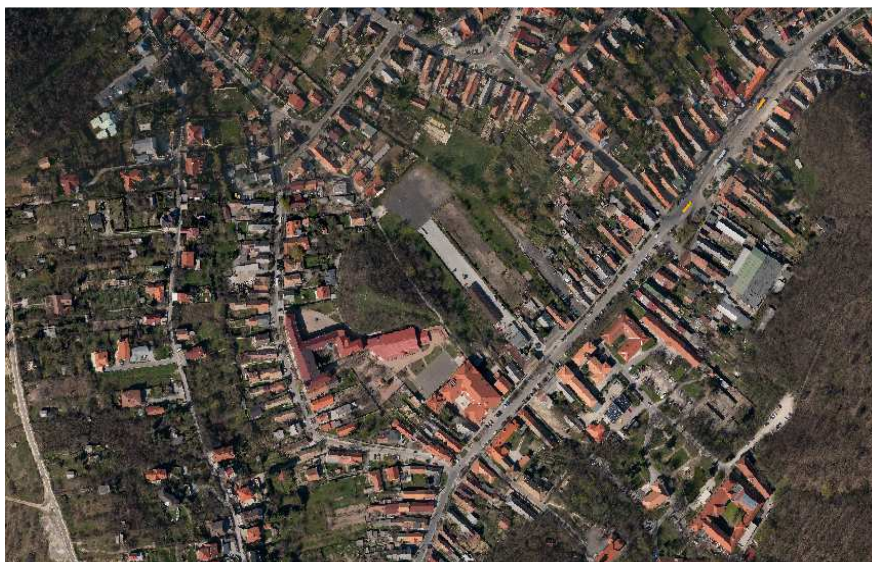




**TÖRÖKBÁLINT ÚJ VÁROSHÁZA
ÉPÍTÉSZETI TERVPÁLYÁZATA**

ZÁRÓJELENTÉS



**2015. június 15.
MÉK NKft.**

Előzmények, jogi keretek

Törökbálint Város Önkormányzata (2045. Törökbálint, Munkácsy Mihály utca 79.) kétfordulós, meghívásos, titkos tervpályázatot írt ki az új városháza tervezésére és környezetének rendezésére.

Tervpályázat tárgya

Az új városháza helyszínéül szolgáló terület a város főutcája, a Munkácsy Mihály utca mentén, a település történelmi és intézményi központjában (Ófalu) helyezkedik el. A pályázótól elvárja, hogy a jelenlegi városháza megtartásával, részleges vagy teljes elbontásával javaslatot tegyen a Munkácsy Mihály utca utcaképének megoldására. Az utcakép kialakításánál nem a jelenlegi állapothoz való illeszkedés a követelmény, hanem olyan kisvárosi jellegű megjelenésre való javaslat kidolgozása, amely a későbbi fejlesztéseknél, mint adottság illeszkedési alapul szolgál.

Tervpályázat lebonyolításának időtáblázata

A tervpályázati eljárás I. (részvételi) szakasza:

a)	Tervpályázat meghirdetése	2015. március 6.
b)	Kérdésekhatárideje	2015. március 16.
c)	Kérdésekre adott válaszok	2015. március 18.
d)	A részvételi jelentkezések benyújtása Korm. R. 23.§ (5) bek. szerint (<i>min. felhívás megküldésétől 15 nap</i>)	2015. március 23. 12.00
e)	A hiánypótlás benyújtásának határideje	2015. március 27. 12.00
f)	Az alkalmasság vizsgálatának eredmény- hirdetése	2015. április 1. 16.00

A tervpályázati eljárás II. (pályázati) szakasza:

a)	Felhívás a pályamű benyújtására, és a Korm. R. 23.§ (5) bek. szerinti tervpályázati dokumentáció megküldése, vagy átadása a kiválasztott Pályázóknak <i>(eredménytől max. 5 nap)</i>	2015. április 2.
b)	Helyszíni szemle időpontja	2015. április 7. 14.00
c)	Kérdések feltevésének határideje	2015. április 10. 24.00
e)	Kérdésekre adott válaszok határideje: <i>(beadási hi. előtt 35 nap + 1 hét)</i>	2015. április 17. 24.00
f)	Pályaművek beérkezésének határideje: <i>(min. a felhívás megküldésétől 50 nap)</i>	2015. június 1. 14.00
g)	Tervpályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2015. június 15. 10.00
h)	Tervpályázat nyilvános bemutatása	2015. szeptember 30-ig
i)	Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása	2016. január 30.

A lebonyolítás rövid ismertetése, a beérkezett pályaművek száma és állapota

A tervpályázat 2015. március 6-án lett meghirdetve. Az I. forduló beadási határidejéig 37 érvényes regisztráció érkezett. A beérkezett dokumentumok mindegyike szabályos volt, megfelelt az alaki és formai követelményeknek, és kielégítette a kiírás összes követelményét, ezért a Bírálóbizottság mind a 37 pályázót felkérte a II. fordulóban való indulásra.

A II. forduló 2015. április 2-án indult. A beadási határidőig – 2015. június 1. 14.00 óráig 24 db pályamű érkezett.

A Lebonyolító 2015. június 3-án leszállította a beérkezett 24 pályaművet Törökbálint Művelődési Házába.

A Bírálóbizottság jelenlévő tagjai megállapították, hogy a pályaművek határidőre szabályosan megérkeztek, a csomagolásuk sértetlen volt.

A pályaművek bontása június 4-én 9.00 órakor megkezdődött. A **tervpályázatok bontása**, pályaművek számozása, aláírások, kiállítási állványra felhelyezése 12.00 órakor befejeződött.

A Bírálóbizottság első plenáris ülése 14.00 órakor megkezdődött.

A lebonyolító képviselője beszámol a pályázat első és második fordulójáról.

Az első fordulóból mind a 37 sikeres pályázót meghívták, ebből 24 adott be tervpályázatot, a titkosság követelményét mind teljesítette. A 24 pályamű mind tartalmazott borítékot, műszaki leírást, és tervlapokat tablókra ragasztva, a tartalmi megfelelőséget a jegyzőkönyvhöz csatolt táblázat tartalmazza. A kiállítási állványokra felhelyezett pályaműveket 3 fő, Bíráló Bizottsági tag aláírta.

Czigány Tamás a Bírálóbizottság elnöke a pályázati bontás megkezdése előtt bejelentette távolmaradását, halaszthatatlan okok miatt. Ennek megfelelően a kiírásban szereplő póttag Lázár Antal DLA építész lett a Bírálóbizottság elnöke.

A Bírálóbizottság összetétele

Elnök: Lázár Antal DLA építész

Tag: Csenger-Zalán Annamária építész Törökbálint főépítésze

Tag: Lukács István építész

Tag: Tarnóczy Tamás építész MÉK küldött

Tag: Kovács Béla építőmérnök Városfejlesztési és
Vagyongazdálkodási Irodavezető

Szakértők:

Elek Sándor Polgármester

Gyarmati Mihály Városfejlesztési Bizottság Elnöke

Somogyi Bálint Jogi és közbeszerzési szakértő

Tóth Barnabás Költségvetési Szakértő

A Bírálóbizottság összetételét a kiíró a vonatkozó jogszabályok (Kbt. 158.§(1)-(3), valamint a 305/2011. Korm. rendelet 9.§(1)-(11) előírásait betartva határozta meg.

A Bírálóbizottság munkája

A Bírálóbizottság a vonatkozó jogszabályok, az Elnök által előterjesztett és a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint, a bírálati szempontok alapján végezte munkáját 2015. június 5. és június 14. között 3 plenáris ülésen. Az ülések között a BB tagjai és szakértői egyedi bírálatot folytattak.

A Bírálóbizottság munkája nem volt nyilvános.

A Bírálóbizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A tervpályázat összefoglalása

A tervpályázati kiírás az új Városháza helyének, beépítési módjának kiválasztását a Pályázó megítélésére bízta azzal, hogy az épület az építészeti környezet és a terepadottságok figyelembevételével a megadott tervezési területen belül bárhol elhelyezhető, a jelenlegi városháza megtartásával vagy elbontásával. A kiírásban biztosított lehetőségeknek köszönhetően a pályázat során nagyon különböző válaszok születtek. A beérkezett 24 pályaműből 6 tervet jutalmazott a Bírálóbizottság.

A Bírálóbizottság értékelése:

- környezetbe illesztés

A környezethez való illeszkedést megnehezítette, hogy a Munkácsy Mihály utca – Dózsa György utca – Patak utca – Szent István utca által körbezárt terület épített öröksége vegyes képet mutat, városi léptékű intézmények és hagyományos beépítésű falusias lakóházak keverednek. Az építészeti koncepció kialakítása során a pályázóknak ezen adottságok figyelembevételével kellett megvizsgálni az érintett tömb működését, kapcsolatait és elhelyezni az új városházát. A Bírálóbizottság szerint azon pályaművek tudták megoldani ezt a feladatot, amelyek a település építészeti örökséget és a dinamikusan fejlődő város igényeit egyaránt figyelembe véve, kisvárosi léptékű városházát terveztek.

- az épület elhelyezése a tervezési helyszínen

A legtöbb pályázó (14 pályamű) az új városháza épületét - a meglévő városházát elbontva vagy beépítve- közvetlenül a Munkácsy Mihály utca határára helyezte el, négy pályázó az épületet az utcától hátrahúzva városi térhez kapcsolódóan (6.,7.,13., 18. sz. pályamű), egy pályázó a régi városháza felújított épülete mögé (15.sz. pályamű), három terv a Kálvária-domb lábához (8.,17.,24. sz. pályamű), két terv határozott tengelyek mentén, egymástól elhúzott épületegységek sorolásával (9., 16. sz. pályamű) igyekezett megoldani a feladatot.

A Bírálóbizottság véleménye szerint a Munkácsy Mihály utca mentén elhelyezett, az utcához térfallal kapcsolódó, karakteres megjelenésű városháza válhat az új városközpont meghatározó elemévé és előremutató példájává (4., 23. sz. pályamű).

- régi városháza épületének megtartása vagy elbontása

A beépítés helyét és módját is alapvetően meghatározta, hogy a pályázó a meglévő épület elbontása vagy megtartása mellett döntött. A Bírálóbizottság nem kívánt határozottan állást foglalni a kérdésben, azonban a régi épület tömegének vagy homlokzatának körbeépítését esztétikai és műszaki okokból sem támogatta. A bizottság megítélése szerint vagy a bontás, vagy a régi épület önálló egységként való kezelése ad elfogadható megoldást.

- beépítés módja, jellege

A beépítési mód megválasztása megosztotta a pályázókat: szabadon álló, oldalhatáron álló és zárt sorú beépítés egyaránt található a tervek között. Több tervek az Ófalu hagyományos beépítési módját felidéző, a Munkácsy Mihály utcára merőleges gerincű, oromfalas jellegű, szabadonálló beépítést (4., 5. sz. pályamű), míg mások L, Z, U (1., 2., 11., 19., 20., 23. sz. pályamű), vagy keretes beépítést (6., 22. sz. pályamű), néhányan pontszerű, zárt épületet (8., 13., 24. sz. pályamű) vagy teljesen egyedi megoldást (7., 9., 17., 18. sz. pályamű) javasoltak.

A Bírálóbizottság a település építészeti örökségének, léptékének, a városháza környezetének megértésén alapuló törekvéseket jutalmazta. Előnybe helyezte azokat a megoldásokat, ahol a törökbálintiak identifikálható elemeket ismerhetnek fel és az épület előtt kialakuló városi tér lehetőséget teremt személyes kapcsolat kialakulására.

- városi tér

A városháza épületéhez kapcsolódó, közösségi rendezvények megtartására alkalmas díszter kialakítása a pályázati kiírás része volt. A városi tér megfelelő minőségű építészeti kialakítását a Bírálóbizottság szerint azok a pályázók oldották meg maradéktalanul, ahol a tér közvetlenül a Munkácsy Mihály utca mentén a városháza épületének előtereként, az épület belső tereihez funkcionálisan kapcsolódva jelenik meg. Az első és második díjazott pályamű esetében az épülettömeg formálásával jó arányú városi tér, jó hangulatú találkozási hely alakult ki.

- kapcsolat a Kálvária-domb és közpark irányába

Több pályázó az épülettömegek közé bekúszó városi parkkal, mások rámpával létesítettek kapcsolatot a szabályozási terven jelölt közparkkal, néhányan a zöldterület közepébe helyezték el az épületet. A Bírálóbizottság megítélése szerint a természetes lejtéshez igazodó elképzelések a követendőek. A környező épületekkel való megfelelő viszony és a városképi illeszkedés mellett, a tömbbelsőbe tervezett közparkhoz való vizuális és funkcionális kapcsolódás (4., 5., 23. sz. pályamű), minél nagyobb összefüggő zöldfelületek megteremtésének lehetősége szempont volt a bírálat során.

- az építészeti kialakítás minősége

A Bírálóbizottság az épületek építészeti összhatását, tömegeinek arányát vizsgálta, ahol fő értékelési szempont volt az egyszerű, átlátható, letisztult építészeti tömegalakításra és a zöldfelületek felé nyitottságra való törekvés. A tervezett épületek léptéke, megjelenése nagy eltérést mutatott, a falusias hangulatú elrendezéstől (7. sz. pályamű), a nagyvárosi környezetbe illő modern zárt tömegekig (22. sz. pályamű). A Bírálóbizottság a terep adottságokra tekintettel a fsz +1/ fsz +2 elrendezést támogatta, a négy szint magas tömegeket túlzónak és indokolatlannak ítélte.

A Bírálóbizottság a Törökbálinton kialakult építészeti hagyományokkal folytonosságot teremtő megjelenést és anyaghasználatot díjazta (4. sz. pályamű). Az Ófalu környezetében a vakolt homlokzatképzést (2., 4. sz. pályamű) jó választásnak tartotta, ezen kívül a mészkő és a település néhány régi intézményén is megjelenő klinkertégla (23. sz. pályamű) burkolatot tartotta elképzelhetőnek. A paneles jellegű, zárt

tömegképzés helyett megfelelőbbnek ítélte a környezet adottságaihoz jobban illeszkedő, oldottabb, filigránabb formákat.

A Bírálóbizottság értékelte a nagyvonalú komponálást az első díjas tervnél. Az épület az Ófalu hagyományainak figyelembevételével kialakított tömeggel és a fő megközelítési irányból városi térrel fogadja az érkezőt. A homlokzatok az utca meghatározó térfalaivá és a kisvárosi élet háttérévé válnak, az épület minden elemében frissességet és kortárs építészeti megjelenést hordoz.

- a városháza környezetének és közlekedési kapcsolatainak kialakítása

A Bírálóbizottság a megközelítés, a parkolás megoldása mellett, az épület megtalálhatóságát, érkezés irányába mutatott képét is meghatározó szempontként határozta meg a bírálat során. Elsődlegesen a Munkácsy Mihály utca felől gyalogosan és gépkocsival érkezők előtt feltárulkozó látványt vizsgálta, de tekintettel volt a tervezett közpark és Kálvária-domb felé kialakuló vizuális és funkcionális kapcsolatokra is. Az épület mögött elhelyezett parkolók tervezési helyszíntől távolabbra eső utcán, utcákon keresztül történő megközelítését nem tartotta jó megoldásnak, mivel ez a megoldás a tájékozódást és a városháza megközelítését megnehezíti, valamint a városháza épületével való találkozás a hátsó homlokzat felől történik. A bizottság szerint a rendelkezésre álló terület nagysága és adottságai miatt felszín alatti parkolók létesítése indokolatlan, többlet költséget eredményez. A parkolók Kálvária domb lábához telepítését látvány szempontjából és a zöldfelületek szétvágása miatt téves elképzelésnek ítélte.

- programnak és funkcionális követelményeknek való megfelelés

A Bírálóbizottság azokat a pályaműveket díjazta, ahol következetesen végigvihető logika mentén csoportosította a pályázó a helyiségeket és ahol a belső térszervezést is az egyszerűség, a nagyvonalúság jellemezte. Az irodaszintek közép- és oldalfolyosóval való feltárása egyaránt jó megoldás, ha biztosított az átláthatóság és tájékozódás. Fontos szempont volt a bírálat során az előcsarnokba vezető bejáratok és közlekedők kontrolálhatósága a központi recepcióról, valamint a belső terek reprezentatív megjelenése. Az irodák rugalmas térkialakítását, későbbi átrendezhetőségét a 4. számú pályamű biztosítja maradéktalanul.

GAZDASÁGOSSÁGI, BEKERÜLÉSI KÖLTSÉGEK

A pályázati tervek jellemzőn a kiírásnak megfelelően készültek, de mégis nagy eltérést mutatnak, mert

- az alapterületek 2100 és 2500 m² között változnak,
- a burkolt felületek 180 és 4000 m² között változóak,
- vannak mélygarázsok és szabad parkolók

mely tervezési elképzelések a bekerülési költségekre nagy hatással vannak.

Ugyancsak lényeges eltérés van a tömbben vagy az elhúzott nagy alapterülettel tervezett épületeknél. Vannak gazdaságtalan téralakítású tervek is.

Általában megállapítható, hogy a tervek alapján alulkalkulálták a bekerülési költségeket.

Több tervnél megállapítható, hogy a kalkulált összeg 2,5 szerese a reális építési költség. Vannak tervek, amelyeknek költségkalkulációja reálisnak mondható, és 10-15%-os eltérésen belül megvalósíthatóak. Ezek a 2, 5., 7, 8, 11, 22, 23. sorszámú tervek.

Az épületek megvalósítása során a választott épületgépészet és a gyengeáram kiépítése okozhat meglepetést, mert azok bekerülési költsége nagy szórást mutathat az igényektől függően.

Gazdasági szempontból

--alábecsült pályázatok: 1., 2, 4., 6, 10., 13., 15., 17., 18., 19., 21., 24.

--nagyon alábecsült pályázatok: 9., 12., 14., 16., 20.

A Bírálóbizottság ajánlása

A BB megállapította, hogy a Törökbálint Új Városháza építészeti tervpályázat a beérkezett 24 pályamű alapján sikeres és eredményes volt.

Azt ajánlja a Kiírónak, hogy az I. díjas pályamű szerzőivel kezdje meg a továbbtervezésre, illetve megvalósításra vonatkozó tárgyalásokat. Vegye figyelembe a Magyar Építész Kamara ajánlott díjszámítási szabályzatát, illetve a pályázati nyilatkozatban kért határidőket.

Amennyiben a megegyezés nem sikerül, úgy a II. díjas pályamű szerzőivel folytassa a tárgyalásokat, mert mindkét terv alkalmas a megvalósításra, továbbtervezésre. Átaluk egy magas színvonalú, emblemikus, minőségi középület jöhet létre Törökbálinton.

Díjazás

I.díjban és 1.800.000.-Ft-os díjazásban részesült a 4-es sorszámú pályamű.

Szerzői

Vezető tervezők: Keller Ferenc, Láris Barnabás, Szabó Dávid, Szabó Tibor

Munkatársak: Bors Eszter, Csanádi-Szikszay Györgyi, Rónai Titusz, Szák-Kocsis Ákos, Vági Bence

II. díjban és 1.600.000.-Ft-os díjazásban részesült 23-as sorszámú pályamű.

Szerzője a SAGRA Építész Kft.

Vezető tervező: Sajtos Gábor

Építész tervezőtársak és munkatársak: Páll András, Virág Péter, Hinterauer Márk, Lukácsi Nóra, Széll András.

Szakági tervezők: Pataki Bottyán, Almási Zsolt, Kapitor György

III. díjban és 1.000.000.-Ft-os díjazásban részesült 2-es sorszámú pályamű.

Szerzője: Puhl és Dajka Építész Iroda

Vezető tervezők: Dajka Péter, Puhl Antal DLA

Tervezők: Boda István, Csáki Melinda, Skrabák Zoltán

Rangsorolás nélküli megvételen és 400.000.-Ft-os díjban részesült 7-es sorszámú pályamű.

Szerzője: Tarka Kft., HAEMUS Kft.

Vezető tervezők: Lévai Tamás – Tarka Kft., Lukács Péter – HAEMUS Kft.

Rangsorolás nélküli megvételen és 400.000.-Ft-os díjban részesült 15-ös sorszámú pályamű.

Szerzője: Gereben és Marián Építészek Kft.

Vezető tervezők: Gereben Péter, Marián Balázs

Munkatársak: Batizi-Pócsi Péter, Kohout Dávid, Ferth Tímea

Rangsorolás nélküli megvételen és 400.000.-Ft-os díjban részesült 19-es sorszámú pályamű.

Szerzői

Vezető tervezők: Kalmár László, Zsuffa Zsolt, Kronavetter Péter, Pelle Zita

Elnök: Lázár Antal DLA


.....

Tagok: Csenger-Zalán Annamária


.....

Lukács István


.....

Tarnóczy Tamás


.....

Kovács Béla


.....

Szakértők: Elek Sándor


.....

Gyarmati Mihály


.....

Somogyi Bálint


.....

Tóth Barnabás


.....

Lebonyolító: Eltér István


.....

Fáy Piros 


.....