**XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat**

A Hegyvidéki Kulturális Szalon és környezete

  

  

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok:**

* Létesítmény elnevezése: **A Hegyvidéki Kulturális Szalon és környezete**
* Létesítmény címe: Budapest, XII. kerület, Törpe u. 2. (hrsz: 8255/1), valamint a Kiss János altb. utca (hrsz: 8256) és Böszörményi út kereszteződésében kialakított közterület (Városháza tér, hrsz: 7902/2)
* **Nevező adatai:** 
  + Név: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
  + Cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
  + Felelős személy: Pokorni Zoltán polgármester
  + Telefon: +36 1 355 3336
  + e-mail: polgarmester@hegyvidek.hu
* **Beruházó adatai:** 
  + Név: Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat
  + Cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
  + Felelős személy: Rimóczi János városfejlesztési irodavezető
  + Telefon: +36 1 224 59 00/5391
  + e-mail: rimoczi.janos@hegyvidek.hu

|  |  |
| --- | --- |
| **Hegyvidéki Kulturális Szalon** | **Városháza tér** |
| **Tervező:** Lenzsér és társa Kft. Felelős személy: Lenzsér Péter építész; **Kapcsolat:** 1012 Budapest, Kuny Domokos u 9. 1. em. 5.; tel.:06-1-2253144 email:lenzser.peter@gmail.com | **Tervező:** Platinium Group Kft. Felelős személy: Billing Tamás építész; **Kapcsolat:** 1054 Budapest, Szemere utca 10. 2. em.; tel.: +36-30-3704276 email:billing@platiniumgroup.com |
| **Kivitelező:** Archibona Kft. Felelős személy: Jakab Péter ügyvezető; **Kapcsolat:** 1037 Budapest, Bokor u. 9-11. I. em. 1/3.; tel.: +36 30 437 3737; email: iroda@archibona.hu | **Kivitelező:** PENTA Általános Építőipari Kft. Felelős személy: Oláh László **Kapcsolat:** 2100 Gödöllő, Kenyérgyári út 1/E.; tel.: +36 28 529 050; email: iroda@pentakft.hu |
| **Üzemeltető:** MOM Kulturális Központ Nonprofit Kft. Felelős személy: Menyhárt Éva; **Kapcsolat:** 1037 Budapest, Bokor u. 9-11. I. em. 1/3.; tel.: +36 30 590 5756; email: menyhart.eva@kulturalisszalon.hu | **Üzemeltető:** FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. Felelős személy: Wachsler György ügyvezető **Kapcsolat:** 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.; tel.: +30 633 5966; email: wachsler.gyorgy@faberkft.hu |

**A projekt ismertetése:**

**Az ingatlan fejlesztés célja és koncepciója:**

A Hegyvidéki Önkormányzat településfejlesztési koncepciójában meghatározott átfogó fejlesztési célja színvonalas életkörülmények és szolgáltatások biztosítása. Kiemelt cél a kerületi lakosok életminőségének javítása, a művelt és tájékozott polgárság támogatása, valamint a fiatalok és az idősek számára szóló szolgáltatások, tematikus programok biztosítása.

A XII. kerület belső városrészén történetileg nem alakult ki olyan városi tér, amely településközponti szerepet töltene be. A kerület integrált településfejlesztési stratégiájának egyik meghatározó eleme (akcióterületi projektje) a Böszörményi út fejlesztése, a Hegyvidék főutcájának kialakítása.

Az ingatlanfejlesztés célja az akcióterületi projekt részeként a főutcához kapcsolódóan olyan fókusz megteremtése, amely alkalmas a hiányzó lokális központi szerep betöltésére. Ennek két alappillére a multifunkcionális használatra alkalmas közösségi tér létrehozása, és ehhez kapcsolódóan a közösséget kiszolgáló intézmények és szolgáltatások biztosítása.

A Hegyvidéki Önkormányzat közművelődési feladatokat ellátó intézménye, a Kulturális Szalon 2018-ig a Böszörményi úton, mindössze 80 négyzetméter alapterületen működött. Az alapvetően nem proﬁtorientált intézmény népszerű programjainak köszönhetően közel évi 1500 rendezvényt bonyolított le, melyhez a meglévő helyiség adottságai idővel szűkösnek bizonyultak. Az Önkormányzat méltó és a kapacitásának megfelelő helyszínt kívánt biztosítani a kerület kulturális életében jelentős szerepet betöltő szalon számára, a kerületi identitás és imázs erősítése érdekében.

A Városháza tér és környezetének komplex fejlesztése lehetőséget adott a fenti célok megvalósítására.

**Városfejlesztési és építészeti koncepció:**

A Böszörményi út fejlesztése a csatlakozó alprojektekkel együtt az egyik meghatározó átfogó és komplex fejlesztési programja a kerületnek.

A Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal fővárosi védett épületének környezete több szempontból is alkalmas volt a fenti fejlesztési elképzelés megvalósítására: a Böszörményi út szögtöréséből adódóan kialakuló teresedés és a hozzá kapcsolódó közterületek fizikailag megteremtették azt a környezetet, amely a fejlesztés fókuszpontjává vált. A meglévő, igazgatási funkciót ellátó történeti intézmény erősíti a tradicionális településközpont szerepet. A Törpe utca 2. szám alatti ingatlan pedig lehetőséget adott arra, hogy a Hegyvidéki Kulturális Szalon új épülete központi helyre kerüljön, ezáltal a megújított tér szerves részévé váljon.

Olyan tér létrehozása volt a cél, ami pihenésre, találkozásra és kisebb rendezvények, közösségi programok megtartására is egyaránt alkalmas. A Városháza tér kialakítása során tervezési szempont volt a sétáló területek bővítése, az átmenő forgalom csökkentése, az akadálymentes közlekedés biztosítása a gyalogos kapcsolatok erősítése, illetve a zöldfelületek minőségi megújítása.

**A fejlesztés leírása:**

A Városháza tér jelenlegi kialakítása és használata a terület forgalmi rendjének megváltoztatásával jött létre. Az átmenő forgalom megszüntetésre került a Kiss János altábornagy utca Böszörményi út és a Törpe utca közötti szakaszán. A Kiss János altábornagy utca Németvölgyi út felőli szakaszának és a Törpe utcának zsákutcává alakítása, valamint a Böszörményi út keresztmetszetének áttervezése biztosítja a forgalomcsillapítást. A korábban gépjárműközlekedésre és parkolásra használt felületek egy része bevonásra került, ezáltal nagyobb összefüggő, gépjárműforgalom elől elzárt terület alakult ki, ugyanakkor a Margaréta utcában és a Kiss János altábornagy utca érintett szakaszán új parkolóhelyeket hoztunk létre. . Az így kialakított térhez kapcsolódó intézmények között akadálymentes gyalogos kapcsolat valósult meg. A gyalogos közlekedésre fenntartott útvonalak mellett újonnan létrehozott zöldfelületek és szökőkutak teszik élhetővé a területet.

A Városháza teret határoló intézmények földszintjén vendéglátó funkció kapott helyet. Déli oldalon a Kulturális Szalonban kávézó működik, amely fedett-nyitott teraszával közvetlen kapcsolatot teremt a tér és a szalon épülete között. Észak felől a Hegyvidéki Önkormányzat épületében az egykori zárt iroda funkciót egy mindenki számára nyitott étterem váltotta fel. A vendéglátóhely megváltozott munkaképességű emberek foglalkoztatásával biztosít minőségi étkezési lehetőséget a környéken élők számára.

A terület központi szerepét tovább erősíti a Városháza térhez kapcsolódó Margaréta játszótér, amely többgenerációs közösségi találkozóhellyé vált. Az egyedi tematikus játszóeszközök és a sportpályák tartalmas időtöltést biztosítanak nemcsak a kisgyermekek, hanem a kamaszok számára is. A Polgármesteri Hivatal épülete előtt létrejött forgalomtól elzárt terület alkalmas akár a rendszeres heti termelői piac, az ünnepekhez kapcsolódó rendezvények vagy egyéb közösségi események megrendezésére is.

A Hegyvidéki Kulturális Szalon nem csak alapterületileg és helyiségszámban tudott bővülni, de az elhelyezkedésénél, kapcsolatainál fogva új lehetőségekhez is jutott. Az új beépítés nem csupán a Törpe utcai frontról tárható fel, hanem intenzíven kapcsolódik a Kiss János altábornagy utca forgalommentesített szakaszához, megteremtve ezzel a lehetőséget a belső funkciók és a közterület intenzív kapcsolatára, és a városházához tartozó szellemi és fizikai kötődéséhez is.

A Kulturális Szalon léptékének három irányba is alkalmazkodnia kell. Egyrészt a Törpe utcai villák sorába kell, hogy beálljon, reagálni kell a lakóépületek léptékére. Másrészről az épület része a Kiss János altábornagy utca térfalának, átmenetet kell, hogy képezzen a nagyméretű, sokszintes zártsorú beépítés és a Böszörményi úti beépítés léptéke között. Harmadsorban pedig a Városházával kell kapcsolatot teremtenie léptékében. Ez nem azt jelenti, hogy azzal összevethető tömeget kelljen alkotnia, hanem az épület karakterének, a városrészben betöltött szerepének kell léptékileg reagálnia.

Az épület karakterében a Hegyvidék villaépítészetének kortárs eleme kíván lenni. Tömeg és térszervezésében a villaépületek szerkesztési elveit követi, értelmezi újra. Anyaghasználatát a racionalitás, egyszerűség és reprezentativitás egyszerre határozza meg. Homogén homlokzatburkolatként nemes és igényes téglafelület jelenik meg, reflektálva a városháza meghatározó tömegére. Belső tereiben a könnyű és racionális üzemeltethetőség, a flexibilis használatot megkönnyítő, vagy lehetővé tevő kialakítások, anyaghasználati döntések dominálnak.

**Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:**

A Városháza tér multifunkcionális használatát az alépítményben elhelyezett infrastruktúra támogatja, amely lehetővé teszi helyi rendezvények, karácsonyi vásár, termelői piac, koncertek, előadások kiszolgálását.

A változatos térhasználatot biztosító burkolt felületek nyári felmelegedése elleni védekezésről vízjátékok, szökőkutak és időszakosan kihelyezett párakapuk gondoskodnak. A zöldfelületekhez kapcsolódó pihenőpadok árnyékolását napvitorla biztosítja.

A Városháza tér fejlesztése során a klímabarát közlekedésfejlesztési program részeként elektromos-gépjármű töltőállomás került telepítésre.

A Kulturális Szalon épületének legtöbb infrastrukturális eleme a környezettudatosságot figyelembe véve lett beépítve, kialakítva. Gépészeti rendszerei energiatudatosak. Hővisszanyerős légtechnikai berendezések, hőszivattyús fűtési-hűtési megoldások kerültek megvalósításra. A lapostetőn extenzív illetve részben intenzív zöldtetőket alakítottak ki a nagyméretű tetőterasz mellett.

**A kivitelezés kezdete és befejezése:**

A Városháza tér kivitelezése 2015. augusztus 24 és november 22 között zajlott le, a Hegyvidéki Kulturális Szalon építése több szerződéses ütemben 2017. márciusban kezdődött meg, majd 2018. szeptemberében került sor az ünnepélyes átadására.

Az épület 2019-ben Építőipari Nívódíjat kapott.

**A fejlesztés finanszírozása:**

A fejlesztés jelentős részben a Hegyvidéki Önkormányzat saját forrásából, valamint a Fővárosi Közgyűlés által a Fővárosi Városrehabilitációs Keret terhére a TÉR\_KÖZ pályázat útján biztosított forrásból valósult meg.

**A fejlesztés közösségi értékteremtő jelentősége:**

A Városháza tér egyedi adottságai lehetőséget adnak a multifunkcionális térhasználatra. Az állandó funkciókat időszakos szolgáltatások és kulturális programok egészítik ki. A térhez kapcsolódó játszótér nem csak a környékbeli családok közösségi találkozóhelye, hanem fővárosi szinten is szívesen látogatott helyszín. A heti rendszerességgel megtartott piac, a garázsvásárok lehetőséget adnak arra, hogy az új városi tér élettel teli találkozóhely legyen a környéken élők számára.

A Kulturális Szalon tevékenysége szempontjából kiemelten fontos a tudományos és kulturális értékközvetítés, kerületi hagyományápolás, generációk közötti kapcsolatépítés, a közösségépítés, civil szervezetek munkájának segítése, önkéntesek bevonása az intézmény működésébe, illetve a napjainkban egyre szükségesebb mentálhigiénés tevékenység. Helyet ad ismeretterjesztő, tudományos előadásoknak, közéleti beszélgetéseknek, zenei, irodalmi esteknek, egészségvédő, egészségmegőrző kluboknak, torna, tánc- és egyéb mozgásformát alkalmazó foglalkozásoknak, úti élménybeszámoló előadásoknak, valamint olyan szórakozási és időtöltési lehetőségeket kínál, mint a kártyajátékok, kézműveskedés, horgoló klub, bélyeggyűjtő kör, közös dal- és tánctanulás. A programokat képzőművészeti kiállítások, művészeti napok, fesztiválok is színesítik.

Kulturális és egyéb programjai által kapcsolatépítő, közösségteremtő, hegyvidéki lokálpatrióta érzést erősítő, kulturális értékeket, hagyományokat megőrző tér, segítve a mentális egészség védelmét, az értelmes és értékes szabadidő eltöltését.

A Kulturális Szalon kiadványai hozzáférhetők ezen a linken: [https://kulturalisszalon.hu](https://kulturalisszalon.hu/kultszalon/kiadvanyok/)

**Forrásmegjelölés:**

A pályázati anyag összeállításához a Platinium Group Kft., valamint a Lenzsér és társa Kft építési tervdokumentációját használtuk fel.

**Főbb adatok**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | Városháza tér | Hegyvidéki Kulturális Szalon |  |
| telek területe | 3480 | 518 | m2 |
| beépített terület |  | 232,75 | m2 |
| zöld terület | 645 | 106,24 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület |  | 768,33 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 1750 |  | m2 |
| építési költség, melyből | 225 761 000 Ft | 711 656 275 Ft | millió Ft |
| saját erő | 78 011 000 Ft; 34,55% | 666 656 275 Ft; 93,68% | % |
| hitel | - | - | % |
| költségvetési támogatás | 147 750 000 Ft; 65,45% | 45 000 000 Ft; 6,32% | % |
| eladás, bérbeadás állása |  |  |  |
| kivitelezés befejezésekor |  |  | % |
| 1 évvel később |  |  | % |

Budapest Hegyvidék, 2021. szeptember 24.

**Pokorni Zoltán**

polgármester