznos alapterülete 1 052,6 m^2: a földszint 350,2 m^2, az első emelet 349,8 m^2, a második emelet 352,6 m^2. A földszinti és emeleti helyiségkiosztás megtartásával az eredeti funkciók korszerűsítve térhetnek vissza, a második emeleten pedig a masszázskezelések mellett új szolgáltatások és fitneszfunkciók kaphatnak helyet.

Fürdőgyógyászati kezelőhelyek

A hagyományos gyógyfürdő-kezelések víz fizikai és termikus hatásaira épülnek. A program két komplett tangentoros kezelőhelyet, két szénsavfürdős kezelőhelyet, egy négyrekeszes galvánfürdőt, két alsó végtagi és egy felső végtagi örvényfürdőt, egy komplett súlyfürdő-

MUNKAANYAG

berendezést és egy hidroterápiás kezelőkádat tartalmaz. Ezek együttes becsült nettó eszközköltsége 34,0 millió Ft.

A tangentoros kezelés vízsugárral végzett, víz alatti masszázst tesz lehetővé. A szénsavfürdő, az örvényfürdők és a hidroterápiás kád a keringési és mozgásszervi rehabilitációt támogathatják az orvosi javallatok szerint. A súlyfürdő és a négyrekeszes galvánfürdő a hazai gyógyfürdőkultúrához szorosan kötődő, speciális kezelési kínálatot erősíti.

Modern fizioterápia

A fizioterápiás részleg három kombinált elektroterápiás készüléket, két terápiás ultrahangkészüléket, egy nagy teljesítményű terápiás lézert, egy radiális lökéshullám-terápiás készüléket, két mágnesterápiás készüléket, egy TECAR rádiófrekvenciás készüléket és két gépi nyirokmasszázs-készüléket foglal magában. A tervezett eszközök becsült nettó költsége 29,8 millió Ft.

A korszerű műszerpark lehetővé teszi, hogy a kezelések az állapotfelméréshez és az orvosi terápiás tervhez igazodjanak. A különböző technológiák egymást kiegészítve támogathatják a fájdalomcsillapítást, a lágyrész-kezelést, a keringés javítását és a rehabilitációt.

2.1.2. Szakellátás, rehabilitáció és kiegészítő szolgáltatások

Reumatológiai szakrendelő

A tervezett szakrendelő elektromos vizsgálóággyal, mozgásszervi ultrahang-diagnosztikai készülékkel, orvosi műszerkocsival, diagnosztikai alapműszerekkel, orvosi bútorzattal, valamint informatikai és dokumentációs rendszerrel működhet. A felszerelés becsült nettó költsége 16,0 millió Ft. A helyben elérhető szakorvosi háttér biztosíthatja, hogy a fürdőgyógyászati és fizioterápiás kezelések egységes terápiás folyamatba illeszkedjenek.

Gyógytorna és rehabilitáció

A rehabilitációs egység három elektromosan állítható kezelőágyat, rehabilitációs futópadot, két rehabilitációs kerékpárt, alsó-felső végtagi mozgatógépet, egyensúlyfejlesztő rendszert, valamint bordásfalat, korlátot és tornaszereket kap. A tervezési program e szolgáltatási kör eszközeire nettó 13,2 millió Ft-tal számol.

A gyógytorna a kezelési folyamat aktív eleme: a vízi és passzív terápiákat célzott mozgásprogrammal egészíti ki. Az eszközök az egyéni terápiák mellett kiscsoportos foglalkozások, állapotfenntartó programok és fokozatos terhelésű rehabilitáció szervezését is támogathatják.

Gyógymasszázs és iszapkezelés

Három elektromos gyógymasszázságy, iszapmelegítő és -előkészítő rendszer, két iszapkezelő ágy, valamint melegítőszekrény és textiltároló rendszer kialakítása szerepel a

MUNKAANYAG

programban. Az eszközök becsült nettó költsége 9,0 millió Ft. A szolgáltatási kör a Barlangfürdő gyógyhelyi karakteréhez illeszkedve egészíti ki a vízben és műszerrel végzett kezeléseket.

Fitnesz és állapotfenntartás

A második emeleti fitneszfunkció a terápiát követő állapotfenntartást és az egészségtudatos rekreációt segítheti. A fitnesz-, izomerősítő és kardiógépek tervezett nettó kerete 40,0 millió Ft. A szolgáltatás úgy kapcsolódhat a gyógyászati részleghez, hogy közben önállóan is igénybe vehető legyen a városlakók és a fürdővendégek számára.

Az aquaterápiás szolgáltatások költségkerete

Tétel	Becsült nettó költség
Fürdőgyógyászati berendezések	34 000 000 Ft
Modern fizioterápiás eszközök	29 800 000 Ft
Reumatológiai szakrendelő	16 000 000 Ft
Gyógytorna és rehabilitáció	13 200 000 Ft
Gyógymasszázs és iszapkezelés	9 000 000 Ft
Telepítés és üzembe helyezés	5 000 000 Ft
Vízgépészeti és elektromos csatlakozások	8 000 000 Ft
Orvostechnológiai tervezés és dokumentáció	3 000 000 Ft
Egészségügyi eszközök teljes kerete	**118 000 000 Ft**
Balneoterápiás egység vízgépészeti cseréje	42 627 300 Ft
Fitnesz-, izomerősítő és kardiógépek	40 000 000 Ft

2.1.3. Működési modell és társadalmi jelentőség

Az aquaterápiás központ értékét az adja, hogy a diagnosztikát, az orvosi javaslat alapján végzett kezeléseket, az aktív rehabilitációt és az állapotfenntartást egy összehangolt szolgáltatási rendszerben teheti elérhetővé. A vendégút az állapotfelméréstől a reumatológiai vizsgálaton és a személyre szabott kezelési terven át a kontrollig követhetővé válhat.

A részleg a helyi lakosság számára közeli, rendszeresen igénybe vehető mozgásszervi és rehabilitációs szolgáltatásokat kínálhat. A fürdővendégek számára többnapos vagy kúraszerű programok alakíthatók ki, amelyek az egészségturisztikai tartózkodás időtartamát és minőségét egyaránt növelhetik. A szolgáltatások tényleges finanszírozási és igénybevételi feltételeit a későbbi működési és egészségügyi szakmai tervezés során szükséges meghatározni.

Minőségi és biztonsági követelmények

- elkülönített, jól áttekinthető beteg- és vendégutak;
- akadálymentesen használható kezelők, öltözők és közlekedők;
- a vizes és száraz terápiás területek higiénikus elválasztása;
- megfelelő légtechnika, páramentesítés és csúszásmentes felületek;
- orvostechnológiai, adatkezelési és dokumentációs követelmények teljesítése;
- képzett egészségügyi és terápiás személyzet, egyértelmű szakmai felelősségi rend;
- rendszeres karbantartás, vízminőség-ellenőrzés és eszközfelülvizsgálat.

Hozzáférhetőség és célcsoportok

A fejlesztés közvetlen célcsoportjai a mozgásszervi problémákkal élők, rehabilitációra szorulók, idősebb vendégek, aktív korú városlakók, sportolók, valamint az egészségtudatos rekreációt kereső turisták. A tervezésnél az egyenlő esélyű hozzáférés, az érthető tájékoztatás, az előjegyzési lehetőségek és a kísérők igényeinek figyelembevétele is lényeges.

Javasolt társadalmi egyeztetési szempontok az aquaterápiához

1. Mely kezelésekre és rehabilitációs szolgáltatásokra mutatkozik a legnagyobb helyi igény?
2. Milyen nyitvatartás és előjegyzési rend segítené a lakossági hozzáférést?
3. Milyen akadálymentesítési és kísérői szolgáltatások szükségesek?
4. Hogyan kapcsolódjon a részleg a helyi alap- és szakellátáshoz?
5. Milyen kúra-, bérlet- és csomagkonstrukciók tehetik fenntarthatóvá a működést?

2.2. Fogadó főépület belső felújítása

A program kiterjed a földszinti vizesblokkokra, a földszinti és emeleti közlekedőkre és öltözőkre, valamint a második emeleti családi öltözőkre és baba–mama pihenőkre. A korszerűsítés célja a burkolatok megújítása, a higiénia, az akadálymentes használhatóság, a családbarát szolgáltatások és az egységes vendégélmény javítása.

2.2.1. A 25 éves burkolatok és vízgépészet átfogó megújítása

A főépület felújításának egyik legfontosabb eleme a közel 25 éve használatban lévő burkolatok teljes körű megújítása. A földszinti vizesblokkok, a közlekedők, az öltözők és a medenceterek padló- és falburkolatai az intenzív használat, az állandó nedvesség, a vegyszeres terhelés és a természetes elhasználódás következtében mára műszakilag és esztétikailag is cserére szorulnak. A beavatkozás nem egyszerű felületcsere: a cél a Barlangfürdő rangjához méltó, egységes, korszerű és hosszú távon fenntartható belső tér kialakítása.

Az új burkolatok kiválasztásánál egyszerre kell érvényesülnie a biztonságnak, a tartósságnak és a magas színvonalú vizuális élménynek. Nagyméretű, modern

MUNKAANYAG

megjelenésű, csúszásmentes, kopásálló, könnyen tisztítható és a fürdőüzemi vegyszereknek ellenálló felületek alkalmazása indokolt. A szín- és anyaghasználat a barlang természetes kőzetvilágára, a víz fényjátékára és a fürdő karakteres építészeti örökségére épülhet. A korszerű burkolati rendszer, a részletképzés, a fugák, a szegélyek és a világítás összehangolása egységes, mai, mégis helyhez kötődő atmoszférát teremthet. A megújuló tereknek már az érkezés pillanatától modern, minőségi és emlékezetes esztétikai élményt kell kínálniuk.

A burkolatok megújításával azonos súlyú feladat a mintegy 25 évvel ezelőtt kialakított vízgépészeti rendszerek modernizációja. A medencék vízforgató, szűrő, fertőtlenítő, vegyszeradagoló, hőcserélő és szabályozó berendezéseinek korszerűsítése növeli az üzembiztonságot, javítja a vízminőség folyamatos ellenőrizhetőségét, és mérsékli az energia-, víz- és vegyszerfelhasználást. A korszerű automatika lehetővé teszi a működési adatok pontos nyomon követését, a rendellenességek korai jelzését és a karbantartás tervezhetőségét.

A két beavatkozás csak összehangoltan lehet eredményes: az új burkolatok alatt meg kell újítani a vízszigeteléseket, összefolyókat, szerelvényeket és szükséges vezetékeket is, hogy az elkészült felületeket később ne kelljen ismét megbontani. A komplex korszerűsítés egyszerre szolgálja a vendégbiztonságot, a higiénikus üzemeltetést, a gazdaságos működést és a Barlangfürdő 21. századi újrapozicionálását.

2.3. Belső termálmedencék

A Római-, Csillag-, Hidas, Termál úszó- és ülőmedencék burkolatainak felújítása, valamint a kapcsolódó vízgépészet cseréje a biztonságos, takarékos és üzembiztos működést szolgálja.

2.4. Kültéri medencék és energiaközpont

A Kagyló-medence, a Tavifürdő és a három Gyermekmedence összesen 2 003,6 m^2 burkolandó felületének megújítása mellett megtörténik a vízforgató és vegyszeradagoló rendszerek, továbbá a külső energiaközpont, kazánház korszerűsítése. A műemléki Kagyló-medence vasbeton szerkezetének megerősítése külön értékvédelmi feladat.

2.5. Udvari közművek

A szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat felújítása a terület üzembiztonsága mellett a miskolctapolcai ivóvízbázis védelmét is szolgálja.

2.6. Új étterem és főzőkonyha

A szaunaház emeletére tervezett, modern, nagy befogadóképességű, 128 férőhelyes étterem és 400 adagos főzőkonyha a meglévő étteremmel együtt 150 egyidejű ülőhelyet és szezonban napi 800–1 000 adag kiszolgálását teszi lehetővé. A fejlesztés alapjaiban újítja meg a Barlangfürdő étkezési szolgáltatásait: korszerűbb kínálatot, gyorsabb és kulturáltabb kiszolgálást, valamint a jelenleginél nagyobb vendégforgalom ellátását

MUNKAANYAG

biztosíthatja. A szabadpályás önkiszolgáló rendszer csökkentheti a csúcsidőszaki torlódásokat. A komplexumba történő belépéskor kapott elektronikus karórával az éttermi fogyasztás egyszerűen és gyorsan rögzíthető, így nincs szükség készpénzes vagy bankkártyás fizetésre az étteremben. A karórás fizetési rendszer korszerűsíti és felgyorsítja a kiszolgálást, mérsékli a pénztári sorban állást, a fogyasztás ellenértéke pedig a fürdőből történő kilépéskor, egy összegben rendezhető. A külön szervizút és közműkapcsolatok a vendégforgalomtól elkülönített, biztonságos gazdasági működést támogatják. Az új étterem a fürdőben eltöltött idő és a komplex vendégélmény növelésével a szolgáltatási színvonal emelésének meghatározó eleme lehet.

3. Megvalósítás és ütemezés

A fejlesztés alapelve a fürdő folyamatos működésének fenntartása. A fogadóépület, az újbarlangi medencék és az aquaterápiás szárny munkái elkülöníthető kivitelezési ütemekben végezhetők. A külső medencék és közművek rekonstrukcióját a nyári főszezonon kívül, szeptember 01. és június 15. között, várhatóan kilenc hónap alatt célszerű megvalósítani.

A szaunaház az éttermi ráépítés és bővítés alatt nem üzemeltethető, ebben az időszakban a szaunaszolgáltatás az Ellipsum Élményfürdőben biztosítható.

4. Európai kuriózum, turisztikai és gazdasági hatások

- **A Barlangfürdő európai egyediségének megőrzése és újrapozicionálása:** a természeti barlangi környezetre épülő fürdőélmény olyan kuriózum, amely Miskolcot a hazai és a nemzetközi turisztikai piacon is megkülönbözteti.
- **A fejlesztési forrás biztosításának stratégiai jelentősége:** a beruházás megteremti annak feltételeit, hogy a létesítmény korszerű, biztonságos és egész évben vonzó módon fogadhassa a belföldi és külföldi fürdővendégeket.
- **A miskolci szállásadók bevételeinek növekedése:** a megújuló fürdő, a bővülő gyógyászati kínálat és a magasabb színvonalú vendéglátás hosszabb tartózkodásra és visszatérésre ösztönözheti a vendégeket, növelve a helyi szálláshelyek kihasználtságát és bevételeit.
- **A fürdőszolgáltatások színvonalának emelése:** a modern burkolatok, a korszerű vízgépészet, a családbarát terek, az aquaterápiás és rehabilitációs szolgáltatások, valamint az új étterem együtt teljesebb, kényelmesebb és minőségibb vendégélményt teremtenek.
- biztonságosabb, korszerűbb és energiahatékonyabb működés;
- egészségügyi és rehabilitációs szolgáltatások helyi elérhetőségének javulása;
- a műemléki és természeti értékek hosszú távú megőrzése;
- a helyi gazdaság és a foglalkoztatás erősítése.

MUNKAANYAG

5. Költségbecslés és költségszerkezet

A tervezési programban szereplő összegek becsült, nettó beruházási költségek. A teljes nettó fejlesztési keret 6,000 milliárd Ft; a 27%-os áfa 1,620 milliárd Ft, így a becsült bruttó összköltség 7,620 milliárd Ft.

Fejlesztési elem	Nettó költség	Arány
Terápiás szárny felújítása	1 263 120 000 Ft	21,1%
Főépület belső felújítása	1 391 500 700 Ft	23,2%
Külső medencék és vízgépészet	1 622 052 000 Ft	27,0%
Udvari közművek	83 000 000 Ft	1,4%
Új étterem építése	989 700 000 Ft	16,5%
Tervezés, bútorok, berendezések és gyógyászati eszközök	650 627 300 Ft	10,8%
Összesen nettó	**6 000 000 000 Ft**	**100,0%**
Áfa	1 620 000 000 Ft	–
Mindösszesen bruttó	**7 620 000 000 Ft**	–

A költségszerkezet értelmezése:

A keret több mint fele a medencék, a vízgépészet és a főépület megújítását finanszírozza. A terápiás szárny és az egészségügyi eszközök a gyógyászati szolgáltatások újraindítását és bővítését alapozzák meg. A közműrekonstrukció kisebb arányú, de vízbázis-védelmi és üzembiztonsági szempontból nélkülözhetetlen.

A költségek tervezési szintű becslések; a tényleges összeg a részletes tervek, a hatósági és örökségvédelmi követelmények, a közbeszerzés és a piaci árak alapján pontosítható.

6. Társadalmi egyeztetés – közös szempontok

A fejlesztés előkészítése során fontos, hogy a miskolci lakosok, a fürdővendégek, a turisztikai és egészségügyi szolgáltatók, valamint a környezet- és örökségvédelem képviselői egyaránt megoszthassák tapasztalataikat. A visszajelzések a részletes tervezés és az ütemezés pontosítását segíthetik.

6.1. Javasolt egyeztetési kérdések

1. Mely szolgáltatások megújítása vagy bővítése a legsürgetőbb?
2. Milyen szempontokat kell kiemelten érvényesíteni a családbarát, idősbarát és akadálymentes használatban?
3. Hogyan csökkenthetők a kivitelezés alatti átmeneti korlátozások?

MUNKAANYAG

4. Milyen helyi értékeket, anyaghasználatot és hangulati elemeket szükséges megőrizni?
5. Milyen egészségügyi, rekreációs és vendéglátási szolgáltatások erősítenék leginkább az egész éves használatot?

6.2. Döntési alapelvek

A végleges műszaki tartalom kialakításánál a biztonságos üzemeltetés, a természeti és építészeti értékek védelme, a víz- és energiahatékonyság, a társadalmi hozzáférhetőség, valamint a pénzügyi fenntarthatóság együttes mérlegelése indokolt.

Összegzés: a program nem csupán helyreállítás, hanem egy európai kuriózum hosszú távú megőrzése és versenyképes újrapozicionálása. A fejlesztési forrás biztosításával a Barlangfürdő magasabb színvonalon fogadhatja a belföldi és külföldi vendégeket, bővítheti gyógyászati és rekreációs kínálatát, az új étteremmel pedig megújíthatja étkezési szolgáltatásait. A növekvő vendégforgalom és a hosszabb tartózkodási idő Miskolc turisztikai teljesítményét, a helyi szállásadók bevételeit és a városi gazdaság egészét is erősítheti. A szakaszolható megvalósítás közben a legfontosabb állagvédelmi és üzembiztonsági feladatok elsőbbséget kaphatnak, a fürdő működése pedig a lehető legnagyobb mértékben fenntartható.

Miskolc, 2026. október

MUNKAANYAG