

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe.
ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központ
8200 Veszprém, Hóvirág u. 1.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Porga Gyula polgármester
06-88/549-100, porga.gyula@gov.veszprem.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím).
Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
Porga Gyula polgármester
06-88/549-100, porga.gyula@gov.veszprem.hu
- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím).
A-B épület:
Gall és Társai Építésziroda Kft., felelős tervező: Gall Anthony John
+36 20/929 3855, a.j.g.gall@gmail.com

D parkolóház:
Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. Balázs Csaba felelős építész tervező
+36 30 935 6526; iroda@balazsesvecsey.hu
- Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
VEMÉV-SZER Építő- és Szerelőipari Korlátolt Felelősségű Társaság
(konzorcium vezető), VeszprémBer Építő Korlátolt Felelősségű Társaság;
Boross Ottó ügyvezető; +36 88 423 033; vemevszer@vemevszer.hu
- Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím).
Swing-Swing Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság,
Bélafi László ügyvezető, belafi.laszlo@hangvilla.com

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

- Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.
- Építészeti és városfejlesztési koncepció.
- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).
- Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.

- A kivitelezés kezdete és befejezése.
- A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása. Szállodák esetében az éves átlagos foglaltság %-ban.
- Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 programsorozathoz kapcsolódva Veszprém infrastrukturális fejlesztéseinek középpontjában a tervezett kulturális és közösségi programokat kiszolgáló korszerűsítések álltak. Ezek elsősorban a város és régió meglévő, használaton kívüli, illetve alulhasznosított épített örökségének és közterületeinek újjáélesztésére és újra értelmezésére irányultak. A meglévő és értékes épületállomány a város és a régió identitását hordozza. Fizikai felújításuk és a programsorozat eseményei által történő kulturális újjáélesztésük kapcsolatot teremt múlt és jelen között, megnyitva hosszútávú hasznosításuk jövőjét.

Épülettörténet

A kulturális negyed intézményei között Veszprém városának dél-nyugati határában 1904-ben, egy év alatt épült meg a Közép-Dunántúl ellátását célzó állami gyermekmenhely, amelyre ma már, mint Heim Pál Gyermekkórház emlékszünk. Széll Kálmán belügyminiszter irányításával 1901-től országosan 18 helyszínen kezdődött meg a gyermekmenhelyek tervezése és építése. A veszprémi helyszín, az akkori Külső-Püspökkert egy közel másfél hektáros része, Hornig Károly püspök adományaként, a menhely megépítésének céljából került városi tulajdonba.

Az intenzív és hatékony munka eredményeként, az intézmény építészeti terveit Ybl Lajos készítette el, aki Czigler Győzővel együtt összesen, országosan kilenc menhely épületét tervezték meg. Az egységes program azonban nem eredményezett egységes megjelenést, nem készültek típustervek. Minden helyszín magában hordozza környezetének értékeit és egyedi megjelenésével teremtett értéket az adott városban, városrészben. A főépület Csomay Kálmán és Horváth Sándor veszprémi építőmesterek irányításával, egy év alatt készült el, így Dr. Cseresnyés József orvos igazgató irányításával már az első évben közel 1200 gyermek sorsa fordulhatott jobbra.

A gyermekmenhely, majd az 1945-ben funkciót váltó és 1955-ben Heim Pál nevét felvevő gyermekkórház, egészen 1995-ig töltötte meg élettel a ma már több mint egy évszázada megépített ház falait. Az átépítések és bővítések mellett fellelhetőek az eredeti tervezői szándékok, mint a területet körbevevő kőkerítés, a bejárat kapu, az épületeket ölelő növényzet és park, valamint a főépület - helyi védelem alatt álló - homlokzati elemei.

Ingatlanfejlesztési koncepció

2018. decemberében, mikor Veszprém és a Bakony-Balaton régió sikeres pályázott az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím viselésére, a gyermekkórház épületei már 23 éve álltak kihasználatlanul. A terület tulajdonosa ekkor még a Magyar Állam volt

és a város több sikertelen fejlesztési kísérletet tudhatott a háta mögött. Az Európa Kulturális Fővárosa 2023 cím elnyerése lehetőséget teremtett arra, hogy az ingatlan megújítására tett erőfeszítések újabb lendületet kapjanak. Bélafi László, a veszprémi Hangvillának (zene házának) megálmodója, Anthony Gall építésszel közösen egy komplex, koncepcionális fejlesztési javaslatot dolgozott ki a terület hasznosítására, az épületek megmentésére azzal a határozott céllal, hogy a városban elszórtan működő, mozgásművészetekkel foglalkozó egyesületeket, csoportokat egy helyre, egy házba terelve méltó körülmények között születhessen meg a mozgás háza.

A koncepció három alappillére:

- A főépület mely az 1900-as évek elején épült, külsőleg és belsőleg is úgy újul meg, hogy fontos stílusjegyeit megőrizze. A főbejárat az egyetem felől kerül kialakításra, ehhez kapcsolódik hozzá egy vasbeton és fém szerkezetű előépület, mely fogadja a látogatókat.
- A B épület, mely közvetlenül a főépület mellett helyezkedik el, a nyolcvanas években mosodaként működött. Egy üvegfolysó kialakításával összekötésre kerül a főépülettel, így könnyen át lehet jutni anélkül, hogy ki kelljen menni az épületből a szabad térbe.
- A terület környezetének rendezésével, a növényzet és zöldfelületek megtartásával, a meglévő angol stílusú park megőrzésével lehetőség nyílik arra, hogy a családok a belváros közelében egy nyugodt parkban tölthessék el szabadidejüket.

A terület városszövetbe illesztése, megnyitása az Erzsébet sétány és Egyetem utca irányába, katalizátorként kelti életre a belvárosban kialakuló „zöld kulturális folyosót”, amely egy sétáló zóna lesz a kulturális negyed intézményei (Pannon Egyetem, Eötvös Károly Megyei Könyvtár, Petőfi Színház, Hangvilla, Csermák Antal Zeneiskola, Laczkó Dezső Múzeum) között.

Rövid leírás a fejlesztésről

A Veszprém-Balaton 2023 Zrt. által biztosított források felhasználásával kezdődhetett meg a koncepció tovább tervezése. Az elsődleges lépések: felmérések, diagnosztikai vizsgálatok, részletes építéstörténeti kutatások birtokában az egyre bővülő mérnökcsapat megalapozottan tudott döntené a megtartható szerkezeti elemekről, a szükséges és lehetséges beavatkozások módjáról, a terület növényállományának megőrzéséről, átalakításáról. Ezzel párhuzamosan a végfelhasználók igényeinek részletes felmérése is zajlott. A táncra, mozgásra és zenével kísért sport foglalkozások megtartására alkalmas termek mellé öltözők, mosdók, kiszolgáló helyiségek is rákerültek a tervekre. A terület városszövetbe illesztése, megnyitása az Erzsébet sétány és Egyetem utca irányába koncepcionális elképzelésből tervi tényé szilárdult.

2020. végén a fejlesztő Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata beadta az építési engedélyeztetési kérelmét, majd az érintett ellenőrző szervek, és az illetékes

építésügyi hatóság hatékony és gyors munkájának köszönhetően, megkapta az építési engedélyt. A város ismét egy nagy, közös cél megvalósításán dolgozott. Az engedélyezési tervek kiegészültek egy földfelszín feletti többszintes parkoló anyagával, és a teljes tervcsomag egybefűzésével az önkormányzat 2021. áprilisában nyílt közbeszerzési eljárást indított, európai szinten keresve azokat a kivitelezőket, akik a terveket megvalósíthatják. Az eljárás, a jogszabályok diktálta formában és határidők mentén 6 hónapot emésztett fel, a szerződések megkötését és a kivitelezés fedezetének előteremtését követően, november 3-án a munkaterületre fel tudott vonulni a nyertes ajánlattevő, a két veszprémi építőipari vállalkozásból álló konzorcium.

„A” épület (helyi védett - korábbi gyermekkorház - épülete): különböző mozgáskultúrához kapcsolódó csoportos tevékenységeknek ad otthont:

Az épület összes hasznos alapterülete 2333,6 m².

Az ingatlanon álló helyi védettségű, korábban kórházként funkcionáló épület került felújításra. Az épület különböző mozgáskultúrához kapcsolódó csoportos tevékenységeknek ad otthont. Az épületben bérelhető termek kerültek kialakításra, és egy bisztró jellegű étterem is helyett kapott.

Az „A” épület északi homlokzatához kapcsolódóan rendezvénytér valósult meg, ami kulturális célokat szolgál.

„B” épület (korábbi mosoda épülete) – a városban jelenlévő néptánc csoportok számára egy központi hely kialakítása; tánc- és rendezvénytér kialakítása kiszolgáló funkciókkal (irodák, raktárak), büfével; valamint az épületen belül, de külön bejáraton keresztül megközelíthető falmászó központ került kialakításra:

Az épület 2721,9 m² hasznos alapterületű, 450 m² alapterületű rendezvényterrel. Emellett kiszolgáló funkciók (irodák, raktárak, büfé) és egy 450 m² alapterületű falmászó központ is helyet kapott az épületben.

„D” épület (parkolóház) – földfelszín feletti (fsz+3 szintes) 159 férőhelyes parkolóház, személygépjárművek számára.:

A beépített alapterület 1194,9 m², az épület összes hasznos alapterülete 4628,4 m². Földfelszín feletti (földszint+3 szintes), 154 férőhelyes parkolóház funkciójú épület került kialakításra személygépjárművek számára, ami az eddigi veszprémi parkolóhiányra is megoldást jelentett. Továbbá a parkolóházban 4 db elektromos töltőállomás is kialakításra került.

Az acélszerkezetű építmény esztétikus, városképbe illő megjelenését az építmény homlokzatain elhelyezett, előnevelt, automata öntözőrendszerrel öntözött zöld homlokzati elemekkel biztosítjuk. A zöld homlokzat elemei kiválóan alkalmasak arra, hogy lekövezzék a parkolóház tartószerkezetének keretállás távolságait. A növényládákat a tartóoszlopokhoz rögzített acél keret konzolok tartják, anyaguk horganyzott.

Gépészeti szempontból mindkét épületben önálló használati melegvíz (HMV) termelő berendezés települt, mindkettő hőtermelője a B-épület tetőterébe tervezett kondenzációs gázkazán. Az épületek hűtési és fűtési energiatermelését 2 db levegő-víz hőszivattyú végzi, a hőleadók fan-coil berendezések. Az energiahatékonyság és költségoptimalizálás szempontjából $+12 - 0\text{ }^{\circ}\text{C}$ külső hőmérsékletig a hőszivattyúk működnek, $0\text{ }^{\circ}\text{C} - 7\text{ }^{\circ}\text{C}$ külső hőmérsékletig: hőszivattyúk működnek kazán rásegítéssel, $-7\text{ }^{\circ}\text{C}$ alatt csak a kazánok működnek.

A „B” épületben a földszinten és az emeleten keletkező elhasznált levegőt a pincszinti raktár légterébe juttató csőventilátor (a pincszinti tér folyamatos szállítását végzi a folyamatos – ugyan fenti terekben elhasznált – levegő) Ez a levegő a szárítási feladat után a pincszintről felvezetésre kerül a frisslevegős légkezelőig, ahonnan hőtartalma kivonása után a szabadba kerül.

A kivitelezés kezdete 2021.11.03. A műszaki átadás-átvétel lezárása „A”-„B” épületek esetében 2023.04.19. A „D” épület esetében 2023.04.06. A birtokba vétel időpontja 2023.05.12.

Az évtizedek óta elhagyatott és megújulásra váró egykori Heim Pál gyermekkórház felújítását és átalakítását követően kulturális és szabadidőközpontként nyílt meg. Az ActiCity új találkozási pont, amely helyet, edzési és fellépési lehetőséget biztosít a városban korábban elszórtan és szűkös helyeken működő tánc- és mozgásművészeti csoportoknak.

Az ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központ ideájának megszületésekor a cél – a város közepén fekvő értékes épületek megmentése mellett – éppen az volt, hogy a városban táncsal, sporttal és mozgásművészetekkel foglalkozó egyesületek, csoportok méltó körülmények között lelhessenek otthonra. Az újjávarázsolt épületben a megnyitó után olyan különböző mozgásformákkal találkozhatnak az érdeklődők, mint a klasszikus balett, a jazz balett, a néptánc, a hip-hop, a modern és kortárs tánc, a falmászás, a taekwon-do, a légtorna és a légtánc, a zumba és az aerobics, vagy akár a petanque és a jóga.

A beruházás minden korcsoportot megcélzott a fiataltól az idős korosztályig hazai és nemzetközi szinten egyaránt.

Az épületben 12 próbaterem, egy versenyekre alkalmas falmászópálya, egy több száz vendéget befogadni képes rendezvényterem, étterem és kávézó található. A főépületben balett, valamint egyéb tánc- és mozgásformák kaptak helyet, a melléképületben (amely a nyolcvanas években mosodaként működött) a veszprémi néptáncscsoportok és falmászók tarthatják meg foglalkozásaikat.

A fejlesztés értéke: 11,2 milliárd Ft

Az ingatlan tulajdonosa és egyben a beruházó: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata

Üzemeltető: Swing-Swing Kft.

A beruházás, a Magyar Államtól kapott támogatás hozzájárul a kulturális örökség védelméhez azzal, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlanokban megvalósuló programsorozat közösségépítő és közösségfejlesztő hatással bír.

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	ActiCity Tánc- és Mozgásművészeti Központ	
Telek területe / territory of the plot	13 657	m2
Beépített terület /constructed area	3 806	m2
Zöld terület / green area	5 377	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	11 329	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	0	m2
Építési költség, melyből /Total construction cost	10 972,8	millió HUF
Saját erő / own resource	0	%
Hitel / loan	0	%
Értékesítésből / from sales	0	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	0	%
1 évvel később / 1 year later	100	%