



## Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

**2351 Alsónémedi, Fő út 58.**

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

alsonemedi@upcmail.hu, [www.alsonemedi.hu](http://www.alsonemedi.hu)

Szám: 40- ...../2015.

### ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy:** Opál ház felújítása

**Előterjesztő:** Vincze József polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

<b><u>Tárgyalás:</u></b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b><u>Elfogadás:</u></b>	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>

**Véleményezi:**

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

#### **A Halászy Károly Művelődési Ház és Könyvtár felújításának szükségessége**

**Előzmények**

Az Opál-ház még a tanácsrendszerben épült a 1980-as évek végén a volt Mezőkert Átvevő területén üzletközpont céljából.

Több különböző méretű üzlethelyiség és egy szórakoztató egység került kialakításra.

Az évek során az üzletek sorra bezártak, a megüresedett helyiségeket fokozatosan átvette az Önkormányzat közművelődési célra. Előbb az emeleti termekből lett klubterem, rendezvényterem, majd a földszint jobbszárnyába került a községi könyvtár.

2011-ben a földszinti középső teret hasznosító ABC felmondta a bérleti szerződést.

S bár voltak érdeklődők az utóbbi évekbe, a CBA Cent megépülésével még egy ilyen nagy alapterületű élelmiszerbolt nyitására senki nem vállalkozott.

Az évek során az épületen nagyobb felújítás nem történt. A homlokzat nagyon rossz állapotban van, a nyílászárók cseréje nem odázható tovább, a szigetelés katasztrofális, a fűtés mindenképp korszerűsítésre szorul, az épület több helyen beázik, az igénybevétel messze túlhaladja szűkös lehetőségeinket.

### A Művelődési Ház bővítése és korszerűsítése

2002. évben Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata megalapította a Halászy Károly Művelődési Ház és Könyvtár közművelődési intézményt, mely egyre bővülő programkínálattal áll a falunk lakosságának szolgálatában.

Már évek óta időszerű volna bővítése és felújítása, mely korszerűbb többfunkciós rendezvényterek kialakítása. A település a jelenleginél méltóbb közművelődési intézményt érdemel, hogy feladatát megfelelő színvonalon elláthassa.

Felmerült több lehetőség, új művelődési ház építése a Ceruzagyár helyén, stb.

A legkézenfekvőbb és leggazdaságosabb azonban a jelenleg meglévő épület felújítása, bővítése lenne.

Amennyiben a földszinti volt élelmiszerbolt területét is bevonnánk a közművelődési funkcióba, ott kialakítható lenne egy kb. 100 fő befogadására megfelelő színház, mozi és koncert terem (ha nagyobb közönségre számítunk, ott az Aula és a Sportcsarnok). Továbbá egy közepes méretű 100-120 személyes bál-és rendezvényterem az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló helyiségekkel (vizes-blokk, öltöző, ruhatár, teakonyha, parti szerviz kiszolgáló hely), két klubterem, melyből egyiket a nyugdíjasok használhatnák.

Az mentesített fenti rendezvényteremben a jelenlegi nyugdíjas klub helyén kiállítótermet hoznánk létre, hol állandó helyet kapnának például Kiss Ernő tanár úr festményei, melyet szándékunkban van a családtól megvásárolni, hisz jelenleg egy garázsban becsomagolva várják jobb sorsukat, valamint egy időszakos kiállítások megrendezésére szolgáló galéria terem, és egy tanfolyamok, szakkörök tartására megfelelő terem.

Így az emeleten a jelenleg három helyett négy teremben folyhatnának foglalkozások egymástól elkülönítve, s nem úgy, mint jelenleg, hogy egybenyíló helyiségekben folynak a különböző foglalkozások s a lenti rész bevonásával oly mértékben bővülne a rendezvényter, hogy nem kellene ugyanabban a teremben tartani a kiállításokat, zenebölcsődét, tornát, táncot, tanfolyamokat. Ezáltal az egymással párhuzamosan folyó rendezvények nem zavarnák egymást. Sokkal többféle és több célszemélyt megszólító rendezvényt tarthatnánk egyszerre.

A Vörösmarty utca felől gazdasági bejárat és az udvar felhasználásával parkoló kialakítható.

### Összefoglalva

Az épülettel valamit mindenképp sürgősen kezdeni kell.

Az épület és tartozékai miatt a nagyfelújítás elengedhetetlenül szükséges, az Önkormányzat súlyos közüzemi díjakat fizet ki főlegesen hónapról hónapra a fűtés-rendszer és a szigetelés tarthatatlan állapota miatt. A külső homlokzat felújítás elkerülhetetlen. A hidegebb téli napokban 15 C° foknál nem megy följebb a hőmérséklet az épületben, s ez az állapot már az intézmény működését veszélyezteti, esnek ki az ajtók, ablakok, beázások áztatják a falat, lógnak a vezetékek, a CBA épületrész hasznosítatlanul áll, állaga romlik, miközben rendezvényeinket nem tudjuk hol megtartani.

Amennyiben a bővítés és felújítás megvalósulhatna, az Aula és Sportcsarnok alkalmankénti bevonásával valamint a Régi Művelődési ház Ifjúsági Házzá történő minősítésével minden korosztály megtalálhatná helyben azokat a programokat, melyek a művelődés, továbbképzés, szórakozás céljait megfelelő színvonalon és minőségben szolgálják. Bizonyítja ezt a könyvtárunk működése is, miután 2013-ban kialakítottuk az emeleti részen a külön gyermekkönyvtárat, sokkal többen járnak könyvtárba.

**Kérem fentiek megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.**

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

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja az Opál-ház átalakításának koncepcióját. Felkéri a polgármestert, hogy a tervezés előkészítésére tegye meg a szükséges előkészületeket, a műszaki állapotfelmérésre bruttó 1.300.000 Ft + ÁFA összeget biztosít a 2015. évi költségvetés terhére.**

**Határidő: 2015. március 31.**

**Felelős: Vincze József polgármester**

Alsónémedi, 2015. január 13.

Vincze József  
polgármester

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Percze Tünde  
jegyző

## **Alsónémedi OPÁL-HÁZ belső átalakításának konceptiója és műszaki konzekvenciái**

Az OPÁL-HÁZ Alsónémedi egy meghatározó épülete. A 90-es évek elején épült a kor akkor jellemző hagyományos szerkezeti kialakításában.

Építészeti formanyelve a posztmodernbe sorolható. Karakteres, jó arányú helyet teremtő épület.

A belső fél átriuma az egyébként zsúfolt beépítést oldja és nagyban hozzájárul a használati értékhez.

A funkcióról viszont sok jó nem mondható el.

A jelenlegi bejárat és közlekedő rendszer a mai kor használati igényeit nem elégítik ki. Az emeleten lévő nagyterem és klubhelyiséghez vezető főlépcső a balszárny egy eldugott részében van. Sem helye, sem mérete nem felel meg a közösségi célra.

Az épület funkciójának optimalizálása nagyságrendekkel emelhetné az épület értékét.

A volt ABC tereinek, kiszolgáló helységeinek és közlekedő rendszerének átalakítása nem csak a jelenlegi használhatóságot növelné, hanem új lehetőségeket biztosítana a hasznosításra.

A vázlaterv szerint a földszinten, különböző rendezvények, kamara előadások, kisebb konferenciák, fogadások lebonyolítására lehet kialakítani két többfunkciós teret, míg az emeleten egy kiállító terem (most nyugdíjas klub) és két mobil fallal elválasztott tánc és klubszoba alakítható ki.

A főbejárat súlypontba helyezése létre hozhat egy új közlekedési rendszert, ami külön választja az alsó és felső szintet tehermentesítve így a meglévő lépcsőházat.

Az átrium szintjének feltöltésével egy külső fogadó-gyülekező tér jöhet létre, ami egy nagyobb létszámú rendezvény esetén kényelmes megérkezést biztosít és akadálymentes feljárat is kialakítható.

Az új főbejáraton át egy 45 m<sup>2</sup>-es előtér jöhet létre, ahol ruhatár és - fogadás esetén- catering pult is elhelyezhető.

A jobbra és balra nyíló közösségi térből kialakítható egy közös közlekedőn át megközelíthető nagy létszámot is kiszolgáló vizes blokkok, akadálymentes wc egy előkészítő konyha, valamint egy 2-4 személy részére is megfelelő művészöltöző.

Összességében az új főbejárat tengelybe helyezésével, valamint az átrium fogadó térré való átalakításával és a belső funkció ily módon történő kialakításával az épület teljes mértékben megújulhat és a költségekhez képest jóval nagyobb arányú értéknövekedés érhető el.

Az épület műszaki állapota még jónak mondható, de a mai elvárásoknak már messze nem felel meg.

A határoló falazat és homlokzati nyílászárók épületfizikai értékei meg sem közelítik az elvárt szintet ami a feltételezett rétegrendekről ugyanígy elmondható. Ebből adódóan a nagyobb helységek szinte kifűthetetlenek és huzatosak.

A földszinti helyiségek kereskedelmi célt szolgáltak, de ma már nem hasznosíthatók gazdaságosan az ott lévő burkolatok elavultak alacsony esztétikai értékkel bírnak. A belső nyílászáró szerkezetek korszerűtlenek és elhasználódtak.

A tetőtéri nagy terem légtere aránytalan és bár több rendezvénynek, foglalkozásnak ad helyet mégis a kihasználtsági foka és a jelentkező költségek nem arányosak. A mennyezeti lambérián lévő

nyílásokon keresztül érezhető az átszellőzés, ami arra utal, hogy a beépített szálashőszigetelés már tönkre ment (megroskadt) és tulajdonképpen nem látja el feladatát.

A fűtésrendszer és a kazánok korszerűtlenek és gazdaságtalanok és elhasznált állapotban vannak a hőleadók pedig ma már nem létező funkcióra vannak méretezve.

Összességében tehát az épület mindenképpen felújításra szorul függetlenül a hasznosítástól, mert most még olyan állapotban van, amikor még értékéhez arányos mértékű költség ráfordítást igényel.

Az új, tervezett funkció kialakítása lehetőség arra, hogy az épület hosszútávon jól hasznosítható legyen.

A külső szerkezeti elemek és homlokzati felületek (vakolt és fa felületek) általában jó állapotúak felújításuk szerkezeti beavatkozást nem igényel. A héjazat megtartható. Amit viszont cserélni kell azok a fémlemez fedések, főként az íves tetőtéri ablakoknál. A mostani nyugdíjas klub- a tervezett kiállító tér- helyiségénél javasoljuk a nyílászárók megszüntetését meghagyva a tetősík megemelését, hogy az jobban hasznosítható legyen. Ezzel az íves burkolásból adódó műszaki nehézségek is kiküszöbölhetők és kiváló lehetőség nyílik installációs felület kialakítására.

A földszinti gazdasági helyiségek feletti lapos tető már láthatóan javítva volt. Itt egy új rétegrend felépítésével újra hosszú távon megoldódhat a probléma.

Véleményünk szerint az OPÁL HÁZ alapvetően jó építészeti karakterrel rendelkezik az egyik meghatározó pontja Alsónémedi Központjának. A nem megfelelő kihasználtságtól illetve - nagy részének- annak hiányától állapota egyre gyorsabban romlik. Egy jól meghatározott hasznosítási koncepció, egyben szolgálja kulturális célokat és hosszú távon megoldhatná az épület sorsát is. Most még olyan állapotban van, hogy a felújításra fordított költséghez képest jóval nagyobb használati érték hozamot lehet elérni.

Dabas, 2015. január 15.

Ligetvári István  
építész

Kovács Zoltán  
építész

## ELŐKÉSZŐ ÁLLAPOTFELMÉRÉSI TERV

A tervezési program alátámasztására egy előkészítő, állapot felmérési terv szükséges ami, a vizsgálatok révén minimalizálja a feltételezéseket és konkrét adatokat szolgáltat.

Az épületszerkezet feltárása mindenképp szükséges, mert így meghatározható a tervezett beruházás szempontjából elvárt műszaki tartalom, ami alapján reális költségbecslést lehet készíteni.

Ez a terv a végleges döntés után az engedélyezési terv része lenne, mert ez tartalmi követelmény a műszaki dokumentációban. Amennyiben a testület a már pontos költségbecslés alapján úgy ítéli meg, hogy a beruházás költsége meghaladja az anyagi lehetőségeket, akkor így költséget csak ez a terv jelent, ami viszont a későbbiekben azonos értékben felhasználható.

Az állapot felmérés vonatkozna az tartó (födémek, áthidalások) és épület (rétegredek, nyílászárók, szigetelések) szerkezetekre, a fűtés és használati vízrendszerre, valamint az elektromos hálózatra. Fontos tartalmi részt jelent a tervben az építészeti megfontolások és az épület építése óta megváltozott előírásoknak való megfelelés is, (beépíthetőség, utcátlakozás, parkolás, telepítés, építészeti minőség).

A munka tartalmi lényege a feltáró megállapításon túl az lenne, hogy konkrétan az adott szerkezetekre milyen -OPTIMÁLIS (!) - megoldási és anyaghasználati alternatívák vannak. Műszaki szempontból csak ezt tartható megfelelő költségbecslési alapnak.

Fontosnak megjegyezni, hogy az állapot felmérési terv nem pusztán az épület geometriájáról szól, hanem olyan mérlegeléseket is magába foglal, ami alapján az alternatív lehetőségek közül a meglévő szerkezethez és a kialakítandó funkcióhoz legjobban igazodó megoldásokat javasolja!

Az Előkészítő állapot felmérési dokumentáció tartalma:

-építész munkarész (felmérési terv, az új funkció vázlatlatterve, rétegredek feltárása az újak megállapítása stb),

-tartószerkezeti munkarész (födémek áthidalók, alapozás, teherhordó falak stb. vizsgálata),

-épületgépész munkarész (jelenlegi rendszer feltárása, megoldás javaslata),

-elektromos munkarész (jelenlegi rendszer feltárása, új javaslata).

Az előkészítő állapotfelmérő terv: **1.300.000,- +áfa**, és amennyiben a tervezés tovább folytatódik az engedélyezési terv részét fogja képezni azaz előlegnek minősül.

2015. január 15.

Ligetvári István  
építész

Kovács Zoltán  
építész