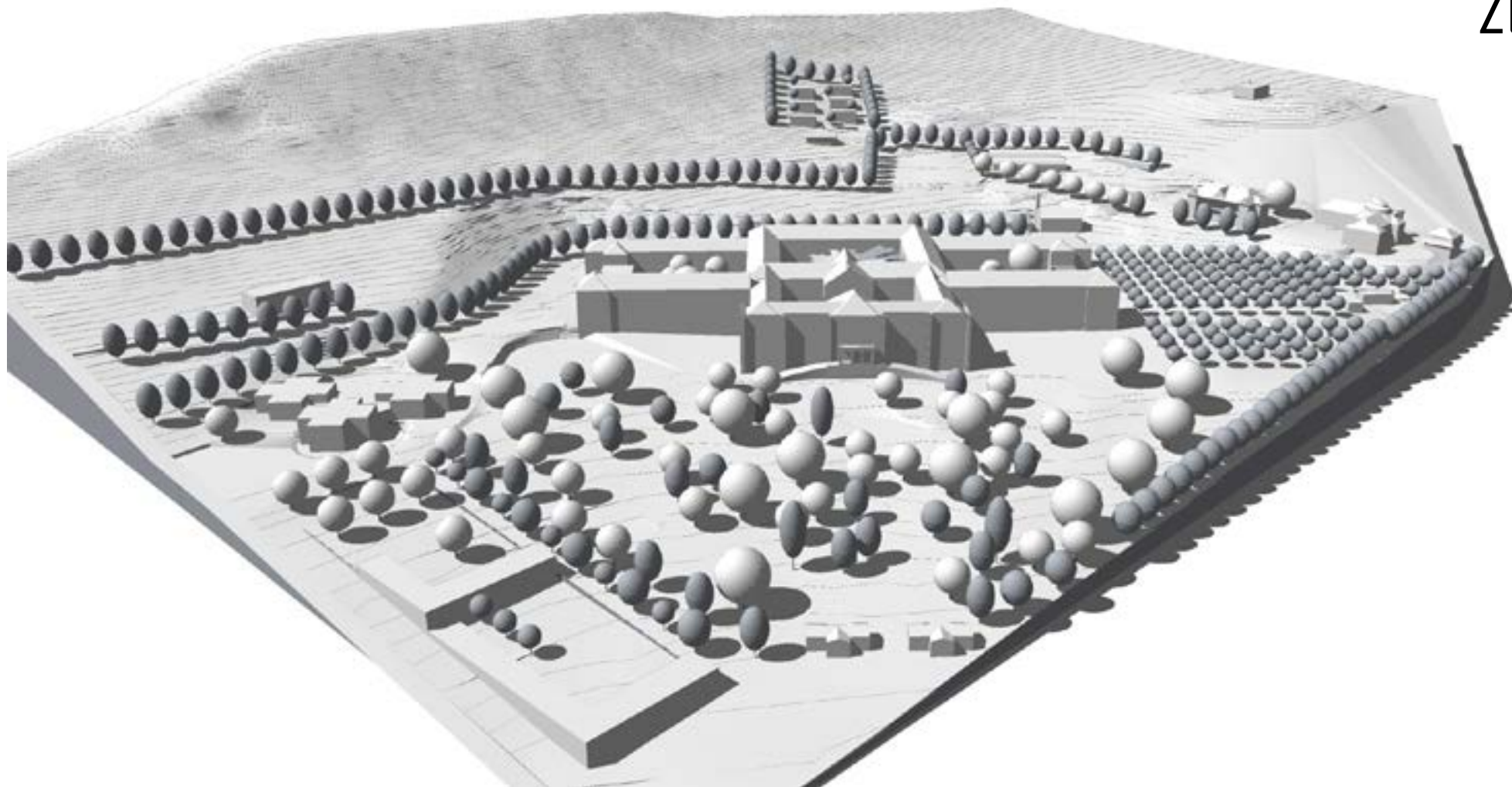


A jövő egészségügyi komplexuma
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal
Hallgatói Ötletbörze
2014.



Helyszínismertetés



Lipótmező **elhelyezkedése és környezete** igen sokoldalú: része a nagyvárosi forgalomnak, mégis védett attól, teljes **elzártságra** alkalmas de ugyanakkor értékes területei és épületei miatt **nyitott** és csak úgy vonzaná a külső látogatókat.

A terület **védett**, ám ezt a védettségét meg is kell őrizni: egészségügyi funkciójából kifolyólag hasznos a védettség, ugyanakkor a környezete számára is előnyös lehet, hogy a terület el van zárva a kíváncsi szemektől.

Mind autóval és tömegközlekedéssel **megközelíthető**, elérhető távolságban vannak a megállók és a területen megfelelően elegendő mennyiségű parkoló alakítható ki.

A **természeti környezet** pedig egészséges, a természetes erdő, a történelmi kert valamint a köztes zöldterületek mind az **egészségügyi funkciót** segíteni tudják, de akár **külső érdreklődésre** is okot adhatnak. Emellett vigyázni és ápolni is szükséges **tájvédelmi és természetvédelmi** jellege miatt.

Az egész terület magában hordozza a **revitalizáció és rehabilitáció** lehetőségét - akár csak az épületekre vagy az eredeti rendeltetésére vonatkoztatva - és a **változási** igényt, mely egyaránt érintené a terület funkcióját, használatát, megítélését.

Jelige: Conflux

Koncepció bemutatása

Conflux = Találkozás

Betegségek, betegek, orvosok, ápolók, gyógyulni vágyók, gyógyulást elősegíteni vágyók, szakterületek, funkciók találkozása, kapcsolata -

közös ideológia és cél köti össze őket

Koncepciónk felállításakor egy olyan **egészségügyi komplexumot** szerettünk volna létrehozni, mely egyaránt foglalkozik a **fizikai és a mentális rehabilitációval** - előbbiből sosincs elég, utóbbit pedig hajlamosak vagyunk elfeledni és a terület története is indokoltá teszi. A kettő szorosan **összefügg és kiegészíti** egymást: egy problémát lehet kezelni és megoldani, de végleg eltűnni akkor fog, ha az okot is feloldjuk.

Ezekből kiindulva egy **fizikai rehabilitációs központot, pszichiátriai intézetet valamint addikciós központot** kívántunk létrehozni, melyek egymással együttműködve, a gyógyulási folyamatokat együtt segítvetudnakegymásmellettszimbiózisbanlétezni.

Szerencsére a terület igen sokmindenre lehetőséget ad: nem csak az ezen funkciókhoz **közvetlenül** kapcsolódó szállásokat lehet kialakítani, hanem rengeteg **kiegészítő**, de ugyanakkor szintén fontos rendeltetésű területet, épületet helyszínt lehet létrehozni. Emellett nem kellett egy korcsoportra leszűkíteni az érdeklődési kört, hanem megengedhettük, hogy a **legfiatalabb korosztálytól a legidősebbig** foglalkozhassunk a témával, és esetleges megoldást kínáljunk a terület ilyen irányú hasznosítására, ügyelvén arra, hogy a terület valamennyire gazdaságilag is megérje a befektetést, ne csak társadalmi szemmel nézve

J e l i g e : C o n f l u x

Előképek

Külföldi példák 1.

Több külföldi példát megkerestünk és megismerkedtünk működésükkel, felépítésükkel. Ezek között van, ami még csak terv szintjén létezik (**New Sulaibikhat Medical Center, Kuvaitváros, Kuvait és Új Kórház, Vidovre, Dánia** - építészeti díjat nyertek), ám ezek építészeti szempontból igen érdekesek voltak.

Másik két külföldi példánk már megvalósult és példaszerűen jól működik

1. St Jozef community health center, Amsterdam, Hollandia - egy monostor átalakításával és teljes felújításával (használatlanul állt egy ideig, mely fokozottan megviselte szerkezetét és kinézetét) hoztak létre működő és használható egészségügyi központot (az átalakítást és revitalizációt szintén építészeti díjjal értékelték)

2. L'Arche les Trois Fontaines, Ambleteuse, Franciaország - egy mentálisan sérült emberek bentlakásos intézete, mely munkaterápiával segíti át a betegeiken, mindenki mentális egészségének megfelelő munkát kap és tud elvégezni, mely egyaránt hasznos a betegeknek valamint az intézménynek is, hisz így képes részben önfenntartó gazdasági berendezkedésre.

Jelige: Conflux



Előképek

Külföldi példák 2.



3. megvalósult külföldi példánk egy drog-rehabilitációs központ, mely munkaterápiával segít az embereknek elhagyni függőségeiket és egészséges életet kialakítani - erről beszélnek a rövid videóbejátszásban amit megmutatunk:

Jelige: Conflux

Előképek

Magyar példák

Itthoni példák közül igen sokat megvizsgáltunk, egészségügyi, látogató és építészeti szempontból is.

Egészségügyi példának meglátogattuk a **Vadaskert Alapítvány Gyermekpszichiátriát**, mely közvetlenül a tervezési területen helyezkedik el és gazdasági és mentális rehabilitáció kérdéseiben tudtak nekünk segíteni, illetve az **Országos Baleseti és Sürgősségi Intézetet**, ahol a fizikai rehabilitációval és mostani egészségügyi helyzettel kapcsolatban segítettek ki minket. Ezek mellett megvizsgáltuk a **Heim Pál Gyermekkórház Gyermek és Serdülő Pszichiátriai Osztály**, a **Fővárosi Önkormányzat Péterfy Sándor utcai Kórház-Rendelőintézet és Baleseti Központ** és az **Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet** működését is, hogy a legteljesebb képet kapjuk a szervezési lehetőségekről. Valamint mint látogatók, szintén megismerkedtünk a **Szent János Kórház**, a **Szent Imre Kórház** és a **Szolnoki Hetényi Gyula kórház** felépítésével.

Építészeti példaként pedig megvizsgáltuk a **Zeneakadémia** valamint többek között a **Grasalkovich-kastély** felújítási munkálatait, hogy tisztább képet kapjunk a felújítási lehetőségekről.

Jelige: Conflux



Területrendezés



elbontandó, nem megtartandó

nem megmenthető épületek, mert jelenlegi állapotukban nem megmenthetők, nem illenek bele a történelmi környezetbe, funkciójukat nem lehet visszaállítani, új funkciót nem tudna fölvenni

megtartandó és felújítandó

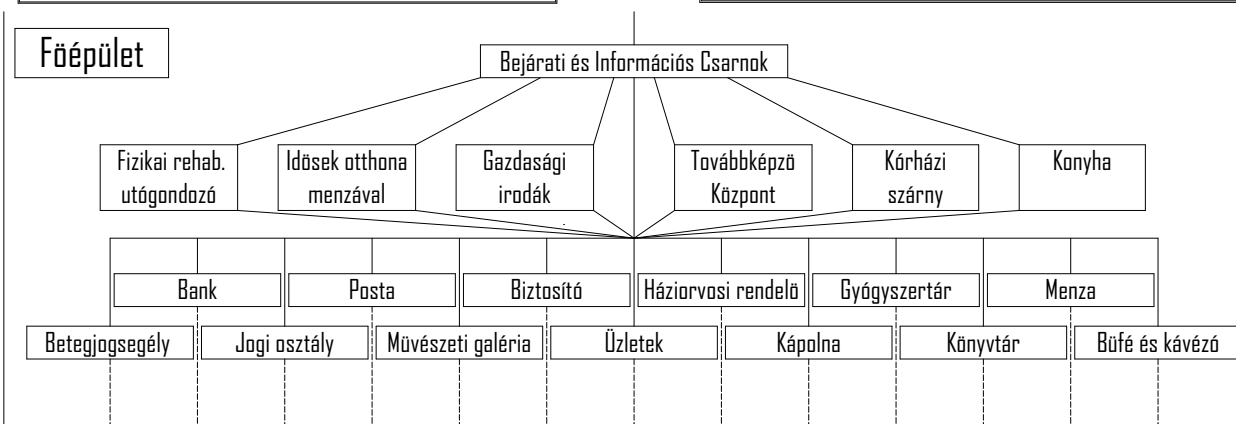
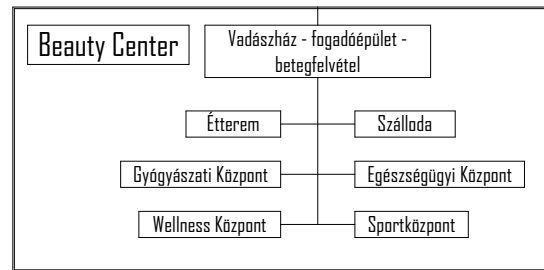
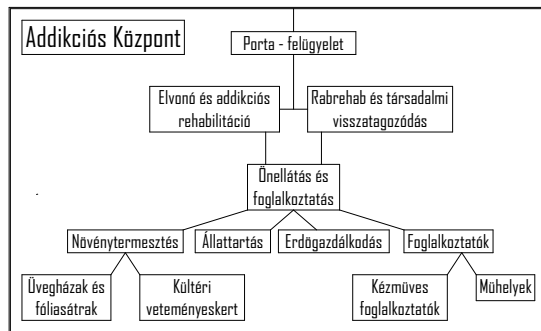
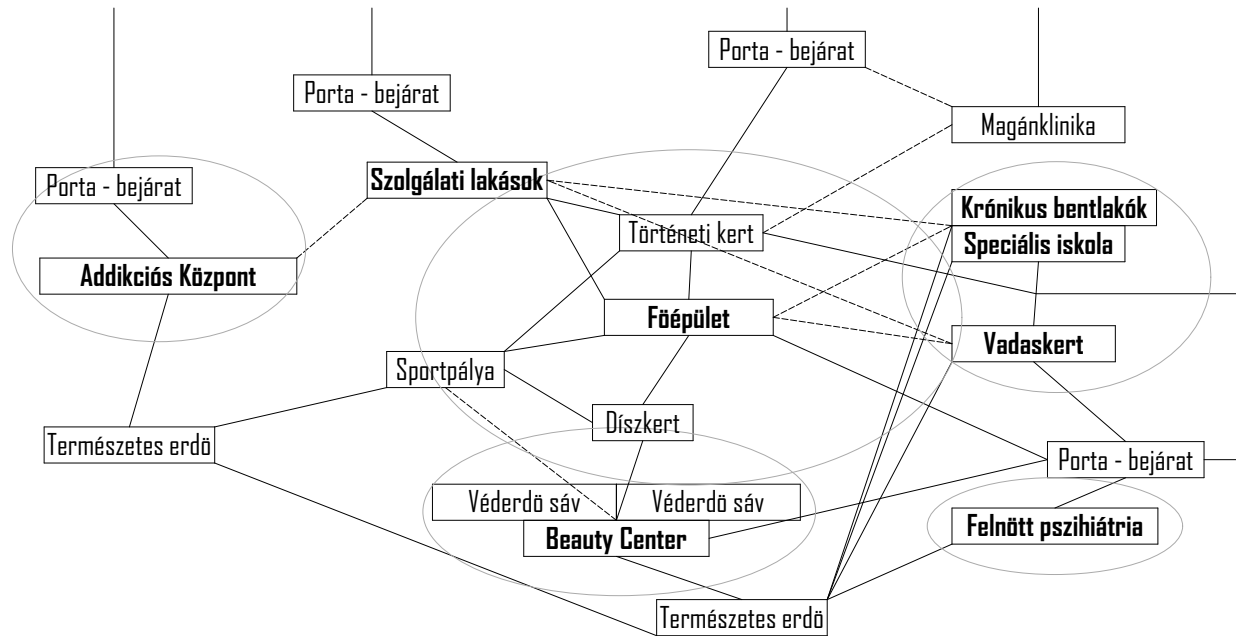
értékes épület mind funkcióját, elhelyezkedését, kialakítását tekintve, de leromlott és elhanyagolt állapotuk miatt felújítást igényelnek



Az előképek keresése után meg kellett vizsgálnunk, hogy a területen még álló épületek közül melyek azok, melyeket még használni lehet és kell is, és melyek azok, melyek nem illenek bele a terület egységes képébe.

Jelige: Conflux

Programterv és kapcsolatok



A terület **hatalmas** volta miatt igen sok funkciót lehet rajta elhelyezni, melyek a **flexibilitás és revitalizáció** folyamatát elő tudják segíteni. Az igények felmérésekor számos funkciót soroltak föl nekünk egészségügyi dolgozók, pszichológusok, pszichiáterek, szociológusok, gazdasági szakemberek, tájépítészek és környezetmérnökök is.

Ezen **igények feldolgozása** során jutottunk el ehhez a **programtervhez**, mely nem csak az általunk betervezett összes funkciót felsorolja, hanem az azok közötti szükséges kapcsolatokat. Volt néhány igen speciális kérés valamint észrevétel, melyeket természetesen nem lehetett figyelmen kívül hagyni, hisz úgy a törekvésünk (hogy valós igényekre és azoknak megfelelő programtervet rakjunk össze) egyértelműen kudarcot vallott volna.

Arra is figyelniünk kellett, hogy vannak olyan **funkciók**, melyek nem csak a **bentlakók** számára szükséges, hogy elérhetők legyenek, hanem **külsősök**, például látogatók számára is fontosak. Mindazonáltal a külső forgalmat ellenőrizni szükséges, hogy a terület **nyugalma és békés jellege** megmaradhasson.

Területhasználat Konceptcionális helyszínrajz



Jelmagyarázat

Főépület

- Fizikai rehabilitációs utógondozó menzával
- Kórházi részleg
- Idősek otthona menzával
- Variálható funkciójú részleg - Utógondozó és idősek otthona valamint a továbbképző központ számára
- Szolgáltató központ - Bank, Posta, Biztosító, Gyógyszertár, Közigazgatás, Továbbképző központ...

Addikciós központ

- Porta és foglalkoztató
- Addikciós épület - Élve és rehabilitációs részleg valamint ilyen függőségben szenvedőknek
- Rabrehab - Börtönviseltek társadalmi visszatagozódását segítő központ
- Istálló - Állattudvar az önellátó gazdálkodáshoz és termeléshez foglalkozásnak
- Üvegházak

- Magánklinika - járóbeteg ellátás a magánszférában
- Krónikus gyermekbetegek bentlakásos épülete és Speciális nevelést igénylő gyermekek alsó tagozatos iskolája
- Vadaskert Gyermekpszichiátria - alapítványi tulajdonú, jelenleg is működő intézmény
- Felelt pszichiátriai részleg
- Beauty Center - nyugati mintára szerveződő, Európában exkluzív szolgáltató centrum
- Sportpálya - fedett és szabadtéri sportpályák az egész komplexum használatára
- Szolgáltató lakások

Kertek és erdők

- Történelmi jelentőségű kert - eredeti szépségében visszatiltott városi parkjellegű kert
- Új telepítésű kert
- Véderdősáv - a privát jelleg kialakítása érdekében sűrűbb beépítéssel
- Természetes erdő - bizonyos fokú erdőgazdálkodás kiépítésére

Közelkedési útvonalak

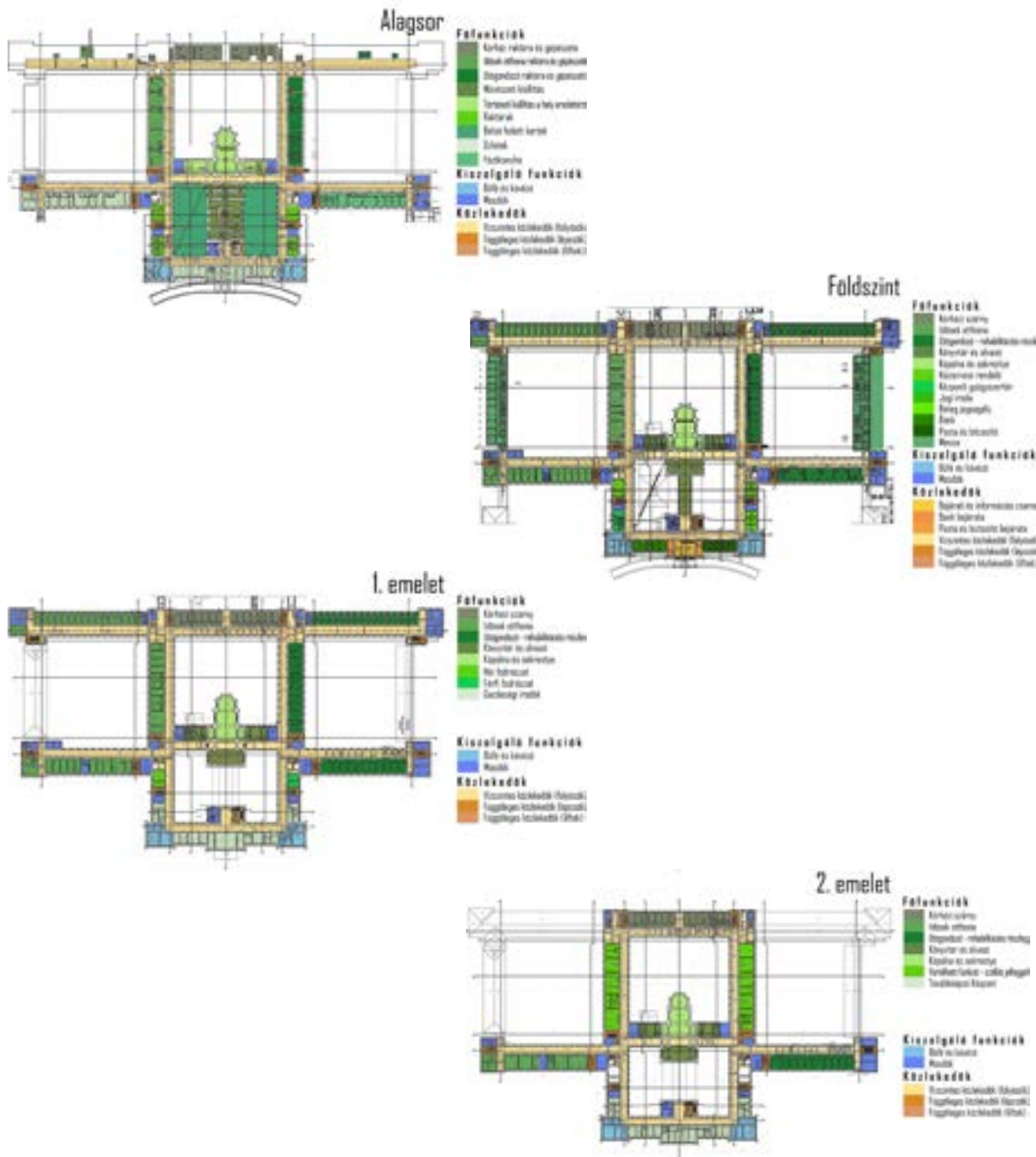
- Autós utak
- Gyalogos útvonalak
- Parkolók

Területhasználat

Főépület használata

A **főépület** maga műemléki jelentőséggel bír és mind szerkesztésében, mind telepítésében teljesen beleillik az általunk felvázolt vízióba, bár igen nagy felújításra szorul leromlott állapota miatt. Az épület maga hatalmas, így **sok funkciót** lehet benn elhelyezni, melyek szorosan kapcsolódva egymáshoz nagyon jól tudnak **egymással és egymás mellett** működni. Így kerültek a főépületbe az általunk meghatározott főfunkciók: a fizikai rehabilitációt hosszabb ideig szükségeltető betegek **Utógondozója** minden felszereléssel és kialakítással, mely a teljes felépülést szolgálja (tornatermek, medencék a teljes mozgásszervi koordináció visszaállítására); az **Idősek otthona**, mely rengeteg foglalkozást kínál lakóinak valamint közösségi életet élhetnek, mely ebben a korban igen fontos; a **Kórházi részleg**, mely nagyon sok igényt kielégít (többek között található itt belgyógyászat, neurológia, általános sebészet, traumatológia valamint egyéb szakrendelések) és ellátja a bentlakókat is a megfelelő kezelésekkel és utóvizsgálatokkal; valamint a **Szolgáltató Központ**, mely a kiegészítő feladatokat ellátva nem csak a bentlakóknak nyújt szolgáltatásokat, hanem külsős személyeket is képes fogadni.

Jelige: Conflux



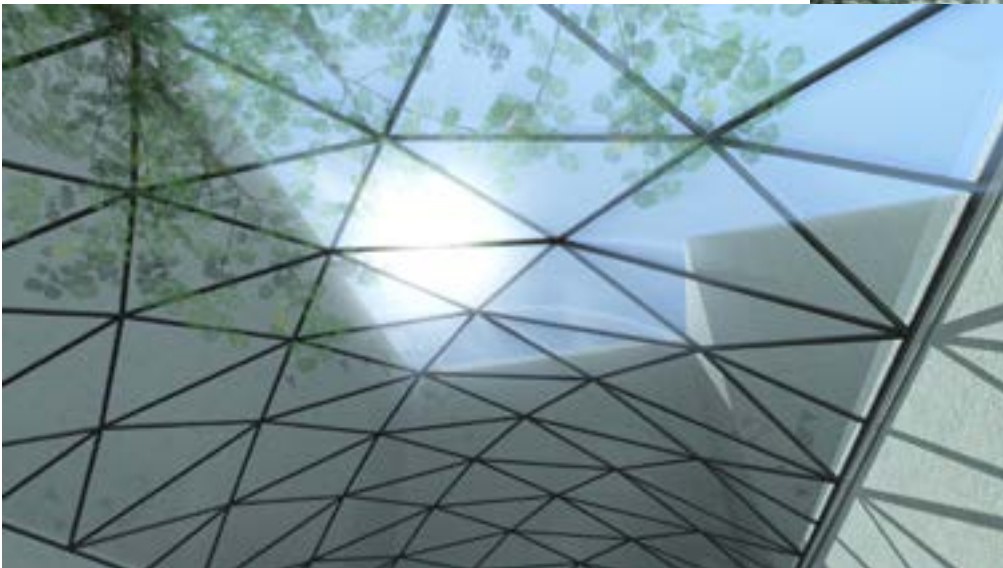
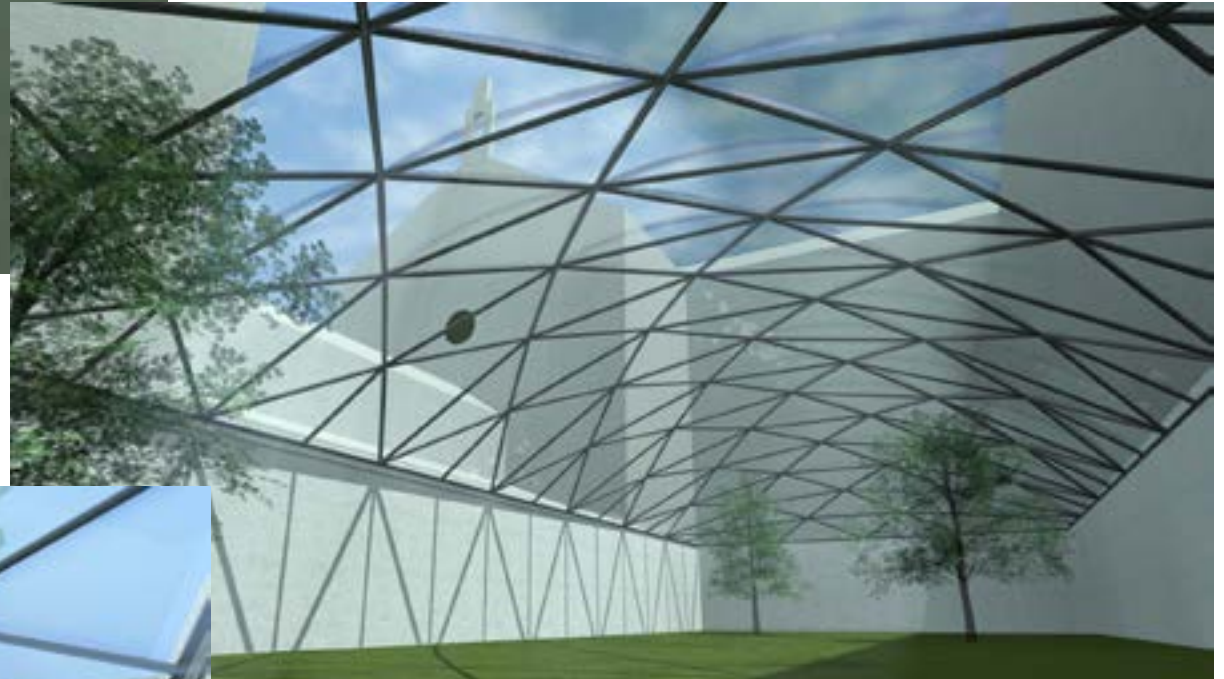
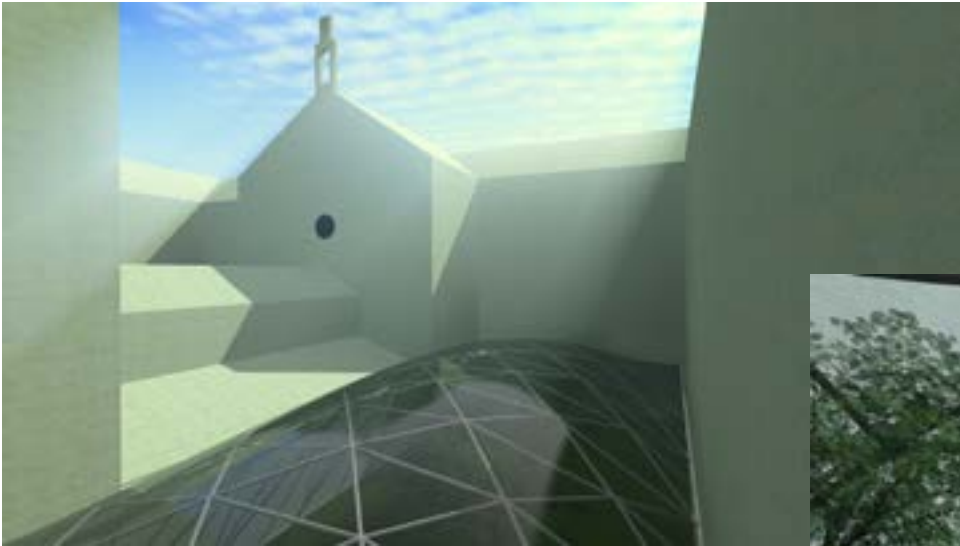
Területhasználat

Új építészeti megoldások I. - Ponyvalefedés



Területhasználat

Új építészeti megoldások 2. - Üvegházak



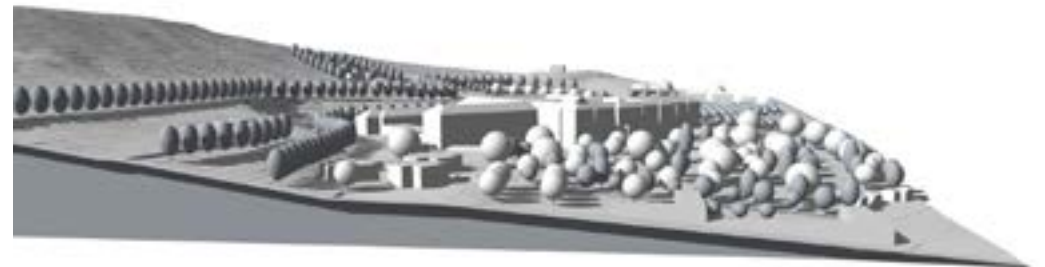
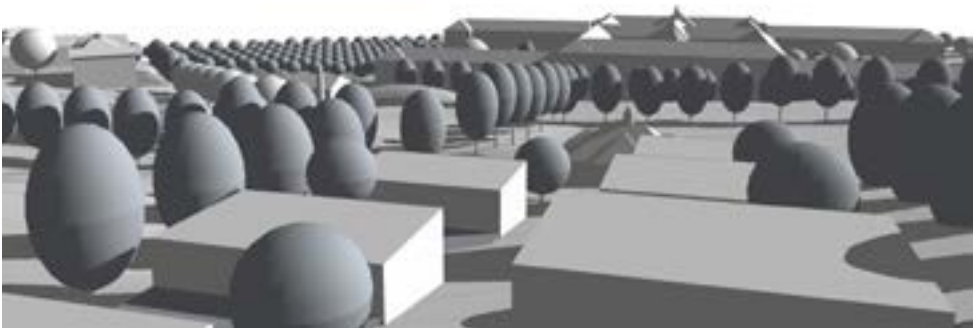
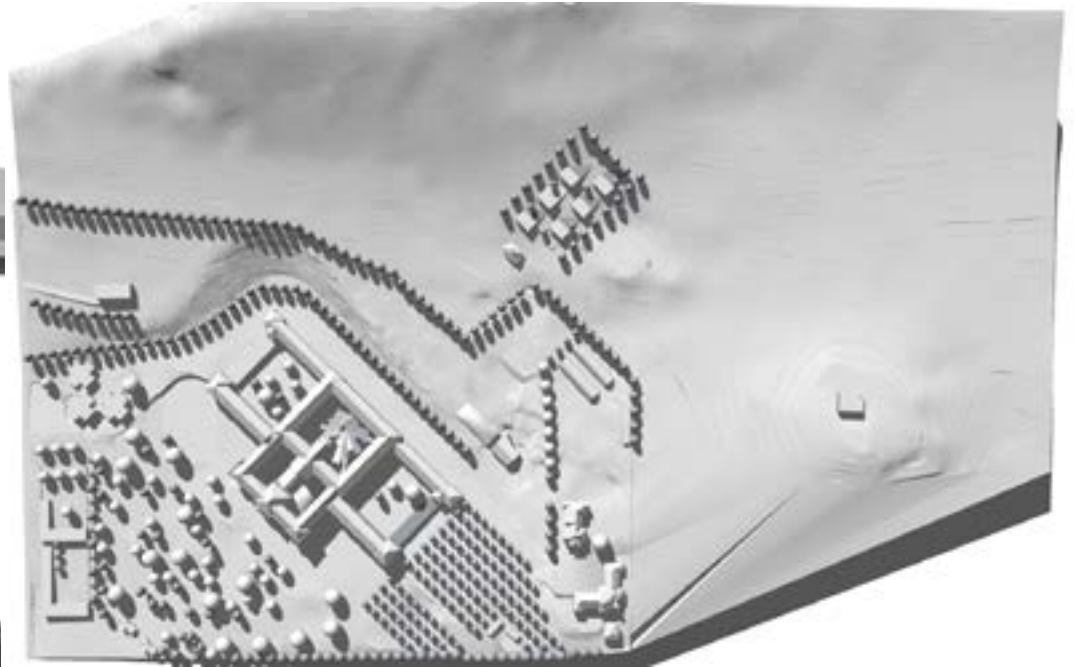
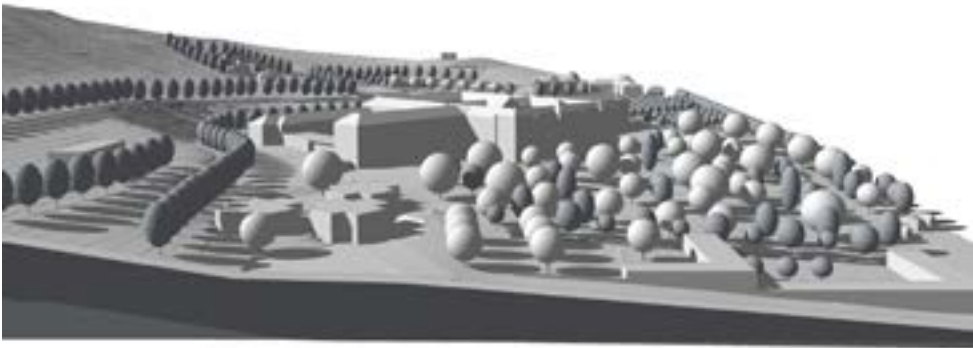
Területhasználat

Látványtervek 1. - Belső fedetlen kertek



Területhasználat

Látványtervek - Átnézeti képek



Területhasználat

Kerttervek

A terület nagy része zöldfelület, melyet érdemes megtartani zöldfelületként egészségügyi, rekreációs és rehabilitációs célokra.

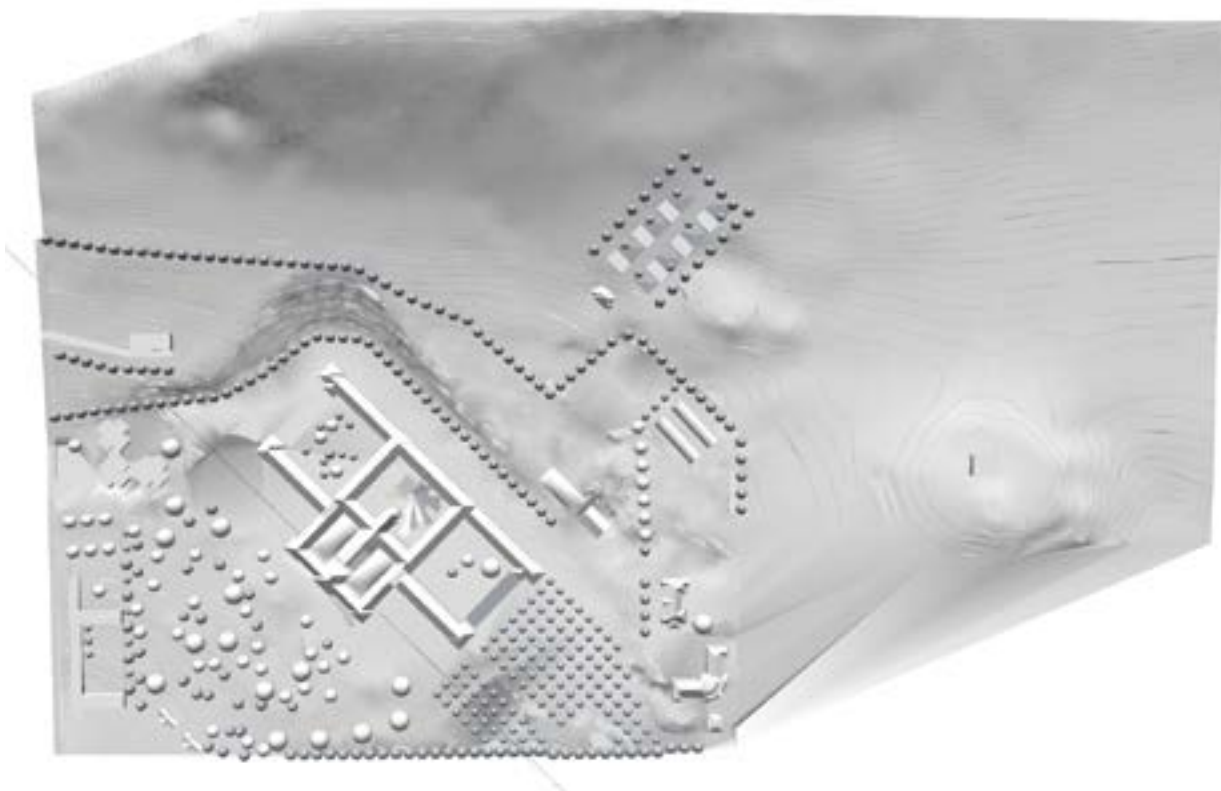
A történeti kert értékes és nem lenne értelme a rendberakáson kívül még jobban szétrombolni. Ezért érdemes a visszaállításon fáradozni, valamint ennek a fenntartását célul kitűzni.

A természeti erdő szintén megtartásra érdemes, hisz amellet, hogy természetvédelmi terület, alkalmas igen sok kiegészítő szerepre a főfunkciók mellett.

A főépület környékén kialakítandó zöldfelületek mind a főfunkciók szolgálatába állítódnak - pihenésre alkalmas díszkert, fizikai rehabilitációra alkalmas sportközpont, és kellemes sétákra alkalmas újabb telepítésű kertek.

A főépület belső udvarai pedig célzottan a főépületet használó közönség számára kialakított területek, melyek közül kettő fedetlen, (így azok kialakítása külön figyelmet igényel) egy félig fedett és két üvegház jelleggel kialakított belső kert készül még ezen a területen.

Jelige: Conflux



Havi bevételek és kiadások 100%-os kihasználtság esetén	bentlők betegek maximális száma	Egyenleg		kiadás		bevétel	
		Éves egyenleg:	835 972 000,00 Ft	megnevezés	összesen	megnevezés	összesen
Teljes terület	~650-700 lakó		91 780 000,00 Ft	Összesen rezi (villamosáram, víz, gáz, fi Étkeztetés Adminisztráció	91 780 000,00 Ft 60 700 000,00 Ft 30 600 000,00 Ft 480 000,00 Ft		- Ft
Részlegek:							
Főépület:							
Fizikai rehabilitációs utángoindozó	210		3 540 000,00 Ft	Összesen orvos gyógytornász terapeuták Ápolók eszközök	10 320 000,00 Ft 3 360 000,00 Ft 1 800 000,00 Ft 960 000,00 Ft 3 200 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft	Összesen fejkvóta gyógytorna egyéb kezelések	13 860 000,00 Ft 10 500 000,00 Ft 1 680 000,00 Ft 1 680 000,00 Ft
Kórházi részleg			4 000 000,00 Ft	Összesen Orvos Ápolók fogó eszközök	10 000 000,00 Ft 4 200 000,00 Ft 4 800 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft	Összesen fejkvóta bérleti díj	6 000 000,00 Ft 3 500 000,00 Ft 2 500 000,00 Ft
Idősek otthona	90		5 600 000,00 Ft	Összesen Ápolók	3 400 000,00 Ft 3 400 000,00 Ft	Összesen havidíj	9 000 000,00 Ft 9 000 000,00 Ft
Szolgáltató központ			3 600 000,00 Ft	Összesen	0	Összesen bérleti díj	3 600 000,00 Ft 3 600 000,00 Ft
Addikciós központ:							
Foglalkoztató			500 000,00 Ft	Összesen anyagköltség	1 000 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft	Összesen bevétel	1 500 000,00 Ft 1 500 000,00 Ft
Addikciós épület	~50% bírósági ítélet alapján ~50% önkéntes alapon	40	500 000,00 Ft	terapeuták csoportvezetők szociális munkások gyógyszerek	2 300 000,00 Ft 720 000,00 Ft 675 000,00 Ft 805 000,00 Ft 100 000,00 Ft	fejkvóta havidíj Bíróságról beutaltak díja	2 800 000,00 Ft 1 200 000,00 Ft 1 600 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft
Rabrehab	~60% bent dolgozó ~25% felállásban bent, felállásban kint ~15% külső munkahelyen	40	180 000,00 Ft	Összesen Bent dolgozók munkabére felállásban bent dolgozók mu	1 220 000,00 Ft 720 000,00 Ft 500 000,00 Ft	Összesen Külső helyen dolgozók alapdíja	1 040 000,00 Ft 1 040 000,00 Ft
Állatudvar			3 000 000,00 Ft	Összesen takarmány	3 000 000,00 Ft 3 000 000,00 Ft		
Üvegházak			200 000,00 Ft	Összesen palánták növénytápok	200 000,00 Ft 100 000,00 Ft 100 000,00 Ft		
Magánklinika		40	1 550 000,00 Ft	Összesen Orvosok (félállás) Orvosok (negyedállás) Ápolók fogó eszközök	8 400 000,00 Ft 1 400 000,00 Ft 1 200 000,00 Ft 5 000 000,00 Ft 800 000,00 Ft	Összesen vizsgálatok díja műtétek gyógytorna masszázs	9 950 000,00 Ft 2 250 000,00 Ft 3 250 000,00 Ft 1 750 000,00 Ft 2 700 000,00 Ft
Krónikus gyerekbetegek		60	6 383 333,33 Ft	Összesen orvosok Ápolók eszközök	5 450 000,00 Ft 1 750 000,00 Ft 2 700 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft	Összesen fejkvóta szállásdíj adományok	11 833 333,33 Ft 2 000 000,00 Ft 1 500 000,00 Ft 8 333 333,33 Ft
SNI-s alsótagozat	~40% Krónikus beteg diák ~35% VP-s diák ~25% külsős diák	120	5 626 000,00 Ft	Összesen tanárok tanárasszisztensek tankönyvek tanszerek	2 550 000,00 Ft 1 200 000,00 Ft 1 000 000,00 Ft 250 000,00 Ft 100 000,00 Ft	Összesen fejkvóta külsős diákok tandíja VP-s diákok tandíja bérleti díj	8 176 000,00 Ft 3 600 000,00 Ft 2 500 000,00 Ft 1 680 000,00 Ft 396 000,00 Ft
Felnőtt pszichiátriai részleg		60	2 900 000,00 Ft	Összesen pszichiáterek Ápolók gyógyszerek	9 500 000,00 Ft 3 900 000,00 Ft 3 600 000,00 Ft 2 000 000,00 Ft	Összesen heti díj fejkvóta	6 600 000,00 Ft 4 200 000,00 Ft 2 400 000,00 Ft
Beauty Center		50	144 185 000,00 Ft	Összesen orvosok diétetikus Ápolók kiszolgálószemélyzet biztonságiőrök	9 690 000,00 Ft 2 250 000,00 Ft 1 200 000,00 Ft 2 400 000,00 Ft 2 340 000,00 Ft 1 500 000,00 Ft	Összesen heti alapdíj fejkvóta egészségügyi kezelése díja plasztikai műtétek díja kis műtétek díja sportfoglalkozások díja	153 875 000,00 Ft 40 000 000,00 Ft 1 875 000,00 Ft 25 000 000,00 Ft 50 000 000,00 Ft 14 000 000,00 Ft 23 000 000,00 Ft
Sportpálya			280 000,00 Ft			Összesen bérleti díj	280 000,00 Ft 280 000,00 Ft
Szolgálati lakások			- Ft			Összesen bérleti díj	250 000,00 Ft
Kertek, erdő			40 000,00 Ft	Összesen kertészek erdész virágpalánták	120 000,00 Ft 40 000,00 Ft 50 000,00 Ft 30 000,00 Ft		

Gazdasági elképzelés

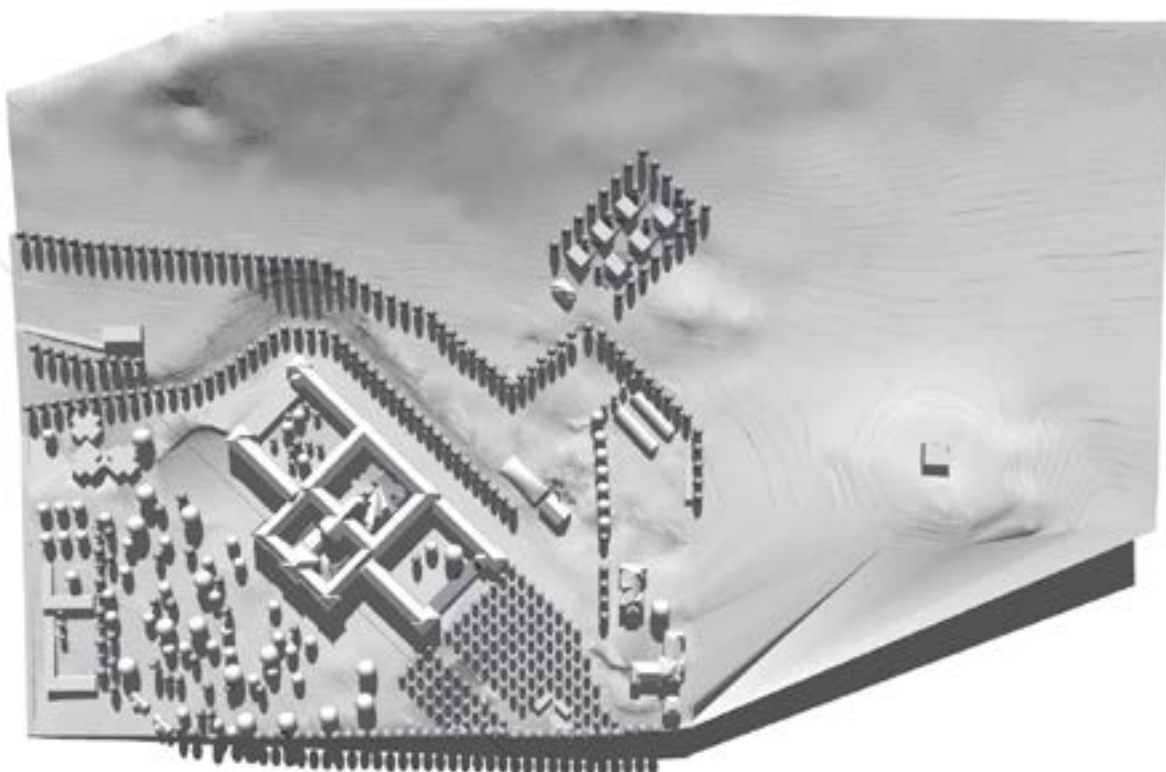
Gazdasági számításainkban a mostani egészségügyi béreket, díjakat, szolgáltatói pénzmennyiségeket vettük alapul, és így vizsgáltuk meg az elképzelés életképességét, amely mint kiderült nyereséget termel: havi 69, 64 millió forintot, így évente összesen nagyjából 800 millió fölötti lenne a bevétel. A számításokban benne van az alapvető átalakítások, felújítások, bontások és új építések költsége, innen indulva számítottuk ki a megtérülést, mely a legrosszabb körülményekkel számolva egy igen hosszútávú befektetés lenne a főbefektetőnek (ebben az esetben körülbelül 70 év alatt térül meg az egész projekt - ez jelentősen csökkenhet, tekintve hogy egyes bevételi díjszabásokat, mint például a Beauty Centerét, magyar szemmel szabtuk meg, nem európai szinten kezelve azt.) Megfelelően részletesen végigvettük részlegenként a kiadásokat és bevételeket és így jutottuk ezekre a végleges számokra. (Részleges kifejtését és számolását, valamint ezt a gazdasági táblázatot is a hosszabb magyarító dokumentumban lehet megtalálni.)

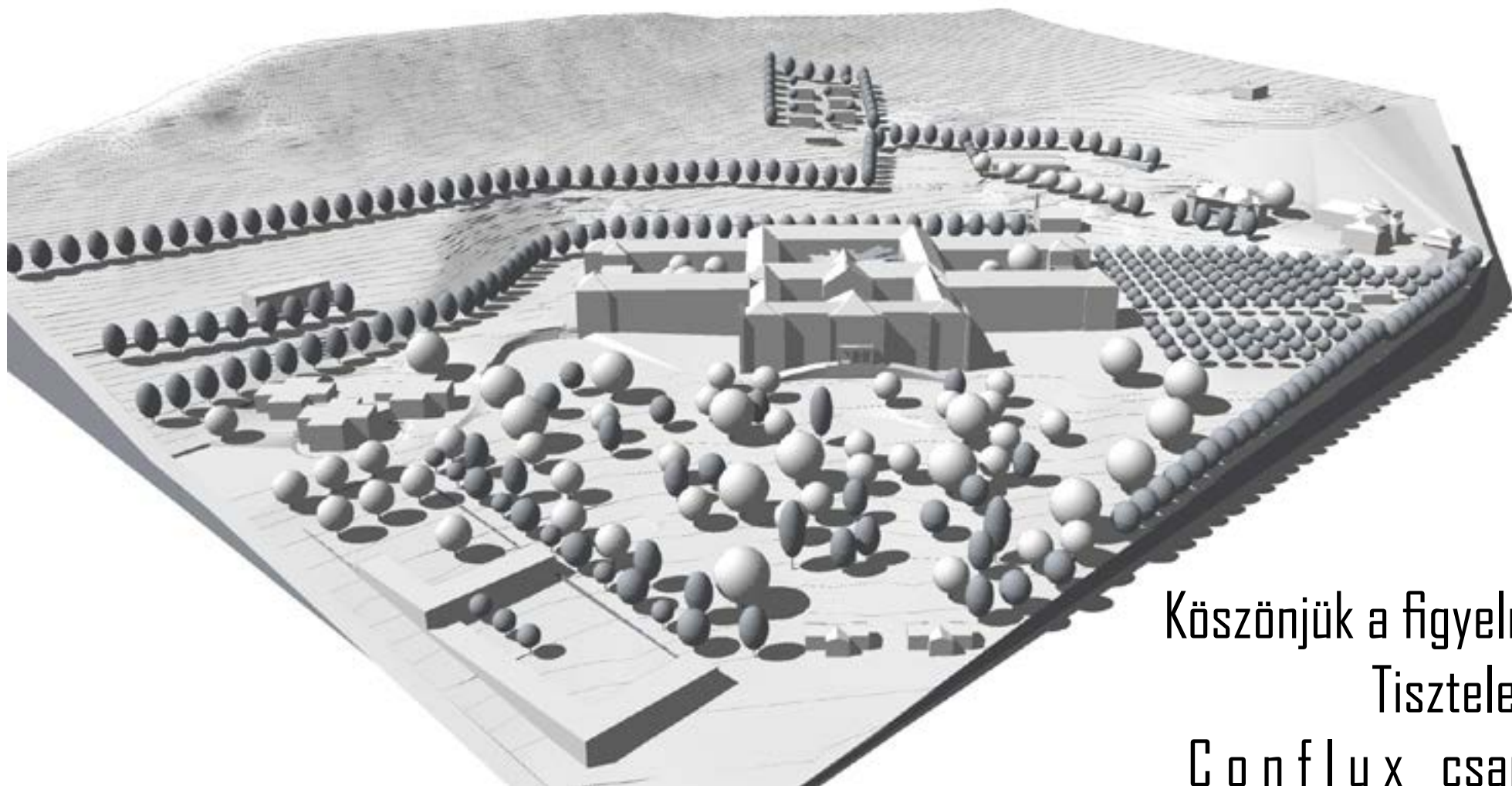
Jelige: Conflux

Környezetmérnöki megoldások

Az egész területen olyan rendszert tervezünk létrehozni, mely környezetvédelmi szempontból is zöldnek minősül. Ez nem csak azt jelenti, hogy sok zöldfelületet hagyunk meg, hanem egyrészt az energiatermelésben környezetbarát rendszerek létrehozása az egyik elsődleges cél (megújuló energia források használata - pl napelem-telepek létesítése, biomassza-kezelés), így a terület energiagazdálkodás szempontjából is gazdaságosabban tudna működni. Másrészt egyfajta társadalomnevelés is cél lenne, melyet már a gyermekkorban elkezdve érdemes tanítani, hogy vigyázzanak a környezetre. Ezért erdei iskolákat, tanösvényeket lehet létrehozni a természetvédelmi és tájvédelmi körzetben, egyetemi kooperációval erdőgazdálkodást, és más hasonló programokat lehet kialakítani, az idősebb korosztályban pedig fontos lehet az **Országos Erdészeti Egyesülettel** való kapcsolattartás. Ennek megfelelő kialakításához az intézménynek is partnernek kell lennie, így az arculat formálása ehhez is kapcsolódhat.

Jelige: Conflux





Köszönjük a figyelmet!
Tisztelettel:
Conflux csapata