

MASSZI PÁL

Az Építészet és a természet kapcsolata
a Hotel Kikelet és a Da Vinci Klinika példáján



MASSZI PÁL

**AZ ÉPÍTÉSZET
ÉS A TERMÉSZET KAPCSOLATA
A HOTEL KIKELET
ÉS A DA VINCI KLINIKA PÉLDÁJÁN**



TARTALOMJEGYZÉK

Putikko **7**

Tézisek **9**

Bevezetés **11**

A Hotel Kikelet létesítésének előzményei **13**

Az építés menete és körülményei **29**

Az első bővítés létrejötte és részletei **47**

A fenntartás időszaka a zivataros évtizedekben **57**

A Hunguest Hotels által történt privatizáció és felújítás **71**

A fejlesztés lényege mint távlati megújulás **81**

A Da Vinci klinika létrejötte, részletrajzok **97**

A terület távlati rendezése, a szálló jövője **127**

Összegzés **129**

Felhasznált irodalom jegyzéke **134**

1987-ben IV. éves hallgatóként Döbrönte Nóra barátommal lehetőségem volt az EASA-n (Európai Építészhallgatók Nemzetközi Konferenciája) Work Shopot vezetni. Az az évi témának Építészet és Természet volt kijelölve. Már a helyszín is idilli volt: Finnország tóvidéke, a Putikko nevű falucska néhány lakossal tízezer tó közepén. A mi témánk, amit a konferencia tárgykörén belül elfogadtak, „Vissza a természetbe!” volt. Tizenegy különböző európai hallgatótársammal együtt megterveztünk, majd megépítettünk egy tutajt, amivel 3 napon át (2 éjszaka!) eveztünk a finn tóvidéken, Putikko környékén. Eredeti terveim szerint meztelenül indultunk volna útnak, minél kevesebb civilizáció szülte segédeszközzel. Azaz balta, gyufa, kés és egymás lett volna a társaságunk. Azután a helyiek elmondták, hogy július dacára a finn nyár rövid, és kevés hó is esik ☺, úgyhogy nemcsak a ruhát, hanem még hálósákokat is ránk erőltettek, kb. 5 kg krumpli, 40 tojás és egyebek (térkép, iránytű) kíséretében. Így alakulnak át az első, eredeti gondolatok a tervezés kapcsán is... A konferenciáról tudósító sajtó (Helsinki Sanomat) így is elnevezte csoportunkat the survival group, azaz a túlélő csapatnak. A tutajozás még így is komoly kihívás volt, azonban igazán kalandosnak a lakatlan szigeteken az esti fészeképítést tartottam, a táplálék biztosításával



fűszerezve! Szigorú tiltásom ellenére két csoporttag is alkoholt csempészett fel a tutajra, mely nedű utóbb jó szolgálatot tett.

Megfigyelni és megpróbálni újra – elmélyülten értékelni – az ember és természet kapcsolatát a civilizáció vívmányai nélkül. Visszatérve, a tapasztalatok nyomán, más szemmel telepíteni egy épületet, mely végső soron egy emberi fészek a natura szövetén.

Most, közel 30 évvel később is még keresem a megfelelő választ erre a minden megbízásnál más és más feltételrendszerű kérdésre – változó sikerrel! Az akkori vágyam nem csillapodott, és csodálattal adózom a környezetemben megépült sikeres példáknak, mint például a Hotel Kikelet.



- 1 Lehetséges egy 147 ezer lakosú megyeszékhely történeti központjától 1320 méterre arisztotelészi egyensúly az épített és erdei természeti környezet együttlétében.
- 2 A műemlékek megújításának kulcsa a változó korok nyomán gyakran az eredeti funkciót kiegészítő hasznosítás lehet, mely megtartja, megőrzi, mégis fejleszti az adott középületet.
- 3 Minden betegséget és a gyógyulást is az emberi agy irányítja, így a felépülést elősegíti az esztétikailag harmonikus környezet.
- 4 Egy sikeresen megválasztott funkció gazdasági ereje menedzselhet, azaz fenntarthat és megmenthet egy halódó műemléket.

A pionírok mutatják, sőt törik, tapossák ki azt az utat, amelyen később a többi halandó biztonságosan járhat. A pionírok sokszor elbuknak, küzdelmük nemes és gyakran véráldozattal jár, ha azonban sikerre jutnak, nevüket méltán őrzi az utókor.

Ilyen úttörő gondolat nyomán született 1935-ben „a Mecseki Középmagaslatú Üdülőszálló” – mai nevén a Hotel Kikelet. Mint általában, most is több körülmény és személy kedvező összjátéka kellett a sikerhez. Kellett egy kitűnő polgármester, dr. Nendtvich Andor (1867–1951), aki több mint 30 éven át, köztük zivataros évtizedeken keresztül, volt Pécs város vezetője. Kellett egy sikeres tervpályázat, ahol olyan alkotó építészek aspiráltak, kiknek neve ma is fényes csillagként ragyog a modern építészet egén. Lauber László, Visy Zsolt, ifj. Nendtvich Andor. Kellett egy jól működő hivatal, olyan építési osztályvezetővel, akit Dulánszky Jenőnek hívtak, a város főmérnöke, ki oroszlánrészt vállalt a csodálatos helyszín kiválasztásában – és később az épület teljes megvalósításában is. És végül, mint mindig, kellett a pénzügyi háttér, ami – ha nem is könnyedén (hiszen ritka az olyan) – megteremtődött, és küszködve, izzadva, de biztosította a megvalósítást. 1936-ban ezzel új fejezete kezdődött Pécs modernkori építészeti életének.

Ha keressük az építészet és a környezet harmóniáját mint ideát, akkor a Kikelet 1937-ben korát megelőző letisztult minőségben közelítette meg.

Tanulmányunkban bemutatjuk a keletkezés körülményeit, végigfutunk az azóta eltelt közel 80 év megújítási állomásain, és javasolunk egy részben már megvalósult méltó jövőképet.

Nekünk, a pionírok utódjainak különös gonddal kell őriznünk az általuk kivívott értékeket, s ha tudunk, felnőni korukat megelőző magasságukig.



A HOTEL KIKELET LÉTESÍTÉSÉNEK ELŐZMÉNYEI

13

Egy épület lejtőre helyezése mindig építészeti izgalom! A rétegvonalak követése nem csak szintben – hanem alakzatban is – az esésvonal leképezése vertikális közlekedővel, lépcsők, rámpák lehetséges frappáns helye. Különösen így van ez, ha a természet szövete a tervezési helyszín. Beilleszteni, de kijelölni is egyszerre lehetőleg egyensúlyban arisztotelészi „arany középúttal”. A középmagaslatú üdülőszálló létesítéséhez több fontos szempont közös irányú vektorának eredő erejére volt szükség (20. oldal).

- A Mecsek mint Pécs város különleges szépségű természeti adottságának bevonása a városlakók mindennapi életébe.
- Üdülési, pihenési lehetőséget adni karnyújtásnyira a városközponttól, minél szélesebb közönség számára.
- A megvalósulandó szálló „hídfőállásán” keresztül (mint út, közmű, infrastruktúra) parcellázást elindítani. Ezzel a finom egyensúllyal állandó lakófunkciót telepíteni a hegy középmagaslatára, a későbbi Fenyves sor és környékére.
- Munkát és feladatot adni a város nehéz gazdasági helyzetű iparosrétegének.

Milyen elegáns lokálpatriotizmus lengte át végig a projektet a tervezés kezdetétől fogva a végső megvalósulásig.

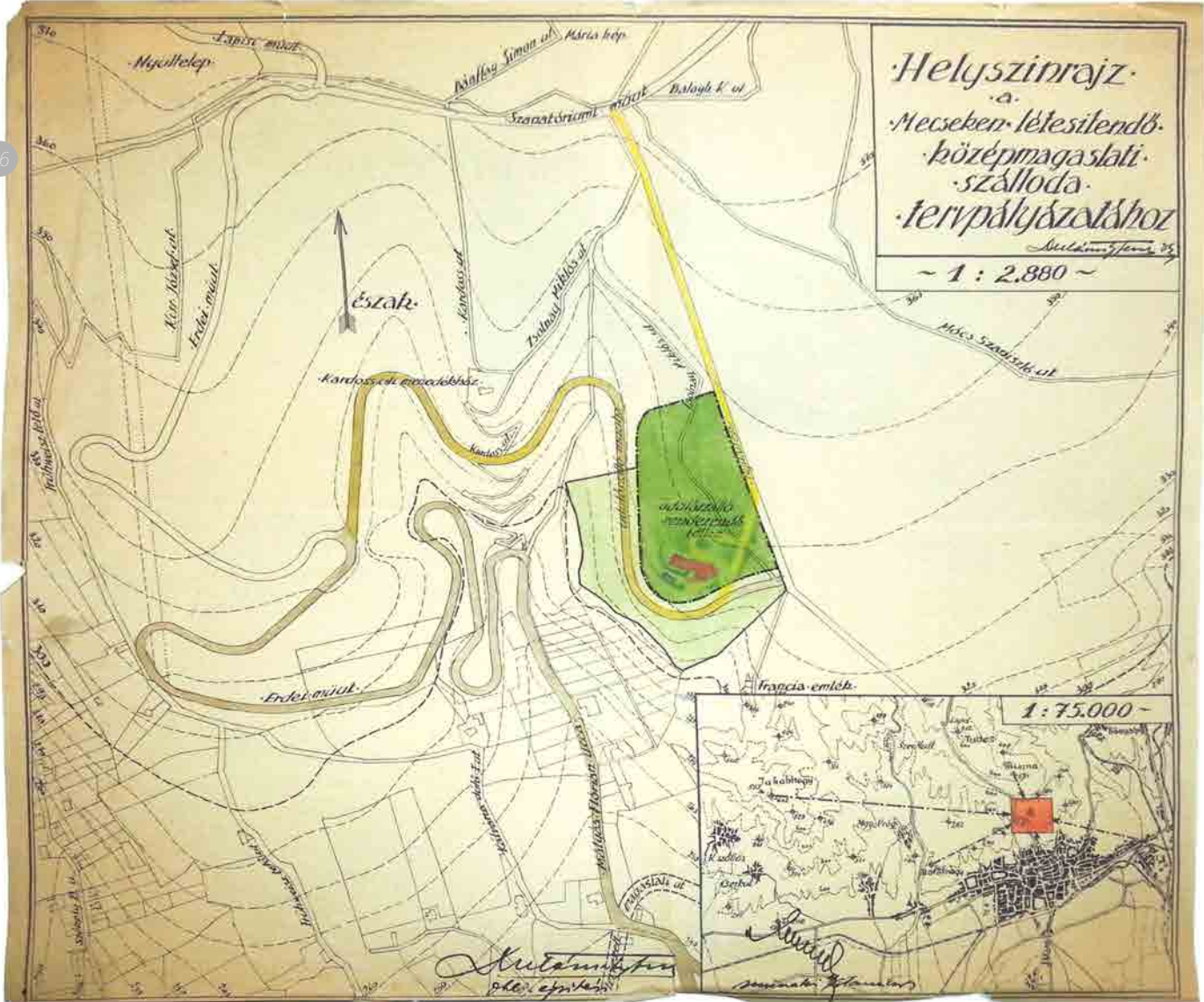
A helyszín kiválasztása is gondos mérlegelés eredményeképpen történt (18. oldal). Pompás kilátás legyen, se túl magasan, se túl alacsonyan B.f. 335 méter, nem túl távol a már meglévő úthálózattól (16. oldal). Legyen kellő méretű – 4,5 katasztrális hold – erdővel körülvett terület. A pályázat felhívása nyomán 1935-ben 16 jeles építész vette ki a kiírást (17. oldal). Pontosán követhető a jelíges beadás is az átvételi elismervénnyel, valamint az eredményértékelő jegyzőkönyv, ezek olyan levéltári adatok, melyekből tisztán és hűen kiolvashatók a történések. Az a szándék, hogy csak állandó pécsi lakcímmel rendelkező alkotók részesülhetnek díjazásban fontos és szép! Hogy a bíráló bizottság tagja volt Pilch Andor is mutatja a magas színvonalat. Érdekes adalék, hogy a szigorú kiírás szerint perspektivikus képet nem tehettek a tervekbe, és két pályaművet csupán e formai okok miatt zártak ki. Sajnos maguk a pályázati tervek nem maradtak fenn, biztos széles stílusválasztékban tündököltek. Hiszen ugyanebben az évben épült a Lillafüredi Palotaszálló is, mégis micsoda különbség! Nem mintha nem tenne boldoggá Lux Kálmán romantikus mesevilága, mégis gyökeresen eltérő a két irány, míg a Palotaszálló a múltba, addig a Kikelet a jövőbe tekint. Itt kettőjüknél jól kitapintható a stílusváltás lényege, az elhíresült Adolf Loos-i idézet „a díszítés bűn” – mint a modernizmus egyik jelmondata.

Minden pályázatértékelés szubjektív – hogy ott és akkor az egyszerű letisztult modern formavilág emelkedett ki a versenytársak közül, az nemcsak a zsűrit dicséri, hanem a pályamű szépségét, áttörési képességét is. Más kérdés, hogy a jelígeazonosítás után a győztes Lauber László, Visy Zsolt páros díjat nem kaphatott Lauber úr állandó pécsi lakcíme hiányában. De később megbízást a második díjas pályaművel karöltve

(Nedtvich Andor) igen! Mert fontosak a szabályok, a szép indokú elvek, de a legjobb eredmény érdekében sokszor felül kell írni őket.

A Hotel Kikelet építését megelőzően Pécs város környezetében nem volt jellemző az üdülőszálló kategória. Voltak városi szállodák és sok vendégszoba, hiszen az 1907-es Országos Vásár hat hónapja alatt közel ötszázezer látogató fordult meg a városban. Az állomásra érkezéskor külön listán tájékoztatták a kiállítás látogatóit a lehetséges szálláshelyekről azok közelítő áraival. Ezek területi elhelyezkedése azonban a Tettye magassági szintjét nem múlták felül.

A középmagaslati üdülőszálló kimondottan a természetre, a panorámára lett szerkesztve, ezzel új, minőségi szeletet nyitva Pécs turisztikai palettáján.



PÁLYÁZAT HELYSZÍNRAJZA (1935)

7. Mezőkén építendő iskolánakhoz képest
 az a kiderült, hogy az illetékesek között

1.	Neve.	Lakása.
1.)	Ny. Keudtónik Andor ép. u.	Malina u 13 m.
2.)	Fillinges Kálmán	Vilmos u 3 m. Ma. G.
3.)	Vissy Zoltán	Inzebly Dénes u 5
4.)	Máster Mátyas	Nagy Kónán u 4 m.
5.)	Först Alfred	Leporán u 27 m.
6.)	Rath Lajos	Fraunzi Dávid k. 3/2 m.
7.)	Kabdebó Lóránt	Malina u 21 m.
8.)	Weber György	Könuth Lajos u 10 m.
9.)	Hoffmann János	Rath u 35 m.
10.)	Lajta Mihály	Megyeri ut 12 m.
11.)	Gontonyi Gyula	Majorny János u 4
12.)	Tassy Lajos	Függő Váltány építési irod.
13.)	Könegly Gyula	Keudtóny k. 13 m.
14.)	Eötvös Gyula	Király u 1 m.
15.)	Vissy Zoltán	Inzebly Dénes u 5 m.
16.)	Gontonyi Gyula	Majorny János u 4 m.

szűke egy példát
 László Lajos két példát
 Kálmán Péter 1 példát
 Károly János 1 példát
 Péter Andor 1 példát
 István István 1 példát
 János János 1 példát
 János János 1 példát
 János János 1 példát

Elnökülő polgármester a jelisével ellátott és a pályázó építé-
szek neveit tartalmazó borítékokat magáhozvéve az ülést berekeszti.

Kmft.

Dulánszky Jenő sk.
építészmérnök,
a bizottság jegyzője.

Dr. Nendtvich Andor sk.
polgármester,
a bizottság elnöke.

Polytatólagos jegyzőkönyv.

Felvétellett Pécssett 1935.évi február hó 25-én - a Mecse-
ken létesítendő középmagaslati üdülőszálló terveinek beszerzésére
meghirdetett tervpályázat bíráló bizottságának a szálló építési cél-
jaira kijelölt területen tartott helyszini vizsgálata alkalmával.

Jelen vannak: Makay István h. polgármester elnöklete
alatt Pilch Andor műspitész és Sikorszky Zsolnay Miklós építészmér-
nök, a th. bizottság tagjai, Kalenda Lóránt műszaki főtanácsos,
Katona János tb. műszaki főtanácsos, a bíráló bizottság tagjai és
Dulánszky Jenő építészmérnök, a bizottság jegyzője.

A bizottság a mai nap folyamán a Mecseken létesítendő
üdülőszálló építési telkeként kijelölt cca 4 kat. hold területet
a helyszinén megtekintette a célból, hogy az épület legalkalmasabb
tájéolásáról a létesítmények megfelelő elhelyezéséről és a bevezető
műút helyes nyomvonaláról tájékozódást szerezhessen.

Kmft.

Dulánszky Jenő sk.
építészmérnök,
jegyzőkönyvvezető.

Makay István sk.
h. polgármester,
a bizottság elnöke.

Polytatólagos jegyzőkönyv.

Felvétellett Pécssett 1935.évi február hó 28-án, a Mecse-
ken létesítendő középmagaslati üdülőszálló terveinek beszerzésére
meghirdetett tervpályázat bíráló bizottságának záró üléséről.

Tárgy: Pécs szab. kir. városa községi építési tervének kiegészítése a Mezőkőn a 16132 hrsz. számú telken tervezett kétemeletes közép magasságú szálló építésének hatósági engedélyezéséért.

Véghatározat.

A tárgybeli építkezésre a hatósági engedélyt a következő feltételek kikötésével megadom:

- a) az uccavonal a megadott köztérrel egyező szerinti, melyet a mérnöki hivatal a helyszínen ellenőrizte és a munkálatakat végez részére. Ugyanakkor a fárlmagasságot is megadta.
- b) a beutatót és az 193.5. évi... november... hó. 19 napján megtartott helyszíni szemle során kiegészítő hitelesítést, mely... valamint az építési szabályrendelet rendelkezései szerint kell építkezni.

c) az építkezés mindaddig el nem kezdhető, amíg a vonatkozó szabályzatok szerinti közművek át nem látogattak.

d) vízvezetékért és csatornázásért külön kérvényt és terveket köteles benyújtani a mérnöki hivatal igazgatóságához (Siklósi és Zalyom u. sarok)

- e) építkezés szabadonálló
- f) az épületnek mind a négy oldala homlokzatszerűen képezendő ki
- g) a padlásajtó vasból készítenendő
- h) a földemlékre, áthidalókra, és pillérekre vonatkozó statikai számítások a mérnöki hivatalhoz pótlóan benyújtandók és építésük csak a számítások jóváhagyása után kezdhető meg.

Az építkezés telken összegyűjtendő szennyvizet (szennyvíz, telken) közcsatornába bekapcsolni tartozik, a csapadékvizet pedig az útra vezetni köteles, talajtól annak megfelelően rendezze.

Az építkezéshez szükséges vízvezetékkel vizet használni, továbbá a vizet bevezetést vezetékkel bemutatni.

Az építkezéshez szükséges állványok felállítása, valamint az építés anyagának és a borméleknek elhelyezése végett a telek mentén a járdát az építkezés területére szabad elfoglalni és azt tölteni meg kell világosítani. Az építés anyagának a földnek és a borméleknek elszóródásából az uccán, illetve a közterem keletkező szemetet nap-nap után el kell tisztítani: a kövezeten, gyalogjárón, avagy az uccán talaján okozott rongálódásoknál pedig az építkezés befejezése után 3 (három) nap alatt helyre kell állítani.

A honús és az építés megkezdését legalább 48 órával előbb a mérnöki hivatalban szóval be kell jelenteni.

Az építkezés tervezési végrehajtására: **Ludwig Károly építészmérnök**

Az építkezés felügyeletére: **Kolozsvár**

Az építési engedélynek és a terv hitelesítést nyújtó példányának a helyszínen állandóan lenni kell és a hatóság közlegényének társaságában elő kell mutatni.

Jegyzőkönyv kivonata.

Tárgy: A Mecseken középmagaslati üdülőszálló építése. -

44. jkvi.

1935. közgy. szám.
9086. F.

Véghatározat.

A város polgármestere javaslatot terjeszt elő a Mecseken egy üdülőszálló létesítésére.

Gombos Ede dr. ellenzi a javaslatot. Előbb a közegészségi célokat szolgáló létesítményeket kell megvalósítani. Nem tartja rentabilis befektetésnek és kifogásolja a tervpályázati feltételeket és a bírálathoz a megbízás kiadását.

Perr Viktor ugyanilyen értelemben szólal fel és a polgáriiskola sürgős helyreállítását teszi szóvá.

Dr. Ángyán János, az üdülőszálló megépítését indokoltnak tartja úgy az idegenforgalom fejlesztési, mint egészségügyi szempontokból.

Baumann Emil szerint a városnak mindent el kell követni a mecseki kultusz kifejlesztésére, még ha ráfizetéssel is kell számolni.

Tolnai József a javasolt szálló helyett tüdőszanatórium építését indítványozza, a javaslatot nem fogadja el.

Dr. Werner J. a javaslatot elfogadja, mert az idegenforgalom céljait szolgálja és a munkanélküliséget enyhíti.

I. A törvényhatósági közgyűlés az építési és pénzügyi szakbizottságok, valamint az előkészítő kisgyűlés állásfoglalása nyomán a szavazatok túlnyomó többségével elhatározza a Mecseken egy középmagaslati üdülőszálló létesítését.

II. A szálló helyét a tengerszín felett 335 m. magaságban fekvő azon erdőterületet jelöli ki, amely a Zsolnay Miklós erdei gyalogut mentén a francia emléktől északnyugati irányban, légvonalban mért 150 m. távolságban fekszik és a szálló elhelyezéséhez 4,5 kat.hold nagyságú területet jelöl ki.

III. A szálló létesítésére az alábbi részletezés szerint 260.000 P-nyi költségösszeget engedélyez, illetve irányoz 10 és

pedig:

1./Építési költségre:	181.000.-- P-t,
2./belső berendezés létesítésére:	30.000.-- "
3./vízvezeték és csatorna kiépítésére:	20.000.-- "
4./utépítésre:	8.000.-- "
5./területrendezés és kerítés:	10.000.-- "
6./terv és költségvetés készítés:	6.000.-- "
7./interkaláris kamat:	2.000.-- "
Összesen:	250.000.-- P.

IV. Az építési költségek fedezetéről a közgyűlés akként gondoskodik, hogy 130.000 P-nyi összegnek a Városi Közlekedési Vállalat nyugdíjalapjából, 102.000 P-nek a városi világítási telepek pénzkészletéből kölcsönvételét határozza el, az utépítéshez szükséges 8.000 P-nek az 1935. évi inszpekciók programjába felvételét, a közműveknek pedig az illető úsznek tartalékalapja terhére kiépítését rendeli el.

A városi vállalatoktól igénybeveendő összeget 25 év alatt és 4,25 %-os kamattérítés mellett kell az említett alapoknak visszafizetni.

Abban az esetben, ha a szálló építéséhez szükséges 232.000 P. összeg az O. T. I. -től előnyös feltételek mellett kölcsön útján biztosítható lesz, úgy a városi vállalatoktól igénybevett összeget ezen kölcsönből vissza kell téríteni.

V. A szálló végleges építési terveinek elkészítésével a megtartott tervpályáson legjobbnak talált két pályámi szerzőt bízza meg és a részletes építési tervek, részletrajzok, költségvetés elkészítésével, valamint az építési munkálatok vezetésével Lauber László - Viny Zoltán és ifj. Mendtrich Andor építésszert bízza meg 6000 P. átlag tisztelődíj mellett, feltéve, hogy a vonatkozó megbízólevelet aláírják.

VI. Felhatalmazza a közgyűlés a város polgármesterét, hogy a megtartott tervpályásat bíráló bizottságának döntése, illetve javaslata alapján a díjazott és megválaszolandónak jelzett pályámi szerzőinek összesen 1550 P. összeget folyósíthasson.

Ezen közgyűlési határozat kormányhatósági jóváhagyás végzett

a m. kir. belügyminiszter urhoz felterjesztendő.

Megokolás.

A Meceken, egy, a közepostály igényeit kielégítő u. n. közepmagaslati üdülőszálló létesítése az idegenforgalom fellendítése érdekében feltétlenül szükséges, mert csak ezzel válik lehetővé a Mecek természeti és kilátásbeli szépségeinek, továbbá szubalpin jellegének a város közönsége javára való hasznosítása.

A külföldi hasonló magasságu üdülőhelyek felkeresése a valutárius nehézségek miatt igen körülményes és így a Mátra és Mecek hegységben ilyen szállók létesítése nemcsak helyi, hanem országos érdeke is, és emellett rentabilis befektetésnek minősül.

Igazolják azt a Mátrában az újabb időben létesített üdülőszállók, főként pedig Sopron városa, ahol az 1934. évben üzemeltetett üdülőszálló már a megnyitás évében szűknek bizonyult és egy újabb szálló építését a város már elhatározta.

Pécs város feltétlenül praedestinálva van ilyen üdülőhely kialakítására, mert a szükséges magasság a meceeki műút révén igen könnyen és gyorsan elérhető, a szálló elhelyezésére alkalmas helyek bőven állnak rendelkezésre, továbbá a nyári és téli sportok művelésére megfelelő sportlétesítmények építése aránylag kis anyagi áldozattal lehetséges, végül a hegy lábánál fekvő városa a régmúlt idők oly sok szép emlékeit őrsi, amelyeknek megtekintése feltétlenül vonzó erővel hat az ide törekvő idegenekre.

Ezek az adottságok késztették a város polgármesterét, hogy az üdülőszálló építésének gondolatát felveesse és az építési és pénzügyi szakbizottság egyhanguan tetté magáévá a javaslatot.

A szállóda helyének kiválasztásánál három szempontra kellett figyelemmel lenni, és pedig:

- 1./hogy a megközelítés a városból a lehető legkényelmesebb és leggyorsabb legyen,
- 2./a közművekhez való bekapcsolódás a legkevésbé költséggel legyen keresztelvíhető és végül
- 3./hogy a Mecek kilátásbeli szépsége a lehető legnagyobb mértékben érvényesülhessen.

Ezen feltételeknek legjobban a rendelkezés részében megjelölt hely felel meg. A mezei műútból mindössze 800 m. hosszú új utszakast kell a szállóhoz építeni, a Műveken tervezett földszanatóriumhoz kiépített vízvezetékkel közvetlenül szomszédos területen van és végül a kérdéses hely egy előgró sziklafal, ahonnan csodálatos kilátás tárul az egész városra, a mezei műtra és a Mecsekre.

A szállóépítést terveinek biztosítására meghirdetett szűkebb körű tervpályázat során a bíráló bizottság a Lamber-Vizy és ifj. Nendtvich Andor pályaműveit tartotta a kivitelre legjobban alkalmasnak. E pályatorvek szerint kb. 7000 m³ földmunkáról kell gondoskodni, ami 20 P-val számítva, keréken 184.000 P-t tesz ki. A berendezésre 30.000 P-t, az ut kiépítésére 8.000 P-t, a víz és csatornavezeték kiépítésére 20.000 P-t, területrendezésére és kertészetre 10.000 P-t és a tervezett ellenőrzésére 6000 P-t, interkaláris kamatra 2000 P-t kell számítani, úgyhogy az összes építési költség 290.000 P-re becsülhető.

Az építési tőkének előteremtését megkönnyíti az a körülmény, hogy a városi házak tekintélyes tartalékalapokkal rendelkeznek, amelyeknek csak hányadát teszi ki az igénybeveendő összeg.

A város vállalatoktól kölcsönveendő 232.000 P. összegnek az évi annuitása - 25 év alatt a borsói kamatok megfelelő 4.75 %-os kamatozás mellett visszafizetését véve alapul - 16.000 P-t tesz ki, az tehát az a bórösszeg, amely mellett a szállóba bérbe volna adható.

A 16.000 P. összeg a nyári idényben a szabókért fizetendő díjszékkel előteremthető, 100 idénynapot, elfoglalt 60 ágyat és egyenkint 2.50 P. térítést véve alapul. Erre az elfoglaltságra pedig teljes bizonyossággal lehet számítani.

A szóban levő szálló tehát egyfelől fontos idegenforgalmi tényező, másrészt oly közvetlen hasznosítható létesítmény, mely a befektetendő költségekbe normális kamatozását biztosítja, közvetett hasznát pedig a város egész közönsége fogja élvezni.

A törvényhatósági közgyűlés erre figyelemmel határozta el

a szállóba építést és tekintetbe vette azt is, hogy a fenti adottságok mellett a szóbanlevő szállóba építése az egyetlen oly kőépítkezés a folyó évre, amely a végtelékig válságos helyzetben levő helybeli építőiparnak munkához juttatását teszi lehetővé.

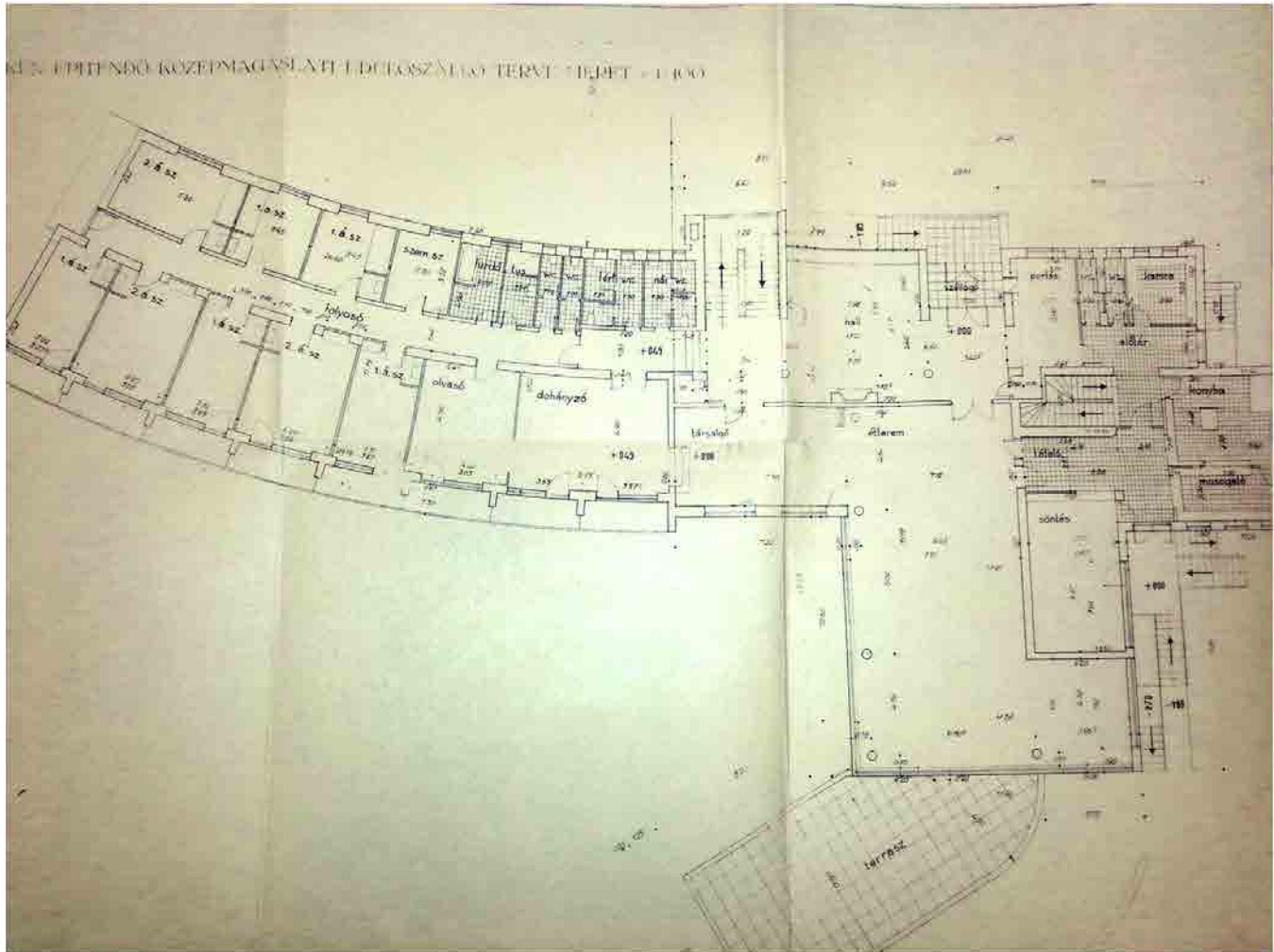
Kmft.

A kiadásnyitvatételül:

irodaigazgató

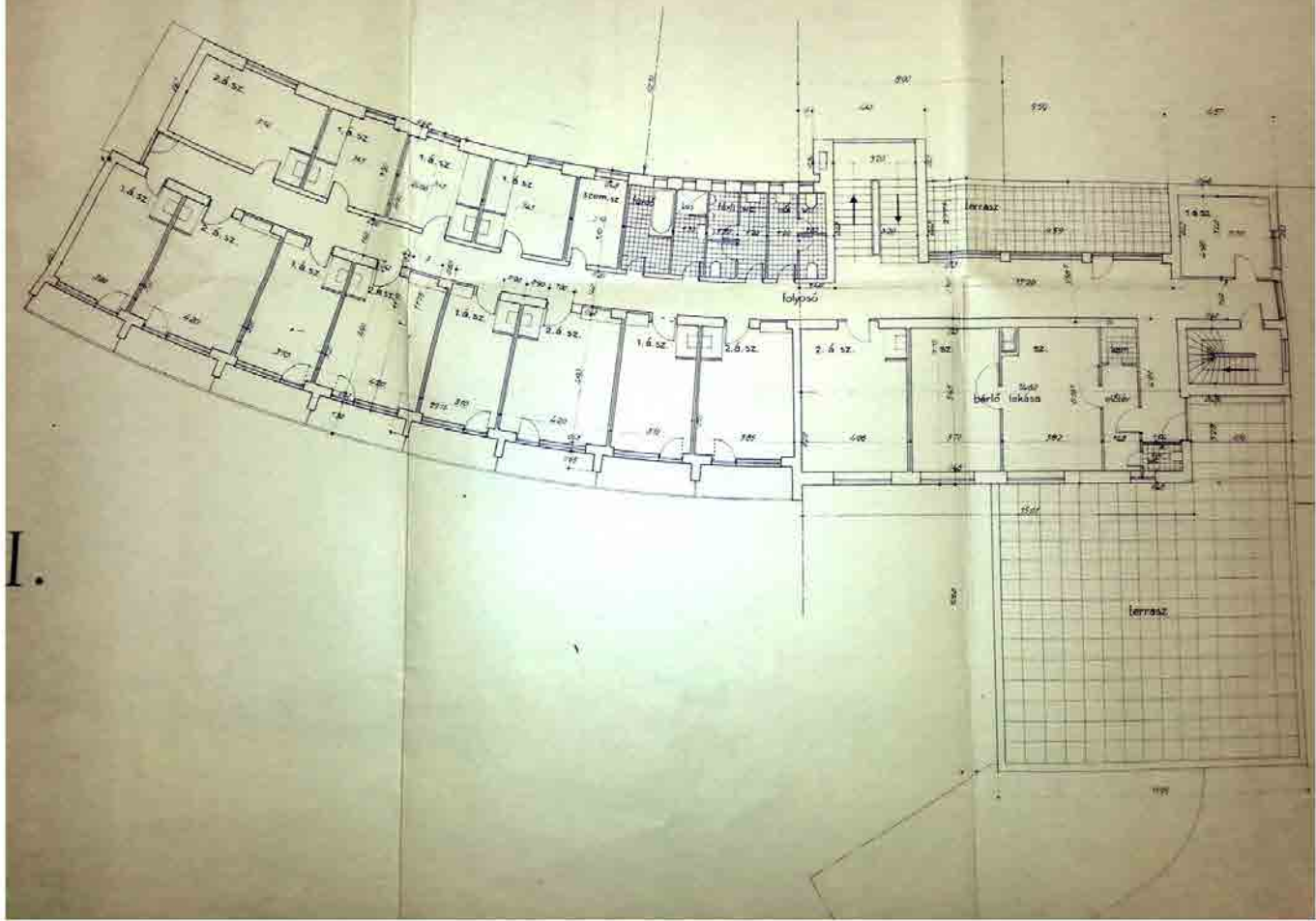
Jegyzte:
Kalenda Lóránt s.k.
miszaki főtanácsos.

KÉPZŐ ÉPÍTÉSŰ KÖZEPMAGYSLATI ÉPÜLETSZÁMÚ TERV (1935) 1:100



EREDETI TERV, FÖLDSZINT (1935)

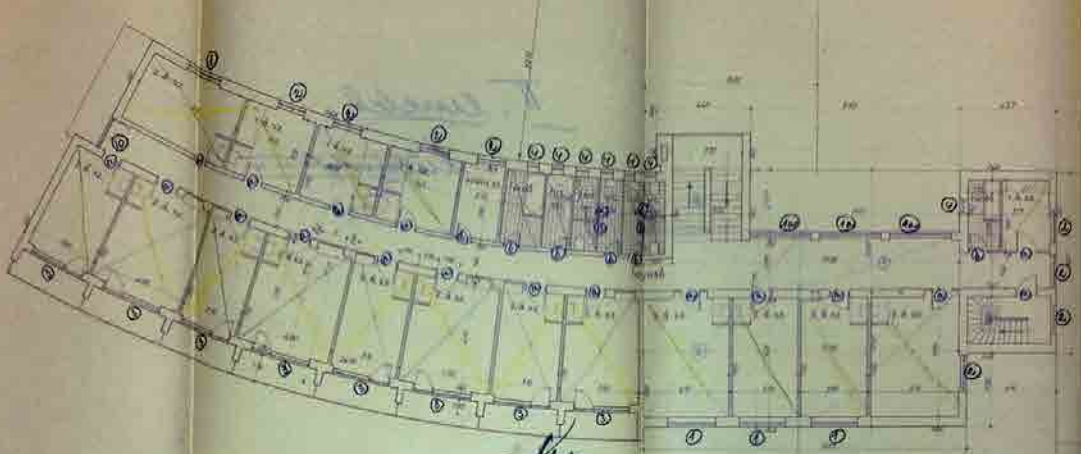
ESZAKI ÉPÍTENDŐ KÖZLEPNYÁGSENYI ÜBÉLYSZÁMLA TERVEI MÉRTE = 1:100



I.

EREDETI TERV, I.EMELET (1935)

A MECSEKEN ÉPÍTENDŐ KÖZELMAGÁSLATI LÉTELŐSZÁLLÓ TERVE MÉRET = 1:100

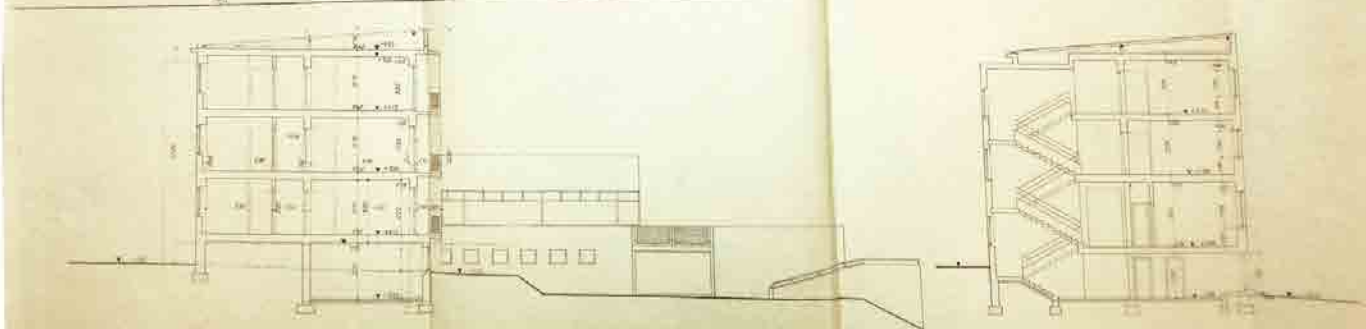
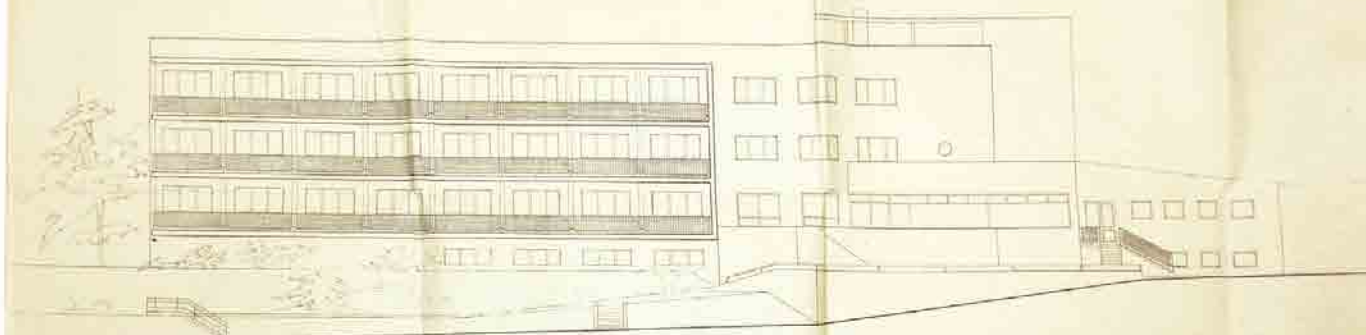


M. K. K. K. K.
Tervező

Budapest-Dés, 1935. május hó
tervező építészek

EREDETI TERV, II.EMELET (1935)

A MIKSAI ÉPÍTÉSI RÉZERVÁRSÁGI ÉPÜLETSZÉK TERVE. MÉRLET: 1:100



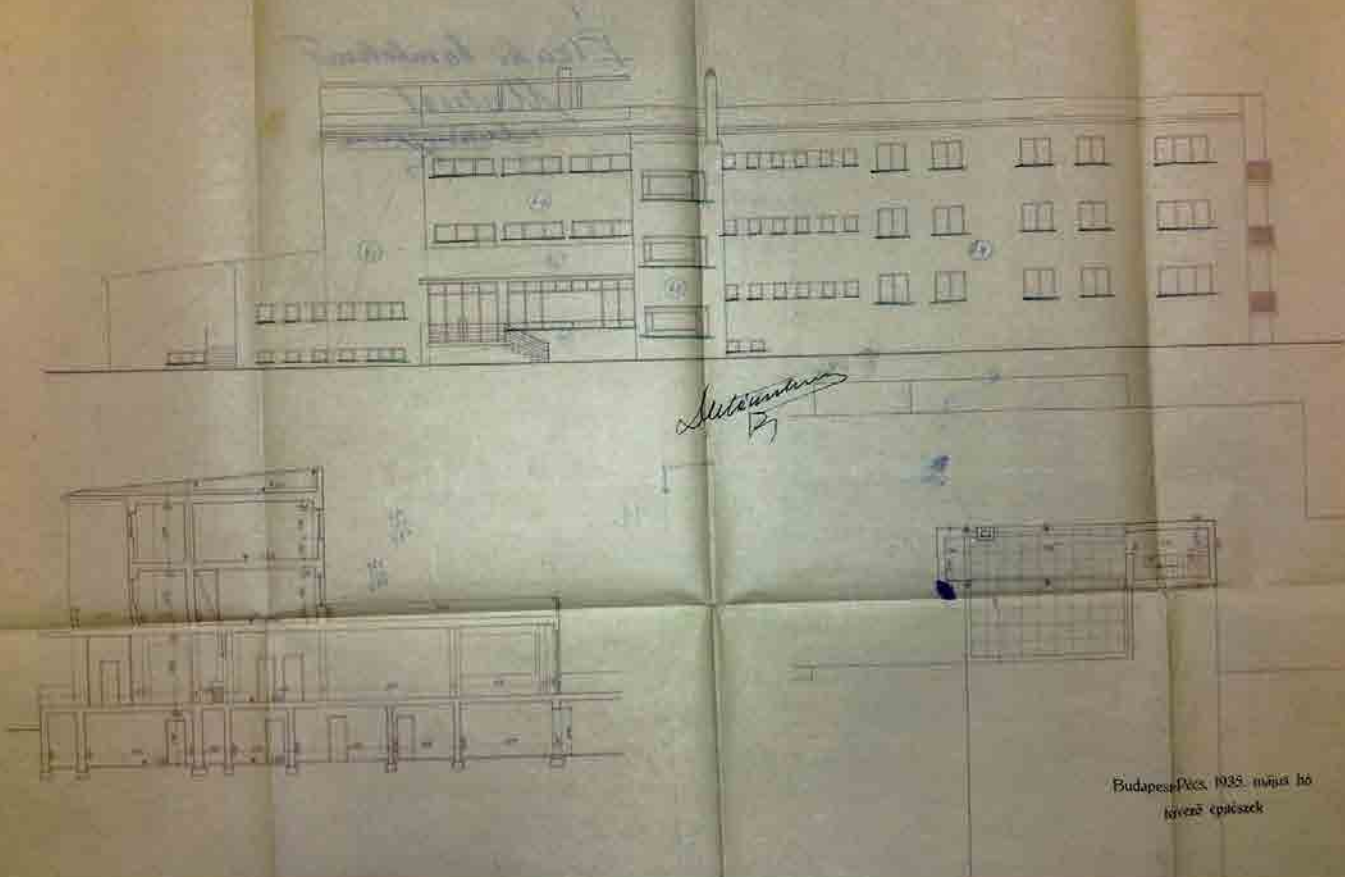
21.

Budapesti Építési Akadémia

Építési Tervező

Károlyi Miksa

A MECSEKEN ÉPITENDŐ KÖZÉPMAGASÁTI UDULŐSZÁLLÓ TERVE MÉRLET 1:100



EREDETI ÉSZAKI HOMLOKZAT (1935)

AZ ÉPÍTÉS MENETE ÉS KÖRÜLMÉNYEI

„Isten nevében!” felkiáltással kezdődik 1935. október 1-jén az építési napló, mely a befejező munkák nélkül 1936. május 1-jéig (6 részben téli hónap) alatt szándékozott befejezni az építést. A kezdőlapon az is olvasható (37. oldal), mindjárt a tervező trió után, hogy az építésvezető Dulánszky Jenő építészmérnök volt, a város főépítésze. Azaz nem csak építtető volt a város, hanem kvázi a generálkivitelezői feladatokat is magára vállalta. Nem is lehetett másképpen, ha sok pécsi iparosnak akartak úgy munkát adni, hogy szinte minden részfeladatot megpályáztattak. A Kikeletről szóló levéltári dokumentáció nagy része a rengeteg részfeladatra tett ajánlatok sora (már akkor is nemleges adóigazolással) és azok elszámolása, kollaudálása.

Persze hideg akkor is volt, így a téli leállás miatt 1935. december közepétől 1936 februárjáig az átadás elhúzódott. A határidő nem csak az elvesztett közel 3 hónappal tolódott ki, hanem még hárommal, egészen 1936 esztendejének végére. Ha nincs generál, és egy vagy két alvállalkozó megcsúszik, menthetetlenné válik a határidő módosítása. Hogy az iparosok között akkor is, most is volt és van, aki nem vagy rosszul teljesít (pl. a hotelnél a parkettás), az csak a régi bölcsességet igazolja, hogy

nincs új a nap alatt. Szép adalékok az építési naplóból az íves falak kitűzése vagy a padlónívó pontosítása, később az íves kitűzés pontosítása, avagy maga Nedtvich Andor úr kézírása (38. oldal), illetve a szigetelés korszerű vonalvezetése (39. oldal). Bámulatos, ahogy a sok szakági bedolgozó egyenkénti teljesítését értékelte és integrálta egyszerre Pécs Szabadkirályi Városa, manapság nincs erre példa. Gyengébb, részrehajlóbb a központi erő, ami óhatatlanul a minőség rovására megy.

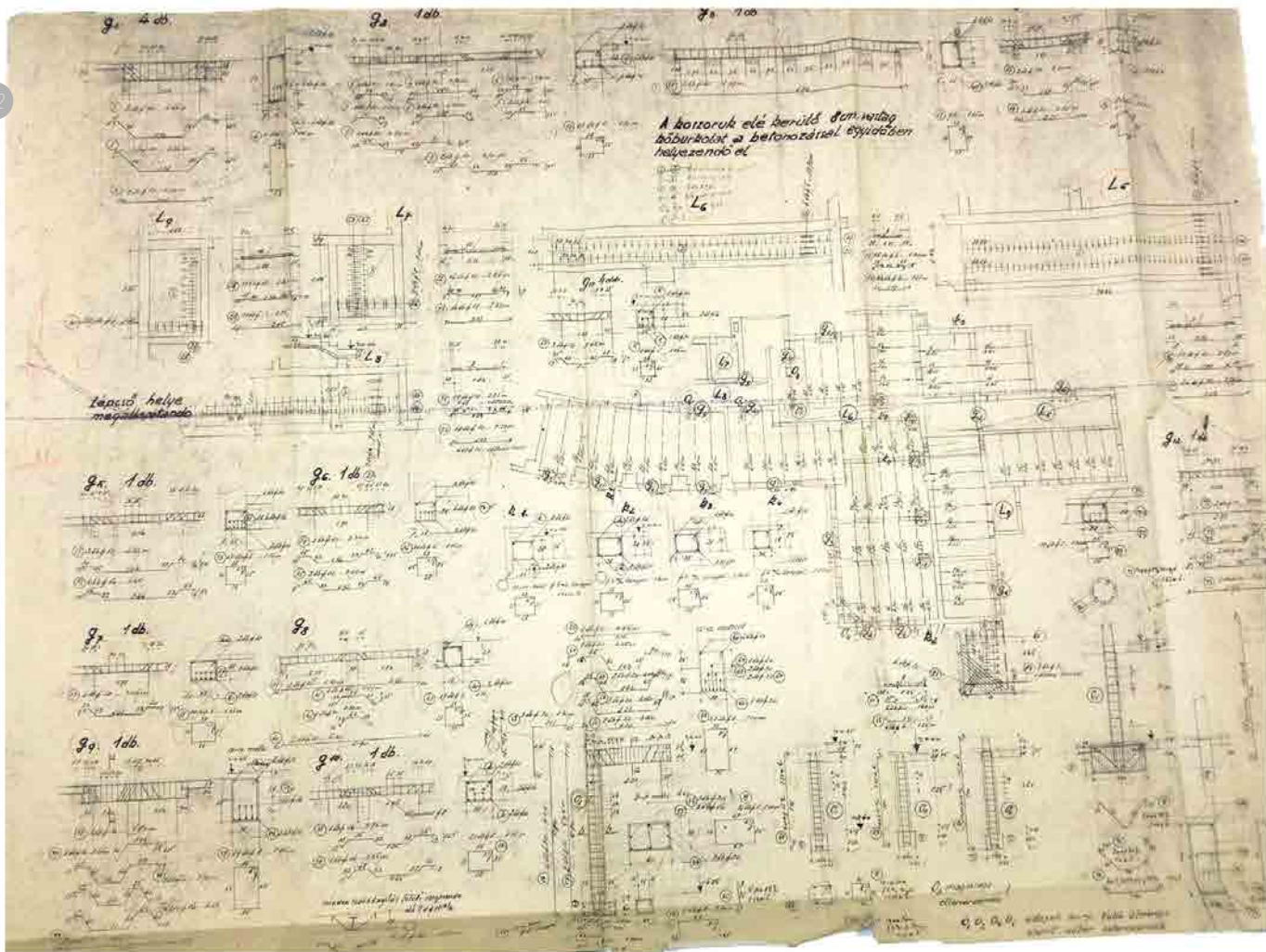
A bútorozást mint a befejezés fontos részét is az eredeti építész tervezőkre bízta az egységesség érdekében. Hölgyeim és uraim, ma már milyen ritka az ilyen nemes törekvés! A levéltári iratokat lapozgatva picit meghatódunk elődeink tetteit ízlelgetve. A pécsi iparosok referálására a bútorozáskor is szempont maradt. Az elkészült bútorozási terv nyomán bútortervek! (35. oldal). Külön engedély szükségeltetett – pécsi hajlított bútorgyártás híján – a pesti megrendeléshez. Újdonságok is felbukkantak, mint a Ruggyantagyár által készített gumiburkolat vagy a fürdőszobák egyedi marbunit üvege. Ez utóbbiba bele is tört a pécsi kivitelező bicskája, jöhetett a pesti segítség kijavítani. Az elkészült bútor-mintadarabokat a tervezők megtekintették, kis változtatási kérésük is volt, nevezetesen kevésbé hajlított bútoríveket rendeltek a végleges megvalósítás során. A felbontott bútorajánlatok közül 1936. július 17-én a győztes a Neuschloss Lichtig cég lett 60 000 pengő összdíjazásért, míg a tervekért 1500 pengőt ítélték meg. Végül a befejező munkákkal együtt 1936. szeptember vége helyett csak december 19-én nyílt meg a középmagaslatú üdülőszálló.

Persze a megközelítési igények akkor még mások voltak. Nem volt széleskörűen elterjedt a gépkocsihasználat, ezért a parkoló sem a mai állapot szerinti volt. Sokat elárul a kezdeti üzletmenetből a létesítés után készült propagandafilm: A Hotel Kikelet (1937). Az aranyos történet

sikeres komédiafordulatai mögött feltűnik a terasz, a recepció és az akkor még létező gondnoki lakás. Érdekes az azóta sem működő napozóterasz bemutatása a filmben. Néhány jelenet – a bejárati pálmák és a recepció kicsit filmstúdiógyanús, de a parádés szereplőgárda (Turay Ida, Páger Antal, Tőkés Anna, Kabos Gyula) a siker záloga volt. A film városi jelenetei sokat elmondanak az adott korról – a főhős az akkor még működő cascade szökőkút előtt lováról (!) leugorva cseveg az éppen arra sétáló hoteligazgató főhősnőjével.

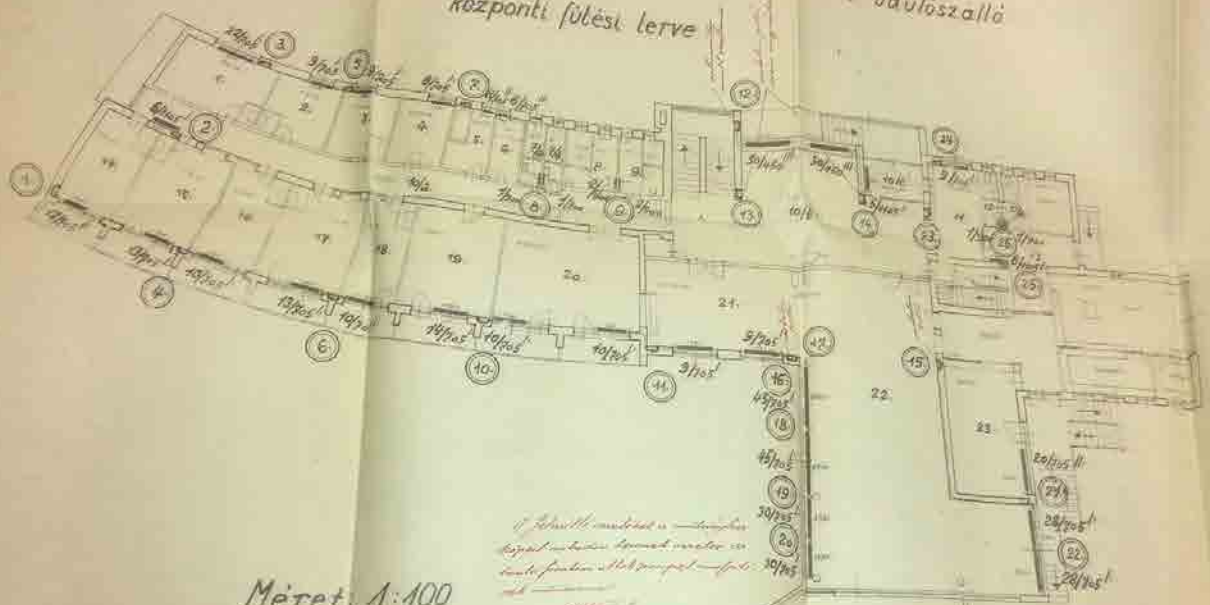
1938-at írunk – egyértelműen kiemelkedő az épület létesítésében a korát megelőző modell vonalvezetés és a nemes egyszerűség, az új technológiák alkalmazása, végül a város generálszerepének egyedi értéke.





ALAGSOR FELETTI FÖDÉM STATIKA (1935)

A Meeseken építendő középmagaslati üdülőszálló
központi fűtési lerve

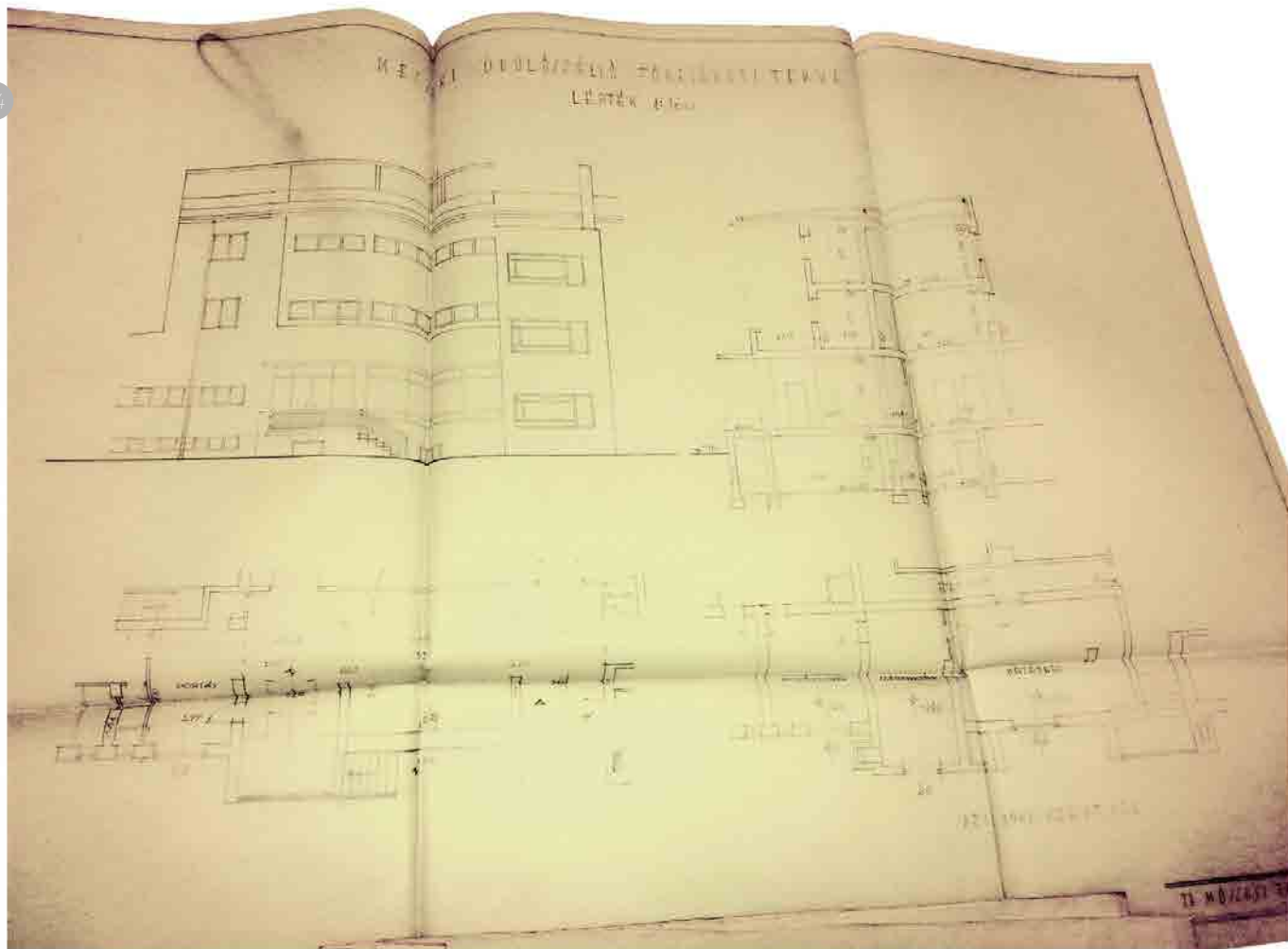


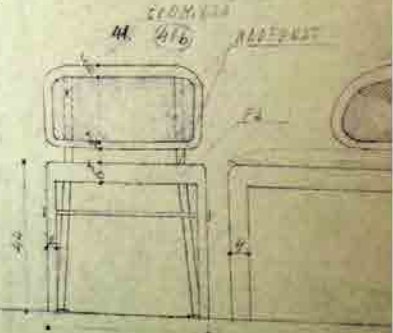
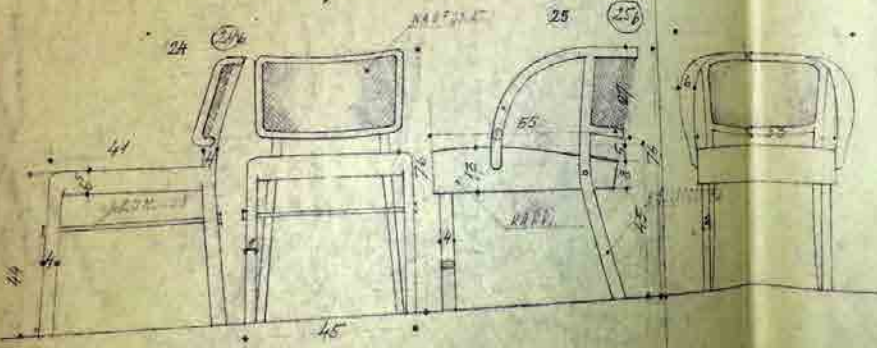
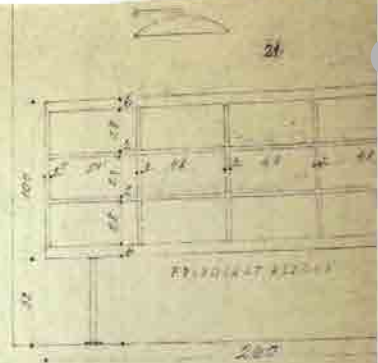
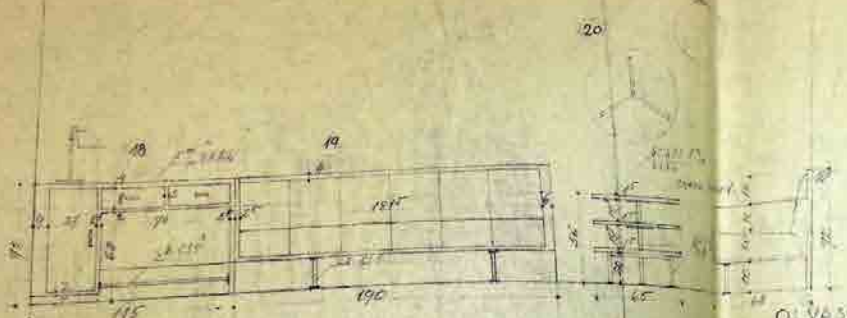
1) A fűtési rendszer a ...
 2) ...
 3) ...

Méret: 1:100
 Földszinti alaprajz

N. ...

Budapest, 1936. ...





Epitési napló

1. Ezer név. Rk. város névire építendő, sorsolási közzep-
munkasági adatai adatai építésiére vonatkozólag:

Építésivezető: Dávid Dávid ép. mérnök, lakik

Budapest VI. ker. Szanyi u. 5. sz.

Ép. Főosztály vezetője ép. mérnök, lakik:

Von Mária utca 4

Vagy Lóthán ép. mérnök - lakik:

Földmérési Osztály u. 5. szám

Építésivezető: Farkas Gyula ép. mér. - lakik:

Mező u. 2. lakos 18-48

Építési vezető: Földmérési Osztály vezetője, lakik:

Földmérési Osztály u. 20. szám

Építési munkálatok vállalkozói:

1.) a föld, kőműves, alátöltés és vasbeton munkák
vállalására: Dávid Dávid építési vállalkozó. Az építkezés kő-
művesi kivételére ismét Dávid Gyula ép. mérnök felad
lakik: Földmérési Osztály u. 7. sz.

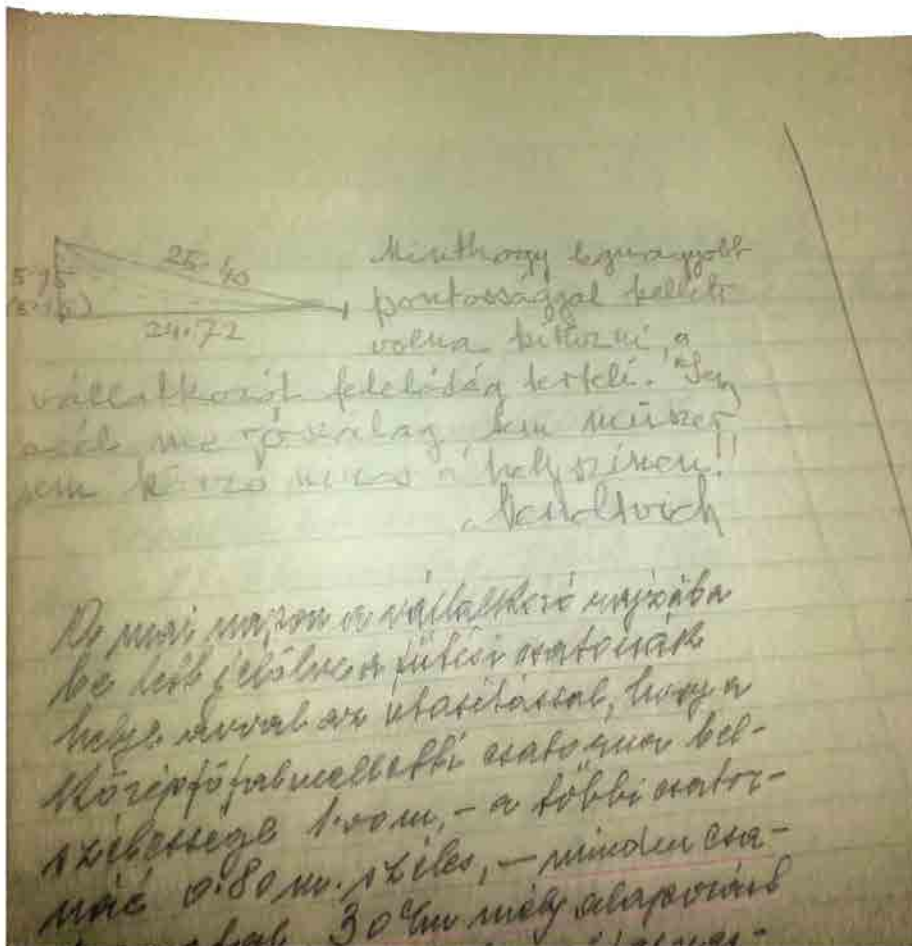
2.) az összes munka: Dávid Gyula építési vállalkozó
lakos utca 4. sz.

3.) kőműves munka: Dávid Gyula és Dávid Gyula
Építési vállalkozó 57. sz.

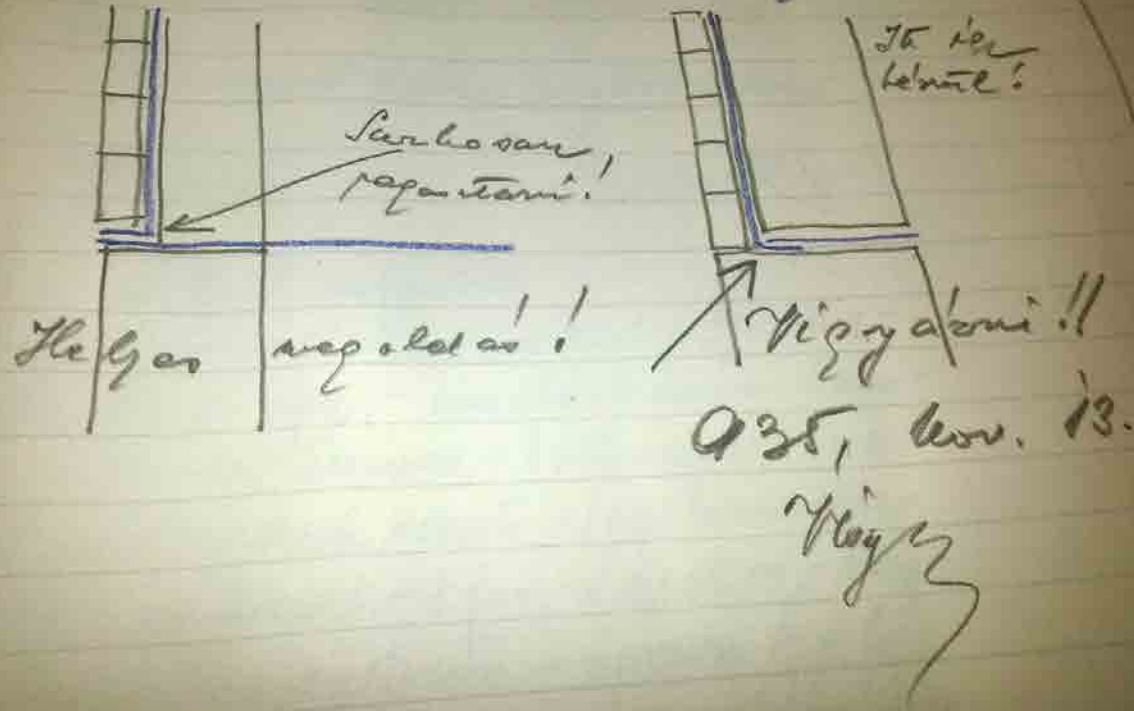
4.) kőműves munka: Dávid Gyula ép. mérnök, lakos u.

5.) vasbeton munka: Dávid Gyula és Dávid Gyula, ép-
ítési vállalkozó H és Dávid u. 7.

11) ...
 12) ...
 13) ...
 14) ...
 A vállalatba adó t. h. közgyűlési jegyzőkönyvkorona:
 j. h. v. / 1935 Rőny. sz.
 2. 3695 sz. A vállalat eladásának megírja: 1935. évi
 vállalat hí. t. j. - 1936. évi megírja hí. t. j. -
 hivatali, 1936. évi megírja hí. t. j. -
 közgyűlési jegyzőkönyvkorona: egyelőre hiányosok
 a hivatali dokumentumok.
 Péld. 1935. évi vállalat hí. t. j. -
 H. t. j. -
 H. t. j. -



to to létező ^{szára} p^{ar}ta ^őar ^éit ^ési
ar^{ra}, ^hoz ^lep^{er}és ^ére ^{ne} ^{be}le^{te}
de ^hoz ^less^{er} ^ére ^{de} ^{fel}ép^{er}és ^ére ^é
le^{ve}l ^ére ^{de} ^{re}du^{kt}ió



helyszínről

Ajánlat.

Pécs szab. kir. Város Polgármesterének

Pécsett.

III. En *Wassaloss-Lietting* Repülőgépgyár és
Strojars R. F. Albertfalva Erzsébet királyné út 10-1
[vármegye, város, község, utca, házszám] lakos



iparos, kereskedő) ajánlatot teszek a *14871* 1936 F. I. számú verseny-
árgyalmi hirdetményben (ajánlati felhívásban) közzétett árak szállítására (munkálatokra) és az alább (a csatolt árjegyzékben) felsorolt egységarak mellett
P fill, azaz

pengő fillér végösszeeggel

A *fülti végösszege*, a *hőszigetelés* 64 és 73 tételre vonatkozó ajánlatomban
reklamáció ajánlatot teszek még a következő ábráimnak perinti típusáimra:
2. sz. ábra perinti szék a P. 5²⁰, 4. sz. ábra perinti szék a P. 5²⁰, 6. sz. ábra perinti szék a P. 7²⁰

- Ezen kívül még kiemeléssel ajánlatot teszek a *hőszigetelésben* alóli
- a 7, 13, 19, 24 és 34 tételre vonatkozó *55 db* 7. jelű szék helyett.
 - a 39, 52, 60 és 105 " " " 35 " 24 " "
 - a 33, 53 és 106 " " " 12 - 25 - karosszék "
 - a 54 " " " 22 - 41 - szék "
 - a 55 " " " 18 - 42 - karosszék " és ülőpár
 - a 9 " " " 7 - 9 - felnyitható háttér helyett
- az alábbi mellékelt ábrák perinti típusú ajánlatomban:
- 643/B. ábra perinti tükörfából *hajtólappal* szék ülés *fa* támla *de* *füttel* a P. 16' -
 - 643/F. " " " " karosszék " " " " " 21' -
 - " " " " " *de* *szék* I. *regős* háttérrel " 46' -
 - 670/RL " " " " szék *másformájú* támlával " " 15' -
 - 670/F/RL " " " " karosszék " " " " 20' -
 - " " " " " *de* *szék* I. *regős* háttérrel " " 47' -
 - 981 " " " " *szék* *adalmosított* karosszék *perinti*
 - " " " " " I. *regős* háttérrel *20 pengő* *húrtartóval* " 250' -
 - " " " " " *nygáron* *de* *lőszőn* helyett I. *regős* szék *felhasználásával* " 220' -

Az egységarak (végösszeg) mindennemű adót, illetéket és egyéb költséget magukban foglalnak, külön költség felszámításának semilyen címen nincs helye.



ÉPÍTÉSKORI FOTÓ (1936)



643

ülésméret ca 40 x 44 cm



643/E

ülésméret ca 40 x 44 cm



670/RL

ülésméret ca 40 x 44 cm



670/F/RL

ülésméret ca 45 x 46 cm

MAGYAR RUGGYANTAÁRUGYÁR RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



REGISZTRÁLT TÁRSASÁG
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság



TELEFON 30-9-87
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság
KÖZTARSASÁGI TÖRvény szerinti társaság

Padló - osztály. I

BUDAPEST. 1936. március 19.

P é c s szabad királyi város
tekintetes Miskai Ügyosztályának,

P é c s .

A mecseki üdülő-szállóda építkezésével kapcsolatos munkálatok tárgyában felkerestük Lauber és Nyiri tervező építész urakat, akikhez - utalással az általunk gyártott gumipadlóburkolatoknak általánosságban elismert sajátosságaira és előszerűségére - azt a kérést intéztük, hogy ezen szállóda ebédlőjét és társalgóját az eredetileg tervezett parkettával szemben gumipadlóra javasolják.

Nevezett urak a maguk részéről örömmel üdvözlölnék ennek az ügynek ily értelemben való elintézését és azon óhajukat fejezték ki, hogy továbbítsuk kérésünket a tekintetes Ügyosztályhoz és mutassunk rá mindazon előnyökre, amelyek a gumipadló alkalmazásával, modernül és előszerűen berendezett szállóda-üzemekben, elérhetők. Tisztelettel hivatkozunk azon körülményre, hogy a legutóbbi években előfordult nagyobb szabású középítkezéseknél és közüzemeknél alig történt, hogy nem gumipadlót írtak volna elő tekintettel padlóink sajátosságaira; nevezetesen, hő - és hang - szigetelő képességére, tisztításának egyszerűségére, magas élettartamára,

./.

Pécs szab. kir. város
polgármesterétől.
15.007/1936.F.sz.

Tárgy: A Mecseken létesítendő üdülő-
szálló terveinek készítésével megbí-
zott tervező építészek részére a II.
tiszteletdíj részlet utalványozása.

KIADÓBA ERK:

Utalvány-rúndelet.

Alkossal még ma

1936 MAJ 14

A Mecseken létesítendő üdülőszálló terveinek készítésével meg-
bízott tervező építészek részére a megbízólevél 10. pont utolsó bekez-
dése értelmében a II. tiszteletdíj-részlet, vagyis a megállapított
tiszteletdíj 25 %-a ~~1000 P-t~~ ^{szándékossá vált.} miután az épület tető alá került.

A mérnöki hivatal javaslata alapján kiutalarni továbbá a szó-
ban levő épület belső butorberendezés ^x tervezési munkái után járó
tiszteletdíjnak 50 %-át is, miután nevezett építészek a részletes kivi-
teli tervek és költségvetést elkészítették.

A mérnöki hivatal javaslata és a számvétség ^{előjegyzés} alapján utasítom
azért a házipénztárt, hogy fizessen ki az építéssel kapcsolatos ter-
vező munkáért 1500 P-t, míg a berendezés tervezésével kapcsolatosan
pedig 750 P-t, összesen tehát 2250 P-t, azaz Kettőezerkettőszázötven
pengőt, mint II. tiszteletdíjrészletet ifj. Mendtovich Andor, Lauber
László és Visy Soltán építésmérnökök ^{kereset, számlájánra kiállított}
nyugta ellenében, a mecseki üdülőszállósítási tételle terhére.

Fenti összegből ¹¹⁰⁰ P-t azaz ^{egyszázötz} pengő bírói
letétbehelyezés céljából a tiszti főügyész kezébe fizetendő ki,
Lauber László árandóságából a Magyar Ágnyvterjesztő Vállal-
tat javára bíróilag letétbe helyezésre ^{előjegyzés} ~~előjegyzés~~ ^{előjegyzés}

~~az utalványt is a továbbiakban kiadandó.~~

Figyelem fordítandó az esetleges adó tartozásokra is.

Erről értesitem:

- 1./ a házipénztárt,
- 2./ a számvétséget a ./. alattival,
- 3./ a mérnöki hivatalt,
- 4./ a tiszti főügyészt,
- 5./ az adóhivatalt,
- 6./ ifj. Mendtovich Andor, Lauber László és Visy Soltán Ter-
vező építészeket.

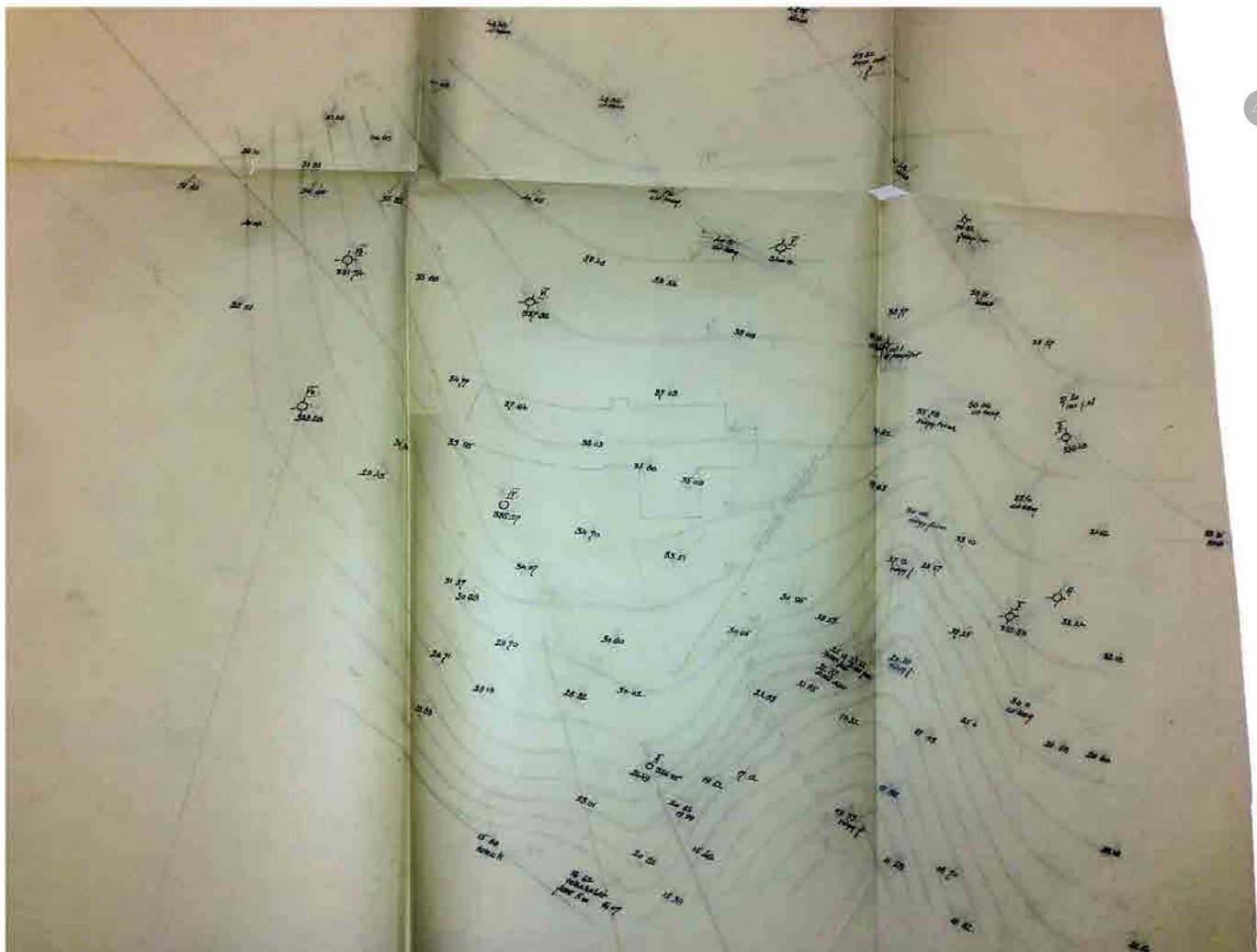
Pécs, 1936. évi május hó 13. napján.

L. H. Halász
Mecseki üdülőszállósítási tétel

D. H. Halász
h. polgármester.

KIADATOTT

1936 MAJ 14.



GEODÉZIAI FELVÉTEL (1938)

AZ ELSŐ BŐVÍTÉS LÉTREJÖTTE ÉS RÉSZLETEI

47

A szálló megépítése után igen rövid idő múlva 1938-ban bővítésre kerül. Az eredeti térrendszer pusztán a 30 szoba kiszolgálására megfelelő éttermi háttérrel nyújtott. Azonban a szállóvendégeken túli igények, kirándulók, látogatók, rendezvények szükségleteihez már kicsinek bizonyult. Ezért az eredeti tervező, ifj. Nedtvich Andor, Ludwig Károly mérnök társával megbízást kaptak az épület bővítésére keleti irányba. Ezzel nemcsak a konyhaüzem bővült, hanem létrejött a mai napig működő alternatív a la carte panorámaterem és a sokaknak szép emléket nyújtó üdülőbár. Ekkor alakult ki a korábbi téglafal helyett a mai kör alakú panorámaterasz, alatta garázsokkal és a mindaddig hiányzó tmk. műhelyekkel. Valójában a bővítés fényes igazolása volt az eredeti célok közül annak, hogy a Mecseket, a városlakók felett elterülő pompás természeti képződményt, sikeresen vonják be a Szabadkirályi Város polgárainak életébe. Kicsit az eseti mindennapjainkba és feltétlenül a hétvégeikbe. Bár a bővítés szerkezeti részének egészét Vitéz Németh Béla végezte, a befejezés lebonyolítása megegyezik a szálló építésénél alkalmazottakkal. Az a sok kis vállalkozó helyi munkáját jól fogta össze a város, és ha valamely részt csak pesti alvállalkozó tudta beszállítani, az volt a megengedett kivétel, a Neuschloss Lichtig bútorozás. Figyelemre

méltó az a körülmény – ma is példamutató lenne –, hogy ha valaki sikerrel pályázott valamilyen munkarészre és elnyerte, még neki kellett a munka értékének 5%-át letétbe helyeznie biztosítékként. Milyen elegáns megoldás, ha vállalkozó nem, vagy nem időben, vagy nem a kellő minőségben teljesít, egyből kárpótolhatja magát a megrendelő. Praktikusan a teljes beruházás alatt pórázon tartható a vállalkozó saját letétje miatt. Beszédes részletek a tervezési díj részleteinek utalásáról szóló melléklet (54. oldal), illetve a bővítés használatba vételéhez szükséges tervpéldányok bekérése a tervezőktől (55. oldal). Ennek dátuma is izgalmas, 1943. szeptember. Lehet, hogy már akkor is előfordult, hogy lassan érte utol az építést a használatbavétel? Pedig maga a bővítés 1939-ben elkészült.

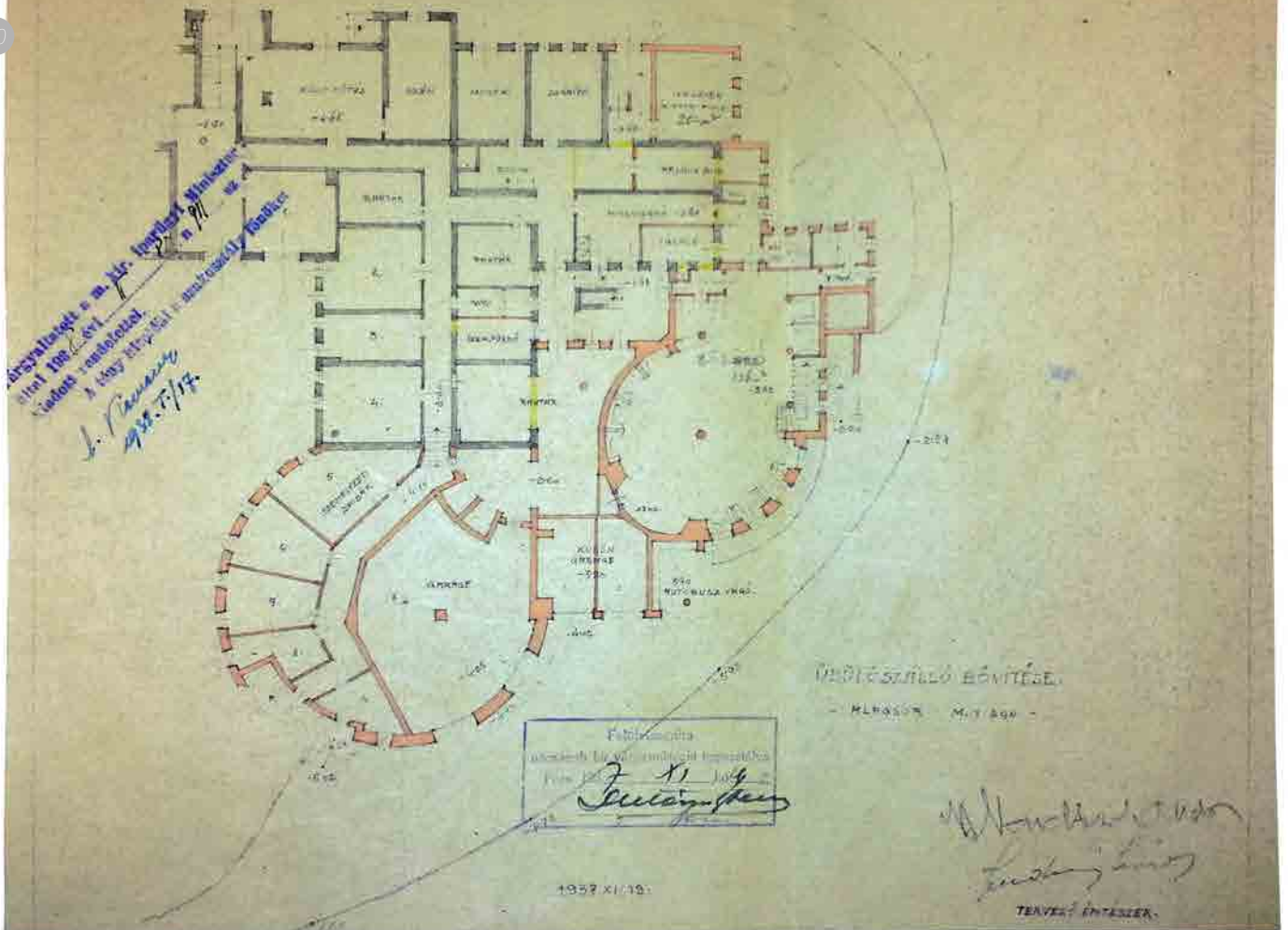
A korszerűsítés, bővítés nagyon fontos volt, és azóta kiállta az idő próbáját. Hiszen az akkor létrehozott térrendszerbe olyan méretű konyhaüzem fért el, hogy nemcsak a mai napig funkcionál hibátlanul, hanem olyan kapacitástartalékkal rendelkezik, hogy a bővítés igényeit is képes kielégíteni. Ezt mai napig profi szállodai szakemberek is megerősítik, ezért a távlati bővítési programban nem volt szükség éttermi térrendszerre. Sőt az új íves terasz alatti területek később megfelelő elegáns lehetőséget adtak a wellness bővítésére. Más kérdés, hogy az éjszakai bár az internet korában nem lehet életképes, de területe a távlati fejlesztésben is jól használható több funkcionális változatban is.

Ekkorra tehető a létesítés gondolatának másik sikere, nevezetesen a szálló környezetének villaszerű lakóövezettel való keretezése. Hogy az alkalmazott 8 pengő négyszögölenkénti ár sok vagy kevés (68. oldal), az relatív. Azonban a levéltári adatokból látható, hogy tehető polgárok, sőt budapesti potentátok is pályáztak a parcellákra. Maga Nedtovich Andor, a volt polgármester is szándékozott telket

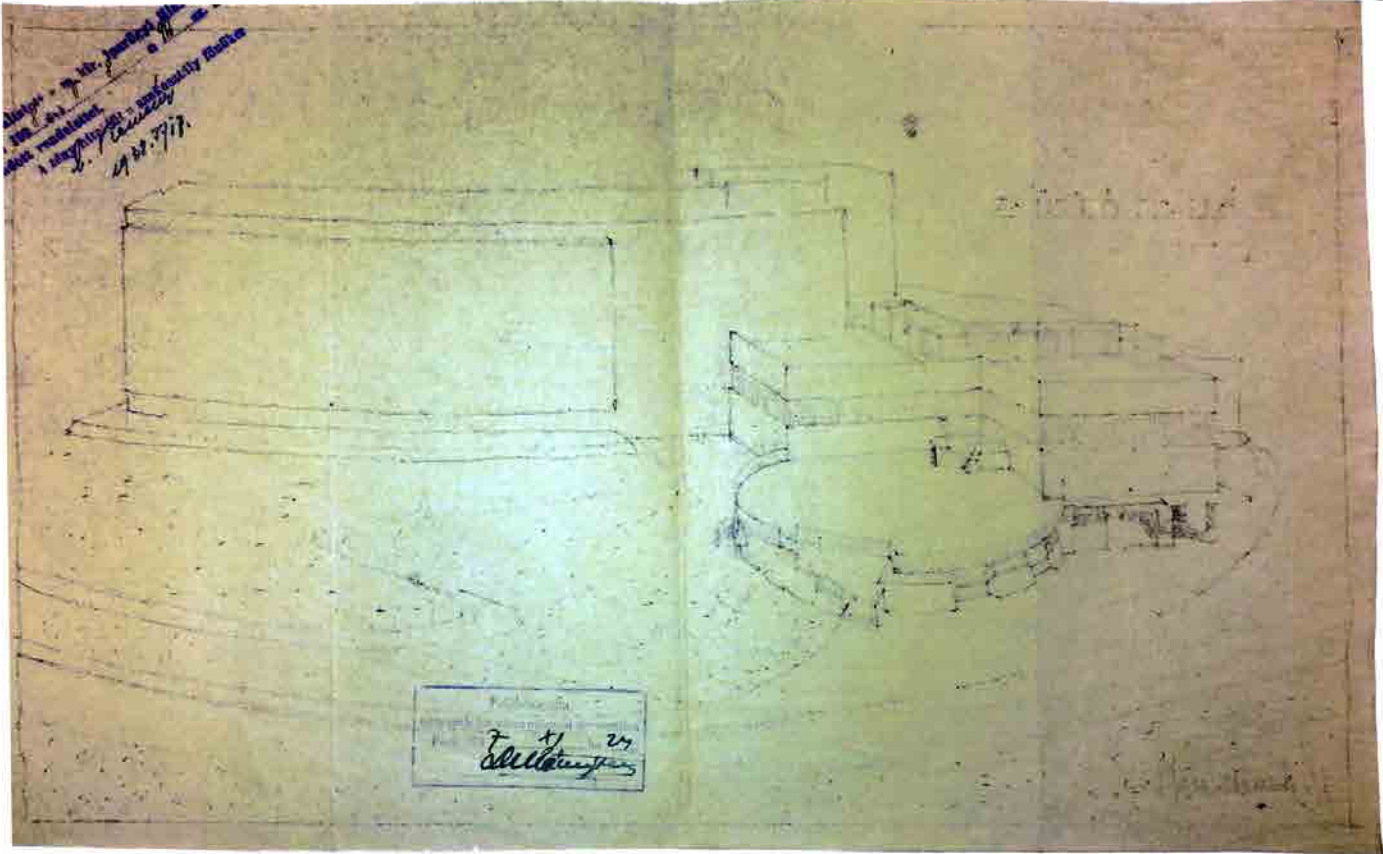
venni, azonban a megítélt lehetőség után a vételárat még sem tette le (69. oldal).

Mai napig elegáns villarésze Pécs Városának a Fenyves sor és környéke, melynek eleganciájához elengedhetetlenül szükséges volt a Kikelet Szálló mint épület, mert a szép, vad mecseki tájat kultúrkörnyezetté változtató eszme a pécsi lakosok szolgálatába állt.





BŐVÍTÉS, PINCE ALAPRAJZ (1938)



BŐVÍTÉS, TÖMEGVÁZLAT (1938)

Pécs eszab.kir.város polgármesterétől.

5754 1940 FEB. 7.

Tárgy: iff. Mandrich Andor & Ludwig Károly építési
tervezési tervére
500 p = 1. kiállítás tervezési
terveire címén.
Kintelőköltség

KIADVA

Utárványrendelet.

Aronnal.

1940 FEB. 7.

Utárványrendelet a pénztárt, hogy a mérnöki hivatal által igazolt, a szakszervezet által előjegyzett ^{vagy} számlára ~~számlára~~ fizessen ki iff. Mandrich Andor & Ludwig Károly tervezési tervére építéssel illetve engedélyezésnek

nek a Mészék
után tervezési tervével
dijsa címén, a folyó évi költségelőirányzat Mészék mellé
bontás terhére 500 p = 1., azaz: öt száz
pengő fillért.

Utárványrendelet a pénztárt, hogy a fent kiutalt keresetből 100 % bontás
kiegészítése címén 100 fill., azaz: 100 pengő fillért és
% felhívizagálási biztosíték címén 100 fill., azaz: 100 pengő
fillért a letétpénztárnak számoljon át.

Felhívom a letétpénztárt, hogy ezen összeget további intézkedéséig letétként őrizze meg, amely készpénzbiztosítékot azonban minden további utárvány-
sás nélkül a vállalkozó kívánására az általa letétbe helyezendő más megfelelő
érvényes ellenében kicserélheti.)

A szakszervezet a fent kiutalt összeget a megjelölt tételen vagy
-tételen, végleges kiadásra.

Ezzel értesítem:

~~1./ a szakszervezet~~ KIADATOTT ~~hiteles,~~

1. 2./ a hivatal - pénztárt, a fentebb váradékolt melléklettel

~~3./ a letétpénztárt,~~

2. 4./ a mérnöki hivatal,

3. 5./ iff. Mandrich Andor ép.m. Mészék u. 11

4. 6./ Ludwig Károly ép.m. Alcsó-Felső Mészék u. 27

Pécs, 1940. évi február hó 7. napján.

Polgármester

polgármester

L. K. Utárványrend.
Ezer 500 p

SZAB. KÖR. VÁROS FELGÁR-ESTERE.

Ügyosztály 441.
Kézelt. 1943. SZEP. 17.

62501

SZAB.
Művelődési

I. F. Ügyosztály.

8.4.

ifj. Nendtvich Andor és Ludwig Károly
Építésmérnök uraknak

P á c s .

Felkérjük t.Cimét, hogy a "Mecseki Utálósaszállító régi és új
részének egyesített rajzát 6 /Hat/ napon belül a műszaki ügyosztály ren-
delkezésére bocsájtani sziveskedjék, mert ellenkező esetben a visszatár-
tott tisztelődij terhére, másnal lennének kénytelenek a rajzokat elké-
szíttetni.

Pács, 1943.évi szeptember hó 17.napján.

L.F.o.i.:

Levél Nendtvich Andor címére.
/Mária u.15.sz./

G.A.

[Handwritten Signature]
tb. műszaki tanácsos, az
ügyosztály vezetője h.

1943. SZEP. 17.

62-61'067/943.

A FENNTARTÁS IDŐSZAKA A ZIVATAROS ÉVTIZEDEKBEN

57

Valamit létrehozni és működtetni – ja, kérem –, az két igen különböző dolog.

A város kigondolta, megtervezte, megépítette, bebútorozta, kibővítette és tervei szerint arra méltó és tapasztalt személynek bérbe szándékozta adni. Rátermett, megbízható üzemeltetőt találni viszont nem volt könnyű dolog se akkor, se manapság. Szép példa a keresésre (62-63. oldal) Nedtvich Andor polgármester úr és Gundel Károly (!) levélváltása. Nehezen, de végül akadt pályázó, aki az elnyert lehetőség után a kauciót nem tudta letenni, így végül a döntés Kiss Lajos zalaegerszegi sikeres vendéglátós személyére esett. Ő 1938-tól 1948-ig tíz éven át működtette a középmagaslatú üdülőszállót – a marketingcélok miatt rendezett film után új nevén a Hotel Kikeletet. Érdekesek a bérleti szerződés díjra vonatkozó részletei. A szobabevételek 20-30%-a, míg az éttermi árbevétel 6-8%-a a mindenkori bérleti díj, de legalább 22 000 pengő évente (64. oldal).

Ebből jól látható, hogy a szállodáknál jelentős profit a szobakiadásban leledzik, mivel jóval kevesebb az élőlátás igénye, mint a vendéglátásnak. Mai tendenciák szerint olyan európai láncok, mint pl. az Accor Szállodalánc, csak szobát értékesít reggeli nélkül, a folyosóin

elhelyezett puritán csokoládé- és italautomatákkal. Ha az épület nem komoly kereskedelmi vagy egyéb forgalmú helyen fekszik, ahol a napi átmenő vendégszám indokol és eltart „Nobel” minőséget, akkor a rendezvények kivételével rentábilisabb az étkeztetésből visszavonulni, vagy elhelyezkedésében közeli, csak arra szakosodott vállalkozóval megállapodni.

Érdekes részlet a korai üzemeltetésre az IBUSZ 1938-as helyigénye a szállóban (65. oldal), avagy a megfelelő korabeli kávégép kiválasztása (61. oldal). Hogy az üzemeltetéssel gondok járnak, arra bizonyíték a (67. oldal) a panasz nyomán lévő felhívás a szállót ölelő park tisztántartására. De hogy a bérlővel a város összességében elégedett volt, arra egy másik levéltári adalék utal, ahol egy bizonyos balatonlellel Szabó úr érdeklődésére 1939-ben – szeretne volna a Kikelet bérletét átvenni – tájékoztatták, hogy legközelebb 1948-ban lesz a bérlemény pályázható.

Egy szép gondolat, egy jó eszme sikerét az igazolja, ha túlél olyan fordulatokat, amilyenekre kitalálásakor nem lehetett számítani. Hogy a II. világháború alatt hogyan működött a hotel, arról kevés információ maradt fenn. Hiteles forrásnak tekinthető Nemere István termékeny író elmondása gyerekkori élményeiről a szállóban.

A II. világháború utáni államosítás és tulajdonátrendezés nyomán a Hotel Kikelet is kikerült a város érdekköréből. SZOT szállóként üzemelt tovább, a dolgozó nép pihenését szolgálva. Nem gazdasági, hanem szociálpolitikai alapokon. Ebből az időszakból az üdülőbár felvirágzására jellemző városi legenda a csütörtöki heti-kétheti turnusváltás nyitóestje a bárban. Sok izgalmat, örömet szerzett mind a vendégek, mind a Pécs városi fiatalok körében.

módosításokra engedélyesnek /:az usm felolása vezetójének:/az I.foku közigazgatási hatóságtól legalább 30 nappal előbb írásban engedélyt kell kérnie.

6.

Engedélyesnek, a szálloda mindenkori bérlőjének, a véghatározatomban foglalt kikötéseket pontosan be kell tartania.

A véghatározatomban foglaltakat, annak jogerőre emelkedése után azonnal, az esetleges átalakításokkal járó munkálatokat pedig 6 hónapon belül kell végrehajtani.

Véghatározatomban foglalt tilalmak, illetve rendelkezések megszegői ellen kihágási eljárást indítok.

Jelen véghatározatom ellen fellebbezésnek van helye, amelyet a kézbesítéstől számított 15 napon belül a város polgármesteréhez címezve hatóságomnál kell benyújtani.

Megoldás.

A nyilvános előadásra szolgáló helyiség, épület, tűzrendészetéről, az ott elhelyezett tűzvédelmi berendezéséről, világításról, a használhatósági engedély kiadásáról és ellenőrzéséről az 1936. évi X. t. c. végrehajtása tárgyában kiadott 180.000/1936. B.M. számú rendelet 76-126 §-ai intézkednek.

A mecseki Udúló szállodában az étterem és a bárhelyiség használhatósági engedély megadása tárgyában 1938. április 5.-én helyszíni szemlét tartottam. Az eljáró bizottság javaslatait az idézett rendelet előírásainak figyelembe vétele mellett tette meg és a használhatósági engedély kiadását javasolta. A bizottság véleménye szerint az előírt kikötések megtételére mulhatatlannal szükség volt, mert a bár és étteremhelyiség a szálloda épületben van elhelyezve.

A véghatározatom rendelkező részeiben előírt kikötések botartása esetén az élet és vagyonbiztonságot megvédenek látom.

Ezért a használhatósági engedélyt megadtam.

Erről értesítöm: 1./e m. kir. rendőrség pécsi kapitányúráját, 2./a városi mérnöki hivatalt, 3./a városi hivatalos biztostparancsnokságot időközönkénti ellenőrzés mielőtt az esetben jelentéstétel végett, 4./Pécs szab. kir. városi közönségét, 5./Kiss Lajos pécsi lakost a mecseki Udúlószálló jelenlegi bérlőjét.

Pécs, 1938. évi április hó 11.-én.


tanácsnok.

Pécszab. kir. város I. foku
közigazgatási hatóságától.
nd 2029/1938. X. szám.

Tárgy: Pécs szab. kir. városi közönségének tulajdonában levő Mecsek szálló használhatósági engedélye.

Véghatározat.

A 180.000/1936. B.M. számú rendelet 111. §-a alapján Pécs szab. kir. városi közönségének tulajdonában levő Mecseki Udúló szálloda bár és éttermi helyiségeire a használhatósági engedélyt, - az alábbi kikötések mellett - visszavonásig megadom:

1.

A szálloda halljából, valamint a teraszról az étteremhelyiségbe vezető ajtókat, ugyasintén a bárhelyiség előtt levő előtérbe, onnét közvetlenül a szabadba és a szálloda halljába vezető valamennyi ajtó kifele nyílóra kell átalakítani. A kinyitott ajtókat önműködő rugókkal kell rögzíteni. Az előbb említett ajtókat oly zárral kell ellátni, hogy azoknak mindkét szárnya könnyen nyitható legyen. Az ajtókat tolésczárral vagy fűgőlevegő reteszszel ellátni nem szabad. A zárrakat a padlótlól számítva 1,2-1,5 méter magásra kell elhelyezni, hogy azokba a közönség ruhája be ne akadhason. A bárból, és az előcsarnokból nyíló ajtókat, - kivéve azokat, amelyek a szabadba és a W.C.-be vezetnek, - állandóan bezárva kell tartani.

A közönség tájékoztatása céljából, valamennyi ajtó felett táblát kell elhelyezni. A táblát az ajtóban kívül, illetőleg belül kell feleltetni aszerint, hogy az a helyiségbe menő, vagy onnan távozó közönség tájékoztatására szolgál-e. A táblán a helyiség beosztását és rendeltetését /pl.: étterem, bár, konyha, iroda, w.c., be és kijárat, stb.:/ jól olvasható betűkkel kell feltüntetni.

Az összes ki- és bejárati ajtót, az étterem, vagy a bárhelyiség kinyitásától, a közönség eltávozásáig betétve lehet tartani, és azokra zárral nem szabad, és az említett idő alatt állandóan szabadon kell lenni.

./.

Pécs szab.kir.város polgármesterétől.

10512/1937.B. szám.

Tárgy: Az "Üdülő-aszálló" ideiglenes házadó mentes-
sége. -

*Adóim.
Miklós Gyula*

Határozat.

A pécsi m.kir.adóhivatal a 325/IV-1937. számú határozatával a város tulajdonát tevő újonnan épült ugynevezett "Üdülő-aszálló" épületére a rendkívüli ideiglenes házadó mentességet 1936. évi december hó 22. napjától 1936. évi december hó 22. -ik napjáig terjedő 30 óvre megadta.

A m.kir.adóhivatalnak ezt a határozatát tudomásvétel, feljegyzés és visszaterjesztés végett kiadom a melzaki ügyosztálynak.

Felhívom egyben Miklós Gyula házigazdát arra, hogy az "Üdülő-aszálló" évenként beszedendő házbérvallomási ívében az adómentesség-re vonatkozó határozat számát /:325/IV-1937.m.kir.adóhivatal:/mindenkor tüntesse majd fel.

Ebben a határozatomban foglaltakat tudomásvétel feljegyzés és érvényesítés céljából közlöm a számvéviséssel és az adóhivatallal is.

Pécs, 1937. évi április hó 22. -én.

A polgármester nevében:

A kiadomány hitelesül:

irodeigazgató



Dr. Sebastyán S. R.

tanácsnok.

Sam. -

PROMETHEUS KÁVÉFORRÁZÓGÉP

ELŐNYEI:

1. Nagy megtakarítás (minim. 30^o) szemeskávében.
2. A kávé íze és zamata sokkal jobb.
3. A kávé légmentesen zárt és csak porcellánnal érintkezik.
4. Forrázáskor a cseresav és a többi nehezen olvadó alkatrész a kávélisztben marad.
5. A kávé melegen tartására szolgáló viz egyuttal teatélöntésre is szolgál.



6. A kávéfőzés sokkal gyorsabb és egyszerűbb.
7. A kávé adagolása gyors és könnyű.
8. A napi kávészükséglet előre megelőzhető anélkül, hogy a kávé aromájából veszítené.
9. A gép igen tetszetős és tartós kivitelű s ezáltal a kávékonyha díszé.
10. A gép beszerzési költsége előnyeihez mérten igen alacsony és ára gyorsan törlesztődik.

Kívánatra készüléseinket üzemben bemutatjuk és díjtalan költséggel szolgálunk.

Kérjük közölni a napi kávéadagolgyasztást és a tüzelés módját (gáz, villany, szén).

Előnyös fizetési feltételek.

EDINGER ARTHUR ÉS TÁRSA
LAKATOS ÉS FÉMÁRUGYÁR.
B U D A P E S T,
IV. PETŐFI SÁNDOR-UTCA 6. * TELEFON: 87-2-45.

NYOMTATVÁNY

PROMETHEUS ROSTONSÜTŐ

1. Lehető és lehetővé teszi a kávéfőzés gyorsabb, mint a hagyományos módon.
2. A kávéfőzés a kávé ízét és aromáját megőrzi, nem illan meg.
3. A kávéfőzés a kávé ízét és aromáját megőrzi, nem illan meg.



Alkalmaz magas hőfokon, merevített zsiradék hozzáadásával.

oston vagy nyárson sült, vagy gratinrozott

szécsese ember, a kávéfőzés a kávé ízét és aromáját megőrzi, nem illan meg.



RESTAURANTS
GUNDEL
ÉTTERMEI
BUDAPEST.

HÓTEL. SZT. GELLÉRT SZALLÓ
ÁLLATKERTI VENDÉGLŐ
TIERGARTEN-JARDIN ZOOLOGIQUE

Budapest, 1936. október 1.

Méltóságos

H e n d t v i c h A n t a l urak,
Pécs szab. kir. város polgármesterének

P é c s.

Méltóságos Úrám!

Sajnálattal kell közölnöm, hogy mind ez ideig nem sikerült megfelelő és tökével rendelkező szakembert találnom a szóban-forgó helyre. De több helyről várok értesítést és remélem, hogy néhány napon belül tudok propositiót tenni.

Mély tisztelettel

alázatos híve

Pécs 1936. október hó 7.

Kedves Barátom!

Elsőszóval vettem f. hó 1-én kelt nb. soraidat és csatolom
a szóban levő szállás bérletére vonatkozó feltételeket azval a ké-
réssel, hogy amennyiben megfelelő ördökidő akadna, ugy-ezen felté-
telekre figyelemmel méltóztatással öt ajánlattételre felhívni és
ajánlatát nb. véleményeddel hozzám eljuttatni.

Hálásan köszönve eddigi sziveségeidet vagyok igaz nagyra-
becsüléssel.

barátod

KIADATOTT

1936 OKT. - 7.

polgármester

Negyedgoc

Gundel Károly urnak

nagybörle

L.R.

Magyar bérlet.

Coaluba 1. felhívás

Budapest

Szt. Gellért szálló

Méltóságos:

K a k a y I s t v á n urnak

Pécs szab.kir. város polgármestere

P é c s .

Alulírott mély tisztelettel bátorkodom Pécs szab.kir. Város tulajdonát képező Mecseki Udulőszálló bérletére pályázatomat benyújtani.

Pécs szab.kir. Város mint bárbeadó által már fennálló alapszerződést tisztelettel elfogadom, azonban a hosszú évek során mint szálló és pensióbérlet, nemkülönben a helyszínen szerzett tapasztalataim során, a fentnevezett szálló-üzem javát szolgáló következő módosításokat kívánom előterjeszteni:

Mindenkori bér fejében felajánlom a szobák, azaz a szálló nettó bevételének 25 %-át, az ételek, italok fogyasztása utáni nettó bevétel 5 %-át. Ezen bérösszeg nem lehet kevesebb mint évi 12.000.- pengő. Ezen bérminimumot még az esetben is tartozom megfizetni, ha a százalékos részesedés ezen összeget el nem érné. A jelenleg fennálló bérviszony különbözetet oly módon kívánom Pécs szab.kir. város, mint bárbeadó javára hasznosítani, hogy évente legalább 2-3000.- pengőt propaganda célra fordítok, hogy ezáltal közismertté és közkedveltte tegyem ugy belsőldön, mint külföldön Pécs városának nagy áldozatokkal felépített Udulőszállóját. Alacsonyabb árajánlatomat a forgalom hatványozott emelésével kívánom pótolni.

Elgondolásom az, hogy a szálloda részére külön felépített étteremben a téli időnyben is hetenként legalább kétszer vigalmi est rendeztessék, nyáron pedig az összes csukott és nyitott helyiségek felhasználásával olymódon, hogy a szálló vendégeinek nyugalomát ne zavarja. A tavaszi és őszi holt időny üzleti kihasználását

./.

1938. június 24.
Makay



IDEGENFORGALMI BESZERZÉSI
UTAZÁSI ÉS SZÁLLITÁSI
KÉZSÉGVÁLLALÓ

PÉCS SZABAD KIRÁLYI VÁROS POLGÁRMESTERÉNEK
026214 SZ.ÉK 1938. JUN. 27.

5

IGAZGATÓSÁG

Budapest, 1938. június 24.

D/b1

163
1628
napszám

Méltóságos
Dr. Makay István Urnak
Pécs szabad királyi város polgármesterének,
P. é. c. s. .

Handwritten signature/initials

Hivatkozásul igaztónknak, dr. Oláh Gábor miniszteri tanácsos urnak, folyó évi június hó 23-án Méltóságoddal, valamint Kalenda műszaki főtanácsos urral lefolytatott szóbeli tárgyalásra és az ezen tárgyalást követő helyszíni szemlére, tisztelettel kérjük Méltóságodat, hogy a Mecseki Üdülő halljában a ruhatar mellett levő fülkét vállalatunknak használatba átengedni kegyeskedjék. Ezen fülkében bel- és külföldi hírlapok, folyóiratok, könyvek és egyéb sajtótermékek, továbbá naptárak, menetrendek, levelezőlapok, levélpapír és irószerek, térképek, játékkartyák, cukorka és csokoládé, pipere és bandurák, fotóalkotók, gruff és dohányzó mellékképek s végül iparművészeti és házi ipari szakba vágó hazai, elsősorban pécsi iparcikkek árusításával szándékozunk foglalkozni.

Ezen fülke bérletéért az abban elért bruttó forgalomnak három százalékát ajánljuk fel.
Amennyiben Pécs szabad királyi város egy a belföldi dohánygyártnak, mint a külföldi dohányköltségségek árusítását IPART a pénzügyi hatósághoz benyújtandó kérvényünket a maga részéről is pártolná és ezen dohányárusítási jogot megkapnánk, úgy a dohánygyártnak bruttóforgalmának egy százalékát, a külföldi költségségek után pedig egy százalékot ajánlunk fel bér fejében.

Amennyiben Pécs szabad királyi város biztosítana bennünket arról, hogy a fülke bérletét a közzétett feltételek mellett legalább 10 /tiz/ év tartamára részünkre fenntartsa, akkor ezen fülke belső berendezését, illetve ezen berendezéseknek a költségeit teljes egészükben magunkra vállaljuk.

Kiváló tisztelettel:

IBUSZ HUNGARORAMA, HUNGARICA, HUNGARICUS
KÜLFÖLDI HUNGARICUS
KÜLFÖLDI HUNGARICUS
Handwritten signature: Makay

Véghatározatom ellen fellebbezésnek van helye, amelyet a ki-
kérdezéstől számított 15 napon belül a város tanácsához címezve,
hatóságommal kell benyújtani.

VI - 7

Megokoldás.

100
Kott

1948. évi március hó 8.-án vezetésem alatt a tűzoltóparancsnokság
és a város műszaki ügyosztályának kiküldöttjeiből álló szakbizottság a
helyszínen megállapította, hogy az Uduló Szálló, valamint a vendégház
belső rendezése a legjelentősebb tűzrendészeti követelményeknek sem felel meg
és ezért az élet-, vagyon- és tűzbiztonság megővése érdekében a rendel-
kező részben foglaltak szerint kellett határoznom.

Erről értesítem: 1./ a város gazdasági ügyosztályt, 2./ a vá-
ros műszaki ügyosztályt, 3./ a tűzoltóparancsnokságot, 4./ a közüzemek
igazgatóságát, 5./ Heidfogel Alajost, az Uduló Szálló vezetőjét.

Pécs, 1948. évi március hó 27.-én.

PÉCS VÁROS POLGÁRMESTERE.

1948 ápr. 2

30527/1

K.F.

dr. Pataki István
tanácsnok.

A tűzrendészeti közigazgatás
biztosítása a hatásvonal-nyomon
helyi költés. Belső költés
benne van a mellékletben
nyilvánított intézkedések
melléklet. A költés

Pécs szab. kir. város polgármesterétől.

Tárgy: A Mecsek Szállót körülvevő park tisztántartása.

PÉCS SZAB. KIR. VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL
1939. évi szám. 012184 sz. Érk. 1939. MAR. 14.

1939. évi szám. KIADÓRA ÉR
Nagyságos 1939. MAR. 27

K i s s L a j o s urnak
a Mecsek Szálló bérlője

P é c s .

88

A Mecsek Szállót körülvevő, bekerített park a szálló tartozéka, tisztántartásáról tehát a szerződés értelmében a bérlő tartozik gondoskodni.

368

Panasz érkezett hozzám, hogy ezen a helyen papírhulladékot szórtak el, szemét van és a tisztaságra nem ügyelnek kellőképen.

1939

Ennek nyomán felhívom, hogy a megjelölt terület tisztántartásáról és az esetleges papírhulladékok eltávolításáról mindenkor pontosan gondoskodják.

KIADATG

Pécs, 1939. évi március hó 14-én,

Lk. nével. címnek l

1939. MAR. 27.

előadó:

polgármester

Sz

1939. MAR. 14

A PÉCSI IPARTESTÜLET K.

1939. évi. sz.

PÉCSZAB. KIR. VÁROS POLGÁRMESTERE
Máltós Ágost Polgármester Ur!
056668 szék. 10. 33. 1.

Előjárásunknak 1. hó 11-én tartott ülésén hozott
147/1939. jvi. sz. határozata alapján tiszt. lett. bejelent-
jük, hogy Pécs szab. kir. város közönségétől megvásároljuk a
meceki parkerdő parcellázásából a ³⁰³⁺³²⁵ 16.127/31. és 16.127/32. hrsz.
összesen 683... négyszögdl. nagyságu telket 4 8 pengő vétel-
árért, mely vételárat Testületünk az adóbevési szerződés ki-
adásakor egy összegben fizeti ki.

Kérjük a vonatkozó adó-vételi szerződés mielőbbi ki-
adását.

Ezen telkeket iparos üdülő létesítésére kívánjuk meg-
szerezni.

Pécs, 1939. december 14.

P. P. Máltós Ágost
főjegyző



W. Károly
elnök

M

PECS SZAB. KIR. VÁROS POLGÁRMESTERE
038560 sz.Érk. 1938. DEC. 12

Helyi Polgármester Úr
A Kecseri, "Kauter-völgy" környelvi terület
melléklet részre kijelölt telkek körül a 16127/25
haszn. parcellára létesítéssel vételi ajánlatot te-
szi a megállapított 8 pengő 11 ötraktári szegélyen
mellélt.

1938
Tisztemmel kérem, hogy vételi aján-
latomat elfogadja és adásvételi szerződés
kötésére közeledjen.

Pécs szab. kir. város
Tiszti főosztály.
317/1938. sz.

Cél: Nendtvich Andor ny. polgár-
mester ~~magán~~ ~~villany~~
Hiv. szám: 3167/1938. sz.

PECS SZAB. KIR. VÁROS POLGÁRMESTERE
049883 sz.Érk. 1938. DEC. 12

Helyi Polgármester Úr
Cél: "1. sz."

A szomszédos telkek körüli terület alapján je-
lentem, hogy Nendtvich Andor ny. polgármester, jövedel. lakás a fenti telke-
k körüli területen elhelyezkedő ingatlanokhoz mind a mai napig nem
tett eleget az így vele az adásvételi szerződésnek nem kötöttem meg.
Pécs, 1938. évi december hó 9.

aljegyzés

Melléklet: 40

trb
gr.



Tiszti főosztály

A HUNGUEST HOTELS ÁLTAL TÖRTÉNT PRIVATIZÁCIÓ ÉS FELÚJÍTÁS

71

A magyarországi állami tulajdonú (más nem is létezett ☺) szállodák sorsa a rendszerváltás után változatos irányokat öltött. A volt SZOT szállodák a privatizációs hullámban speciális módon lettek értékesítve. Egy csomagban, vegyes, állami/magán cégként, felújítási kötelezettséggel. Ennek a csomagnak a része lett sok más patinás szállodával együtt a Hotel Kikelet is.

Az 1990-es évek elején létrejött a Hunguest Hotels szállodalánc, mely rettenetesen olcsón megkapott egy óriás ingatlanvagyonot a tetemes, 6,5 milliárdos felújítási kötelezettség terhével. Nem is lett volna ez teljesen rossz modell, csak az ördög a részletekben rejlik. A csomagár sok egységet betakar, nagy mozgásteret hagyva az elemek között, s később a Hunguest teljes magánosítása szintén nem az adófizetők érdekeit képviselve történt.

Viszont tény, hogy 1998-ban a SZOT szállót az új tulajdonos, a Hunguest Hotels Zrt., kötelezettségének eleget téve úgy ahogy felújította. Nem a tervezők (Birkás Gábor – Yveta Birkasova) voltak kis fantáziájúak. A Hunguest Hotels Zrt. csak a legszükségesebbet igyekezett megjavítani szigorúan szűk költségvetési keretek mellett.

Ekkor kapott valamennyi megmaradó szoba önálló fürdőszobát a spártai szobai mosdók és folyosó végén lévő kétnemű fürdők helyett.

Bekerült a programba egy lecsökkentett wellness rész is, jacuzzi, szauna, infrasauna, gőzkabin – szellemesen felhasználva a régi, mélyebb szintű kazánházat a kis medence süllyesztéséhez és a víztechnikához.

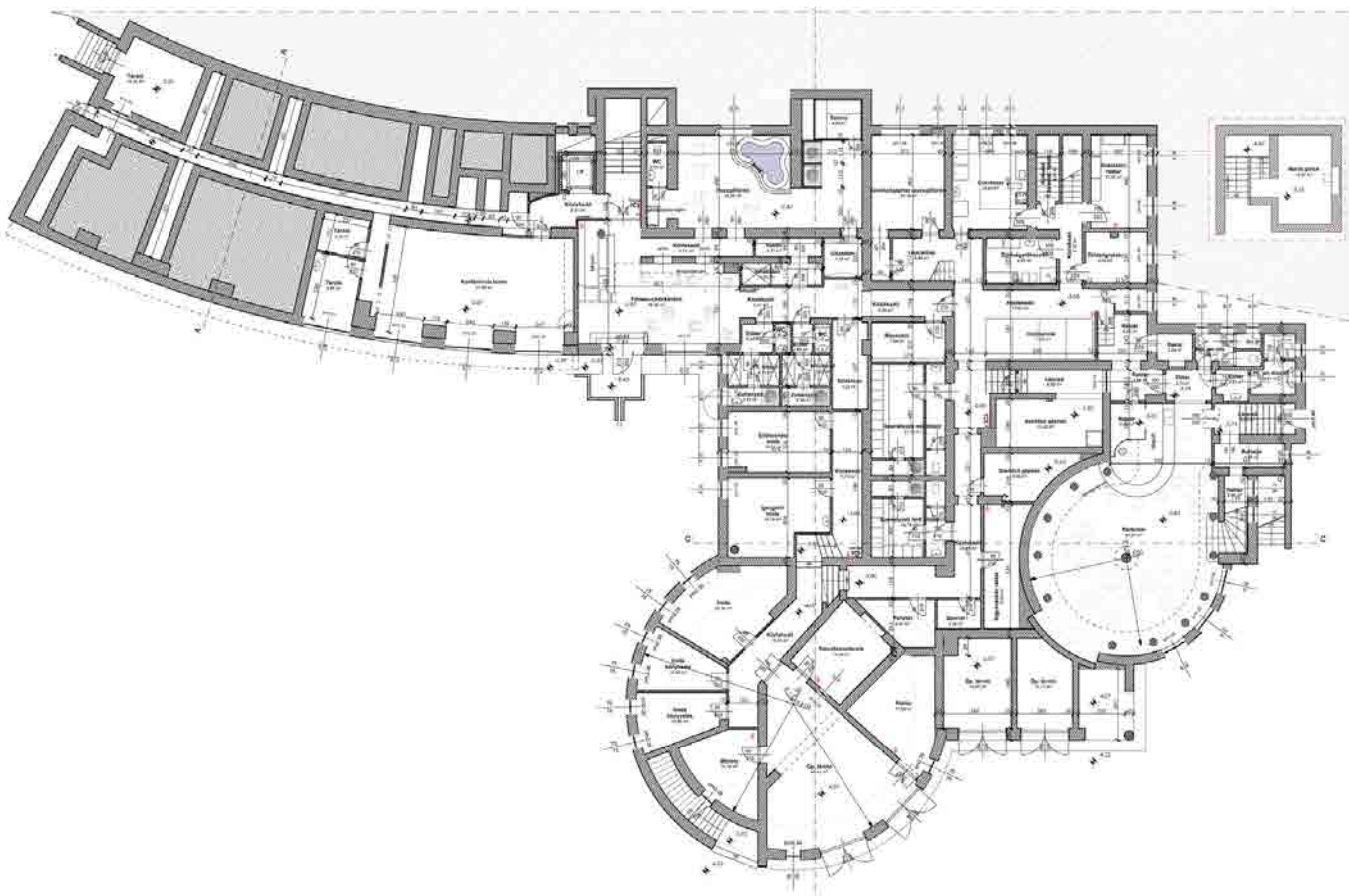
Az amúgy is sovány felújítási keretet még az is sújtotta, hogy a fűdémek feltárásakor, a fürdőszobák építése során, kohósalakfeltöltés került elő. Ilyen veszélyes hulladék nem maradhatott az épületben. A közel 150 milliós felújítási keretet (összesen kb. 2,2%-a! a hotellánc felújítására vállalt kötelezettségének) nem bővítették, hanem a régi bár átépítését elhagyták, és a wellness területének lecsökkentésével találtak az amúgy is szűk kereten belül forrást a felmerült probléma kezelésére.

Általában, a régi tervezők elmondása nyomán, a szükséges felújítási összeg csak egyharmadát költötték a nem fiatal épületállomány felújítására. Persze azt is az ingatlanvagyonot terhelő hitelből. Csupán az önrész előteremtése volt az új, vegyes tulajdonú, privát felének feladata.

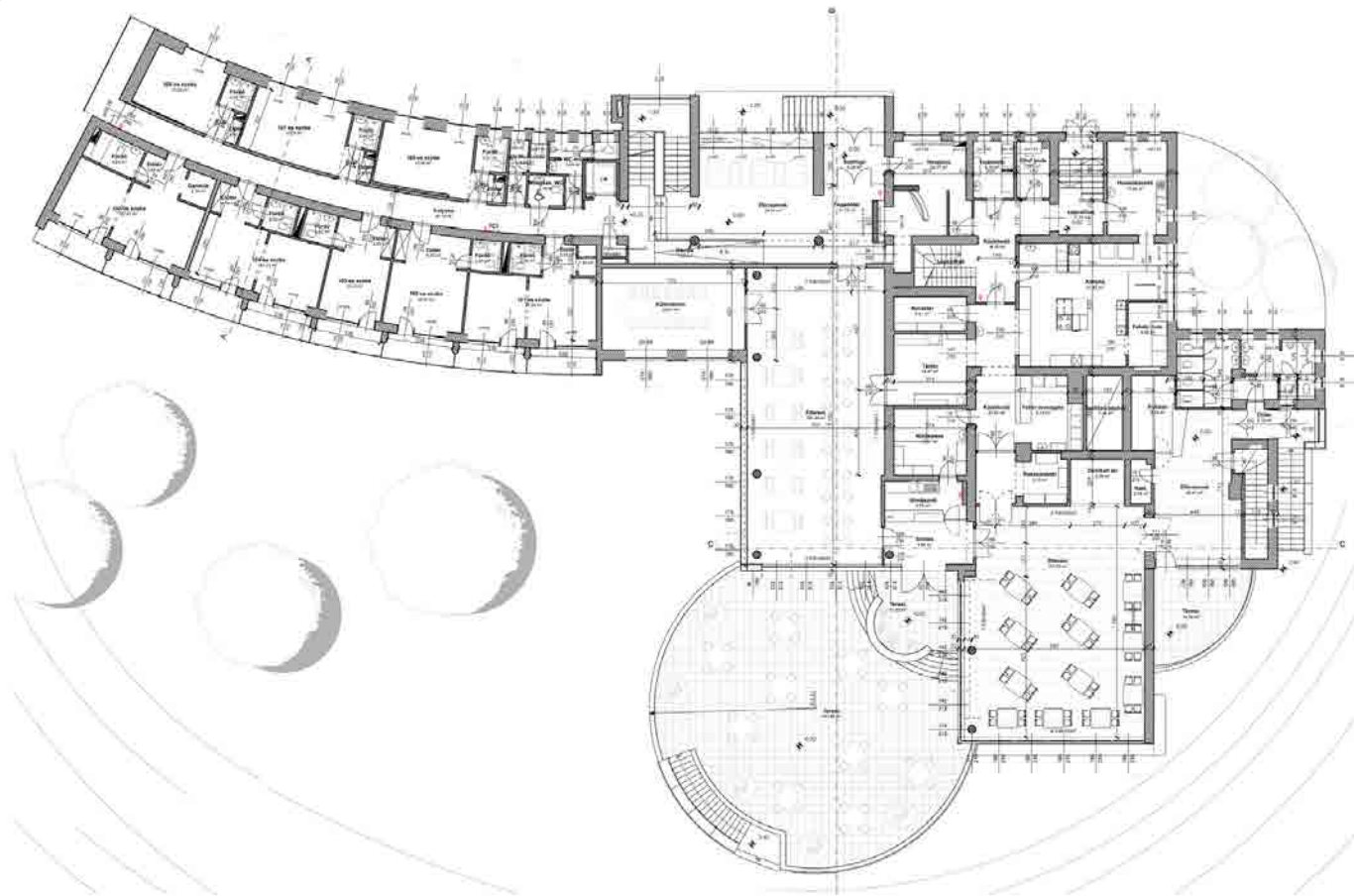
A Hunguest Hotels szállodalánc a portfólió gyógyfürdő nélküli elemeit, mint például a Hotel Kikelet, később értékesítette. Így került új tulajdonoshoz a szép múltú középmagaslatú üdülőszálló 2007-ben. Részben felújítva, de mind szobaszámában, mind közösségi tereiben már a mai kor elvárásainak nem megfelelően.

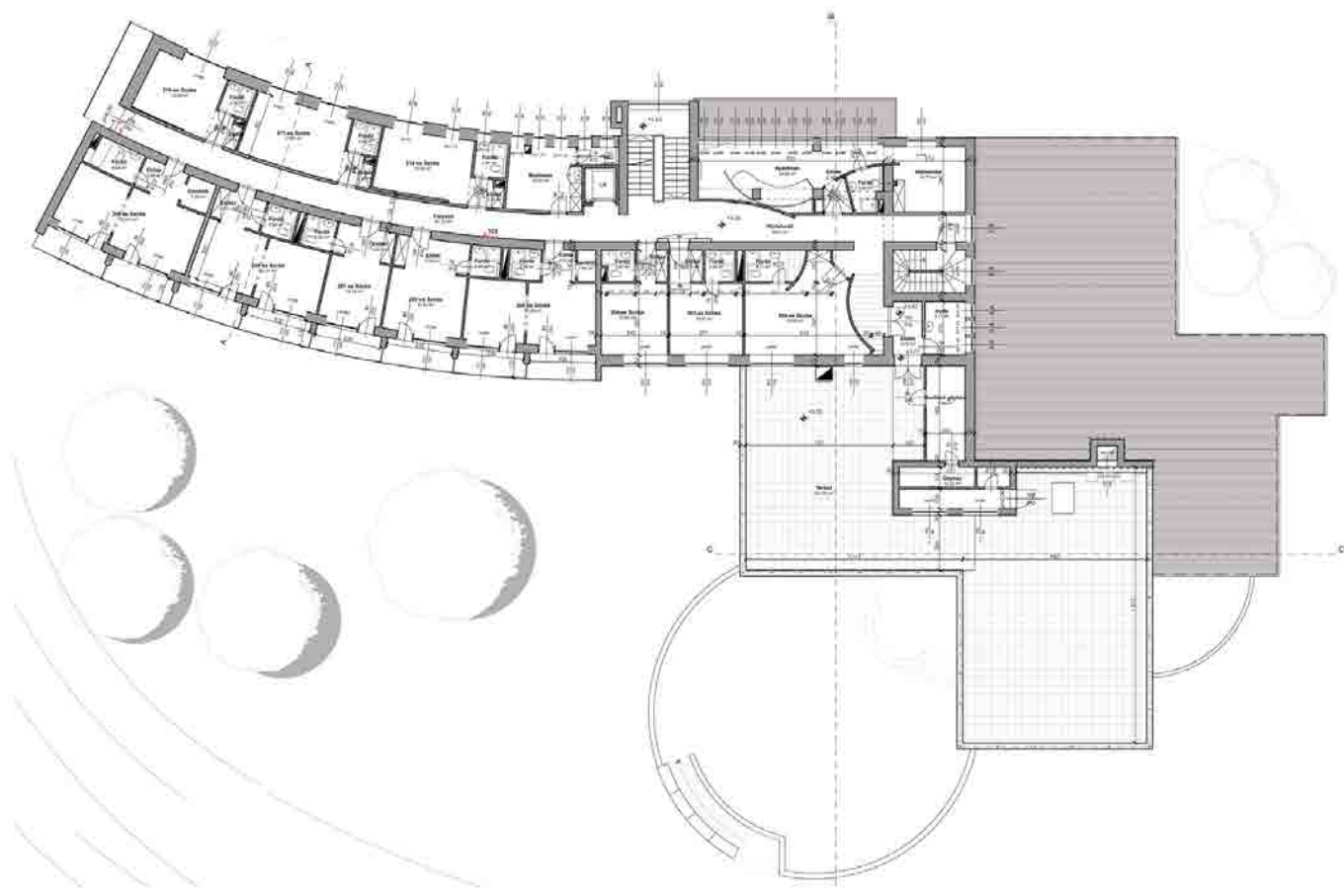
Tisztán látszott a szűkmarkú üzemeltetés eredménye: a lassú leépülés. A vendégkör leszűkült, az éjszakai bár bezárt, az éttermek és a kis wellness üzemelési haszna elmaradt az igényektől. A szállóhoz tartozó területek, a B és C épület, ekkor már leválasztásra került, sőt a déli homlokzat előtti erdős völgy – ami korábban a portfólió részét képezte – szintén elidegenítésre került.

Csak a helyszínen volt még mindig optimális, ahogyan ezt jó 70 évvel korábban a Szabadkirályi Város főmérnöke és nemes tanácsa kijelölte. Mert ahogy a háborúnál a pénz, úgy az ingatlannál a legfontosabb a lokáció.



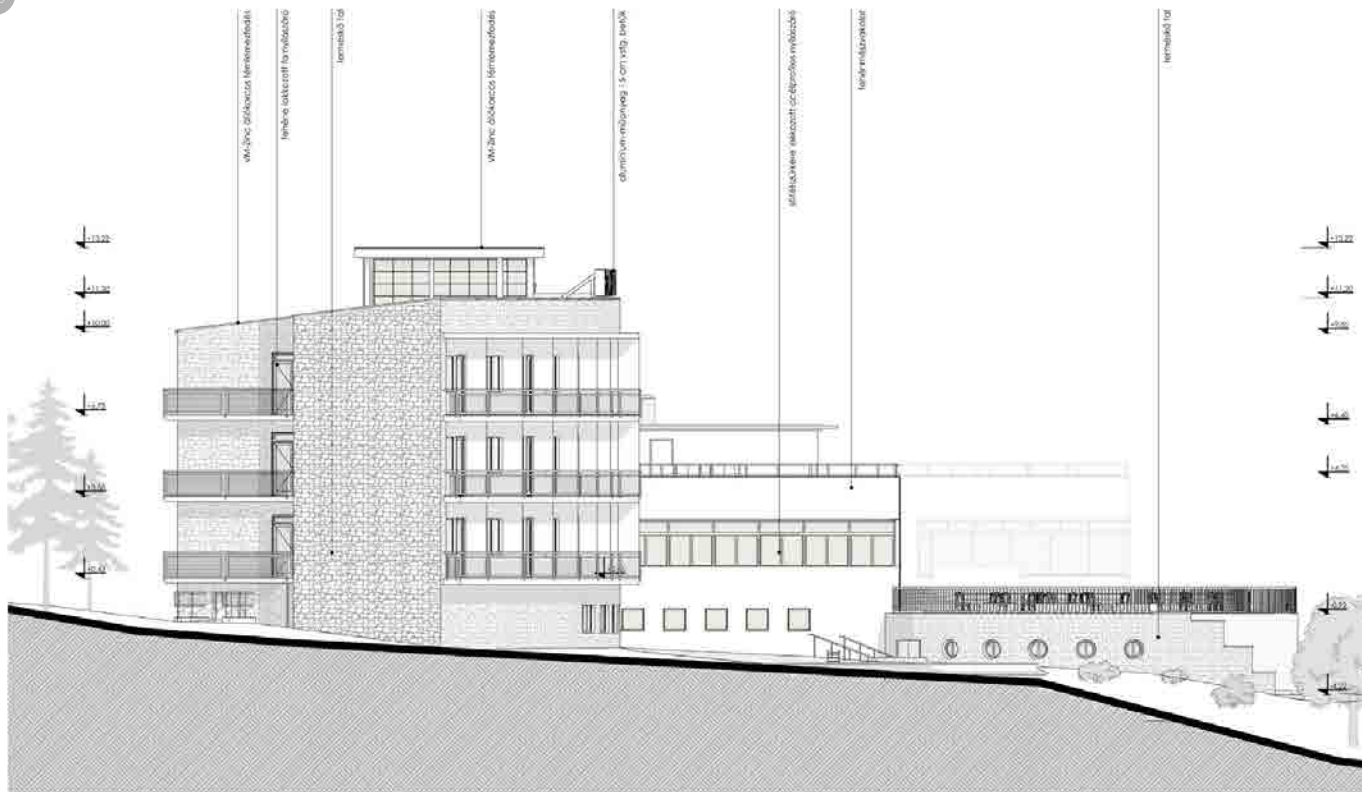
SZÁLLODA FELÚJÍTÁS ALAPRAJZ, ALAGSOR (1998)





SZÁLLODA FELÚJÍTÁS ALAPRAJZ, I.EMELET (1998)







SZÁLLODA FOTÓK (2006)

A FEJLESZTÉS LÉNYEGE MINT TÁVLATI MEGÚJULÁS

Egy modernkori, de bármely műemlék bővítése mindig kihívás. A 2007-ben született lehetőséget mint bővítési igényt építési engedéllyel felszerszámozni nem volt egyszerű. A területi tervtanács vezetője kapásból lehetetlennek ítélte a bővítést. Műemléki tervező szakemberekkel egyeztetve született meg az a megoldás, hogy a bővítmény csak egy dombházon keresztül csatlakozzon a régi tömeghez. Azaz a 70 éves, korát minőségben megelőző szálló kontúrja érintetlen maradjon. Az elgondolás szerint dél felől – ami a hotel fő városi nézete – a sziluttökéletesen megmarad. Az északi oldalon egy dombház rejtené a nagyobb szobaszámhoz tartozó új, süllyesztett recepciót és az új szárny a régivel koncentrikus körön a régi mögé ívelődne.

Az új előcsarnoktól korban és funkcionálisan is elválasztható régi szárny balra új traktus, jobbra elvel. Az új lobby tetején a zöldtetőt csak egy sziklával keretezett felülvilágító adna a süllyesztett bejáraton kívül fényt.

A középmagaslatú üdülőszálló 33 szobájának üzemeltetése a mai szállodák üzleti fenntartási elvei szerint már nem volt gazdaságos. A kiszolgáló terek, az 1938-as első bővítés nyomán a két étterem elegendő területet nyújt akár 90 szoba működéséhez. A wellness részt volt

szükség bővíteni – azt a programdarabot –, ami kimaradt a Hunguest lecsökkentett 1998-as felújításakor.

A déli homlokzaton lévő 1938-ban létrehozott bástya teljesen elbontásra került. Majd a sziklába bemélyített vízgépészet után korszerű hőtechnikával újra visszaépült. Ezzel elkészült Pécs első szálloda funkcióhoz kapcsolódó fedett úszómedencéje, kis belső élményszigettel, mely körbeúszható, s felette lebeg az üvegezett kör felülvilágító (84. oldal). A régi garázsajtókat vízszintes osztású nyílászárókra cseréltük – a létesítés korához illeszkedően –, a terasz feljáró alá került a vízgép-ház. A régi osztás nélküli kör hajóablakokat megőriztük. A felülvilágított élménysziget masszázsbefúvókat kapott, a tartóoszlop pedig nyakzuhanyt. A palacsintasütő alakú medence felett hasonló formájú, szintben léptetett álmennyezet készült csillagos égbolt világítással (85. oldal). A medence üvegmozaik burkolata eozin hatású betétekkel büszkélkedhet a Zsolnay hagyományok tiszteletére (86. oldal).

Külön feladat volt a korszerű páramentesítés megoldása. A külső homlokzat mentén, belül fűtött ülőpad megy végig, melybe a meleg levegő befúvóit is elrejtettük. Az elszívásról a léptetett álmennyezet gondoskodik. Készült a tükörrel borított fő tartóoszlop mellett gyermekmedence is, vízszög karikával, valamint szeletelt rönkfal díszítés (87. oldal).

Kihívás volt a wellness medencetere előtt szintben elfutó közút látványának puhítása, melyet a déli homlokzat előtt kialakított japán kerttel igyekeztünk megoldani, a nyugodt szemlélődés jegyében (88. oldal).

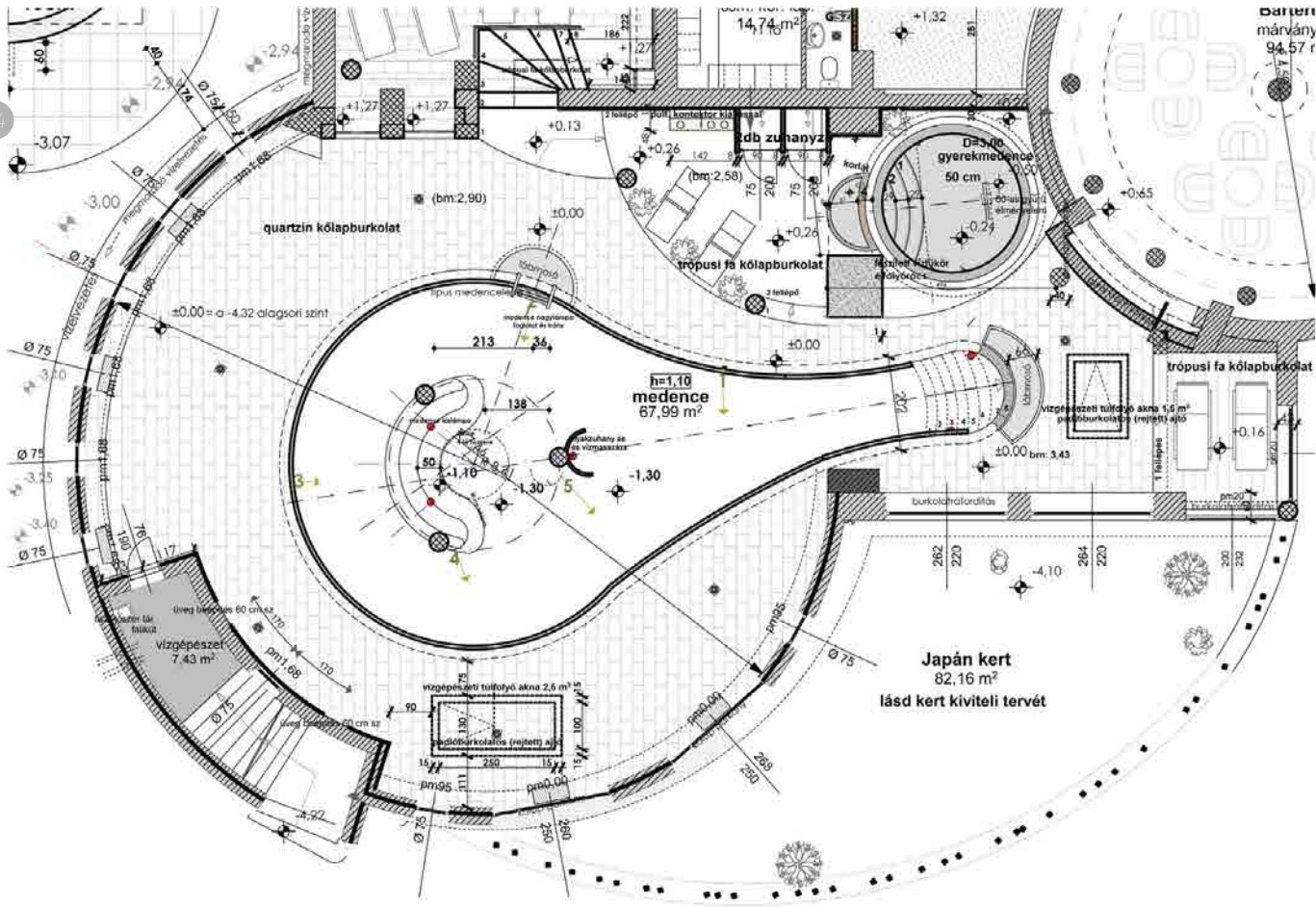
A régi és az új wellnesst összekötő folyosóra pihenőteret és csendszobát fűztünk fel, kijárási lehetőséggel a déli hosszú homlokzat előtt kialakított 6×12 méteres új, ovális külső úszómedencéhez (89-91. oldal).

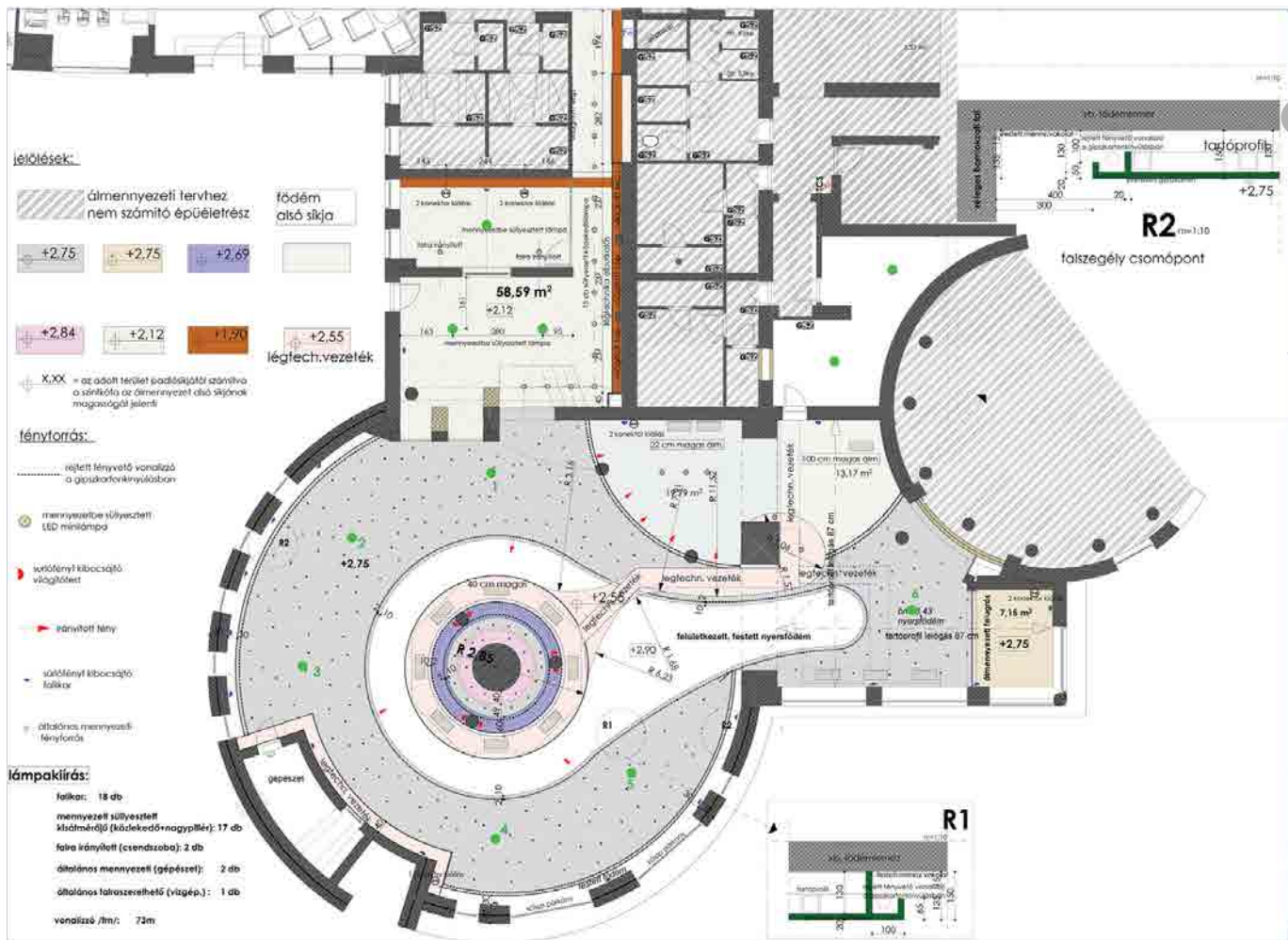
A 2007 márciusában megszületett engedély ezeket az igényeket tudta kiszolgálni. Az új előcsarnokot és az új 44 szobát teljesen a XXI. század igényei szerint terveztük úgy, hogy a régi épület értéke, hangulata is megmaradjon. Külön izgalmas feladat volt az új szárny anyaghasználata. Egy tervező barátom véleménye szerint amikor a bővítés I. üteme elkészült, hiba lett volna akár 1 db terméskő használata is. Azaz nem anyagában, hanem küllemében, vonalvezetésében akartunk idomulni a régihez (92-94. oldal).

Ahogy 1937-ben haladó anyagokat alkalmaztak a szállónál, úgy 2007-ben is korszerű fény-üveg épületet terveztünk. Klasszikus téglafal csak az alagsorban van – egyéb helyeken vasbeton pillér váz tart vasbeton monolit födémekeket, melyek homlokzata üveg-alumínium a nagy sugarú ívet követő kis szegmensekkel, jó hőtechnikával és a déli napsugárzás védelmére külső alumíniumzsaluziával (95. oldal).

Ha 1937-ben gond nélkül megépült az íves szállodafolyosó, hát ma sem okozhat problémát a lágy ív, még ha a lépcsőkarokkal kell is követni. Valójában a tartószerkezetben kevés az új elem, és az eltelt 70 év nyomán az új ház inkább szakipari – hőtechnikai, szigetelési – megoldásokban múlja felül elődjét (96. oldal).

Igyekeztünk a бүtүket zártaп tartaп az íves hosszú homlokzato-
kat meg teljesen megnyitni. A mai erkélylemezek már hőhíd megszakító
isokorb elemekkel csatlakoznak az alap thermo héjazaton.





WELLNESS ÁLMENNYEZET (2007)





WELLNESS FOTÓK (2007)

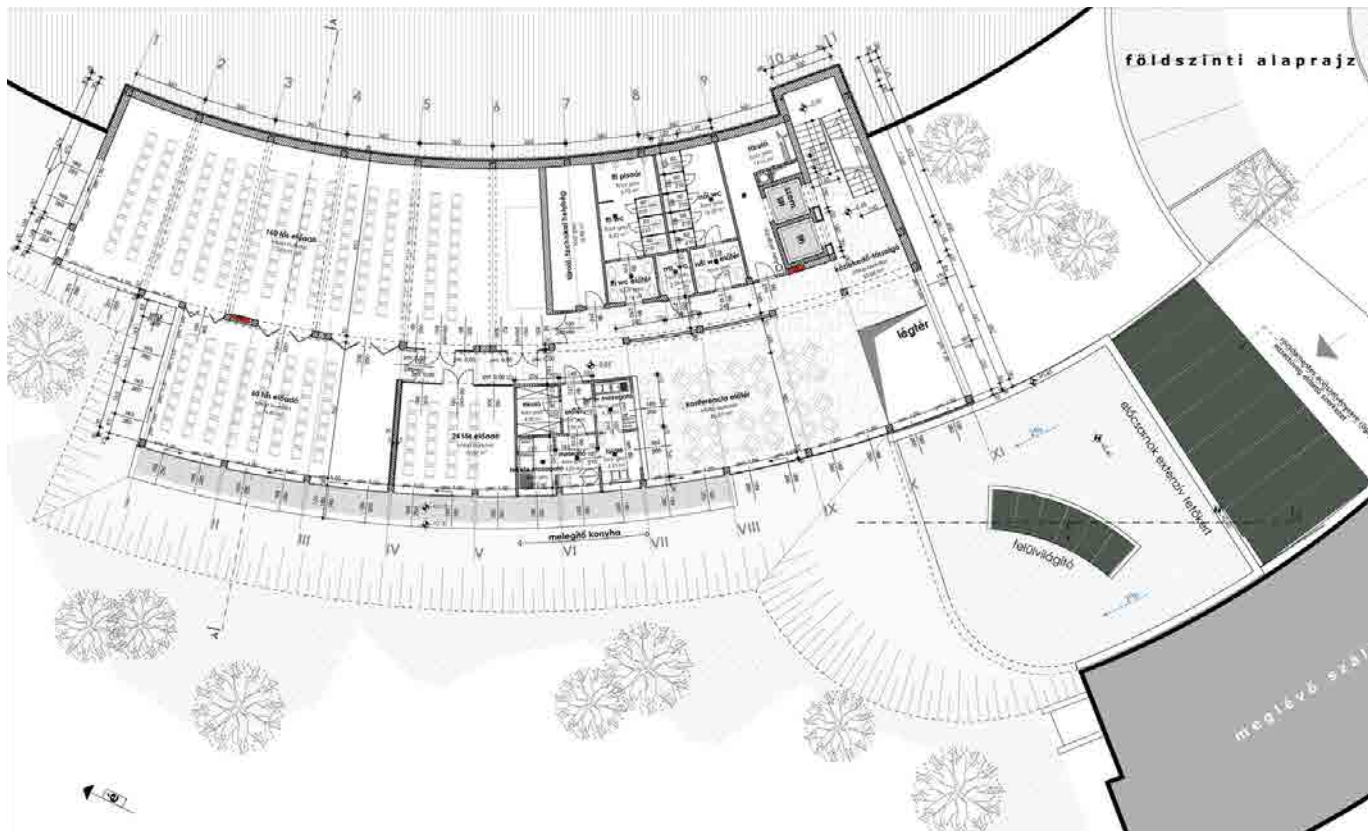


JAPÁNKERT (2007)

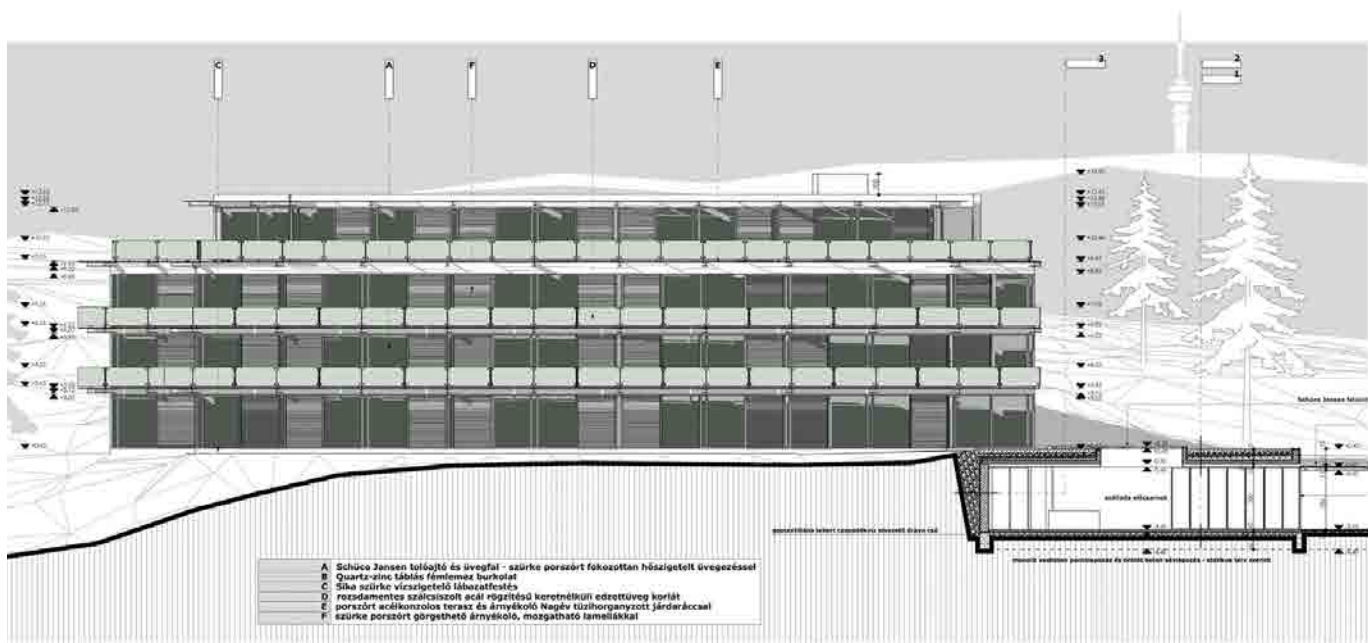


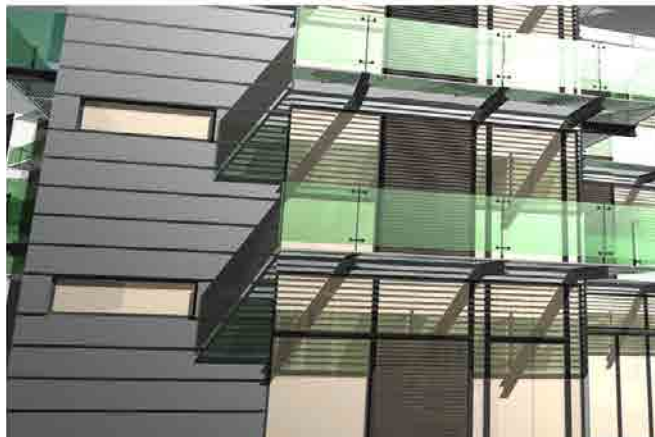


KÜLSŐ MEDENCE FOTÓ (2007)



SZÁLLODA VÁLTOZAT ALAPRAJZ, FÖLDSZINT (2007)





HOMLOKZAT RÉSZLETEK (2007)

Wellness szállodából utóbb rengeteg épült Magyarországon. Profiljuk nagyon hasonló, egymással konkurálnak a piacon, ezért áraik gyakran akciós szinten irreálisan alacsonyak. Azaz nemigen tudnak egy komoly épületkomplexumot fenntartani becsületes adózással. Nem is beszélve valamennyi bürokratikus túlszabályozott reguláról (tűzvédelem, hang-, jogdíjak, ÁNTSZ, Állategészségügy...), melyeknek mind meg kell felelni.

Valami mást kellett kitalálni, valami újszerűre volt szükség, olyan előremutatóra, mint 1937-ben maga a szálló létrejött. Ekkor született meg az egészség szálló gondolata. Nem gyógyszálló, ami a gyógyvízre épül, mert abból is szép számmal akad hazánkban. Szépség, egészség, harmónia, pihenés gondolatok mentén széles egészségügyi szolgáltatásra, magánklinikára alapozott turisztika. Első ütemben az állam (TB) által nem támogatott – mégis piacilag kurrens – szolgáltatásokkal, a plasztikai sebészettel. De mindjárt mellette minden fontos belgyógyászati vizsgálatot és kezeléssel, amin a magán egészségipar már megél. Fogászat, kardiológia, szűrések.

A 2007-es 44 szobás engedélyt átalakítottuk a megfelelő pénzügyi befektetések után. Az épülettömegből a klinikát leválasztva kevesebb

szállodai szoba lehetősége maradt. 2010-ben elkészült a Da Vinci Magánklinika (117. oldal).

A funkcionális elrendezés is újszerű volt, mert a két műtőblokkot az alagsorba helyeztük angol aknás megvilágítással (118. oldal). Ritka eset, mert általában egészségügyi létesítményekben a steril zóna (műtőblokk) az épület legtetejére kerül. A földszinten a fogadótéren kívül ambuláns rendelők kaptak helyet (118. oldal). Az első emeleten fogászat és további vizsgálók, míg a második, harmadik emelet betegszobákkal lett megtöltve (119-120. oldal). A negyedik Penthouse szintre került az igazgatás és a VIP szobák, míg a gépészeti terek megosztva a Penthouse tetején és a földszinten támfalba vágva készültek (121. oldal). És ez nem csak tervrajzon, papíron – hanem hús-vér valóságban (122. oldal). Meg kellett küzdeni a mecseki szikla keménységével és a terepre ültetéssel, mint a 73 évvel korábbi elődöknek. A finom ívű folyosók – bár rövidebb hosszún – feltárultak. A tervezett kibővített szállodaépület sziluettjének két vége elkészült a Mecsekre vezető szerpentinről jól appercipiálhatóan. Az életben is létre kellett hozni az üveg-alumínium homlokzat csomópontjait hőhídmentesen, a nagév rács könnyű balkonjait üvegorlátokkal és a külső motoros zsaluziával (123-124. oldal).

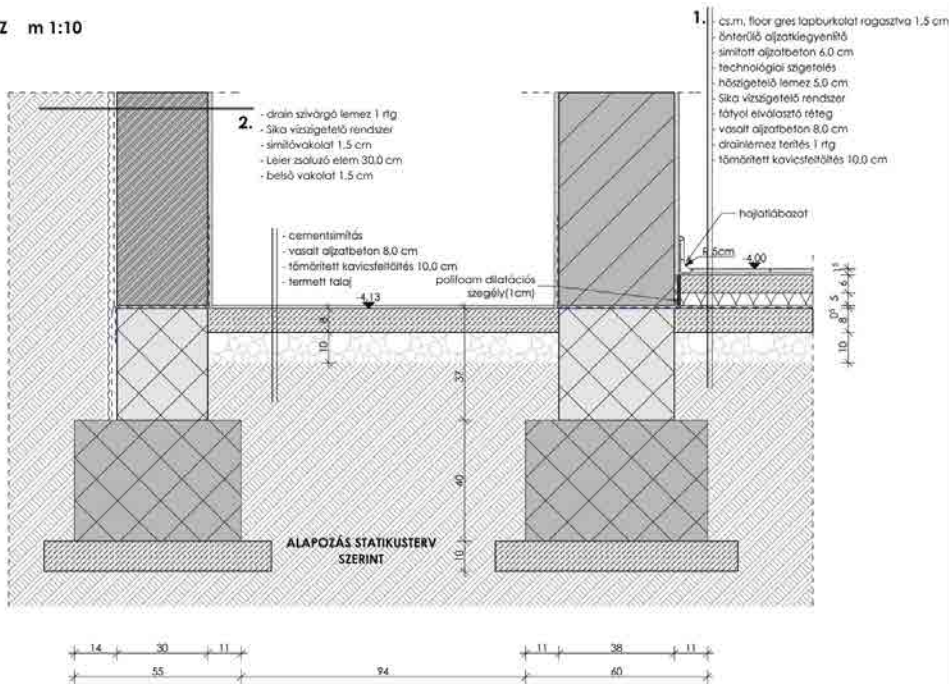
A lejtős terepre ültetés problémáit alaposan körül kellett járni. Nem csupán a sziklába vájt szinteknél, hanem a jelenlegi és a tervezett közlekedés összehangolásánál is. A Da Vinci klinika parkolóját a még el nem készült összeépítés híján délnyugatról igen meredek felhajtóval lehetett megoldani. A távlatban majd a Hotel Kikelet parkolója össze fog épülni, így az összedolgozó két intézmény telken belül autóval is átjárhatóvá válik. Az épület belső szintjei úgy lettek kialakítva, hogy a középső hiányzó traktus elkészülte után könnyen megközelíthetőek legyenek a meglévő régi épület szintjei. Természetesen gondoskodva a megfelelő tűzvédelmi szakaszolásról.

DA VINCI KLINIKA CSOMÓPONTOK



1. A műtöbökk alagsori elhelyezése miatt a homlokzat déli oldalán végig megvilágítást kellett a helyiségeknek biztosítani. Az 1. sz. részletraaj mutatja az angol akna sáv technikai kialakítását, csatlakozását a belső terekhez, a szigetelés vonalvezetését és az alkalmazott rétegrendeket. A csomóponton nem látszik, de mindkét hosszfal íves kialakítású (a régi épület szellemiségének követése miatt). Meg kellett oldani az angol akna sávból a csapadékvíz-elvezetést, mely vonal mentén gyűjtve több kivezetési ponton történt.

1. RÉSZLETRAJZ m 1:10

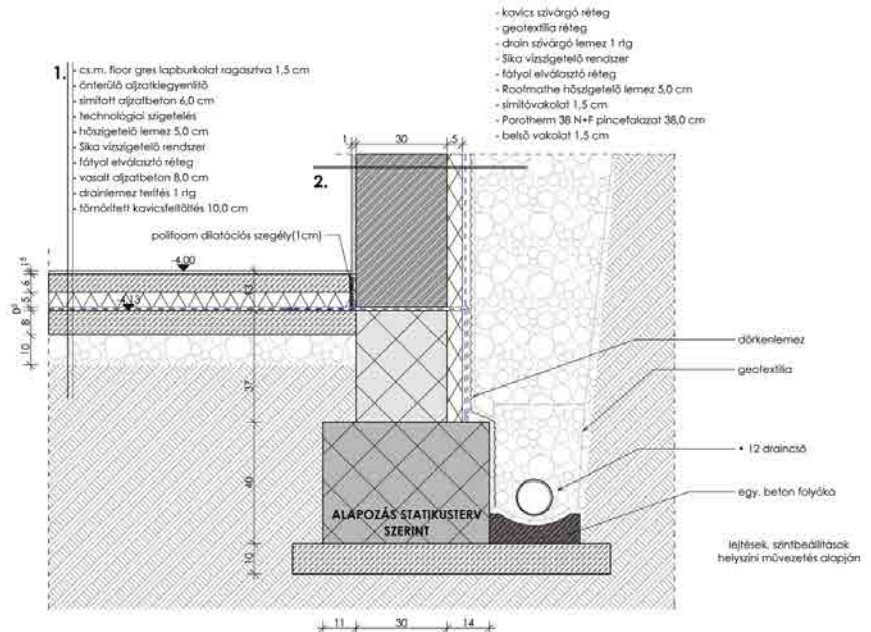


Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!

2. Az északi oldalon a lejtés és a pinceszinti műtő-blokk miatt két emelet is az eredeti terepszint alá került. Ez részben jelentős földmunkát okozott az ismertén nehéz mecseki sziklás talajban, illetve különös figyelmet követelt a rétegvizek elvezetése kapcsán. A 2. sz. részletrajzon jól látható az alkalmazott kavicsszivárgó sáv a behelyezett dréncsővel. Jól látható mind a víz-, mind az alkalmazott hőszigetelés vonalvezetése a függőleges és vízszintes síkon. Külön nehézséget okozott a szükséges szennyvíz elvezetésének áttörése a vasalt aljzat lemezen és ezek megfelelően szakszerű szigetelése.



2. RÉSZLETRAJZ m 1:10

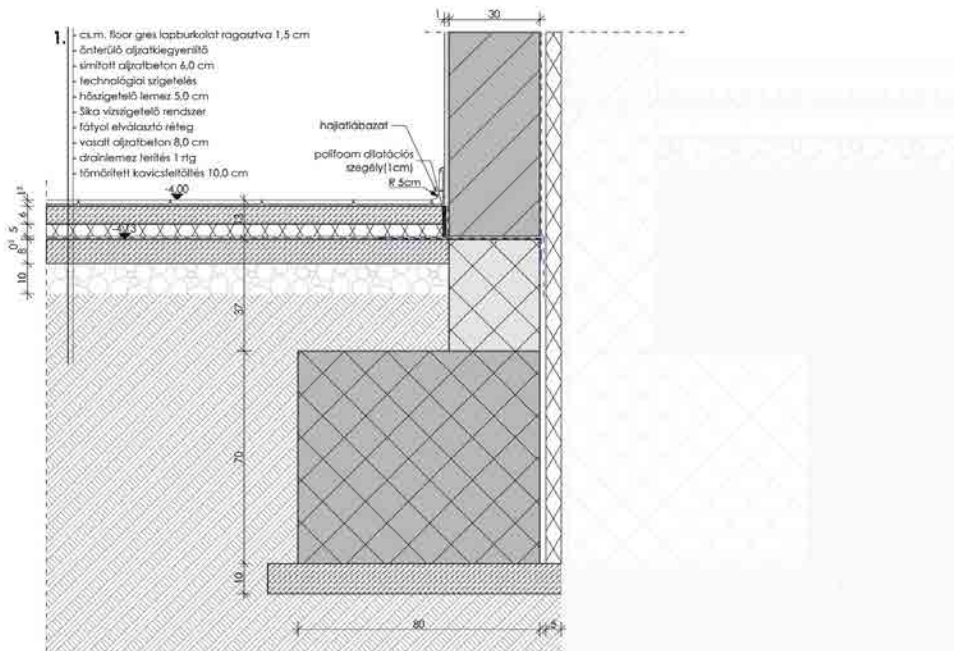


Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!



3. A 3. sz. részletrajz a klinika bütü falának alsó pontját mutatja, az elvágott házat, mellette halványan a reménybeli folytatás látható. A szükséges dilatációs csomópont, mely alkalmas a melléépítésre. A rajzon nem látható a geometriai kapcsolat lehetősége, mely az alagsor kivételével valamennyi szinten megvalósítható, sőt a tervezett közlekedő folytatásokban (a földszinten és első emeleten) a kiváltó gerendák is bekerültek a záró bütü falakba, a későbbi minél kevesebb roncsolás érdekében.

3. RÉSZLETRAJZ m 1:10



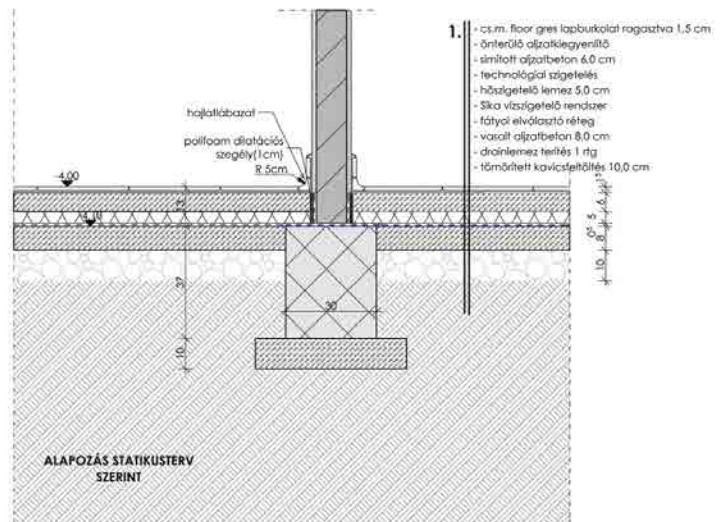
Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!

4. Ez egy általános alagsori válaszfal csomópontja a szigetelés vonalvezetésével. Neheztette a falazást, a vakolást és a szigetelést is a hosszfalak íves kialakítása. Külön figyelmet igényelt a steril zóna védelme és annak orvos technológiai szakma szabálya szerinti feltárása.



103

4. RÉSZLETRAJZ m 1:10

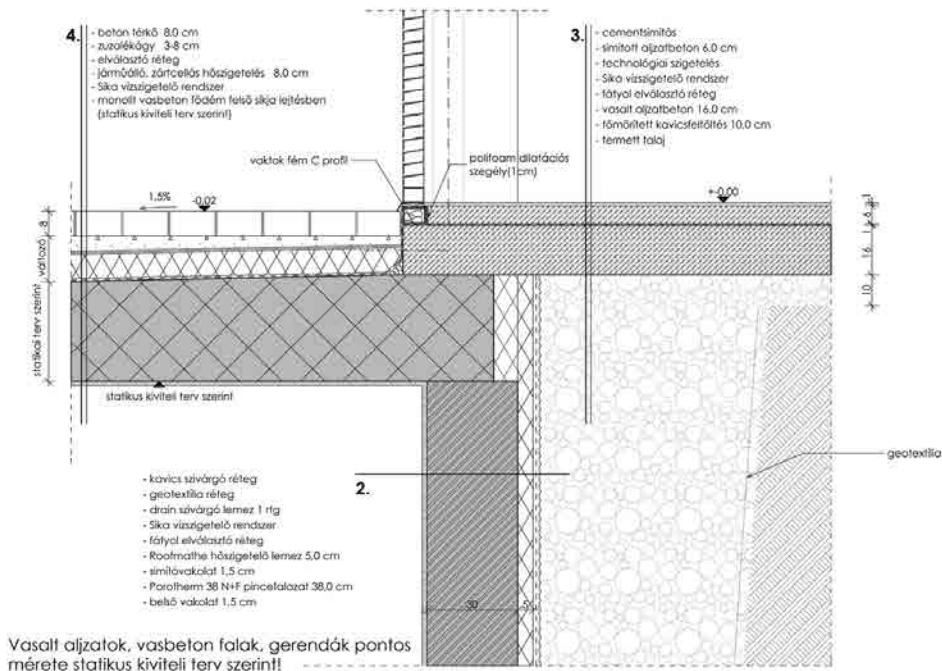


Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!



5. Külön kellett bűvészkedni az építménymagassággal. A kívánt értéket csak úgy tudtuk elérni, hogy a ház északi oldalán, ahol az épület két szint mélyen a földben van, „visszatöltöttünk” egy emeletet, növényvel befuttatott fedett pergola segítségével. Ez köti össze a klinika mögötti támfalgarázs metszetű technikai helyiségeket, ami aggregát helyiséget, gépészeti teret és kerteszám-tárolót rejt. Az 5. sz. részletraajz a pergolával fedett betegszállító, szolgálati behajtó és a támfalkiszolgáló épület találkozását mutatja az alkalmazott rétegekkel.

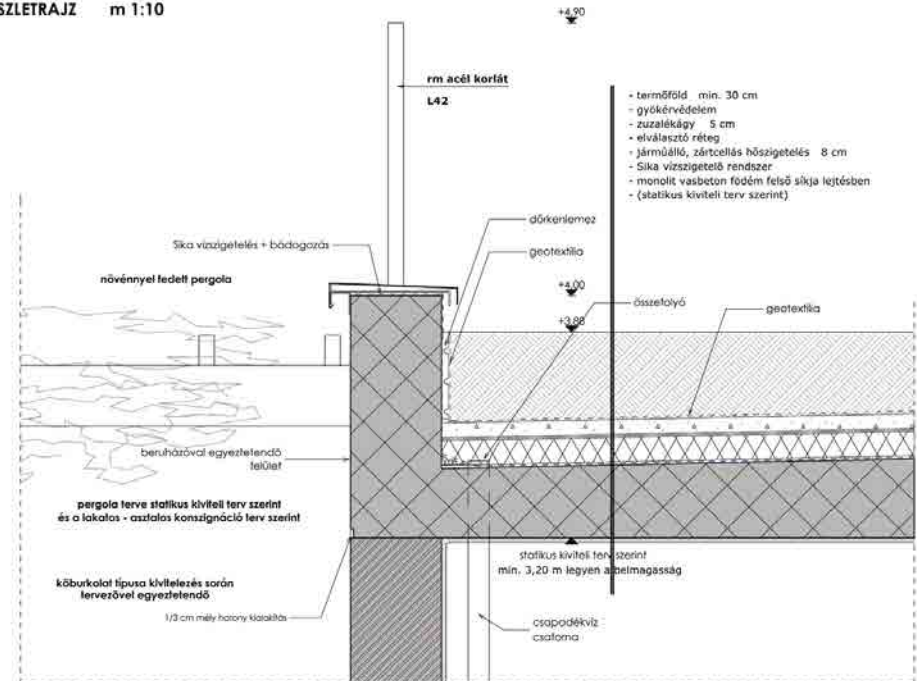
5. RÉSZLETRAJZ m 1:10



6. A támfalba rejtett kiszolgálóépület teteje zöldtető, illetve inkább a mecseki sziklán vékonyan megélő vegetáció. A tervek szerint minél inkább igyekeztünk visszabújtatni az építményt a domboldalba. A rétegrend szokványos zöldtető attika csomópont – a kivitelezés is ezt követte.



6. RÉSZLETRAJZ m 1:10

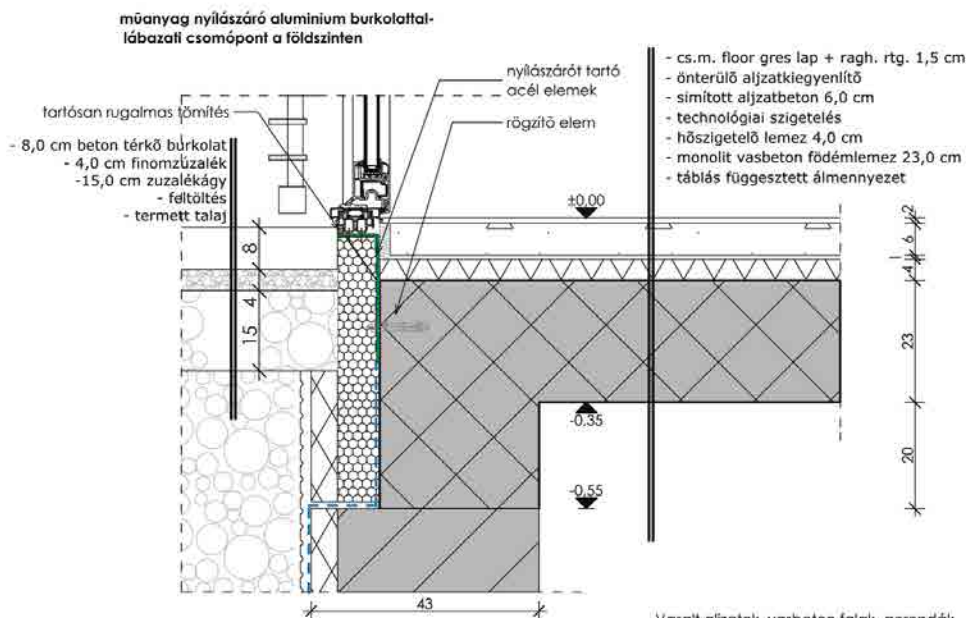


Vasalt ajzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kivitelei terv szerint!



7. A főbejárat felől a parkolást és a megközelítést szolgáló térburkolat találkozik a házzal. Az alkalmazott anyagok és a természetközelség miatt számomra a látvány mindig picit „skandináv”-os. Az automata ajtó fölé előtető igénye merült fel az elmúlt évek használata során, sőt üveg – kubusszerű szélfogót is terveztünk azóta. Megvalósulása gazdasági kérdés, a funkcionális igény egyértelmű. A 7. sz. részletrajzon a főbejárat rétegrendek találkozási vonalvezetésével.

7. RÉSZLETRAJZ m 1:5

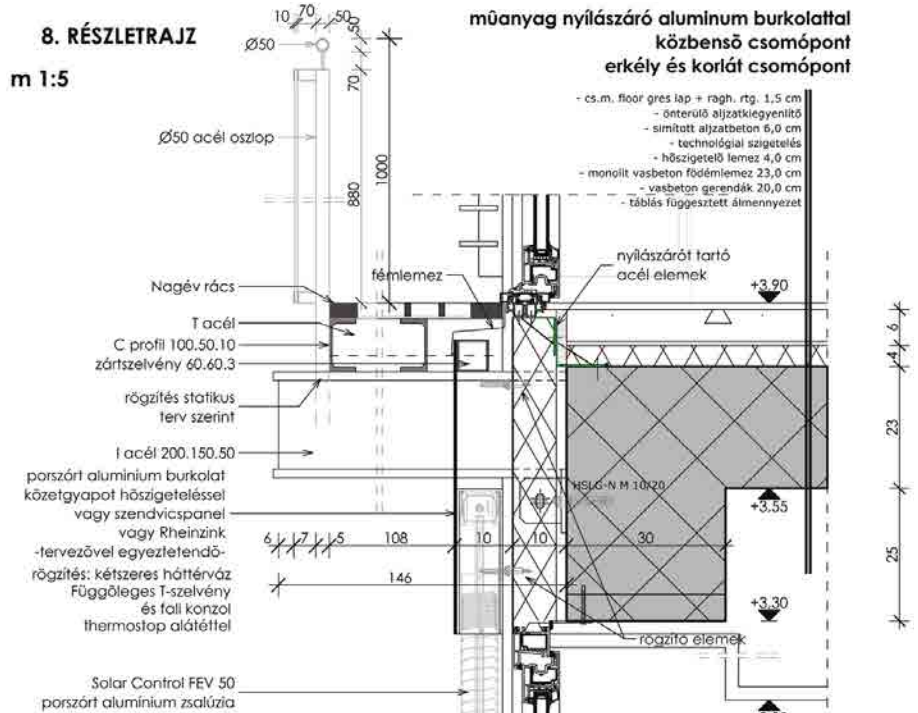


Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kivitelei terv szerint!

8. Az erkélyrendszer megfogalmazása az íves hossz főfal előtt 70 évvel a régi épület után izgalmas volt. Először biztosítani kellett a termohéjat a mai hőszigetelési igények szerint. Ezért a teraszokat tartó I. acélokat speciális hőhíd megszakító isokorb elemekkel rögzítettük a már hőszigetelt homlokzatra. Maga a terasz járőfelülete tűzi horganyzott NAGÉV rács üvegkorláttal, rozsdamentes kapaszkodóval. A 8. sz. részletrajz ezt a csatlakozási pontot mutatja a homlokzat alumíniumburkolatával.

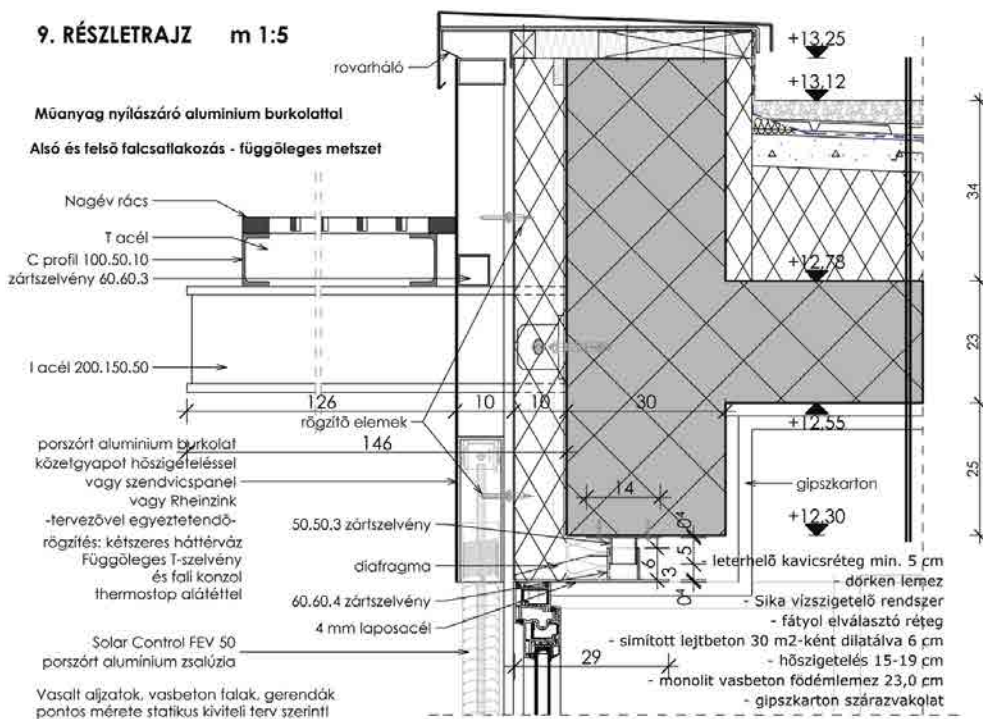


8. RÉSZLETRAJZ
m 1:5





9. A 4. (Penthouse) szint attika csomópontja mutatja az árnyékolók beépítését. A függőleges síkban a teljes déli homlokzat előtt végigfutó üvegfal igényli a napvédelmet. A leghatékonyabb megoldás mellett döntöttünk, külső motoros zsaluziát alkalmaztunk. A felhasznált alulamellák felhúzva teljesen eltűnnek a rejtett tokozatban, melyre a PREFA aluburkolat rátakar. A Penthouse szint ezenkívül szemellenzőszerűen vízszintes síkban is kapott árnyékoló lamellákat, részben esztétikai okok miatt. Ezeket szintén hőhíd megszakító elemekkel csatlakoztattuk a termohéj homlokzatra.

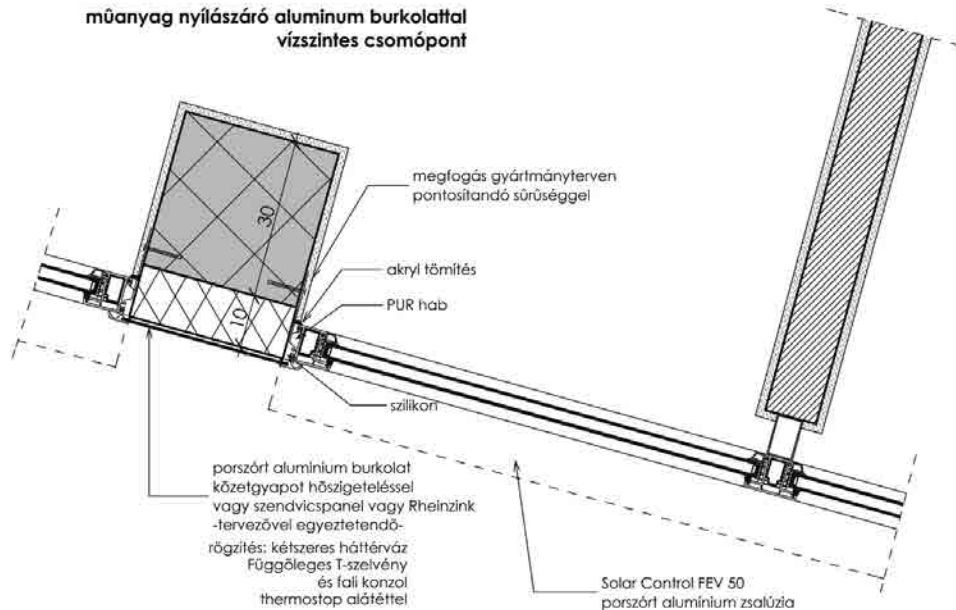


10. Gyakran a belső funkcionális elrendezés igényei és a homlokzati nyílászárók ritmusa nehezen hozhatók szinkronba. A 10. sz. részletrajz azt a megoldást mutatja, ahogy a tok soroló takarja le az emiatt elvékonyított belső válaszfalat. Jól látható a vasbeton pillér hőszigetelése a külső fegyverzet mögött és a nyílászárók rögzítése a hőszigetelésileg kellően optimális síkon.



10. RÉSZLETRAJZ m 1:5

műanyag nyílászáró alumínium burkolattal vízszintes csomópont

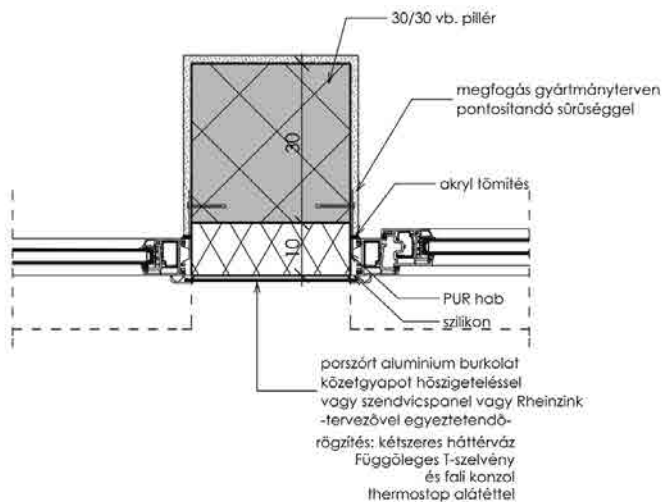




11. A pillérek külső megjelenése az alumínium-burkolattal takarva homogén a SCHÜCO korona műanyag, alumínium nyílászárókkal. Az elkészült épületről a kívánt hőegyensúly ellenőrzésére hőfotók készültek, melyek megmutatták a szigetelés gyenge pontjait. Ez északi oldalon a sarok nyílászárók és a homlokzatburkolat kapcsolata. Az alkalmazott szálas hőszigetelés páratechnikai szempontból optimális.

11. RÉSZLETRAJZ m 1:5

műanyag nyílászáró alumínium burkolattal - vízszintes csomópont

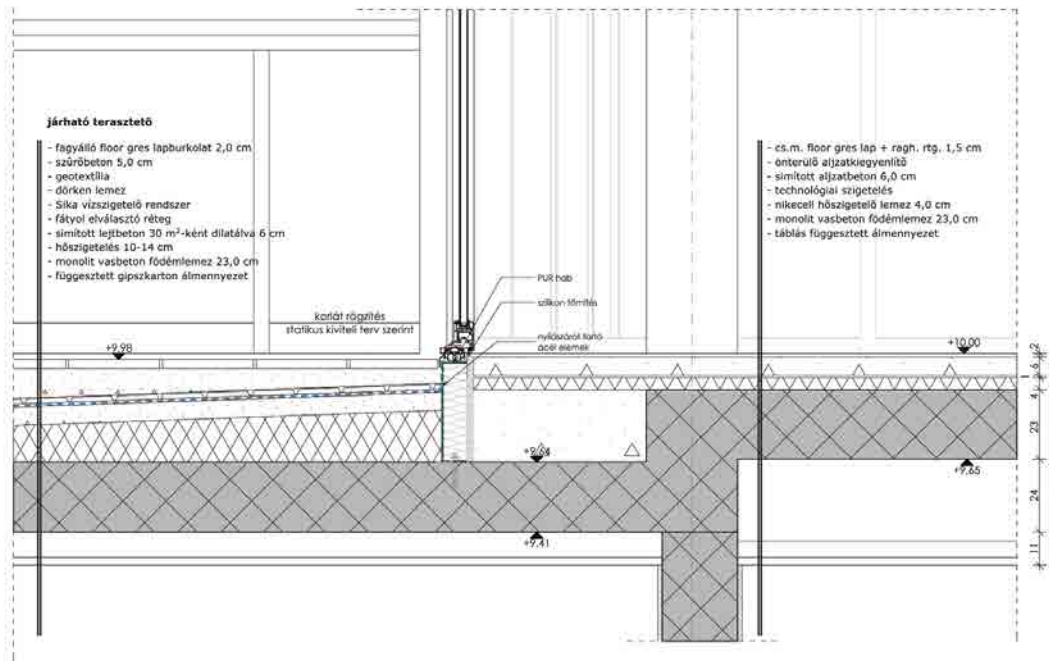


Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!

12. A járható teraszok problematikája beépített terek fölött a plusz hőszigetelési igény nyomán mindig gond. A klasszikus megoldás a földem léptetése (monolit vasbeton), melyet mi is alkalmaztunk, hogy kellő helyet hagyjunk a járható külső terasz rétegeinek a szükséges lejtéssel, vízküszöbvel együtt. A 12. sz. részletrajzról nemcsak ez, hanem a helyes nyílászáró-beépítés is leolvasható.



12. RÉSZLETRAJZ m 1:10



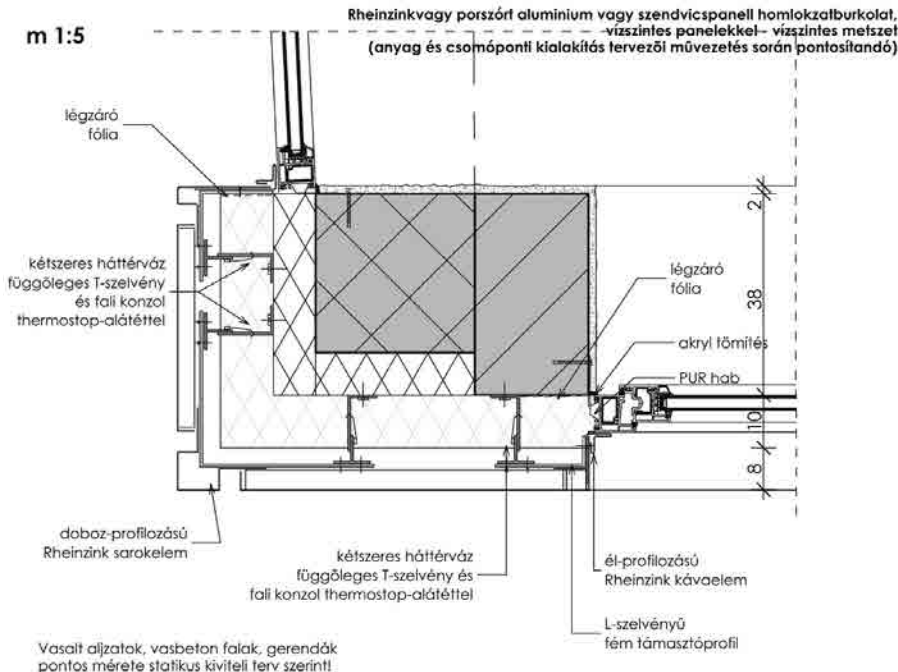
Vasalt aljzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kiviteli terv szerint!



13. A sarok átfordulás megoldását mutatja a 13. sz. részletraajz, ahol a sarokpillér kiegészítést kapott azért, hogy a nyílászáró raszter mindkét irányból értelmes, egész végződéssel záródjon. A PREFA külső fegyverzet az aszimmetrikus pozitív sarkot megfelelően kezelte. Fontos a nyílászáró beépítési síkjának helyes megválasztása mind esztétikai, mind hőtechnikai szempontból.

13. RÉSZLETRAJZ

m 1:5



14. Az ablakok síkja az optimális termohéj miatt a hőszigetelés síkja közé, vagy ahhoz minél közelebb, azaz a megszokottól mindenképpen kijebb kerül. Azért a párkány csomópontnak, ha vékonyabb profilmetszettel is, de megfelelően kell funkcionálnia. Mind a vízhatlan zárás, mind a szellőzés tekintetében biztonsággal védve az optimális szálas hőszigetelést, ráfordulva a PREFA alumíniumhomlokzat fegyverzetére, folytatva és kiegészítve esztétikai egyensúlyban.



14. RÉSZLETRAJZ

m 1:5

Jelmagyarázat:

- 1 RHEINZINK® H 25 Jeliü Horizontális panel
- 2 hátsó átszellőző légrés
- 3 RHEINZINK®-rendszerű rögzítőcsín
- 4 vízvető

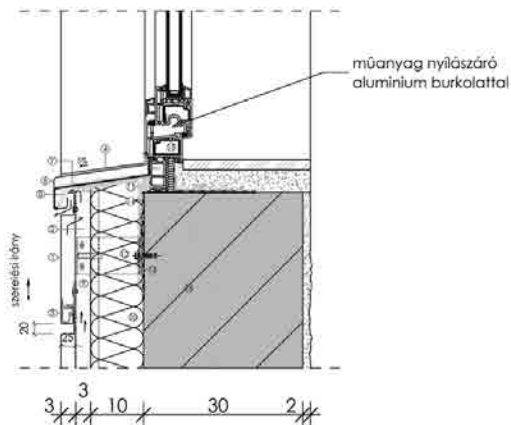
- 6 az ablakkönyöklő RHEINZINK®-burkolata
- 7 „ENKOLIT”-ragasztó*
- 8 támasztóprofil
- 9 a kétrészes háttérváz függőleges L-szelvénye
- 10 hőszigetelés
- 11 támasztóprofil
- 12 a kétrészes háttérváz fali konzolja
- 13 thermostat-alátét
- 14 légzáró fólia
- 15 ablakszerkezet
- 16 tartószerkezet

Figyelem:

a csomóponti kialakítás csak maximum 30 mm-es hátsó átszellőző légrés-vastagságig alkalmazható (vö. a Csap/Hornyos paneltípushoz ajánlott analóg csomóponti megoldással).

* Az „ENKOLIT”-ragasztó a RHEINZINK®-rendszerek tartozékát képezi.

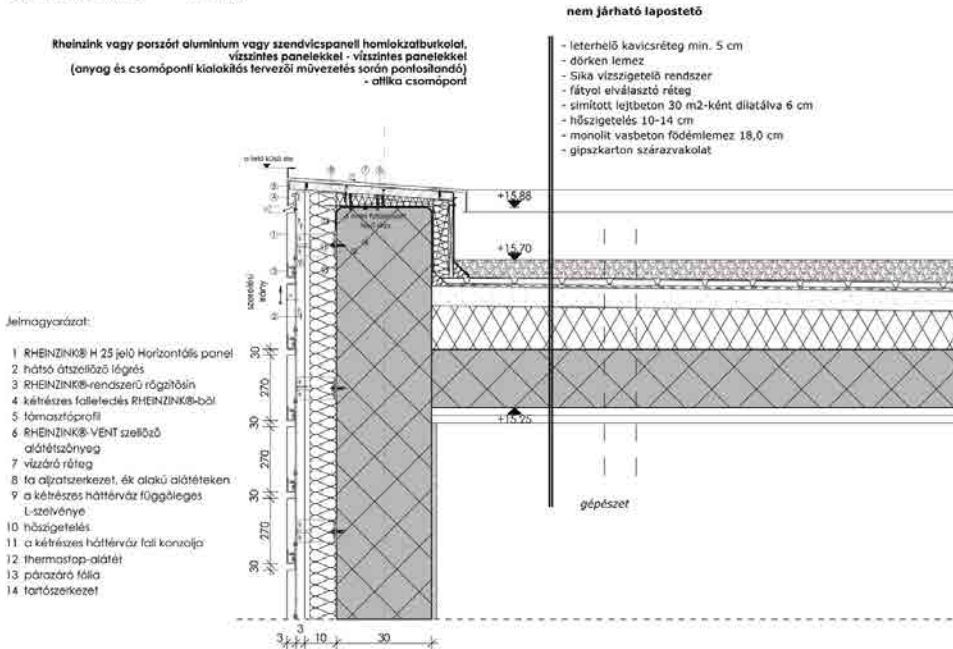
RheinZink vagy porszórt alumínium vagy szendvicspanell homlokzatburkolat, vízszintes panelekkel - vízszintes panelekkel (anyag és csomóponti kialakítás tervezői művezetésén során pontosítandó) - ablak alsó csomópont





15. A nem járható lapos tető (a kazánház feletti) földem részletrajzát mutatja a 15. sz. kép. A hagyományos klasszikus egyenes rétegrendű lapos tető műanyag szigeteléssel és egyedi alumínium attika profil lezárással csatlakozik a homlokzat vízszintes osztású PREFA burkolatához. Fontosak a dilatációt tűrő rögzítések és a páraakumuláció megoldása.

15. RÉSZLETRAJZ m 1:10



Figyelem:
a csomóponti kialakítás csak maximum 30 mm-es hátsó átszellőző légrés-vastagságig alkalmazható.

Vasalt ajzatok, vasbeton falak, gerendák pontos mérete statikus kivitelei terv szerint!

16. A járható lapos tető és belső tér kapcsolata még egy megközelítés szempontjából izgalmas. Nevezetesen a teraszon alkalmazott burkolat tekintetében. Figyelembe véve a magyarországi 30-40 fagyciklus/év gyakorlatot, a jó és tartós teraszburkolás csakis a fugák nélküli kavicsba helyezett nagy önsúlyú lapokkal oldható meg. Így a felszíni csapadékvíz szabadon kifolyhat a kavicságyon, és kellő hely marad a visszafagyás miatti tágulásoknak. A rétegtrenden látható a belső álmennyezet igénye is, mely eltakarja a szükséges földmélptetés esztétikai gyenge pontját.

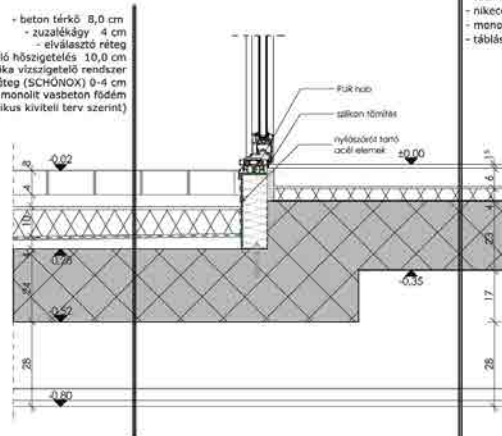


16. RÉSZLETRAJZ m 1:10

műanyag nyílászáróaluminum burkolattal- lábazali csomópont

Főbejárati

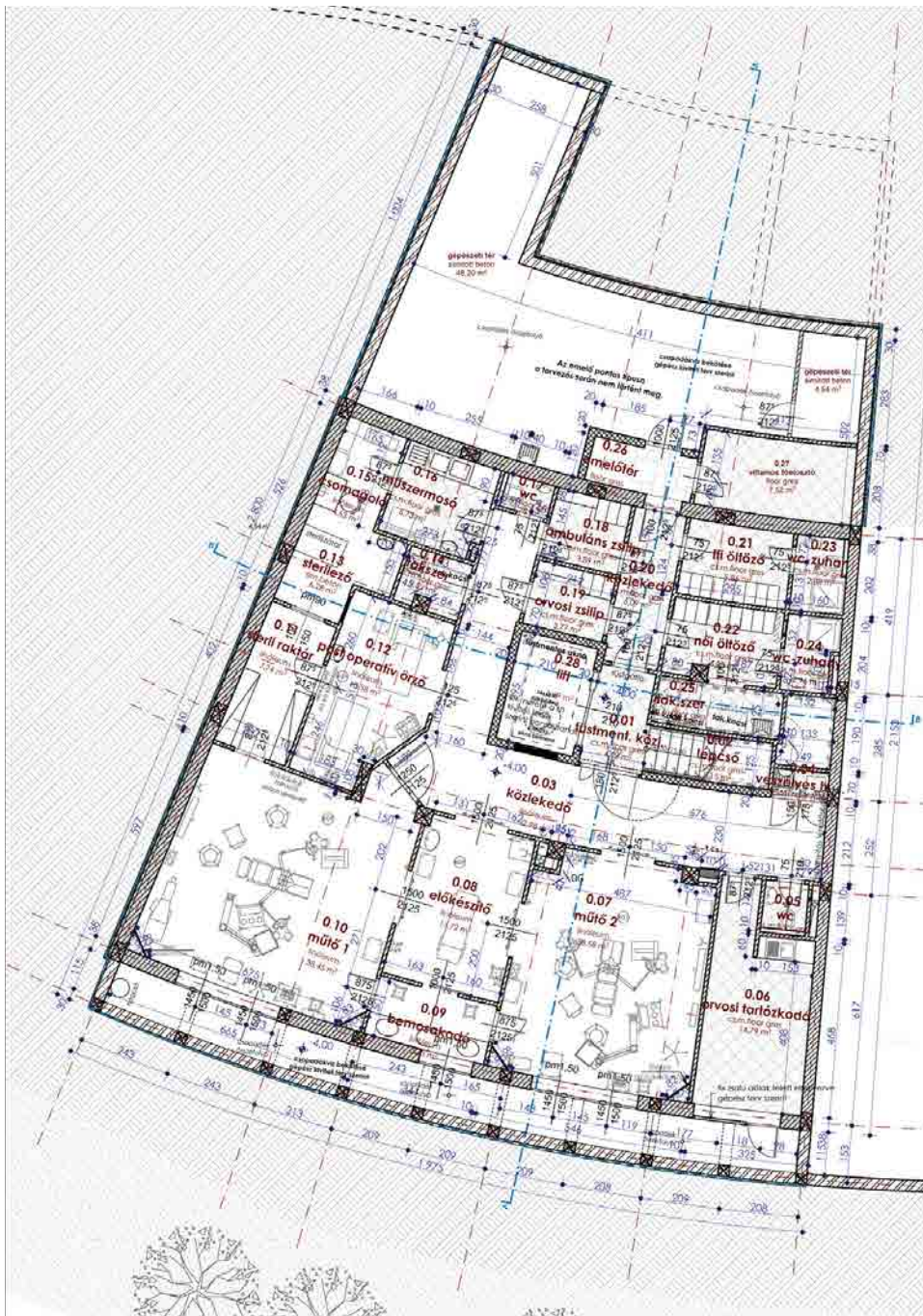
- beton tőrő 8,0 cm
- zuzalékágy 4 cm
- elválasztó réteg
- zártcellás lépésálló hőszigetelés 10,0 cm
- Sika vízszigetelő rendszer
- lejtésképző réteg (SCHÖNOX) 0-4 cm
- monolit vasbeton födém (státikus kivitelei terv szerint)



- cs.m. floor gres lap + ragh. rtg. 1,5 cm
- önterülő aljzatkiegyenlítő
- simított aljzatbeton 6,0 cm
- technológiai szigetelés
- nikercelli hőszigetelő lemez 4,0 cm
- monolit vasbeton födémlemez 23,0 cm
- táblás függesztett álmennyezet

Közreműködő Tervezők

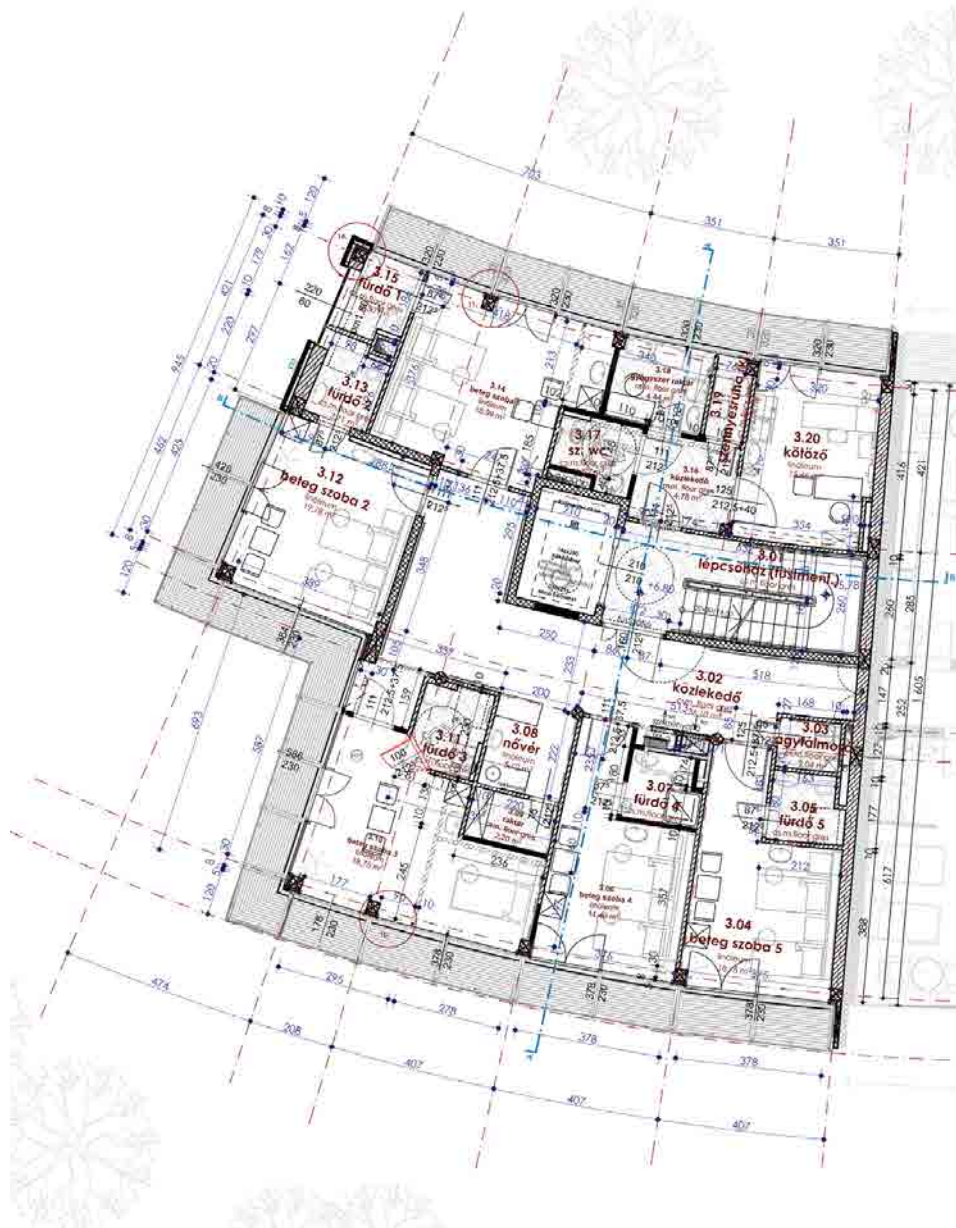
Építészet:	Masszi Pál Kovács Andor Pártényi Zsolt Laurencsik Tamás
Belsőépítészet:	Wunderlicht Ilona Masszi Pál Laurencsik Tamás
Statika:	Brandmüller István
Épületgépészet:	Eördögh Zsolt
Villamosság:	Kalász Gyula

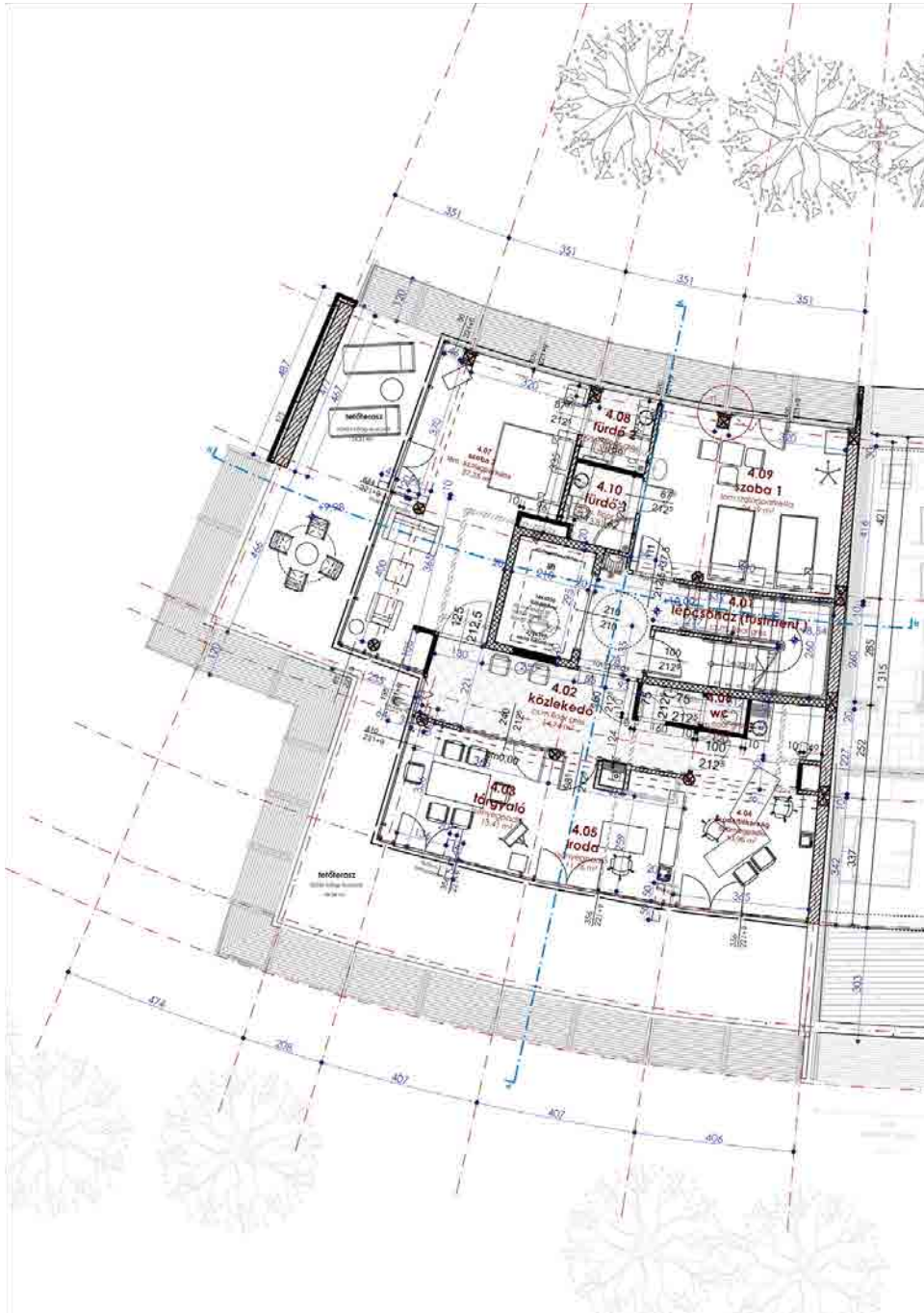


DA VINCI ALAPSOR ALAPRAJZ (2008)

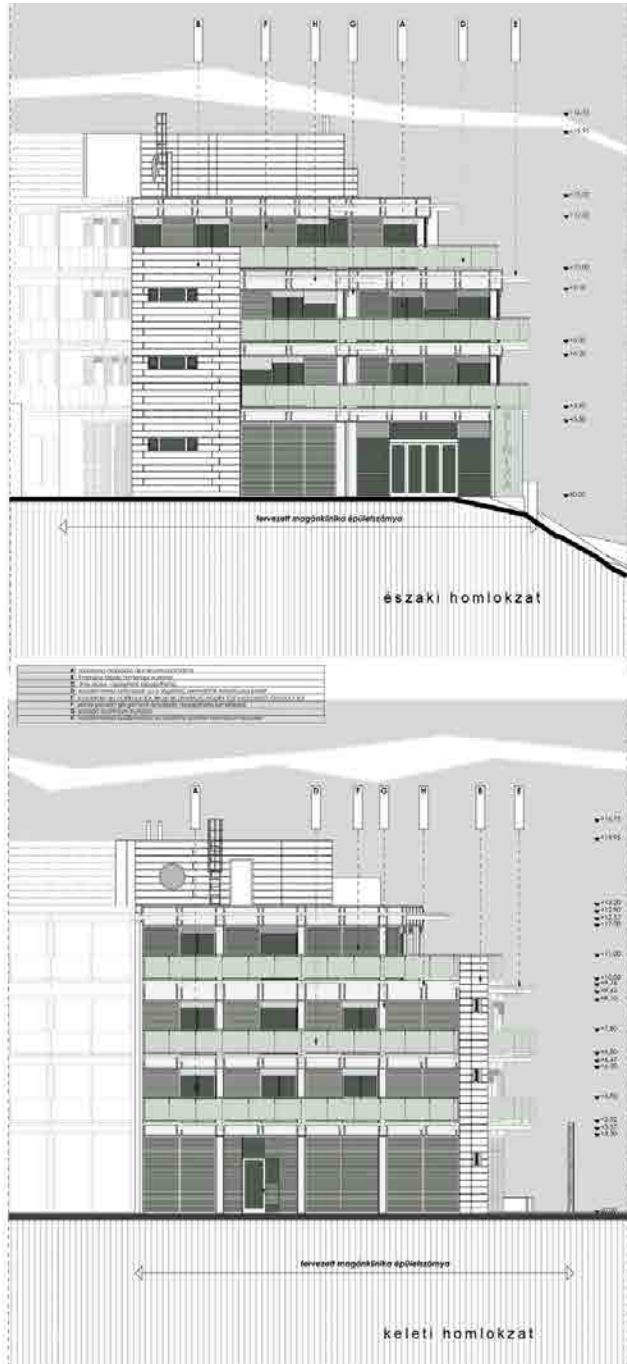


DA VINCI I. EMELET (2008)

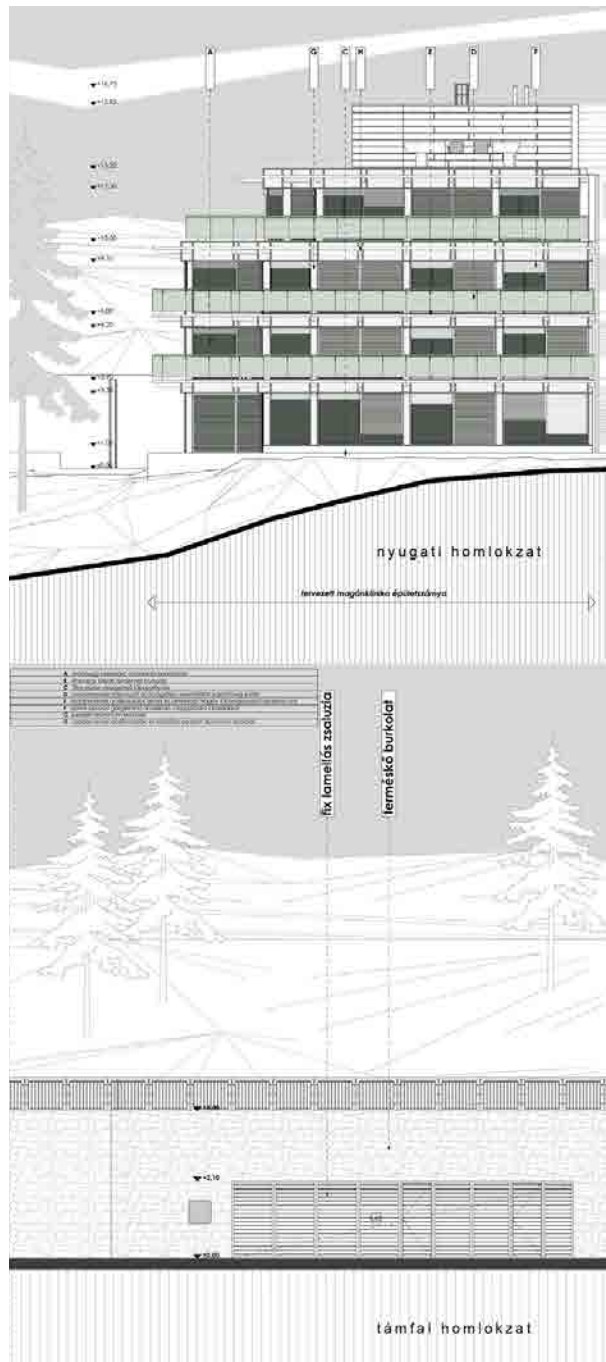




DA VINCI PENTHOUSE (2008)



DA VINCI HOMLOKZATOK [2008]



DA VINCI HOMLOKZATOK [2008]



DA VINCI FOTÓK (2011)



A TERÜLET TÁVLATI RENDEZÉSE, A SZÁLLÓ JÖVŐJE

127

A terület távlati rendezéséhez még sok minden hiányzik, nem csupán az összekötő traktus. A telek keleti felén új, nagyméretű parkolót kell létrehozni a meglévő fák megtartásával, mely biztonsággal kiszolgálja a lehetséges 80 szobát és a klinika lökésszerű parkolóigényét.

Természetesen frissíteni kell a szálloda meglévő szobáit, főleg internet, tévéügyileg – picit bútorozásban is. Az időközben elkészült kazánház-korszerűsítés nyomán felszabadult a régi kazánház, az épület tetején egy Penthouse jellegű tér. A terület igazi körpanorámával tökéletesen alkalmas egy királyi lakosztály létrehozására. A már elavult nem eredeti Hotel Kikelet feliratot nyugat felé kellene elmozdítani, hogy déli irányban szép terasz kapcsolódhasson a tervezett lakosztályhoz. A felirat betűit az építés 30-as éveinek karaktereihez kellene visszaváltoztatni és korszerű, nagyfeszültségű árammal ellátni őket.

A régi kis hajlásszögű horganyzott acél fémlemezfedés lassan elfáradt, így már horganyból felújítandó. Fekvése, tájolása miatt sok napeleget elbírna. A csak négykézláb járható kis padlástérben minimum 20 cm-es hőszigetelést kell majd lefektetni, természetesen a párarétegrend ellenőrzése után. A homlokzaton is fokozni kell a hővédelmet, az északi kőfal mögötti légrés lehetőségét nyújt fűjt technikájú szigetelés kitöltésre.

Az 1998-as felújításkor csúnyán kifestett fűgákat a kőhomlokzat között vissza kellene kaparni mélyre, hogy szakszerűen maga a kő dominálhasson.

A régi éjszakai bár az idő valószínűleg a wellnesshez fogja csatolni, új élménymedence vagy szaunavilág létrehozásának lehetőségével.

Még rengeteg kiaknázatlan lehetőség van a Hotel Kikelet filmben is szereplő földszint feletti panorámaterasz hasznosításában. Akár privát kétfős wellness létrehozásával, akár a közös pihenőfelület növelésével – de csak ha a vízfelszín bármilyen formában ott is biztosítva lesz.

Sokat segített a korábbi „B” épület időközi teljes megújulása, szintén egészségügyi programmal Hotel Therápia néven. Így a műemlékileg védett telekalakulaton megépült épületek összedolgozhatnak, ahogy régen is, függetlenül a házak különböző tulajdonosaitól. Mert a tulajdonosok változnak, de az eredeti eszme megmarad, nevezetesen a turisztika. A Mecsek erdeinek természetes lágyszőnyege páratlan kilátással párosítva.

Szárnyaló fantáziával a távoli jövőben elképzelést és lehetőséget látok a szerpentin út süllyesztésére közel 250 méteren a hotel déli homlokzata előtt végig. Ennek tetején a zöldfelület kifuthatna és a wellness előtti japán kert, kibővítve, igazi pihenőkertté válhatna. Az autók pedig süllyesztve, de a város felé Svájcban már annyi helyen látott viadukt-szerű oldalszlopok mentén suhannának tova.

Magába az egészséghotel komplexumba való érkezés is a föld alatt lehetne, ami szintén nem szokatlan osztrák síterepok szállodáinál. Hogy Magyarországon, sőt Pécsen ez egy kicsit túlzás volna? Talán ugyanezt gondolta 1935. április 25. napján Gombos Ede Pécs Szabadkirályi Város közgyűlésének tagja, aki a közép-magaslatú üdülőszállók létesítése ellen szavazott.

Mégis milyen messze jutottunk azóta!

Csak most ne rontsuk el...

Minden nemes gondolat értékállóságának hiteles bírása az idő. Érthető, ha megvizsgáljuk az idő filozófiai definícióját: „Az idő objektív oksági sor.” Nagyon komoly mérce ez az építészetben! Mert a formák, korok és divatok gyorsan változnak és csak az adott időszak legjobb példái maradnak fenn értéként az utókornak. Az építészet, mint alkalmazott mérnöki művészet, mindig kompromisszumok sorának és ellentmondó szempontoknak kell egyszerre megfelelnie. Hogy a középmagaslatú üdülőlőszálló, azaz a Hotel Kikelet kiállta ezt a próbát, az bizonyos. Azonban hogy a fejlesztés, aminek 66%-a még el sem készült, majd kiállja-e, arra hiteles választ csak 70 év múlva adhatunk.

Addig is a régi terekben járva, a sziluettet szemlélve elragad minket az öröm a természet és építészet nemesen egyszerű harmóniájának példája miatt.

Ennél nagyobb dicsőség nem juthat az eredeti alkotóknak – akik közé építészként nemcsak a tervezőket, hanem a gondolat megálmodóit és szívós megvalósítóit értem.

Olyan középületet hoztak létre, mely fontos alkotórészévé vált a közel 3000 éves Pécs urbanisztikai szövetének.

TÉZISEK KIBONTÁSA

1. TÉZIS

Különleges adottságú város Pécs, mediterrán településnek is nevezik, déli fekvése egyedi mikroklímája miatt. Földrajzi fekvésen kívül ebben meghatározó a Mecsek hegység markáns jelenléte, a festői látvány, ahogyan a megyeszékhely körülfonja a hegység lábait. Ez a földrajzi tény meghatározta a város fejlődési, terjeszkedési lehetőségeit is. Még a település kelet-nyugati irányban 9,5 km hosszú, sőt centrumától délre 4,5 km-re nyúlik el, de északra a Mecsek hegység miatt csak 1,9 km-ig tart. Érthető volt a város bölcs vezetőinek azon törekvése 1935-ben, hogy bevonják a városlakók mindennapi, vagy legalább is hétfői életébe a kéznyújtásra fekvő festői zöldterületet. Ezért különleges esztétikai egyensúly született a Hotel Kikelet létrehozásával, melynek megálmodása, pályáztatása és kivitelezése példamutatóan sikerült. Fontos eredmény a hotel infrastrukturális bázisa nyomán létrejött villa negyed (Fenyves sor és környéke), mely terület telekosztásával és beépítésével mai napig kellemes egyensúlyban maradt.

Így jöhetett létre a földrajzi fekvés és a nemes akarat nyomán „Arisztotelészi egyensúly” az épített és erdei természeti környezet együttlétében ilyen közel egy nagyváros központjához.

Ha egy középület műemlékké tud válni, akkor értékei kiemelték korának átlagos épületei közül. Azonban az állam műemlék fenntartó lehetősége egy nem túl gazdag ország esetében erősen korlátos. Óriási segítség, ha az adott műemlék önmagát tartja el, azaz nem csak esztétikailag, vagy történetileg, hanem gazdaságilag is hasznosul. Sokszor a változó korok miatt változik a gazdasági és politikai helyzet és már az eredeti funkció nem képes önmagát fenntartani. Ilyen esetben, ha az eredeti funkció mellé, azt felhasználó kiegészítő funkció kerül, akkor az megteremtheti a felborult gazdasági egyensúlyt. Konkrétan a középma-gaslatú üdülőszálló az eredetileg megtervezett és kétszer átépített 33 szobájával és kapcsolódó kiszolgáló tereivel már nem volt a XXI. század-ban piacszerűen versenyképes. A kurrens működéshez elengedhetetlen a szobaszám bővítése – melyet a már meglévő kiszolgáló terek elbírnak, azonban a tiszta szálloda funkción felül az egészségszálló gondolat mindenképpen piaci szegmens szélesülést, azaz eredményesebb meg-térülést okoz. Ezzel szolgálva az újkori műemlék értékeinek védelmét és megőrzését.

2. TÉZIS

3. TÉZIS

Mindenki által ismert tény, hogy pihenni, kikapcsolni harmonikus környezetben lehet igazán. De mi is az a harmónia, mely József Attila szerint nem is létezik csak „megértett diszharmónia”, mely pillanatokra hozza el a megnyugvást. Azonban azt kevesen vitatják, hogy természeti környezetünk, melyet emberi kéz még alig vagy nem is érintett, gyönyörűséget okoz a homo sapiensben, ha szemlélheti. Nyilvánvalóan ez is oka annak, hogy üdülőszállodákat szívesen telepítenek erdőbe, vagy főleg tenger mellé. Ma már orvosilag igazolt tétel, hogy az emberi agy nem csak a működést irányítja, hanem a betegségek létrejöttében, vagy a gyógyulásban is vezető szerepet játszik. Ezért telepítik a szanatóriumokat erdőbe, szép természeti környezetbe. Mert az agy pozitív stimulálásában szerepet játszik a megnyugvási, pihenési képesség, amihez pedig szükséges feltétel a harmonikus környezet. Egy kulináris hasonlattal tudnám ezt bemutatni: Nobel konyha nem létezik friss alapanyagok nélkül, azonban hiába a sok csodás primőr áru, ha nincs egy szofisztikált séf, aki megalkotja a végterméket belőle. Azaz a gyors felépülésnek szükséges, de még nem elégséges feltétele az emberi agyat jó irányba stimuláló harmonikus természeti környezet. Azonban ennek léte nélkül nagymértékben elhúzódhat, akár képtessé is válhat a várva várt gyógyulás.

Üdülőszállóból és wellness hotelből Magyarországon rengeteg épült az utóbbi 15 évben. Csodás adottságú a Kárpát-medence, rengeteg helyen lehet gyógyvizet találni, mely adottság segít a fenti funkciók sikeres telepítésében. Azonban olyan komplex létesítmény, ahol a műtőkből a medencéig „egy köntösben” el lehet jutni, olyan nemigen akad. A magyar egészségügy felemás helyzetét mindenki ismeri, mely állapot nyilvánvalóan a következő évtizedekben jelentősen át fog alakulni. Felismerésünk szerint az OEP által nem, vagy csak kis részben támogatott egészségügyi beavatkozások, mint az esztétikai műtétek vagy a fogászat magánklinikai működtetése önmagában is rentábilis kell legyen. Különösen igaz lehet ez egy csodálatos erdei környezetben, mint amilyen a Hotel Kikelet környéke. Az pedig természetes és logikus gondolat, hogy a beavatkozás után a páciens felépülésére jobb helyszínen nem is adódhat, mint maga a kibővített, felújított műemléki szálloda, illetve a kísérők nyugodtan pihenhetnek, míg a kliensen a beavatkozás zajlik. A megálmodott és részben sikeresen kivitelezett egészségz szálloda gondolatában a szépség, egészség, testi-lelki harmónia és pihenés szerves egységet képez, ezért a részfolyamatok és igények kiszolgálása gazdaságilag egymást segítő tevékenység. Ezáltal nem csak hogy megújul és megmenekül egy a külső erők híján sorvadásra ítélt műemlék, hanem az új egészségügyi funkcióval megerősödve épp olyan szép környezetet hasznosító tevékenységet lát el, mint amilyenre 1936-ban a középmagaslatú üdülőszálló volt képes.

4. TÉZIS

Források

Pécs Városi Levéltár

Tér és forma folyóirat 1938. április

EASA'87 Finland (Matti Kaijansinkko)

KÉP-TÉR: Hotel Kikelet régen és most (Catflower)

P.Horváth Miklós: Tündérváros - Zsolnay Miklós titkos élete

Képek forrása

Pécs Városi Levéltár: 16–27, 32–45, 50–55, 59–69

Hunguest Hotels Zrt.: 73–78

Tervező Lépték Kft.: 79, 84–96, 100–124

Masszi Építész Iroda Kft.: 125–126

Internet: 12, 31, 49