**A projekt ismertetése**

1. **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A fejlesztés egy városképi szempontból kiemelten fontos, jelentős örökségi értéket képviselő, országos védettségű műemléképület, az egykori gödöllői kastély-uradalomhoz tartozó Várkapitányi lak pusztulástól való megmentését, teljes körű rehabilitációját, műemléki helyreállítását, műszaki megújítását és hasznosítását célozta meg.

Gödöllő Város Önkormányzata 2010-ben vásárolta meg az akkor már romos épületet, a helyreállítás költségei ugyanis szemmel láthatóan meghaladták az akkori tulajdonos anyagi lehetőségeit, és az épület – amellett, hogy a Királyi Kastély közvetlen előterében állva már-már szégyenfoltja lett a városnak – műszakilag is veszélyeztetett állapotba került, és a pusztulás fenyegette.

A hasznosítási elképzelések kidolgozása során az épület örökségi értékei alapadottságként voltak kezelve, a kialakítandó funkciók is ehhez igazítva lettek meghatározva.

A helyreállított Várkapitányi lak a fejlesztés eredményeként – megtisztítva a korábbi, olykor méltatlan hasznosításból eredő és eredeti térszerkezetét, szépségét megcsonkító nyomoktól – kívül-belül megszépült, hirdetve egyedi építéstörténetét, a hazai építészettörténet egyes kiemelkedő korszakainak építéskultúráját, kiemelkedő építészeti színvonalát.

1. **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A műemléki helyreállítás építészeti tervezését számos kiemelkedő örökségvédelmi munkát jegyző Ybl-díjas vezető tervező, Kruppa Gábor és tervezőcsapata készítette. A tervezési folyamatot az az elv vezérelte, hogy lehetőség szerint az épület minden eredeti részlete a megtalált és dokumentált architektúra alapján, hitelesen kerüljön helyreállításra. A hasznosítási elképzelések kimunkálása során ezért az épület örökségi értékeit a tervezők adottságként kezelték, a kialakítandó funkciókat a megbízóval ehhez igazítva határozták meg.

A művészettörténeti és festőrestaurátori kutatások alapján fontos célkitűzés volt, hogy az egyes történeti korok emlékeit (rétegeit) a műemléki helyreállítás során meg kell tartani. Minden emeleti helyiségben restaurálásra kerültek a kutatások során feltárt falfestések, amelyek helyreállításának koncepciója azt célozta meg, hogy a fennmaradt festések egyetlen értékelhető történeti rétege se pusztuljon és tűnjön el, egy korábbi, esetleg „értékesebbnek” tartott réteg bemutathatósága érdekében.

1. **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A Grassalkovich-kastély (Gödöllői Királyi Kastély) parkos előterében álló, országos viszonylatban is kiemelkedő örökségi értéket képviselő barokk eredetű részben alápincézett, egyemeletes épület egy 1218 m2 területű telken áll. Az összesen bruttó 864,3 m2 alapterületű épületben a helyreállítás eredményeként nettó 555,5 m2 a hasznosítható terület.

A teljes körű, minden építészeti értékre kiterjedő műemléki kutatásokat Dr. Rostás Péter és Balázsik Tamás művészettörténészek végezték, a műemléki helyreállítás engedélyezési és kivitelezési terveit Kruppa Gábor Ybl-díjas vezető tervező irányításával a Kima Stúdió Kft. készítette el. Építész munkatársak: Merkel Tamás, Rónai Piroska; statika: Besey László; elektromos tervek: Petrovics János, gépészet: Komáromi Dániel.

A restaurátori kutatásokat Lángi József és B. Juhász Györgyi restaurátorok végezték, akik elkészítették a restaurátori dokumentációt is.

Restaurátorok: Lángi József, B. Juhász Györgyi, Somogyi Márton, Fabók Balázs, Asztalos György.

Generálkivitelező: Belvárosi Építő Kft. (ügyvezető igazgató: Ruzsics László; felelős műszaki vezető: Péntek Tibor; főmérnök: Kiss Ferenc; építésvezető: Pintér Balázs).

Műemléki felügyelő: Klaniczay Péter.

Az épület egy része alatt található dongaboltozatos pincében a talajvíz szintjének megfelelően szinte mindig víz áll, ezért a szakértői vélemények alapján a használaton kívüli állapotban történő megtartásról született döntés. A földszinti falak védelmére a faldiagnosztikai szakvéleményben meghatározott módon vízszintes injektált vízzár készült.

Új alapozást igénylő szerkezet nem épült, azonban a meglévő alapozást meg kellett erősíteni.

Az alépítmény kellő megerősítése után az épület teherhordó falai bevésett vonórúd rendszer beépítésével megmenthetőek voltak.

A tartószerkezetek közül a délkeleti fal állapota volt a legveszélyesebb. Ezt a tartószerkezeti tervek alapján megerősítették és a hosszfalakhoz bekötötték. Az egyéb főfalakban lévő hiányok bontott, tömör téglával pótolták, a délnyugati hosszfalban lévő, elvágott falkötővasat helyreállították.

Az F04 jelű helyiség feletti csapolt gerendafödémet – a faanyag korhadása miatt – cserélni kellett sűrűgerendás födém beépítésével a meglévő falegyen és horgonyzó acélszerkezet visszaépítésével.

A padlásfödém gerendáinak állapota változó volt, ezért – tekintettel arra, hogy a padlástér hasznosítása nem tervezett – a födém részleges cseréje valósult meg.

Az eredeti barokk tetőszerkezetet a leromlott állapota miatt ideiglenes erősítésekkel látták el. Ez a megerősítés végleges megoldásnak nem volt elfogadható, mert a födémet és az alatta lévő dúcolatot terhelte. A tetőszerkezetet teljesen el kellett bontani a faanyag rossz állapota miatt. Az azonos geometriával történő visszaépítés során két keretállásból az eredeti anyagok felhasználásával 1 db tanú-állás készült.

A szintén rossz állapotú tetőfedés helyett új lécezésre, új kettős hódfarkú cserépfedés került (alátétfólia nélkül).

Az épület villámvédelmét külső villámhárító berendezés biztosítja.

A faszerkezetű loggia restaurálásra került a sérült és hiányzó elemek pótlásával. (A meglévő szerkezet dokumentált, szakszerű szétszerelése után új sávalap és aljzat is készült.)

A homlokzat helyreállítása során a részletek, a főpárkány és az övpárkányok a meglévő profilok alapján készültek.

A meglévő műemléki ajtók és ablakok külön felújítási műhelyterv alapján lettek helyreállítva, restaurálva.

Az új ablakokat és ajtókat a meglévő nyílászárók részletei és szerkezeti kialakítása alapján, valamint az eredetivel megegyező vasalatokkal lettek legyártva. A külső nyílászárók felületkezelése selyemfényű olajfestékkel történt.

A belső nyílászárók egy része restaurálásra, egy része valamely meglévő ajtó alapján újragyártásra került. A belső nyílászárók felületkezelése selyemfényű zománcfestékkel történt, az alkalmazott szín megegyezik a külső nyílászárók belső keretének törtfehér színével.

Az új fal- és mennyezetfelületek mészhomok-vakolatból készültek restaurátori művezetés mellett. A nem restaurátor által újrafestett felületekre mészfesték került. A vizes helyiségekben a burkolattal el nem látott helyeken mosható festés készült.

Falfestések restaurálása a kutatási eredmények alapján kiválasztott felületeken történt, a többi felületet a restaurátorok visszatakarták, amit lehetett megőriztek úgy, hogy a kőműves és festő rádolgozott a régi felületre.

A meglévő – rossz állapotú – barokk falépcső restaurálásra került a megmaradó elemek kiegészítésével.

Az épületben – az E02 jelű helyiség kivételével – új aljzat és padlóburkolat készült.

A földszinti helyiségek burkolata – a vizes helyiségek kivételével – egységesen természetes kő. Az emeleten – a vizes helyiségek és az E02 jelű helyiség kivételével – olajos felületkezelésű tömör tölgyfa svédpadló készült. Az E02 jelű helyiségben az eredeti táblás parketta került restaurálásra és visszaépítésre, olajos felületkezeléssel. A vizes helyiségek burkolata mindkét szinten matt greslap.

A helyreállítás során megvalósult az épület korszerűsítése is, így mindkét szinten kialakításra került egy-egy vizes blokk és a földszinten egy akadálymentes mosdó is, mely egyben pelenkázónak is használható.

Távlati célként szerepel az épület teljes akadálymentesítése, melyhez előkészítésre került a két épületszintet összekötő lift kiépítésének lehetősége (liftsüllyeszték és födémáttörés) úgy, hogy sem a falfestésekben, sem a mennyezeti holkerben ne tegyen kárt a későbbiekben beépítésre kerülő liftszerkezet.

A korszerűsítés részeként központi fűtés épült ki a reprezentatív helyiségekben padlókonvektorokkal, a hideg burkolatú helyiségekben alapfűtésként padlófűtéssel, míg a külső nyílászáróval rendelkező vizesblokkok és a hátsó bejárat előterének fűtése radiátorral valósul meg.

Az épület teljes elektromos ellátása (betáplálás és belső hálózat) újjáépült, a vezetékek zárt csövezésben helyezkednek el. Az épület a korszerű világítástechnikával lett felszerelve.

A többcélú helyiségekben professzionális kiállítások megtartására alkalmas befüggesztett lámpasínes rendszerek lettek kiépítve. A három kapcsolási csoportú sínek felső részén LED-es indirekt világítás van, a sínek pedig különböző optikájú szpotlámpákkal lettek felszerelve. Az egyéb (nem többcélú) helyiségekben direkt általános világítás készült.

Az épület külső homlokzatának megvilágítására, az épület tömegének hangsúlyozására külső díszvilágítás készült.

Az épület gyengeáramú hálózata a többfunkciós használathoz igazodva került kiépítésre. Az épületben beépített tűzjelző berendezés készült. Az automatikus érzékelők által biztosított lefedettség alapján a védelmi szint: teljes körű védelem.

1. **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A helyreállítási koncepció kidolgozásában a gazdaságossági, fenntarthatósági szempontok is nagyon fontos szerepet játszottak. A díszítő falfestések például a befogadóbb, és a hiteles történeti atmoszférát preferáló kortárs ízlésnek megfelelően nem lettek retusálva, hanem a fellelt állapotukban, tisztítva, konzerválva és esztétikailag helyreállítva kerültek bemutatásra. Ez költséghatékonyabb megoldás, mint egy korhű állapot teljes visszaállítása, mégis, az idő múlásának érzékeltetése révén sok szempontból még izgalmasabb is.

A műemléképület kötöttségei ellenére pedig egy energiatakarékos, korszerű gépészeti rendszer és világítástechnika került beépítésre, ami a gazdaságos üzemeltethetőséget szolgálja.

1. **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A helyreállítás terve 2014 májusában kapott építési engedélyt.

A kivitelezés több ütemben valósul meg 2014 és 2019 között:

1. ütem: állagmegóvás és szerkezet megerősítés
2. ütem: tartószerkezetek megerősítése és javítása, tető helyreállítása, fa loggia helyreállítása
3. ütem: homlokzat felújítása
4. ütem: belső helyreállítás

A generálkivitelezést – közbeszerzési eljárást követően – a Belvárosi Építő Kft. nyerte el.

A kivitelezés során a heti rendszerességű kooperációk állandó résztvevői (kivitelező, az építtető szakmai képviselői, tervezők, restaurátorok, művészettörténeti szakértő, műemléki felügyelő) egy jól összekovácsolódott csapatot alkottak, folyamatosan együttműködve oldották meg az esetlegesen felmerülő problémákat.

A helyreállított épület teljes pompájában 2019 szeptemberében készült el, de hasznosítása már korábban megkezdődött.

1. **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Az Önkormányzat a bruttó 433 millió Ft-os összköltségű projektet jórészt önerőből, több ütemre bontva finanszírozta. Az önerő mellé 5 különböző pályázaton összesen 24 millió Ft támogatást kapott a Nemzeti Kulturális Alap Örökségvédelem Kollégiumától.

Az épület új kiállítási- és rendezvényhelyszínként rugalmasan, sokszínűen használható, és rögtön beépült a város meglévő kulturális intézményrendszerébe, a nagyközönség számára is hozzáférhetővé téve ezt a csodálatos épületet.

Az önkormányzat célja egyensúlyba hozni a kulturális és üzleti célú hasznosítást, hogy az alapvetően közösségi funkciójú épület bevételeiből az állandó üzemeltetési, karbantartási költségeinek kitermelésén túl, lehetőség szerint még egy hosszú távú fenntartási alapot is képezni lehessen. A 2020-as év eddigi tapasztalatai (a COVID-19 pandémia rendkívüli hatásai ellenére) ebből a szempontból kecsegtetőek. Nagy az érdeklődés az épület iránt, építészeti színvonala miatt pedig olyan típusú üzleti hasznosítás is meg tud valósulni, amelynek egyben kulturális, és város-imázs építő hatása is van.

A Várkapitányi lakban az adventi időszak 4 hónapjának, mondhatjuk, hogy már visszatérő szezonális bérlője az ún. „Karácsonyház”-at megálmodó cég, amely első ízben még félkész állapotban, a homlokzatilag már felújított, de belső tereiben helyreállítás előtt álló épületet bérelte ki. A belső helyreállítás után, 2019 évben pedig már teljes pompájában használta ki az épület - a karácsonyi dekorációk mesebeli hangulatához illeszkedő - adottságait, és egy - akkorra már országos szinten is számon tartott - színvonalas vásárt és a régi idők karácsonyát visszaidéző történeti kiállítást nyitott meg.

A 2019 évben mintegy 90.000 látogatót fogadó időszaki vásár és egy új karácsonyi kiállítás 2020 őszén is megnyitja majd a kapuit.

2020 tavaszán és nyarán - az egészségügyi veszélyhelyzet, és járványügyi készültség ellenére - számos rendezvénynek, díjátadónak, konferenciának, esküvőnek, divat- és egyéb fotózásnak, forgatásnak adott helyszínt a különleges atmoszférájú épület.

A kulturális rendezvények sorát pedig 2020. augusztusában egy professzionális szoborkiállítás nyitotta. Bíró János és Papp Edina szobrászművészek absztakt alkotásainak a helyreállított, letisztult architektúra, a fehérre meszelt földszinti falak és a legkorszerűbb világítástechnika méltó bemutatkozási teret tudott nyújtani.

1. **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket**

Az épület sorsa folyamatosan a helyi közösség érdeklődésének fókuszában állt, ezért az épület biztonságosan látogatható részeit a felújítás egyes fázisaiban többször is megnyitotta a város a nagyközönség előtt. Így a romhalmazból 9 év munkája során kibontakozó, és végül gyönyörűen rehabilitált épület példája alkalmassá vált arra, hogy hozzájáruljon a közösség szemléletformálásához, hirdetve az épített örökség megmentésének fontosságát.

Az épület megmentésén túl a fejlesztés – az építtető szándékai szerint – a tágabb fizikai és társadalmi térre is hatással lesz, létrehozva egy olyan helyszínt, amely központi szervező erővel bírhat a település életében.

A Várkapitányi lak megújítása példát mutat más építtetők számára az épített örökség integrált kezelésére, a megtartó építészet eredményességének hirdetésével, az okos továbbépítés lehetőségeinek felmutatásával, a gondos projektelőkészítéssel, a tervezők minőség-alapú kiválasztásával, a gazdaságosság-fenntarthatóság szempontjainak érvényesítésével, a kivitelezés tervezők által ellenőrzött megvalósításával, a helyi és nemzeti önismeret fejlesztésével, a hasznosulás konzerváláson és értékmegőrzésen túlmutató támogatásával.