

FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ - BEFEKTETŐI MENÜ

Beszélgetés Bodonyi Csaba építésszel, aki még reméli, hogy egyszer majd jól átgondolt, hosszú távú tervekhez igazodnak az egyedi döntések

Először létezett a Vizek és Kövek völgye projekt - Miskolc-Tapolca idegenforgalmi fejlesztési koncepciójának első változata. A név, bár tartalmáról keveset lehetett tudni, megmaradt a köztudatban, de maga a terv elsüllyedni látszott, és hosszú idő után mostanában jelent meg újra a médiában. Közben újabb koncepcióról is szó esik, a Fürdők völgye fantáziánévűről, ami valójában a bezárt strand területén létrejövő élményfürdő, illetve környezetének fejlesztési terve. Ez utóbbinak az átfogó tapolcai fejlesztési koncepció részének kellene lennie - ám míg a Fürdők völgye az építési engedély kiadásánál tart, addig a Vizek és Kövek völgyének a vitája meg sem kezdődött. Vezethet-e jóra, ha a Tapolca életét meghatározó nagyberuházások nem illeszkednek egy átfogó tervbe - mert nincs mibe? És egyáltalán: milyen lehet(ne) Tapolca, ami egyszerre alvóváros, üdülőhely és idegenforgalmi köz!

pont? Többek között erről beszélgettünk Bodonyi Csaba DLA Ybl- és Széchenyi-díjas építésszel, a Vizek és Kövek völgye projekt vezető építész tervezőjével, aki egyben a Barlangfürdő fejlesztéseinek a tervezője is.

- A völgybéli helyzet egyre bonyolultabb: eddig tudtunk a Vizek és Kövek völgyéről, most pedig megjelent a Fürdők völgye.

- 1998-ban, amikor elkezdődött a Barlangfürdő fejlesztése, készítettünk egy úgynevezett idegenforgalmi koncepciót. Ugyanis nem szerettük volna elkövetni azt a hibát, hogy önmagában kezeljük a fürdőt, ami nem tudott volna szervesen beágyazódni a környezetbe, illetve az idegenforgalmi kapcsolatrendszerbe. Ugyanakkor tudtam, hogy Rudolf Mihály építész kollégám a felhagyott kőbánya rekultivációs tervén dolgozik, és abban idegenforgalmi vonatkozású elemeket is szerepeltet. Ezért megkerestem, a terveit beépítettük az átfogó koncepcióba. Ennek kezdettől ez volt a neve: Vizek völgye - Kövek völgye. Ebbe a két völgyi koncepcióba ágyazódva készült a Barlangfürdő építészeti terve, az is a kövek és a vizek egyfajta együttélésének a filozófiáján alapult, és ez megmutatkozik az anyaghasználatban is. Az elnevezést a strandfejlesztés során eltulajdonították.

- A Barlangfürdő tervezett fejlesztései azóta elkészültek, viszont Tapolca egészére érvényes elfogadott koncepció azóta sincs. Befolyásolta ez a fürdővel kapcsolatos munkákat?

- Az első három ütem, tehát a barlang belső fejlesztése, a főépület rekonstrukciója és a gyógyászati szárny fejlesztése lényegében maradéktalanul megvalósult. Ami változott, méghozzá többször, több okból is, az a negyedik ütem, a kültéri fejlesztés. Szerintünk olyan tervre lett volna szükség, amely összeköti a strandot és a fürdőt, megteremtí a két létesítmény közös üzemeltetésének lehetőségét. Egyszerűen kínosnak tartom, hogy a turistának döntenie kell, melyik fürdőbe menjen be. A kettő összekapcsolása viszont gyönyörű eredményt hozna, hatalmas területen rendkívül differenciált szolgáltatásokat nyújthatna. Tettünk is erre javaslatot, de ez nem talált meghallgatásra, illetve a strand bérleti szerződése miatt ez nem volt realizálható. Így a Barlangfürdő fejlesztése során a Mivíz szükségszerűen önálló utat követett.

- Mit jelentett ez az önálló út?

- Ha az említett kapcsolat létrejöhetett volna, a Barlangfürdőnél kevesebb külső fejlesztésre lett volna szükség. Valamennyi feltétlenül kellett, mert a nyári szezon többletterhelését sem az 1000 főre méretezett belső medencék, sem maga az épület nem bírta el. Miután maradt az önálló létesítmény koncepciója, nagyobb külső fejlesztést célzó terv született - ami aztán tartalmában 2002-ben változott. A választások után új igazgatótanács állt fel, redukálták a kültéri programot, majd később az ásatások miatt kellett módosítani az elrendezést. Ebből, egészen pontosan a területcseréből azonban előny is származott: a csónakázótó egy részének a fürdőhöz csatolásával ugyanis elkezdődött a tó rehabilitációja, a szigeten és az új hídon átvezetett sétánnyal pedig egy nagyvonalú vizuális kapcsolat lehetősége tárult föl a fürdő és a tó között a színpadként is hasznosítható úszó na!

pozostégek révén. Ez az új elem megelőlegezi azt a viszonyrendszert, ahová egyszer mégis csak el kellene jutni a fürdő és a strand összekapcsolásával.

- Erre mondják, hogy szerencsés véletlen - illetve mondta ön, hogy minden változás lehet kreativitás forrása. A Vizek völgye - Kövek völgye fejlesztési terv viszont már nyolc éve létezik, vajon miért nem kezdett vele semmit azóta sem a megrendelője?

- Nem volt megrendelő. Az akkori önkormányzat feladata lett volna, de magunktól készítettük a Mivízzel egyetértésben, mert szakmailag szükségét éreztük. Amolyan szorgalmi feladat volt ez, és szemléletbeli kérdés. Én mindig úgy gondoltam, hogy a település az örök, és az épületek azok, amik cserélődnek benne. Magam mindig a település és a táj felől nézem a feladatot, ha házat tervezek, akkor a természeti és épített környezetből vezetem le a lehetőségeket. Az individualista fejlesztéseknek - tehát amikor csak az aktuális feladatot látom magam előtt, és annak rendelek alá minden környezeti elemet -, nem vagyok híve. Egyszerűen meggyőződésből készítettük a koncepciót. De végül is értelmiséginek az nevezhető, aki olyan dolgokkal is foglalkozik, amivel nem bízták meg.

- De ha már foglalkozik vele, akkor azt nem öncélúan teszi - alighanem szeretné látni a megvalósulását is. Gondolom, tettek valamit ennek érdekében.

- A tapolcai völgy koncepciójának meg kellett volna születnie már a Barlangfürdő fejlesztése és a strand bérbeadása előtt, valamikor a kilencvenes évek elején. Ez nem tekinthető a Mivíz feladatának, hiszen a vízmű csak a fürdőkért felelt. Az önkormányzat viszont valószínűleg nem látta be ennek a sürgősségét. Amikor 1998-ban elkészült a Vizek völgye - Kövek völgye terv, bemutattuk azt az önkormányzat szakmai képviselőinek, de nem jutottunk előre. Nem ismerték fel, hogy szükség van ennek a koncepciónak a továbbfejlesztésére. Később, az uniós tagság révén lehetőség nyílt úgynevezett zászlóshajó projektek megfogalmazására, és az önkormányzat ilyennek minősítette Tapolca fejlesztését. Az átfogó terv elkészítésére kiírt pályázatot mi nyertük meg, az új, immár megvalósíthatósági tanulmánnyal is rendelkező Vizek völgye - Kövek völgye koncepció 2005 szeptemberében készült el. Gondolo!

m, előbb-utóbb a részletes vitájának is eljön majd az ideje.

- Talán lehet valami magyarázata annak is, hogy az immár megrendelésre készült tervvel sem foglalkozik a megrendelő.

- Közben ugyanis beindultak más folyamatok. Az önkormányzat kiírt egy tervpályázatot a városi uszodára, ami érintette volna a strandrekonstrukciót is, hiszen azon a területen

épült volna meg. Ezt a pályázatot a Bodonyi Építész Kft. nyerte meg, de ezzel a tervvel lényegében nem foglalkoztak tovább. Viszont a negyedik díjas terv, etikailag nem dicséretes kerülő úton, elnyerte az üzleti körök érdeklődését, és így kialakult a stand fejlesztésére egy olyan elképzelés, amely találkozott egy befektetői kör szándékával - és már el is jutott az engedélyezésig. Az a gyanúm, hogy miután a Fürdők völgye strandfejlesztő program és a mi koncepciónk ugyanarról a területről - bár kis részben - eltérően gondolkodik, a politikusok igyekeztek elkerülni azt a vélt konfliktushelyzetet, ami a két koncepció összevetéséből származhatott volna. Ugyanakkor egy jól behatárolható érdekkör a Borsod Online-on elkezdte!

a Vizek és Kövek völgye tervét becsületsértő módon minősítgetni, anélkül, hogy megismerte volna.

- Próbáljuk összefoglalni. 2005-ben a város által kiírt fejlesztési pályázatot megnyerte a Vizek völgye - Kövek völgye tervkonceptió, aminek viszont mindeddig még a részletes megvitatására sem került sor. Készült egy ugyancsak pályázatnyertes uszodaterv is - ami nyilván harmonizál a Vizek völgye - Kövek völgye koncepcióval, hiszen ugyanazok készítették -, és nyilván kapcsolódott volna a strand rekonstrukciójához. Mindezek után engedélyezési szakaszban van egy olyan terv, amelynek az említettekhez csupán annyi köze van, hogy a fantázianevében - Fürdők völgye - ugyancsak megjelenik a "völgy" szó.

- Mi is egyetértünk a strandfejlesztéssel, igen nagy szükség van rá. Nincs komoly eltérés a két terv között, valójában csupán két ütközési terület van. Az egyik, hogy mi ezen a területen, a strand bejáratának környékén jelöltük ki Tapolca résztelepülés központját, ami egyben idegenforgalmi centrum is lenne. Ez a lelket adó központ, ami a lakosság napközbeni kiszolgálását és a turisták fürdőzés utáni, esti szórakozását egyaránt biztosítaná, ma hiányzik. Valamikor Miskolctapolcán alig volt néhány nyaralóépület, ma viszont kertváros, üdülőváros és turisztikai központ egyszerre. Ezért ennek a főtérnek a megfogalmazása fontos lenne. De ez nincs komoly ellentétben a strandfejlesztéssel, mert az a másik terv itt csupán parkolót és kisebb szolgálati épületet irányoz elő.

- Valóban, lehetne ez a központi parkoló - központ is, meg parkoló is. De komolyan: a központ és a parkoló látványosan nem ugyanaz...

- Valóban nem. Viszont mi is terveztünk ide parkolót, csak a térszint alá. Ha elmegyünk mondjuk Zalakarosra vagy Hajdúszoboszlóra, hogy csak két példát hozzak, azt látjuk, hogy a fürdő bejáratának környékén számtalan vendéglátóhely működik, mindig vásár van - ez jó üzlet. A parkoló köré szolgáltatást tervezni viszont csak a parkoló rovására lehet, vagy ha levisszük a térszint alá, igaz viszont, hogy ez a magas talajvíz miatt műszakilag nehéz feladatot jelent.

- Ebből számomra az következik, hogy ha jól működik majd az élményfürdő, úgyis kitermeli a maga "központját", de természetesen nem mindegy, hogy milyen minőségben. Ha most mégis parkolót alakítanak ott ki, utólag lehet majd annyit változtatni, finomítani a valóságon, hogy az általános koncepció e lényeges eleme is megvalósulhasson?

- Fizikailag és építészetiileg nem lehetetlen, bár nem a fürdő saját központjáról lenne szó, hanem Tapolca település központjáról. De válaszolni nem tudok, mert ez döntően a tulajdonviszonyoktól függ. Tudomásom szerint most a strandon befektető csoport kapott erre a területre opciót, és ettől kezdve a helyzet bonyolulttá válik. Mert ha a város elfogadná az általános koncepciót, és tudná, mit akar kezdeni azzal a területtel, akkor a befektető át is engedhetné az önkormányzatnak. De lehet, hogy ő épít rá, vagy valakinek

eladja, például szállodaépítés céljából. Viszont még ez sem zárna ki teljesen, hogy a szükséges szolgáltatások és a köztér kialakítható legyen.

- Ha mégis, hol lehetne Tapolca központja?

- Régebben valahol az Anna Szálló környékén volt, de azt érinti a bencés apátság feltárása, tehát ott nem lehet. A Barlangfürdő önmagában nem alkalmas erre, a strand nagyobb tömegeket vonz. Ma is kis központi szerepe van - építészeti minőség nélkül - a platánsornak, illetve az itt lévő üzletsornak. Javasoltuk is, hogy ez a sétány a Hejő-parton befordulva folytatódjon, így megmaradna ez a kis kommunikációs zóna a sétálók és a strand között, nem zárulna be, mint egy exkluzív termálfürdő. A lényeg: mi nem találtunk másik helyet.

- Ez tehát az egyik ütközőpont a Vizek völgye és a Fürdők völgye között. De azt mondta, kettő van.

- A másik, hogy a strandon három szállodai blokkot helyeztek el, mi viszont ezeket átcsoportosítanánk, így több területe lenne a strandnak, akár a napozóhelyeknek, akár a medencéknek. A szállodafejlesztéseket mi inkább a Juno előtti területre irányoztuk elő. Számunkra itt nem az épületek elhelyezése, hanem a strand befogadóképessége az elsődleges. Valamikor tízezer fős volt, a mostani tervek szerint jóval kisebb lesz. Pontos adatokat nem igazán tudni, de háromezer fő körüli számról lehetett olvasni a városi levelező fórumon. A Vizek és Kövek völgyéhez a Regionális projektelőkészítő iroda munkatársa, Huszti Gábor által készített megvalósíthatósági tanulmány nyolcezer létszámot irányoz elő. A Barlangfürdő területe adott, tovább nem növelhető, ezért is egyértelmű, hogy az élményfürdő befogadóképessége stratégiai kérdés az idegenforgalom szempontjából, hiszen erre épül ki az összes egyéb kapacitás a parkolótól kezdve a szállodai férőhelyeken át a vendéglátóhelyek számáig. Úgy számoltunk, hogy a nyolcezer vendégszám elég nagy ahhoz, hogy ha nyáron folyamatosan jelen van, akkor Tapolca idegenforgalmát intenzívvé tudja tenni. A Barlangfürdővel együtt így nyáron napi tízezer vendéggel számolhatnánk, és a strand belső, fedett medencéinek a számától függően télen is lehetne ötezer vendég.

- El is bírná Tapolca ezt a forgalmat - vagy esetleg még nagyobb is?

- Tapolca üdülőváros és alvóváros, a két funkció között vannak ellentmondások. Ezért is tartottuk fontosnak, hogy a koncepció lakosságbarát legyen, többek között például a kialakítandó központ által. Nyilván számos megoldás létezik a konfliktusos helyzetek feloldására, ennek például fontos eleme lehet a helyi csendrendelettel való szabályozás. Vagy az autós és buszos forgalom csökkentése az egyetem környékére javasolt parkoló kialakításával, ahonnan a régi tapolcai úton alternatív közlekedési eszközökkel, például gumikerekes kisvonattal, kerékpárral, lovas kocsival juthatnának el a parkhoz és a fürdőkhöz a vendégek. Európának számos olyan kistelepülése van, ahol szezonban a turisták száma többszöröse az állandó lakosokénak, de van egy arány, ami még nem okoz konfliktust. Úgy látjuk, hogy az általunk megcélzott létszám megfelelő lehet ennek az aránynak a kialakításához. Ekkor a vendégforgalom nem lenne nagyobb, mint a nyolcvanas években volt, viszont a szolgáltatások kínálata jóval gazdagabb lenne.

- Szolgáltatások alatt itt nyilván nem a direkt "ellátó" funkciókat, az éttermeket, szórakozóhelyeket érti.

- Természetesen nem. Az idegenforgalmi koncepció tartalmazza a fő elemeket. Így a felhagyott kőbánya területén, a Kövek völgyében kőbemutatók, bányászati gépbemutatók, illetve szabadtéri színpad és szoborpark kaphatna helyet. Ez más jellegű, oktatási célú idegenforgalmat vonzana, illetve jó kiegészítő program lehetne. Beépítettük azokat az ötleteket, amiket a terület önkormányzati képviselője, hozott a park fölötti hegyoldalra: a már elkészült kalandparkot, illetve a nyári bobszánkútját. A Vizek völgye részeként javasoljuk a magyar gyógy- és termálvizek csarnokának a kialakítását, ez kuriózum, és egyben gyógyászati egység lehetne, ahol inhalálással, ivó- vagy fürdőkúra keretében az ország összes gyógyvizének áldásait élvezhetnék a vendégek. Ami nagyon fontos koncepcionális elem, az a Tapolca és az egyetem közötti kapcsolat, elsősorban az ottani nyári konferencia- és a tapolcai!

fürdőturizmus összekötése érdekében, valamint azért is, mert egy, a közelmúltban közölt döntés alapján az uszoda az egyetem térségében valósulna meg. A kettő közötti parkos terület ma piknikezőhely, ezt a funkcióját szeretnénk megtartani. Az egyetemenél viszont kialakítanánk egy másik csónakázótavat, és a két tavat összekötő Hejő patakot is járhatóvá tennénk csónakokkal, így egy hosszabb és nagyobb élményt adó vízi túrára nyílna lehetőség. A parton kivilágított sétány kísérné a vízi utat, és a vendégfogadásra alkalmassá tett Benedek-hegyi pincesor is kapcsolatot teremt a két terület között, miközben egy egészen más típusú szolgáltatással bővíti a kínálatot. A fejlesztés eleme a Barlangfürdő és a kőbánya közötti kolónia területe is, ahol apartmantelep és idegenforgalmi szolgáltatások létesítését javasoltuk, fokozatos kiépítéssel.

- Úgy tűnik, hogy vannak önállóan is kezelhető egységek, és vannak olyanok, amelyeknek csak a rendszerbe ágyazva látható a feladatuk. Például, ha nem készül el az új csónakázótó, marad-e értelme a Hejő kimélyítésének - de ha nem jön léte ez a kapcsolatot teremtő vízi út, milyen tartalma marad a Vizek völgye névnek? Márpedig itt hatalmas összeget igénylő fejlesztésekről van szó, és ilyenkor gyakori, hogy lefaragnak az eredeti elképzelésből.

- Mindegyik elem fontos, építőköve a koncepciónak. Kétségtelenül csonka maradna az elképzelés, ha nem valósulna meg a második csónakázótó, bár egy egyszerű vízi fordulóval akkor is megoldható, hogy széthúzzuk a völgyben a mozgást. De egy ilyen stratégiai terv nem arra való, hogy egy az egyben megcsinálják, mint egy öt éves tervet. A kínaiakra tudok hivatkozni, Lao-ce azt mondja: egy százmérföldes utazás is egyetlen lépéssel kezdődik. Két dolgot kell tudni: mi az iránya a fejlesztésnek, és mik az egyes lépések. Az első lépés, a második... Ha elég bölcssek vagyunk, akkor ezek logikusan fogják követni egymást. Nyilvánvaló, hogy elágazások lehetnek. Az nem baj, ha nem pont oda jut el a fejlesztés, mint ami a tervben megfogalmazódott, mert ezáltal életszerűbb lesz. Másrészt viszont mégis van egy vezérfonalunk, amire ráfűzhetők az egyes fejlesztések. Előfordulhat, mert az élet ilyen, hogy befektetői szándék!

kok miatt bizonyos elemek megelőznek másokat. Ilyenkor az a fontos, hogy a tervezők és a résztvevők is elég nyitottak legyenek, és ez is beépülhessen a stratégiába. Tehát egy ilyen terv megcéloz egy irányt, a sorsa pedig a napi döntések intelligenciájára van bízva, mint mindig és minden.

- De mikorra jöhet el az idő, hogy egy koncepció jegyében szülessenek a napi döntések?

- A koncepció készen van. Ez nem laboratóriumi munka, különböző fórumokon tájékoztunk, egyeztettünk a lakossággal, vállalkozókkal, üzletemberekkel, politikusokkal, közvélemény-kutatás is készült, a javaslatokat, ötleteket beépítettük. Ezt lehet tovább finomítani, de szerintünk már nem kell újabb koncepciót készíteni. Tehát valójában az önkormányzati elfogadás hiányzik, és akkor elindulhatna a szakértői és tervezői

tevékenység, az egyes, önállóan fejleszthető elemek megtervezése, beépítése a költségvetésbe. Egyébként mi 2020-ig gondoltuk a folyamatot, és a terv szerint majdhogynem csak a pályázati önrész érinti a város költségvetését, a nagy része pályázati pénz lenne, és természetesen befektetők bevonására is szükség van. Tehát nem önkormányzati pénzből, de felelős önkormányzati irányítás mellett valósulhatna meg. Mert én azt tartom jónak, hogyha az önkormányzat, aki saját!

területe fölött rendelkezik, és a saját lakosságát kell képviselnie, saját koncepciókat alakít ki, ehhez találja meg a befektetőket. És nem fordítva, a befektetők terveit fogadja be. Ezt az általam sokat ajánlott étlapszerű kapcsolat tenné lehetővé. Ez azt jelenti, hogy az étteremben is nagyon sok étel közül választhatok, de az nem megy, hogy bemegyek a konyhába, és azt főzök magamnak, amit akarok.. Azt sem lehet mondani egy befektetői körnek, hogy csak ezt lehet, de azt sem lehet mondani, hogy mindent lehet. A kettő lesz"ukított közös tartalma az étlap, a kínálat - ha elfogadják a fejlesztési koncepciót, akkor az valami ilyesmi lehetne.

Csörnök Mariann