

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe.
Szent Kristóf Szakrendelő Gyermekegészségügyi Centrum és Egynapos Sebészet
1117 Budapest, Körösy József utca 3-5.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
Cégnév: Archikon Architects
Felelős személy: Nagy Csaba
Telefon: +36 1 209 9376
E-mail: office@archikon.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
Cégnév: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda Önkormányzata
Felelős személy: Dr. László Imre - Polgármester
Telefon: +36 1 372 4500
E-mail: hivatal@ujbuda.hu
- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím).
Cégnév: Archikon Architects
Felelős személy: Nagy Csaba, Pólus Károly
Telefon: +36 1 209 9376
E-mail: office@archikon.hu
- Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
Cégnév: Épkar Zrt.
Cím: 1124 Budapest, Jagelló út 24.
Felelős személy: Tóth József
Telefon: +36 1 422 3550
E-mail: info@epkar.hu

- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
Cégnév: Újbudai Szent Kristóf Szakrendelő
Cím: Budapest, Fehérvári út 12, 1117 Magyarország
Feleős személy: Dr. Kiss József László - mb. főigazgató
Telefon: +36 1 279 2180
E-mail cím: titkarsag@szenstkristofrendelo.hu

A projekt ismertetése (3-4 oldal Magyar és Angol nyelven)

- Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.

A Szent Kristóf Szakrendelő Gyermekegészségügyi Centrum és Egynapos Sebészet létrehozása az első lépés ahhoz, hogy megvalósuljon az intézmény azon elképzelése, miszerint Újbudán több lépcsőben létrejön egy korszerű és gazdaságosan működő egészségügyi ellátási modell, egy Járóbeteg Ellátási Klinika.

Az intézmény Budapest egyedülálló egészségügyi komplexumaként, Magyarország első poliklinikai alapú járóbeteg-szakellátójaként üzemel. A központ jelentősen képes tehermentesíteni az egészségügyi rendszert azzal, hogy minimum 60.000 dél-budai gyermeket ellátását biztosítja egy helyen.

A Gyermekegészségügyi Centrum létrejötte tehát javítja a kerület és a hozzá kapcsolódó agglomeráció gyermekegészségügyi ellátását. A központ a korábbi tizenhéttel szemben ugyanis húsz ellátási területet működtet, ahol mindezek mellett hidroterápiát is alkalmaznak, illetve egynapos sebészetet is biztosítanak.

Mindezen célok megvalósításához a funkció befogadására alkalmas ingatlanra is szükség volt. A felnőttegészségügyi központ mellett egy mára használaton kívül álló, egykori iskolaépület állt, ami adta magát, hogy bekapcsolódjon a Szent Kristóf Szakrendelő működésébe.

A rekonstrukció során az épület városépítészeti, építészeti, funkcióját illetően és energetikailag is megújult. Ez volt a környék utolsó, üresen álló és rekonstrukcióra szoruló épülete. A folytonosság tetten érhető a funkcióban, az épület ugyanis eredetileg és a rekonstrukciót követően is a gyermekeket szolgálja, iskolaépületből lett gyermekegészségügyi centrum.

- Építészeti és városfejlesztési koncepció.

A kortárs építészeti gondolkodás és az ökológiai kihívások szempontjából a már megépült épületek a legértékesebbek. Az adaptive-reuse koncepciójában a meglévő értékek megőrzésre kerülnek és újjakkal egészülnek ki. Hosszú távon pedig képesek reziliens módon alkalmazkodni a jövőbeni kihívásokhoz. Ebben a szellemben jött létre a rendelőintézet építészeti és városépítészeti koncepciója.

Az 1941-ben épült iskolaépület rendelőintézetté alakításával olyan újrahasznosításra került sor, amely egy üresen álló épület új funkcióval való megtöltésének is példája: az iskola struktúrája logikusan volt adaptálható gyermekegészségügyi intézménnyé. A belsőben a széles középfolysóból könnyen lett váróterem, a termeket fel lehetett osztani rendelőkké. Az ablakoztatás és a bejáratok is szintén jól adaptálhatók voltak az új funkcióhoz. A homlokzati burkolat továbböröklődött, ezzel felidézve és folytatva a környék téglahagyományát. A belsőépítészeti koncepció lényege szintén a karakter megőrzése volt, mely elsősorban a lépcsőházi mag és a várók esetében érhető tetten. A lépcsőházhoz akadálymentes, betegszállításra is alkalmas lifteket kellett beépíteni, a ráépítésbe az egynapos sebészet került, a pincszinten új terápiás medence létesült. A struktúra maradt, bár minden más változott.

Városépítészeti szempontból is kezelni kellett a kialakult helyzetet. A rendelőintézet az agglomeráció és a főváros egyik dinamikusan fejlődő környékén helyezkedik el, de évek óta elhagyatottan állt. Az épület közvetlen környezete korábban mintegy zárványként fogta körül a volt iskolát, az idők során magas házak és középületek épültek köré, háttérbe szorítva az egykori iskolaépületet. Ezt a helyzetet próbálták feloldani az építészek egy szint ráépítésével, továbbá igyekeztek minél zöldebbé tenni a területet úgy, hogy ezzel egyidőben az akadálymentes megközelítés vagy a fertőző- és egyéb bejáratok is megoldásra kerüljenek. A létrejött átalakítás és funkcióváltás nyomán az épület elfoglalta megérdemelt helyét a területen, és aktívan nyit a közterületek és a használók felé.

- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).

Nettó alapterület:

Rendelőintézet: 2519,2 m²

Egynapos sebészet: 447,8 m²

Összesen 2967 m²

Tervezett beépítettség: 23,44 %

Terepszint alatti beépítettség.: 24,69 %

Építménymagasság: 15,98 m

Szintterületi mutató: 1,143

Zöldfelületi mutató: 36,00 %

A telken belül kialakításra került 1 db mentő beálló és 27 db parkolóhely

Az egész épület akadálymentesítve lett kültéri rámpa és beltéri új liftmag kialakításával.

FÖLDSZINT:

Gyermek háziorvosi rendelői egység

A háziorvosi egységhez a következő helyiségek tartoznak:

- 2 háziorvosi rendelő
- ügyeleti pihenőhelyiségek az orvos és a sofőr részére (pinceszinten)
- elkülönítő egység fertőző betegek részére, külön külső utcai bejárattal, fektetővel, különálló vizes helyiséggel.
- kétnemű vizesblokk, akadálymentes wc-vel, pelenkázóval, külön gyermek wc-vel - személyzeti mosdó, takarítószer-tároló

Védőnői egység

A védőnői egység közvetlenül az előcsarnokból megközelíthető és szükség esetén átjárható a háziorvosi egység és a szakrendelők felé.

A védőnői egység rendelőiben kizárólag a tanácsadásokat, vizsgálatokat tartják. A védőnői egységhez a következő helyiségek tartoznak:

- 2 tanácsadó helyiség
- 1 vizsgáló, háziorvosi szoba
- 1 védőnői tárgyaló - kétnemű vizesblokk, akadálymentes wc-vel, pelenkázóval, gyermek mosdóval - szoptató helyiség

1.EMELET

Az I. emeleten az előtérben helyezkedik el a betegirányítást ellátó pult. A betegek itt jelentkezhetnek be az egyes szakrendelésekre. A közlekedők szélessége megengedi, hogy várótermi funkciót is ellássanak. A szakrendelők és a kiszolgáló vizes helyiségek erről a közlekedő-váró térből nyílnak.

Rendelői egység

A különböző szakrendelők, melyek kizárólag gyermek-ellátásra szolgálnak, a volt tantermek helyén, a homlokzati nyílászárók meglévő osztása alapján kerültek kiosztásra az orvostechnológiai követelmények és a tervezési program alapján. Ahol szükséges, a szakrendelőkben öltözőfülke biztosítva van. Az orvosi rendelőkkal kapcsolatban bővebb leírást a Medikai Technológiai Műszaki Leírás tartalmaz. A szinten lévő szakrendelők a következők:

- gyermek pulmonológia, inhaláció
- gyermek pulmonológia
- gyermek pulmonológia, allergológia
- fül-orr-gége - fül-orr-gége, audiológia
- gyermek bőrgyógyászat
- gyermek ultrahang, gyermek kardiológia
- gyermek sportorvos, gyermek kardiológia
- gyermek nőgyógyászat
- gyermek urológia, nefrológia
- gyermek sebészet, kezelő
- gyermek sebészet, gipszelő
- gyermek orthopédia, gyermek gasztroenterológia
- gyermek diabetológia, tanácsadás, gyermek endokrinológia
- gyermek szemészet
- kétnemű vizesblokk, akadálymentes wc-vel, pelenkázóval
- gyermek mosdó
- személyzeti vizesblokk kétnemű wc-vel, mosdóval, takarítószer-tárolóval

II.EMELET

A II. emeletre az I. emeleti betegirányítás után érkeznek a betegek a szakrendelésekre. A szakrendelők és a kiszolgáló vizes helyiségek kialakítása az I. emelethez hasonló, az egyes főbb helyiségek a volt tantermek helyén a közlekedő-váróból nyílnak. Ezen a szinten a gyermek pszichológiai és pszichiátria rendelő, családtervezési központ kap helyet, valamint a mozgásszervi rehabilitáció és gyógytorna funkciói.

Rendelői egység

A különböző szakrendelők, melyek kizárólag gyermek-ellátásra szolgálnak, a volt tantermek helyén, a homlokzati nyílászárók meglévő osztása alapján kerültek kiosztásra az orvostechnológiai követelmények és a tervezési program alapján. Ahol szükséges, a szakrendelőkben öltözőfülke biztosítva van. Az orvosi rendelőkkal

kapcsolatban bővebb leírást a Medikai Technológiai Műszaki Leírás tartalmaz. A szinten lévő szakrendelők a következők:

- Gyermek-neurológia
- Gyermek-pszicho-pedagógus munkaszoba
- Gyermek-pszichológus
- Gyermek-pszicho-pedagógus
- Gyermek-pszichológia asszisztens
- kétnemű vizesblokk, akadálymentes wc-vel, pelenkázóval
- személyzeti vizesblokk kétnemű wc-vel, mosdóval, takarítószer-tárolóval

Mozgásszervi rehabilitáció és gyógytorna

A nagy tornaterem mobil elválasztó-falakkal két részre osztható, hogy elkülönítve két csoport tudjon dolgozni. Az egységhez tartozik férfi, női, akadálymentes és gyermek öltöző, zuhanyzó és mosdó. A tornákra vegyesen érkeznek kisgyermekek szüleikkel, vagy nagyobb gyermekek szüleik kíséretében. A tornatermi egységhez a következő helyiségek tartoznak:

- 2 különálló részre osztható csoportos tornaterem, 2×10 fő számára
- 4 egyéni tornaterem, 4×1 fő számára
- női öltöző 20 fő részére vizesblokkal, zuhanyzóval
- férfi öltöző 14 fő részére vizesblokkal, zuhanyzóval
- gyermek öltöző 16 fő részére vizesblokkal, zuhanyzóval, pelenkázóval
- akadálymentes öltöző vizesblokkal 4 fő részére
- szertár
- váróterem 20 fő számára

III. EMELET (szintráépítés)

A III. emeleten, önálló egységként kerül kialakítása az egynapos sebészet. Az itt dolgozó alkalmazottak a pincei öltözőkben veszik át fehér munkaruhájukat. A lépcsőházi előtérből váróba érkezünk, ahol a nővérpultnál kaphat a páciens eligazítást. A beteget kísérő a vendég mosdóval kialakított teremben várhat. Az egynapos sebészetre a beteg saját lábán érkezik és jellemzően aznap, vagy másnap távozik. Az előkészítő, bemosakodó és műtő helyiségek saját, steril szellőzésűek. Ide az orvosok zsilipelve, az orvosi öltözőn át a bemosakodón keresztül jutnak. Minden szennyes eszköz is ezen az útvonalon távozik a mosóba, ahonnan lezárt tárolókban kerül elszállításra. Az egységben fertőtlenítés nincs, azt másik kórházban oldják meg. Az operált beteget a megfigyelőbe tolják kerekesszéken vagy mobil betegágyon. Az egynapos sebészet egy tűzszakaszba tartozó, önálló szellőzőgéppel rendelkezik, fűtése-hűtése csak ezzel történik. Emiatt árnyékolása, hőszigetelése

kiemelten fontos. A sebészet folyamatos működéséről szünetmentes tápegység, hosszabb távon diesel aggregát gondoskodik.

Alagsor

A pincei rész a fő épülettömeg alatt helyezkedik el. Az alagsorban az alacsonyabb belmagasság és a homlokzati ablakok hiányában javarészt kiszolgáló funkciók kapnak helyet. Egyetlen kivétel a gyermek vizes-fizioterápiás egység. Itt kerültek elhelyezésre a személyzeti öltözők egységei, a szükséges tárolók, valamint a különböző gépészeti és elektromos helyiségek, gépházak.

Gyermek vizes-fizioterápiás egység

Egyedüli szakrendelői funkció a gyermek vizes-fizioterápiás egység, amely a volt konditeremnél meglévő süllyesztett padlószintű kialakítás miatt alkalmas egy gyógytornás medence kialakítására. Az egységhez saját öltöző- és vizesblokk egység tartozik. Itt egyidejűleg legfeljebb 5 gyermek részére tartanak kezelést. A medence melletti süllyesztett közlekedő a kezelő-orvos könnyebb manipulációs lehetőségét segíti elő.

- Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.

Egy használaton kívül álló épület használatba emelése jelentősen járul hozzá a fenntarthatósághoz: az épület állapota megóvásra került, idővel sem lesz szükség a bontására, de egy szükséges új épület építésére se, hiszen a meglévő épület be tudott fogadni egy új funkciót.

Az eredetileg iskolának épült épület térkialakítása, a folyosókból nyíló termek minimális beavatkozást igényltek, hogy rendelőintézet jöhessen létre a házban. Így építésszerűleg és anyagilag is gazdaságos megoldásra került sor. A ház könnyen adaptálódott az új funkcióhoz.

Mivel az 1940-es években más energetikai elvárásoknak kellett megfelelni, és számos technológia akkor még rendelkezésre sem állt, az épület energiahatékonysági megújításon is átesett.

A beruházás által létrejött központ jelentősen járul hozzá a lakosság minőségi egészségügyi ellátásához, és a környék kórházainak tehermentesítéséhez.

- A kivitelezés kezdete és befejezése.
A kivitelezés kezdete: 2020
A kivitelezés befejezése: 2024
- A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása. Szállodák esetében az éves átlagos foglaltság %-ban.

A fejlesztés költségét 12,2 százalékban Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda Önkormányzata finanszírozta. Hitel igénybevételére, illetve értékesítésből befolyó fedezet használatára nem került sor.

- Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

A rekonstrukció által Budapest egyik forgalmas központjának eddig üresen állt épülete újrakapcsolódik a városhoz, új karaktert ad a környéknek és újra élettel telik meg. Az építészeti munka eredményeként olyan újrahasznosításra került sor, amely egy épület új funkcióval való megtöltésének is remek példája. A kerület célja volt a környék egészségügyi ellátásának fejlesztése.

Mivel az épület a felnőttegészségügyi központ mellett található, adta magát a helyzet, hogy ez az épület kapcsolódjon be az ellátásba. Az egykori iskolaépület struktúrája az új funkcióra könnyen adaptálható volt, hiszen az egészségügyi központ esetében is folyosóról nyíló termekre van szükség, ami az iskolában is adott volt. Az alapellátás mellett az épület alagsorába fizioterápiás egység került, a ráépítés pedig azt tette lehetővé, hogy egynapos sebészet is működjön a központban. Mindez jelentősen tehermentesíti a környék kórházait.

A ráépítés építészetiileg követi és kiemeli a meglévő épületrész sajátosságait: az eredetileg téglából épült házhoz kerámia burkolattal kapcsolódik az új egység. Ez a szemlélet azért is volt fontos, hogy kiemelje az épület meglévő értékeit, melyek megőrzésre kerültek.

A beruházás tehát nemcsak funkcionálisan ad a környéknek, miszerint hozzájárul a lakosság minőségi egészségügyi ellátásához, hanem egy régóta rendezésre váró építészeti és városépítészeti helyzet is megoldódott általa.

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Szent Kristóf Szakrendelő Gyermekegészségügyi Centrum és Egynapos Sebészet / Szent Kristóf Children Health Center	
Telek területe / territory of the plot	3141	m2
Beépített terület / constructed area	736,25	m2
Zöld terület / green area	1 130,75	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	2750	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	Nem releváns (nem kerül eladásra, bérbeadásra)	m2
Építési költség, melyből / Total construction cost	n. 3 592	millió HUF
Saját erő / own resource	12,2	%
Hitel / loan	0	%
Értékesítésből / from sales	Nem releváns (nem kerül eladásra, bérbeadásra)	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	Nem releváns (nem kerül eladásra, bérbeadásra)	%
1 évvel később / 1 year later	Nem releváns (nem kerül eladásra, bérbeadásra)	%