

## MŰSZAKI LEÍRÁS

„A MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉRI MŰEMLÉKI VÉDETTSGŰ GOMBA ÉPÜLETÉNEK  
ÉPÍTÉSZETI ÉS HASZNOSÍTÁSI ÖTLETPÁLYÁZATA”

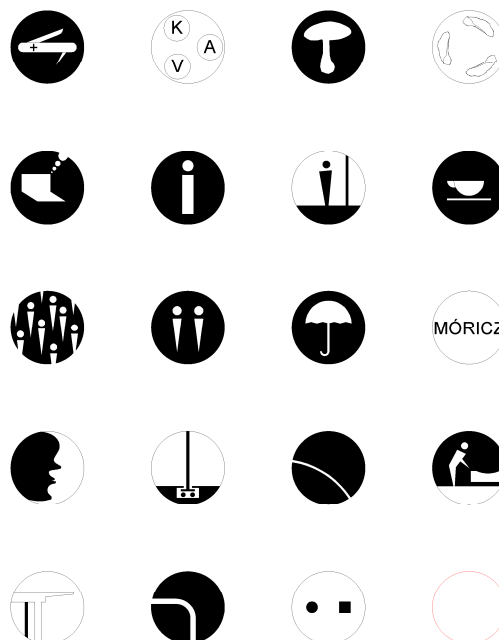
2009. szeptember

## tartalomjegyzék

koncepció  
problématérkép  
műemlékvédelmi kérdések  
műemlékvédelmi kérdések  
a mobilitás szerepe  
funkcionális és alaprajzi elrendezés  
térhasználat, környezeti kapcsolatok, zöldfelületek  
anyagok, szerkezetek  
épületgépészet, épületvillamosság  
melléklet (hasznosítási javaslat gazdaságossági elemzése)

## rajzjegyzék

1 helyszínrajz és koncepcióelemzés, beillesztett látványtervek m1:250  
2 alaprajzok, metszetek, homlokzatok, térhasználati sémák m1:200  
3 a működés perspektivikus modellje, bútorsémák és látványtervek



## koncepció

Meggyőződésünk, hogy a kiírás által felvetett komplex kérdés komplex válaszokat is igényel. Egyszerre kell tisztelettel, de határozott bátorsággal hozzányúlni a műemléképülethez, ugyanakkor a jelenlegi zárt, **a tértől elforduló struktúrát át kell értelmezni**, a városi köztéri jelenlétét kell a lehető leginkább intenzívvé tenni. A funkcióvesztett épület-struktúra a városi tér használatának összetett 21. századi mintáit kielégíteni aligha képes, miközben tagadhatatlan, hogy létezik az az épület-ouvre, amely megújítva, átértelmezve valódi **eseménytérré** képes változtatni nem csupán önmagát, hanem a teljes környező közteret is. Ez pályázati tervünk legfőbb konklúziója.

Konceptiónk a Gomba-épület eszmeiségét megtartva és felerősítve azt tűzte ki célul, hogy **nyitott, átlátható és variábilis új épületet**, vagy pontosabban **köztéri eseményteret** fogalmazzon meg. Megtartva a jelenlegi hármasságot, olyan pavilonokat képzelünk el a műemléki tető alatt és az oszlopcsarnok között, amelyek mozgathatók, átalakíthatók, így rendkívül érzékenyen képesek a környező köztéri felületek integrációjára. Mindez – a tervünkben részletezett funkcionális előnyökön túl – a teljes Kulturális Városcsopont projekt **emblematis** kulcsszereplőjévé tehetik a Gomba-épületet.

## problématérkép

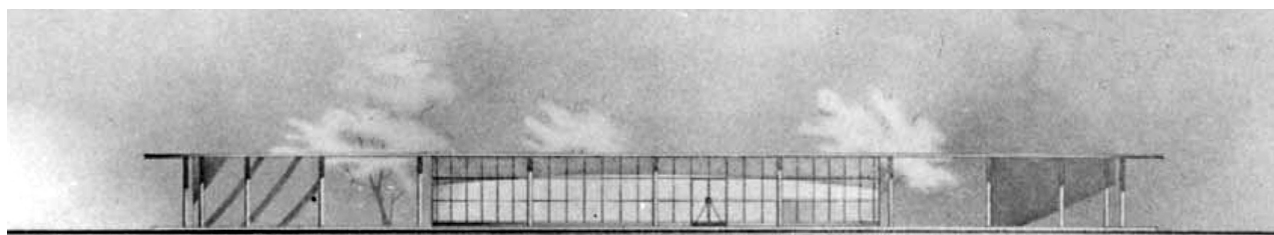
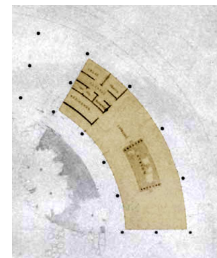
A tervezési folyamatunkat alapos vizsgálat sor előzte meg, melynek során a következő fő megállapításokra jutottunk:

- Az épület sajnálatosan nem került központi, meghatározó elemévé az utóbbi évek nagyszabású fejlesztéseinek (metró térszín alatti és köztéri kapcsolódó beruházásai), hanem sajátosan „ott maradt” a téren. A jelen állapot (az előtetőt követő telekhatár, stb.) egyfajta utólagos reagálást biztosít csupán. Tervpályázatunk komoly szándéka és hitünk szerint eredménye: tervjavaslatunkkal van lehetőség arra, hogy mindez a végleges állapotban ne érzékelődjön, az átértelmezett épület szerves egységben erősítse a Móricz Zsigmond körteret.
- A körtéri közfunkciók vizsgálata során arra jutottunk, hogy a Gomba-épületben noha beruházási és üzemeltetési szempontból szükséges a szolgáltatást nyújtó funkciók megjelenése, mégis, a lehető legnagyobb részben a köztéri használathoz, eseményekhez kapcsolódó, azokat kiegészítő és kiszolgáló funkciók telepítése indokolt.
- Az épület alapképlete, formája – jelenlegi zártsága ellenére – képes biztosítani azt a keretet, amelyben a térre egyre inkább jellemző dinamizmus, mozgás és tömeges használat megjelenhet. Tervünk célja az volt, hogy mindez a legteljesebb mértékben biztosítson szabadságot a tér használatában, ugyanakkor a legteljesebb mértékben igazodjon a Gomba-épület szellemiségéhez.

## műemlékvédelmi kérdések

Az épület műemlék. Műemlék, ami számunkra azt jelenti, hogy vizsgálandók és mai építészeti eszközökkel kiemelendők az épület mindazon értékei, amelyek egyrészt önmagában, **tárgyi** mivoltában meglévő karakterét képezik, másrészt, és talán sokkal inkább, amelyek az épület **szellemiségének**, az építése óta eltelt idő alatt sem megkopott koncepcionális erejének okozói. Ennek megfelelően a következő műemlékvédelmi megfontolásokra jutottunk:

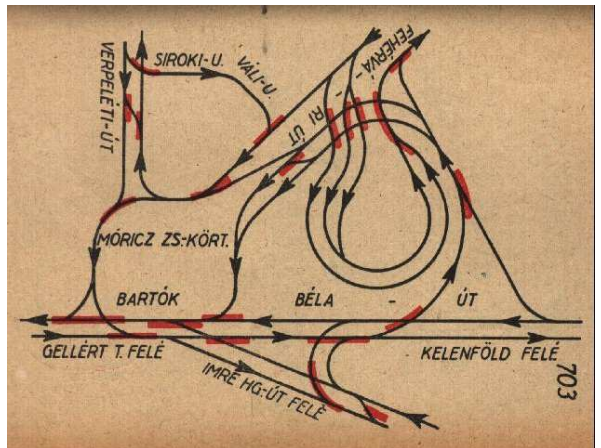
- Az épület legfőbb karakterisztikája az alaprajzi formájából fakadó **körkörös lendülete**, hármastagolása egyfelől, és például a vékony párkánylemezéből adódó **részletfinomsága** másfelől. Ugyanígy megtartásra kerül Szomor László ívökútja az épület udvarának közepén. Úgy véljük, hogy mindezek rekonstrukciójával, a műemléki szempontokat figyelembe vevő visszaállításával vállalható a 3 épületcikkely és a pince elbontása, a térszín egységesítése.
- **Schall József 1942-es 2. díjas tervpályázatának** tervlapjai alapvetően határozták meg tervünk műemlékvédelmi koncepcióját. A később átdolgozott tervváltozaton az épület oszlopai között visszahúzva, tehát az oszlopsorokat szabadon hagyva jelentek meg azok a transzparens üvegfalak, amelyek egyfajta légiességet, a megvalósult tetőperemhez hasonló könnyedséget sugároznak. Úgy véljük, hogy ennek a tervváltozatnak a részleges rekonstrukciója azon túl, hogy funkcionálisan, urbanisztikailag kedvezőbb megoldásnak tűnik, finom megidézése az épület történetiségének.



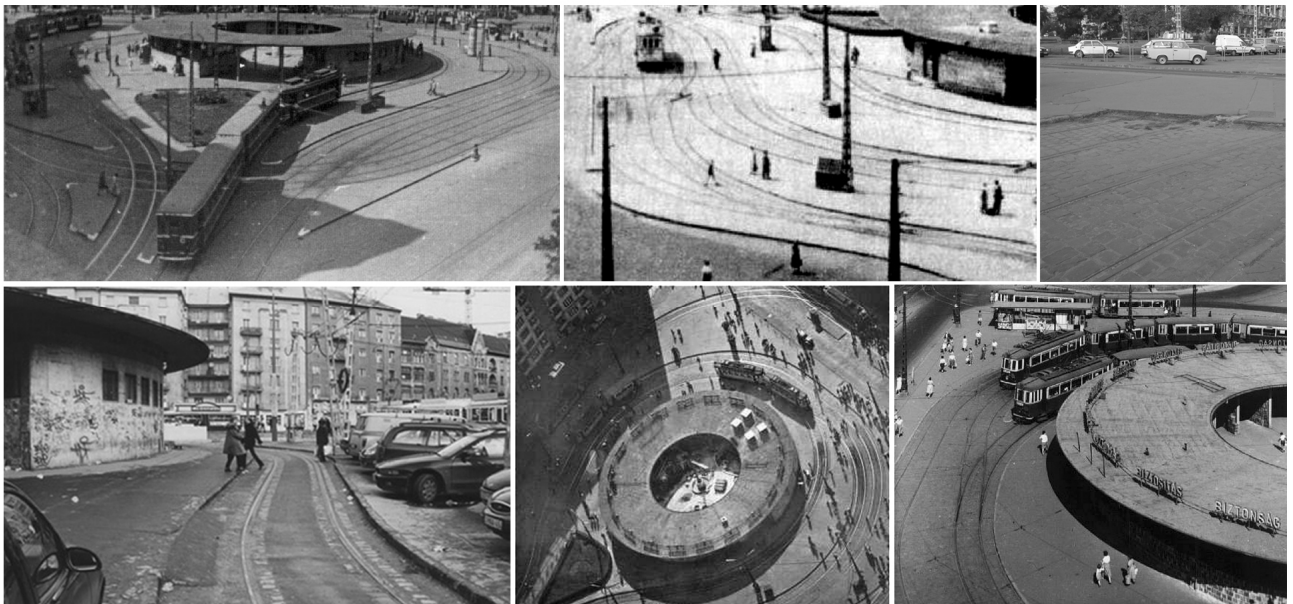


## a mobilitás szerepe

Koncepciónk alapvetően meghatározó fogalma a mobilitás. Nem csupán egy ma divatos kifejezésről beszélünk, hanem a hely, annak múltja, jelene és jövője alapján egyértelműen kívánczó tervezői és használói alapállásról. A Gomba-épület 1942-es koncepciója és története is a mobilitásról szól. Az épületet körülölelő, körül folyó villamossínek a tér meghatározó térszervezési elemei, melyek a múltban közelségüknél fogva egyértelműen értelmezték, ma már azonban csak igen áttételesen teszik érthetővé a körkörös épület alapállását. Tervünk ezért erősíteni kívánja a mobilitást, annak következő rétegeire építve:



- Az előtető illetve az oszlopsorok alatt három, **részben síneken mozgatható üvegdobozt** helyeztünk el, amelyek egymástól függetlenül nyithatók és zárhatók, részben az egyes beltéri funkciók, részben a köztérhasználat aktuális igényeinek megfelelően. Valamennyi változat során megmarad az épület hármasság tagoltsága, ugyanakkor az épület nagysága és azzal összefüggésben a nyitottsága **folyamatosan változó képet képes nyújtani**. Egyszerre volt szándékunk a teljes épület transzparenciája és a későbbi használat legteljesebb szabadsága.
- Az épület udvarában, illetve körülötte a térburkolatba süllyesztve olyan sín pályákat helyeztünk el, amelyek kifejezetten a Körtérre tervezett interaktív használatot lehetővé tévő **köztéri bútorcsalád teljes szabadsággal átrendezhető elemeiként** jelennek meg a téren. Egyrészt elmosásák épület és köztér határait, utalnak az egykori körkörös villamospályákra, másrészt egyfajta interaktív felületként vonzzák a városlakót a Gomba-épület körébe.



## funkcionális és alaprajzi elrendezés

A funkcionális elrendezés kialakítása során azt a modellt alakítottuk ki, hogy a KVK eseményteret három elem alkotja: a VENDÉGLÁTÁS, a KULTURÁLIS ESEMÉNYTÉR és az AKCIÓTÉR. A hármasság funkcionális felosztás – a hasznosítási javaslatnál részletezett okokon túlmenően – átmenetet képez a privát, a félprivát és a teljesen publikus funkciók között. Az egy épületen belül

ily módon megvalósított funkcionális differenciáltság teheti a Gomba-épületet a városi tér szerves, integráns részévé. Az elvi funkcionális felosztás a következő tartalmakkal egészülhet ki:

### 1.VENDÉGLÁTÁS:

Olyan **exkluzív kávézót**, esetleg kis éttermet képzeltünk el, amely a tér legnyugodtabb része felé néz. Nyilvánvalóan ez biztosítaná a beruházás rentabilitását, ugyanakkor állandó életet vinne a Gomba-épület mindennapjaiba. Átalakítható terével könnyen képes reagálni az évszakonként változó fedett-nyitott ill. zárt terű igényekre, vagy éppen a vendégforgalom speciális igényeire (rendezvények, stb.). Nettó területe nyitott állapotban 156, összecsukott állapotban 83 m<sup>2</sup>.

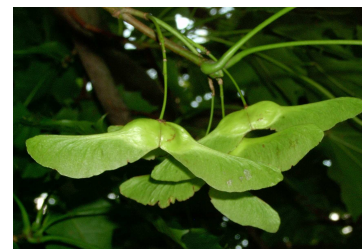
### 2 .KULTURÁLIS ESEMÉNYTÉR

A Bartók Béla út felől olyan könyvesbolt + kiállítótér blokkot tartunk ideálisnak, amely egy fokkal publikusabb teret jelent. Egyfajta „Újbuda Írók Boltjaként” olyan kisméretű könyvesbolt lehetne, ahol gyermekrendezvényekre, író-olvasó találkozókra is sor kerülhetne, míg a kibővített alaprajzi verzió a „**kerületi művészek galériájaként**”, vagy a helyi művelődési ház kihelyezett rendezvényeit befogadva kapcsolódna a KVK eseménytér ideájához. Nettó területe nyitott állapotban 90, összecsukott állapotban 54 m<sup>2</sup>.

### 3 .AKCIÓTÉR

A metrókijáratához legközelebb lévő, legkisebb pavilon egyrészt állandóan egyfajta kerületi infopont lehetne, amelyre a metróval a tér felértékelődése miatt szükség lesz. Ugyanakkor internetpont, az egyes kerületi tájékoztató kiállításokat, civil rendezvényeket befogadó térként a leginkább publikus, leginkább átjárható eleme lenne az épületnek. De mindezen kívül téli várakozótér, véradásoknak, ingyenes szűrővizsgálatoknak, tanácsadásoknak, életviteli bemutatóknak éppúgy helyet adhatna. „**Újbuda a kirakatban**” – lehetne itt a mottó. Nettó területe nyitott állapotban 75, összecsukott állapotban 38 m<sup>2</sup>.

Az alaprajzi elrendezést a platánfa (acer platanoides) termésének analóg modelljét alapul véve úgy alakítottuk ki, hogy mindhárom épületrész esetében a transzparens, részben mobilis, síneken eltolható üvegfal, mint térelhatárolás alkotja, részben pedig a belehelyezett fix kiszolgáló blokk, amely egyfajta **nagyméretű bútor**ként jelenik meg a térben. Hangsúlyosan kerülni akartuk a Gomba-épület házszerűségét hangsúlyozó elemek használatát,



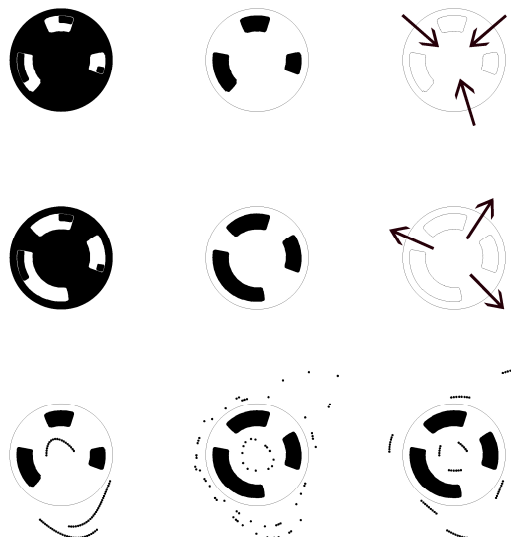
ezzel szemben a pavilonszerű, tárgyszerű eszközöket részesítettük előnyben. A kiszolgálást a külső köpenyen lévő gazdasági bejáratok biztosítják, míg a közönségforgalmat az udvar felől és az átjárókból engedjük be az épület-egységekbe, amelyek az eltolható üvegfal révén számos kombinációban átalakíthatók.

A pavilonszerű új épületelemek lekerekített, tárgyszerű formálása utal a koncepció dinamizmusára, karosszéria-jellegére, ugyanakkor egyfajta retro-érzést is kíván kölcsönözni az épületnek.

## térhasználat, környezeti kapcsolatok, zöldfelületek

A Gomba-épület, noha a teljes Körtér meghatározó épületévé válhat, mégis, a kialakult állapot miatt a Bartók Béla út, a teret átszelő villamossínek és a homorú körtéri térfal által határolt térrész az a köztérselet, amellyel integráns egységet kell képeznie. Ezt a térszerkezeti szituációt elemezve a következő megállapításokra jutottunk:

- A Gomba-épület jelenlegi **aszimmetrikus** elhelyezkedése szimmetrikus alapállásával ellentmondásban van, mely utóbbit oldani kell. Ez részben elérhető az épület struktúrájának kismértékű átalakításával, de sokkal inkább a térrendezés nagyvonalú átalakításával. Anélkül, hogy a kialakult teret jelentősen átalakítanánk, ezért olyan mobil, interaktív bútorcsaládot alakítottunk ki, amelynek elemei variábilis módon kötött sín pályákon mozognak az épület körül, azt hol jobban megközelítve, hogy attól eltávolodva. Így az épületet körülvevő, eltérő szélességű térrészek értelmezést, logikus használati lehetőséget nyerne.



- A meglévő aluljáróból kialakított legszélesebb feljárt a Gomba-épület középpontjába vezet, egészen közel ahhoz. Ezt a kialakult állapotot úgy értelmeztük, hogy ez a feljárt magának az újrafogalmazott Gomba-épületnek lesz a **főbejárata**, ezért mind az épület megnyitásával, mind pedig a térrendezéssel igyekeztünk a feljártot a koncepcióba integrálni. Ugyanígy szándékunk, hogy az aluljáró padlójában megjelenő **interaktív fénycsík** is jelezze az interaktív épület közelségét.
- A homorú körtéri térfal melletti utca felől kialakított **zöldsávot** megtartani javasoltuk (annál is inkább, mert a metró feljárata és szellőző felépítménye is ebben a geometriai rendbe illeszkedően jelenik meg). Egyedül a Bartók Béla út felőli gyalogos átkelő széléhez javasoljuk átalakítani a kontúrt, mert ott a gyalogosforgalom jelenleg kellemetlenül „ütközik”.
- A zöldfelület jelentős növelésére éppen a térhasználat nagyfokú szabadságának biztosítása miatt nincs lehetőség, mégis, fatelepítésekkel, illetve a Gomba-épület udvarába, a kút köré helyezett **zöldfelülettel** igyekeztünk egyfajta mikroklímát biztosítani a környezetnek.
- Mivel jelentős a környezeti rálátás az épület tetejére, **extenzív zöldtetőt** javasolunk kialakítani. Ez vékony szerkezeti vastagsága miatt megvalósítható anélkül, hogy a látványban komolyan észrevehető lenne, mindeközben extenzív volta miatt nem okoz fenntarthatósági problémákat.

Az egyes pavilonok különféle kombinációjú összecukásával ill. kinyitásával olyan variábilis, **fedett-nyitott városi térrészek** jönnek létre a Gomba-épület teteje alatt, amelyek a legkülönbélebb rendezvényeknek képesek otthont adni. Könyvvásár, karácsonyi vásár, kisebb lélegzetű előadások, rendezvények jól megélnék a koncepciónk teremtette keretek között. Ugyanakkor – kézenfekvően nyári időszakban – az összecukott állapot lehetőséget teremt maguknak az egyes pavilonfunkcióknak a köztéri kitelepülésére is.

## anyagok, szerkezetek

A megmaradó Gomba-épület földeme, tetőszerkezete ill. oszlopai az eredeti állapotnak megfelelően visszaállítandók. A három cikkelyes épületrész és a kisméretű pince elbontásával lehetőség nyílik az enyhén lejtős térrel egy síkba hozni az épület főszintjét. Ez előzetes vizsgálataink alapján egyszerűen megoldható, esetenként alap-megerősítések szükségesek lehetnek. A tetőszerkezet alá kerülő új szerkezetek hangsúlyosan





**könnyed, transzparens, bútorszerű, szerelt épületelemek.** Így az egyes épületek kiszolgáló magjai is ugyanúgy üveg burkolatot kapnak, ahogy valódi transzparens üvegszerkezet valamennyi térelhatároló elem. Ezek az íves, részben alsó és felső síneken mozgó tolófalak korszerű, hőszigetelt szerkezetek. Az üvegfelületeken **szitázott színes minták** jelennek meg, amelyek a külső héjon sűrűbben, az udvar felé teljesen transzparens módon teszik zárttá ill. nyitottá az épületet. Ez a finom gesztus értelmezi kint és bent térszerkezeti jelentőségét, ugyanakkor nem gátolja a célul kitűzött tökéletes transzparenciát.

Az **alsó sínrendszert** úgy alakítottuk ki, hogy a terep lejtéséből fakadó, épületrészenkénti max. 30-35 cm-es magasságkülönbséget úgy legyen képes felvenni, hogy a tolófalak alsó része betolható legyen a terepszint „alá”. Így tehát az alsó sínek is vízszintesek, ami egyszerűvé és kézenfekvővé teszi az első pillanatra talán problematikusnak tűnő használatot.

A szintén síneken mozgatható, mobil **bútorcsalád** elemei UV-álló műanyag szerkezetek, amelyek mozgatása a beépített lassító rendszer miatt (nehézkés eltolni) nem balesetveszélyes, ill. mozgatásuk egy gomb lenyomása mellett lehetséges csak. A bútorcsalád elemei ücsörgésre, játékra, pihenésre éppúgy alkalmasak, ahogy funkcionális elemekkel is bővíthetők (virágláda, szemetes, hirdetőoszlop, stb.). Eltolásuk variálásával többcélú térhasználat valósítható meg.

## **épületgépészet, épületvillamosság**

Az üzemeltetés alapvetően elkülönített, mind a távhő, mind a víz, mid az elektromos áram külön-külön mérőkkel rendelkezik.

A távfűtés esetében célszerűen egy közös, a kávézóban elhelyezett kisméretű hőközpontból történik a másik két épületegység ellátása is. A melegvíz-ellátás helyi vízmelegítővel történik. A sűrű közműellátottság miatt nem jelent problémát egyik pavilon közműbekötése sem. Az épületben nedves tűzvíz hálózatot szükséges kialakítani, alaktartó tömlős tűzcsapszekerények elhelyezésével. A csapadékvíz elvezetés épületen belül, szívott rendszerben. A keletkezett csapadékvizeket nem vezetjük a közcsatornába, hanem a területen belüli zöldfelületek locsolására használjuk. A kisteljesítményű légtechnikai rendszerek vezérlése és befűtés a kiszolgáló dobozok álmennyezetéből történik. Az épületekben kialakítandó zárterű helyiségek számára frisslevegős kiegyenlített szellőzést biztosítunk.

Az épület villamosenergia-ellátása nagy valószínűséggel 0,4 kVos kábelcsatlakozással biztosítható. Az egyes pavilonokhoz külön-külön főelosztó telepítése indokolt. Ezek egyszersmind tartalmazzák az adott fogyasztói terület, csoport áramkörüi hálózatának csatlakoztatását a biztosítására szolgáló kismegszakító leágazásokat, automatika elemeket, távvezérlő készülékeket. Általános világítás céljára, korszerű, energiatakarékos, fénycsöves, kompakt fénycsöves, elektronikus előtéttel, háromsávós fényforrással szerelt lámpatestek kerülnek beépítésre. A korszerű hatékony fényforrások, elektromos alkatrészek, és fény szabályozási módok alkalmazásával biztosítjuk az energia-hatékony üzemeltethetőséget. A világítási koncepció a földémre elkészülő álmennyezetbe süllyesztett körkörös, dinamikus formájú lámpatestekre épít. Látványvilágítást javasolunk a köztéri bútorok mellett a sínek mellé, a térburkolatba süllyesztve. Az épületegységekben komplett gyengeáramú rendszerek (szélessávú internet, riasztó, CCTV is kialakításra kerülhet).

## melléklet: hasznosítási javaslat gazdaságossági elemzése

Koncepciónk kialakításánál alapvető szempont volt annak gazdasági értelemben vett megvalósíthatósága és üzemeltethetősége. Úgy véljük, hogy ennek ellenére szükséges olyan közfunkciók kialakítása is, amelynek ha beruházásába nem is, de üzemeltetésébe az önkormányzat és/vagy civil szervezetek is beszállnak. Az alábbi táblázatból jól látható, hogy a kizárólagosan profitorientált szolgáltatást nyújtó, a túlnyomórészt szolgáltatást nyújtó és a teljes egészében nonprofit funkciók jelentik a beépített m<sup>2</sup>-ek skáláját. Erre egyrészt a használat sokfélesége miatt van szükség, másrészt azért, hogy a beépített területek túlnyomó részét (71%-át) profitorientált tevékenység töltsse ki.

	nyitott állapot területe m <sup>2</sup> /%	csukott állapot területe m <sup>2</sup> /%
<b>VENDÉGLÁTÁS</b> (exkluzív kávézó, esetleg kis étterem) <i>100%-ban szolgáltatás</i>	156 (50%)	83
<b>KULTURÁLIS ESEMÉNYTÉR</b> (könyvesbolt, kiállítótér, kerületi művészek galériája, stb.) <i>80%-ban szolgáltatás</i>	90 (30%)	54
<b>AKCIÓTÉR</b> (infopont, civil rendezvények, várakozótér, veradások, életviteli bemutatók, „Újbuda a kirakatban”, stb.) <i>0%-ban szolgáltatás</i>	75 (20%)	38
	<b>321m<sup>2</sup> (100%)</b> <i>ebből 228m<sup>2</sup> (71%) szolgáltatás</i>	<b>175m<sup>2</sup></b>

A következő táblázatból jól látható, hogy a teljes beruházás költségei területarányosan miképp terhelik az egyes egységeket (azzal az egyszerűsítéssel élve, hogy fajlagosan azonos m<sup>2</sup>-árról beszélhetünk).

	területegységekre jutó bekerülési ktg. összesen, 250 e ft nettó fajlagos m <sup>2</sup> -árral számolva*	ebből a szolgáltatás jutó m <sup>2</sup> -ár	ebből a nonprofit tevékenység területeire jutó m <sup>2</sup> ár
<b>VENDÉGLÁTÁS</b>	39000 ezer ft	39000 ezer ft	-
<b>KULTURÁLIS ESEMÉNYTÉR</b>	22500 ezer ft	18000 ezer ft	4500 ezer ft
<b>AKCIÓTÉR</b>	18750 ezer ft	-	18750 ezer ft
<b>összesen:</b>	<b>80250 ezer ft</b>	<b>57000 ezer ft</b>	<b>23250 ezer ft</b>

\*a m<sup>2</sup> természetesen becsült, tartalmazza a bontási, helyreállítási, építési és környezetrendezési munkákat is

A következő összesített táblázat jól mutatja egy átlagos üzemeltetési költségeket és eredményeket figyelembe vevő számítás alapján a megtérülés mutatóit. Az üzleti modell alapja, hogy a vállalkozó(k) megépíteti(k) a teljes épületet, de azt követően a nem profitorientált tevékenység költségeit az önkormányzat vagy nonprofit civil szervezetek, alapítványok állják (infopont, kiállítótér), ezek költsége azonban a teljes beruházás és az üzemeltetés összköltségének nagyságához képest elhanyagolhatók.

Az alábbi táblázat mutatja a megtérülést, amelyet az egyik szokásos módon, a pénzáram alakulásával illusztrálunk. A táblázatban feltüntettünk néhány pénzügyi feltételezést is (a saját hitel mértékét, a késleltetett visszafizetés ütemezését és azonos kamatlábakat tételeztünk föl). A táblázatban szereplő összegek kerekítettek, és millió FT-ban értendők!



	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
Beruházás	-80	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saját tőke	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nettó hitelállomány változása	40	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
Kamatok	0	-4	-4	-3,5	-3	-2,5	-2	-1,5	-1	-0,5	0
EBITDA kávézó	0	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
EBITDA könyvesbolt	0	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Nettó pénzáramlás	0	1	3	-1,5	-1	-0,5	0	0,5	1	1,5	2
Akkumulált nettó pénzáramlás	0	1	4	2,5	1,5	1	1	1,5	2,5	4	6

#### FELTÉTELEZÉSEK:

Finanszírozás saját-hitel: 50-50%

Késleltetett visszafizetés a 3. évtől

Azonos éves kamatlábak (10%)

