

ZÁRÓJELENTÉS

Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren

I. ALAPADATOK

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés a)-d) pontja szerint

A TERVPÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

Cívis Ház Zrt. (a továbbiakban: „Kiíró” vagy „Ajánlatkérő”)

Székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.

Internetcím: www.civishaz.hu

Tel.: +36 52503111

Fax: +36 52503114

A tervpályázat tárgya, célja

A tervpályázat tárgya

Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren

A tervpályázat célja

A Tervpályázat kiírója a közelmúltban megvásárolta a fejlesztés helyszínéül szolgáló ingatlant, azzal a céllal, hogy Debrecen városközpontjában új idegenforgalmi szolgáltatás helyszínét teremtsen meg. A cél az, hogy az épület fekvését, egyedi hangulatát, századfordulós architektúráját megőrizve, kihasználva és továbbfejlesztve olyan egyedi hangulatú bensőséges kereskedelmi szálláshely szolgáltatást hozzon létre, mely magas színvonalú kiegészítő helyszínt és alternatívát kínál a városba települt, illetve itt fejlesztést tervező szállodaláncok illetve szállodaüzemeltetők számára.

A fejlesztés főbb elemei:

- Az épület hasznos alapterületének bővítése
- Önálló kereskedelmi szálláshely (hotel) kialakítása (serviced apartment/extended stay szobaegységekkel)
- Földszinten önálló kereskedelmi/vendéglátó terek kialakítása
- Vendéglátó teraszok kialakítása

Az érintett épület főbb mennyiségi adatai:

elhelyezkedés:	Debrecen, Dósa nádor tér 10. (hrs.: 8520)
beépített alapterület:	610 m ²
összes hasznos alapterület:	1193 m ² (pince+földszint+1. emelet)
telekméret:	619 m ²

A tervpályázat jellege

- A tervpályázat jellege: tervpályázat.
- A tervpályázati eljárás formája: uniós értékhatárt elérő, nyílt eljárás.
- A tervpályázat: nyílt és titkos.
- A tervpályázat lebonyolítása:
 - a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.),
 - a tervpályázati eljárásokról szóló 310/2015. (X.28.) Korm. rendelet,
 - közbeszerzési és tervpályázati hirdetmények feladásának, ellenőrzésének és közzétételének szabályairól, a hirdetmények mintáiról és egyes tartalmi elemeiről, valamint az éves statisztikai összegezésről szóló 44/2015. (XI. 2.) MvM rendelet,

- az elektronikus közbeszerzés részletes szabályairól szóló 424/2017 (XII.19.) Korm. rendelet (EKR rendelet),
- valamint a tervpályázati kiírás előírásai szerint történik.

A LEBONYOLÍTÁS RÖVID ISMERTETÉSE, BEÉRKEZETT PÁLYAMŰVEK SZÁMA ÉS ÁLLAPOTA

- A tervpályázat Kiírója a Cívis Ház Zrt. volt.
A „**Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren**” című tervpályázati hirdetmény 2025. június 2-án 352935-2025 számon az Európai Unió Hivatalos lapjában (TED), valamint Közbeszerzési Értesítő 105. számában KÉ-8492/2025. iktatószámon jelent meg. A kiírás egy alkalommal, 2025.06.27-én módosításra került.
- A tervpályázat lebonyolítási szabályainak, valamint a pályázaton történő részvétel feltételeinek ismertetésére Tervpályázati Dokumentáció készült, amely a tervpályázati kiírás közzétételétől az EKR-rendszerben a pályázók rendelkezésre állt. A Kiíró a fejlesztési helyszín megtekintésére 2025. június 11. napján, 10:00 órától helyszíni szemlét tartott, ahol a Pályázók tájékoztatást kaphattak a helyszínnel kapcsolatban.
- A Tervpályázati Dokumentációt letöltő Pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatos kérdéseiket 2025. június 16-ig teheték fel. A határidőben feltett kérdéseket a Kiíró nevében eljáró Bíráló Bizottság a rendelkezésére álló határidőn belül megválaszolta.
- A pályaművek kizárólag az Elektronikus Közbeszerzési Rendszerben (EKR) voltak benyújthatók 2025. augusztus 12-én 14:00 óráig.
- A beérkezett pályaművek bontására 2025. augusztus 12-én 13:00 órakor került sor az EKR-rendszeren keresztül.

Részvétel

- **Határidőre 11 db pályamű érkezett.**
- A beadási határidő után (késve) nem érkezett be pályamű.

A pályázat értékelése

- A pályázat értékelését a Kiíró felkérésére **Bíráló Bizottság** végezte, amelynek munkáját számos szakterületet képviselő (gazdasági, szakmai, üzemeltetési, jogi, közbeszerzési, műszaki, beruházási, ár- és költség szakértő) szakértők segítették.
- A Bíráló Bizottság valamennyi tagja és szakértője titoktartási nyilatkozatot írt alá a Pályázók, illetve a Kiíró érdekeinek védelmében.

A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE

Szavazásra jogosultak:

Poszt	Név	Jelölő szervezet
Elnök	Dr. Papp László	Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata polgármester
Társelnök	Szalay Tihamér	Magyar Építész Kamara

Tag	Erdei Edit	Ajánlatkérő
Tag	Deák Krisztina	kulturális örökség védelméért felelős miniszter által kijelölt személy
Tag	Dr. Liska András	Magyar Mérnök Kamara tartószerkezeti szakértői tag
Tag	Gábor István	Ajánlatkérő Főépítész
Tag	Szászné Ökrös Beáta	Ajánlatkérő

Szavazásra nem jogosult szakértők:

Poszt	Név	Jelölő szervezet
Műszaki szakértő	Szatmári Zsófia	DMJV Önkormányzata
Üzemeltetési szakértő	Dr. Fazekas Lajos	Aquaticum Debrecen Kft.
Műszaki szakértő	Senger-Berki Zsuzsanna	Debreceni Vagyonkezelő Zrt.
Műszaki szakértő	Pacza Gergely	DMJV Önkormányzata
Műszaki szakértő	Fehér Zoltán	Ajánlatkérő
Műszaki szakértő	Regele János	Ajánlatkérő
Közbeszerzési-, jogi szakértő	Dr. Paróczai Bernadett	Ajánlatkérő

Póttagot Ajánlatkérő nem kívánt delegálni.

A TERVPÁLYÁZATI KIÍRÁS SZERINTI ELŐÍRÁSOK BETARTÁSA

1.) Az A5636 sorszámú pályamű esetében a „Wolff Palota Hotel - Műszaki leírás.docx” fájlnevű dokumentum fájlinformációi között megtalálható a dokumentum szerzőjének és utoljára módosítójának neve.

A Tervpályázati dokumentáció 1.7. pontjában az alábbiak kerültek előírásra:

„A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, cégnévvel, a szerzőkre utaló emblémával, jellel vagy egyéb beazonosíthatóságot elősegítő elemmel ellátni nem szabad, továbbá gondoskodni kell arról, hogy a felcsatolt elektronikus dokumentumok semmilyen szerzőre vagy cégre utaló információt metaadatok szintjén se tartalmazzanak. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja.”

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a Tervpályázati dokumentáció 1.7. pontjában foglalt titkossági szabályt megsértette az A5636 sorszámú pályamű, így a pályamű értékelésére a bizottságnak nincs jogszerű lehetősége, így az A5636 sorszámú pályaművet a bizottság az értékelésből kizárta.

2.) Az I3588 sorszámú pályamű esetében az „1. változat - Pályamű költségvetés.pdf”, a „2. változat - Pályamű költségvetés.pdf”, valamint a „Műszaki leírás.pdf” fájlnevű dokumentumok dokumentumtulajdonságai között megtalálható a dokumentumok szerzőjének neve.

A Tervpályázati dokumentáció 1.7. pontjában az alábbiak kerültek előírásra:

„A pályaművek nem sérthetik a titkosságot. A pályaművet, az egyes munkarészeket névaláírással, jeligével, cégnévvel, a szerzőkre utaló emblémával, jellel vagy egyéb beazonosíthatóságot elősegítő elemmel ellátni nem szabad, továbbá gondoskodni kell arról, hogy a felcsatolt elektronikus dokumentumok semmilyen szerzőre vagy cégre utaló információt metaadatok szintjén se tartalmazzanak. A pályamű semmilyen, a szerzők vagy azok munkahelyére vonatkozó utalást nem tartalmazhat. A titkossági szabályt megszegő pályaművet a Bírálóbizottság az értékelésből kizárja.”

A jogi szakértő tájékoztatta továbbá a bizottságot, hogy az I3588 sorszámú pályamű esetében az „1. változat - Pályamű költségvetés.pdf”, a „2. változat - Pályamű költségvetés.pdf” elnevezésű dokumentumok tartalma megegyezik, mindkét dokumentum az 1. változatú költségvetést tartalmazza. A pályázó tehát nem nyújtott be 2. változatú költségvetést annak ellenére, hogy a Tervpályázati dokumentáció 3. pontjában előírásra került, hogy a költségbecslést a tervezési program szerinti mindkét változatra el kell készíteni.

A fentiekre tekintettel megállapítható, hogy a Tervpályázati dokumentáció 1.7. pontjában foglalt titkossági szabályt, továbbá a 3. pontja szerinti előírást megsértette az I3588 sorszámú pályamű, így a pályamű értékelésére a bizottságnak nincs jogszerű lehetősége, így az I3588 sorszámú pályaművet a bizottság az értékelésből kizárta.

A PÁLYAMŰVEK ÉRTÉKELÉSÉNEK SZEMPONTJAI

A Bíráló Bizottság a kizárással egyes pályaműveket **azonos szempontok szerint értékelte.** Az értékelési szempontok - a Tervpályázati Felhívásban és a Tervpályázati Dokumentációban foglaltak szerint - az alábbiak:

Építészeti, városrendezés:

1. Az épület belső tereinek és közvetlen környezetének funkcionális használhatósága, építészeti és idegenforgalmi színvonala.
2. Az épület hasznosítása és megfelelő bővítése, átalakítása és építészettörténeti értékeinek bemutatása. Az avult funkcionális és szerkezeti elemek kiiktatásával új idegenforgalmi funkció beillesztése az épületbe.
3. A tervezett belső és külső funkciók együttesének integrálása a környező közterületekbe.

4. Az építészeti és képzőművészeti elemek, a kerttervezés és a településtervezés együtt kezelése.
5. A beavatkozások városképi megjelenése, az egységes és nagyvonalú építészeti-városépítészeti arculatra való törekvés, az épület karakterének és értékes elemeinek megtartása, megidézése.
6. A közterületi és belső terek kapcsolatainak optimális kialakítása.
7. A terület adottságainak minél alkalmasabb kihasználása.
8. Innovatív, a XXI. századi követelményeknek maradéktalanul megfelelő, de a költségkorlátokat figyelembe vevő építészeti-belsőépítészeti megoldások alkalmazása, a meglévő épület értékeinek kontinuitását figyelembe véve.
9. A megvalósult közterületi rekonstrukció eredményeinek ismeretében javaslat készítése a feltöltőforgalom biztosítására.
10. A funkciók és technológiák kiszolgálását biztosító gépészeti-légtechnikai kialakítása, a berendezések optimális, az épület építészeti, szerkezeti és városképi értékeit nem negatívan befolyásoló kialakítása.

Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

11. Olyan anyagok, szerkezetek és technológiák alkalmazása, melyek rendelkezésre állása kockázatmentesen, folyamatosan, minél hosszabb távon biztosított úgy a megvalósítás, mint a fenntartás időszakában.
12. A beavatkozás megvalósíthatóságának gazdaságossága, integrálása a meglévő épület szerkezeti- és térrendszerébe.
13. Infrastrukturális ellátás biztosíthatósága
14. Gazdaságos üzemeltethetőség.
15. A lejáró életciklusú, vagy meghibásodó elemek és szerkezetek gyors, legkisebb beavatkozással, gazdaságosan megvalósítható javítása, cseréje, fejlesztése.

II. ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKELES

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés e) pontja szerint

A tervpályázatok mindenkor célja olyan egyedi normatív építészeti megoldás megtalálására való felhívás, mely a versenyhelyzetből fakadóan magasabb teljesítményre és egyben szabadabb építészeti gondolatokra készíti az alkotókat és segít megtalálni a több megoldás közül azt a legjobbat, ami a leginkább kifejezi a Kiíró szándékait.

Jelen tervpályázat esetében is a tervpályázati dokumentációban megfogalmazott tervezési program megvalósítására kereste a Kiíró a legjobb tervet és ez alapján a feladat tervezésére legalkalmasabb tervezőt annak érdekében, hogy a „**Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren**” tervezése a dokumentációban meghatározott feltételeknek legjobban megfelelő, magas szintű építészeti és üzemeltetési megoldással valósulhasson meg.

A Bíráló Bizottság (továbbiakban Bíráló Bizottság vagy BB vagy bizottság) egységes szempontrendszer alapján véleményezte a terveket és egyhangú véleménye alapján került kiadásra első díj.

Megállapítható, hogy a beadott 11 db pályamű – a feladat volumenére is tekintettel – kellő számú volt, bizonyította a szakma érdeklődését a pályázat iránt, így a BB nem kényszerült jelentős kompromisszumok megkötésére.

A feladatot többféleképpen oldották meg a pályázók.

A BB elismerte a benyújtott pályaművek színvonalát, azok építészeti gondolatiságát, valamint a tervezett beavatkozások belvárosi tömbrehabilitációs szándékát.

A BB értékelte azokat a pályaműveket, melyekben az új funkció magas minőségben került integrálásra az építészettörténeti értékek megtartásával és bemutatásával az érintett épület hasznosítása, szükséges bővítése és átalakítása során.

Érdekes volt a zsűri számára, hogy a tervezett beavatkozások magas minőségű városképi megjelenése a pályaművekben miként mutatkozik meg ugyanazon tervezési program mellett különböző módokon.

A BB bírálata során kiemelt figyelemmel volt arra, hogy az üzemeltetési megoldások hatékonysága az innovatív építészeti-belsőépítészeti kontinuitás figyelembe vételével hogyan valósult meg a pályaművekben.

A BB vizsgálta továbbá a tervezett épületbővítések térbeli rendjét.

A Bíráló Bizottság mindezen összegzés alapján a tervpályázatot eredményesnek ítélte meg, azonban a 11 pályamű között csak egy olyan pályaművet talált, amely a pályázati kiírásban foglalt kritériumokat szinte teljes mértékben teljesítette, ezért a teljes díjazásra szánt összeget csak részben osztotta ki.

Azonban a Bíráló Bizottság elismerve a pályázók által befektetett anyagi és szellemi munkát, továbbá a pályaművek színvonalas építészeti minőségét az I. helyezés mellett kiemelt megvételben részesített egy és megvételben további két pályaművet.

III. AZ EGYES PÁLYAMŰVEK ÉRTÉKELÉSE
(RÉSZLETES SZAKMAI BÍRÁLAT)

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés f) pontja szerint

H2263 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A meglévő historikus épület teljes tömegének és történeti értékeinek megtartásával és hasznosításával számol a javaslat. A hozzáépítés egyrészt a belső udvar beépítésével és abból felépülően két felső szintet alakít ki. Így a hozzáépítés a meglévő tömeg fölött, attól ellebegtetve és fronthomlokzatról visszahúzva hoz létre egy új szabad megfogalmazású tömeget. Az új tömeg szándéka, hogy kitakarja a szomszédos tűzfalat és térbe állásával egy új karaktert hoz létre. Ez a határozott gesztus észak-déli irányával a két utca fölé hajol és tekint ki mind a Kossuth térre, mind a Zamenhof utcára. A tervezett beépítés frissessége vitatható, funkcionális értéke korlátos. Az építészeti egységként egy inhomogén épített környezetben nem kiegyenlítő, hanem oppozíciós szerepével vitatható eredményt ad. (Skybar funkció több városközponti ingatlanfejlesztésben is megjelenik, de lényegesen előnyösebb környezetben)

Funkcionális rend: A megmaradó és létrejövő szintek fejlesztési összértéken aránytalanságok jönnek létre. Az új épületszintek megvalósítási költsége aránytalanul nagy ahhoz, hogy a szálláshely rendeltetés csak a meglévő épületben és annak tetőterében kap helyet. A leváló kétszintes vendéglátó terekhez így alárendelt szerepet kap a szálláshely szolgáltatás, ennek kettőssége a fogadószínti kialakítás esetében is érzékelhető. A szobakapacitás és az apartmanná fejlesztett egységek száma alacsony. A vendéglátást kiszolgáló vertikális közlekedőrendszer nem megfelelő, a 3. emelet, mint teraszszint nem szervesül az épületegyüttesbe.

Alaprajzi kialakítás, funkcionális elrendezés több részletében átgondolatlan a pince szinten a főzőkonyha 2 helyiségben kialakítva megosztott. A földszinten a hotel bejárata mellett jobb oldalon iroda, bal oldalon a hotel recepciója tervezett – ezek a háttérbe is helyezhető helyiségek épülethasznosítás szempontjából értékes területet vesznek el az egyéb, vendéglátó vagy kereskedelmi funkciótól. A hotel recepciója jellegtelen kialakítású és rosszul pozicionált, a hotel közösségi közlekedő területei nem beláthatók innen. Az étterem vendégtere zegzugos kialakítású, a kiszolgálás helyzetéből nem belátható, a bár és éttermi kiszolgáló terület, pult kialakítása nem megoldott.

A 3. szint 100 fő befogadására alkalmas vendégtérként definiált, azonban a kiszolgálás háttérterülete – pult, előkészítés, tárolás stb. – nem megoldott, így jelenlegi állapotában csak kilátó teraszként funkcionálhat.

A 4. szint a Skybár, mely az előzőekben foglaltakhoz hasonlóan nem rendelkezik a vendégek kiszolgálására megfelelően kialakított területekkel.

A szobák alaprajzi elrendezése tiszta, racionális.

Örökségi értékek: Mindenképp támogatható a meglévő épület térrendjének és a tartószerkezeti rendszerének megtartása. A földszinten a középfőfalig nagyvonalú, egymásba nyitható terek rugalmas használatot biztosíthatnak tovább tervezés során. A középfőfal mögött megszűnik a terek örökségi értéke, az udvartér pedig beépül, egy tartószerkezeti maggá válik.

A tetősíkokban lévő tetőablakok kialakítása formai hibát mutat. A koncepció egy kifeszített épületet eredményez, amely felemésztí a belső udvartér intim tartalékait.

A pályamű alapötlete merész és kreatív, ugyanakkor méretében, pozíciójában előnytelenül befolyásolja a történeti épület megjelenését. Finomabb, kisebb tömeg jó irány lehetett volna. Azonban az épület integritása megmaradt, tehát megfelel annak a műemléki szempontú elvnek, hogy az épület jellege - legalábbis a közterület felőli városképi feltárulásában - nem változik.

Egyedi kialakítás: Elsősorban a belsőépítészeti elemekben teljesül ki az egyedi megfogalmazás. A belsőépítészeti elemekkel jól idézi meg a „Debreceniséget”, ügyesen ötvözve azokat a szecessziós elemekkel. Az épület belsőépítészeti kialakításában előremutató, hogy a helyi kézműves értékeket szeretné a belső terekben megmutatni.

A tömegkompozíció a fentiek alapján kérdéses használati, hasznosítási értékeket hordoz, szinte öncélúvá válik. A pályaműben alkalmazott építészeti gesztus túlzó, elnyomja az épület eredeti karakterét. A ráépítés ugyan kezeli a mögöttes tűzfalat, azonban a szomszédos, többszintes épületet

is elnyomja. Az egyszínű homlokzatkezelés a meglévő/megőrzendő épületrészek esetében támogatott. A skybar kialakítása jó alapötlet, azonban azt kisebb alapterülettel és felépítménnyel kellett volna megvalósítani, annak aránya a meglévő tömeghez túlzó.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Kiemelendő a pályázó bátorsága, ahogy a megtartott eredeti tömeg fölé önálló térbeli entitásként emeli a tűzfalat takaró felső szintet, ami éjszakai fények mellett különösen jól érvényesül. Ennek sajnos egyenes következménye az egy szobaegységre jutó magas beruházási költség.

Alapterületéhez képest kevés szobaszámmal, magas hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

Az épület gazdasági bejárata megfelelő helyen van (Zamenhof utca) és az onnan történő gazdasági útvonal feltárások jól szervezettek. A pinceszinten került kialakításra a konyha és az azt kiszolgáló helyiségek, valamint a személyzeti blokkok, amelyek így az értékes földszinti területekből nem foglalnak területeket. A funkciók méretezései jók, azok belső elosztási hibái javíthatók lehettek volna. Például nem szükséges két személyzeti étkező rész, míg ezek terhére a személyzeti öltözők nemenként szétválaszthatók lesznek, illetve a két főzőkonyha rész összevonható egy nagyobb alapterületű egységgé.

A földszinten a szállodai vendégek fogadásához szükséges terek mellett a melegkonyhás étterem publikus terei és egy üzlet található. Az üzlet külön üzemeltethető, megvannak a hozzá tartozó háttérterületek. Méretezése talán még túlzó is. Az étterem konyha kapcsolat kiépített, azonban a bár-söntés funkció összevonása átgondolandó. A szétválasztás megoldható lehetett volna. Az étterem fogyasztó tere nem túl nagy. Azonban az iroda terhére (amelynek földszinti, kiemelt területen történő elhelyezése kifejezetten rossz) növelhető.

A recepció elhelyezése átgondolandó, mert jelenlegi pozicionálása miatt a szállodai funkciók lépcsőn keresztüli megközelítése az étterem felől az itt dolgozó(k) számára rejtett, amely jelentősen csökkentheti a biztonságot.

Összességében a földszinti terek jól átláthatóan, világosan szervezettek.

A meglévő épületre történt sky bár ráépítés, mint funkció (különösen a kialakított panorámával és külső megjelenésével) attrakciós szempontból kiváló. Megfelelő belső design, szolgáltatási színvonal esetén különösen vonzó lehet, amely a vendéglátás jövedelem termelő képességét jelentősen növelheti. Mivel a skybar konyhai kiszolgálása csak a pincészintről oldható meg, valamint a személyzeti szociális blokkok nem kerültek kialakításra így ennek önálló üzemeltetése jelen terv szerint nem lehetséges. Ez az egység és az étterem egy üzemeltetőt feltételez.

A rendkívül tágas fedett fogyasztótér háttér kiszolgáló egységei szűkösek. A sky bár alatt található nyitott terasz, mint fogyasztótér körülményesen használható. Az ezen a szinten tartózkodóknak a fogyasztás igénybevételéhez emeletek között kell közlekedniük, mint ahogyan a szociális blokkok igénybevételéhez is, hiszen itt csak raktárak találhatók. A két szint kialakítása tovább dolgozandó lett volna, hogy az elképzelt funkció kiszolgálásához megfelelő legyen. A két szint együtt, de külön-külön is használható rendezvény helyszíneként. A rendelkezésre álló terület nagysága alapján ez akár közel 200 fős is lehet. A kialakításnál mindenképpen figyelembe kell venni, hogy a fogyasztó terek alatt közvetlenül lakóegységek vannak, amelynek alapvető funkciója a pihenés.

Szállásfunkció:

Extended stay apartmanok esetén 18, míg klasszikus hotelszobák esetében 26 lakóegység került kialakításra. Az apartmanok tágasak, vannak közöttük lakásméretűek is (45 m²). Az apartmanok alkalmasak családok rövidtávú (néhány éjszaka) fogadására is. A lakószinteken az üzemeltetéshez szükséges helyiségek megtalálhatók, azok méretei több mint elegendők. Minden szinten önálló mosókonyha került kialakításra, amelyek közül az egyik el is hagyható.

Egyéb:

A keletkező csapadékvíz hasznosításával megfelelő módon foglalkozik, annak felhasználására és tárolására is megoldást javasol. A meglévő közmű hálózat kapacitás vizsgálatát kiemeli, mely feladatot fog jelenteni a tovább tervezés során. Az épület pince szintjének vízszigetelési feladatira is kitér a műszaki leírásban.

Az épület megközelítésével csak minimálisan foglalkozik. Talajszondás fűtés alkalmazása nem tűnik a terület adottságainak figyelembe vételével megfelelőnek, alkalmazáshoz több vizsgálat szükséges.

Több költségvetési sor teljes mértékben azonos költséggel került szerepeltetésre, melyek műszaki tartalma, ezt nem teszi indokolttá. Az 1. változatban számítási hiba található.

H4552 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A meglévő historikus épületre emelt új, bádogtetős tetőszint tömege nem képvisel egyedi, a térben jellegzetes középületi értéket, sőt egyszerűsítő, sémaszerű törekvése inkább a historikus karakter ellenében hat. Az Alföldi-palota tűzfalának kezelése nem tűnik érdemi beavatkozásnak a városképi fejlesztés szempontjából.

Az épület egészének egységes világos színezése támogatott. A terv igazodik a tetőtérben elhelyezett „sliccekkel” a meglévő nyílásrendhez. Azonban a bemutatott ráépítés nem illeszkedik a szomszédos belvárosi építészeti karakterhez, pesties körút menti karaktert mutat. A részben átalakított, de fő tömegében megmaradó tető szokatlan formavilágú, de színezésében semleges.

Funkcionális rend: A földszinten az udvartér kibontásával és újrafedésével létrejövő fogyasztótér kedvező, de az étterem és a szálloda háttérét biztosító funkciók és terek hiányoznak, az étellift a legrosszabb helyen érkezik fel. A vertikális közlekedőből hiányzik az elkülönített forgalom. Az udvartér a lépcsőház megtartásával nem képvisel különösebb térélményt, hiszen még a lift tömege is csökkenti ezt a teret. Az emeletekre tervezett galériás apartman kialakítás nem működik a szállodatechnológiában, a takarítás és szobaasszonyi szolgáltatások működtetése aggályos. Ez alapvető tévedése a pályaműnek. A létrejövő szállodai szoba, vagy apartman egységszám alacsony. A galériák a nehezített mozgásúak számára korlátozottan megközelíthetők, így hotelszakmai szempontból külön mérlegelendő azok megtartása. A főbejáratnál alkalmazott akadálymentesítési megoldás (emelőberendezés) nem elegáns.

Örökségi értékek: A meglévő épület térrendjének és tartószerkezeti rendszerének megtartása értékelhető, ahogy a földszinti portálok helyreállítási szándéka is, de az épület kompozíciós egységében már sérül az emelt tetőtömeg és héjazat, illetve a helyreállított homlokzat „fehérítő” sematikussága. A lépcsőház megtartása inkább térhiányt jelent, nem érvényesül az udvartér, továbbá a földszint fölötti lezárás sem kedvező.

Egyedi kialakítás: A dokumentáció plusz értékeit a belső udvar kialakítása, elhelyezése, a belsőépítészeti kialakítás, az íves felülvilágítók visszahelyezett kovácsoltvas rácsai és a padlástérben elhelyezett gépészeti terek adják. A belsőépítészet vállaltan puritán kialakítása stílusidegen és idegen a magas szolgáltatási szintet nyújtó hotelszakmai elvektől is. A kényszerűen szabadon maradó tűzfalat festéssel kívánja oldani.

Az udvar helyén kialakított üvegtetős étterem szellős, de megfogalmazása sematikus.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Optimális szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett. Alaprajzi kialakítása, funkcionális kapcsolatai letisztultak, az alaprajzok azonban tartalmaznak néhány anomáliát is.

A pinceszinti konyhából a földszinti vendégtérbe felkerülő étel tálalásához és az asztalok leszedéséhez szükséges háttérterületek alulméretezettek, a bárral együtt üzemelnek. Az első emeleti szobák galériás kialakításúak – ez mind a használat, mind az üzemeltetés szempontjából hátrányos. A hotel – és egyben az étterem akadálymentesített bejárata nem jó megoldású, az emelő nagyon leszűkíti a bejáratot, így egy keskeny résen át engedve be a vendégforgalmat a tágas belső fogadótérbe.

A gazdasági bejárat elhelyezése és a feltárási útvonal jól van pozicionálva (Zamenhof utca). Helyesen valamennyi vendéglátó kiszolgáló és termelő egység a pincszinten került elhelyezésre.

Pincszinten elhelyezett - a szálloda méretéhez és jellegéhez nem feltétlenül szükséges és arányaiban nagy területet elfoglaló – wellness terület megközelíthetősége és a vendég-dolgozói útvonalak elkülönítése miatt a konyhablokk csőszzerűen került elhelyezésre. Ezzel a tervező megoldotta, hogy a

konyhai kiszolgáló útvonalak ne keresztezzék a vendégútvonalat azonban a konyha elrendezése így munkaszervezésileg nem ideális. Ennek következménye például, hogy a hulladéktároló és az épületben található egyetlen iroda (amely alulméretezett és önmagában nem elegendő) egymásra nyílik, a hulladéktároló mellett közelíthető meg a teljes konyhablokk és a személyzeti (ugyancsak kicsi) öltöző. A hely szűke miatt a hűtőkapacitás alulméretezett.

Az épület nem rendelkezik gazdasági lépcsővel a pinceszint és a földszint között így a személyzet közlekedése csak publikus tereken keresztül történhet, illetve nincs megfelelő alternatív megoldás az emelől kívüli árumozgatásra, amely annak meghibásodása esetén kritikussá teheti a magas színvonalú működést.

A földszinti fogyasztótérbe érkező két étellift elhelyezése szerencsétlen. Közvetlenül a bárpult mögé, az utcafrontról is jól belátható helyre nyílik. Itt egyrészt akadályozza a bármunkát, másrészt nem teremti meg a maradék, mosatlan diszkrét kezelésének lehetőségét ezen a szinten.

A tűzfalhoz pozicionált különterem/étterem terület vendéglátás szempontjából valójában reggeliztetésre használható. Annak éttermi funkciója, az étterem/bártól való jelentős szeparációja miatt nehezen kezelhető. Rendezvényteremként történő fenntartása pedig költséges. A recepció és a mellette található üzlethelyiség összenyithatósága nem értelmezhető, arra szükség nincs. A recepció területe így is túlméretezett.

A tervezési programban meghatározott vendég mosókonyha helyiség nem került kialakításra.

Szállásfunkció:

A tervező(k) az extended stay apartman programnak való megfelelőséget (nagyobb alapterületű, és megfelelő mennyiségű lakóegység kialakítása) galériázással igyekezett megvalósítani. A műleírásban megfogalmazott ütemezett beruházás, azaz a második lakószint későbbi kialakítása jövedelmezőség szempontjából nem támogatható. Ebben az esetben mindössze 12 db (2 verzióban 14 db) lakóegység kerülne kialakításra, majd később 9 db (illetve 14 db).

A galériázott szobák vendégkomfort és üzemeltetési szempontból sem ideálisak.

A 2. verzióban bemutatott kialakítás (kisebb alapterületű szobák) összességében 28 szobaegységet jelentenek, azonban a 2. emeleti szobák jelentős része mindösszesen 17 m² (9 db). Ezek alapvetően egyágyas szobaként értékesíthetők, rövid tartózkodású vendégek számára.

A szobaasszonyi helyiségek jól kialakítottak, megfelelően méretezettek.

Egyéb:

A gépészeti rendszerek esetében a természetes szellőzés lehetőségének vizsgálata környezetvédelmi szempontból kiemelkedő. A fenttarthatóság jegyében a csapadékvíz elvezetéssel és hasznosítással is foglalkozik. Területi funkciók szerint szétválasztja a gépészeti rendszereket.

Az épület megközelíthetőségével nagyon minimálisan foglalkozik, az üzemeltetéshez szükséges gépjármű forgalomhoz szükséges közlekedési lehetőségeket nem vizsgálja.

Az épület közműkapacitásainak megfelelőségét nem vizsgálja, nem jelzi ennek lehetséges fejlesztési szükségét.

O8166 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció:

A tervezett ráépítés görögös, palotaszerű történeti utalásként hat az eklektikus tömegen. Minden szint eltérő színben és építészeti megfogalmazásban került kialakításra. A felépítmény tájidegen mind Debrecen kulturális közegétől, mind annak építészeti hagyományaitól. A zárósínten több építészeti stílus keveredik sikertelenül, önálló épületként hat a megőrzendő tömegen. Az épületen felesleges gegek találhatóak, a külső és a belső tér összhangja nem lelhető fel a tervben. A ráépítés túl magas elemként hat az épület tetején.

A meglévő historikus épület homlokzati rendjét felülírja az emeletráépítés szerkesztése. Az épületarányok, a térfal újra szerkesztése egy új építészeti értelmezést nyit meg. Ennek a szabálynak vannak ellentmondásai, mint a főtengely timpanonja fölött a tetőablak elbontása és a sarkok átírása. Az épület ezzel a beavatkozással elveszti a történetiségét. Ez a stílus felülírás nem csatlakozik sem a Körmendy-féle architektúrához, sem más városi építészeti identitáshoz. Bár a tetősíkok reflektálnak a Tisza-palota és a Csapó utcai bérházak tetőidomaira, azonban a tagolások (élek, vápák) felesleges és idegen struktúrákat írnak a térbe.

Az önálló ernyőszerű teraszlefedés nem képezi az építészeti koncepció szerves részét.

Funkcionális rend: A földszinten az iroda léptékű recepció kialakítás a fogadótérrel elég szűkösnek tűnik. A belső vertikális közlekedési rendszer megosztása előremutató, de nem található meg a feltöltés útja. Ezzel együtt a konyha alulméretezettnak tűnik. Bár van a belső udvarnak, átriumnak tere, de nem válik életképessé. Az alagsor tereiben az edzőterem képviseli a legnagyobb helyet, de a többi technológia nem kap elég teret.

A földszinten és a pincében nagyon sok a közlekedőterület, mellyel hasznos alapterületek vesznek el. Az emeleti alaprajzok kialakítása túlzottan „lakásszerűvé” alakult.

A koncepció szűk tereket eredményez a földszinten. A Kossuth téri sarok megnyitása, mely korábban árkád volt, hiányzik a földszinten, ezzel értékes átlátást veszít a tér irányába.

Örökségi értékek: A városképben idegen új architektúra felülírja a historikus épület arányait és sajnos ez nemcsak a fal-nyílásrend, hanem a tömegek egymásra épülése terén is érezhetők. A belső udvar leszűkített megtartása nem hoz létre térértéket.

Az épület belsőépítészeti kialakítása nem átgondolt, megjelenítése nem esztétikus.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Kevés szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

Alaprajzi kialakítása, funkcionális elrendezése átgondolatlan, zavaros. A pinceszinten lévő előkészítő konyha nagyon kis alapterületű, ellenben hatalmas edzőterem áll a vendégek rendelkezésére, mely a pinceszint területének közel harmadát foglalja el. Gazdasági bejárat nem tervezett, a földszinti befejező konyha nagyon kis méretű. A recepció „porta-szerű”, jellegtelen, kis alapterülettel, a közösségi közlekedő tereket nem lehet innen belátni. A belső, szomszéd épület felől zöld fallal kialakított belső udvar önmagának való, rossz arányú – keskeny és magas. A fojtó tér érzetét tovább fokozza, hogy a belső tér felől tömör fallal lezárt, csak két jelentéktelen alapterületű, szűk erkély nyúlik be a térbe. A szobák alaprajza kusza kialakítású.

A kialakított koncepció alkalmatlan azokat a vendéglátó funkciókat ellátni, amelyek a programban meghatározásra kerültek, illetve a pályaműben feltüntettek. Nem került kialakításra önálló gazdasági bejárat és gazdasági útvonalak. Egyetlen lehetséges módja az árumozgatásnak publikus tereken keresztül történik.

Sem a földszinten, sem a pinceszinten nincsenek megteremtve egy melegkonyhás étterem feltételei. A pinceszinten egy 16 m²-es előkészítő konyha értelmezhetetlen, mivel nincs hozzárendelt raktárkapacitás, hűtő és fagyasztó kapacitás, hús- és zöldség előkészítő, stb.

A földszinten található befejezőkonyha (19 m²) ugyancsak használhatatlan. Kapcsolódó fehér és fekete mosogató, pincérforgó, hűtőkapacitások nincsenek.

Nem sikerült a koncepciót összehangolni egy melegkonyhás étterem jogszabályi követelményeivel.

A földszinten sem az üzletnek (Grab & Go) sem a Co-working kávézónak nincs egyetlen kiszolgáló helyisége sem.

A recepció kialakítása és elhelyezése messze van az optimálistól. Elzárt, a lobbyhoz nem kapcsolódik, a vendégmozgások kontrolját kifejezetten gátolja.

A személyzeti mozgás nem megoldott csak publikus tereken keresztül.

A pincszinten kialakított több mint 85 m²-es edzőterem az elvárt koncepcióban értelmetlen.

Szállásfunkció:

A földszinti és pincszinti kialakítások és elképzelések üzemeltetés, funkció szerinti használhatóság viszonylatában hibás, így az emeleti terekkel kapcsolatos üzemeltetési kérdések nem válnak relevánssá. A pályamű nem alkalmas minőségi szálláshely-szolgáltatás kialakítására.

Egyéb:

Foglalkozik az utólagos vízszigeteléssel, mely elkerülhetetlen a pincszint használata érdekében. Megfelelően foglalkozik az elvi gépészeti automatikai, vezérlési és szerelési feladatokkal. Közlekedési szempontól foglalkozik az áruszállítással és az üzemeltetéshez szükséges gépjárművek közlekedési lehetőségével.

Hátránya, hogy a csapadékvizet a meglévő rendszerre terheli, azt nem hasznosítja az épület üzemeltetésben. Nem veszi figyelembe a területen rendelkezésre álló távhőszolgáltatást sem a fűtés sem a használati melegvíz termelés esetében.

P8889 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A pályamű a meglévő historikus épület homlokzati és felmenő falainak megtartása mellett egy új hangvételt, de a homlokzatra reflektáló tető felépítményt céloz meg. Ez a tető eszközszerűen egyrészt felerősíti és kikontúrozza a historikus tömeg zárását, így újra írja, darabossá teszi az utcaképbe álló kompozíciót. Ellentmondásos a sarokkialakítás, a vaskos tetőeresz szerkezet, a tetőidom és a megmaradó architektúrák viszonya, ahogy a hosszhomlokzat sarkainak hangsúlyozása megbontja a homlokzat historikus szerkesztésének nyugalmát. Ez a tervezési alapvetés láthatóan egy befejezetlen kísérlet maradt, a tűzfal takarása nem épül fel egy funkcionális rendbe.

A tetőfelépítmény bonyolult tetőformát eredményez. A tető „hajtogatott papírszerű” hatása nem érvényesül, tekintettel arra, hogy annak szerkezeti vastagsága túlzott, továbbá az a „felszakítások” ellenére mégis pálcás letámasztásokkal kerül megtámasztásra a nyílászárók síkjában. A sötét színű fedés a világos épületen nem válik elegánssá. A földszinti nyílászárók esetében olyan plusz, arányaiban nem megfelelő ablakosztás került alkalmazásra, amely rontja az épület homlokzati megjelenését.

Funkcionális rend: A belső udvar újraépítése és hasznosítása adja a pályamű legnagyobb értékét. A bejárat megosztása, a szálloda bejáratának és recepciójának sarokra szervezése, ezzel együtt a recepció, a lobby, a lépcsőház, a fő rendeltetés súlypontjának eltolása a hagyományos bejáratitengelytől, vitatható. A gazdasági bejárat és a back office viszont a Piac utca irányából feltároló homlokzatra szervezése kifejezetten hátrányos. Ennek következménye a fogadóterek elaprózottsága, ahogy a belső udvar feltárolásának hiánya az érkezés élményeként nem szolgál attrakcióval.

A bejáratot kijelölő felső homlokzati elem mögötti tér nincs kihasználva, az előtétfalként kerül megtartásra, annak ellenére, hogy a tetőtér lakóterrel beépítésre kerül.

A kereskedelem rovására tágas lobby nyílik a Csapó utca felé. A lépcsőház részleges elbontása jó „vezéráldozat” a kétszintes belsőudvari beépítés érdekében. A gondolatokkal összhangban van a terv kidolgozottsága és a perspektivikus látványos ábrázolásmód.

A könnyűszerkezetes tető alkalmazásán túl azonban bizonytalan további tartószerkezeti beavatkozási hivatkozásokat tartalmaz.

Örökségi értékek: Mindenképp támogatható a meglévő épület térrendjének a tartószerkezeti rendszerének megtartása. Az udvartér újra értelmezésével a belső térszervezés új értelmet kaphat, de nem használja ki a historikus terek nagyvonalú értékeit.

A koncepcióból eredő kényszerű déli tűzfaltakarás szokatlan megoldás, de összecseng a sarkok tetőkiemelésével, így egységes, de vitatható az új szintek tömegformálása. Meglepő a főbejárat- és lépcsőáthelyezés, de nagyon izgalmas belső térkapcsolatokat és átlátásokat, illetve attraktív, zöldfallal tervezett üvegtetős belső udvart tartalmaz a koncepció.

A teraszok ollókaros árnyékolóval történő lefedése ebben az esetben nem illeszkedik a felépítmény építészeti megjelenéséhez.

Egyedi kialakítás: A pályaművek közül a belső udvar kialakítására a legszebb megvalósítást hozza, a félemeleten kialakított, üvegtetővel fedett belső udvar szép arányokkal, igényes megjelenéssel, izgalmas, bensőséges, tágas hatású belső teret eredményez.

A belső udvartól nyílóan különterem kialakított, a félemeleti szint és a földszint között izgalmas átlátásokkal tárul fel a belső tér.

A pincszinti gépészeti berendezések csatornái a meglévő szomszédos épület mellett, a tervezett borostyánfal takarásában ötletesen kialakított felvezetéssel megoldottak.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Optimális szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett. A pályázati kiírásban foglaltakkal ellentétben a meglévő lépcsőházat megszünteti, és új lépcsőházat tervez a Csapó utca felőli épületszárny belső traktusában. A főzőkonyhát a földszinti épületmagba helyezi, a pinceszinten a konyha raktárai és előkészítő helyiségei találhatók. Az épület funkciója Hotel, ennek ellenére az épület középtengelyében lévő főbejárat az étterem bejárata, míg a Hotel bejárata a Csapó utca felőli hangsúlytalan épületsarokra tervezett. A hotel recepciótól az emeleti szintekre, a szobákhoz felvezető lépcsőház távol elhelyezett, a szállodai előtér nem belátható. A gazdasági bejárat a Csapó utcáról a Piac utca felé nézően, kereskedelmi funkcióra jól hasznosítható, értékes helyre tervezett, a vendég és üzemi útvonalak keresztezik egymást. A pinceszinten kissé túlméretezett wellness részleg tervezett.

A koncepció leggyengébb pontja a Csapó utca irányából kialakított gazdasági feltárás. Szakmai szempontból az ideális hely a Zamenhof utca. Az ezen az értékes fronton kialakított back office iroda és recepció is a legideálisabb fogyasztóterekből vesz el helyet.

Ugyanakkor a félemelet kialakításával nagyszerűen megteremtette a tervező a lobby valamint a konyha egyik ideális elhelyezését. A melegkonyhás étterem konyhai háttere (kiszolgáló helyiségekkel együtt) kidolgozott, jól felépített és végig gondolt még úgy is, hogy két szinten oldotta meg a tervező. Egyedül a szemét és ételhulladék tárolás nem megoldott. Zavaró tényező, hogy a pinceszinten az áru- és nyersanyag szállításszállítás fő útvonalát keresztezi egy vendégút vonal. A közösségi mosodát és a szaunát csak így lehet elérni. A közösségi mosoda alapterülete kicsi. A szauna öltöző terület kárára növelhető. Egy ilyen típusú szálláshelyen nem szükséges egy publikus, külső vendégeket is fogadó szaunavilágot létrehozni.

Az étterem több részre osztott, szekcionálható, jól kiszolgálható. Tájéolása a kevésbé értékes Zamenhof utca - Dósa Nádor tér sarkához történt.

A félemeleten található lobby kialakítása (bárral) exkluzivitást, privát szférát biztosít a szállóvendégeknek.

Szállásfunkció:

A lakószintek összesen 22 apartmant rejtenek. Mindegyik megfelel az extended stay minősítésnek. A szintek jól rendezettek, egyedül az első lakószintről hiányzik egy kis szobaasszonyi helyiség. A 22 apartman mindegyike alkalmas arra, hogy rövidtávon családokat is fogadjon. A szobák jól berendezhetők, az egyterű apartmanoknál is van lehetőség a hálórész intimitásának belsőépítészeti megoldására.

A második emeleti lakóegységekhez tartozó diszkrét teraszok komoly lehetőségeket és versenyelőnyt hordoznak magukban a hosszú tartózkodású vendégek esetében. A hálószobákhoz, hálórészekhez közvetlenül kapcsolódó fürdőszoba kifejezetten exclusive megoldás.

Egyéb:

A pályaműben a többi pályaműhöz képest a legkidolgozottabb és a legalaposabb a közlekedési fejezet. Megfelelő módon foglalkozik a terület megközelíthetőségével. Foglalkozik a pincszinti területek vízszigetelésével, mely ezen a területen elhelyezendő funkciók miatt is kiemelten fontos.

A pályamű hátránya, hogy nem veszi figyelembe a meglévő távhő rendszert. Nem foglalkozik a meglévő közmű helyzettel, annak szükség esetén történő fejlesztésével. A területen keletkező csapadékvíz hasznosításával sem foglalkozik.

Két költségvetési sor (akusztika, kertészet) teljes mértékben azonos költséggel került szerepeltetésre, melyek műszaki tartalma, ezt nem teszi indokolttá.

P9491 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A markáns és határozott tömeg felülépítése, valamint a tetőterasz árnyékoló héjának a Wolff-palotába komponálása egyértelmű koncepcionális tévedés. A terv grafikai feldolgozása, a pályamű darabos látványa csak csökkenti az építészeti karakter megfogalmazásának kísérleti analitikus lehetőségeit.

A tetőtéren létesített árnyékoló nincs építészetileg összhangban a fő épülettömeggel. A történeti tető helyére egy drasztikus felépítmény került, mellyel nem kezeli megfelelően a szomszédos épület tűzfalát, azt kényszerűen kitakarja. A terv a meglévő épület formavilágát figyelmen kívül hagyja, három eltérő homlokzati jelleget hoz létre, mellyel túlzottan mozgalmassá teszi az épületet. A nehéz tetőfelépítmény színezése is elhibázott, a kialakított emeleti tető kialakítása sem héjszerű elemként jelenik meg. A felépítmény feleslegesen megtagolt rizalitos homlokzati képet mutat, aránytalan homlokzati rendszerrel. Az árnyékoló elhelyezése hibás. Az építészeti megfogalmazás túlzottan modoros, nem veszi figyelembe a belváros karakterét.

Funkcionális rend: A fogadósínt rendelkezik megfelelő méretű vendégfogadó terekkel, a közlekedés ellenőrzése biztosított, de nincs a térszervezésnek attraktív eleme. A terasz kialakítás elhibázott. A gazdasági bejárat elveszi a Piac utca felőli feltárás és kilátás lehetőségét. A pincésinti vendégmozgás és az üzemi mozgások keverednek. Az emeleti apartmanok kiszolgálása túldimenzionált, a skybar kiszolgálása nem biztosított, feltárása alultervezett.

A terv közlekedő rendszere pazarló, a gazdasági feltöltés helye elhibázott. A lépcsőházak „eldugottak” és alulméretezettek, hiányoznak a megérkezés terei. A belső udvar alárendelt helyiségeknek ad teret, az intim terek felszámolásra kerülnek. A konyha kiszolgáló terei szintén hiányoznak. A „patyomkin”-falú skybar kialakítása nem ad olyan építészeti értéktöbbletet, amely indokolná ezen fal megtartását. A tetőtéri szobák intimitása sérül a skybar kialakítása okán.

Örökségi értékek: A városképben meghatározó középület ilyen mértékű átírása nem támogatható.

A hotel recepció rosszul pozicionált, az emeleti szintekre a szobákhoz felvezető lépcsőház a recepciótól távol elhelyezett, a szállodai közlekedő terek nem beláthatók. A gazdasági bejárat a Csapó utcáról a Piac utca felé nézően, kereskedelmi funkcióra jól hasznosítható, értékes helyre tervezett. Az első emeleti iroda és személyzeti helyiség kerülhetne a pincébe, helyette 2 szobát is ki lehetne alakítani. A pince szinten kialakított főzőkonyha kis alapterületű, ahogy a földszinti vendégtér is, a hotel vendégeit tudja csak kiszolgálni. A Csapó utca felől az épület homlokzatához szerkesztett fedett terasz gondolata irreális.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

A pályamű reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

A gazdasági bejárat nem jól pozicionált (Csapó utca). A melegkonyha ellátása innen megoldható, mint ahogyan a személyzet közlekedése is. A pincésinten található konyhához hiányoznak még alapvető kiszolgáló helyiségek (pl: húselőkészítő). Illetve néhány meglévő nyílás iránya nem jó. Ezen a szinten több un. raktár van feltüntetve funkció nélkül. A konyha hiányzó egységeinek itt történő megvalósítása nehézkes, mert erre az irányra a konyha zárt. A személyzeti öltözőnek a földszinten nincs helye, a pincésinten érdemes elhelyezni és ott nemenkét szétválasztani. Így a földszinten a fogyasztótér növelhető lenne.

A vendéglift és a lobby kapcsolata kifejezetten előnytelen. A hátsó lépcsőház publikus és dolgozói közös használata bizonyos részeken zavaró lehet. (A vendég a -1 szintet csak lifttel tudja elérni. Annak meghibásodása esetén dolgozói lépcsőház használat, konyhai területek igénybevétele.)

A fitness terem felesleges, az adott helyen pedig különösen.

A földszinten ekkora méretű tálaló teljesen szükségtelen, ugyanakkor ezen a szinten nincs söntés és hozzá tartozó raktár. Így az ital kiszolgálás ellehetetlenül ezen a szinten.

Szállásfunkció:

Két új lakószint is készült, mégis összesen 18 lakóegység található a pályaműben. Mindegyik messze felülmúlja alapterületileg az extended stay elvárásokat, sőt túlzók. Ugyan így az első lakószinten található iroda, személyzeti helyiség, társalgó, ágyneműraktár, stb. túlméretezettek. A 18 lakóegység használhatóságát a második lakószinten kialakított funkció (sky bár) jelentősen csökkenti. A sky bár összesen 30 m². Ebben benne kell, hogy legyen a bárpult, a hozzá tartozó raktár (ami most nincs a pályaműben) és használhatóság szempontjából erősen ajánlott egy minimális vizesblokk is. Ezeket figyelembe véve a fogyasztótér annyira szűkre szabott maradna, hogy ott 8-10 főnél nagyobb egyidejűség elképzelhetetlen, kivéve, ha a fogyasztóteret a terven jelölt oldalajtókon keresztül megnövelik. Ha ez terasz jelleggel fedett, de oldal irányba nyitható módon történik, akkor is a lakóegységek (vendégszobák) intimitását fogja a fogyasztó vendég zavarni, amely ezen lakóegységeket használhatatlanná teszi. Amennyiben az kb. 30 m² marad, akkor pedig nincs értelme a sky bárnak a befogadó képessége miatt.

Egyéb:

Nem megfelelően foglalkozik az épülethez kapcsolódó közlekedéssel, az nincs átgondolva és kidolgozva. A pinceszint utólagos szigetelése sem képezi megfelelően a műszaki tartalom részét, pedig a területén több új funkció is helyet kap. A területen keletkező csapadékvíz hasznosításával nem foglalkozik. A jelenlegi közműkapacitások megfelelőségéről vagy azok szükséges felülvizsgálatáról nem tesz említést a dokumentációban.

Költségvetési sorai hiányosak, a kertészeti szakághoz nem került költség feltüntetésre, több szakági költségsor pedig csak a Hotel funkciónál került szerepeltetésre.

S7684 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A beérkezett pályaművek egy része egy emelt tetőidom alá szervezett bővítéssel alakítja ki a szálláshely szolgáltatást. Ebben a pályaműben két fölé épített új szintet egy fémlemez borítású tető - kulissza – takarja el. Az így kialakuló tetőtömeg mind megjelenésében, mind a környezethez való viszonyulásában célzatosan kiemelkedik. Ez csökkenti a történeti értékű épület karakterének érvényre juttatását. A tetőtömegként formált héj térben és ebben a magasságban leválik a teraszos kialakítású 2-3 szint tömegéről, az idegen elemként hat. A meredek tömeg és a szomszédos tűzfal viszonya között nem csökken az ellentmondás, a két telek alkotta tömb egységes megjelenésére irányuló törekvés szándéka.

A meredek hajlásszögű, kétszintes tetőfelépítmény nem válik arányossá a megmaradó épülettömeghez képest. A terv jól kezeli a szomszédos épület tűzfalait, továbbá a tetőtéri lakásokhoz kapcsolódó loggiák benapozás szempontjából értékes elemek a homlokzaton. Az épület főszíne kissé komorrrá válik. A tetőtér „kivágások” jó építészeti elemként hatnak. Az árnyékolórendszer esetleges, az épület arculatához viszonyítottan nem került jól megtervezésre.

Funkcionális rend: A belső udvar megtartása, a közlekedő rendszer átszervezése, a homlokzat mögötti terek egybeszerkesztése nagyvonalúságot, képletszerű, inkább grafikai értékű megoldást hoz sok hiányossággal. A szálláshely szolgáltatáshoz biztosított kiszolgálótér mérete aggályos. A szálláshely szintek egységeinek kiosztása nem tartalmaz kiszolgáló egységeket, a service apartman egységek léptékvárral küzdenek. A vertikális közlekedő alultervezett. A recepcióról nem ellenőrizhető a vendég érkeztetés. A tervezett szálláshely kapacitás (22 szobaegység, vagy 15 s.apartman) nem átgondolt. Kiszolgálása, szolgáltatásai kétségesek. Az alagsorba rejtett kiszolgáló funkciók és közlekedési igényeik bizonytalanok.

A lépcső pozíciója támogatható, de annak „családiház” jellege okán nem válik elegánssá a térben. A földszinti tér szépen egybeszerkesztett képet mutat. Az épület alaprajzi rendszere jó, a régi közlekedő felhasználása a tároló terek kialakítására egyedülálló ötletként hat.

Örökségi értékek: Vitatható a historikus épület homlokzat zárásának és tetőfelépítményének visszabontása jelentős aránybeli torzulásokat eredményez. Ezt nem képes ellensúlyozni az emelt tetőtömeg. Az épület mélységi tartószerkezeti rendszerének megtartása és a térszervezés ehhez igazítása bátor és nagyvonalú döntés. A lépcsőház kiemelése az udvartérből tiszta belső tereket teremt. A földszinti portálok kortárs megfogalmazása elegáns megoldás. A fogadósínti belső hullámozó beépített bútorfala nagyvonalú belsőépítészeti gesztus, de eltakarja az örökségi értéknek bemutatható térrendet.

Egyedi kialakítás: Kiemelendő érdekes gondolat a földszint nyitott (fluid/flow) koncepciója, ahogy a teljes utcai traktus (is) előtérre válik, és az, ahogy erre a belső egyedi falburkolat-bútorzattal ráerősít. Sajnos a tényleges hotel bejárat így háttérbe szorul. Bár túlzott vizuális hangsúly kerül a kétszintes tetőre, de az anyaghasználat és a részletképzés miatt "együtt él" a Kossuth térre kitekintő homlokzat kialakításával. A terv anyaghasználat és a belsőépítészeti megoldásai a merész, újszerű motívumok ellenére egységes hangulatot teremtenek, ugyanakkor érezhető az új és a régi között feszülő túl erős ellentét.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Kevés szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

Az épületnek nincs akadálymentes bejárata. A pinceszinten lévő konyha helyiségből étellifttel kerül fel az étel, a tálaláshoz kevés kiszolgáló terület áll rendelkezésre a földszinten. A földszinti kiszolgáló terek egybefolynak, azok önálló üzemeltetése nem megoldható, a hotel főbejáratától nem lezárhatók.

A Hotel recepciója az épület belső udvarában, a hátsó traktusban található, csakúgy, mint a vendéglépcső, mely egy szűk közlekedőből indul.

A gazdasági útvonal, a bejárat jól szervezett, illetve jól pozicionált. A dolgozói útvonalak jól végig gondoltak. A munkavállalók már csak formaruhában találkoznak a vendéggel. A dolgozói lépcsőház a földszint és a pinceszint között kialakításra került.

Valamennyi konyhai funkció és az azt kiszolgáló helyiségek, a dolgozói – jól szeparált nemenként kialakított – öltözők, sőt még a vendég vizesblokkok is a pinceszintre kerültek. Ezzel komoly terjeszkedési lehetőséget nyitva a földszinti – legértékesebb helyen lévő - fogyasztó tereknek. A konyha jól szervezett, a szükséges funkciók megtalálhatók.

Oly mértékben terjeszkedtek a fogyasztótér, hogy ez háttérbe szorította az épület irodai kiszolgálását (az egész épületben egyetlen egy irodai helyiség sem található) és a recepció optimális elhelyezkedését. Az épület magjában, annak is a hátsó traktusában található pult nem optimális, ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy kiválóan kontrollálható és vizuálisan felügyelhetők a szobai szintek megközelítése az akár liften, akár gyalogosan történik.

A lobby mérete túlzott. A csendesebb belső részben történő elhelyezése jó gondolat.

A vendéglátó egységeket csak egy üzemeltetővel képzelhetők el, a kialakított funkciók (öltözők, raktárhelyiségek) nem duplikálhatók. Az ételliftek jó helyről indulnak és jó helyre érkeznek. a reggeliztetéshez kialakított fix pultrendszer megvalósítása átgondolandó. A napközbeni ellátást csak rövid ideig szolgálják, utána csak teherré válik. Inkább egy olyan egység kerülhetett volna kialakításra, amely az étterem italkiszolgálását is megoldhatja. A pályamű alapján jelenleg nagy távolságról kell erről gondoskodni.

Szállásfunkció:

Mindkét verzióban az egyik legkevesebb lakóegységgel rendelkező kialakítás. Ez jövedelmezőség szempontjából nem szerencsés. Az alternatív változat a kevésbé jó, hiszen itt a második szinten tulajdonképpen 5 db kéthálószobás lakás került kialakításra, amire még az extended stay típusú vendégek esetében sincs szükség. Az alapverzióban az önálló hálószoba viszonylag kevés lakóegységben került kialakításra. a 3 lakószinten, ahol tulajdonképpen 3 db exclusive lakóegység került kialakításra (akár önálló wellness terasszal) és kifejezetten rossz, hogy itt található a szálloda publikus mosókonyhája. Szállodai szinteken a lakóegységek alapterülete több mint elegendő, azonban az azt kiszolgáló helyiségek jelentősen alultervezettek vagy nincsenek. (Szobaasszonyi, szennyes- tisztaruha raktár).

A 3 emeleten található bár üzemeltetési szempontból értelmezhetetlen, mérete nem teszi alkalmasra arra, hogy kiszolgálja a szállodát. A teljes bár közel 41 m²-es, míg annak kb. fele eleve fedetlen. Nincs hozzá vizesblokk és raktárhelyiség sem. Úgy tűnik, mintha ez csak az ezen a szinten lévő 3 lakosztály kiszolgálására épült volna. Ha ez nem így van akkor a méretezése mellett nagy hibája, hogy a legdiszkrétebb, komoly értékesítési potenciállal rendelkező lakóegységekbe érkezőket bármilyen profi módon üzemeltetett bár működése ebben az elrendezésben zavarni fogja.

Egyéb:

Az elektromos és gépészeti rendszereknél a koncepció kialakításánál törekszik a smart és az energiahatékony rendszerek kialakítására. A különböző funkciójú területek külön szabályozható és mérhető rendszer kialakítást kapnak, mely mind elszámolási, mind üzemeltetési szempontból is támogatott. Előrelátóan megjegyzi, hogy a vízi közmű kapacitásokat felül kell vizsgálni és lehetséges, hogy telken kívüli fejlesztés válhat szükségessé.

Nem foglalkozik a tervezett épület megközelíthetőségével, annak árufeltöltésével és az üzemeltetéshez kapcsolódó gépjármű forgalmával. Nem veszi figyelembe a meglévő távhő rendszert, melyet az épület hőellátásánál és használati melegvíz termelésénél figyelembe vehetne. A pinceszint vízszigetelésére nem ad megoldást, nem említi a leírásban, mintha nem képezné a tovább tervezés feladatát, bár funkciókat telepít a területre.

Három költségvetési sor (gyengeáram, tűzvédelem, automatika) teljes mértékben azonos költséggel került szerepeltetésre, melyek műszaki tartalma, ezt nem teszi indokolttá.

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: Egyetlen pályamű, mely a tömböt úgy kezeli, mint két városépítészeti kor összemetszését, egyben törekszik ezen telekkettős és tömbkettős feloldására. A tömböt így körül járva létrejön az egykori Alföldi Takarékpénztár palotája (1938) által írt tömbhatár és az (egykori telekvásárlásból lemaradt) Wolff-palota épületének sajátos metszete. A védelem nélküli, de homlokzat mögötti traktusáig megtartott épület az udvar irányából egy új tömeget hoz létre, mely bizonyos értelemben mögé húzódik az egyemeletes historikus tömegnek. Az új, tömbbelsőben kiemelkedő szárny leginkább a Dósa nádor tér felől látható be, ahol a Tisza-palota véghomlokzata, a háttérben pedig a Csapó utcai térfal.

Merész beavatkozás szerkezetileg, formailag és belső közlekedési rendszerében is. Elsőre fura ellentét feszül a kibontott belsejű épület "maradék" és az abba illesztett tömeg formaképzése között, de az eredmény a bővítés neutrális homlokzatképzésnek köszönhetően a magasabb épület tömegével együtt mégis jól működik. Az új lépcsőházas változattal szinte tartószerkezeti rendszer és szellős, de mégis hatékony alaprajz jött létre. A koncepció következménye, hogy a belső közösségi terek nem kapnak közvetlen természetes fényt, amit ezen terek tágassága, színvilága, és a ráépítés szobáinak nyitottsága ellensúlyoz.

Funkcionális rend: A belső hosszfőfal mögötti terület beépítésével létrejön egy önálló tartószerkezeti rendszer. Ezzel a vertikális közlekedő rendszer is átszervezésre kerül. A földszinten a vendéglátás és a hotel szétválasztásával, de a vendéglátás pinceszintről való kiszolgálásának pontos biztosításával a szállás és vendéglátás határozottan elkülöníthető. A recepció ellenőrzési pont is egyben, a vertikális közlekedő ehhez a ponthoz szervezett. A recepció fölött egy szélesedő belső átrium három szint közlekedőjének légterét fogja össze – belsőépítészeti értéket teremtve. A pincszinti kiszolgálás a teljes alapterület hasznosításával tartalékokkal is jelentkezik, amely kedvező lehet a későbbi üzemeltető kiválasztásánál. Az emeletekre telepített szálláshely szolgáltatás mindegyik változata alkalmas férőhely és alapterület szempontjából is hasznosításra, a maximális hasznosítás határáig használta ki a pályamű a telek adta adottságokat. Sem a szobák kialakításában, sem a kiszolgáló helyek mértékében nem talált a Bíráló Bizottság kifogásolható elemet.

Az új lépcsőházas (B) változat elegánsabb közösségi tereket, átláthatóbb, logikusabb alaprajzi elrendezést és kicsivel nagyobb szobaszámot eredményez, a földszinten 3 egyéb (kereskedelem-vendéglátás) funkcióval. A pályamű összességében kidolgozott, igényes munka, meggyőzően ábrázolja az átgondolt külsőt, a koncepciót és a belső hangulatát.

Az udvartérből lobbiter alakul ki, amely több szinten is átvezet, mint egy áttört, galériás, belső fedett mag. A belső galériás udvar lágyítja a belső teret. A légtér kialakítása megfelelő, egyetlen hibája, hogy az emeletráépítés okán az nem rendelkezik természetes fénnel. Az átszervezett közlekedő rendszer értékes tereket ad a régi közlekedőkből a szobákhoz.

Az épület arányrendszere jól tartja meg a szomszédos közterületek arányrendszerét.

Örökségi értékek: A historikus épület homlokzata és a tömeg megtartása az utcaképi érték megtartásának határáig valósul meg. Hagyományos értelemben ez nem az épület védelmi célú fejlesztését, hanem ingatlanfejlesztői igények kiszolgálását jelenti. Viszont ez a rejtett 6 szintes beépítés képes kiszolgálni ezt a rendeltetést, ami a kiíró elsődleges célja. A tömeg a felső két szinten mindhárom irányban visszalép a tetőgerinctől, így városképi értéke és várható örökségi értéke összemetszhető.

A tetőfelépítmény a meglévő tetőidomból kinőve kerül kialakításra, amely egyedi turisztikai értékkel bírhat. A ráépítés építészeti kezeléssel a szomszédos épület tűzfalát, azonban a pengeszerű, sorolt, többszintes kolonnád sor kissé sűrű képet mutat. A terv esetében javasolható a magasság csökkentése a szomszédos épület párkányáig a pályamű attikamagasságának csökkentésével. A földszinten tervezett ollókaros árnyékoló formavilágát tekintve nem illik a tetőtéráépítéshez. Az épület feltárja

a vizuális kapcsolatot az egykori árkádnál a Kossuth tér irányába, mely egy értékes megnyitássá válik annak átlátásaival.

A pályamű az épületre nem ráépítő megoldásként értelmezi magát, azonban ehhez az épület belső, fél traktusa elbontásra kerül, az épület integritása így sérül. Az új tömeg elhelyezése az épület megmaradó részét kulisszaként értelmezheti, amely örökségvédelmi szempontból aggályos, azonban az épület nem áll sem helyi, sem országos védelem alatt.

A szomszédos tűzfal kezelése helyes, a koncepcionálási logika magas építészeti minőséget tükröz.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Magas szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett. Alaprajzi kialakítása, funkcionális elrendezése átgondolt, a különböző funkciók útvonalai átgondoltak, nem keresztezik egymást.

A földszinti terek hasznosítása optimális: a Hotel bejárata az épület középtengelyében kialakított, a recepció és lobby a hátsó-középső magban a lépcső mellett elhelyezett. A gazdasági bejárat az épület legkevesebb hangsúlyos részén, a Zamenhof utcáról nyílik. A földszint további, Dósa Nádor térre és Csapó utcára nagy homlokzati portálokkal nyitott helyiségeiben vendéglátó terek (étterem, bár, kávézó) és üzlethelyiség kialakított, melyek megfelelő háttérterületekkel tervezettek, és a Hoteltől függetlenül üzemeltethetők.

Az akadálymentes bejárat esztétikusan, belső rámpával megoldott, mely az étterem akadálymentes megközelítését is lehetővé teszi.

Az épület gazdasági bejárata helyesen tájolt, a gazdasági belső feltáró útvonal jól kialakított. A személyzet mozgása is megoldott ezen a bejáraton, nem szükséges a vendégterekben mozognia a munkafelvételhez, illetve nem megfelelő munkaruhában.

A terv egészére érvényes, hogy a helyiségek nagyrésznél azok mérete nem került feltüntetésre. Így azok megfelelő méretezése nehezen vagy nem dönthető el. A pinceszint kidolgozottsága ezen belül is különösen felszínes. Ez mindenképpen hátránya a beadott dokumentumoknak.

A főzőkonyha a pinceszinten került elhelyezésre. Pozícionálása jó. A térben nincs minden szükséges funkció kialakítására elegendő tér, azonban a főzőkonyhát körülvevő raktárak (8. számúak) erre lehetőséget biztosítanak. A beérkező áruk és alapanyagok logisztikailag mozgathatók ezekbe a helyiségekbe, az útvonalak rendelkezésre állnak.

A földszinti befejező konyha mérete nagy, ott csak egy tálalóra van szükség. Ugyanakkor az így felszabaduló térnek helyet kell biztosítania egy, a bárt kiszolgáló közvetlen raktárhelyiségnek és a tálalót és főzőkonyhát összekötő ételliftnak (2 db). Ennek pinceszinti indulását a főzőkonyhából, szoros fehérmosogatói kapcsolattal kell megteremteni. A személyzeti öltözők nemként elválasztva, rendben kialakításra kerültek.

A földszinti belső magban került a lobby és a recepció elhelyezésre. Ehhez jól igazodik a lakóegységek megközelítéséhez használható lift illetve lépcsőház. A recepció ezeket vizuálisan is tudja kontrollálni. A recepciós pult elhelyezése centrális, utcai ki- illetve betekintést is lehetővé tesz. A belső lobby gondolata a szállóvendégeknek egy nyugodt, bensőségebb közösségi teret teremt a napközbeni tartózkodásra.

Az üzlethelyiség önállóan üzemeltethető. Kialakításra került a saját raktára és dolgozói szociális helyisége. A kávézó és az étterem/bár is rendelkezik önálló vizesblokkal, így azok nyitvatartását nem kell összehangolni.

Szállásfunkció:

Az új lakószintek létrehozásával kiemelkedő a rendelkezésre álló lakóegységek száma apartmanok esetében 28, míg kisebb alapterületű szobákra vetítve 36. Ez rentabilitás szempontjából rendkívül fontos. Bár a szállodai szinteken sincsenek a helyiségek alapterületéről információk, de az extended stay típusú lakóegységek közül a legkisebb is elegendő alapterületűnek tűnik. Több rendelkezik külön hálórészsel, amely tovább emeli az ilyen típusú szobák értékét. Jelentős részük alkalmas családok rövid távú elszállásolására is (néhány éjszaka). Az első és második lakószinten történt a vendég mosoda funkció megvalósítása. Ezen a két szinten elegendő, a másik két szinten szűkös a szobaasszonyok számára rendelkezésre álló terület.

Egyéb:

Kulcsfontosságú területként kezeli az energiahatékonyságot, a vízgazdálkodást, a hulladékgazdálkodást. Anyaghasználatnál is kiemelt figyelmet szentel a fentarthatóságnak. A vízgazdálkodás esetében a csapadékvíz hasznosítására is figyelmet fordít, így az épület területén összegyűlt csapadékvíz kevésbé terheli majd a meglévő rendszert.

A pályamű hátránya, hogy nem veszi figyelembe a meglévő távhő rendszert. A műszaki leírásban nem foglalkozik a pincszint vízszigetelésével, bár funkciókat telepít a területre. A terület megközelíthetőségének vizsgálata nem teljeskörű.

Költségvetés tekintetében a becslések reálisak, azonban három költségvetési sor is teljes mértékben azonos költséggel került szerepeltetésre. A költségvetésben figyelembevételre került a lehetséges telekhatáron kívüli közmű fejlesztés költsége. A pályaművek közül a legmagasabb és vélhetően reális költséggel számol ennek a tételnek az esetben.

V9732 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: Az egyemeletes palota arányait egy karakteres nagy tetőidommal és egy rejtett emeletráépítéssel kezeli a pályamű. A történeti érték fölötti új fal-nyílásrend nem rendezi sem a tömbön belüli két beépítés közötti ellentmondást, és nem is segíti a történeti értékű Wolff-palota karakterének emelését, vagy foglalatba helyezését.

Az emeletráépítés önálló elemként hat, nem elég erőteljes ahhoz, hogy az leváljon az épületről, azonban annak nem képezi egységes részét sem. A Kossuth tér irányába történő, egykori árkádos kialakítás átlátásait nem kezeli az épület. A Csapó utca irányából az emeleti sarki konzol megtartása koncepcionálisan nem értelmezhető.

A tervezett ráépítés a szomszédos épület tűzfalát nem kezeli az art decos üvegosztású emelettel. A tető hajlásszöge túl alacsonnyá válik, így maga a mögöttes térfal látvány szempontjából az épület részévé válik.

Funkcionális rend: a fogadósínt rendelkezik megfelelő méretű vendégfogadó terekkel, a közlekedés ellenőrzése biztosított, de a kiszolgáló helyiségek jelentős területet vesznek el a vendégforgalom elől. A vendégszobák kiszolgálását nem tartalmazza a terv.

Az épület alaprajza darabos, elaprózott, továbbá az árnyékolás nem megoldott.

Örökségi értékek: a városképben meghatározó középület ilyen mértékű felülírása nem támogatható. Az udvartér beépítésével nem lesz a belső térszervezés tagasabb, nem létesül attraktív belsőépítészeti karakter.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

Kevés szobaszámmal, reális hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

Az épületnek nincs akadálymentes bejárata. A földszinti alaprajz kusza, zavaros, zezzugos, a vendég és az üzemi útvonalak nem tiszták. Az emeleti szinteken lévő apartmanok egy része túl nagy alapterületű, mely a szobaszámot csökkentő tényező.

A földszint gazdasági feltárása két irányból történik. A Csapó utcai bejárat felesleges, értékes területet vesz el a fogyasztó térből. A földszinten elhelyezett konyha ugyancsak helytelen koncepció, a kialakítása nem teljes körű. Ahhoz, hogy működőképes legyen további területeket kellene beáldozni a publikus terekből. Nincsenek hűtő- és fagyasztó kamrák, raktárak, fekete mosogató. A földszinten kettő, míg a pincszinten még további egy vendég vizesblokk található, amely erősen túlzás. A bárhoz nem tartozik semmilyen raktárkapcsolat így nem lehet üzemeltetni az éttermet.

A borbár koncepció helyessége szakmailag erősen kérdőjeles. Magas színvonalú, ilyen jellegű tevékenységhez nagyon komoly háttérinfrastruktúra és gépészet szükséges. Ennek megteremtése esetén is a tevékenységhez történő terület illesztés erősen túlzás. A pályázó nem alakított ki a pályázat szerint vendég mosodát. A szálloda és vendéglátás részére egy öltöző blokk került kialakításra. Ez erősen gátolja az eltérő üzemeltetők lehetőségét.

A recepció elhelyezése a szállodai vendéglépcsőház és lift kontrollálása szempontjából jó helyen van. Az iroda funkció kialakítását azonban nem az értékes utcafronton érdemes megtenni.

Szállásfunkció:

Az emeleti szinteken összesen 20 lakóegység került kialakításra. Az alternatív megoldásnál pedig 24. Valamennyi apartmanként van megjelölve, azonban a 17,18 illetve 20 m² lakóegységek inkább egyágyas szobák, mint apartmanok. Nem felel meg az extended stay lakóegységek követelményeinek. Egyik emeleti szinten sincs a lakóegységek takarításához, kiszolgálásához helyiség tervezve.

Egyéb:

Nem megfelelően foglalkozik az épülethez kapcsolódó közlekedéssel, nincs átgondolva és kidolgozva. A területen keletkező csapadékvíz hasznosításával nem foglalkozik. A jelenlegi közműkapacitások megfelelőségéről vagy azok szükséges felülvizsgálatáról nem tesz említést a dokumentációban. Fenttarthatósággal nem megfelelő mélységben foglalkozik.

Z1781 JELŰ PÁLYAMŰ

I. Építészet, kertépítészet, városrendezés:

Városképi kompozíció: A meglévő történeti rétegre egy részletgazdag, komponált, de arányát eltorzító felülírás nehézkessé teszi a teljes összképet. Az új három szint kialakítása és a tömb két történeti értékű épülete között formai ellentmondás feszül, a ráépítés nem oldja fel a beépítések közötti feszültséget.

Az épület kezeli a szomszédos tűzfalat, azonban a terv 3 extra szintet hoz létre a meglévő beépítés felett, amely arányossági problémákat okoz. Építészetileg a tető párkányról történő indítása aranyosabb utcakép eredményét hozhatta volna létre. Az épület túl nagyszámú építészeti elemkészletet hordoz magán. Az épület árnyékolása nem megoldott. A megnyitott udvartér a terv előnye, továbbá az egyterűvé alakított földszinti kialakítás elegánssá válik, azonban az udvartér szűk kialakítása, valamint annak eldugott pozíciója üzemeltetési kérdéseket vet fel. A 3 szintes megfogalmazás statikai aggályokat vethet fel. Az épület homlokzati elemkészletét tovább sűrűsíti a szintek eltérő homlokzati színezését. A ráépítés fal-nyílás tengelyei semmilyen módon nem illeszkednek a meglévő a tömeghez, sőt a felépítményen is többféle fal-nyílás rend került kialakításra. Az épület fejnehézzé válik a felépítmény hatására. A harmadik emelet építészeti megfogalmazása nem elég erőteljes, míg a további szintek sakktábla szerű építészeti formálása túl hangsúlyossá válik. Éjszakai fények mellett finom látványt nyújt a tetőablakoknál alkalmazott csipkeszerű áttörés.

Funkcionális rend: A fogadósínt rendelkezik megfelelő méretű vendégfogadó terekkel, nagyvonalúan kezeli az utcai traktus lobby és fogyasztótereit. A kiszolgáló terek szűkösen veszik fel ezt a kapacitást, de a vendégforgalom áramlása biztosítható. A keskeny, mintegy négy méter széles udvar lefedése és a tetőhéj kialakítása között van hasonlóság, ahogy a bejárattal szemben táru fel ez a belső udvar, tágasabb tér lehet képes vendégforgalom számára is élvezetes teret alkotni. A szobák és kiszolgálásuk megfelelő helyigényekkel biztosítottak, de nem minden szinten.

A szobák alaprajzi kialakítása racionális képet mutat. A timpanonos, íves tetőfelépítmény nem válik egyik tetőtéri szoba koncepcionális elemévé sem, az csak rátétként hat. Az alternatív szobaosztások rendszere szintén rendezett képet mutat, azonban az csak a 3. tetőtéri szinten érhető tetten.

Örökségi értékek: A városképben meghatározó középület ilyen mértékű felülírása nem támogatható. Az udvartér beépítésével nem lesz a belső térszervezés tágasabb, nem létesül új, önálló, a szálloda minőségét emelő belsőépítészeti karakter.

A pályamű tartószerkezetileg nem meggyőző.

Kiemelendő, hogy a Piac utca felé „kinéző” tűzfalat átalakítva azt közterületre néző térfallá alakítja.

II. Megvalósíthatóság, gazdaságosság:

A legnagyobb szobaszámú változat. Magas szobaszámmal, irreálisan alacsony hasznos négyzetméterre eső beruházási költséggel tervezett.

A földszint átjárhatósága miatt ebben a formában ugyan nem alkalmas a hotel személyzet nélküli üzemeltetésére.

A gazdasági bejárat nem rendelkezik földszinti kapcsolattal, hulladéktároló helye nem ismert. A hotel bejárat mellett kialakított lobby az üzleti szempontból jól hasznosítható földszinti terek mintegy harmadát foglalja el. Az étteremnek nincs önálló bejárata, a hotel bejáratán keresztül megközelíthető – így az nem üzemeltethető különállóan. Az étteremhez és a bárhoz kapcsolódó kiszolgáló terek nem átgondoltan tervezettek, nagyon kis alapterületűek, funkcionálisan hiányosak.

A gépészet rejtetten, a pince szinten és a tető fölött attika takarásában kialakított.

Az épület gazdasági bejárata a Zamenhof utca felől jól pozícionált, azonban a földszint és pinceszint között csak teheremelő kapcsolat van. Gazdasági lépcsőház hiányában az emelő meghibásodása esetén a gazdasági ellátás csak publikus tereken keresztül lehetséges. A konyha a pinceszinten található, a hozzátartozó kiszolgáló egységek vagy rendelkezésre állnak vagy kialakíthatók. (92 m²-es főzőkonyha rész túlzó, ebből lehet gazdálkodni a hiányzó funkciók kialakításához). Az étel lift és fehérmosogató kapcsolata nem jó, mint ahogy a fehérmosogató hulladék tároló kapcsolat sem.

A vendéglátó funkciók a földszinten egybefolynak. Különösen a lobby és étterem kapcsolat, kialakítás átdolgozandó. A lobby nagyrészt egy éttermi fogyasztótér. A lobby az egyik fontos funkcióját - a szállóvendégek számára napközbeni közösségi tér – elveszíti. A recepció jól tudja kontrollálni a liftet, a lépcsőházat és az utcafrontot. A bár kiszolgálóhelyiségének (bárpultnak) nincs háttérkapcsolata. Nincs értelmezhető feltöltő útvonala és háttér kapacitása sem. A földszintre érkező étellift egy tároló helyiségben található. Erre a helyiségre az éttermi italkiszolgálásra kialakított bárpultnak szüksége van. Így itt éttermi pincérforgót (étel lifttel) nem lehet kialakítani. A földszinten található 3 vizesblokk jobb szervezéssel csökkenthető lehetett volna, amely előnyére válna a tervnek. Az éttermi fogyasztótér tűzfalra eső része a reggeliztetésre használható kiválóan. Elkülönült tér, a további fogyasztó tereket lehet felkészíteni a napközbeni fogyasztásra.

Szállásfunkció:

Az emelet ráépítésekkel 35 apartman került kialakításra, amely mindegyike megfelel az extended stay követelményeknek. A legkisebbek alapterülete is rendben van, eléri a 30 m²-t. A gazdaságos üzemeltetést ez rendkívüli mértékben támogatja. A szintek takarítása szobaasszonyi szempontból nem megoldott. 3 lakószinten sincs ilyen jellegű helyiség kialakítva.

Egyéb:

Nem megfelelően foglalkozik az épülethez kapcsolódó közlekedéssel, nincs átgondolva és kidolgozva. A területen keletkező csapadékvíz hasznosításával nem foglalkozik. A jelenlegi közműkapacitások megfelelőségéről vagy azok szükséges felülvizsgálatáról nem tesz említést a dokumentációban. Fentarthatósággal nem megfelelő mélységben foglalkozik.

Költségvetés számítási hibákat tartalmaz, túlnyomórészt kerekítési és gépelési hibák miatt. A gépészet és a statika azonos becsült költséggel került szerepeltetésre mind a két verzióban.

PÁLYAMŰVEK RANGSOROLÁSA
(DÍJAK ÉS MEGVÉTELEK ELOSZTÁSA)
310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés g-h) pontja szerint

A Bíráló Bizottság egyhangú döntése alapján:

I. DÍJBAN RÉSZESÜL A

- **V0215. számú pályamű**

*Az I. díj összege: **nettó 2.500.000,- Ft***

KIEMELT MEGVÉTELSEN RÉSZESÜL A

- **P8889. számú pályamű**

*A megvétel összege: **nettó 900.000,- Ft.***

MEGVÉTELSEN RÉSZESÜL TOVÁBBÁ A

- **H2263. számú pályamű**

*A megvétel összege: **nettó 800.000,- Ft.***

- **S7684. számú pályamű**

*A megvétel összege: **nettó 800.000,- Ft.***

Indoklás:

A beérkezett pályaművek közül több is tartalmazott a Kiíró számára hasznosítható gondolatokat és olyan terveket, mely a kiírás szempontjait olyan mértékben kielégítette, hogy a megvalósítás lehetősége a dokumentált terv alapján reálisan felmerülhetne.

Ezek okán a Bíráló Bizottság úgy döntött, hogy egy pályamű részesül díjazásban, három pedig megvételben.

A megvételben részesült pályaművek színvonala alacsonyabb a díjazott pályaművétől, azonban funkciójukban és külső-belső kialakításukban kidolgozott, koherens pályaművek, melyek jórészt teljesítették a kiírásban foglalt elvárásokat.

Az **I. díjas pályamű (V0215. jelű)** mind városképi és városépítészeti, mind működésbeli szervezés, mind pedig örökségvédelmi szempontok alapján kiemelkedő volt a benyújtott pályaművek között.

A bemutatott megoldások újszerűsége és frissessége okán adta a legelőreutatóbb javaslatot a védett és védhető elemek megtartása és rehabilitációja mellett, amely az alapkoncepciót nem érintő módosításokkal alkalmas továbbtervezésre.

A megvételen részesült pályaművek színvonala alacsonyabb a díjazott pályaművétől, azonban funkciójukban és külső-belső kialakításukban kidolgozott, koherens pályaművek, melyek jórészt teljesítették a kiírásban foglalt elvárásokat.

A kiemelt megvételen részesülő P8889. jelű pályamű esetében a Bíráló Bizottság véleménye alapján a főbejárat és a lépcsőház áthelyezésével kialakuló izgalmas belső térkapcsolatok és átlátások jöttek létre az attraktív, zöldfallal tervezett üvegtetős belső udvar kialakításával. A pályaművek közül a belső udvar kialakítására a legszebb megvalósítást hozza, a félemeleten kialakított, üvegtetővel fedett belső udvar szép arányokkal, igényes megjelenéssel, izgalmas, bensőséges, tágas hatású belső teret eredményez.

A megvételen részesülő H2263. jelű pályamű esetében a Bíráló Bizottság szerint kiemelendő a pályázó bátorsága, ahogy a megtartott eredeti tömeg fölé önálló térbeli entitásként emeli a tűzfalat takaró felső szintet, ami éjszakai fények mellett különösen jól érvényesül. Ennek sajnos egyenes következménye volt az egy szobaegységre jutó magas beruházási költség. A belsőépítészeti elemekkel jól idézi meg a „debreceniséget”, ügyesen ötvözve azokat a szecessziós elemekkel. Az épület integritása megmaradt, tehát megfelel annak a műemléki szempontú elvnek, hogy az épület jellege - legalábbis közterület felőli városképi feltárlásában - nem változik.

A megvételen részesülő S7684. jelű pályamű esetében a Bíráló Bizottság kiemelendően értékes gondolatként értékelte a földszint nyitott (fluid/flow) koncepcióját, ahogy a teljes utcai traktus is előtérre válik, és az, ahogy erre a belső egyedi falburkolat-bútorzattal ráerősít. Ugyan a túlzott vizuális hangsúly kerül a kétszintes tetőre, de az anyaghasználat és a részletképzés miatt a koncepció együtt él a Kossuth térre kitekintő homlokzat kialakításával. A terv anyaghasználat és a belsőépítészeti megoldásai a merész, újszerű motívumok ellenére egységes hangulatot teremtenek, ugyanakkor érezhető az új és a régi közötti különbség.

IV. AJÁNLÁSOK

310/2015. (X. 28.) korm.rend. 25. § (3) bekezdés i) és k) pontja szerint

A tervezett teljes épületegyüttes ne monokróm színben készüljön. Az jó, hogy a tervezett épület új épületszárnya színben és anyaghasználatában a szomszédos 4 emeletes épülethez igazodik, javasolt azonban, hogy a Wolf Palota restaurált épületszárnya, - egy homlokzat kutatás eredményeként,- az épület eredeti, nagy valószínűséggel színeesebb megjelenéssel készüljön.

A felépítmény lamellasorának a ritkább, szövegszerű kialakítása javasolt tekintettel arra, hogy az a vendégszobák kitekintését korlátozhatja, továbbá a szomszédos többszintes épület tűzfalához történő kapcsolat továbbdolgozása szükséges, annak finomításával.

Az épület bővítése támogatható új, hozzáadott hasznos területtel, azonban a továbbtervezés során javasolt a ráépítés mértékét az esetlegesen addig ismertté váló leendő bérlő/használó/üzemeltető tényleges funkcionális igényeihez igazítani BB döntésében megnyilvánuló örökségvédelmi szempontok és a nyertes pálymű koncepcionális értékeinek megtartása mellett.

JEGYZŐKÖNYV

a

„Wolff Palota – Hotel létesítése a Dósa Nádor téren”

tárgyú uniós értékhatárt elérő értékű, nyílt tervpályázati eljárás zárójelentéséhez

Időpont: 2025. szeptember 30. 12:50 óra.
Helyszín: Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal, Régi Városháza épülete
 (4024 Debrecen, Piac u. 20.) I. em.317. iroda
Tárgy: a pályaművek titkosításának feloldása

A 310/2015. (X.28.) kormányrendelet 25. § értelmében a szakmai bírálatokat rögzítő dokumentumok (zárójelentés, valamint értékelési jegyzőkönyv) elfogadása és aláírása után feloldotta a pályaművek titkosítást, melyek tartalmát az alábbiak szerint rögzítette:

BÍRÁLATI SORSZÁM	<u>Pályázók adatai</u>
I. DÍJ PÁLYÁZÓ- V0215	BORD Építész Stúdió Korlátolt Felelősségű Társaság (1068 Budapest Felső Erdősor 3. III/22.) <u>Tervezők:</u> Bordás Péter okl. építészmérnök, tervezői szám: É/1 01-4760 Hollókövi Zoltán okl. épületgépész tervezői szám: G01 11716 Dezső Zsigmond okl. építőmérnök T-T09 0091 SZÉS1 09 0091 SZÉS2 09 0091
KIEMELT MEGVÉTEL Pályázó-P8889	Balázs és Vecsey Építésziroda Kft. (4026 Debrecen Kálvin Tér 14 fsz. 2.) <u>Tervezők:</u> építész felelős tervező: Balázs Csaba, 4026-Debrecen, Kálvin tér 14. fsz/2, É 09-0475 építész tervező társ: Vecsey-Körmendi Andrea, 4026-Debrecen, Kálvin tér 14. fsz/2, É 09-0585 tartószerkezeti tervező: Márton Béla, 1137-Budapest Radnóti Miklós utca 5-7. II. em. 3., T 01-9451, SZÉS1 01-9451 épületgépész tervező: Hámori Sándor, 4031-Debrecen Földi utca 3. fsz/1, G 09-01180
MEGVÉTEL Pályázó-H2263	Critical Path Management Korlátolt Felelősségű Társaság (1032 Budapest Föld Utca 54. fszt 1.) <u>Tervezők:</u> Détári György, É/1 01-4876, 1032, Budapest, Föld utca 54. fsz. 1. Szilágyi Eszter. É 13-1963, 1032, Budapest, Föld utca 54. fsz. 1. Cserhalmi Júlia, (még nincs jogosultság) 1032, Budapest, Föld utca 54. fsz. 1. Madaras Botond, T 01-9611, 1118 Budapest, Budaörsi út 131/b. Lucz Attila, G 01-18510, 01-68970, 1145 Budapest, Szugló utca 9-15.
MEGVÉTEL Pályázó-S7684	Kompakt Építész Stúdió Tervező és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (4241 Bocskai kert Dugó út 3.) <u>Tervezők:</u> Építész tervezők: Tarcsi László, 3726 Szuhafő, Petőfi Sándor út 2., Okl. Tervező Építészmérnök, É 05-0521 Kállay Ferenc, 4028 Debrecen, Botond u. 18/b, Okl Építészmérnök, É 09-0592 Zsiros Renáta, 3842 Halmaj, Rákóczi út 16, Okl. Tervező Építészmérnök, É

	05-0516 Korhán Marcell, 4002 Debrecen, Hattyú u 5/2, Okl. Tervező Építészmérnök Szaktervezők : Janik Ottó, 3530 Miskolc, Szemere Bertalan u. 3. sz. 1/4 , Okl. Építőmérnök, T-05-0504, SZÉS 1-T-05-0504, SZÉS 2-05-0504 Bodnár Tamás, 2112 Veregyháza, Gyömbér u. 14, Okl. Villamosmérnök, V 01-16790 Hámori Sándor, 4031 Debrecen, Földi utca 3.sz. 1. ajtó, Okl. épületgépész mérnök, G 09-01180
Pályázó-H4552	Középülettervező Zártkörűen működő Részvénytársaság (1023 Budapest Lublói utca 2.) <u>Tervezők:</u> Kelemen Bálint Zoltán, vezető tervező É/1, SZÉS5, SZÉSZ 01-0285 Borzsák Veronika, építész tervező É 01-6287 Kiss Barnabás, építész munkatárs Váczi Péter tartószerkezet vezető tervező, T, SZÉS1 01-1794, 01-50402 Szakál Szilárd épületgépész vezető tervező G 09-01482
Pályázó-O8166	Nyul Dávid egyéni vállalkozó (1071 Budapest Dembinszky Utca 30.) <u>Tervezők:</u> Tartószerkezet tervező: Poros Gyula 2094 Nagykovácsi Dózsa György utca 19. T-01-14539 Épületgépészeti tervező: Szabó Ferenc 1223 Budapest, Tűzliliom utca 39. fszt. 4. G 01-17136
Pályázó-P9491	Medek Gyula (1038 Budapest Blanka Köz 1.G.I.5.) <u>Tervezők:</u> Medek Gyula - építész, vezető tervező 1038 Budapest, Blanka köz 1.G.1.5 É/1 01-1523 Eberhardt Gábor - gépész tervező 1163 Budapest Guzsaly utca 8 Kamarai szám: 01-7982 dr. Medek Ákos - statikus tervező 1025 Budapest Cimbalom utca 18-20. Kamarai szám: 01-3239, 01-55903
Pályázó-V9732	Perényi Stúdió Kft. (1137 Budapest Katona József utca 20.) <u>Tervezők:</u> Építész tervező: Perényi Tamás okl. építészmérnök, É1 01-3071 Építész társtervezők: Andrei Durloi okl. építészmérnök és Csuka Julia okl. építőművész Tartószerkezeti tervező: Kovács Csaba okl. építőmérnök, 13-2642, 13-54482 Épületgépész tervező: Mangel Gyula Zóárd okl. építőmérnök, 01-6570, 01- 50589

Pályázó-Z1781	Studio Formation Építész Tervező Korlátolt Felelősségű Társaság (1125 Budapest Fogaskerekű utca 20/A.) <u>Tervezők:</u> pályamű szerzői: Csépké Tamás okl. építész, Galántai Gergely okl. építész 50-50%
Pályázó-A5636	Takenaka Europe GmbH Magyarországi Fióktelepe (1117 Budapest Irinyi József utca 4-20.) <u>Tervezők:</u> Építészet: Czirják Ágnes Éva É 01-5689 Magony Gabriella É 07-0522 Murányi Csaba É 01-4277 Rácz Attila É 01-4113 Szabó Zoltán É 13-1120 Szobota Illés Kitti Yamamoto Takuyi Grafikai utómunkák: Haritonov Alexander Haritonov-Várfalvi Rita Tartószerkezet: Roszik György T 15-01184 Épületgépészet: Burján Judit G 01-5502, 01-67522 Varga László Villamos: Szöllősi Gábor
Pályázó-I3588	KAS DESIGN Kft. (1027 Budapest Kacska utca 11.) <u>Tervezők:</u> Építész: Székelyhidi Gábor - KAS Design Kft - É01-0317 (további közreműködők: Juhász Ágnes Dócz Viktória) Gépész közreműködő: Varga Balázs - MEVAPLAN Kft. - G01-11599 Statikus közreműködő: Bacsik Dávid - AGD Kft. - T13-12208

A bontást követően a Bíráló Bizottság megállapította, hogy a díjazott és megvételt nyert pályázatokkal szemben a tervpályázati dokumentációban meghatározott kizáró ok egyike sem áll fenn.

A jegyzőkönyvet készítette: Dr. Paróczai Bernadett, jogi szakértő.