

Z Á R Ó J E L E N T É S

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata

„Miskolc, Dózsa György utca 2. sz. alatt lévő egykori Központi Leánykollégium fejlesztése”

nyílt építészeti ötletpályázat

2016. június 30.

Készítette: Erdeiné Gadó Helga – szakmai titkár

Z Á R Ó J E L E N T É S

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által kiírt

„Miskolc, Dózsa György utca 2. sz. alatt lévő egykori Központi Leánykollégium fejlesztése”

építészeti ötletpályázathoz

A jelen zárójelentés a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata által kiírt, egykori Központi Leánykollégium fejlesztése ötletpályázat pályázati kiírás előírásai szerinti zárójelentése, mely a Bírálóbizottság pályázattal kapcsolatos összegzését tartalmazza a Kiíró számára az alábbiak szerint.

1. Az ötletpályázat pontos címe, célja és jellege

A tervpályázat kiírója: Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata
3525 Miskolc, Városház tér 8.

A tervpályázat lebonyolítója: Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
3525 Miskolc, Városház tér 8.

Az ötletpályázat tárgya, célja:

A tervpályázat tárgya a Miskolc, Dózsa György utca 2. sz. alatt lévő egykori Központi Leánykollégium épületének „A” kategóriás irodaépület feltételeit teljesítő, inkubátorház funkcióra alkalmas átalakítása fejlesztése. A Kiíró építészeti ötletpályázat formájában kívánja összegyűjteni azokat a tervi javaslatokat, fejlesztési koncepciókat, amelyek segítségével pontosabban tudja a fejlesztés során megvalósítandó funkció tervezési programját összeállítani. Kiíró a legmagasabb szintű és a kiírás szempontjából legjobban megfelelő építészeti megfogalmazások felhasználásával fogja a tervezett fejlesztés műszaki tartalmát, elemeit meghatározni. Az ötletpályázattal induló fejlesztés célja az, hogy Miskolc belvárosában egy, az innovatív hazai és külföldi vállalkozások, szolgáltató központok számára színvonalas fejlesztési, IKT infrastruktúrális háttérrel biztosító irodaház valósuljon meg. A fejlesztésnek Miskolcot vonzóvá kell tenni a Magyarországon már jelenlévő régiós szolgáltató központok körében, valamint potenciális új vállalatok számára. Miskolcon, de a megyére vonatkoztatva sincs ilyen kapacitású és minőségű irodaház. Miskolc Megyei Jogú Város szándéka az, hogy egy magas minőségű, „A” kategóriás irodaházat valósítson meg, mely helyet biztosítana a térség kezdő vállalkozói részére és a régiós szolgáltató központok részére egyaránt.

A Kiíró elképzelése, hogy felújítása után az irodaépület Miskolc Belváros modern, emblematis, karakteres, városképi szempontból domináns létesítményévé válik, mely építészeti megfogalmazásával, megoldásaival, technológiájával és anyaghasználatával sokrétű igényeket kielégítő, előremutató épület mintapéldája.

Az ötletpályázat helyszíne

A Miskolc - Belváros exponált helyén található egykori kollégiumi épület a Miskolc, Dózsa György utca 2. sz. (hrsz. 2667/2/A/1) alatt helyezkedik el. A kollégium korának mintaszerű, igényesen kialakított, jelentős épülete, mely nem csak egykori funkciójából adódóan, hanem építészeti megfogalmazásának is köszönhetően vált a város építészeti örökségévé.

2013. évben a telekmegosztás és társasház alapítás eredményeként létrejött a 6458 m² térmértékű telek, melyen két albetétből álló társasház jött létre. A társasházban található a 2667/2/A/1 hrsz-ú „iroda” megnevezésű és a 2667/2/A/2 hrsz-ú „konyha” megnevezésű ingatlanrész, melyekhez 293 m² közös terület tartozik.

Az ötletpályázat eljárásának típusa, formája

A pályázati eljárás típusa: NYÍLT

A pályázati eljárás formája: ÁLTALÁNOS, TITKOS

Az ötletpályázat lebonyolítása: az ötletpályázati kiírás előírásai szerint történik.

Az ötletpályázat időtáblázata

Tervpályázat meghirdetése, értékesítés kezdete	2016. április 13.
Kérdések postára adásának határideje	2016. április 26.
Kérdésekre adott válaszok határideje	2016. május 2.
Pályaművek postára adásának határideje	2016. június 15.
Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása	2016. június 30.
Az ötletpályázat nyilvános bemutatása	2016. június 30.
Díjazásban nem részesült pályaművek visszaadása	2016. július 15.

A Bírálóbizottság összetétele

Szavazásra jogosultak

Elnök	Dr. Kriza Ákos	polgármester
Tagok	Rostás László	építész, önkormányzati főépítész
	Kiser László	építész, állami főépítész
	Szunyogh László	építész, megyei főépítész
	Bodonyi Csaba DLA	Széchenyi- és Ybl Miklós-díjas építész (B.A.Z. Megyei Építész Kamara küldött)
	Szélyes Domokos	Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt. - vezérigazgató
	Barsi Béla	építész, Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt. – műszaki igazgató

Szavazásra nem jogosultak:

Jogi szakértő	dr. Angyalné Soltész Kitti	dr. Miskolc MJV Önkormányzata Jogi Osztály
Szakmai titkár	Erdeiné Gadó Helga	építész, Miskolc MJV Önkormányzata Városepítészeti Osztály

2. Az ötletpályázat lebonyolításának rövid ismertetése, a beérkezett pályaművek száma és állapota

Az ötletpályázat lebonyolítására a Miskolc, Dózsa György u. 2. sz. alatt lévő egykori Központi Leánykollégium épületének fejlesztésére kiírt nyílt építészeti ötletpályázati kiírás 2016. április 13-án meghirdetésre került dokumentációjának előírásai alapján került sor.

A Bírálóbizottság megállapította, hogy a pályázat sikeres és eredményes. A pályamunkák kidolgozottsága színvonalas és az építészeti hozzáállás is megfelelő.

A vártnál kevesebb pályamű érkezett, azonban azok mindegyike professzionális munka, jó gondolatokat és megoldásokat tartalmaz.

Az ötletpályázati kiírás és a hozzá tartozó mellékletek a Magyar Építész Kamara és Miskolc MJV honlapján váltak elérhetővé.

A tervpályázat 2016. április 13-án került meghirdetésre.

A pályaművek postára adásának határideje 2016. június 15. 24:00 óra volt.

Az ötletpályázati felhívásra 6 pályamű került benyújtásra.

A pályaművek 2016. június 22-én kerültek felbontásra, amikor a Bírálóbizottság jelen lévő tagjai megállapították, hogy a pályaművek mindegyikének csomagolása sértetlen volt és a pályaműveket bírálati kódszámmal látták el.

A Bírálóbizottság a bontási jegyzőkönyvet elfogadta. A pályaművek mindegyike szabályos volt, megfelelt az alaki és formai követelményeknek és kielégítette a kiírás összes követelményét, ezért a Bírálóbizottság a beérkező pályaművek mindegyikét bírálta a továbbiakban.

3. A Bírálóbizottság munkája

A Bírálóbizottság a kiírásban foglaltak, valamint a tagok által jóváhagyott munkaterv szerint, a bírálati szempontok alapján végezte munkáját 2016. június 22-én és 2016. június 23-án. A Bírálóbizottság tagjai a plenáris üléseken kívüli időben egyedi bírálatot folytattak.

A Bírálóbizottság munkáját, a jogi szakértő folyamatos jelenlétében végezte, munkájáról nem szósznerinti folyamatos jegyzőkönyv készült.

A Bírálóbizottság a pályázattal kapcsolatos összegző megállapításait jelen zárójelentésben teszi közzé.

A Bírálóbizottság munkája nem volt nyilvános.

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

A pályaművek értékelésének szempontjai

- az épület funkcionális és esztétikai megfogalmazása, a javasolt építészeti elemek minősége;
- fenntarthatóság és gazdaságos üzemeltethetőség szempontjainak érvényesülése;
- a vizuális hatás a környezetre, az előremutató építészeti – műszaki megoldások minősége;
- a Belváros vonzerejének, versenyképességének növelése;
- innováció

Az ötletpályázat eredményének összefoglaló értékelése

A Bírálóbizottság a pályaműveket felbontásuk után részletesen áttanulmányozta és az értékelhető megoldások alapján az ötletpályázatot eredményesnek tartja.

Az ötletpályázat eredményességét jelzi, hogy a Bírálóbizottság mind a 6 pályaművet alkalmasnak találta és tartja arra, hogy a pályaművek szerzőit díjazásban, vagy megvételben részesítse.

A beérkezett pályaművek vártnál kevesebb száma miatt a Bírálóbizottság a pályaművek díjazására és megvételére rendelkezésre álló 10 Mft összeg 7,5 Mft-ra történő mérsékléséről döntött.

Építészeti szempontból változatos, előremutató megoldások születtek. A tervek magas építészeti minőséget képviselnek, melyek jól reagálnak a meglévő karakteres épület szerkezeti adottságaira és értékeire, a jelenlegi „elszigeteltség” problémáira.

A pályaművek részletes értékelését az 5. fejezet tartalmazza.

4. Az ötletpályázat pályaműveinek átfogó Bírálóbizottság általi véleményezése

4.1. Az épület funkcionális és esztétikai megfogalmazása, a javasolt építészeti elemek minősége

A tervek bírálata során a településszerkezeti szempont hangsúlyosságát az egykori kollégiumi funkció irodaépületté történő „átváltozása”, s az ebből következő új kontextusok adják.

Az épületegyüttes városszerkezeti és városképi újrapozícionálása elengedhetetlen.

A bírálat során pozitív értékelést kapott az a pályamű, mely a jelenlegi közlekedési kapcsolatok újraértelmezésére ad javaslatot, törekedett az épület ki-és megnyitására és a jelenlegi „túlburkolt” környezet humanizálására, valamint az épületegyüttes és a városszerkezet párbeszédének élénkítésére.

A díjazott pályaművek figyelembe veszik, hogy az épületek egyben a Szemere kert térfalát is meghatározzák.

A bírálat során kedvezően hatott a folytatás arányossága, a nem túl erős karakterváltás, a kiegyensúlyozott architektúra, s az épület korabeli karakterének megőrzése.

A Bírálóbizottság kedvezőnek tartotta a Dózsa György útra nyíló, jelenleg parkolóként használt tér kis városi térként való hasznosítását, s az étteremmel való kapcsolatát.

4.2. Fenntarthatóság és gazdaságos üzemeltethetőség szempontjainak érvényesülése

A pályázat tárgya a fejlesztés eredményeként egy 500-600 fő befogadóképességű irodaház.

A beérkezett pályázati anyagok ezen szempontból elsősorban azok funkcionalitása, jó karbantarthatósága és a várható bérleti igényeknek való megfelelés előkészíthetősége alapján kerültek megvizsgálásra.

A bírálat során pozitív értékelést kapott az a pályamű, amely egyszerűen hasznosítható, könnyen és jól berendezhető és változtatható belső tereket hozott létre.

Fontos szempont volt az egyes funkcióegységek önálló hasznosíthatóságának biztosítása és az új minőségi kiegészítő funkciók megjelenése.

A pályaművek értékelésére kedvezően hatott a déli és az északi homlokzat differenciált kezelése, s ebből eredően az égtájakra reagáló anyaghasználat.

4.3. A vizuális hatás a környezetre, az előremutató építészeti – műszaki megoldások minősége

Az épület jelenlegi, illetve egykori arculatát a letisztult, határozott vonalvezetés, karakteres szerkezeti megoldások jellemzik.

Az épület szerkezeti karakterének megőrzésére fókuszáló megoldások voltak kedvezőbbek, melyek ugyanakkor előremutató, friss arculatváltozást is eredményeznek.

Az épületegyüttes egyes elemeinek karakteres vizuális elválasztása helyett a látványos, hangsúlyos egysége jelent értékelhető többletet.

A bírálatkor az előbbi arculati jellemzőket „kiszolgáló” funkcionális újítás (multifunkcionális terek) fontos szempont volt.

A pályaművek értékelése során a minél intelligensebben használt zöldfelületek és a víznek, mint a valamikori Pece patak emlékének felszíni víz alapsíkon való megjelenése voltak előnyösebbnek tekinthetők. Az épületegyüttes arculatváltásának, minőségi megújításánál megjelenített zöldkarakter – a Green City program részeként, de a helyszíni adottságok miatt is - pozitív megoldásnak minősült.

A Bírálóbizottság hiányolta, hogy az épület születésének idején általános „szoborszerű” tömegformálásból származó semleges, tömör sarok végfal építészeti újrafogalmazásának mai időszerűségét a pályázók nem ismerték fel, s erre nem tettek javaslatot.

A pályamunkák a parkolók számát 40-180 között határozták meg, egyes esetekben 3 térszint alatti mélygarázsban. A Bírálóbizottság max. kétszintes parkolót, min. 120 gépkocsiállással tart realitásnak.

4.4. A Belváros vonzerejének, versenyképességének növelése

A tervek bírálata során pozitív értékelést kapott az a pályamű, mely fokozza az épület bekapcsolását a belváros hivatali negyed életébe.

Az illeszkedés szempontjain belül maradván jelent értékelhető többletet az irodafunkciót kiegészítő, itt exkluzivitást sejtető sport, relaxációs és vendéglátó terek, valamint a kerékpáros pont kialakítására szolgáló tér.

4.5. Innováció

A pályaművek a megújuló energia hasznosítása vonatkozásában egyszerű, már „üzembiztos” megoldásokat tartalmaznak.

5. Az egyes pályaművekről kialakított részletes szakmai bírálatok a bírálati sorszámkok sorrendjében

1. bírálati számú pályamű

A pályázó az irodaépület funkcionális kapcsolataira, a belsőépítészeti megfogalmazásokra helyezi a hangsúlyt.

A parkoló elhelyezésére, a funkcionális kapcsolataira adott válasz sem üzemeltetési, sem használati szempontból nem megfelelő.

Az épület üvegfalas homlokzati megjelenése homogén, ezáltal eredeti építészeti karakterét elveszíti az épület.

Az épületegyüttes eltérő funkcionális egységei és az épülettömegek, szintek közötti átjutás biztosítása, a tetőkre vezető híd jónak értékelhető.

Az iroda épületegység funkcionális kialakítása, a halmazos elrendezés és a szintek közötti megnyitások egyszerűen hasznosítható, könnyen és változatosan berendezhető tereket hoz létre.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet rangsorolás nélküli kiemelt megvételben részesíti.

2. bírálati számú pályamű

A pályamű érdeme, hogy megőrzi a régi épület tektonikáját, karakterét és azt előremutató, visszafogott építészeti megoldásokkal is kiegészítve a mai kort is jelző középületté teszi.

A kíváncsi, hogy a két épület egységet alkosson kiválóan teljesül, a csatlakozásban elhelyezett előadóterem feletti vasbeton lebegő tető megjelenésével, mely kreatív felismerés és válasz az épületek jelenleg bántó magassági eltérésének kezelésére, ugyanakkor kedvezőtlen annak grafikai, motívum szerinti formálása.

A tervben a víz jelenléte jó javaslat, de túlzó mértékű a felület, mely hat a közlekedési kapcsolatrendszer alakítására és a Dózsa Gy. u. felé nyíló tér hasznosítására.

A pályamű hangsúlyt helyez a „ne veszítsük el az időt” építészeti gondolkodásra; az épület a felújítás eredményeként sem veszíti el eredeti karakterét, megőrzi az azonosíthatóság, emlékezet, az identitás érdekében. A homlokzati zöldkarakter intelligens hozzányúlás az architektúra megújulására.

A pályamű egyedisége, hogy kiegészítő funkcióként új minőséget, exkluzivitást jelentő helyiségcsoportokat jelenít meg, s ezzel új kontextust teremt.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet rangsorolás nélküli II. díjban részesíti.

3. bírálati számú pályamű

A pályázat felvállalja, hogy az eredeti épület karakterisztikus jegyeit megtagadva, idegen formavilágot alkot meg. Ez az elv önmagában lehet jó kiindulási elv, azonban itt túlzó és zavaró.

Az épület bezárása, egy nagy zárt homlokzat összképében sem kedvező ötlet.

A terv jó megoldást nyújt az épület környezetének kialakítására a zöld- és vízfelületek kiegyensúlyozottságára.

A tetőfelület futópályaként történő hasznosítása ötletes megoldás.

A terv egyedi megoldása és értéke a hídszerkezet alatti fedett bejárati tér bevonása az épületfejlesztésbe, a térszint közösségi hasznosítására.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet rangsorolás nélküli kiemelt megvételben részesíti.

4. bírálati számú pályamű

A pályamű látványos és egyértelmű, s korszerű választ ad az eredeti épület homlokzati struktúrájának megtartására, és felerősítésére.

Az épületegyüttes funkcionális kapcsolatai mind a közös, mind az önálló működtethetőség kívánalmainak megfelelnek.

Az egyes épületek tetőfelületeinek jobb kihasználhatósága, azok összekötésének megteremtése továbbgondolandó.

A terv a közvetlen környezet bekapcsolására, annak az épületegyüttes részévé és városias térre válására jól átgondolt választ ad, megfelelő viszonyt teremt.

Külön kiemelendő az intelligens, építészeti eszközrendszerében egymáshoz közelálló, ritmizált homlokzat.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet I. díjban részesíti.

5. bírálati számú pályamű

A pályamű jó és részletgazdag megoldást ad az egykori épület architektúrájának megtartására, ugyanakkor a téglaburkolat alkalmazásával a homlokzat anyagában jó minőséget javasol, mely a két épület egységét is megteremti, azonban adós marad a hídszerkezet tektonikus hangsúlyozásával.

A terv az épület környezetének városépítészeti előnyét nem használja ki.

A pályamű építészeti megoldásában az egyes elemek különbözőségét, mégis összefüggő funkcionális kialakítását, egységes megjelenését eredményezi.

Az itt újszerűen ható téglaburkolat lényegében kontextust teremt a szomszédos, Arnóth-féle transzformátor épület, vagy például az ugyanebben a korban, távolabb épült Bene L. féle Lottó-házzal.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet rangsorolás nélküli II. díjban részesíti.

6. bírálati számú pályamű

A pályamű által javasolt megoldás az épületegyüttes városszerkezeti bekapcsolásáról határozottan jól oldja meg.

A terv az épület bővítésére tesz javaslatot, azonban a rendelkezésre álló hasznosítható alapterület ismeretében nem hasznosítható ötlet.

A terv gondosan kimunkált funkció gazdagítással egybekötött differenciáltan hasznosítható alaprajzi rendszert mutat be.

A pályamű a karakteres épület megjelenését nem megújító építészeti eszközökkel kezeli, hanem „cserél”, de ez nem eredményez hangsúlyos, dinamikus megújulást.

A pályamű látványos és szellemes választ ad a parkoló felület feletti tér és az egyes tetőfelületi zöldkertek kialakítására.

Fentiek alapján a Bírálóbizottság a tervet III. díjban részesíti.

6. A díjazásban és megvételben részesült pályaművek

Az 5. fejezetben ismertetett értékelések alapján a Bírálóbizottság az alábbi sorrendet állítja fel a pályaművek között:

A Bírálóbizottság **I. díjban és 2 MFt díjazásban** részesíti

4. bírálati számú pályaművet,

amely a PN 00070753077 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Hartmann Építész Kft. (Hartmann Tihamér, Kraszlán Gergely, Orcsik Szabolcs, Schön Csaba)

A Bírálóbizottság **rangsorolás nélküli II. díjban és 1,5 MFt díjazásban** részesíti

2. bírálati számú pályaművet,

amely a PN 00070811777 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Viszlai József, Halászné Ráczkevi Anna, Juhász Nagy Balázs

5. bírálati számú pályaművet,

amely a PN 00070777954 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Kévés György, Czelnai Zsolt

A Bírálóbizottság **III. díjban és 1 MFt díjazásban** részesíti

6. bírálati számú pályaművet,

amely a PN 00070753022 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Gaul Cicelle

A Bírálóbizottság **rangsorolás nélküli kiemelt megvételben és 750 000 Ft megvételi díjban** részesíti

1. bírálati számú pályaművet,

amely a PN 00070811403 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft. (Tóth Balázs, Bencsik Tamás, Mangel János)

3. bírálati számú pályaművet,

amely PN 00070803785 001 postai azonosító ragszámmal ellátott csomagban érkezett

Szerzői: Műépítész Kft. (Puskás Péter, Morvai Dávid, Németh Attila, Rákosi Edina,

dr. Macsugáné Bacskai Andrea, Cservenyák Gábor)

7. A díjak és megvételek elosztása és ennek rövid indokolása

A beérkezett pályaművek vártnál kevesebb száma miatt a Bírálóbizottság a pályaművek díjazására és megvételére rendelkezésre álló 10 Mft összeg 7,5 Mft-ra történő mérsékléséről döntött.

A bírálóbizottság a díjazottak részére kifizetendő összegeket az alábbiak szerint állapította meg:

I. díj: 2 millió forint díjazás

rangsorolás nélküli II. díj: 1,5 millió forint díjazás

III. díj: 1 millió forint díjazás

rangsorolás nélküli kiemelt megvétel: 750 000 forint

Miskolc, 2016. június 30.

A Bírálóbizottság aláírása

Dr. Kriza Ákos
polgármester
elnök

Rostás László
főépítész
Bírálóbizottsági tag

Kiser László
Bírálóbizottsági tag

Szunyogh László
Bírálóbizottsági tag

Bodonyi Csaba DLA
Bírálóbizottsági tag

Szélyes Domokos
Bírálóbizottsági tag

Barsi Béla
Bírálóbizottsági tag

dr. Angyalné dr. Soltész Kitti
Jogi szakértő

Erdeiné Gadó Helga
szakmai titkár