**A XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési nívódíj pályázat**

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok**

* A létesítmény elnevezése és pontos címe: **Kaposvár, Bajcsy Zsilinszky utca (Hrsz.: 637/1) szám alatt az egykori Kórház Déli tömb rehabilitációja, kulturális és környezettudatos fejlesztése**
* A nevező adatai: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**, cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1., felelős személy: Szirják Imréné, telefon: +36 30 334 8331, e-mail: [szirjak.imrene@kaposvar.hu](mailto:szirjak.imrene@kaposvar.hu)
* Beruházók adatai: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**, cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1., felelős személy: Szita Károly polgármester, telefonszám: +36 82 501 502, e-mail: [polgarmester@kaposvar.hu](mailto:polgarmester@kaposvar.hu)
* Tervező adatai: **Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft.**, cím: 7400 Kaposvár, Dózsa György u. 21., felelős személy: ifj. Lőrincz Ferenc, telefon: +36 30 927 45 42, e-mail: [lf@arker.hu](mailto:lf@arker.hu)

* Kivitelezők adatai:
  1. **Szemeco Építőipari és Kereskedelmi Kft.** (cím: 7400 Kaposvár, Baross Gábor u. 18., felelős személy: Nagy György, telefon: +36 30 685 60 67) és **Lecpes Kft.** (cím: 6000 Kecskemét, Csongrádi u. 6., felelős: Csorba János, telefon: +36 30 439 27 86, e-mail: [info@lecpes.hu](mailto:info@lecpes.hu)  **konzorciuma**, továbbá
  2. **Szemeco Építőipari és Kereskedelmi Kft.** (cím: 7400 Kaposvár, Baross Gábor u. 18., felelős személy: Nagy György, telefon: +36 30 685 60 67) és **Horváth Építőmester Zrt.** (cím: 6000 Kecskemét, Csongárdi utca 6., felelős: Gulya Balázs, telefon: +36 30 555 49 20 , e-mail: [info@hepzrt.hu](mailto:info@hepzrt.hu) **konzorciuma**
* Üzemeltetők adatai: **Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**, cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1., felelős személy: Szita Károly polgármester, telefonszám: +36 82 501 502, e-mail: [polgarmester@kaposvar.hu](mailto:polgarmester@kaposvar.hu)

**A projekt ismertetése** (3-4 oldal terjedelemben Word for Windows formátumban)

* + *Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója*

A terület története korábban kezdődött, mint Kaposvár robbanásszerű városiasodása a századfordulón: az 1836 évi nagy kolerajárvány után, amikor a somogyi megyegyűlés döntött egy közkórház építéséről. Az építkezés Windisch Lajos pécsi építőmester tervei szerint 1840-ben indult a Fő és a Meggyes utca (a későbbi Németh István fasor) között, a város akkori legmagasabb részén, és 1846. november 2-án adták át a Szenvedő Emberiségnek” – mely felirat a mai napig ott díszeleg a bejárat felett. A kórház hamarosan szűkösnek bizonyult, így 1887-ben L alakúra bővetették az épületet - Scholcz Gyula királyi mérnök vezetése alatt álló államépítészeti hivatal tervezte épületszárnyat.

Kaposváron ekkoriban – a vasút 1873-as megépítésével majd a Cukorgyár 1894. évi beindításával – lépett a gazdasági fellendülés, a gyarapodás és a városiasodás útjára, lélekszáma ugrásszerűen növekedett, így a kórház bővítése hamarosan ismét napirendre került, azonban immáron a XIX. század végére Európa szerte jellemző „modern” kórháztechnológia elveknek megfelelően, úgynevezett „pavilonos rendszerben”. Évről-évre újabb és újabb pavilonokat emeletek. 1907-ben a város terjeszkedésével kórház területének megnyitásával új utcát nyitottak, mely így a kórházat két külön telekre osztotta, a szinte még beépítetlen „északi” ingatlanrészt leválasztva a Fő utcai, „déli” telekrészről. Az utca azonban nem jelentett akadályt a kórház fejlesztésében, 1980-ra a déli terület 14, az északi telekrészen pedig 20 épület állt.

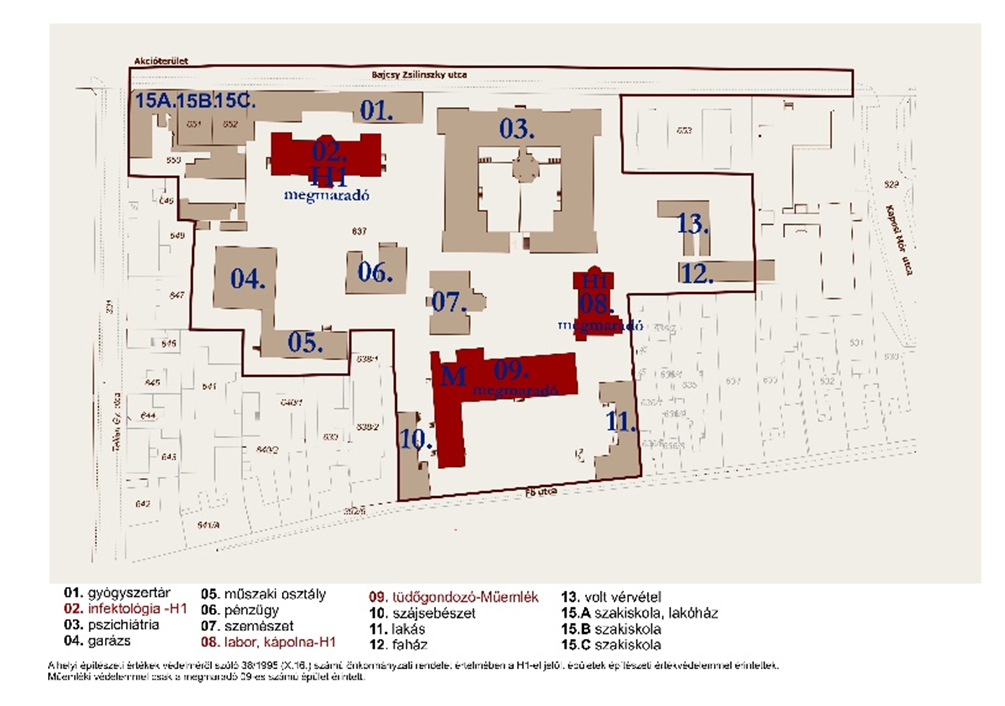
Történetünk szempontjából a fordulatot a 2016. év jelentette, amikor a Somogy Megyei Kaposi Mór Oktatókórház a Semmelweis program keretében megvalósuló „északi tömb” fejlesztésével teljesen átállt a pavilonos rendszerről az úgynevezett „tömbös”, központosított működésre, így a déli tömb kiürült, elhagyatottá vált.

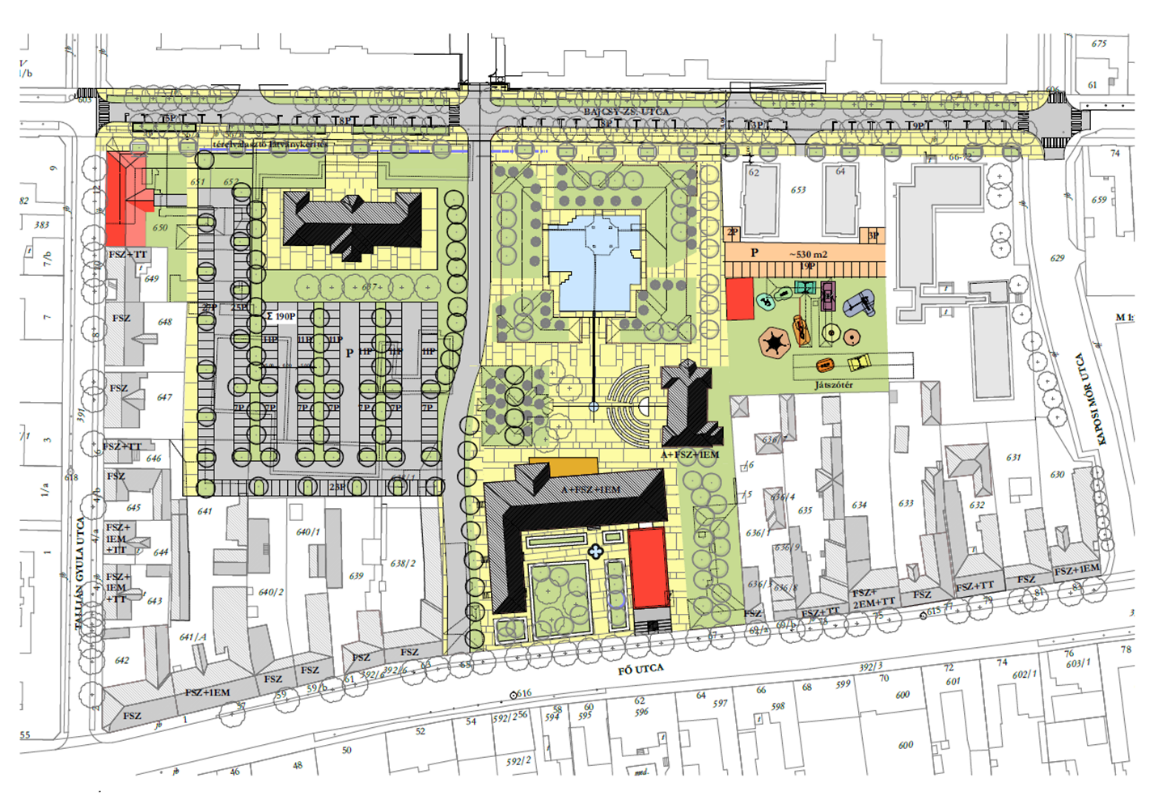
A belváros közepén szlömösödésnek indult a 2,7 ha területet 2017-ben vásárolta meg Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a Magyar Államtól azzal a céllal, hogy a területet ismételten a köz szolgálatába állítsa, a zsúfolt belváros jóléti-funkcionális igényeinek kiszolgálásával, elsősorban közterületként.

A fejlesztés célja egy belvárosi terület rehabilitációja, azaz egy felhagyott, funkcióját vesztett terület új városi funkcióval való megtöltése, a terület újraértelmezése. A feladat jóval összetettebb volt, mint negyven-ötven évvel korábban, amikor a stratégiai célt a város infrastrukturális működtetése jelentette. Ma már stratégiai célként a városi minőség fejlesztése fogalmazódik meg. Ennek megfelelően a közterek fejlesztése más típusú végrehajtó menedzsmentet és módszertant igényel. A tervezés során így túl kellett lépni a hagyományos, „szakági szemléletű” infrastruktúra-fejlesztésen és egy komplex és kooperatív szemléletű módszertant és közterület-menedzselési gyakorlatot kellett adaptálni. Ma már csak így lehetséges hosszútávon is megtérülő beruházásként végrehajtani a közterek felújítását. A Déli-tömb hasznosítása során tehát szerettünk volna kísérletet tenni arra, hogy Kaposvár elszakad a klasszikus park fogalmától, és innovatív módon közelíti meg a közterület funkcióját: tudatformáló, a környezettudatos életmódra nevelő prezentációs területként.

* + *Építészeti és városfejlesztési koncepció*

A terület fejlesztésének koncepciótervét a Főépítészi Iroda készítette el. Ennek alapján a területen található 14 épületből csak a 3 legértékesebb épületet, a műemléki védelem alatt álló első kórházépületet – az un. „Anya épületet” -, a helyi védelem alatt álló egykori apácalakot és kápolnát, valamint a századfordulón épült és szintén helyi védett un. „Fertőző épületet” jelöltük ki megtartásra, a felszabaduló területen pedig egy városi 21. századi városi parkot, játszóteret, új utcát és a kórházat kiszolgáló parkolót jelöltünk meg fejlesztési célként.

Az érintett területet az alábbi ábra mutatja be:

Az Önkormányzat által összeállított tervezési program alapján indultak meg a tervezési folyamatok az alábbi területfelhasználási koncepció alapján:

A fejlesztés végül ütemezetten, több forrásból, azonban időben összehangoltan, egy összetett komplex-projektként valósult meg, próbára téve a környező lakosság, a kórházi dolgozók és betegek és a projektben résztvevők – a beruházó Önkormányzat, a kivitelezők, a tervezők és a kivitelezők – idegeit. Az eredmény azonban bőven kárpótolt mindenkit, ma már semmi nem emlékeztet a két éven át itt uralkodó építési káoszra.

* + *Rövid leírás a fejlesztésről*

Projektelemenként mutatjuk be az innovatív műszaki és környezettudatos megoldásokat, valamint, hogy hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket:

A terület fejlesztésének az alábbi jól elkülöníthető „projektelemei” voltak:

1. ***Okos-ökos park fejlesztése***

A területet egy részét a városi zöld infrastruktúra részeként rehabilitáltuk. Ennek során az elbontott épületek helyén egy közel 1 hektáros parkot alakítottunk ki. Az 1 hektáros területen egy valóban nagyvonalú, 21. századi modern városi park született, mely nem csak megjelenésében, hanem „tudásában” is 21. századi prezentációs park: kísérleti jelleggel minél inkább önfenntartó működéssel, minél függetlenebbül a közműrendszertől (Részben napelemről működtetett közvilágítási rendszer, saját „napelemfáról” működő töltési és wifi pontok, csapadékvíz gyűjtése és felhasználása locsolásra, nagyméretű vízfelülettel történő párásítás,stb.)

A látvány lényege, hogy ugyan bekomponálja a helyszínen található növényzetet (fákat, jelentősebb bokrokat) de alapvetően egy „tervezett”, un. architektonikus park. A tervezésébe már az előkészítési szakaszba bevontuk a Duna Dráva Nemzeti Park tájvédelmi felügyelőjét abból a célból, hogy az elbontott épületek helyén tervezett zöldfelület kialakításával, a város területén egykor jellemző élőhelyeket, a helyi természeti adottságokat, természeti folyamatokat alapul véve alakítsuk ki a közparkot.

A park célcsoportja a fiatalság. Számos, a környezettudatosságot és a fenntarthatóságot szem előtt tartó megoldás és eszköz került a parkba, melyek webes alapú applikáción keresztül a park ingyenes, közterületi wifijéről egy QR kód segítségével működtethetők. Ilyen a somogyi tájstruktúrákat bemutató 4 db tájkocka – az erdők, a mezők, a vizek és a város ökoszisztémáját bemutató esőbeállók -, a versek és mondókák hallgatására invitáló versfa, a park egy elkülönített területén felépített figurás játszótér „hajnalcsillag” vezető-meséjének hanganyaga, a park és a játszótér aktuális hírei, információi és programajánlata. Az applikációval 3 korcsoport (kisgyermekek, fiatalok, illetve felnőttek) számára más-más adatállomány érhető el. A parban számos nem konvencionális utcabútor szolgálja a látogatók kényelmét, íves felületű napozóágyak, függőágyak, napelemfa telefontöltési lehetőséggel, zárható csomagtárolóval – és töltővel felszerelt – okos-pad, illetve szintén a szemléletformálás jegyében közterületi szelektív hulladékgyűjtők és bérelhető kerékpárállomás.

**Bábszínház kialakítás az egykori kápolnaépületből**

A projektelem része volt 1897-ben felépített – majd az 1950-es években bővített - az egykori apácalak és kápolna átalakítása és teljes felújítása bábszínházzá, a kaposvári BÁB-SZÍN-TÉR új otthonává és a legkisebb kaposváriak kulturális központjává. A bábszínház épületében a nagy befogadóképességű színháztermen kívül foglalkoztató- és pedagógusok számára oktatóhelyiség is épült, így az intézmény akár egésznapos szolgáltatást is tud nyújtani az ide látogatóknak. Az épület a városi távfűtési rendszerre van kapcsolva, ezzel csökkentve a károsanyagkibocsátást és javítva a környezeti állapotokat.

**Figurás játszópark kialakítása**

A bábszínház mellett – a parkhoz kapcsolódva - szabadtéri játszóhely is kialakításra került. A Kő Boldizsár által faragott játszótér a „Hajnalcsillag” mese tematikája alapján kapcsolódik a bábszínházhoz. A szülők komfortját kiszolgáló pavilon teszi teljessé, ahol a vizesblokkok mellett kis kávézó-büfé szolgáltatásait is igénybe vehetik a kerített játszóparkba érkezők.

Az Európai Uniós TOP forrásból megvalósuló projektelem alapvetően egy átfogó környezetalaktást jelentett, mely 2018-ban kezdődött az épületek bontásával, majd egy nagy felületű mesterséges tó építésével, egy egyedi tervezésű, tematikus figurás játszótér kialakításával, parkosítással és a parkot határoló Bajcsy-Zsilinszky utca sétánnyá alakításával fejeződött be, melynek átadásár 2019-ben került sor.

A BÁBSZÍNTÉR épülete bérbeadásra került, míg a park fenntartását, üzemeltetéséről az Önkormányzat gondoskodik a Kaposvári Városüzemeltetési Kft-n keresztül.

1. ***Anyaépület felújítása és átalakítása***

A kórház egykori első épülete, a kétszintes, műemléki védelem alatt álló klasszicista épület egy kísérleti megoldás volt arra, hogyan lehet egy történeti épületet – annak minden szerkezeti és történeti kötöttségével – a 21. század legmodernebb elvárásainak megfelelően informatikai képzőközponttá és irodaházzá alakítani, ezért a felszerelt napelemeken és a bevezetett távfűtésen túl számos további un. „okos” megoldás támogatja az épület működését, üzemeltetését. A házban olyan – első sorban informatikával foglalkozó – cégek bérelhetnek terület, akik részt vállalnak a fiatalok IT oktatásában is.

A projektelem a Modern Városok Program keretén belül, hazai forrásból valósult meg, a kivitelezés 2018-ban kezdődött, az átadásra 2019-ben került sor, az első bérlők 2020 elején vették birtokba az épületet.

1. ***Út- és parkoló építése***

A terület észak-déli irányban feltáró új 200 méteres közút és mellette egy közel 200 férőhelyes, első sorban a kórházba érkező betegek igényeit kiszolgáló parkoló az önkormányzat saját költségvetési forrásából, 2019-ben valósult meg.

1. ***Egykori „Fertőző” épület felújítása, Polgárok házának kialakítása***

Az eredetileg sebészeti pavilonként, később a fertőzőbetegek gyógyítására szolgáló helyi védelem alatt álló egykori kórházi épület teljes megújítása jelenleg még folyamatban van. A megújuló épület olyan kaposvári civil szervezetek és egyesületek otthona lesz, melyek tevékenysége illeszkedik és segíti a park működését, programokkal és rendezvényekkel való megtöltését.

A felújítás TOP CLLD keretén belül, Európai Uniós forrásból valósul meg várhatóan 2021. nyarára, ezzel lezárva a terület átfogó revitalizációját, azaz újraélesztését.

**Főbb adatok**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése |  | |
| telek területe | 24.072 | m2 |
| beépített terület | 3.811 | m2 |
| zöld terület | 8.244 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 2.268 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 3.435 | m2 |
| építési költség, melyből | 5.224 | millió Ft |
| saját erő | 11,5 | % |
| hitel | - | % |
| értékesítésből | - | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | 69 | % |
| 1 évvel később |  | % |

**Fotó mellékletek:**

külön megküldve

**A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk**

**word formátumban**

**Pályamű elnevezése és címe: Kaposvár, Bajcsy Zsilinszky utca (Hrsz.: 637/1) szám alatti egykori Kórház Déli tömb rehabilitációja, kulturális és környezettudatos fejlesztése**

**Pályázó: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata, cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1., felelős személy: Szirják Imréné, telefon: +36 30 334 8331, e-mail:** [**szirjak.imrene@kaposvar.hu**](mailto:szirjak.imrene@kaposvar.hu)

**Beruházó: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata, cím: 7400 Kaposvár, Kossuth tér 1., felelős személy: Szita Károly polgármester, telefonszám: +36 82 501 502, e-mail:** [**polgarmester@kaposvar.hu**](mailto:polgarmester@kaposvar.hu)

**Tervező: Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft., cím: 7400 Kaposvár, Dózsa György u. 21., felelős személy: ifj. Lőrincz Ferenc, telefon: +36 30 927 45 42, e-mail:** [**lf@arker.hu**](mailto:lf@arker.hu)

**Kivitelező: Szemeco Építőipari és Kereskedelmi Kft. (cím: 7400 Kaposvár, Baross Gábor u. 18., felelős személy: Nagy György, telefon: +36 30 685 60 67) és Lecpes Kft. (cím: 6000 Kecskemét, Csongrádi u. 6., felelős: Csorba János, telefon: +36 30 439 27 86, e-mail:** [**info@lecpes.hu**](mailto:info@lecpes.hu) **konzorciuma, továbbá Szemeco Építőipari és Kereskedelmi Kft. (cím: 7400 Kaposvár, Baross Gábor u. 18., felelős személy: Nagy György, telefon: +36 30 685 60 67) és Horváth Építőmester Zrt. (cím: 6000 Kecskemét, Csongárdi utca 6., felelős: Gulya Balázs, telefon: +36 30 555 49 20 , e-mail:** [**info@hepzrt.hu**](mailto:info@hepzrt.hu) **konzorciuma**

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója**, rövid leírás

**Pályamű elnevezése és címe: Kaposvár, Bajcsy Zsilinszky utca (Hrsz.: 637/1) szám alatti egykori Kórház Déli tömb rehabilitációja, kulturális és környezettudatos fejlesztése, műemléki épület rekonstrukciója**

**Pályázó/Beruházó: Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata**

**Tervező: Arker Stúdió Kft. – ifj. Lőrincz Ferenc**

**Kivitelező: Szemeco & Lecpes Konzorcium,**

**Szemeco & Horváth Építőmester Konzorcium**

**Absztrakt:**

A belváros közepén szlömösödésnek indult a 2,7 ha területet 2017-ben vásárolta meg Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzata a Magyar Államtól azzal a céllal, hogy a területet ismételten a köz szolgálatába állítsa, a zsúfolt belváros jóléti-funkcionális igényeinek kiszolgálásával, elsősorban közterületként. A területen a 14 épületből csak a 3 legértékesebb, védett épületet került megtartásra új funkciókkal megtöltve. A területen olyan közparkot alakított ki az Önkormányzat, mely igyekezett túllépni a hagyományos, „szakági szemléletű” infrastruktúra-fejlesztésen, ugyan hosszútávú, de megtérülő beruházásként végrehajtva a közterület – és a rajta álló épületek - felújítását, mindezt egy komplex és kooperatív szemléletű módszertant és közterület-menedzselési gyakorlatot megvalósítva Kaposváron. A terület hasznosítása során a város kísérletet tett arra, hogy Kaposvár elszakadjon a klasszikus park fogalmától, és innovatív módon közelítse meg a közterület funkcióját: tudatformáló, a környezettudatos életmódra nevelő prezentációs területként.

**A XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat anyagainak beküldése We Transfer használatával**

**Rövid ismertető**

Kérjük a pályázat anyagait WeTransfer-el elküldeni. Ezt a következőképpen tudja megtenni:  
1. Google keresőbe írja be a **wetrasfer** keresőszót

2. A találatok között szerepel a "**Send a file?**" felirat, amire bal egérgombbal kattintsunk

3. A megjelenő oldalon ha megjelenik, akkor kattintsunk az "**I agree**" gombra, majd az "**I accept**" gombra. Ez csak az első megnyitáskor jelenik meg, azaz nem minden esetben.

4. "**Add your files**" gombra kattintunk és kiválasztjuk az elküldendő fájlokat a számítógépünkön. Többet is ki lehet jelölni egyszerre, egy alkalommal az összes fájlt el lehet küldeni. Az "**Add your files**" -ra többször is rákattintható és egyenként is kijelölheti az elküldendő anyagokat.

5. "**Email to**" részre kattintunk és beírjuk a következő emailcímeket:

[gonczil@t-online.hu](mailto:gonczil@t-online.hu)  [ga@toucandesign.hu](mailto:ga@toucandesign.hu) [gulyasrobert86@gmail.com](mailto:gulyasrobert86@gmail.com)

6. "**Your email**" részre kattintunk, ahova a saját ( jelentkező ) emailcímünket adjuk meg, mint feladót.

7. "**Transfer**" gomb lenyomására elkezdődik a fájl feltöltés.

8. Ha kiírja, hogy "**Verify your email**" üzenetet, akkor egy másik ablakban meg kell nyitni az email fiókunkat, mert oda küldött egy azonosító számot, amit a lenti mezőbe kell beírni. A beírás után a "**Verify**" gombra kell kattintani.

9. Megkezdődik a feltöltés. **Ne zárjuk be az ablakot** ameddig ki nem írja, hogy "**You're done!**". A feltöltés közben látható, hogy hány százaléka lett feltöltve eddig a küldendő anyagoknak.