



## Debreceni Régi Városháza felújítása és mélygarázs építése

### Az ingatlanfejlesztés ismertetése

#### A létesítmény

elnevezése: Régi Városháza  
címe: 4024 Debrecen, Piac u. 20.  
elnevezése: Sas utcai mélygarázs  
címe: 4024 Debrecen, Sas utca 2.

#### A nevező adatai

cégnév: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata  
felelős személy: Dr. Papp László polgármester  
telefon: +36 52 511 410  
e-mail cím: polgarmester@ph.debrecen.hu

#### Beruházó adatai

cégnév: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata  
felelős személy: Dr. Papp László polgármester  
telefon: +36 52 511 410  
e-mail cím: polgarmester@ph.debrecen.hu

#### Tervező adatai:

cégnév: ABC Group Kft.  
felelős személy: Stachó Balázs András, vezető tervező  
telefon: +36 30 949 5103  
e-mail cím: stacho.balazsne@gmail.com

#### Kivitelező adatai:

cégnév: HAJDU-ALU Zrt.  
felelős személy: Heim Imre, vezérigazgató  
telefon: +36 52 501 866  
e-mail cím: hajdualu@hajdualu.hu

cégnév: HUNÉP Zrt.  
felelős személy: Bakos Miklós, vezérigazgató  
telefon: +36 52 507 300  
e-mail cím: titkarsag@hunep.hu

#### Üzemeltető adatai:

cégnév: Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala  
felelős személy: Dr. Szekeres Antal, címzetes főjegyző  
telefon: +36 52 511 421  
e-mail cím: jegyzo@ph.debrecen.hu

cégnév: DV Parking Kft.  
felelős személy: Fodor András, ügyvezető  
telefon: +36 52 529-910  
e-mail cím: info@dvparking.hu

## A projekt ismertetése

A Debreceni Régi Városháza felújítása és a Sas utcai mélygarázs építése egy összetett városfejlesztési program, amely Debrecen történelmi belvárosának fenntartható megújítását célozza. A projekt két kiemelt, funkcionálisan elkülönülő, de egymást támogató elemből áll: a műemléki védettségű, 1800-as években épült Városháza felújítása, valamint a közlekedési infrastruktúra bővítését szolgáló, négyszintes, 207 férőhelyes földalatti parkolóház létrehozása a Sas utcában. Ezek a fejlesztések együttesen támogatják a helyi közösség igényeit, erősítik a városi arculatot, és ötvözik a fenntarthatóságot, innovációt és közösségi funkciókat a történelmi környezetben.

## Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A projekt átfogó célja Debrecen jövőbeli városképi és infrastrukturális fejlődésének elősegítése volt, kiemelten figyelve a történelmi örökség megőrzésére és annak energiatakarékos, korszerű funkciókkal való harmonizálására. A fejlesztés során a műemléki értékek maximális tiszteletben tartásával innovatív technológiák kerültek alkalmazásra, amelyek jelentősen mérsékelik a környezeti terhelést és az energiafelhasználás költségeit. Egyúttal a Sas utcai mélygarázs, mint korszerű parkolóház elősegíti a belvárosi közlekedés hatékonyságát, csökkenti a felszíni forgalmi nyomást, és támogatja a zöld, közösségi terek kialakulását.

Ez a kettős fejlesztési koncepció egyértelmű példája annak, hogy a kulturális értékek tisztelete és a modern városfejlesztési elvárások hogyan valósíthatók meg egyszerre, egy koherens urbanisztikai stratégia mentén, amely egyaránt előmozdítja a környezeti fenntarthatóságot és a társadalmi hasznosságot.

## Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az építészeti megközelítés kulcsa a műemléki értékek megóvása és azok tudatos, szakmailag megalapozott integrálása a korszerű felújítási eljárásokkal. A Régi Városháza rekonstrukciója átfogó megújítás, amely a Debrecen Smart City programjához illeszkedő intelligens épületgépészettel és digitális vezérléssel biztosítja az energiafelhasználás monitorozását és optimalizálását. A műemléki Piac utcai előcsarnok felújítása (felület-helyreállítások, a Nagykapuk restaurálása) reprezentatív érkezési szekvenciát alakít ki; a tér középvezetében elhelyezett, 0,8 m-es süllyesztésben bemutatott 1:1000 léptékű városmakett kivételes szemléltetése Debrecen városszövetének. Impozáns belépést biztosít az újonnan létesült porta, a kialakított beléptetőrendszer az épület karakteréhez illeszkedve teszi rendezettebbé és biztonságosabbá az érkezést. Az emeleti körfolyosóról nyíló fogadó-, titkársági és irodatermek egységes, mértéktartó arculatot kaptak, a felületek, a fény és a színkezelés harmonikus alkalmazása kortárs, mégis időtálló karaktert ad. A Nagytanácsterem új színvilága, beépített bútorzata és diszkréten integrált technológiai eszközei és audio-vizuális rendszerei a történelmi hitelességet megtartva biztosítják a 21. századi működést. A városi történelmi hagyaték bemutatására elhelyezett műtárgyak egységes belsőépítészeti koncepcióval jelennek meg, a komfortot korszerű árnyékolás, akusztikai fejlesztések és rugalmas térszervezés erősíti. A fejlesztés során egységes arculatot kaptak az adminisztratív, irodai és háttér funkciókat kiszolgáló helyiségek, a burkolatok és a mobília megújítása reprezentatív, ugyanakkor közösségbarát környezetet teremt a napi munkavégzés mellett protokolláris vendégek fogadásához. A Városháza történelmi jelentőségű belső udvara a város kulturális és társadalmi életének eddig is fontos része volt, felújításával olyan igényes környezet kialakítása volt a cél, amely ezen funkciót a következő évtizedekben is méltón tudja kiszolgálni. Megújultak és bővültek a zöldfelületek, gyepesítés, jelentős növénytelepítés történt, újjáépültek a térburkolatok, az évtizedes ódon fák árnyékában.

Az átfogó felújítás városi léptékben a Sas utcai mélygarázs építészeti koncepciójával válik teljessé. A parkoló kapacitás térszint alá történő süllyesztése a belvárosi felszíni gépjármű elhelyezési nyomás mérséklésével és a felszín felszabadításával támogatja az élhetőbb, kevésbé zsúfolt, zöldőbb városképet. A parkolóház nemcsak funkcionálisan, hanem esztétikailag is illeszkedik a környezethez, a felszíni gyalogos- és zöldfelületi zónákat megteremtve követi a fenntartható és élhető városfejlesztés nemzetközi trendjeit és a helyi közösség elvárásait.

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

A projekt két egymástól jól elkülöníthető egységből áll, egyaránt hozzájárulva Debrecen fenntartható városfejlesztési céljaihoz. A Régi Városháza telke 2 635 m<sup>2</sup>, az épület beépített alapterülete 1 583 m<sup>2</sup>, bruttó szintterülete pedig 3 130 m<sup>2</sup>. A Sas utcai mélygarázs 2 695 m<sup>2</sup>-es telken, 2 538 m<sup>2</sup> beépített területtel és 8 546 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel valósul meg. A teljes beruházás költsége mintegy 9,4 milliárd forint.

A Régi Városháza korszerűsítése során különös hangsúlyt kapott a hatékony hő- és vízszigetelés, mind a homlokzat, mind a tetőszerkezet megújult korszerű anyagok felhasználásával. A nyílászárók cseréje során energiatakarékos ablakokat és ajtókat építettek be, amelyek hozzájárulnak a belső komfort javításához és a hőveszteség csökkentéséhez. A gépészeti rendszerek átfogó modernizálása magában foglalta a korszerű fűtési és szellőző berendezések beépítését, amelyek egyszerre biztosítják az energiatakarékos működést és csökkentik a működtetési kiadásokat. A fejlesztés szervesen kapcsolódik Debrecen Smart City stratégiájához, amelynek részeként a digitális és automatizált megoldások segítségével az épület energiafelhasználása folyamatosan figyelemmel kísérhető és optimalizálható, ezáltal támogatva az „okos” működést és a városi életminőség javítását.

Ez az integrált megközelítés túlmutat a műemléki épület energiatakarékos megújításán: példaként szolgál a fenntartható városfejlesztési szemléletre, amely hosszú távon gazdaságos, környezetbarát és kényelmes használatot biztosítva hozzájárul a városi közösség szolgálatához.

### **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A projekt zöld és innovatív karaktere abban nyilvánul meg, hogy a műemléki követelményekkel összehangoltan, következetesen környezetkímélő, energiahatékony megoldásokat alkalmaz. A Régi Városházában korszerű hőszigetelési rendszerek óvják a szerkezeteket és mérsékelik a hőveszteséget, 130 darab új nyílászáró őrzi a történeti karaktert és javítja az energiahatékonyt, míg a bivalens hőszivattyús hőtermelés – távfűtés és levegő–víz hőszivattyú egységek együttműködésével – részterhelésen optimalizált üzemmél, hővisszanyerős szellőzéssel érdemben csökkenti a primerenergia-igényt és a CO<sub>2</sub>-kibocsátást. A természetes fény tudatos hasznosítására épülő világítási koncepció zónázható, jelenlét- és fényérzékelésre felkészített vezérléssel működik, a belső levegőminőséget szabályozható, hővisszanyerős légcserre és egészségtudatos anyagválasztás garantálja.

A meglévő értékes épületelemek megőrzése és szakszerű felújítása csökkenti a beépülő (beágyazott) szén-dioxid-terhelést. Az üzemeltetés hatékonyságát épületfelügyeleti rendszer (BMS) és folyamatos energiamegfigyelés biztosítja, amelyek a Debrecen Smart City program adatvezérelt energiamenedzsmentjéhez kapcsolódnak. Ezzel párhuzamosan a Sas utcai mélygarázs – négy szinten, 207 férőhellyel – a fenntartható városi mobilitást szolgálja: CO-szenzorhoz kötött, igény-vezérelt légkezeléssel, zárt csapadékvíz-kezeléssel, por- és zajvédelmi intézkedésekkel, sárfelhordás csökkentéssel, rendezett hulladékgazdálkodással és elektromos töltőpontokkal. A föld alá süllyesztett

kapacitás csökkenti a felszíni forgalmat, helyet teremt gyalogosbarát, zöld közösségi tereknek, növeli a biodiverzitást, javítja a városi levegőminőséget és a városképi összképet, ezáltal élhetőbb városi környezetet hozva létre.

A beavatkozások együtt mérhető energiamegtakarítást, tartós üzemeltetési előnyöket és kézzelfogható társadalmi-környezeti hasznot biztosítanak, példát adva arra, miként hangolható össze energiahatékonyság, innováció és örökségvédelem egy komplex, fenntartható városfejlesztésben.

#### **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A Sas utcai mélygarázs építése 2022. év májusában kezdődött a HUNÉP Zrt. kivitelezésében, különös figyelemmel a környezetvédelmi előírásokra, mint a zaj- és portompítás, csapadékvíz-kezelés és hulladékgazdálkodás. A műszaki átadás 2023. év decemberében történt meg, majd 2024. év januárjában megkezdődött az üzemeltetés.

Ezzel párhuzamosan 2022. év márciusában indult a Régi Városháza korszerűsítése a HAJDU-ALU Zrt. és a HUNÉP Zrt. kivitelezésében, kiemelt figyelemmel a műemléki környezet megóvására és a fenntartható üzemeltetés lehetőségeinek megteremtésére. A munkafolyamat 2024. év októberében zárult, ebben a hónapban Debrecen város képviselőtestülete már a megújult Nagytanácsteremben tartotta ünnepi közgyűlését.

A kivitelezési időszakokat szakmai felügyelet, támogatott projektmenedzsment és folyamatos minőségellenőrzés kísérte, garantálva a határidők és szigorú szakmai követelmények maradéktalan betartását.

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

A beruházások megvalósítása a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) támogatásával, valamint Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának saját forrásaival történt. Két önálló, ugyanakkor egymást erősítő projekt keretében, a Régi Városháza energetikai korszerűsítése (TOP-6.5.1-16-DE1-2017-00002), valamint a Debrecen belvárosának innovatív rekonstrukciója (TOP-6.3.2-15-DE1-2016-00002) című projektek keretében valósult meg a fejlesztés. Mindkét fejlesztés szervesen illeszkedik Debrecen integrált városfejlesztési stratégiájába, amely a történeti városszerkezet megóvását, a közszolgáltatások modernizálását, valamint a belvárosi környezet terhelésének fenntartható mérséklését célozza.

A projektek finanszírozása európai uniós és állami támogatások igénybevételevel, valamint önkormányzati saját forrás biztosításával valósult meg. A finanszírozási együttműködés a pénzügyi stabilitást és a megvalósítás ütembiztonságát is erősítette, miközben a kockázatokat kontroll alatt tartotta.

A létesítmények a beruházás befejezését követően Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában maradtak. Használatuk és üzemeltetésük közfeladatokat szolgál, a fenntartható városfejlesztés előmozdítására irányul, értékesítésük vagy piaci hasznosításuk nem cél, elsődleges rendeltetésük a városi infrastruktúra és a közösségi szolgáltatások színvonalának emelése, ezáltal Debrecen identitásának és társadalmi kohéziójának erősítése.

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

A beruházások megvalósításával javultak az önkormányzati, közszolgáltatási és közigazgatási szolgáltatások feltételei, miközben energiahatékonysági intézkedéseinek köszönhetően csökkentették az épület fenntartási költségeit és mérsékeltek annak környezeti terhelését. A megújuló épület így továbbra is a város kulturális és szellemi életének meghatározó helyszíne marad, amely hosszú távon biztosítja funkcionális és komfortos használhatóságát.

Ezzel párhuzamosan a Sas utcai mélygarázs létesítése új színteret nyitott a városi mobilitás fejlesztésében. A térszint alatti parkolóház kialakítása jelentős mértékben tehermentesíti a felszíni közlekedést és gépjármű elhelyezést, így hozzájárul a belvárosi forgalom és a környezet zaj- és légszennyezésének csökkentéséhez. Ezen túlmenően felszabadítja a felszíni területeket, új gyalogosbarát, zöldfelületi lehetőségeket teremtve, amely tovább emeli a városi tér esztétikai és ökológiai értékét. A kivitelezés során kiemelt figyelmet kaptak a környezet- és természetvédelmi előírások, többek között a korszerű csapadékvíz-kezelés, a por- és zajvédelmi intézkedések, illetve a hulladékgazdálkodás szigorú kontrollja, melyek együttes hatása révén a beruházás társadalmi, környezeti és gazdasági előnyöket egyaránt nyújt.

Ez a két beruházás együttesen nemcsak építészeti és technológiai előrelépést jelent Debrecen számára, hanem komplex módon erősíti a város identitását, a közösségi kohéziót és a helyi gazdaság dinamizmusát is. A megújult közterületek és a felújított épületek élhetőbbé, tisztábbá és vonzóbbá teszik a belvárost az ott élők és az ide látogatók számára egyaránt, amelyek így hozzájárulnak Debrecen általános vonzerejének és versenyképességének növeléséhez. Emellett a fejlesztés révén a városi környezet minőségének javulása, a közlekedés racionalizálása és az energiahatékonyság növelése együtt szolgálja a fenntartható városfejlődést, mely egyszerre egyesíti a kulturális örökség megőrzését, a környezeti felelősségvállalást és a közösségi igényeket.

**Főbb adatok**

|                                                                               |                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projekt megnevezése</b>                                                    | Debreceni Régi Városháza felújítása és mélygarázs építése                                                     |
| <b>Telek (m<sup>2</sup>)</b>                                                  | 5 330                                                                                                         |
| <b>Beépített terület (m<sup>2</sup>)</b>                                      | 4 121                                                                                                         |
| <b>Zöld terület (m<sup>2</sup>)</b>                                           | Régi Városháza Belső udvar – 522 m <sup>2</sup><br>Mélygarázs tető (Szent István park) – 1 773 m <sup>2</sup> |
| <b>Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület (m<sup>2</sup>)</b> | 11 676                                                                                                        |
| <b>Értékesíthető, bérelhető nettó terület (m<sup>2</sup>)</b>                 | -                                                                                                             |
| <b>Építési költség, melyből (millió HUF)</b>                                  | 9 400                                                                                                         |
| <b>Saját erő (%)</b>                                                          | 2 300                                                                                                         |
| <b>Hitel (%)</b>                                                              | 0                                                                                                             |
| <b>Támogatás (%)</b>                                                          | 76                                                                                                            |
| <b>Értékesítésből (%)</b>                                                     | -                                                                                                             |
| <b>Eladás, bérbeadás állása (%)</b>                                           | -                                                                                                             |
| <b>1 évvel később (%)</b>                                                     | -                                                                                                             |