

1, Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A BUD-Aréna Budapest XVIII. kerületének egyik legjelentősebb közösségi beruházása, amely a korábbi Lőrinci Sportcsarnok teljes építészeti és funkcionális megújításával valósult meg. Az 1970-es évek végén épült, 400 fős csarnok az elmúlt évtizedekben sokszínű sport- és közösségi eseményeknek adott otthont, de műszakilag elavulttá vált. A kerület lakói, sportolói és civil szervezetei egy olyan korszerű, multifunkciós térre vágytak, amely a sport, a közösségi részvétel és a helyi identitás megerősítését egyaránt szolgálja – ezt valósult meg a BUD-Aréna koncepciója révén. A fejlesztés nemcsak fizikai megújulást, hanem társadalmi újradefiniálást is hozott: a csarnok új közösségi fókuszpontként, friss arculattal illeszkedik a városi szövetbe. Mára az Aréna a kerület összetartozásának szimbóluma, ahol iskolai rendezvények, civil események, zenei programok és kulturális események váltják egymást, minden generációt megszólítva. Az előcsarnok falán megjelenő 23 városrész képzőművészeti reprezentációja vizuálisan is megerősíti a lokális identitást és az összetartozás élményét.

2, Építészeti és városfejlesztési koncepció

A BUD-Aréna fejlesztésének egyik alappillére a meglévő szerkezet megőrzése mellett egy teljeskörű újraértelmezés volt. A két hosszoldali bővítés révén a csarnok befogadóképessége 400-ról 1.000 főre nőtt, megfelelve többek között a Nemzetközi Kézilabda Szövetség előírásainak. A főbejárat a Thököly útról nyílik, közvetlen CAF-villamos és közvetett metrókapcsolattal, frekvenciált városi környezetben, közintézmények közvetlen szomszédságában. Az előcsarnokokból akadálymentes közlekedési útvonalak vezetnek a lelátókhoz, a vertikális közlekedést két lépcső és egy lift biztosítja. A parkolók közvetlen összeköttetésben állnak a Lőrinci Piaccaal, így a fejlesztés szervesen kapcsolódik a városközpont gyalogosforgalmához is. A vendégszurkolók számára önálló bejárat és kiszolgáló zóna létesült, az emeleten televíziós közvetítésekhez szükséges helyiségek és akadálymentes nézőpontok kaptak helyet. A csarnok multifunkcionális használatát sportszertárak, nyolc öltöző, orvosi szoba, edző- és konditermek, irodák, egy 50 fős előadó és egy teljes értékű kondicionáló tér támogatja. A sportpadló védelme rendezvények idején kiemelt szempont, hogy a csarnok hosszú távon is alkalmas maradjon versenysport eseményekre. A Tomory Lajos Múzeum MALÉV-kiállítása méltó helyet kapott az épületben, így a közösségi funkciót történeti tartalom is gazdagítja. Az intelligens BMS-rendszer, a korszerű hangtechnika, kivetítők és kamerarendszer biztosítja a legváltozatosabb események professzionális lebonyolítását. A homlokzat kortárs, mégis kontextusérzékeny megújítása nemcsak esztétikai döntés volt, hanem identitásteremtő gesztus: a kerület új városi arculatának vizuális manifesztuma, amely büszkén viseli a fő támogató, a Budapest Airport

arculati jegyeit. A nézőtér előtti oszlopok kiváltása aláfeszített tartószerkezettel valósult meg – a bravúros statikai megoldás nemcsak új fesztávot, de kivételes térélményt is eredményezett.

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

A BUD-Aréna egy 66.923 m²-es telken valósult meg, az épület bruttó alapterülete 2.897,59 m², nettó alapterülete 3.697,6 m². A csarnok befogadóképessége eléri az 1.000 főt. A létesítményben sportcsarnok, rendezvénytér, edzőterem, előadóterem, irodák, akadálymentes mosdók, öltözők és közösségi helyiségek kaptak helyet. A bővítés eredményeként az épület alkalmas nemzetközi sportesemények, koncertek és konferenciák befogadására is. Az épület működését korszerű épületfelügyeleti (BMS) rendszer támogatja.

4. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés

A BUD-Aréna energiaellátását két nagy hatékonyságú Carrier 61AF-105 típusú levegő-víz hőszivattyú biztosítja, melyek gáztól függetlenül, környezetbarát módon látják el az épület fűtését, hűtését és melegvíz-ellátását, megfelelve a közel nulla energiaigényű közintézményekre vonatkozó előírásoknak. A padlófűtés és radiátoros hőleadók kombinációja komfortos belső klímát biztosít, míg a küzdőtér önálló hőzónaként szabályozható. A rendszer optimalizált működése és a HMV-termelés hatékonyságot garantál az átmeneti időszakokban is. A tetőn elhelyezett napelemek révén az épület 28,9%-os megújuló részarányal működik, ami kiemelkedő ebben a léptékben. A csapadékvíz egy hőközpontként is funkcionáló szikkasztó rendszer gyűjti, amely a BUD-Aréna mellett a Lőrinci Piac klimatizálásához is hozzájárul. A fenntartható üzemeltetést intelligens épületfelügyeleti rendszer támogatja, amely szabályozza a fűtést, hűtést, világítást és szellőzést, segíti a karbantartások ütemezését és a hibák korai észlelését, így csökkentve a működési költségeket és növelve a rendszerek élettartamát. A belső komfortot hővisszanyerős szellőzőgépek és VRV-rendszerű kültéri egységek biztosítják. A közösségi terek keresztáramú hővisszanyerőkkel és elektromos előfűtőkkel felszerelt légkezelői télen is optimális klímát nyújtanak minimális energiafelhasználással. A világítás teljes mértékben energiatakarékos és szabályozható, a küzdőtér természetes megvilágítása pedig jelentős energia-megtakarítást tesz lehetővé. A hőhídmentes, átszellőztetett homlokzat szálcement burkolata öntisztuló, karbantartásmentes, csavaros rögzítése révén újrahasznosítható. A BUD-Aréna 2024-ben elnyerte a Fenntartható Épületburok pályázat fődíját az épületfelújítás kategóriában, valamint a Magyarország 365 építészeti pályázat építészet kategóriájának 3. helyezését – elismerve a projekt magas színvonalú, környezettudatos és esztétikailag is kiemelkedő megoldásait.

5, A kivitelezés kezdete és befejezése

A BUD-Aréna kivitelezése 2019-ben indult, ugyanakkor a koncepcióalkotás már 2017-ben kezdetét vette. A koncepcióalkotás során minden releváns érintettet – civil és társadalmi szervezeteket, intézményeket, sportegyesületeket, önkormányzati és szakmai partnereket – meghívtunk az egyeztetésekbe; a kialakult terv egy többlépcsős, iteratív folyamat eredménye volt, amelyben a részvételiség, a stakeholder-elemzés módszertana és a közösségi szempontok kiemelt szerepet kaptak a méltányosság és a szolidaritás szellemében. A beruházás önkormányzati saját forrásból és a Budapest Airport stratégiai támogatásával valósult meg. A kivitelezés során kiemelten fontos volt a meglévő acél rácsostartó szerkezet megtartása, amely költséghatékony és fenntartható megoldást kínált. A projektet a járványhelyzet ellenére is sikerült megvalósítani, így ma a BUD-Aréna a kerület egyik legjelentősebb közösségi tere, egy jól működő önkormányzati-gazdasági együttműködés eredményeként.

6, A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása. Szállodák esetében az éves átlagos foglaltság %-ban

A BUD-Aréna fejlesztése 3.786.476.927 Ft bruttó költséggel valósult meg, melyből 1.037.512.521 Ft volt önkormányzati saját erő (27,4%), 2.461.417.449 Ft Budapest Airport (TAO) támogatás (65,0%), valamint 50.000.000 Ft Emberi Erőforrások Minisztériuma által kapott támogatás (1,3%). A létesítmény nem került értékesítésre, közösségi hasznosítású funkcióval működik. A 2024-es évben a BUD-Arénához köthető bérleti és üzemeltetési bevételek összege 38.507.781 Ft volt, amelyből:

- 32.276.000 Ft bérleti díjból,
- 3.444.687 Ft saját telephelyek üzemeltetéséből,
- 2.168.344 Ft saját tulajdonú és vagyonkezelésbe kapott ingatlanokból származott.

Figyelembe véve, hogy az épület első teljes működési éve volt, és folyamatos használatban van, a funkcionális kihasználtság 80–90% közötti értékre becsülhető. A beruházás pénzügyi megtérülése az önkormányzati hozzájárulás arányában kedvező képet mutat. A projekt elsődleges célja nem az volt, hogy a nettó jelenérték (NPV) pozitív legyen, hanem az, hogy a beruházás a közösségi érdekeket szolgálja. Ugyanakkor a létesítményből származó bevételek – bérleti díjak, üzemeltetési hozamok, programbevételek – hosszú távon megteremtik az önfenntartó működés feltételeit, így biztosítva a komplexum stabil fenntartását a jövőben is.

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

A BUD-Aréna Budapest XVIII. kerületének legnagyobb fedett közösségi tere, ahol a sport, a kultúra és az oktatás találkozik. A korábbi Lőrinci Sportcsarnok helyén megvalósult új létesítmény valódi városközponti minőségű és léptékű beruházás, amely nemcsak a kerület közel 100.000 lakóját szolgálja, hanem a teljes Dél-Pesti régió közösségi életét is erősíti. A csarnok rendszeres helyszíne civil rendezvényeknek, iskolai programoknak, zenei eseményeknek és jótékonyági kezdeményezéseknek is, így minden generációt és társadalmi csoportot képes elérni. A projekt külön értéke, hogy egy korábban nehezen hasznosítható ipari területen jött létre, közösségi funkciói révén pozitívan alakítva a városi környezetet. A sportpark, a kapcsolódó kültéri pályák, a kerékpárút-hálózatba integrált infrastruktúra és a tervezett jégcsarnok, mászófal további lehetőségeket kínálnak a szabadidő aktív eltöltésére, erősítve a kerület társadalmi és egészségmegőrző törekvéseit is. A létesítmény képes megszólítani a közeli oktatási intézményeket is, hiszen négy iskola – a Karinthy Frigyes Gimnázium, a Szent Lőrinc Katolikus Általános Iskola és Gimnázium, a Sztehlo Gábor Evangélikus Iskola és Gimnázium, valamint a Pogány Frigyes Technikumi és Szakképző Iskola – található közvetlen környezetében, így az utánpótlás-nevelés, a sportolás és a közösségfejlesztés szervesen kapcsolódik össze a helyi oktatási rendszerrel. Az élő televíziós közvetítések, a több mint 300 igazolt fiatal kézilabdázó, valamint jótékonyági események mind hozzájárulnak ahhoz, hogy az Aréna a kerület társadalmi és kulturális vérkeringésének meghatározó tere lett. A BUD-Aréna mára a Dél-Pesti térség egyik legmeghatározóbb közösségi infrastruktúrája, amely példaszerűen egyesíti a városfejlesztési, társadalmi és kulturális célokat egy fenntartható, nyitott közösségi térben.