

4.2. Az épület átalakításának ismertetése

4.2.1. Építészet

A dohánygyári raktárépület része egy azonos (szecessziós) formavilágú épületegyüttesnek, mely jelentőségében hozzámérhető a Kelenföldi Hőerőmű, vagy a Kőbányai Sörgyár épületegyütteséhez. Amennyiben elfogadjuk, hogy a volt dohánygyár épületei megőrzésre méltók, a VUEK Ház kialakítását a raktárépület homlokzatának lehető legkisebb átalakításával szükséges megvalósítani. Ha a homlokzati átalakításokat nem tudjuk elkerülni, annak leheletfinomnak és az épület forma- és gondolatvilágának megfelelőnek kell lennie. Itt jegyezzük meg, hogy a földszinten és I. emeleten bántó módon végrehajtott nyílászáró cseréket és nagyobbításokat meg kell szüntetni és az eredetihez hasonlóra cserélni. Az épület jelentőségének és identitásának változása indokolja a két – funkcióját veszített – „sóhajok hídjának” bontását.

Az átalakítás során az épületbelső lényegesen szabadabban lehet kezelni. Bár a raktárépület alaprajzi rendszere meglehetősen kötött, az elhelyezendő funkciók – a nagyterek kivételével – viszonylag kompromisszum mentesen elhelyezhetőek. Törekszünk a szép kiékelte gerendás tartószerkezet minél több helyen történő bemutatására.

A VUEK Házához tartozó nagyteret igénylő funkciókat a negyedik emeleten helyezük el, kiváltva a középső oszloppárt. Az új belső vegyesforgalmú utca megnyitásával alapvetően megváltozik az épület gyalogos megközelítése. Személybejáratai az átellenes oldalra kerülnek. A középső lépcsőház fogadja a vendégforgalmat. Itt jegyezzük meg, hogy a főbejárat előtt kívánatos lenne egy teresedés kialakítása, mely felhívja a VUEK Ház főbejára a figyelmet, lehetővé teszi csoportok gyülekezését, és rövid megállási lehetőséget biztosít a gépkocsival érkezőknek. Ugyancsak kívánatos a Bercsényi Kollégium illetve a Bercsényi utca és a VUEK Ház főbejárata közötti passzázsszerű gyalogos kapcsolat kialakítása, ezáltal létrejön egy gyalogos keresztengely a Bercsényi utca és a Budafoki út között, mely lényegesen kedvezőbb megközelítést tesz lehetővé. Fent vázolt célok elérése érdekében ésszerű kompromisszumokra kell törekedni a szemben fekvő terület befektetőjével. A középső lépcsőházat az elhelyezendő funkciókhoz adekvált módon alakítjuk át, többszintes légtérrel, üvegezett panoráma felvonókkal, büfével, étteremmel. A belső személy- és teherforgalom zömében az északi lépcsőházon keresztül bonyolódik. A déli lépcsőház elsősorban menekülési, kiürítési célokat szolgál. Az épületben elhelyezendő funkciók telepítésénél két fontos szempontot tartottunk szem előtt :

- igyekeztünk a legforgalmasabb, legtöbb érdeklődőt vonzó egységeket a földszintre és az I. emeletre telepíteni
- az épület tartószerkezeti adottságai miatt a nagyteret igénylő funkciók (konferencia- és rendezvényterem, előadók) a IV. emeleten helyezhetőek el, a középső pillérpár acélszerkezetű keretekkel történő kiváltásával.

4.2.2. Tartószerkezet

A tanulmányterv készítésével párhuzamosan részletes statikai szakvélemény készült az épület teherbírásának és állékonyságának igazolására, valamint a

tervezett átalakítások, bővítések számításokkal történő igazolására. Ezenm fejezet részben a szakvélemény főbb megállapításainak említésére szorítkozunk. Az épület födemének teherbírása a P+F+I. emeletet felett 750kp/m^2 , a II.+III. emeletet felett 1000kp/m^2 teherbírásúak. Ezen tény meghatározza a nagyobb padlóterhelésű funkciók telepítését. Az épület állékonyságát a keretszerkezetek és a lépcsőházi merevítőfalak biztosítják. A szakvélemény számításokkal igazolja a IV.emeleti pillérpárok kiválthatóságát és max. $12\times 42\text{m}$ méretű nagyterek kialakítását. Ugyancsak megvalósítható – a parkolási igények kielégítésének egyik alternatívájaként – az épület nyugati hosszoldalával párhuzamosan telepített alagsori parkolósáv építése is.

4.2.3.Gépészet, közmű

A funkcióváltással kapcsolatosan jelentősen megnövekszenek a víz-csatorna, fűtési, légtechnikai, elektromos, stb. igények. A jelenlegi gépészeti rendszerek elöregedtek, lehasználtak, néhol élet ill. balesetveszélyesek, azokkal a továbbiakban számolni nem szabad. A kialakítandó gépészeti rendszereknek meg kell felelniük a XXI. századi igényeknek. Az épületet meg kell feleltetni a hatályos hőtechnikai előírásoknak, és ennek megfelelően kialakítani az új fűtési és lég-technikai rendszereket. Megoldandó a gáz energiahordozóra való áttérés. Feltételezhető, hogy az új feltáró út alatt új közmű gerincvezetéseket irányzott elő a Szabályozási Terv. Ennek megfelelően valószínűsíthető, hogy a VUÉK Ház leválik eddigi bekötéseiről, és új bekötésekkel csatlakozik az új út alatti gerincekhez.

A VUÉK Házát – a benne elhelyezkedő funkciók okán – igen magas komfortfokozattal kell ellátni. A papíryanagú dokumentációk megkívánják az egész évi állandó hőmérsékletet és páratartalmat. Hasonló szabályozott légtechnikát kíván a könyvtár, a filmtár és a fotótár. Nem szabad elfeledkezni a néha több száz főt befogadó rendezvények, konferenciák, bálók humán klíma igényéről sem. A fent vázolt igényeket több klímagépház tudja kielégíteni, kültéri (tetőtéri) hűtőgépekkel, meglehetősen nagy elektromos és hőenergia felhasználással.

Az energiafelhasználás optimalizálása érdekében intelligens épületfelügyeleti rendszerek kiépítése szükséges.

Külön fejezetet érdemelne a gyengeáramú rendszerek ismertetése. Itt és most csak a legfontosabbak felsorolására szorítkozhatunk: korszerű informatikai hálózatok, kamerás megfigyelő rendszer, beléptetőrendszer, mozgásérzékelők, tűzjelző rendszer, épületfelügyeleti rendszer betervezése szükséges.

4.2.4.Közlekedés, parkolás

A régi Vak Bottyán utca (1937-es Bp. térkép) nyomvonalán vezetett új vegyesforgalmú feltáró út új helyzetet teremt a tömb és a raktárépület megközelítésének, feltárásának tekintetében. A volt raktárépület kiszabadul a „hátsódudvari” helyzetéből és „közterületi” kapcsolattal rendelkezik. A VUÉK Ház épületét megközelítő és elhagyó gépkocsiforgalom főleg ezen a feltáróúton fog megvalósulni. Az új kulturális funkciók idetelepítése elkerülhetetlenné teszi a tömb nyugat-kelet irányú gyalogos átjárhatóságának megvalósítását. Kiépítendő egy gyalogos forgalmú keresztengely a Bercsényi utca, a Bercsényi Kollégium – a volt Kazánházat megkerülve – a Főporta és a Budafoki út között. A gyalogos keresztengely és a bejárat előtti térbővület fontosságának megfelelő rávezetést biztosít a VUÉK Ház épületére. A funkcióváltással keletkező parkolóigény az OTÉK 4 sz. melléklet 8. pontja alapján cca 80 db gépkocsi. A gépkocsik elhelyezését három alternatívában vázoljuk:

- a VUÉK Ház épületével párhuzamosan telepített alagsori parkolóval, melynek útkorona magassága megegyezne a földszinti padlószinttel, ez a megoldás biztosítaná az épület akadálymentes megközelítését, illetve lehetővé tenné az épület térszín alatti gazdasági feltöltését;
- az épület dny-i oldalán található a társasház tulajdonában lévő cca 1600 m² –nyi terület, melynek kezelői jogának megszerzése után lehetővé válik felszíni parkoló kialakítása
- a fent említett területért cserébe az új beépítés alatt létesítendő mélyparkolóban kell biztosítani a VUÉK Háza számára szükséges parkolómennyiséget, lehetőleg elkülönített helyek kijelölésével.

A parkolási lehetőségek meghatározása és véglegesítése valamint a gyalogos keresztengely megvalósításának biztosítása szempontjából haladéktalanul fel kell venni a kapcsolatot a raktárépülettől nyugatra eső terület tulajdonosával és a készülő Szabályozási Terv készítőjével.