

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:**
 - o Név: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
 - o Cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
 - o Felelős személy: Pokorni Zoltán polgármester
 - o Telefon: +36 1 355 3336
 - o e-mail: polgarmester@hegyvidek.hu
- **Beruházó adatai:**
 - o Név: Budapest Főváros XII. ker. Hegyvidéki Önkormányzat
 - o Cím: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
 - o Felelős személy: Rimóczi János városfejlesztési irodavezető
 - o Telefon: +36 1 224 59 00/5391
 - o 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: Platinum Group Kft. Felelős személy: Billing Tamás építész; Kapcsolat: 1054 Budapest, Szemere utca 10. 2. em.; tel.: +36-30-3704276 email: billing@platinumgroup.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: Wachslér György ügyvezető Kapcsolat: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.; tel.: +30 633 5966; email: wachslér.györgy@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 töltené 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 főutcahoz 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 szűkösen 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 területnek.

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 szerepét. 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. Másrészt az épület része a Kiss János altábornagy utca térfalának, átmenetet kell, hogy képezzen a nagyméretű, sokszintes zárt sorú 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 párapukuk 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 életteli 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 időöltési 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>

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.

