



Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 40-/2015.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2015. január 29-i ülésére

Tárgy: Polgármesteri Hivatal bővítésének lehetőségei

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk megbízásából a BETA Kft (Kovács Zoltán és Ligetvári István építészek) készíti a Polgármesteri Hivatal bővítésének terveit.

A vázlattervek véleményezésébe és településképi arculatának, megjelenésének véleményezésére felkértük Farkas Gábor építészt, aki felvetette, hogy tárgyi épület kialakítása nagy mértékben meghatározója lesz a település építészeti arculatának és ezért megfontolandónak tartja a jelenlegi épület megtartásának kérdéskörét.

Tanácsát megfogadva a tervezőktől gazdaságossági számítást és javaslatot kértünk az épület továbbtervezésére a meglévő polgármesteri hivatal épületének megtartásával-felújításával illetve annak elbontásával és új épület építésével.

Az építésztervezők elkészítették a „Meglévő épület korszerűsítése és bővítése vagy új épület építése?” összehasonlító vizsgálatukat. A vizsgálat figyelembe veszi annak lehetőségét, hogy a szomszédos 1963 hr számú (orvosi rendelő és szolgálati lakás) telkének az igénybevételeivel összességében kialakítható majdnem szabályos négyszög alakú 3116 m² területű telek alakítható ki.

A meglévő épület (200 m²) felújításával kialakított bővítés következtében a becsült bekerülési költség közel 200 MFt+ÁFA. Ugyanezzel az épület alapterülettel számított új építés és a meglévő épület bontásának becsült költsége 290-300 MFt+ÁFA.

Egy új épület építése mindenképpen többbe kerül, de a létrejövő érték is magasabb. A meglévő épület bontásával megszabadulunk annak kötöttségeitől, szabadon kialakíthatjuk a község arculatának az egyik legfontosabb építészeti megjelenését a”

Melléklet:

- **Összehasonlító vizsgálat**
- **Helyszínrajz**

Kérem a fentiek figyelembe vételével a községháza továbbtervezéséhez a határozati javaslat megtárgyalását és a két lehetőség közül a település szempontjából hosszú távon jobb megoldás elfogadását:

Határozati javaslat
.../2015.(I.29.) önkormányzat határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Polgármesteri Hivatal felújításának, bővítésének két lehetséges alternatívájára vonatkozó előterjesztést, mely alapján úgy dönt, hogy a Községháza építés/felújítás terveztetése során az alábbi koncepció szerint kell továbbfolytatni a tervezést:

- a./ meglévő polgármesteri hivatal épületének megtartása annak felújításával és a mellett lévő ingatlan igénybevételeivel annak bővítése
- b./ meglévő polgármesteri hivatal épületének elbontása és a mellette lévő ingatlan(ok) igénybevételeivel új épület megépítése.

Határidő: értelemszerű

Felelős: Vincze József polgármester

Kapja: pü. csop. vez, műszaki csop.vez.

Kérem fentiek megvitatását és javaslom elfogadásukat.

Alsónémedi, 2015. január 13.

Vincze József
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde
jegyző

ALSÓNÉMEDI KÖZSÉGHÁZA

MEGLÉVŐ ÉPÜLET KORSZERŰSÍTÉSE ÉS BŐVÍTÉSE

VAGY

ÚJ ÉPÜLET ÉPÍTÉSE?

ÖSSZEHASONLÍTÓ VIZSGÁLAT,

ÉRVEK ÉS ELLENÉRVEK

2014. november 26.

Alapvetés

A község háza a helyi közösség képviselőjét és ügyeit szolgáló ellátó apparátusnak ad helyet.

Fontos szerepet tölt be a település arculatának alakulásában a település szimbóluma.

Kifejezője a helyi identitásnak, idézze a múltat, képviselje a jelent és legyen híd a jövő felé.

Építészeti megfogalmazás

A község háza legyen helyteremtő példa, előremutató és merítsen a fellelhető hagyományokból.

Hitünk szerint ez nem a motívumok másolatát, hanem azok redukált újrafogalmazást jelenti kerülve a historizálást.

Fejezze ki a mai Magyarországot ami Európa része. Formanyelve legyen bátor és hordozzon üzenet.

Érték

Az érték nem csak a bekerülési költséget, hanem a funkció (használat), szerkezet (tartósság) és forma (esztétika) teljes egységét jelenti.

A gazdaságosság pedig a három rész optimális ár-érték arányát.

Szemponatok

1. A meglévő épület felújítása és bővítése

A jelenleg működő községháza műszaki állapota jó, de funkcionálisan egyre kevésbé felel meg az elvárásoknak. A bővítés mindenképp szükségszerű. A két szomszédos ingatlan (hrsz.1963 és 1964) felszabadításával ez meg is oldható. A régi épületszárnyban a belső válaszfalak áthelyezésével ugyan kialakíthatóak a szükséges helyiségek, de azok használati értéke nem lesz sokkal magasabb a jelenleginél. A polgármesteri és jegyzői iroda valamint a titkárság az új szárnyban kapnának helyet. Itt kerülné kialakításra a nagyterem és vizes blokk is. Komoly hátrányt jelent, hogy a meglévő épület miatt a bővítés a telekhatáron folytatódna, ami a főbejárat szempontjából nem ideális. Nehézséget jelent az is, hogy a meglévő padlószint igen magasan van ami az akadálymentesítést bonyolulttá teszi.

A főépület építészeti tömege jó arányú azt meg lehet tartani, viszont ez meghatározza (befolyásolja) a bővítmény, forma és tömegképzését. Ez komoly kööttség, amit még fokoz maga a sarok beépítési adottság.

Hátrányt jelent még a régi és új szerkezet együttműködéséből adódó esetleges károsodás. (dilatációs repedés)

Előnyként jelentkezik, hogy a meglévő épület a szerkezetek közel 40% -át teszi ki ami természetesen költség kímélő. Ugyanakkor viszont az elért használati érték nem emelkedik ennek arányában.

Az alábbi költségbecslés a jelenlegi tervezői szint, a rendelkezésre álló információk és szakmai tapasztalatok alapján készült, a szerkezet kialakítás és a felhasznált anyagok minőségének figyelembe vételével.

Költségbecslés:

Új szárny földszint hasznos alapterület:	350 m ²
Új szárny tetőtér hasznos alapterület	175 m ²
Felújítandó meglévő épületszárny:	200 m ²

Figyelembe vett nettó bekerülési költség:

- új szárny tetőtér	250.000 Ft+ áfa/m ²
- új szárny földszint	350.000 Ft + áfa/m ²
- meglévő épületszárny:	150.000 Ft + áfa/m ²

$$(250.000 \text{ Ft} \times 175 \text{ m}^2) + (350.000 \text{ Ft} + \text{áfa} \times 350 \text{ m}^2) + (150.000 \text{ Ft} \times 200 \text{ m}^2) \\ = 196.250.000 \text{ Ft} + \text{áfa}$$

2. Új épülettömb kialakítása

Egy teljesen új épület építése több szempontból is nagy előnyökkel jár, hisz mind funkcionálisan, mint pedig építészetileg magasabb minőséget lehet létrehozni. Igaz az építkezés idejére a községháza működését ideiglenesen meg kell oldani, de az építési telek teljes felszabadítása jelentős értéktöbbletet jelent.

Kiküszöbölhető az összes olyan kompromisszum, ami a bővítés során kötöttséget jelent és nagyban befolyásolja a használati minőséget és értéket.

A terület beépítése is lényegesen kedvezőbb. A tömeg telekhatárról való visszahúzása lehetőséget teremt kiteresedésre, ami a majdan szemben épülő egészségház parkjával kiegészülve végre oldja a település központ útra csatlakozó feszességét.

Az új épület kialakítása fajlagosan többbe kerül ugyan, mint az átalakítás és bővítés, de a használati és tárgyi-anyagi többlet lényegesen nagyobb értéket képviselne. Abból a

szempontból viszont, hogy egy épület több generációt képes kiszolgálni annak hosszútávon mindenképp gazdaságossági jelentősége is van.

Az alábbi költségbecslés a jelenleg rendelkezésre álló információk és szakmai tapasztalatok alapján készült a tárgyi épületre vonatkozó elvárt minőség figyelembe vételével.

A figyelembe vett nettó alapterület a jelenlegi tervezési program szerint : **725,00 m²**

Figyelembe vett nettó bekerülési költség:

- új földszint	450.000 Ft + áfa/m ²
- új tetőtér	250.000 Ft+ áfa/m ²
földszint hasznos alapterület:	550 m ²
tetőtér hasznos alapterület	175 m ²

$$(250.000 \text{ Ft } \acute{\text{a}}\text{fa} \times 175\text{m}^2) + (450.000 \text{ Ft} + \acute{\text{a}}\text{fa} \times 550 \text{ m}^2) = 291.250.000 \text{ Ft} + \acute{\text{a}}\text{fa}$$

A meglévő épület bontásának költsége a bruttó alapterületre vetítve :

5000,- től 10.000,- Ft/m² –ig függően a vállalkozó újrahasznosítási engedélyétől .

Ha a két összeg átlagát tehát 7.500,- Ft + áfát tekintjük akkor:

$$7.500 \text{ Ft} + \acute{\text{a}}\text{fa} \times 320 \text{ m}^2 = 2.400.000,- \text{ Ft} + \acute{\text{a}}\text{fa}$$

Összegzés

Egy új épület építése mindenképpen többbe kerül, de a létrejövő érték is magasabb. Az összehasonlításnak véleményünk szerint nem az a célja, hogy az új építésnek vagy a bővítésnek kisebbek-e a költségei, hanem az, hogy melyik megoldásnak nagyobb a befektetési érték hozadéka. Ezt viszont csakis hosszú távon lehet vizsgálni és nem megtérülés orientáltan. Ezért tartjuk fontosnak az ALAPVETÉS és a CÉL pontos megfogalmazását és kommunikálását, mert egyrészt egy község háza a használaton túl szimbolikus értékű másrészt pedig „élete” több generáción keresztül ível.

Budapest, 2014. november 26.

Ligetvári István
okl. építészmérnök
É/1 13-0091
2370 Dabas Lakos Dr. u. 26.
26.

Kovács Zoltán
okl. építészmérnök
É 01-0245
1195 Budapest, Nagysándor J. u.