

Barcs Város Önkormányzata  
Polgármesterétől  
7571 Barcs, Bajcsy-Zs.u.46.  
Pf.: 62. Telefon: 82/462-459

1.....sz. napirendi pont

Az előterjesztés előkészítésében részt vett:  
Kuti Béla főmunkatárs

### ELŐTERJESZTÉS

a „Megvalósíthatósági tanulmány a Barcsi Gyógyfürdő és Rekreációs Központ fejlesztésére, Barcs Város Idegenforgalmi és Turisztikai szolgáltatások fejlesztése I. üteme a Széchenyi 2020 program keretében” tárgyában készült tanulmány elfogadására

**Készült:** Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2017. április 26-i rendkívüli ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 140/2016.(X.20.) számú határozatával elfogadta a Barcsi Gyógyfürdő és Rekreációs Központ fejlesztési programját, melynek részletes kidolgozásával szintén a Képviselő-testület 161/2016.(XI.17.) határozata alapján a Dévényi és Társa Építész Kft. munkatársai lettek megbízva. A vállalkozási szerződésen belül a megvalósíthatósági tanulmány részletes kidolgozásában – mint szakértői csoport – az MSB Kft. munkatársai működtek közre.

A tanulmány alapját képező tervezési program főbb fejlesztési elemei:

- A meglévő Gyógyfürdő és Rekreációs Központ átalakítása melynek része:
  - a.) Új beléptető rendszer és előcsarnok kialakítása
  - b.) Új különálló beléptető és öltöző rendszer kialakítása a viziport számára
  - c.) A jelenlegi gyógyászati részleg helyén új szaunaland kialakítása
  - d.) Beltéri gyermek pancsoló, nyári gyermek kalandpark és téliesített élménycsúszda kialakítása
- Komplex gyógyászati és egészségmegőrző központ kialakítása a volt „zsinagóga – otthon áruház” és a volt leányiskola épületeinek és területeinek rehabilitációja, melynek része:
  - a.) A jelenleg is meglévő gyógyszolgáltatások áttelepítése
  - b.) Új gyógyszolgáltatások bevezetése
  - c.) Gyógyvizes medence és medencetér kialakítása a vizes terápiás kezelésekhöz
  - d.) A szolgáltatások biztosításához szükséges kiegészítő terek és helyiségek kialakítása
  - e.) Külső térrendezés és díszburkolatok kialakítása
- A Móricz Zsigmond Művelődési Központ környezetének rendezése, melynek része:
  - a.) A színház és mozi terem funkcionális bővítése, új öltöző rendszer kialakítása
  - b.) Szabadtéri rendezvénytér kialakítása, parkosítás és díszburkolatok kialakítása.

A mérnöki iroda és a munkába bevont szakértői csoport a vállalkozási szerződésének megfelelően elkészítette a tervezési koncepcióját és a fejlesztés megvalósíthatóságának részletes elemzését. A dokumentációt 2017. április 19-én részleteiben bemutatta részemre és a hivatal munkatársainak, ismertette, és a tanulmányon felül a rehabilitációs területről készített makettal is szemléltette a tervezési koncepciót, mely tartalmaz minden olyan fejlesztési elemet, amelyről a Képviselő-testület korábbi határozataiban döntést hozott.

A tervismertetés során korrekciós igény nem merült fel, ezért javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az elkészült tanulmányt fogadja el és hatalmazzon fel arra, hogy tárgyalásokat folytathassak a kormány képviselőivel annak érdekében, hogy a fejlesztési elképzelés hazai, vagy Európai Unió támogatásban részesülhessen és a megvalósítás szakaszába léphessen.

A megvalósíthatósági tanulmány és tervezési koncepció eredeti példánya a Képviselő-testületi ülésen, valamint az ülést megelőzően a Hatósági és Városüzemeltetési Iroda munkatársainál megtekinthető. A Képviselő-testület ülésén a dokumentációt a Tervező és Szakértői Csoport mutatja be és prezentálja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és támogassa a határozati javaslatot.

Barcs, 2017. április 24.

  
Karvalics Ottó

Határozati javaslat:

Barcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Megvalósíthatósági tanulmány a Barcsi Gyógyfürdő és Rekreációs Központ fejlesztésére, Barcs Város Idegenforgalmi és Turisztikai szolgáltatások fejlesztése I. üteme a Széchenyi 2020 program keretében” tárgyában a Dévényi és Társa Építész Kft. és MSB Kft. – mint szakértői csoport által készített tanulmányt és tervezési koncepciót elfogadja. Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tárgyalásokat folytasson a kormány képviselőivel annak érdekében, hogy a fejlesztési elképzelés hazai, vagy Európai Unió támogatásban részesülhessen és a megvalósítás szakaszába léphessen.

**Felelős:** Karvalics Ottó polgármester

**Határidő:** értelem szerint

A határozati javaslatot törvényességi szempontból felülvizsgáltam.

Barcs, 2017. április 24.



Balázné dr. Vástyán Krisztina  
címzetes főjegyző



## **1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ**

**Barcs Város Önkormányzata** szolgáltatásbővítési célkitűzéseivel, illetve az évek során támasztott társadalmi igényekkel összhangban jelentős hatású terület-, szolgáltatás- és ingatlanfejlesztési programot kíván végrehajtani. A fejlesztés 3 beruházási területet ölel fel: a Komplex Gyógyászati-egészségmegőrző és Rekreációs Központ kialakítását, a Gyógyfürdő és Rekreációs Központ átépítését és a Móricz Zsigmond Művelődési Központ bővítését és a hozzá kapcsolódó térrendezést.

A fejlesztés szükségességét mutatja, hogy a gyógyfürdő jelenleg kapacitása határán végzi működését, így annak fejlesztése megnyitását követő 10 év után szükségszerűvé vált. A vendégek színvonalas kiszolgálása érdekében az előcsarnok átépítése és a hozzá kapcsolódó beléptetési rendszer kialakítása nélkülözhetetlen eleme a beruházásnak. Emellett kapacitásbeli probléma jelenik meg az öltözők számát és területét illetően is, melyek a projekt során ugyancsak érintettek lennének. Továbbá a látogatói visszajelzések nyomán igény mutatkozik az élményelemek (szaunák, csúszda, kisgyermek fürdő) számának növelésére is.

Jelen állapotok alapján megállapítható, hogy a gyógyászati részleg nem rendelkezik megfelelő méretű térrel a gyógyulni vágyók kiszolgálásához. A funkció gyógyfürdőből való kiköltöztetése egyfelől lehetővé teszi a fürdőben tervezett fejlesztések megvalósítását, másfelől pedig egy új, jelenleg használaton kívüli ingatlan hasznosítását, illetve beépítését.

Barcs város szolgáltatás fejlesztési törekvéseinek harmadik problémakörét alkotja, hogy a település nem rendelkezik nagyobb szabadtéri rendezvények nyugodt lebonyolítására alkalmas köztérrel. Ennek hiányában a város eszik azon lehetőségektől, amivel a város, illetve a térség társadalma számára biztosítani tudjon különböző szolgáltatásokat, programokat és ehhez kapcsolódóan a közösségépítést. Ennek érdekében a Móricz Zsigmond Művelődési Központ egy állandó színpad és hozzá kapcsolódó öltözővel bővítésre kerülne, valamint az épületet övező terület is térrendezés révén megújulna.

A gyógyfürdő jelenleg is a város egyik legjelentősebb gazdasági szereplője. Fejlesztése, és a gyógyászati részleg nagyobb épületbe történő költöztetésével a fürdő és a gyógyászati központ számára lehetőség nyílik több vendég színvonalas kiszolgálására, és ezáltal a bevételeik növelésére is. A kialakítani kívánt rendezvényterület különböző programok, vásárok, előadások megrendezését és lebonyolítását teszi lehetővé a város számára. Ez a fajta szolgáltatásfejlesztés jelentős hatást gyakorol a település és a térség lakosságának megmozdítására, illetve további közvetett és közvetlen jövedelmeket generál a városnak.

Barcs Város Önkormányzata komplex fejlesztési tervvel rendelkezik a szükséges beruházások megvalósítására, melynek három fő eleme az alábbi:

### **I. Komplex Gyógyászati-egészségmegőrző és Rekreációs Központ**

A gyógyfürdőben jelenleg szűkös területen elhelyezkedő gyógyászati részleg kiköltöztetése szükségszerű, ezért új helyszínen, az egykori Zsinagóga és iskola üresen álló területén (Barcs, Bajcsy-Zsilinszky utca 881. és 882. hrsz-ú telkeken (3813 m<sup>2</sup>)) kerülne kialakításra egy Komplex Gyógyászati- Egészségmegőrző- és Rekreációs Központ. A fejlesztés révén a jelenleg is meglévő gyógyászati szolgáltatások áttelepítésére, új gyógyászati szolgáltatások bevezetésére, gyógyvizet medence és medencetér építésére, valamint a kezelésekhez

szükséges kiegészítő terek és helyiségek létrehozására, valamint az épülethez kapcsolódó külső térrendezés és díszburkolatok kialakítására kerül sor.

Az újonnan építendő gyógykomplexumban a pincszinten kap helyet az épületgépészet egy része, illetve a vízgépészeti terek a medencékhez kapcsolódóan, továbbá a kiszolgáló helyiségek (takarítósztár, raktárak, tárolók, stb.) és a személyzeti öltözők.

A földszinten találhatóak a medenceterek (4 különböző medence + súlyfürdő), a látogatói öltözők, illetve a kezelőterek egy része (szénsavas kádfürdő, vízalatti masszázs, négyrekeszes galván). A gyógyászati rész saját belső átriumudvarral rendelkezik, amely természetes fény és szellőzés lehetőséget biztosítja, ezen felül továbbá pozitív mikroklímát, kontemplatív teret teremt a dominánsan egészségügyi okokból idelátogató vendégeknek.

Az emeleten további kezelőhelyiségek (masszázs, parafango, elektroterápia), illetve túlnyomórészt légtechnikával összefüggő épületgépészeti terek kaptak helyet.

## **II. Gyógyfürdő és Rekreációs Központ átépítése**

A megnövekedett forgalom fogadása céljából új előcsarnok építésére kerül sor a projekt keretében, mely a vendégforgalom irányítását is szolgálja, mivel lehetővé teszi a beléptetőrendszer fejlesztésével megfogalmazott látogatói mozgás szabályozását.

A fürdőkomplexum emellett egy úgynevezett „Szaunaland” egységgel bővül, a gyógyászati részleg átköltözésével felszabaduló terület helyén, meglévő épület átalakításával. A földszinten kerül elhelyezésre a recepció és a tisztaruha-kiadó, a férfi-női vizes csoport. A kétszintes előcsarnokban a büfé kap helyet. A szauna-részleg központi terében egy tífős épített pezsgőfürdő medence, egy hideg vizes csobbanó medence és élményzuhany létesül. A parkban egy hagyományos fűtésű 20 m<sup>2</sup>-es finn szauna kerül megépítésre, amit egy hideg vizes fadézsza csobbanóval egészül ki.

Kisgyermekes családok igényeinek kielégítését szolgálja az új gyermek medencetér kialakítása, ahol a 2-4 éves korosztály számára pancsoló medence épül élményelemekkel. A nyári gyermek kalandpark kialakításával új gyermekjátékok, mászóakák, homokozó, vár, kötélpálya kerül kialakításra. Emellett sor kerül a termál medencék részleges árményekolására napvitorlák segítségével.

A folyamatos vendégszám növekedés okozta kapacitáshiány miatt szükséges az öltözőblokkok bővítése. Továbbá megoldódik a tanuló gyermekek, sportolók beléptetésének, öltöztetésének a vendégforgalomtól független kialakítása is. A beruházás keretében a kapacitás bővítése mellett új élményelemként egy téli-nyári használatú csúszda készül, melyhez egyben egy új épületszárny létesül.

## **III. Móricz Zsigmond Művelődési Központ bővítése és a hozzá kapcsolódó térrendezés**

A város a rendezvényhelyszín hiányra tett intézkedése nyomán a Móricz Zsigmond Művelődési Központtól északra, a Gagarin utcáig húzódó közterületen (5000 m<sup>2</sup>) jelölte ki azt a területet, melynek fejlesztésével a különböző programok lebonyolítására legalkalmasabb rendezvényhelyszínné válna. A kijelölt területen egy szabadtéri színpad és új színész öltöző építése történik meg. Emellett parkoló és 3087 m<sup>2</sup> rendezett közpark létesül.

A tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges időtartam **36 hónap**, a projekt **2018. január 1-jétől 2020. december 31-ig** tart.

A fejlesztés forrását várhatóan a Széchenyi 2020 fejlesztési program Terület- és Településfejlesztési Operatív Programja fogja biztosítani.

A fejlesztés összköltsége **nettó 1.928.378.000 Ft**, a várható üzemeltetési költségek és bevételek alapján a projektre igényelhető EU támogatás összege **1 907 078 286 Ft**, mely a projekt összköltségének **98,9 %-a**, vagyis a projekt megvalósításához a **21.299.714 Ft** önerőt kell biztosítani.

A projekt pénzügyi mutatói az alábbiak szerint alakulnak:

*1.táblázat – a projekt pénzügyi mutatói*

Mutató megnevezése		Érték
<b>A beruházás megtérülési számítása</b>	Pénzügyi nettó jelenérték (FNPV(C))	-1 708 671 929 Ft
	Pénzügyi belső megtérülési ráta (FRR(C))	a képlet számítási módszertana alapján nem jeleníthető meg, annyira kicsi szám
<b>A nemzeti tőke megtérülése</b>	Pénzügyi nettó jelenérték (FNPV(C))	22 815 592 Ft
	Pénzügyi belső megtérülési ráta (FRR(C))	12%

*Forrás: a jelen ébra saját szerkesztés*

Támogatás igénybevétele nélkül az FNPV negatív értéket mutat, ami azt jelenti, hogy a projekt a 15 éves referenciaidőszakban nem térül meg.

A befektetett tőke megtérülésénél számított nettó jelenérték pozitív, ami azt jelenti, hogy a fejlesztés hatására a megváltozó bevételek és költségek projekt nélküli állapothoz viszonyított különbsége fedezetet nyújt a vállalt önerőre a referencia időszak alatt.

A fejlesztési különbözetet megvizsgálva megállapítottuk, hogy a projekt éves szinten nagyjából 5-9 millió Ft-os nettó pozitív pénzáramot termel, az önkormányzatnak a működéshez 2020-ban 5.567.820 Ft-tal, 2021-ben pedig 934.034 Ft-tal kell hozzájárulnia, előbbi magasabb összeg annak eredménye, hogy abban az évben az új gyógyászati központ már megkezdte működését, azonban a fürdőben még zajlanak a fejlesztések, ezért ebben az évben még nem várható látogatószám emelkedés. A 2022-es évtől a nettó halmozott pénzügyi pénzáram minden évben pozitív, tehát a projekt pénzügyileg fenntartható, a vizsgált 15 éves időtávban a folyamatos pénzügyi likviditás biztosított.

