**XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat**

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok**

**Létesítmény elnevezése és pontos címe:**

**BÖLCS VÁR**

1014 Budapest, Úri utca. 21.

**Beruházó adatai:**

**MNB Alapítvány**

(Jogelőd: PADS Alapítvány)

1014 Budapest, Úri utca 21.

Bánkuty Tamás József

titkarsag@padmebudapest.hu

**Kivitelező adatai:**

**Magyar Építő Zrt.**

1149 Budapest, Pillangó utca 28.

Szikszai Zoltán elnök-vezérigazgató,

Kiss Márk gazdasági igazgató,

Hajdu László † vezérigazgató-helyettes

+ 36 1 467 2700

**Pályázó adatai:**

**Magyar Építő Zrt.**

1149 Budapest, Pillangó utca 28.

Szikszai Zoltán elnök-vezérigazgató,

Kiss Márk gazdasági igazgató

+ 36 1 467 2700

info@magyarepito.hu

**Tervező adatai:**

**Hetedik Műterem Kft.**

1125 Budapest, Tusnádi u. 7/A

Szabó Levente DLA

+36 20 324 2953

szabo@hetedik.hu

**Üzemeltető adatai:**

**MNB-Ingatlan Kft.**

1054 Budapest, Szabadság tér 9.

Bozó Péter Pál

info@mnb-ingatlan.com

info@magyarepito.hu

**A projekt ismertetése**

**Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:**

Az ingatlan rekonstrukciós munkálataival kapcsolatosan 3 fő feladata volt a szakmai csoportnak.

Az egyik feladat, maga a műemléki rekonstrukció, ahol a műemlékvédelem hitelességének elve mentén rekonstruálták a homlokzatot és egyes belső részleteket.

A másik a gépészeti megoldásokból fakadt, azaz, hogy a XXI. századtól elvárható technikai berendezések úgy kapjanak helyet az épületben, hogy ebből minél kevesebbet észleljen a látogató.

A harmadik fő feladat pedig az épület kibővítése volt, amelynek során lefedésre kerültek a belső udvarok, amik ennek köszönhetően belső térré alakultak át. Mindemellett beépítésre került a 2. emelet (padlástér), kortárs kiegészítésként megjelenve ezáltal az épület XXI. századi történetében.

**Építészeti és városfejlesztési koncepció:**

Az épület, a 13. század második felétől, a budai polgárváros kialakulásától kezdve beépített területen található. Helyén a középkorban valószínűleg öt kisebb telek, illetve ház állt, melyek fragmentumait a mai épület pincéi, földszinti falai, valamint az udvaron feltárt romok őrzik. A török hódoltság másfél évszázada után újraszerveződő Buda városa 1688-ban e helyet jelölte ki a városháza számára. Az első építkezések (1688, 1691) Venerio Ceresola császári építőmester vezetésével folytak. Az 1710‐es évekbeli, Johann Hölbling nevével fémjelzett építkezések során alakították ki a földszinti Tárnok utca ‐ Szentháromság utca sarkán lévő keskeny helyiségben (F4) a Szent Kereszt‐kápolnát, melyet a középkori budai plébániatemplomok török elől Pozsonyba menekített kincseinek és ereklyéinek szenteltek. Az 1723‐as nagy tűzvészben a budai városháza is megsérült. Az utolsó nagy jellegadó építkezést a házon 1770‐71‐ben Matthäus Nepauer, Buda egyik legjelentősebb barokk építőmestere végezte. A II. világháborúban az épület súlyos károkat szenvedett: találat érte az Úri utcai sarkot és leomlott a Szentháromság utcai szárny középső része. Elpusztultak fedélszék szakaszok, boltozatok, falak és kőkeretek. Az épületet 1945‐ben a Fővárosi Múzeum kapta meg, helyreállítására 1949. és 1952. között került sor. A Vármúzeum 1952‐től 1967‐ig működött az épületben. 1967. és 1974.

között a Munkásmozgalmi Múzeum, 1974‐től 1992‐ig a Magyar Tudományos Akadémia Nyelvtudományi Intézete, majd 1992. és 2010. között a Collegium Budapest for Advanced Study követte.

A páratlan történeti értékű épület megújításának célja kettős: az alapvetően barokk, de jelentős középkori részeket tartalmazó, számtalan építési perióduson átesett, azok izgalmas anyagi, szerkezeti és térbeli lenyomatait őrző épület rekonstrukciója, valamint a mai igényekhez, a megcélzott színvonalú oktatási létesítményhez méltó revitalizációja.

A revitalizációnak, az épület komplett megújításának igénye a tetőtér hasznosításából, a korszerű gépészeti rendszer megvalósításának (szellőzés, hűtés) igényéből, és az elvárt komfortszintből, a tűzvédelemi szabályoknak való megfelelésből (elsősorban: hő- és füstelvezetés, menekítés) és az udvarok lefedésének funkcionális igényéből fakadt. Az épület földszintjén és pincéjében alapvetően publikus funkciók létesültek (exkluzív étterem bemutatótermek, borozó és bormúzeum), az emeleti és a beépítésre került tetőtéri szinteken közgazdasági tudományok nemzetközi doktori iskolájának kívántak megfelelő tereket létrehozni. Az emeleti reprezentatív barokk térsor elsősorban az igazgatási, oktatási és reprezentatív funkcionális egységeket fogadja be, a tetőtéri szint a kutatók (doktoranduszok) munkahelye.

A projekt pozitív városfejlesztési kihatása abban áll, hogy az idegenforgalom által amúgy is túlterhelt budai várba, az emblematikus műemlék épületbe a közhelyszerű **turisztikai** hasznosítás helyettmagas színvonalú tudományos és oktatási funkciót telepít, mindazonáltal nyilvános elérésű szolgáltatásokat is nyújtva szervesen illeszkedik a várnegyed polgárainak mindennapi életébe. Különleges kulturális értéke, hogy a rétegzett, több építési korszakot reprezentáló épület értékeit olyan módon tárja fel, konzerválja és mutatja meg, hogy természetes módon képez hidat a régmúlt és a kompromisszummentes, 21. századi technológiák és funkciók között.

**Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):**

Az MNB-Ingatlan Kft. tulajdonában álló, Budapest I. ker. Úri utca 21. szám alatti meglévő épületben kerültek megvalósításra a szerződés szerinti I. és II. ütem munkálatai.

Az épület udvarainak lefedése - a 95 m2 és a 113 m2 területű belső udvar acélszerkezetű, 5% lejtésű, strukturális tömítésekkel kialakított, csak karbantartás céljából járható, fűthető üvegezésű üvegtetővel készült - alapvetően pótolta az épületből hiányzó rendezvénytéri, aula-szerű funkcióra alkalmas teret, valamint földszinti-elosztó szerepe, funkciója is van.

Az épület különleges és rendkívül összetett tervezési megoldásokat indokolt mind az építészeti, mind a tartószerkezeti, épületgépészeti és épületvillamossági oldalról, melyek összehangolása messze meghaladja egy átlagos épület megépítésének bonyolultságát. A munkák része volt többek között az Úri utca - Szentháromság utca sarkon lévő pincei helyiségcsoport régészeti feltárása, a pincei feltárt területeken kívül az összes helyiségben, valamint földszinti, első emeleti és tetőszinti területek teljeskörű bontási-, föld és szikla-, vakolat leverési-, szerkezet építési-, fal és mennyezet megerősítési-, nedvesség elleni szigetelési-, hőszigetelési-, történelmi boltozat feltöltési és aljzatbetonozási-, történelmi fal kutatási-, kőműves falazási és vakolási-, gipsz párkány készítési- acélszerkezet készítési-, ács-, tetőfedő és bádogos-, alumínium tető nyílászárók és üvegtető építészeti szakipari munkáinak elvégzése, a kő-, festő és fémrestaurátori munkák elvégzése, továbbá energetikai korszerűsítési - épületgépészeti csőszerelési munkái az eltakarásra került nyomvonalakon (padlókban, padlócsatornákban és falakban), valamint az erős- és gyengeáramú épületvillamosági szerelési munkák, a villámvédelem és a főelosztó telepítése.

**Szintterületek:**

pinceszint: nettó: 582 m2 (bruttó: 1.091 m2)

földszint: nettó 1.097 m2 (bruttó: 1.484 m2)

I. emelet: nettó 1.012 m2 (bruttó: 1.293 m2)

tetőtér: nettó 1.138 m2 (bruttó: 1.429 m2)

összesen: nettó 3.829 m2 (bruttó: 5.297 m2)

**Pinceszint:**

A pinceszintre az udvarból a meglévő lépcső átalakításával közvetlen lejáratot kellett kialakítani. A pincei terekben a padlószintet - a használhatóság érdekében - jelentős mértékben le kellett süllyeszteni (20-120 cm-t), ami nagyrészben rezgésmentes technológiával kivitelezhető sziklabontásokkal járt.

A pinceszinti kiszolgáló funkciókat (hőközpont, elektromos helyiség, vizesblokk) koncentráltan, egy boltozatos helyiség „belakásával" kellett kialakítani, a falakat védendő bélésfalazattal.

Az udvarból levezető régi-új (újraépített) lépcső teréből a két méter feletti vastagságú sziklafal átvágásával új, a tervezett kiszolgáló tereket elkerülő átnyitás készült.

Egyes pincei terek nem voltak feltárva, illetve részben betemetett állapotúak voltak az épület Úri utcai és Szentháromság utcai sarkánál. Ezek hasznosításához a régészeti feltárást el kellett végezni.

A főzőkonyha helye az épületben - a lehető legtöbb kiszolgáló, mellékes funkcióhoz hasonlóan- az Úri utcai szomszéd épület felőli épületszárnyban található. Ennek földszintje azonban nem volt elegendő a konyha helyigényére, a pince bővítésével kellett a helyet biztosítani. A meglévő húzott karú lépcsőt kellett folytatni a pinceszintre, ahonnan részben meglévő pincei terek, részben a börtöncellákig terjedő terület alápincézésével és hasznosításával kellett biztosítani a konyhaüzem kiszolgáló funkcióit.

A börtöncellák új udvari lépcsőn keresztül bemutathatók lettek (az egy beomlott cella visszaépítésre került).

Az udvarok alatt feltárt romok többségükben visszatemetésre kerültek, de egy üvegfödémmel a leglátványosabb részek bemutatásra kerültek. A pinceszinten és a földszinten a meglevő padlóburkolatok eltávolítását követően annak érdekében, hogy a gépészeti és elektromos installációk a lehető legkevésbé legyenek láthatóak, sok helyen épített padlócsatornát kellett kialakítani, a pinceszint padlójában meglévő sziklába süllyesztve. A pince és a földszint teljes területén, az első emeleten a folyosókon és a vizes blokkokban, a tetőtérben pedig a gépészeti terekben és a vizes blokkokban is új vasalt aljzat készült, a pincében és a földszinten fűtött kivitelben.

Tekintettel arra, hogy a pincei terek az épület legrégebbi, középkori eredetű terei, és a falak, illetve a boltozott felületek nem kerültek bevakolásra, ezért a kivitelezés során ezek védelmét különös figyelemmel kellett megoldani. Ugyanezen okból a falazati és boltozati hiányok pótlása is tervezői művezetés mellett történt, valamint több helyen a földszintről történő elektromos védőcsövezésre volt szükség.

Túlnyomórészt megtartásra kerültek a pinceszinten, földszinten és az emeleten feltárt középkori falak, de több, a BTM-mel és a Kutatókkal egyeztetett helyen, a pincei konyhai kiszolgáló területeknél és az udvarokban, a gépészeti nyomvonalakon, az új közlekedési nyomvonalakon - felügyelet mellett - bontásuk, átépítésük és kiváltásuk készült. A konyhai területen és az I. emeleti új lépcsőház körül azonban a falak és a födémek is elbontásra kerültek, helyükön új vasbeton szerkezetek készültek, a konyhai területen egy étellift és egy személyfelvonó aknával kiegészülve.

A homlokzati vakolatot el kellett távolítani, majd a meglévő és új falazott szerkezeteken is elkészültek a vakolatok (cementmentes, római mész alapanyagú történelmi falakra készült vakolat), szárító vakolatok és a boltozati feltöltések. Ezek anyagkiválasztása és jóváhagyása a műemléki épületre tekintettel szigorú tervezői, műszaki ellenőri és kutatói felügyelettel történt.

**Földszint:**

A földszinten ki kellett bontani az Úri utca felőli egykori kapuáthajtót. Az akadálymentes bejárat a jelenlegi Úri utcai személybejárat megszüntetésével, a megnyitott kapualjból valósult meg.

További két új bejárat készült 1-1 meglévő ablak helyén a Szentháromság utcában és a Tárnok utcában, a földszinti terekben kialakítandó bemutatótermek közvetlen megközelítése céljából.

A földszinten az udvarok és az egyes helyiségek szintmagasságai - az akadálymentesítés miatt - jellemzően egységesítésre kerültek, elkészültek a padlófűtést és minden gépészeti vezetéket, elektromos védőcsövet magukba foglaló - több helyiségben fűtött - vasalt aljzatok, alattuk a padlócsatornák, helyenként új rámpák, lépcsők alakultak ki.

Egyes helyiségekben restaurátori terv alapján festő-, fém-, kőrestaurátori munkákat, valamint a bontási és kőműves munkákkal párhuzamosan a történeti falak kutatási munkáit is el kellett végezni.

Az íves lépcső tetőtéri folytatása is megépült. A meglévő padlásfeljáró kibontásával (a folyosói falszakasz megtartásával) új, kétkarú vasbeton lépcső került kiépítésre, a homlokzati két terem kibontásával.

Teljes egészében elbontásra kerültek az emelet fölötti, II. világháború után készült felülbordás monolit vasbeton födémszerkezetek, helyükre új monolit vasbeton födémszerkezet épült a meglévő, megtartott tetőszerkezet alatt is.

A bejáratok bélleteinek és nyílászáróinak kialakítására, az ehhez tartozó bontási és kőművesmunkákra és a kőlépcsők kivitelezésére a II. ütemben került sor.

**Emelet:**

Az Úri utcai szomszéd felőli traktusban monolit vasbeton tetőszerkezet készült, az itteni gépészeti terek funkcionális igényei (teherbírás, zajcsillapítás, rezgésvédelem) miatt, itt kerültek elhelyezésre a szinti vizesblokkok és az elektromos kiszolgáló helyiségek, a lift, gépészeti aknák és a személyzeti öltözőblokk is. E szárny tetőkontúrja megváltozott. A gépészeti traktus kétszintes, a második szint nagyrészt nyitott (kondenzátorok helye) és részben zárt (hűtőgépek), de minden gépészeti elem a tetőhajlásszög alatt kap helyet.

A meglévő-megmaradó barokk lépcsőház restaurátori terv alapján teljes egészében megújult, II. ütemű munka volt az egykor meglévő lépcsőorrok restaurátori pótlása, a lábazat kialakítás és a közbenső pihenő új padlóburkolatának elkészítése.

**Tetőtér:**

A tetőtérben meglévő történeti fedélszék darabok (a legkorábbi 1700-as évek elejéből származhat) alapvetően megtartása kerültek. Néhány, a funkcióval nem összeegyeztethető állás, a torony ferde dúcai, egyes kötőgerendák, szarufák, illetve a faanyagvédelmi szakvéleményben megfogalmazott, illetve a tartószerkezeti tervben ábrázolt elemek elbontásra és cserére kerültek.

A történeti fedélszék-darabok közötti szakaszokon jellemzően ragasztott faszerkezetű, a II. ütemben elburkolásra került új fedélszék készült. A tetőtéri koncepció alapja e régi és új részek didaktikus megkülönböztetésén alapul. Így a barokk szakaszokon a szabadon látszó fedélszékeknél nagy belmagasság alakult ki, míg az új részeken alacsonyabb (az itt következő ütemben beépülő álmennyezet gépészeti célokat is szolgál). A bevilágításra az új részek esetében a tetősíkba vágott teraszok, a régi részek esetében a fedélszékek fölé megépített nagyméretű bevilágító felületek szolgálnak.

A tetőhéjalás anyaga örökségvédelmi szempontból hódfarkú cserép, a külső tetőfelületen előpatinázott réz, a belső tetőfelületen előpatinázott titáncink lemez.

A Tárnok utcai épületszárny tetején levő torony felújítása elkészült. Tartószerkezete fa, külső oldalán rézlemezzel burkolt. A torony tartószerkezete a statikus terv szerint rejtett módon átalakításra került.

A tető udvari felületein két helyen a tetősíkba süllyesztett teraszokat alakítottak ki, amelyek padló- és faburkolata egységesen hőkezelt kőrisfa.

A tetőszerkezet lényeges és műszakilag komplex elemei a két udvart lefedő üvegtetők, amelyeknél a páralecsapódás elleni többlet védelemként az alsó üvegréteg nem látszó módon megoldott, elektromosan fűthető felülettel lett kialakítva.

**Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:**

Az épületben megvalósult üzemi és biztonsági világítás is korszerű, szabályozható (drimmelhető) LED-es lámpatestekre 8ZUMTOBEL l, fényforrásokkal valósult meg. Az épület üveg felülvilágítói pedig egyedi, az átlátszó fémbevonatú üvegfelületek elektromos fűtésével szereltek, hogy a jegesedést, párásodást kizárhassuk, illetve a ráhullott havat leolvaszthassuk.

A legfejlettebb zártláncú videómegfigyelő (TruVision) rendszer létesült a külső „betörések” kivédése céljából. 1280x960 pixeles felbontású, valós éjjel/nappali üzemmódú M-JPEG és H.264 folyamok előállítására egyaránt alkalmas eszközök. A kamera rendszer tartalmazza az alábbi analitikai, képkiértékelő funkciókat: iránymozgás, alkalmazkodó mozgásérzékelés, vibrációcsökkentés, számlálás, kamera szabotázs, otthagyott tárgy, ténfergés, bóklászás, automatikus követés, tárgy eltávolítás.

Különleges hangosító rendszer került kiépítésre a kiemelt terekben, ahol a falburkolatok alatt, láthatatlanul beépített hangsugárzók biztosítanak tökéletes teremakusztikai feltételeket, nem zavarva a történeti atmoszférájú belsőépítészeti kialakítást.

Az energiahatékony felhasználás érdekében a világításoknál energiatakarékos és jó hatásfokú fényforrásokat részesítettük előnyben. Az épületben jellemzően LED-es lámpatestek kerültek felszerelésre. A világításkapcsolásokat az alárendelt helyiségekben (pl. WC, WC előtér stb) jelenlét érzékelővel oldottuk meg, így elkerülve az esetleges felesleges energiafelhasználást. Egyéb terekbe a világításokat több fokozatba kapcsoltatjuk, így biztosítva napszakok és kihasználtság szerinti optimális világítási kép kialakítását, ennek megfelelően az energia fogyasztás optimalizálását.

Az épületben található valamennyi önálló egység (vendéglátás, kutatóegységek, előadók stb.) vízmérése, hő és hűtési energia mérése távolvasással biztosított.

Az épület hűtését szétválasztott rendszerű folyadékhűtők biztosítják. A kültéri kondenzátorok elhelyezésére csak igen szűkös terület ált rendelkezésre. A megfelelő hűtőteljesítményt a rendelkezésre álló területen adiabatikus hűtéssel rendelkező kondenzátorok beépítésével lehetett biztosítani.

A Lounge és a nyitott közlekedők területén száraz telepítésű hűtő fűtő álmennyezet készült.

Valamennyi beépített légkezelő rendelkezik hővisszanyeréssel. A pincei borozó páratartalom szabályozásra is alkalmas, légnedvesítő berendezést tartalmaz.

A beépített légtechnikai rendszer az igények függvényében folyamatosan változó légmennyiségekkel üzemel. A szabályozást CO érzékelőről vezérelt VAV szabályozók biztosítják.

A kutató helyiségek speciális hangcsillapított anemosztátokat (SHAKO AUDIX), és légcsatorna hangszigetelést kaptak (KORF HAWAPHON)

**A kivitelezés kezdete és befejezése:**

Kezdés: 2015. november 03.

Befejezés, az átadás-átvétel időpontja: 2018. június 15.

**A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:**

A fejlesztést az MNB Alapítványa finanszírozta.

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

Ezzel az értékmentő koncepcióval sikerült meghagyni, megvédeni, megőrizni a régmúlt építészeti megoldásait, miközben a mai modern vívmányokkal kiegészülve egy új egységet alkot.

Az értékteremtő munkával, az újjászületett közösségi tereknek köszönhetően egyúttal új funkciókat kapott az épület. Közösségi-, és doktori programoknak, kutatói bázisnak, kulturális-, oktatási-, tematikus rendezvényeknek, szakmai workshopoknak ad otthont a Bölcs Vár, amelyek a felnőtteknek és a legkisebbeknek egyaránt programot nyújtanak.

A Bölcs Vár épületében a megnyitás óta számos olyan program és kezdeményezés létrehozatalára és megvalósítására került sor, amelyre méltán lehetnek büszkék nem csak a programban résztvevők, hanem a kerület is.

Ilyen fontos elemek: a Pécsi Tudományegyetem Földtudományi Doktori Iskolája keretében, valamint az MNB Alapítvány támogatásával 2015 szeptemberében útjára indított „Geopolitika, geoökonómia és politikai földrajz közép-európai perspektívából” című geopolitikai doktori program, a gazdálkodás- és szervezéstudományok területén angol nyelven elindított, a győri Széchenyi István Egyetem által szervezett és az MNB Alapítvány által támogatott doktori program, valamint Kína és Közép-Kelet-Európa első, innovatív, kettős diplomát adó MBA képzése, a Fudan-Corvinus Double Degree MBA program.

Mindezen eredmények jelentősége leginkább abban áll, hogy amellett, hogy alapvetően az értékőrzésen alapulnak, mindeközben értéket is tudnak teremteni.

**Főbb adatok:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | **Bölcs Vár** | |
| telek területe | 1496,1 | m2 |
| beépített terület | 1496,1 | m2 |
| zöld terület | - | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 5297,0 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | nincs adat | m2 |
| építési költség, melyből | 4.828.877.219 | Ft |
| saját erő | nincs adat | % |
| hitel | nincs adat | % |
| értékesítésből | nincs adat | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | nem releváns | % |
| 1 évvel később | nem releváns | % |

**Fotó mellékletek:**

A külsőt és a belsőt bemutató min 10, maximum 20 db nagyfelbontású (A4 méretben 300dpi) fotó egyenként készüljön JPEG formában.

A fotók között legyen álló (a főhomlokzat, vagy más vezérkép mindenképpen álló formátumú) és fekvő formátumú.

Benyújtva a pályázati anyag mellékleteként.

Budapest, 2020. 09. 25.