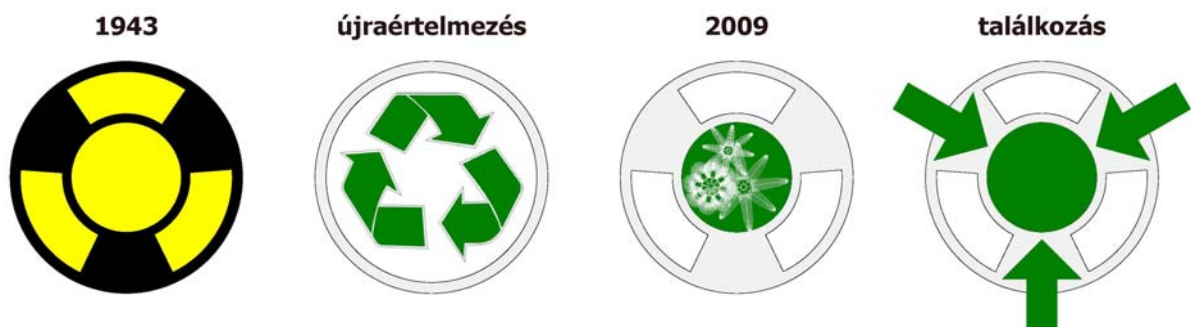


Műszaki leírás

„A Móricz Zsigmond körteri műemléki védettségű Gomba épületének
építészeti és hasznosítási ötletpályázata”

2009. szeptember 7.



Rajzjegyzék és tartalom

Tervlapok

01 „A város egy duzsungel”
Belső látványterv
Kollázs

02 „Helyszínrajz m=1:250”
Beépítési és környezetalakítási tervként, tetőfelülnézeti helyszínrajz a Gomba épületének és a Móricz Zsigmond tér kapcsolatának ábrázolásával

03 „Homlokzatok m=1:200”
Északi homlokzat (Kulturális tömb) a Bartók Béla út felől
Délnyugati homlokzat (Vendéglátás tömb) a körtéri házak felől
Délkeleti homlokzat (Design bolt tömb) a Fehérvári út felől

Megj.:
a lap tetején szerepel egy térmetszet is (léptéke cc. 1:300)
a lapon szerepelnek belső és madártávlati látványtervek is

04 „Metszetek m=1:200”
Látványterv a Bartók Béla út nyugati része felől
Metszet Északkelet felől
Metszet Délkelet felől

Megj.:
a lapon szerepelnek belső látványtervek is

05 „Alaprajzok m=1:200”
Pince alaprajz
Földszint alaprajz
Emelet alaprajz
Kávézó galéria (kilátó terasz) alaprajz

Megj.:
az emeleti alaprajz mellett a felület hasznosítási lehetőségeit bemutató alternatívák is szerepelnek (lépték cc. m=1:400)
m2 kimutatás (bruttó) és összehasonlító ábra
referencia képek

06 „Kiegészítők”
Látványterv a Bartók Béla út felől
Ábrák a környék szabad felületeinek zöld újraértelmezéséről
Ábrák a közterületeken elhelyezendő szabad képzőművészeti alkotásokról (mint lehetőség)

A műszaki leírás pontjai

Hasznosítási javaslat
Bevezetés
Telepítés és belső elrendezés (A földszinti három funkció. Emelet és galéria. Környezetalakítás)
Alapterületek megoszlási mutatója

Megvalósítás és gazdaságos üzemszerű működés
Beruházás költsége
Üzemszerű működés gazdasági elvei

Hasznosítási javaslat

Bevezetés

A tervezési helyszín Budapest XI. kerületének jelentős beruházásokkal megcélzott, jelenleg is alakuló, központi részén helyezkedik el. Az adott területet is magába foglaló Kulturális Városközpont koncepciója egy határozott szándékot jelez.

Az eddig csak az átszállóforgalom kiszolgálásának alárendelt tér új, a turistákat és helyi közönséget egyaránt odavonzó pihenő- kulturális funkciókkal megtöltött központi épületével egy olyan fókuszpont kíván létrehozni, ami immár saját jogon képes formálni a teret, és összehangolni a KVK program egyes szereplőinek munkáját.

A fent említett területet sűrű szövetű városi beépítés övezi ugyan, az itt találkozó nagy forgalmú, nagy fákkal beültetett utak (Bartók Béla, Fehérvári út, Villányi út, Karinthy Frigyes út) szélessége, az Info Park, Fenegetlen tó, Gellért hegy kedvelt zöldjeinek közelsége különleges hangulatot és pozíciót hoz létre.

Telepítés és belső elrendezés

A meglévő, funkcióváltásra szánt forgalmi épület - melyet megtartandó értéknek ítélünk és az új épület karakterét alapvetően meghatározza - az eredeti központi helyzetéből „kicsúszva” a tér egyik felén, egy körcikk közepén helyezkedik el. Ez és a területet határoló utak forgalmi viszonyai, a meglévő és tervezett közlekedési útvonalak, az épület különböző funkcióinak elhelyezését, használatát erőteljesen alakító, befolyásoló tényezők.

A meglévő épületet igyekeztünk az eredetileg kialakított formában felhasználni, az eredeti nyílások és tagolások, burkolatosztások megtartásával, felújításával.

Az alsó, eredeti épületrész három fő területen három tematika szerint tagolódik, határozott helyiség és funkciólehatárolásokkal, az újonnan épített emeleti területek pedig, a programok területi igényei szerint flexibilisen alakítható nagy terekkel kiegészítik az alsó területeket, és segítik a minél korszerűbb, változó használati módokhoz való igazodást.

Az épület belső részén, amely jelenleg fedetlen „zöld” terület egy intenzív, a kerület látványosságaként mindenki által látogatható, turistákat is vonzó fedett pálmaház kerülne kialakításra, ami a közeli Kertészeti Egyetem gondozásában is működhet.

A fedésére szolgáló kétrétegű üvegezésű kupola egy nagy üvegházként - naptérként működik, a napenergiát begyűjti, az üveg a hosszuhullámú sugárzást viszont nem engedi át. Ezért mobil árnyékoló szerkezetet alkalmazunk, amit éjszaka be lehet húzni, hogy a sugárzási veszteségeket csökkentsük. Kiegészítő fűtésként hőszivattyút lehetne alkalmazni a metróalagút maradék hőjét hasznosítva, amennyiben az rendelkezésre áll.

Hőcserélő alkalmazásával, az elhasznált levegőből kinyerhetjük a meleget, eltárolás után a későbbiekben a hidegebb hajnali órákban felhasználjuk fűtésre.

A kupola felső része nyitható, így biztosított a nyári időszakokban szükséges intenzív szellőzés természetes megindulása.

Az üvegfelületek déli oldalán transzparens napelemek kerülnek beépítésre, melyek az áramtermelésben vesznek részt.

A földszint három fő funkciójának elhelyezése a következőképpen alakul.

01

Az épület északi, Bartók Béla úthoz közel eső zárt cikkelyében terveink szerint a Kulturális Városközpont-hoz kapcsolódó szervező és jegyiroda kapna helyet, amely kerületi Info Pontként is működne, és turisztikai célokra is felhasználható volna. Hozzávetőlegesen 2-3 fő közreműködésével üzemelne. Bár az irányítás és a fő szervező erőt az önkormányzat adja, a finanszírozásban az itt megjelenő kulturális és kereskedelmi egységeknek közösen ki kell venniük a részüket. Ugyanígy a programok, szervezkedések esetében a kezdeményező szerep is elvárható tőlük. Az iroda nemcsak információs bázis, hanem szervező egység is, a Gomba épületén túl a teljes Kulturális tengely életét koordináló erő lehet.

Emellett helyet adunk a tematikailag jól beilleszthető civil szervezet képviselőjére is. Példánkban a környezettudatos magatartás népszerűsítését megcélzó, a köz- és iskolák számára az épület emeletén Ökoprogramokat, oktatást szervező földszinti iroda szerepel lehetőségként. Az egyes programok hirdetésére az épület előtti terület egy a forgalom által kevésbé használt részét is bevonnák, akár szabadtéri kiállításokra is használva azt.

Ebben az épületrészben a Gomba épület kiszolgáló funkciói (mosdók, szoblokk, takarító eszköz tároló, stb.) kapnak még helyet.

02

A következő dél-nyugati cikkelyben egy étterem-kávézó található. Az alapterület felét a konyhaként, másik felét vendégtérként hasznosítanánk, amely fogyasztótér folytatódik egy a tér felé üvegezett, pálmaház felé nyitott résszel is, amit a jelenlegi nyitott átjáró felhasználásával alakítottunk ki, és egyben a pálmaház egyik bejárataként is üzemel. A konyha egy étellift alkalmazásával össze van kapcsolva a fenti bárpulttal is.

A vendéglátóegység forgalmától és az időjárástól függően lehetőség van kültéri teraszok használatára. Ezt a teraszt a tér legvédettebb és legkisebb forgalmú utcája által határolt zöldekkel körülvett területen jelöltük ki. A terasz árnyékolását a Gomba épülettől független, ideiglenes ponyvaszerkezet biztosítaná.

A hátsó területen jól megoldható a funkció szervíz jellegű hátsó közúti kiszolgálása is.

03

A keleti zárt épületrész kiadható üzlethelyiségeket tartalmaz.

Ennek hasznosítására a terveken „Design bolt” elnevezés szerepel, amely lehet különleges kínálatú könyvesbolt (építészet, kertészet, tájtervezés, magyar irodalom – nemzetközi fordításokban és egyedi kialakításban), design növénybolt, különleges salátabár, kerékpárkölcsonzó és bolt, ékszerész, műtárgykereskedés, stb. A boltokhoz és a pálmaházhoz ebben a részben jelöltünk ki raktárakat, részben a pincét is felhasználva. Az átjárók beüvegezésével nyert területek a pálmaház bejáratai és a zárt épületrész adott funkciójához is kapcsolhatóak.

Az egyik ilyen volt átjáró akadálymentesíti az épületet, az itt elhelyezett lift felvisz az emeleti körteraszra és a galériára is.

Emelet és galéria

Az emeleti fedett körterasz megközelíthető egy a pálmaházból felvezető lépcsőn és a liften keresztül. Az érkezési pont mindkét esetben ugyanaz. Egyik oldalról a bárpult kávézójához, másik oldalon egy társalgóhoz kapcsolódik. A bárpult ezen része egyfajta információs pontként működik, állandó jelleggel prospektusok, programfüzetek vannak ide kihelyezve. Igény vagy rendezvény esetén lehetőséget ad a személyes eligazításra is.

Mivel ennek a területnek a sokoldalú hasznosíthatóságát tűztük ki célul, többféle berendezési módot is javasolunk rá, fix helyzete csak a már említett bárnak, a lépcsőnek, és a lifteknek van.

A emeletet használhatja igény szerint az étterem, oktatási célokra is igénybe vehető, és leereszthető vászonnal vetítésekre is alkalmas. Lehet itt könyvvásárt és kiállítást is tartani, továbbá családbarátta tehető egy gyerektársuló kialakításával.

Hétköznapi használat esetében jelentős alapterületet foglal el egy olyan társalgó / találkozási pont / pihenő terület, ami egyfajta köztérként funkcionál.

A galériáról pálmákkal és más érdekes növényekkel benőtt belső térre nyílik kilátás, háttérben a városi térrel. Rendezvények esetében a galéria kiemelt funkciót nyerhet, pl. egy bemutatón működhet páholyként, vagy fénytechnikai irányító helyként stb.

Környezetalakítás

A fent taglaltak szerint a belső kialakítás és az épület megformálása nagyban a közvetlen városi és táji környezet hatásai mentén alakult ki.

Azonban nagyon fontos, hogy a Gomba nem az őt érő hatások eredménye, hanem egyben további folyamatok résztvevője, esetleg azok generálója is.

Így nem egy elszigetelt épületről, egy izolált projektről van szó, nem csupán a Kulturális Tengely programja okán, hanem önmagában is, (város) építészetiileg is kisugárzó, meghatározó erőről.

A környezetben fellelhető szabad felületek újrafogalmazása zöld területekként nagyszerű lehetőségeket rejt magában. A környező lapostetők, belső udvarok, szabad járdaszíjak, kihasználatlan villamosvágány közök mind-mind jó helyzetet jelentenek ahhoz, hogy nagyban befolyásolják nemcsak a téri összképet, hanem a nap mint nap arra járók gondolkodását is.

A tér közvetlen történeti (történelmi) előzményeiből merítettünk, amikor néhány egyszerű építészeti elem bevezetését javasoljuk a környezetben. Így a közterületek névadóira emlékeztető képzőművészeti elemek kihelyezését lehet elindítani a környéken. Az egykori villamos hurok vágány emlékeit visszaidéző íves fém járda burkolati elemeket helyeznénk el, hogy ne tűnjön el az évszázados egykori funkció idézet és nyom nélkül.

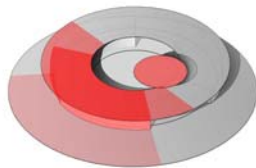
A Gomba épületének közvetlen környezetében az év és napszakokkal, aktuális programokkal, változatos, kitelepülő funkciókra lehet számítani. Nemcsak a kávéházi teraszról legyen szó, hanem ideiglenes kiállításokról, vásárokról, kerületi rendezvényekről is (stb.)

Az alábbi diagrammok a különböző funkciójú területek arányait mutatják az épületen belül



Gomba

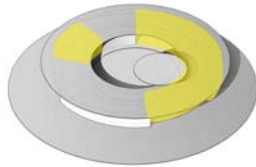
Összes hasznosított alapterülete 2190 m²
(utcai terasszal, belső területekkel, galériával, pincével, emeleti külső terasszal)
(tartalék terület hasznosítás nélkül 250 m² az emeleten)



Kávézó, étterem, vendéglátó egység, rendezvénytér (kiszolgáló egységekkel)

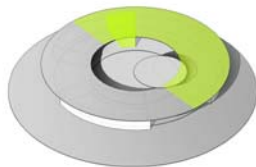
Belső terület földszinten 250 m²
Belső terület emeleten 250 m²
Belső terület emeleten, ideiglenes konzolon 40 m²
Belső terület galérián 70 m²
Külső terület utcai teraszon 250 m²
Külső terület emeleti teraszon 250 m²

Összesen: 1110 m²
(ebből összes állandó terület: 570)



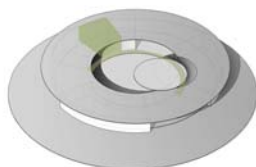
Kiadható üzlet / iroda terület

Összes belső kiadható üzletterület 250 m²
(2 vagy 3 egységre bontva, szoblokkal együtt)



Kulturális célra felhasználandó terület

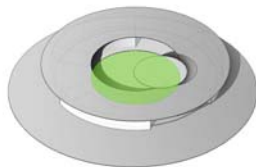
Földszinti iroda 30 m²
Emelet 240 m² (ez a vendéglátó funkció rovására növelhető, vagy azzal kombinálható)
Összes kulturális funkcióval rendelkező terület: 270 m²



Kiszolgáló területek (nem kiadható)

Földszint wc, szoblok: 60 m²
Földszint közlekedés és raktár (nem hasznosítandó másra) 110 m²
Emelet közlekedés 55 m²
Galéria közlekedés 20 m²
Pincei gépészet 60 m²

Összes kiszolgáló terület: 305 m²



Zöld terület

(növényzettel, ösvénnyel, pihenőkkel, rejtett gépészettel)

Földszinti kert 255 m²



Az egyes alapterületek megoszlása:

50% Vendéglátás
11% Üzletek
13% Kultúra
14% Kiszolgáló egység
12% Zöld terület

*Az egyes m² mutatók bruttó alapterületi értékkel lettek számítva

Megvalósítás és gazdaságos üzemszerű működés

Beruházás költsége

A lenti táblázatban közelítő számítást végeztünk a beruházás várható költségéről. A terület adta lehetőségek maximális figyelembevételével jártunk el az egyes költségek megbecslésekor.

	Kávézó	Üzlet/Iroda	Kulturális terület	Kiszolgáló területek	Kert
Szerkezet + szakipar	265 000 Ft	215 000 Ft	145 500 Ft	128 800 Ft	100 000 Ft
Központi fűtés	32 800 Ft	25 800 Ft	19 100 Ft	16 200 Ft	32 800 Ft
Víz-csatomázás	24 600 Ft	13 200 Ft	7 700 Ft	5 000 Ft	17 800 Ft
Tűzi-vízellátás	6 900 Ft	3 000 Ft	1 500 Ft	1 400 Ft	12 000 Ft
Szellőzés	17 000 Ft	10 000 Ft	5 000 Ft	4 000 Ft	19 000 Ft
Felvonóépítés	11 000 Ft	8 000 Ft			
Épületvill. tűzjelző rendszer	67 000 Ft	35 000 Ft	20 100 Ft	18 900 Ft	51 000 Ft
Össz m² építési költség	424 300 Ft	310 000 Ft	198 900 Ft	174 300 Ft	232 600 Ft
Össz terület, m²	1110	250	270	305	255
Összesen:	470 973 000 Ft	77 500 000 Ft	53 703 000 Ft	53 161 500 Ft	59 313 000 Ft

Várható teljes beruházási költség (a külső közműveket érintő munkálatok nélkül)
714 650 500 HUF + ÁFA

Üzemszerű működés gazdasági elvei

A Gomba felújított és kibővített épületének nagyobb hányadát a kiadható funkciók foglalják el. Ezek a kávéházi + éttermi felületek, illetve az emeletnek azon részei, melyek rendezvényekhez alkalmanként ellentételezés fejében szintén átadhatóak. A földszinti üzletekre is magánbérletet kell keresni, természetesen a megálmodott funkciók és a realitás keretein belül maradván.

A kulturális irodát (a már fent taglaltak szerint) nem önállóan az önkormányzatnak a feladata sem fenntartani, sem üzemeltetni, hanem a Kulturális Tengelyben részt vevők közös erőfeszítését igényli.

Továbbá mindegyik fent említett szereplő közös költséget fizet az épület üzemeltetőjének. Ez egyben kompenzálja a létrejött közterület fenntartásának jelentős terheit, mnásrészt a szereplőknek is kedvező (kiemelkedő) környezetet biztosít működésükhöz.

A várható bérleti díjakból származó bevételek:

570 m² kávézó terület 8500 HUF + ÁFA -> 4 845 000 + ÁFA / hó

250 m² üzlet terület 6000 HUF + ÁFA -> 1 500 000 + ÁFA / hó

Egyéb várható bevételek -> 1 000 000 + ÁFA / hó

Havi összes bevétel: 7 345 000 HUF + ÁFA

Beruházás várható megtérülése: 97 hónap (8 év) + a finanszírozás (banki) feltételei szerint.

Megjegyzés: mivel a projekt kiemelten foglalkozik a városi közterületekkel, a zöldfelületekkel, illetve szemléletes példája a környezetbarát üzemelésnek stb, kifejezetten jó eséllyel pályázhat különböző támogatási forrásokra.