

OBNOVA A ROZVOJ KÚPEĽOV SLIAČ



SÚŤAŽNÉ ZADANIE

K ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKEJ ANONYMNEJ SÚŤAŽI NÁVRHOV

Sliac - Kúpele, 14. januára 2022

OBSAH SÚŤAŽNÝCH PODMIENOK

OBSAH ZADANIA	2
Výklad niektorých pojmov použitých pre účely tejto súťaže návrhov:	3
1. OPIS ZÁMERU OBNOVY KÚPEĽOV	3
Hrubý opis zámeru	3
2. ŠIRŠIE VZŤAHY, RIEŠENÉ ÚZEMIE	4
3. HISTÓRIA A VÝVOJ KÚPEĽOV	5
4. POPIS AREÁLU	6
EXISTUJÚCE STAVEBNÉ OBJEKTY:	7
1 - Liečebný dom Palace - nehnuteľná kultúrna pamiatka	8
2 - Liečebný dom Poľana	10
3 - Kúpeľný dom 1 (balneoterapia)	10
4 - Kúpeľný dom 2 (prístavba balneoterapie)	11
5 - Kotolňa a práčovňa	12
6 - Hospodárska budova	12
7 - Kaplnka sv. Hildegardy - pamiatkový objekt nehnuteľnej kultúrnej pamiatky	13
8 - Záhrada (objekt údržby), skleníky	13
9 - Nový Partizán	14
10 - Kúpeľný park - národná kultúrna pamiatka	14
11 - Liečebný dom Slovensko - pamiatkový objekt národnej kultúrnej pamiatky	17
12 - Liečebný dom Bratislava	17
13 - Liečebný dom Detva - pamiatkový objekt nehnuteľnej kultúrnej pamiatky	18
14 - Administratívna budova	18
15 - Liečebný dom Amália	19
16 - Starý Partizán	19
17 - Tatra - stravovacia prevádzka	20
18 - Bufet, Kolkáreň	20
19 - Letné kúpalisko	21
20 - Pramene	23
21 - Altánok	23
5. OPIS FUNKCIÍ V KÚPEĽNOM AREÁLI	24
A. Zdravotnícke zariadenia	25
B. Zariadenia poskytujúce služby cestovného ruchu	25
C. Kultúrno – spoločenská funkcia	25
D. Vzdelávacia funkcia	26
E. Kúpeľný areál – trávenie voľného času	26
F. Verejné kúpalisko	27
G. Technické zázemie	27
H. Budúce rozširovanie kúpeľov	27
Špecifiká kúpeľného zariadenia:	27
Hlavné rozdiely medzi wellness zariadením a kúpeľným zariadením	28
6. POŽIADAVKY NA NÁVRH	28
6.1. POŽIADAVKY Z HLADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU	28
6.2. POŽIADAVKY Z HLADISKA OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA	28
6.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJOVÉHO PLÁNU	29
Odhad kapacít v jednotlivých budovách po obnove areálu	31
6.4. Požiadavky na prevádzku	31
6.5. Požiadavky na návrh v 1. etape súťaže	31
6.6. Požiadavky na návrh v 2. etape súťaže	33
7. ETAPIZÁCIA REALIZÁCIE	33
8. PREDPOKLADANÉ NÁKLADY	34
9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE	34
Manažment kvality	34
Majetkové pomery spoločnosti	34

Grafické prílohy zadania:

Schéma "A": Schéma areálu, M 1 : 5000, A4

Schéma "B": Schéma areálu - pamiatková ochrana, M 1 : 5000, A4

Schema "C": Schéma areálu - možné zásahy, M 1 : 5000, A4

Výklad niektorých pojmov použitých pre účely tejto súťaže návrhov:

Kúpeľný dom (KD) - budova, zariadenie, v ktorom sú poskytované služby liečebných procedúr, kde sa nachádzajú lekárske ambulancie, laboratória,

Liečebný dom (LD) - budova, v ktorej sú ubytovaní kúpeľní hostia a kde sa spravidla nachádzajú doplnkové služby - malé obchody, wellness, priestory pre voľný čas a kultúru.

Pacientské jedálne a kuchyne (PJK) - budova, v ktorej sa nachádzajú priestory pre zabezpečenie stravovania kúpeľných hostí.

Balneoterapia - liečba prírodnými liečivými zdrojmi, v prípade Sliača liečba využívajúca minerálne vody a plyny; kúpeľná liečba

Pramenná komora - miestnosť so záchytným prameňom a s technológiou pre odber minerálnej vody

1. OPIS ZÁMERU OBNOVY KÚPEĽOV

Hrubý opis zámeru

V rámci obnovy Kúpeľov Sliač budú v rámci kúpeľného areálu riešené existujúce a novo-navrhované objekty, slúžiace pre poskytovanie služieb kúpeľnej zdravotnej starostlivosti, pre ubytovanie a stravovanie kúpeľných hostí a návštevníkov kúpeľov, pre kultúrne a vzdelávacie funkcie, relax a trávenie voľného času. Urbanisticko-architektonický návrh riešenia obnovy areálu zahŕňa aj návrh riešenia úprav kúpeľného parku.

V súvislosti s komplexnou obnovou kúpeľov je potrebné navrhnúť aj systém dopravy (peší pohyb, dopravná obsluha, zásobovanie, údržba, statická doprava) a navrhnúť situovanie nových technických, technologických a prevádzkových objektov kúpeľov.

Súťaž návrhov má za cieľ priniesť riešenie, ktoré bude komplexné vo všetkých ohľadoch a vytvorí podmienky pre citlivú a prijateľnú obnovu kúpeľov.

V úvodnej fáze obnovy kúpeľov je nevyhnutné dobudovať predovšetkým a prioritne lôžkové kapacity, pretože súčasná kapacita balneoterapie (prípadne s čiastočnými úpravami vnútornej dispozície) je dostatočná aj pre cieľový počet pacientov, v rámci poskytovania bežných liečebných procedúr. Vyhlasovateľ počíta aj s rozšírením portfólia služieb v oblasti poskytovania zdravotnej starostlivosti, ktoré sa štandardne poskytujú v priestoroch Balneoterapie - kúpeľného domu, napr. vodné plochy - bazény, wellness zariadenia s možnosťou využitia aj mimo proces alebo nad rámec bežnej kúpeľnej liečby.

Vyhlasovateľ pripúšťa, že víťazný návrh môže svojim spracovaním predstaviť aj efektívnejšiu, rentabilnejšiu alebo inak výhodnejšiu alternatívu riešenia problémov areálu kúpeľov, s ktorou pred vyhlásením súťaže nepočítal, pretože ju nemohol poznať.

Cieľom súťaže je nájsť:

a) v prvej etape súťaže najlepší rozvojový plán Kúpeľov Sliač, ktorý bude dopracovaný do urbanisticko-architektonickej štúdie a premietnutý do záväzného ÚPN-Z pre budúcu reguláciu výstavby v území, a na základe jej vyhodnotenia

b) v druhej etape súťaže najlepšie riešenie areálu Kúpeľov Sliač, ktoré bude premietnuté do urbanisticko-architektonickej štúdie areálu Kúpeľov Sliač a následne do projektového riešenia pre Liečebné domy v centre Kúpeľov Sliač: LD Slovensko, Bratislava, Detva/Natália, LD Amália a Poľana a pre Kúpeľné domy, resp. rozsah spresnený v priamom rokavacom konaní

c) zhotoviteľa projektových dokumentácií pre SP a RS pre vyššie uvedené LD, ktoré obsahujú lôžkové kapacity.

2. ŠIRŠIE VZŤAHY, RIEŠENÉ ÚZEMIE

Mesto Sliač, spolu s Kúpeľmi Sliač sa nachádza v centre Slovenska, v južnej časti Zvolenskej kotliny na západných svahoch Slovenského Rudohoria.

Areál kúpeľov sa rozlieha v Sliačskej kúpeľnej doline:

<https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/?bm=zbgis&z=16&c=19.157837,48.611175#>

<https://www.google.sk/maps/@48.6117771,19.1565193,948m/data=!3m1!1e3>

Kúpele sú vzdialené 15 km od Banskej Bystrice a 5 km od Zvolena a 190 km od Bratislavy. Poloha v strede Slovenska umožňuje ľahkú dostupnosť rôznymi druhmi dopravy. Vlakom sa dá dopraviť priamo na železničnú stanicu Sliač, niekoľko sto metrov od kúpeľného areálu.

Kúpeľný areál sa nachádza v katastrálnom území "Rybáre", ktoré patrí pod mesto Sliač. Nachádza sa na ľavom brehu rieky Hron. Dopravne je prístupný cez centrum mesta Sliač, komunikáciou cesty 3. triedy č. III/2449 z križovatky s cestou 1. triedy č. I/69 v katastri Hájniky. Sliač je pripojený na rýchlostnú cestnú sieť - cestu R1 (E77) cestou 3. triedy č. III/2449, ktorá sa v Kúpeľoch končí.

Zoznam nehnuteľností vo vlastníctve vyhlasovateľa dokumentuje priložený Výpis z listu vlastníctva č. 612 - súťažná pomôcka P8/a. List vlastníctva celkovo zahŕňa 117 parciel a 27 stavieb. Niektoré zo stavieb (napr. vodojem, súp. č. 1033 na parcele p.č. 1309/2) sa nachádzajú mimo hlavný kúpeľný areál.

Vymedzenie riešeného územia spolu s objektami vo vlastníctve vyhlasovateľa je v súťažných pomôckach v súbore "P1-Riešené územie"

V tesnej blízkosti Kúpeľov Sliač, v ich susedstve na juhu sa nachádza vzácne "Arborétum Borová hora", ktoré je prístupné z mesta Zvolen a jeho areál takmer susedí s areálom Kúpeľov. Dva kilometre severne od mesta Sliač sa nachádza 18-jamkové Golfové ihrisko Hron-Tri Duby.



Riešené územie sa rozlieha v katastrálnom území Rybáre, na parcelách p.č. 423, 424/2, 425, 426, 427/1, 427/2, 427/3, 427/4, 427/5, 428, 429, 430, 432, 436/1, 436/2, 437, 438/1, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450/1, 450/2, 452, 453, 454, 455, 456/1, 456/2, 456/3, 456/4, 457, 458/1, 458/2, 458/3, 458/4, 458/5, 458/6, 458/7, 459/1, 459/2, 460, 461, 462, 463/1, 464/1, 464/2, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471/1, 471/2, 472, 473, 474/1, 4784/2, 474/3, 475, 476, 477, 481, 482/1, 482/2, 483, 484/1, 484/2, 485, 486, 487, 488/1, 488/2, 489, 490, 491, 492, 493, 495, 496/1, 499/2, 526/2, 845/2, 856/1, 856/8, 858, 859, 860, 862/1, 862/2, 863, 868, 869, 870, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 1284/4, 1289/1, 1292, 1309/2, 1322/5, 1433/9, 1435/5, 1435/10, 1437/7

V riešenom území sa nachádzajú dve nehnuteľné kultúrne pamiatky:

- DOM LIEČEBNÝ - PALACE zapísaný v ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 11211/1
- KÚPELE S AREÁLOM, zapísané v ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 1119/1-7, súčasťou ktorej sú aj pamiatkové objekty (PO) "Liečebný dom Detva", "Kaplnka sv. Hildegardy", "Liečebný dom Slovensko", "Tabuľa pamätná", "Park" (Kúpeľný park), "Prameň", "Altánok".

Predmetom záujmu pamiatkovej ochrany je areál kúpeľov ako komplex, hoci na jeho území sa nachádzajú aj stavby a objekty, ktoré nie sú priamo pamiatkovo chránené. Územie kúpeľov je čiastočne pokryté ochrannými pásmami liečivých vodných zdrojov.

Geodetické zameranie územia je v súťažnej pomôcke P2 - Geodetické zameranie.

Geologické pomery územia sú v súťažnej pomôcke P3 - Geologické prieskumy.

3. HISTÓRIA A VÝVOJ KÚPEĽOV

Správy o liečivých prameňoch v týchto miestach sa začínajú objavovať v historických dokumentoch na prelome stredoveku a novoveku. Medzi obyvateľstvom boli nazývané „teplíce“, oficiálne „Thermae Ribariensis“. Stavebný rozvoj kúpeľov začal začiatkom 19. storočia. V roku 1819 dalo postaviť zvolenské panstvo 1-poschodovú budovu hotelového typu s 24 izbami pre hostí a v roku 1820 kúpeľnú budovu so štyrmi bazénmi: panským (Herrnbad), Meštianskym (Burgernbad), Sedliackym (Bauerbad) a studeným nazývaným ľudovým. V 1. pol. 19. storočia boli v areáli kúpeľov postavené dva hotely- dnešná Bratislava a Detva, Thokoličkin dom (dnes na jeho mieste stojí vila Amália) a Szeréničkin dom (neskôr vila Anna – v súčasnosti asanovaná). Kúpele do roku 1830 patrili Zvolenskej župe. Od roku 1830 do roku 1850 boli majetkom uhorského štátu, ktorý ich roku 1850 predal za 60 000 zlatých Ľudovítovi Ketschovi. Hlavný dozor nad kúpeľmi mal lesný úrad v Banskej Štiavnici.



Obrázok 2: Historická fontána pred DKL Slovensko

a v 30-tych rokoch 20. storočia.

V roku 1924 Ministerstvo verejného zdravotníctva vyhlásilo súťaž na novú kúpeľnú budovu, ktorú vyhral pražský architekt Rudolf Stockar. Jeho nadčasový moderný Komplex Liečebného domu Palace realizovaný v rokoch 1931-1943, obsahuje spoločensko-stravovacia časť (jedálne,

Na čele úradu stál ministorský radca a cestovateľ Jozef Russeger, ktorý prvý vypracoval rozvojový plán kúpeľov a začal s realizáciou kúpeľného parku. Od roku 1868 patrili kúpele akciovej spoločnosti v Banskej Bystrici, v roku 1878 ich odkúpila kúpeľno-stavebná akciová spoločnosť vo Viedni, ktorá ich v roku 1882 predala Jurajovi Andreasovi Lenoirovi. Lenoir daroval kúpele roku 1893 svojmu rodnému mestu Kassel v Nemecku. Pod správou mesta Kassel boli kúpele až do roku 1918, keď ich odkúpil Alexander Just. Po roku 1918 prevzal správu nad kúpeľmi československý štát.

Najväčší stavebný rozvoj kúpeľov bol koncom 20-tych

kaviareň, divadlo pre 350 divákov) a ubytovaciu časť, ktoré sú navzájom prepojené krytými kolonádami. Dnes je považovaný za jednu z najvýznamnejších funkcionalistických stavieb na Slovensku.

Architekt Stockar vypracoval v r. 1928-1929 aj regulačný plán, v zmysle ktorého sa pokračovalo pri ďalšej výstavbe kúpeľov. V r. 1930-1931 bola rovnako podľa jeho návrhu realizovaná aj komplexná prestavba Hotela Hungaria (z roku 1873) na Liečebný dom Slovensko, ktorý tak získal fasády v štýle funkcionalizmu.

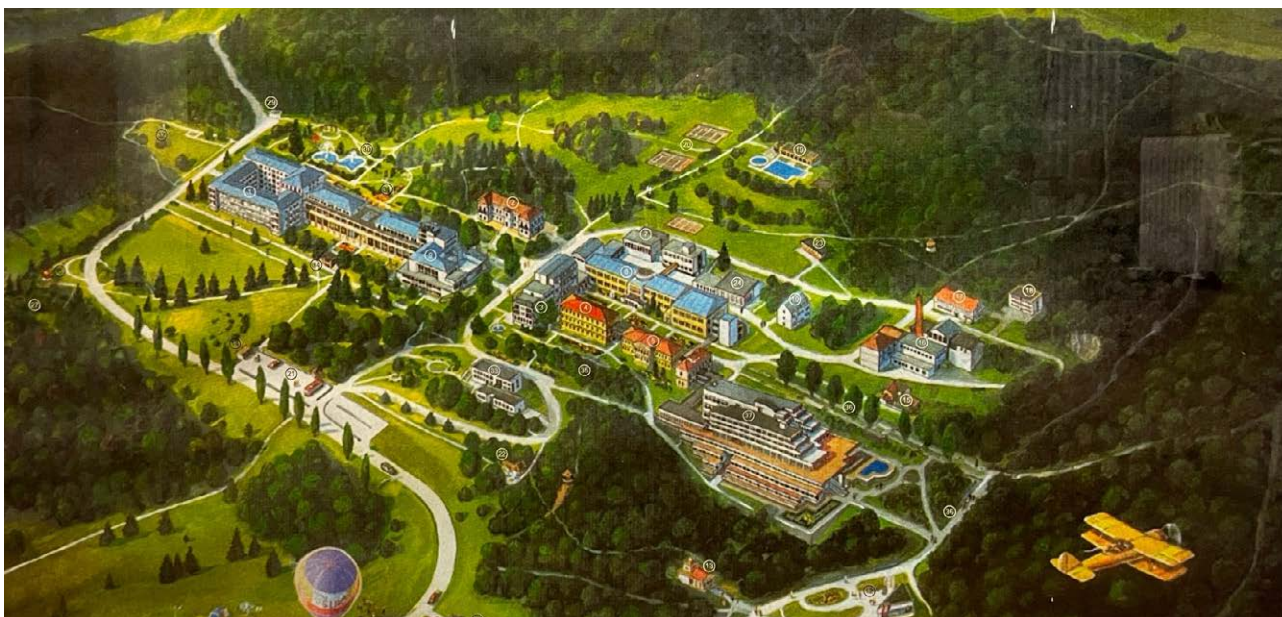
V 60-tych rokoch sa realizovala stavba Kúpeľného domu 1, ktorý bol rozšírený o prístavbu balneoterapie (Kúpeľný dom 2), ktorá je v prevádzke od r. 1994. Postupne pribudli v areáli kúpeľov aj administratívne, prevádzkové a hospodárske budovy a v 80-tych rokoch sa začala aj výstavba nového liečebného domu Coeur (od kolektívu autorov Zdravoprojekt-u pod vedením architekta Jaroslava Víteka), ktorý však nebol dokončený.

V kúpeľoch sa liečia najmä srdcovo-cievne choroby (vysoký krvný tlak, artérioskleróza, ischemická choroba srdca, angína pectoris, choroby tepien, infarkt myokardu). Úspešné je aj liečenie ženských a onkologických ochorení a choroby pohybového ústrojenstva. Základom liečby je využitie prírodných liečivých zdrojov, termálnych liečivých minerálnych prameňov a prírodného žriedlového plynu s obsahom 99,7 % prírodného oxidu uhličitého, ktorý je ojedinelý a vo svete jedinečný. Kúpele sú lokalizované vo svahu, s prírodnými prameňmi a neopakovateľnými výhľadmi do hôr.

Historická fotodokumentácia sa nachádza v súťažnej pomôcke "P7 - Foto-historia", pričom ďalšie informácie z vývoja a histórie sú v pomôckach pod označením P13 - Publikácie.

4. POPIS AREÁLU

KÚPELE SLIAČ majú ambíciu zaradiť sa medzi jedinečné kúpeľné areály v Európe. Svojou históriou, polohou, územným rozsahom, kvalitou vody sa radia medzi popredné kúpeľné areály v európskom meradle. Kúpele disponujú areálom pomerne veľkého rozsahu, ktorý v súčasnosti nie je plne využitý. Na areál centrálnej časti kúpeľov nadväzujú viaceré "srdiečkové" chodníky, ktorých využívanie je súčasťou liečebných kúr. KÚPELE SLIAČ boli pôvodne zriadené ako letné kúpele a s ich využívaním sa počítalo najmä v letnom období.



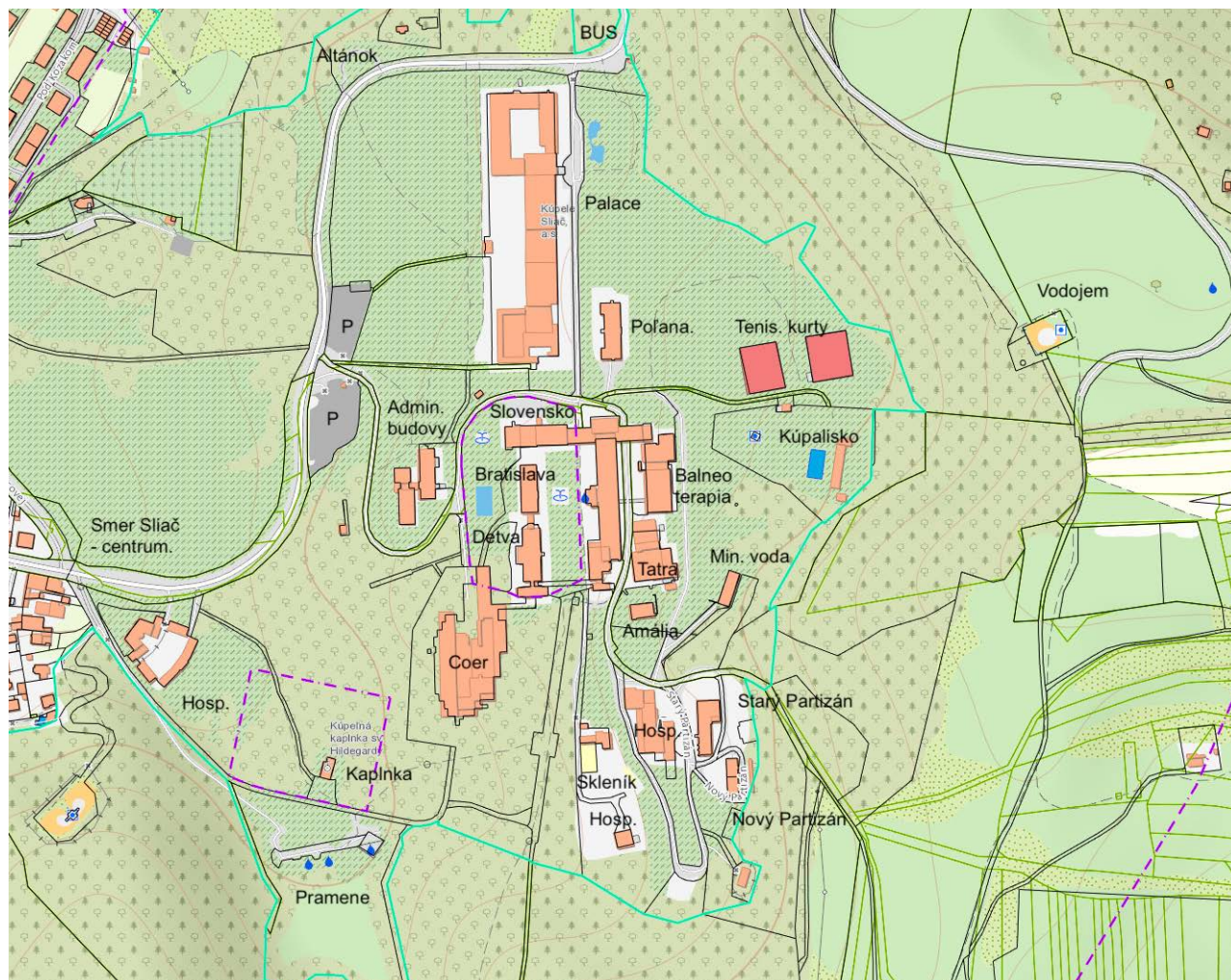
Obrázok 3: Pohľad na areál

Zámerom vyhlasovateľa súťaže návrhov je postupne realizovať komplexnú rekonštrukciu a obnovu kúpeľného areálu, prislúchajúcich objektov a infraštruktúry, v rozsahu spĺňajúcom požiadavky na štandardy poskytovania služieb komplexnej kúpeľnej starostlivosti (ústavnej i ambulantnej), s ambíciou doplniť ďalšie zdravotnícke služby v systéme verejného zdravotníctva, služby cestovného ruchu (ubytovacie, stravovacie, wellness, kultúrno-spoločenské služby a aktivity, kongresový a incentívny cestovný ruch).

Hospodárenie vlastníka kúpeľov je veľmi silne ovplyvnené nákladmi na správu rozsiahleho nehnuteľného majetku, pretože väčšina budov sa nedá pre aktuálnu podnikateľskú činnosť využívať. Spoločnosť KÚPELE SLIAČ, a.s. je teda nadmerne zaťažovaná ako účtovne (odpisy nevyužívaného majetku), taktiež nákladovo, na nutnú údržbu nehnuteľností, pretože nie je možné pripustiť znehodnocovanie majetku spoločnosti a to najmä s ohľadom na jeho charakter a hodnoty.

Pozemky vo vlastníctve spoločnosti vedené na LV č.612 dosahujú výmeru 405.143 m². Celkový počet budov vo vlastníctve spoločnosti vedené na LV č. 612 je 24, z čoho viaceré sú vedené ako Národné kultúrne pamiatky (ďalej len NKP), resp. pamiatkové objekty (ďalej len PO). V texte nižšie sú rozdelené a opísané podľa ich súčasnej využiteľnosti a ich predpokladaného budúceho využitia (s výnimkou budov Trafo – súpisné číslo 888, parcela 485, Hospodár. s min. vodou – súp.č. 458/5, parc.č. 1045, Vodojem (mimo hlavný areál) – súp.č. 1309/2, parc.č. 1033, Čerpacia stanica (mimo hlavný areál) – súp.č. 887, parc.č. 1298)

Budovy sú vyznačené v súťažnej pomôcke "2-zameranie.dwg" a očíslované v zmysle tohto zadania.



Obrázok 4: Situácia areálu s vyznačením objektov

EXISTUJÚCE STAVEBNÉ OBJEKTY:

Areál Kúpeľov Sliač zahŕňa viacero budov a objektov:

Využívané objekty:

1. Liečebný dom Palace (samostatná NKP),
2. Liečebný dom Poľana
3. Kúpeľný dom 1
4. Kúpeľný dom 2 (prístavba balneoterapie)
5. Kotolňa a pracovňa
6. Hospodárska budova
7. Kaplnka sv. Hildegardy (PO - súčasť NKP)
8. Záhrada (údržbársky objekt)
9. Nový Partizán
10. Kúpeľný park (PO - súčasť NKP)

Nevyužívané objekty:

11. DKL Slovensko (PO - súčasť NKP)
12. Liečebný dom Bratislava
13. Liečebný dom Detva (PO - súčasť NKP)
14. Administratívna budova
15. LD Amália
16. Starý Partizán
17. Tatra - stravovacia prevádzka
18. Bufet, kolkáreň
19. Kúpalisko

1 - Liečebný dom Palace - nehnuteľná kultúrna pamiatka

Komplex Palace bol vybudovaný v tridsiatych rokoch minulého storočia v štýle funkcionalizmu podľa návrhu pražského architekta Rudolfa Stockara. Stravovacia a spoločenská časť orientovaná smerom do nádvorja (jedálne, kaviareň, divadlo) objektu bola postavená v rokoch 1928 – 1930, ubytovacia (KH Palace***) v rokoch 1931 – 1943. Od roku 1998 je komplex Palace vyhlásený za národnú kultúrnu pamiatku a zachoval si v areáli kúpeľov dominantné postavenie. Súpisné číslo stavby 714, nachádza sa na parcele č. 469.



Obrázok 5: Letecký pohľad na komplex LD Palace

Ubytovacia časť komplexu LD Palace (severná časť objektu):

Základné údaje :

5 podlaží, budova je v prevádzke od roku 1935, národná kultúrna pamiatka od roku 1998
aktuálna kapacita 340 lôžok (jediné v súčasnosti dostupné patientské lôžka)
zastavaná plocha 4.621 m², úžitková plocha 15.285 m²

Vybavenie:

recepčia
kaviareň
malá spoločenská miestnosť
veľká spoločenská miestnosť
biliardový, pingpongový stôl
ambulancie lekárov, miestnosť intenzívnej starostlivosti
vyšetrovne (artériograf, echokardiograf atď.)

Predpokladaná kapacita po rekonštrukcii a obnove: 250 - 350 lôžok.

Stravovacia a kultúrno-spoločenská časť komplexu LD Palace (južná časť objektu):

Základné údaje:

7 podlaží, budova je v prevádzke od roku 1930, národná kultúrna pamiatka od r. 1998
zastavaná plocha 3298 m², úžitková plocha 10511 m²

Vybavenie:

dve kuchyne
tri jedálne pre pacientov, celkom 355 stoličiek
jedáleň pre zamestnancov
spoločenská dvorana - kaviareň, bar - celková kapacita 450 osôb
divadlo (kino) - kapacita cca 350 sedadiel

Vo vrchných podlažiach sa počíta s vytvorením priestorov pre vedenie kúpeľov Sliač.



Obrázok 6: Pacientské jedálne a kuchyne



Obrázok 7: Pacientské jedálne a kuchyne

Podmienky obnovy objektu vyplývajúce z pamiatkovej ochrany:

- Zachovať, obnoviť a prezentovať funkcionalistickú architektúru liečebného domu,
- Zachovať pôvodnú koncepciu architektonického diela, jeho dispozíciu a funkciu liečebného domu (komunikačné, prevádzkové, ubytovacie priestory,...), minimalizovať delenie pôvodných priestorov priečkami, v opodstatnených prípadoch použiť reverzibilný systém,
- Zachovať pôvodné konštrukcie, hodnotné architektonické, remeselné detaily, výtvarné prvky a originálne povrchové úpravy, navrhnuté autorom stavby (materiálová, tvarová a konštrukčná autenticita),

2 - Liečebný dom Poľana



Obrázok 8: LD Poľana

Súpisné číslo stavby 716, nachádza sa na parcele č. 468. Objekt je využívaný ako ubytovacie zariadenie.

Základné údaje :

- v prevádzke od roku 1889,
- rekonštrukcia v roku 1973
- kapacita 50 lôžok
- 2 podlažia,
- zastavaná plocha 763 m²,
- úžitková plocha 1110 m²

V súčasnosti sa objekt využíva pre ubytovanie cca 30 hostí v letnom období, v zime je objekt nevyužitý. Predpokladaná kapacita 50 lôžok (odhad - po úpravách dispozície).

Zachovať, rekonštruovať a prezentovať historický architektonický výraz stavby vrátane hodnotných historických konštrukcií, detailov a povrchových úprav v exteriéri.

3 - Kúpeľný dom 1 (balneoterapia)



Obrázok 9: Kúpeľný dom 1

Súpisné číslo stavby 716, nachádza sa na parcele č. 468. Objekt je využívaný na rehabilitáciu pacientov.

Základné údaje :

- v prevádzke od roku 1933 - pôvodný objekt nahradil nový kúpeľný dom v 60-tych rokoch 20. storočia,
- rekonštrukcia strechy v roku 1987 (výmena strešnej krytiny)
- 4 podlažia, zastavaná plocha 3326 m², úžitková plocha 7649 m²

Pred kúpeľným domom 1 sa pod úrovňou terénu nachádza hlavná tzv. pramenná komora, ktorá je prístupná z kúpeľného domu. Má okrúhly pôdorys a na mapách je vyznačená čiarkovane.

Vybavenie:

vodoliečba,
sedacie bazény,
priestory na podávanie plynových injekcií,
vyšetrovne

Vyhlasovateľ počíta so zachovaním funkcie kúpeľného domu na tomto mieste pre kapacitu pre finálnu kapacitu kúpeľov - 1200 pacientov (po dobudovaní budúcej detskej liečebne). V budove by mali byť umiestnené ambulancie lekárov. V rámci obnovy kúpeľov bude potrebná komplexná rekonštrukcia KD1 a KD 2 vrátane rekonštrukcie pramennej komory.

Je potrebné počítať aj s rekonštrukciou objektu vodojemu minerálnej vody (nachádzajúceho sa na parcele p.č. 458/5). Zameranie tohto objektu nie je zaradené medzi súťažné pomôcky.

4 - Kúpeľný dom 2 (prístavba balneoterapie)



Súpisné číslo stavby 1032, nachádza sa na parcele č. 458. Objekt je využívaný na rehabilitáciu pacientov.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1994
- 4 podlažia, zastavaná plocha 1493 m²,
- úžitková plocha 3401 m²

Využitie:

- elektroliečba,
- telocvične,
- oddychový bazén,
- sauna

Obrázok 10: Kúpeľný dom 2 (prístavba balneoterapie)

Vyhlasovateľ počíta so zachovaním funkcie kúpeľného domu na tomto mieste pre kapacitu pre finálnu kapacitu kúpeľov - 1200 pacientov.

5 - Kotelňa a práčovňa



Súpisné číslo stavby 727, nachádza sa na parcele č. 441. Objekt je využívaný ako technické zázemie pre údržbu a práčovňu.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1930
- 3 podlažia, zastavaná plocha 1215 m²,
- úžitková plocha 1680 m²

Vyhlasovateľ počíta s vymiestnením funkcie kotelne a práčovne do iného objektu. Počíta sa so zachovaním severnej časti (vilovej stavby), ostatná stavba a jej poňatie je ponechané na návrh uchádzača, je prípustná aj asanácia. Existujúci pôvodný komín kotelne je možné využiť pre umiestnenie rozhladne (pokiaľ zapadne do koncepcie).

Obrázok 11: Kotelňa a práčovňa

Zachovať, rekonštruovať a prezentovať historický architektonický výraz vilovej stavby na severe, vrátane hodnotných historických konštrukcií, detailov a povrchových úprav v exteriéri.

6 - Hospodárska budova



Obrázok 12: Hospodárska budova

Súpisné číslo stavby 733, nachádza sa na parcele č. 423. Objekt je využívaný ako bytový dom pre zamestnancov s 12 bytovými jednotkami.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1931
- 4 podlažia, zastavaná plocha 562 m²,
- úžitková plocha 948 m²

Súčasť areálu hosp. budovy:

kotolňa hospodársku budovu

- v prevádzke od roku 1931,
- rekonštrukcia v roku 2008
- zastavaná plocha 123 m²,
- úžitková plocha 102 m²

vykurovanie hospodárskej budovy a bývalej autodielenne (garáže)

- v prevádzke od roku 1931
- zastavaná plocha 348 m²,
- úžitková plocha 287 m²

parkovanie vozidiel spoločnosti, prenájom obyvateľom hospodárskej budovy (bývalá autodielenka)

- v prevádzke od roku 1931
- zastavaná plocha 113 m²,
- úžitková plocha 95 m²

Vyhlasovateľ počíta so zachovaním spodnej časti objektu vrátane jeho súčasného funkčného využitia, ktoré ale nie je podmienkou a predpokladá sa skôr zmena využitia na komerčné účely. Vrchný dvor s garážami je možné asanovať a nahradiť inou stavbou - podľa uváženia uchádzača.

7 - Kaplnka sv. Hildegardy - pamiatkový objekt nehnuteľnej kultúrnej pamiatky



Súpisné číslo stavby 877, nachádza sa na parcele č. 425. Objekt je využívaný na vykonávanie bohoslužieb pre klientov kúpeľov, ako aj pre verejnosť.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1854,
- národná kultúrna pamiatka od roku 1963,
- zastavaná plocha 153 m²,
- úžitková plocha 118 m²

Vyhlasovateľ počíta s pamiatkovou rekonštrukciou objektu v zmysle rozhodnutia KPÚ.

Obrázok 13: Kaplnka sv. Hildegardy

Požiadavky na obnovu vyplývajúce z pamiatkovej ochrany:

- Zachovať, obnoviť a prezentovať klasicistickú architektúru pamiatkového objektu, jeho konštrukčnom, objemovo – priestorovom a dispozičnom členení,
- Pri obnove použiť tradičné materiály zodpovedajúce obdobiu vzniku objektu a prestavby z 30. rokov 20. storočia.

8 - Záhrada (objekt údržby), skleníky



Súpisné číslo stavby 725, nachádza sa na parcele č. 438/1, /2. Objekt je využívaný na uskladnenie predmetov potrebných na údržbu lesoparku.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1970
- 2 podlažia,
- zastavaná plocha 148 m²,
- úžitková plocha 246 m²

Súčasť záhrady (objektu):

- skleníky - v prevádzke od roku 1951
- zastavaná plocha 338 m²,
- úžitková plocha 330 m²

Obrázok 14: Záhrada (objekt údržby), skleníky

- plechový sklad - v prevádzke od roku 1973
- zastavaná plocha 162 m², úžitková plocha 154 m²

Objekt niekdajšieho záhradníckeho centra bol donedávna prenajatý záhradníckej firme, no v súčasnosti chátra. Vyhlasovateľ nepočíta s jeho využitím pre účely prevádzky kúpeľov v podobe produkčnej záhrady. Riešenie tejto časti areálu je na uvážení uchádzača, spadá do rozsahu rezervnej plochy č. 1. Existujúca plechová garáž za objektom je navrhnutá na asanáciu.

9 - Nový Partizán



Súpisné číslo stavby 729, nachádza sa na parcele č. 448 a 449. Objekt je využívaný ako bytový dom pre zamestnancov s 12 bytovými jednotkami.

Základné údaje :

- v prevádzke od roku 1959
- 4 podlažia,
- zastavaná plocha 259 m²,
- úžitková plocha 738 m²

Funkciu trvalého bývania plánuje vyhlasovateľ z územia úplne odstrániť. Vyhlasovateľ umožňuje úplnú asanáciu tejto stavby a nahradenie inou, prípadne jej adaptáciu na ubytovanie pre kúpeľných hostí.

Obrázok 15: Nový Partizán

Odhadovaná predpokladaná kapacita v prípade adaptácie je 60 lôžok

10 - Kúpeľný park - národná kultúrna pamiatka



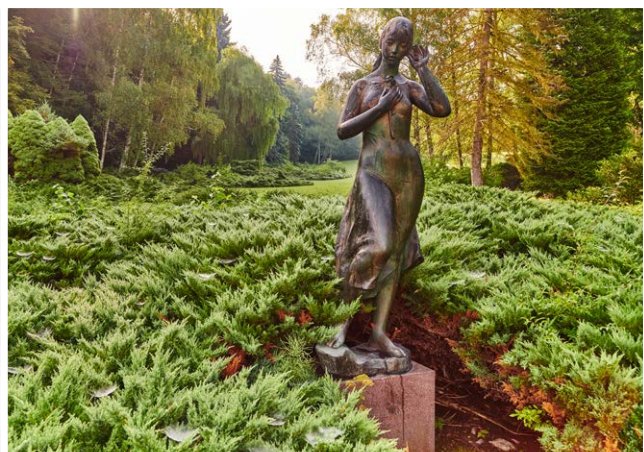
Obrázok 16: Kúpeľný park - zelené priestory



Obrázok 17: Kúpeľný park - jazierko pred LD Palace



Obrázok 19: Kúpeľný park - kúpalisko



Obrázok 20: Kúpeľný park

Kúpeľný park sa nachádza v nadmorskej výške 320 - 380 m.n.m. v bukovo-dubovom lesnom vegetačnom stupni. Prevažná časť sa rozkladá na travertínovej lavici, ktorá má tvar jazyka. Jeho rozloha je 46 ha a obklopuje ho les o rozlohe 394 ha ktorý sa uplatňuje ako ekostabilizačný prvok. Pre pacientov a turistov sa tu nachádzajú časovo a fyzicky nenáročné **3 značkové „srdiečkové“ trasy s odstupňovanou záťažou:**

- trasa A 2500 m,
- trasa B 3600 m,
- trasa C 5300 m.

Historický vývoj parku súvisí s vývojom kúpeľov, keď pri budovaní kúpeľných objektov boli priestory medzi nimi a v ich okolí upravené do udržiavaného parku. Už začiatkom 19.st. viedla topolová alej od kúpeľných domov k minerálnym prameňom. Tu možno datovať aj vznik lipovej aleje a kaskádových jazierok pod Dettvou a Bratislavou. Už v polovici 19.st. ministerský radca a cestovateľ Jozef Ruseger vypracoval dlhodobý plán rozvoja kúpeľného parku. Druhé obdobie rozmachu kúpeľov i parku sa datuje od 1.6.1922 keď kúpele prešli do rúk štátu keď sa s budovaním objektov využívala výkopová zemina na pôsobivé terénne úpravy-vnik duchu moderny do záhradnej tvorby, ktorý dovtedy bol v romantickom a secesnom duchu.

V kúpeľnom parku je žiadúca obnova altánkov, v rámci krajinárskeho riešenia možnosť obnovy vyhlídkových bodov - ponechané na návrhu súťažiaceho s prihliadnutím na dendrogologické pomery. Vyhlasovateľ plánuje zatraktívniť priestor kúpeľného parku, doplniť ho o informačný systém, osvetlenie, vo vhodných polohách navrhnúť neinvazívne intímne zóny s cvičebnými prvkami využiteľné aj pre účely terapie.

Vyhlasovateľ pripravuje podrobnú inventarizáciu drevín, ktorá bude k dispozícii počas zhotovovania ďalšej dokumentácie v rámci nadväzujúcej zákazky.

Predmetom pamiatkovej ochrany je:

Architektonické, krajinné a urbanistické hodnoty parku, pričom do architektonickej kompozície patria: pôdorys a topografia parku, vegetácia, prvky drobnej architektúry a stavebné objekty ktoré a dekoratívne prvky ktoré, tečúce aj stojaté vody.

Požiadavky na obnovu vyplývajúce z pamiatkovej ochrany:

- Zachovať a obnoviť kúpeľný park s rešpektovaním jeho založenia v roku 1860 a neskorších úprav v 40. rokoch 20. storočia (kompozícia architekta Kvapila, priehľady, aleje líp a cielená výsadba exotických drevín, výtvarné diela a pod.).
- Centrálnu časť kúpeľného parku navrhnúť v pôvodnej výsadbe trvalkových záhonov a letničiek, podľa zachovanej historickej fotodokumentácie.
- Park doplniť vhodnou výsadbou drevín s ohľadom na introdukcie jednotlivých druhov, alebo doby vzniku kultivarov.
- Mobilár parku a prvky drobnej architektúry (altánky, lavičky, smetné koše, lampy...) navrhnúť v súlade s charakterom územia; odstrániť a vylúčiť situovanie typizovaných a katalógových prvkov.
- Pri obnove parku je vhodné doplnenie vodných prvkov (typy a druhy podľa historickej fotodokumentácie), aj za účelom zabezpečenia vodozádržných opatrení.
- Fontánu pred „LD Slovensko“ (na západnej strane pred LD), vrátane jej okolia, prinavrátiť do pôvodného stavu podľa historickej dokumentácie.
- Obnoviť kúpeľnú promenádu pred LD „Slovensko až po LD Natália“, podľa historickej dokumentácie (promenáda na západnej strane objektov)
- Informačný systém a ilumináciu v území parku riešiť komplexne a v súlade s návrhom prvkov malej architektúry.

11 - Liečebný dom Slovensko - pamiatkový objekt národnej kultúrnej pamiatky



Obrázok 21: LD Slovensko

Súpisné číslo stavby 717, nachádza sa na parcele č. 472. Objekt bol využívaný ako detská liečebňa, v súčasnosti sú v prevádzke iba obchodné priestory.

Základné údaje :

- pamiatkový objekt NKP od roku 1963, v prevádzke po prestavbe bývalého hotela Hungaria podľa návrhu architekta Stockara od roku 1931 v štýle funkcionalizmu
- od roku 2011 nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- kapacita 126 lôžok
- 5 podlaží,
- zastavaná plocha 919 m²,
- úžitková plocha 3326 m²

Predpokladaná kapacita 100 lôžok (odhad - po úpravách dispozície).

Požiadavky na obnovu vyplývajúce z pamiatkovej ochrany:

- Zachovať, obnoviť a prezentovať funkcionalistickú architektúru pamiatkového objektu (obdobie prestavby 30. rokov 20. storočia), jeho objemovo — priestorovú skladbu,
- Zachovať pôvodnú dispozíciu a funkciu liečebného domu; minimalizovať delenie pôvodných priestorov priečkami, v opodstatnených prípadoch (dodržanie hygienických štandardov) použiť reverzibilný systém,
- Zachovať a rehabilitovať existujúce hodnotné architektonické, remeselné detaily, výtvarné prvky a originálne povrchové úpravy navrhnuté autorom stavby (materiálová, tvarová a konštrukčná autenticita) v interiéri a exteriéri,
- Farebnosť fasád realizovať v súlade s funkcionalistickou architektúrou

12 - Liečebný dom Bratislava



Obrázok 22: LD Bratislava

Súpisné číslo stavby 721, nachádza sa na parcele č. 475. Objekt bol využívaný ako ubytovacie zariadenie pre pacientov.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1819
- rekonštrukcia v roku 1975
- od roku 2007 odpojený od všetkých energií
- kapacita 56 lôžok
- 3 podlažia,
- zastavaná plocha 573 m²,
- úžitková plocha 1219 m²

Predpokladaná kapacita 45 lôžok (odhad - po úpravách dispozície).

Zachovať, rekonštruovať a prezentovať historický architektonický výraz stavby vrátane hodnotných historických konštrukcií, detailov a povrchových úprav v exteriéri. V prípade LD Bratislava rehabilitovať pôvodný výzor stavby.

13 - Liečebný dom Detva - pamiatkový objekt nehnuteľnej kultúrnej pamiatky



Obrázok 23: LD Detva

Súpisné číslo stavby 722, nachádza sa na parcele č. 476. Objekt bol využívaný ako ubytovacie zariadenie pre pacientov.

Základné údaje:

- klasicistický objekt Hotela Pešť z r. 1863, 2.polovice 19.storočia, v r. 1891 bol drevenou krytou lávkou prepojený s Hotelom Buda (dnešný LD Bratislava) a Hotelom Hungaria (dnešný LD Slovensko)
- pamiatkový objekt NKP od roku 1963
- od roku 2007 nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- kapacita 64 lôžok
- 3 podlažia,
- zastavaná plocha 954 m²,
- úžitková plocha 2154 m²

Predpokladaná kapacita 40 lôžok (odhad - po úpravách dispozície) - v tomto objekte možno izby luxusnejšieho charakteru

Požiadavky na obnovu vyplývajúce z pamiatkovej ochrany:

- Zachovať, obnoviť a prezentovať klasicistickú architektúru pamiatkového objektu (tvaroslovie, interiérové a exteriérové konštrukčné a remeselné prvky, detaily, použité materiály, farebnosť,) vrátane spojovacej chodby s LD Bratislava,
- Zachovať pôvodnú dispozíciu a rehabilitovať funkciu liečebného domu; minimalizovať deľenie pôvodných priestorov priečkami, v opodstatnených prípadoch (dodržanie hygienických štandardov) použiť reverzibilný systém s minimálnym zásahom do pôvodných konštrukcií,
- Odstrániť všetky nevhodné mladšie stavebné úpravy a použité materiály,
- Vylúčiť zateplenie fasád kontaktným zatepľovacím systémom.

14 - Administratívna budova



Súpisné číslo stavby 736, nachádza sa na parcele č. 481 a 482/2. Objekt bol využívaný ako administratívna budova pre riaditeľstvo kúpeľov.

Základné údaje :

- v prevádzke od roku 1972, od roku 2013 nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- 3 podlažia,
- zastavaná plocha 540 m²,
- úžitková plocha 1478 m²

Súčasť administratívnej budovy (objektu):

- prístavba je v prevádzke od roku 1986, od roku 2005 odpojená od všetkých energií

Obrázok 24: Administratívna budova

- využívaná ako prevádzková budova pre dodávateľské firmy
- zastavaná plocha 650 m², úžitková plocha 554 m²

Budova v súčasnosti nemá využitie a vyhlasovateľ s jej využitím nepočíta.

15 - Liečebný dom Amália



Súpisné číslo stavby 726, nachádza sa na parcele č. 457. Objekt bol kedysi využívaný ako turistická ubytovňa.

Základné údaje:

- pôvodne tu stáol Tököličkin dom v prevádzke od roku 1860,
- ktorý neskôr nahradil LD Amália, od roku 2005 je objekt nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- kapacita 32 lôžok
- 3 podlažia,
- zastavaná plocha 525 m²,
- úžitková plocha 1230 m²

Obrázok 25: LD Amália

Objekt je v súčasnosti nevyužívaný, po obnove by mal slúžiť ubytovaniu kúpeľných hostí. Je možné počítať s umiestnením luxusnejších izieb v blízkosti balneoterapie. Predpokladaná kapacita 25 lôžok (odhad - po úpravách dispozície). Zachovať, rekonštruovať a prezentovať historický architektonický výraz stavby vrátane hodnotných historických konštrukcií, detailov a povrchových úprav v exteriéri.

16 - Starý Partizán



Obrázok 26: Starý Partizán

posudok (súťažná pomôcka P8-h). Stavba sa nachádza mimo chránené územie NKP "Kúpeľný aráel", no zasahuje ho jej ochranné pásmo. KPÚ odporúča zachovať, rekonštruovať a prezentovať historický architektonický výraz stavby vrátane hodnotných historických konštrukcií, detailov a povrchových úprav v exteriéri. Vzhľadom na stav objektu a jeho polohu vyhlasovateľ pripúšťa v súlade so statickým posudkom aj jeho asanáciu za účelom iného využitia priestoru tejto časti územia.

Súpisné číslo stavby 728, nachádza sa na parcele č. 455. Objekt bol využívaný ako turistická ubytovňa.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1890, od roku 2011 nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- 3 podlažia,
- zastavaná plocha 594 m²,
- úžitková plocha 1107 m²

Objekt je v súčasnosti nevyužívaný, po obnove by mal slúžiť ubytovaniu kúpeľných hostí. Vzhľadom na skutočnosť, že vrchná časť stavby je v dezolátnom stave, počíta sa s jej úplnou prestavbou. K stavbe bol vyhotovený statický

17 - Tatra - stravovacia prevádzka



Obrázok 27: Tatra - stravovacia prevádzka

Vyhlasovateľ v rámci návrhu plánovaného rozšírenia Kúpeľného domu a prístavby balneoterapie počíta s jeho úplnou asanáciou s uvoľnením pozemku pre funkciu nových bazénov s príslušenstvom a wellness. Nakoľko táto budova v tomto území slúžila v minulosti na prípravu a výdaj stravy, je možné uvažovať o vytvorení uceleného komplexu budov pre poskytovanie zdravotníckych (balneoterapia / kúpeľné domy), ubytovacích (LD Slovensko, Bratislava, Detva, Natália, Amália), stravovacích (navrhnutých napr. na mieste stravovacieho strediska Tatra v kombinácii s ďalšími službami) a voľnočasových (napr. Wellness) služieb, ktoré budú poskytované v jednotlivých budovách, avšak spojených spojovacími chodbami a koridormi suchou nohou.

Súpisné číslo stavby 719 a 720, nachádza sa na parcele č. 459/2. Objekt bol využívaný ako jedáleň pre pacientov a zamestnancov.

Základné údaje:

- Pôvodný objekt v prevádzke od roku 1850, bol postupne rekonštruovaný a prestavovaný, 1942 posledná prístavba bola realizovaná v roku 1979
- od roku 2005 nevyužívaný, odpojený od všetkých energií
- 2 podlažia,
- zastavaná plocha 1414 m²,
- úžitková plocha 1602 m²

18 - Bufet, Kolkáreň


Obrázok 28: Bufet a kolkáreň

Súpisné číslo stavby 883, nachádza sa na parcele č. 483. Objekt bol využívaný ako spoločensko-reštauračné zariadenie, od roku 2003 sa už nevyužíva.

Základné údaje:

- v prevádzke od roku 1948, od roku 2003 nevyužívaný (odpojený od všetkých energií)
- 1 podlažie,
- zastavaná plocha 132 m²,
- úžitková plocha 108 m²

Stavba pôvodne lúžila ako kolkáreň, pričom medzičasom došlo k jej prestavbe na reštauráciu, čím pôvodná funkcia úplne zanikla. V súčasnosti objekt chátra. Vyhlasovateľ počíta vzhľadom na umiestnenie objektu mimo hlavné kúpele s obnovou pôvodnej funkcie, vhodne spojenej s reštauračnou funkciou (objekt je v kontakte s prístupovou cestou a zároveň je bokom od pokojnej časti kúpeľov).

Riešenie tohto objektu je na rozhodnutí uchádzača, pripúšťa sa obnova pôvodnej funkcie, alebo nové využitie pre objekt, prípadne tiež jeho úplná asanácia a nahradenie novým objektom.

19 - Letné kúpalisko



Obrázok 29: Kúpalisko

Ako jedno z mála má kúpalisko na Sliachi bazén, cez ktorý neustále preteká voda priamo z Kúpeľného prameňa využívaného na liečebné procedúry s teplotou 30°C. Za 24 hodín sa voda v bazéne úplne vymení. Navyše sa bazén najmenej raz za týždeň vypúšťa, čistí a dezinfikuje. Preto nie je potrebné vodu v bazéne chemicky upravovať a je vhodná aj pre ľudí s citlivejšou pokožkou. Kúpalisko bolo vybudované v roku 1936, vrátane obslužného bloku so šatňovými kabínkami a bufetom. V areáli kúpaliska je jeden plavecký bazén pre dospelých a jeden malý kruhový bazén pre deti. Pôvodne mal plavecký bazén aj skokanskú vežu a štartovacie bloky. Jeho hĺbka bola v celom rozsahu zmenšená.

Osvieženie zabezpečuje bufet aj okolité stromy, ktoré poskytujú tieň. K dispozícii je volejbalové ihrisko, ihrisko pre malý futbal a 4 tenisové kurty v bezprostrednej blízkosti kúpaliska. Športové potreby je možné si zapožičať priamo v areáli.

Kúpalisko sa nachádza na pozemku kúpeľného parku, ktorý je vedený ako národná kultúrna pamiatka. Samotné objekty kúpaliska je potrebné obnoviť a nevhodné zásahy eliminovať odstránením nevhodných stavieb.

- Pri rekonštrukcii zachovať „komorný“ charakter kúpaliska, ako doplnkovej aktivity kúpeľov.
- Areál kúpaliska ponechať v existujúcej plošnej výmere, doplniť o plošné štruktúry s využitím pre športové aktivity (bazény, ihriská a pod.) a objekty služieb; ktorých charakter nepôsobí rušivo na poskytovanie kúpeľnej starostlivosti a kúpeľné prostredie.
- Existujúci objekt „šatní“ obnoviť v pôvodnom architektonickom výraze; jeho prístavbu architektonicky upraviť.

20 - Pramene



Na obr. 30 Letecký záber na územie Kúpeľných prameňov

slohovom výraze – obdobie socialistického realizmu (70. roky 20. storočia).

- Zachovať, obnoviť a prezentovať plastiky z travertínu s motívom srdca minerálneho prameňa „Kúpeľný prameň“.
- V prípadný zámer architektonicko - výtvarných úprav minerálnych i prameňov (okrem prameňa „Štefánik“), riešiť v rozsahu drobných stavieb, prioritne podľa historických dokumentácií.

21 - Altánok



Na obr. 31 je altánok v dnešnej podobe (pôvodne otvorený ako hudobný altánok s pódium)

Objekty prameňov sa nachádzajú v samostatnej časti kúpeľného parku.

Celé toto územie poskytuje možnosť kreatívneho prístupu jeho úpravy a doplnenia funkcií v kúpeľnom parku. Tento priestor prepája mestskú časť IBV s areálom kúpeľom a stáva sa tak jednou zo vstupných brán pre prešých do kúpeľného územia. Oživenie tohto územia a vytvorenie motivačných prvkov pre zotrvanie v ňom bude iste veľkým prínosom.

Požiadavky kladené zo strany pamiatkovej ochrany:

- Zachovať, obnoviť a prezentovať prestrešenie minerálneho prameňa „Štefánik“, ako súčasť „pramennej promenády“ v existujúcom

Objekt je kompozične súčasťou komplexu PALACE, v súčasnosti nemá pôvodný výzor. Je potrebné zachovať, obnoviť a prezentovať architektonické (hmotovo - priestorové, pôdorysné a pôvodné dispozičné členenie, konštrukčné a materiálové) riešenie, remeselné detaily objektu.

5. OPIS FUNKCIÍ V KÚPEĽNOM AREÁLI

Kúpeľná zdravotná starostlivosť je v súčasných podmienkach slovenského kúpeľníctva poskytovaná v dvoch hlavných kategóriách:

1) Liečebné pobyty pre klientov zdravotných poisťovní, ktoré sú delené na dve skupiny, ktoré sa od seba líšia najmä typom / formou úhrady za liečbu – kúpeľný pobyt:

Skupina A – kúpeľná liečba (ubytovanie, stravovania, procedúry) – plne hrazené zdravotnou poisťovňou – najmä liečba a rehabilitácia pooperačných stavov

Skupina B – liečba hrazená zdravotnou poisťovňou a klient si platí z vlastných zdrojov ubytovanie a stravovacie služby.

Kým v prípade skupiny A má právo zdravotná poisťovňa vybrať zo zmluvných kúpeľných zariadení také kúpele, ktoré korešpondujú s potrebou liečby pre konkrétnu indikáciu pacienta, ktorý na základe návrhu na kúpeľnú liečbu o pobyt v kúpeľoch žiada, podľa vlastného uváženia – najmä teda z dôvodu, že celý balík služieb je v tomto prípade hrazený zo zdrojov verejného zdravotného poistenia, v skupine B si ubytovacie a stravovacie služby pacient hradí z vlastných zdrojov a má možnosť si vybrať kúpele a v rámci kúpeľov aj konkrétne ubytovacie zariadenia sám. Samozrejme aj v prípade skupiny B si pacient môže vybrať iba také kúpele, ktoré majú povolenie na poskytovanie kúpeľnej zdravotnej starostlivosti pre príslušnú indikáciu (typ ochorenia), na ktorú sa pacient plánuje liečiť.

Napriek týmto rozdielom v prístupe k výberu konkrétnych kúpeľov či kúpeľného zariadenia je potrebné pamätať na to, že tak klient v skupina A či B sa stáva spoločným klientom Zdravotnej poisťovne a Kúpeľného zariadenia a obojm subjektom ide samozrejme o spokojnosť klienta a teda je dôležité zabezpečiť takú kvalitu zdravotnej starostlivosti a doplnkových služieb kúpeľnej liečby, aby na základe spokojnosti klienta s kúpeľnou liečbou dochádzalo k vzájomnej spokojnosti všetkých zmluvných strán (Zdravotná poisťovňa – Klient – Kúpeľné zariadenia).

2) Liečebné pobyty pre takzvaných „samoplatcov“. Tento názov je odvodený opäť od typu úhrady za ústavnú (i ambulantnú) kúpeľnú zdravotnú starostlivosť – teda sú to samoplatiaci klienti, ktorý prichádzajú do kúpeľov na základe vlastného záujmu, podľa vlastného výberu a všetky služby (zdravotnícke, stravovacie, ubytovacie, doplnkové) si plne hradia vo vlastnej réžii, teda bez akéhokolvek príspevku zdravotnej poisťovne. Je to teda kategória, ktorá sa rozhoduje najmä na základe vlastnej skúsenosti alebo odporúčaní (referencií). Samoplatiaci klienti prichádzajú do kúpeľov individuálne alebo skupinovo a to buď na základe vlastnej rezervácie alebo sprostredkovanvej prostredníctvom CK, CA, touroperátorov.

Osobitnú časť klientov kúpeľov tvoria takzvané „rekondičné pobyty“, ktoré majú zväčša charakter skupinovej objednávky, ktorá je najčastejšie zastrešená obchodnou spoločnosťou / zamestnávateľom (napr. rekondičné pobyty pre zamestnancov veľkých obchodných spoločností ako US Steel Košice, ZSSK Cargo a pod.) alebo záujmovým združením (Jednota dôchodcov Slovenska, Nadácia Sclerosis multiplex a pod.). Vyhlasovateľ má predstavu o budúcom fungovaní kúpeľov, no cieľom súťaže návrhov je priniesť možné riešenia. Presný lokalitný program preto nebol spracovaný do detailov, pretože je predpoklad, že samotné riešenia súťažných návrhov prinesú invenciu a otvoria nové možnosti areálu.

Doplňujúca informácia o zamestnanosti: v roku 1977 mali KÚPELE SLIAČ 22 lekárov a 580 zamestnancov. V súčasnosti v Kúpeľoch pôsobia 4 lekári a Kúpele majú 125 zamestnancov. Vyhlasovateľ predpokladá, že pre uspokojenie potrieb kapacity pre celkový počet klientov 1200 bude potrebných 400 zamestnancov a pracujúcich v areáli kúpeľov (obchod, služby, masáže a podobne).

Niektorí zo zamestnancov dnes bývajú priamo v areáli - v objekte Nový Partizán a Hospodárska budova. Funkcia trvalého bývania bude z Kúpeľov pravdepodobne úplne odstránená a nahradená na inom, vhodnejšom mieste. V budúcnosti vyhlasovateľ uvažuje s budovaním ubytovacích kapacít pre zamestnancov priamo v meste Sliač - táto vec nie je predmetom tohto zadania.

Koncepcia obnovy kúpeľov Sliač má vychádzať z nasledovných predpokladov, ktoré majú byť naplnením cieľov pre úspešnú revitalizáciu celého kúpeľného miesta:

Zamýšľaný rozvoj aktivít a činností Kúpeľov Sliač

A. Zdravotnícke zariadenia

Odhadovaná lôžková kapacita pre:

Ústavnu kúpeľnú starostlivosť:

250 - 400 lôžok

(v štruktúre 1/1 izby 1/2 izby s vlastnými sociálnym zariadením).

Ošetrovňa / staničná sestra

Profesionálnu rehabilitačnú starostlivosť:

150 - 300 lôžok

Pomer počtu 1-postelových a 2-postelových izieb, prípadne apartmánov alebo rodinných izieb je na vhodnom uvážení uchádzača. Vyšší podiel 1-postelových izieb s možnosťou prístlania nebude negatívne posudzovaný.

Ústavná kúpeľná liečba v zmysle platného indikačného zoznamu, najmä liečba:

- srdcovo-cievnych ochorení (II. Choroby obehového ústrojenstva)
- pohybového aparátu (VII. Choroby pohybového ústrojenstva)
- gynekologických chorôb (XI. Ženské ochorenia)
- ochorení dýchacích ciest (V. Netuberkulózne choroby dýchacích ciest)
- onkologické ochorenia (I.)

Liečba uvedených indikácií je plánovaná rovnako pre dospelých i detských pacientov. Tu je potrebné poukázať, že pri obsadzovaní lôžok ústavnej kúpeľnej starostlivosti dochádza k obsadeniu dvoj lôžkovej izby dvoma pacientmi, ktorí prichádzajú na pobyt nezávisle na sebe (dve neznáme osoby na jednej izbe) a tomu je potrebné zariadiť izbu (možnosť rozdeliť prípadne navrhovanú manželskú posteľ, uzamykateľné skrinky a šuflíky, dostatok odkladacieho priestoru pre celú dĺžku pobytu pacienta) a rozvrhnúť napr. sociálne zariadenia, t.z. nespájať funkciu toalety a kúpeľne do jedného priestoru alebo riešiť v rámci jednej izby osobitne. Osobitnú pozornosť si zaslúži aj fakt, že služby ubytovania čerpá klient na kúpeľnej liečbe v trvaní 21 alebo 28 nocí a teda prichádza na pobyt s väčším objemom oblečenia a ostatnej batožiny.

Profesionálna zdravotnícka starostlivosť a rehabilitácia pacientov:

- včasná kardio-vaskulárna rehabilitácia
- rehabilitácia osôb po prekonaní náhlej mozgovej cievnej príhody
- včasná rehabilitácia pacientov po operácií pohybového aparátu

B. Zariadenia poskytujúce služby cestovného ruchu

Zariadenie bude spojené so zdravotníckymi, kongresovými a wellness službami - Kúpeľné pobyty pre samoplatcov (jednotlivci, firmy a organizácie, záujmové združenia) pozostávajúce z:

a) Ubytovacích služieb v štandarde kategórie *** a ****

b) Gastronomických služieb v jedálňach, reštauráciách, kaviarňach, cukrárňach, baroch, a pod.

c) Zdravotníckych služieb – tak ako pri klientoch Zdravotných poisťovní s rozšírením zóny pre poskytovanie nadštandardných služieb pre samoplatiacich klientov (osobitný služby špecifických služieb, napr. masáží, individuálnych procedúr, kozmetických služieb a pod.)

d) Wellness – vodné plochy (interiérové / exteriérové) prostredníctvom plaveckého bazéna a rekreačných i rehabilitačných bazénov s minerálnou i bežnou pitnou vodou, saunový svet, fitness zariadenia,

Odhadovaná lôžková kapacita pre samoplatcov: **500 lôžok**

C. Kultúrno – spoločenská funkcia

- a)** Kúpeľné KINO (spojená funkcia s divadlom) s kapacitou 350 sedadiel - existujúce v spoločensko-stravovacej časti Komplexu Palace
- b)** Organizácia kultúrno-spoločenských podujatí v Spoločenskej dvorane - existujúca v spoločensko-stravovacej časti Komplexu Palace
- c)** Promenáadne koncerty a vystúpenia umelcov v rámci kúpeľného areálu - na nádvorí, resp. v spoločensko-stravovacej časti Komplexu Palace
- d)** Priestor pre vernisáže umeleckých diel (prípadne osobitná galéria) - predpokladaná nová funkcia v KH Palace alebo v novej stavbe
- e)** Vzdelávacie aktivity a osvetová činnosť najmä v oblasti kúpeľníctva a balneológie na Slovensku (Múzeum) - predpokladaná nová funkcia v KH Palace alebo v novej stavbe
- f)** Priestory na prednášky, diskusie, kongresy, vzdelávanie (napr. existujúca knižnica) - predpokladaná nová funkcia v komplexe Palace alebo v iných, prípadne nových stavbách.

D. Vzdelávacia funkcia

- a)** Vlastné vzdelávanie a presun informácií a skúseností v rámci edukačného procesu s cieľom pripraviť odborne zdatný personál pre segment kúpeľníctva v oblastiach:
 1. zdravotníckych odborov a špecializácií, napr. fyzioterapeut, rehabilitačný pracovník, sestra funkčnej diagnostiky a pod.
 2. gastronomických služieb (asistent výživy, kuchár / čašník)
 3. prevádzkových zamestnancov (balneotechnik, balneológ, špecializovaný administratívny pracovník)
- b)** Podmienky pre umožnenie procesov vedy a výskumu v oblasti balneológie, zdravotnej kúpeľnej starostlivosti (liečby a rehabilitácie) s možnosťou priamo monitorovať pri klientoch jednotlivé pozitívne i negatívne javy v rámci procesu poskytovania zdravotníckych služieb, popísať ich a pracovať na rozvoj metódik, postupov a hľadání nových foriem pomoci pacientom pri liečbe i v rámci prevencie pred ochoreniami
- c)** Zabezpečenie zázemia pre externé spoločnosti so záujmom organizovať vzdelávacie aktivity v zariadeniach prevádzkovaných Kúpeľmi Sliač v kúpeľnom areáli (zdravotnícke kongresy a sympóziá, prednášky, školenia a pod.)

E. Kúpeľný areál – trávenie voľného času

a) Kúpeľný park

1. Chodníky

- I. Bežná pešia infraštruktúra a zjazdové chodníky
- II. Špecializované záťažové chodníky

2. Mobiliár

- I. Lavičky, smetné koše, verejné osvetlenie, nasvietenie solitérnych prvkov
- II. Altánky, kryté sedenia,
- III. Rozvody pitnej a vody pre osvieženie
- IV. Prvky pre ovlaženie počas letného obdobia

3. Atraktivity a motivácia (fit park, chodník na boso, galéria v parku – landart, hudobný altánok, intímne zóny, edukácia v prírode, priestor pre prezentáciu umenia a kultúry)

b) Pitné fontány – samostatná zóna pitných prameňov pri Kaplnke sv. Hildegardy, riešenie širších súvislostí v nadväznosti na kúpeľný areál, doplnenie funkcií v území.

c) Kúpeľná kaplnka sv. Hildegardy – obnova Pamiatkového objektu NKP

d) Kolkáreň – obnova, príp. kópia kultovej stavby (drevená stavba v nevyhovujúcom stave). Riešenie tohto objektu je na rozhodnutí uchádzača, pripúšťa sa obnova pôvodnej funkcie, alebo nové funkčné určenie pre objekt, prípadne tiež jeho úplná asanácia.

e) Obchodné zóny pre predaj tovaru a služieb – promenádny, prípadne solitérny charakter (kadernícke, kozmetické služby, predaj rozličného tovaru, suvenírov, oblečenia,...)

f) Pôvodná - už nefunkčná - trafostanica uprostred areálu - možná zmena funkcie

Celý kúpeľný areál je Národnou kultúrnou pamiatkou (bližšie špecifikácie sa nachádzajú v rozhodnutí KPÚ BB). Kúpeľný areál vytvára jedinečnú identitu kúpeľného miesta, podieľa sa významne na hodnote celých kúpeľov a jeho funkcia napína nielen estetické funkcie ale podieľa sa svojou infraštruktúrou a riešením na celkovej kúpeľnej zdravotnej starostlivosti. Cielené využívanie daností kúpeľného parku vedie nielen k žiadúcej fyzickej aktivite v bezpečnom prírodnom priestore alebo veľmi dôležitému psychickému relaxu ale môže viesť napríklad k pozitívnym účinkom formou inhalácie (cielená fytoterapia) ale aj zvýšenou kvalitou prostredia pre pacientov s ochoreniami dýchacieho aparátu a to odstránením alergénov, prípadne informáciou o ich výskyte v jednotlivých zónach kúpeľného parku. Je dôležité aby vybavenie parku motivovalo k primeranej fyzickej aktivite ale zároveň poskytovali možnosti oddychu a relaxácie. Tiež je vhodné, aby park kombinoval funkcie pre možnosti stretávania sa menších či väčších skupín osôb ale zároveň poskytoval možnosti individuálneho pohybu alebo zotrvania v prírode. Je dôležité zabezpečiť vhodnú dostupnosť kúpeľného parku v rôznych ročných obdobiach (vplyv počasia).

F. Verejné kúpalisko

KÚPELE SLIAČ aktuálne prevádzkujú verejné kúpalisko situované vo východnej časti areálu, avšak pre budúcnosť je žiadúce riešiť zvýšenie kapacity pre návštevníkov dobudovaním potrebného vybavenia. Predpokladaná denná návštevnosť kúpaliska je cca 400, max. 700 ľudí. Funkcia kúpaliska má rešpektovať atribúty kúpeľného miesta a to tak pre interiérové i exteriérové aktivity. Komplex verejného kúpaliska má byť sebestačný a riešený osobitne od ostatných budov v kúpeľnom areáli.

G. Technické zázemie

a) Parkovacie plochy (parkovací dom alebo parkovacie domy)

Pri návrhu plôch a spôsobov usporiadania parkovacích miest je potrebné pamätať na predpokladané kapacity:

1. Ubytovaných hostí – približne 1200 osôb
2. Jednodňových návštevníkov – predpoklad do 500 osôb v závislosti od sezóny
3. Návštevníkov verejného kúpaliska – v zmysle navrhovanej kapacity
4. Zamestnancov spoločnosti a zamestnancov ostatných subjektov s miestom podnikania v kúpeľnom areáli (nájomcovia) – predpoklad 400 osôb

b) Zázemie pre údržbu

1. Údržbárske dielne
2. Garáže pre techniku údržby a služobné vozidlá

c) Práčovňa

d) Centrálna kotolňa - v prípade návrhu systému decentralizovaného vykurovania nie je podmienkou

e) Administratíva / Riaditeľstvo - predpokladá sa, že bude umiestnené vo vyšších podlažiach spoločenskej časti LD Palace, prípadne ako súčasť ďalších prevádzkových priestorov (napr. Kúpeľný dom)

H. Budúce rozširovanie kúpeľov

Osobitnou kapitolou pri rozvoji Kúpeľov Sliač je plán vybudovania Detskej liečebne novej generácie. Nakoľko pre túto činnosť je potrebný osobitný priestor, ktorý sa nachádza mimo hlavný priestor kúpeľného areálu, uvažuje sa o vybudovaní nových priestorov. Pre tento účel sa uvažuje s kapacitou 100 lôžok pre detských pacientov a približne 50 lôžok pre možnosť absolvovať spoločný kúpeľný pobyt „rodič + dieťa“. Okrem liečebnej funkcie je potrebné, aby návrh priestorového usporiadania a objem stavby umožňoval komplexnú realizáciu pre pobyt detského pacienta a teda funkcie liečby, ubytovania, stravovania, edukácie (pedagogické činnosti), kultúrno-spoločenského využitia a rozvoja. Je mimoriadne vhodné, aby tento komplex vznikol vhodným prepojením aktivít v interiéri a exteriéri. Návrh liečebne nie je predmetom tejto súťaže, dávame však na zváženie predstavenie návrhu pre umiestnenie takéhoto objektu v kúpeľnom areáli s ohľadom na navrhované usporiadanie ostatných kapacít v rámci areálu.

Špecifiká kúpeľného zariadenia:

- Potreba dodržiavať zákon č. 538/2005 Z.z. o kúpeľnom mieste (súťažná pomôcka I4) a Vyhlášky 259/2008 Z.z..
- Veľkú časť klientov tvoria seniori (nie zriedka aj vo vyššom veku) a preto je potrebné dbať na špecifické potreby týchto klientov s ohľadom na vyšší vek a s ním spojené požiadavky
- V budovách, kde je poskytovaná zdravotná starostlivosť je potrebné disponovať výťahom pre pacientov na lôžku.
- Pobyty trvajú často 21 – 28 dní a preto je potrebné vytvoriť podmienky pre rôznorodosť aktivít a tráveníach voľného času.
- Klientov na kúpeľnom pobyte navštevujú časti rodinný príbuzní i priatelia a je vhodné pre takéto stretnutia vytvoriť podmienky
- V poslednom čase sa stupňujú nároky na zabezpečenie súkromia a individuálneho prístupu (napr. zvýšený dopyt po jednolôžkových izbách)
- Je potrebné aby čo najviac služieb bolo dostupných „suchou nohou“, najmä v zimnom období. Výnimku však predstavuje významné riešenie funkcionalistického prístupu k návrhu KH Palace, kde je prínosom pre pacienta pri liečbe srdcovo-cievnych ochorení motivácia k pohybu a tá je zabezpečená oddelením ubytovacej, stravovacej a liečenej časti, čo žiaduco núti pacientov k pohybu a prispieva k rekonvalescencii i prevencii. Samozrejme pri liečbe pohybových ochorení je dôležité zabezpečiť bezpečnosť presunu, čo najmä v zimnom období pri klzkých povrchoch býva problém u časti pacientov s potrebou pohybu s oporou.

Hlavné rozdiely medzi wellness zariadením a kúpeľným zariadením

Kým wellness zariadenie je možné teoreticky zriadiť na akomkoľvek mieste, kúpeľné zariadenie sú prevádzkované v miestach výskytu uznaných prírodných liečivých zdrojov alebo v oblastiach so špecifickou klímou spĺňajúcou kritériá klimatických kúpeľov pre liečbu ochorení dýchacích ciest.

Kúpeľné zariadenia sú prevádzkované na základe Rozhodnutia Štátnej kúpeľnej komisie, ktorá vydáva Povolenie na prevádzku prírodných liečebných kúpeľov a kúpeľných liečební v zmysle platnej legislatívy, ktoré zaväzuje kúpeľné podniky spĺňať jasne stanovené kritéria v oblasti materiálno-technického ako aj personálneho (najmä odborné zdravotnícke) personálu.

Služby wellness sú v kúpeľných zariadeniach poskytované ako doplnkové služby profesionálnej kúpeľnej zdravotnej starostlivosti, ktorá je prevádzkovaná zásadne pod dohľadom kvalifikovaného zdravotného personálu. Nakoľko v rámci procesu poskytovania kúpeľnej starostlivosti dochádza k duálnemu čerpaniu liečebných procedúr a voľnočasovému využitiu wellness zariadení, dbá sa aj pri voľnočasových aktivitách na ich vhodné zaradenie do liečebného procesu a pri vybavení wellness zariadení sa dbá na ich zvýšené bezpečnostné štandardy (protišmykovosť, vhodnosť vstupov do vodných plôch). Je samozrejme vhodné z hľadiska efektivity, aby sa zariadenia pre poskytovanie liečebných procedúr a wellness služieb vzájomne dokázali prepájať (napr. bazén pre proces liečebných procedúr v čase 07:00 – 16:00 hod. je následne využívaný ako voľnočasová aktivita pre voľný alebo platený nadštandardný vstup., podobne to môže byť pri fitness, masérskych pracoviskách, atď.)

V kúpeľných zariadeniach pri zabezpečení profesionálnej zdravotnej starostlivosti je neustále v pohotovosti lekárska pohotovosť, ktorá je pripravená pomôcť v prípade potreby, napr. neočakávaného náhleho zhoršenia zdravotného stavu klienta okamžite zasiahnuť a pomôcť všetkým klientom.

6. POŽIADAVKY NA NÁVRH

6.1. POŽIADAVKY Z HĽADISKA ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zámer obnovy kúpeľov je v súlade s nadradenými územnoplánovacími dokumentami - Územný plán mesta Sliač a Územný plán VÚC Banskobystrického kraja (pozri pomôcku 7b - Územný plán mesta Sliač, zmeny a doplnky č.06). Územný plán mesta Sliač určuje pre lokalitu Kúpeľného areálu povinnosť zhotovenia územného plánu zóny (ÚPN Mesta Sliač je v pomôčke č. 7b). Severozápadná rezervná plocha vyznačená v schéme C zasahuje čiastočne do ochranného pásma pohrebiska. V zmysle platného znenia zákona o pohrebníctve je možné rozsah ochranného pásma upraviť prostredníctvom VZN platného na území mesta.

6.2. POŽIADAVKY Z HĽADISKA OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

V rámci obnovy je potrebné zachovať individuálny charakter prostredia kúpeľov, obnoviť a prezentovať jeho pamiatkové hodnoty (urbanistické, architektonické, krajinné, umelecko - remeselné, výtvarné), národné kultúrne pamiatky, zachovať a vylúčiť nadstavby, prístavby, stavby NKP a historických objektov na ploche Národnej kultúrnej pamiatky „KÚPELE S AREÁLOM“ a v jej okolí. V rámci rozvoja zvoliť také hmotovo-priestorové riešenie, ktoré primeraným a vhodným spôsobom dopĺňa existujúcu štruktúru areálu kúpeľov a rešpektuje hodnoty územia. Pre pamiatkové objekty a nehnuteľné kultúrne pamiatky boli spracované architektonicko-historické výskumy, ktoré sú v čase vyhlásenia súťaže v procese schvaľovania.

6.3. POŽIADAVKY NA RIEŠENIE ROZVOJOVÉHO PLÁNU

Od súťažných návrhov sa v 1. etape očakáva vysoká úroveň urbanistického riešenia územia a progresívne architektonické riešenie nových ubytovacích kapacít včlenených do hodnotného prírodného rámca dotknutého územia. Je potrebné klásť dôraz na dopravné riešenie areálu pri zachovaní bezkolízneho umiestnenia prevádzkovo-technických trás obslužnej dopravy s pešími oddychovými trasami a kúpeľných promenád.

Rozvojový plán, ktorý vzíde z tejto súťaže návrhov bude podkladom pre ďalšie stavebné a prevádzkové zásahy v území a tiež pre ďalšiu dokumentáciu (bez udania časového poradia):

- dopracovanie urbanisticko-architektonickej štúdie pre celý areál Kúpeľov
- zhotovenie ÚPN-Z pre zozáväznenie rozvoja v zmysle platného ÚPN Mesta Sliač (Kapitola B.20.12 platného znenia ÚPN Mesta Sliač),
- zhotovenie projektov jednotlivých budov v areáli - pre obnovy pôvodných stavieb a aj pre novonavrhnuté stavby,
- zhotovenie projektu pre rekonštrukciu kúpeľného parku,
- rekonštrukciu podzemných vedení.

Stručná charakteristika a požiadavky na riešenie funkcií v rámci kúpeľného areálu:

I. Poskytovanie kúpeľnej starostlivosti a súvisiacich služieb:

KÚPEĽNÝ DOM pre 1200 klientov

s **komplexnými službami balneoterapie**, kumulovať v kúpeľných domoch a ich okolí, vrátane nových bazénov (v rozsahu interiérový plavecký bazén 25 m, exteriérový rekreačný bazén s možným prepojením do interiéru, wellness) – komplexná prestavba existujúcich budov Kúpeľného domu 1 a 2 (balneoterapie) v zmysle súčasných požiadaviek a štandardov.

Predpokladaná potreba počtu lekárskeho ambulancií je 20. Zásahy do súčasnej dispozície kúpeľných domov sú prípustné.

Vyhlasovateľ otvára možnosť adaptácie priestoru medzi kúpeľnými domami a jeho implantovanie do organizmu priestorov pre poskytovanie služieb balneoterapie. V takomto prípade bude potrebné vysporiadať sa s premiestnením existujúceho dopravného prepojenia, ktoré dnes nevhodne pretína tento priestor s jeho ústrednou funkciou balneoterapie. Riešenie je plne v kompetencii súťažiaceho.

Ústredné priestory kúpeľov by mali byť prístupné „suchou nohou“ pre aspoň časť kúpeľných hostí, ideálne pre všetkých.

Lokalizácia: Existujúce budovy Kúpeľný dom 1 a Kúpeľný dom 2 (prístavba balneoterapie) + plocha pre prípustné umiestnenie nových stavieb (viď. súťažná pomôcka - schéma 9C). Lokalizácia nie je záväzná, no je potrebné prihliadať na ekonomickosť navrhnutého riešenia.

II. Ubytovanie a stravovanie klientov a zamestnancov:

Ubytovanie a stravovanie pre 1050 klientov* v 1-lôžkových a 2-lôžkových izbách s vlastnou hygienou,

Stravovanie riešiť buď priamo v ubytovacích objektoch, alebo tak, aby bolo prístupné pre ubytovaných „suchou nohou“.

V ubytovacích zariadeniach štandardu **** navrhnuť aj večerný wellness a iné doplnkové služby (masáže, bar a podobne - aj ako prenajímateľné priestory), resp. prístup k doplnkovým službám z ubytovania „suchou nohou“.

Predpokladané kapacity ubytovania po obnove:

a.) existujúce objekty – komplexná rekonštrukcia a obnova:

- LD Palace (autor: Rudolf Stockar, NKP) – po obnove 250-350 lôžok
- LD Slovensko (pamiatkový objekt NKP) po obnove 100 lôžok
- LD Detva (pamiatkový objekt NKP) po obnove 40 lôžok

existujúce objekty - obnova podľa návrhu súťažiaceho:

- LD Poľana - po obnove 40 lôžok
- LD Bratislava - po obnove 45 lôžok
- LD Amália – po obnove 25 lôžok
- LD Starý Partizán - po obnove 40 lôžok (posúdiť vhodnosť / nutnosť asanácie)
- bývalá práčovňa - po obnove 30 lôžok (posúdiť vhodnosť / nutnosť asanácie)

Predpokladaná celková kapacita ubytovania po rekonštrukcii a obnove existujúcich objektov:

560 lôžok

b) novostavby - navrhované objekty situované v rezervných plochách RP1, RP2 a RP3 **

Potrebné je dobudovať kapacity ubytovania v celkovom počte:

490 lôžok*

Veľkosť izieb a ich vybavenie je potrebné navrhovať v súlade s Vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenias prihladením na skutočnosť, že v ubytovaní zotrúva klient kúpeľov 21 nocí.

III. Kultúra a vzdelávanie - komplexná rekonštrukcia a obnova

Existujúce objekty – komplexná rekonštrukcia a obnova spoločenskej časti komplexu PALACE (pôvodná divadelná sála s kapacitou 350 miest, spoločenská dvorana 300 miest, salóniky).

Je prípustné navrhnuť novostavby - múzeum kúpeľníctva a balneológie (predpokladaná realizácia v budúcnosti - v spolupráci s mestom Sliač), výstavné priestory (galéria), spojené s predajom upomienkových predmetov.

IV. Riešenie kúpeľného parku (NKP)

- komplexná rekonštrukcia a obnova - vrátane návrhu riešenia okolia kúpeľných prameňov, rekonštrukcie pôvodného letného kúpaliska a tenisových kurtov, altánkov. Riešenie verejných priestorov parku je podstatnou časťou koncepcie. Ústredným verejným priestorom sa javí byť priestor obklopený liečebnými domami Detva, Bratislava, Slovensko a Kúpeľný dom 1 s prepojením na KH Palace.

V. Riešenie dopravy, vrátane statickej

- Hlavné pešie ťahy, obsluha, zásobovanie, prevádzka, verejná doprava (zastávky MHD),
- V kúpeľnom parku prehodnotiť vhodnosť trasovania niektorých existujúcich komunikácií s prihliadnutím na vývojové štádiá v minulosti, navrhnuť nový systém dopravnej obsluhy
- Parkovanie (centralizované - variabilne parkovací dom, prípadne viaceré objekty - pre kúpeľných hostí, návštevníkov kúpeľov, zamestnancov). Konštrukčný systém parkovacieho domu navrhnuť tak, aby umožňoval v budúcnosti adaptáciu na iné funkcie (napr. služby,...)

Lokalizácia: plocha pre prípustné umiestnenie nových stavieb (viď. schéma C), prípadne podľa návrhu súťažiaceho (prípustné vhodné riešenie podzemného parkovania bez zásahov do pôvodnej štruktúry parku (napr. na mieste asanovanej administratívnej budovy).

VI. Technické a technologické vybavenie a zázemia kúpeľov

Prípustné je centralizované riešenie pre techniku a technológiu, rovnako ako decentralizované riešenie s ohľadom na etapizáciu realizácie, energetickú hospodárnosť prevádzky areálu, ekológiu a udržateľnosť riešenia. Medzi technické a technologické zázemie patria: kotolne, práčovňa, dielne údržby, garáže, sklady,...).

VII. Doplnkové funkcie v existujúcich alebo novonavrhaných objektoch

Navrhnuť umiestnenie doplnkových funkcií - obchody, služby (kaderníctvo, holičstvo, kozmetika...), menšie reštauračné zariadenia občerstvenia, cukráreň a podobne v pôvodných i nových stavbách v závislosti na celkovom návrhu koncepcie rozvoja.

*v tejto kapacite nie je zahrnutá kapacita novej detskej liečebne, ktorá bude pravdepodobne mimo areálu kúpeľov a nie je predmetom riešenia tejto súťaže

** dodržanie vymedzených hraníc rezervných plôch a plôch pre prípustné umiestnenie stavieb nie je pre súťažiacich povinné, ak v návrhu dôjde k „vybočeniu“ z určených rezervných plôch, požaduje sa uviesť odôvodnenie pre takýto postup

Odhad kapacít v jednotlivých budovách po obnove areálu

Ide len o hrubý odhad, súťažiaci majú v určení kapacít „voľnú ruku“, po preverení možností v dispozíciách môžu počty upravovať.

Budova	ubyt. - pred	ubytovanie po	poznámka
Palace	340	250-350	
Pofana	63	40	
Bratislava	63	45	
Slovensko	128	100	
Detva	64	40	
Nový partizán	30		Nový partizán bude asanovaný v prospech novej výstavby
Starý partizán	85	40	
Amália	32	25	
Práčovňa		30	Počíta sa len so zachovaním vily v severnej časti objektu
Nové LD		490	Predpoklad (odhad) rozloženia kapacity v rámci nových stavieb
Nová Detská liečebňa		150	Nie je predmetom riešenia tohto zadania !!
SPOLU	805	1200	

Pre uvedený počet ubytovaných hostí je potrebné doplniť aj stravovaciu prevádzku. Súčasné patientské jedálne pokrývajú stravovanie pre 500 klientov a zamestnancov denne. Zamestnanci sa aj v súčasnosti stravujú oddelene od klientov.

6.4. Požiadavky na prevádzku

- Energetická efektívnosť a úspornosť (mnohé budovy, najmä Národné kultúrne pamiatky nie je možné zatepliť a preto je potrebné hľadať iné možnosti úspory, napr. senzory na oknách, šetriče el. energie na izbách, systémy napojené na Meranie a Reguláciu)
- Ekologické riešenia s cieľom zabezpečiť ekologicky optimalizovanú prevádzku kúpeľov
- S využitím tepla z odpadovej vody z procedúr je možné počítať
- Efektívne prevádzkovanie jednotlivých priestorov a s ním súvisiacich procesov údržby a opráv (napr. dostupnosť sietí pre rýchlu opravu v „energo kanáloch“)
- Čo najvyššia možnosť merať hodnoty (spotreby elektrickej energie po jednotlivých úsekoch, budovách, prevádzkach, atď.)
- zriadenie záložného zdroja NN je nevyhnutné, Kúpele dnes nedisponujú záložným zdrojom
- Bezbariérovosť dodržať v zmysle Vyhlášky č. 532/2002 v jej platnom znení pri dodržaní požiadaviek pamiatkovej ochrany

6.5. Požiadavky na návrh v 1. etape súťaže

Od súťažiacich vyhlasovateľ v 1. etape súťaže očakáva, že navrhne ucelenú koncepciu pre citlivú obnovu a rozvoj Kúpeľov Sliač v merítke zodpovedajúcom rozvojovému plánu, (tzv. „masterplan“). V prílohách zadania je definované centrum kúpeľov, no vyhlasovateľ pripúšťa zmenu jeho rozsahu, alebo umiestnenia v zmysle podstaty predloženého návrhu. Takúto zmenu je potrebné odôvodniť už v prvej etape v urbanistickom riešení areálu.

Súťažiaci musia navrhnúť a zahrnúť:

- urbanistické riešenie celého areálu kúpeľov s víziou rozvoja zdokumentované v situácii
- rozmiestniť funkcie a navrhnúť prevádzkové vzťahy v areáli kúpeľov, umiestnenie jednotlivých funkcií v zmysle načrtnutého lokálneho programu znázornené v samostatnej prevádzkovej schéme,
- rozšírenie kúpeľného domu 2 o bazénovú časť s bazénom pre relaxáciu s prelínaním exteriéru a interiéru a bazénom pre plávanie dl. 25,0 m, š. 10 m (4 dráhy), v ktorom by mala byť prítomná aj doplnková vybavenosť - šatne, sauny, masáže, wellness a k tomu prislúchajúce občerstvenie. Prípustný je aj návrh v inej polohe, no musí byť doplnený o odôvodnenie iného riešenia.
- zveladenie prostredia v zmysle požiadaviek pamiatkovej ochrany - obnova promenády, reanimácia priestorov s historickým kontextom
- návrh obnovy objektov, resp. výstavbu nových objektov za účelom naplnenia požiadaviek lokálneho programu v rozvojových plochách najmä v juhovýchodnej časti územia - ktoré sú dnes zanedbané a funkčne nekonzistentné (RP1 a RP2) - vyznačené v schéme C,
- umiestnenie technického a technologického zázemia kúpeľov
- riešenie statickej dopravy s prihliadnutím na aktuálne trendy v individuálnej doprave s možnosťami funkčnej úpravy objektov pre budúcnosť,
- pri riešení dopravy zohľadniť budúce budovanie detského liečebného domu, ktorý bude umiestnený pravdepodobne smerom severovýchodne od súčasného areálu kúpeľov
- návrh múzea kúpeľníctva, prípadne galérie je vítaný
- riešenie vnútroareálovej dopravy - zásobovania, materiálov a prepravy osôb
- odhad predpokladaných nákladov vyplnený v tabuľke „predloha výkazu bilancii.xls“ (súťažná pomôcka N2), ktorú je možné prispôbiť konkrétnemu konceptu a konkrétnej navrhutej etapizácii realizácie.

Pri návrhu je potrebné počítať s dodržaním nasledovných požiadaviek:

- urbanistické merítko územia, ktoré je založené a podporené výraznou kompozičnou osou pozdĺž východnej fasády komplexu PALACE, umiestnenou na vrstevnici svahu a zároveň definované výškovou hladinou výstavby existujúcej štruktúry stavieb,
- funkciu procedúr ponechať v Kúpeľnom dome 1 a Kúpeľnom dome 2, rozšíriť ju o lekárske ambulancie, požadované bazény a vybavenosť.
- čitateľnosť priestorov v urbanistickej kompozícii kúpeľov s hierarchizáciou,
- výškové zónovanie nových stavieb prispôbiť existujúcej výškovej hladine zástavby
- snahu prinavrátiť priestorom areálu kúpeľov ich charakter
- adekvátne splniť nároky pamiatkovej ochrany v celom území parku aj v prípade všetkých NKP a pamiatkových objektov
- snahu využiť pre pokrytie energetických nárokov areálu obnoviteľné zdroje energie, s využitím tepla z odpadovej vody z procedúr je možné počítať (s prihliadnutím na jej chemické zloženie)
- vhodne umiestniť centrálnu recepciu, napr. v prízemí LD Slovensko
- umiestnenie spoločenských funkcií v spoločenskej časti komplexu PALACE
- sústredenie lekárske ambulancií do kúpeľných domov 1 a 2 (dnes sú v objekte PALACE)
- umiestnenie vedenia kúpeľov do vyšších podlaží spoločenskej časti komplexu PALACE
- nový objekt s „Krytými bazénmi“ realizovaný v zóne po asanovanom objekte „Tatra“ vhodne urbanisticky zakomponovať do okolitej zástavby, riešiť objemovo a výškovy neprevyšujúci úroveň Kúpeľného domu č. 2; pri návrhu strechy je akceptovateľné uplatnenie tzv. „zelenej strechy“. Umiestnenie nie je záväzné, vyhlasovateľ ho v prípade odchýlky žiada zdôvodniť,
- návrh objektu s krytými bazénmi realizovať bez nárokov na zvýšenie prevádzkovo - dopravnej záťaže existujúcich komunikácií.
- statickú dopravu riešiť len v nevyhnutnom rozsahu, situovať a navrhnuť tak, aby prevádzkou, architektonickým, objemovým, výškovým riešením nenarušal charakter a pohľadové vnímanie areálu kúpeľov, jeho charakteristických objektov; vylúčiť jej situovanie v území NKP „PARKU“.
- architektonickými prostriedkami eliminovať vzhľad objektov a nevhodné stavebné úpravy, nekonvenujúce s charakterom kúpeľov (trafostanica, výmenníková stanica, bývalé riaditeľstvo kúpeľov, kolkáreň a pod.).
- doplnenie potrebných kapacít kúpeľov riešiť na rezervných plochách (Rp1, Rp2, Rp3):
- návrhmi rešpektovať morfológiu terénu, výškovú gradáciu, proporcionalitu a plošnú výmeru, existujúcich objektov (vynímajúc LD Palace a KD č. 1),
- vylúčiť vytváranie nových dominánt - plošných, výškových a objemových.
- vylúčiť celoplošnú zastavanosť rezervných plôch; počet objektov, objemová a plošná výmera objektov a zastavanosť rezervných plôch bude predmetom individuálneho posúdenia KPÚ,
- eliminovať realizáciu spevnených plôch a komunikácií; dopravnú infraštruktúru v areáli realizovať citlivo a primerane, v rozsahu zabezpečenia materiálno – technického zásobovania kúpeľov.
- navrhnuť etapizáciu realizácie obnovy a rozvoja kúpeľov s prihliadnutím na štruktúru návrhu

Rozhodujúcimi faktormi pri kvalite návrhu v I.etape sú:

- kvalita a komplexnosť urbanistického usporiadania a prevádzkových vzťahov v areáli kúpeľov pri zohľadnení usmernení KPÚ vo vzťahu k NKP v zmysle požiadaviek odseku 6.4. aplikovateľných v merítku urbanistického návrhu
- kvalita dopravného riešenia, bezkolíznosť prevádzky a zásobovania, kapacitný návrh parkovania vo vzťahu k navrhnutej kapacite kúpeľov a udržateľnosti
- kvalita koncepcie obnovy rozvoja kúpeľného parku a verejných priestorov areálu pri zohľadnení usmernení KPÚ vo vzťahu k NKP
- komplexná efektívnosť návrhu – možnosti navýšenia kapacity lôžkových kapacít s prihliadnutím na navrhnuté riešenie a etapizáciu jeho realizácie

6.6. Požiadavky na návrh v 2. etape súťaže

Od súťažiacich v 2. etape vyhlasovateľ očakáva:

- rozpracovanie dispozičného riešenia pre obnovu objektov centra Kúpeľov - pôdorysy a rezy pre objekty centra Kúpeľov
- návrh úprav dispozície pamiatkových objektov (s čo najväčším zachovaním pôvodnej dispozície) v podrobnosti zodpovedajúcej merítke 1 : 500. Presný rozsah centra kúpeľov môže byť upresnený samotným návrhom v 1. etape.
- navrhnuť etapizáciu realizácie obnovy a rozvoja centra kúpeľov s prihliadnutím na štruktúru návrhu
- prepojenie objektov v centre kúpeľov aspoň "suchou nohou", resp. "teplou nohou".

V prílohách zadania je definované centrum kúpeľov, no vyhlasovateľ pripúšťa zmenu jeho rozsahu, alebo umiestnenia v zmysle podstaty predloženého návrhu. Takúto zmenu je potrebné odôvodniť už v prvej etape v urbanistickom riešení areálu.

Po vyhodnotení 1.etapy si porota vyhradzuje právo vyhotoviť pre účastníka postupujúceho do 2.etapy odporúčania pre dopracovanie návrhu, ktoré mu budú doručené anonymne.

Rozsah zadania pre 2. etapu si porota vyhradzuje právo po prvej etape súťaže návrhov vhodne upraviť spôsobom, ktorý rozsah prác nenavýši.

Rozhodujúcimi faktormi pri kvalite návrhu v 2. etape sú:

- dispozičné usporiadanie objektov v centre kúpeľov s prihliadnutím na prevádzkové vzťahy v centre kúpeľov pri zohľadnení navrhovanej etapizácie a usmernení KPÚ vo vzťahu k NKP,
- architektonický výraz budov a priestorov v centre kúpeľov pri zohľadnení usmernení KPÚ vo vzťahu k NKP v zmysle jeho rozhodnutia, estetickosť riešenia, ktorá dopĺňa alebo i vytvára pohodovú atmosféru
- hospodárnosť prevádzky v pomere ku kvalite návrhu z pohľadu investičnej a prevádzkovej efektivity nákladov posúdením výmer jednotlivých funkcií v centre kúpeľov
- etapizácia realizácie s prioritou riešenia obnovy a doplnenia lôžkových kapacít

7. ETAPIZÁCIA REALIZÁCIE

Realizácia zámeru bude etapizovaná podľa potrieb postupného rastu počtu kúpeľných hostí a na základe finančných možností akcionárov / investora.

Od súťažiaceho je požadované, aby navrhol etapizáciu realizácie v súlade s koncepciou obnovy Kúpeľov, ktorú navrhuje.

Etapizáciu požadujeme uviesť a zdôvodniť v textovej časti návrhu, alebo v niektorej grafických príloh.

Dočasné premiestnenie ambulancií lekárov a iných prevádzok počas realizácie obnovy a rozvoja je prípustné.

8. PREDPOKLADANÉ NÁKLADY

Odhadovaná výška investície pre celkovú realizáciu obnovy celého areálu delenú po etapách je 100 - 150 mil. € bez DPH v cenovej úrovni 2020.

Od uchádzača sa požaduje, aby čo najpresnejšie odhadol náklady na obnovu a rozvoj areálu v zmysle tabuľky v súťažnej pomôcke "N2" - Predloha výkazu bilancii. Odhad je potrebné rozdeliť podľa súťažiacim navrhnutých etáp. Uvedená tabuľka je príkladom - základnou šablounou, jednotlivé položky môže uchádzač meniť a upravovať.

9. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE

Manažment kvality

KÚPELE SLIAČ a.s. majú vybudovaný integrovaný manažérsky systém podľa normy ISO 9001 :2015 v oblasti komplexná kúpeľná starostlivosť a výroba jedál teplej a studenej kuchyne. V tejto oblasti prebieha každoročne audit certifikačným orgánom manažérskych systémov QSCert, s.r.o. Zvolen, ktorý preveruje zhodu vybudovaného integrovaného systému manažerstva kvality. Každoročný audit potvrdzuje, že systém manažerstva je schopný plniť ciele a politiku spoločnosti.

Majetkové pomery spoločnosti

Základné imanie obchodnej spoločnosti KÚPELE SLIAČ a.s., so sídlom 962 31 Sliač, Slovenská republika, IČO: 31 642 438, zapísanej v obchodnom registri vedenom Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka číslo 316/S predstavuje hodnotu 4 692 510 Eur.

Vlastnosti akcií :

Počet:	672 848
Druh:	kmeňové
Podoba:	zaknihované
Forma:	akcie na meno
Menovitá hodnota:	9 EUR

Obmedzenie prevoditeľnosti akcií na meno: Na vydané akcie sa vzťahuje obmedzenie ich prevoditeľnosti, ktoré sa viaže na predkupné právo ostatných akcionárov a písomným súhlasom predstavenstva.

Aktuálna štruktúra majetkových podielov, je nasledovná :

Obchodné meno (názov)	Sídlo, IČO	Počet akcií	Podiel na ZI	%
MH Manažment, a.s.	Tmavská cesta 100, 821 01, Bratislava IČO: 17 333 768	672 848	6 055 632	84,67
Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.	Panónska cesta 2, 851 04, Bratislava IČO: 35 937 874	121 838	1 096 542	15,33
	SPOLU	794 686	7 152 174	100

Majetkové podiely manažmentu a opcie – nie sú.

Vedenie kúpeľov v súčasnosti sídli v kúpeľnom dome PALACE:
https://www.google.sk/maps/@48.6135,19.1611606,3a,75y,256.07h,107.46t/data=!3m6!1e!3m4!1sIDF_ZSBmPU6P7z_yGXdyQ!2e0!7!13312!8!6656