

**PÁLYAMŰ**  
**XXIII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat**

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok**

A létesítmény elnevezése: Kecskemét CAMPUS Oktatási Épület  
A létesítmény pontos címe: 6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.

**Nevezők**

Kecskeméti Duális Oktatás Zrt.  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.  
Felelős személy:  
Minda Imre László  
+36307291289  
minda.laszlo@kedozrt.hu

LIMA DESIGN Kft.  
1037 Budapest, Bojtár u. 53.  
Felelős személy:  
Madosfalvi Zoltán  
+36204868549  
mados@limaeurope.hu

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1117 Budapest, Fehérvári út 38.  
Felelős személy:  
Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu

**Beruházó**

Kecskeméti Duális Oktatás Zrt.  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.  
Felelős személy:  
Minda Imre László  
+36307291289  
minda.laszlo@kedozrt.hu

**Tervezők**

LIMA DESIGN Kft.  
1037 Budapest, Bojtár u. 53.  
Felelős személy:  
Madosfalvi Zoltán  
+36204868549  
mados@limaeurope.hu

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1117 Budapest, Fehérvári út 38.  
Felelős személy:  
Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu

**Kivitelező**

ZÁÉV Építőipari Zrt.  
Budaörs, Építők útja, 2040  
Felelős személy:  
Vörös Gábor  
+36303962795  
voros.gabor@zaev.hu

**Üzemeltető**

Kecskeméti Duális Oktatás Zrt.  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.  
Felelős személy:  
Minda Imre László  
+36307291289  
minda.laszlo@kedozrt.hu

## A projekt ismertetése

### Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A beruházás célja a kecskeméti Neumann János Egyetem Gazdaságtudományi Karának és az intézmény igazgatását ellátó feladatoknak helyet adó, minden szempontból innovatív campus létesítése, amely az egyetemi funkción túlmutatva a várossal is szoros kapcsolatot teremt. Az oktatásban tervezett előremutató szemléletet és a városi integrációt szolgáló különböző funkciókat egy egységes megjelenésű, de karakterében mégis egyedi épületekből álló épületegyüttes valósítja majd meg, amely egy jól működő és vonzó városi tér köré szerveződik. Az épületegyüttesből eddig a Kecskemét CAMPUS Oktatási Épület készült el, amelyet már birtokba is vettek a diákok, az oktatók és az intézmény munkatársai.

A campus megálmodásakor egy olyan világszínvonalú oktatási intézmény létrehozása volt a cél, amely építészetileg és funkcióiban egyaránt haladó szellemiségű trendet képvisel. Ezzel együtt a hagyományos értékekre épít, alapul veszi a nagynevű angolszász egyetemek elrendezési elveit, azokat újragondolva, átfogalmazva. A vízió egy olyan egyetemről szól, melyben a diákok elméleti kutatásokon és gyakorlatban megszerzett információkon alapuló naprakész tudást szerezhetnek. Egy ilyen egyetem nem csak a tananyag oktatásáról szól, itt a diákok látásmódja tágul a világra, művészetekre, hagyományőrzésre vagy akár a gasztronómiára. Mindennek kiszolgálása olyan közösségformáló terek létrehozása által jöhet létre, amelyekben meg tud valósulni az az oktatási szemlélet, miszerint interperszonális módon, de egy okostelefon vagy notebook segítségével is megismerhető és megszerezhető a tudás.

A koncepció alakításának egyik fontos alappillére volt, hogy az intézmény meglévő és működő egységei hatékonyan bekapcsolódjanak az új campus vérkeringésébe. A meglévő egyetemi karok ugyanis továbbra is a korábbi helyszíneiken kapnak helyet, az adminisztráció azonban teljes egészében az új campus területére költözik. Ezek mellett több tanár és professzor tervez mindkét intézményben órát tartani, amit nagyban megkönnyít a tervezett egyesítés. Az összekapcsolást az Izsáki út felett átfívelő, gyalogosan és kerékpárral is használható felülközlekedő hivatott kiszolgálni, amely nem áll meg a campus területén, hanem egy felsőközlekedő rendszerben folytatódik, így az épületek felsőbb emeletei is gyorsan megközelíthetők. A város ezen területén valósul meg az új Keleti Városkapu, amely több oktatási intézményt, kutatási, rekreációs és sport létesítményt egyesít, így másik fontos funkciója a felsőközlekedőnek ezen létesítmények gyors és hatékony megközelítése.

A tervezett beruházás több ütemben valósul meg, követve az építési telek alakítását, a Szabályozási terv által biztosított kereteket és az új egyetemi kar növekedését, teret hagyva egy későbbi bővülésnek. Eddig a Kecskemét CAMPUS Oktatási Épülete került átadásra.

### Építészeti és városfejlesztési koncepció

A campus tervezése során olyan intézmény létrehozása volt az építésztervezők célja, amely funkcióiban előremutató trendet képvisel, ily módon nemcsak a jelen igényeit szolgálja ki, hanem azoknak az elvárásoknak is megfelel, melyek várhatóan intenzíven jelen lesznek az oktatás jövőjében. Ennek legszembetűnőbb példája a nagy előadóterem és a főtizedetjás.

Előbbi kialakítása a változó méretű csoportok praktikus kiszolgálása érdekében szabadon variálható: a terem színpadtechnikával ellátott, így az 502 fős előadóból három terem – egy 316 fős, egy 117 fős és egy 69 fős – hozható létre két kör alaprajzú, emelkedő padozatú térrész elforgatásával. Ez a technika lehetővé teszi, hogy egy helyszínen egymástól szeparáltan folyhassanak nagyobb létszámú előadások. A teremrészek egybenyitásával pedig szélesebb közönség befogadására is lehetőség nyílik.

Az aulában „függő” – nyolc ponton sodronykötelekkel kifeszített – tőzsdetójas funkcionalitásában és építészetiileg is különlegessége az épületnek: tér a térben. Az acélból készült, 13 méter magas, közel 88 tonnát nyomó objektum oktatótérként funkcionál. Formájával a tudás születésének metaforájaként van jelen, három méterrel az aulaszint fölé függesztve. Egy vizualizációs teremnek és egy tőzsdeteremnek ad helyet, ahol a hallgatók megfelelő műszaki és technológiai háttérrel kapnak a gazdasági élet modellezéséhez, így például a tőzsdei folyamatokat imitálva sajátíthatják el a gazdasági ismereteket.

Az épület legfőbb erényeinek egyike a logikus, könnyen kiismerhető, jól átlátható alaprajzi elrendezés. Az épület használói számára gyorsan nyilvánvalóvá válik, hogy a tisztán elválasztott funkciók az épület mely részében kapnak helyet. Ennek megfelelően két alapegységre tagolható az épület. Az északi oldalon helyezkednek el az oktatási termek, a déli oldalon a tanszékeket működtető irodák találhatók, középen pedig a tágas aula, benne a tőzsdetójással. A tervezési koncepcióból adódóan komfortosan használható térrendszer jött létre, ami a használók kiegyensúlyozottságát is elősegíti.

Az intézmény szellemiségét az épület homlokzatburkolata is tükrözi, mely lamellás szerkezetének köszönhetően egy lendületes, folyamatosan változó, áramló képet hoz létre. Ezzel a lamellarendszerrel akár egy „homlokzat-tánc” programozása is megoldható, amellelt, hogy a lamellák – funkciójuknak megfelelően – az időjárási viszonyok szerint biztosítják az ideális árnyékolást és ezáltal hozzájárulnak a megfelelő hőmérséklet kialakításához az épületben.

A koncepció alakításakor fontos szempont volt az épületek elrendezése során, hogy a campus szomszédságában egy műemléki terület, a Rudolf Laktanya található, amelynek barokkos tengelyszerkezete hatást gyakorolt a campus épületegyüttesére. A tervezők fontosnak tartották a tengelyek újraértelmezett megjelenítését ebben a szabadon formált építészeti közegben is. Ez még szorosabbra fűzi a városképi kapcsolatot a már említett létesítmények között.

A város számára az új campus egy élő és a polgárok felé is nyitott közösségformáló intézmény lesz. Cél, hogy az egyetem ne zárkózzon be saját világába, hanem adjon új lendületet és pezsgést Kecskemét városának is. Ennek első és legkézenfekvőbb eszköze a ligetes közösségi park létrehozása.

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

A telek Kecskemét nyugati részén fekszik, a terület beépítése több ütemben zajlik. Az Oktatási Épület megépítése az első ütem részét képezte, a tervek azonban a teljes campus megépítéséhez elkészültek.

A beépítés geometriai alapja a pályázati tervben megfogalmazott többszögű formára épül, amely az alakzat által jellemzett, az épületek térfalaival határolt pezsgő városi teret igyekszik formálni. Ez lesz az épületegyüttes fóruma, legfőbb találkozási helye, súlypontjában a szabadtéri előadások megrendezésére alkalmas előadótérrel. Mivel a beruházás ütemezetten kerül kialakításra, cél volt, hogy a koncepció szándéka és a belső tér már az első ütem megépítésével is teljes legyen.

Az épületegyüttes legfontosabb eleme, az Oktatási Épület, a körforgalom felőli főbejárat déli oldalán helyezkedik el. Befoglaló formája amorf, az épületegyüttes alapvető stíláriis jegyeit felmutató íves kialakítású tömeg három alapvető funkciócsoporttal bír: közepes- és nagy előadótermek, szemináriumi termek, valamint tanszékek kapnak helyet benne. A belső tereket alapvetően a látványos kialakítású három-, a nyugati oldalon négyszintes aula szervezi, ide érkezik a földszinti főbejárat is.

A függőleges közlekedés az aula légterében elhelyezett egykarú lépcsőn, az aulához kapcsolódó lifteken és két további liftes közlekedőmagon történik.

Az Oktatási Épület főbejárata a földszinten, a jövőben megépülő Adminisztrációs Épület felőli oldalon található. Másik terepszintű bejárata a szintén jövőbeni K1\_Kollégiumi épület felé található emelt szinten, az első emelet magasságában van. A felső szintű közlekedőhöz két ponton csatlakozik majd az épület a második emeleten, egyik közvetlen kapcsolatot biztosít a meglévő egyetemi épülettel és a jövőbeni Adminisztrációs Épülettel, másik a szintén jövőbeni kollégiumi épület felé eső oldalon található.

Cél volt, hogy mind az előadótermeknek, mind a tanszéki irodáknak lehetőleg természetes bevilágítása és szellőzése legyen. A tanszékek a homlokzati falakra fűzött irodákkal az épület déli szárnyában találtak helyet, önálló függőleges magba rendeződve. Így biztosítva közvetlen kapcsolatot az oktatási terekkel, de úgy, hogy ezzel együtt a funkció önálló működését is lehetővé teszik. A szeminárium termek és az előadók az aulába és az abba csatlakozó közlekedőkre néznek. A tervezésnél cél volt, hogy az épület funkciói akkor is zökkenőmentesen használhatóak legyenek, ha az aulában valamilyen rendezvény folyik. Az épület harmadik emeletén a tanszéki irodák felett kapott helyet a dékáni hivatal. A legfelső szinten kialakított helyiségek közvetlen tetőteraszos kapcsolattal is rendelkeznek.

A mélygarázból a tanszékek, illetve az oktatási terek közvetlen, lépcsőházi magból és lifttel érhetők el.

A beépített alapterületek a HÉSZ előírásai szerint maximum 60 százalékát tehetik ki a telek területének. Ennek megfelelően az első ütemben az Oktatási Épület 4131 m<sup>2</sup> területet foglal el, 6514 m<sup>2</sup> terepszint alatti területtel. Az épület magassága 15,13 m

Az épület 1500 fő hallgatói létszámra (egyidejűleg 1200 főre), illetve 150 fő dolgozói létszámra (tanszékek + kiszolgálás) készült.

Az aula befogadóképessége 800 fő.

A nagyelőadó befogadóképessége 502 fő (316-117-69 fős részekre osztható módon).

A közepes méretű előadók befogadóképessége 110 fő.

A szeminárium termek száma: 13 db – 30 fős (ebből négy db 15-15 fős részre osztható).

Egyéb oktatási termek száma: kettő db – (24 fős tőzsdeterem, 30 fős vizualizációs terem)

Tanszékek száma: hat db + dékáni hivatal, egységenként 20 állandó oktató-, valamint vendégelőadók részére összesen kilenc iroda.

## **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

Az épület innovativitása annak környezettudatosságában is tetten érhető; számos megújuló energiaforrást felhasználó rendszer került megvalósításra. A fűtési-hűtési igényt víz-víz üzemű hőszivattyúk elégítik ki. Ezek energiaforrása több mint száz darab száz méter hosszú, mélyfúrású talajszondával biztosított. A hőveszteséget felületfolytonos, vezérelhető hőszigetelő-árnyékoló lamellarendszer csökkenti, míg a szellőzést hővisszanyerő-rendszer alkalmazása támogatja. Az épület energiaellátását a tetőn elhelyezett napelemek fenntartható módon egészítik ki. A csapadékvíz gyűjtésére alkalmas záportározók is helyet kapnak a campuson, ily módon az öntözési igény egy része ennek felhasználásával biztosított.

## **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A kivitelezés kezdete: 2017

A kivitelezés vége: 2019

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

Az építési beruházás generálkivitelezői összköltsége nettó 12,551 Mrd Ft volt, mely teljes egészében saját erőből került finanszírozásra, amihez hozzáadódtak az előkészítési, tervezési és egyéb lebonyolítási, műszaki ellenőri költségek. A bérbeadott és bérbeadható területek vonatkozásában, tekintettel az épület egyedi hasznosítására, nem kívánunk adatot szolgáltatni, mert az oktatási termek és számos közösségi és rendezvény terület hasznosítása speciális.

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

A campusfejlesztés célja – többek között – egy Kecskemét számára is közösségformáló erejű központ létrehozása. A campus a város polgárainak is lehetőséget nyújthat az aktív és passzív kapcsolódásra. Ezt szolgálja majd egy étterem, egy kiállítóhely és egy multifunkcionális tér, ahol hangversenyek és színházi előadások kapnak helyet. Mindezt egy ligetes közösségi park veszi majd körül, melynek kialakítása már az első ütem felépítésével megkezdődött. Az egyetem és a város közötti kapcsolatot egy felüljárórendszer is támogatni fogja, kényelmes közlekedést biztosítva a gyalogos és kerékpáros forgalom számára az épületek között, illetve a város felé. A Neumann János Egyetem Gazdaságtudományi kara számára egy innovatív, komplex campus jön létre, mely a hagyományos egyetemi funkción túlmutatva Kecskemét fejlődése szempontjából is előremutató fejlesztésnek nevezhető.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	Kecskemét CAMPUS Oktatási Épület	
telek területe	55 461 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
beépített terület	Oktatási Épület: 4131 m <sup>2</sup> + terepszint alatt 6514 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
zöld terület	első ütemben: 24 855 m <sup>2</sup> , második ütemben: 24 592 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	Oktatási Épület: 17864 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
értékesíthető, bérelhető nettó terület	-	m <sup>2</sup>
építési költség, melyből	nettó 12,551 Mrd Ft	
saját erő	100%	%
hitel	-	%
értékesítésből	-	%
eladás, bérbeadás állása-		
kivitelezés befejezésekor	-	%
1 évvel később	-	%

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

### **Pályamű elnevezése és címe:**

Kecskemét CAMPUS Oktatási Épület  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.

### **Pályázók**

Kecskeméti Duális Oktatás Zrt.  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.  
Felelős személy:  
Minda Imre László  
+36307291289  
minda.laszlo@kedozrt.hu

LIMA DESIGN Kft.  
1037 Budapest, Bojtár u. 53,  
Felelős személy:  
Madosfalvi Zoltán  
+36204868549  
mados@limaeurope.hu

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1117 Budapest, Fehérvári út 38.  
Felelős személy:  
Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu

### **Beruházó**

Kecskeméti Duális Oktatás Zrt.  
6000 Kecskemét, Izsáki út. 5.  
Felelős személy:  
Minda Imre László  
+36307291289  
minda.laszlo@kedozrt.hu

### **Tervezők**

LIMA DESIGN Kft.  
1037 Budapest, Bojtár u. 53,  
Felelős személy:  
Madosfalvi Zoltán  
+36204868549  
mados@limaeurope.hu

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1117 Budapest, Fehérvári út 38.  
Felelős személy:  
Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu



**Kivitelező**

ZÁÉV Építőipari Zrt.  
Budaörs, Építők útja, 2040  
Felelős személy:  
Vörös Gábor  
+36303962795  
voros.gabor@zaev.hu

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója**

A campus tervezése során olyan intézmény létrehozása volt a cél, mely funkcióiban előremutató trendet képvisel. A haladó szellemiség egyik példája a színpadtechnikával ellátott előadóterem. Az 500 fős előadóból három kisebb terem hozható létre két kör alaprajzú, emelkedő padozatú térrész elforgatásával. Funkcionalitásában és építészetileg is különlegessége az épületnek az aulában függő 13 méter magas, közel 88 tonnát nyomó tőzsdetojás. A terem a gazdasági élet modellezését teszi lehetővé. A campusfejlesztés célja – többek között – egy, a város számára is közösségformáló erejű központ létrehozása. Ezt szolgálja majd többek között étterem, kiállítóhely és egy multifunkcionális tér, ahol hangversenyek és színházi előadások kapnak helyet. Mindezt egy ligetes közösségi park veszi majd körül.