



Budakeszi Városközpont ÖTLETPÁLYÁZAT

ZÁRÓJELENTÉS



Budakeszi, 2016. február 23.

Az ötletpályázat címe: Budakeszi Városközpont Ötletpályázat

Az ötletpályázat tárgya, célja:

- hogy a döntéshozókat rávilágítsa a terület, település projekttel kapcsolatos rövid és hosszú távú megoldandó problémáira, a kiírás tartalmán túl is kérdéseket vessen fel, és azokra megoldást keressen;
- hogy meghatározza a városképi fejlődés szempontjából kedvező karaktereket;
- hogy meghatározza az épület által generált forgalom, megközelíthetőség szempontjából milyen funkciókat és milyen mértékben bír el a telek;
- hogy meghatározza a lehetséges beépítés közpark-zöldterület, a szükséges parkolók egymáshoz viszonyított arányának és méretének gazdaságos és a településszerkezetbe illeszkedő elhelyezésének kialakítását;

Fentiek miatt a pályázat értékelésénél kiemelt jelentőségű a környezet vizsgálata, illetve, hogy milyen képet vizionál az épület tágabb környezetében.

A kiíró az ötletpályázatra érkező tervezői javaslatok alapján kívánja az építési (beépítési) lehetőségeket tisztázni, a végleges tervezési programot meghatározni.

*Az ötletpályázat jellege:*nyílt

A lebonyolítás rövid ismertetése:

- Ötletpályázat meghirdetése: 2015. december 4.
- Helyszíni szemle időpontja: 2015. december 15.
- Kérdések határideje: 2015. december 20.
- Kérdésekre adott válaszok határideje: 2016. január 8.
- Pályaművek postára adásának határideje: 2016. február 18.
- Bíráló Bizottsági ülés: 2016. február 23.
- Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: 2016. február 29.

A Bírálóbizottság tagjai, a mellékelt jelenléti ív szerint:

Elnök	Ferencz István, Kossuth- és Ybl-díjas építész
Tag	dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester
Tag	Borsodiné Gláser Krisztina városi főépítész
Tag	Hidas Mátyás a Budakeszi Szépítő Egyesület elnöke
Tag	Kajdócsy Jenő építész, a tervtanács tagja
Tag	Bánhidi László építész, városfejlesztési tanácsnok
Tag	Sajtos Gábor építész, MÉK küldött

A beérkezett pályaművek száma és állapota:

A megadott határidőig 21 db pályaművet adtak postára, és érkezett meg Hivatalunkhoz, valamennyi bontatlan, sértetlen csomagolásban.

A tervpályázati kiírás szerinti előírások betartása:

A kiírásban szereplő formai és tartalmi előírásokat a pályázók betartották.

A titkosságot 1 pályázó sértette meg, azzal, hogy a csomagra felírta a nevét, így ezt a pályaművet a Bírálóbizottság felbontatlanul hagyta, és további vizsgálat nélkül az eljárásból kizárta:

3. sorszámú pályamű – az ötletpályázati eljárásból kizárva

A pályaművek értékelésének szempontjai:

Az ötletpályázati kiírásban szereplő szempontok és követelmények:

- környezetvédelem, energiatudatosság, fenntartható építészet követelményei
- gazdaságilag minél kisebb terhet rójon a településre
- javaslat a legkedvezőbb forgalmi rend kialakítására
- javaslat a parkolási problémák enyhítésére
- település kiemelt pontjainak gyalogos összekötési lehetősége
- a környező épületek sorsa
- a környező épületek bekapcsolódási lehetősége a projektbe
- Coop bontásával, felszíni parkolók, mélygarázs összevetése

Az értékelésnél figyelembe vett egyéb szempontok:

- kötődés városunkhoz, szimbólum, egyedi ötlet
- vizuálisan és lelkileg is vonzó, pozitív benyomásokat sugárzó élmény közvetítése
- használati funkció: megfelelő telepítés, elrendezés
- megvalósíthatóság

A tervpályázat eredményeinek összefoglaló értékelése:

Az ötletpályázat eredményes, annál is inkább, mert a beérkezett 20 értékelhető pályázat olyan értékeket mutatott fel, amit a település hosszú távon használni tud és a lakossági fórumon egy olyan építészeti skálát mutathat fel, ami meglátásaival hozzájárul egy végleges program kialakításához.

A tervpályázati zsűri felfigyelt arra, hogy nagyszámú pályázat élt azzal a lehetőséggel, ami a tradicionális értékeket mutatja fel és nagyszámú pályázat élt azzal a lehetőséggel, hogy az újdonság erejével, új térkarakterrel jelenjen meg a város arculatában.

A zsűri döntése a két lényeges szempontot figyelembe véve úgy döntött, hogy a lakosság elé tárja azt a két eredményes pályázatot, amely a tradicionális beépítési értékeket kutatja fel és két olyan pályázatot díjaz, amely új térszerkezetet, új architektúrát, új tömeget mutat fel. A zsűri megítélése szerint mindkét irány a jövőben követhető és mindkét irány magába tudja fogadni a település által kiérlelt programot.

Minden terv törekedett az energiatakarékosságra, a fenntarthatóságra és minden korszerű és elvárható szempontot figyelembe vettek, de azt meg kell jegyezni, hogy ebben a tervi léptékben (1:500) még számszaki kimutatást ezekről az erényekről nem lehet bizonyítani, de az értékeket magukban hordják.

A pályázatok zöménél általánosan megfigyelhető volt, hogy szinte minden pályázó fontosnak tartotta a sarok megformálást és ez zömében két féle módon történt: pozitív építészeti sarokképzéssel, vagy pedig udvaros negatív térrel. Mindkettő értéket hordoz, ez egy olyan kérdés, ami felett el kell gondolkodnia a további programkészítőnek. Egy jellemzője van a sarokképzésnek és az udvarképzésnek – szinte átvonul majdnem minden pályázaton – az, hogy a megszokott fésűs beépítési sikátoros tér itt kinyílik valódi, városi térré, ilyen vagy olyan formában. Szinte minden pályázat javasolja, hogy a települést hosszan kísérő park mellett legyen a másik oldalon olyan térbővület, térképzés, amely nagyobb közönséget be tud fogadni. Ebben a programba olyan tartalmak, funkciók vannak, ahol várhatóan nagy létszám is megjelenhet. Itt majd mérlegelni kell a településnek azt, hogy a parkírozást hogy fogja megoldani, ez mindenképpen egy megoldandó probléma. Nagyon sok pályázat térszint alatti garázst ábrázol, ez mérlegelés, döntés kérdése, hogy gazdaságilag hogy teremthető meg, vagy milyen egyéb megoldással képzelhető el.

Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok:

A Bírálóbizottság a terveket két körben nézte végig, az első kör végén szűkítette a második körbe jutott tervek számát. A második körbe be nem válogatott tervek –amelyeket egyik Bírálóbizottsági tag sem tartott alkalmasnak további bírálatra - a bírálat további szakaszában nem vettek részt, ezekről a pályaművekről a Bírálóbizottság elnökének a döntése alapján, részletes bírálat nem készült:

- 2. bírálati sorszámú pályamű
- 4. bírálati sorszámú pályamű
- 5. bírálati sorszámú pályamű
- 10. bírálati sorszámú pályamű
- 14. bírálati sorszámú pályamű
- 15. bírálati sorszámú pályamű
- 21. bírálati sorszámú pályamű

A Bírálóbizottság a pályaművek második átnézését követően döntött, hogy megmaradt 13 db terv közül melyek tartalmaznak olyan értékeket, továbbgondolásra alkalmas ötleteket, hogy megvételre kerüljenek.

A pályaművek részletes bírálata:

1. bírálati sorszámú pályamű:

Logikusan, vizuálisan jól érthető módon készítette el a tervet. A terület terheltségét csökkentve, a kereskedelmi funkció megvalósítását ezen a területen nem javasolja, így csak egy új kereskedelmi funkcióval látta el a tervet. A tervben négy tömeget hozott létre, melyek egy védett városi térként funkcionáló belső udvart fognak közre. A parkolást mélygarázzsal oldja meg. Jó arányú tömegekkel oldja meg a feladatot, a sarkokat ügyesen nyitja, a belső udvaros rendszer dicsérendő. A tradicionális építészet tömegeivel, haránt építéssel dolgozik. A tömegformálása sajnos végtelenül komor és szomorú. A homlokzatképzése nagyon feszes. A terv fő problémája, hogy bárhol állhatna, nem nyit a városra, nincsenek kapcsolatai a településsel.

6. bírálati sorszámú pályamű:

A terv jó gondolati vonal mentén indult el, ötletes a két tér (külső és belső) lehetősége, sajnos kiforratlan, befejezetlen maradt, még az ötletpályázat szintjéhez képest is. A Bírálóbizottság tagjai mind hiányolták a többi tervlapot, amelyben kifejtette volna a tervező az elképzelését. Az épület tömegei is befejezetlen hatást keltenek. A szomszédos telkekhez tűzfalakkal csatlakozik, ami az ott élők szempontjából nem biztos, hogy szerencsés megoldás. A parkolás mélygarázzsal történő megoldása gazdaságtalan.

7. bírálati sorszámú pályamű:

Megvételre került pályamű.

Sajátos építészeti képlettel dolgozva próbálja a tömb térszervezését kialakítani. Tömegszervezésében sajátos játékosággal nyit új utakat, új irányokat. Közvetlen környezetét is próbálja bevonni az újonnan kialakítandó terekhez. A Kossuth utcában sétálóutcat, korzót javasol kialakítani, az Erdő utcai kereszteződés biztonságát is növelnék, egy mini körforgalom kialakításával. A Fő utca túloldalára a park zöldfelületének megszakítás nélküli továbbvitelét javasolja, valamint a lejtésviszonyok kihasználásával, félig süllyesztett parkoló kialakítását.

A terv csökkentette a kiírás szerinti programot, lakó funkciót nem tervez, nem javasol. Javaslatát azzal indokolta, hogy a nyugodtabb környezetet igénylő lakó funkció és a

szolgáltatási, kereskedelmi, vendéglátó és kulturális funkció (rendezvények) nyüzsgő, pezsgő élete egymásnak ellentmond.

A térszervezésének belső intimitása is van, a határozott irányok ellenére is. A tömegei arányosak, modern, XXI. századi hangulatot tükröznek, ha nem is túl szerencsésnek mondhatóak, és Budakeszi arculatától idegen hangulatot tükröznek.

Karaktereiben, arányaiban illeszkedik, mégis mai építészeti stílust képvisel. Egy jó alap, ami továbbfejleszthető.

8. bírálati sorszámú pályamű:

A pályamű a településen előforduló zárt utcafronti beépítést, és védett városi tér kialakítását javasolja, amely ebben a formában sajnos nem használható városi köztérnek. Építészeti színvonala régimódi. Külső és belső tömegformálása is túlságosan feszített, szigorú. A környező területekre nem nyit, elzárkózik a várostól, és környező területektől.

9. bírálati sorszámú pályamű:

Az egyik legmerészebb megoldási javaslatot felvonultató pályamű, sajnos a megvalósíthatóságára - talán éppen ezért is - a legkisebb az esély.

A tervezési területre elsősorban lakó funkciót tervez, némi kereskedelmi funkcióval. A Kossuth L. utca másik oldalára (VAM design épülete és magántulajdonban lévő épületsorok helyére) javasolja elhelyezni az Egészségházat, gyógyszertárat, rendőrséget. A Fő utca túlsó oldalára a COOP és a Posta épületének helyére javasolja a Községi ház épületét elhelyezni, ahogy a terv fogalmaz: A Községi ház méltó helyre kell építeni, a park és a település kellős közepébe, a korzó és a fasor végébe. A park felé könyvtárral és kávézóval.

A tervezési programot nem a program csökkentésével oldotta meg, hanem a tervezési területet növelte meg. Ötletnek nem rossz, azonban a megvalósíthatósága erőteljesen kérdéses.

A terv szépen kidolgozott, részletes, a homlokzatai hangulatosak és harmonikusak, azonban megmaradtak a falusias hangultnál. A saroképületeket túlzottan visszafogottan oldotta meg, a Művelődési központ épületének hangulata régimódi. Az ötletpályázat célkitűzését – Budakeszi Városközpont kialakítása – nem sikerült megvalósítania a pályaműnek.

11. bírálati sorszámú pályamű:

A pályamű egy alapvetően burkolt tér köré és térbe állított épülettömeggel oldotta meg a feladatot. A terv térszervezési struktúrája és gondolati háttere megfelelő, azonban koncepciótlan és öncélú a beépítésben. A központi főépületben egyetlen derékszögű sarok sincs, amely így geometriailag érthetetlen és értelmetlen. Nincsenek irányai a tervnek. Az anyaghasználatát tekintve kortárs, szerethető megoldás. A nagy épületek elhelyezését is alacsony tömegekkel oldja meg. Egy saroktelek beépítésénél a sarok megfogása, megoldása döntő, ez itt sajnos nem sikerült.

12. bírálati sorszámú pályamű:

Megvételre került pályamű.

A terv határozottan törekszik arra, hogy a falusias várost, városias várossá emelje a beépítési javaslatával. Ez elsősorban abból derül ki, hogy a félkeretes, L-alakú beépítéssel tisztességes viselkedéssel fordít háttal a tradicionális lakóterületnek, a tér felé pedig nagyvárosias, bevásárlós arcot mutat bevásárló üzletsorral és az L-alakú térkeretbe emeli be a kultúrházat, amelyről biztosan tudja, hogy az nem egy olyan tartalom, amit el lehet rejteni tradicionális építészeti keretek között. Térre helyezi, pozitív sarkot képezve a két utca határolásában. Építészeti megformálásában azt kell mondani, hogy „nagyon intelligensen” jelzi, hogy egy kultúrház léptékénél fogva másképp szerkesztődik, mint egy lakó és egy üzletház vonulata. Éppen ezért ez a terv magabiztosan biztatja a várost arra, hogy induljon el ezen a ponton a városiasabb beépítés felé. Ez az erénye a tervnek.

A terv ügyesen használja ki a terep lejtési viszonyait a parkolók elhelyezésére. Ötletes megoldás a tér „átúsztatása” a Fő utca túloldalán lévő térhez, parkhoz. A terv magában hordozza a megvalósítható ütemezés megoldását.

13. bírálati sorszámú pályamű:

A pályamű jól érthető, részletesen kidolgozott tervet tartalmaz. A terv három különböző léptékű és építészeti karakterrel bíró épülettel oldotta meg a feladatot, mely épületek közrezárják a tervezett új városi teret. A tervezett épületek elhelyezése a tervezési területen megfelelő, a Művelődési központ sarokra helyezésével méltó helyre emelte az épületet, a lakó funkciót a meglévő lakótelkek folytatásába tervezte, az Egészségházat pedig a Kossuth utcára. A mélygarázsos megoldás gazdaságtalan, valamint a háromszintes épületek túlzóak a területen. A terv fő problémája, hogy bárhol állhatna, nem nyit a városra, nincsenek kapcsolatai a településsel, a környező utcákkal, terekkel.

16. bírálati sorszámú pályamű:

A terv olyan megoldást tartalmaz, amelyet kevés pályamű mert meglépni, mégpedig a Művelődési központ „kitelepítését” a tervezési területéről. A terv jól használja ki a tereplejtési adottságokat a „mélygarázs” elhelyezésénél, hiszen a Kossuth utca felől szintben tartja. A tervezési területen egy sűrű beépítésű lakóterületet alakított ki megtartva a falusi fésűs beépítési módot. A lakóépületek tömegei háttérbe szorítják a közfunkciót ellátó, Budakeszi Városközpont kialakításában szerepet játszó épületeket mind tömegében, mind építészeti megjelenésében.

17. bírálati sorszámú pályamű:

A pályamű csökkentette a kiírásban szereplő funkciók méreteit, hogy ne terheljék túl a területet, ezzel optimalizálva azt a beépíthetőséget, amit ez a terület elbír. Dicséretes, hogy a fenntartható és környezettudatos üzemeltetésre is javaslatot adott. A terv építészeti arculata igyekszik a város hagyományosan kialakult arculatához igazodni, ugyanakkor a tervezett középület léptékében és funkciójában is kiemelkedő a környező épületek közül. Mélygarázst nem tervez, így az egyik leggazdaságosabban megvalósítható ötlettel bíró pályamű. Az épülettömegek építészeti arculata, tömegformálása kidolgozatlan, esetleges. A látványterveken sajnos nem sikerült visszaadni a telepítésből adódó jó elhelyezésű épülettömegeket, és tereket.

18. bírálati sorszámú pályamű:

Megvételre került pályamű.

A pályamű célja egy olyan városközpont kialakítása volt, amelyképes szervezni és találkozttatni a kulturális és természeti értékeket.

A pályázó logikusan, vizuálisan jól érthető módon készítette el a tervet, amely jól ütemezhető. Beépítési koncepciójában igyekszik illeszkedni a kialakult városszövethez. A Kossuth Lajos utca és a Fő utca felől megpróbálja valamennyire folytatni a beépítést a sarkon egy nagy teresítéssel kialakítva úgy, hogy a tér közönség által jól használható legyen, mégis egy valamiféle vizuális lehatárolást alakít ki egy oszlopsorral, melynek építészeti megformálása nyers, de aszándék érthető. A Fő utca irányába a beépítést egy fésűs beépítéssel folytatja, az utca felé oromfalas tömegekkel, a tér felé alakul ki a művelődési ház. A Fő utca felől az egészségházat tervezi, ezt követően társasházakat tervez, kicsit sűrű beépítéssel, kevésbé élhető lakásokkal és kicsit túlzó hosszal. Amíg a tér körüli és közfunkciók elhelyezése, beépítése szimpatikus és kedvező, addig a lakóházas beépítés túlzóra sikeredett.

19. bírálati sorszámú pályamű:

Megvételre került pályamű.

Ez a terv a falu hagyomány tiszteletéből indul ki és mind a két irányba a településszerkezet koordináta rendszerét követi, nyitott városi térrel oldja meg a sarokkapcsolatot, amelybe egy kiemelt funkciójú és karakterű kis ikon épületet helyez el, ami akár egy modern megfogalmazású, akár egy tájház jellegű ékszerdoboz lehet a város főterének. A terv erénye mind a két utca folytatásában egyfajta városi lépték felvétele és az üzletek kis helyiségeinek rászervezése a művelődési ház épületére, ami jótékonyan bujtatja a mögötte lévő nagy tömegű és nagy alapterületű művelődési ház központi termét. Viszonylag érzékenyen kezeli az épületbe telepített lakófunkciót, hátrahúzza a tér hátsó sarkába intim zónába helyezi azokat a csökkentett alapterületű lakóegységeket, amelyek ennek a szervezetnek a gazdasági hátterét tudják biztosítani. A tetőmegoldásaival homogén, jó hangulatú tömeget alkot.

Az épületek nyilvánvalóan csak jelzésértékkel karakterformálóak, léptékükben igazodnak a kisváros földszint+1 emeletes hangulatához, de az építészeti megformálásuk nyilvánvalóan ezen a szinten még továbbfejlesztendők.

20. bírálati sorszámú pályamű:

Szépen kidolgozott, a közlekedés problémakörére megoldási javaslatot adó pályamű. A telepítés megfelelő, azonban az épületek tömegformálása, építészeti arculata nem egységes, nem harmonikus. A terv nagy erénye, hogy a Fő tér megformálásával is foglalkozik. Sajnos a fő épülettömeg – Művelődési Központ épülete tömegformálásában túlzó, így nyomasztóan hat a körülötte lévő teresedésekre, amelyek így nem igazán tudnak köztérként funkcionálni.

A díjazott pályaművek rangsorolása:

A Bírálóbizottság rangsorolás nélkül az alábbi pályaművek megvételéről döntött:

7. bírálati sorszámú pályamű

12. bírálati sorszámú pályamű

18. bírálati sorszámú pályamű

19. bírálati sorszámú pályamű

A megvételben részesült pályaművek szerzői a mellékletben találhatóak.

A díjak és megvételek elosztását, valamint ennek rövid indoklása:

A Bírálóbizottság a beérkezett pályaművek között kiemelkedő, díjazásra alkalmas tervet nem talált, ezért úgy döntött, hogy rangsorolás nélkül, megvételben részesíti a négy legjobbnak ítélt pályaművet.

A rangsorolás nélküli megvétel összege pályaművenként: 450.000.- Ft.

A tervpályázat hasznosításának módjára és lehetőségeire tett ajánlások:

A Bírálóbizottság az ötletpályázat eredményeinek összefoglaló értékelésénél, és az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatoknál kifejtettek szerint az ötletpályázat eredményesnek mondható, mivel a benyújtott pályaművek alkalmasak a véleményformáló, irányító ötletek adására. A pályaművek meglátásaikkal hozzájárulnak a végleges program kialakításához. Az Ötletpályázat a célját elérte, hasznosítható ötletek gyűjtésére alkalmas volt, azonban egyik pályamű sem alkalmas a továbbtervezésre, megvalósításra.

A Bírálóbizottság ajánlja, hogy a további tervek tervpályázat alapján készüljenek el.

Budakeszi, 2016. február 23.

a Bírálóbizottság

Melléklet

A rangsorolás nélküli, megvételre került pályaművek készítői, tervezői:

7. bírálati sorszámú pályamű

szerzője: Geiszter Róbert és Lendvay Ádám – Óbuda Építész Stúdió Kft.

szerzői munkatársak: Keresneyei Johanna, Nagy Zoltán, Ötvös Zsuzsanna,
Vaszari Tímea, Váczi Sándor, Zsiga Balázs

12. bírálati sorszámú pályamű

szerzője: Tima Zoltán – Középülettervező Zrt.

szerzői munkatársak: Márk Péter, Szabó Máté, Öcsi Gabriella, Gönczöl Zsófia

18. bírálati sorszámú pályamű

szerzője: Dancs Tamás, Németh Zoltán, Zilahi Péter DLA – P8 Műhely

19. bírálati sorszámú pályamű

szerzője: Greg András, Veres Gábor – K.L.M.V. Csoport Kft.