

MEGVALÓSÍTÁSI KONCEPCIÓ

SZENTENDRE, BERCSÉNYI UTCA 2./A. ÉS 4. SZÁM ALATTI INGATLANOK FELÚJÍTÁSA ÉS HASZNOSÍTÁSA



2011. április 26.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'László'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Viktor'.

129

I. AJÁNLATTEVŐK BEMUTATÁSA

Szentendre Város Önkormányzata által 2011. április 11. napján meghirdetett **Szentendre, Bercsényi u. 2/A. és 4. szám alatti ingatlanok felújítása és hasznosítása** - tárgyú építési koncesszió tárgyú közbeszerzési eljárás pályázatára közös ajánlattételre jelentkeztek az alábbi Ajánlattevők, akik a közös ajánlattétel érdekében egymással **konzorciális megállapodást** kötöttek, továbbá nyeres esetén a tárgyi projekt megvalósíthatósága és hasznosítása céljából projekt társaságot alapítanak.

CROWN COOL Kft.

28 évvel ezelőtt, az első magánvállalkozások között alakult meg a 240 főt foglalkoztató Thermotechnika vállalatcsoport Magyarországon, amely mára **Közép-Kelet Európa (Magyarország, Csehország, Románia, Szlovákia, Horvátország, Szerbia)** legjelentősebb sörhűtő és adagoló berendezéseinek, valamint vendéglátóipari és kereskedelmi hűtőberendezéseinek gyártására, forgalmazására és szervizelésére szakosodott regionális közép vállalatává vált. Referenciáink a www.crowncool.hu internetes oldalon megtekinthetők.

A cégcsoport szolgáltatásai:

Kereskedelem: a saját gyártású termékek forgalmazása mellett, 3000 egyéb vendéglátó ipari berendezésekből álló termékcsalájjal szolgálja ki a partnereit.

Budapesten működő kereskedelmi és logisztikai központ – amely egyben a cégcsoport vezetésének bázisa is – koordinálja gyár, a bel – és külföldi kirendeltségek, viszonteladók és a **cégcsoport részét képező további 6 országban működő külképviseletek** alkatrész és késztermék ellátását.

A rohamos fejlődés egy újabb logisztikai központ fejlesztését igényelte, Budapesten.

A cégcsoport egyes országokban található kirendeltségeinek központi bemutatótermei egyben értékesítő helyek is, ahol egyéni vásárlóink megtekinthetik és megvásárolhatják termékeket, és igénybe vehetik a szolgáltatásainkat. Kirendeltségek regionális központokként működnek; kereskedelmi feladatuk az értékesítés, logisztikai szerepük a területi raktárak üzemeltetése, továbbá szerviz vonalon a regionális szervizközpont működtetése.

Gyártás: tatabányai és érsekújvári gyárainkból a fejlett technológiai feltételek, a kiváló minőségű alapanyagok és a magasan kvalifikált, gyakorlott munkaerő eredményeként az ISO 9002 minőségi tanúsítvány előírásainak megfelelő termékek kerülnek piacra egész Európa területén.

1992 óta a gyártásában a környezetbarát, „zöld” termékek skálája egyre bővül, jelenleg már átfogja a kereskedelemben, vendéglátásban és egészségügyben használt gépek széles körét.

Logisztika: Cégcsoport a gyártás, kereskedelem és a szervizszolgáltatásokon túlmenően, a magasabb szintű kiszolgálás érdekében fejlett és összehangolt logisztikai szolgáltatást (raktározás, szállítás, eszközbérlet) is kínál partnerei részére.

A budapesti logisztikai központ 6000 mm-es raktár felülete mellett, Magyarországon további hat régiós alraktár nyújt teljeskörű szolgáltatást a partnerek számára, kedvező közlekedésű földrajzi elhelyezkedési útvonalak mentén.

A szállításokat saját tulajdonú gépjárművek végzik, a kiscsomagos árutovábbítástól, a 7,5 tonnás mellőhátfalas teherautóval végzendő fuvarfeladatokig. A rendezvényszervezéssel foglalkozó csapat többéves tapasztalattal, magas technikai színvonallal, és széles eszközparkkal áll partnerei rendelkezésére.

Szerviz: A cégcsoport 1984 óta országos hálózattal áll vásárlói rendelkezésére. Egyedülálló szolgáltatás keretében az országokat lefedő hálózattal, központosított bázisokról, modern eszközökkel és egységesen felszerelt gépkocsikkal, és felkészített kollégák hatékonyan látják el a forgalmazott termékek karbantartási, szükség esetén javítási feladatait.

Ingyatlan fejlesztés: A cégcsoport a fenti tevékenységek miatt és azon túl úgy saját célú használatra, mint más számára történő hasznosítás céljából folyamatosan hajt végre ingatlan fejlesztéseket, valamint foglalkoztatja a megvalósításokhoz és üzemeltetéshez szükséges, szakmailag felkészült és nagy tapasztalatokkal bíró szakembereket.

A referenciák közül néhány alábbi:

1103 Budapest, Kőér út 3/e	Irodaház, logisztika	2.400 m ²
1173 Budapest, Pesti út 474.	Logisztika	3.000 m ²
1173 Budapest, Koch Aladár u. 17.	5 lakásos társasház	520 m ²

BAKOS KRISZTINA

A Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Master of Business Administration képesítésével rendelkező közgazdász, aki az elmúlt 11 évben ingatlanok fejlesztések előkészítésével, hasznosításával, továbbá a megvalósítások teljeskörű menedzselésével foglalkozott.

Feladatai közé tartozott többek között:

1. Ipari // kereskedelmi // lakó célú ingatlan beruházások előkészítése és lebonyolítása
2. Projekt team összeállítása, szakértők, értékesítők felvétele
3. Hatósági engedélyek beszerzése
4. Kapcsolattartás a beruházó céggel
5. Építési, átalakítási munkák felügyelete, koordinálása
6. Értékesítési rendszer kiépítése, koordinálása
7. Klasszikus marketing feladatok irányítása
8. 4 fős közvetlen és 15 tagú megbízott értékesítési csapat irányítása

Eredményei, amelyeket elért:

1. Hatósági engedélyek beszerzése határidőn belül
2. Beruházás megindítása a tervezett határidő előtt
3. Beruházás befejezése az eredeti költségvetés módosítása nélkül
4. Hasznosítás – értékesítés ütemének biztosítása
5. Ügyfélszolgálati rendszer kiépítése

Referenciái:

- | | |
|--|--|
| 1. Liget-Ház (280 lakás + üzletek) | - projekt összeállítása, hasznosítása |
| 2. Éles sarok projekt (340 lakás + üzletek + irodaház) | - projekt összeállítása, hasznosítása |
| 3. Kőrösi Ház (240 lakás + üzletek) | - projekt összeállítása, hasznosítása |
| 4. OPIS Projekt (200 lakás + üzletek) | - projekt összeállítása, hasznosítása |
| 5. László-Liget (110 lakás + üzletek) | - projekt összeállítása, megvalósítása |
| 6. Ürményi Kastélyhotel (szálloda, spa&leisure) | - projekt összeállítása, megvalósítás előkészítése |

A fentiek alapján az Ajánlattevők jelentős szakmai felkészültséggel és tapasztalattal rendelkeznek, amelyre, valamint szentendrei elkötelezettségükre alapozva készítették el az alábbi megvalósítási koncepciót és ajánlatukat.



II. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1. A PROJEKT FŐ CÉLJA:

Szentendrén, a Bercsényi utca 2.A. és 4. szám alatt található épületegyüttes komplex fejlesztése, amelynek eredményeként egy korszerű és egyben korhű a helyi szerb – dalmát - és magyar hagyományokon alapuló **kulturális - turisztikai – és szolgáltató látogató központ** jöjjön létre a XXI. századi igényeknek megfelelően.

2. TERVEZETT FUNKCIÓK, SZOLGÁLTATÁSOK:

- Művészeti rendezvények szervezése, műalkotások bemutatása, aukciók, időszakos-és állandó kiállítások, valamint előadói rendezvények lebonyolítása;
- Vendéglátás, amelynek részei:
 - Állandó jellegű művészeti kávézó
 - Festmény és más alkotások kiállítása,
 - Vendéglőadó-estek
 - Kisebb létszámú konferenciák, rendezvények
 - Eseti vagy időszakos vendéglátói tevékenység, amely évszakhoz vagy rendezvényekhez kapcsolódik
 - Étterem.
- Bercsényi utca felől kereskedelmi és szolgáltató helyiségek létrehozása, ahol szentendrei és a régióban tevékenykedő kézművesek, iparművészek termékei kerülnének bemutatásra, értékesítésre.
- Többcélú hasznosítás biztosítása (turisztikai szolgáltatások, irodák, üzletek).
- Bercsényi u. 4. belső udvarának és a Bercsényi u.2./A. szám alatt található oldalkert megnyújtott időszakú, lehetőség szerint 12 hónapos 'használat' megteremtése, biztosítása.
- Művészeti képzés, festőiskola
- A Bercsényi utca 2./A.. szám alatt helyi sajátosságok figyelembevételével és a művészeti kreativitás alkalmazásával kialakított felületekkel tarkított nyilvános WC létrehozása, üzemeltetése.
Ezen belül 4-8 db női; 2-4 férfi és 2-4 piszoár; 1 db akadálymentes és 1 db wc+pelenkázó lehetőség.

Szentendre belvárosa, ahol a tárgyi fejlesztés is történne, mára ismét kiránduló hely lett, történeti negyedei fejlődnek, változnak, régi hangulatuk azonban megmaradt.

A tervezett fejlesztés is szorosan kapcsolódik a kulturális turizmushoz.

Mindenképpen cél az épületek kulturális és építészeti szempontból értékes részeit eredeti állapotában meghagyni, természetesen, azokat eredeti állapotuk szintjére felújítva (pl. lépcső, korlátok, bejárati nagykapu, stb.), továbbá újat teremteni.

Fontos még megemlíteni, hogy terveink között szerepel - amennyiben a tervtanács elfogadja-, hogy a Bercsényi u.2./A. számú ingatlan homlokzatát kortárs festőművész által tervezett homlokzati festmények díszítenék – égetett kerámia lapokból vagy mozaikból. Mozaik díszíthetné a Bercsényi utca 4. számú épület belső udvarára néző szomszédos épületek tűzfalait is.

Ez akár önmagában is már egy turisztikai látványosság lenne, hiszen egyedülálló lenne az országban.

III. ELŐKÉSZÍTÉS

1. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA

1.1 HELYZETÉRTÉKELÉS

Szentendre elhelyezkedése kedvező, a település gazdasága részben a turizmusra épül. A város történelmi múltjára épít, ezért különösen fontos olyan attrakciók fejlesztése, amelyek egész évben vonzzák a vendégeket. A tervezett fejlesztésnek köszönhetően jelentősen nőhet majd a turisztikai kereslet, így nőnek majd a turisztikai bevételek is.

A tervezett fejlesztés az évek során számos kiállítást, előadást, konferenciát rendez majd, amelyekre az érkező helyiek és a betérő turisták javítják a szállások foglaltsági mutatóit, illetve az éttermek, kávézók kihasználtságát. A településen egyelőre jelentős igény tapasztalható a magas minőséget kínáló éttermek, kávézók nagyobb számú megjelenésére.

1.2 SWOT ELEMZÉS

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
<ul style="list-style-type: none">• A tervezett fejlesztés központi elhelyezkedése, a város történelmi központjában, a Duna parton fekszik• A munkaerő jelentős termelési, tevékenységi tapasztalatokkal rendelkezik• Szentendrán az életkörülmények kedvezően alakultak országos átlaghoz képest• A közintézményi ellátottsága városok átlagánál a legtöbb mutató tekintetében kedvezőbb, központi szerepnek köszönhetően jelentős a kihasználtság• A városban a közműhálózat kiépítettsége, a lakások felszereltsége is kedvezőbb a városokban tapasztalt országos értékeknél• A demográfiai folyamatok (szaporodás, vándorlás) kedvezőek• A projektvég vezetőinek szakmai tapasztalata megfelelő• A lakosság vendégszeretete	<ul style="list-style-type: none">• Kevés a településen magas minőséget nyújtó szálláshely, étterem és konferenciaterem• Turisztikai szakértelem, nyelvtudás hiánya a helyi lakosok körében• A kulturális intézmények kihasználtsága alacsony• A bevásárlóközpontok kedvezőtlenül hatottak a belváros arculatát meghatározó kis üzletek hálózatára• A közlekedés, parkolás helyzete, amely az érintett terület körzetében nem megfelelő, jelenleg további romlás tapasztalható
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
<ul style="list-style-type: none">• A helyi turisztikai szervezetekkel magas minőségű turisztikai szolgáltatásokat tud fejleszteni• A város adottságai alkalmasak a kulturális és az egészség-turizmus szélesítésére• Új turizmusformák kialakulása (pl. konferenciaturizmus, művészeti-kulturális turizmus, vallási turizmus)• A professzionalizmus és az igényesség kialakul, növekvő szaktudással rendelkeznek• Új célcsoportok bevonása sikeres (osztrák, német, svájci turisták)	<ul style="list-style-type: none">• Elmarad a régió és azon belül Szentendre belvárosának komplex fejlesztése• A közlekedés, parkolás helyzete tovább romlik• Tartós recesszió, amely érinti a belföldi és külföldi turizmust

1.3 KERESLET-KÍNÁLAT ELEMZÉSE

Szentendre városát felkereső turisták jelenleg az alábbi **célcsoportok** képviselői: üzleti utazók, városlátogatók, kulturális turizmus iránt érdeklődők, illetve diákcsoportok. Szintén nagy számban látogatnak a városba szakrális céllal látogatók, de szálláshelyet és egyéb turisztikai szolgáltatásokat ők már kevésbé veszik igénybe.

Szentendre legfontosabb turisztikai terméke a **kulturális turizmus**, ezen belül is legkiemelkedőbb a szakrális emlékek köre. A számos értékes relikvia zarándokok ezreit vonzza, azonban tartózkodásuk időtartamát meghosszabbítani egyelőre nem sikerül. A vallási és az antik kegytárgyak, helyek felkeresése céljából érkező turisták tartózkodási ideje ugyanis nem haladja meg a 24 órát. A város építészete sokak számára értékes vonzerő, ugyanúgy, mint a számos kiemelkedő múzeum és kiállítási helyiség, templom azonban megállapíthatjuk, hogy Szentendre kulturális attrakciói nem szerveződnek komplex turisztikai termékké, országos, nemzetközi ismertségük nem kellő mértékű, noha az adottságok kiemelkedő jelentőségűek.

Szentendrén számos kávézó és étterem található, főként a történelmi belvárosban és a két bevásárlóközpontban Viszont nem található olyan kávézó, amely jellegében a kiállításokat (festmény, szobor, egyéb műalkotás) és az írói, művészi előadásteket favorizálná.

Szentendrét naponta több busszal érkező turista látogatja, és az ideérkezők szociális igényeinek ellátására nem működik a belvárosban nyilvános WC. Ezt a hiányt is szeretnénk pótolni akként, hogy egyben kulturális látványosság legyen az épület maga is, úgy homlokzata, mint a belső kialakítása.

Szentendre – mint a festők városa sok festőművésznek is az otthona. Nincs megfelelő hely, helyiség az „utánpótlás” gondozására. Szeretnénk az épületen belül teret adni olyan művészeti - festőiskolának, ahová akár már kisgyermek kortól járhatnának az erre érdeklődők.

2. MEGVALÓSÍTÁSI ÉS FUNKCIONÁLIS JAVASLAT KIDOLGOZÁSA

A létesítmények tervezett funkcióit az alábbi táblázatok mutatják:

Szentendre, Bercsényi utca 4. tervezett funkciói

<i>Szint</i>	<i>Terület</i>	<i>Funkció</i>
Földszint	100 m ²	Étterem
	50 m ²	Galéria, kávézó
	50 m ²	Üzlet
Emelet	200 m ²	Étterem
		Galéria, kávézó Művelődési-szolgáltatási célú hasznosítás
Tetőtér	150.m ²	Művelődési-szolgáltatási célú hasznosítás, műtermi lakások, irodák
Belső udvar	200 m ²	Vendéglátás, Művészeti - előadó rendezvények (stand up comedy, élőzene, stb), állandó – és időszakos jellegű kiállítások

Szentendre, Bercsényi utca 2.A tervezett funkciói

<i>Szint</i>	<i>helyi védettségű épület</i>	
Földszint	100 m ²	Nyilvános WC
	20 + 20 m ²	Üzlet
	15 m ²	Meglévő trafó, áthelyezve-korszerűsítve
Emelet	140m ²	Művelődési-szolgáltatási célú hasznosítás

A tervezett létesítmények a történelmi városközponti és Duna közelségi elhelyezkedésének köszönhetően igen preferált lehet a betérő turisták számára. Mindamelllett, hogy a létesítmény fejlesztése jelentős történelmi értéket őriz meg, és újra életre kel még *multikulturális* szolgáltatás biztosítására is törekszik, amelyből kiemelhetőek olyan – egyre inkább igényelt – szolgáltatások, amikor is a közönség szélesebb lehetőséget kaphat a kikapcsolódásra, szabadidő hasznos eltöltésére is. Ilyen lesz például a művészeti kávézó is, ahol az állandó alkotói bemutatók mellett, úgy nevezett vándorkiállításokat, vagy egyes alkotók műveit tekinthetik meg a látogatók, szakavatott bemutatás mellett.

A Bercsényi u.4. szám alatti épület belső udvarán lehetőség van – melyet *szerecsés lenne egész évben működtetni*- művészeti bemutatók – előadások, délutánok-estek megszervezésére, amely a szabadidő hasznos- és kulturált eltöltését irányozza meg patinás környezetben..

Ugyanitt a vendéglátó szolgáltatás is mindenképpen kapcsolódik a magyar - szerb hagyományokhoz, ízekhez.

A Bercsényi u.2.A. épületében egy bárki számára (különös tekintettel a turistákra) igénybe vehető korszerű, látványos, kulturált nyilvános WC létrehozása és üzemeltetése is a koncepció része.

Az épületek felső szintjein műtermi lakások, irodák, művészeti – és festőiskola számára nyíltna tér.

Álláspontunk alapján az ismertetett szolgáltatási csomag teljes mértékben teljesíti a kor elvárásait és a célcsoportok igényeit.

A szolgáltatások minősége, bősége és a tervezett létesítményeket Szentendre legszínvonalasabb kulturális helyei közé emelheti.

3. HORIZONTÁLIS SZEMPONTOK ÉRVÉNYESÍTÉSE

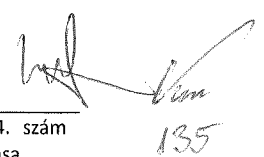
A szentendrei turizmus fejlesztésének hosszú távú fő célja a fenntartható és versenyképes turizmus megteremtése, amely alapul szolgál a kistérség **társadalmi, gazdasági és területi kohéziójának** az erősítéséhez. A korábban ismertetett minőségi szolgáltatásaival a tervezett két épület, mint komplex fejlesztés maximálisan hozzájárul.

A fejlesztés által létesülő új munkahelyek **(15-20 fő) közvetlenül növelhetik a foglalkoztatottságot, elősegítik a térség versenyképességének növekedését**, ezáltal társadalmi kohézióját. Maga az üzemeltető cég is Szentendre székhelyű lehetne, így a város nem utolsó sorban a befizetett adóból is részesülhetne.

Az üzemelés személyi és technikai feltételei reálisan és biztonsággal támasztják alá a projekt pénzügyi-gazdasági és szervezeti fenntarthatóságát. A vállalkozás számára fontos szempont tevékenysége során, hogy a horizontális célok érvényesüljenek. A munkahely megfelel majd a családbarát munkahelyi körülményeknek, támogatja a nemek közti egyenlőséget, és fontosnak tartja az akadálymentesítést.

A turisztikai fejlesztéseknél kizárólag olyanok valósíthatóak meg, amelyek a lehető legkisebb környezetkárosítással és környezetterheléssel járnak. A jelen fejlesztés ebbe a kategóriába tartozik. A tervezett üzemeltetés, (megújuló energiaforrásokra helyezve a hangsúlyt) a környezettudatos beszerzés-politika, a kistérségi szinten rendelkezésre álló kapacitások és termékek használata mind-mind **hozzájárulnak a hosszú távú környezeti fenntarthatóság biztosításához**. A környezetbarát beruházás és üzemeltetés biztosítja a környezeti fenntarthatóságot, ezáltal **javítja az életminőséget**.

A kialakítás és a programok odafigyelniük a családosok igényeire is(művészeti kiállítások, előadóestek, festőiskola minden korosztálynak, családbarát étterem).



IV. RÉSZLETES MEGVALÓSÍTÁSI KONCEPCIÓ

1. ELŐZMÉNY

A tárgyi létesítmények hasznosításával és a létesítendő, tervezett funkciók és a jelen koncepció kidolgozásakor figyelembe vételre kerültek az ajánlati kiírás II.2.1) pontjában leírt rendelkezések és hivatkozott dokumentumok, az abban foglalt elvárások, mint minimum követelmények, fenntartva azt, hogy az ott leírt dokumentumok illetve engedélyek tervezett funkciók és műszaki megoldások miatt vagy a meglévő dokumentumok, engedélyek felhasználásával történő módosítása vagy új engedélyeztetés eljárás szükséges.

2. A RÉSZLETES MEGVALÓSÍTÁSI KONCEPCIÓ KIDOLGOZÁSA, SZEMPONTJAI:

A környezetben működő létesítmények funkciói, valamint a tárgyi létesítmények fenntarthatósága indokoltta teszi a meglévő tervekben szereplő koncepciók és alkalmazott megoldások rész vagy teljes megváltoztatását, amelyek miatt a leírtak figyelembevételével a tárgyi létesítmények fejlesztésének, rekonstrukciójának és gazdasági fenntarthatóságának érdekében az alábbiakat terjesztjük elő.

A fejlesztés megvalósításánál kiemelt szempont az értékállóság, az alkalmazott anyagok és kivitelezés minősége, valamint a jövőbe mutató energiaracionalizálásra való törekvés, lehetőség szerinti megújuló energiaforrások alkalmazása.

1. Előzetes – megvalósítási program – ÁLTALÁNOS SZEMPONTOK!

Bercsényi utca 2./A.:

a. Általános:

- i. Emelet és tető ráépítés – Ha lehetőség van, akkor a Bercsényi u.4. szám alatti épülethez csatlakozóan, annak stílusát követve modern kialakításban, ..
- ii. Homlokzat: követve a Bercsényi u.4. szám alatti épületet, annak ritmusában, kiosztásával – arculatával harmonizáló modern kialakítás (szín – jellemzően 'szentendrei' sárga és annak árnyalatai továbbá struktúrált felület kialakítás)
- iii. Zárt sorú kialakítás vagy a két épület közötti udvar hasznosítása szerelt/mozgatható/moduláris szerkezettel.
- iv. Új, energia hatékony, lehetőség szerint megújuló energiaforrást alkalmazó gépészeti és elektromos központ kialakítása.
- v. Belső elrendezés módosítása, alkalmazott anyagok/felületek igényes kialakítása.
- vi. Közterületi csatlakoztatásnál akadálymentesítés megoldásra kerüljön.
- vii. Tervezett hűtés – fűtés - használati melegvíz ellátás: levegő//levegő vagy levegő//víz hőszivattyús rendszer, szolárral kiegészítve. A Bercsényi utcai tetősík majd D – DNY tájolású, amely alkalmas szolár rendszerek elhelyezésére.
- viii. Alkalmazott anyagok és műszaki megoldások, kivitelezés a vonatkozó előírásoknak eleget téve, I. osztályú minőségben és mennyiségben valósulnának meg.

b. Földszint:

- i. Az itt elhelyezett transzformátor állomás lehetséges korszerűsítését meg kell vizsgálni! A korszerűsítésből adódó kisebb helyigény és az előírások figyelembevételével kell az állomást elhelyezni.
- ii. A kisebb helyigényű, korszerűbb transzformátor állomás miatt felszabaduló terület lehetséges alkalmazásai, pl.:
 1. Ha Bercsényi utca felől = üzlet megvalósítása a Bercsényi u.4. szám alatti épület felőli oldalon.
 2. Ha az épület hátsó traktusában = új lépcsőház, vagy a közillemhely bővítése.
- iii. A közillemhely megtartása, fenntartva a külön női-és férfi részt, kiegészítve – pl. a jelenlegi „személyzeti” rész helyén – mozgássérült helyiséggel, valamint a női részleg felől gyermekpelenkázóval.

iv. A jelenlegi lépcsőház – raktár - kazán helyiségek megszüntetésével, valamint a két épület zártosú vagy szerelt szerkezetű csatlakoztatásával lehetségesen kialakítandó területen a Bercsényi utca felől megközelíthető összeépítés esetén cca. 40 m² vagy a jelen kialakítás és a köztes udvar mozgatható-szerelt szerkezettel történő fedése esetén 20m²+20m² nagyságú üzlethelyiség kialakítása.

c. **Emelet – ráépítés –**

- i. Közlekedő és szociális blokk (wc, öltöző, melegítő konyha/étkező) jelenlegi terv szerinti falazott vagy szerelt szerkezettel történő kialakítása,
- ii. A fennmaradó terület egyterűként hagyása – majdani művelődési-szolgáltató funkció biztosítása és feloszthatósága érdekében,
- iii. Ezen a szinten lehetne biztosítani a Bercsényi u.4. szám alatti. épület körfolyosójáról történő átjárás lehetőséget épített vagy szerelt (lakatos) szerkezettel. Célszerű lenne ide és ehhez rendezni a közlekedőt és a szociális blokkot is.

Bercsényi utca 4:

a. **Általános:**



- i. Teljes vízszigetelés, szárítás, rekonstrukció – engedélyezési szakaszban előzetes állagmegóvási – visszafordíthatatlan szerkezet romlás elhárítási tevékenység lenne szükségszerű.
- ii. Meglévő homlokzati nyílászáró kiosztás megtartása, elfalazott nyílászárók kibontása, pótlása, meglévő homlokzati díszek-struktúrák megtartása-felújítása (szín – jellemzően 'szentendreí' sárga és annak árnyalatai)
- iii. Nyílászárók nyitása, bővítése
- iv. Új, energia hatékony, lehetőség szerint megújuló energiaforrást alkalmazó gépészeti és elektromos központ kialakítása – a Bercsényi utca felőli padlástérben.
- v. Belső elrendezés módosítása, alkalmazott anyagok/felületek igényes kialakítása.
- vi. Tervezett hűtés – fűtés - használati melegvíz ellátás: levegő//levegő vagy levegő//víz hőszivattyús rendszer, szolárral kiegészítve. A Bercsényi utcai tetősík majd D – DNY tájolású, amely alkalmas szolár rendszerek elhelyezésére.
- vii. Alkalmazott anyagok és műszaki megoldások, kivitelezés a vonatkozó előírásoknak eleget téve, I. osztályú minőségben és mennyiségben valósulnának meg.

b. **Pince:**

- i. Jelenlegi pince megtartása, szigetelése/szárítása
- ii. Lehetséges funkciói: szociális blokk a felsőbb szintű funkciókhoz (női-férfi wc), személyzeti öltöző / szociális blokk, vagy raktár vagy vendéglátó egységhez kapcsolódó előkészítő-konyhai rész.

c. **Földszint:**

- i. Duna korzó, szomszédos épület (hrsz.1870) felőli részén – a jelenlegi két lakás alapterületén - egy 80-100 fő kiszolgálására alkalmas, főzőkonyhával, szociális blokkal ellátott **ÉTTEREM**, amely kétszintesre tervezett. Az étterem használhatja majd a belső udvart is, így az átjárhatóságot a korzó és a belső udvar felől biztosítani kell.
A tervezés során vizsgálandó a meglévő földem megnyitás/galéria kialakítás vagy belső lépcsőház kialakítás lehetősége.
- ii. A Bercsényi u. és Duna korzó sarkán – *jelenlegi Turinform iroda* – területén egy kétszintesre tervezett **KÁVÉZÓ-GALÉRA** funkció kerülne kialakításra, esetlegesen a majdani Duna korzóra történő terasz nyitással.
A tervezés során vizsgálandó a meglévő földem megnyitás/galéria kialakítás vagy belső lépcsőház kialakítás lehetősége, amely a meglévő állapotfelmérés leírt földemvizsgálat-és lehetséges csere miatt is szükségszerű lenne.
- iii. A fenti két funkció kialakításánál figyelembe kell venni esetleges összenyitási-szétválasztási lehetőségüket.



137

iv. A fennmaradó, Bercsényi utca felőli földszinti területeken kereskedelmi-szolgáltató funkció kerülne elhelyezésre, egyelőre egy légtérrel kialakítással, amelyet az esetleges igények alapján 2-3 (ez függ a külső nyílászárók kialakításának lehetőségétől!) részre lehetne osztani.

v. **A HASZNOSÍTÁS** során vizsgálandó majd továbbá a majdani Duna korzóra történő külső terasz (dekk) kialakítás lehetősége is.

A HASZNOSÍTHATÓSÁG ÉS FENNTARTHATÓSÁG ÉRDEKÉBEN ELENGEDHETLENÜL SZÜKSÉGES A KORZÓ FELŐLI RÉSZEN, AZ ÉPÜLET ELŐTTI KÖZTERÜLETEN, AZ ÉPÜLETHEZ CSATLAKOZTATVA EGY KIÜLŐS, MINIMUM 150-200 M² NAGYSÁGÚ KÜLSŐ TERASZ KIALAKÍTÁSA, AMELYET AZ ÉTTEREM ÉS KÁVÉZÓ KÖZÖSEN HASZNÁLHATÓ!

d. **Emelet:**

i. Duna korzó, szomszédos épület (hrsz.1870) felőli részén – *a jelenlegi lakás alapterületén* – egy 80-100 fő kiszolgálására alkalmas, főzőkonyhával, szociális blokkal ellátott **ÉTTEREM** felső szintje.

ii. A Bercsényi u. és Duna korzó sarkán – *jelenlegi Turinform iroda feletti terület, most lakás* – területén egy kétszintesre tervezett **KÁVÉZÓ-GALÉRA** funkció felső szintje.

vi. A fennmaradó, Bercsényi utca felőli földszinti területeken művelődési-szolgáltató funkció kerülne elhelyezésre, egyelőre egy légtérrel kialakítással, amelyet az esetleges igények alapján szerelt szerkezetes megoldással 2-3 részre lehetne osztani.

vii. Ezen a szinten lehetne biztosítani az épület körfolyosójáról a Bercsényi u. 2./A. épület emeleti szintjére történő átjárás lehetőségét.

d. **Tető – jelenlegi padlástér**

i. Duna korzó felőli jelenlegi padlástér iroda – műterem - esetlegesen műterem/lakás funkció céljára kerülne kialakításra.

ii. Ezt egyelőre egy légtérrel (gépészeti kiállások) kialakítással, amelyet az esetleges igények alapján szerelt szerkezetes megoldással 2-3 részre lehetne osztani.

iii. A Bercsényi utca felőli padlástér a teljes létesítmény gépészeti / elektromos központjaként funkcionálna.

2. **A 2000 Szentendre, Bercsényi u. 2./A. (Hrsz.:1866) és a 2000 Szentendre, Bercsényi u.4. (Hrsz.: 1867) épületegyüttes 'zárt beépítésű', oromfalas csatlakoztatása, zárt sorú beépítés lehetőségének a megteremtése épített vagy a köztes udvar homlokzati és tető lefedése mozgatható szerelt szerkezettel.**

Javaslat, igény:

a. A két létesítmény oromfalas 'zárt sorú' csatlakoztatása.

b. **A csatlakoztatás kialakításánál figyelembe veendő szempontokat tartanánk fontosnak:**

i. Két, jelentősen eltérő stílusú, korú és funkciójú épület homlokzati illeszkedése harmonikus legyen, de nem automatikus másolást tükrözzön.

ii. Az eltérő tetőszerkezetek illeszkedése, vagy a Bercsényi u. 2./A. épület újonnan kialakításra kerülő tetőszerkezetének követnie kell a Bercsényi u. 4. épület Bercsényi utca felőli tetőszerkezetét.

iii. Nyílászáró kialakítás, ahol is a Bercsényi u. 2./A. épület kövesse a Bercsényi u. 4. épület nyílászáró rendjét.

iv. A két létesítmény közterületről történő megközelítése különálló legyen.

v. A két létesítmény között biztosítható legyen az átjárhatóság, az emeleti/irodai szinten.

Indokolás:

a. 2000 Szentendre, Bercsényi u. 2./A. (Hrsz.:1866) tervezett fejlesztése, emelet ráépítése során egy oldalkert alakul ki, amelyet egyik oldalról 6,16 m magas oldalfal, míg a Bercsényi u.4. épület felől cca. 11,00 m magas tűzfal határol, míg az oldalkert szélessége az utcafronton 3,52 m, a hátsó részen 1,59 m széles, valamint mélysége 10,32m.

b. A terv, a fenti adatok és a jelen állapot szerint egy „cső” alakult ki, amely funkcionálisan és térérzetileg nehezen kezelhető.

- c. Mivel a Bercsényi u.2./A. épület magassága követné a szomszédos Bercsényi u. 4. szám alatt található létesítmény vonalát, így célszerű az úgy nevezett zárt sorú beépítés, amelyet az utca páratlan számozású oldala (Hrsz.: 1863/2) is mutat. Így egy egységesebb // szimmetrikusabb utca kép alakulhatna ki.

3. HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK

A tárgyi létesítmények vonatkozásában a meghatározó homlokzati nyílászárók kiosztási rendjének megtartása mellett, a földszinti nyílászárók alacsony (tervezett padlószinti vagy $pm=0,00$ m magasságú) parapet magasságú portálok és nyílászárók kialakítási lehetőségének biztosítása.

Javaslat, igény:

- a. A beépítésre kerülő új nyílászárók kialakításukban, megjelenésükben és anyagszerkezetükben megegyeznek majd a fentiekben leírt terveken leírtakkal, méretükben azoktól azonban eltérnek az alábbi elképzelések alapján.
- b. A földszinti nyílászárók parapet magasságát meg kívánjuk változtatni a tervezett és megváltozott funkciók fenntarthatósága-működtethetősége érdekében, $pm = 0,00$ m, vagy $0,30$ m-re a meglévő és tervezett padlószinthez képest mindkét ingatlan esetében.
- c. A fenti pontban leírtak miatt Bercsényi u. 4. épület esetében a jelen tervekhez képest, a meglévő homlokzati nyílások alkalmazásával, további 1-1 bejárati ajtót tervezünk a nyílást a Bercsényi utca és Duna korzó felől.

Indokolás:

- a. A tervezett funkcióváltás, a szolgáltatói // kereskedelmi funkciók létesítése és azok fenntarthatósága elengedhetetlenné és indokoltá teszik az ilyen jellegű kialakításokat, amelyekre több belvárosi – műemléki részén számos, de például Budapest belvárosában (V. VI. és VII. kerületek; Király utca, Nagymező utca, Andrásy út) is jó példákat lehet találni.
- b. A fentiek alátámasztásául a Szentendre történelmi belváros területének bejárásakor az alábbi ingatlanok esetében is hasonló vagy megegyező megoldásokat tapasztaltunk:
1. Duna Korzó 4.; 9.; 10.;
 2. Bogdányi utca 1.; 18.; 19.; 22.; 27.; 28.; 29; 46.; 48.;
 3. Fő tér – Hrsz.: 1846;
 4. Dumtsa Jenő utca 7.a.; 13.; 13.a.; 14.
- A fentiekben túl természetesen még számos példa alátámasztja az értékvédelem és fenntarthatóság // funkció egészséges együttélését.
- c. A homlokzati nyílászárók fentiekben leírt módon történő kialakítása és hasznosítása túl azon, hogy az adott létesítmény és ez által a hasznos területből adódó összes koncessziós díj mértékét is, de a teljes projekt megvalósításának – és fenntarthatóságának a gazdaságosságát is jelentősen befolyásolja. Ekként ennek az igénynek megvalósítása szükséges és elengedhetetlen.

4. BELSŐ UDVAR HASZNOSÍTÁSA

A Bercsényi u.4. számú épület belső//hátsó udvarának szerelt szerkezetű, mobil kialakítású fedése, amely lehetővé tenné a szolgáltatói és művészeti funkciók biztosításának részben időjárás független működését, a jelenlegi zöld növényzet lehetőség szerinti teljes vagy részleges megtartásával.

Javaslat, igény:

- a. A Bercsényi u.4. szám alatti épület udvarában található volt romos épületek elbontásra, a rossz állapotú növényzet kivágásra, pólásra kerülne.
- b. A felújított udvar kialakítása: térköves, megtartásra kerülne a juharfa (esetlegesen a szilva), dézsás-balkon növények telepítése, illeszkedő belső világítás kialakítása tervezett,
- c. A meglévő kút feltárása, vizsgálata. Ennek eredményeként határoznánk majd meg annak látvány és/vagy funkcionális (vízvétel; hűtés/fűtés) használatát,
- d. A létesítmény vendéglátó//szolgáltató részén átjárhatóságot,-transzparenciát kívánunk biztosítani az Korzó és a belső udvar között,

- e. **A belső udvar mobil lefedésének a tervezett koncepció alapján eleget kell majd tennie:**
Teljes lefedés lehetősége, amelynek tagolt-mozgatható-elhúzható lenne, amely tagok mobilizálhatók lennének, biztosítva az udvar alkalmoszerű és időjárásfüggő teljes – vagy részleges fedését.
- i. A fedés szerelt szerkezetű, ütésálló – fedése átlátszó árnyékolt vagy külön árnyékoló szerkezettel kiegészített üveg vagy műanyag lenne,
 - ii. A szerkezet stílusában alkalmazkodna a belső körfolyosó és a lépcsőház korlát fémszerkezetű kialakításához,
 - iii. A szerkezet a belső körfolyosó szemöldökén, avagy eresznél csatlakozna az épülethez. Másik oldali csatlakozás//csomóponti lehetőséget a szomszédos épületeken konzolosan, vagy telekhatárra elhelyezett oszlopokon kerülné megoldásra.
 - iv. Biztosítva lenne a hűtés//fűtés, szellőzés és a belső árnyékolás megoldása,

Indokolás:

- a. Az ilyen jellegű, ehhez hasonló kialakítás tapasztalható például Budapest belvárosában, VI. kerület Andrassy úti műemlék épületek belső terének hasznosításakor, de talán az egyik legjobb példa a művészeti-kulturális központként is hírnevet szerzett Budapest VI. kerület Király utca 26. szám alatt található VAM Design Center.
- b. A Duna Korzón működő éttermek esetében több helyen lehet tapasztalni hasonló megoldásokat.
- c. **A belső udvar ilyen módon történő kialakítása és hasznosítása túl azon, hogy az adott létesítmény és ez által a hasznos területből adódó összes koncessziós díj mértékét is, de a teljes projekt megvalósításának – és fenntarthatóságának a gazdaságosságát is jelentősen befolyásolja. Ekként ennek az igénynek megvalósítása szükségszerű és elengedhetetlen**

5. TETŐTÉR HASZNOSÍTÁSA

A Bercsényi u.4. számú épület Duna korzó felőli tetőterének (jelenleg padlás) hasznosítási lehetősége át és/vagy beépítéssel a tömbhöz//környezetbe illeszkedően a térvonalat követve, annak teljes (szerkezeti, héjazati) rekonstrukcióját követően nyílászárók, tetősíkba beilleszkedő létesítésének biztosítása.

Javaslat, igény:

- a. A Bercsényi u.4. számú épület létesítmény Korzó felőli – magasabb fedélszékű – tetőszerkezetének hasznos térére történő kialakítása a meglévő lépcsőház felőli feltárással / megközelítéssel.
- b. A meglévő fődémszerkezeten elhelyezett fedés vagy álpadlóval minél nagyobb területű hasznos tér kialakítása.
- c. Természetes és megfelelő világítás biztosítása a tetősík mindkét oldalán elhelyezett Korzó felől egy nagyobb és belső udvar felől két tetősíkba illeszkedő, kerámiafedésű elforgatható lamellás nyílászáróval történne.
- d. A fenti nyílászárók tető héjazat síkjából, nem állnának ki, optikailag a külső szemlélőnek héjazat látszatát keltenék, viszont a megfelelő természetes fény bejutását biztosítanák.

Indokolás:

- a. Az ilyen jellegű, ehhez hasonló kialakítás tapasztalható a fentebb említett **Budapest VI. kerület Király utca 26. szám alatt található VAM Design Centerben, a Budapest V.k. Szabadság tér 14. szám alatt is.**
- b. Szentendre történelmi belváros területének bejárásakor az alábbiak tapasztalhatóak:
Tetősíkból kiálló tetőtéri nyílászárók: Duna Korzó 4.; 7.a.; 9.; 10.- és Futó u.4.; Bogdányi utca 18.; 19.; 22.; 27.; 28.; 29; 48.; Dumtsa Jenő utca 7.a.;
Tetősík tetőtéri nyílászárók: Péter Pál utca 3.; Görög u. 2. (Hrsz.: 1858); Bercsényi u. 3.; Bogdányi utca 21.; Dumtsa Jenő utca 13.; 13.a.; 14.
- c. **Az igényelt tetőtér hasznosítás túl azon, hogy az adott létesítmény és ez által a hasznos területből adódó összes koncessziós díj mértékét is, de a teljes projekt megvalósításának – és fenntarthatóságának a gazdaságosságát is jelentősen befolyásolja. Ekként ennek az igénynek megvalósítása szükségszerű és elengedhetetlen.**

110

A végső kialakítás és a műszaki-esztétikai tartalom az építési engedélyeztetési eljárás folyamatában kerül tisztázásra, rögzítésre az Ajánlatkérő bevonásával, jóváhagyásával.

3. A BERUHÁZÁS / MEGVALÓSÍTÁS TERVEZETT ÜTEMEZÉSE:

A tárgyi létesítmények fizikai megvalósítása a vonatkozó építési engedélyek megkapása és jogerőre emelkedésétől számítottan, előreláthatóan 9-18 hónapot vehetnek igénybe, de a tényleges időtartamokat befolyásolhatja a szükséges hatósági – és hivatali procedúrák időigénye, valamint természetesen olyan be nem látható külső körülmények is, mint például az időjárás is.

Az alábbi ütemtervben

Vállaljuk, hogy pályázati nyeresünk esetén, a vonatkozó szerződés aláírását követően haladéktalanul megkezdjük a szükséges tervezetési – hatósági egyeztetéseket és procedúrákat, amelyek függvényében a vonatkozó határidők és hatósági rendelkezések betartásával törvényes lehetőségeink és legjobb tudás szerint törekszünk szükséges határozatok megszerzésére és végrehajthatóságuk elérésére.

A fentiek teljesíthetősége érdekében feltétlenül szükséges az Ajánlatkérő gyors – és hatékony együttműködése, vonatkozó határozatainak, hozzájárulásainak Ajánlattevő igénye és a törvényes lehetőségek betartásával, határidőn belül történő kiadása.

Az alábbi ütemtervben külön bontottuk a két ingatlanra vonatkozó hatósági – eljárási, valamint megvalósítási időszak és azokon belül az egyes, főbb részelemek tervezett végrehajthatóságnak becsült időtartamait.

Az ütemterv alapján kitűnik, hogy az ingatlanok nagysága – jelenlegi és tervezett funkciója – továbbá tapasztalt és a megismert, az Ajánlatkérő által korábban készített rajzos terv műszaki leírás állapot felmérési leírásában foglaltak és a bejárás alkalmával tapasztaltak alapján azok építési beruházásai időszaka és ütemezése jelentősen eltér.

Így amíg a Bercsényi u.2./A szám alatti ingatlan teljes építési beruházása rövidebb, becsült 12-15 hónap alatt végrehajtható, addig a Bercsényi u.4. szám alatti ingatlan teljes építési beruházása 24-30 hónapot is igénybe vehet.

A Bercsényi u.4. szám alatti ingatlan építési beruházási becsült időszakának okai lehetnek:

1. Az épület meglévő, rossz – elhanyagolt állapota (vizesedés, szigetelés hiánya, jelenlegi és a majdani feltárásakor valószínűsíthető szerkezeti problémák)
2. A meglévő állapottól eltérő, tervezett hasznosítási funkciók,
3. A fentiek alapján igényelt kialakítási módosítások,
4. A fentiekkel kapcsolatos, szükségszerű zsűriztetési, hatósági eljárások várható elhúzódása.



AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS / MEGVALÓSÍTÁS BECSÜLT PARKOLÓ MÉRLEGE:

A tervezett építési beruházás funkciók / területek, valamint a meglévő állapot funkcióhoz tartozó becsült parkoló mérleg számítása az alábbi:

Helyszín	Lehetséges funkció	Besorolás	TERVEZETT ÁLLAPOT			MEGLÉVŐ ÁLLAPOT			PARKOLÓ MÉRLEG (db)
			Belső hasznos	Kert hasznos	Parkolóhely (db)	Meglévő funkció	Mennyiség (m ² /db)	Parkolóhely (db)	
Szentendre, Bercsényi u.4.	Földszint	Étterem	30	20	10	Üzlet	40	4	
		Galéria + Kávézó	35		7	Lakás	2	2	
	Emelet	2 db üzlet	20		2				
		Étterem felsorész	25		5	Lakás	3	3	
		Galéria + Kávézó felsorész	20		1				
		Iroda, stb.	40		1				
Tető	Galéria, művésztelek	80		2			9	19	
Szentendre, Bercsényi u.4. - Parkoló igény					WC		1		
Szentendre, Bercsényi u.2.	Földszint	Közelről szolgáltatás			2	Iroda	3	3	
		Üzlet + belső fedett udvar	20		2				
	Emelet	Iroda/szolgáltatás, stb.	60		5			4	1
Szentendre, Bercsényi u.2. - Parkoló igény							13	20	
Összes parkoló hely					33			18	
		Ingatlanon belül elhelyezhető				Szentendre, Bercsényi u.4.		1	
						Szentendre, Bercsényi u.2.		1	
		LÉTESÍTENDŐ PARKOLÓ MENNYISÉG (DB)							18

A fenti parkolómérleg, az OTÉK, és a hatályos önkormányzati rendelet alapján a jelen koncepcióval érintett tervezett építési beruházást kalkulációink alapján 14,4 Millió forint becsült összegű többlet teher, mint parkolóhely megváltás terhelné. Álláspontunk alapján a tervezett építési beruházás költségvetése a fenti összegnél magasabb díjjal nem gazdaságos, ajánlatunkat ennek betartásával tesszük meg.

5. AZ ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS / MEGVALÓSÍTÁS BECSÜLT KÖLTSÉGEI:

A tervezett építési beruházás becsült értéke / költségei:

Ingatlan	Érték (nettó)
Bercsényi u.2./A. becsült teljes építési beruházási érték	68 500 000 Ft
Bercsényi u.4. becsült teljes építési beruházási érték	151 000 000 Ft
ÖSSZES BECSÜLT ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁSI ÉRTÉK	219 500 000 Ft

A fenti 'összes becsült teljes építési beruházási érték' előzetes becslések és a rendelkezésünkre álló tervek, felmérések alapján készültek, amelyeket befolyásolhatnak a majdani konkrét felmérések, feltárások és a meghatározott és jóváhagyott funkciók alapján elkészült és végrehajtható engedélyezési, kiviteli rajzos terv dokumentáció és műszaki leírás rendelkezései.

A fentiekben megjelölt 'összes becsült teljes építési beruházási érték' a befejezési határidőre prognosztizált, becsült fix összegű átalányár, mely nettó érték, a mindenkor általános forgalmi adó mértékét nem, de a teljesítéssel kapcsolatos az 'AJÁNLATI NYILATKOZATBAN' részletezett valamennyi díjat és költséget tartalmazza.

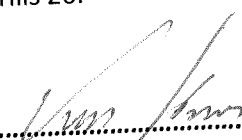
6. A TERVEZETT ÉPÍTÉSI BERUHÁZÁS / MEGVALÓSÍTÁS BEMUTATÁSA:

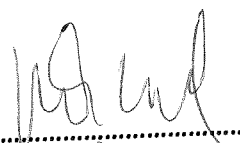
A tárgyi létesítmények tervezett építési beruházását a mellékelt, Golda János építész úr által készített rajzos tervdokumentációval mutatjuk be.

Bízva ajánlatunk elfogadásában, szerződéskötésünkben, továbbá a jövőbeni sikeres együttműködésünkben, maradunk

Budapest, 2011. április 26.

Tisztelettel:

.....

CROWN COOL Kft.
 képviselőtében
Kiss János
 ügyvezető

.....

Bakos Krisztina