



ÓBUDAI GÁZGYÁR FEJLESZTÉSE
MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

2014. DECEMBER
ÓBUDA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

ÓBUDAI GÁZGYÁR

MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

MEGBÍZÓ:



Budapesti Városfejlesztési és
Városrehabilitációs Zrt.

Wertán Zsolt

Igazgatóság elnöke

Karácsonyi Tibor

vezérigazgató

Orosz Pál

projekt igazgató

Kertesi Anna

projekt manager

MEGBÍZOTT TANÁCSADÓ:



Óbuda Építész Stúdió Kft.

Peschka Alfréd

vezető tervező, igazgató

Olbert Krisztián

vezető tervező

Belgya Anna

építész tervező

Nagy Zoltán

építész tervező

Péter Zsolt

igazgató

Nagy Miklós

projekt manager

MEGBÍZOTT SZAKÉRTŐK:



Roeleveld-Sikkes Architects Hungary Kft.

Dick Sikkes

vezető tervező, ügyvezető igazgató

Nemes-Imricskó Edit

projekt manager

Márk Péter

építész tervező

Balázs Nóra

építész tervező



BDO Magyarország

Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.

Németh Richárd

MRICS, ügyvezető igazgató

Hegedűs Attila,

MRICS, ügyvezető igazgató

Rábai György

MRICS, ügyvezető igazgató

Gál Péter

szenior tanácsadó munkatárs

Frindt Judit

tanácsadó munkatárs



Tartalom

Vezetői összefoglaló	2	2.4.2 Sajátos szempontok a tulajdonosi kör figyelembe vételével	68
1 Adottságok és előzmények összefoglalása	16	2.4.3 Tervezhető funkciók áttekintése	68
1.1 Elhelyezkedés, városszerkezeti vizsgálat	16	2.4.4 A tervezett funkciók kiválasztása	70
1.1.1 Fejlesztési terület elhelyezkedése a Liszt Ferenc Repülőtérhez képes	17	2.4.5 A Nem javasolt funkcionális felépítmények	72
1.1.2 Budapest Főváros fejlesztési térségei és a nagyobb fejlesztési projektek elhelyezkedése	18	3 Hasznosítási javaslatok	75
1.1.3 A fejlesztési terület távolsága a fővárosi turisztikai és kulturális centrumoktól	19	3.1 Területhasznosítási változatok	76
1.1.4 Fejlesztési terület környezetében levő szabadidős, rekreációs és kulturális helyszínek	20	3.1.1 „A” változat: Közpark célú hasznosítás	76
1.1.5 Fejlesztési terület közlekedési kapcsolatai	21	3.1.2 „B” változat: Közpark célú hasznosítás, telekrész értékesítése mellett	76
1.1.6 A fejlesztési terület elhelyezkedése Budapest szabadidős központjaihoz képest	22	3.1.3 „C” változat: Sport- és rekreációs célú hasznosítás	77
1.2 Az ingatlan bemutatása: beépítettség	23	3.2 Műemléképiletek hasznosítási változatok	86
1.3 Épületek bemutatása:	24	3.2.1 Távnyomó (47.) és Óraház (48.) épületek	86
1.3.1 Műemléki épületek	25	3.2.2 Víztorony és kátránytoronyok	86
1.3.2 Műemlék épületek a fejlesztési területen	26	3.3 Science és Cyber Park víziója	103
1.4 Ingatlanjogi áttekintés	27	3.3.1 Városképi és építészeti szempontok	103
1.5 Szabályozási környezet	28	3.3.2 Funkcionális ismertetés	103
1.5.1 Kerületi Szabályozási Terv	28	3.4 A” jelű koncepcióváltozatok: Közpark funkció	112
1.5.2 Közlekedési kapcsolatok	29	3.4.1 A koncepció kialakításának elsődleges szempontjai	112
1.5.3 Műemléki épületek és talajszennyeződés	30	3.4.2 Az „A” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények	112
1.6 Korlátozó tényezők, adottságok	31	3.4.3 Műemlékek hasznosítása - „A-2” változat	115
1.7 Az ingatlan közműellátottsága, közlekedési kapcsolatai, árvízvédelem	31	3.4.4 Műemlékek hasznosítása - „A-5” változat	117
1.7.1 Külső közművek	31	3.5 „B” jelű. koncepcióváltozatok – Közpark funkció, a 19333/52 hrsz-ú telekrész eladása	121
1.7.2 Telken belüli közművek:	32	3.5.1 A „B” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények	122
1.7.3 Megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok, belső úthálózat	32	3.5.2 Műemlékek hasznosítása - „B-2” és „B-5” változat	123
1.8 Korábbi hasznosítási javaslatok áttekintése, feldolgozása	33	3.6 „C” jelű koncepcióváltozatok – Sport-és rekreációs szabadidőpark	126
2 Hasznosítási lehetőségek	38	3.6.1 A „C” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények	127
2.1 Lehetséges célcsoportok vizsgálata	38	3.6.2 „C-1” változat; Legszélesebb hasznosítási alternatívákat bemutató verzió	129
2.2 Hazai és nemzetközi trendek, példák elemzése	39	3.6.3 Műemlékek hasznosítása - „C-3” változat	131
2.2.1 Szállodapiaci trendek Budapesten	39	3.6.4 Műemlékek hasznosítása - „C-7” változat	132
2.2.2 Irodapiac	41	3.7 Területi adottságok és korlátozó körülmények elemzése	151
2.2.3 Kereskedelmi piac	41	3.7.1 Talajszennyeződések elhelyezkedésének vizsgálata	151
2.2.4 Logisztika piac	41	3.7.2 Belső zóna erősítése vízfelülettel	152
2.2.5 Lakóingatlanok piaca	41	3.7.3 Terület megközelítése, autómentes övezet kialakítása	153
2.2.6 Kulturális és sportpiac	42	3.8 Külső közmű és közlekedési kapcsolatok, árvízvédelem, telken belüli közművek, utak	154
2.2.7 Barnamezős beruházások nemzetközi trendjei	43	3.8.1 Telken kívül szükséges út és közműfejlesztések:	154
2.2.8 A kiválasztott projektek részletes bemutatása	45	3.8.2 Telken belüli út és közműfejlesztések:	154
2.3 Vázlatos konkurenciaelemzés fő funkciócsoportonként (helyi)	58	3.9 Bekerülési költség meghatározása:	155
2.4 Tervezhető funkciók vizsgálata	68	3.10 Megvalósítás ütemezése a javasolt változatra	158
2.4.1 A területfejlesztési projekt elsődleges kritériumai	68	3.11 Tőkebefektetés meghatározása	160
		3.12 Üzemelési költségek meghatározás	160
		3.13 Piacelemzés, bevételfolyamok becslése, hozamszámítás	161

3.14	„A” jelű Konceptióváltozatok	163	3.16.3	„C - 1” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredmény-kimutatás és megtérülés	191
3.14.1	„A-2” Konceptióváltozat	163	4	SWOT analízis	197
3.14.2	„A-5” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés	169	5	Mellékletek	202
3.15	„B” jelű Konceptióváltozatok	173	5.1	Tulajdoni lapok, térképmásolat	202
3.15.1	„B - 2” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredmény-kimutatás és megtérülés	174	5.2	Megbízóval folytatott egyeztetések emlékeztetői	206
3.15.2	„B - 5” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés	178	5.3	Főépítési vélemény	211
3.16	„C” jelű konceptióváltozatok	182	5.4	dr. Gyimesi László javaslati	212
3.16.1	„C - 3” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés	183			
3.16.2	„C-7” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés	187			



Vezetői összefoglaló

Tisztelt Megbízónk!

Megtisztelő felkérésüknek megfelelően elkészítettük az Óbudai Gázgyár Megvalósíthatósági Tanulmányát.

Munkánk első fázisában a fejlesztést meghatározó adottságokat vizsgáltuk. Részletesen áttanulmányoztuk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat (KVSZ, KSZT, korábbi fejlesztési tervek, felmérési tervek, műemléképületek állagmegóvási tervei, jogi helyzetet tisztázó dokumentumok), illetve gyűjtést végeztünk a jelenleg érvényes és hozzáférhető, a fejlesztés lehetséges irányát befolyásoló kerületi és fővárosi szinten elkészített tanulmányok, fejlesztési tervek (pl. Budapest Duna menti területeinek fejlesztési terve) és más dokumentumok (Budapest III. Ker., Óbuda-Békásmegyer Integrált Városfejlesztési Stratégia) vonatkozásában.

A fejlesztési program kialakítását megalapozó vizsgálatokat az alábbi fő területeken végeztük el:

- Fővárosi, kerületi és lokális környezeti adottságok részletes vizsgálata
- Hasonló léptékű hazai és nemzetközi példák tanulmányozása és összehasonlítása
- Lehetséges célcsoportok vizsgálata, beazonosítása és a várható kereslet becslése

Fejlesztési terület jellemzői, adottságok

Megalapozó vizsgálataink tanúsága szerint a fejlesztési terület városi elhelyezkedése közel perifériális, a fővárosi kulturális és turisztikai centrumoktól jelentős távolságra esik. Közvetlen megközelíthetősége jelenleg kedvezőtlen, hiszen tömegközlekedési eszköz járata a terület határát nem érinti. Aszfaltozott úton gépkocsival megközelíthető, de parkolóhely a környező közterületeken csak korlátozott számban biztosított.

A területre 2007-ben készült Kerületi Szabályozási Terv, melynek módosítása 2013. novemberben került elfogadásra. Az érvényben levő szabályozás a fejlesztési területre IZ-III-G1, IZ-III-G2 és IZ-III-G5 övezeteket határoz meg, intenzív beépíthetőséggel. (Beépíthetőség: 30-35%, Szintterületi mutató: 1,0-2,0m²/m²). Ugyanakkor a fejlesztési terület közvetlen környezetét alkotó Graphisoft Park beépítési mutatói ettől jelentősen elmaradnak, melyhez véleményünk szerint az új fejlesztéssel is javasolt igazodni.

Az egykori Gázgyár műemlékileg védett épületei közül 5 épület a fejlesztési területen található, melyek közül a Víztorony (37.) és a Kátránytoronyok (38.) funkció kialakítása nélkül már felújításra kerültek. A többi műemlék épület még felújításra vár, ezek az épületek különböző fejlesztési változatokban új funkciókat kaptak (Csodák Palotája, Fesztivál- és Rendezvénytér, Rock Múzeum, Étterem).

A fejlesztés megvalósíthatóságát leginkább befolyásoló környezeti tényező a Gázgyár korábbi működése során keletkezett talajszennyezés kármentesítése. A talajszennyezéssel fokozottan érintett területek elhelyezkedéséről térképes adatok álltak rendelkezésünkre, melyet figyelembe vettünk az építészeti koncepció-változatok kialakításánál. A kármentesítés tervezett technológiáját és ütemezését rögzítő Műszaki Beavatkozási Terv nem állt rendelkezésünkre, ezért annak tartalmát figyelembe venni nem tudtuk.

Piaci vizsgálatok és konkurencia elemzés eredményei

A fejlesztendő terület majdani kereslete a terület attribútumaiból kifolyólag alapvetően három szegmensből (lakosság, üzleti szegmens, Budapestre érkező turisták) eredeztethető. Az egyes hasznosítási javaslatok esetében a célcsoportokra különböző aktiválási arányokat állapítottunk meg aszerint, hogy az egyes hasznosítási javaslatokban tervezett funkció- és szolgáltatásmix milyen vonzerővel rendelkezik az egyes szegmensek esetében.

A lehetséges funkciók kiválasztásához SWOT elemzést végeztünk a terület esetén szóba jöhető hasznosítási lehetőségekre vonatkozóan (2.4.3. fejezet). A SWOT elemzés eredményeként több funkciót elvetettünk. Kizárásra került többek között a lakóépületek kialakítása, a kereskedelmi szálláshely funkció, piaci célú iroda létrehozása vagy konferenciaközpont kialakítása. Javasolt funkcióként a közpark, vendéglátás, szórakoztatás, rendezvényhelyszín, múzeum/kiállítótér és sport funkciók maradtak az elemzés után.

A releváns célcsoportok és a szóba jöhető funkciók alapján több hazai példát is megvizsgáltunk, melyek egyes célcsoportok szempontjából konkurenciát jelenthetnek jelen fejlesztésre nézve, ugyanakkor irányítúként és benchmarkként is szolgálhatnak a termékkialakítás és fejlesztés során. Személyes beszélgetéseket folytattunk a Millenáris Park értékesítési vezetőjével, a Bálina üzemeltetéséért felelős Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. vezérigazgatójával, az Öbölház Rendezvényközpontot és több vendéglátó egységet is üzemeltető (többek között a Kopaszi-gáton található Vakvarjú Beach) Party Service Kft. ügyvezető igazgatójával, a Budapesti Fesztivál és Turisztikai Központ turisztikai divízióvezetőjével és turisztikai szakmenedzserével, a Kőbányai Zenei Stúdió, illetve a MagyaRock Hírességek Csarnoka vezetőségével, valamint a Csodák Palotája ügyvezetőjével. Ezeken felül megvizsgáltuk a Római-partot, mint a szabadidős/rekreáció motivációjú látogatók szempontjából releváns területet, a budapesti sportcentrumokat, illetve a Hajógyári-sziget fejlesztési koncepcióját, mint jövőbeli versenytársat.

A hazai példák elemzéséből levonható, hogy Budapesten igény mutatkozik újabb színvonalas szabadidős és rendezvényhelyszínek iránt. Egy-egy fejlesztés sikere azonban nagyban múlik az átgondolt koncepción, a megfelelő kivitelezésen és a professzionális, kompetens, megfelelő döntési jogkörrel rendelkező menedzsmenten.

A hasznosítási javaslatok egyrészt a terület felhasználásban (A, B és C), másrészt a műemléképületek hasznosításában (1.-10.) mutatnak alternatívát. A terület felhasználási és műemléképület hasznosítási változatok tetszőlegesen párosíthatók, ezért a részletesen megvizsgált alternatívákat a vonatkozó betű és szám kombinációkkal jelöljük.

A terület felhasználási változatok kidolgozásakor kétféle telekfelosztással számoltunk. Az „A” és „C” jelű koncepciók esetében a teljes telekre készítettünk hasznosítási javaslatot. Az „A” koncepció alapvetően egy nagy területű közpark létrehozására irányul, míg a „C” koncepcióban kültéri sportpályák kialakítását is tervezzük a telek egy jelentős részén. A „B” jelű koncepcióváltozatokban bemutatásra kerülő hasznosítási javaslatban azt feltételeztük, hogy a telek északi, 19333/52 hrsz-ú része eladásra kerül magánbefektető számára, így a hasznosítási javaslat a fennmaradó, patkóalakú részre korlátozódik, magába foglalva a műemléki épületek tömbjét, a két, Duna-partra vezető sávot a Graphisoft Park fejlesztési területének két oldalán, illetve a Duna-parti sávot.

Az „A” és „B” koncepciók esetében két-két, a „C” koncepció esetében három különböző verziót vázolunk fel, melyek a műemléki épületek közül az Óraház és a 47. sz. épület esetében eltérő hasznosítási lehetőséget mutatnak be. Ezekből a változatokból az öt, rózsaszínnel kiemelt változatot tartjuk javasolhatónak. A tanulmányban ezeket a változatokat dolgoztuk ki részletesen, különböző telekbeépítésekkel variálva.

A mellékelt táblázatban a műemléképületek hasznosításának lehetséges változatait foglaljuk össze, külön kiemelve a részletes számítások során figyelembe vett alternatívákat (1, 2, 3, 5 és 7)

Mindegyik általunk felvázolt verzióban tervezünk kialakítani vendéglátó egységeket, közparkot (a telekfelosztástól függően változó méretű területen), Duna-parti sétányt és kerékpárutat, szabadtéri rendezvényteret, a víztoronyban kilátót és Budapest történeti kiállítást, a kátránytoronyokban pedig különböző szórakoztató funkciókat (játsszóház, extrém sportok), illetve valamely műemléki épületben kiállítóteret. A kiállítóter üzemeltetésre vonatkozóan a Megbízó kérésére a MagyaRock Hírességek Csarnoka rock múzeum vezetésével folytattunk előzetes egyeztetéseket.

Ezen felül mindegyik verzióban szerepel egy ún. Cyber és Science Park kialakítása a projekt részeként, mely a terület húzóattrakciójává válhat már az első évtől kezdve. Ez elképzelésünk szerint egy olyan unikális létesítmény lenne, mely interaktív módon mutatná be a WWW világ fejlődését, egyfajta Csodák Palotája jelleggel, a legmodernebb tudományos/technológiai vívmányokra, jövőbemutató találmányokra fókuszálva, innovatív cégek bevonásával. A Cyber Park lehetőséget adna továbbá különböző korcsoportok számára oktatások, különböző játékos, tudományos foglalkozások szervezésére, de rangos szakmai események, konferenciák helyszínéül is szolgálhat.

Műemléképületek hasznosítási lehetőségei

MŰEMLÉKÉPÜLETEK HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEI	HASZNOSÍTÁSI VÁLTOZATOK
	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10.
ÓRAHÁZ	
Földszint	
Csodák Palotája	X X X X
Multifunkcionális rendezvény és konferencia központ	X X X
Rendezvény-, fesztivál- és sportközpont	X X X
Pince	
Rock Múzeum	X X
Sport- és fitnessközpont	X X
47. TÁVNYOMÓ	
Földszint	
Rock Múzeum	X
Központi vendéglátás	X X X
Multifunkcionális rendezvényterem	X
Pince	
Rock Lounge	X X X
Vendéglátás / Catering	X
Wellness	X X
KÁTRÁNYTORNÝOK	
Sky-Dive	X X X X
Játszóház	X X X
Mászó-torony	X X X
Koncertterem	X X X
Stúdiósínház	X X X
VÍZTORONY	
Város- és ipartörténeti kiállítás, kilátó	X X X X X X X X X X

Legszelebb hasznosítási alternatívákat bemutató verzió - „C-1”

A Megbízóval folytatott egyeztetések és a számba vehető lehetőségek közül az az alternatíva amely a legszelebb, visszaigazolható elemet tartalmazza, az a „C-1”-el jelölt preferált változat. Ebben a verzióban a közpark mellett a telek északi részén kültéri, részben téliesíthető sportpályák is kialakításra kerülnek. A műemlék épületek közül az Óraházban a Csodák Palotája tudományos kiállítás, illetve a Rock Múzeum kapnak helyet, míg az Óraházzal fedett összeköttetésben álló 47. sz. épületben (Távnyomó) a felső szinten központi vendéglátóegységet, az alsó szinten pedig a Rock Múzeummal közös üzemeltetésben álló rock lounge-t alakítanánk ki. A rock lounge egyrészt tematikus vendéglátóegységként, másrészt kisebb koncertek és egyéb események (work shopok, zenei foglalkozások, művésztalálkozók stb.) megrendezésére alkalmas rendezvényhelyszínként funkcionálna. A Rock Múzeum megvalósulása esetén lehetőség nyílik egyéb szakmai szervezetekkel való együttműködésre. Megfontolandónak tartjuk például a Kőbányai Zenei Stúdióval való együttműködést, melynek keretében megvalósulhatna pl. közös rendezvények (koncertek, workshopok) szervezése, tanulók és művészek találkozója, kihelyezett órák tartása, múzeumi látogatás a tanrend részeként, a tanulók közreműködésével zenei foglalkozások, gyermekprogramok szervezése látogatók számára stb.

A koncepció részét képezi egy új attrakció, a Cyber és Science Park kialakítása is, mely jól illeszkedne a Graphisoft Park által teremtett innovatív környezethez, illetve a Csodák Palotája kiállítással egymást erősítő elemekké válhatnak. A Cyber és Science Park már a működés első évétől kezdve a terület egyik húzóattrakciójává válhat, közép- és hosszútávon pedig nemzetközi érdeklődésre is számot tarthat.

A koncepció kiválasztásának elsődleges szempontja az volt, hogy a felvázolt hasznosítási lehetőségek közül a leginkább komplex, legszelebb célcsoportot megszólítani képes, társadalmi hasznot képviselő alternatíva kerüljön kiválasztásra. A „C-1” verzió számos, társadalmilag kiemelten hasznos funkciót foglal magába, úgymint kultúra (Rock Múzeum, Budapest történeti kiállítás a víztoronyban), sport (kültéri sportpályák, kátránytoronyokban kialakított sportfunkciók), szabadidő-rekreáció (közpark, játszótér, kültéri interaktív játékok, Duna-parti sétány, vendéglátás, kiállítások) vagy ismeretterjesztés (Csodák Palotája, Cyber és Science Park). A „C-1” verzió mellett szól továbbá az is, hogy a közparkban tervezett sportpályák a későbbiekben igény szerint könnyen konvertálhatók egyéb funkciókká.

A további oldalakon a javasolt terület- és műemléképület felhasználási változatokat mutatjuk be:



KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

B

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS TELEKRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE MELLETT



SPORT ÉS REKREÁCIÓS CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

- **olyan léptékű pihenőpark**, mely túlmutat a helyi lakossági és munkahelyi igények kiszolgálásán
- mágnese, "lelke" a **nagy vízfelület**
- **cyber épület** egyrészt **kulturális-tudományos értékelem** mint fő vonzerő, illetve egyben **orientációs, emblematisz pont**
- **Talentum park**, kültéri interaktív kiállítási elemekkel
- **központi, „védett” tér**, szabadtéri rendezvények számára
- **Óraház, Távnymó összeköttetése** kapuként is szolgál, a **pinceszint felértékelődik** a terep lesüllyesztésével
- a Római part folytatásaként **vendéglátó egységek**
- **Duna- Terasz Beach**, a part mentén kialakított élményelem
- **gépkocsi-mentesség, szeparált kerékpáros közlekedés, hajókikötő** létesítése

A

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

Különbségek az **A** változathoz képest:

- A terület egy részének eladásával **nem létesíthető olyan léptékű pihenőpark, mely túlmutat a helyi lakossági és munkahelyi igények kiszolgálásán**
- A kisebb parki lépték miatt **nem lehet létrehozni olyan pari elemet, mely a lelke tudna lenni a parknak.**
- A nagyobb beépítési sűrűség miatt ebben a változatban **csak kisebb cyber épület helyezhető el**
- **Duna- Terasz, Beach nem alakítható ki**

B

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS
TELEKRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE MELLETT

Különbségek az **A** változathoz képest:

- **szabadtéri sportfunkció**, lefedhető sportpályákkal, futópályával
- **mesterséges öböl**, vonzóbb és védett partszakasz kialakítása
- **egykori gáztartályok helyének megtartása**

C

SPORT ÉS REKREÁCIÓS
CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK						
	nettó, eFt					
Mérnöki, szakértői költségek	715 521					
Kivitelezési költségek	8 944 010					
Egyéb fejlesztések	250 000					
Telken kívüli fejlesztések	420 000					
Tartalékkeret	516 477					
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:	10 846 007					
	TELJESÍTMÉNYMUTATÓK, PÉNZÜGYI EREDMÉNYEK					
	"A - 2"			"A - 5"		
	1. év	5. év	10. év	1. év	5. év	10. év
Látogatószám (fő)	691 618	869 487	951 610	498 869	645 250	721 273
Bevételek (e Ft)	649 247	834 951	912 070	616 283	772 838	844 022
Működési költség (e Ft)	565 752	686 365	730 502	555 041	653 671	694 445
EBITDA (e Ft)	70 509	115 188	145 085	48 916	88 254	115 816
Kumulált Befektetési Megtérülés (%)	0,65%	0,92%	1,08%	0,45%	0,71%	0,84%

A

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK						
	nettó, eFt					
Mérnöki, szakértői költségek	509 216					
Kivitelezési költségek	6 365 205					
Egyéb fejlesztések	250 000					
Telken kívüli fejlesztések	420 000					
Tartalékkeret	377 221					
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:	7 921 643					
	TELJESÍTMÉNYMUTATÓK, PÉNZÜGYI EREDMÉNYEK					
	"B - 2"			"B - 5"		
	1. év	5. év	10. év	1. év	5. év	10. év
Látogatószám (fő)	600 332	749 381	816 509	415 863	537 034	599 817
Bevételek (e Ft)	536 318	689 920	752 782	500 235	625 048	682 151
Működési költség (e Ft)	495 985	598 473	636 360	473 802	565 599	601 898
EBITDA (e Ft)	29 607	63 850	86 311	16 428	34 447	52 967
Kumulált Befektetési Megtérülés (%)	0,37%	0,68%	0,83%	0,21%	0,38%	0,48%

B

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS
TELEKRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE MELLETT

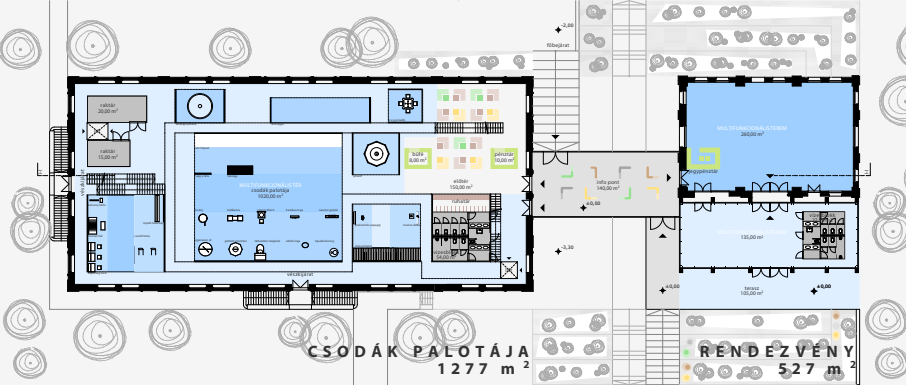
FEJLESZTÉSI KÖLTSÉGEK								
	nettó, eFt							
Mérnöki, szakértői költségek	756 435							
Kivitelezési költségek	9 455 434							
Egyéb fejlesztések	250 000							
Telken kívüli fejlesztések	420 000							
Tartalékkeret	544 093							
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:	11 425 962							
	TELJESÍTMÉNYMUTATÓK, PÉNZÜGYI EREDMÉNYEK							
	"C - 1"			"C - 3"			"C - 7"	
	1. év	5. év	10. év	1. év	5. év	10. év	1. év	5. év
Látogatószám (fő)	720 886	885 926	956 653	720 886	885 926	956 653	547 811	688 228
Bevételek (e Ft)	663 115	847 630	916 612	656 606	842 917	913 906	647 688	810 736
Működési költség (e Ft)	626 937	745 192	788 993	623 676	743 160	787 854	621 490	730 162
EBITDA (e Ft)	22 916	68 533	90 954	19 798	66 040	89 495	13 244	48 145
Kumulált Befektetési Megtérülés (%)	0,20%	0,49%	0,60%	0,17%	0,46%	0,59%	0,12%	0,35%

C

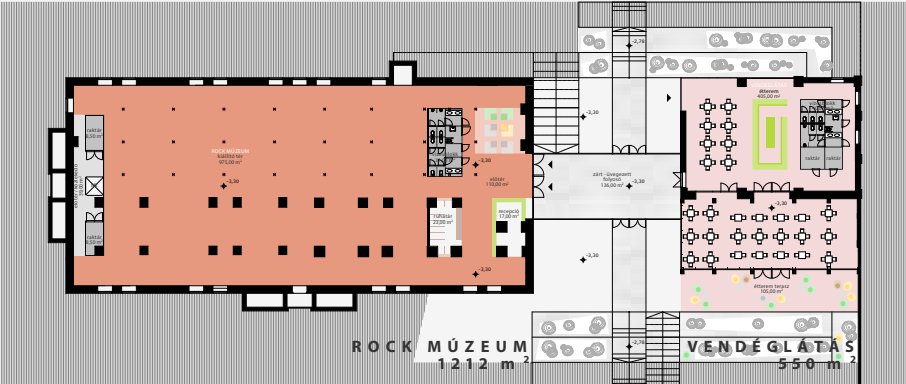
SPORT ÉS REKREÁCIÓS CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

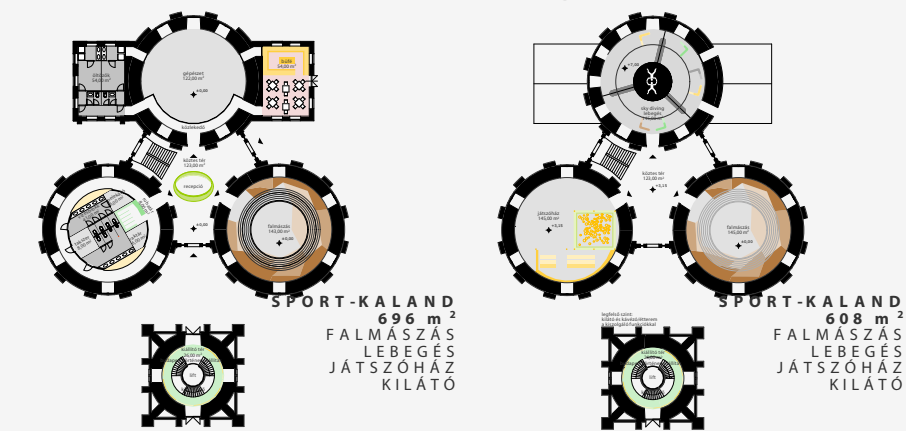


METSZET

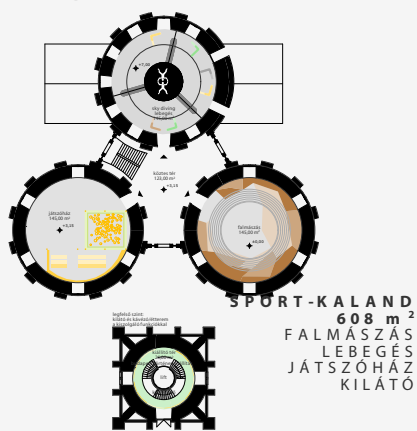


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

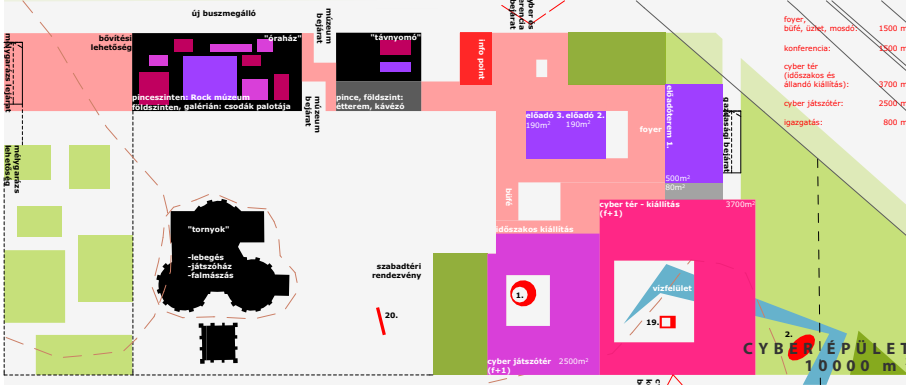


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



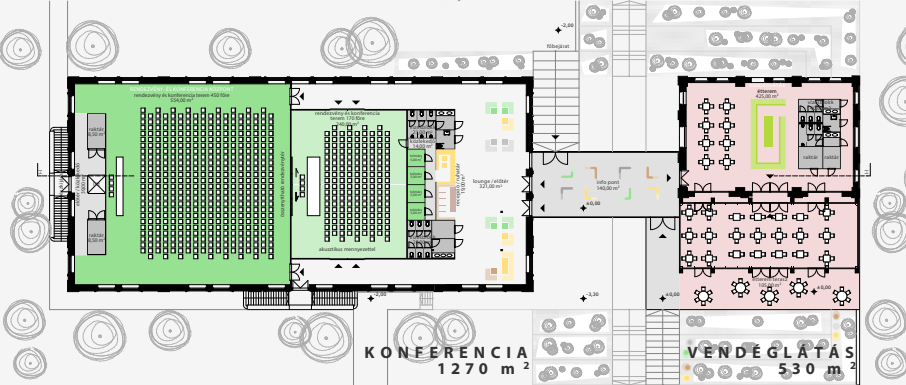
LÁTVÁNY



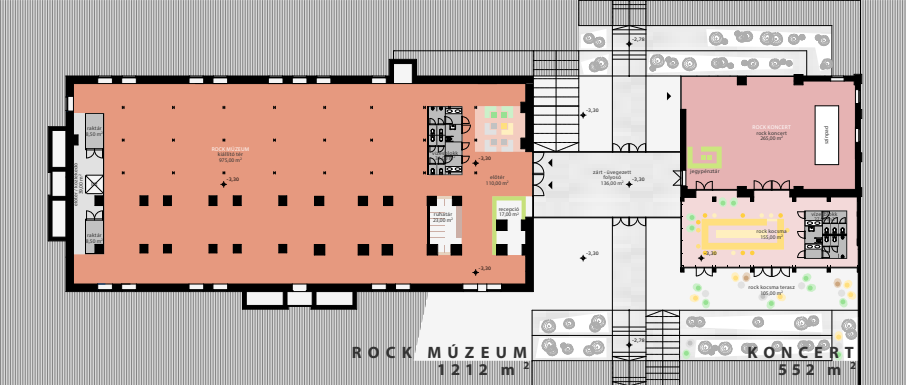
A2

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

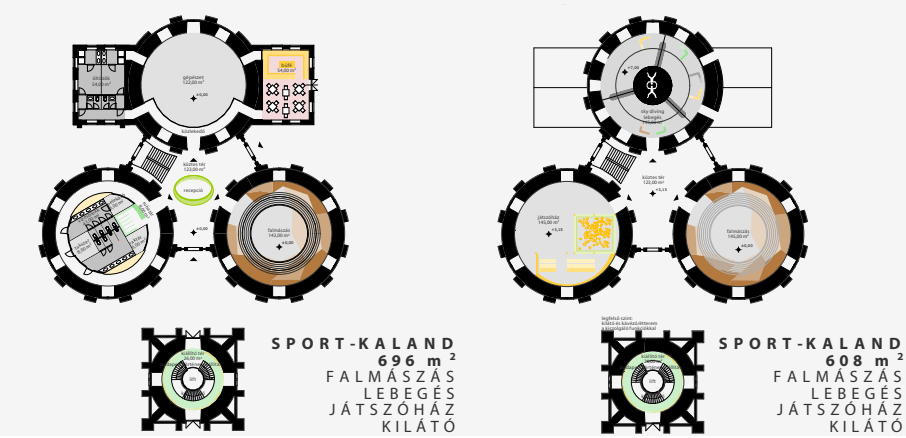


LÁTVÁNY

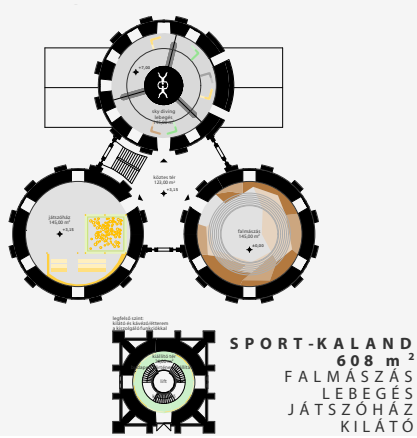


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET

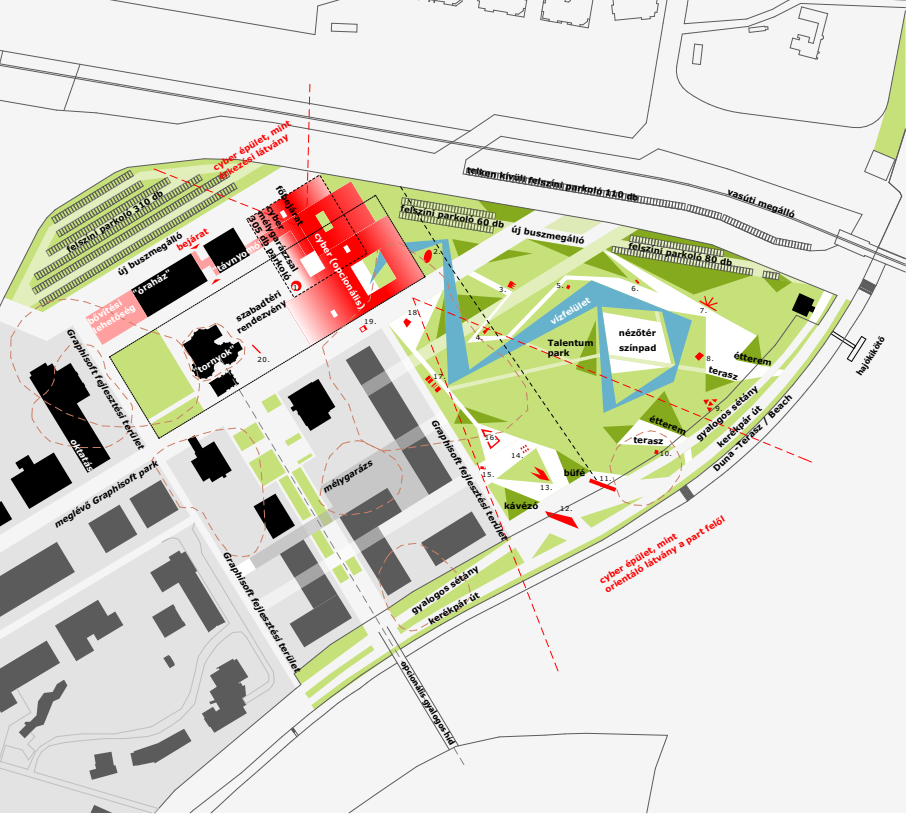


A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

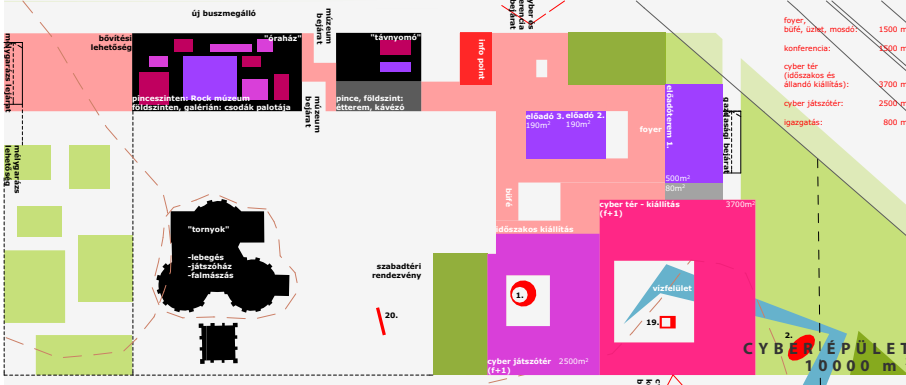


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



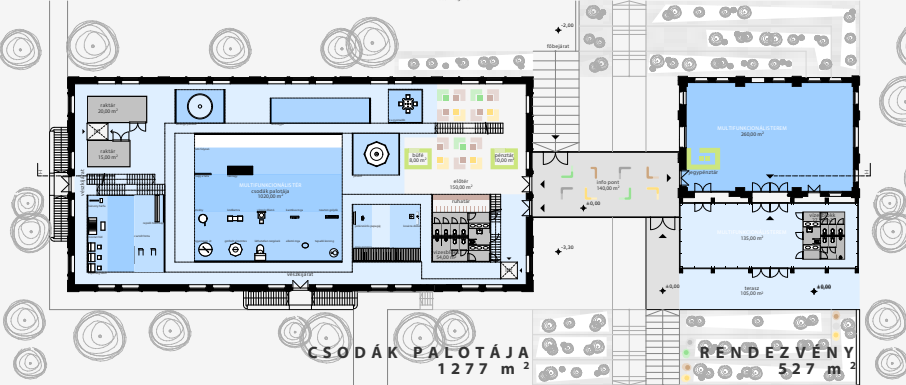
LÁTVÁNY



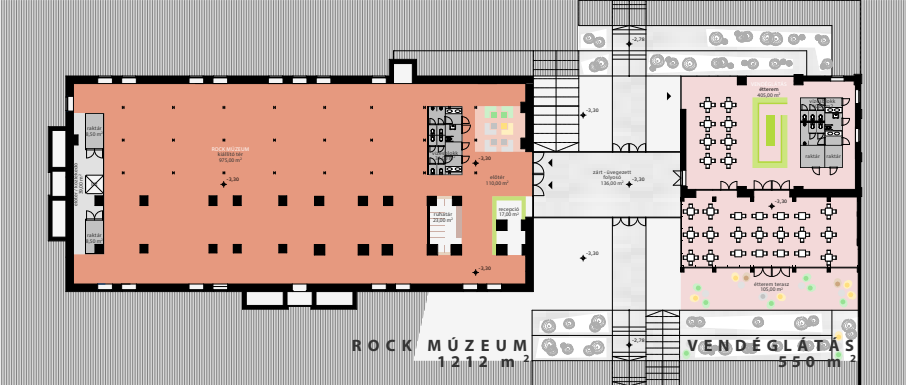
A5

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

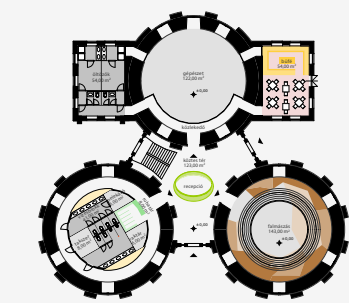


METSZET

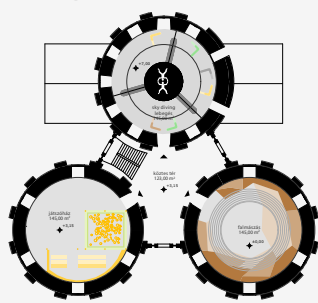


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

SPORT-KALAND
608 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

B BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

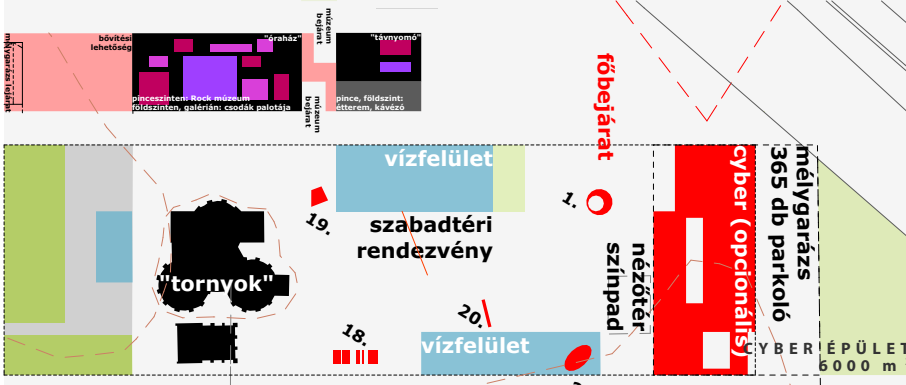


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



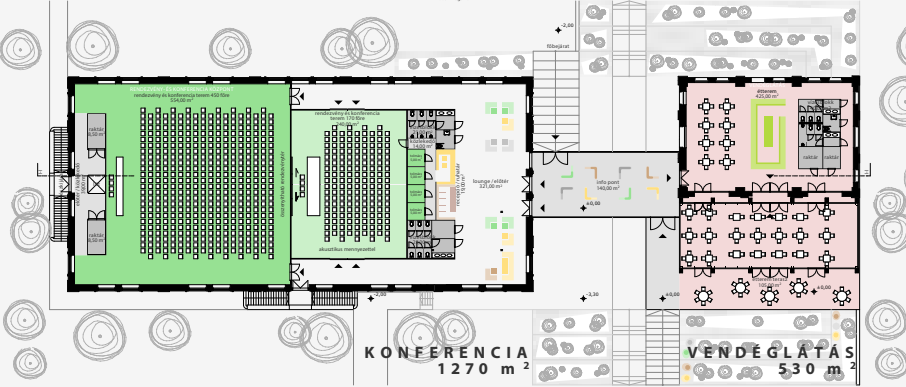
LÁTVÁNY



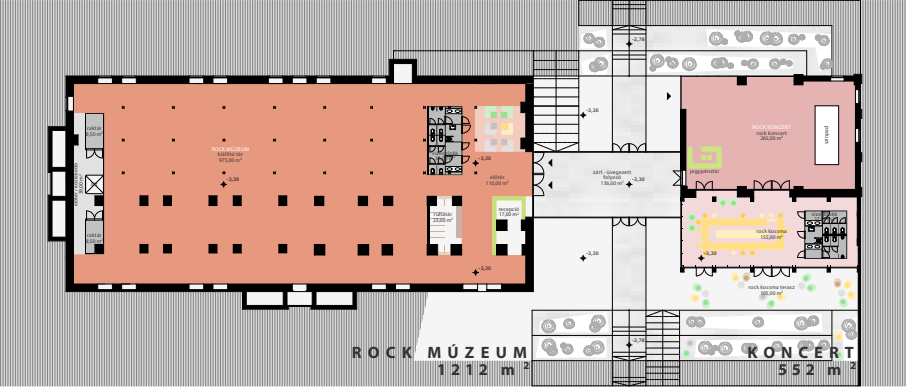
B2

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

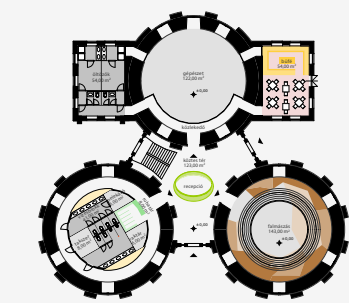


LÁTVÁNY

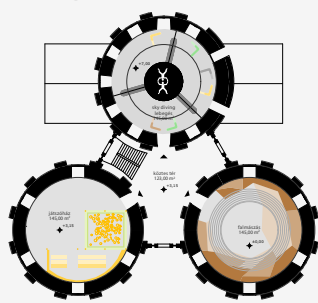


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

B BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

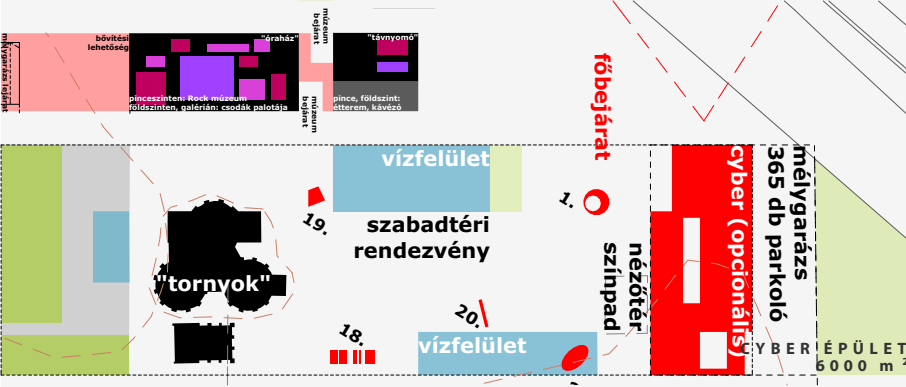


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



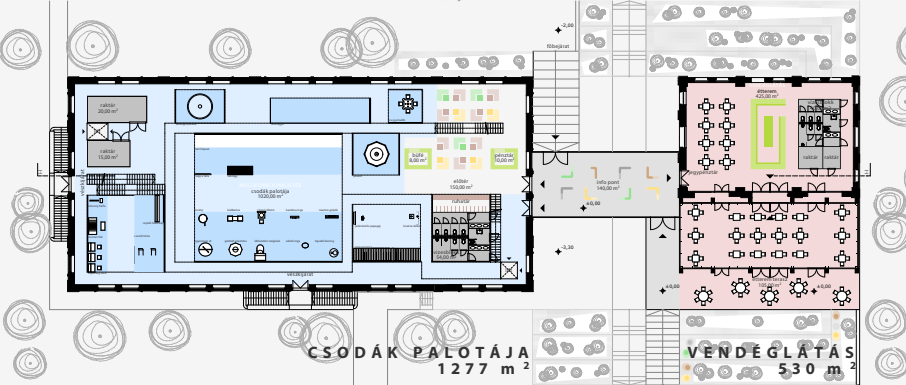
LÁTVÁNY



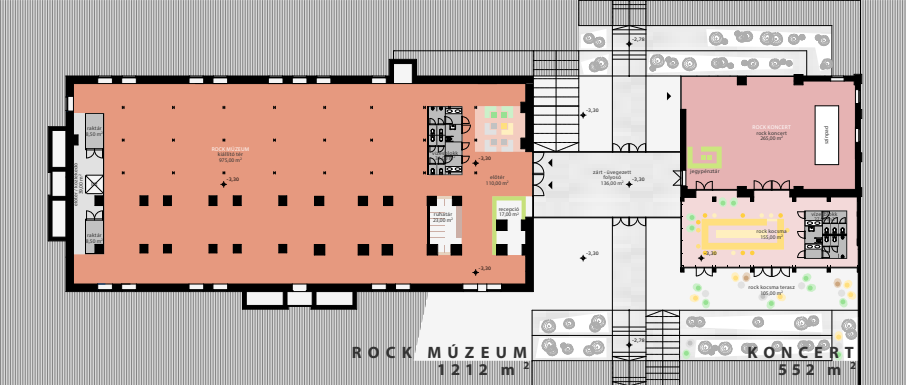
B5

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

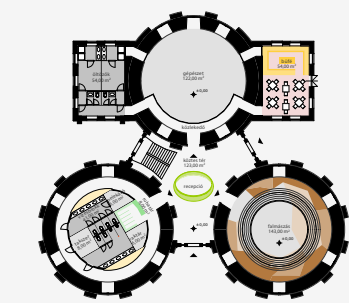


METSZET

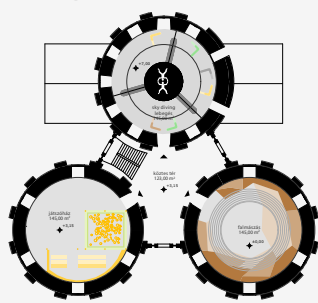


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

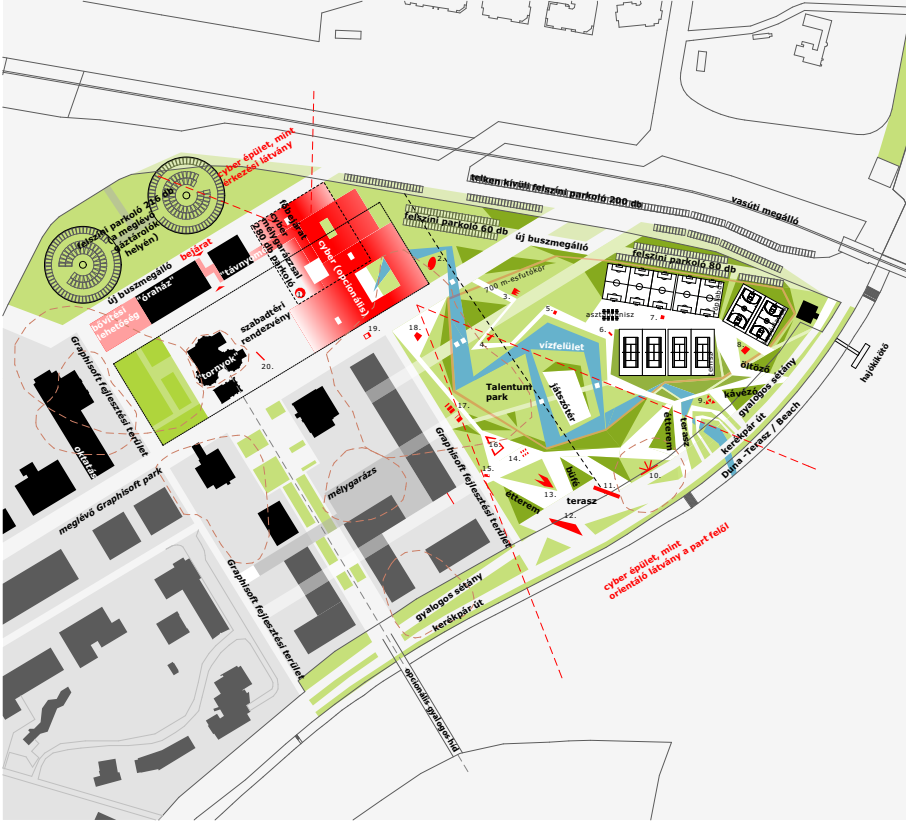
SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

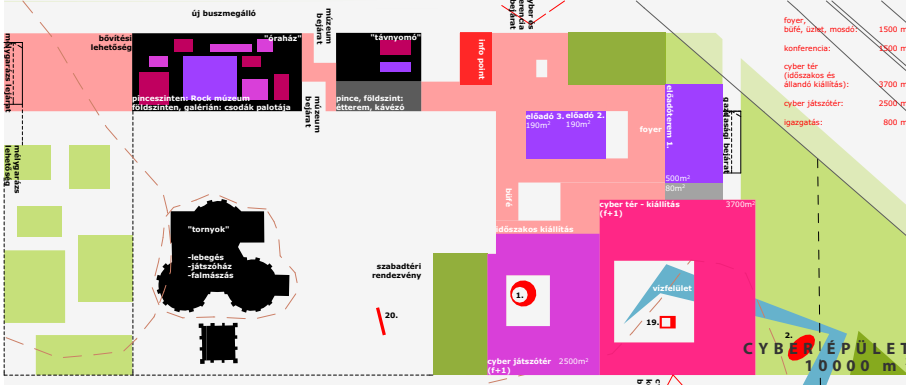


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ

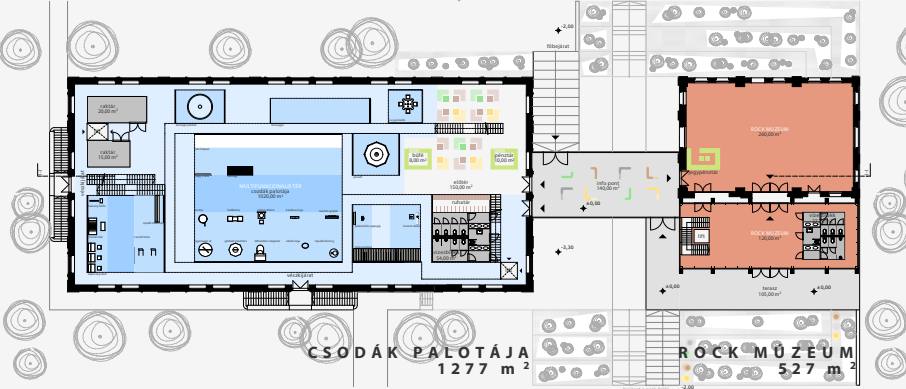


LÁTVÁNY

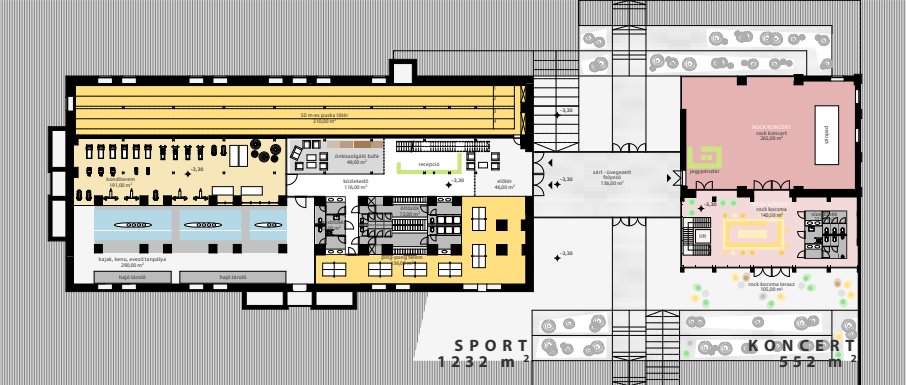


ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

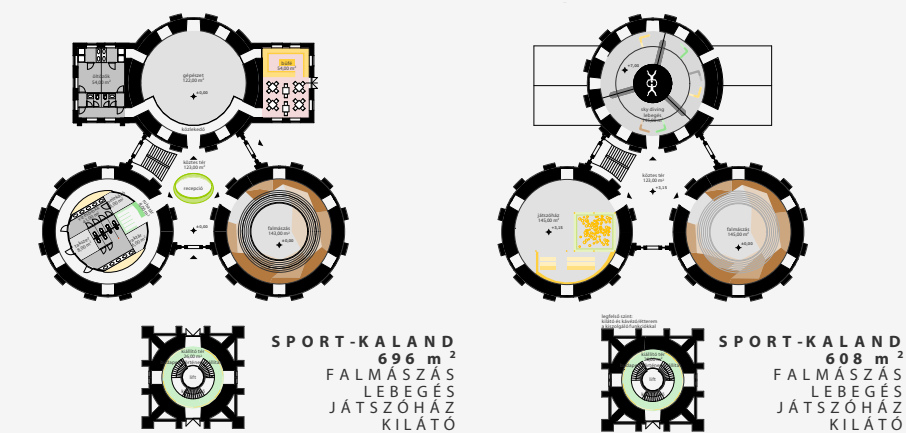


LÁTVÁNY

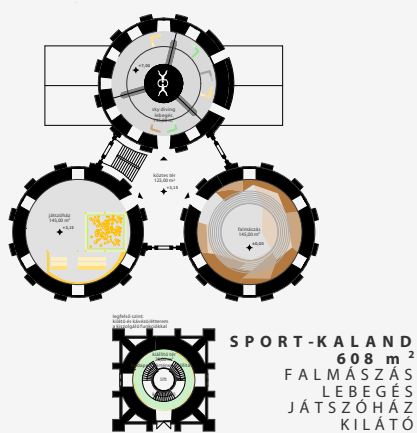


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET

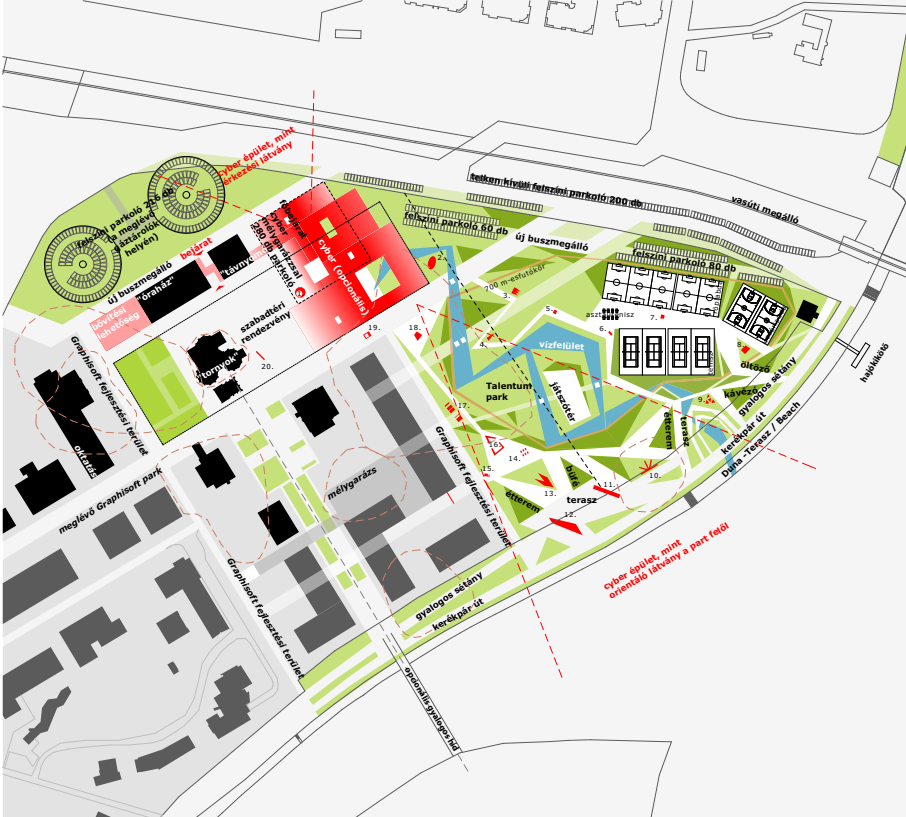


C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

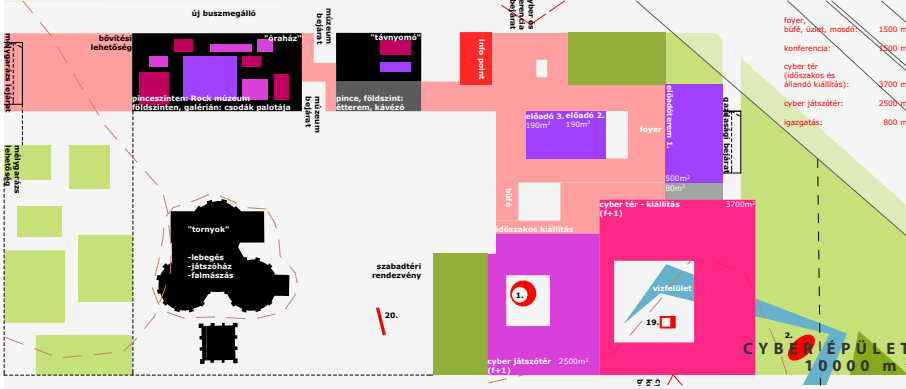


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



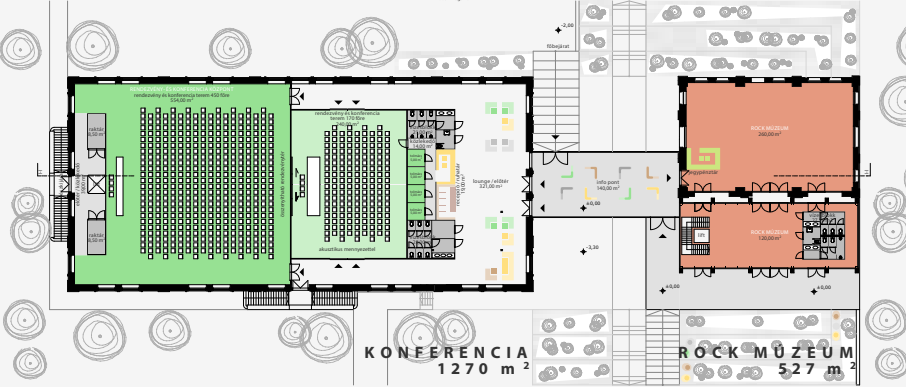
LÁTVÁNY



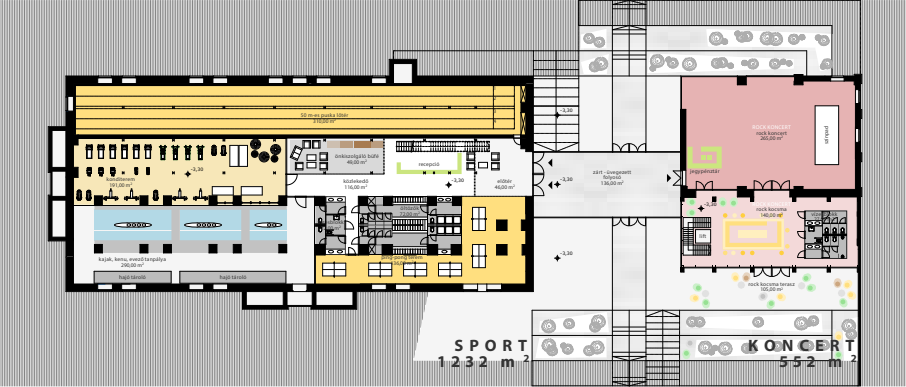
C3

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

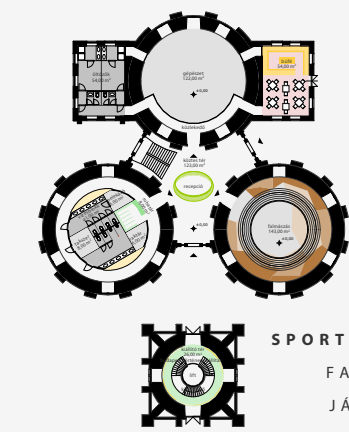


LÁTVÁNY

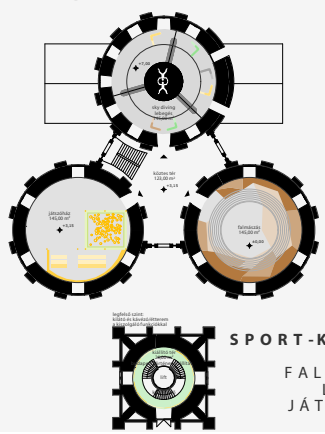


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

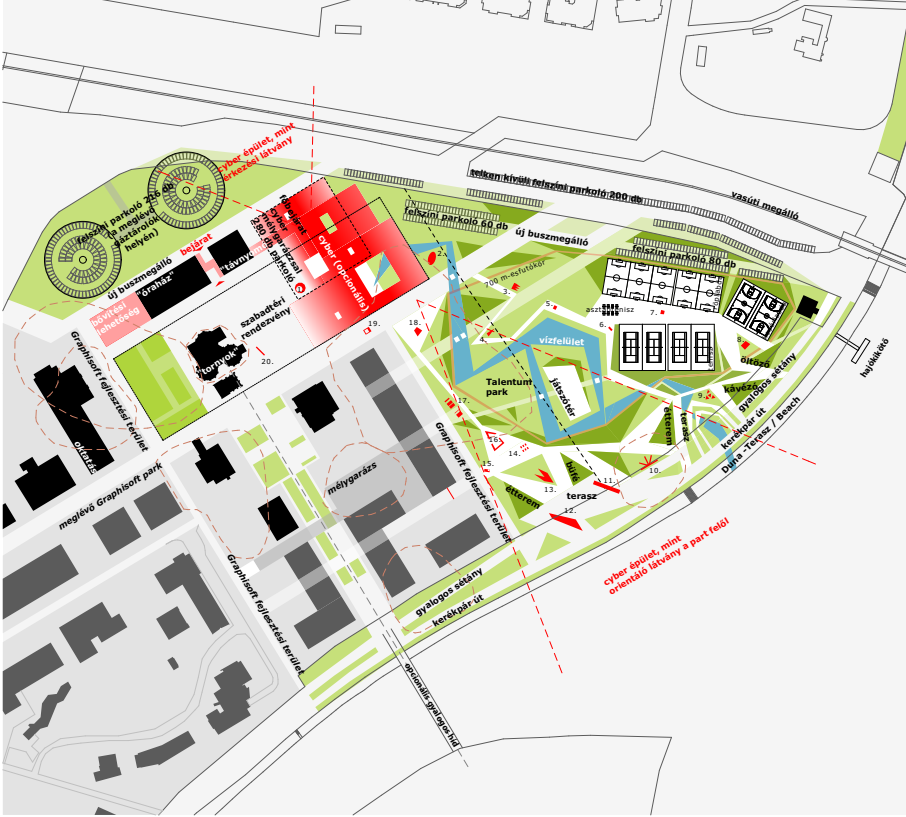
SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

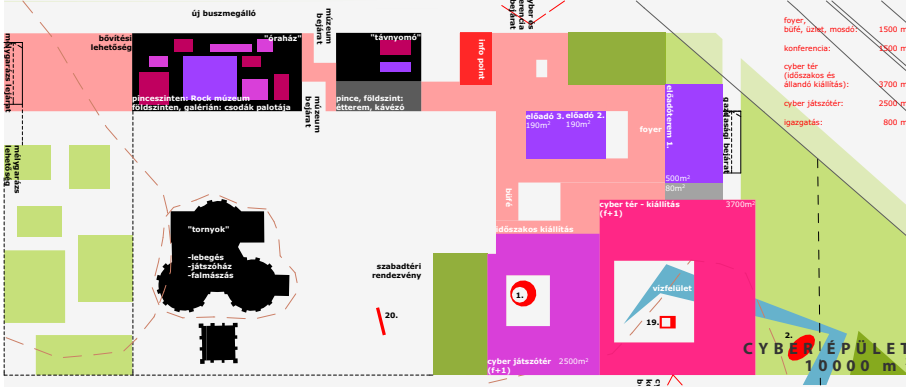


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



LÁTVÁNY



C7



1. Adottságok és előzmények összefoglalása
1.1. Elhelyezkedés és városszerkezeti vizsgálat

A főváros északi részén, közvetlenül a Duna partján elhelyezkedő, a belvárostól mintegy 8 km-re fekvő terület természeti, földrajzi adottságai ellenére jelenleg nem tölt be meghatározó szerepet. A kulturális, tudományos élet fontos intézményeinek többsége, illetve a turisztikai célpontok a városmaghoz közelebb helyezkednek el.

A 2014-2020 időszak tervezett projektjei a tervezési terület közelében számos rekreációs fejlesztést ígérnek. A terület északi szomszédságában a római part átfogó felújítása mellett fejleszteni fogják a Kossuth Lajos üdülőparkot, a pesti oldalon az egykori Dunameder területén terveznek sport és rekreációs fejlesztést. Megújul a Dagály strandfürdő és ezzel párhuzamosan a Dráva utca és az Árpád híd között parti sétányt alakítanak ki. Ezt jól fogja szolgálni a 2-es villamos meghosszabbított szakasza. Az óbudai oldalon a területtől délre várható a Buszesz, élelmiszeripari zrt. fejlesztése valamint a Zichy kastély északi szárnyának felújítása.

Természetesen nagyon fontos tényező a tervezési terület közvetlen szomszédságában elhelyezkedő Graphisoft Park, mely egyedülálló irodapark Budapesten.

A felsorolt jövőbeni fejlesztések által felértékelődhet a környék, elengedhetetlen

azonban a gázgyári terület tömegközlekedési kapcsolatainak erősítése. Egyedül a 106-os busz érinti a területet, a Szentendrei HÉV megállója messze van, az északi oldalon lévő vasútvonal bekapcsolása a budapesti tömegközlekedési hálózatba a közeljövőben nem várható. A dunaparton vezetett kerékpárút terve, mely áthalad a tervezési területen kedvezően fog hatni a fejlesztésre. Ugyancsak jelenleg kihasználatlan potenciállal bír a dunaparti elhelyezkedés a hajózás szempontjából. Kikötő létesítésével az országos hajózási hálózatba kapcsolható a terület. Jelenleg a terület közúti megközelítése valamint tömegközlekedési kapcsolatai sem megfelelőek.

Budapesti léptékben is jelentős a III. és környező kerületekben élők száma. A III. (több mint 98.000 fő), IV. (több mint 126.000 fő) és a XIII. kerület (119.000 fő) egyaránt a soklakosú kerületek közé tartoznak. A kerületekben sok a lakótelep, ennek megfelelően szükség van a lakosság számára jól kialakított szabadidős területekre. A fentebb felsorolt, tervezett fejlesztések mellett erős rejtett potenciállal bír ebből a szempontból a Népsziget és a Hajógyári-sziget is, de izgalmas jövőkép rajzolódhat ki a gázgyári terület és e két sziget egyazon közös várostervezői koncepció mentén való fejlesztése által is.

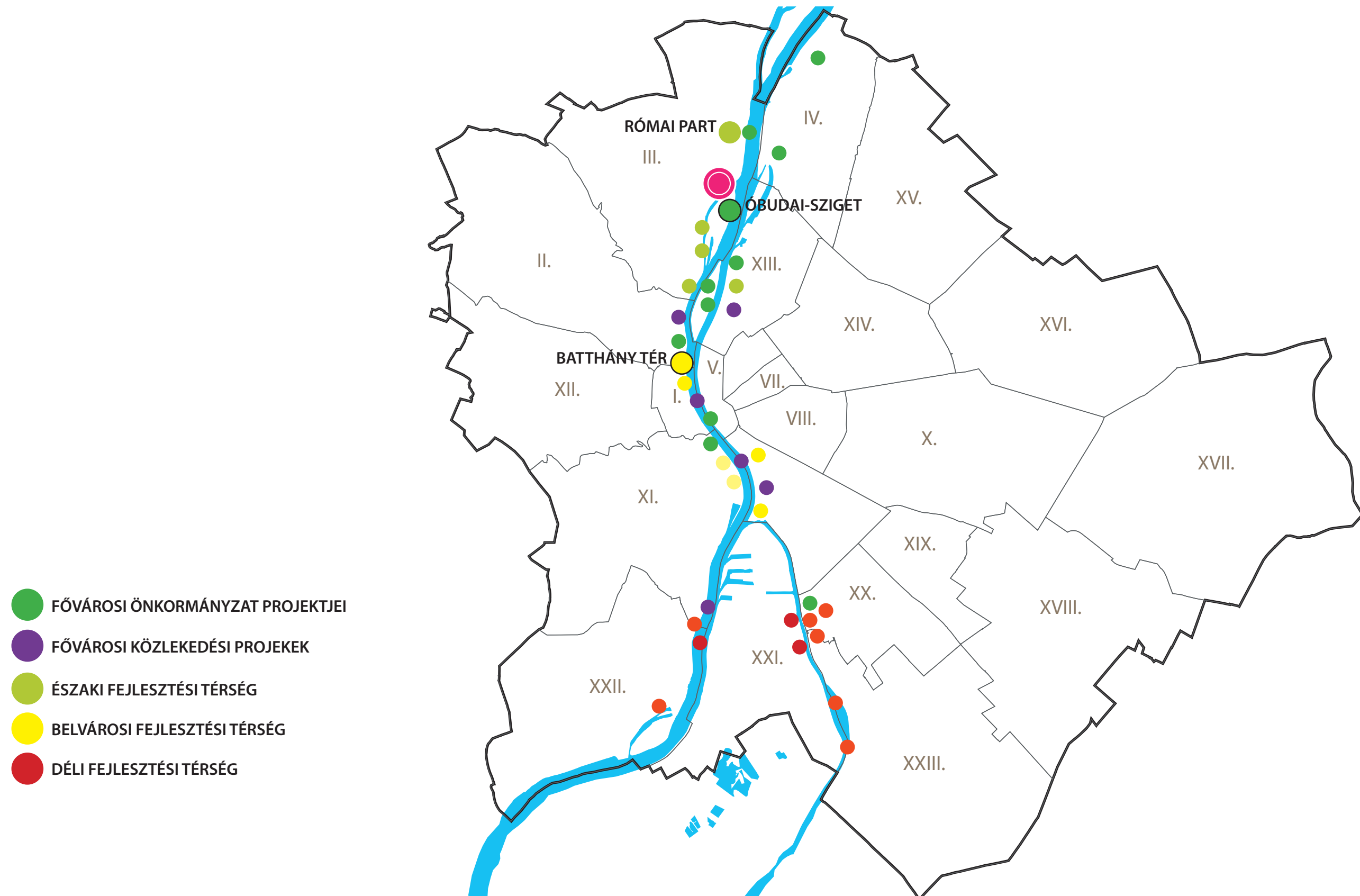
A vizsgálati lapokat a következő oldalak tartalmazzák.



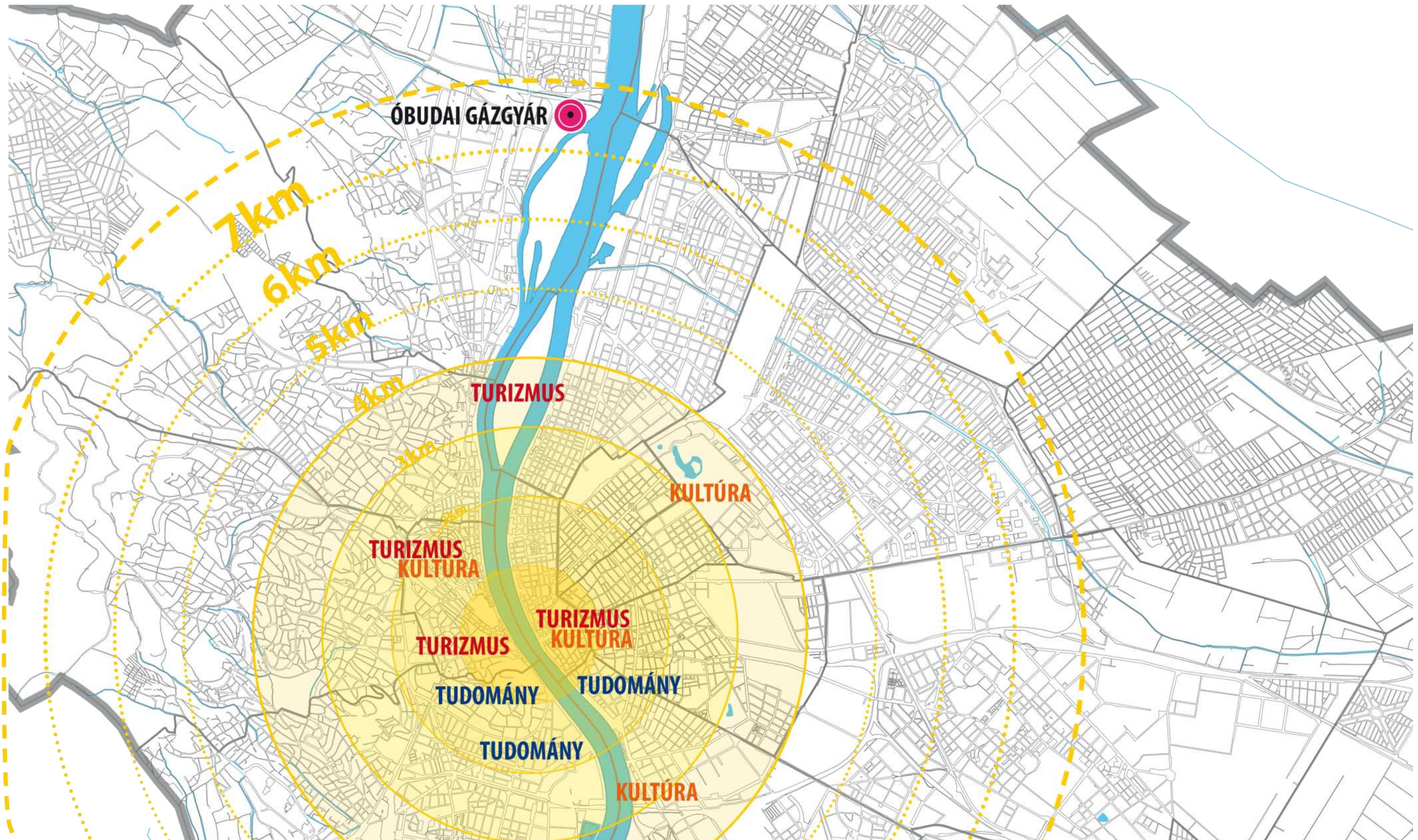
1.1.1. A fejlesztési terület elhelyezkedése a Liszt Ferenc Repülőtérhez és a belvároshoz képest



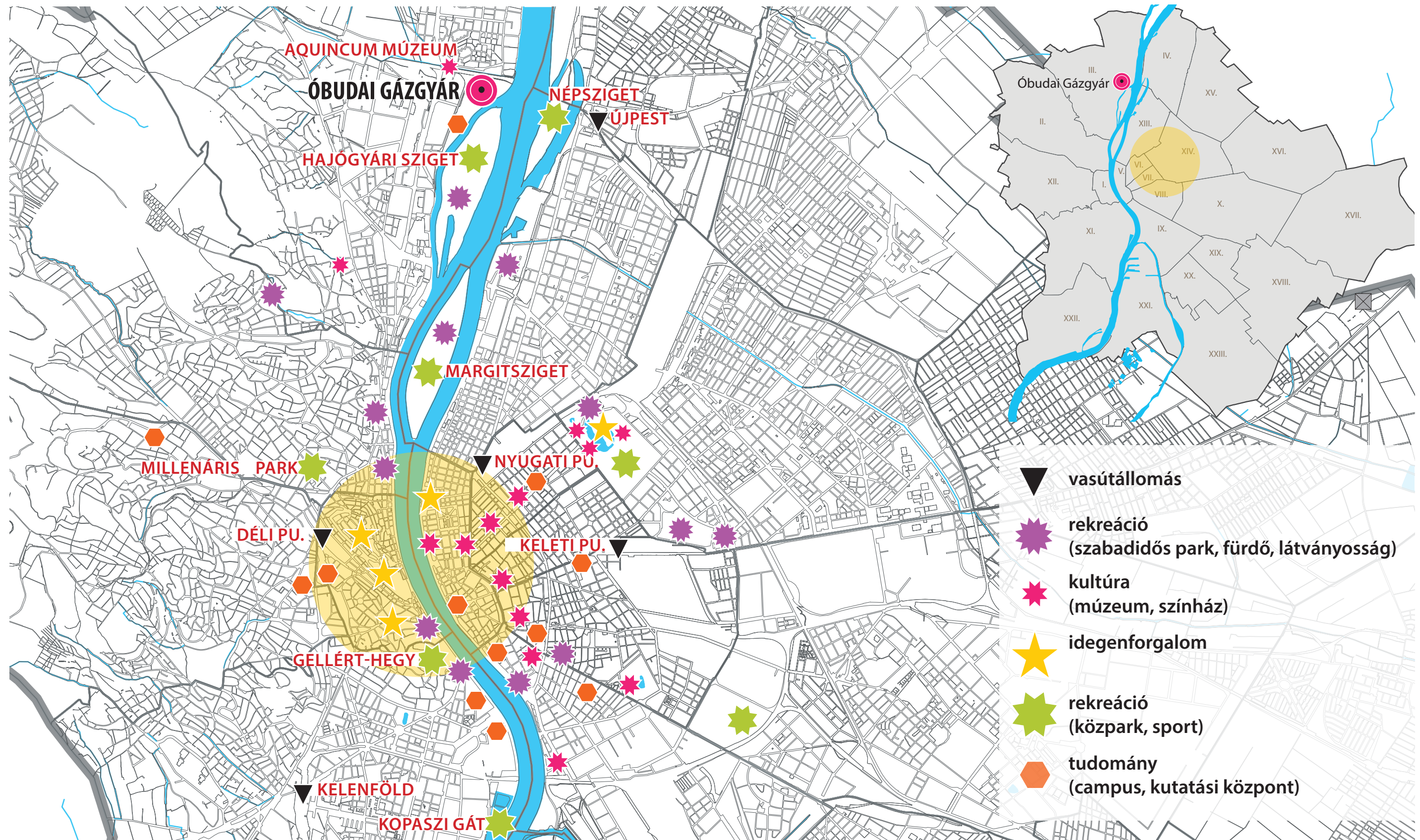
1.1.2. Budapest fejlesztési térségei és a nagyobb fejlesztési projektek elhelyezkedése



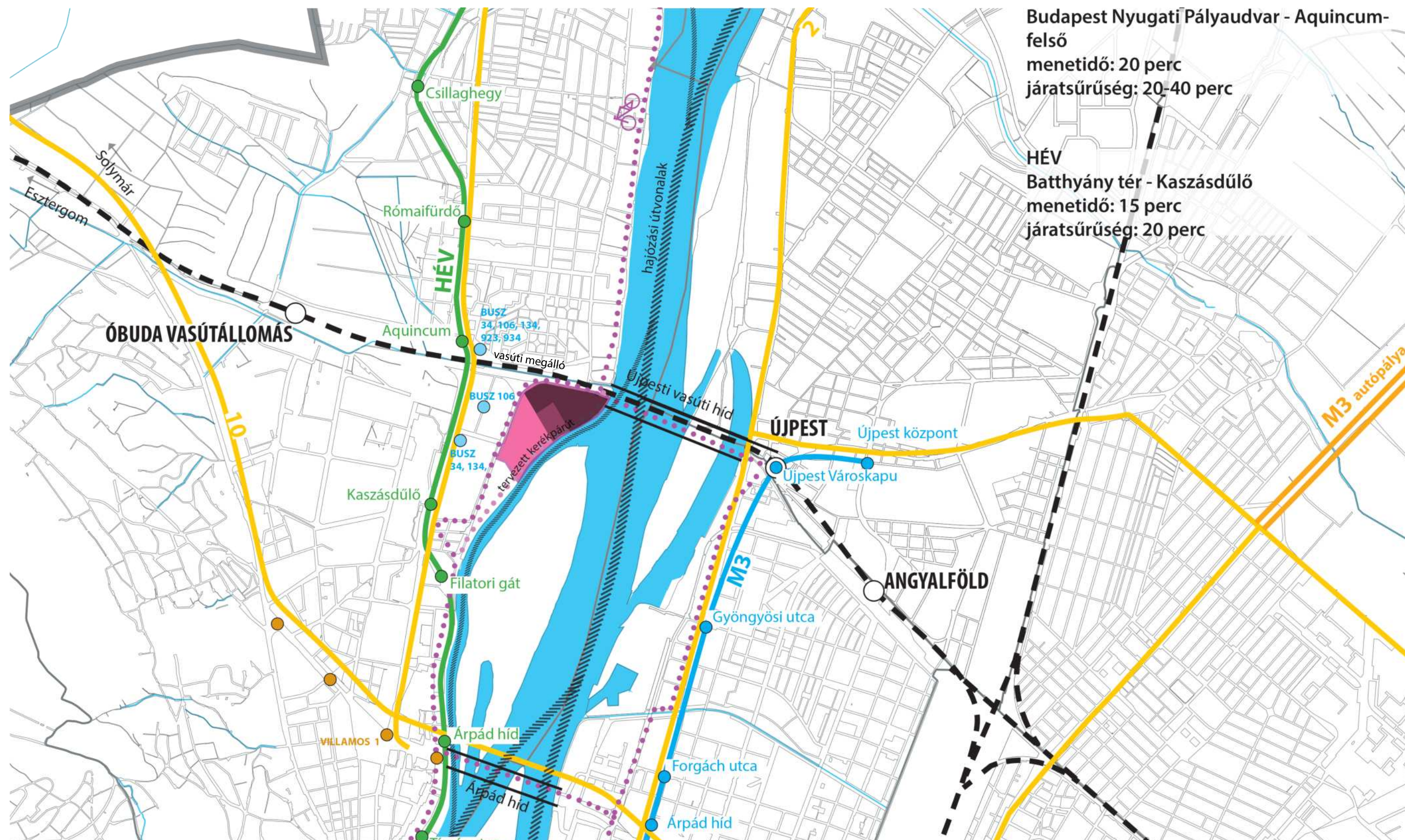
1.1.3. A fejlesztési terület távolsága a főváros turisztikai és kulturális centrumaitól



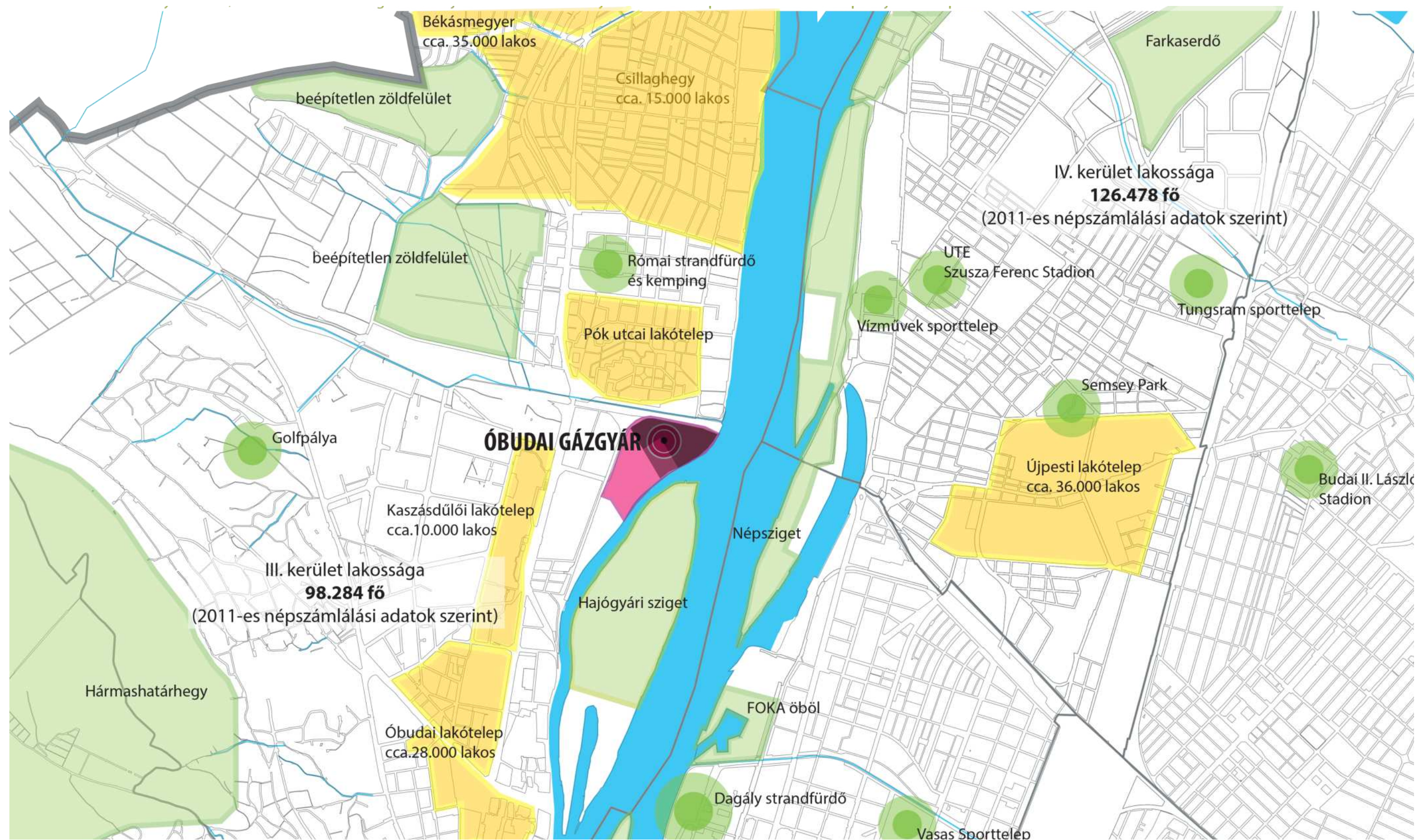
1.1.4. A fejlesztési terület környezetében lévő szabadidős, rekreációs és kulturális helyszínek



1.1.5. A fejlesztési terület közlekedési kapcsolatai



1.1.6. A fejlesztési terület elhelyezkedése a budapesti szabadidő központokhoz képest

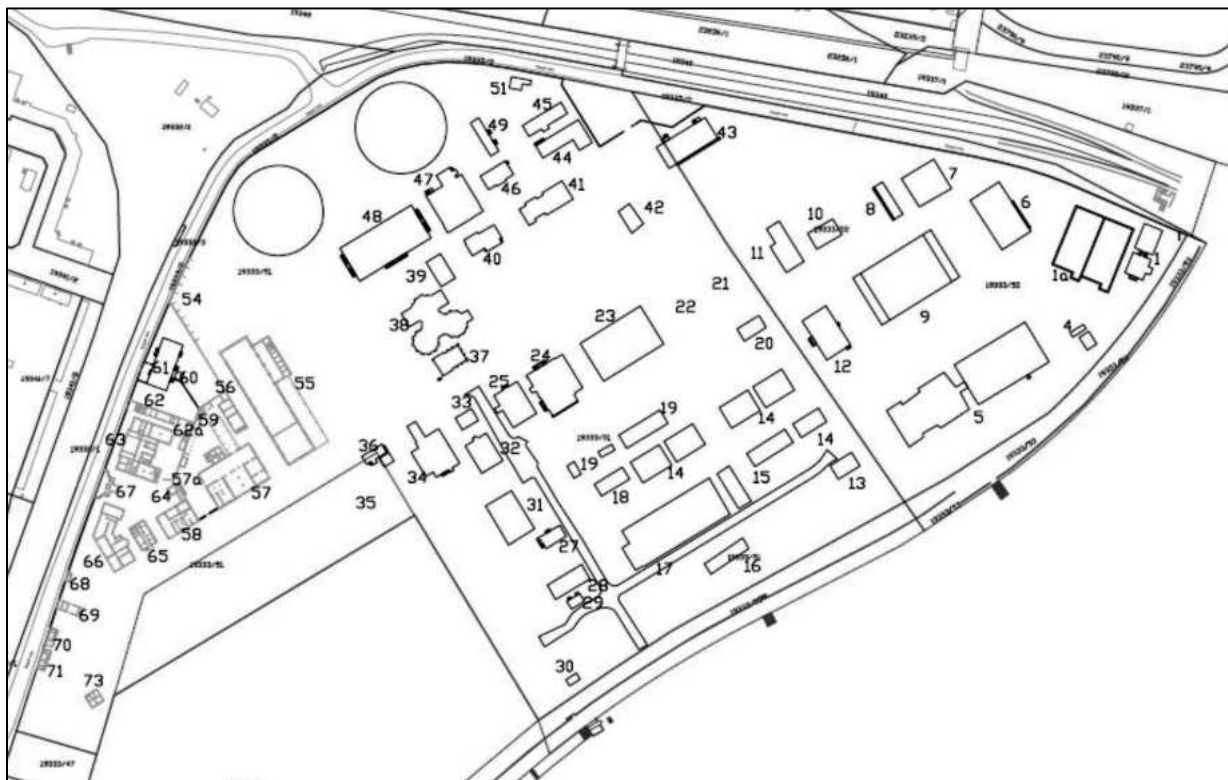


1.2 Az ingatlan bemutatása: beépítettség

Gázgyár rövid története:

A 20. század elején a terjeszkedő Budapesten egyre nőtt a gázfogyasztás. Ennek a növekvő keresletnek a kielégítésére a főváros 1908-ban úgy határozott, hogy Óbudán a Homokos-dűlőn új légszuszgyárat hoznak létre. Az Óbudai Gázgyárat ekkor kezdték építeni Weiss Albert, zürichi gázgyáros tervei alapján. A tervek készítésében részt vett Bernauer Izidor világítási igazgató, és Schön Győző mérnök is. A két év alatt elkészített tervek alapján az építkezés 1910-ben kezdődött meg, melynek első lépése a dunaparti védmű megépítése volt. A gyár területén mintegy 11km vasúti sínt fektettek le a szükséges nyersanyag be- és a hasznosítható melléktermékek elszállítására. Több mint 20 épület és építmény alkotta a teljes gázgyári együttest. 1913-ra a gyár épületeinek és gépeinek nagy része már készen állt a termelésre, hivatalos megnyitója 1914. június 13.-án volt.

Az újonnan épült gázgyár korának legkorszerűbb technológiájával, kb.250.000m³ gáz előállítására volt képes. A gyár területét saját lakóteleppel és egyéb kiszolgáló épületekkel vették körül, melyek az Almási Balogh Lóránd által tervezett, szintén 1914-ben épült Munkástelep és a Tisztitelep voltak. A munkástelep még ma is a kor hangulatát idézve ad otthont az itt élő volt gázgyári munkásoknak. Az Óbudai Gázgyárban a termelést 1984-ben szüntették meg.



Ingatlan ismertetése:

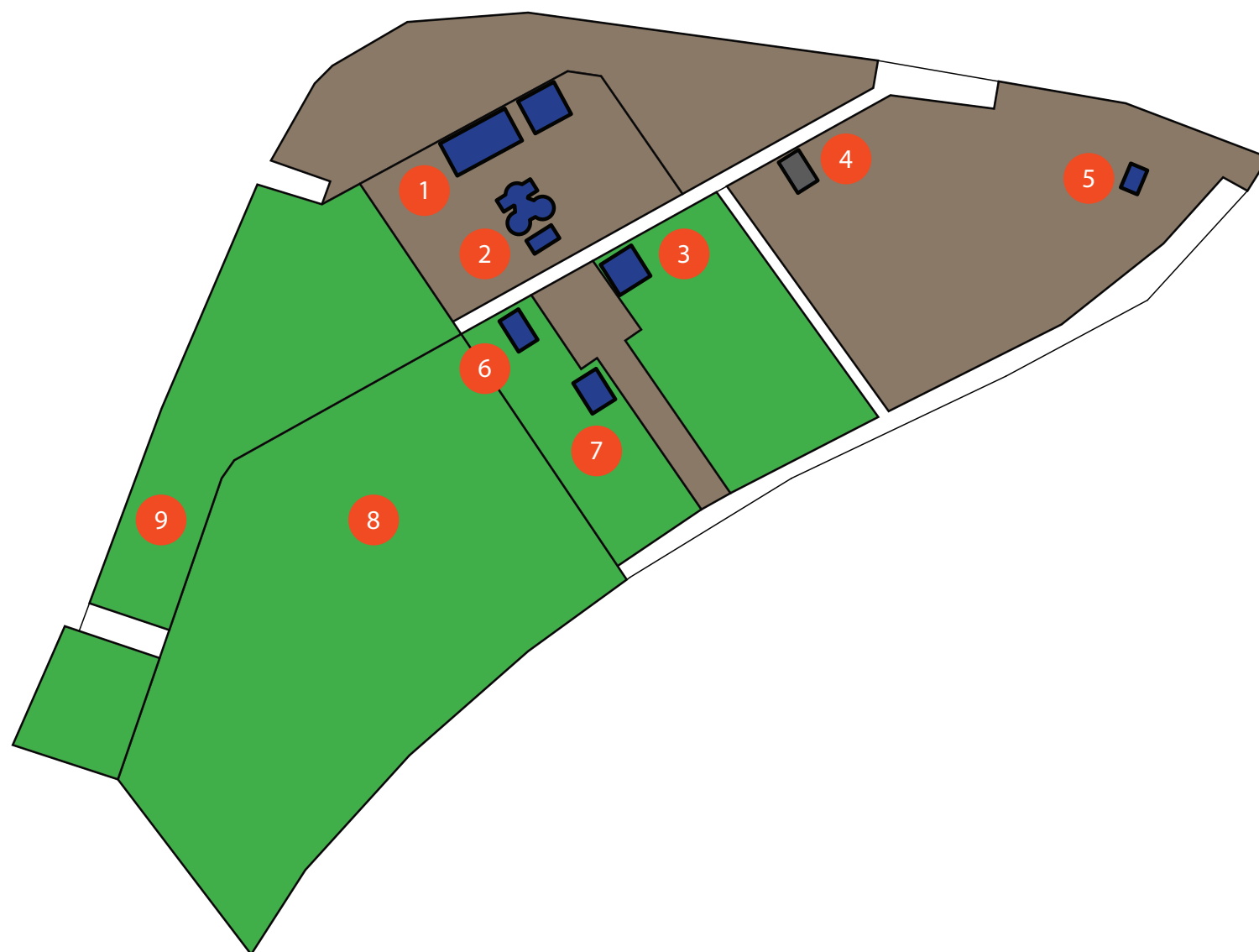
Az ingatlan az egykori gázgyár mintegy háromnegyedét kitevő, jelenleg két helyrajzi számon nyilvántartott, kb. 20Ha területű része, mely a Duna folyam óbudai mellékága mentén húzódó gázgyári

terület északi részén terül el. A kisebbik, 4,94Ha területű, háromszög formájú telek közvetlenül a Duna folyam – Budapest-Esztergom vasútvonal töltése által alkotott sarkon helyezkedik el, a nagyobbik, mintegy 15,17Ha területű, szabálytalan formájú ingatlanrészt a Duna folyam, a Gázgyár utca és a további szomszédos telekrészek határolják. Az ingatlanon korábban mintegy 70db különböző méretű, funkciójú és állagú épület állt, melyek közül számos, műemlékileg nem védett épület elbontásra került. A területen található 16db, műemlékileg védett épület közül 5db a Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában és a BVV Zrt. vagyonkezelésében levő, mintegy 13,5Ha-os területre esik. Ezen a telekrészen az elmúlt években elvégzett bontási munkálatok után, jelenleg az alábbi épületek állnak:

No.	Megnevezés	Műemléki védelem	Megjegyzés
1.	Vízmű telep és Élelemraktár	Védett	-
1.a	Épület	-	Bontandó
3.	Trafóház	-	Bontandó
4.	Benzinkút	-	Bontandó
5.	Szállítási Osztály	-	Bontandó
6.	Központi magasraktár, Kazánház	-	Bontandó
7.	Raktárépület	-	Bontandó
9.	Vasraktár és Bútorraktár	-	Bontandó
11.	Benzolfinomító	-	Bontandó
14.	Hombár	-	Bontandó
15.	Raktárépületek	-	Bontandó
37.	Víztorony	Védett	-
38.	Kátránytoronyok	Védett	-
45.	Kromatográf állomás	-	Bontandó
46.	Karbantartó épület	-	Bontandó
47.	Távnyomó épület	Védett	-
48.	Óraház	Védett	-
49.	Karbantartó épület	-	Bontandó

A jelenleg még meglevő, de bontandó épületek a fejlesztés megkezdéséig elbontásra kerülnek.

1.3. Épületek bemutatása



-  A Graphisoft tulajdonában lévő terület
-  FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÁLTAL HASZNOSÍTANDÓ TERÜLETEK
-  Műemléki védetség alatt álló épületek



1
Óraház



2
Tornyok



3
Elektromos elosztó épület



4
Benzolfinomító



5
Vízmű telep, élelemraktár



6
Kazánház



7
Központi laborépület



8
D-terület



9
C-terület

ÓRAHÁZ	
ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE:	1913
HASZNOS ALAPTERÜLET	2508,45 m ²
PINCE:	1254,22 m ²
FÖLDSZINT:	1254,22 m ²
ÁLLAPOTA: GYENGE, ERŐSEN AVULT; TARTÓ- ÉS TETŐSZERKEZETÉNEK VALAMINT FALAZATÁNAK ÁLLAPOT MUTATÓJA: 30 % VÍZSZIGETELÉSÉNEK ÁLLAPOT MUTATÓJA: 20 %	

ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE:	1913
HASZNOS ALAPTERÜLET	906,60 m ²
FÖLDSZINT:	825,20 m ²
EMELET:	81,40 m ²
A VÍZTORONY KÜLSŐ FELÜLETE:	2390 m ²
A KÁTRÁNYTORNYSOK KÜLSŐ FELÜLETE:	3200 m ²

FOKOZOTT OMLÁS- ÉS BALESETVESZÉLYES
ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE: 1913
ALAPTERÜLET: 722,80 m²

ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE:	1913
HASZNOS ALAPTERÜLET	1511,7 m ²
PINCE:	652,10 m ²
FÖLDSZINT:	742,80 m ²
TETŐTÉR:	8116,80 m ²

TÁVNYOMÓ



ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE:	1912
HASZNOS ALAPTERÜLET	359,70 m ²
PINCE:	359,70 m ²
FÖLDSZINT:	624,86 m ²

— KÖZPONTI LABOR

ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE: 1913
MŰSZAKI ÁLLAPOTA AVULT, TÖBBSZÖR ÁTALAKÍTOTT
ÉPÜLET

— SZIVATTYÚHÁZ

ÉPÍTÉSÉNEK IDEJE: 1913
KÉT EGYSÉGBŐL ÁLLÓ FÖLDSZINTES ÜZEMÉPÜLET

1.3.2. Műemléki épületek a fejlesztési területen

Óraház

Műemléki szempontból a terület egyik jelentős műemléke az Óraház, amely a gázgyár alapításával (1913) egyidőben készült.

A kétszintes magastetős épület műszaki állapota avult, romos. A tartószerkezeti elemek károsodása olyan mértékű, hogy felújítása azonnali beavatkozást igényel.

Az épület felső szintje egy egyterű, nagy belmagasságú csarnoktér, látható acél rácsostartós fedélszékkal, rajta deszkázattal és műpala héjalással. A homlokzati falazat két színű nyers téglá burkolatú.

Az épületet jelenleg rómaikori emlékek tárolására használják. Az épület hasznosítása során a történeti emlékek elhelyezéséről gondoskodni kell.



Távnyomó

1913-ban a gázgyár alapításával egyidőben épület épület. Homlokzati kialakítása megegyezik a többi műemlékével, viszont a többszöri bővítések miatt ez már csak az északi oldalon látható.

Felújítása illetve állagának megóvási szintén gyors beavatkozást igényel. Helyreállítása során javasolt az eredeti, 1913-as állapot visszaállítása.

Víztornyok és kátránytornyok

A négy egységből álló toronyegyüttes a gázgyár területének meghatározó eleme és a térség legjelentősebb építészeti értékét jelenti.

A toronyépületek felmenő szerkezete, helyenként 1,0 m vastagságú falazott téglá, míg a felépítmény és a tetőzet vasbeton. A homlokzati nyílászárók anyaga acél, üveg.

A műemléki épületegyüttes állagmegóvó felújítására 2013-2014 során került. A felújítás ellenére a tornyok hasznosítása költségigényes.



1.4 Ingatlanjogi áttekintés

Az ingatlan tulajdonjogi viszonyait a rendelkezésre bocsátott tulajdoni lapok alapján vizsgáltuk. A tulajdoni lapok másolatát a Mellékletben csatoljuk.

Hrsz.: 19333/50

I. rész

Művelési ág / Megnevezés: Kivett út
Terület: 6281m²
Bejegyzés: Védett terület

II. rész

Tulajdonos: Fővárosi Önkormányzat (1052 Budapest, Városház u. 9-11.),
tul.hányad: 1/1

III. rész

Terhek: -

Hrsz.: 19333/52

I. rész

Művelési ág / Megnevezés: Kivett ipartelep
Terület: 4Ha 9432m²
Bejegyzés: Műemlék

II. rész

Tulajdonos: Fővárosi Önkormányzat (1052 Budapest, Városház u. 9-11.),
tul.hányad: 1/1

III. rész

Terhek: Vezetékjog 231m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)

Hrsz.: 19333/53

I. rész

Művelési ág / Megnevezés: Kivett közterület
Terület: 4367m²
Bejegyzés: Védett terület

II. rész

Tulajdonos: Fővárosi Önkormányzat (1052 Budapest, Városház u. 9-11.),
tul.hányad: 1/1

III. rész

Terhek: -

Hrsz.: 19333/51

I. rész

Művelési ág / Megnevezés: Kivett irodaház és ipartelep
Terület: 15Ha 1726m²
Bejegyzés: Műemlék

II. rész

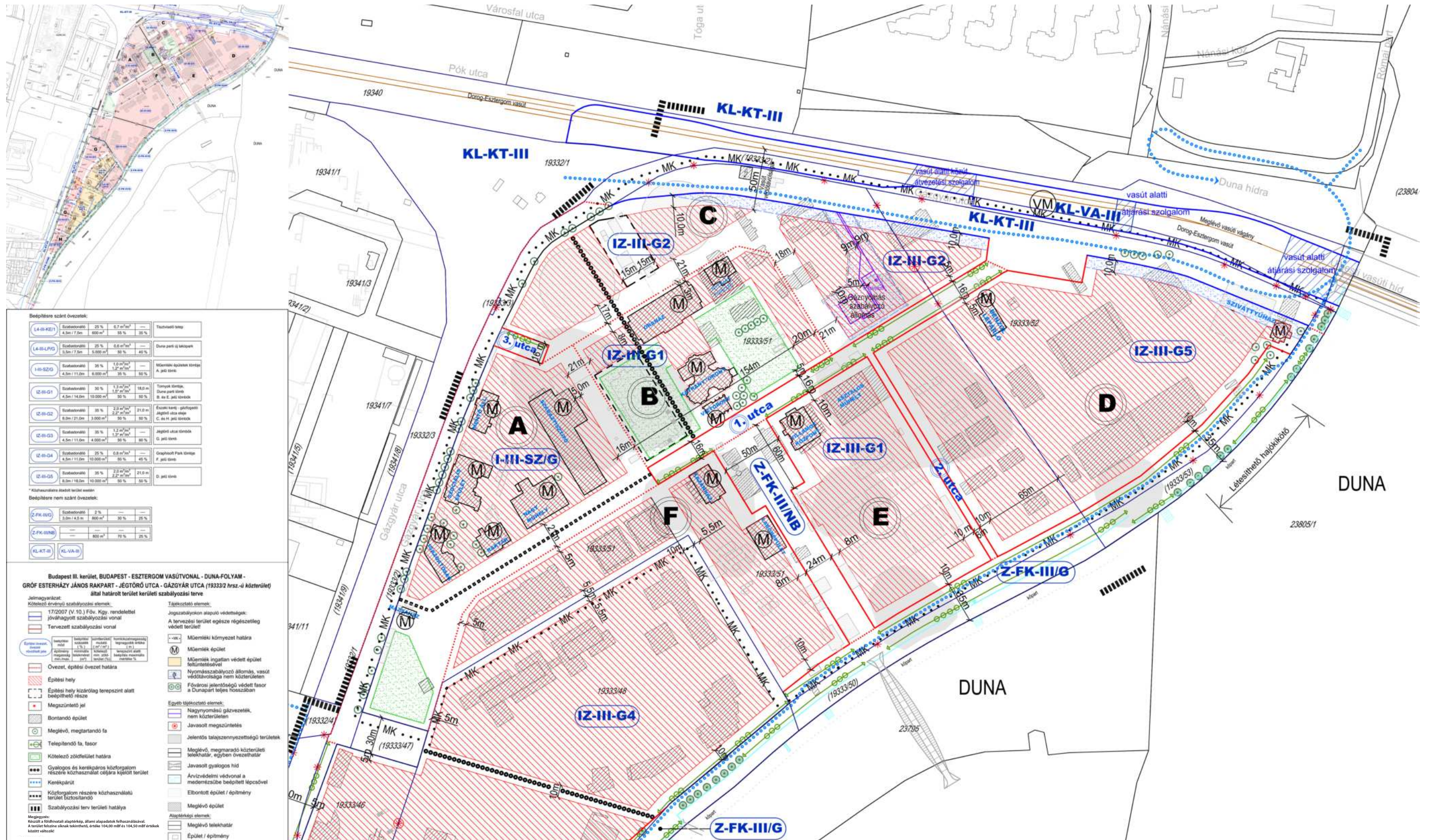
Tulajdonos: Fővárosi Önkormányzat (1052 Budapest, Városház u. 9-11.),
tul.hányad: 86194/151741
Graphisoft Park Kft. (1031 Budapest, Záhony u. 7.),
tul.hányad: 9700/151741
Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. (1031 Budapest, Záhony u. 7.),
tul.hányad: 55847/151741

III. rész

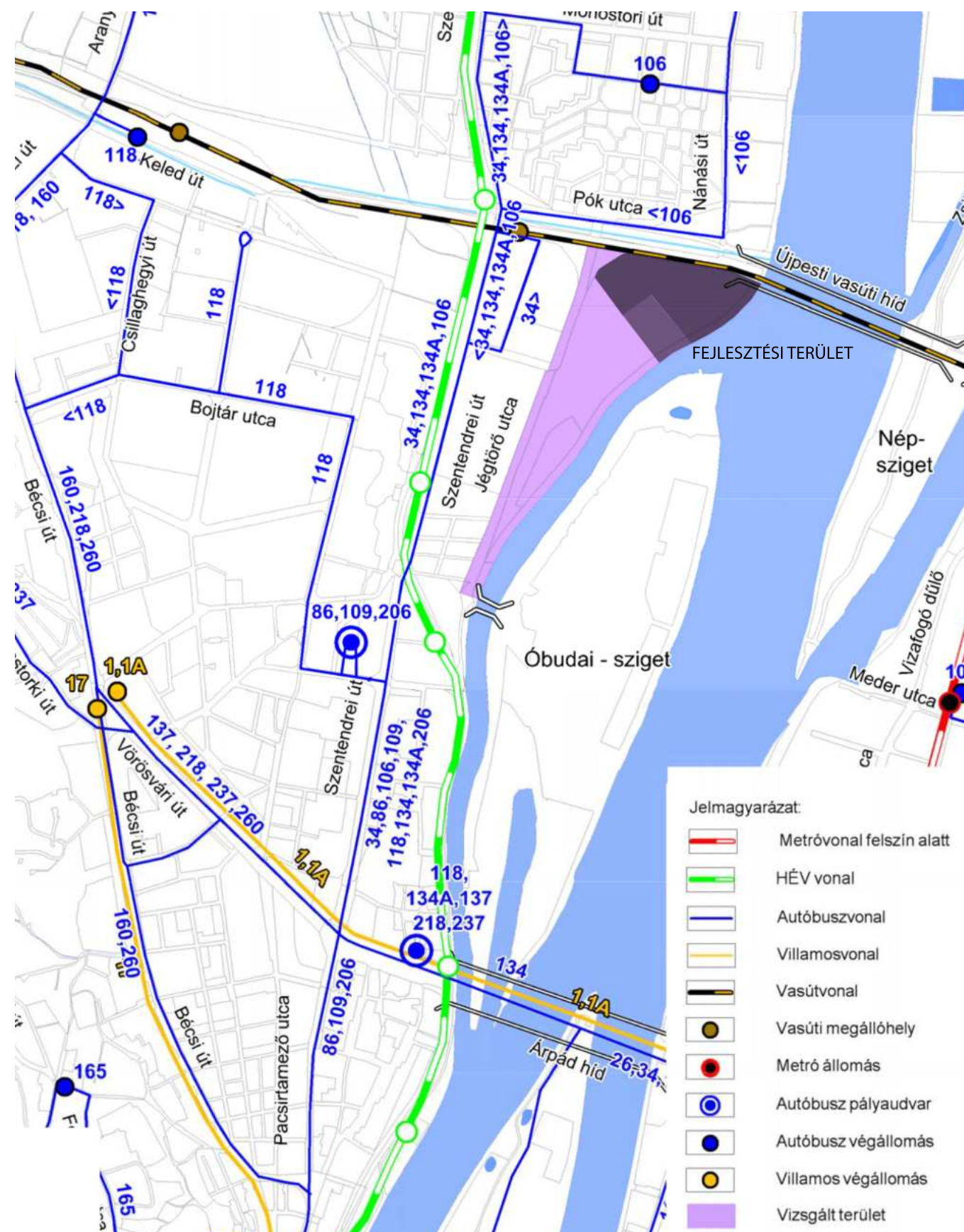
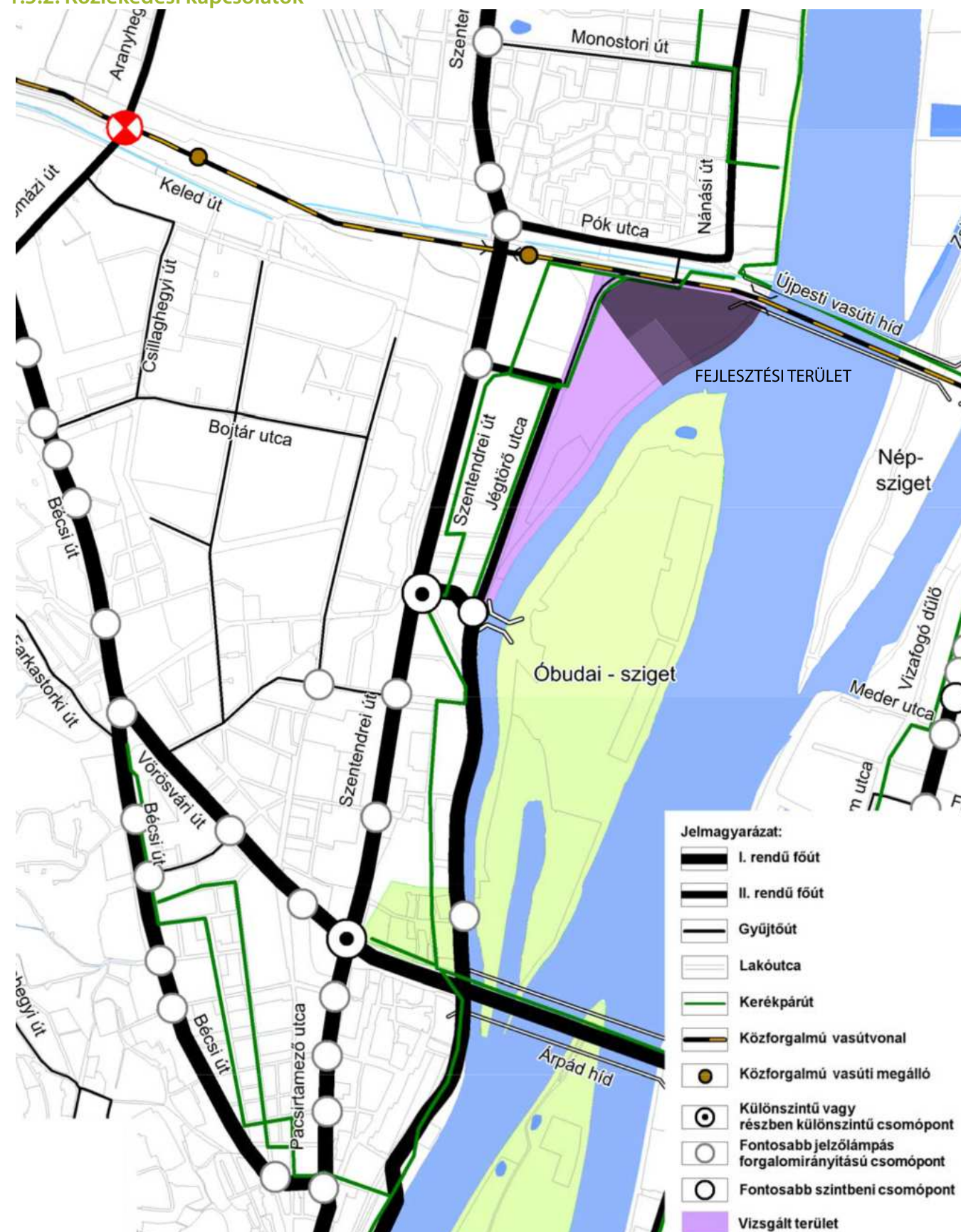
Terhek: Használat joga 65-2301 sz. vízszintes földmérési jel által elfoglalt területre, jogosult: Magyar Állam
Bányaszolgalmi jog 2024m² területre, jogosult: FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. (1081 Budapest, Köztársaság tér 20.)
Vezetékjog 564m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
Vezetékjog 779m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
Vezetékjog 10m² területre, jogosult: ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000Ft erejéig, első zálogjogi ranghely, jogosult: Budapest Főváros Önkormányzata (1052 Budapest, Városház u. 9-11.)

1.5. Szabályozási környezet

1.5.1. Kerületi szabályozási terv



1.5.2. Közlekedési kapcsolatok



1.5.3. Műemléki épületek és talajszennyeződés



1.6 Korlátozó tényezők, adottságok

Fejleszthető földterület nagysága:

A Hrsz.: 19333/50, 19333/52 és 19333/53 telekingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a Budapest Fővárosi Önkormányzat. A Hrsz.:19333/51 telekre vonatkozóan Tulajdonosok, illetve jogelődök, és a Fővárosi Önkormányzat által megbízott BVV Zrt., mint felek között 2010.05.04.-én megkötött és 2012.07.03.-án módosított Használati Megosztási Szerződés jött létre, mely az osztatlan közös tulajdonban levő vagyontárgy használatát rendezi. Ennek alapján Megbízónk, a BVV Zrt. tulajdonában levő és hasznosítható telekingatlan területe:

	Telek terület	Tulajdoni hányad	Hasznosítható
	m2		m2
Hrsz.: 19333/50	6 281 m2	1/1	6 281 m2
Hrsz.: 19333/51	151 726 m2	86194/151741	86 194 m2
Hrsz.: 19333/52	49 432 m2	1/1	49 432 m2
Hrsz.: 19333/53	4 367m2	1/1	4 367m2
Összesen:			146 274 m2

A használati megosztási szerződésben rögzített, a Graphisoft Park Kft. és Graphisoft Park Ingatlanfejlesztő Kft. által hasznosítható ingatlanrészek elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



1.7 Az ingatlan közműellátottsága, közlekedési kapcsolatai, árvízvédelem

1.7.1 Külső közművek

Vízellátás:

A Fővárosi Vízművek Zrt. a fejlesztési terület térségi vízellátását az 1.sz. Budai alapzónájáról üzemelteti. A területet DN1200-as (Városház utca – Sujtás utca nyomvonalán) és DN800-as (Aranyhegyi patak és a MÁV vonal között) nagytérű főnyomócsövek övezik, amelyek a térség gerinchálózatának betáplálására szolgálnak. A fejlesztési területet határoló Gázgyár utcában DN150, ill. DN100 gerincvezeték épült ki.

Szennyvízelvezetés:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a környező területek szennyvízelvezetését elválasztott rendszerű szennyvízcsatornákon keresztül üzemelteti. A térség szennyvízeinek befogadója a Zsigmond téri szivattyútelep, ahová a Vihar utcai Ø 100 cm-es egyesített rendszerű főgyűjtője juttatja el déli irányba haladva. A szivattyútelepről a budai duna-parti főgyűjtőcsatorna vezeti a szennyvizet a Csepel-szigeti Szennyvíztisztító Telepre. A fejlesztési terület közvetlen befogadója a Pók utcai átemelő telepen keresztül a káposztásmegyéri szennyvíztisztító telep. FCSM a Zsigmond tér – Csepel elvezetési irányt nem preferálja, továbbá költségesebb is lenne a kialakítás, üzemeltetés.

Csapadékvíz-elvezetés:

A fejlesztési terület csapadékvíz elvezetés szempontjából a Mozaik utcai csapadékvíz átemelő és a dunai kivezetések vízgyűjtő területéhez tartozik. Az Auchan Áruház építését követően a Jégtörő utcai Ø 40, Ø 50 és 80/120-as régi, egyesített rendszerű csatornát az elmúlt években átminősítették csapadékcatornára. A Benedek Elek - Jégtörő utcai csomópontból Ø 94-es mérettel új csapadékcatorna épült ki a Mozaik utcai főgyűjtőig (180/167), a meglévő dunai rákötés pedig leválasztásra került. A Duna melletti parti sétány alatt, a mellvéd fal mentén Ø 30-as csapadékcatorna van kiépítve, amely a Graphisoft Park déli határánál lévő átemelőbe köt.

Gázellátás:

A térség gázellátását a volt gázgyár területén elhelyezett 25/6 bar nyomású gáznyomásszabályzó állomás biztosítja, amely É-Buda gázhálózatának legfontosabb csomópontja, mivel itt található a Solymári, Rákospalotai gázátadó állomásokból induló nagynyomású rendszer végpontja is. A nyomásszabályzó állomást a Szentendrei gázátadó állomásból kiinduló, DN 500 mm méretű, nagynyomású (40 bar) gázvezeték látja el gázenergiával. A gáznyomás szabályzó védőtávolsága a volt gázgyári terület kerítésén belül van.

Villamosenergia-ellátás:

A vizsgált terület villamosenergia-ellátását 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontja a Kunigunda útja mellett lévő Kaszásdűlő 120/10 kV-os alállomás. Angyalföld felől kapja az alállomás

egyik betáplálását az Újpesti Vasúti hídon, a Pók utca és Vonat utca nyomvonalon. Az állomásból kiinduló 10 kV-os kábelek a Szentendrei út felől érik el a területet.

1.7.2 Telken belüli közművek:

Vízellátás:

A volt gázgyári terület belső víz elosztó hálózata a Záhony utcai DN 200 mm-es és a Gázgyár utcai DN 150 mm-es közcsőről 150, ill. 100-as bekötésen keresztül van betáplálva. A belső elosztóhálózat DN 80, DN 100, DN 150 mm méretű vezeték szakaszokból áll. A fejlesztési területén még egy üzemén kívüli ipari vízmű is található, melyre a volt gázgyárnak a városi gáztermeléséhez volt szüksége. A területen lévő ipari víztorony volt az ellen nyomó medencéje. A víztorony és a vízkivételi mű között DN450-es töltővezeték épült ki. Gerinchálózata DN 300 – DN 150-es méretű. A Graphisoft Park a volt gázgyár területéből tulajdonjogilag megszerzett telken a régi hálózatot megszüntette, ellátása a Záhony utcai DN 200-as közcsőről önállóan történik, telken belüli gerinchálózata DN 160, ill. 110 mm-es.

A vizsgált területén is javasolt a meglévő gáz elosztó hálózat megszüntetése, és a koncepció terv szerinti elrendezésnek megfelelő új vezeték hálózat kialakítása.

Szennyvízelvezetés:

A fejlesztési terület magasságilag a határoló utcákhoz képest mélyebben terül el, ezért a régi gázgyári területen a szennyvízcsatorna hálózatok szennyvízátemelőkbe voltak összefogva, és innen a szennyvíz nyomócsővel jutott a Jégtörő utcai Ø 50-es szennyvízgyűjtőbe.

A meglévő csatornahálózat műszaki állapotát felül kell vizsgálni, de nagy valószínűséggel sem a műszaki állapota, sem a műszaki tartalma és elhelyezkedése nem teszi alkalmassá a beépítési koncepció szerinti felhasználásban.

Csapadékvíz-elvezetés:

A vizsgált területen belül a régi utcahálózatnak megfelelően épült ki, a gázgyári lakótelep utcái alatt, illetve a gázgyár területén belül a csapadékcatorna hálózat. A régi gázgyári hálózathoz csatlakozott a Graphisoft Park vízelvezető rendszere is. A gázgyári területnek két csapadékvíz bekötése van az Óbudai Duna-ágba: a munkás lakótelep csapadékcatorna hálózata a Graphisoft Park területén keresztül volt átvezetve, annak déli sarkánál csapadékvíz átemelővel és zsilipaknával épült ki. A tisztviselő lakótelep csapadékvíz-elvezető rendszere a Graphisoft Park területén átemelővel kötött a felszíni vízelvezető hálózatra. A Graphisoft Park kiépítésekor az átemelőt átalakították, így a vízelvezetés jelenleg is a területen keresztül van megoldva. A meglévő rendszerhez csatlakoznak a területen belüli új csapadékcatorna gerincek is. A gázgyári területen van kiépített csapadékcatorna hálózat, ez a part menti dunai bekötéshez gravitál. A hálózat állapotáról részletes bűvárfelvétel nem készült, azonban a víznyelők állapotából ítélve, annak nagy része elbontásra javasolt. A hálózatnak értékes eleme a jelenlegi dunai bekötés műtárgya, melynek távlatban történő felhasználása felülvizsgálandó.

Gázellátás:

A volt gázgyár területén a nyomásszabályzóból kiinduló nagyközép nyomású gázvezeték, DN 700 mm-es mérettel épült ki. A FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. előzetes vizsgálatai alapján lehetőség van a nyomásszabályzó megszüntetésére. A gázátadó állomás mellett található nyomásszabályzó látta el valamikor a gyár területén kívül a belső, tisztviselői lakóterületet gázenergiával, amelynek gerincvezetéke a Graphisoft Park területén haladt keresztül, amelyet időközben a Graphisoft Park területén levágták. A vizsgált területen a Városfejlesztési Zrt. részére 682,08 gnm³/ó, a Graphisoft Park részére 517,92 gnm³/ó gázmennyiség áll rendelkezésre.

Villamosenergia-ellátás:

2011-ben a terület ellátására egy új 10/0,4 kV-os betonházas transzformatort telepített a Graphisoft Park, a Gázgyár utca mellett, amelyen a rendelkezésre álló teljesítmény 900 kW. A létesített transzformátor teljesítményéből a Budapesti Városfejlesztési Zrt. kontingense 596,82 kW. A fejlesztési területre az állomás felől a Jégtörő utcában érkező 10 kV-os kábeleket az Auchan áruház kiépítése előtt kiváltották, erről a rendszerről kap betáplálást a Graphisoft Park öt transzformatora, amelyeken a rendelkezésre álló teljesítmény 3 281 kW, amelyből még felhasználható teljesítmény 677 kW.

A vizsgált területen a rendelkezésre álló közmű kontingensek összesített értékei:

Északi terület 19333/52 hrsz.-ú ingatlanon és a 19333/51 hrsz.-ú ingatlan Városfejlesztési Zrt. tulajdonában lévő telekrésznek kontingensei:

- ivóvíz 255,78 m³/d
- szennyvíz 117,66 m³/d
- villamos energia 596,82 kW
- gázenergia 682,08 gnm³/ó

A 19333/51 hrsz.-ú ingatlan Graphisoft Park tulajdonában lévő telekrész kontingensei az ingatlan megosztást követően:

- ivóvíz 194,22 m³/d
- szennyvíz 89,34 m³/d
- villamos energia 453,18 kW
- gázenergia 517,92 gnm³/ó

1.7.3 Megközelíthetőség, közlekedési kapcsolatok, belső úthálózat

A fejlesztési terület megközelíthetőségét a terület hálózati jelentőséggel rendelkező közlekedési kapcsolatai, a Szentendrei út (11. számú főút csatlakozó fővárosi szakasza), a Gróf Eszterházy János rakpart-Jégtörő utca (budai Alsórakpart részeként), a Budapest-Szentendre HÉV vonal, és a Budapest-Esztergom vasútvonal alkotják.

Közúti megközelíthetőség

A III. kerület legfontosabb közúthálózati eleme, a Szentendrei út, északi irányban a Dunakanyar jobb parti települései, déli irányban a városközpont irányába nyújt eljutási lehetőséget. Forgalmi kapcsolatot kínál a Megyeri hídhöz (M0 gyűrű északi szektor) és a Flórián téren az Árpád híd (Hungária körút) megközelítéséhez is.

Észak-Buda és Dél-Buda között a Gróf Eszterházy János rakpart és a Jégtörő utca (a kapcsolódó budai Alsórakparti szakaszokkal) a létező két közúti kapcsolat egyike. A Záhony utca és a Dombóvári út között kiépített útvonal mind a hét Duna-hídhöz csatlakozó közúthálózatát külön szintben keresztezi.

Megközelíthetőséget közvetlenül a Szentendrei úttól a 2*2 sávós Záhony utca biztosítja a Graphisoft Park bejáratához, ami a vizsgált terület délkeleti része.

Alternatív megközelítést biztosít a Keled út – Névtelen utca – Gázgyár utca is, mely inkább gyalogosan, vagy kerékpárral járható. A fejlesztési területet érinti a Budapest-Szentendre kerékpár útvonal, mely a fővárosi hálózat egyik legfontosabb eleme, valamint a 6. számú Európai Kerékpárút Hálózat (EuroVelo) része. A kerékpárútvonalhoz a Pók utca magasságában csatlakozik a Római parti és az Újpesti vasúti híd északi gyalogjárdáján kijelölt kerékpárút. A Záhony utca északi oldalán épült önálló kerékpárút. A Jégtörő utca nyugati oldalán a gyalogos járdával közösen épült a kerékpárút.

Tömegközlekedés

A III. kerület legfontosabb közösségi közlekedési eleme a Budapest-Szentendre HÉV vonal. Közvetlen fővárosi kapcsolatot biztosít Szentendre, Pomáz, Budakalász agglomerációs települések lakossága részére. A főváros területén Békásmegyerig közlekedő járatral Észak-Buda lakótelepei (Békásmegyer, Pók utca, Kaszásdűlő, Óbuda) valamint a fővárosi metróhálózat (2-es metró Batthyány téri megállója) és a körutak villamoshálózata (Hungária gyűrű 1-es villamosa, pesti Nagykörút-Budai körút 4-6-os villamosa) között biztosít átszálló forgalmat. A fejlesztési területhez legközelebb eső megállója (Aquincum megálló) az ingatlantól kb.400m-re közelíthető meg, a Szentendrei út mentén.

A fejlesztési területet, és a határoló közterületeket a BKV által üzemeltetett városi közösségi közlekedés járatai közvetlenül nem érintik. Az autóbusz közlekedés a Szentendrei úton (Sújtás utcán) és a Pók utcán zajlik. A Szentendrei úton közlekedő 34-es, 134-es és a 106-os autóbusz járatok csúcsidőben 10 percenként közlekednek. A 34-es járat északi irányban a Sújtás utcán, a 106-os járat a Pók utcán közlekedik. Átszálló kapcsolatot biztosít ez a két járat az M3 metróvonal Árpád híd megállónál.

A fejlesztési terület északi oldalát a Budapest-Esztergom vasútvonal határolja. A Budapest-Esztergom vasútvonal a főváros és az észak-nyugati agglomerációs térség települései között biztosít kisebb jelentőségű utazási lehetőséget. A Duna-part közelében lévő Aquincum megállóhely a Gázgyár működésének befejezésével elvesztette jelentőségét, az elmúlt évtizedben áthelyezésre került a Szentendrei út keleti oldalához, lehetőséget biztosítva a HÉV vonalra történő átszállásra. A Gázgyár ipari feltárását biztosító, Óbuda vasútállomáshoz kapcsolódó iparvágány hálózat megszüntetésre került. A fejlesztési terület északi határán lévő vonalszakasz pályateste 3-4 m magas töltésen helyezkedik el az

Újpesti vasúti híd közvetlen csatlakozása miatt. A vasútvonal és kapcsolódó műtárgyainak felújítása jelenleg folyamatban van.

A fejlesztési terület nagyobb részben az Óbudai sziget és a jobb part közötti mellék Duna-ággal határos, melyen hajó forgalom nem zajlik. A folyam fő ága csak a vizsgált terület északi részét érinti közvetlenül, kiépített kikötő nincsen és a városi közösségi közlekedés részét képező hajó forgalom sem érinti. A vizsgált partszakasz hajózási szempontból nem kedvező. A nemzetközi hajózási útvonal közvetlenül a vizsgált terület mellett, a híd part menti első és második nyílásában van kijelölve. A part és az Óbudai sziget közötti Duna-ág nem hajózható. A sziget keleti partja mentén van lehetőség vízi járművel való kikötésre.

Belső úthálózat:

A vizsgált terület belső úthálózata 4-5 m széles hengerelt aszfalt utakból, ill. burkolat nélküli földutakból tevődik össze. Vonalvezetésük a koncepció tervekben megadott útfelületekhez nem illeszkedik, és műszaki állapotuk sem alkalmas a fejlesztések kiszolgálására, ezért a meglévőket el kell bontani és új úthálózatot kiépíteni..

Árvízvédelem:

A fejlesztési terület a Duna óbudai mellékága mentén terül el. Az Óbudai Gázgyár építése során a mértékadó árvízszinttel közel azonos magasságúra töltötték fel az ún. „Homokos dűlő” (Aranyhegyi-patak – Mozaik utcai óbudai Duna-part szakasz) térszintjét és a feltöltést terméskő rézsűburkolattal zárták le. Az előírt kiépítési magasságot – a fővárosban szokásos módon – mellvédfal építésével biztosították. A jelenlegi védmű azonban igen elhanyagolt, állapota az új beépítés számára nem jelent biztonságot. A védmű felújítása a terület fejlesztéséhez feltétlen szükséges. A dunai védmű kezelője, üzemeltetője jelenleg a Fővárosi Önkormányzat, illetve megbízásából a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A vizsgált terület a Duna 1653,5 – 1654,5 fkm-e közé esik, amelynek a mértékadó árvízszintje 104,10 – 104,13m Bf. szinten van. A vonatkozó előírások szerint a magassági biztonságot a mértékadó árvízszint +1,3 m határozza meg, amely jelen esetben 105,40 – 105,47m Bf.-i szintet jelent. A fejlesztési terület árvédelmi biztonságát függőleges árvízvédelmi védmű biztosítja, melynek koronaszintje 105,10 – 105,20 m Bf. között található. Ebből következik, hogy a biztonsági magasságból kb. 30-40 cm hiányzik.

1.8 Korábbi hasznosítási javaslatok áttekintése, feldolgozása

ELŐZMÉNYEK

A terület hasznosítására már a Gázgyár működésének leállítását követően megfogalmazódtak gondolatok és elképzelések, melyek 2004 végétől konkretizálódni kezdtek és 2006. május 31-től hivatalosan is elkezdődött a terület hasznosításának előkészítési munkái.

Az ezzel a feladattal megbízott szervek több Fejlesztési Tervet készítettek a területre, melyek az éppen aktuális helyzetből kiindulva, igazodva az aktuális globális városszöveti és infrastrukturális fejlesztési elképzelésekhez, valamint a készítés-kori ingatlanpiaci helyzethez, egymásra épültek, de változó tartalommal:

- BVV Zrt. 2006. szeptember 15-re elkészítette a terület Ideiglenes Fejlesztési Tervét, amelyet a KFB (Kiemelt Fejlesztések Bizottsága) 2007. március 6-án tárgyal meg.
- KFB 2007. július 26-i ülése után került elfogadásra a Fővárosi Közgyűlés 1176/2007.(06.28.) számú határozatával a területre vonatkozó Fejlesztési Terv.
- 2008. december - Fejlesztési Terv Aktualizálása
- 2009. április – Fejlesztési Terv újbóli aktualizálása
- 2012. november – Fejlesztési Terv újbóli aktualizálása
- 2013. november – Aktualizált Fejlesztési Terv 2013 (utolsó változat)

Kerületi Szabályozási Terv:

- 2007. novemberben elkészült a KSZT tervezete,
- 2013. november 25. – KSZT tervezet aktualizálását követően a KSZT hatályba lépett

AKTUALIZÁLT FEJLESZTÉSI TERV 2013 (BVV ZRT.) - FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

A terület alapvetően, mint az anyagban több helyen kifejtésre kerül, központi kulturális, szórakoztató, kereskedelmi, kiállító és oktatási funkciókat felel meg, valamint illeszkedve a szomszédos területek irodapark kiépítéséhez, magas szintű innovációs és irodai területhasználatnak.

Az anyag elképzelései és javaslatai szerint a terület még önkormányzati tulajdonban lévő részei olyan intézményeknek, társaságoknak adhatnának otthont, amelyek tudás intenzív vagy innovációs fókuszú tevékenységet folytatnak. (például élőgépes szennyvíztisztítás, tematikus megújuló energetikai bemutató projektek stb.) Ez szervesen kapcsolódna, azt mintegy kiegészítve és tovább fejlesztve a már jelenleg is sikeresen működő, a fejlesztési terület közvetlen szomszédságában elhelyezkedő, magas státuszú Graphisoft Park épületeihez.

Az óraházban lévő kőállomány elszállítását követően az épület alkalmassá válhat kiállító és rendezvénytér hasznosítására. Ez ügyben a torony hasznosítás irányai mellett tárgyalásokat kezdtek meg múzeum és kiállítótér funkcióra való hasznosításra. Kiemelt tárgyalást folytattak több múzeumkonceptióról, valamint a kiállítótér jelleg mellett előadások, rendezvények, workshopok rendezésére is alkalmassá váló központról. (ÓRAHÁZ - Kortárs Innovációs Kulturális Központ) ezáltal a terület az alábbi funkciók elhelyezésére válhat alkalmassá:

- Közösségi és kiállítótér funkció mellett az oktatási tér és műhelyterek
- Médiamúzeum valamint mellette számos gyors változatossággal bíró időszaki kiállítások

- On-line virtuális múzeum, valamint Kortárs Központ mellett szakmai műhelyek is létrejönnének, valamint bekapcsolódnának az üzleti, innovatív piac szereplői is.
- Kiegészítő funkcióként művészeti inkubátorház

Az Óraházra létrejövő koncepció iránti kereslet kvantifikálásánál a szerzők napi 100-200 fős látogatottsággal számoltak átlagosan. A 47-es számú kis csarnoképületre a BVV Zrt. korábban koncepciót dolgozott ki, mint a cég új székhelye, valamint a későbbi területhasznosításhoz szükséges kiszolgáló irodarész helyszíne.

Torony együttes: Elegáns megjelenése és belső terei miatt kiállításokra, tematikus szórakoztató funkciókra - mint mozi, koncertek, rendezvények – predesztinálják. Kialakításakor alkalmassá kell tenni, önkormányzati és piaci rendezvények (konferenciák, céges bemutatók és események) valamint magáncélú rendezvények, mint pl. esküvők, kiállítások megtartására. A nagy belmagasságú centrális terek különleges funkciók befogadására teszik alkalmassá, mint pl. 360fok-os vetítővászonnal és az ehhez szükséges technológiával ellátott multivizuális tér, illetve a belmagasság miatt a vertikális hasznosítást is különleges technikákkal és szerkezetekkel célszerű hasznosítani. Az üvegfalú panorámalift, a spirális, nagyvonalú lépcsőszerkezetek és alternatív, változatos megoldások tehetik színessé és változatossá a hasznosítást. Ezen kialakítások az átmeneti, egyszerűsített hasznosításon túlmutatnak, azonban az ideiglenes kialakításnál is figyelembe kell venni a későbbi lehetőségek megtartását. Az adottságok és lehetőségek figyelembe vétele mellett a szerzők célszerűnek látták egy olyan Filmközpont kialakítását, mely speciális, 180-360 fokos vetítővászonnal rendelkezik az egyik toronyban. A speciális mozi terem alkalmas lehet Budapest történetét egyedülállóan bemutatni, akár korszerű, 3D-os, akár archív felvételekkel. A hiánypótló beruházás esetenként kiadhatóvá válhat piaci szereplők számára is, nem csekély bevétellel kecsegtetve a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot. A fennmaradó két kátránytoronyban kiállítótér és rendezvénytér valósulhat meg. A víztorony megfelelő lifttel történő kiegészítése után sokszintes kiállítótérként tud működni, valamint a felső részen magas presztízsű étterem vagy kávézó kaphat helyet, mely kilátóként is nagy sikerrel tud majd működni. A fejlesztési területen megvalósításra kerülne egy hajó kikötő, ahol kedvtelési célú hajók kikötésére, tárolására és olyan személyszállító hajók kikötésére nyílna lehetőség, amelyek bekapcsolódhatnak a BKV menetrendszerinti hajójáratának útvonalába. Szabadidős sétány, biciklis zóna és vendéglátó-szórakoztató terület kiépítése a Duna parton nem csupán a hely adta potenciálok miatt lehetséges, de a terület É-i részén lévő un. Római part presztízsében és kialakításában nem éri el azt a színvonalat, amit a gázgyári terület jövője predesztinál az ide látogatóknak.

Korábbi tervek, koncepciók áttekintése

Budapest, mint Európa kulturális fővárosa 2010

Az Óbudai Gázgyár területének és környezetének fejlesztése egész budapest szempontjából alapvetően szükséges.

A területen és környékén kiemelkedő jelentőségű római kori történeti és kulturális értékek találhatók, melyekre jelenleg kevés figyelmet fordít a főváros.

A Gázgyár területének részben kulturális célú revitalizálására és fejlesztésére vonatkozó elképzelések között szerepel Műszaki Múzeum elhelyezése, illetve egy tudományos park kialakítása is.

A terület hasznosítása során kihasználhatók a térség adottságai az aquincumi régészeti és romterület történeti emlékei, valamint a Római part, illetve a Hajógyári-sziget közelsége által kínált lehetőségek p.: vízi sportok, szabadidős programok. A Hajógyári-sziget - folyó - Gázgyár (gyalogos- és kerékpáros út, híd) összekapcsolásával közvetlen kapcsolat alakítható ki a városrészek között.

BVV 2012-es fejlesztési koncepciója

A Gázgyár területének legjobb hasznosítása a teljes terület együttes kezelésével érhető el. Ilyen formán ajánlott hasznosítási funkció: tematikus- innovációs tudáspark, kulturális és szórakoztató központ, rekreációs területek, valamint vegyes funkciójú városközpont.

A terület jó adottságokkal rendelkezik, könnyen megközelíthető, belső részei jól tagolhatók, így több építési fázisra is rugalmasan tud reagálni.

A koncepció a terület súlyponti tengelyére szervezi a terület kulturális tengelyét, mely a fogadóépületektől kezdve az Óraházon és a tornyokon keresztül egészen a Duna partig vezet, ahol egy zöld sétánnyal zárul.

Nagyprojektek Budapesten

A tanulmány Budapest nagyobb léptékű projektjeinek lehetséges helyszíneivel foglalkozik. Egy Budapesten megvalósuló olimpia esetén, elsődlegesen javasolt helyszín a főváros nyugat-kelet tengelyére szervezett városmegújítás olimpiája, amely kiegészülhet a város további, sporteseményre alkalmas helyszíneivel is.

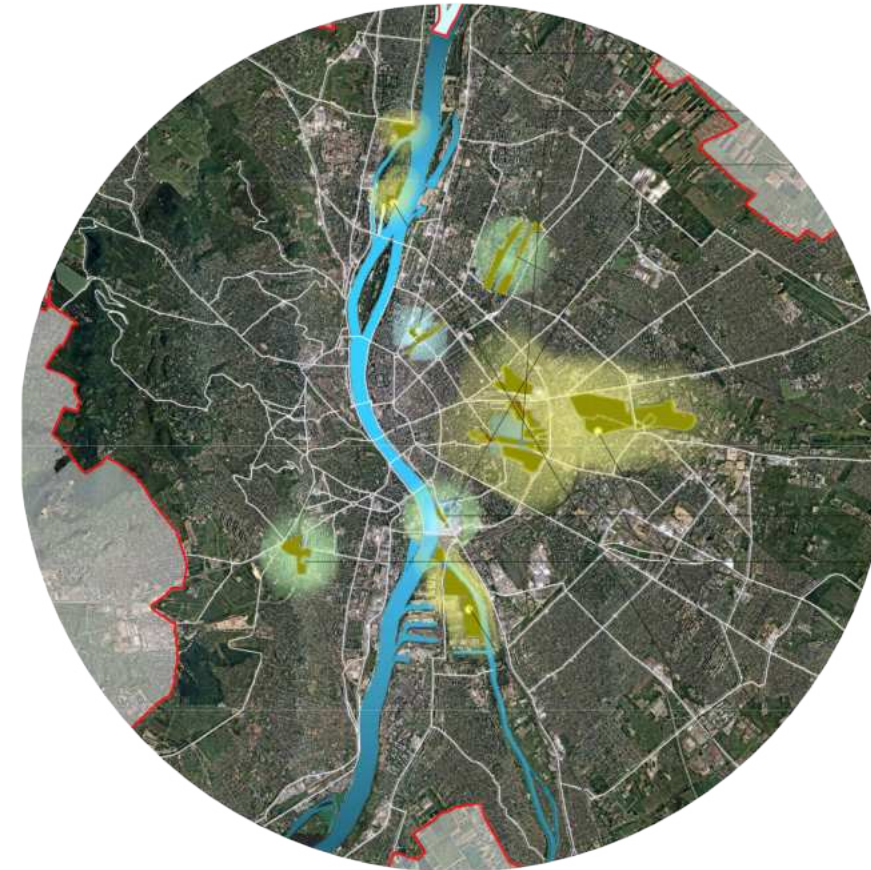
A Hajógyári-sziget és az Óbudai Gázgyár egy ilyen lehetséges helyszín a koncepció szerint.

VÁROSMEGÚJÍTÁS OLIMPIÁJÁNAK TÉRSÉGEI

K-NY-i regenerációs tengely

ÉSZAKI DUNA MENTI TÉRSÉG

Déli Duna menti térség



Korábbi tervek, koncepciók áttekintése

Építészeti koncepció az víztoronyra és a kátránytoronyokra - 2008

A koncepcióterv a műemléki épületek újrahasznosítására kulturális központ, speciális kiállítóteret és vendéglátó funkciót javasol.

A terven a terület megközelítése a Szentendrei út felől történik és a területre érkező gépjármű forgalmat, a területre történő behajtás után egy teremgarázsba vezeti.

Az út, illetve az épületek által meghatározott merőleges rendszert fasorral szegélyezett út oldja.

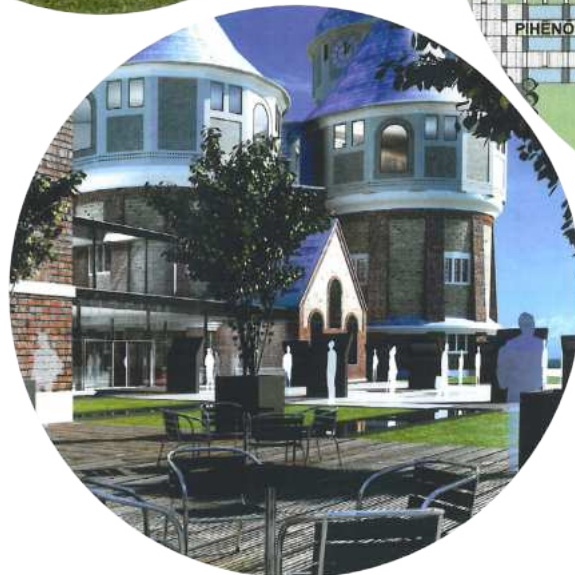
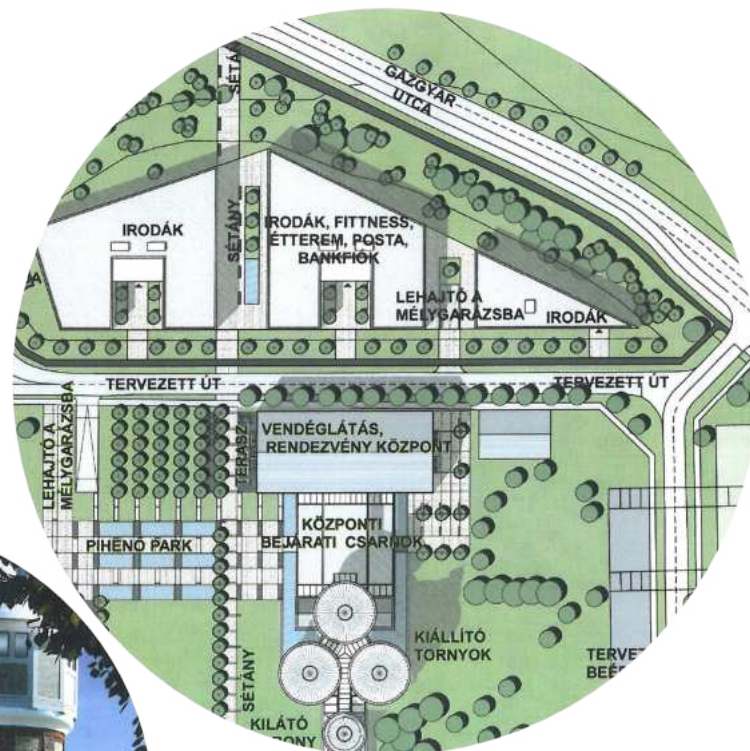
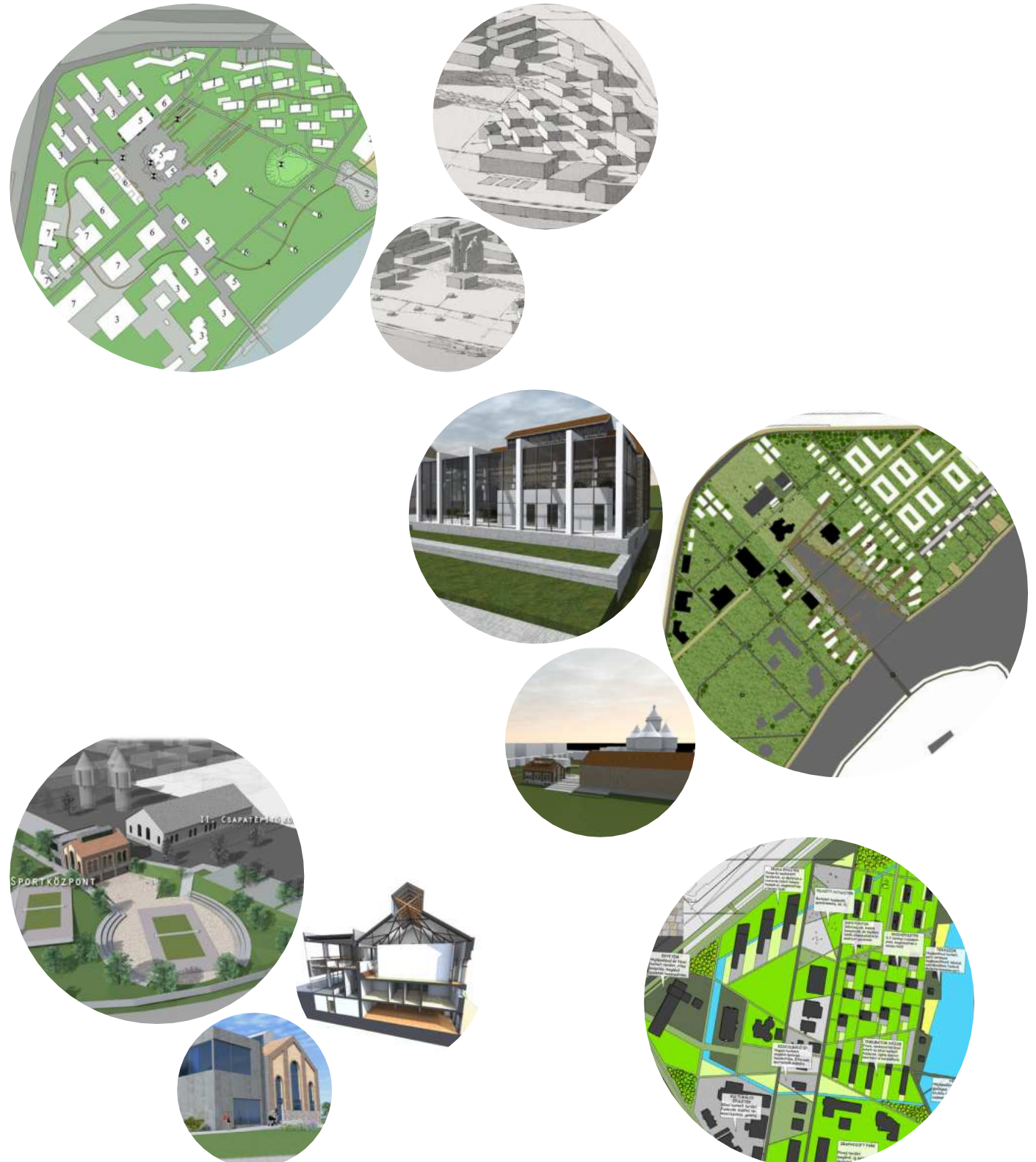
A tervezett új épületek, könnyed üvegszerkezete építészeti szempontból hangsúlytalan, ezzel is tovább erősítve a műemléki épületek jelentőségét. A meglévő, megmaradó műemléki épületek szervező ereje és karaktere adja hasznosítási funkciójukat is.

A torony épületegyüttes földszintje vendéglátó, közösségi funkciót lát el. A Víztorony felsőbb szintjén kiállítóteret kap helyet, legfelső emelete pedig egy kávézó, ahonnan rendkívüli kilátás nyílik az egész területre.

A kátránytoronyok adottságuk révén multivizuális kiállítóterré alakíthatók át a koncepció szerint.

A BVV 2012-es fejlesztési tervében a terület egységes kezelését ezzel az építészeti koncepcióval kiegészülve alakítja ki.

Egyetemi városépítészeti koncepciók a gázgyár területére





2 HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEK

2 Hasznosítási lehetőségek

2.1 Lehetséges célcsoportok vizsgálata

A fejlesztendő terület kereslete a terület adottságai alapján három fő célcsoportból tevődik majd össze ezek a következők:

- Lakosság – magába foglalva Óbuda és a környező kerületek lakosságát, Budapest egyéb kerületeinek és az agglomeráció lakosságát, illetve a vidéki lakosságot is;
- Üzleti szegmens – céges rendezvények résztvevőit, potenciálisan nemcsak a szomszédos Graphisoft Parkba betelepült cégeket, de egész Budapest területén működő gazdasági vállalkozásokat, állami és önkormányzati szerveket is magába foglalva;
- Budapestre érkező turisták – mely alatt a belföldi turistákat napi kirándulások résztvevőit és a létrehozni kívánt attrakcióktól függően a fővárosba látogató külföldieket is értjük.

Véleményünk szerint ez a három szegmens jelenti majd a terület iránti a kereslet alappilléreit, habár a három csoport között vannak átfedések – egy a Graphisoft Parkban dolgozó helyi lakos tartozhat például a lakossági és az üzleti szegmensbe is, illetve a szintén az üzleti szegmens részeként megjelenő ún. corporate rendezvények résztvevői is visszacsábíthatók magánjellegű látogatásokra. Ugyanez visszafelé is működhet: azaz egy, magáncéllal, szabadidős tevékenységre a területre látogató is visszatérhet, mint rendezvényügyfél. A szegmensek részaránya alapvetően a kialakítandó funkciók, szolgáltatások függvénye.

Lakosság

A helyi lakosság, azaz Óbuda (III. kerület) és a közeli kerületek (II, IV., XIII. kerület) lakossága jelenti a legkönnyebben megszólítható szegmenst a földrajzi közelségből adódóan. A négy kerületben összesen közel 431.000 fő lakik, ebből több mint 123.000-en Óbudán. A helyi lakosok akár hetente többször is, hétvégék és hétköznapi alkalmával egyaránt felkereshetik a területet szabadidős, rekreációs célból, illetve különböző rendezvényekkel is könnyen a területre vonzhatók. Számukra a fő vonzerőt a kellemes, igényes, pihenésre alkalmas környezet, a sportlehetőségek, a nagy zöldfelület, a vízpart közelsége, a színvonalas vendéglátóhelyek, illetve a családok számára a játszótér jelenthetik, valamint az az alternatíva, amit a terület tud nyújtani pl. a Millenáris vagy a Kopaszi gáttal szemben. Ezen felül könnyen megszólíthatók különböző szabadterei, elsősorban ingyenes rendezvényekkel (zenei programok, gasztronómiai fesztiválok, vásárok, kerületi közösségi rendezvények, nyílt napok stb).

Budapest távolabbi kerületeiből (1,3 millió lakos) és a főváros 100 km-es körzetében található környező településekről (kb. 3,6 millió lakos – Pest megye és határos megyék lakossága, akik számára viszonylag rövid, max. 1 órás autóúttal a terület elérhető a terület, ide sorolva a budapesti agglomerációhoz tartozó településeket is, mint pl. Budakalász, Üröm, Pilisborosjenő, Pomáz stb.) elsősorban hétvégéken és szabadnapokon várható kereslet, abban az esetben, ha a területen található valamilyen, legalább térségi szintű vonzerővel rendelkező attrakció. Ez lehet például állandó kiállítás, vagy időszakos jelleggel

megrendezett rendezvény (mint például a Nyelvpárádé a Millenáris Parkban, amely vidékről is nagy számban vonz látogatókat).

Budapest 100 km-es körzetén kívül eső vidéki települések lakossága (kb. 4,8 millió fő) pedig kizárólag abban az esetben jelent reális keresletet, ha országos szintű vonzerő kerül kialakításra területen, vagy országos vonzerővel rendelkező rendezvények, eseménysorozatok kerülnek megrendezésre, amelyek illeszkednek a fővárosi programkínálatba és nemcsak kiegészítő, de alternatív programot is jelenthetnek a belföldi látogatóknak, lehetővé téve egy félnapos kirándulást is.

Üzleti szegmens

Az üzleti szegmensbe egyrészt a szomszédos Graphisoft Park területén dolgozókat és tanulókat soroljuk, illetve a fejlesztést követően esetlegesen létrejövő újabb irodaházak/oktatási intézmények dolgozóit/tanulóit, akiknek egy része hétköznapiokon ebédidőben vagy munkaidő után várhatóan rendszeresen igénybe veszi a vendéglátó egységeket, illetve kikapcsolódás céljából akár hétvégén is visszatér a családjával, barátokkal.

A Graphisoft Park területén jelenleg kb. 75 cég található kb. 2.500 dolgozóval, és ez a szám a jövőben valószínűleg növekedni fog, rövidesen elérve a 3.000 fős határt. A Graphisoft Parkban található továbbá az Aquincum Institute of Technology (AIT) campusa kb. 500 tanulóval, illetve 2014-ben költözött a területre az International Business School (IBS) campusa és kollégiuma is. Az IBS diákjainak száma kb. 1.200 főre tehető, mellyel a terület, mint oktatási „hub” értéke tovább növekedett.

Az üzleti szegmensbe soroljuk továbbá a céges rendezvényeket is, mint pl. konferenciák, szakmai vásárok, workshopok, tréningek, céges csapatépítő és családi napok. Ezekre a Graphisoft Park területén működő cégek és oktatási intézmények és egyéb budapesti cégek részéről mutatkozhat kereslet.

A munkavállalók és tanulók számára a fő vonzerőt az igényesen kialakított, kellemes környezet és a színvonalas vendéglátó egységek jelentik, a céges rendezvények számára pedig az optimális kialakítású, megfelelő technikai felszereltséggel rendelkező, impozáns megjelenésű központi rendezvényház jelentheti a fő motivációt.

A céges rendezvények esetén a szegmens nemcsak a területen már jelenlévő és ott irodát bérlő cégekre korlátozódik, hanem a helyszín alternatívaként jelenik meg a budapesti piacon, megfelelő felületet biztosítva konferenciák, termékbemutatók, céges partik és ünnepségek részére.

Budapestre érkező turisták

A harmadik keresleti szegmenst a Budapestre érkező bel- és külföldi turisták jelenthetik a fejlesztendő funkciók függvényében (2013-as adat alapján a Budapestre érkező vendégek száma 3.288.000 volt). Ez a szegmens akkor szólítható meg, ha a terület rendelkezik olyan vonzó attrakcióval, mely félnapos vagy

akár egész napos programot jelenthet, és megfelelő marketing tevékenység is kapcsolódik hozzá. Ahhoz, hogy sikeresen megszólítható legyen a szegmens, kiemelkedően fontos a terület megfelelő pozicionálása, annak fokozatos bevezetése a piacra és a tömegközlekedéssel való megközelíthetőség javítása.

A turisták megszólításához ezen kívül elengedhetetlen az olyan kapcsolati háló és együttműködési rendszer kialakítása, mint pl. kooperációk a Magyar Turizmus Zrt.-vel, a Budapesti Turisztikai és Fesztiválközponttal, utazási irodákkal, szállodákkal, városnéző programokkal, amelyek a területet integrálják a budapesti programkínálatba és turisztikai útvonalrendszerekbe.

A turisták esetében a reális piacméretet a fenti adat 60%-a jelenti, ez az a piaci halmaz, amely lefedi a szabadidős turistákat, akik nagyobb eséllyel szólíthatók meg, mint pl. a fővárosba üzleti útra vagy konferenciákra érkezők, akik látogatásuk alatt szinte kizárólag az üzleti tevékenységre koncentrálnak és kötött programjuk, valamint korlátozott szabadidejük miatt inkább a belvárosi lehetőségeket részesítik előnyben.

A fenti összefoglaló potenciális célcsoport mix, volt az első alappillére a hasznosítási koncepciójavaslatok és irányok kialakításánál - ezen szegmensek vizsgálatakor a motivációs tényezőt tartottuk szem előtt.

2.2 Hazai és nemzetközi trendek, példák elemzése

Jelen fejezet rész célja a főbb, a területfejlesztés szempontjából szóba jöhető ingatlan szektorok főbb trendjeinek bemutatása. A vizsgálat során áttekintettük és elemeztük az alábbi szegmenseket:

- Szállodaszektor
- Irodapiac
- Kereskedelmi és logisztikai piac
- Lakáspiac

Ezen felül a fejezet tartalmaz egy rövid áttekintést a kulturális és sport szegmensre vonatkozóan is, feltérképezve a főbb trendeket, tekintettel arra, hogy a kulturális és sport célú hasznosítás kiemelten releváns jelen terület szempontjából.

Az ingatlanpiac elmúlt 25 évének dinamikáját az általános magyarországi gazdasági körülmények határozták meg. Jelentős és tartós GDP-növekedés kezdődött 1997-ben, amely 2007-ig tartott. Mivel 1989 előtt a fő ingatlanpiaci szegmensek (irodai, kiskereskedelmi, logisztikai) nem-piaci alapon működtek, a rendszerváltozás jelentős előrelépést eredményezett az ágazatban. Jelentős ingatlanállomány vesztette el a korábbi funkcióját, és vált használaton kívülivé, illetve új és modern

fejlesztések széles skálája lépett be a piacra. Ahogyan Magyarország piacgazdasággá vált, úgy fejlődött az ingatlanpiac a nyugati mércék szintjére.

A válság hatásain túl (a nagyobb ingatlanfejlesztők vagy jelentősebb intézményi befektetők részéről a magyar ingatlanpiac irányában megnyilvánuló mérsékelt nemzetközi érdeklődés ellenére) számos jel - alacsony bérleti díjak a legmagasabb megtérülési ráta mellett (közép-kelet-európai összehasonlításban) és az új fejlesztések szűk köre – utal figyelemre méltó növekedési potenciálra.

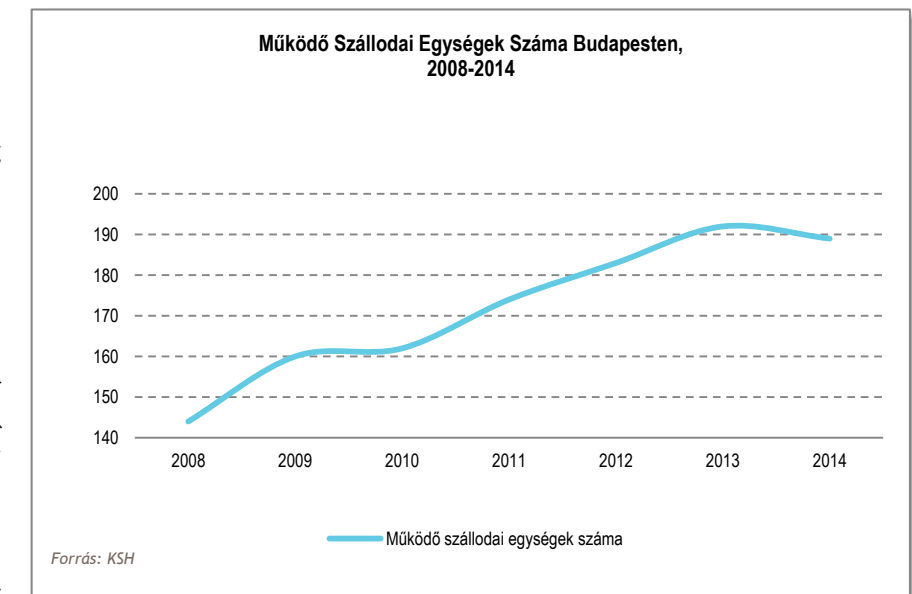
A piaci előrejelzések az irodákat tekintve 7,50%-7,75% közötti, logisztika terén 7,25%-7,50% közötti és bevásárló-központok esetében 7,25%-7,50% közötti hozamot vetítenek előre.

2.2.1 Szállodapiaci trendek Budapesten

Kínálat

Az Európa több országában (köztük Németországban, Svájcban, Svédországban, Hollandiában) bevezetésre került Hotelstars szállodaminősítési rendszert 2013-ban vezették be Magyarországon. Mivel Magyarországon választható volt a részvétel, ezért 2013-tól csak korlátozottan állnak rendelkezésünkre kategóriánkénti statisztikai adatok, tekintve, hogy a budapesti szállodák közel 49,2% még a 2014. júniusi adatok szerint sem soroltatta be magát egyik kategóriába sem (ezek a szállodák a statisztikákban kategória nélküliként jelennek meg). Ennélfogva a szálláshelykínálat bővülésének elemzéséhez a szállodai egységek- és azok szobáinak számát vizsgáltuk meg a 2008-2014-es időszakban, minden évben a június hónapot (a legfrissebb 2014-re rendelkezésre álló adatokat alapul véve).

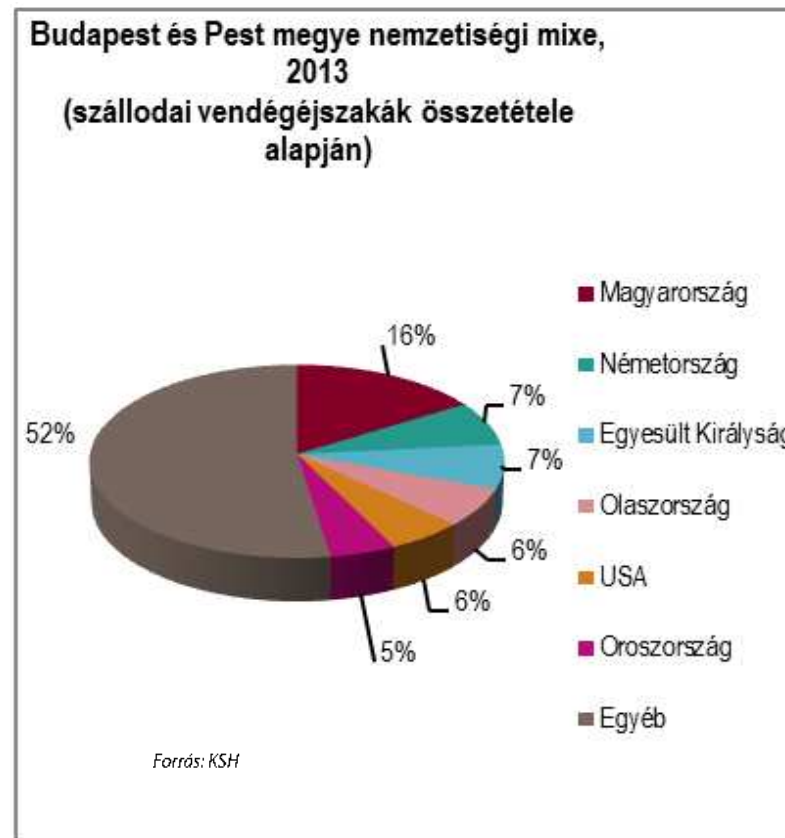
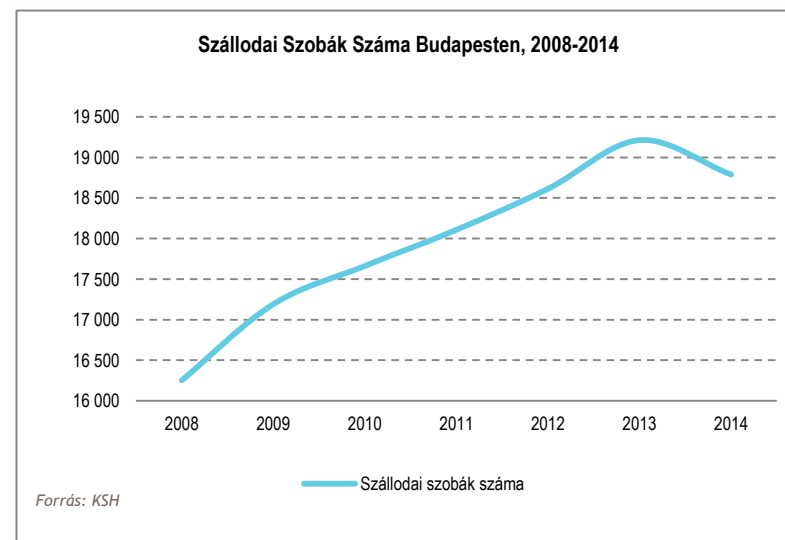
Budapesten a szállodai egységek száma a 2008-2014-es periódusban 31,3%-al bővült (144-ről 189-re), miközben a kereskedelmi szálláshelyek szobakínálata 15,6%-kal bővült ugyanebben az időszakban (16.252-ről 18.789-re). Ez az eltérés a növekedésben a kisebb kapacitású egységek nagyobb arányú piacra lépését jelzi a vizsgált időszakban. 2014-ben az előző évhez némi visszaesés figyelhető meg. A szállodai egységek száma 3 egységgel, a szállodai szobák száma 424 szobával csökkent. Ez valószínűsíthetően az alacsony kategóriájú, nagy szobaszámú munkásszállók bezárásának



következménye, melyet az újonnan nyílt, jellemzően alacsony szobaszámú belvárosi butikszállodák és hostelek kapacitás tekintetében nem tudtak ellensúlyozni.

A szállodákat tekintve a 2013 előtti adatokat figyelembe véve, valamint az elmúlt másfél év piaci információi alapján a vizsgált időszakban megfigyelhető volt a piac belső struktúrájának az átrendeződése: A 3-csillagos kategóriában a vizsgált időszak egészét vizsgálva visszaesés volt tapasztalható, ellentétben a 4-csillagos szállodák dinamikus szobaszám kapacitás bővülésével, a 2008 és 2012 közötti időszakban (amelyben még rendelkezünk teljes piacot lefedő kategóriánkénti statisztikával) több mint 3.000 szobával bővült kínálatuk. Az 5-csillagos kategóriában nem történt szignifikáns átrendeződés, alapvetően konstans szobaszám jellemezte a piacot.

A rövidtávú kínálatbővülést tekintve 2014 második felében várható a Hercegprímás utcai, 52 szobás Hotel Aria megnyitása. A távolabbi jövőbe nézve több sajtóhír is megjelent az Operával szemben található Balettintézet 5-csillagos szállodává való átalakításának megkezdéséről, azonban egyelőre kicsi a valószínűsége, hogy a projekt a közeljövőben el tud indulni. A budai Ráczfürdőhöz kapcsolódó, ill. a Vörösmarty téren található „Renaissance” projektek középtávú megvalósulásai szintén bizonytalanok. Ezen kívül tudomásunk van a Ferenciek terén található Párizsi udvar luxus apartmanokká történő átalakításának a tervéről, azonban az előzőekhez hasonlóan ennek a projektnek a megvalósulása is egyelőre bizonytalan. Egyéb kategóriákban jellemzően a 100 szoba alatti, elsősorban márkafüggetlen szállodák fejlesztése jellemző (pl. Andrássy út 8, ahol a Palazzo Zichy-t is működtető céget kérte fel a tulajdonosa a szálloda üzemeltetésére, vagy az Almássy tér



környékén a BO18 által fejlesztendő 60 szobás hotel).

A kínálatot tekintve elmondható, hogy több projekt forráshiány miatt nem tud elindulni (mely egyszerre lehet saját tőke, illetve hitel is), ugyanakkor üzemeltetői oldalról Budapest, mint európai és világ desztináció iránt jelentős érdeklődés van. A nemzetközi üzemeltetők ugyanakkor kategóriától függetlenül előnyben részesítik, sőt kifejezetten keresik a centrális elhelyezkedésű hotelprojektet (V. és VI. kerület bizonyos részei), míg a peremkerületek kifejezetten a nem preferált körbe tartoznak.

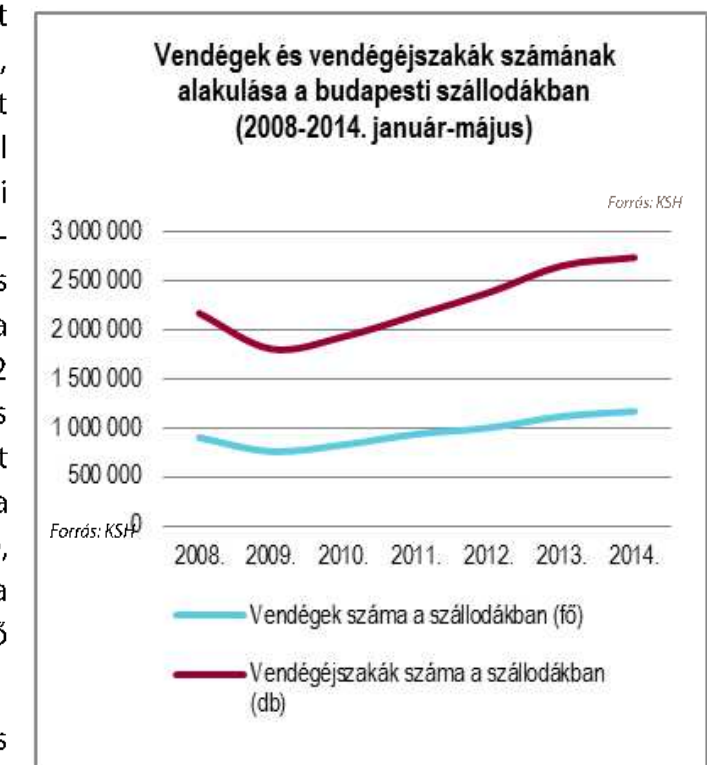
Kereslet

A kínálathoz hasonlóan, a Hotelstars minősítő rendszer 2013-as bevezetése miatt 2013-tól kezdődően a kategóriák szerinti keresletelemzés erősen korlátozottá vált. A részletes keresletelemzéseknél tehát célszerű az általános trendek miatt az alternatív elemzési lehetőségek (ún. rating oldalak, Booking.com, tripadvisor stb) vizsgálata is. Mivel jelen tanulmány célja nem egy terület specifikus szállodaprojekt vizsgálata, a következőkben a kínálati oldalhoz hasonlóan az általános trendeket kívánjuk bemutatni, szemléltető és orientációs jelleggel.

A budapesti szállodák kereslete a vizsgált időszakban 29,8%-kal bővült (2008-ban 5,6 millió, míg 2013-ban 7,3 millió vendégéjszakát regisztráltak). Fontos kiemelni, hogy 2008-ról 2009-re kb. 525.000-el csökkent a budapesti szállodákban eltöltött vendégéjszakák száma (-9,3%), a 2009-es évtől kezdve azonban folyamatos növekedés volt tapasztalható, és a vendégéjszakák száma 2013-ig több mint 2,2 millióval nőtt. A növekedés motorját a 4-csillagos szállodák iránti megnövekedett kereslet jelentette, mely visszavezethető egyrészt a kategóriában végbemenő kínálatbővülésre, másrészt a jelenlegi magyar szállodapiacra jellemző mérsékelt átlagára és Budapest növekvő népszerűségére a főbb küldőpiacokon.

A kereslet bővülése 2014 első 5 hónapjában is folytatódott. A szállodákban regisztrált vendégek száma 2013 azonos időszakához képest 4,5%-kal, míg a szállodai vendégéjszakák száma 3,2%-kal növekedett.

Budapest az ország leglátogatottabb települése, 2013-ban az összes szállodai vendégéjszaka 41,7%-át a fővárosban regisztrálták. Az átlagos tartózkodási idő ugyanakkor némileg elmarad az országos átlagtól (2013-as országos átlag a szállodai egységekben: 2,51 nap), 2013-ban a vendégek átlagosan 2,36



éjszakát töltöttek a budapesti szállodákban, mely az üzleti turisták, az átutazó vendégek és a körutazáson résztvevők magas arányának tudható be.

A fővárosban kiemelkedően magas a külföldi vendégek aránya, 2013-ban a szállodai vendégéjszakák 84%-a származott külföldi küldő országokból. Az öt legfőbb küldőpiacot Németország, az Egyesült Királyság, Olaszország, az Amerikai Egyesült Államok és Oroszország jelentik.

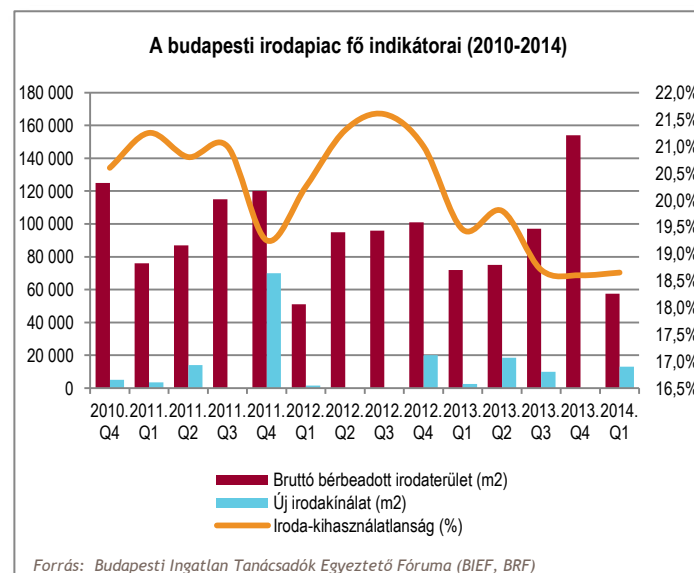
Az árakat és bevételeket tekintve a budapesti piacon jelentős területi és minőségbeli ingadozások vannak, míg kategóriánként is csaknem 100% az eltérés az egyes szintek között, a belváros és a peremkerületek között ez a kilengés sokkal drasztikusabb lehet. Ez is visszaigazolja azt a hipotézist, mely szerint szállodafejlesztésre a történelmi belváros marad az abszolút célhely.

2.2.2 Irodapiac

A teljes budapesti irodaállomány (beleértve a tulajdonosaik által használt és spekulatív célú ingatlanokat) 2013 év végére elérte a csaknem 3.2 millió négyzetmétert. Ebből a teljes modern irodaállomány – A és B kategória – meghaladta a 2,5 millió négyzetmétert, míg közel 590 ezer m² a tulajdonosaik által használt épület. A kereslet teljes volumene elérte a 98.014 négyzetmétert, ami a teljes irodafelület 3%-át jelenti csak. Jóllehet a kihasználatlansági ráta három százalékkal csökkent az elmúlt évben, továbbra is 18,6 százalékon áll, ami az egyik legmagasabb a közép-kelet-európai régióban. A budapesti irodabérleti díjak ugyancsak a legalacsonyabbak regionális összehasonlításban, bár megjegyzendő, hogy egyes új fejlesztések a válság előtti árszínvonalon (13,5-14,0 EUR/m²/hó) kerültek kiadásra. Az új építkezések aránya nagyon alacsony a megfelelő finanszírozás hiánya miatt.

2014-ben előreláthatólag összesen 35 000 m² kerül átadásra, beleértve két - részben built-to-suit - épületet, 2015-öt nézve nincsen további fejlesztési volumen előrevetítve.

Hiteles ingatlanpiaci szereplők véleményére alapozva kijelenthető, hogy a folyamatos öregedés, illetve az új, magas minőségű felületek permanens hiánya miatt a potenciális jövőbeni kereslet nem kerül kielégítésre, amennyiben a jövőbeni fejlesztések volumene a jelenlegi szinten marad. Ez egy jelentős piaci rést fog nyitva hagyni, továbbá a minőségi fejlesztések és az egyedi megoldások új korszakát vetíti előre.



2.2.3 Kereskedelmi piac

Valamennyi szegmens közül a kiskereskedelmi piac ment át a legjelentősebb strukturális és volumenbeli változáson, mely során új kiskereskedelmi típusok léptek be a piacra, és fedték le az egész országot bevásárlóközpontokkal, hipermarketekkel, lakberendezési áruházakkal, tematikus üzletekkel, szupermarketekkel, diszkontokkal, stb. pár év leforgása alatt. Majdnem valamennyi modern kiskereskedelmi típus megjelent és széles körben elterjedt 2008-ig bezárólag.

A 2008-as és 2009-es éveket követően, 2010-ben a magyarországi kiskereskedelmi piac stabilizáción ment keresztül, amint a piaci szereplők igazodtak a megváltozott piaci körülményekhez. 2013-ban a teljes bevásárlóközpont-állomány 1.359.000 m² volt és a kínálati oldalon a jövőbeni beruházások köre jelenleg meglehetősen szűk, mindössze egy bevásárlóközpont-fejlesztéssel (amelyet 20.000 négyzetméterrel terveznek bővíteni). A kiskereskedelmi piac a fejlődés jeleit mutatja, különösen a legjobb központokban található helyekért. Számos új kiskereskedelmi lánc és nemzetközi márka lépett be a piacra (például a GAP), vagy kezdte újra a terjeszkedését (például Zara, H&M).

A kiskereskedelmi szektoron belül a város szívében található frekvenciált helyszínek, mint az Andrásy út és a Deák utca trendi bevásárló utcákká váltak, és olyan számos luxusmárkát vonzottak be, mint pl. a Louis Vuitton, Armani, Vertu, hogy néhányat említsünk, amelyek fizetőképes helyi lakosokat és turistákat is egyaránt képesek megszólítani.

2.2.4 Logisztika piac

Mivel a rendszerváltozás előtti barnamezős ipari telephelyek alkalmatlanok voltak modern termelési tevékenységre és logisztikai célokra, számos ipari célú létesítmény került létesítésre az elmúlt 25 évben. Majdnem valamennyi város létrehozott új ipari és logisztikai parkokat. 2013-ban több mint 220 ipari park létezett Magyarországon.

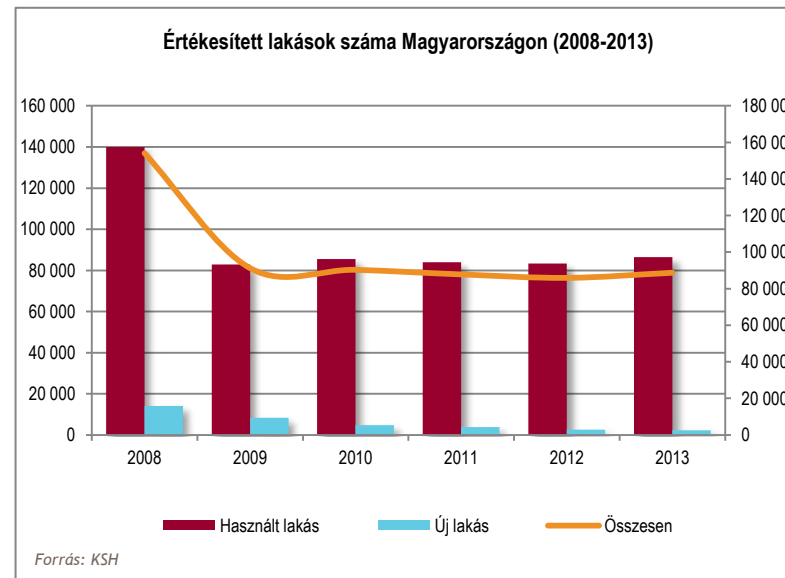
Legnagyobb számban Budapesten találhatóak ipari/logisztikai létesítmények. Ezen épületek teljes területe 1.833.640 m², az állomány tíz százalékát pedig a prémium minőségű városi logisztika képviseli. Az építkezési tevékenység - hasonlóan a többi piaci szegmenshez - alacsony volumenű, 2013-ban körülbelül 10.000 m² új fejlesztés lépett be a piacra. A piaci kulcsszereplők a modern állomány középtávú piaci árának emelkedésére számítanak.

2.2.5 Lakóingatlanok piaca

A 2008-as gazdasági és ingatlanpiaci válság azonnali és rendkívül negatív hatást gyakorolt a magyar lakáspiacra. 2008-ról 2009-re az értékesített lakások száma több mint 40%-kal (kb. 63.000 darabbal) esett vissza, így 2009-ben az értékesített lakások száma kb. 91.000-re zuhant.

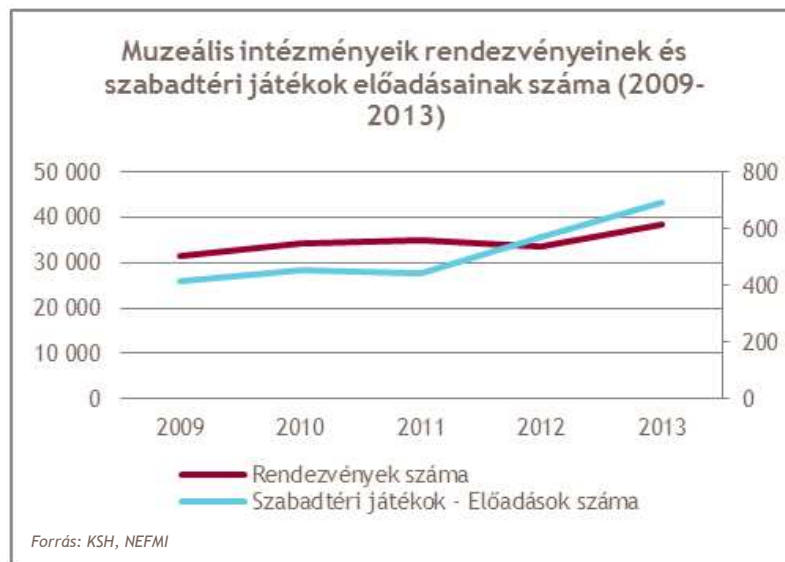
Az új építésű lakások értékesítésének volumene 2008 és 2013 között folyamatosan csökkent, míg a használt lakások értékesítési volumene 2010-ben valamint 2013-ban növekedést tudott elérni 2009-hez valamint 2012-höz képest.

A teljes magyarországi lakáspiaci forgalom 2013-ban az előző évhez viszonyítva 3,2%-kal emelkedett, ezzel az eladott lakások száma megközelítette a 89.000 darabot. Az értékesített lakások döntő többségét a használt lakások adták, az új lakások részesedése 2013-ban a teljes lakáspiaci forgalomból nem érte el a 3 százalékot (kb. 2.300 lakás).



A 2014-es év első féléves adatai alapján azonban bizakodásra adhat okot, hogy a tavalyi év azonos időszakához képest növekvő pályán van az ingatlanpiaci forgalom. Idén eddig összességében a KSH adatai alapján 42.650 lakóingatlan cserélt gazdát az országban, amely több mint 10%-os javulás az előző év azonos időszakához viszonyítva. 2014 első hat hónapja alapján még korai lenne trendfordulóról beszélni a lakáspiacon, mindazonáltal a növekvő reáljövedelmekből, az egészségesebb mérlegszerkezetből és a jegybanki kamatcsökkentési ciklusból kifolyólag a keresletbővülés a jövőben is kitarthat.

A 2014 első félévében tapasztalható keresletbővülés egyelőre csak mérsékelten mutatkozik az árak alakulásában (néhány ingatlantípus (jellemzően használt téglá- illetve panellakások) és lokáció (jellemzően nagyobb városok) esetében látható növekedés, de főleg stagnálás jellemzi a piacot). A stabil keresletnövekedés azonban lassan beindíthatja az árak emelkedését is, így – a Pénzcentrum előrejelzése szerint – 2-3 éven belül a lakáspiacon elérhető a válság előtti árszínvonal.



2014 első hat hónapjában lebonyolított lakástranzakciókat alapul véve országos viszonylatban, a tégláépítésű lakások tekintetében a fővárost követően (271.000 Ft/m²) Somogy megye rendelkezett a legmagasabb négyzetméterárral. Budapesten a legdrágább tégláépítésű lakások az I., II., III., valamint V. kerületben találhatók (379-331.000 Ft/m²), míg panellakások

tekintetében a IX., a XI. valamint a XVI. kerület rendelkezett a legmagasabb négyzetméterárral (234-218.000 Ft/m²).

Az új lakásberuházásokat illetően a fejlesztők minimalizálni próbálják kockázataikat és a kis lakásszámú projektekre koncentrálnak: 2013-ban a fővárosban átadott 77 lakásprojekt közül mindössze három érte el a 100 lakásos volument (VIII., IX. és XIII. kerületben), további öt projekt pedig az ötven-lakásosat.

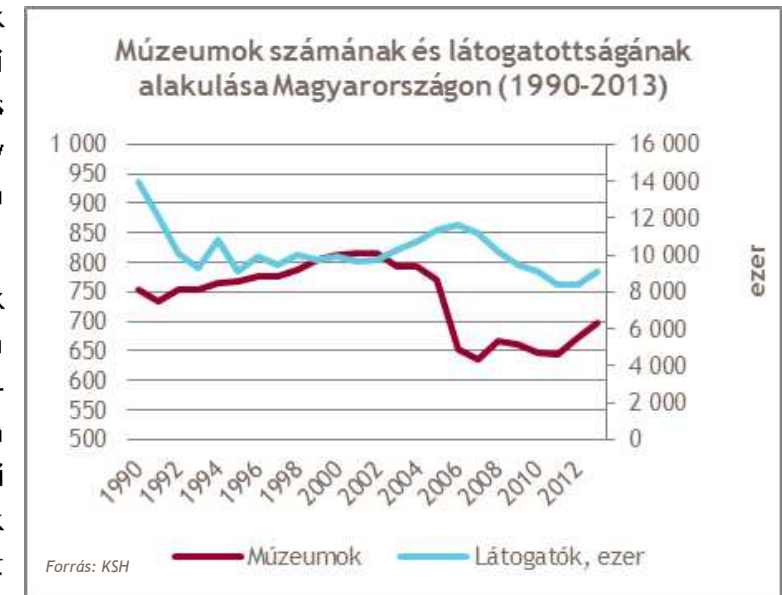
Az utóbbi évek gyakorlatilag egyetlen grandiózus, mindazonáltal sikeres lakásépítő-projektje, a Corvin-negyedben valósult meg illetve van még jelenleg is folyamatban. A projekt egyik sikertényezője, hogy a lakásépítés összhangban van a kerület revitalizálásával, azaz a lakásépítés szervesen illeszkedik a kerület rehabilitációs stratégiájához, ennek köszönhetően a terület népszerű közösségi helyé vált (ebben könnyű megközelíthetősége is szerepet játszik), így jelentős embertömeg odavonzására lett alkalmas (pl. pláza – üzletek, mozi - vendéglátó-ipari valamint szálláshely egységek stb.).

Jelenleg hasonlóan nagy volumenű beruházásról Kelenföldön, az Etele-tér környékével kapcsolatban lehet beszélni. A terület - a Corvin-sétányhoz hasonlóan - rendkívül jó adottságokkal rendelkezik: könnyű megközelíthetőség, folyamatban lévő városfejlesztés, Etele City Center tervezett felépítése, így a területen a jövőben megvalósuló nagyobb volumenű lakásépítő-projektek, megfelelő menedzsment és pénzügyi források mellett sikeresek lehetnek.

2.2.6 Kulturális és sportpiac

A projekt kutatási fázisa során megvizsgáltuk a rendelkezésre álló statisztikákat a hazai kulturális intézményekről és a kulturális rendezvények alakulásáról, mintegy benchmark-ként a gázgyári területen tervezett fejlesztéshez.

Magyarországon a múzeumok látogatottsága a rendszerváltást követően drasztikusan csökkent. Az 1990-es közel 14 millió fős látogatottság 1993-ra 9,3 millióra csökkent, majd ezen a 9-10 millió közötti szinten stabilizálódott. A múzeumok látogatottságában 2003 és 2006 között megfigyelhető volt egy fellendülés, amikor



tartósan 10 millió főt meghaladó és évről évre növekvő látogatottságot tudtak elérni a hazai múzeumok. Ebben a növekedésben valószínűleg szerepe volt az ún. Alfa programnak is, amely egy olyan állami pályázati program volt, mely a múzeumok infrastrukturális fejlesztését, illetve a múzeumi tárlatok, állandó kiállítások fejlesztését célozta. Ennek eredményeként 2004-2009 között összesen 94, többségében vidéki intézmény jutott támogatáshoz, összesen 1,6 milliárd Ft értékben. 2006 után azonban csökkenésnek indult a látogatók száma, és 2009-re már újból 10 millió fő alá süllyedt a

látogatószám. Ebben a gazdasági válság is szerepet játszhatott, de részben akár módszertani változások is állhatnak a statisztikai adatokban megfigyelhető csökkenés hátterében. Újabb növekedés csak 2013-ban volt megfigyelhető, ebben az évben 9,1 millió múzeumlátogató szerepel a KSH statisztikákban.

A budapesti múzeumok közül látogatottság tekintetében kiemelkedik a Szépművészeti Múzeum (2013-ban 512.011 fő), mely nemzetközi színvonalú és erős marketing tevékenységgel megtámogatott időszaki kiállításaival rendszeresen nagy tömegeket képes megszólítani, a Magyar Műszaki és Közlekedési Múzeum (2013-ban 433.996 fő a központi egységben), a Mátyás-templom Egyháztörténeti Gyűjteménye (2013: 394.065 fő), a Magyar Nemzeti Galéria (2013: 343.722 fő), a Terror Háza (2013: 255.794 fő), a Magyar Zsidó Múzeum és Levéltár (2013: 252.190 fő) és a Magyar Nemzeti Múzeum (2013: 214.936 fő). A vidéki múzeumok közül az egri Dobó István Vármúzeum rendelkezik magasan a legmagasabb látogatottsággal (2013: 295.604 fő), melyet az Ópusztaszeri Történeti Emlékpark és a keszthelyi Helikon Kastélymúzeum követnek 186-188 ezres látogatottsággal.¹ A NEFMI statisztikáiból kitűnik, hogy igen kevés 100 ezer fő feletti látogatottságot elérő hazai múzeum létezik: azok az intézmények képesek 100 ezer főt meghaladó látogatottságot elérni, melyek valóban egyedi és országos viszonylatban is nagy kiállítási anyaggal rendelkeznek, illetve intenzív marketing tevékenységet folytatnak. A múzeumok többsége pártízezres vagy ezer fő alatti látogatottsággal bírnak és legfeljebb regionális vonzerőnek tekinthetők.

A rendezvények tekintetében növekvő tendencia figyelhető meg mind a muzeális intézmények által szervezett rendezvények, mind pedig a szabadtéri játékok tekintetében. A muzeális intézmények által szervezett rendezvények száma 2013-ban országosan meghaladta a 38 ezret, míg a szabadtéri játékok előadásainak száma 700 körül alakult éves szinten. Bár a rendezvénylátogatók számának alakulásáról nem áll rendelkezésre statisztika, a rendezvények növekvő száma a kereslet növekedésére enged következtetni. Továbbá ez azt is jelenti, hogy a múzeumok és kiállítóterek esetében a helyszínek igyekeznek interaktív eseményekkel nagyobb látogatókörrel bevonni és komplex szolgáltatáscsomagokat nyújtani a korábbi „statikus” állapotokhoz, azaz kizárólag a kiállítási tárgyak bemutatásához képest.

A zenei rendezvények számának alakulásáról nem állnak rendelkezésünkre hivatalos statisztikák országos vagy budapesti szinten, az azonban megállapítható, hogy jelentős kereslet mutatkozik a színvonalas koncerthelyszínek iránt és a könnyűzenei rendezvények is évről évre igen magas látogatószámot érnek el. A Hajógyári szigeten megrendezett Sziget Fesztivál látogatóinak száma 2014-ben rekordot döntött, mintegy 415 ezren látogattak el a fesztiválra. A soproni VOLT Fesztivál látogatottsága szintén rekordot döntött kb. 120 ezer fesztiválozóval és a Balaton Sound fesztivál is évről évre növekvő látogatottságot produkál, 2014-ben 145 ezer látogatót vonzott. Nemcsak a fesztiválok, de a zenés szórakozóhelyek, állandó jelleggel működő koncerthelyszínek is nagy népszerűségnek örvendenek. Ugyanakkor több. a szakmában jártas szereplővel folytatott beszélgetések alapján megállapítható, hogy Budapesten hiány mutatkozik olyan rendezvényhelyszínekből, melyek alkalmas lennének közepes méretű (400-600) fős zenei rendezvények megrendezésére, rendelkeznek a

megfelelő technikai felszereltséggel és ideális akusztikai kialakítással és fedett és nyitott rendezvénnyel is rendelkeznek. A városligeti Petőfi Csarnok bezárásával a könnyűzenei koncertek megtartására alkalmas helyszínek száma tovább csökken, míg a nemrég megnyitott belvárosi BMC inkább egy szűkebb réteget kíván megcélózni azzal a magas színvonalú termékkel, amely létrehozásra került. Ugyanakkor példák is mutatják – A38, Barba Negra Track, Akvárium, csakhogy a teljesség igénye nélkül néhány helyszínt említsünk -, hogy a piac az unikális helyszíneket gyorsan képes befogadni, azonban ezek sikeréhez is elengedhetetlen volt a professzionális menedzsment alkalmazása.

A sportrendezvények tekintetében fontos megemlíteni a különböző tömegsport-rendezvényeket, melyek látogatottsága az utóbbi néhány évben folyamatosan növekszik. A futónapok kifejezetten nagy népszerűségnek örvendenek. Ezek többnyire egy-egy multinacionális vállalat szponzorálásával kerülnek megrendezésre tavasztól ősziig és nagy tömegeket képesek megmozgatni, főleg a fővárosban. A 2013-as Spar Budapest Maratonra például közel 22 ezren neveztek, a 2014. áprilisban megrendezett Telekom Vivacitta Városvédő Futáson közel 21 ezren vettek részt, a 2014. júniusi K&H maratonon és félmaratonon több mint 15 ezren, a 2014. szeptemberben rendezett Wizz Air Budapest Félmaratonon pedig kb. 13.500-an vettek részt. Ezek a rendezvények nemcsak a budapesti lakosokat képesek megszólítani, de számos vidékről településről is érkeznek nevezők, és rendszerint 1-2 ezer külföldi nevező is részt vesz rajtuk, így turisztikai vonzerővel is bírnak. A futónapok mellett a különböző sportnapok, sportos programokkal összekötött családi napok és gyermekrendezvények is magas vonzerővel rendelkeznek.

2.2.7 Barnamezős beruházások nemzetközi trendjei

Másodlagos kutatásunk során összegyűjtöttünk egy bővebb listát a jelen projekt szempontjából releváns európai barnamezős rehabilitációs projektekből, részben saját online másodlagos kutatásaink, részben a timbre esettanulmány listája alapján (timbre: Tailored Improvement of Brownfield Regeneration in Europe – az Európai Unió 7-es Keretprogramja (7th Framework Programme) által finanszírozott projekt, amely a barnamezős területek hasznosításával kapcsolatos legjobb gyakorlatokat gyűjti össze).

A barnamezős projektek bemutatása – különösen a nagyobb volumenű nemzetközi példák felsorolását és elemzését a területi hasonlóság, rehabilitációs és remediációs tevékenységekből kinyerhető tapasztalat indokolja, illetve egy-egy összehasonlító elemzés hozzájárult ahhoz, hogy a lehetséges hasznosítási lehetőségek és funkciók lehatárolása visszaigazolhatóvá válják egyéb nemzetközi példák alapján is.

A listában azokat a projekteket, amelyek a jelenlegi hasznosítás szempontjából relevánsak, rózsaszínnel jelöltük és a 2.2.6.1-es fejezetben mutatjuk be részletesen. Az általunk beazonosított bővebb lista a következő oldalakon található:

¹ Forrás: NEFMI Kulturális statisztikai rendszer

A Projekt Szempontjából Releváns Európai Példák Listája						
Projekt neve	Helyszín	Eredeti hasznosítás	Jelenlegi hasznosítás	Méret	Összköltség (millió Euro)	Terület tulajdonosa
C-Mine	Genk (Belgium)	Ipari bánya	Kulturális és oktatási központ	3,5 hektár	9	Genk városa
Park Spoor Noord Antwerp	Antwerpen (Belgium)	Pályaudvar	Park, sportcentrum, lakó övezet	24 hektár	38	Antwerpen városa
Tour and Taxis	Brüsszel (Belgium)	Pályaudvar, ipari terület	Üzletközpont, kiállítások	80 hektár	80	Belga Nemzeti Vonattársaság
Wiels Centre for Contemporary Art	Brüsszel (Belgium)	Sörfőzde	Modern Művészetek Múzeuma	0,08 hektár	1,1	Brüsszel városa
Centrum Babylon Liberec	Liberec (Csehország)	Textilgyár	Konferencia központ, hotel	3 hektár	17	Centrum Babylon vállalat
Jilemnicei sörfőzde	Jilemnice (Csehország)	Sörfőzde	Kulturális felhasználás	0,19 hektár	1,55	Jilemnice városa
Kukla Complex	Oslavany (Csehország)	Bányászterület	Oktatói és vállalkozói centrum	5,4 hektár	3,7	Oslavany Engineering
Faculty of Information Technologies, Brno	Brno (Csehország)	Sörfőzde, monostor	Egyetemi kar, tudományos kutatóközpont	3 hektár	28	Műszaki Egyetem Brno
Stříbro-i laktanya	Stříbro (Csehország)	Laktanya	Ipari fejlesztési terület	47 hektár	20	Stříbro városa
Gasometer	Bécs (Ausztria)	Gáztározó	Komplex üzletközpont és lakóépület	37 hektár	175	Bécs városa, maánbefektető
Beckton	Beckton Egyesült Királyság	Gázgyár	Bevásárlóközpont	220 hektár	N/A	London városa, LDDC
Havnestad	Koppenhága (Dánia)	Ipari olajfinomító	EAC vállalat ipari parkja	15 hektár	30,2	Koppenhága városa
Vestas Wind Systems	Nakskov (Dánia)	Kikötő	Vestas Wind System Ipari parkja	115 hektár	100	Lolland önkormányzata
Les Tertiales	Valenciennes (Franciaország)	Ipari terület (vascső gyártás)	Színház, egyetem, irodák	11 hektár	45	Valenciennes
Villeneuve-la-Garenne	Villeneuve-la-Garenne (Franciaország)	Ipari terület (General Motors)	Postai elosztó központ (levelek)	2,5 hektár	30	General Motors
Eckolstädt	Saaleplatte (Németország)	Laktanya	Napelem- és szél erőmű telep	100 hektár	50	Beck Energy, Kolitzheim
Gasometer	Oberhausen (Németország)	Gáztározó	Konferencia- és kiállítás helyszín	0,8 hektár	8,1	Oberhausen városa
Rheinauhafen	Köln (Németország)	Kereskedelmi kikötő	Irodaházak, promenád	15,4 hektár	N/A	
Kamenz	Kamenz (Németország)	Ruhagyár	Nyilvános üvegház (gyertyános erdő)	40 hektár	0,025	Kamenz városa
Magdeburg	Magdeburg (Németország)	Kereskedelmi kikötő	Innovációs és tudás központ	30 hektár	100	Magdeburg városa
Pirelli Bicocca Area	Milánó (Olaszország)	Gyárépület (gumi és kábelgyár)	Lakóövezet, irodaépületek	1 hektár	190	Pirelli vállalat
Ljubljana Sugar factory to Culture factory	Ljubljana (Szlovénia)	Cukorgyár	Kulturális- és szabadidő központ	N/A	N/A	Ljubljana városa
WesterGasfabriek	Amszterdam (Hollandia)	Gázgyár	Park, irodák, kiállítóter és konferenciaközpont	14 hektár	71	Amszterdam városa
Lichttoren	Eindhoven (Hollandia)	Lámpagyár	Üzletközpont, iroda, lakóövezet	4,7 hektár	100	Trudo lakásszövetkezet
Bydgoszcz Ipari Park	Bydgoszcz (Lenyelország)	Vegy üzem	Technológiai és Ipari park	280 hektár	10	Bydgoszcz városa
Wroclaw Ipari Park	Wroclaw (Lenyelország)	Gyár telep	Ipari fejlesztési terület	5,9 hektár	14	Wroclaw városa
Design Factory Pozsony	Pozsony (Szlovákia)	Gyárépület	Múzeum, galéria	0,1 hektár	1,2	Pozsony városa

2.2.8 A kiválasztott projektek részletes bemutatása

Genk, Belgium – C-Mine

A tervezhető funkciók hasonlósága miatt releváns a jelen projektre nézve. A belga Genk város központjához közeli egykori bányát 2010 óta használják kulturális és oktatási központként. A területen média- és dizájn akadémia, üzleti- és kreatív központ található.

A finanszírozást a projekthez az ERDF (European Regional Development Fund) Limburg tartomány és Genk városa biztosította. A projekt célja a helyi művészeti oktatási intézményeket érintő agyszívás megállítása és a helyi üzleti életbe való integrálása. A fejlesztés területén található egy Innovációs Dizájn Laboratórium, kreatív üzleti- és vállalkozói központ és egy inkubációs központ a kreatív iparágaknak. A projekt sikerének egyik alapja a közvetlen együttműködés a helyi Média és Dizájn Akadémiával és egyéb, művészeti/kreatív egyetemekkel és kutatóközpontokkal.



C-Mine – Genk, Belgium

Antwerpen, Belgium – Park Spoor Noord Antwerp



Park Spoor Noord – Antwerpen, Belgium

A projekt a létrehozható funkciók hasonlósága miatt releváns az Óbudai Gázgyár projektre. Ezt a város északi részén található egykori vasúti vágányterületet Antwerpen önkormányzata egy, a negyed zsúfolt lakókörnyezete által támasztott igényekre választ adó közparkká és sportcentrummá alakította át, amely 2011-ben nyílt meg.

A projekt erősségei közé tartozik a terület városközpont közelében elhelyezkedése, a jó megközelíthetőség tömegközlekedési szempontból, a széleskörű társadalmi egyeztetés folyamatának végig vitele és a fejlesztéshez

szükséges források rendelkezésre állása. A Park egy szélesebb körű regenerációs program első fázisa.

Brüsszel, Belgium – Wiels Centre For Contemporary Art

A Brüsszel városközpont közelében, egykori sörfőzde művészeti központtá alakítása a viszonylag kisebb alapterület ellenére a lehetséges funkciót tekintve releváns a jelen projekt szempontjából. A 2007-ben átalakított egykori sörgyáregépületben kortárs művészeti múzeum és kiállítóter található.

A projekt erősségei közé tartozik a helyszín központi elhelyezkedése (a projekt a városközpont közelében található) elérhetősége (villamosvonalak találkozási pontja) és a helyi érintettek (politikusok, helyi közösség, NGO-k, stb.) proaktív hozzáállása a megvalósításhoz. A projekt elemei közé tartozik maga a kiállítóközpont, egy könyvesbolt és egy kávézó. A fejlesztés során restaurálták az eredeti sörfőző üstöket, amely egyedi hangulatot kölcsönöz a helyszínnek. Maga a művészeti központ inkább intézményként funkcionál, mintsem egy hagyományos értelemben vett múzeumként: az év különböző időszakában helyi és nemzetközi művészek mutathatják be az alkotásaikat, rezidens művészeti program keretében egyes művészek lakhatásban, továbbképzési- és kiállítási lehetőségben részesülnek. Ezen felül a központ kölcsönös kiállítási megállapodásokkal rendelkezik a new york-i Modern Művészetek Múzeumával, a Tate Modern London-al és a los angelesi Hammer Múzeummal.



Wiels Centre for Contemporary Art – Brüsszel, Belgium

Bécs, Ausztria – Gasometer



Gasometer – Bécs, Ausztria

A bécsi Gasometer az eredeti hasznosítás miatt (gázgyár) tekinthető relevánsnak a projekt szempontjából. A 11. kerületben található Gasometer, négy darab, egyenként 90.000 m³-es tankból álló, vörös téglafalal szegélyezett gáztározó. A Gasometer rehabilitálása során a külső téglafalak és a tető néhány részének kivételével mindent lebontottak az újjáépítés során. A végeredmény egy sajátos mini-város lett, melyben egyaránt megtalálhatók különböző üzletek, cégek, valamint állandó jelleggel ott lakó emberek is.

A Gasometer belsejében kb. 2.500-3.000 fő befogadására alkalmas koncertterem, mozi, kollégium, városi archívum is megtalálható, csakúgy, mint kb. 800 apartman, melyekben becslések szerint több, mint 1.500 ember él.

Oberhausen, Németország – Gasometer



Gasometer – Oberhausen, Németország

A németországi Oberhausenben található Gasometer a korábbi funkció (gázgyár) ill. az új hasznosítás miatt (rendezvényközpont, kilátó) egyaránt relevánsnak tekinthető. Oberhausen polgárai, a városi tanács, a régiós döntéshozói testület valamint egy nemzetközi építőipari vállalat széleskörű párbeszédet folytatott a terület esetleges jövőbeli hasznosításáról, amely a Gasometer felújításához vezetett, melynek keretein belül az épületben, az egykori gáznyomás szabályozó lemezt kb. 5 méteres magasságban rögzítették, így létrehozva két szintet és összesen több, mint 7.000 m²-nyi területet, ahol egyedi események

megszervezésére, valamint kiállítások és installációk bemutatására nyílik lehetőség.

A Gasometerben található üveg Panoráma-lift lehetőséget biztosít a tetőn elhelyezett kilátóba való feljutásra és a panoráma megtekintésére. A tetőt lépcsőn keresztül is meg lehet közelíteni.

A Gasometer modernkori fennállása óta (1993) több mint 3 millióan látogatták meg az egykori gáztározót.

Köln, Németország – Rheinauhafen

A projekt a folyóparti elhelyezkedése miatt tekinthető relevánsnak. A Rajna partján fekvő egykori fontos kereskedelmi kikötő rehabilitációjáról az 1990-es évek végén született döntés, a projekt konkrét megvalósulása a 2000-es évek elején kezdődött.



Rheinauhafen – Köln, Németország

A 210.000 m²-es területen megvalósult fejlesztés eredményeképp Köln városa egy modern, újjáépített vízparti területtel bővült, melynek keretein belül régi történelmi épületek is felújításra kerültek (pl. Siebengebirge egykori magtározó), valamint a felújítások mellett több jelentős építkezés is végbement (pl. a három „daru-torony” felépítése) így a terület hamar a város egyik attrakciójává vált. A Köln új promenádjának is tartott terület központi eleme a három darab sajátos alakú „daru-torony” melyekben lakóépületek, irodák, éttermek,

kávézók és különböző galériák létesültek. Az egykori kereskedelmi kikötőt megtartották, azonban funkciója megváltozott: jelenleg szabadidős hajókikötőként üzemel.

Ljubljana, Szlovénia – Sugar Factory (Jövőbeni fejlesztés)



Sugar Factory – Ljubljana, Szlovénia

A projekt a tervezett funkciók (művészeti központ, konferenciahelyszín) szempontjából tekinthető relevánsnak. A Ljubljana központjában elhelyezkedő közel 200 éves cukorgyárat a „Cukrarna revitalizációs projekt” keretében ún. „kultúra gyárrá” kívánják átalakítani. A város tervezett bővítésének határán fekvő gyárnak kiemelt szerepet szán a város, a felújított gyár különböző programoknak és kiállításoknak adna otthont, továbbá innen indulna a város központjába vezető promenád.

A projekt keretein belül az épület külső szerkezetét megtartanák, azonban a teljes belső tér átalakulásra kerülne. Az egykori cukorgyár

otthont adna különböző éttermeknek, multimédia részlegnek, jazz klubnak, állandó és időszakos kiállításoknak valamint speciális könyvesboltnak és könyvtárnak.

A felújított épületben workshopokat és nagyobb volumenű konferenciákat is befogadni képes rendezvényteret terveznek kialakítani, továbbá a kulturális kiállításoknak köszönhetően az épület az egykori cukorgyárból az arculatváltást követően egy modern, újfajta, minden korosztály számára vonzó „kultúragyárrá” alakulna át.

Amszterdam, Hollandia – Westergasfabriek

Az amszterdami Westergasfabriek a korábbi funkcióját (gázgyár), a területét (14 hektár) és az új hasznosítását (park, rendezvényközpont, vendéglátás) tekintve a legrelevánsabb európai barnamezős rehabilitációs projekt a jelen projektre nézve. Rehabilitációjáról 1999-ben született döntés, mely a történelmi épületek restaurációjára, kb. 3.500 négyzetméternyi terület hasznosításának megtervezésére és beépítésére valamint a komplexum jövőbeli hasznosításával kapcsolatos alternatívák kidolgozására vonatkozott.



WesterGasfabriek – Amszterdam, Hollandia



A projekt eredményeként jelenleg egy széles körben kedvelt és használt park lett kiépítve, melyen belül az egykori gázgyár épületeit és jellegét megtartva, egy modern épületkomplexum jött létre, melyben konferencia termek széles kínálata, irodák, kiállítótérak valamint különféle éttermek, bárak (kb. 13) és üzletek (kb. 5 db) is megtalálhatóak, továbbá több divathoz és kultúrához kapcsolódó szervezet székhelye (kb. 20 db). A konferencia- és kiállítás lehetőségeket illetően a termek rendkívül széles spektruma áll rendelkezésre:

- **Gasholder** (2.500 m²) - nagyrendezvények, élő show-k, céges rendezvények gyakori helyszíne, több, mint 3.000 ember befogadására alkalmas;
- **West Refinery** (1.200 m²) – leggyakrabban plenáris üléseknek, gálavacsoráknak valamint vállalati eseményeknek ad otthont, a több részre is bontható terem;
- **Trafo House** (700 m²) – a termet az éjszakai élet hangulata jellemzi, melyhez nagyban hozzájárul a lounge, a kanapék, és a hosszúkás asztalokkal ellátott hangulatos étkező;
- **Openbare Verlichting** (480 m²) - modern bútorokkal, hangulatvilágítással és különböző technikai elemekkel felszerelt rendezvénytér;
- **Machine Building** (330 m²) – a terem leggyakrabban prezentációknak és különböző fogadásoknak ad otthont, valamint kápolnájának köszönhetően népszerű esküvőhelyszín;
- **Western Meter House** (48 m²) – a három szeparált szobából álló épületrészt tárgyalások, képzések, workshopok helyszíneként használják, illetve az egykori gázgyár területén megrendezett nagy volumenű konferenciák média- és irányító központjaként is használják;
- A területen számos (kb. 14) további terem is megtalálható, melyeket a csoportok méretétől, összetételétől stb. függően hasznosítanak.

A területen létrehozott park a helyiek között rendkívül kedvelt helye lett a szabadidő eltöltésének (pl. piknikezés, napozás) ill. a különböző sportok (pl. tenisz, korfball, futás, kerékpározás stb) űzésének. A park elkülönített kutyasétáltató résszel, két játszótérrel (a különböző korosztályú gyerekek számára) rendelkezik, továbbá népszerű koncerthelyszín is.

Pozsony, Szlovákia – Design Factory

A projekt az új funkciója miatt releváns a jelen projekt szempontjából. A 2005-ben átadott múzeum/művészeti galéria épülete korábban gyárépületként funkcionált a város ipari negyedében.

A projektet erősítő tényező a helyszín közelsége a belvároshoz, a kiváló közúti kapcsolat, valamint a környék építészeti értéke és hangulata. A fejlesztésben rendszeresek a világ minden tájáról származó kortárs építészeti és dizájn kiállítások. Ezenkívül oktatási szemináriumokat, workshopokat és előadásokat tartanak az építészet iránt rajongóknak és a szakmabelieknek egyaránt.



Design Factory – Pozsony, Szlovákia

Digitalhub, Dublin, Írország



A lakásállomány revitalizáció kezdetektől fogva egy új, élhető városviziót vetített elő: élet, tanulás és munka inspiráló környezetben. A városrehabilitációs stratégia meghatározó elemévé vált az ultragyors üvegszál internet bevezetése, mely kiváltotta az új vállalkozások számára vonzó telepítési körülményeket, így új munkahelyeket teremtett. Az MIT Medialab európai helyszínt keresve is a Digitalhub-ot választotta: az erős városi karakter, városközpont-hoz való közelség és az ultragyors internet meglétének köszönhetően.

A Medialab kifejezetten az a fajta szervezet, mely a társadalom, városi élet szívében kíván magának helyet (nem egy irodaparkban a periferián). A dolgozói érzékenyek a helyi atmoszférára és a lakókörülmények variabilitása is meghatározó. A résztvevő cégek mögött nemcsak kiváló infrastruktúra hanem a közelség miatt együttműködési lehetőségek is adóttak, hiszen indulása óta 160 digitális médiában és technológiában érdekelt kisebb-nagyobb vállalatot tömörít a tudásközpont.

Tevékenységet tekintve jelenleg az élvonalban az animáció, számítógépes játékok, web design, mobil alkalmazások, online média állnak, a legelismertebb nevek képviseltetik magukat erről a területről a számos start-up vállalkozás mellett. A digitális fejlődés nem áll meg a campus határainál, a helyi közösség inspirálja és egyúttal javára is válik a tudásközponttal való együttműködés. A változatos közösségi projektek keretében civil csoportok, tanulók és művészek bevonásával a Digitalhub az új ötletek, lendületes vállalkozások és technológiai fejlődés tárházává vált. A 9 hektáros campus Dublin történelmi belvárosában fekszik, számos épület az egykori Guinness sörgyár része volt. Jelenleg a Digitalhub maximálisan kihasználta, 900 embert foglalkoztat. A jövőbeli tervek fő irányvonala a magas szintű oktatás és hozzá kapcsolódó szállásépületek fejlesztésével, valamint lakófunkció bevonásával kiterjeszteni a hub működését. Írország a technológiai és digitális ipar globális szereplőjévé vált, melynek megtartásában a Digitalhub-nak és hozzá hasonló klasztereknek kulcsszerepe van.

Science Park, Amszterdam, Hollandia

Az amszterdami Science Park Európa egyik legnagyobb kutató- és oktatóközpontja. A terület, mely 4 méterrel a tengerszint alatt fekszik és az 1600-as évekig teljesen víz borította, ma 8 nemzetközileg elismert kutatóközpontnak, 8 egyetemi kutatóintézetnek, 120 vállalatnak ad otthont, ezzel 3000 dolgozónak, 6000 hallgatónak biztosítva munkahelyet és oktatást. A Science Park egyedülálló



olvasztótégely a nívós oktatás, high-tech kutatási feltételek nagyfokú, egy helyben való koncentrációjából az IT, természettudományok, technológia és fenntarthatóság területén, ahol az üzlet, tudomány és innováció elegyedik. Itt található a világ legnagyobb forgalmat lebonyolító internet hub-ja, az AMS-IX is. A terület a város keleti részén fekszik, nem messze a történelmi városközponttól, kiváló vasúti közlekedési kapcsolattal. A parknak városi karaktere van, melyben az épületek, a táj és a nyitott terek átszövik egymást. A művészet és építészet szerepe meghatározó az inspiráló környezet kialakításában, a park találkozóhelyek hálózatának lett tervezve, ahol a tudomány és művészet összemosódik.

Számos díjat nyertek a megvalósult épületek, műalkotások sora kapott helyet a zöldterületeken. A Science Park 1996-tól a város kiemelt projektje, a mai napig folyamatos fejlesztés alatt áll. A teljes épületkapacitás 657 ezer m², melyet túlnyomórészt üzleti és intézményi irodák foglalnak el, kisebb részben laboratóriumok és hozzá tartozó irodák. Az utóbbi 5 évben megvalósult fejlesztések fókuszában a lakás-, laboratórium és infrastruktúrafejlesztés állt. Közel 2000 új otthon létesült, megújult a vasútállomás, új busz járatokat helyeztek forgalomba, emellett sport és szórakoztató funkciókkal, vendéglátó egységekkel bővült a park kínálata. A nemzetközi pozíciót erősíti a frissen elkészült direkt

vonatkapcsolat Amsterdam Schiphol repülőtérrel. Távlati tervekben a közlekedési kapcsolat erősítése, 'roadhotel', konferencia központ, újabb laboratóriumok és lakások szerepelnek az állandó épület felújítás, zöldterület-fejlesztés mellett.

Zsolnay Negyed, Pécs, Magyarország

Az Európa Kulturális Fővárosa program egyik legjelentősebb fejlesztése a Zsolnay gyár leromlott állapotú és zömében hasznosítatlan műemlék épületeinek felújítása, s a különféle kulturális, közművelődési és oktatási funkciók ide telepítésével pezsgő kulturális negyeddé és rekreációs területté történő átalakítása.



A jelenleg is működő gyár átköltözött a keleti épületrészekbe, az így felszabaduló területeken olyan kulturális-művészeti övezet létesült, amely nemcsak a város turisztikai palettáján új színfolt, de maguk a városlakók is egy teljesen újszerű, tartalmas kikapcsolódásra csábító létesítménnyel gazdagodnak.

A mintegy 5 hektárt felölelő Zsolnay Kulturális Negyed évente sok tízezer látogató befogadására képes, informatív látogatóközponttal, parkolóval, kávézókkal, egyetemi közösségi terekkel, pezsgő kulturális élettel.

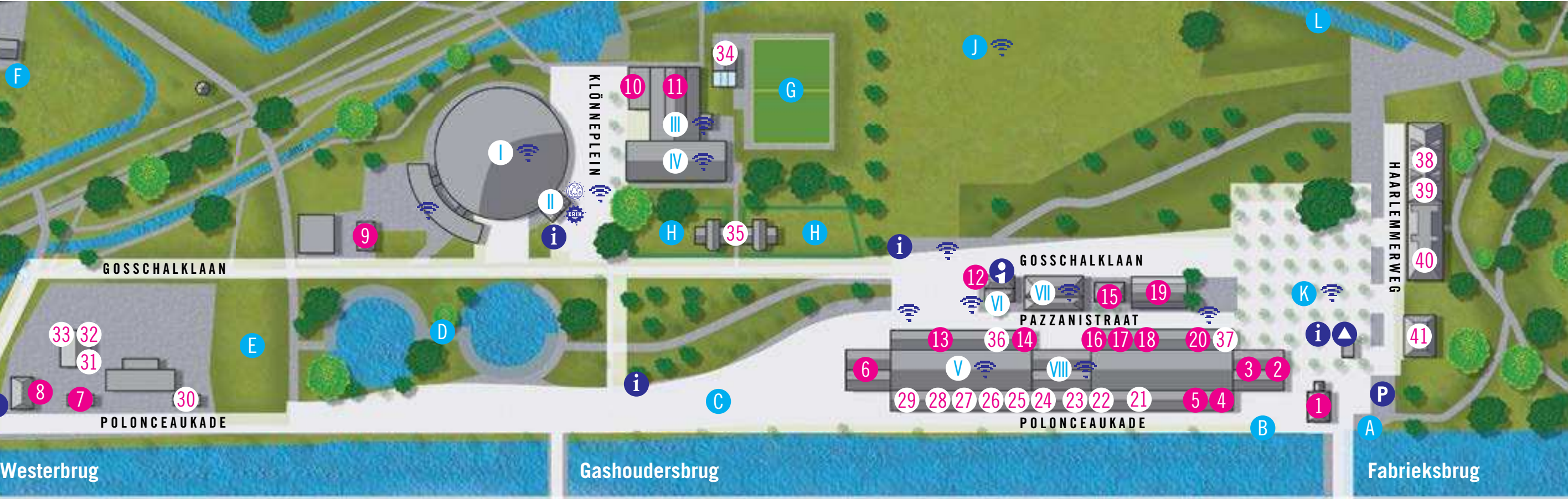
A Ginkgo téren áll a Zsolnay kerámiagyár egykor laborként szolgáló épülete. A Zsolnay Kulturális Negyed szívében található épület ma a Látogatóközpontnak és a Labor - Interaktív Varázstér fantáziánévre hallgató "csodák palotájának" ad otthont, ahol a játszósaroktól a Tesla tekercsig sok érdekesség, izgalmas kísérlet megtalálható. Működik a negyedben Planetárium, illetve állandó kiállításként megtekinthető a Zsolnay család- és gyártörténeti kiállítás, Dr. Gyugyi László gyűjteménye, mely bemutatja a Zsolnay gyár aranykorát és Winkler Barnabás rózsaszínű Zsolnay kerámiagyűjteménye. Fontos alkotórésze a negyednek a Zsolnay Mauzóleum. A Zsolnay Látványmanufaktúra a gyár és a kulturális negyed különleges kínálata, ahol a látogatók megismerhetik az európai hírnév porcelánmanufaktúra több mint 150 éves múlta visszatekintő gyártási folyamatát, közismert motívumait, termékeit. A Zsolnay palota felújított épületében működik a Bóbita Bábszínház illetve a Zsolnay negyed ad otthont a Janus Egyetemi Színháznak is. Találhatók a területen hangverseny és rendezvénytermek, itt működik a Pécsi Galéria kiállítótere, a PTE Művészeti Kar és az American Corner Pécs, mely egy regionális információs- és programközpont hálózat tagja.

Westergasfabriek - Amszterdam (1)



		ELŐNYÖK	HÁTRÁNYOK
- HELYSZÍN:	AMSZTERDAM	- KIVÁLÓ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT	- TERJESZKEDÉS, TOVÁBBFEJLŐDÉS LEHETŐSÉGE
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT:	VÁROSKÖZPONT, TÖMEGKÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTI	- BELVÁROS KÖZELSÉGE	KORLÁTOZOTT
	ELHELYEZKEDÉS	- MIX-USED HASZNOSÍTÁS:	- MAGAS KÁRMENTESÍTÉSI KÖLTSÉG
- FEJLESZTÉSI IDŐSZAK:	1992-2005	KULTÚRA,	- RENDEZVÉNYEKBŐL SZÁRMAZÓ ÁRBEVÉTEL
- TERÜLET:	14 HEKTÁR	REKREÁCIÓ,	- MAGAS KARBANTARTÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI
- TEVÉKENYSÉG:	KULTURÁLIS PARK	INNOVÁCIÓ	KÖLTSÉGEK
- FEJLESZTŐK:	AMSZTERDAM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	SPORT	
- FUNKCIÓK:	RENDEZVÉNYEK, KONFERENCIA, VENDÉGLÁTÁS, INTÉZMÉNYEK,	- RENDEZETT TULAJDONVISZONYOK	
	LABORATÓRIUMOK, IRODÁK	(AMSZTERDAM VÁROS ÖNKORMÁNYZATA)	
- JÖVŐBELI FEJLESZTÉSEK:	-	- JELENTŐS ZÖLDTERÜLET	

Westergasfabriek - Amszterdam (1)



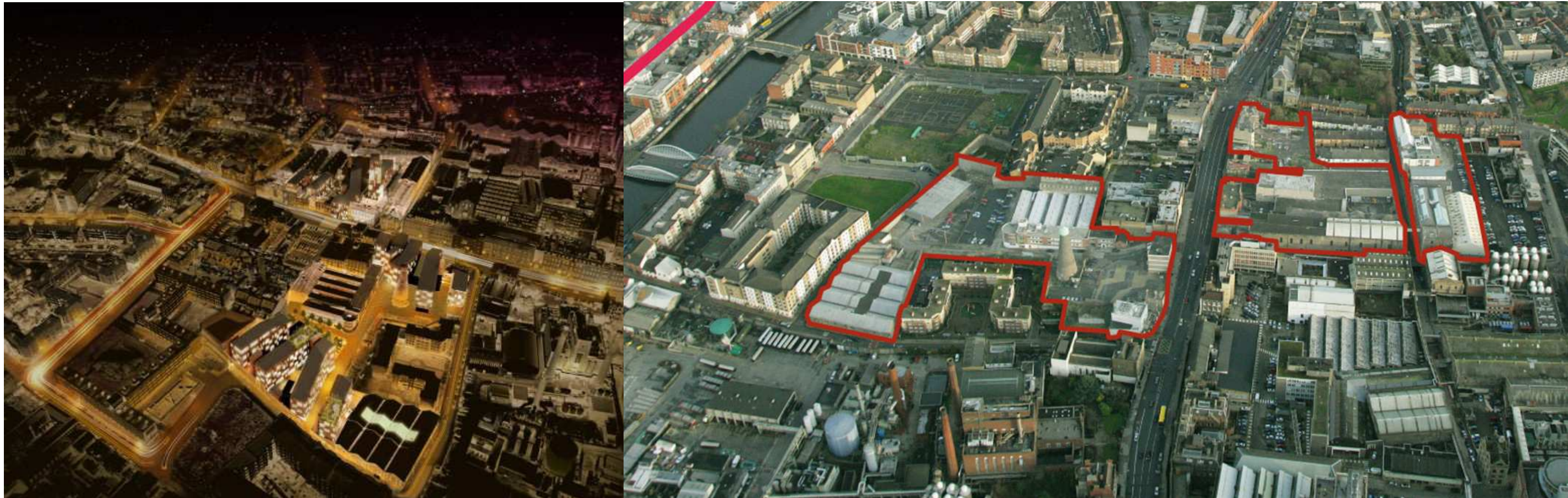
Digitalhub - Dublin (2)



- | | |
|--------------------------|---|
| - HELYSZÍN: | DUBLIN |
| - KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT: | VÁROSKÖZPONT, TÖMEGKÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTI
ELHELYEZKEDÉS |
| - FEJLESZTÉSI IDŐSZAK: | 2003- |
| - TERÜLET: | 1,1 HEKTÁR
6 ÉPÜLET |
| - TEVÉKENYSÉG: | ICT |
| - FEJLESZTŐK: | DIGITALHUB FEJLESZTÉSI ÜGYNÖKSÉG |
| - FUNKCIÓK: | KONFERENCIA, VENDÉGLÁTÁS, INTÉZMÉNYEK,
LABORATÓRIUMOK, IRODÁK |
| - JÖVŐBELI FEJLESZTÉSEK: | NÖVEKEDÉS, KISKERESKEDELEM, KÁVÉZÓK, ÉTTERMEK, BÁROK,
LAKÓ FUNKCIÓ |

- | | |
|---|---|
| ERŐSSÉGEK | GYENGESÉGEK |
| - FREKVENTÁLT BELVÁROS FEJLESZTÉSI
KÖRNYEZET | - TERJESZKEDÉS, TOVÁBBFEJLŐDÉS LEHETŐSÉGE
KORLÁTOZOTT |
| - INSPIRATÍV NEMZETKÖZI TECHNOLOGIAI
HÁTTÉR | - EGY CÉLCSOPORTOT KISZOLGÁLÓ KÖRNYEZET |
| - RENDEZETT TULAJDONVISZONYOK
(DIGITALHUB FEJLESZTÉSI ÜGYNÖKSÉG) | - KEVÉS ZÖLDTERÜLET |
| - NEMZETKÖZI HÍRNEVET KOVÁCSOLÓ
DIGITÁLIS KLASZTER | - MAGAS BÉRLETI DÍJAK - KEDVEZŐTLEN A
STARTUP VÁLLALKOZÁSOKNAK |
| - NEMZETKÖZI INNOVATÍV CÉGCSOPORTOK
BETELEPÜLÉSE | |

Digitalhub - Dublin (2)



IRODA



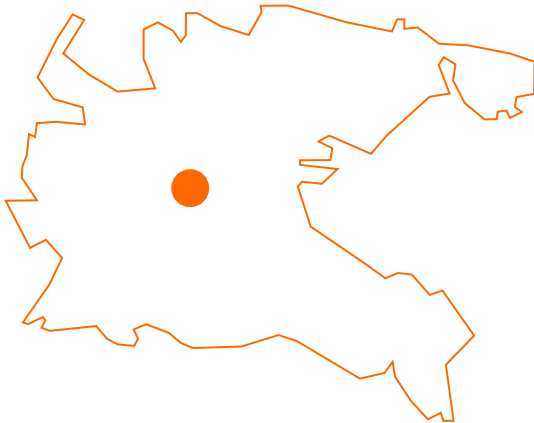
IPARI MŰEMLÉK



SZOLGÁLTATÁSOK



KONFERENCIA



Science Park - Amsterdam (3)



- HELYSZÍN:

AMSZTERDAM
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT:

AMSZTERDAM KÖZP. PU. 10 PERC, REPÜLŐTÉR 30 PERC
- FEJLESZTÉSI IDŐSZAK:

2007-2013
- TERÜLET:

KB 70 HEKTÁR
- TEVÉKENYSÉG:

BIOTECHNOLÓGIA, ICT, TERMÉSZETTUDOMÁNYOK
- FUNKCIÓK:

KONFERENCIA, VENDÉGLÁTÁS, KUTATÓKÖZPONT, LABORATÓRIUMOK, IRODÁK, CAMPUS, SPORT
- FEJLESZTŐK:

AMSZETRDAMI EGYETEM, AMSZTERDAM ÖNKORMÁNYZATA, HOLLAND KIRÁLYI TUDOMÁNYOS KUTATÓKÖZPONT
- JÖVŐBELI FEJLESZTÉSEK:

KOLLÉGIUMOK, HOTEL, KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉS, ÜZLETI SZÁLLÁS ÉS LABORATÓRIUM EGYSÉGEK (155.000 M2)

- ELŐNYÖK

- KIVÁLÓ KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT

- KOMBINÁLT HASZNOSÍTÁS

- EGYMÁSHOZ KAPCSOLODÓ FUNKCIÓK:

K+F

FELSŐOKTATÁS

KREATÍV IPARÁGAK

CAMPUS

NEMZETKÖZI TUDOMÁYNOS INTÉZMÉNYEK
- HÁTRÁNYOK

- IZOLÁLT HELYSZÍN, BELVÁROSTÓL MARKÁNSAN ELKÜLÖNÜL

- JELLEMZŐEN IDŐSZAKOS TERÜLETHASZNÁLAT

Science Park - Amsterdam (3)



Zsolnay negyed - Pécs (4)



- HELYSZÍN: PÉCS
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT: VÁROSKÖZPONT
- FEJLESZTÉSI IDŐSZAK: 2005-2011
- TERÜLET: 5 HEKTÁR
- FEJLESZTŐK: MAGYAR ÁLLAM ÉS EU
- FUNKCIÓK: KULTÚRÁLIS HELYSZÍNEK, LÁTNIVALÓK, VENDÉGLÁTÁS, SZOLGÁLTATÁS
- A TERÜLET ERŐSSÉGE: VÁROSSZÖVET SZERVES RÉSZÉ
- A TERÜLET GYENGESÉGE: A KULTÚRÁLIS FEJLESZTÉS KIHASZNÁLÁSI LEHETŐSÉGE A VÁROS LÉPTÉKE MIATT NEHEZEN KIHASZNÁLHATÓK

Zsolnay negyed - Pécs (4)



Különböző fejlesztési területek méretbeli összehasonlítása



WESTERGASFABRIEK
AMSZTERDAM



MILLENÁRIS PARK
BUDAPEST



ZSOLNAY NEGYED
PÉCS



ÓBUDAI GÁZGYÁR
BUDAPEST

2.3 Vázlatos konkurenciaelemzés fő funkciócsoportonként (helyi)

A helyi versenytársaként négy budapesti helyszínt vizsgáltunk meg: a Millenáris Park szabadidős és rendezvényközpontot, a Bálna kulturális, kereskedelmi és szórakoztató központot, az Öböl szabadidős és rendezvényhelyszínt és a Római-partot, mely a fejlesztési terület közvetlen közelében található, népszerű szabadidős helyszín. Elsődleges kutatást végeztünk továbbá a Csodák Palotája, valamint a MagyaRock Hírességek Csarnoka múzeummal kapcsolatban, melyekre nem mint versenytársra, inkább mint lehetséges együttműködő partnerekre tekintünk. Ezen felül másodlagos kutatást végeztünk az óbudai és egyéb budapesti sportcentrumokat, sportpályákat illetően, kiemelten a MOM Sportközpontra vonatkozóan.

Ezek a helyszínek funkciójukat és jellegüket tekintve eltérnek egymástól, ezáltal az egyes célcsoportok esetében eltérő mértékben jelenthetnek versenytársat a tanulmány alapjául szolgáló fejlesztésre nézve. Az alábbi mátrix azt szemlélteti, hogy az egyes, kiválasztott létesítmények mely, a korábbiakban elemzett célszegmensek szempontjából és milyen mértékben jelentenek releváns versenytársat:

	Célcsoportok			
Versenytársak	Lakosság	Üzleti szegmens	Turisták	
Millenáris Park				magas relevancia
Bálna				közepes relevancia
Kopaszi-gát (Öböl)				alacsony relevancia
Római-part				nagyon alacsony relevancia/ nem releváns
Budapesti sportcentrumok, sportpályák				
Csodák Palotája				
MagyaRock Hírességek Csarnoka				

A lakossági szegmens szempontjából a Millenáris Parkot, a Kopaszi-gátat és a Római-partot is erősen relevánsnak tekintjük, figyelembe véve, hogy a mind a három a budapesti lakosok kedvelt szabadidős helyszíne, továbbá mind a Millenáris Parkban, mind a Kopaszi-gáton számos helyi vonzerővel rendelkező szabadidős rendezvény kerül megrendezésre. A Bálna a lakosság szempontjából alacsony relevanciájú versenytársat jelent belvárosi elhelyezkedéséből és kizárólag beltéri tereiből kifolyólag.

Az üzleti szegmens esetében a Millenáris Parkot tekintjük a leginkább releváns versenytársnak, míg a Kopaszi-gáton található Öböl Rendezvényház viszonylag kis kapacitása miatt csak közepes relevanciát jelent. A Bálna központi elhelyezkedése és nagy befogadóképessége miatt nagyon alacsony relevanciájú konkurenciát jelenthet csak, míg a Római-parton egyáltalán nem található céges rendezvények megrendezésére alkalmas helyszínek.

A turisták szegmense tekintetében a Millenáris Park és a Bálna jelenthet versenytársat, míg a Kopaszi-gát és a Római-part ismertsége a turisták körében alacsony, így ezt a két helyszínt nem tekintjük releváns versenytársnak a turisták körében.

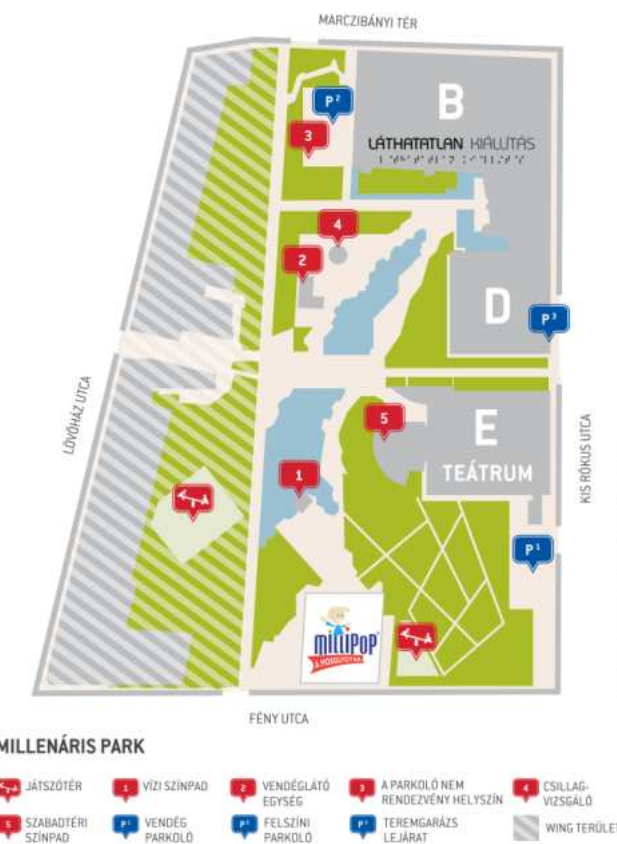
Az egyes helyi versenytársakat az alábbiakban mutatjuk be részletesen.

Millenáris Park

A Millenáris Park szabadidős és rendezvényközpont Budapest II. kerületében helyezkedik el, a Fény utca, Kis Rókus utca, Lövház utca és Marczibányi tér által határolt területen. A park az egykori Ganz Villamossági Művek telepén került kialakításra a műemléki gyáracsarnokok megtartásával és felújításával.

A terület állami tulajdonban van, üzemeltetését a Millenáris Nonprofit Zrt. látja el. Korábban a Millenáris Park nonprofit alapon működött és jelentős mértékű állami támogatást kapott évente a kulturális programok finanszírozására. 2012-től ennek megszűntével a parknak piaci alapú működésre kellett váltania és fenntarthatósága komoly kihívássá vált a hazai rendezvénypiacra jellemző éles verseny, nyomott árak és a profitcenterként funkcionáló létesítmények hiánya miatt (tekintve, hogy a Millenáris Irodaház már korábban eladásra került, így az abból származó bevételek nem a Millenáris Parkot illetik).

A fenntarthatóságot tovább nehezíti a műemléki épületek energiahatékonyság (pl. hőszigetelés) szempontjából előnytelen kialakítása, illetve a jelentős (3.000 m²) vízfelület fenntartási, karbantartási költsége. A park legnagyobb erőssége a kiváló lokáció: Budapest egyik legfrekvenciáltabb részén helyezkedik el, közvetlenül a nagy tömegeket vonzó Mammút Bevásárlóközpont mögött. Tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető, a közvetlen közelében metró-, villamos-, illetve buszmegállók, míg a Déli pályaudvartól kb. 10 perc alatt érhető el. A parkolás felszíni parkolóban, illetve mélygarázsban is megoldható. Összesen 4 műemléki épület, illetve egy új építésű – a B és D



épületeket összekötő - fogadóépület található a parkban. Az egyik épületet jelenleg a Millipop játszóház bérlő (összesen kb. 2.000 m²-en, hosszú távú bérleti szerződéses konstrukcióban, jelen ismereteink szerint 3-szor 5 éves etapokra szerződnek), a B épület felső szintjét pedig a Láthatatlan Kiállítás vette bérbe, mely állandó kiállításként tekinthető meg.

A Millenáris Park ezen felül összesen közel 6.500 m² kibérelhető fedett rendezvénnyterrel rendelkezik, melyek közül a legnagyobb 1.500 fő befogadására képes. A kültéri rendezvények a 3,5 hektáros parkban kerülnek megrendezésre, ahol egy szabadtéri és egy vízi színpad is helyet kapott. A szabadidős park a közeljövőben tovább bővül a jelenleg bontás alatt álló, a Margit körúton a Mamut Bevásárlóközpont mellett található volt Ipari Minisztérium területén. Az állami támogatás megszűnése óta a Millenáris Kft. nem rendez saját szervezésű rendezvényeket, csupán külsős rendezvényeket fogad teremkénti díj ellenében. Évente körülbelül 150 rendezvény kerül megrendezésre a Millenáris Parkban, melynek nagyjából fele céges (corporate) rendezvény. Az egyéb, nagyközönség számára nyitott rendezvények jellemzően belépődíj ellenében látogathatók, és a helyi (I., II. kerületi) lakosok erős túlsúlya figyelhető meg, melyben a földrajzi közelségen túl a jellemzően magasabb jövedelmi szint is közrejátszik. Az ingyenesen látogatható rendezvények szélesebb körből vonzanak látogatókat, Budapest egyéb kerületeiből és a környező településekről is. A park nemcsak rendezvényhelyszínként, hanem közparkként is funkcionál, zöldfelületekkel, játszótérrel, összesen 3.000 m² vízfelületű mesterséges tóval és egy vendéglátó egységgel.

A Millenáris Park jelentős látogatottsággal rendelkezik, naponta átlagosan 5.000 látogató fordul meg a területen. Egy-egy kiállítás többtíz ezres látogatószámot képes generálni – a június elejétől augusztus végéig tartó „A dinoszauruszok élete” című kiállítástól például 47 ezres látogatószámot várnak, míg a néhány évvel ezelőtt elköltözött Csodák Palotája kb. 100 ezer látogatót vonzott évente. A rendezvényterek bérleti díja – mely a park fő bevételi forrását jelenti - a következők szerint alakul (az árak kizárólag a terület bérleti díját tartalmazzák, egyéb szolgáltatások, mint pl. biztonsági szolgálat, catering, ruhatár stb. nélkül):

Millenáris Park rendezvényhelyszíneinek bérleti díja	
Rendezvényhelyszín	Bérleti díj (Ft/nap, nettó)
Park	1.100.000
B épület földszint	890.000 – 1.490.000
D épület	990.000
Teátrum	650.000 – 890.000

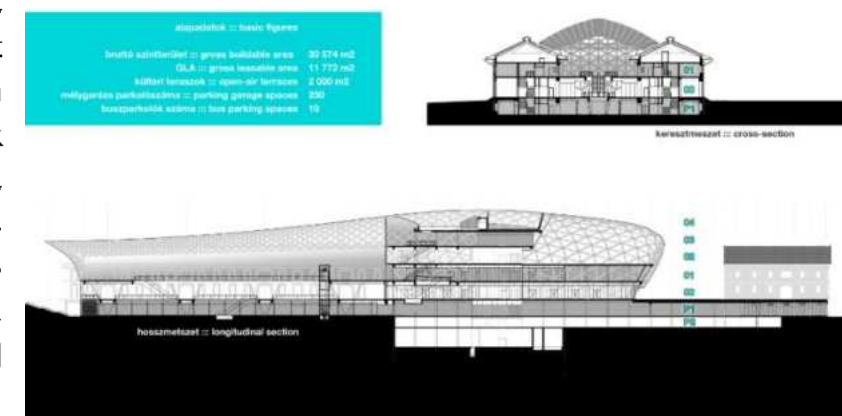
Összefoglalva, a Millenáris Park a piaci alapú működésre való átállás óta fenntartási nehézségekkel küzd annak ellenére is, hogy kiváló adottságokkal rendelkezik mind az elhelyezkedés, mind pedig megközelíthetőség szempontjából. Bár jelentős átmenő forgalommal rendelkezik és helyet ad

többtíz ezres látogatottságú rendezvényeknek is, az épületek és a park magas fenntartási költségei és a rendezvénypiacot jellemző nyomott árak mellett nem vagy csak csekély mértékben képes profitot termelni. Működésének fenntartásában nagy szerepet játszanak az olyan, állandó jelleggel működő, hosszú távra bérbe adott funkciók, mint a gyermek játszóház vagy az állandó kiállítás. Az állandó kiállítások és a corporate események mellett a Millenáris menedzsmentje az időszakos kiállítások és események megrendezésére is hangsúlyt fektet, illetve teret kíván adni az ilyen eseményeknek is, ezzel is a folyamatos érdeklődést fenntartva a helyszín iránt. Centrális elhelyezkedése és a környék A (A+) státusú lakossága miatt a Millenáris különösen vonzó magasabb költséssel rendelkező események, mint pl. a Gourmet Fesztivál megrendezésére. Jövőbeni projektekre vonatkozóan a management tájékoztatott bennünket, hogy a Csodák Palotája helyén tervezik a Paks II. projekt látogatóközpontjának és bemutatótermének a kialakítását, melynek célja az atomenergia megismertetése a lakossággal.

A Gazdasági Minisztérium épületének jelenleg is zajló bontása után egy nagyméretű közpark jön létre a Margit Körút és a Millenáris között ezzel is cél a zöldfelület növelése a lakosság számára.

Bálna

A Bálna kulturális, szórakoztató, vendéglátó és kereskedelmi központ Budapest IX. kerületében, közvetlenül a Duna partján, a Nagyvásárcsarnok szomszédságában helyezkedik el, Budapest egyik legforgalmasabb és látogatottabb részén. Kiváló megközelíthetőséggel rendelkezik, mind tömegközlekedéssel, mind személygépkocsival könnyen elérhető.



A létesítmény a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában áll, üzemeltetését a Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zrt. (BFVK) látja el. Az épület körüli vitás kérdések miatt a 2011-es nyitás helyett a Bálna végül 2013. novemberben nyitott meg a XIX. században épült, egykori Közraktárak három felújított épületében és az azokhoz szorosan kapcsolódó újépítésű, modern, impozáns üvegépületben, összesen bruttó 30.574 m² szintterületen, melyből a bérbe vehető terület 11.772 m².

Az épület alatt kétszintes mélygarázs található. A -1. szinten a parkolókon kívül helyet kapott egy piactér is vendéglátó és kisebb kereskedelmi egységekkel, melyet a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága üzemeltet. A földszinten (utcaszinten) szintén vendéglátó és kereskedelmi egységek bérelnek üzlethelyiséget. Az első emeleten az Új Budapest Galéria foglal el 960 m²-t, ezen kívül itt is található bérelhető üzlethelyiségek és egy közel 1.200 m²-es rendezvényterem. A 2. és 3. szint nem használja ki az épület teljes hosszát - ahogy az alábbi keresztmetszeten látható -, ezeken a szinteken rendezvénnyter található 1.736, illetve 800 m²-en, míg a 4. emeleten egy kilátót alakítottak ki.

A helyiségek bérleti díjára lépcsőzetesen növekvő díjrendszert alakítottak ki a kereskedelmi bevezetés időszakára, melyre a jelenlegi gazdasági környezet és a Bálna nehézkes indulása miatt volt szükség. A bérleti díjak az első három üzemeltetési évben fokozatosan emelkedve érik el a végleges árszintet 2017-re. A legmagasabb díjszabás a vendéglátó egységekre vonatkozik (1.080 Ft/m²/hó-ról 5.400 Ft/m²/hó-ra növekedve), a kereskedelmi egységek ennél kedvezőbb (720 Ft/m² – 2.400 Ft/m²) díjat fizetnek, míg a legalacsonyabb díjszabás a kulturális egységekre vonatkozik (450 Ft/m² – 1.500 Ft/m²).

Az eredeti tervek szerint a Bálna kulturális központként, illetve a magyar termékeket összegyűjtő kereskedelmi központként funkcionált volna a Nagyvásárcsarnok egyfajta kiegészítéseként. Ennek ellenére a létesítmény ma már minden típusú, piaci alapú rendezvénynek helyet ad, és a kereskedelmi és vendéglátó egységeket tekintve sem figyelhető meg a hungarikumokra alapozó markáns irány, habár a rendezvények esetében az önkormányzati rendezvények (pl. Tavaszi/Őszi Fesztivál programjai) elsőbbséget élveznek. A Bálna összesen kb. 3.700 m² rendezvénnyel rendelkezik, maximum 1.080 fős befogadóképességgel. A rendezvényrészleg piaci alapon működik, az állami és fővárosi szervezésű rendezvényeken kívül különböző céges és szövetségi rendezvények számára is bérbe adják a termeket, a foglalkozások túlnyomó része piaci szereplőktől érkezik. Éves szinten közel 200 rendezvénynek adnak helyet, melyek átlagos látogatósza kb. 600 fő, de évente 100-150 db 1.000 fős látogatósza feletti rendezvény is megtartásra kerül. Az bérleti díj 1.000 Ft/m²/nap körül mozog (alapdíj, mely csak a terem bérletet, hűtés-fűtést, alaptermék tartalmazzá).

A Bálna fő gyengeségei egyrészt az építészeti kialakításból adódó kiemelkedően magas energiaköltség (hatalmas méretű közös terekből, nagyméretű üres légtérből, megfelelő árnyékolás hiányából adódóan), amely szignifikánsan növeli az üzemeltetési költséget (kb. 400 millió Ft/év), illetve az összetett szervezeti felépítésből adódó nehézkes döntési mechanizmus. Az összetett szervezeti felépítésből kifolyólag az üzlethelyiségek értékesítése viszonylag rugalmatlan, így a töltöttség elmarad az optimálistól, a management tájékoztatása szerint mindössze kb. 53%-os töltöttséggel üzemel a létesítmény, így az üzemeltetés hatékonyságának javításával vélhetően jelentős teljesítménybeli javulás lenne elérhető.

Öböl – Kopaszi-gát

Az „Öböl” az Újbudán található, a Rákóczi-hídtól délre a Lágymányosi-öblöt és környékét felölelő mintegy 10 hektáros terület, melyet a Kopaszi-gát, Dombóvári út, Budafoki út és Hengermalom út határol. A terület fejlesztésére 2003-ban hozták létre az Öböl XI. Kft. nevű vállalkozást, mely jelenleg portugál tulajdonban lévő ingatlanfejlesztő cég. A területen eredetileg egy új, multifunkcionális városrész kiépítését tervezték, melyet 8-10 éves időtávon valósítottak volna meg lakóingatlan, iroda, hotel, sportközpont, yacht kikötő, bevásárló- és szórakoztatóközpont, vendéglátó egységek, rendezvénnyterek, szabadidős park és egy új, a Kopaszi-gátat a Hengermalom utcával összekötő gyalogos híd kialakításával. Az eredeti fejlesztési koncepciónak ugyanakkor csak töredéke valósult meg. Az Öböl jelenleg a budapestiek kedvelt szabadidős, rekreációs területe, vendéglátóegységekkel és az Öbölház Rendezvényházzal kiegészülve, mely 2011-ben nyitott meg, a többi tervezett funkció azonban nem került kialakításra.



Az Öböl fő gyengesége az erős szezonális. Bár 14 db vendéglátó egység működik az Öbölben (összesen kb. 3.000 m² alapterületen, 6.000 m² terasszal kiegészülve), ezek azonban csak szezonális jelleggel tartanak nyitva, a forgalom ugyanis alapvetően a májustól augusztusig tartó 4 hónapos időszakra koncentrálódik az erősen időjárásfüggő kereslet miatt. Az éttermek, kávézók így csak 4-6 hónapot üzemelnek egy évben, ami a beszédhető bérleti díjakra is rányomja a bélyegét. A Kopaszi-gát másik gyengesége a rossz megközelíthetőség. Tömegközlekedéssel a legközelebbi megálló jelenleg a Rákóczi-híd pesti hídfőjénél található villamosmegálló, mely gyalogosan kb. 15 perc alatt érhető el. Ennek ellenére kedvező időjárás esetén a terület nagy tömegeket képes vonzani, habár pontos adatok nem állnak rendelkezésre a látogatottságról. A terület megközelíthetősége jelentősen javulni fog a közeljövőben az 1-es villamos vonalának meghosszabbításának köszönhetően.

További hátránya a területnek, hogy az épületek kialakításánál bizonyos üzemeltetői szempontokat nem vettek figyelembe, így azok

az optimálisnál alacsonyabb áron adhatók csak bérbe. Az Öbölben egyetlen rendezvényház található, mely 650 m² beltérrel és kb. 200 m² terasszal rendelkezik. Ezen kívül több vendéglátóegység is alkalmas kisebb (100 fő alatti) rendezvények fogadására, illetve különböző szabadtéri rendezvények megtartására van lehetőség a park területén. Az Öböl területén kb. 400 gépkocsit befogadó parkoló található – a parkolási díj a tartózkodási időtől függetlenül 500 Ft/gépkocsi és a területre gyalogosan vagy kerékpárral lehet bemenni.

Római-part

A Római-part, Budapest III. kerületében az Északi összekötő vasúti híd (Újpesti vasúti híd) és Pünkösdfürdő hajóállomás között, közvetlenül a Duna-parton elhelyezkedő terület, melybe a Kossuth Lajos üdülőpart, valamint a Királyok útja – Nánási út közötti terület is beletartozik. A Gázgyár területének közvetlen közelében helyezkedik el, mintegy a fejlesztendő területhez tartozó partszakasz folytatásaként. A Római-part megközelíthetősége viszonylag gyenge, tömegközlekedéssel a 34-es valamint 106-os autóbusszokkal, illetve a szentendrei HÉV-el lehet elérni, a HÉV megállótól azonban a

part elérése további 15 perc sétát igényel. Autóval Aquincum és Békásmegyer között a Szentendrei-útról a Duna felé lekanyarodva lehet megközelíteni a partot. A BKV hajójáratával is megközelíthető a terület, a hajóról a Rómaifürdő nevű állomásnál kell leszállni.

Az autóval érkező látogatók számára jelenleg nincs tökéletesen megoldva parkolás és mivel a Nánási út Duna felőli oldalán nem találhatóak kijelölt parkolóhelyek, így kénytelenek a közeli kis utcákban parkolni. A területet több mint 150 éves fennállása óta a dunai vízi élet egyik központjaként tartják számon, a part mellett csónakházak, vendéglők és szabadidős üdülők működnek. A '90-es évek vége felé azonban több csónakház minősége, valamint a Duna vízminősége is jelentősen romlott, csökkenő látogatottságot eredményezve, így több csónakház kénytelen volt bezárni kapuit. A működésképtelenné vált csónakházakat befektetői céllal felvásárolták, majd a helyükön a 2000-es évek elejétől lakóparkok épültek (pl: Riverport, Római Terrasse, Római Wellness Otthon).

A Római-partot alapvetően három részre lehet osztani:

- A part déli része (a hagyományos értelemben vett Római-part) a megnövekedett állandó lakosságnak köszönhetően gyors fejlődésnek indult: a területen nagy számban létesültek különböző vendéglátóipari egységek azonban ezek alapvetően alacsonyabb színvonalú, sokszor önkiszolgáló helyek, jellemzően büfék, lángosozók, hekkezők melyeket a helyiek - rendszerint a tavaszi-nyári időszakban - előszeretettel látogatnak;
- A Római-part középső részén (Kossuth Lajos üdülőpart) korlátozott számban, de megtalálható néhány büfé illetve lángosos (ezek azonban nagy többségben erősen szezonálisan működnek), néhány csónakház, valamint ezen a területen helyezkedik el a part jelenleg legmagasabb minőségű hotelje, a Holiday Beach. Közvetlenül a Duna partján fut végig az EUROVELO 6-os kerékpárút kb. 6-km-es szakasza, melyen továbbhaladva egészen a belvárosig lehet eljutni. A római-parti szakaszt azonban csak a terület középső részétől érdemes használni (mivel a déli rész egyrészt kifejezetten zsúfolt szokott lenni, másrészt az utat murva borítja így itt nehéz közlekedni).
- A part északi része (Pünkösdfürdő) a vízi sportok mellett kedvelt kerékpáros valamint futó/sétáló hely. A terület legnépszerűbb része a töltés tetején húzódó kiépített betonút. A töltés mellett egy szélesebb út is található (ide csak célforgalom hajthat be autóval), így ezt az utat szintén alapvetően kerékpárosok/gyalogosok használják. Az északi rész csendesebb, alapvetően más a hangulata, mint a déli résznek.

A Római parton több szálloda is üzemel (pl: Hotel Lido, Hotel Római) melyek közül a legmagasabb minőséget a 4-csillagos Holiday Beach Budapest képviseli (68 szobával). A part középső és északi részének találkozásánál, minden év májusában – immár ötödik éve – rendezik meg a Római-parti Halászlé Fesztivált, amely nagy népszerűségnek örvend a helyiek körében (a kétnapos programot jellemzően néhány ezren látogatják). A part területén az imént említett rendezvényen kívül nem

szerveznek nagyobb tömegeket megmozgató rendezvényeket, eseményeket. A terület további fejlesztésének egyik kulcskérdése az árvíz-probléma megoldása, mely a jelenlegi fejlesztési elképzelések szerint az elsőrendű árvízvédelmi vonalat mely jelenleg a Nánási úton húzódik, áthelyezné közvetlenül a Duna partjára, úgy hogy közben nem károsítja szignifikánsan a természeti környezetet. Óbuda-Békásmegyer önkormányzata, a Római-part kerületfejlesztési koncepciójában a part területére vonatkozóan a következő fontosabb rövidtávú célokat fogalmazza meg:

- Elősegíteni a közösségi szórakozás és vendéglátás, valamint az aktív szabadidő-eltöltés fejlesztését;
- A természeti környezet minőségi revitalizálása, árvízvédelmi megoldással összekapcsolva;
- A Királyok útján a jelenlegi árvízvédelmi vonal alatt húzódó, anyaga és építési ideje miatt már előregedett DN 800-as főnyomó vízcső kiváltása;

Pihenő és rekreációs funkció erősítése a területen, kereskedelmi szálláshelyek létesítésének preferálásával.

Csodák Palotája

A Csodák Palotája (CSOPA) interaktív természettudományos kiállítás jelenleg Budatétényen, a Campona bevásárlóközpont emeletén található, kb. 1.700 m²-en. Megközelíthetősége közepes: autóval vagy busszal a 6-os főútról és az M0-ás és M6-os autópálya felől közelíthető meg. A parkolás a Campona parkolójában díjmentesen megoldható, autóbuszok számára külön buszparkoló is rendelkezésre áll. Közvetlenül a bevásárlóközpont mellett található a Campona-Budatétény vasúti megállóhely, mely a Déli pályaudvarról 17 perces menetidővel elérhető, kb. fél óránként közlekednek ide vonatok. Ezen felül több BKV buszjárat is érinti a Csodák Palotáját.

A Campona bevásárlóközpontként másodlagos lokációnak tekinthető ugyanakkor a Csodák Palotája szempontjából, kevésbé illeszkedve annak profiljához, bár a bevásárlóközpontban található másik turisztikai attrakció, a Tropicarium is, mely előnyös a CSOPA szempontjából.

A CSOPA korábban a Millenáris Park egyik csarnoképületében működött kb. 2.000 m²-en, 2012. novemberben költözött át új helyére, miután nem tudtak megegyezni a Millenáris Park vezetőségével a bérleti szerződés meghosszabbításának feltételeiről. A Millenáris Park bizonyos szempontból előnyösebb helyszínnek számított a létesítmény szempontjából, tekintve, hogy a budapesti lakosság szempontjából előnyösebb elhelyezkedéssel bírt, illetve az ipari műemléki környezet és a nagy belmagasságú terek jobban illeszkedtek a kiállítás profiljához és szükségleteihez (több olyan kiállítási tárgy/játék van, mely kifejezetten nagy belmagasságot igényel). Ugyanakkor a CSOPA látogatottsága nem csökkent a helyszínváltást követően sem, bizonyítva azt, hogy a létesítmény ma már számottevő ismertséggel rendelkezik és országos szintű attrakcióvá nőtte ki magát, melyért hajlandók utazni a

látogatók. Ez a tény azt is magában hordozza, hogy egy esetleges helyszínváltozás nem fog törést hozni a CSOPA iránti kereslet alakulásában, azaz a „termék” értékesíthetőségét egy, a fővárosban máshol található, ugyanakkor hasonlóan attraktív lokáció nem befolyásolja.

A CSOPA üzemeltetését a Csodák Palotája Nonprofit Kft. végzi, melynek tulajdonosa 49%-ban a Budapest Science Center Alapítvány. Ezt az alapítványt a Magyar Tudományos Akadémia támogatásával az Eötvös Loránd Fizikai Társulat és a Rubik Nemzetközi Alapítvány hozta létre 1993-ban egy állandó interaktív tudományos kiállítást létrehozására. Másik tulajdonosa 49%-ban Tamás István üzletember (egyben az International Business School alapító rektora) és 2%-ban Rubik Ernő feltaláló.

A projekt keretében személyesen találkoztunk a Csodák Palotája ügyvezető igazgatójával, Mizda Katalinnal. Úgy értesültünk, hogy a CSOPA jelenleg rendkívül előnyös feltételekkel, hosszú távú bérleti szerződés keretében működik a Camponában. A Csodák Palotája által generált jelentős forgalomra való tekintettel, melyből a Camponában működő egyéb üzletek is részesednek, a CSOPA minimális összegű bérleti díjért cserébe bérli a kb. 1.700 m²-es helyiséget, ugyanakkor a helyszín nem felel meg maradéktalanul a kiállítás igényeinek.

A CSOPA látogatottsága éves szinten megközelíti a 160 ezer főt, 2014-ben január-szeptember időszakban már mintegy 125.000 látogatója volt a kiállításnak. Az, hogy a költözés után sem esett vissza a látogatottság, alátámasztja – amint azt korábban említettük –, hogy a CSOPA önálló attrakcióvá nőtte ki magát az évek során, mely stabil látogatóbázissal rendelkezik, helyszíntől függetlenül. Ez elsősorban a diákcsoportok magas arányának köszönhető, melyek sok esetben a Klebelsberg Intézményfenntartó Központon (KLIK) keresztül, állami támogatással látogatnak el ide. A kiállítás ugyanis hétköznapi szinten túlnyomórészt iskolás csoportokat fogad, budapesti és vidéki iskolákból egyaránt, míg a hétvégi keresletet főleg a családok szolgáltatják.

Annak érdekében, hogy a hazai viszonylatban igen magasnak számító látogatószámot fenntartsák, illetve lehetőség szerint tovább növeljék, 2014-ben több fejlesztés is történt a CSOPA-ban. Kialakításra került két új részleg, a „Gondolkodó sarok”, ahol különböző logikai játékokat, ördöglakatokat, fejtörőket lehet kipróbálni, és a „Fény a sötétben” részleg, amely optikai jelenségeket mutat be. Megnyílt továbbá egy, az űrkutatást és a Naprendszer bemutatását kiállítást („Földönkívüli kalandok”), továbbá egy 3D és egy 4D vetítőterem is kialakításra került.

Budapesti sportcentrumok, sportpályák

Sport célú hasznosítás esetén releváns versenytársat jelentenek az egyéb óbudai, illetve budapesti sportlétesítmények, sportparkok. Egyes létesítmények versenytársaként, mások inkább benchmarkként veendőek számba, elhelyezkedésüktől, méretüktől, felszereltségüktől, színvonaluktól függően. A következőekben néhány példát mutatunk be a teljesség igénye nélkül, melyek árszabását is figyelembe vettük (fizetős létesítmény esetén) a sport célú hasznosításhoz tartozó koncepció pénzügyi tervének készítésénél.

Óbudán a Laborc utca és a Farkastorki út által közrefogott területen található az **Óbudai Szabadidőpark**, mely több kibérelhető, részben fedhető kültéri sportpályával, stranddal és ingyenes sportlehetőségekkel is rendelkezik.

Óbudán ezen kívül több általános iskolában áll rendelkezésre kibérelhető műfüves futballpálya, illetve a TVE sporttelep nyújt sportolási lehetőséget (Hévízi út – Kalap utca által határolt terület). Itt a III. kerületi lakosok ingyenesen használhatják a futópályát, illetve a TVE (III. kerületi Torna és Vívó Egylet) tartja itt edzéseit.

Benchmark szempontjából releváns példát jelent még a Marczibányi Sportcentrum és a MOM Sportközpont, melyek komplex sportolási lehetőséget kínálnak, illetve a XI. kerületben a Fehérvári úton található Futball Aréna 3 db műfüves futballpályával.

A **MOM Sportközpont** üzemeltetését 2013. februárban vette át a XII. kerületi önkormányzat a Sportmax Kft-vel kötött szerződés megszűnését követően. A 13.000 m²-es sport- és szabadidőközpont uszodával, élménymedencével, szaunákkal és több kül- és beltéri pályával is rendelkezik. Az 1.800 nm-es multifunkciós sportcsarnok többféle sportág kiszolgálására és akár 1.500 fős rendezvények fogadására is alkalmas. Rendezvények esetén a csarnok sportpadlója fekete balettpadló-borítást kap, illetve a teljes terem körbefüggönyözhető. Rendelkezésre áll még továbbá egy 100 m²-es, max. 80 fős különterem. A sportközpontban folyamatosan tartanak sportfoglalkozásokat, nyáron napközis táborokat, sportbajnokságokat, de különböző kiállítások, konferenciák, céges rendezvények, szalagavatók is helyet kapnak. 2014-es rendezvénynaptárunkban összesen 35 db rendezvény szerepel, a forgalmasabb őszi hónapokban havi 4-5 rendezvényt tartanak a MOM Sportközpontban.

A sportközpont, amióta az önkormányzat üzemeltetésében áll, tudomásunk szerint nyereségesen működik, korábban menedzsment problémák állhattak a veszteséges működés hátterében. A mostani, nyereséges működéshez hozzájárul az is, hogy a sportközpontban több helyiséget is bérbe adott az üzemeltető, melyek bérleti díja kiszámítható, biztos jövedelmet jelent. Ilyen pl. a Fitness&More/Fájdalomambulancia által bérelt fitness terem, a Cserpes Tejivó, egy sportruházati üzlet, fodrászat és szolárium.

A sportpályák és sportközpontok piacának elemzésekor megállapítottuk, hogy a budapesti piac bár jelentős kínálati alternatívákat mutat fel, komoly kereslet mutatkozik a minőségi létesítmények iránt, amelyek a sport mellett egyrészt minőségi háttérlétesítményekkel (vendéglátás, öltözők), valamint alternatív szabadidő eltöltési lehetőségekkel bírnak.

MagyaRock Hírességek Csarnoka

A rock múzeum 2014 februárjában nyílt meg a RAM Colosseum épületében Budapest XIII. kerületében. A RAM Colosseum a belvároshoz közel található és tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető (az M3 metró Lehel tér és Dózsa György út megállója között található), ugyanakkor a parkolás nehézsége miatt csak közepesen jó lokációnak tekinthető. A RAM nem rendelkezik saját parkolóval vagy mélygarázzsal, a parkolás a közeli utcákban oldható csak meg, óránkénti parkolási díj ellenében. A Radnóti Miklós Művelődési Központ (RAM) a XIII. kerületi önkormányzat finanszírozásával készült el, 2012. áprilisban nyílt meg. A művelődési ház központi eleme a 600 fős rendezvényterem, mely a rock múzeum számára előnyös együttműködési lehetőségeket kínál, tudásunk szerint azonban a RAM és a múzeum vezetősége közötti rugalmatlan kapcsolat miatt a múzeum nem tudja kihasználni a rendezvényteremmel való szinergiákat.

A múzeum küldetése a magyar pop-rock kultúra bemutatása és átörökítése. A kiállítás a '60-as évektől kezdődően mutatja be a magyar rock zene történetét 1989-ig bezáróan, korabeli plakátok, hangszerek, fellépőruhák, fotók, zenészelektóriák és egyéb tárgyak bemutatásával kb. 810 m² alapterületen. A kiállítási tárgyak túlnyomó részt zenészek, zenerajongók felajánlásával kerültek a múzeum kiállítási anyagába. A múzeum jelenleg csak hétvégeken tart nyitva 10-18 óra között, illetve kb. heti rendszerességgel különböző rendezvények (koncertek, beszélgetős estek) kerülnek megrendezésre a múzeum egyik, kb. 50-60 fő befogadóképességű termében. A kiállítást 500 Ft-os belépő ellenében lehet megtekinteni, a klubkoncertek 1.000 Ft-os belépő megváltása mellett látogathatók, mely magában foglalja a kiállítás megtekintését is. A kiállítási anyag a folyamatosan érkező adományok és felajánlott relikviák számának növekedésével egyre bővül, így a jelenleg rendelkezésre álló 810 m² alapterület (mely a használható falfelületekkel együtt kb. 1.500 m² kiállítási felületet jelent) már most, a múzeum nyitása után kevesebb mint egy évvel szűknek bizonyul, így a múzeum vezetése érdeklődne új lehetséges helyszínek iránt. A múzeum látogatottsága havonta 700-800 főt ér el, az üzemelés első 7 hónapjában kb. 5000 fős látogatottságot produkáltak.

Mivel a parkolás a környéken nehezen oldható meg - hét közben fizetős, hétvégén pedig a helyi lakosok jelentkeznek parkolóigénnyel -, valamint a múzeum „kinőni” látszik a rendelkezésre álló teret, a menedzsment nyitott alternatív helyszínek vizsgálatára és esetleges átköltözésre olyan helyszínre, ahol nagyobb látogatószám folyamatos befogadása is megoldható.

A múzeum 1,8 millió Ft/hó bérleti díjat fizet a helyiség bérletéért, melyet nagyrészt a Fővárosi Önkormányzattól kapott támogatásból tud fedezni. A múzeum saját bevétele (mely elsősorban a jegyár bevételekből, rendezvények belépőiből, terem bérbeadásból, ajándéktárgyak értékesítéséből származik) önmagában nem fedezi a múzeum működési költségeit, így az intézmény megtérülése egyelőre inkább társadalmi haszon szintjén értelmezhető.

Itt megjegyeznénk, hogy a jelenlegi kiállítási anyag véleményünk szerint inkább csak egy szűk réteget képes megszólítani, tekintve, hogy egy viszonylag rövid időszakot ölel fel és alapvetően egy zenei stílusra koncentrálna. Ugyanakkor amennyiben a kiállítási anyag attraktív módon továbbfejlesztésre kerül, interaktívabbá válva; a '80-as évek utáni rock életet; esetlegesen más zenei ágakat is bemutatva,

színvonalas rendezvényekkel kiegészülve, abban az esetben a múzeum akár térségi, hosszútávon regionális vagy országos vonzerővé is kinőheti magát. (Figyelembe véve, hogy jelenleg nem működik más, hasonló létesítmény az országban).

Hajógyári sziget

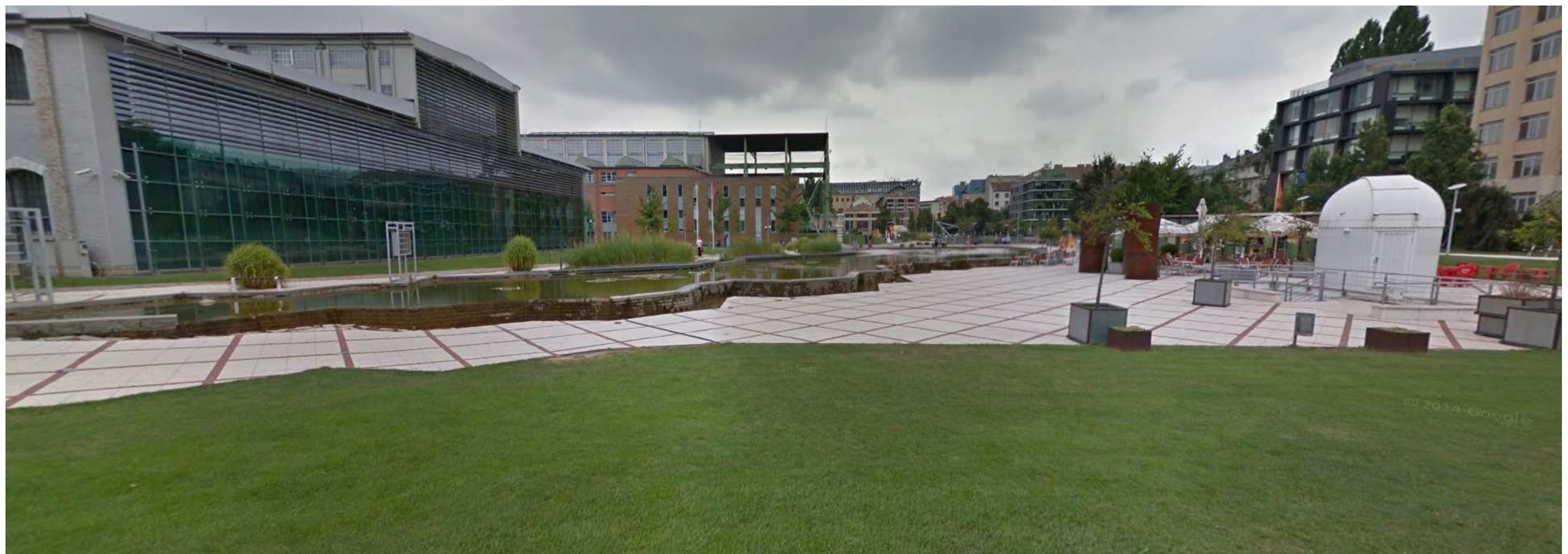
A fent említett négy példán felül kiemelnénk még a **Hajógyári-sziget fejlesztési tervét**, mint esetleges jövőbeli konkurenciát. A fejlesztés megvalósulása egyelőre kétséges, azonban a sziget földrajzi közelségéből és a tervezett fejlesztés jellegéből adódóan esetleges megvalósulása esetén mindenképpen kiemelkedően magas relevanciájú konkurenciát jelent a Gázgyár területének fejlesztése szempontjából. A Hajógyári-sziget déli része 2003-ban került privatizálásra, a vevő – az izraeli hátterű Plaza Centers – Álomsziget néven tervezett hoteleket, konferenciaközpontot és kaszinót kialakítani a tulajdonába került 32 hektáros területen, mintegy másfél millió eurós beruházás eredményeként. A tervek a gazdasági válság következtében nem valósultak meg, majd 2013 őszén az állam visszavásárolta területet az ingatlanfejlesztő cégtől. A terület felvásárlásról szóló kormányrendelet sport, kulturális és rekreációs célú hasznosításra vonatkozó tervek készítését rendelte el. A területen jelen lévő bérlők kiköltöztetése már 2013 novemberben megkezdődött. A napokban nyilvánosságra kerülő ún. hasznosítási előterv nemcsak a visszavásárolt déli területre, hanem a Hajógyári sziget teljes, mintegy 108 hektáros területére fogalmaz meg fejlesztési koncepciót az ún. „JövőSziget” projekt keretében. A hasznosítási előterv két nagy szerkezeti egységre bontja a szigetet, az intenzívebb használatú, magasabb beépítettségű déli és az extenzívebb használatú északi részre. A 37 hektáros déli terület alapvetően 3 részre tagolódna: egy, a római kori emlékekre alapuló régészeti parkra, a reformkori Budapestet és a hajógyár történetét, valamint a vízgazdálkodást bemutató múzeumokra, illetve éttermekre, szórakozóhelyekre és irodákra. A terv egyik leghangsúlyosabb része a belső öbölben, illetve a délkeleti szigetcsúcson kialakítandó sport- és rekreációs negyed 250 méteres kajak-kenu sprintpályával, vízi színpaddal, különböző fedett sportlétesítményekkel, rendezvényterekkel és szállodákkal. Az északi terület a terv alapján továbbra is alkalmas maradna a Sziget Fesztivál megrendezésére, ugyanakkor megújulnának a játszótérek és kialakításra kerülne egy új kalandpark, extrém sportok űzésére alkalmas gyakorló pályák és szabadtéri sportpályák is. A terv a sziget északi csücskén egy új szabad strand kialakításával is számol, feltételezve, hogy néhány éven belül megteremthetők lennének fürdőzés feltételei. A hasznosítási előtervben megjelenik továbbá a Gázgyári fejlesztési területre vezető (a KSZ-ben szereplő) gyalogos és kerékpáros híd is.

Milenáris Park - Budapest (5)

- HELYSZÍN: BUDAPEST, SZÉNA TÉR ÉS SZÉLL KÁLMÁN TÉR KÖRNYÉKE
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT: VÁROSKÖZPONT, TÖMEGKÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTI
- FEJLESZTÉSI IDŐSZAK: 2000-2001
- TERÜLET: 3,5-4,0 HEKTÁR
- FEJLESZTŐK, ÜZEMELTETŐ: MAGYAR ÁLLAM, MILLENÁRIS NONPROFIT ZRT.
- FUNKCIÓK: KÖZPARK, VENDÉGLÁTÁS, RENDEZVÉNYKÖZPONT, SPORT
FESZTIVÁL HELYSZÍN, MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK
- A TERÜLET ERŐSSÉGE: IGÉNYESEN KIALAKÍTOTT PARK ÉS ZÖLD- ÉS VÍZFELÜLET,
MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK ÚJRAHASZMOSÍTÁSA
- A TERÜLET GYENGESÉGE: MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK ENERGETIAKAI KORSZERŰTLENSÉGE,
FINANSZÍROZÁSI PROBLÉMÁK



Milenáris Park - Budapest (5)



Öböl, Kopaszi gát - Budapest (6)



- HELYSZÍN: BUDAPEST, LÁGYMÁNYOSI ÖBÖL ÉS KÖRNYÉKE
- KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLAT: VÁROSKÖZPONTÓL TÁVOLABB ESŐ TERÜLET,
TÖMEGKÖZLEKEDÉSE HIÁNYOS
- FEJLESZTÉSI IDŐSZAK: 2003-2011, RÉSZBEN MEGVALÓSULT PROJEKT
- TERÜLET: 10 HEKTÁR
- FEJLESZTŐK: ÖBÖL XI. KFT
- FUNKCIÓK: KÖZPARK, VENDÉGLÁTÁS, RENDEZVÉNYKÖZPONT, SPORT
FESZTIVÁL HELYSZÍN
- A TERÜLET ERŐSSÉGE: IGÉNYESEN KIALAKÍTOTT PARK ÉS ZÖLDFELÜLET
- A TERÜLET GYENGESÉGE: NEHEZEN MEGKÖZELÍTHETŐ, SZEZONÁLIS MŰKÖDÉS,
KEVÉS PARKOLÓ, KIS RENDEZVÉNYFELÜLET

Öböl, Kopaszi gát - Budapest (6)



2.4 Tervezhető funkciók vizsgálata

2.4.1 A területfejlesztési projekt elsődleges kritériumai

Az alábbiakban összefoglalunk a projekt sikeres megvalósulásához szükséges szempontok közül néhányat:

- Jó vagy kiváló attraktivitású fejlesztés létrehozása: a megcélzott látogatói/vásárlói kör bevonása a területre – figyelembe véve a fizetőképes rétegek bevonását is a profitorientált funkciók fenntartásához;
- Hangsúlyos társadalmi kommunikáció a fejlesztés közcélú értékeinek közvetítésével;
- Döntés- és tárgyalóképes projektmenedzsment működtetése: a tervezéstől a bérbeadási/átadási fázisig bezárólag;
- Szakszerű és döntési jogokkal felruházott működtetés;
- A terület fejlesztésének folyamatos (lépésenkénti) végrehajtása: az egyszeri túl magas ráfordításigény elkerüléséhez és a terület ismertségének folyamatos növeléséhez. A teljesen fejlesztett állapot elérésekor a terület ismertsége látogatottsága megfelelően kedvező szintre emelkedhet;
- A fejlesztés egyes részelemeinek pontos és következetes terv szerinti egymásra épülése (mint pl. kármentesítés, külső infrastruktúra kiépítése, közösségi egyeztetések, közműkapcsolatok, parkosítás, profitorientált fejlesztések), beleértve a határidős/felelősségi/költségviselői/döntési körök egzakt behatárolását;
- Erőteljes és hosszú távú stratégiai és marketing elkötelezettség a terület ismertségének és vonzerejének növeléséhez a megcélzott látogatói körökben, beleértve a területen rendezendő programok szervezését is;
- Közösségi célú közlekedési kapcsolatok kialakítása és fejlesztése; a terület határain lévő közlekedési infrastruktúrák kialakítása és beágyazása a meglévő kapcsolatokba/irányokba.

2.4.2 Sajátos szempontok a tulajdonosi kör figyelembe vételével

A fejlesztési koncepciójavaslatok megalkotása során fontos figyelemmel kísérni a közösségi és a magántulajdonú ingatlanfejlesztések közötti megközelítésbeli különbségeket, az alapvető tulajdonosi hozzáállást, azaz a köz-, illetve a tisztán profitorientált fejlesztést eredményező projektek karakterisztikáit.

A közösségi és magántulajdonú ingatlanok egyes eltérő fejlesztési szempontjait az alábbi összehasonlításban szemléltetjük.

Közösségi és magán tulajdonú ingatlanok fejlesztési szempontjainak összehasonlítása	
Magántulajdon	Köztulajdon
• Általában jól körülhatárolt tulajdonosi kör, világos döntési jogkörökkel	• Összetett tulajdonlás, szerteágazó, döntési mechanizmusok
• Egyszerűbb döntési mechanizmus, a privát Tulajdonos saját belátása szerint dönthet a különböző fejlesztési alternatívák megvalósításáról	• Nagy nyilvánosságot igénylő projekt, folyamatos közfigyelemmel
• Kifejezetten egyéni célokat szolgáló fejlesztésre irányul	• Közösségi célok hangsúlyosan előtérbe kerülnek a fejlesztés során
• Elsődleges célja a fejlesztés belső (pénzügyi) profitjának megteremtése	• Elsődleges célja a fejlesztés (külső) társadalmi profitjának megteremtése, de beleértve a folyamatos működés feltételeinek fenntartását is
• A kockázatok figyelembe vétele főképp a jövedelemtermelő képesség fenntartásához kapcsolódik	• A kockázatok elemzése számottevően szerteágazóbb, mint a magántulajdonú fejlesztéseknél
• Állami/közösségi támogatások megszerzése viszonylagosan nehéz, a kapcsolódó feltételrendszer szigorú	• Állami/közösségi támogatások megszerzésének esélye tágabb körben mozog, bővebb lehetőségek hozhatóak létre
• Finanszírozás a magánszektorból, hitel felvétele pénzügyi/vállalati megfeleléség esetén egyszerűbb	• Finanszírozás a közszektorból vagy részlegesen a magánszektorból, hitel felvétele nehezebb
• A fejlesztés végrehajtása/ellenőrzése csak a tulajdonosi/ügyvezetői kör felé igényel transzparenciát, a beszerzési források kiválasztása a költségeken kívül egyéb szempontokat is erőteljesen érvényesíthet	• A fejlesztés végrehajtása/ellenőrzése széles körű transzparenciával kell, hogy működjön, a beszerzési források kiválasztása erőteljesen költségorientált
• A fejlesztés, mint végtermék likviditása nagyon fontos szempontként jelenhet meg	• A fejlesztett ingatlan likviditásának mérsékeltébb fontossága van

2.4.3 Tervezhető funkciók áttekintése

A terület adottságaiból, helyi piacelemzésünkéből, nemzetközi összehasonlítható példák alapján jelen fejezettrészben azon lehetséges funkciókat, azok kiemelt attribútumait és szakmai javaslatunkat kívánjuk felsorolni, amelyek a terület adottságai, a tágabb területen eddig végzett fejlesztések, valamint a városkép szempontjából szóba jöhetnek, illetve hiánytermékként beazonosíthatók.

Ez az elemzés, egyfajta funkcionális SWOT megközelítés lesz az alapja a területre javasolt hasznosítási, termékképzési folyamatnak, egyfajta rendezőelv, amely hozzásegíti a Tulajdonost a terület lehetőségeinek maximalizálási folyamatában, egyúttal törekszik arra, hogy az egyes megvalósítandó elemek fejlesztési költségei is ésszerű határok között mozogjanak.

Tervezhető Funkciók áttekintése				
Funkció*	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Kőzpark	- Társadalmi közérzetet javítja, erősíti a környezet értékét - Bővíti a zöldfelületet Budapesten - Egyensúlyt teremt az épített és természetes vonzerő között	- Közvetlen jövedelemtermelő képessége nincs - A tőkebefektetés nem terhelhető piaci szereplőre	- Későbbi konverziós lehetőségek más funkciókra - Egyéb nem besorolható funkciókat is magába foglalhat (pl. játszótér, Talentum Park)	- Alacsony kihasználtság esetén a közbiztonság intenzívebb fenntartását igényli - Folyamatos közpénz intenzitása miatt nagyobb publikus figyelem és kritika irányul rá
Vendéglátás	- Jövedelemtermelő képessége van - Bérleti bevételeket generál	Kitartó és vendégbarát szemlélet hiánya a bérlet oldaláról a kiszolgálás és a szolgáltatás elsekélyesedését eredményezi, és negatív image-t képez a helyszín számára	A földterület bérleti úton is hasznosítható, a fejlesztési költség a bérletet terheli	- Ha egy vendéglátóhely lassan fut fel, illetve a minőség visszaesik, a bérlet távoznak - Nem profil-barát vendéglátás gyengíti a helyszín erősségeit - Alacsonyabb látogatottság a vendéglátóegységek üzemeltetői esetében fluktuációhoz vezethet
Szórakoztatás	- Jövedelemtermelő képessége van - Tömeget vonz - Helyi igényeken túlmutató jelentős vonzerőt hozhat létre	Egyes profilok szegmentálhatják (szűkíthetik) a területre irányuló keresletet	- A földterület bérleti úton is hasznosítható, a fejlesztési költség a bérletet terheli - Bérlet esetén, későbbi konverziós lehetőségek más funkciókra	- Egyes szórakoztató profilok helyi lakossági ellenérzést válthatnak ki - Egyes profilok terhelése időben nagyon volatilis lehet
Lakás	- Vízparti és vízközzeli fekvés vonzó a lakásvásárlók számára - A jó lakás és otthon koncepció még egy nehezebb pénzügyi időszakban is attraktív - A környék jellege- Graphisoft Park, színvonalas élet- és munkakörülmények lehetőségei a lakások értékesítését megkönnyíthetik	- Nagymértékű pótlólagos beruházási igénye van tulajdonosi és helyi önkormányzati szinten is - Az egyik leghosszabb távú és legrugalmatlanabb területhasznosítási forma - Szinte kizárólag egyéni érdekeket szolgáló hasznosítás	- A tőkebefektetés igény teljes mértékben a fejlesztőre terhelhető - A terület tulajdonosa az ingatlanfejlesztőtől kompenzációs bér- vagy szociális lakás építését is kérheti. A szociális lakások esetén nem a rászorulókra kell gondolni, hanem azokra a pályakezdő értelmiségiekre, akiket a kerületben egy ilyen projekttel meg lehet kötni, mint hosszútávú helyi rezidens	- Társadalmi elfogadottsága kérdéses lehet egy önkormányzati tulajdonú területen - Nehezen kontrollálható a lakásfejlesztő által létrehozandó termék minősége
Rendezvény-helyszín	- Jövedelemtermelő képessége van - Helyi igényeken túlmutató jelentős vonzerőt hozhat létre - Bérleménybe is adható - Új helyszínként vonzó lehet a fővárosi cégek számára	- Ha nem harmadik fél üzemelteti, folyamatos szakértő menedzsmentet igényel - Ha a rendezvénypiacon keresletcsökkenés megy végbe, azonnali funkcióváltást igényel, ami költséges lehet	- Színergiában lehet más funkciókkal - Nem csak üzleti rendezvényekre lehet alkalmas, de a városrész szociális eseményeit és nyílt napjait is itt lehet megtartani	- Modern kialakítás esetén beruházási igénye jelentős lehet és technikai oldalról folyamatos megújulást is igényelhet - Relatív külvárosi helyszín bevezetésének hosszabb időre van szüksége

Tervezhető Funkciók áttekintése				
Funkció*	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Kereskedelmi szálláshely	- Folyamatos jövedelemtermelő képessége van (bérleti díj, adóbevételek) - A turizmus felfelé ívelő ágban van	- Folyamatos szakértő menedzsmentet igényel - Az egyik leghosszabb távú és legrugalmatlanabb területhasznosítási forma	Színergiák a Graphisoft Parkkal	- Nehezen tud versenyre kelni a belvárosi hotelekkel a helyszín- a szállodai kereslet, különösen a fizetőképes szelete a belvárosi szállodákat keresi - Nemzetközi üzemeltetőtől nem várható el- és ez egész Budapestre is vonatkozik- pénzügyi kötelezettségvállalás, továbbá banki finanszírozást hotelekre manapság nehéz szervezni - Árszinten törékeny a budapesti piac - Turista szegmensek számára nem vonzó
Piaci célú iroda	- Megfelelő bérbeadottság esetén stabil jövedelmet termelhet - A Graphisoft Park miatt egy bizonyított irodahelyszín	- Közlekedési kapcsolatok nem teszik ideálissá a jelenlegi irodaterület sűrűségének jelentős növelését - A vasút melletti/közel irodafekvés nem vonzó a lehetséges bérlet számára - Folyamatos szakértő menedzsmentet igényel	A Graphisoft Park meglévő vonzerejének kihasználása piacképességet növelhet.	- A spekulatív fejlesztésnek magas a kockázata - A Graphisoft Park versenyhelyzetben megnyerheti az árversenyt
Közigazgatás – iroda	- Piaci konstrukcióban létrehozható bérleti modellben is működtethető, a közösségi szektor számára olcsóbban - A földterület bérleti úton is hasznosítható	Az előkészítési folyamat a szereplők közötti hosszabb egyeztetést igényel, túl bonyolult döntési lánc	Bérleti konstrukció esetén a tőkebefektetés igény teljes mértékben a fejlesztőre terhelhető	- Jelentős kihasználatlan irodafelülettel bír Budapest, amely a közigazgatás számára is alternatíva lehet relokáció esetén - Politikai döntéseket igényel
Múzeum, közgyűjtemény	- Társadalmi közérzetet javítja, erősíti a környezet értékét - Helyi igényeken túlmutató jelentős vonzerőt hozhat létre - Kiegészíti a közparkot, vendéget generál az egyéb szolgáltatások számára, a terület egyik fő vonzereje lehet	- Jövedelemtermelő képessége erőteljesen függhet a profiltól - Önmagában a kulturális funkció alacsony profitabilitással rendelkezik, és még az állandó kiállítások mellett is kell időszakos, megújuló elem, hogy visszatérésre csábítson	- Megfelelő profil esetén unikális célponttá teheti a helyszínt - A kulturális érték teremtése és megőrzése felértékeli a városrészt	Ha nem elég unikális és/vagy nincs kellő marketingtevékenységgel megtámogatva, elhelyezkedéséből adódóan nem tud kellő látogatószámot vonzani, így fenntartása veszteségesse válik
Egészségügy	- Modern egészségügyi létesítmények hiányoznak Budapestről - Piaci konstrukcióban létrehozható bérleti modellben is működtethető	- Az egészségügy finanszírozási intenzitása magas és nagyon hosszú távon tud profitot termelni - Folyamatos szakértő menedzsmentet igényel	A terület teljes újrapozicionálását eredményezheti - szennyezett területből- egészségügyi Piacfelmérés alapján meghatározhatók a piaci részek	- A piac a talajszennyezettség történelmi okai miatt nem fogja elfogadni az egészségügyi profilt - Spekulatív fejlesztés - Megfelelő környezet nem teljesülése esetén unattraktív lehet

Tervezhető Funkciók áttekintése				
Funkció*	Erősségek	Gyengeségek	Lehetőségek	Veszélyek
Oktatás	- Társadalmi közérzetet javítja, erősíti a környezet értékét - Stabil, hosszú távú terület-használatot eredményezhet - Keresletet generál az egyéb tervezett funkciók számára (rendezvény, sport, vendéglátás) - Már jelen van a területen, az eddigi létesítmények (IBS, Aquincum Technology Institute) megágyazhatnak egy újabb létesítménynek	- A vonatkozó kereslet (oktatási intézmények részéről) nehezen azonosítható, hosszú előkészítést igényel - Az oktatási intézmények fenntarthatósága nem ismert, a nem privát létesítmények folyamatos cash flow gondokkal küzdenek	- Színvonalak építhetők ki a Graphisoft Parkkal - Bérleti konstrukció esetén a tökebefektetés igény teljes mértékben a fejlesztőre terhelhető - Jelentős tömeget vonzhat - Akár a terület kevésbé értékes részei is elfogadhatók egy oktatási intézmény részére - Ha magas profilú intézmény jelenik meg, a városrész hírneve tovább erősödik	- Nem sikerül kiegészítő létesítményt - ami egyrészt nem profilidegen, másrészt a meglévő létesítményekre nézve nem generál fölösleges versenyt - idevonzani - Ha az ide települő létesítmény a szerződés lejártakor távozik, az utóhasznosítása egyoldalú, nincs markáns menekülési útvonal - Tőkepótlást, veszteségrendezést igényelhet
Sport	- Társadalmi közérzetet javítja - Vonzó helyszín a vízközi sportolás - Kiegészítő hatású az egyéb komponensekre nézve - Társadalmi haszon (egészséges életmód, prevenció)	- Általában nagy a területigénye melyhez képest csekély a tömegvonzó képessége - Csekély kivételtől eltekintve a sportfunkció egyesületi, nonprofit feladat	- Egyes sportfunkciók viszonylagosan alacsony befektetéssel is kialakíthatók (futópálya, kerékpárút stb.) - Lehetővé teszi sportrendezvények (sportnapok, helyi bajnokságok...) megrendezését, melyekkel időszakosan nagyobb tömegek is megszállhatók	- A professzionális üzemeltetés megalapozása időigényes lehet - Folyamatosan karbantartást, eszközpótlást igényel
Témapark/ Vidámpark	- Azonnali figyelmet irányít a területre - Budapesten hiánytermékről van szó - Tömegeket vonz és nemzetközi keresletet is indukál	- Általában nagy a területigénye – egy-egy komolyabb témapark akár 100 hektár fölötti területet is igényel - Ha nemzetközi, nagy attrakció fejlesztése a cél, fontos a nagy tömegátesztő képesség, közlekedési kapcsolat, illetve szálláshely jelenléte a közvetlen közelben - Megnövekedett gépkocsi forgalom, mely kihatással lehet a szomszédos üzleti parkra	Unikális helyszíneként jelenhet meg a terület, és az azonnali funkcióváltás megoldás a teljes terület hasznosítására	- Nemzetközi üzemeltetői oldalról nem várható el garancia vagy kockázatvállalás - Szinte a teljes területet lefedi, nem adva lehetőséget további fejlesztésekre - Egyszeri, jelentős tökebefektetés szükséges - A nagy nemzetközi jelentőségű témaparkok mellett az üzemeltető elvárása szálláshelyfejlesztés is a terület közvetlen közelében

* Nem vizsgáltuk a termelés, műhely/munkahely funkciókat

2.4.4 A tervezett funkciók kiválasztása

A fenti SWOT elemzés alapján, illetve a terület adottságaiból, az általános piaci helyzetből, valamint a beazonosított versenytársak sikertényezőiből kiindulva a tervezett funkciók kiválasztásához az alábbi fő célokat vettük figyelembe:

- **Egyediség/különlegesség**, azaz arra való törekvés, hogy a piacon hiánypótló elemek is megjelenhessenek a fejlesztési programban, ezzel is azonnali figyelemhez juttassa a komplexumot, lerövidítve a piacra lépési és bevezetési időszakot;
- **Élmény** - a területet meglátogatók részére a vízközeliség mellett olyan élményeket nyújtson- akár több generáció részére is, amely hírértékkel is bír;
- **Egyensúly** - törekvés az épített és természetes attrakciók egyensúlyára;
- **Tervezhetőség** – ütemekre tagolt fejlesztés, amely egyszerre költséghatékony, azaz nem kell a területet egy fázis alatt magas sajtóáttörési igény biztosításával beépíteni (mint pl. egyetlen összefüggő funkció esetén). Az ütemezett fejlesztés tágabb teret biztosít különböző funkciók egymás mellé telepítésére is;
- **Üzemeltetés** – az egyes funkciókra tapasztalt, kredibilis üzemeltetők és hosszútávú bérlők szerződötése;
- **Fenntarthatóság** – azaz a terület működtetése, környezettudatos és energiahatékony működtetése hosszútávon biztosítható legyen.

A fejlesztési koncepció kialakításánál a bemutatott lehetőségek SWOT analízise alapján javaslatunk az, hogy a fejlesztés során a lehetséges hasznosítási lehetőségek olyan együttese jöjjön létre, amely vagy egy fázisban, vagy egymásra épülve, folyamatos fejlesztésekkel jut el a maximális programig, ugyanakkor lehetőséget is biztosít arra, hogy az egyes fázisok között akár időbeli szünetet is lehessen tartani, mivel a koncepciók önmagukban is sikeresek tudnak lenni.

A hasznosítási lehetőségek között felmerültek az alábbi, a terület teljes egészét akár egyetlen megvalósítási fázis során kezelő, vagy részfunkcióként megjelenő lehetőségek, mint:

- Piaci célú irodaház fejlesztés, beleértve a teljes terület közszolgálati irodafunkcióra való hasznosítása – fővárosi vagy állami szervek központja, EU-s intézményrendszer céljára;
- Lakások, bérlakások;
- Egészségügyi létesítmény (pl. kórház);
- Egyéb felhasználású funkciók, mint pl:
 - Levéltár, vagy ahhoz hasonló központi dokumentumtároló és megőrző központ;
 - Konferencia és kongresszusi célú, hasznosítású központ;
 - Témapark és vagy Vidámpark.

A terület méreténél és elhelyezkedésénél fogva, attribútumai miatt vonzó alapot nyújthat a fenti funkciók ellátására és helyszíneként való megjelenésre, ugyanakkor a fenti funkciók bármelyike esetében Budapesten megfelelő, és számos esetben jobb alternatív helyszín áll rendelkezésre, ezért ezen megvalósítási lehetőségek felfutása és fenntartott sikere korlátos.

Az alábbi táblázatban összegezzük a javasolt, illetve nem javasolt hasznosítási lehetőségeket, rövid indoklással együtt (a korábbi funkciós SWOT elemzésben megfogalmazottakkal összhangban):

Tervezhető Funkciók áttekintése		
Funkció*	Javaslat	Indoklás
Közpark	A funkció létrehozása hangsúlyosan javasolt	- Növeli a lakosság komfortérzetét - Fenntartható értékét és teremti és a köz érdekében valósul meg - Környezettudatos Tulajdonosi képet közvetít - Összhangban van nemzetközi városvédő trendekkel, ahol a zöldfelület és a környezet védelme, a jelen és utókor számára annak megőrzése kiemelt közcél
Vendéglátás	A funkció létrehozása hangsúlyosan javasolt	Hasonló jellegű desztinációk hangsúlyos eleme, vendéget vonz, megköt és növeli a tartózkodási időt
Szórakoztatás	A funkció létrehozása javasolt	- A közpark funkciót kiegészíti, ugyanakkor szükséges eleme egy ilyen területnek, mert motivációs tényezőként szolgál az odalátogatásra - A funkció tömegeket vonzhat be a területre, akik aztán más egyéb lehetséges program alternatívákat is használnak
Lakás	A funkció létrehozása nem javasolt	- Elsődlegesen egyéni igényeket elégíti ki - A terület közcélú hozzáférését és hasznosíthatóságát gátolja - A kármentesítés szempontjából nem optimális - Az aktuális övezeti besorolás nem támogatja - Addicionális önkormányzati feladatokat gerjeszt - A tradicionális "SZIGET" helyszín közelében nem feltétlenül ideális a lakófunkció
Rendezvényhelyszín	A funkció létrehozása javasolt	A területen a szomszédos Graphisoft Park innovációs és inkubációs profilja miatt is ideális rendezvényhelyszín lehet, illetve a belvárosi helyszínekkel szemben itt térítésmentes, vagy alacsony költséggel igénybe vehető parkolás alakítható ki, ami egyértelmű versenyelőnye lehet a helynek
Kereskedelmi szálláshely	A funkció létrehozása nem javasolt	- Szálláshely szempontból másodlagos terület - Gyenge megközelíthetőség, - Budapest turisztikailag frekvenciált területeitől viszonylag nagy távolságra helyezkedik el
Piaci célú iroda	A funkció létrehozása nem javasolt	- A helyszín egyes adottságai (gyenge tömegközlekedés, kis kapacitású becsatlakozó utak, potenciális zaj és vizuális terhelés a vasút felől) nem teszik vonzóvá a területet irodafejlesztésre - A közvetlen szomszédságban erőteljes versenytárs van, aki már sokkal kedvezőbb pozícióban indulhat egy árversenyben - Túlkínálat van a budapesti irodapiacra. A spekulatív célú fejlesztés csak önerőből képzelhető el, de erre gyakorlatilag nincs potenciális fejlesztő - A területen építhető irodai volumen túlfejlesztené a helyszínt - A szomszédságban lévő tapasztalt versenytárs sem tervez belátható időn belül fejlesztéseket, kivár az igények megjelenéséig - A terület közcélú hasznosságát/hasznosíthatóságát erőteljesen korlátozhatja egy intenzívebb irodai hasznosítás

Tervezhető Funkciók áttekintése		
Funkció*	Javaslat	Indoklás
Közigazgatás – Iroda	A funkció létrehozása kizárólag előzetes igényfelmérés alapján javasolt	- Jelentős kihasználatlan irodafelülettel bír Budapest, amely a közigazgatás számára is alternatíva lehet relokáció esetén - A célterület egyes piaci irodafejlesztés esetén figyelembe vett értékcsökkenítő szempontja (vasút közelsége, távolság a városközponttól, közlekedés korlátai) kevésbé hangsúlyosan érvényesülnek közigazgatási/állami irodaterületek esetén, illetve egyes korlátok (pl. közlekedés) javulását is eredményezhetik - A helyszín megfelelő presztízt nyújthat egyes intézmények számára - Jól kidolgozott konstrukció esetén a magántőke az épület fejlesztésére bevonható de a földterület használata fejében bérleti díj szedhető. A konstrukció összességében a piaconál kedvezőbb bérleti feltételeket nyújthat a bérlok számára. - Politikai döntéseket igényel
Múzeum, közgyűjtemény, kiállítóter	A funkció létrehozása javasolt	- Olyan kiállítási vagy kulturális program és projekt hozható létre, amely szinergiában lehet a terület K+F jellegével és alapoz a magyar szürkeállományra. - Ez hozzájárulhat hosszú távon a városrész K+F imágének növeléséhez is, egyedi pozíciót adva a III. kerületnek - A kulturális igények teljesítése mellett nagyon változatos – tömegvonzó - programok is szervezhetőek a funkció által biztosított háttérre alapozva.
Egészségügy	A funkció létrehozása nem javasolt	- A korábban szennyezett területtel kapcsolatban bizalmi deficit léphet fel - Addicionális önkormányzati feladatokat gerjeszthet - Nincs transzparens igény és forrás ilyen funkciójú új fejlesztésekre
Oktatás	A funkció létrehozása kizárólag előzetes igényfelmérés alapján javasolt	- A terület hírnevéhez méltóan kapcsolódó intézmény a városrész értékét növeli - Szinergiák építhetők ki a Graphisoft parkkal - A funkció által generált forgalom önmarketing hatást gyakorolhat (a diákok „terítik” a helyszínről elérhető információkat)
Sport	A funkció létrehozása részben javasolt	Olyan funkciók létrehozása javasolt, amely képes kiegészíteni a meglévő funkciókat és alacsony szezonálisúsú, valamint tömegsportra is alkalmas lehet
Témapark/ Vidámpark	A funkció létrehozása nem javasolt	- Magas költségigény és tulajdonosi kockázat - Erőteljes szezonális - A magas befektetési igény miatt a vélelmezett magas belépődíjak esetén a helyi és belföldi potenciális célpiac jelentős része nem lesz megszólítható - A Duna Passage területén tervezett Téma, illetve Vidámpark megvalósulása esetén egy második létesítmény létjogosultsága megkérdőjeleződik - Mivel a témapark a teljes területet lefedi/lefedheti, a Tulajdonos addicionális bevételi forrásokhoz nem jut.
Levéltár, kormányzati negyed	A funkció létrehozása nem javasolt	- Politikai döntéseket igényel - Piaci lehetősége erősen spekulatív
Konferenciaközpont	A funkció létrehozása nem javasolt	A közelmúltban bejelentették az új kongresszusi központ megépítését egy, a jelen helyszínnél előnyösebb attribútumokkal rendelkező helyszínen, így nem látunk piaci igényt másik konferenciaközpont létesítésére

2.4.5 A Nem javasolt funkcionális felépítmények

A koncepció tervezése során piaci tapasztalatainkra, a terület adottságaira és elvégzett vizsgálatainkra alapozva áttekintettünk számos olyan hasznosítási formát, mely részletesebb analízis nélkül alternatív funkcióként szerepelhetne. A következő bekezdésekben ezen hasznosítások kizárását indokoló tényezőket vázlatosan bemutatjuk.

Piaci célú irodák

- A budapesti irodapiac mérete 3.172.000 m² beleértve a saját használatú irodák 626.000 m²-es volumenét is, ezzel szemben az üresen álló irodaállomány 558.000 m², a teljes állomány 17,6%-a, ami kiugróan magas szám;
- A budapesti irodapiacot a szereplők 8 részpiacra osztják, de ezen belül az irodaházak elhelyezkedése jellemzően dekoncentrált;
- A Graphisoft Park teljes kiépítésben 110.000 m² irodaterületet kínál, a Gázgyár területén további bruttó 175.000 m² épületállományt engedélyez a jelenlegi építési szabályzat. A beépítési potenciál csekély (pl. kb. 50%-os) hasznosítása esetén is csaknem 200.000 m² iroda lenne egy koncentrált helyszínen egy dekoncentrált piacon, amelyen még a bevezetett piaci területeken – pl. Váci úti folyosó, melynek tömegközlekedéssel való elérése az egyik legelőnyösebb ma Budapesten – is nehézségekbe ütközik;
- Az éves új bérleti szerződések által fedett terület a teljes piacra egy év alatt is csak pár 10.000 m², azaz a jelen terület is sokéves felszívás le tudna fedni, ha azt feltételeznénk, hogy csak ide jön, de egyetlen más budapesti helyszínre sem megy bérlő éveken át;
- A terület egyes adottságai nem támogatják az irodai funkció további bővítését (gyenge tömegközlekedési kapcsolatok /kötőtpályás fejlesztési lehetőségek erőteljes korlátai/, északi irányban a vasút csökkenti a terület attraktivitását, a tágabb környezet vonzereje csekély, összességében a helyszín külvárosi jellegű);
- A piaci célú irodákat jellemzően magántulajdonú társaságok (nem a közsféra) fejleszti, a fejlesztés magas tőkét és szakértelmet igényel;
- A jelenlegi budapesti irodapiacon nem jellemző a spekulatív célú irodafejlesztés, gyakorlatilag a szereplőknek nincs definiált jövőképe, senki sem képes megjósolni 5-10 év távlatában az irodapiac trendjeit. Rövid-, vagy középtávon a spekulatív irodafejlesztések kockázata nagy;
- Az irodafejlesztések a jelenlegi (és hosszútávon várható) átlagos alacsony bérleti díjak miatt általánosságban veszteségesek;
- Erőteljes versenyhelyzet alakulhat ki a Graphisoft Parkkal, melyben az árverseny Graphisoft Parkot erősítheti (ott már részben vagy teljesen megtérült a korábban befektetett tőke);

- Az intenzív beépítés a kármentesítés függvényében megnövelheti a költségeket (pl. drágább alépítmények);
- Profitorientált, magánérdekeket szolgáló fejlesztés létrejötte önkormányzati ingatlanon a közvélemény számára kommunikációs nehézséget jelenthet;
- Olyan irodakomplexum, amely pl. egy koncentrált állami és EUs funkciót lát el erőteljesen spekulatív és túlmutat a jelenlegi feladatréssz elemzési korlátain.

Lakások, bérlakások

- Megbízó tájékoztatása alapján a lakás és bérlakás célú fejlesztés az adott területen nem preferált, egyrészt a vélelmezhető olyan historikus és prekoncepcionális okok miatt, mint a terület szennyezettség miatti kármentesítése és az ehhez szükséges, az egyéb funkciókkal szemben sokkal magasabb érzékenység intenzitása;
- Valamint a lakóingatlan fejlesztéshez kapcsolódó addicionális infrastrukturális és kiszolgáló háttérlehetőség fejlesztési kötelezettségek miatt;
- A jelenlegi szabályozási terv nem támogatja a funkciót;
- A lakáscélú fejlesztés nem illeszkedik a korábbi kerületi városfejlesztési stratégiába;
- A lakáscélú fejlesztés további alapintézményi fejlesztési igényeket (költségeket) generálhat;
- (A terület kármentesítésének mikéntjét szűkebb korlátok közé szoríthatja egy jövőben tervezett lakásfunkció)
- Magánérdekeket szolgáló fejlesztés a terület közösségi hozzáférését korlátozhatja, vagy megszüntetheti.

Egészségügyi létesítmények (pl. kórház)

- Nagyméretű egészségügyi létesítmény fejlesztésének megalapozása a lakóingatlanhoz képest is jelentősebb élettani vizsgálatokat igényel és ezek elvégzése, lezárása időigényes és nagy nyilvánosságot is generáló feladat;
- A korábban szennyezett területek egészségügyi létesítmény céljára való hasznosításának hitelességét csak nagyon átgondoltan lehet kommunikálni,
- A magáncélú egészségügyi létesítmények magyarországi gyakorlata jelenleg meglehetősen szűk körű, ezért nem transzparens, hogy be lehet-e vonni, és milyen feltételekkel privát szereplőt egy ilyen jellegű fejlesztésbe;
- A magán egészségügyi intézmények többségükben a fizetőképesebb keresletet célozzák meg, hol elvárás lehet a kiemelkedő exkluzivitású helyszín illetve a diszkréció magas fokú biztosításának lehetősége. Ezen tényezőket a fejlesztési terület nem feltétlenül biztosítja;

- A köztulajdonban lévő egészségügyi létesítmények tervezhetőségéhez szükség lenne a vonatkozó állami/minisztériumi stratégia ismeretére, illetve annak végrehajtásába vetett közbizalomra. Ennek hiányában ezen funkció tervezése spekulatív, és megvalósulása nem hiteles;
- Egy köztulajdonú egészségügyi létesítmény alternatív elhelyezési helyszínére számos egyéb lehetőség azonosítható, nehéz/lehetetlen behatárolni egy olyan speciális szempontot, ami mentén a döntéshozók ezt a helyszín választanák ki.

Nem vagy nehezen piacosítható funkciók

Vidámpark/Témapark

- Bár a rendelkezésre álló terület közel duplája a Városligetből 2013 során elköltözött Vidámparknak és a piacon az érzékelhető hiány miatt ez a funkció visszaigazolható, úgy véljük, egy modern, a nemzetközi trendeknek is megfelelő és nemzetközi vendégeket is kiszolgálni tudó vidámpark és témapark területigénye minimálisan a jelenlegi rendelkezésre álló területet felölelné. (Pl. a hollandiai Archeon amely egy 100 ezres városban található történelmi témapark is 6-7 hektáron található, a bécsi Práter pedig 20 hektáron terül el). Ezekkel szemben egy nagyobb nemzetközi léptékkal mért attrakció (pl. Disneyland vagy Legoland) területigénye elérheti a 100 hektárt, fejlesztése pedig meghaladhatja a 200 millió dollárt is, üzemeltetőik pedig pénzügyi garanciát nem vállalnak, a teljes fejlesztési és üzemeltetési eredményből származó kockázatot a Tulajdonos viseli).
- Továbbá, a környezet a Városligethez képest kevésbé frekvenciált turisztikailag, valamint egy ilyen méretű témapark esetében alapfeltétel, hogy a kötöttpályás közvetlen elérhetőség adott legyen (kivéve, ha egy nemzetközileg is mérhető attrakció szomszédságában van a terület, amely alapján véve folyamatosan képes nagy tömegek fogadására) a nagyobb tömegek megszólítása érdekében.
- Vidám- és Témapark fejlesztés esetén ugyanakkor felmerülhet az is, hogy egy ilyen, egész évben vagy az év jelentős szakában nyitva tartó létesítmény a meglévő K+F és irodaközponttal szemben konfliktusba kerülhet a nagyfokú leterheltség (vendégforgalom) miatt, illetve az eltérő funkciók miatt akár az üzleti célú szegmens elvándorlásához és a szomszédos terület elértéktelenedéséhez vezethet.

Konferenciaközpont

- A konferenciaközpont funkció, tekintettel a közelmúltban bejelentett döntésre, amely a tervezett több ezer fő befogadóképességű központ megvalósításáról döntött és annak helyszínét is lehatárolja, továbbá tekintettel arra, hogy a kijelölt helyszín érettsége, repülőtérhez, szállodákhoz

és belvároshoz való közelsége az elemzés (Gázgyár) helyszínéhez képest jelentős prémiummal bír, nem javasolt.



3 HASZNOSÍTÁSI JAVASLATOK

3 Hasznosítási javaslatok

A hasznosítási javaslatok kidolgozásakor kétféle telekfelosztással számoltunk. A „B” jelű koncepcióváltozatokban bemutatásra kerülő hasznosítási javaslatban azt feltételeztük, hogy a telek északi, 19333/52 hrsz-ú része eladásra kerül magánbefektető számára, így a hasznosítási javaslat a fennmaradó, patkóalakú részre korlátozódik, magába foglalva a műemléki épületek tömbjét és a két, a Duna-partra vezető sávot a Graphisoft Park fejlesztési területének két oldalán. Ezzel szemben az „A” és „C” koncepciók esetében a teljes telekre készítettünk hasznosítási javaslatot.

Mindegyik koncepció esetében két-két különböző verziót vázolunk fel, melyek a műemléki épületek közül az Óraház és a 47. sz. épület esetében eltérő hasznosítási lehetőséget mutatnak be.

Mindegyik általunk felvázolt verzióban szerepel egy ún. Cyber és Science Park kialakítása a projekt részeként, mely a terület húzóattrakciójává válhat már az első évtől kezdve. A Cyber Park koncepciójának részletes bemutatását a 3.3. fejezet tartalmazza.

A területfelhasználás és a műemléképületek funkcióváltozatai szerinti, részletes számítással megvizsgált alternatívákat előzetesen a következő táblázatban foglaljuk össze:

RÉSZLETES SZÁMÍTÁSSAL MEGVIZSGÁLT TERÜLET- ÉS ÉPÜLET HASZNOSÍTÁSI VÁLTOZATOK							
	"A" - KÖZPARK		"B" - KÖZPARK (telekrész értékesítése után)		"C" - SPORT, REKREÁCIÓ		
MŰEMLÉK ÉPÜLETEK	2.	5.	2.	5.	1.	3.	7.
ÓRAHÁZ FSZ.	Csodák Palotája	Multifunkcionális rendezvény és konferencia központ	Csodák Palotája	Multifunkcionális rendezvény és konferencia központ	Csodák Palotája	Csodák Palotája	Multifunkcionális rendezvény és konferencia központ
ÓRAHÁZ PINCE.	Rock múzeum	Rock múzeum	Rock múzeum	Rock múzeum	Rock múzeum	Sport és fitnessközpont	Sport és fitnessközpont
47. FSZ	Multifunkcionális terem	Központi vendéglátás	Multifunkcionális terem	Központi vendéglátás	Központi vendéglátás	Rock múzeum	Rock múzeum
47. PINCE	Központi vendéglátás	Rock lounge	Központi vendéglátás	Rock lounge	Rock lounge	Rock lounge	Rock lounge
Víztorony	Kilátótorony és kiállítás		Kilátótorony és kiállítás		Kilátótorony és kiállítás		
Kátránytoronyok	1. torony - mászófal		1. torony - mászófal		1. torony - mászófal		
	2. torony - játszóház		2. torony - játszóház		2. torony - játszóház		
	3. torony - lebegés		3. torony - lebegés		3. torony - lebegés		
CYBER / SCIENCE							
	Cyber Park 10.000 m2		Cyber Park 6.000 m2		Cyber Park 10.000 m2		
VENDÉGLÁTÁS							
	Vendéglátás a Talentum Parkban (összesen: 1 szezonális étterem 200 m2+terasz, 1 állandó étterem 200 m2+terasz, 1 szezonális kávézó 150 m2+terasz, 1 szezonális büfé 100 m2)		Vendéglátás a Talentum Parkban (összesen: 1 szezonális étterem 200 m2+terasz, 1 állandó étterem 200 m2+terasz, 1 szezonális kávézó 150 m2+terasz, 1 szezonális büfé 100 m2)		Vendéglátás a Talentum Parkban (összesen: 1 szezonális étterem 200 m2+terasz, 1 állandó étterem 200 m2+terasz, 1 szezonális kávézó 150 m2+terasz, 1 szezonális büfé 100 m2)		
EGYÉB KÜLTÉRI PROJEKT ELEMÉK							
	Központi rendezvénytér (műemlékek előtti szabad tér) Duna Terasz Parkoló		Központi rendezvénytér (műemlékek előtti szabad tér) Duna Terasz Parkoló		Központi rendezvénytér (műemlékek előtti szabad tér) Duna Terasz, Öböl Parkoló Sportpályák		

3.1 Területhasznosítási változatok

3.1.1 „A” változat: Közpark célú hasznosítás

- A teljes terület megtartásával lehetővé válik **olyan léptékű** pihenőpark kialakítása, **mely túlmutat a helyi lakossági és munkahelyi igények kiszolgálásán** így messzebbi környezetre is vonzást gyakorol.
- A lépték mellett szükséges, hogy olyan központi parki elemmel rendelkezzen, mely különleges élményt tud nyújtani egy átlagos parkhoz képest. A Városliget vagy a Millenáris igazi **„mágnese” vagy lelke a nagyobb vízfelület**. Habár a Duna rendelkezésre áll, az akár 8 méterrel mélyebb pozíciója a terület kiemeltebb mivolta miatt nem igazán, vagy nem mindig tud vízközelit élményt nyújtani, nem beszélve arról, hogy a parttól távolabbi terület esik ettől, pedig a műemléki környezet éppen az átellenes telekrészen helyezkedik el. Ezért olyan mesterséges vízfelületben gondolkodtunk, mely az „élményt” a terület belsejében nyújtja, és összeköttetést jelent a műemlékekkel. A vízfelület habár léptékileg nagy területet ölel át, a tört vonalas geometriával, valamint a szigettel mégis kisebb tényleges vízfelületet jelent –figyelembe véve az üzemeltetési költségeket is.
- A tervon –mint parki élményelemen kívül a **cyber épület, mint kulturális-tudományos értékelem szolgál fő mágnesként**. Az épület a műemléképületekkel összekötve racionalizálja az üzemeltetést, és sokoldalú felhasználást tud biztosítani.
- A **cyber épület** nemcsak térfalat képez a műemlékek felé, és így létrehoz egy jó adottságú multifunkcionális külső teret, hanem a terület csuklópontjában került elhelyezésre, hogy egyrészt „kapuként” is szolgáljon a terület szélén, valamint olyan **orientációs, emblemikus pont** legyen, mely a Duna felől bevonzza a területre érkezőket. Szerepe fontos, hiszen a terület konkáv formája miatt a Graphisoft fejlesztési terület beépítése után a part felől a műemlék épületek szinte nem lesznek észrevehetőek.
- A park pihenő és rekreációs funkciója mellett helyet ad a későbbiekben részletezett **„Tálcum parknak”, mely több kültéri interaktív kiállítási elemet**, gondolati és ügyességi tárgyat tartalmaz.
- A műemlékek a telek ÉNY-i főbejárati felén helyezkednek el. A Tálcnyomó és az Óraépület, valamint a Tornók, illetve keleti térfalként szolgáló új cyber épület lehatárolnak egy **központi, „védett” teret**, mely nagyon jó lehetőségekkel rendelkezik szabadtéri rendezvények számára.
- A műemlékek közül az **„Óraház” valamint a „Tálcnyomó”** egyfajta kapuként, érkezésként is szolgál. A nagy pincszinti volumet és a magasföldszinti adottságokat figyelembe véve értéknövelésként **a pincszinthez lesüllyesztésre kerül a terep** a házak között, hogy homlokzati felülettel és természetes megvilágítással is rendelkezzenek a pincék, és biztosított legyen az önálló és vonzó megközelítésük. A talajvíz-védelem a pincepadló jelentős megemelésével biztosított.

- A Duna partján A Római part folytatásaként kerülnek elhelyezésre ideiglenes és állandó jelleggel **vendéglátó egységek**, melyekhez teresedésekkel csatlakozik a parti sétány. Ezeknek a funkcióknak nem „klasszikus” épületeket javasolunk, hanem **teretpárgy –szerű, zöldtetős kialakítást**, hogy a park egységét ne törjék meg.
- A vendéglátás egy része részelt képezi a **Duna-Terasz Beach**-nek, mely a part mentén kialakított élményelem.
- A terv a KSZT előírásit betartva ugyan, de attól eltérően a teljes park **gépkocsi-mentességével** számol. A parkolás a felszínen az egykori gáztartályok helyén (a terület NY-i oldalán), illetve a vasúti töltés mentén biztosított.
- Kerékpáros megközelítés** alapvetően a Duna mentén biztosított, szeparáltan a parti sétánytól.
 - A szabályozási lehetőségeket figyelembe véve **hajókikötő** létesítését javasoljuk.

3.1.2 „B” változat: Közpark célú hasznosítás, telekrész értékesítése mellett

- A terület egy részének eladásával már **nem érhető el olyan léptékű pihenőpark** kialakítása, **mely túlmutat a helyi lakossági és munkahelyi igények kiszolgálásán** így messzebbi környezetre legalábbis – mint park – nem tud hatást gyakorolni.
- A kisebb parki lépték miatt **nem lehet létrehozni olyan pari elemet, mely a lelke tudna lenni a parknak**.
- Élményelemként így a **cyber épület, mint kulturális-tudományos értékelem szolgál mágnesként**. A nagyobb beépítési sűrűség miatt ebben a változatban csak kisebb cyber javasolunk.
- A **cyber épület** nemcsak térfalat képez a műemlékek felé, és így létrehoz egy jó adottságú multifunkcionális külső teret, hanem a terület csuklópontjában került elhelyezésre, hogy egyrészt „kapuként” is szolgáljon a terület szélén, valamint olyan **orientációs, emblemikus pont** legyen, mely a Duna felől bevonzza a területre érkezőket. Szerepe fontos, hiszen a terület konkáv formája miatt a Graphisoft fejlesztési terület beépítése után a part felől a műemlék épületek szinte nem lesznek észrevehetőek.
- A kisebb terület ellenére itt is elhelyezésre került a **„Tálcum park”, mely több kültéri interaktív kiállítási elemet**, gondolati és ügyességi tárgyat tartalmaz.
- A műemlékek a telek ÉNY-i főbejárati felén helyezkednek el. A Tálcnyomó és az Óraépület, valamint a Tornók, illetve keleti térfalként szolgáló új cyber épület lehatárolnak egy **központi, „védett” teret**, mely nagyon jó lehetőségekkel rendelkezik szabadtéri rendezvények számára.
- A műemlékek közül az **„Óraház” valamint a „Tálcnyomó”** egyfajta kapuként, érkezésként is szolgál. A nagy pincszinti volumet és a magasföldszinti adottságokat figyelembe véve

értéknövelésként a **pinceszinthez lesüllyesztésre kerül a terep** a házak között, hogy homlokzati felülettel és természetes megvilágítással is rendelkezzenek a pincék, és biztosított legyen az önálló és vonzó megközelítésük. A talajvíz-védelem a pincepadló jelentős megemelésével biztosított.

- A Duna partján A Római part folytatásaként kerülnek elhelyezésre ideiglenes és állandó jelleggel **vendéglátó egységek**, melyekhez teresedésekkel csatlakozik a parti sétány. Ezeknek a funkcióknak nem „klasszikus” épületeket javasunk, hanem **tereptárgy –szerű, zöldtetős kialakítást**, hogy a park egységét ne törjék meg. A kisebb partszakasz miatt kevesebb és kisebb vendéglátás biztosítható.
- Duna-terasz a kicsi partszakasz miatt ebben a verzióban nem alakítható ki.
- A terv a KSZT előírását betartva ugyan, de attól eltérően a teljes park **gépkocsi-mentességével** számol. A parkolás a felszínen az egykori gáztartályok helyén (a terület NY-i oldalán) biztosított.
- **Kerékpáros megközelítés** alapvetően a Duna mentén biztosított, szeparáltan a parti sétánytól.

A szabályozási lehetőségeket figyelembe véve **hajókikötő** létesítését javasoljuk.

3.1.3 „C változat: Sport- és rekreációs célú hasznosítás

- A teljes terület megtartásával lehetővé válik **olyan léptékű** pihenőpark kialakítása, **mely túlmutat a helyi lakossági és munkahelyi igények kiszolgálásán** így messzebbi környezetre is vonzást gyakorol.
- A lépték mellett szükséges, hogy olyan központi parki elemmel rendelkezzen, mely különleges élményt tud nyújtani egy átlagos parkhoz képest. A Városliget vagy a Millenáris igazi **„mágnese” vagy lelke a nagyobb vízfelület**. Ebben a verzióban ezt egészíti ki a **szabadtéri sportfunkció**, mely szezonálisan lefedhető sportpályákat tartalmaz olyan koncentrált egységben, mely egyrészt könnyebbé teszi ezek üzemeltetését, másrészt az átközlekedő útnak köszönhetően mégis szerves része tud lenni a parknak. A sportpályák mellett 700m-es futókör, valamint öltöző/mosdó lett tervezve.
- A parki élmény- és sportelemeken kívül a **cyber épület, mint kulturális-tudományos értékelem szolgál fő mágnesként**. Az épület a műemléképületekkel összekötve racionalizálja az üzemeltetést, és sokoldalú felhasználást tud biztosítani.
- A **cyber épület** nemcsak térfalat képez a műemlékek felé, és így létrehoz egy jó adottságú multifunkcionális külső teret, hanem a terület csuklópontjában került elhelyezésre, hogy egyrészt „kapuként” is szolgáljon a terület szélén, valamint olyan **orientációs, emblematisztikus pont** legyen, mely a Duna felől bevonzza a területre érkezőket. Szerepe fontos, hiszen a terület konkáv formája miatt a Graphisoft fejlesztési terület beépítése után a part felől a műemlék épületek szinte nem lesznek észrevehetőek.

- A park pihenő és rekreációs funkciója mellett helyet ad a későbbiekben részletezett **„Tálcium parknak”, mely több kültéri interaktív kiállítási elemet**, gondolati és ügyességi tárgyat tartalmaz.
- A műemlékek a telek ÉNY-i főbejárati felén helyezkednek el. A Tálciumó és az Óraépület, valamint a Tornók, illetve keleti térfalként szolgáló új cyber épület lehatárolnak egy **központi, „védett” teret**, mely nagyon jó lehetőségekkel rendelkezik szabadtéri rendezvények számára.
- A műemlékek közül az **„Óraház” valamint a „Tálciumó”** egyfajta kapuként, érkezésként is szolgál. A nagy pinceszinti volument és a magasföldszinti adottságokat figyelembe véve értéknövelésként a **pinceszinthez lesüllyesztésre kerül a terep** a házak között, hogy homlokzati felülettel és természetes megvilágítással is rendelkezzenek a pincék, és biztosított legyen az önálló és vonzó megközelítésük. A talajvíz-védelem a pincepadló jelentős megemelésével biztosított.
- A Duna partján A Római part folytatásaként kerülnek elhelyezésre ideiglenes és állandó jelleggel **vendéglátó egységek**, melyekhez teresedésekkel csatlakozik a parti sétány. Ezeknek a funkcióknak nem „klasszikus” épületeket javasunk, hanem **tereptárgy –szerű, zöldtetős kialakítást**, hogy a park egységét ne törjék meg.
- A vendéglátás egy része részelt képezi a **Duna-Terasz Beach**-nek, mely a part mentén kialakított élményelem. Ebben a verzióban javaslatként ez a „Beach” kiegészül egy **mesterséges öböllel**, melynek vize legalábbis optikailag összekötött a parti tó vízával. Az öböl célja, hogy az amúgy nagy szintkülönbségű Dunapart vonzóbb és védettebb tudjon lenni. Az öböl, melynek bejárata magas vízálláskor mobil gátrendszerrel védhető olyan teraszos partszakasszal lett kialakítva, mely kellemes térarányt és közvetlene közelséget biztosít a vendéglátás számára.
- A terv a KSZT előírását betartva ugyan, de attól eltérően a teljes park **gépkocsi-mentességével** számol. A parkolás a felszínen az egykori gáztartályok helyén (a terület NY-i oldalán), illetve a vasúti töltés mentén biztosított. Ez a változat javaslatként az **egykori gáztartályok helyének megtartását javasolja**, mely geometriailag parkolásra alkalmas, és lényeges emlék az egykori üzemből.
- **Kerékpáros megközelítés** alapvetően a Duna mentén biztosított, szeparáltan a parti sétánytól.

A szabályozási lehetőségeket figyelembe véve **hajókikötő** létesítését javasoljuk.



A

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS

B

KÖZPARK CÉLÚ HASZNOSÍTÁS
TELEKRÉSZ ÉRTÉKESÍTÉSE MELLETT

C

SPORT ÉS REKREÁCIÓS
CÉLÚ HASZNOSÍTÁS



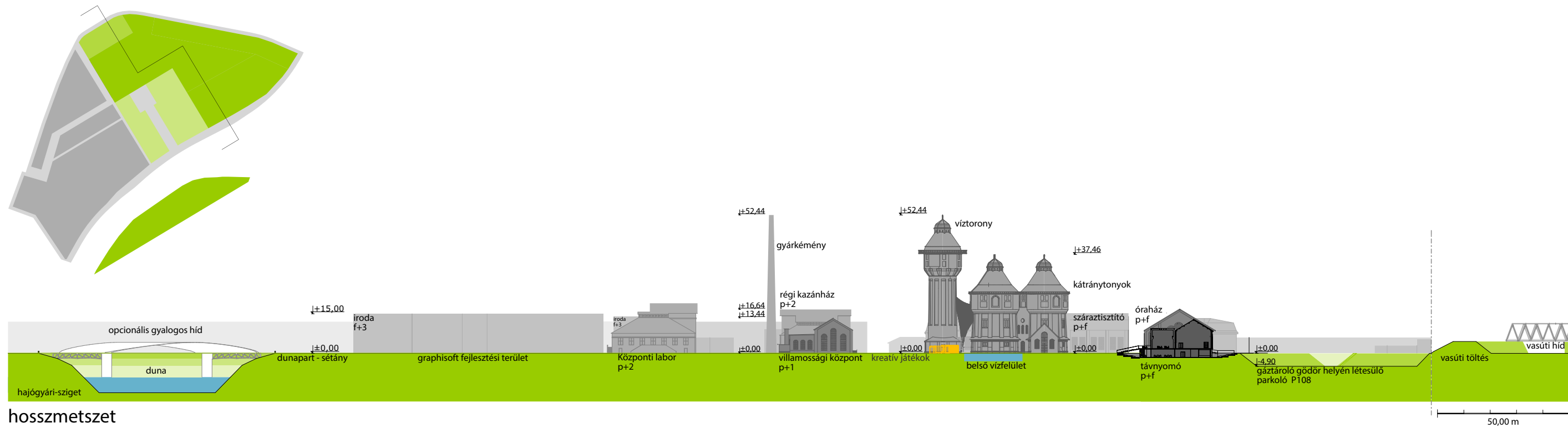
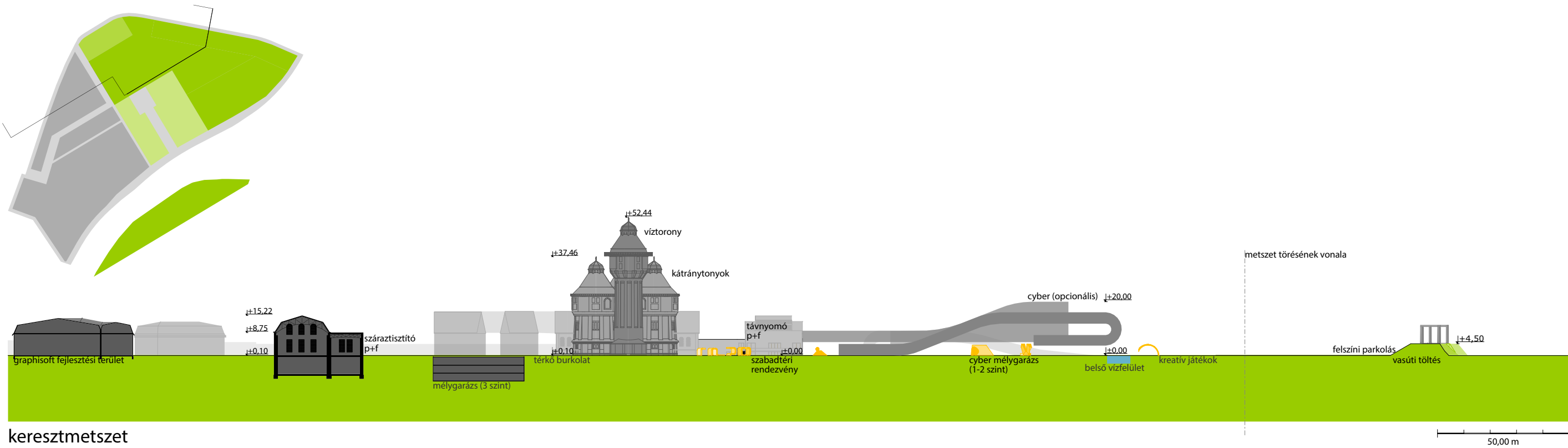












3.2 Műemléképiletek hasznosítási változatok

3.2.1 Távényomó (47.) és Óraház (48.) épületek

A műemlék épületek közül a pince+magasföldszintes „Óraház” rendelkezik a legnagyobb alapterülettel (~2500 m²). Közvetlenül mellette helyezkedik el a „Távényomó” (~1050m²), mely szintén pince+magasföldszint kialakítású. Mindkét épület az elhelyezkedéséből adódóan egyrészt térfalat és teret képez a műemlék tornyok felé - mely szabadtéri rendezvényterként tud szolgálni – , másrészt egyben egyik kapuja is a területnek.

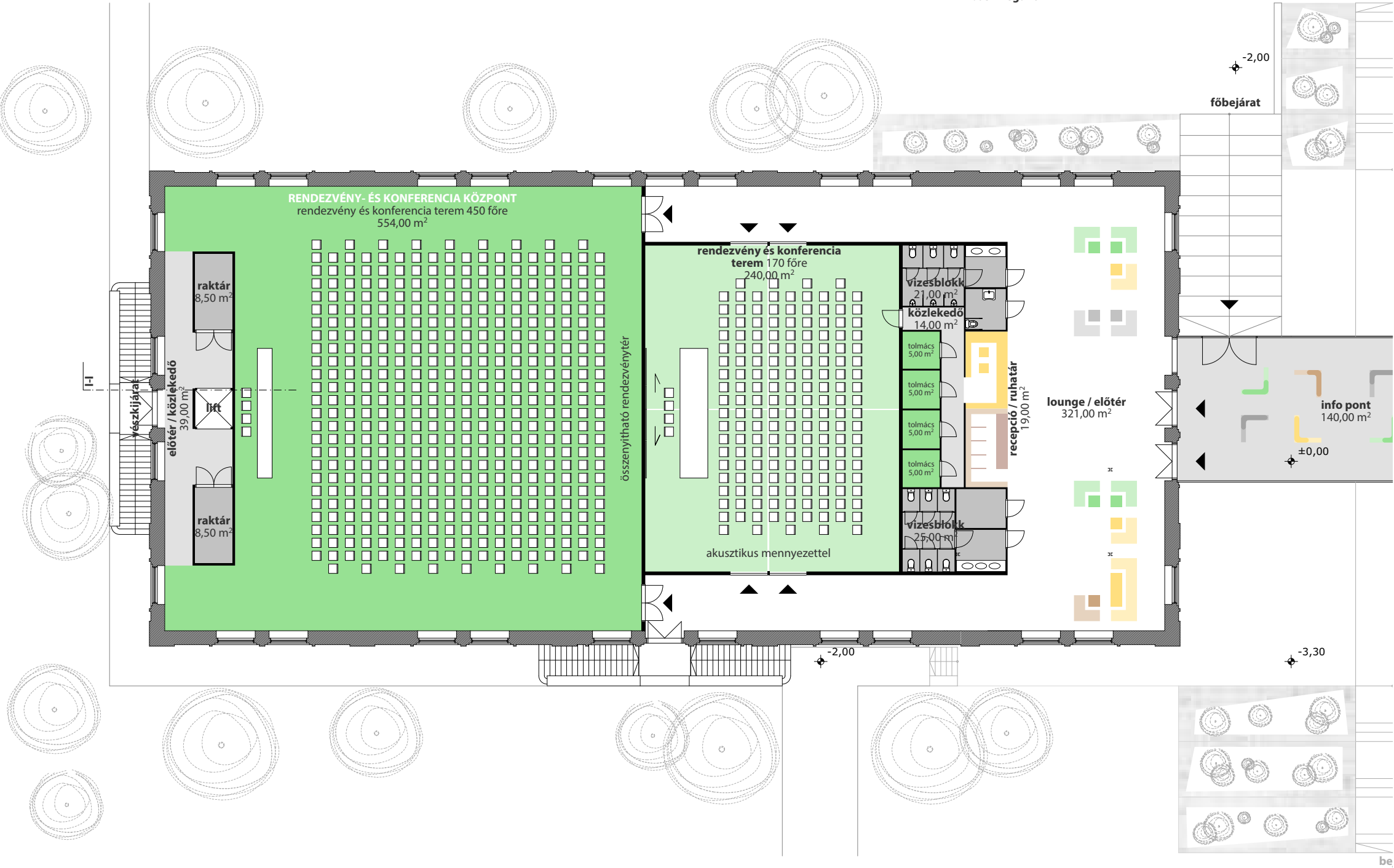
Jelenlegi állapotukban mindkét épület kettős problémát hordoz: egyrészt jelentős pinceszinti területtel rendelkeznek, melyek méretüknél fogva túlmutatnak azon, hogy pusztán alárendelt funkciót töltsenek be, másrészt a földszinti padlószint a terepszinthez képest több, mint 2m-rel magasabban helyezkedik el.

- A mindegyik verzióban egyöntetűen szereplő javaslat szerint **a két épület közti terep lesüllyesztésre kerül**, hogy a pinceszintek természetes bejárattal, és közvetlen bevilágító felületekkel rendelkezzenek, így nemcsak önállóan megközelíthetővé válnak, hanem **a pincék a szabad homlokzatfelületek következtében felértékelődnek**. A terepsüllyesztéssel egyidejűleg a jelenlegi pincepadló szintje is felemelésre kerülne figyelembe véve a talajvízszintet és a funkcionálisan szükséges belmagassági igényt.
- A magasföldszinti adottság a két épület gördülékeny használata céljából megkívánja, hogy a két földszint között összeköttetés jöjjön létre, így a javaslatokban egy olyan **üvegezett összeköttetés** szerepel, mely lobbifunkciónak, vagy információs pontként szolgálhat, és természetesen mind az utca felé, mind a park felé bejárattal rendelkezik.
- Az egyes koncepciók javaslatok tervezésénél fő szempont volt, hogy elsősorban olyan funkcionális megoldások kerüljenek alkalmazásra, melyek kialakításához **nem szükséges komolyabb szerkezeti változtatás**, illetve **az épületek műemlék mivolta** ne sérüljön, inkább hangsúlyozódjon.

3.2.2 Víztorony és kátránytoronyok

A **műemlék tornyok** (kátránytoronyok és víztorony) együttesének szintmagasságai az előző két épülettől teljesen eltérnek, alapterületük komolyabb tömegtartózkodásra nem alkalmas, továbbá az Óraházhoz képest annyira nagy távolságban helyezkednek el, hogy mind funkcionális, mind gazdasági szempontból az összeköttetésük nem kedvező. A víztorony emellett épületszerkezeti kialakítása, valamint szűk geometriájának következtében belső, komolyabb belső funkció gazdaságos elhelyezésére nem alkalmas. Ezen adottságok mentén olyan funkciók kerültek betervezésre, melyek a lehető legtöbbet használnak fel a belső épületekből, nem hoznak létre további összeköttetést és zárt tereket.





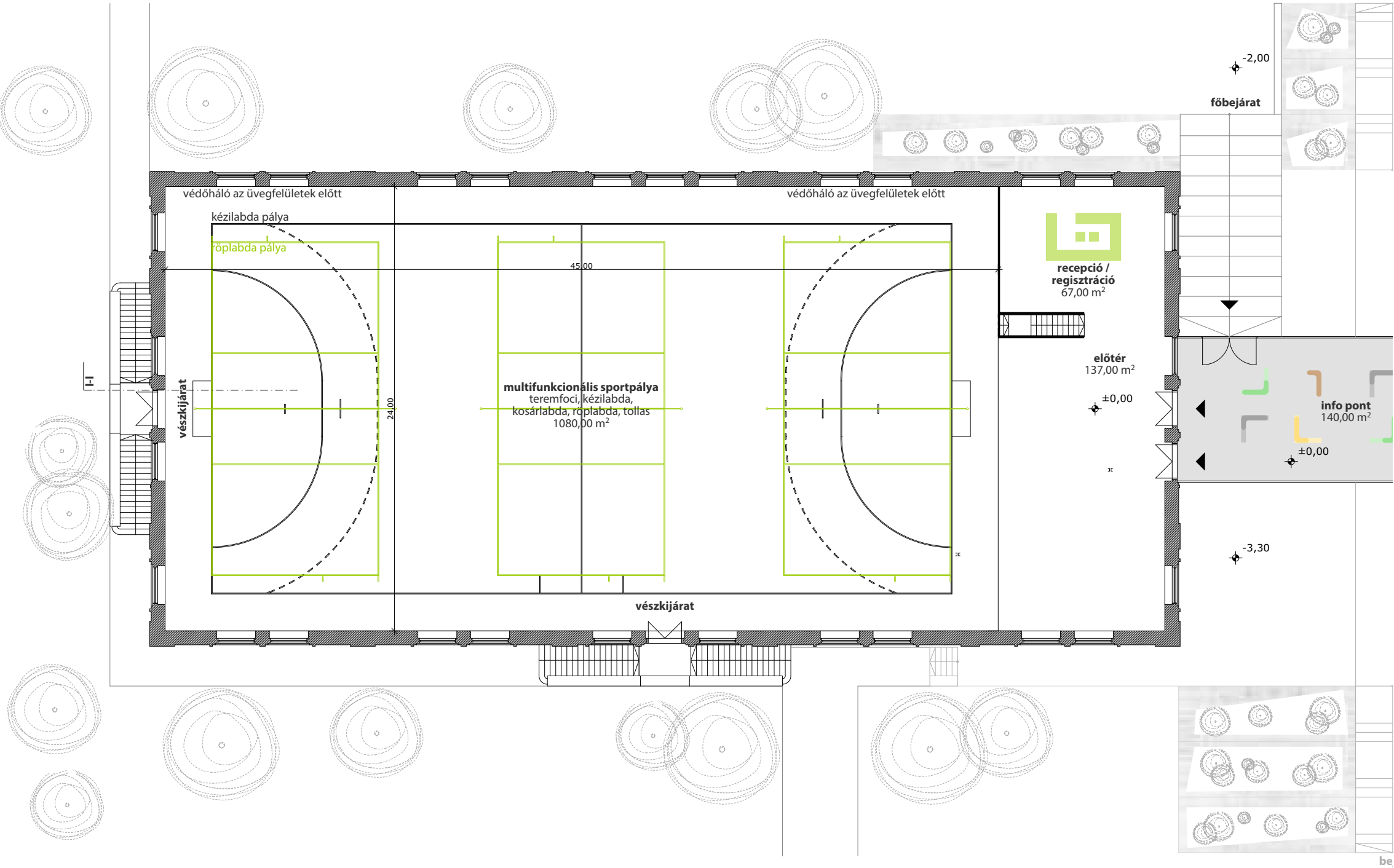
konferencia terem szekció termék kiszolgáló funkció belső közlekedő előtér info pont

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: KONFERENCIA kiszolgáló funkció előtér, közlekedő gépészet
814,00 m² 82,00 m² 374,00 m² -

Összes: 1270,00 m²

KONFERENCIA



■ sport ■ előtér ■ info pont

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: SPORT
1080,00 m²

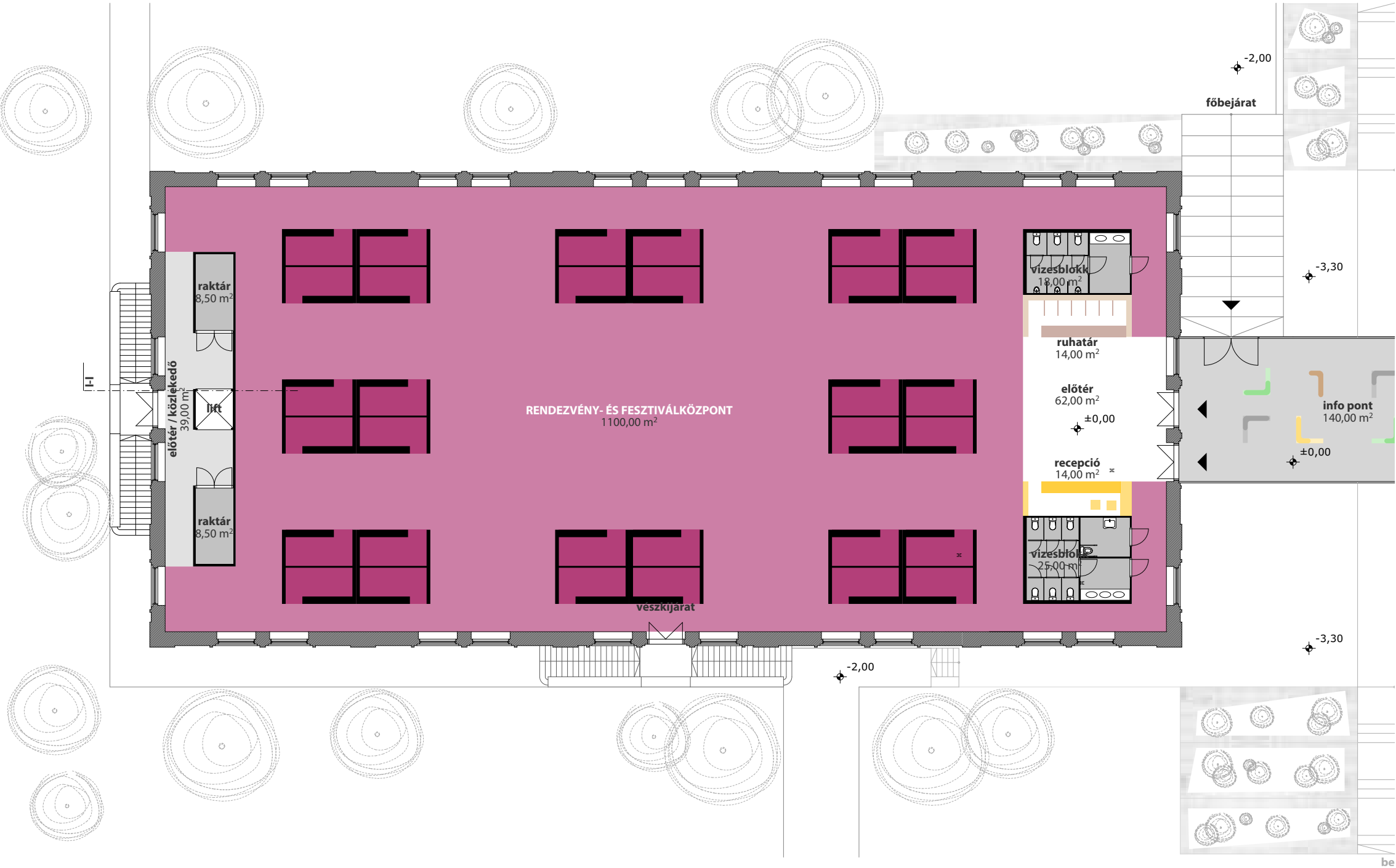
kiszolgáló funkció
67,00 m²

előtér, közlekedő
137,00 m²

gépészet
-

Összes: 1284,00 m²

SPORT



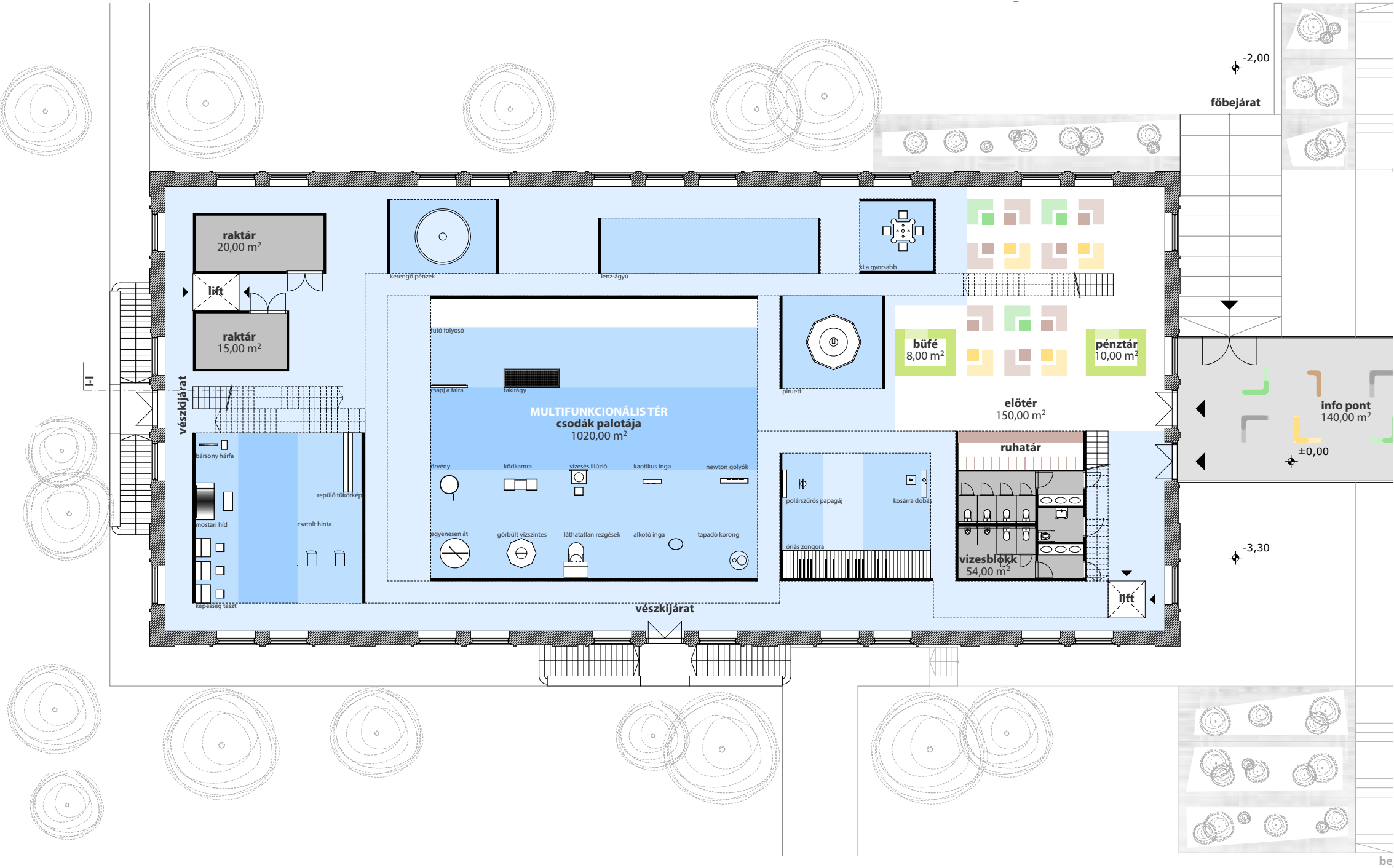
rendezvényközpont rendezvény egységek kiszolgáló funkció belső közlekedő előtér info pont

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: RENDEZVÉNYKP kiszolgáló funkció előtér, közlekedő gépészet
1100,00 m² 88,00 m² 101,00 m² -

Összes: 1289,00 m²

RENDEZVÉNY- ÉS FESZTIVÁLKÖZPONT

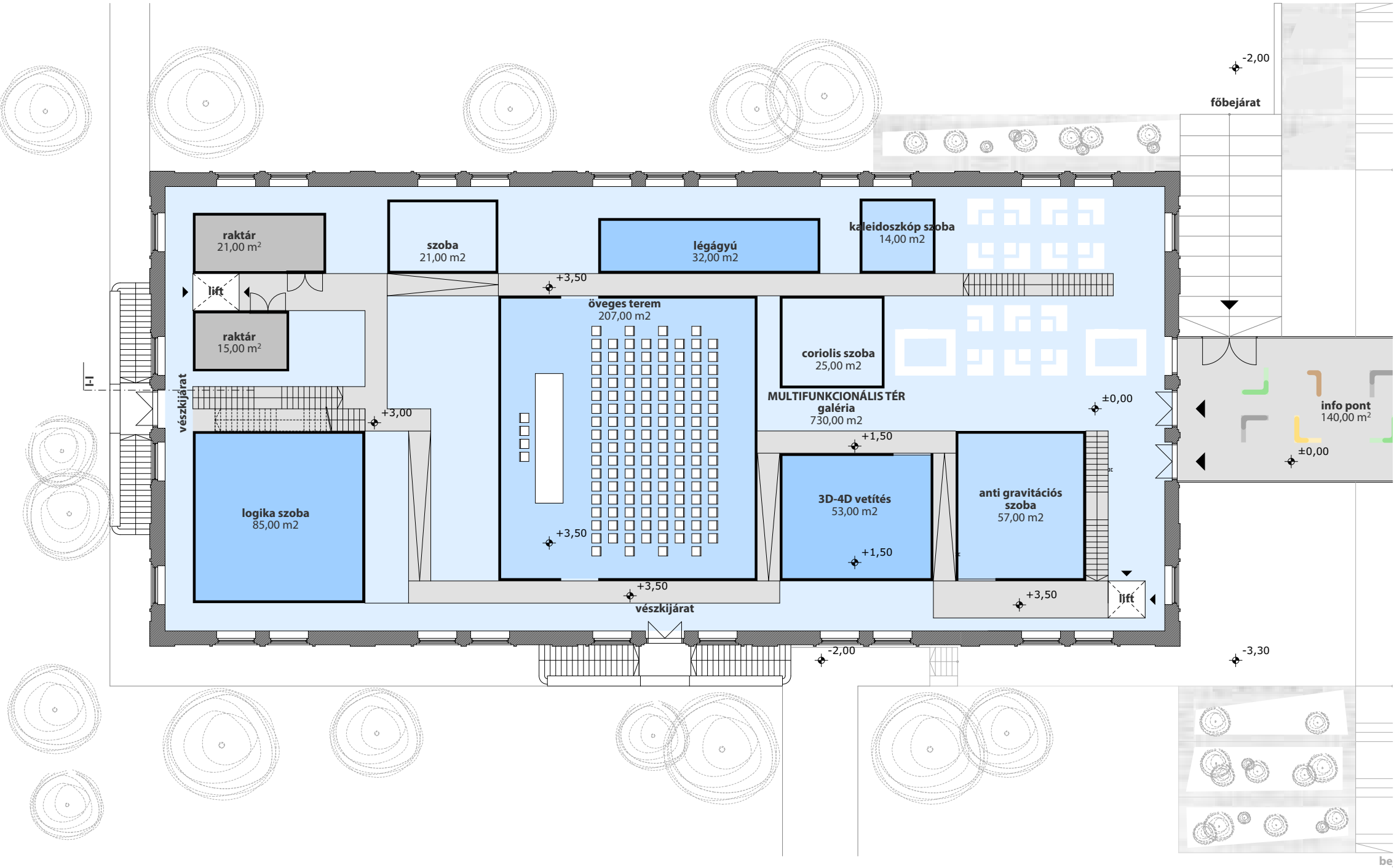


multifunkcionális tér	multifunkcionális elemek	kiszolgáló funkció	előtér
ÓRAHÁZ m=1:250			
fő funkció: CSODÁK PALOTÁJA 1020,00 m ²	kiszolgáló funkció 107,00 m ²	előtér, közlekedő 150,00 m ²	gépészet -
Összes: 1277,00 m ²			

CSODÁK PALOTÁJA



ÓRAHÁZ
GALÉRIA



multifunkcionális tér foglalkoztató foglalkoztató foglalkoztató kiszolgáló funkció közlekedő

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: CSODÁK PALOTÁJA
494,00 m²

kiszolgáló funkció
36,00 m²

előtér, közlekedő
200,00 m²

gépészet
-

Összes: 730,00 m²

CSODÁK PALOTÁJA





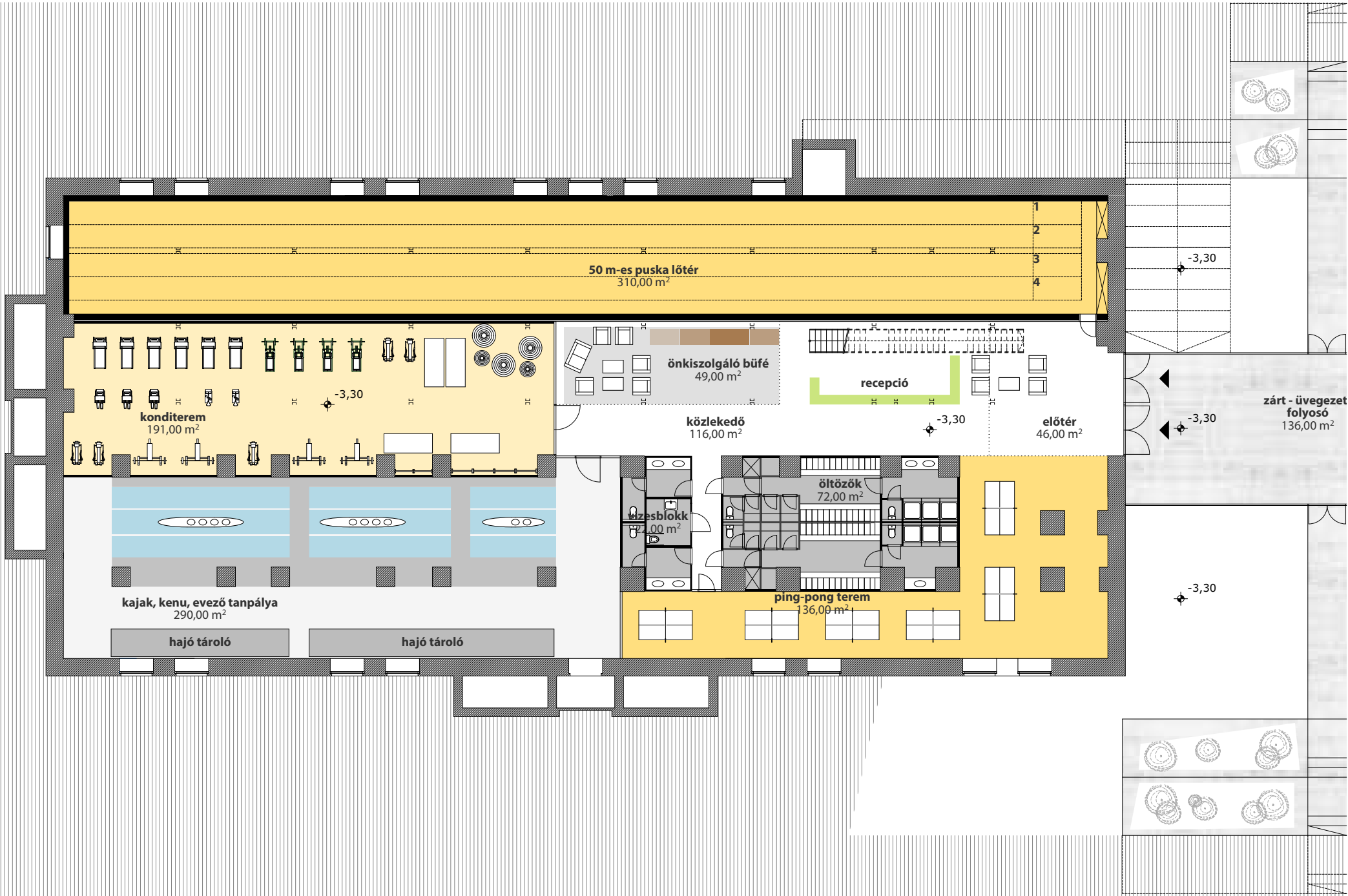
rock múzeum kiszolgáló funkció belső közlekedő előtér folyosó

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: ROCK MÚZEUM 975,00 m ²	kiszolgáló funkció 88,00 m ²	előtér, közlekedő 149,00 m ²	gépészet -
Összes: 1212,00 m ²			

ROCK MÚZEUM

i (roc
0
zolg
00 m



edzőterem

egyéb sportpályák

vizes edzőpálya

kiszolgáló funkció

előtér

folyosó

ÓRAHÁZ m=1:250

fő funkció: SPORT
927,00 m²

kiszolgáló funkció
143,00 m²

előtér, közlekedő
162,00 m²

gépészet
-

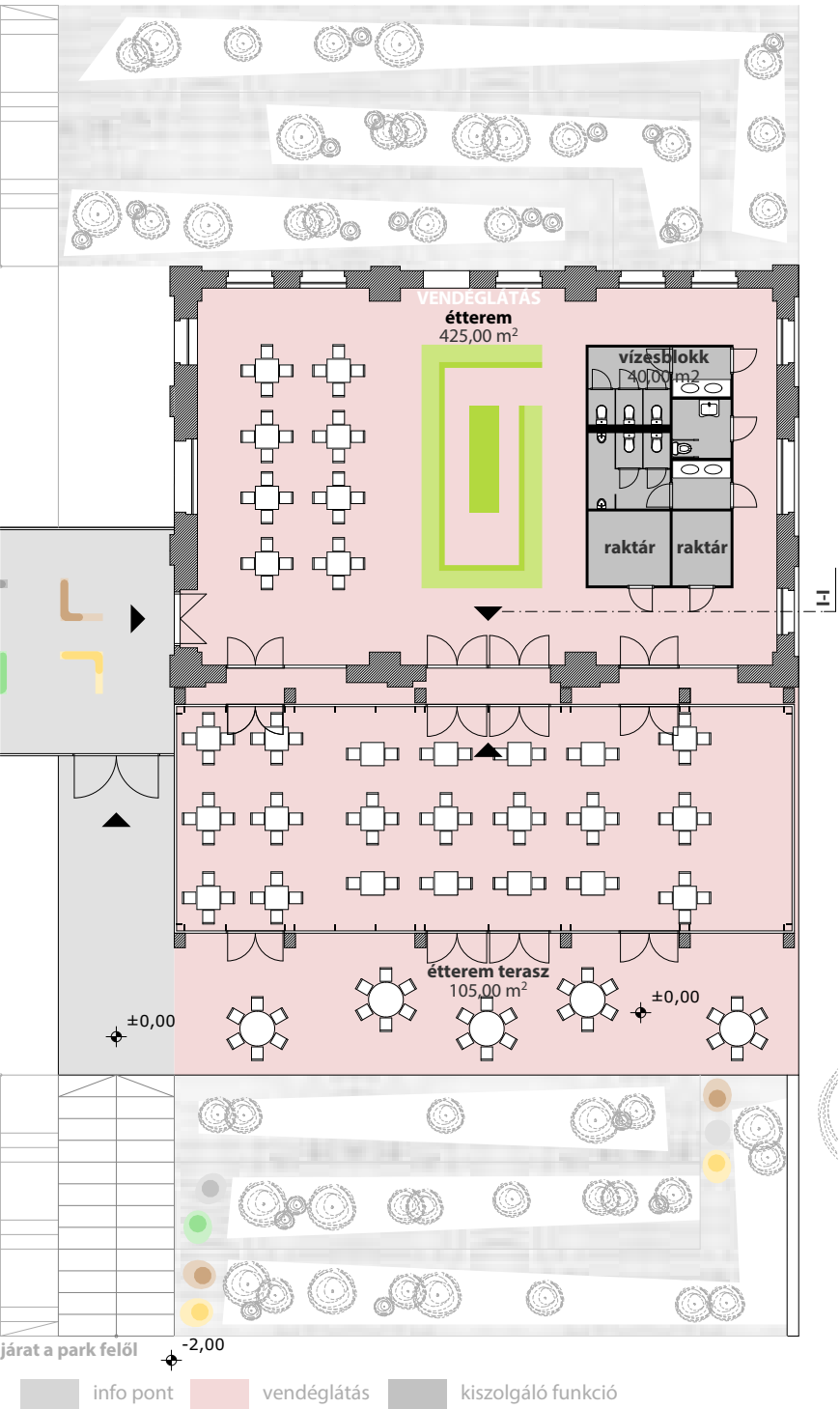
Összes: 1232,00 m²

SPORT

(roc
0
zolg
00 i



TÁVNYOMÓ
FÖLDSZINT



TÁVNYOMÓ m=1:250

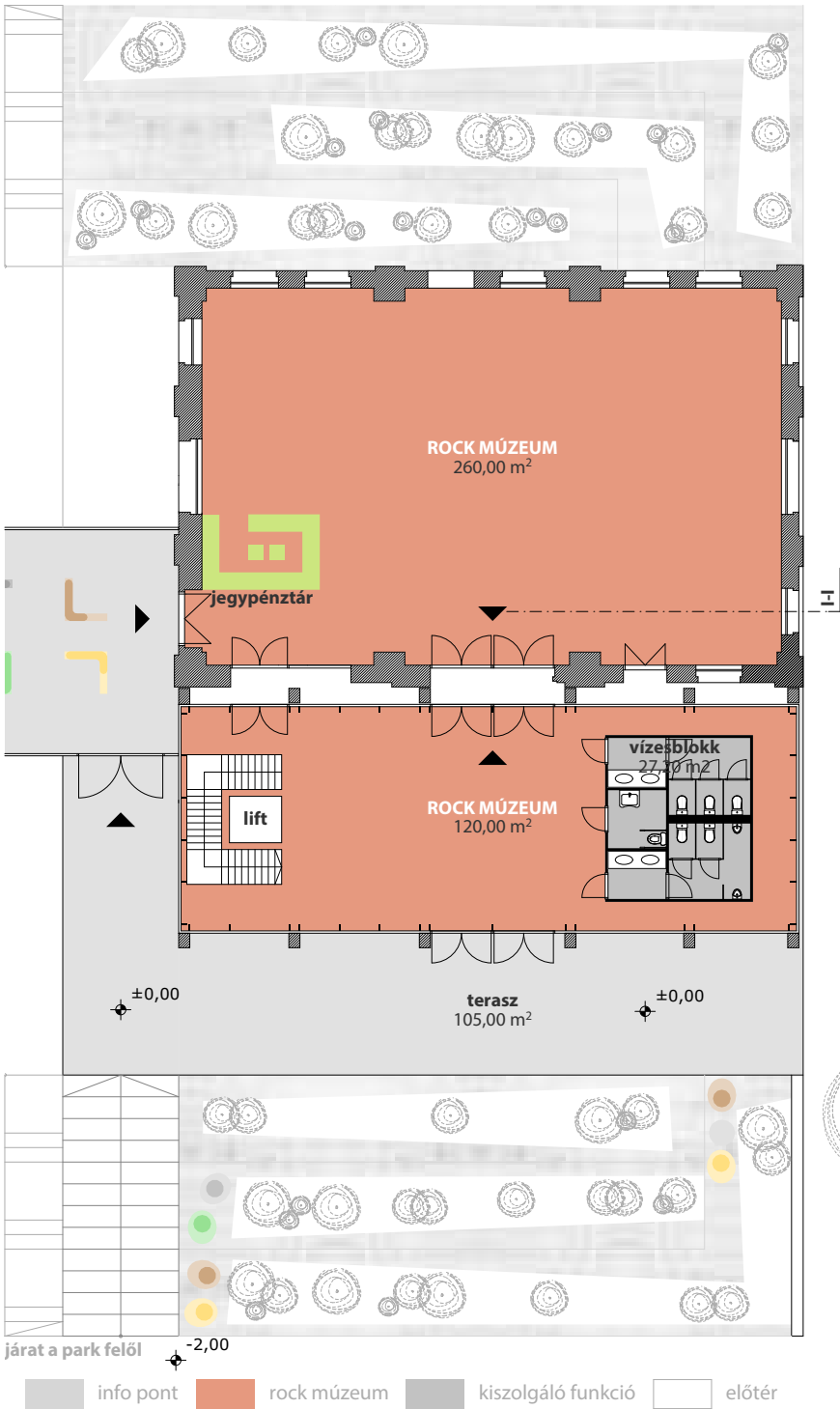
fő funkció: VENDEGLÁTÁS 425,00 m² (+105,00 m²)

kiszolgáló funkció 40,00 m²

közlekedő -

Összes: 530,00 m²

VENDEGLÁTÁS



TÁVNYOMÓ m=1:250

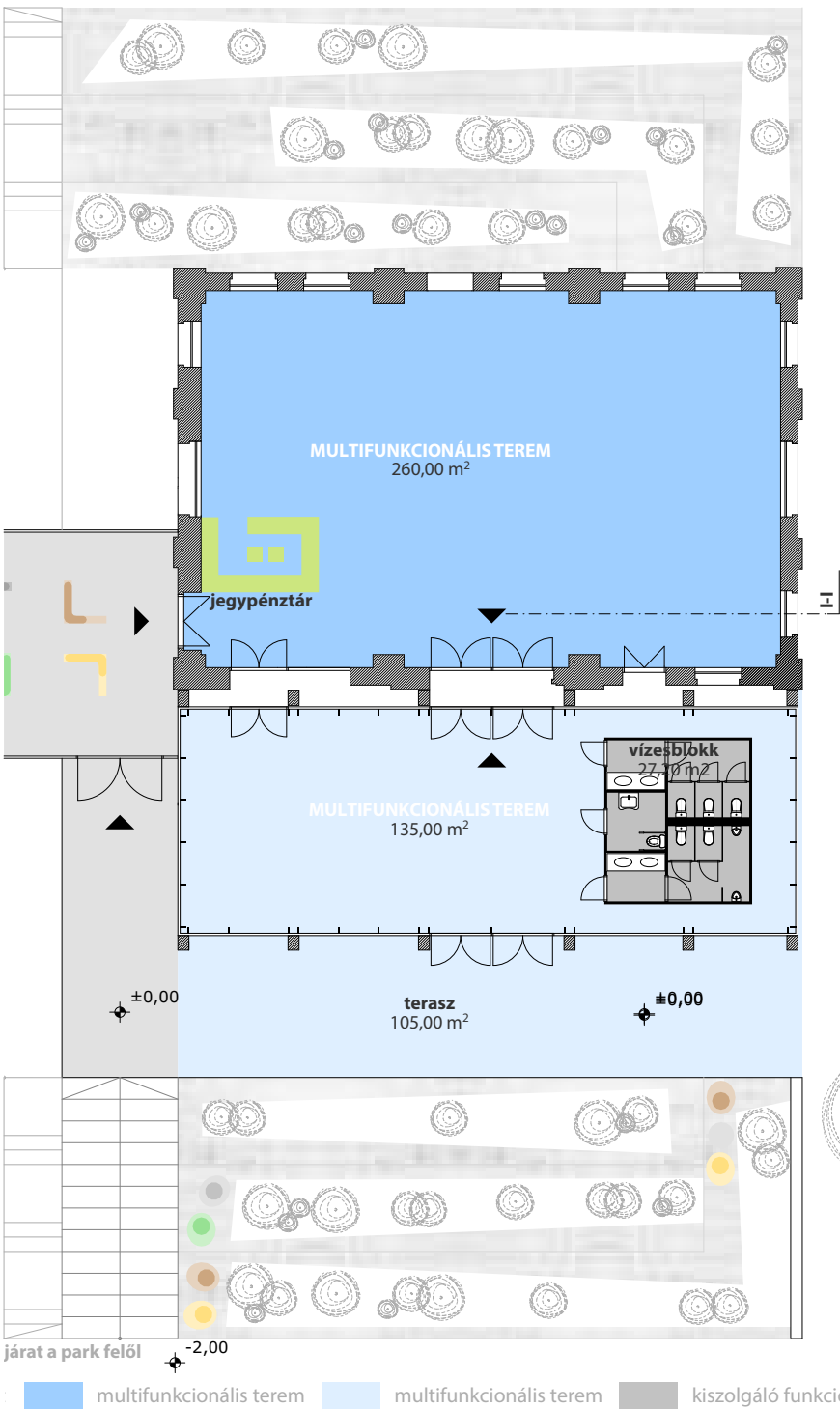
fő funkció: ROCK MÚZEUM 380,00 m² (+105,00 m²)

kiszolgáló funkció 27,00 m²

közlekedő 15,00 m²

Összes: 527,00 m²

ROCK MÚZEUM



TÁVNYOMÓ m=1:250

fő funkció: MULTIF. TEREM 395,00 m² (+105,00 m²)

kiszolgáló funkció 27,00 m²

közlekedő -

Összes: 527,00 m²

RENDEZVÉNY



TÁVNYOMÓ
PINCE



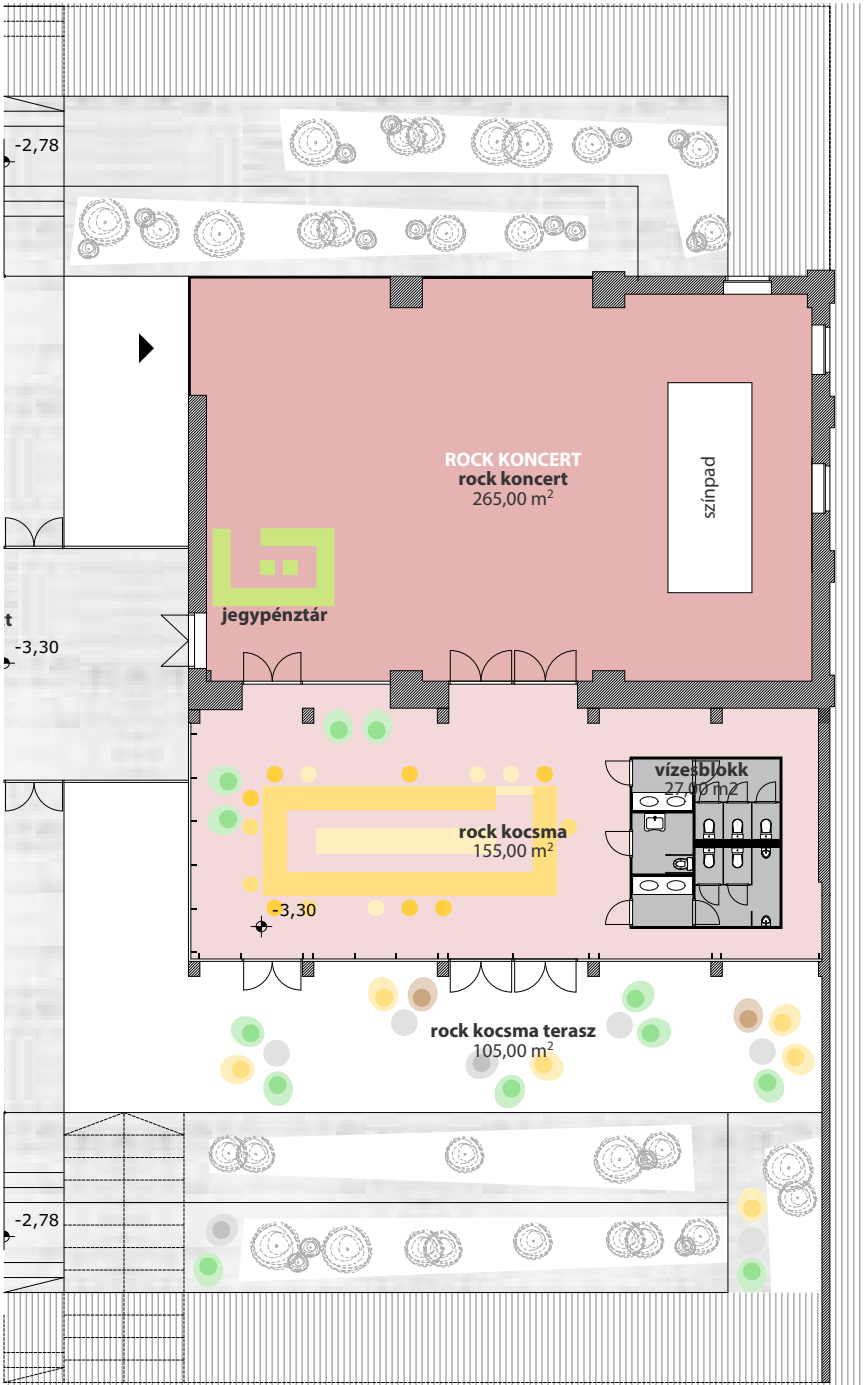
nézetek konyhája étterem kiszolgáló funkció előtér

TÁVNYOMÓ m=1:250

fő funkció: **VENDÉGLÁTÁS** kiszolgáló funkció közlekedő felület
315,00 m² (+105,00 m²) 45,00 m² 69,00 m²

Összes: 534,00 m²

VENDÉGLÁTÁS



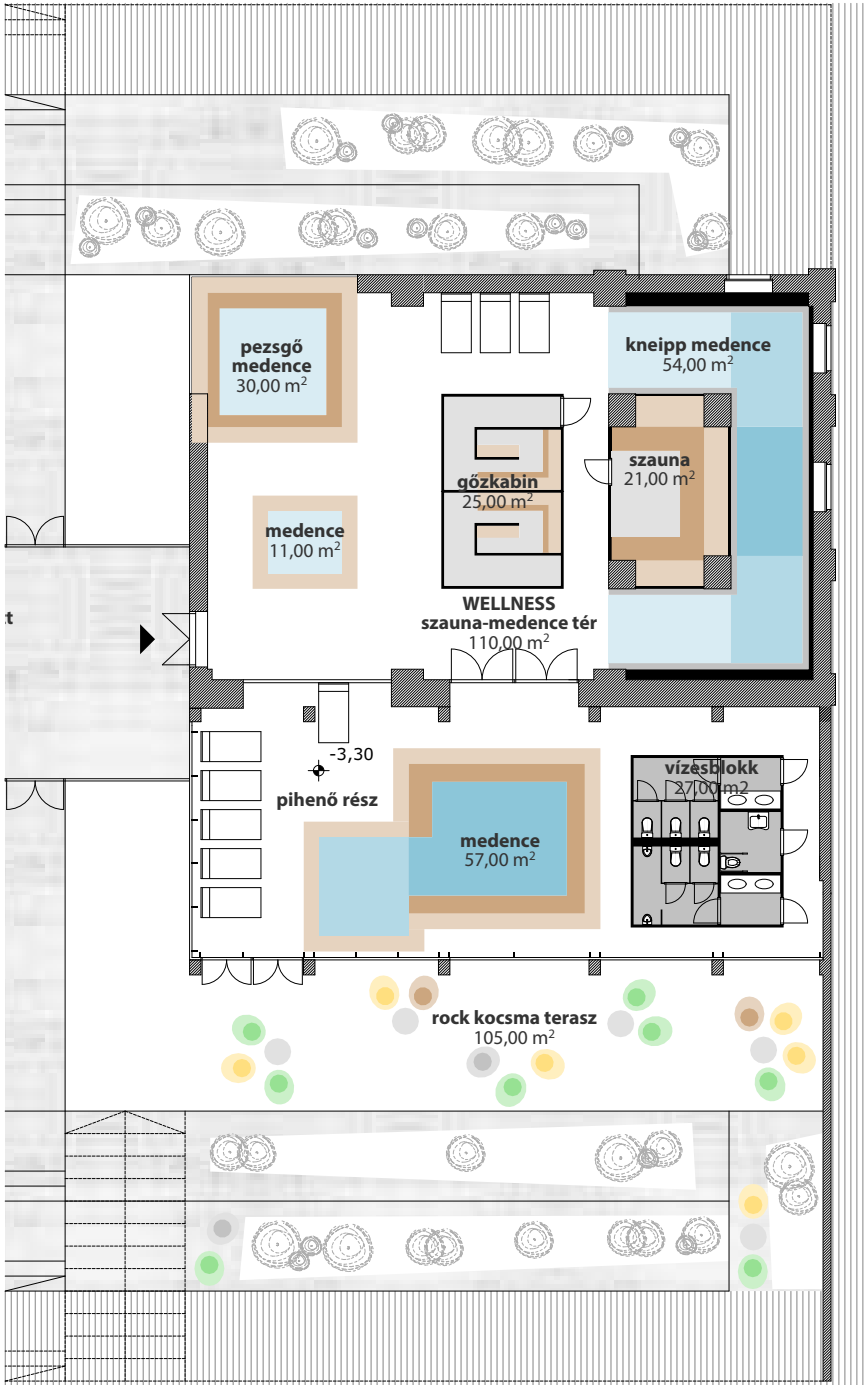
rendezvényterem (rock koncert) rock kocsa kiszolgáló funkció

TÁVNYOMÓ m=1:250

fő funkció: **VENDÉGLÁTÁS** kiszolgáló funkció
420,00 m² (+105,00 m²) 27,00 m²

Összes: 552,00 m²

KONCERT



folyosó wellness medence kiszolgáló funkció

TÁVNYOMÓ m=1:250

fő funkció: **WELLNESS** kiszolgáló funkció közlekedő felület
295 m² (+105,00 m²) 27,00 m² 110,00 m²

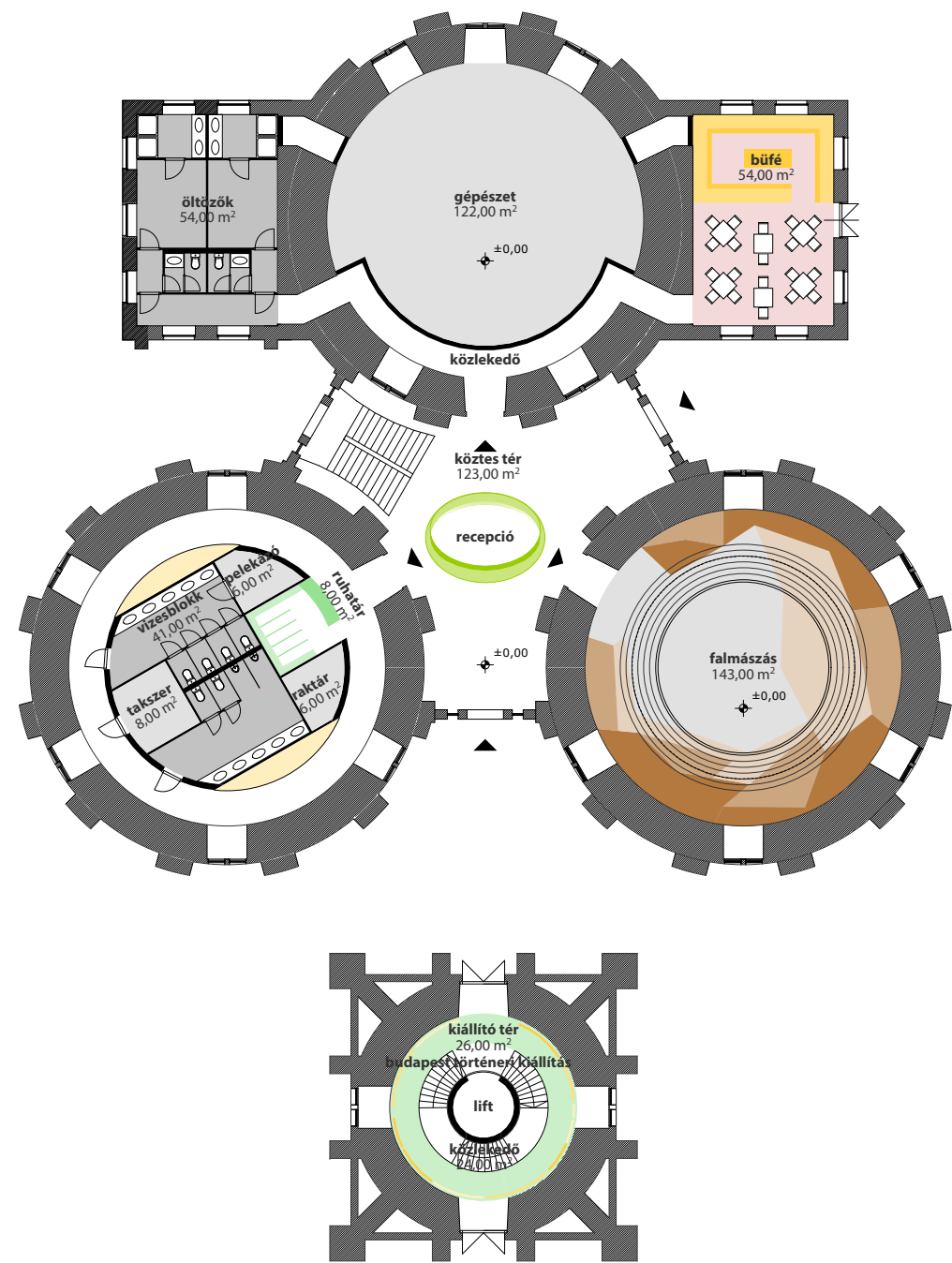
Összes: 537,00 m²

WELLNESS



TORNYOK FÖLDSZINT EMELET

FÖLDSZINT

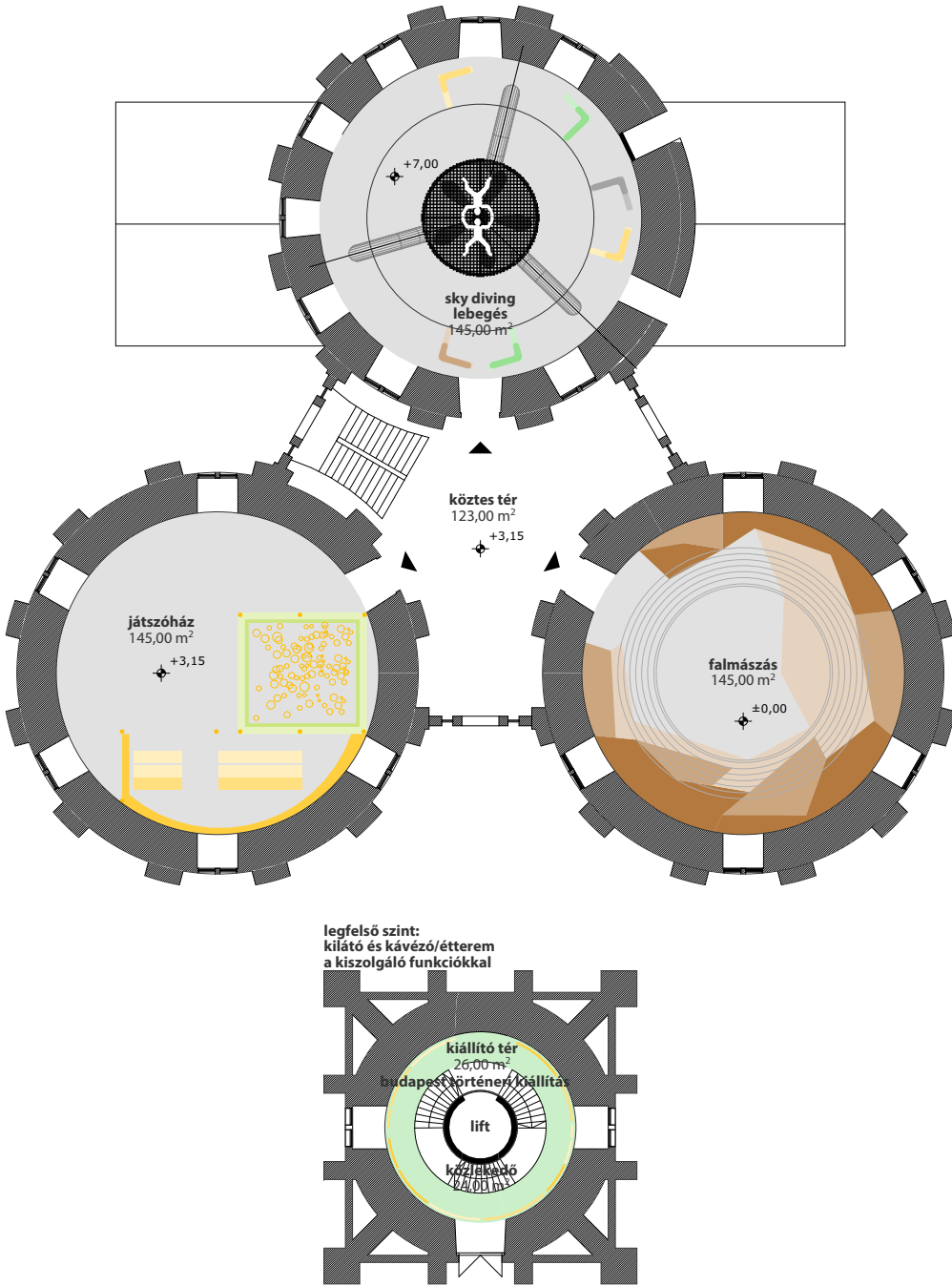


TORNYOK FÖLDSZINT m=1:250

fő funkció: SPORT-KALAND 143,00 m² (+26,00 m²) kiszolgáló funkció 177,00 m² közlekedő felület 228,00 m² gépészet 122,00 m²

Összes: 696,00 m²

EMELETI SZINTEK



TORNYOK EMELET m=1:250

fő funkció: SPORT-KALAND 435,00 m² (+26,00 m²) kiszolgáló funkció - előtér, közlekedő 147,00 m² gépészet -

Összes: 608,00 m²

SPORT-KALAND

3.3 Science és Cyber Park víziója

3.3.1 Városképi és építészeti szempontok

Mint új létesítmény, a cyber épület építészeti karakter szempontjából kifejezetten emblematikus, orientációs pontként hivatott szolgálni amellett, hogy funkcionális értelemben is mágnese kíván lenni az egész területnek. Építészeti és városszerkezeti szempontból olyan épület létrehozása volt a cél – és ehhez jelen anyag szándékosan csak egy vázlatos elvonatkoztatott épületet tartalmaz -, mely a terület csuklópontjában helyezkedik el, valamilyen térfalat tud képezni a műemlék épületekkel együtt így kialakítva egy szabadtéri rendezvényteret, továbbá funkcionálisan és formailag megoldott módon tud csatlakozni az Óraház-Távnymó már összekötött épületegyütteshez, és mind a parkoló, mind a park felől nemcsak bejárat, hanem teljesen átjárható főbejárat tud lenni.

3.3.2 Funkcionális ismertetés

A Science-Cyber Park, mint vízió tervezése során figyelembe vett legfontosabb (de nem kizárólagos) szempontokat a fenti bevezető gondolatok alapján az alábbiakban soroljuk fel:

- Olyan bemutató-, látogatóközpont, amely egyrészt végigviszi a látogatót a cyber kor fejlődésén, interaktív módon bemutatta a WWW-világ fejlődését, kortól, nemtől és felhasználói képességtől függetlenül;
- Folyamatosan meg tudnak jelenni a legfrissebb és leginnovatívabb megoldások a Park kínálatában;
- A fejlesztendő terület továbbra is jelentős természetes felülettel – parkosított, pihenőrészekkel taglalt területekkel rendelkezne, ugyanakkor létrejönne egy új, emblematikus épület;
- Nagy hangsúlyt fektet a rendezvényekre és eseményekre;
- Folyamatosan lehetőséget biztosít az innovatív fejlesztések megjelenésének;
- Lehetővé teszi jelentős szponzorált bevételi források megjelenését az e-világban aktív cégek részéről;
- Képes nemzetközi attrakcióként is funkcionálni;
- Jelentős társadalmi hasznossággal is bír azáltal, hogy különböző korcsoportoknak szóló foglalkozások, előadások, oktatások színhelye is lehet;
- Szakmai témájú konferenciák helyszínéül szolgálhat;
- Olyan új muzeális intézmény jönne létre, mely teljes mértékben illeszkedik a mai trendekhez, interaktív, folyamatosan megújuló élményeket kínálva;
- Mind korcsoport, mind motiváció szempontjából széles szegmenst képes megszólítani;

A park egy tulajdonképpeni épületkomplexum (a funkciót kihangsúlyozó külső és belső építészeti kialakítással) nagyobb és kisebb terekre tagolva, mely szórakoztató interaktív lehetőségeken keresztül mutatja be a számítástechnikával, virtuális valósággal, internettel/médiával kapcsolatos lehetőségeket (zömmel kivetített terekben vagy nagyméretű érintőképernyőkön) mint például:

- Virtuális tér: autó formatervezés;
- Virtuális tér: épülettervezés;
- Multiplayer 3D virtuális számítógépes játék;
- Google Earth 3D;
- Mobiltelefon 3D;
- Szimulátorterem;
- Prezentáld Magad! – interaktív szoba;
- Virtual Baby – gyermekfoglalkoztató;
- Virtual Fashion Shop stb.

Célszerű a kritikus tömeg elérése, azaz olyan mennyiségű attrakció létrehozása mely folyamatosan megfelelő számosságú látogatót tud bevonni.

Az elsődleges cél, hogy vonzó, szórakoztató formában találkozzanak a látogatók a virtuális valóság/számítástechnika vívmányaival és jövőbeni lehetőségeivel. Ez lehetőséget biztosíthat a szponzor cégek (szoftverfejlesztők, mobiltelefon cégek, számítástechnikai szolgáltatók, egyetemek, kutatóintézetek stb.) számára termékeik bemutatására, vagy a látogató diákok motiválására a vonatkozó szakterületeken való továbbtanulásra. A szórakoztató funkciókhoz kapcsolódóan oktatási termék, vagy rendezvényterületek is létrehozhatók további integrált funkciók kielégítésére. A szórakoztató terek látogatása belépőjegyes vagy ingyenes formában is történhet.

A fentiek alapján a fejlesztendő teljes területet az „A” és „C” verziókban kb. 10.000 m²-ben határozzuk meg, amely a következő funkciókat tartalmazza:

- Rendezvény- és oktatóközpont;
- Kreatív foglalkoztató terek;
- Kiállítóterek;
- Vendéglátás;
- Cyber játszótér;
- Virtuális valóság.

(A „B” verzióban a kisebb rendelkezésre álló területből kifolyóan kisebb, összesen 6.000 m²-en tervezzük elosztani ezeket a funkciókat.)

A létesítmény központi elemét alkotó épületben már működő, vagy létrehozni tervezett intézmények kaphatnak helyet, melyek egyben a komplexum zászlóshajói lehetnek, mint például:

- Magyar Feltalálók Múzeuma
- Csodák Palotája (amennyiben nem az Óraházban kerül kialakításra a „B” verzió szerint)
- Science Center – Interaktív kiállítás

Nemzetközi releváns példák bemutatása hasonló típusú létesítményekre

A Cyber Park, mint vízió-megoldás szempontjából másodlagos kutatást végeztük összehasonlítható példák tekintetében, melyekre az alábbi projekteket azonosítottuk be.

The Tech Museum Of Innovation

(<https://www.youtube.com/watch?v=FENbgoHEhyY>)

Az amerikai San Jose-ban található innovációs múzeumban modern technológián alapuló, változatos témájú interaktív kiállításokkal várják a látogatókat. A múzeum kilenc témakört mutat be, melyek közül az alábbiakban felsorolunk néhány példát:

- Social Robots: Ezen a részlegen különböző szenzorok, kontrollerek és eszközök segítségével valós robotokat lehet tervezni, építeni és programozni.
- The Tech Virtual Gallery: A részleg interaktív módon mutatja be azokat az új technológián alapuló módszereket, melyek segítségével a jelen kor zenéit, filmjeit vagy más művészeti alkotásait (pl. hologramok) előállítják, illetve szerkesztik.
- The Tech Silicon Valley Innovation Gallery: Interaktív, játékos módon mutatja be, hogy a modern technológiák, hogyan hatnak az emberi gondolkodásra, kreativitásra, kommunikációra. A kiállítási anyagokat nagy részben innovációs, technológiai területen működő cégek biztosítják. A Google speciális, óriás félkörív alakú kivetítőin például a Google Earth segítségével a világ bármely táját bejárhatja az érdeklődő, de akár a Mars vagy a Hold felszínén is „sétálhatnak”. A hatalmas képernyő, amely körbe veszi az embert, azt az érzést kelti, mintha valóban a kivetített tájakon járnánk.



Különböző időszakos kiállítások is bemutatásra kerülnek a múzeumban. 2013 októbertől 2014 márciusig volt pl. megtekinthető a „Star Wars: A tudomány és a képzelet találkozása” című kiállítás kb. 1.000 m²-en. Az interaktív kiállítás a Star Wars filmekhez kapcsolódóan mutatta be több

tudományterület, mint pl. a robotika vagy az űrkutatás és űrutazás vívmányait. A látogatók ezen kívül többek között megtervezhették és megépíthették saját fénykardjukat, egy szimulátor segítségével kipróbálhatták, hogy milyen lehetne a Millenium Falcon űrhajóval fénysebességre gyorsulni és még sok más interaktív élményben lehetett részük a Star Wars tematikája köré csoportosítva.

2014 márciustól augusztus végéig volt látogatható a „Reboot: music” című kiállítás, amely azt mutatta be, hogy hogyan lehet zenét készíteni a digitális korban. 16 teljesen újszerű hangszert próbálhattak ki a látogatók, mint pl. a lézerhárfa, illetve kipróbálhatták pl. a zenekeverés folyamatát.



A The Tech-nek kiterjedt partneri, adományozói hálózata van, melyek egyszeri vagy rendszeres éves adományokkal segítik a létesítmény működését, folyamatos fejlesztését. A múzeum kiemelt támogatói - azon szervezetek, cégek, melyek évente minimum 200.000 USD-ral támogatják az intézményt - közé tartozik San Jose városvezetése is. (Mivel a The Tech épülete a város tulajdona, így San Jose anyagi támogatását az épület karbantartására, fizikai állagmegóvására használják fel). Valamint több innovatív multinacionális cég: a Microsoft Corp, a Flextronics, az Intel Corp, az Applied Materials, a Nokia Research Center és a Cisco Systems. A múzeum ezen felül is számos vállalatától jut anyagi támogatáshoz, melyek megtekinthetők a The Tech honlapján

(<http://www.thetech.org/tech-affiliates/affiliate-donors>).

A múzeum több mint 12,000 m²-en fogadja az érdeklődőket, éves látogatószáma megközelíti a 400,000 főt.

Audi City

Az Audi londoni bemutatótermében, egyedülálló módon lehet megtekinteni és testre szabni a vállalat által kínált autókat. A speciálisan kialakított teremben egy érintőképernyős felületen keresztül lehet meghatározni a megrendelni kívánt autó típusát, színét, extráit stb., mely a teremben elhelyezett óriáskivetítőn is nyomon követhető. A tökéletes hatás elérése érdekében egy kamera segítségével az ügyfélről egy ún. avatárt (virtuális hasonmást) készítenek, mely az óriáskivetítőn megjelenő autóban kerül megjelenítésre, így az ügyfél (külső szemlélőként) láthatja, hogy a valóságban hogyan mutatna az autóban.



Teen Tech Center – Miami Museum Of Science



A Miamiban található Teen Tech Centerben a fiatalok számítógépes és más újszerű technológiák iránti érdeklődését próbálják kielégíteni. Különböző multimédiás eszközök széles választéka áll rendelkezésre zenék és videók készítéshez és vágásához, interaktív programozáshoz, digitális fotózáshoz valamint grafikai tervezéshez. A Tech Centerben szakképzett személyzet és felnőtt mentorok segítik a látogatókat az eligazodásban és az új technológiák kipróbálásában. A Teen Tech Centerbe érkező gyerekek száma meghaladja az évi 60,000 látogatót.

Disney Quest Indoor Interactive Theme Park

Az amerikai Orlando külvárosában található Disney World-on belül közel 10,000 m² alapterületű, ötszintes épületben várja a látogatókat a Disney Quest beltéri interaktív témapark, innovatív technológián alapuló szolgáltatásokkal valamint újszerű virtuális attrakciókkal. A parkban található, cyber témához leginkább kapcsolódó attrakciók a következők:

- Pirates of the Caribbean - Battle for Buccaneer Gold: A teremben kiépített hajó fedélzetén különböző pozíciók közül lehet választani (pl. kormányos, ágyús), majd miután mindegyik pozíciót elfoglalta valaki, a hajó egy virtuális csatába indul, ahol cél az ellenséges virtuális hajók legyőzése: a teremben kialakított hajón játék ágyúkkal lehet célba venni a teremben körbefutó óriáskivetítőn megjelenő ellenséget.
- CyberSpace Mountain: Egy program segítségével a látogatóknak lehetőségük van egy virtuális hullámvasút megtervezésére, melyet egy speciális asszisztens támogatásával tudnak elvégezni. Miután elkészült a virtuális pálya, egy szimulátorba ülve (mely fel van szerelve mozgó székekkel és kivetítővel) ki is lehet próbálni az épített pályát.



The Crystal

A kelet-londoni Royal Victoria Dock területén, a Siemens cég által felépített és üzemeltetett épület, mely a fenntartható fejlődés témakörének dedikált állandó kiállítással várja a látogatókat két szinten, összesen 2.000 m²-en. A 2012. júliusában elkészült 6.340 m²-es épület, melynek energia ellátását számos megújuló energiaforrású rendszer biztosítja, a jövő fenntartható építészetének egyik mérföldköve. Tervezője Wilkinson Eyre Architects és az Arup Group Ltd.

A The Crystalban helyet kapó kiállítás 10 témakört jár végig, mint pl. a fenntartható városfejlesztés, az okosházak és a bennük alkalmazott új technológiák, energia- és környezettudatos technológiák vagy éppen azt, hogy milyen lehet a jövő városa. A működés első évében a látogatók száma meghaladta a 100.000 főt.

A The Crystal ugyanakkor nem csupán kiállítótérként funkcionál, hanem egyben a Siemens K+F központjaként, illetve bemutatóközpontjaként is működik, továbbá az épületben 7 db rendezvényterem is kialakításra került, melyekben szakmaspecifikus (várostervezési/mérnöki témájú) előadások, konferenciák és különböző rendezvények kerülnek megrendezésre, fórumot biztosítva a szakmának.

Liberty Science Center

New Jersey Liberty State Park területén található tudományos-interaktív múzeum és oktatási központ, mely 1993-ban nyitotta meg kapuit. Megtalálható benne az USA legnagyobb 3D-s mozija, valamint számos tudományos kiállítás, melyek között a 2014 áprilisában, a 40. évforduló alkalmából megnyitott Rubik Kocka kiállítás is megtalálható. A kiállítás a Kocka történetét és a tudományra és művészeti életre kifejtett hatását hivatott bemutatni.



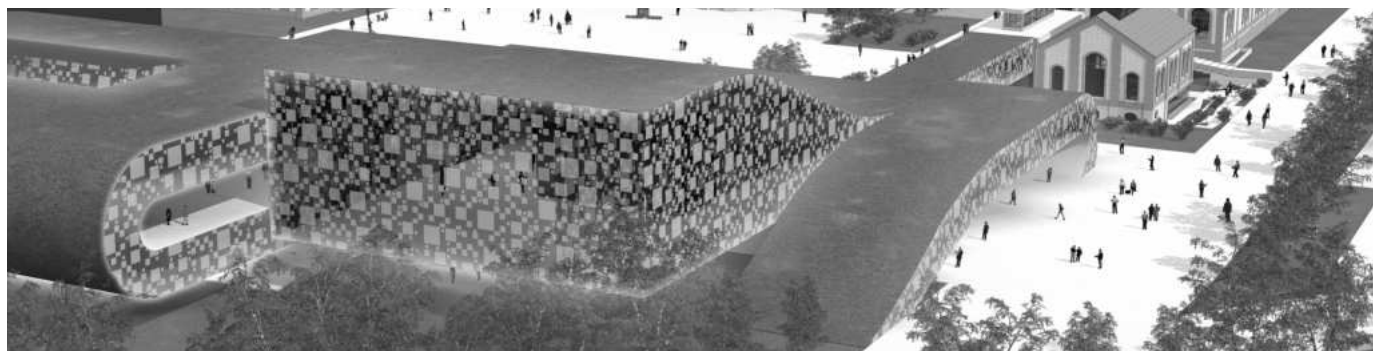
Technopolis

A belgiumi Mechelenben található Technopolis egy állandó tudományos és technológiai kiállítás, mely a Flanders Technology International non-profit szervezet és a flamand kormány támogatásával jött létre a 2000-es évek elején. A projekt költségvetése 15,5 millió euró volt.

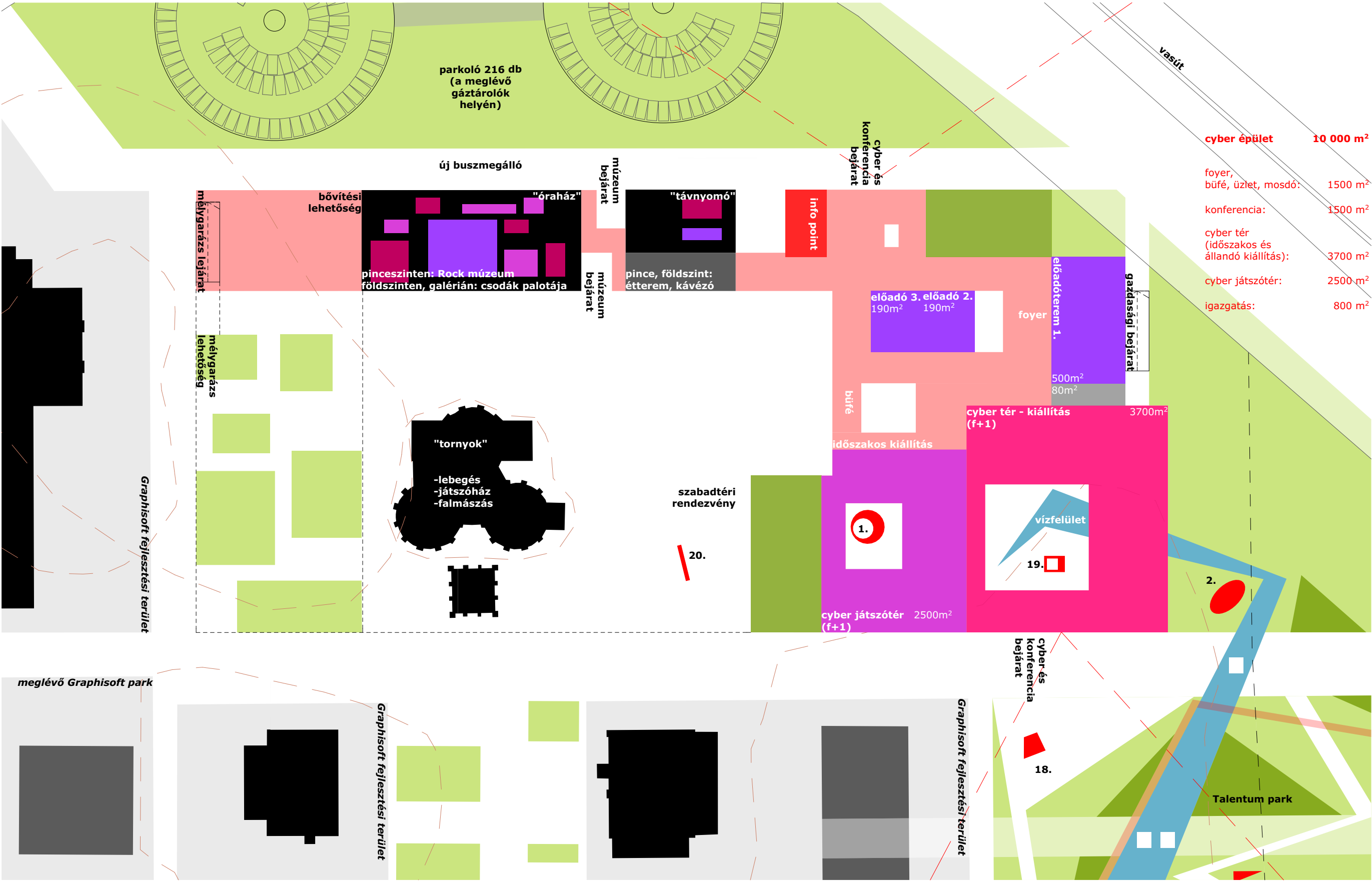
A kiállítás hét állandó téma köré épül: levegő és szél, építőkockák, vízpart, láthatatlanság, űrutazás, akció-reakció és tudományos kert. A kiállításon naponta többször különböző tudományos és szórakoztató jellegű előadásokat és fellépéseket tartanak.

A Technopolis egy kb. 2,000 m²-es alapterületű épületben helyezkedik el, melynek jelenleg csak a felén, (kb. 1,000 m²-nyi terület) működik a kiállítás. A Technopolis éves látogatószáma eléri a 250,000 főt.





CYBER
HELYSZÍNRAJZ





RÉGI ÉS ÚJ - EMBLEMATIKUS PONT



RENDEZVÉNYTÉR ÉS BEJÁRAT



PARKOLÓ FELŐL



CYBER - SCIENCE BELSŐ VILÁGA



3.4 A” jelű koncepcióváltozatok: Közpark funkció

3.4.1 A koncepció kialakításának elsődleges szempontjai

A koncepció tervezése során figyelembe vett legfontosabb (de nem kizárólagos) szempontokat a fenti bevezető gondolatok alapján az alábbiakban soroljuk fel:

- Meglévő területi értékek gyors hasznosítása;
- Ütemezett fejlesztetőség is megvalósítható;
- Legkönnyebb megközelíthetőség;
- Terület közismertségének leggyorsabb felfuttatása;
- Társadalmi haszonnal bíró fejlesztés létrehozása;
- A fejlesztés eredményeképp létrejött terület bevételei fedezzék a működési költségeket vagy csak kis mértékben maradjanak el attól;
- A helyi lakosságon kívül képes legyen megszólítani egyéb célcsoportokat is;
- Rendelkezzen olyan unikális elemmel, mely által megkülönböztethető lesz egyéb, hasonló jellegű budapesti létesítményektől;
- A szomszédos Graphisoft Parkkal való szinergiák megteremtése;
- Hosszú távú fenntarthatóság alapvető szempontjai;
- Egy jól megfogalmazott, egységes stratégia mentén zajló fejlesztési program jöhet létre.

A fejlesztési koncepciójavaslat kialakításánál figyelembe vettük a budapesti szabadidős és ingatlanpiac sajátosságait, a korábbiakban bemutatott fővárosi, releváns helyszíneket és termékeket, a benchmarkként részletezett nemzetközi összehasonlító példákat, valamint a nemzetközi trendeket és a relevánsnak vélt hazai és nemzetközi példák buktatóit, sikertényezőit. Abból indultunk ki koncepciójavaslatunk elkészítésénél, hogy a Gázgyár területén tervezett fejlesztésnek értéket kell teremtenie, a fenntarthatóság mellett szolgálnia kell a lakossági (köz) érdekeket és különös figyelmet kell szentelnie a környezetbarát és zöld értékeknek is.

Ennek megfelelően, hasonlóan a szomszédos Graphisoft Parkhoz, egyensúlyt kell létrehozni az épített és a zöld felületek között és nem javasoljuk „túlépíteni”, mesterséges felületekkel, felesleges funkciókkal besűríteni a területet, mely szempont a funkcionális részek és fázisok kialakításánál kiemelt fontossággal került részünkről kezelésre.

3.4.2 Az „A” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények

Az egyes felépítményeknél figyelembe vettük a piackutatásunk során – mind a köz-, mind pedig a versenyszféra szereplőinek tapasztalatait, a Szakértői Csoport hasonló jellegű projektek elvégzésénél felgyülemlett szaktudását és piaci adatait, ismereteit, illetve különösen figyelembe vettük az ilyen jellegű projektek esetén elvárható fejlesztői teherviselés mértékét és szintjét.

A versenyszféra részére bérbe adható funkciók (vendéglátás, rendezvény) esetén azt javasoljuk, hogy a tervezés folyamata a jövőbeli üzemeltetők bevonásával történjen, annak érdekében, hogy, ideális beosztású, üzemeltetési szempontból hatékony, könnyen bérbe adható épületek/terek kerüljenek kialakításra. Ezáltal elkerülhetők pl. a Kopaszi-gáton tapasztaltak, ahol az előre felépített, üzemeltetés szempontjából nem ideális kialakítású épületek csak erősen nyomott áron adhatók bérbe.

Szabadidő, rekreáció (közpark, gyalogos és kerékpáros sétány)

A koncepcióban alapvetően társadalmi haszonnal bíró funkciók kerültek betervezésre, melyek szabadidős, rekreációs célokat szolgálnak és viszonylag alacsony beruházási költséget igényel a kialakításuk. Ennek megfelelően a terület nagy része közparkként (ún. *Talentum Park*) funkcionálna, amely elsődlegesen a helyi lakosság és a programokra érkező egyéb látogatók pihenését, rekreációját segíti elő.

A parkban a zöldfelületek dominanciája jelenik meg. Tervünkben szerepel továbbá egy, a parkon végighúzó vízfelület, egyedi kialakítású „tőrendszer” kialakítása, mely egyrészt a park egyik USP-je (unique selling point) lehet, illetve látvány- és hangulatelemként hozzájárulna ahhoz, hogy a forgalom ne kizárólag a Duna-partra koncentrálódjon, hanem a teljes területen oszoljon el.

A parkban kialakításra kerülne *gyermekjátsótér* a gyermekekkel érkező családok számára. A közpark területén szétszórtnak különböző *ügyességi, logikai és társasjátékok* kerülnének elhelyezésre felnagyított, látványos, kültéri kivitelben (pl. óriás Rubik kocka, varázsgyűrű, Bábel-torony, amőba, óriás Jenga stb.), esetleg különböző magyar kötődésű technikai találmányok működését bemutató játékok, illeszkedve a Graphisoft Park által már jelen lévő tudományos-innovatív környezethez, „kültéri Csodák Palotája” jelleggel.

Végig a Duna partján *gyalogos sétány* kerül kialakításra. A parti sétány kiöblösödésekként kialakítható egy pihenőtér, ún. Duna-terasz, illetve a sétány mellett ún. kavicsos „*Duna Beach*” is kialakítható, napozóágyakkal, padokkal, asztalokkal, akár öböljelleggel a Duna bevezetésével a területre, akár kavicsos sáv formájában. Amennyiben ez az öböl kerül kialakításra, zsilipes megoldással kiküszöbölhető a vízszint ingadozása, függetlenül a Duna aktuális vízszintjétől. A Duna-part hosszában a gyalogos sétány mellett, attól fizikailag is biztonságosan elkülönítve (pl. szintkülönbséggel kialakítva) *kerékpáros sáv* is kialakítandó.

Rendezvény

A park területén kialakításra kerül egy kültéri rendezvények megtartására alkalmas tér a toronyegyüttes, az Óraház, illetve a 47. sz. épület által határolt területen. Ez a központi rendezvénytér alkalmas lenne szabadtéri koncertek, színdarabok és különböző előadások megtartására. Ezen felül a park alkalmas lenne különböző szabadtéri vásárok, kulturális és gasztronómiai fesztiválok fogadására is.

Vendéglátás

A park területén összesen 4 db vendéglátó egységet javaslunk kialakítani: 2 db éttermet, egy kávézót és egy büfét, a központi éttermet pedig a 47. számú műemlék épületben tervezzük kialakítani. Modellünkben azt feltételezzük, hogy a parkban kialakított éttermek közül az egyik, illetve a büfé és a kávézó csak szezonális jelleggel tart majd nyitva, így ezek esetében évente 4 havi bérleti díjjal számoltunk.

Science és Cyber Park múzeum/kiállítótér

Az Óraház mellett, új épületben kb. 10.000 m² szintterületen állandó jelleggel egy tudományos, technikai, technológiai innovációs témájú kiállítás, ún. **Science és Cyber Park** létrehozását javasoljuk, mely jól illeszkedne a Graphisoft Park profiljához is. Ennek részeként javasoljuk egy, a magyar kötődésű találmányokat, illetve a legújabb technológiai trendeket bemutató interaktív kiállítás kialakítását is. A múzeum egyik szintjén K+F kiállítótér kaphatna helyet, ahol a technológiai fejlődés és innovatív megoldások élvonalába tartozó cégek mutathatnák be legújabb termékeit, ötleteiket, a jövő technológiáit. Itt érdemes kihasználni a Graphisoft Parkkal való szinergiákat. A K + F kiállítótér esetében tematizált megjelenésekre – időszakonként változó kiállításokra és programokra nyílik lehetőség, ezzel is a folyamatos megújulást lehet fenntartani, illetve visszatérésre ösztökélni a látogatókat. A K+F kiállítások esetén továbbá lehetőség nyílik szponzorált megjelenésre és a kiállítók részéről hirdetési, promóciós lehetőségek kiaknázására.

A Cyber Park koncepciója mögött az alábbi megfontolások állnak:

- Kiegészíti, és további élményeket nyújt az addig létrehozott lehetőségekhez;
- Növeli a tartózkodási időt, visszatérésre is alkalmat ad a látogatók számára;
- További bevételforrásokat jelent.

A Cyber-Science Park egy olyan létesítményként tud megjelenni a területen, amely azonnali hozzáadott értékkel bír, hiszen egyedisége miatt képes lehet arra, hogy nemcsak helyi attrakcióként funkcionáljon, hanem nemzetközi látogatókat (turistákat) is képes megszólítani. a Cyber-Science Park továbbá támaszkodhat a fent említett K+F tudásbázisra, amely egyrészt a Graphisoft Parkban már jelen van, másrészt képviseli azt az értéket amit a magyar szürkeállomány adott és ad a világnak. Ezek a hatások azt is eredményezhetik, hogy a nemzetközi összehasonlítható példákhoz hasonlóan a jelentősebb, K+F szektorban érdekelt multinacionális vállalatok támogatókként, kiállítóként itt megjelenhessenek.

A Cyber Park megvalósulása esetén érdemesnek látjuk megvizsgálni a Csodák Palotájával, mint hasonló típusú létesítménnyel való szakmai együttműködés lehetőségét, esetleg a Csodák Palotája bevonását a létesítmény üzemeltetésébe. A két intézmény közötti szinergiák teremthetők, kiváltképpen, ha a Csodák Palotája is a Gázgyár területére költözne a jövőben.

Parkolás

Az elsődleges felszíni parkoló a terület északnyugati részén (főbejáratnál, az Óraház mögött) kapna helyet a volt gáztározók helyén, itt 310 db parkolóhely kialakítására van lehetőség. További 80 db parkolóhely alakítható ki a vasút felé eső területen, a KSZT által kijelölt új buszmegálló mellett. Illetve a telken kívül eső részen, a vasút mellett még 110 db parkolóhely kialakítására van lehetőség, mely nemcsak a gázgyári terület látogatóit szolgálhatja ki, hanem a környező terület parkolóhely-szükségletére is megoldást jelenthet.

A Science-Cyber Park által generált látogatószám szükségessé teszi a felszíni parkolóhelyek mellett addicionális parkolóhelyek kialakítását is, így a Science-Cyber Park megvalósítása esetén mélygarázs kialakítását tervezzük, mely a tornyoktól délre eső területen kaphat helyet. Véleményünk szerint egy ilyen szintű attrakció esetében elvárás a mai kor elvárásainak megfelelő, fedett, védett parkolóhelyek kialakítása, melyek közvetlen összeköttetéssel rendelkeznek Science-Cyber Parkkal. Mélygarázs kialakítása indokolt továbbá annak érdekében, hogy a lehető legkevesebb zöldfelület-csökkenéssel járjon a parkolóhelyek kialakítása. A mélygarázs olyan területen kerülne kialakításra terveink szerint, mely talajszennyezés által erősen érintett, ezáltal csökkentve a beruházás költségét, tekintve, hogy a kármentesítés során mindenképpen szükséges a talaj kitermelése ezen a területen. További lehetőségként felmerülhet a parkolóhelyek egy részének bérbeadása is, melyre kereslet jelentkezhet a Graphisoft Parkban jelen lévő cégek részéről, ezáltal bevételt generálva (ezzel pénzügyi modellünkben nem kalkuláltunk.) A koncepcióban tervezett funkciókat az alábbi táblázat foglalja össze:

„A” Koncepció

Tervezett Funkciók áttekintése: „A” jelű koncepció				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Központi rendezvénytér	• A műemléki épületek által közrefogott területen szabadtéri pihenés, szabadtéri rendezvények • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói	• Beépítetlen terület – tereprendezés, burkolások, ülőbútorok • Bérleti díjbevételek	• 8.800 m² alapterület	• amfiteátrum jelleggel élő előadások, megszervezése
Parkolók	• Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal • Üzemeltető: a	• Beépítetlen terület – tereprendezés és burkolat • Parkolási díj	• 11.040 m² telekterület (310db parkolóhely)	• A további fázisban a Cyber Parkhoz kapcsolódóan mélygarázs létesítése

Tervezett Funkciók áttekintése: „A” jelű koncepció				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
	• vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói			
Közpark (Talentum Park)	• Közpark, szabadidős tevékenységek, nagyjátsszótér • Kültéri logikai és társas játékok (Rubik Kocka, Amőba, Varázs Gyűrű, Babel Torony stb.) • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft Park területén dolgozók, tanulók, diákcsoportok, táborok	• Park létesítési költségei • Játékok létesítési költségei • Időszaki rendezvénybevételek (vásárok, mozgóárusok stb.)	• 37.100 m ² telekterület	• N/A
Játsszótér	• Szabadidős lehetőség kisgyermekes családok számára • Üzemeltető: vagyonkezelő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, kisgyermekes családok	• Beépítetlen terület – kialakítás költségei, eszközbeszerzések		
Gyalogsétány és kerékpárút	• A látogatók közlekedése • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói, kerékpáros turisták	• Burkolt felületek létesítési költségei		• N/A
Vendéglátó egységek a közparkban	• Vendéglátás • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlet • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft Park területén dolgozók, tanulók	• Közműkiállások a tulajdonos költségére • Új épület építési költsége • Bérleti díjbevételek	• 4 db épület a Duna-parti sétány mellett • 2 db 200 m ² -es étterem terasszal kiegészülve, 1 db 150 m ² -es kávézó terasszal kiegészülve, 1 db 150 m ² -es büfé	• N/A
Duna-terasz és Duna Beach	• Vízparti pihenőtér • Üzemeltető: vagyonkezelő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	• Beépítetlen terület – tereprendezés, burkolások, ülőbútorok, árvízvédelem	• 20.900 m ²	
Tervezett Funkciók áttekintése – Science és Cyber Park (10.000 m ²)				

Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Cyber Park Múzeum és kiállítóter	• Allandó és időszakos kiállítások innovatív technológiai/IT/műszaki fejlesztőcégekkel együttműködve, K+F kiállítóter • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoport: a kiállítóter jellegéből akadón helyi – városi - belföldi, de nemzetközi célpiacok is megszólíthatók	• Új építés – tervezési és építési költségek • Belépőjegy, shop bevételei	3.700 m ² szintterület	• további fázisban bővítés a telek egyéb részein további új épületekben • kapcsolódó kültéri kiállítások, rendezvények szervezése
Rendezvény- oktatóközpont és	• A Cyber Parkhoz kapcsolódó rendezvény- és oktatóközpont • Üzemeltető: vagyonkezelő • Célpiac: diákcsoportok, Cyber Park látogatói	• Új építés és a meglévő épület átalakítása – tervezési és építési költségek Bérleti díj	1.500 m ² szintterület	• további fázisban bővítés
„Cyber interaktív játsszótér”	• Tematikus játsszótér és játsszóház • Üzemeltető: Cyber Park üzemeltetője • Célcsoportok: Cyber Park látogatói, helyi, budapesti és környező lakosság	• Új építés – tervezési és építési költségek • Belépőjegy	2.500 m ²	• további fázisban bővítés
Üzemeltetési irodák, raktárak, gépészet stb.	• Cyber Parkhoz kapcsolódó irodák, raktárak, gépészet stb.	• Új építés – tervezési és építési költségek	800 m ² szintterület	
Közlekedő, mosdók, ruhatár, shop, kiszolgálóhelyiségek	• Cyber Parkhoz kapcsolódó funkciók	• Új építés – tervezési és építési költségek	1.500 m ²	
Mélygarázs a Cyber Parkhoz kapcsolódóan	• Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói	• Tervezés és kialakítás költsége • Parkolási díj	• 2.200 m ² szintterület	

3.4.3 Műemlékek hasznosítása - „A-2” változat

(Csodák Palotája, Rock Múzeum)

Megvizsgáltuk annak a lehetőségét, hogy az Óraház földszintje helyet adjon a Csodák Palotája (CSOPA) kiállításnak, mely a terület egyik húzóattrakciója lehetne. A CSOPA 2012-ben költözött a Millenáris Parkból a Campona bevásárlóközpontba, ugyanakkor a vezetőséggel való előzetes egyeztetés alapján érdeklődnének az Óraház földszintjének kibérlése iránt, így reális lehetőséget jelent a kiállítás átköltöztetése. (A Csodák Palotája bővebb bemutatását a tanulmány 2.2.2. fejezete tartalmazza).

Így ebben a verzióban az **Óraház földszintje** a Csodák Palotája számára kerülne bérbeadásra. Bár a kiállítás nagyobb területigénnyel rendelkezik, mint az Óraház 1.300 m²-es földszintje (a kiállítás jelenleg kb. 1.700 m²-en működik), megfelelő építészeti megoldásokkal az Óraház csaknem 9 méteres belmagasságát kihasználva, galériával megnövelve mintegy 1.900 m²-re növelhető az Óraházban rendelkezésre álló terület. A nagy belmagasság lehetőséget biztosít arra, hogy doboz-szerűen további terek kerüljenek kialakításra, melyek alatt, illetve felett kialakult területek is használhatók lennének kiállítási térként, vagy éppen olyan zárt terek kerüljenek kialakításra, melyek egyrészt teremként funkcionálnak ház a házban jelleggel, ugyanakkor a „dobozok” teteje is hasznosítható lenne, ezáltal megnövelve a hasznos alapterületet.

Megjegyeznénk ugyanakkor, hogy javaslatunk szerint a belső kialakítás a bérlő feladatát vagy legalábbis a Tulajdonos és a bérlő közötti megegyezés részét kell, hogy képezze, figyelembe véve, hogy a belső kialakítás jelentős költségvonzattal jár, illetve beszűkíti a későbbi hasznosítási lehetőségeket. Ebből kiindulva a tanulmányban csak az Óraház jelenlegi 1.300 m²-es alapterületére számoltunk bérleti díjat, mivel az esetleges bővítés és az azzal járó területnövekedés jelenleg, mint alternatíva jelenik meg csupán és a végleges koncepció csak a Felek közt létrejövő megegyezésakor alakulhat ki.

Az **Óraház pincésztípusú** kialakítható egy kb. 925 nm-es kiállítótér, mely helyet adhat egy muzeális létesítménynek. A jelenleg a pincésztípuson található, a teret felszabdoló széles oszlopokat, melyek korábban a hatalmas tömegű mérőórák alátámasztása miatt voltak szükségesek, tervünkben vékonyabb oszlopokká alakítottuk, így egy nagy, egybefüggő teret kapunk, mely jobban megfelel egy múzeum igényeinek. Az előtér és a kiszolgáló helyiségek az épület északi részében kapnának helyet. A múzeum és a rendezvényközpont saját, jól elkülönülő bejáratral és előtérrel rendelkezne.

A tanulmány készítése során a Megbízóval folytatott megbeszélések és workshopok megállapításai alapján egyeztetés történt a jelenleg a RAM Colosseumban működő Magyarock Hírességek Csarnoka rock múzeummal, mely egy alternatívát jelenthet az itt kialakítandó múzeumra (a rock múzeum részletes bemutatását a 2.2.2. fejezet tartalmazza). Az előzetes egyeztetésen elhangzottak alapján az Óraházban kialakítható kiállítótér megfelelő helyszínül szolgálhat a rock múzeum számára, ezzel kapcsolatban azonban további egyeztetések szükségesek, amennyiben a kulturális célú hasznosítási lehetőség kerül a Megbízó által kiválasztásra. A városvezetés szempontjából mindenképpen mérlegelendő szempont, hogy a rock múzeum nem vagy csak minimális mértékben lenne képes bérleti díjat fizetni az igénybe vett terület után, így a városvezetés számára inkább csak társadalmi hasznosság

szintjén értelmezhető a megtérülés, semmint pénzügyi szempontból. Ez ugyanakkor általánosságban igaznak bizonyul a kulturális intézmények esetén, melyek többségében kizárólag állami vagy önkormányzati támogatás segítségével tudják fenntartani működésüket. Ezt támasztja alá a Fővárosi Önkormányzat Kulturális, Sport és Köznevelési Főosztályának vezetőjével, Nagyné Varga Melindával folytatott egyeztetés.

A rock múzeum megvalósulása esetén felmerül egyéb szakmai szervezetekkel való együttműködés, mely hozzájárulhat a múzeum látogatószámának növekedéséhez, illetve további tartalommal való kiegészítéséhez. Az EMT készítése során felvettük a kapcsolatot a Kőbányai Zenei Stúdió vezetőségével, az előzetes egyeztetésen elhangzottak alapján a Kőbányai Zenei Stúdió szívesen együttműködne a rock múzeummal. Az együttműködés keretében megvalósulhatna pl. közös rendezvények (koncertek, workshopok) szervezése, tanulók és művészek találkozója, kihelyezett órák tartása, múzeumi látogatás a tanrend részeként, a tanulók közreműködésével zenei foglalkozások, gyermekprogramok szervezése látogatók számára stb.

A rock múzeum megvalósulása esetén a Távnyomóban javasolt kialakítani a múzeumhoz tartozó rendezvény/koncerttermet.

A rock múzeum által fizetendő bérleti díj esetében a jelenlegi díj 1 m²-re vetített átlagából indultunk ki, mint támpont.

Ennek megfelelően a **47. sz. épület** alsó szintjén vendéglátó egységet tervezünk kialakítani, míg az épület felső szintjén egy kb. 500 m²-es rendezvényterem kerülne kialakításra. A rock múzeum megvalósulása esetén ez a rendezvényterem lehetőséget biztosítana kisebb koncertek, a múzeum vagy egyéb szakmai együttműködő szervezet (pl. Kőbányai Zenei Stúdió) által szervezett előadások, workshopok, foglalkozások stb. megrendezésére, de akár más típusú rendezvények (kisebbségi létszámú tréningek, szemináriumok, egyéni rendezvények) helyszíne is lehet.

Az étterem/központi vendéglátóegység esetében lehetőséget látunk arra, hogy egy tematizált étterem kerüljön kialakításra, amely kapcsolódhat designjában, megjelenésében a Rockmúzeum képviselte életérzéshez, egyfajta „magyaros Hard Rock Café” jöjjön létre, amely egyszerre képes trendi étteremként és rock lounge-ként is funkcionálni, helyet adva akár élő koncerteknek is, vendéglátással egybekötve.

Ezzel a kombinációval nem csorbul a teljes koncepció, azaz megmarad a multifunkcionális rendezvénytér is, azaz a teljes terület egy professzionális vendéglátó/étterem üzemeltető cég részére is attraktívabb lesz.

A kátránytoronyokban szórakoztató, illetve sport funkciók kaphatnának helyet.

- A toronyok egyikét *gyermek játszótér* számára javasoljuk bérbe adni, mely akár rossz idő esetén is vonzerőt jelenthet a családok számára. A nagy belmagasságú toronyban attraktív, többszintes játszótér alakítható ki, ahol különböző csúszdák és kreatív megoldásokkal jól kihasználhatóvá válik a tér. A földszinten megoldható a szükséges kiszolgáló helyiségek (vizes

blokk, pelenkázó, öltöző, recepció pult) kialakítása. A belső kialakítás véleményünk szerint a jövőbeli bérlő feladata lenne.

- Az egyik toronyban helyet kaphat egy *szabadesés szimulátor*. Ilyen szimulátor (szélcsatorna) tudásunk szerint egy helyszínen működik csak Budapesten, a volt Csepel Művek területén a Skyward üzemeltetésében. A szimulátor lényege, hogy mesterséges szélcsatornában akár 200 km/h sebességű szelet hoznak létre, melyen lebegve a szabadesés érzését élheti át az ember. A szél sebességének állításával akár gyerekek, akár felnőttek kipróbálhatják a lebegés élményét, ami akár extrém szórakozásra vágyó amatőröknek, akár kezdő vagy profi ejtőernyősöknek vonzó lehet. A földszinti részen kaphat helyet a jelentős helyigényű gépészet, illetve az öltöző és egy kis büfé, maga a szélcsatorna így az első emeletről lenne megközelíthető a lépcsőn át.
- A harmadik tornyot *falmászó terem* lehetne alakítani, melynek kifejezetten kedvez a nagy belmagasság. Ez egy újabb motivációjú szegmenst képes megszólítani, egyúttal extrém sportként jól illeszkedik a szabadesés szimulátorhoz is.

A **víztoronyban** kialakítható egy Budapest és Gázgyár történeti kiállítás, mely a kilátó megtekintése után fentről lefelé haladva vezetné végig a látogatót, időrendben a város és a Gázgyár történetén. Akár különböző időszakos kiállítások is helyet kaphatnának itt. Ugyanakkor szem előtt kell tartani, hogy a víztorony fizikai adottságaiból adódóan viszonylag szűk áteresztő képességgel rendelkezik, így nagy tömegeket nem képes kiszolgálni. A fűtés kialakítását ebből kifolyólag, illetve a nagy költségigény miatt sem látjuk indokoltnak. A víztorony legfelső szintjén, a jelenleg is meglévő szervízjárda kiszélesítésével és egy kijárat kialakításával megoldható lenne a víztorony kilátóként való hasznosítása, mely véleményünk szerint sokat növelne a torony attraktivitását. A víztorony dísz kivilágítással fényjátékkal vagy zenei megoldásokkal tehető még attraktívabbá.

Tervezett Funkciók áttekintése: „A-2” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Csodák Palotája kiállítás	• Csodák Palotája interaktív tudományos kiállítás az Óraház földszintjén • Üzemeltető: Csodák Palotája Nonprofit Kft. • Célcsoportok: családok, iskolai csoportok, országos szinten	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.300 m2 alapterület 577 m2 galéria, összesen 1.877 m2 szintterület	• igény esetén bővítési lehetőség az Óraház bővítésével
Kiállítótér a pincszinten (opcionálisan rock múzeum)	• Múzeum/kiállítótér • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: budapesti lakosság, térségi lakosok	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 1.236 m2	• a rock múzeumhoz rock lounge kapcsolódhat
Központi vendéglátó egység	• Étterem a 47. sz. épület alsó szintjén • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói, múzeumlátogatók	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 529 m2	• N/A
Rendezvényterem a 47. sz. épület földszintjén	• Rendezvényterem a rock múzeumhoz kapcsolódóan • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft Park területén dolgozók, tanulók	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 494 m2	• N/A
Játszóház	• Egyik kátránytoronyban gyermek játszóház kialakítása • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Helyi és budapesti lakosság (kisgyermekes családok), múzeumlátogatók, park látogatói	• Meglévő épület átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérleti díj	• 143 m2 alapterület	• N/A
Mászótorony	• Falmászóterem kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a	• Meglévő épület átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére	• 143 m2 alapterület	• N/A

Tervezett Funkciók áttekintése: „A-2” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
	• vagyongazdálkodó által kijelölt terület • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	• Bérleti díj		
Szabadesés szimulátor	• Széleskörű kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt terület • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi, budapesti és térségi lakosság, extrém sportok iránt érdeklődők	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérleti díj terhére • Bérleti díj	• 143 m2 alapterület	• N/A
Kilátó-/kiállítótorny	• Lifttel megközelíthető kilátó, a toronyban lefelé menet megtekinthető állandó vagy időszakos kiállítás • Üzemeltető: vagyongazdálkodó • Célcsoportok: parklátogatók, múzeumlátogatók, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek	•	• N/A

3.4.4 Műemlékek hasznosítása - „A-5”változat

(Konferencia, Rock Múzeum)

Az „A-5” változatban a műemléki Óraház épülete központi, multifunkcionális rendezvény- és kiállítótérnek, illetve a Rock Múzeumnak ad helyet.

A földszinten rugalmasan, igény szerint szekcionálható rendezvénytér kerül kialakításra, a szükséges technikai felszereltséggel és a kapcsolódó kiszolgáló funkciókkal (előtér, ruhatár, recepció, vizesblokkok, tolmácsfülkék, raktárak). Annak érdekében, hogy a nagyközönség számára továbbra is látható maradjon az épület tetőszerkezete, illetve megmaradjon az ipari műemléki épület egyedi hangulata, ugyanakkor akusztikai szempontból is ideális kialakítás jöjjön létre, így a rendezvényteret két nagyobb részre tagoltuk.

A rendezvénytér egy kisebb részét ház a házban jelleggel javasoljuk kialakítani, akusztikus mennyezettel. Ez a leválasztható, 240 nm-es, kb. 170 fő befogadóképességű rendezvényterem igény esetén mobilfallal tovább szekcionálható 4 részre, ezáltal kisebb szekciótermek is kialakíthatók. Ez a

rendezvényterem alkalmas lenne igényes, elegáns helyszínt igénylő kisebb céges vagy egyéni rendezvények megtartására.

A rendezvénytér másik, mintegy 535 nm-es (kb. 450 fő kapacitású) része faltól falig a teljes teret, illetve az Óraház teljes belmagasságát kihasználná, megmutatva így az épület szerkezetét. Ez a terem egyszerűbb, kevésbé szofisztikált padlóburkolattal, egyszerűbb felszereltséggel rendelkezne, mely alkalmassá tenné akár könnyűzenei programok megtartására is.

A két teret összenyitva, az így kialakuló multifunkcionális rendezvénytér akár több mint 600 fős rendezvények megrendezésére is alkalmas lenne, ahol akár könnyű- vagy komolyzenei koncertek, akár céges rendezvények, szakmai vásárok, konferenciák is megrendezhetők, kiszolgálva többek között a Graphisoft Parkban jelenlévő cégek, illetve oktatási intézmények igényeit, illetve egyéb budapesti céges és egyéni rendezvények befogadására is alkalmas lenne.

A rendezvénytermekhez kapcsolódó előtér, illetve a kiszolgáló funkciók (recepció, ruhatár, vizesblokk, tolmácsfülkék) az épület északi végében alakíthatók ki.

Az Óraház pincésztjén egy muzeális intézmény kapna helyet, opcionálisan a Rock Múzeum, a Megrendelő által jelzett igénynek megfelelően. Az Óraház pincésztjén mindenképpen javasolt olyan kulturális intézmény elhelyezése, mellyel sinergiák teremthetők a földszinten tervezett rendezvényrészleggel. A rock múzeum esetén így például lehetőség lenne zenei rendezvények, koncertek, zenei foglalkozások, work shopok szervezésére rendszeres időközönként, melyek egy előre egyeztetett rendezvéynaptár esetében összeegyeztethetők a multifunkcionális rendezvényteremben tartandó egyéb konferenciákkal, szemináriumokkal, céges rendezvényekkel stb. A zenei rendezvények szervezésébe egyéb szereplők is bevonhatók. A tanulmány készítése során felvettük a kapcsolatot a Kőbányai Zenei Stúdióval, akik érdeklődést mutatnak a projekttel kapcsolatban. A velük való szakmai együttműködés hozzájárulhatna a rendezvényrészleg programokkal való megtöltésére.

A 47. sz. épületben az alsó szinten egy egész évben üzemelő központi vendéglátó egységet javasolunk kialakítani, mely a park látogatóit és a Graphisoft Park dolgozóit is képes kiszolgálni.

Az épület felső szintjén a rock múzeumhoz kapcsolódóan egy kisebb koncertek megrendezésére alkalmas rendezvényterem és ehhez kapcsolódóan egy tematikus rock lounge kerülhet kialakításra.

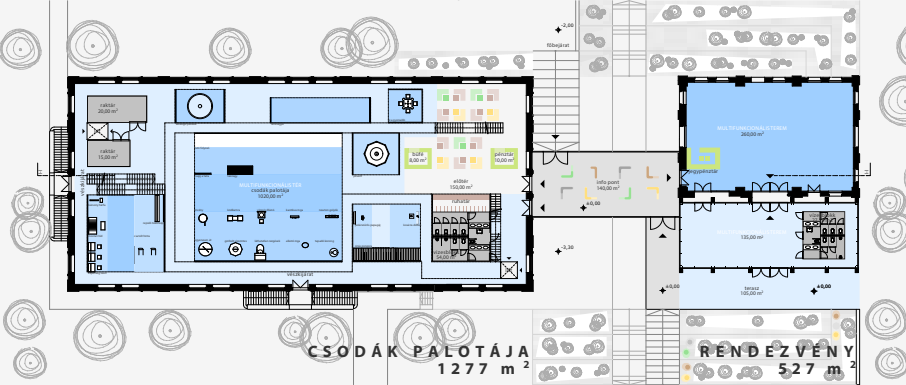
A tornyok hasznosítása megegyezne az „A-2” verzióban bemutatottakkal (a kátránytoronyokban játszóház, szabadesés szimulátor, falmászó terem; a víztoronyban kiállítás és kilátó).

Tervezett Funkciók áttekintése: „A-5” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Multifunkcionális rendezvénytér	• Céges/egyéni rendezvények, zenei programok, pincszinten található múzeum rendezvényigényének kiszolgálása • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.250 m2	• igény esetén bővítési lehetőség az Óraház bővítésével
Kiállítótér a pincszinten (opcionálisan rock múzeum)	• Múzeum/kiállítótér • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: budapesti lakosság, térségi lakosok	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 1.236 m2	• N/A
Rendezvényterem és rock lounge	• Rendezvényterem a rock múzeumhoz kapcsolódóan • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft Park területén dolgozók, tanulók	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 494 m2	• N/A
Központi vendéglátó egység	• Étterem • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói, múzeumlátogatók	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 529 m2	• kapcsolódás folyosóval rendezvénytérhez

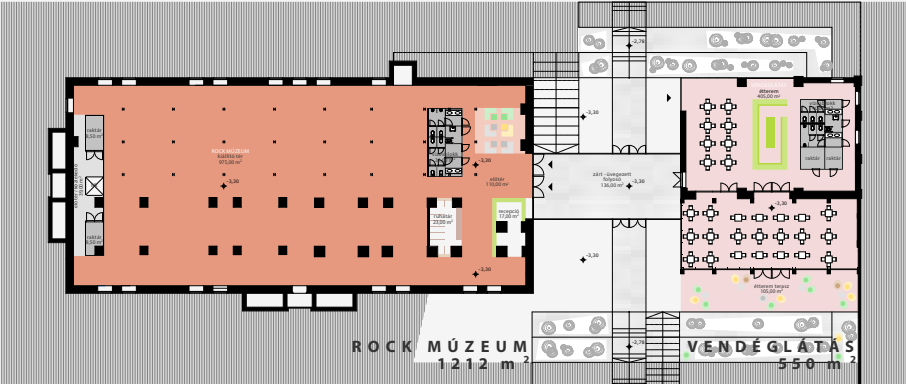
Tervezett Funkciók áttekintése: „A-5” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Játszóház	• Egyik kátránytoronyban gyermek játszóház kialakítása • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Helyi és budapesti lakosság (kisgyermekes családok), múzeumlátogatók, park látogatói	• Meglévő épület átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlió terhére • Bérleti díj	• 143 m2 alapterület	• N/A
Mászótorony	• Falmászóterem kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlió terhére • Bérleti díj	• 143 m2 alapterület	• N/A
Szabadesés szimulátor	• Szélcsatorna kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi, budapesti és térségi lakosság, extrém sportok iránt érdeklődők	• Meglévő épület átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlió terhére • Bérleti díj	• 143 m2 alapterület	• N/A
Kilátó-/kiállítótorony	• Lifttel megközelíthető kilátó, a toronyban lefelé menet megtekinthető állandó vagy időszakos kiállítás • Üzemeltető: Vagyonkezelő • Célcsoportok: parklátogatók, múzeumlátogatók, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület átalakítási költségek	•	• N/A

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

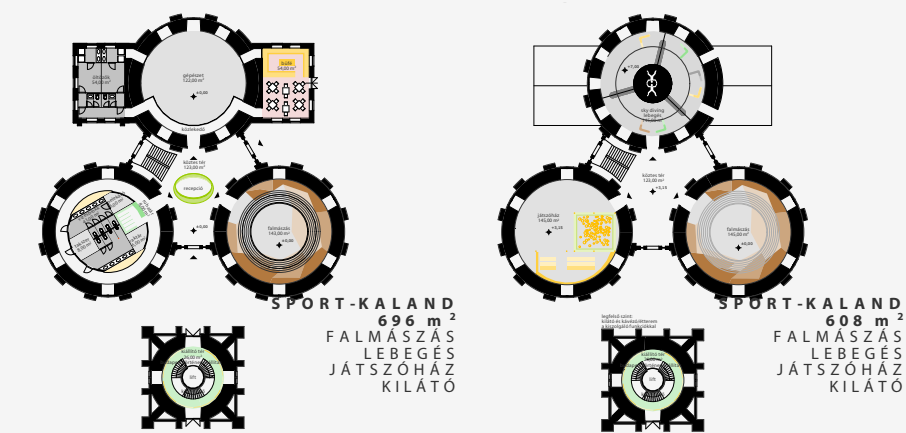


METSZET

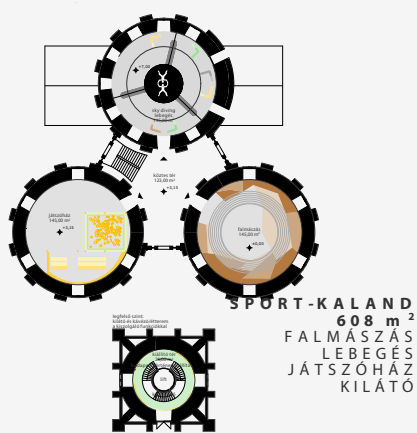


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

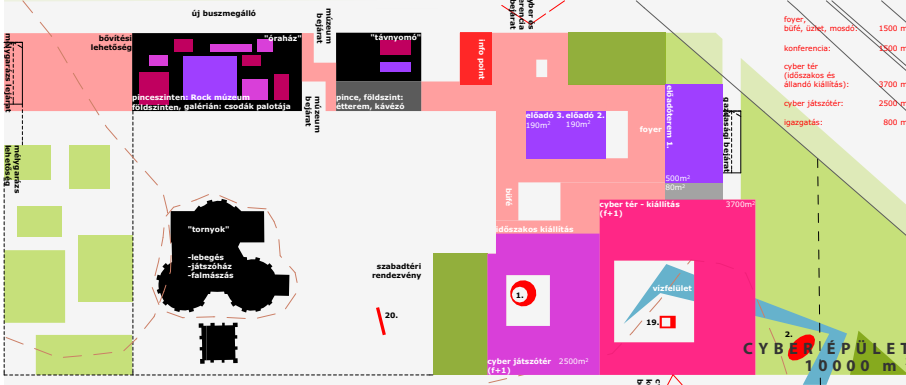


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



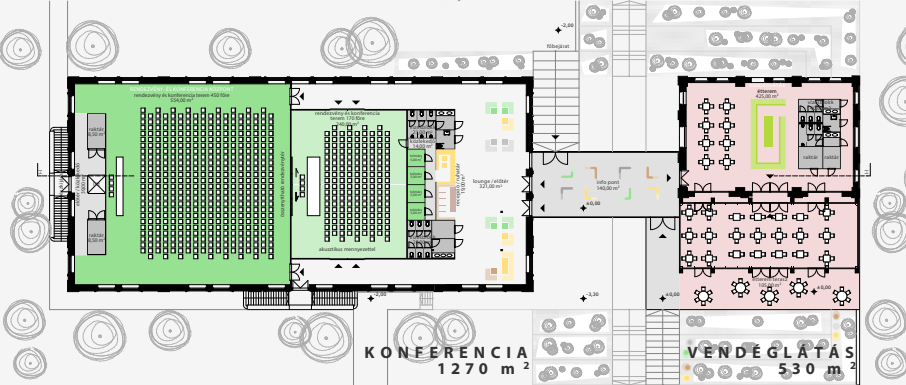
LÁTVÁNY



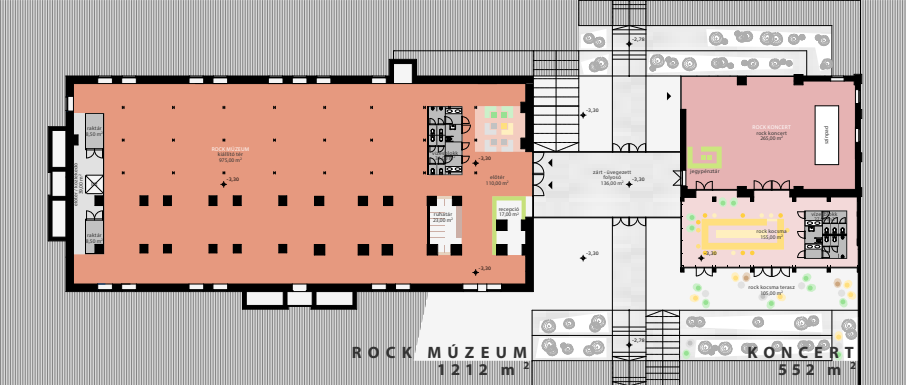
A2

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

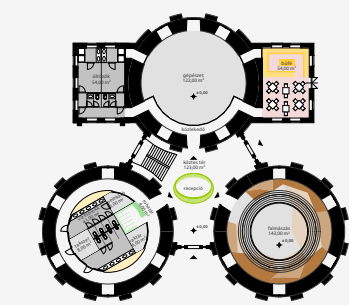


LÁTVÁNY

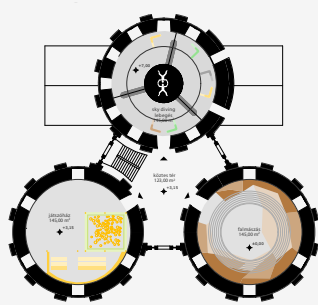


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

A BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

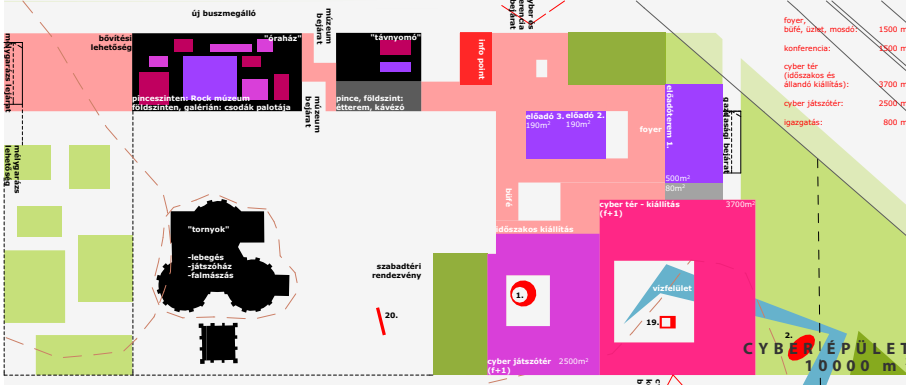


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



LÁTVÁNY



A5

3.5 „B” jelű koncepcióváltozatok – Közpark funkció, a 19333/52 hrsz-ú telekrész eladása

Munkánk során a Megbízótól kapott tájékoztatás alapján figyelembe vettük azt az eshetőséget, hogy a fejlesztendő telekből a 19333/52 hrsz. telek leválasztásra és eladásra kerül. Ennek megfelelően ebben a vízióban a hasznosítási lehetőség kidolgozásakor csak a 19333/51. hrsz. telekkel, illetve a Duna-parti sáv hasznosításával foglalkoztunk. Ennek eredményeként egy 7,9 Ha-os, U-alakú telek jönne létre, mely a műemléki épületek tömbjéből, egy vékony, Duna-partra vezető sétányból, és egy kb. 60-65 m széles, a tornyok tömbjétől a Duna-partig nyúló sávból áll.

A koncepció tervezése során figyelembe vett (de nem kizárólagos) szempontokat a fenti bevezető gondolatok után a következőkben soroljuk fel:

- A területen legyen hely közpark és szabadidős funkciókra;
- Az „A” jelű koncepcióból minél több elemet igyekeztünk megtartani a területi limitációk figyelembe vételével, melyek egyedivé tehetik a területet;
- Jöjjön létre olyan funkció, mely képes tömeget vonzani, pótolva a redukált méretű közpark alacsonyabb attraktivitásából adódóan kisebb számú látogatóforgalmat;

A fenti szempontoknak megfelelően ebben a verzióban a kisebb rendelkezésre álló területre szabva módosítottuk a 1. Koncepcióban bemutatott fejlesztési tervet. A közpark mérete jelentősen lecsökkent az előzőekben bemutatott hasznosítási lehetőséghez képest, a tornyok tömbjétől a Dunához vezető 60-65 m széles sávra korlátozódva. A közparkban továbbra is javasoljuk különböző szabadtéri installációk (logika és társasjátékok, kültéri interaktív elemek) elhelyezését, illetve ebben a verzióban is helyet kap a Duna-terasz, bár kisebb területen és a Science és Cyber Park, az „A” koncepcióváltozatokban szereplő 10.000 m²-es szintterület helyett összesen 6.000 m²-en. A kisebb létesítmény természetesen csökkentett méretéből adódóan kisebb tömeget tudna vonzani, és nemzetközi összehasonlításban kevésbé kiemelkedő attrakciónak számítana.

Az „A” jelű koncepcióban leírtakkal megegyező, a „B” koncepcióban is szereplő funkciók a következők:

- Központi rendezvénytér;
- Parkoló;
- Gyalogsétány és kerékpárút;
- Játsszótér;
- Science és Cyber Park (kisebb területen).

Az „B” jelű koncepció esetében a műemléki épületek hasznosítására - az „A” jelű koncepcióban bemutatottakkal megegyezően - két féle verziót tartunk elképzelhetőnek, melyek a 3.4.2. fejezetben kerültek bemutatásra.

Megjegyeznénk ugyanakkor, hogy a 19333/52. hrsz. telek értékesíthetőségét szakmai véleményünk szerint nem tartjuk reális lehetőségnek több ok miatt.

- Fejlesztési telket elsődlegesen építés céljára vásárol egy lehetséges vevő. A jelenlegi piaci helyzetben a spekulatív fejlesztések (amikor nincs előre szerződött bérlő a megépítendő épületre) a bizonytalan kereslet és finanszírozás esetlegessége miatt nem történnek. Más részből az ilyen fejlesztések a piaci üres épületek túlkínálata miatt nagy eséllyel veszteségesek. Ezekből következően fejlesztési telkekre „ésszerű” áron nincs kereslet – azaz a telek a jelenlegi piaci viszonyok között csak nagyon nyomott áron, vagy általános mértékű értékesítési időn belül NEM lenne értékesíthető.
- A spekulatív vevők azon gondolatmenete, hogy az élő piaci környezet hiánya miatt sokáig nem tudják az elvárt profit mellett továbbértékesíteni a telket, nagyon agresszíven alacsony vételárat tenne lehetővé
- Ez azt jelenti, hogy a telek gyakorlatilag csak nagyon alacsony áron lenne eladható, amit önkormányzati tulajdon lévén számos okból nem lenne általunk javasolható;

A Hrsz. 19333/52 telek a teljes terület talán szubjektív szempontokat is figyelembe vevő, a hasznosíthatóságot tekintve „legértékesebb” területe. A telek „kivétele” a teljes területből gyakorlatilag ellehetetleníti az egységes koncepció létrehozását, illetve drámaian csökkenti a meglévő műemléki épületek hasznosíthatóságát. A Hrsz. 19333/52 „kivonása” a koncepcióból és piaci (esetlegesen spekulatív) kézbe adása, töredékére csökkenti a teljes környezet turisztikai, látogatói vonzerejét, lecsökkenti a várható látogatószámot, lényegesen alacsonyabb szinten konzerválja a műemléki épületek elérhető bevételeit és ellehetetleníti ezen épületekre fordított beruházások bármilyen megtérülését.

Fentiek miatt a telek elméletileg lehetséges értékesítéséből befolyt bevételt a költség-haszon elemzés és megtérülés számítások során nem vettük figyelembe!

Megbízónkkal történt egyeztetések során felmerült annak lehetősége is, hogy telekrendezés nyomán, a fenti teleknek csak egy része kerül értékesítésre. Fenti megállapításaink természetesen erre az esetre is vonatkoznak. A földterület értékesítése nyomán kialakuló fejlesztési lehetőséget a teljes Hrsz. 19333/52 telek értékesítése mellett vizsgáltuk.

3.5.1 A „B” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények

A koncepcióban tervezett funkciókat az alábbi táblázat foglalja össze:

Tervezett Funkciók áttekintése – „B” jelű koncepciójavaslat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Központi rendezvénytér	• A műemléki épületek által közrefogott területen szabadtéri pihenés, szabadtéri rendezvények • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói	• Beépítetlen terület – tereprendezés, burkolások, ülőbútorok • Bérleti díjbevételek	• 3.000 m² alapterület	• amfiteátrum jelleggel élő előadások, koncertek megszervezése
Parkolók	• Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói	• Beépítetlen terület – tereprendezés és burkolat • Parkolási díj	• 5.740 m² telekterület (305 db parkolóhely)	• A további fázisban a Cyber Parkhoz kapcsolódóan mélygarázs létesítése
Vendéglátóegysége k a közparkban	• Vendéglátás • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft területén dolgozók, tanulók	• Új épület építési költsége • Bérleti díjbevételek	• 1 db 200 m2-es étterem, 1 db 150 m2-es kávézó, 1 db 100 m2-es büfé a Duna-parton	• N/A
Közpark	• Közpark, szabadidős tevékenységek, játszótér • Kültéri logikai és társas játékok • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft területén dolgozók, tanulók	• Park létesítési költségei • Játékok létesítési költségei • Időszaki rendezvénybevételek (vásárok, mozgóárusok, családnapok stb.)	• 13.000 m² telekterület	• N/A

Tervezett Funkciók áttekintése – „B” jelű koncepciójavaslat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Játszótér	• Szabadidős lehetőség kisgyermekes családok számára • Üzemeltető: Vagyonkezelő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, kisgyermekes családok	• Beépítetlen terület - kialakítás költségei, eszközbeszerzések	• ... m2	• N/A
Gyalogsétány és kerékpárút	• A látogatók közlekedése • Üzemeltető: a vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói, kerékpáros turisták	• Burkolt felületek létesítési költségei		• N/A

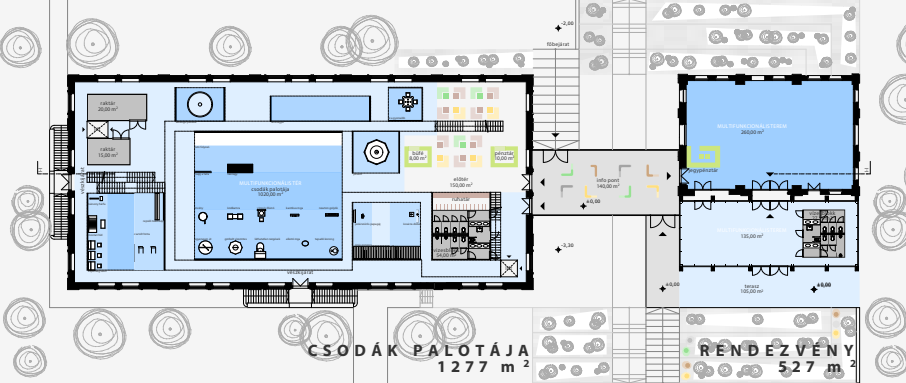
Tervezett Funkciók áttekintése – Science és Cyber Park (6.000 m2)				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Cyber Park Múzeum és kiállítótér	• Állandó és időszakos kiállítások innovatív technológiai/IT/műszaki fejlesztőcégekkel együttműködve, K+F kiállítótér • Üzemeltető: a Vagyonkezelő • Célcsoport: a kiállítótér jellegéből akadón helyi – városi - belföldi, de nemzetközi célpiacok is megszólíthatók	• Új építés – tervezési és építési költségek • Bérleti díjbevételek	2.000 m2 szintterület	• további fázisban bővítés a telek egyéb részein további új épületekben • kapcsolódó kültéri kiállítások, rendezvények szervezése
Rendezvény- és oktatóközpont	• A Cyber Parkhoz kapcsolódó rendezvény- és oktatóközpont • Üzemeltető: Vagyonkezelő • Célpiac: diákcsoportok, Cyber Park látogatói	• Új építés és a meglévő épület átalakítása – tervezési és építési költségek • Bérleti díj	1.000 m2 szintterület	• további fázisban bővítés
„Cyber interaktív játszótér”	• Tematikus játszótér és játszóház • Üzemeltető: Cyber Park üzemeltetője • Célcsoportok: Cyber Park látogatói, helyi, budapesti és környező lakosság	• Új építés – tervezési és építési költségek • Belépőjegy	1.500 m2	• további fázisban bővítés
Üzemeltetési irodák, raktárak, gépészet stb.	• Cyber Parkhoz kapcsolódó vendéglátás • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Cyber Park látogatói	• Új építés – tervezési és építési költségek • Bérleti díj	500 m2 szintterület	• N/A
Közlekedő, mosdók, ruhatár, shop, kiszolgálóhelyiségek	• Cyber Parkhoz kapcsolódó funkciók	• Új építés – tervezési és építési költségek	1.000 m2	• N/A
Mélygarázs a Cyber Parkhoz kapcsolódóan	• Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal • Üzemeltető: a Vagyonkezelő • Célcsoportok: park látogatói	• Tervezés és kialakítás költsége • Parkolási díj	1.250 m2 szintterület	• N/A

3.5.2 Műemlékek hasznosítása - „B-2” és „B-5” változat

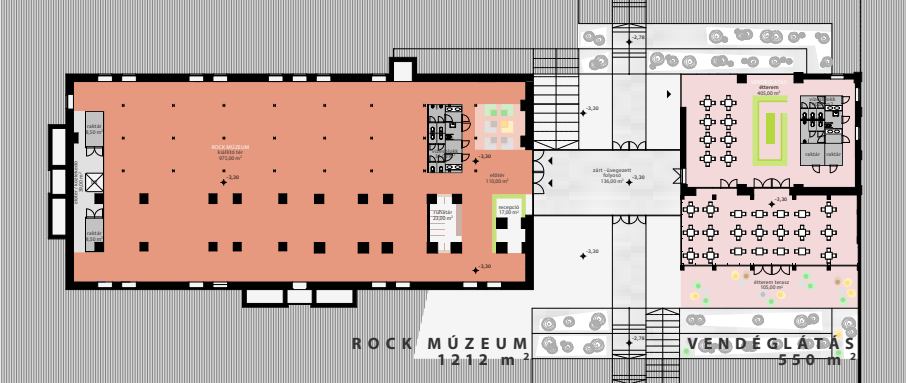
A „B” jelű koncepcióhoz tartozó, műemléképületek hasznosítási változatai megegyeznek az „A” koncepcióváltozatokban ismertettekkel.

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

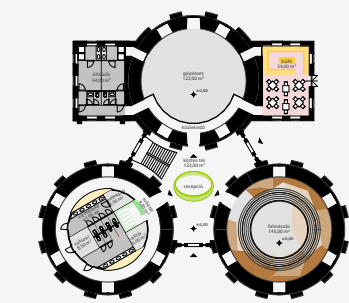


METSZET

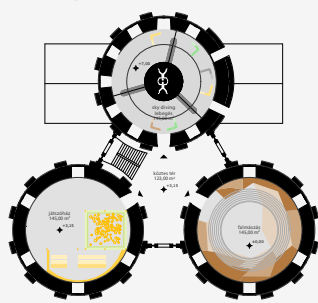


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

SPORT-KALAND
608 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

B BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

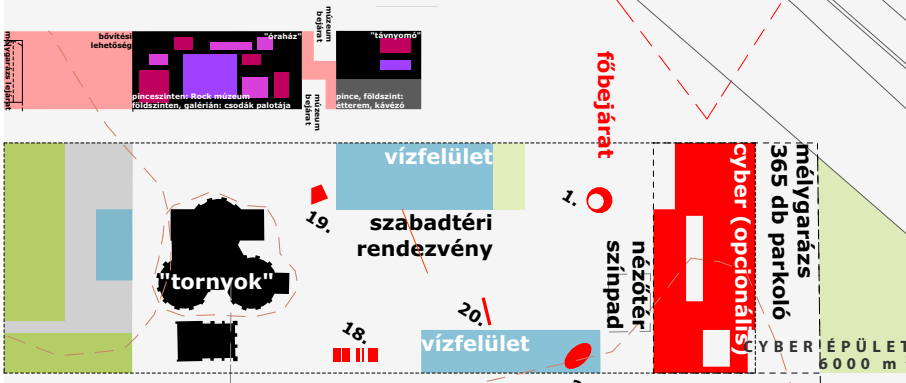


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



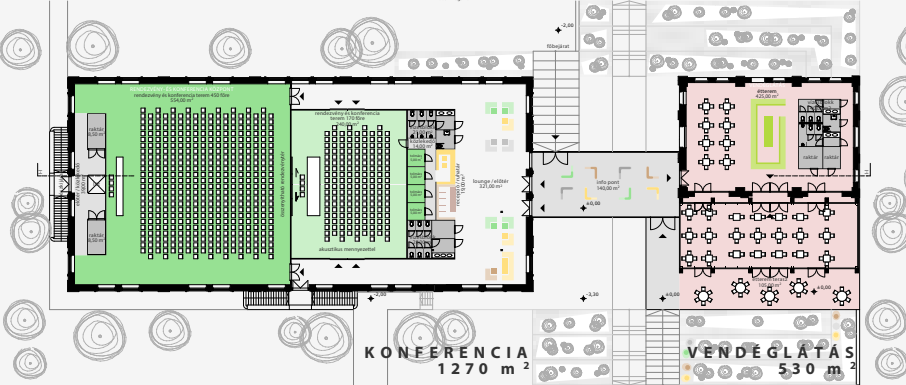
LÁTVÁNY



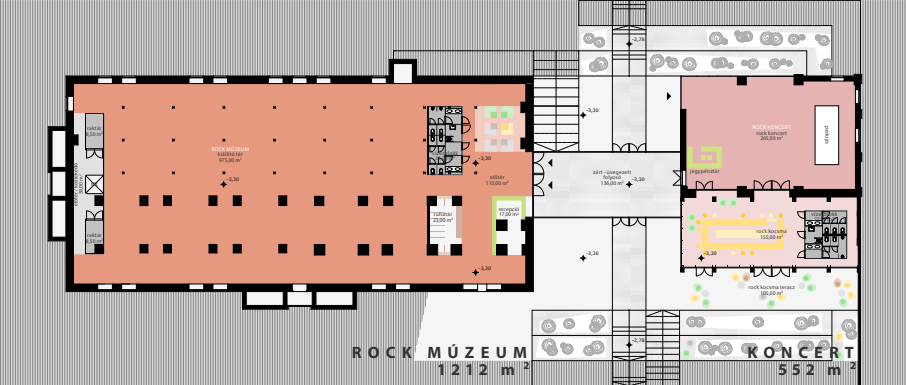
B2

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

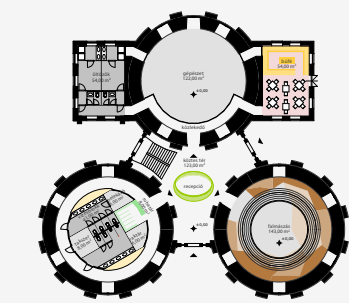


LÁTVÁNY

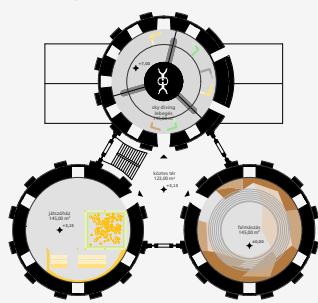


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

B BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

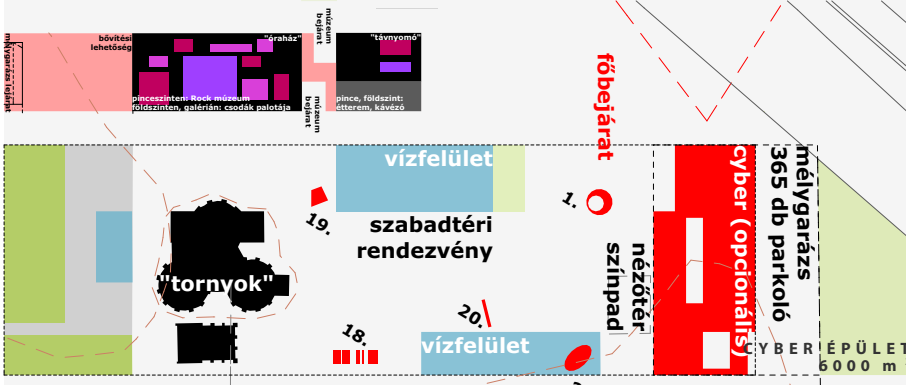


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



LÁTVÁNY



B5

3.6 „C” jelű koncepcióváltozatok – Sport-és rekreációs szabadidőpark

A koncepció tervezése során figyelembe vett legfontosabb (de nem kizárólagos) szempontokat a fenti bevezető gondolatok alapján az alábbiakban soroljuk fel:

- Meglévő területi értékek gyors hasznosítása;
- Szezonalitás csökkentése egész évben rendelkezésre álló funkciókkal;
- Ütemezett fejleszthetőség területi lehatárolásának megteremtése;
- Legkönnyebb megközelíthetőség;
- Terület közismertségének leggyorsabb felfuttatása;
- Társadalmi haszonnal bíró fejlesztés létrehozása;
- A fejlesztés eredményeképp létrejött terület bevételei fedezzék a működési költségeket vagy csak kis mértékben maradjanak el attól;
- A helyi lakosságon kívül képes legyen megszólítani egyéb célcsoportokat is;
- Rendelkezzen olyan unikális elemmel, mely által megkülönböztethető lesz egyéb, hasonló jellegű budapesti létesítményektől;
- A szomszédos Graphisoft Parkkal való szinergiák megteremtése;
- Hosszú távú fenntarthatóság alapvető szempontjai

A fejlesztési koncepciójavaslat kialakításánál szem előtt tartottuk a budapesti és azon belül is elsősorban az óbudai sportlehetőségeket, és figyelembe vettük benchmarkként a korábbiakban bemutatott fővárosi, releváns helyszíneket és termékeket. Abból indultunk ki koncepciójavaslatunk elkészítésénél, hogy a Gázgyár területén tervezett fejlesztésnek értéket kell teremtenie, nagy hangsúlyt fektetve a társadalmi hasznosságra, a lakosság igényeink kiszolgálására.

Ez a koncepció legtöbb elemében megegyezik az 1. koncepcióban leírtakkal, ugyanakkor ebben a verzióban a terület északi részén kültéri sportpályák telepítését tervezzük. A közpark így kisebb területre szorulna, ugyanakkor a sportpályák lehetőséget nyújtanának akár lakossági igények kiszolgálására, akár a terület közelében található oktatási intézmények (általános- és középiskolák) igényeinek kiszolgálására.

A sportpályák üzemeltetése a Tulajdonos igénye szerint megoldható akár a Tulajdonos saját üzemeltetésében, akár bérleti konstrukcióban vagy a Budapesti Sportszolgáltató Központon keresztül, mely fővárosi költségvetési intézményként non-profit alapon működtet számos fővárosi tulajdonban lévő sportlétesítményt, ugyanakkor a fenntarthatósági szempontok figyelembe vételével.

A koncepció részeként a következő sportpályák kialakítását javasoljuk:

- 5 db műfüves futballpálya (20*40 m), melyből 2 db pálya befedhető, így egész évben használható lenne;
- 2 db kosárlabdapálya – szezonális jelleggel
- 4 db tenispálya – kettésével befedhető, így egész évben használható;
- asztalitenisz;
- 700 m-es futókör

Kialakításra kerülne továbbá az 1. jelű műemléképület bontás után megmaradó részében egy kiszolgáló épület a sportpályákhoz kapcsolódó vizesblokkokkal, öltözőkkel.

A „C” jelű koncepciójavaslat esetében is, a műemléki épületek hasznosítására, két féle verziót vázolunk fel, melyeket a későbbiekben ismertetünk. Először (a következő alfejezetben) a mindkét verzióban megtalálható funkciókat mutatjuk be.

3.6.1 A „C” jelű koncepcióhoz tartozó funkcionális felépítmények

A koncepcióban tervezett funkciókat az alábbi táblázat foglalja össze:

Tervezett Funkciók áttekintése: „C” jelű koncepciójavaslat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Központi rendezvénytér	- A műemléki épületek által közrefogott területen szabadtéri pihenés, szabadtéri rendezvények - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói	- Beépítetlen terület – tereprendezés, burkolások, ülőbútorok - Bérleti díjbevételek	3.000 m² alapterület	amfiteátrum jelleggel élő előadások, koncertek megszervezése
Parkolók	- Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal - Üzemeltető: a vagyonkezelő - Célcsoportok: park látogatói	- Beépítetlen terület – tereprendezés és burkolat - Parkolási díj	14.460 m² telekterület (216db parkolóhely)	A további fázisban a Cyber Parkhoz kapcsolódóan mélygarázs létesítése
Vendéglátóegységek közparkban	- Vendéglátás - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft területén dolgozók, tanulók	- Új épület építési költsége - Bérleti díjbevételek	1 db 200 m2-es étterem, 1 db 150 m2-es kávézó, 2 db 150 m2-es büfé a Duna-parton	igény szerint további vendéglátóegységek kialakítása
Közpark	- Közpark, szabadidős tevékenységek, játszótér - Kültéri logikai és társas játékok - Üzemeltető: a vagyonkezelő - Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft területén dolgozók, tanulók	- Park létesítési költségei - Játékok létesítési költségei - Időszaki rendezvénybevételek (vásárok, mozgóárusok, családinapok stb.)	29.200 m² telekterület	N/A

Tervezett Funkciók áttekintése: „C” jelű koncepciójavaslat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Játszótér	- Szabadidős lehetőség kisgyermekes családok számára - Üzemeltető: Vagyonkezelő - Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, kisgyermekes családok	Beépítetlen terület - kialakítás költségei, eszközbeszerzések	1.070 m2	N/A
Gyalogsétány és kerékpárút	- A látogatók közlekedése - Üzemeltető: a vagyonkezelő - Célcsoportok: park látogatói, kerékpáros turisták	Burkolt felületek létesítési költségei		N/A
Duna-terasz és Duna Beach	- Vízparti pihenőtér - Üzemeltető: Vagyonkezelő - Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	Beépítetlen terület – tereprendezés, burkolások, ülőbútorok, árvízvédelem	20.900 m2	N/A
Kültéri sportpályák	5 db teremfoci méretű futball/röplabda pálya, 2 db kosárlabdapálya, 4 db fedhető teniszpálya, asztalitenisz - Üzemeltető: a vagyonkezelő - Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, Graphisoft Park területén dolgozók és tanulók	Sportpályák kialakításának költségei, eszközbeszerzések, öltöző/vizesblokk kialakítása új épületben	7.740 m2	N/A

Tervezett Funkciók áttekintése – Science és Cyber Park (10.000 m2)				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Cyber Park Múzeum és kiállítótér	• Állandó és időszakos kiállítások innovatív technológiai/IT/műszaki fejlesztőcégekkel együttműködve, K+F kiállítótér • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó • Célcsoport: a kiállítótér jellegéből akadón helyi – városi – belföldi, de nemzetközi célpiacok is megszólíthatók	• Új építés – tervezési és építési költségek • Bérleti díj/bevételek	3.700 m2 szintterület	• további fázisban bővítés a telek egyéb részein további új épületekben • kapcsolódó kültéri kiállítások, rendezvények szervezése
Rendezvény- oktatoközpont és	• A Cyber Parkhoz kapcsolódó rendezvény- és oktatoközpont • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó • Célpiac: diákcsoportok, Cyber Park látogatói	• Új építés és a meglévő épület átalakítása – tervezési és építési költségek • Bérleti díj	1.500 m2 szintterület	• további fázisban bővítés
„Cyber interaktív játszótér”	• Tematikus játszótér és játszóház • Üzemeltető: Cyber Park üzemeltetője • Célcsoportok: Cyber Park látogatói, helyi, budapesti és környező lakosság	• Új építés – tervezési és építési költségek • Belépőjegy	2.500 m2	• további fázisban bővítés
Üzemeltetési irodák, raktárak, gépészet stb.	• Cyber Parkhoz kapcsolódó vendéglátás • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Cyber Park látogatói	• Új építés – tervezési és építési költségek • Bérleti díj	800 m2 szintterület	• N/A
Közlekedő, mosdók, ruhatár, shop, kiszolgálóhelyiségek	• Cyber Parkhoz kapcsolódó funkciók	• Új építés – tervezési és építési költségek	1.500 m2	• N/A

Tervezett Funkciók áttekintése – Science és Cyber Park (10.000 m2)				
Funkció*	Alapvető hasznosítás	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Mélygarázs a Cyber Parkhoz kapcsolódóan	• Látogatói parkoló mérsékelt fix (napi) parkolási díjjal • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó • Célcsoportok: park látogatói	• Tervezés és kialakítás költsége • Parkolási díj	• 2.200 m2 szintterület	• N/A

3.6.2 „C-1” változat; Legszelesebb hasznosítási alternatívákat bemutató verzió

(Csodák Palotája, Rock Múzeum, rock lounge, vendéglátás)

A Megbízóval folytatott egyeztetések és a számba vehető lehetőségek közül az az alternatíva, amely a legszelesebb, visszaigazolható elemet tartalmazza, az a „C-1”-gyel jelölt hasznosítási, preferált lehetőség.

Ebben a verzióban a közpark mellett a telek északi részén kültéri, részben téliesíthető sportpályák is kialakításra kerülnek (melyet bővebben a 3.6. fejezetben mutattunk be). A műemléki épületek közül az Óraházban a Csodák Palotája tudományos kiállítás, illetve a Rock Múzeum kapnak helyet, míg az Óraházzal fedett összeköttetésben álló 47. sz. épületben a felső szinten központi vendéglátóegységet, az alsó szinten pedig a Rock Múzeummal közös üzemeltetésben álló rock lounge-t alakítanánk ki. A rock lounge egyrészt tematikus vendéglátóegységként, másrészt kisebb koncertek és egyéb események (work shopok, zenei foglalkozások, művésztalálkozók stb.) megrendezésére alkalmas rendezvényhelyszínként funkcionálna. A Rock Múzeum megvalósulása esetén lehetőség nyílik egyéb szakmai szervezetekkel való együttműködésre. Megfontolandónak tartjuk például a Kőbányai Zenei Stúdióval való együttműködést, melynek keretében megvalósulhatna pl. közös rendezvények (koncertek, workshopok) szervezése, tanulók és művészek találkozója, kihelyezett órák tartása, múzeumi látogatás a tanrend részeként, a tanulók közreműködésével zenei foglalkozások, gyermekprogramok szervezése látogatók számára stb.

A koncepció részét képezi egy új attrakció, a Cyber és Science Park kialakítása is, mely jól illeszkedne a Graphisoft Park által teremtett innovatív környezethez, illetve a Csodák Palotája kiállítással egymást erősítő elemekké válhatnak. A Cyber és Science Park már a működés első évétől kezdve a terület egyik húzóattrakciójává válhat, közép- és hosszútávon pedig nemzetközi érdeklődésre is számot tarthat.

A koncepció kiválasztásának elsődleges szempontja az volt, hogy a felvázolt hasznosítási lehetőségek közül a leginkább komplex, legszelesebb célcsoportot megszólítani képes, társadalmi hasznót képviselő alternatíva kerüljön kiválasztásra. A „C-1” verzió számos, társadalmilag kiemelten hasznos funkciót foglal magába, úgymint kultúra (Rock Múzeum, Budapest történeti kiállítás a víztoronyban), sport (kültéri sportpályák, kátránytoronyokban kialakított sportfunkciók), szabadidő-rekreáció (közpark, játszótér, kültéri interaktív játékok, Duna-parti sétány, vendéglátás, kiállítások) vagy ismeretterjesztés (Csodák Palotája, Cyber és Science Park). A „C-1” verzió mellett szól továbbá az is, hogy a közparkban tervezett sportpályák a későbbiekben igény szerint könnyen konvertálhatók egyéb funkciókká.

Műemlékek hasznosítása:

Tervezett Funkciók áttekintése – „C-1” változat					
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek	
Csodák Palotája kiállítás	• Csodák Palotája interaktív tudományos kiállítás az Óraház földszintjén • Üzemeltető: Csodák Palotája Nonprofit Kft. • Célcsoportok: családok, iskolai csoportok országos szinten	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.300 m2 alapterület 577 m2 galéria, összesen 1.877 m2 szintterület	• igény esetén az Óraház bővítésével	
Kiállítótér a pincszinten (opcionálisan rock múzeum)	• Múzeum/kiállítótér • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlet • Célcsoportok: budapesti lakosság, térségi lakosok	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 1.236 m2	• N/A	
Rock lounge	• MagyaRock Hírességek Csamoka kiállításához kapcsolódó rock lounge • Üzemeltető: A rock múzeum üzemeltetője • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság, térségi lakosok	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 529 m2	• N/A	
Központi vendéglátó egység	• Étterem • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlet • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói, múzeumlátogatók	• Meglévő épület átalakítási költségek • Bérleti díj	• 494 m2	• kapcsolódás folyosóval rendezvényterhez • zárt a	

Tervezett Funkciók áttekintése – „C-1” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Játszóház	• Egyik kátránytoronyban gyermek játszóház kialakítása • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Helyi és budapesti lakosság (kisgyermekes családok), múzeumlátogatók, park látogatói	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérlési díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Mászótorony	• Falmászóterem kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérlési díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Szabadesés szimulátor	• Szélcsatorna kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyongazdálkodó által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi, budapesti és térségi lakosság, extrém sportok iránt érdeklődők	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérlési díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Kilátó-/kiállítótorony	• Lifttel megközelíthető kilátó, a toronyban lefelé menet megtekinthető állandó vagy időszakos kiállítás • Üzemeltető: vagyongazdálkodó • Célcsoportok: parklátogatók, múzeumlátogatók, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek	•	• N/A

3.6.3 Műemlékek hasznosítása - „C-3” változat

(Csodák Palotája, Fitness és Sportcentrum, Rock Múzeum)

Ebben a verzióban az **Óraház földszintjén** a Csodák Palotája kiállítás kapna helyet a korábban bemutatottak szerint, összesen 1.877 m2 szintterületen. Az **Óraház pinceszintje** bérbeadásra kerülne egy sport és fitness központ számára, mely egyaránt kiszolgálhatna lakossági igényeket, illetve a szomszédos Graphisoft Park dolgozói számára is sportolási lehetőséget nyújtana.

A **47. sz. épületben** egy múzeum – a Megrendelő igényeinek megfelelően opcionálisan a rock múzeum – kapna helyet. A pincszintet a kiállítótér foglalná el, az épület földszintjén részben kiállítótér, részben egy rock lounge kerülne kialakításra, mely kisebb létszámú koncertek, klub estek megtartására is alkalmas lenne.

A **tornyok** hasznosítása megegyezne a korábbi koncepciókban leírtakkal (a kátránytoronyokban játszóház, szabadesés szimulátor, falmászó terem; a víztoronyban kiállítás és kilátó).

Tervezett Funkciók áttekintése – „C-3” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Rock múzeum és rock lounge	• MagyaRock Hírességek Csarnoka kiállítás és hozzá kapcsolódó rock lounge • Üzemeltető: vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.023 m2	• N/A
Játszóház	• Egyik kátránytoronyban gyermek játszóház kialakítása • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Helyi és budapesti lakosság (kisgyermekes családok), múzeumlátogatók, park látogatói	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérleti díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Mászótorony	• Falmászóterem kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérleti díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Szabadesés szimulátor	• Szélcsatorna kialakítása az egyik kátránytoronyban • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi, budapesti és térségi lakosság, extrém sportok iránt érdeklődők	• Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére • Bérleti díjbevételek	• 143 m2 alapterület	• N/A
Kilátó-/kiállítótorony	• Lifttel megközelíthető kilátó, a toronyban lefelé menet megtekinthető állandó vagy időszakos kiállítás • Üzemeltető: Vagyonkezelő • Célcsoportok: parklátogatók, múzeumlátogatók, helyi és budapesti lakosság	• Meglévő épület – átalakítási költségek	•	• N/A

Tervezett Funkciók áttekintése – „C-3” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Csodák Palotája kiállítás	• Csodák Palotája interaktív tudományos kiállítás az Óraház földszintjén • Üzemeltető: Csodák Palotája Nonprofit Kft. • Célcsoportok: családosok, iskolai csoportok országos szinten	• Meglévő épület – átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.300 m2 alapterület 577 m2 galéria, összesen 1.877 m2 szintterület	• igény esetén bővítési lehetőség az Óraház bővítésével
Sport és fitness központ	• Beltéri sport és fitness központ • Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő • Célcsoportok: helyi lakosság, Graphisoft Parkban dolgozók és tanulók	• Meglévő épület – átalakítási költségek • Bérleti díjbevételek	• 1.236 m2	• N/A

3.6.4 Műemlékek hasznosítása - „C-7” változat

(Konferencia és rendezvénytér, beltéri sportfunkció, Rock Múzeum)

A „C-7” verzióban az **Óraház földszintjén** egy multifunkcionális konferencia- és rendezvénytér kerülne kialakításra a korábban bemutatottak szerint (ld. 3.4.1. fejezet „A-5” verzió). Az **Óraház pinceszintje** bérbeadásra kerülne egy sport és fitness központ számára, mely egyaránt kiszolgálhatja lakossági igényeket, illetve a szomszédos Graphisoft Park dolgozói számára is sportolási lehetőséget nyújtana.

A **47. sz. épületben** két szinten egy múzeum – a Megrendelővel folytatott egyeztetések és az azt követő, a Rock Múzeum managementjével lebonyolított beszélgetés igényfelmérésének megállapításai alapján opcionálisan a Rock Múzeum – kapna helyet. A pinceszintet a kiállítótér foglalná el, az épület földszintjén részben kiállítótér, részben egy „rock-lounge” kerülne kialakításra, mely kisebb létszámú koncertek, klub estek megtartására is alkalmas lenne.

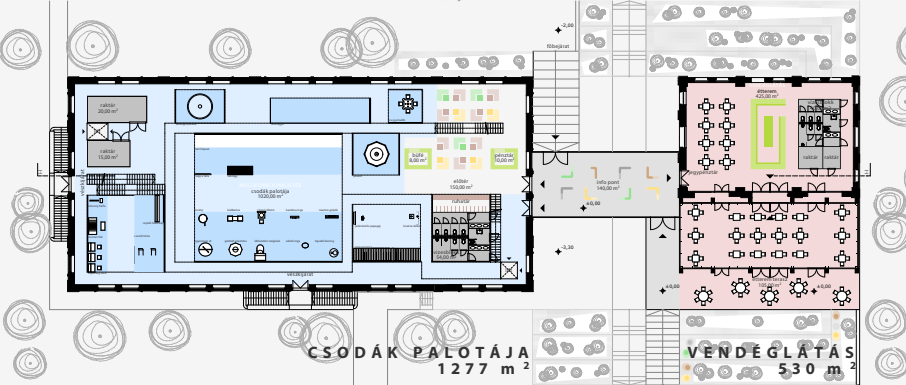
A **tornyok** hasznosítása megegyezne a korábbi koncepciókban leírtakkal (a kátránytoronyokban játszóház, szabadesés szimulátor, falmászó terem; a víztoronyban kiállítás és kilátó).

Tervezett Funkciók áttekintése – „C-7” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Játszóház	- Egyik kátránytoronyban gyermek játszóház kialakítása - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: Helyi és budapesti lakosság (kisgyermekes családok), múzeumlátogatók, park látogatói	- Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére - Bérleti díjbevételek	143 m2 alapterület	N/A
Mászótorony	- Falmászóterem kialakítása az egyik kátránytoronyban - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság	- Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére - Bérleti díjbevételek	143 m2 alapterület	N/A
Szabadesés szimulátor	- Szélcsatoma kialakítása az egyik kátránytoronyban - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi, budapesti és térségi lakosság, extrém sportok iránt érdeklődők	- Meglévő épület – átalakítási költségek, belső kialakítás a Bérlő terhére - Bérleti díjbevételek	143 m2 alapterület	N/A
Kilátó-/kiállítótorony	- Lifttel megközelíthető kilátó, a toronyban lefelé menet megtekinthető állandó vagy időszakos kiállítás - Üzemeltető: Vagyonkezelő - Célcsoportok: parklátogatók, múzeumlátogatók, helyi és budapesti lakosság	Meglévő épület – átalakítási költségek		N/A

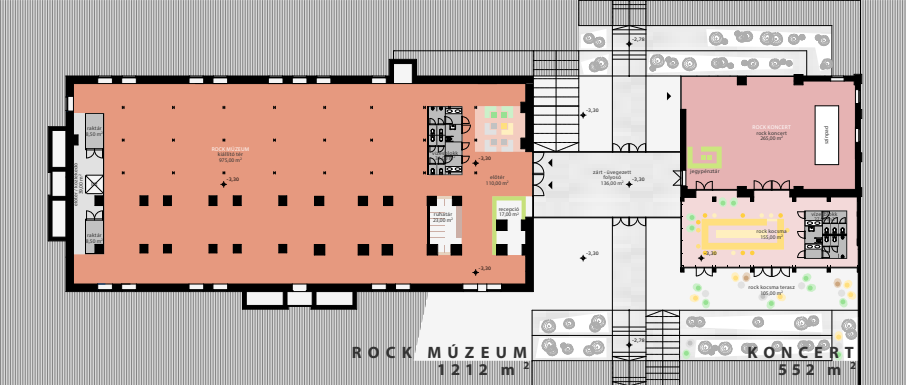
Tervezett Funkciók áttekintése – „C-7” változat				
Funkció*	Alapvető hasznosítás/Célcsoportok	Költségek és bevételek	Becsült területek	További lehetőségek
Multifunkcionális rendezvénytér	- Céges/egyéni rendezvények, zenei programok, múzeummal együttműködés - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: Graphisoft Parkban dolgozók, IBS/AIT diákjai, oktatói, helyi és budapesti lakosság, rendezvények látogatói	- Meglévő épület – átalakítási költségek - Bérleti díjbevételek	1.250 m2	Igény esetén bővítési lehetőség az Óraház bővítésével
Sport és fitness központ	- Beltéri sport és fitness központ - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: helyi lakosság, Graphisoft Parkban dolgozók és tanulók	- Meglévő épület – átalakítási költségek - Bérleti díjbevételek	1.236 m2	N/A
Rock múzeum és rock lounge	- MagyarRock Hírességek Csarnoka kiállítás és hozzá kapcsolódó rock lounge - Üzemeltető: a vagyonkezelő által kijelölt bérlő - Célcsoportok: helyi és budapesti lakosság	- Meglévő épület – átalakítási költségek - Bérleti díjbevételek	1.023 m2	N/A

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

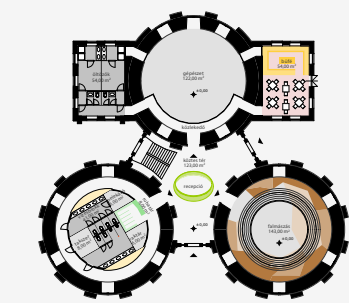


METSZET

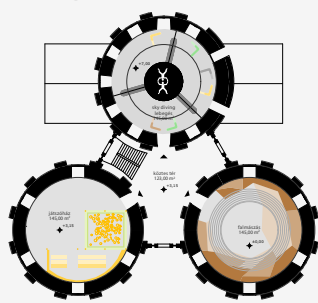


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

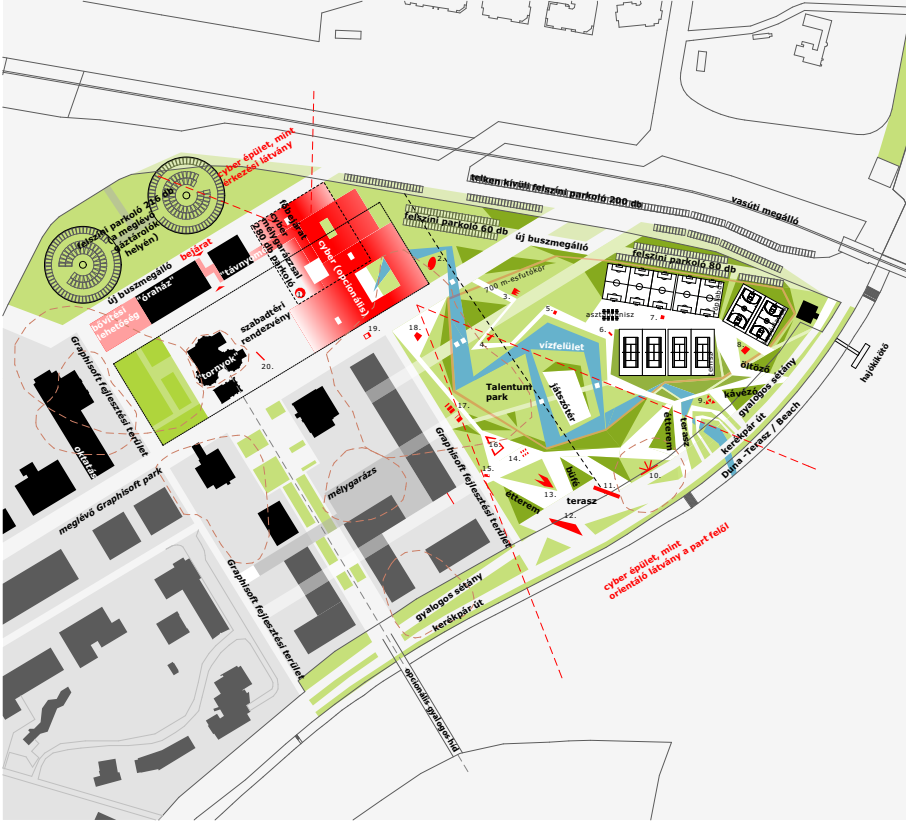
SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

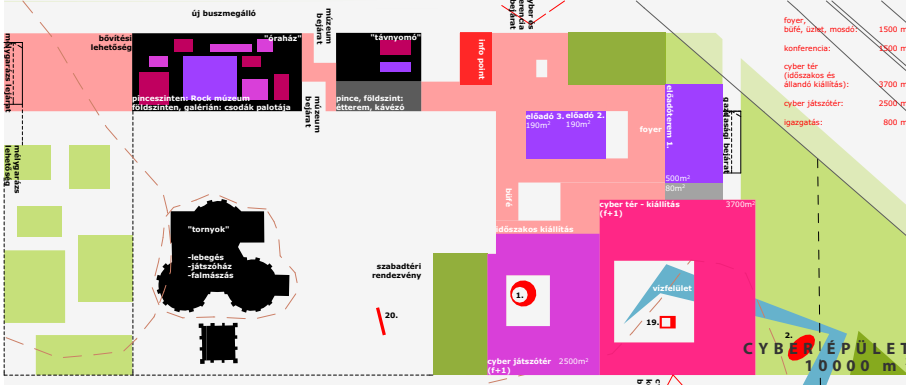


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ

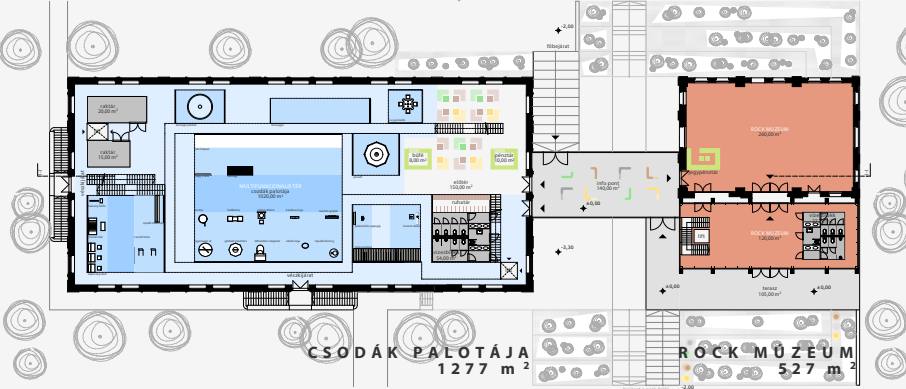


LÁTVÁNY

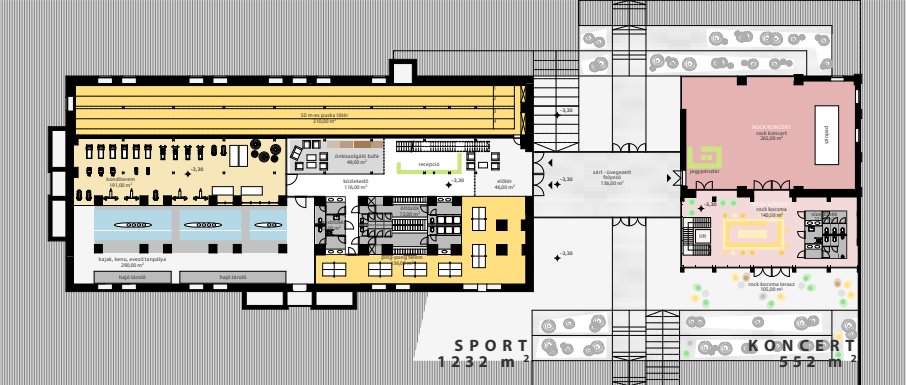


ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

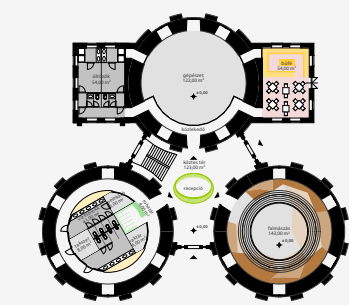


LÁTVÁNY

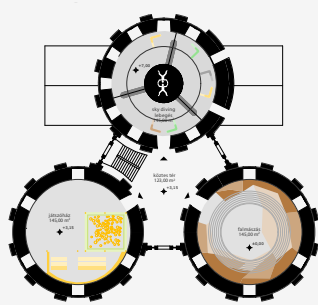


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

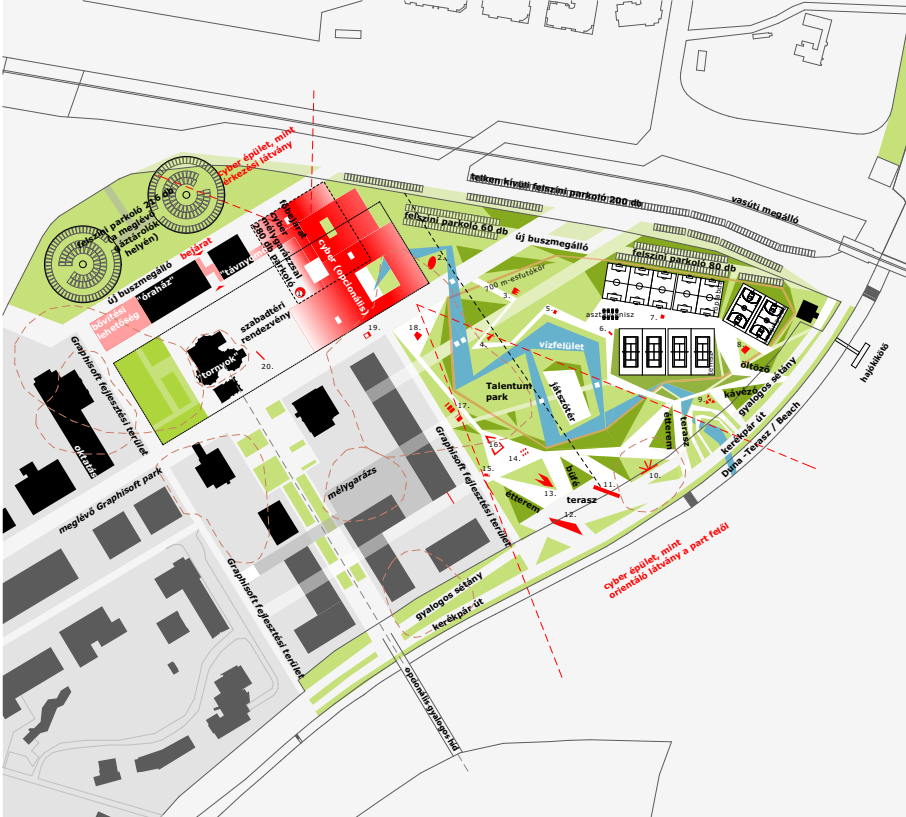
SPORT-KALAND
608 m²
FALMASZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

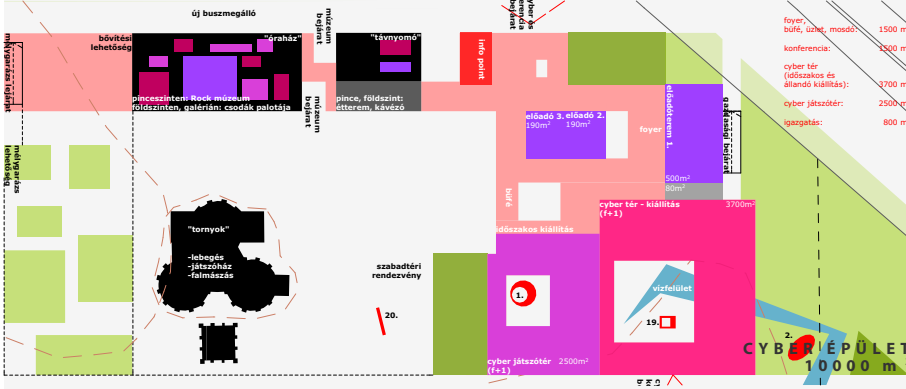


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



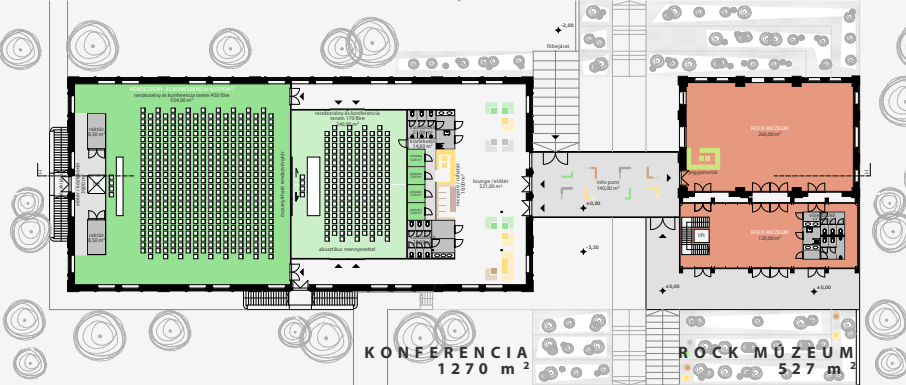
LÁTVÁNY



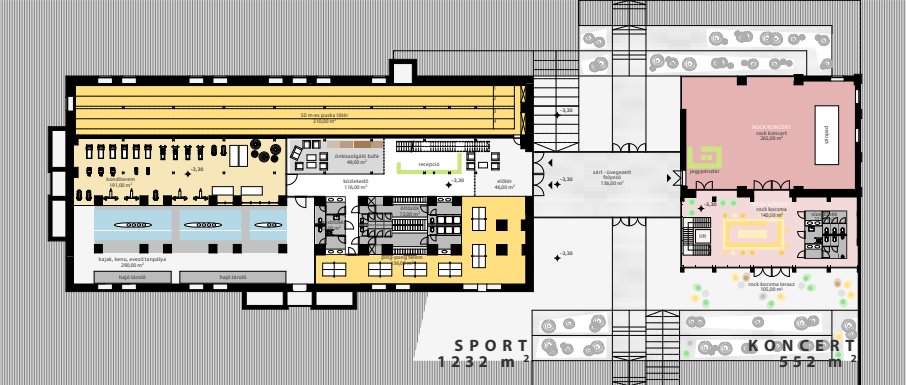
C3

ÓRAHÁZ ÉS TÁVNYOMÓ

FÖLDSZINT



PINCE

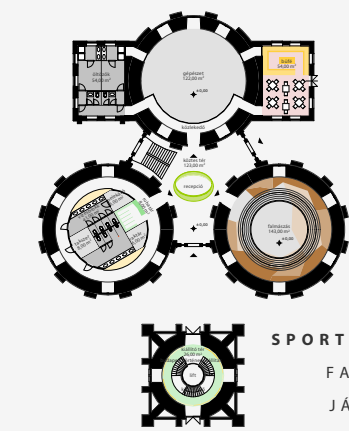


LÁTVÁNY

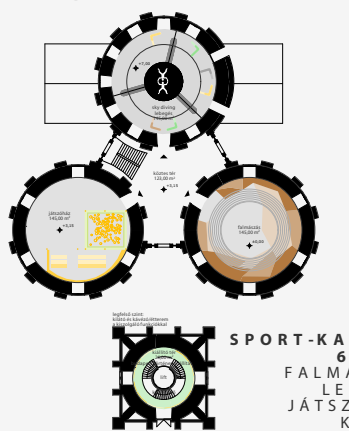


TORNYOK

FÖLDSZINT



EMELET



SPORT-KALAND
696 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

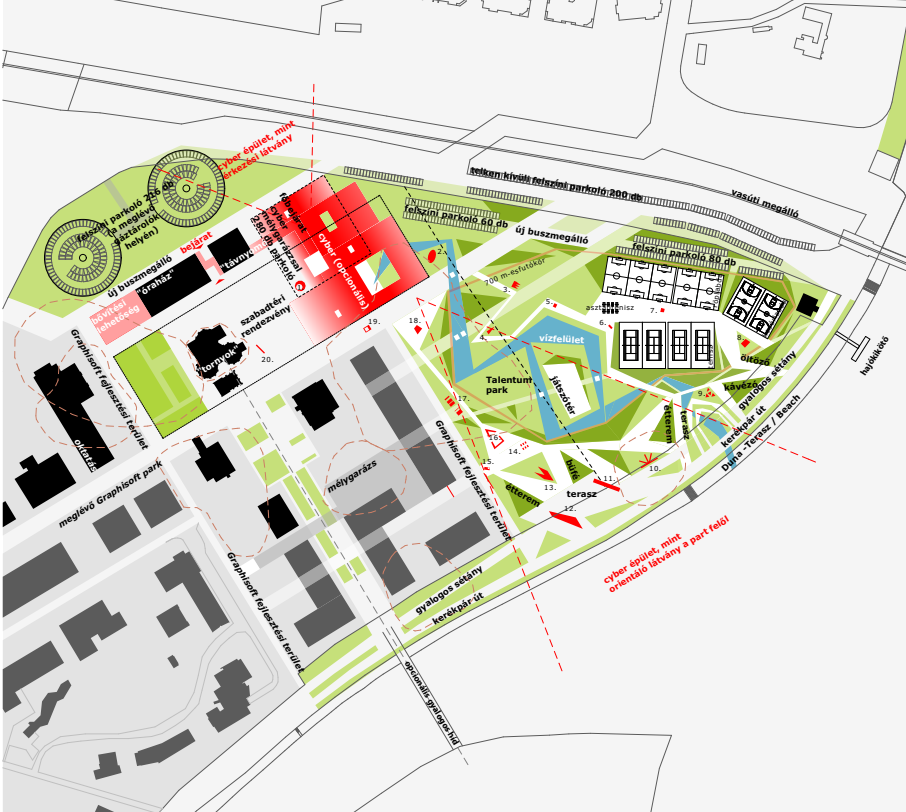
SPORT-KALAND
608 m²
FALMÁSZÁS
LEBEGÉS
JÁTSZÓHÁZ
KILÁTÓ

C BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

LÉGIFOTÓ

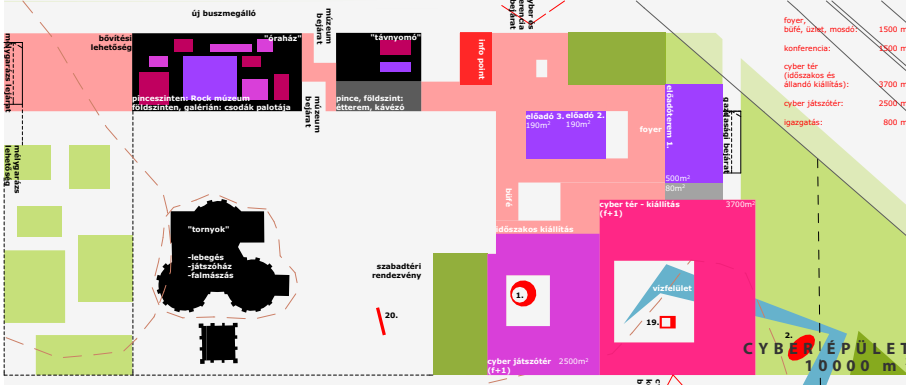


HELYSZÍNRAJZ



CYBER ÉS SCIENCE

HELYSZÍNRAJZ



LÁTVÁNY



C7

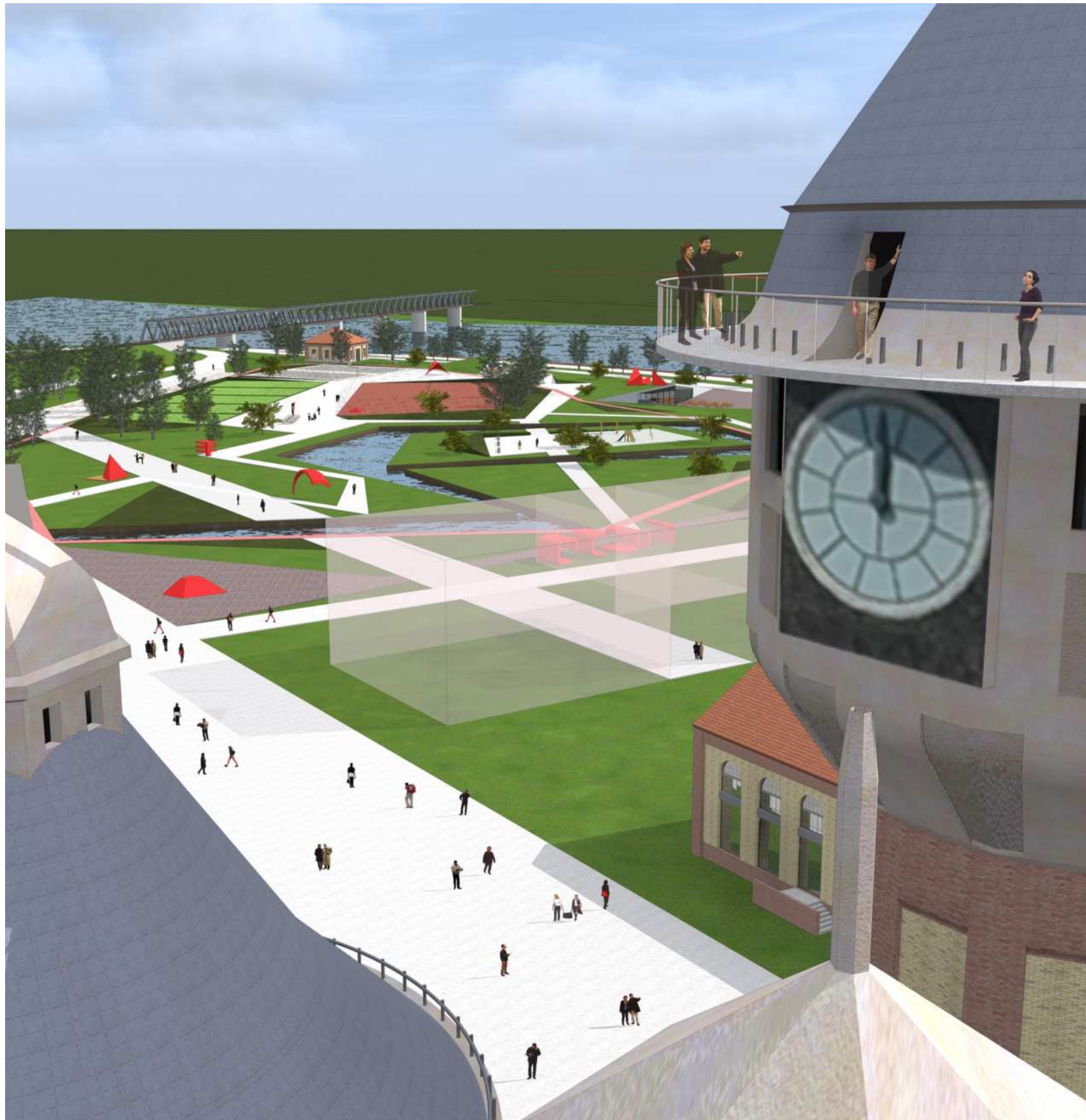




LÉGIFOTÓ "C" VÁLTOZAT



C1 TÁVLATI KÉP



VÍZTORONY - KILÁTÓ



LÁTVÁNY A DUNA FELŐL



DUNA TERASZ - PIHENÉS - VENDÉGLÁTÁS





PIHENÉS - REKREÁCIÓ - VENDÉGLÁTÁS



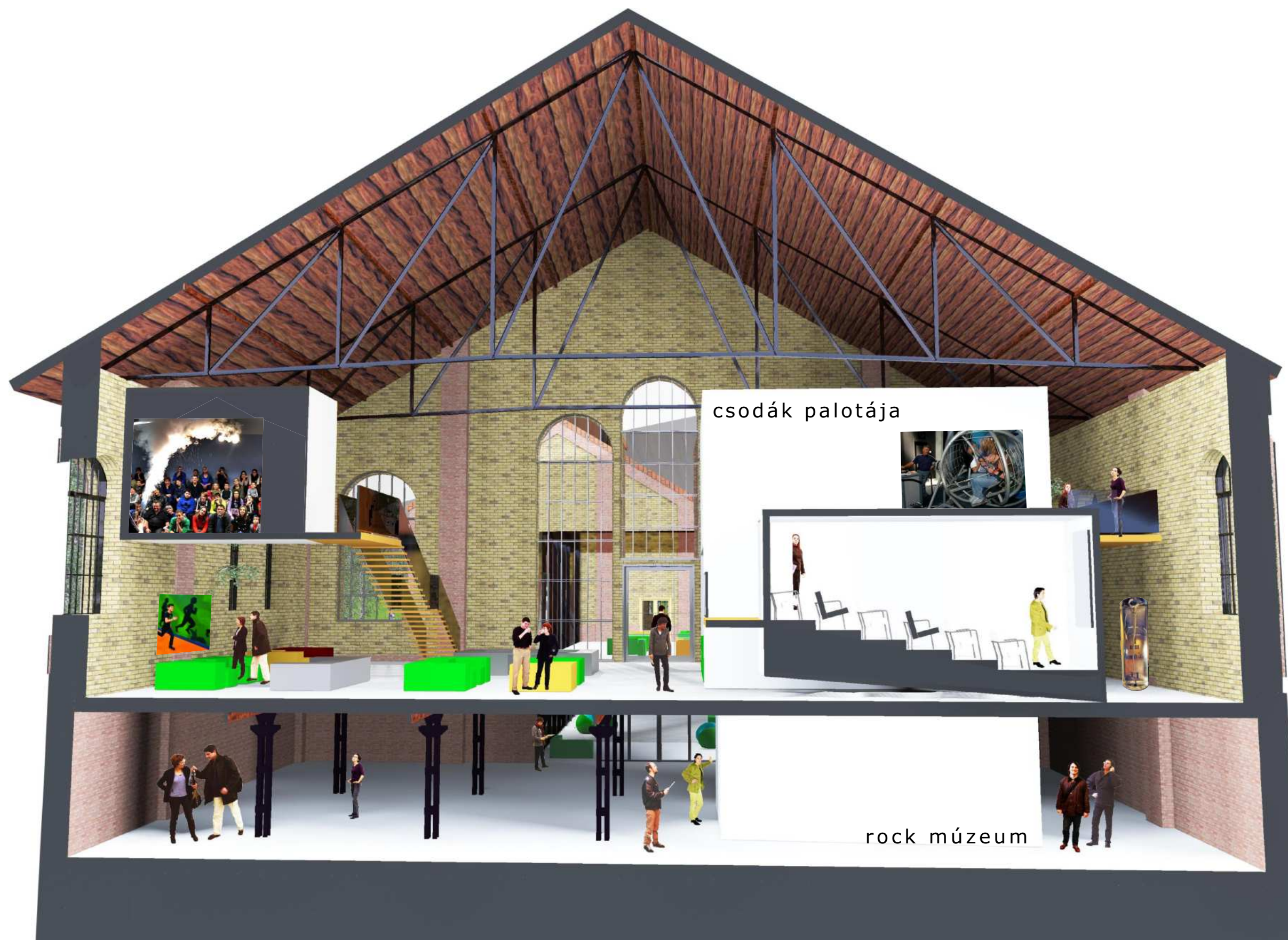
TALENTUM PARK - SPORT



ÓRAHÁZ-TÁVNYOMÓ KAPU



TÁVNYOMÓ ÉS ÓRAHÁZ HOSSZMETSZETE





TEREPMOZGATÁS
PINCÉK FELÉRTÉKELÉSE

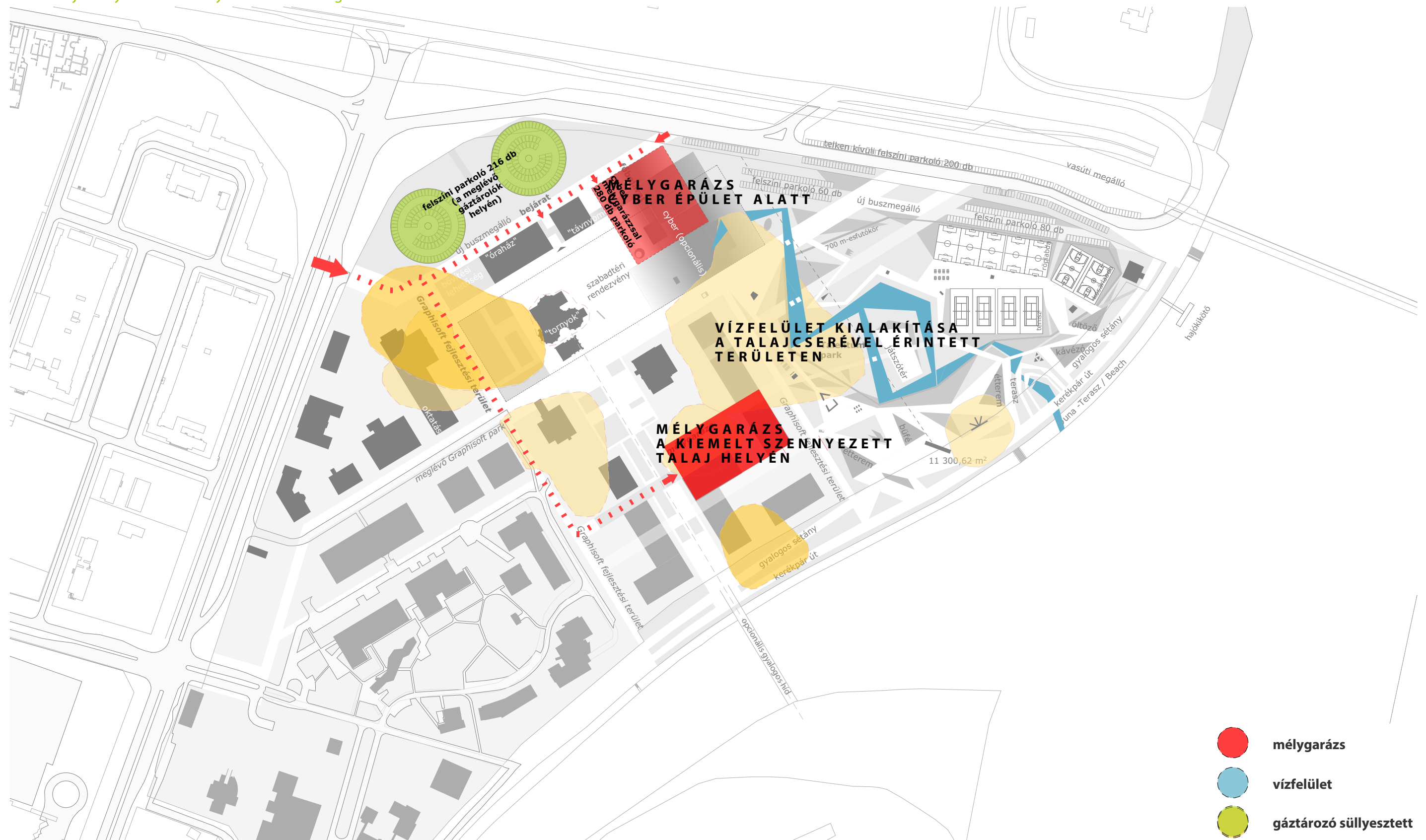


ÁTÉPÍTETT TÁVNYOMÓ BELSŐ TERE

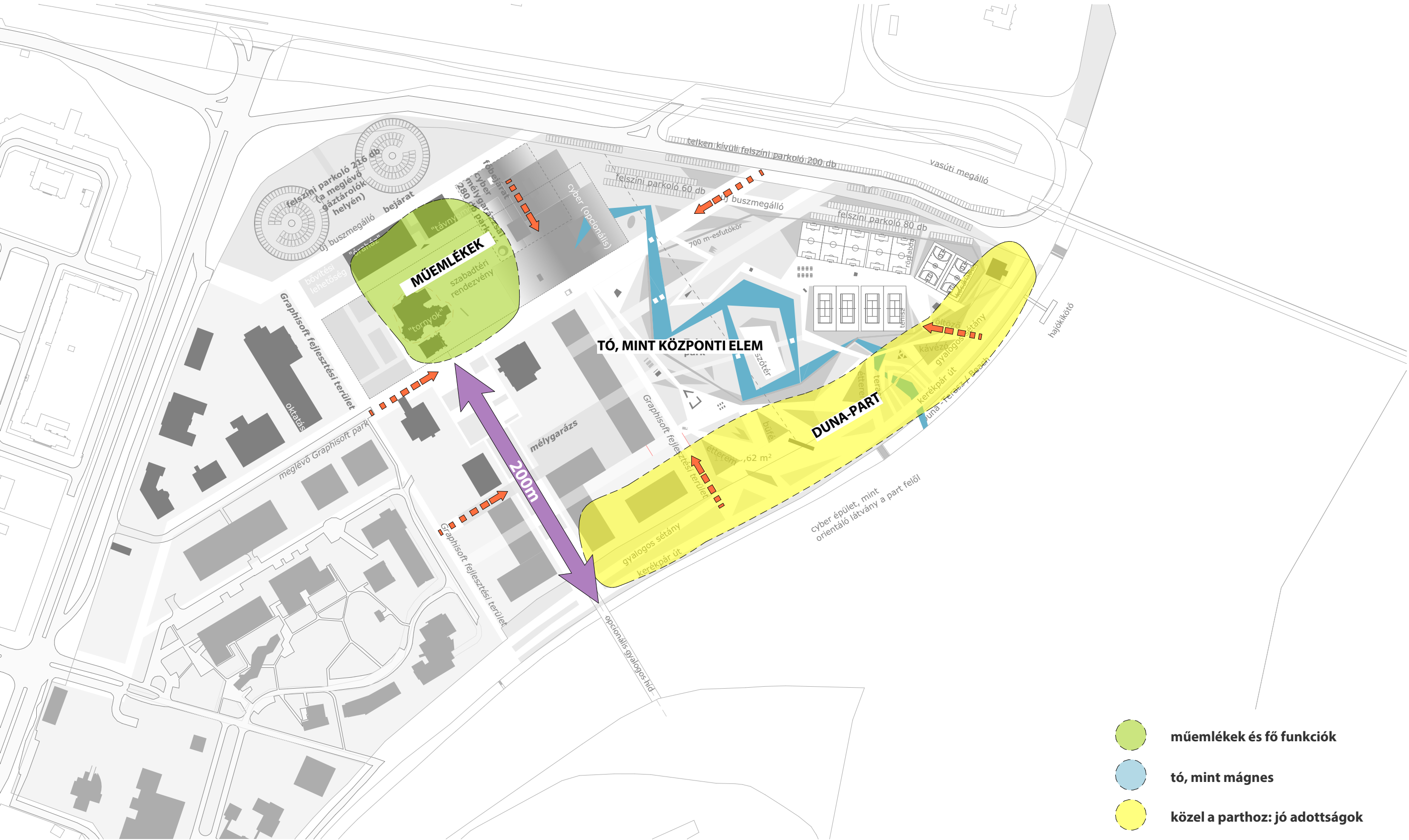


VENDÉGLÁTÁS

3.7. Területi adottságok és korlátozó körülmények elemzése
3.7.1. Talajszennyeződések elhelyezkedésének vizsgálata



3.7.2. Belső zóna erősítése vízfelülettel



3.7.3. Terület megközelítése, autómentes övezet kialakítása



3.8 Külső közmű és közlekedési kapcsolatok, árvízvédelem, telken belüli közművek, utak

A vizsgált területen a meglévő ismeretlen állapotú csatorna vezetékek elbontásra kerülnek. Elválasztott rendszerű gravitációs szennyvíz és csapadékvíz csatorna gerincvezetékek kiépítése szükséges, tisztítóaknákkal és víznyelőkkal a tervezett épületek ellátására, ill. a burkolatok vízelvezetésére. Az épületek tűzi víz, használati víz ellátására külön körvezeték ill. nyomó vezeték kiépítése szükséges, a létesítmények gázellátására pedig kisnyomású gerincvezeték készül. A telken belüli közlekedő utak, parkolók, ill. közlekedő járdák burkolata beton térkő, faburkolat, ill. szemcsés burkolat.

3.8.1 Telken kívül szükséges út és közműfejlesztések:

ÚTÉPÍTÉS:

- Záhony utca – Jégtörő utca – Gázgyár utca – Graphisoft park eltolt négyágú csomópontjában jelzőlámpás forgalomirányítás bevezetése és járműosztályozók kialakítása
- a Gázgyár utca autóbusz és gyalogos forgalom viselésére alkalmas keresztmetszetű átépítése
- kerékpárút kiépítése

KÖZMŰÉPÍTÉS:

Vízellátás:

- NA 150 mm-es vezeték építése a Pók utcai NA 150 mm-es átkötő vezetéktől kiindulva a Pók utca - A-B-C és D-E-F tömbök között tervezett közterületi út nyomvonalon a Gázgyár utcai NA 150 mm-esvezetékig, körvezetékéntkialakítva.
- NA 150 mm-es vezeték építése a Jégtörő utcai NA 200 mm-es vezetéktől (Reichl Kálmán utca sarok) a Jégtörő utcában a Mozaik utcáig, a meglévő NA 200 mm-es vezetékhez csatlakozva
- Gázgyár utcai NA150 mm-es, ill. NA100 mm-es vezeték bővítése NA200 mm, ill. NA150 mm méretűre.

Csatornázás:

- szennyvízhálózat kiépítése a MÁV vasútvonal és az Aranyhegyi patak alatti keresztezéssel a Pók utcai szennyvíz átemelő telepig. Gázgyár utcai csapadékcatorna felújítása, átépítése

Gázellátás:

a vizsgált terület ellátása megoldott

3.8.2 Telken belüli út és közműfejlesztések:

KÖZMŰÉPÍTÉS (telken belül):

Külső közmű csatlakozások telekhatáron feltételezve

Vízellátás

- Tűzi vízvezeték fektetés (D200)
- Használati vízvezeték fektetés (D110/63)
- Locsoló vízvezeték fektetés (D32)
- Vízmérőaknák építése, gépészeti szerelvényezéssel

Csatornázás

- Szennyvízcsatorna fektetés, tisztító aknákkal (NA200/150)
- Csapadékcatorna fektetés, tisztító- és víznyelőaknákkal (NA600/500/400/300/200)
- Csapadékvíz átemelő építése

Gázellátás

- Elosztó vezeték fektetés (D200)
- Nyomásszabályozó telepítése

ÚTÉPÍTÉS (telken belül):

- Parkoló építés térkőből (426 db)
- Beton vagy térkő, részben kavics
- Faburkolat / kavics burkolat

KERTÉSZET (telken belül):

- Termőföld beszállítás, terítés (20 cm vtg.)
- Fűvesítés
- Fák, cserjék telepítése

3.9 Bekerülési költség meghatározása:

„A” jelű koncepció változat:

Építési költségek

"A" JELŰ KONCEPCIÓ			
	Közpark - 1		
FÖLDTERÜLET ADATOK			
Hrsz. 19333/50		6 281 m2	
Hrsz. 19333/51		151 726 m2	
Hrsz. 19333/52		49 432 m2	
Hrsz. 19333/53		4 367 m2	
Telekterület összesen:		211 806 m2	
Fejlesztéssel érintett terület:		146 274 m2	
	Mennyiség	Fajl. Ktg.	Becsült ktg.
	m2	eFt/m2	eFt
ÉPÜLETEK			
1. Vízműtelep épület	411	300,0	123 300
37. Víztorony	810	150,0	121 500
38. Kátránytoronyok	1 190	150,0	178 500
47. Távnymó	840	400,0	336 000
48. Óraház	2 592	400,0	1 036 800
Étterem / Büfé épületek	1 090	300,0	327 000
Cyber / Science Center	10 000	450,0	4 500 000
Mélygarázs	3 150	120,0	378 000
Épületek összesen:			7 001 100
KÜLTÉRI ELEMEEK			
Burkolt járdafelület, kerékpárút	73 687	12,0	884 244
Gépkocsi parkoló	12 897	9,0	116 073
Zöldfelület	32 562	3,0	97 685
Intenzív zöldfelület	8 140	20,0	162 808
Vízfelület	5 570	30,0	167 100
Látvány öböl	0	75,0	0
Sportpályák	0	40,0	0
Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	0	100 000,0	0
Szabadtéri szobrok, játékok	20	750,0	15 000
Kültéri elemek összesen:			1 442 910
Építési költség összesen:			8 444 010

Projektváltozat költségbecslése

"A" változat: KÖZPARK		
1.	Mérmőki, szakértői költségek	
1.1	Tervezés	4,0%
1.2	Lebonyolítás, műszaki ellenőrzés	2,5%
1.3	Tanácsadói költségek	1,5%
	Mérmőki ktg. összesen:	715 521
2.	Kivitelezési költségek	
2.1	Bontási költség	0
2.2	Telken belüli közműépítés	500 000
2.3	Építési költség	
2.3.1	Épületek	7 001 100
	1. Vízműtelep épület	123 300
	37. Víztorony	121 500
	38. Kátránytoronyok	178 500
	47. Távnymó	336 000
	48. Óraház	1 036 800
	Étterem / Büfé épületek	327 000
	Cyber / Science Center	4 878 000
2.3.2	Utak, zöldfelület, víz	1 442 910
	Burkolt járdafelület, kerékpárút	884 244
	Gépkocsi parkoló	116 073
	Zöldfelület	97 685
	Intenzív zöldfelület	162 808
	Vízfelület, Látvány öböl	167 100
	Sportpályák	0
	Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	0
	Szabadtéri szobrok, játékok	15 000
	Kivitelezési ktg. összesen:	8 944 010
3.	Egyéb fejlesztések	
3.1	Tálatum Park	200 000
3.2	Kikötő	50 000
4.	Telken kívüli fejlesztések	
4.1	Útéptítés	250 000
4.2	Közműépítés	170 000
	Építési ktg. összesen:	
5.	Tartalékkeret	5,0%
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:		10 846 007
A becsült költségek az alábbi elemeket nem tartalmazzák:		
- Kármentesítés költsége		
- Közműfejlesztési hozzájárulások		
- Duna mellékágon építendő híd költsége		
- Árvízvédelmi költségek		
- Telken kívüli fejlesztések (út, közmű) tervezés és lebonyolítási költsége		
- Gázfogadó állomás kitélepítésének költsége		
- Berendezési tárgyak és technológiák költsége		
- Régészeti kutatások költsége		
- Igazgatási szolgáltatások díja		

„B” jelű koncepció változat:

Építési költségek

"B" JELŰ KONCEPCIÓ			
	Közpark - 2		
	(telekrész értékesítése után)		
FÖLDTERÜLET ADATOK			
Hrsz. 19333/50		6 281 m2	
Hrsz. 19333/51		151 726 m2	
Hrsz. 19333/52		49 432 m2	
Hrsz. 19333/53		4 367 m2	
Telekterület összesen:		211 806 m2	
Fejlesztéssel érintett terület:		96 842 m2	
	Mennyiség	Fajl. Ktg.	Becsült ktg.
	m2	eFt/m2	eFt+Áfa
ÉPÜLETEK			
1. Vízműtelep épület	411	300,0	123 300
37. Víztorony	810	150,0	121 500
38. Kátránytoronyok	1 190	150,0	178 500
47. Távnymó	840	400,0	336 000
48. Óraház	2 592	400,0	1 036 800
Étterem / Büfé épületek	730	300,0	219 000
Cyber / Science Center	6000	450,0	2 700 000
Mélygarázs	1900	120,0	228 000
Épületek összesen:			4 943 100
KÜLTÉRI ELEMEEK			
Burkolt járdafelület, kerékpárút	55 206	12,0	662 472
Gépkocsi parkoló	11 113	9,0	100 017
Zöldfelület	15 761	3,0	47 282
Intenzív zöldfelület	3 940	20,0	78 804
Vízfelület	1 951	30,0	58 530
Látvány öböl	0	75,0	0
Sportpályák	0	40,0	0
Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	0	100 000,0	0
Szabadtéri szobrok, játékok	20	750,0	15 000
Kültéri elemek összesen:			962 105
Építési költség összesen:		5 905 205	

Projektváltozat költségbecslése

"B" változat: KÖZPARK (telekrész eladásával)		
1.	Mérnöki, szakértői költségek	
1.1	Tervezés	4,0%
1.2	Lebonyolítás, műszaki ellenőrzés	2,5%
1.3	Tanácsadói költségek	1,5%
	Mérnöki ktg. összesen:	509 216
2.	Kivitelezési költségek	
2.1	Bontási költség	0
2.2	Telken belüli közműépítés	460 000
2.3	Építési költség	
2.3.1	Épületek összesen:	4 943 100
	1. Vízműtelep épület	123 300
	37. Víztorony	121 500
	38. Kátránytoronyok	178 500
	47. Távnymó	336 000
	48. Óraház	1 036 800
	Étterem / Büfé épületek	219 000
	Cyber / Science Center	2 928 000
2.3.2	Utak, zöldfelület, víz összesen:	962 105
	Burkolt járdafelület, kerékpárút	662 472
	Gépkocsi parkoló	100 017
	Zöldfelület	47 282
	Intenzív zöldfelület	78 804
	Vízfelület, Látvány öböl	58 530
	Sportpályák	0
	Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	0
	Szabadtéri szobrok, játékok	15 000
	Kivitelezési ktg. összesen:	6 365 205
3.	Egyéb fejlesztések	
3.1	Tálatum Park	200 000
3.2	Kikötő	50 000
4.	Telken kívüli fejlesztések	
4.1	Útéptítés	250 000
4.2	Közműépítés	170 000
	Építési ktg. összesen:	
5.	Tartalékkeret	5,0%
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:		7 921 643
A becsült költségek az alábbi elemeket nem tartalmazzák:		
- Kármentesítés költsége		
- Közműfejlesztési hozzájárulások		
- Duna mellékágon építendő híd költsége		
- Árvízvédelmi költségek		
- Telken kívüli fejlesztések (út, közmű) tervezés és lebonyolítási költsége		
- Gázfogadó állomás kitelepítésének költsége		
- Berendezési tárgyak és technológiák költsége		
- Régészeti kutatások költsége		
- Igazgatási szolgáltatások díja		

„C” jelű koncepció változat:

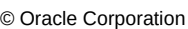
Építési költségek

"C" JELŰ KONCEPCIÓ			
	Sport- és rekreáció		
FÖLDTERÜLET ADATOK			
Hrsz. 19333/50		6 281 m2	
Hrsz. 19333/51		151 726 m2	
Hrsz. 19333/52		49 432 m2	
Hrsz. 19333/53		4 367 m2	
Telekterület összesen:		211 806 m2	
Fejlesztéssel érintett terület:		146 274 m2	
	Mennyiség	Fajl. Ktg.	Becsült ktg.
	m2	eFt/m2	eFt+Áfa
ÉPÜLETEK			
1. Vízműtelep épület	411	300,0	123 300
37. Víztorony	810	150,0	121 500
38. Kátránytoronyok	1 190	150,0	178 500
47. Távnymó	840	400,0	336 000
48. Óraház	2 592	400,0	1 036 800
Étterem / Büfé épületek	1 090	300,0	327 000
Cyber / Science Center	10 000	450,0	4 500 000
Mélygarázs	3 150	120,0	378 000
Épületek összesen:			7 001 100
KÜLTÉRI ELEMEEK			
Burkolt járdafelület, kerékpárút	69 400	12,0	832 800
Gépkocsi parkoló	7 588	9,0	68 292
Zöldfelület	32 364	3,0	97 092
Intenzív zöldfelület	8 091	20,0	161 820
Vízfelület	4 569	30,0	137 070
Látvány öböl	3 100	75,0	232 500
Sportpályák	7 744	40,0	309 760
Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	1	100 000,0	100 000
Szabadtéri szobrok, játékok	20	750,0	15 000
Kültéri elemek összesen:			1 954 334
Építési költség összesen:			8 955 434

Projektváltozat költségbecslése

"C" változat: SPORT ÉS REKREÁCIÓS PARK		
1.	Mérnöki, szakértői költségek	
1.1	Tervezés	4,0%
1.2	Lebonyolítás, műszaki ellenőrzés	2,5%
1,3	Tanácsadói költségek	1,5%
Mérnöki ktg. összesen:		756 435
2.	Kivitelezési költségek	
2.1	Bontási költség	0
2.2	Telken belüli közműépítés	500 000
2.3	Építési költség	
2.3.1	Épületek összesen:	7 001 100
	1. Vízműtelep épület	123 300
	37. Víztorony	121 500
	38. Kátránytoronyok	178 500
	47. Távnymó	336 000
	48. Óraház	1 036 800
	Étterem / Büfé épületek	327 000
	Cyber / Science Center	4 878 000
2.3.2	Utak, zöldfelület, víz összesen:	1 954 334
	Burkolt járdafelület, kerékpárút	832 800
	Gépkocsi parkoló	68 292
	Zöldfelület	97 092
	Intenzív zöldfelület	161 820
	Vízfelület, Látvány öböl	369 570
	Sportpályák	309 760
	Gyalogos- és kerékpáros híd (öbölben)	100 000
	Szabadtéri szobrok, játékok	15 000
Kivitelezési ktg. összesen:		9 455 434
3.	Egyéb fejlesztések	
3.1	Tálatum Park	200 000
3.2	Kikötő	50 000
4.	Telken kívüli fejlesztések	
4.1	Útépités	250 000
4.2	Közműépítés	170 000
Építési ktg. összesen:		5,0%
5.	Tartalékkeret	5,0%
FEJLESZTÉS KÖLTSÉGE ÖSSZESEN:		11 425 962
A becsült költségek az alábbi elemeket nem tartalmazzák:		
- Kármentesítés költsége		
- Közműfejlesztési hozzájárulások		
- Duna mellékágon építendő híd költsége		
- Árvízvédelmi költségek		
- Telken kívüli fejlesztések (út, közmű) tervezés és lebonyolítási költsége		
- Gázfogyadó állomás kitelepítésének költsége		
- Berendezési tárgyak és technológiák költsége		
- Régészeti kutatások költsége		
- Igazgatási szolgáltatások díja		

 Actual Work  Milestone
 Remaining Work Summary
 Critical Remaining Work



3.11 Tőkebefektetés meghatározása

A fejlesztési programhoz kapcsolódó tőkebefektetési szintek meghatározása a befektetés megtérülésével kapcsolatban adhatnak indikációt és támpontot. Az ingatlanpiaci fejlesztések során a mai piaci környezetben a finanszírozókról általánosságban elmondható, hogy a projekthitelezés 2008 óta drasztikusan lelassult és banki oldalról egy-egy projekt finanszírozásához nagyon komoly kötelmeket várnak el.

A főbb pontok, amelyek egy-egy projekt esetében a pozitív megítélést elősegítik:

- Aláírt és garanciákkal megtámogatott előbérleti szerződések
- Részletes és megfelelően ütemezett fejlesztési költségterv
- Megfelelő önrész

Piaci alapú ingatlanfejlesztések esetében a minimális saját tőke elvárása a bankok részéről minimálisan 30% és a hitel kondícióit tekintve, ha egy adott projekt az NHP konstrukcióban meg tud valósulni, akkor 2,5%-os kamatteher jelentkezik a 10 éves futamidő mellett.

Ennél hosszabb futamidejű projektek esetében a következő lehetőségek álnak fenn:

- Piaci alapú kamatteher, pl. 15 éves futamidő mellett minimálisan 5,5%-os kamat
- Az NHP és a piaci alapú hitelek vegyes kezelése, azaz pl. 10 millió euró fölötti összegre piaci alapú kamatozású hitel nyújtása

Egyes projektek finanszírozhatóságát javíthatja, ha abban önkormányzati, állami vagy esetleg EU-s finanszírozás és támogatás jelenik meg. A jelen elemzés tárgyát képező, jelentős mértékben közcélokat is szolgáló fejlesztés tekintetében, annak függvényében, hogy a 2014-2020-as időszakban Budapest lehetőséghez juthat EU-s támogatási alapok lehívására, a támogatási intenzitás akár 95% is lehet, amely jelentősen megkönnyíti a fejlesztés elindulásának a lehetőségét.

Egy ilyen támogatási konstrukció esetén a fennmaradó 5%-nyi tőkére vetítve jelenhet meg önrész vagy hitel igény, mely anyagi terhet kell a létrejövő fejlesztésnek a megfelelő hitelkonstrukció alapján kitermelnie.

Mivel a tanulmány elkészítésének idejében nem állt rendelkezésünkre pontos információ a lehetséges finanszírozási és támogatási feltételrendszeréről, ezért hitel visszafizetési mutatók (pl. DSCR elemzés) jelen állapotban erőteljesen hipotetikus lehet. A 3 fejlesztési változat megvalósítása során jelentkező tőkeigényt az alábbi táblázat mutatja be: A táblázatban feltüntetett bevételeket a Mellékletben (4. fejezet) részletezzük.

3.12 Üzemelési költségek meghatározás

A működési költségek esetében a hasonló jellegű budapesti létesítmények menedzsmentjével, bérlőkkel és egyéb piaci szereplőkkel folytatott mélyinterjúk főbb megállapításait, illetve a Szakértői Csoport piaci tapasztalati adatait vettük alapul, figyelembe véve az alábbi megállapításokat:

- Az üzemeltető szakembergárda nemcsak értékesítésben és bevezetésben jártas kompetens személyekből áll, hanem jelentős, nagy felületeket és rendszereket üzemeltetni és fenntartani képes szakértők is részét képezik a szervezetnek.
- Véleményünk szerint nem szükséges jelentős munkavállalói állományt folyamatos munkavégzéssel szerződtetni, ahol lehetséges, a piaci szféra gyakorlatának megfelelően élni kell és szükséges a kiszervezés adta lehetőségekkel. Egy ilyen lépés az egyik legnagyobb költségtényező, a munkabér optimalizációját eredményezheti. Modellünkben kiszervezéssel számolunk pl. a következő területek esetében: vendéglátó egységek és rendezvényközpont üzemeltetése, takarítás, biztonsági szolgálat.
- A másik kiemelt terület az energia, közművek, melyek esetében maximális energiahatékonyságot feltételeztünk annak érdekében, hogy a terület ne váljék energiacsapdává. Bár a meglévő épületek műemléki védettségéből adódóan természetesen magasabb energiaköltségekkel szükséges kalkulálni, mint új építés esetében, azonban fontos, hogy a meglévő limitációk mellett a lehető leginkább energiahatékony kialakítás és üzemeltetés valósuljon meg
- Ez érvényes a karbantartásra, mellyel kapcsolatban feltételezzük, hogy az Önkormányzat folyamatosan karban tartja a területet, ezáltal annak frissessége, modernsége az intenzív igénybevétel és jelentős átmenő forgalom mellett is folyamatosan fennáll majd, ezáltal is elősegítve a kereslet folyamatos növekedését és a fenntarthatóságot
- A bérbeadott területek esetében nem vélelmeztük azt, hogy minden egyes bérbeadható területet szakosodott ügynökségen keresztül hirdet meg a terület üzemeltetője, azt az állapotot modelleztük le, hogy minden terület bérleti szerződéseit az üzemeltető managementje koordinál. Ez is jelentős költségmegtakarítást eredményezhet

- Nem feltételeztük továbbá, hogy a terület bérlői marketing hozzájárulást fizetnének a létesítmény reklámozásának érdekében, azt modelleztük, hogy ezeket a tevékenységeket az üzemeltető a befolyó bevételekből fedezi majd
- A marketing költségeknél mindhárom esetben azt feltételeztük, hogy a projektek sikerre vitele jelentős marketing költségkeretet igényel, hiszen mindhárom verzióban olyan újszerű létesítmény láncolat jön létre, amelynek bevezetése és folyamatos piaci jelenléte dinamikus és kreatív megoldásokat feltételez annak érdekében, hogy a megszerzett pozíció megőrizhető legyen

3.13 Piacelemzés, bevételfolyamok becslése, hozamszámítás

Az egyes megvalósítási lehetőségekre a piacelemző rész (helyi és nemzetközi releváns projektek, főbb célcsoportok és piaci trendek), továbbá a koncepciójavaslat és a víziókat megjelenítő tanulmányrészek főbb megállapításaira támaszkodva készítettük el bevételi előrejelzéseinket.

Általános feltételezések

- Az egyes funkciók bevételtermelő képességét úgy építettük fel, ahogy azok a koncepcióban leírtak szerint épülnek meg
- A tulajdonos szempontjából ahol lehetséges és piacilag visszaigazolt, a saját működtetés helyett bérleti konstrukció kerül kialakításra
- A termék bevezetéséhez kompetens, desztinációs marketingben, értékesítésben és üzletfejlesztésben jártas szakembergárda kerül alkalmazásra
- A fejlesztés által létrejövő rekreációs terület esetében - hasonlóan más budapesti és nemzetközi közparkokhoz - magába a parkba való belépés térítésmentes, belépődíjat a korábban kifejtett koncepciókban szereplő attrakcióelemekhez való belépéshez kell fizetni.

- A területen létrehozandó parkolófelületek esetében a Kopaszi gáthoz hasonlóan egyszeri parkolódíj kerül felszámításra, függetlenül a tartózkodási időtől (ez a modellünkben 400 Ft belépésenként)
- A bérleti konstrukciók esetében minden bérbeadott létesítményre hosszútávú hasznosítást feltételeztünk drasztikus változás nélkül – azaz nem vélelmeztük, hogy a bérleti időben és a bérlő személyében olyan törés lesz, amely azt eredményezi, hogy egyes létesítmények időszakosan bezárásra kerülnek
- A kereslet modellezésénél a kereslet lefölözéses metodológiát követtük, amely alapoz arra, hogy az egyes szegmensek hogyan szólíthatók meg (**aktiválás**) illetve ehhez vélelmeztünk egy ún. egyszeri belépésszámot (**első belépések száma**)
- Az **aktiválási ráta** az egyes szegmensekre külön-külön került levezetésre és figyelembe veszi az adott szegmens szociális és gazdasági helyzetét, motivációját az adott terület meglátogatására. Más és más a motivációs indexe egy helyi lakosnak, tágabb értelemben vett budapesti és hazai polgárnak, illetve egy a városban tartózkodó turistának. Az aktiválási rátát a 2.1 fejezetben bemutatott célcsoport elemzés alapján modelleztük le
- Az **első belépések** száma azt a számot jelenti, ahányszor az adott szegmens képviselője belép a területre, tehát ha egy helyi lakos egy hónap alatt 3-szor látogatja meg a helyszínt az 3 darab első belépésnek számít
- Az aktiválási ráta és az első belépések modellezése után a létrejövő termék fejlődésével és bevezetésének megfelelően modelleztük azt a növekedési rátát, amely alapján megbecsültük az első 10 éves időszak látogatószámát az egyes funkcióként
- A látogatószámokat tekintve, jelen helyzetben nem modellezhető, hogy a motivációhoz milyen desztináció-elérési mód kapcsolódik. Ez a helyi releváns példák esetében sem kerül mérésre és erősen hipotetikus lenne annak meghatározása, hogy a kereslet mekkora része fog tömegközlekedéssel a helyszínre érkezni, azon belül is – busszal, kötött pályával, vagy vízi úton, vagy mekkora az a hányad aki gépkocsival, esetleg kerékpárral érkezne
- A desztináció elérési mód egy olyan mérőszám, amely majd az aktív működés során mérhető és ez lesz majd az az eszköz a helyi management kezében, amellyel elérhető

- tömegközlekedési járatsűrítés, újabb parkolók megnyitása, vagy alternatív elérési pontok szélesítése (pl. vízitaxi, hajó kikötő, vagy vasúti megálló létesítésének, esetleg járatsűrítésnek az igénye)
- A létrehozandó attrakciók esetében, a nemzetközi és hazai attrakciók példája alapján, valamint a főbb keresletgeneráló szegmensek viselkedése alapján a termék létrejötte utáni első időszakokban dinamikus növekedést vélelmeztünk – ennek oka az újszerűség varázsa, az alternatíva ereje, mint fő mozgató és látogatásra csábító tényező
 - A bevezetéshez dinamikus célmarketinget is vélelmeztünk, ugyanakkor a konszolidációs és a felfutási időszakot lassabb növekedés követi majd – mely növekedési görbe összhangban van hasonló látnivalók és attrakciók életciklusával.
 - Számításaink során a bevételi folyamatokat a projekt első 10 éves horizontjára határoztuk meg, mely időhorizonton túl csak nagy bizonytalansággal tervezhető bármiféle növekedés vagy változás, úgy tekinthető, hogy a 10. év után a látogatószám egy állandósult értéket vehet fel, minimális kilengésekkel.
 - A bevételeket inflációs index alkalmazása nélkül modelleztük, illetve a működési éveket sem naptári évekhez kötöttük, hanem 1. év, 2. év stb. megjelöléssel jeleztük, ennek oka, hogy jelen fázisban csak nagyon tág határok mellett értelmezhető és határolható le a fejlesztési horizont.
 - **A bevételek előrejelzésénél kizárólag a közvetlen bevételeket vettük számításba, úgymint a bérbe adásból, belépőjegyekből, látogatói költségből származó bevételek.** A makrogazdasági szinten jelentkező bevételekkel (úgymint a fejlesztés által generált addicionális adóbevételek, társadalmi hasznosság és különböző externális bevételek) nem kalkuláltunk. Ez igény esetén további vizsgálatokat követel, jelen megbízás keretein belül nem vizsgálendő.
 - A pénzügyi tervezés időszakában nem jelennek meg nagy számban versenytárs fejlesztések.
 - A bevételnövelés mellett a hatékony költséggazdálkodás is mindenkor fő szempont lesz.
 - Energiahatékony és környezetbarát fejlesztés jöhet létre, főleg az energiatemető terek nélkül.
 - Számításaink során figyelembe vettük a hazai és nemzetközi példák sikertényezőit és buktatóit, a jelenlegi helyi piac sajátosságait, valamint támaszkodtunk azokra az információkra, amelyeket a megkérdezett piaci és állami szereplők adtak, mind a kialakítandó fejlesztés iránti kereslet, mind a költségoldal felmérésekor.
 - Nem következik be olyan gazdasági fordulat, amely a körülhatárolt célcsoportok által generált keresletet és fizetőképességet negatívan befolyásolja.
 - A tervezett fejlesztési koncepciók teoretikusan megvalósíthatók és engedélyeztetésük nem ütközik szakhatósági buktatókba.

3.14 „A” jelű Konceptióváltozatok

3.14.1 „A-2” Konceptióváltozat

3.14.1.1 Látogatószámok

Az alábbi táblázatban a projekt működésének első 10 évére modellezett látogatószámot mutatjuk be, funkciónként:

Látogatószámok – „A-2” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	160,000	164,800	169,744	174,836	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081
	Rock múzeum	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	11,855	12,447	13,692	15,472	17,019	17,870	18,406	18,774	19,150	19,533
	2. Torony - Játszóház	11,855	12,447	13,692	15,472	17,019	17,870	18,406	18,774	19,150	19,533
	3. Torony - Lebegés	5,927	6,224	6,846	7,736	8,510	8,935	9,203	9,387	9,575	9,766
	Bérbeadott összesen:	251,765	261,244	272,228	284,426	296,155	299,145	301,209	302,695	304,021	305,375
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
	Tornyok összesen:	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	196,251	219,801	230,791	236,561	242,475	247,325	252,271	256,812	261,435	266,141
	Cyber Park Interaktív játszótér	49,063	54,950	57,698	59,140	60,619	61,831	63,068	64,203	65,359	66,535
	Cyber Park Konferencia	9,000	10,500	12,750	14,400	14,700	15,000	15,300	15,450	15,450	15,450
	Közlekedő, foyér, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	254,314	285,252	301,239	310,102	317,794	324,156	330,639	336,465	342,244	348,126
4. Parkolás	Parkolás	172,905	185,161	196,060	207,253	217,372	223,117	227,725	231,423	234,632	237,902
	Parkolás összesen:	172,905	185,161	196,060	207,253	217,372	223,117	227,725	231,423	234,632	237,902
5. Egyéb	Közpark	118,546	124,473	136,920	154,720	170,192	178,702	184,063	187,744	191,499	195,329
	Egyéb összesen	118,546	124,473	136,920	154,720	170,192	178,702	184,063	187,744	191,499	195,329
Látogatószám összesen		691,618	740,643	784,242	829,010	869,487	892,469	910,901	925,693	938,529	951,610

*Az összesített látogatószám az egyes funkciók látogatószámának összege, melyben átfedések lehetnek (egy-egy látogató egy látogatás alkalmával akár több funkciót is meglátogathat).

A látogatószámok előrejelzésénél a Csodák Palotája esetében a jelenlegi látogatószámból indultunk ki, melyre a Csodák Palotája vezetőségétől kaptunk információt. Ennek megfelelően a működés első évében 160.000 fő látogatóval számoltunk modellünkben, mely évente 3%-ot növekedve a működés 5. évére stabilizálódik.

A Rock Múzeum esetében szintén a jelenlegi látogatószámból indultunk ki. Az intézmény vezetőségétől kapott információ szerint a múzeum működése első 7 hónapjában kb. 5.000 fő látogatót vonzott, mely éves szinten, arányosítva kb. 8.600 fő látogatót tesz ki. Feltételezve, hogy a rock múzeum kiállítási anyagának bővítésével és fejlesztésével, ismertségének növekedésével képes lesz növelni látogatottságát a projekt elindulásáig, a működés első évére kb. 12.100 fős látogatószámot tervezünk, mely a 10. évig folyamatos, bár lassuló ütemű növekedést ér el.

A Cyber Park látogatószámának projektálásánál azt feltételeztük, hogy a létesítmény egyedi, nemcsak országos, de nemzetközi szinten is vonzó attrakcióként valósul meg. Így az egyes célcsoportok esetében átlagosan 1,6%-os aktiválási arányt és évente 1,0-s belépési gyakoriságot feltételezve a működés első évében kb. 196.000 fős látogatószámot modelleztünk a Cyber Park kiállítás esetében. A létesítmény látogatottsága modellünkben a 10. évig folyamatosan, csökkenő ütemben növekszik, így a 10. évben a kiállítás közel 266.000 fős látogatószámot érhet el, míg a létesítmény egészére nézve (a rendezvényrészleg és az interaktív játszóház látogatottságát is figyelembe véve) kb. 348 ezer fős látogatottságot feltételeztünk a 10. üzemelési évre.

A közpark esetében feltételezéseink szerint a látogatók elsősorban a Graphisoft Parkban dolgozók/tanulók, illetve a III. kerületi lakosok közül kerülnek ki, ezen célcsoportok esetében számoltunk a legmagasabb aktiválási rátával, míg a környező (II. IV., XIII.) kerületek lakosságát alacsonyabb, 5%-os aktiválási aránnyal vettük figyelembe, az egyéb szegmensek aránya elhanyagolható.

A kilátó- és kiállítótornyoként funkcionáló víztorony esetében hasonló aktiválási rátákkal számoltunk, mint a közpark esetében, azonban alacsonyabb belépési gyakoriságot feltételezve. Így az első üzemelési évre közel 67.000 fős látogatószámot becslünk, mely a 10. működési évre 102.000 fő fölé növekszik.

A kátránytornyok látogatottságának becslésénél a közpark várható látogatószámát vettük kiindulási alapul. Ennek megfelelően a „játszótorony” és a „mászótorony” esetében a feltételezésünk szerint a közpark látogatószámának 10%-a fogja igénybe venni a tornyok szolgáltatásait, míg a szűkebb réteget megszólítani képes szabadesés szimulátort a közpark látogatóinak 5%-a keresi fel becslésünk szerint.

Összességében a modellezésnél nem feltételeztünk fázisolt és elnyújtott fejlesztést a főbb attrakciós elemeknél – minden egyszerre nyit meg a működés első évében, egyedül addicionális vendéglátóhelyek belépése került az első 3 évre elosztásra.

3.14.1.2 Bevételek

Az egyes funkciókhoz rendelhető bevételeket a piaci trendek szerint állapítottuk meg és az alábbi főbb kategóriákat és területeket ölelik fel:

- Belépőjegyes bevételek: Science és Cyber Park kiállítás és játszótér, parkolók, víztorony.
- Bérleti bevételek: Rendezvényhelyszín (központi rendezvénytér, Cyber Park Rendezvény- és Oktatóközpont, kicsi multi-funkciós terem a 47. sz. épületben), Vendéglátóegységek, Csodák Palotája, Rock Múzeum, kátránytornyok.
- Szponzorációs bevételek: a Science és Cyber Park területén megjelenő szponzorok által fizetett szponzorációs és termékmegjelenítési bevételek.

A belépőjegyes bevételek tekintetében:

- A Science és Cyber Park bevételei között látogatónként 1.300 Ft-os átlagos belépődíjjal és további 500 Ft-os átlagköltséssel számolunk (büfé). A Múzeum shop esetében azzal számoltunk, hogy várhatóan a látogatók 30%-a vásárol valamilyen ajándéktárgyat, átlagosan 1000 Ft értékben. A Cyber Park interaktív játszótér esetében 300 Ft-os átlagos belépődíjjal kalkuláltunk, azt feltételezve, hogy a Cyber Park innovációs kiállítás látogatóinak 25%-a veszi igénybe a játszóteret.
- A parkolási díjak bevételeit tekintve: a látogatószám - beleértve a tulajdonos üzemeltetésében álló funkciók és a bérbe adott funkciók becsült látogatószámát is - 25%-ára becsüljük a behajtó autók számát, amelyek egységesen 400 Ft-os belépési díjat fizetnek, amely egész napos tartózkodásra jogosítja fel őket.
- A víztorony tekintetében átlagosan 390 Ft-os belépődíjjal és további átlagosan 200 Ft-os egy főre eső költséssel számolunk.

A bérleti bevételek tekintetében:

- A központi rendezvényhelyszín külső üzemeltető számára kerülne bérbe adásra, az első évben havi 500.000 Ft-os díjért cserébe, évente 4 hónapos üzemeléssel számolva, így az első működési évben összesen 2.000.000 Ft bérleti díjbevétele származna a rendezvényter bérbe adásából. A bérleti díj évente 2%-os emelkedés mellett az 5. évre stabilizálódik, évente 2.431.000 Ft-on.
- A Cyber Park rendezvénytermeit illetően saját üzemeltetést feltételezünk. A rendezvények száma évente 60 rendezvényről (1. működési év) 103 rendezvényre növekedve a 10. évre. Rendezvényenként átlagosan 500.000 Ft-os terem-bérleti díjjal kalkuláltunk.
- A 47. sz. épületben kialakításra kerülő kis multifunkcionális terem külső üzemeltető számára kerülne bérbe adásra 1.200 Ft/m²-es áron, egész éves működéssel számolva.
- A vendéglátó egységek szintén bérbeadásra kerülnek. Ebben a verzióban két db egész éves nyitvatartással rendelkező étteremmel számolunk (központi vendéglátó egység a 47. sz. épületben és egy további étterem a Duna-parton), melyek már az első működési évben megnyitnának, ezek esetében 1.500 Ft-os m²-enkénti bérleti díjat feltételezünk. Ezen felül az első évtől kezdődően működne egy büfé szezonális jelleggel, a második évben nyitna egy újabb étterem (szezonális), a 3. évben pedig szezonális kávézó kerülne megnyitásra. A szezonális vendéglátó egységek esetében évente 4 hónapos üzemeléssel és – rövid szezonra való tekintettel – 3.500 Ft/m² bérleti díjjal számolunk.
- Bérbe adásra kerülne továbbá az Óraház két szintje a CSOPA, illetve a Rock Múzeum számára. A Rock Múzeum esetében a múzeum által jelenleg fizetett bérleti díjból indultunk ki, így 1.800 Ft/m² bérleti díjat feltételezünk. A CSOPA esetében a kiállítás által bevonzott szignifikáns látogatószámra való tekintettel – mely az egész terület látogatottságára pozitív hatást gyakorol – némileg alacsonyabb, 1.500 Ft/m² bérleti díjat állítottunk be.
- A CSOPA, mint „mágnes bérlet” esetében továbbá azt feltételeztük, hogy a működés első évében 500 Ft/m², a második évében 1.000 Ft/m² a bérleti díj, tehát a fenti díj csak a működés 3. évében éri el az 1.500 Ft/m² havi bérleti díjat. Ez a díjstruktúra méltányolja és piaci kontextusba is helyezi azt a tényt, hogy a CSOPA kialakításánál az üzemeltető jelentős befektetést eszközöl a létesítmény eszköztárába és ezt az eszköztárat folyamatosan fejleszti is.

Ez a struktúra a kereskedelmi piacokon elfogadott, ugyanakkor a terület tulajdonosának javasolt, hogy olyan szerződéses konstrukciót alakítson ki, hogy amennyiben a szerződés letelte előtt a CSOPA a területet elhagyja, az első 2 évre vonatkozó könnyített bérleti díj és a „teljes bérleti díj” – azaz a 3. évtől számított díj különbözetét kamatokkal növelve visszafizeti. Ezzel a tulajdonosi érdekek nem csorbulnak, ugyanakkor a bérlet kötelezettségei is kezelhetők az első 2 évre vonatkozóan.

- A kátránytorony szintén külső üzemeltető számára kerülne bérbe adásra. Figyelembe véve, hogy a jövőbeli üzemeltetőt terhelné a toronyok belső kialakításának költsége is (játsszóház, falmászó terem, szabadesés szimulátor kialakítása/installálása), így ezen funkciók esetében is 1.500 Ft/m² díjat feltételezünk, melyet a torony alapterülete alapján kell a bérletnek fizetnie.

A szponzorációs bevételek:

- Nemzetközi példákból kiindulva az feltételezhető, hogy a technológiában, innovációban élen járó, jellemzően multinacionális cégek hajlandók lesznek szponzorációs díjat fizetni a Science és Cyber Centerben való megjelenésért cserébe. Jelen fázisban ugyanakkor ez a bevétel nem, vagy nehezen modellezhető ezért direkt szponzorációval nem foglalkoztunk erre előrejelzéseket nem készítettünk, ugyanakkor a projekt cash flow-jára ez pozitívan hathat.

Az alábbi táblázat a bevételi összesítőt tartalmazza a működés első 10 évére vonatkoztatva a főbb funkciók szerinti bontásban:

Bevételek összesítő táblázata – „A-2” változat

Bevételek – „A-2” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	7,800,000	15,600,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000
	Rock múzeum	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600
	Kicsi multifunkciós terem	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony - Mászófal	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	2. Torony - Játsszóház	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	3. Torony - Lebegés	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000
	Központi vendéglátás - A központi rendezvényházhoz kapcsolódóan	9,522,000	10,474,200	11,521,620	12,673,782	13,941,160	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099
	Étterem 2 - Egész évben nyitva tartó étterem a Duna parton	3,600,000	4,032,000	4,515,840	5,057,741	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	66,593,200	78,845,400	90,905,820	93,549,192	96,479,008	98,151,947	98,151,947	98,151,947	98,151,947	98,151,947
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
	Kiállítótér összesen:	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	355,652,285	399,842,559	420,824,687	431,810,304	443,055,561	452,984,673	461,888,366	470,061,957	478,382,672	486,853,160
	Cyber Park Interaktív játszótér	14,718,845	16,485,107	17,309,362	17,742,096	18,185,648	18,549,361	18,920,349	19,260,915	19,607,611	19,960,548
	Cyber Park Konferencia	30,000,000	35,000,000	42,500,000	48,000,000	49,000,000	50,000,000	51,000,000	51,500,000	51,500,000	51,500,000
	Cyber Park Shop + Büfé	73,594,226	82,425,533	86,546,810	88,710,480	90,928,242	92,746,807	94,601,743	96,304,574	98,038,057	99,802,742
	Múzeum összesen:	473,965,356	533,753,198	567,180,858	586,262,880	601,169,452	614,280,841	626,410,458	637,127,446	647,528,340	658,116,450
4. Parkolás	Parkolás	69,161,838	74,064,288	78,424,164	82,901,005	86,948,654	89,246,866	91,090,090	92,569,327	93,852,896	95,160,982
	Parkolás összesen:	69,161,838	74,064,288	78,424,164	82,901,005	86,948,654	89,246,866	91,090,090	92,569,327	93,852,896	95,160,982
Összesen		649,246,710	727,770,256	780,084,654	809,772,793	834,951,011	855,054,785	871,696,382	886,134,362	898,984,539	912,069,762

3.14.1.3 Eredménykimutatás

Az előzőekben bemutatott bevételek alapján, illetve piaci benchmark adatok alapján meghatározott költségekből kiindulva a létesítmény teljesítménye a következők szerint alakul a működés első 10 évében. A költségek optimalizálása érdekében a funkciók jelentős része kiszervezésre került, így az egyik legnagyobb költségételnek számító személyzeti költségek esetében szignifikáns megtakarítás érhető el. Így személyzeti költségek kizárólag a Cyber Parkhoz, a kilátóhoz, a közparkhoz és az általános igazgatáshoz tartozóan jelennek meg.

Ahogy az az eredménykimutatásból kitűnik, a Cyber Park meghatározó bevételcenter a projekt szempontjából, a bevételek mintegy 70%-át szolgáltatva.

A komplexum az első teljes évben megközelítőleg 83,5 millió Forint bruttó üzemi eredményt ér el, amely az EBITDA soron (megközelítőleg) 70,5 millió Forintra csökken. 10 éves időtávon elmondható, hogy a GOP közel 181,6 millió Forintra, míg EBITDA soron 145,1 millió Forintra bővül.

P&L																				
																		Forintban, nem infláltan		
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	691,618		740,643		784,242		829,010		869,487		892,469		910,901		925,693		938,529		951,610	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	66,593	10.3%	78,845	10.8%	90,906	11.7%	93,549	11.6%	96,479	11.6%	98,152	11.5%	98,152	11.3%	98,152	11.1%	98,152	10.9%	98,152	10.8%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	39,526	6.1%	41,107	5.6%	43,574	5.6%	47,060	5.8%	50,354	6.0%	53,375	6.2%	56,044	6.4%	58,286	6.6%	59,451	6.6%	60,640	6.6%
Cyber Park bevételek	473,965	73.0%	533,753	73.3%	567,181	72.7%	586,263	72.4%	601,169	72.0%	614,281	71.8%	626,410	71.9%	637,127	71.9%	647,528	72.0%	658,116	72.2%
Parkolás bevételek	69,162	10.7%	74,064	10.2%	78,424	10.1%	82,901	10.2%	86,949	10.4%	89,247	10.4%	91,090	10.4%	92,569	10.4%	93,853	10.4%	95,161	10.4%
Összes Bevétel	649,247	100.0%	727,770	100.0%	780,085	100.0%	809,773	100.0%	834,951	100.0%	855,055	100.0%	871,696	100.0%	886,134	100.0%	898,985	100.0%	912,070	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	207,792	32.0%	248,652	34.2%	263,195	33.7%	278,067	34.3%	289,569	34.7%	297,646	34.8%	297,646	34.1%	300,016	33.9%	304,933	33.9%	304,933	33.4%
Cyber Park ELÁBÉ	51,516	7.9%	57,698	8.9%	60,583	9.3%	62,097	9.6%	63,650	9.8%	64,923	10.0%	66,221	10.2%	67,413	10.4%	68,627	10.6%	69,862	10.8%
Adminisztráció és Igazgatás	78,559	12.1%	80,055	11.0%	81,909	10.5%	84,216	10.4%	85,165	10.2%	87,216	10.2%	88,041	10.1%	88,613	10.0%	88,999	9.9%	90,295	9.9%
Marketing	79,857	12.3%	81,510	11.2%	83,469	10.7%	85,836	10.6%	86,835	10.4%	88,071	10.3%	88,913	10.2%	89,500	10.1%	89,898	10.0%	91,207	10.0%
Karbantartás	62,328	9.6%	64,044	8.8%	65,527	8.4%	66,401	8.2%	67,631	8.1%	68,404	8.0%	69,736	8.0%	70,891	8.0%	71,919	8.0%	72,966	8.0%
Energia	85,701	13.2%	88,788	12.2%	89,710	11.5%	91,504	11.3%	93,515	11.2%	94,911	11.1%	96,758	11.1%	98,361	11.1%	99,787	11.1%	101,240	11.1%
Funkciónkénti Költségek Összesen	565,752	87.1%	620,747	86.3%	644,392	84.2%	668,122	84.4%	686,365	84.4%	701,171	84.4%	707,316	83.7%	714,794	83.4%	724,163	83.5%	730,502	83.2%
Gross Operating Profit (GOP)	83,494	12.9%	107,023	14.7%	135,692	17.4%	141,650	17.5%	148,586	17.8%	153,884	18.0%	164,381	18.9%	171,340	19.3%	174,821	19.4%	181,568	19.9%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	6,492	1.0%	10,917	1.5%	15,602	2.0%	20,244	2.5%	25,049	3.0%	25,652	3.0%	26,151	3.0%	26,584	3.0%	26,970	3.0%	27,362	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	6,492	1.0%	7,278	1.0%	7,801	1.0%	8,098	1.0%	8,350	1.0%	8,551	1.0%	8,717	1.0%	8,861	1.0%	8,990	1.0%	9,121	1.0%
Fix Költségek Összesen	12,985	2.0%	18,194	2.5%	23,403	3.0%	28,342	3.5%	33,398	4.0%	34,202	4.0%	34,868	4.0%	35,445	4.0%	35,959	4.0%	36,483	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	70,509	10.9%	88,829	12.2%	112,290	14.4%	113,308	14.0%	115,188	13.8%	119,682	14.0%	129,513	14.9%	135,895	15.3%	138,862	15.4%	145,085	15.9%

3.14.1.4 Előzetes megtérülési mutatók

A bekerülési értékek (költségbecslés), illetve a megtermelt pénzáram (cash flow) alapján modelleztük a létesítmény megtérülési mutatóját az alábbi premissák mentén:

- Jelen ismereteink szerint azt feltételeztük, hogy a fejlesztési tisztán önerőből, külső, azaz banki finanszírozás nélkül fog megvalósulni. Az önerő tartalmazhat EUs vagy egyéb állami, nemzetközi támogatást, ugyanakkor a mai állapotban, amikor még nem ismertek a következő 7 éves ciklus pályázati lehetőségei, ezt tovább nem vizsgáltuk

- A cash flow számítások esetében nem modelleztük társasági adó fizetési kötelezettséget sem, tekintettel arra, hogy a végleges gazdálkodási forma – for profit vagy non-profit jelleg sem ismert
- A fentiek fényében a ROI (Return on Investment azaz a Befektetés Megtérülése) és a ROE (Return on Equity azaz Tőkemegtérülés) mutatók ugyanazt az eredményt produkálják, ettől eltérés a fenti premissák megváltozása esetén állhat fenn és ekkor a két mutató külön-külön is értelmezendő lesz.

Óbuda Gázgyár – „A – 2” Konceptióváltózat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0.65%	0.82%	1.04%	1.04%	1.06%	1.10%	1.19%	1.25%	1.28%	1.34%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0.65%	0.73%	0.83%	0.89%	0.92%	0.95%	0.99%	1.02%	1.05%	1.08%

Az előzetes megtérülési mutató esetében a becsült bekerülési érték és a megtermelt profit arányában került kiszámításra a ROI/ROE mutató, ugyanakkor ezen mutató nem tartalmazza azt a nemzetgazdasági/helyi gazdasági hatást, ami a megnövekedett helyi adóbevételekben, a bérlok

iparűzési adói keretén belül befolyik, illetve a foglalkoztatottság növekedése miatt a helyi gazdaságra áttételes hatást gyakorol és közcélú, pozitív hatást fejt ki a számszerűsített mutatókra.

3.14.2 „A-5” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés

3.14.2.1 Látogatószámok

Az alábbi táblázatban a projekt működésének első 10 évére modellezett látogatószámot mutatjuk be, funkciónként:

Látogatószámok – „A-5” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	6,600	6,798	7,002	7,212	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428
	Rock múzeum	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	10,669	11,203	12,323	13,925	15,317	16,083	16,566	16,897	17,235	17,580
	2. Torony - Játsház	10,669	11,203	12,323	13,925	15,317	16,083	16,566	16,897	17,235	17,580
	3. Torony - Lebegés	5,335	5,601	6,161	6,962	7,659	8,042	8,283	8,448	8,617	8,790
	Bérbeadott összesen:	95,401	100,131	106,063	112,934	119,247	122,024	123,955	125,348	126,581	127,838
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
	Tornyok összesen:	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	176,626	197,821	207,712	212,905	218,228	222,592	227,044	231,131	235,291	239,527
	Cyber Park Interaktív játszótér	44,157	49,455	51,928	53,226	54,557	55,648	56,761	57,783	58,823	59,882
	Cyber Park Konferencia	9,000	10,500	12,750	14,400	14,700	15,000	15,300	15,450	15,450	15,450
	Közlekedő, foyér, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	229,783	257,777	272,390	280,531	287,485	293,240	299,105	304,364	309,564	314,858
4. Parkolás	Parkolás	124,717	134,902	143,884	153,119	161,313	166,641	170,927	174,368	177,315	180,318
	Parkolás összesen:	124,717	134,902	143,884	153,119	161,313	166,641	170,927	174,368	177,315	180,318
5. Egyéb	Közpark	106,691	112,026	123,228	139,248	153,173	160,832	165,657	168,970	172,349	175,796
	Egyéb összesen	106,691	112,026	123,228	139,248	153,173	160,832	165,657	168,970	172,349	175,796
Látogatószám összesen		498,869	539,607	575,536	612,476	645,250	666,562	683,706	697,471	709,259	721,273

*Az összesített látogatószám az egyes funkciók látogatószámának összege, melyben átfedések lehetnek (egy-egy látogató egy látogatás alkalmával akár több funkciót is meglátogathat)..

A látogatószámokat tekintve az „A-2” verzióhoz képest változást jelent, hogy az „A-5” verzióban az Óraház földszintjén multifunkcionális rendezvényterem kerül kialakításra (az „A-2” verzióban szereplő Csodák Palotája helyett.) A rendezvényközpont esetében évente 6.600-7.500 fős látogatószámmal (rendezvényeken részt vevők száma) tervezünk, mely jelentősen elmarad az országos attrakciónak számító CSOPA látogatottságától. Ez ugyanakkor hatással van a területen tervezett egyéb funkcionális egységek látogatottságára is, a CSOPA átköltözéséből eredő szinergikus hatások (ún. spill-over effect) hiánya miatt.

Az „A-2” verzióhoz képest mintegy 10%-kal alacsonyabb látogatottsággal számolunk így a kátránytornyok, a Cyber Park és a közpark esetében is.

3.14.2.2 Bevételek

Az egyes funkciókhoz rendelhető bevételeket a piaci trendek szerint állapítottuk meg és az alábbi főbb kategóriákat és területeket ölelik fel:

- Belépőjegyes bevételek: Science és Cyber Park kiállítás és játszótér, parkolók.
- Bérleti bevételek: Rendezvényhelyszín (rendezvényközpont, központi rendezvénytér, Cyber Park Rendezvény- és Oktatóközpont, rock lounge és koncertterem), Vendéglátóegységek, Rock Múzeum, kátránytornyok.

- Szponzorációs bevételek: a Science és Cyber Park területén megjelenő szponzorok által fizetett szponzorációs és termékmegjelenítési bevételek.

Az „A-2” verzióban is szereplő funkciók esetében az előző verzióban ismertetett metodológia szerint készítettük számításainkat, az eltérő látogatószámmal korrigálva. Így a Cyber Park kiállítás és játszótér, a parkolók, a központi rendezvénytér, a Cyber Rendezvény- és Oktatóközpont, a kátránytornyok, a vendéglátásból származó és a szponzorációs bevételek számításának módja megegyezik a korábban bemutatottakkal. A rock lounge és koncertterem bevételei megegyeznek az „A-2” verzióban szereplő kicsi multifunkcionális terem bevételeivel.

Az Óraház földszintjén kialakítandó rendezvényközpontot piaci benchmark adatok alapján 2.200 Ft/m² áron tervezzük bérbe adni külső üzemeltető számára, egész éves működtetésre, így a rendezvényközpont éves szinten 34.320.000 Ft bevételt termel.

Az alábbi táblázat a bevételi összesítőt tartalmazza a működés első 10 évére vonatkoztatva a főbb funkciók szerinti bontásban:

Bevételek összesítő táblázata – „A - 5” változat

Bevételek – „A-5” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000
	Rock múzeum	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600
	Rock lounge és koncertterem	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony - Mászófal	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000
	2. Torony - Játsszóház	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000
	3. Torony - Lebegés	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000
	Központi vendéglátás - A központi rendezvényházhoz kapcsolódóan	9,522,000	10,474,200	11,521,620	12,673,782	13,941,160	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099
	Étterem 2 - Egész évben nyitva tartó étterem a Duna parton	3,600,000	4,032,000	4,515,840	5,057,741	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	97,061,200	101,513,400	105,773,820	108,417,192	111,347,008	113,019,947	113,019,947	113,019,947	113,019,947	113,019,947
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
	Kiállítótér összesen:	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	320,327,056	360,278,303	379,282,218	389,229,273	399,410,005	408,466,205	416,479,529	423,835,761	431,324,405	438,947,844
	Cyber Park Interaktív játszótér	13,246,961	14,836,596	15,578,426	15,967,886	16,367,084	16,694,425	17,028,314	17,334,823	17,646,850	17,964,493
	Cyber Park Konferencia	30,000,000	35,000,000	42,500,000	48,000,000	49,000,000	50,000,000	51,000,000	51,500,000	51,500,000	51,500,000
	Cyber Park Shop + Büfé	66,234,803	74,182,980	77,892,129	79,839,432	81,835,418	83,472,126	85,141,569	86,674,117	88,234,251	89,822,467
	Múzeum összesen:	429,808,820	484,297,879	515,252,772	533,036,592	546,612,507	558,632,757	569,649,412	579,344,701	588,705,506	598,234,805
4. Parkolás	Parkolás	49,886,873	53,960,656	57,553,558	61,247,555	64,525,006	66,656,229	68,370,609	69,747,068	70,925,919	72,127,307
	Parkolás összesen:	49,886,873	53,960,656	57,553,558	61,247,555	64,525,006	66,656,229	68,370,609	69,747,068	70,925,919	72,127,307
Összesen		616,283,210	680,879,304	722,153,962	749,761,055	772,838,417	791,684,063	807,083,855	820,397,359	832,102,728	844,022,442

3.14.2.3 Eredménykimutatás

Az előzőekben bemutatott bevételek alapján, illetve piaci benchmark adatok alapján meghatározott költségekből kiindulva a létesítmény teljesítménye a következők szerint alakul a működés első 10 évében.

A komplexum az első teljes évben megközelítőleg 61,2 millió Forint bruttó üzemi eredményt ér el, amely az EBITDA soron (megközelítőleg) 48,9 millió Forintra csökken. 10 éves időtávon elmondható, hogy a GOP közel 149,6 millió Forintra, míg EBITDA soron 115,8 millió Forintra bővül.

P&L																				
																		Forintban, nem infláltan		
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	498,869		539,607		575,536		612,476		645,250		666,562		683,706		697,471		709,259		721,273	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	97,061	15.7%	101,513	14.9%	105,774	14.6%	108,417	14.5%	111,347	14.4%	113,020	14.3%	113,020	14.0%	113,020	13.8%	113,020	13.6%	113,020	13.4%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	39,526	6.4%	41,107	6.0%	43,574	6.0%	47,060	6.3%	50,354	6.5%	53,375	6.7%	56,044	6.9%	58,286	7.1%	59,451	7.1%	60,640	7.2%
Cyber Park bevételek	429,809	69.7%	484,298	71.1%	515,253	71.3%	533,037	71.1%	546,613	70.7%	558,633	70.6%	569,649	70.6%	579,345	70.6%	588,706	70.7%	598,235	70.9%
Parkolás bevételek	49,887	8.1%	53,961	7.9%	57,554	8.0%	61,248	8.2%	64,525	8.3%	66,656	8.4%	68,371	8.5%	69,747	8.5%	70,926	8.5%	72,127	8.5%
Összes Bevétel	616,283	100.0%	680,879	100.0%	722,154	100.0%	749,761	100.0%	772,838	100.0%	791,684	100.0%	807,084	100.0%	820,397	100.0%	832,103	100.0%	844,022	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	219,024	35.5%	248,652	36.5%	263,195	36.4%	278,067	37.1%	289,569	37.5%	297,646	37.6%	297,646	36.9%	300,016	36.6%	304,933	36.6%	304,933	36.1%
Cyber Park ELÁBÉ	46,364	7.5%	51,928	8.4%	54,524	8.8%	55,888	9.1%	57,285	9.3%	58,430	9.5%	59,599	9.7%	60,672	9.8%	61,764	10.0%	62,876	10.2%
Adminisztráció és Igazgatás	73,338	11.9%	73,535	10.8%	74,382	10.3%	76,476	10.2%	77,284	10.0%	78,377	9.9%	79,901	9.9%	80,399	9.8%	80,714	9.7%	81,870	9.7%
Marketing	75,803	12.3%	76,258	11.2%	77,270	10.7%	79,475	10.6%	80,375	10.4%	81,543	10.3%	82,323	10.2%	82,860	10.1%	83,210	10.0%	84,402	10.0%
Karbantartás	59,163	9.6%	59,917	8.8%	60,661	8.4%	61,480	8.2%	62,600	8.1%	63,335	8.0%	64,567	8.0%	65,632	8.0%	66,568	8.0%	67,522	8.0%
Energia	81,349	13.2%	83,067	12.2%	83,048	11.5%	84,723	11.3%	86,558	11.2%	87,877	11.1%	89,586	11.1%	91,064	11.1%	91,531	11.0%	92,842	11.0%
Funkciónkénti Költségek Összesen	555,041	90.1%	593,358	87.9%	613,080	86.2%	636,108	86.5%	653,671	86.5%	667,208	86.4%	673,622	85.7%	680,643	85.4%	688,720	85.4%	694,445	85.0%
Gross Operating Profit (GOP)	61,242	9.9%	87,521	12.9%	109,074	15.1%	113,653	15.2%	119,167	15.4%	124,476	15.7%	133,462	16.5%	139,754	17.0%	143,382	17.2%	149,577	17.7%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	6,163	1.0%	10,213	1.5%	14,443	2.0%	18,744	2.5%	23,185	3.0%	23,751	3.0%	24,213	3.0%	24,612	3.0%	24,963	3.0%	25,321	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	6,163	1.0%	6,809	1.0%	7,222	1.0%	7,498	1.0%	7,728	1.0%	7,917	1.0%	8,071	1.0%	8,204	1.0%	8,321	1.0%	8,440	1.0%
Fix Költségek Összesen	12,326	2.0%	17,022	2.5%	21,665	3.0%	26,242	3.5%	30,914	4.0%	31,667	4.0%	32,283	4.0%	32,816	4.0%	33,284	4.0%	33,761	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	48,916	7.9%	70,499	10.4%	87,409	12.1%	87,411	11.7%	88,254	11.4%	92,808	11.7%	101,178	12.5%	106,938	13.0%	110,098	13.2%	115,816	13.7%

3.14.2.4 Megtérülési mutatók

Az „A – 2” verzióban már bemutatott premissák mentén készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár – „A-5” Konceptióváltozat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0.45%	0.65%	0.81%	0.81%	0.81%	0.86%	0.93%	0.99%	1.02%	1.07%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0.45%	0.55%	0.64%	0.68%	0.71%	0.73%	0.76%	0.79%	0.81%	0.84%

3.15 „B” jelű Konceptióváltozatok

A jelen alpontban bemutatott „B” jelű koncepció „2”, illetve „5” verziója fundamentálisan támaszkodik az „A” jelű koncepció „2” és „5” verzióira a következő, a fejlesztés pénzügyi teljesítőképességét és beruházási igényét megváltoztató módosításokkal:

- 19333/52 helyrajzi számú terület (északi, jelenleg hasznosítatlan telekrész) piaci értékesítésre kerül, így az ingatlan nem tartozik a jelen pontban vizsgált fejlesztési területhez.
- Az előző koncepcióhoz mért, nagymértékben csökkent telekméret a fejlesztés kiszolgáló kapacitását is, illetve általános attraktivitását is limitálja bizonyos fokig, amely limitációk hatása keresleti modellezésünkben tükröződik. Ugyanezen okokból kifolyólag, mind „2”,

mind pedig „5” verziókban, a „Cyber Park” fejlesztési elem méretét 6.000 m² alapterületre csökkentettük, amely elsősorban a projektált kisebb látogatói össz-volumenben rejlő alacsony látogatószám általi kockázatot kívánja tompítani, mind beruházási, mind pedig fenntartási költségszintek oldaláról.

- A fenti premissák alapján megállapítható, hogy a „B” jelű fejlesztési koncepciók által létrejövő komplexum kisebb alapterületű, alacsonyabb befogadóképességű közpark-elemet tartalmaz, amely bizonyos mértékig megváltoztatja a fejlesztés teljes dinamikáját működési és működtetési szempontból.
- A „B” jelű koncepciók minden attrakció/fejlesztési eleme megegyezik az „A” jelű koncepciókban bemutatottakkal, illetve azok látogatási díjai megegyeznek a korábban bemutatottakkal

3.15.1 „B - 2” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredmény-kimutatás és megtérülés

3.15.1.1 Látogatószámok

Látogatószámok – „B-2” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	160,000	164,800	169,744	174,836	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081
	Rock múzeum	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	8,891	9,335	10,269	11,604	12,764	13,403	13,805	14,081	14,362	14,650
	2. Torony - Játsház	8,891	9,335	10,269	11,604	12,764	13,403	13,805	14,081	14,362	14,650
	3. Torony - Lebegés	5,927	6,224	6,846	7,736	8,510	8,935	9,203	9,387	9,575	9,766
	Bérbeadott összesen:	245,837	255,021	265,382	276,690	287,645	290,209	292,006	293,308	294,447	295,608
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	61,084	63,527	67,338	72,726	77,816	82,485	86,610	90,074	91,875	93,713
	Tornyok összesen:	61,084	63,527	67,338	72,726	77,816	82,485	86,610	90,074	91,875	93,713
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	157,001	175,841	184,633	189,249	193,980	197,860	201,817	205,450	209,148	212,913
	Cyber Park Interaktív játszótér	39,250	43,960	46,158	47,312	48,495	49,465	50,454	51,362	52,287	53,228
	Cyber Park Konferencia	8,250	9,750	12,000	13,650	13,800	14,250	14,400	14,550	14,550	14,550
	Közlekedő, foyer, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	204,501	229,551	242,791	250,211	256,275	261,575	266,671	271,362	275,985	280,691
4. Parkolás	Parkolás	150,083	160,363	169,551	178,917	187,345	192,074	195,834	198,888	201,483	204,127
	Parkolás összesen:	150,083	160,363	169,551	178,917	187,345	192,074	195,834	198,888	201,483	204,127
5. Egyéb	Közpark	88,909	93,355	102,690	116,040	127,644	134,026	138,047	140,808	143,624	146,497
	Egyéb összesen	88,909	93,355	102,690	116,040	127,644	134,026	138,047	140,808	143,624	146,497
Látogatószám összesen		600,332	641,454	678,202	715,667	749,381	768,296	783,334	795,552	805,931	816,509

Becsléseink szerint „B-2” verzió látogatószámainak tekintetében megállapítható, hogy a kiindulópontként szolgáló „A-2” koncepcióváltozathoz képest a szignifikánsan kisebb közpark, illetőleg a kisebb méretű Cyber Park megközelítőleg 25%-os látogatószám csökkenést eredményez.

3.15.1.2 Bevételek

A „Cyber Park” fejlesztési elem 4.000 m²-es csökkentése természetesen kisebb kiállítási anyagot képes befogadni, amely – bár nem feltétlenül jár általános attraktivitásának csökkenésével – a prognosztizált látogatószámában és a hozzá kapcsolódó minden bevételi forrásban organikus csökkenést eredményez, amely megközelítőleg a teljes kapacitáshoz képest a bevételek 20%-ának elvesztésével jár.

A komplexumhoz tartozó fizetőparkoló bevételeit arányosan a csökkentett látogatószámhoz 25%-kal csökkentettük. A csökkentett területből adódóan az „A” jelű koncepcióváltozatokhoz képest egy darab, egész éves nyitva tartású étteremmel csökkent a fejlesztés kínálata a vendéglátóegységek tekintetében.

Az egyéb fejlesztési, illetve attrakcióelemek látogatottságára a közpark, illetve Cyber Park látogatottsága nem fejt ki keresletlimitáló hatást, így azok – tulajdonos által elvárt – bérleti díjában változást nem feltételeztünk.

A komplexum látogatottsága a működés első teljes évében 600 ezer főre tehető, amely a 10 éves időtávon megközelítőleg 816 ezerre növekszik.

A bevételek azonos időszakban 536,3 millió Forinttól megközelítőleg 752,8 millió Forintra nőnek (10. év).

Az alábbi táblázat a bevételi összesítőt tartalmazza a működés első 10 évére vonatkoztatva a főbb funkciók szerinti bontásban:
Bevételek összesítő táblázata – „B – 2” változat

Bevételek – „B-2” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	7,800,000	15,600,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000
	Rock múzeum	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600
	Kicsi multifunkciós terem	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony – Mászófal	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	2. Torony – Játsszóház	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	3. Torony – Lebegés	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000
	Központi vendéglátás - A központi rendezvényházhoz kapcsolódóan	9,522,000	10,474,200	11,521,620	12,673,782	13,941,160	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	62,993,200	74,813,400	86,389,980	88,491,451	90,814,338	92,487,277	92,487,277	92,487,277	92,487,277	92,487,277
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	36,039,266	37,480,837	39,729,687	42,908,062	45,911,626	48,666,324	51,099,640	53,143,625	54,206,498	55,290,628
	Kiállítótér összesen:	36,039,266	37,480,837	39,729,687	42,908,062	45,911,626	48,666,324	51,099,640	53,143,625	54,206,498	55,290,628
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	284,601,828	319,514,047	336,339,749	345,148,243	354,164,449	361,647,738	368,770,693	375,309,565	381,966,138	388,742,528
	Cyber Park Interaktív játszótér	11,775,076	13,188,085	13,847,490	14,193,677	14,548,519	14,839,489	15,136,279	15,408,732	15,686,089	15,968,439
	Cyber Park Konferencia	22,000,000	26,000,000	32,000,000	36,400,000	36,800,000	38,000,000	38,400,000	38,800,000	38,800,000	38,800,000
	Cyber Park Shop + Büfé	58,875,381	65,940,426	69,237,448	70,968,384	72,742,594	74,197,445	75,681,394	77,043,659	78,430,445	79,842,193
	Múzeum összesen:	377,252,285	424,642,559	451,424,687	466,710,304	478,255,561	488,684,673	497,988,366	506,561,957	514,882,672	523,353,160
4. Parkolás	Parkolás	60,033,154	64,145,391	67,820,216	71,566,698	74,938,080	76,829,590	78,333,415	79,555,171	80,593,098	81,650,860
	Parkolás összesen:	60,033,154	64,145,391	67,820,216	71,566,698	74,938,080	76,829,590	78,333,415	79,555,171	80,593,098	81,650,860
Összesen		536,317,905	601,082,186	645,364,569	669,676,515	689,919,605	706,667,863	719,908,698	731,748,031	742,169,546	752,781,925

3.15.1.3 Eredménykimutatás

Az eredménykimutatásban látható költségszintek az „A” jelű koncepcióváltozatokban ismertetettek alapján, természetesen a kapacitások változásának lekövetésével, piaci benchmark adatok alapján kerültek meghatározásra.

A komplexum az első teljes évben megközelítőleg 40,3 millió Forint bruttó üzemi eredményt ér el, amely az EBITDA soron (megközelítőleg) 29,6 millió Forintra csökken. 10 éves időtávon elmondható, hogy a GOP 116,4 millió Forintra, míg EBITDA soron 86,3 millió Forintra bővül.

P&L																				
																		Forintban, nem infláltan		
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	600,332		641,454		678,202		715,667		749,381		768,296		783,334		795,552		805,931		816,509	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	62,993	11.7%	74,813	12.4%	86,390	13.4%	88,491	13.2%	90,814	13.2%	92,487	13.1%	92,487	12.8%	92,487	12.6%	92,487	12.5%	92,487	12.3%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	36,039	6.7%	37,481	6.2%	39,730	6.2%	42,908	6.4%	45,912	6.7%	48,666	6.9%	51,100	7.1%	53,144	7.3%	54,206	7.3%	55,291	7.3%
Cyber Park bevételek	377,252	70.3%	424,643	70.6%	451,425	69.9%	466,710	69.7%	478,256	69.3%	488,685	69.2%	497,988	69.2%	506,562	69.2%	514,883	69.4%	523,353	69.5%
Parkolás bevételek	60,033	11.2%	64,145	10.7%	67,820	10.5%	71,567	10.7%	74,938	10.9%	76,830	10.9%	78,333	10.9%	79,555	10.9%	80,593	10.9%	81,651	10.8%
Összes Bevétel	536,318	100.0%	601,082	100.0%	645,365	100.0%	669,677	100.0%	689,920	100.0%	706,668	100.0%	719,909	100.0%	731,748	100.0%	742,170	100.0%	752,782	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	201,630	37.6%	232,825	38.7%	246,893	38.3%	261,276	39.0%	272,275	39.5%	280,352	39.7%	280,352	38.9%	282,722	38.6%	287,638	38.8%	287,638	38.2%
Cyber Park ELÁBÉ	41,213	7.7%	46,158	8.6%	48,466	9.0%	49,678	9.3%	50,920	9.5%	51,938	9.7%	52,977	9.9%	53,931	10.1%	54,901	10.2%	55,890	10.4%
Adminisztráció és Igazgatás	64,894	12.1%	66,119	11.0%	67,763	10.5%	69,646	10.4%	70,372	10.2%	72,080	10.2%	72,711	10.1%	73,175	10.0%	73,475	9.9%	74,525	9.9%
Marketing	65,967	12.3%	67,321	11.2%	69,054	10.7%	70,986	10.6%	71,752	10.4%	72,787	10.3%	73,431	10.2%	73,907	10.1%	74,217	10.0%	75,278	10.0%
Karbantartás	51,487	9.6%	52,895	8.8%	54,211	8.4%	54,913	8.2%	55,883	8.1%	56,533	8.0%	57,593	8.0%	58,540	8.0%	59,374	8.0%	60,223	8.0%
Energia	70,794	13.2%	73,332	12.2%	74,217	11.5%	75,673	11.3%	77,271	11.2%	78,440	11.1%	79,910	11.1%	81,224	11.1%	81,639	11.0%	82,806	11.0%
Funkciónkénti Költségek Összesen	495,985	92.5%	538,651	90.5%	560,604	88.4%	582,173	88.8%	598,473	88.9%	612,130	89.0%	616,973	88.2%	623,498	87.9%	631,243	87.9%	636,360	87.5%
Gross Operating Profit (GOP)	40,333	7.5%	62,431	10.4%	84,761	13.1%	87,504	13.1%	91,447	13.3%	94,538	13.4%	102,936	14.3%	108,250	14.8%	110,926	14.9%	116,422	15.5%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	5,363	1.0%	9,016	1.5%	12,907	2.0%	16,742	2.5%	20,698	3.0%	21,200	3.0%	21,597	3.0%	21,952	3.0%	22,265	3.0%	22,583	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	5,363	1.0%	6,011	1.0%	6,454	1.0%	6,697	1.0%	6,899	1.0%	7,067	1.0%	7,199	1.0%	7,317	1.0%	7,422	1.0%	7,528	1.0%
Fix Költségek Összesen	10,726	2.0%	15,027	2.5%	19,361	3.0%	23,439	3.5%	27,597	4.0%	28,267	4.0%	28,796	4.0%	29,270	4.0%	29,687	4.0%	30,111	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	29,607	5.5%	47,404	7.9%	65,400	10.1%	64,065	9.6%	63,850	9.3%	66,271	9.4%	74,140	10.3%	78,980	10.8%	81,239	10.9%	86,311	11.5%

3.15.1.4 Megtérülési mutatók

Az „A-2” koncepcióváltozatban bemutatott premisszák mentén, a „B-2” változatra készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár – „B-2” Koncepcióváltozat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0.37%	0.60%	0.83%	0.81%	0.81%	0.84%	0.94%	1.00%	1.03%	1.09%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0.37%	0.49%	0.60%	0.65%	0.68%	0.71%	0.74%	0.77%	0.80%	0.83%

3.15.2 „B - 5” Koncepcióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés

3.15.2.1 Látogatószám

A „B-5” verzió a létrehozandó élményelemek tekintetében egyetlen elemben tér el a „B-2” verziótól. A Csodák Palotája attrakcióelem fejlesztése helyett egy 1300 nm területű Rendezvényközpont jön létre, melynek bérleti díja megegyezik az „A-5” koncepcióváltozatban ismertetettel. A Csodák Palotája, mint beágyazott és sikeres attrakció elvesztése kimutathatóan rontja az egész fejlesztés eredményességét, negatív irányú változást hoz a látogatói össz volumen és az árbevételek tekintetében.

A Csodák Palotája projektelem eliminálásával az egész fejlesztés attraktivitása csökken, így a „B-2” verzióhoz képest, az ott leírtak alapján, a közpark látogatószáma és a „Cyber Park” fejlesztési elem látogatottsága is megközelítőleg a teljes kapacitáshoz képest a látogatók 7-12%-ának elvesztésével jár.

A következő tábla a várt látogatószámokat szemlélteti „B-5” verzió esetében:

Látogatószámok – „B-5” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	6,600	6,798	7,002	7,212	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428
	Rock múzeum	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	8,346	8,764	9,640	10,893	11,982	12,581	12,959	13,218	13,482	13,752
	2. Torony - Játsház	8,346	8,764	9,640	10,893	11,982	12,581	12,959	13,218	13,482	13,752
	3. Torony - Lebegés	5,927	6,224	6,846	7,736	8,510	8,935	9,203	9,387	9,575	9,766
	Bérbeadott összesen:	91,348	95,875	101,381	107,644	113,428	115,914	117,662	118,929	120,034	121,160
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	61,084	63,527	67,338	72,726	77,816	82,485	86,610	90,074	91,875	93,713
	Tornyok összesen:	61,084	63,527	67,338	72,726	77,816	82,485	86,610	90,074	91,875	93,713
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	137,376	153,861	161,554	165,593	169,733	173,127	176,590	179,769	183,004	186,298
	Cyber Park Interaktív játszótér	34,344	38,465	40,389	41,398	42,433	43,282	44,147	44,942	45,751	46,575
	Cyber Park Konferencia	8,250	9,750	12,000	13,650	13,800	14,250	14,400	14,550	14,550	14,550
	Közlekedő, foyer, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	179,970	202,076	213,943	220,641	225,966	230,659	235,137	239,261	243,305	247,423
4. Parkolás	Parkolás	103,966	112,278	119,765	127,485	134,258	138,718	142,249	145,111	147,510	149,954
	Parkolás összesen:	103,966	112,278	119,765	127,485	134,258	138,718	142,249	145,111	147,510	149,954
5. Egyéb	Közpark	83,462	87,635	96,399	108,931	119,824	125,815	129,589	132,181	134,825	137,521
	Egyéb összesen	83,462	87,635	96,399	108,931	119,824	125,815	129,589	132,181	134,825	137,521
Látogatószám összesen		415,863	449,113	479,061	509,941	537,034	554,873	568,998	580,445	590,039	599,817

Jól látható, hogy a Rendezvényház fejlesztési elem nem tudja pótolni sem látogatószám, sem árbevétel tekintetében az eliminált Csodák Palotáját.

3.15.2.2 Bevételek

Bevételek összesítő táblázata – „B-5” verzió

Bevételek – „B-5” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000
	Rock múzeum	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600	26,697,600
	Rock lounge és koncertterem	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600	7,113,600
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony – Mászófal	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	2. Torony – Játsszóház	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	3. Torony – Lebegés	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000
	Központi vendéglátás - A központi rendezvényházhoz kapcsolódóan	9,522,000	10,474,200	11,521,620	12,673,782	13,941,160	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099	15,614,099
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	89,513,200	93,533,400	97,309,980	99,411,451	101,734,338	103,407,277	103,407,277	103,407,277	103,407,277	103,407,277
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	36,039,266	37,480,837	39,729,687	42,908,062	45,911,626	48,666,324	51,099,640	53,143,625	54,206,498	55,290,628
	Kiállítótér összesen:	36,039,266	37,480,837	39,729,687	42,908,062	45,911,626	48,666,324	51,099,640	53,143,625	54,206,498	55,290,628
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	249,276,599	279,949,791	294,797,281	302,567,213	310,518,893	317,129,271	323,361,856	329,083,370	334,907,870	340,837,212
	Cyber Park Interaktív játszótér	10,303,192	11,539,575	12,116,553	12,419,467	12,729,954	12,984,553	13,244,244	13,482,640	13,725,328	13,972,384
	Cyber Park Konferencia	22,000,000	26,000,000	32,000,000	36,400,000	36,800,000	38,000,000	38,400,000	38,800,000	38,800,000	38,800,000
	Cyber Park Shop + Büfé	51,515,958	57,697,873	60,582,767	62,097,336	63,649,769	64,922,765	66,221,220	67,413,202	68,626,640	69,861,919
	Múzeum összesen:	333,095,749	375,187,239	399,496,601	413,484,016	423,698,616	433,036,589	441,227,320	448,779,212	456,059,838	463,471,515
4. Parkolás	Parkolás	41,586,338	44,911,314	47,906,121	50,994,106	53,703,374	55,487,343	56,899,775	58,044,472	59,003,911	59,981,731
	Parkolás összesen:	41,586,338	44,911,314	47,906,121	50,994,106	53,703,374	55,487,343	56,899,775	58,044,472	59,003,911	59,981,731
Összesen		500,234,553	551,112,790	584,442,389	606,797,635	625,047,955	640,597,532	652,634,013	663,374,587	672,677,525	682,151,151

A bevételek elmaradnak az „B-2” verziótól, első évben 500,2 millió Forint várható, amely megközelítőleg 682,2 millió Forintra nő (10. év).

3.15.2.3 Eredménykimutatás

Az eredménykimutatásban látható költségszintek az „A” jelű koncepcióváltozatok alapján, természetesen a kapacitások változásának lekövetésével, piaci benchmark adatok alapján kerültek meghatározásra.

A komplexum az első teljes évben megközelítőleg 26,4 millió Forint bruttó üzemi eredményt ér el, amely az EBITDA soron (megközelítőleg) 16,4 millió Forintra csökken. 10 éves időtávon elmondható, hogy a GOP közel 80,3 millió Forintra, míg EBITDA soron közel 53 millió Forintra bővül.

P&L																				
																		Forintban, nem infláltan		
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	415,863		449,113		479,061		509,941		537,034		554,873		568,998		580,445		590,039		599,817	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	89,513	17.9%	93,533	17.0%	97,310	16.7%	99,411	16.4%	101,734	16.3%	103,407	16.1%	103,407	15.8%	103,407	15.6%	103,407	15.4%	103,407	15.2%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	36,039	7.2%	37,481	6.8%	39,730	6.8%	42,908	7.1%	45,912	7.3%	48,666	7.6%	51,100	7.8%	53,144	8.0%	54,206	8.1%	55,291	8.1%
Cyber Park bevételek	333,096	66.6%	375,187	68.1%	399,497	68.4%	413,484	68.1%	423,699	67.8%	433,037	67.6%	441,227	67.6%	448,779	67.7%	456,060	67.8%	463,472	67.9%
Parkolás bevételek	41,586	8.3%	44,911	8.1%	47,906	8.2%	50,994	8.4%	53,703	8.6%	55,487	8.7%	56,900	8.7%	58,044	8.7%	59,004	8.8%	59,982	8.8%
Összes Bevétel	500,235	100.0%	551,113	100.0%	584,442	100.0%	606,798	100.0%	625,048	100.0%	640,598	100.0%	652,634	100.0%	663,375	100.0%	672,678	100.0%	682,151	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	201,630	40.3%	232,825	42.2%	246,893	42.2%	261,276	43.1%	272,275	43.6%	280,352	43.8%	280,352	43.0%	282,722	42.6%	287,638	42.8%	287,638	42.2%
Cyber Park ELÁBÉ	36,061	7.2%	40,389	8.1%	42,408	8.5%	43,468	8.7%	44,555	8.9%	45,446	9.1%	46,355	9.3%	47,189	9.4%	48,039	9.6%	48,903	9.8%
Adminisztráció és Igazgatás	60,528	12.1%	60,622	11.0%	61,366	10.5%	63,107	10.4%	63,755	10.2%	65,341	10.2%	65,916	10.1%	66,337	10.0%	66,595	9.9%	67,533	9.9%
Marketing	61,529	12.3%	61,725	11.2%	62,535	10.7%	64,321	10.6%	65,005	10.4%	65,982	10.3%	66,569	10.2%	67,001	10.1%	67,268	10.0%	68,215	10.0%
Karbantartás	48,023	9.6%	48,498	8.8%	49,093	8.4%	49,757	8.2%	50,629	8.1%	51,248	8.0%	52,211	8.0%	53,070	8.0%	53,814	8.0%	54,572	8.0%
Energia	66,031	13.2%	67,236	12.2%	67,211	11.5%	67,961	11.2%	69,380	11.1%	71,106	11.1%	72,442	11.1%	73,635	11.1%	73,995	11.0%	75,037	11.0%
Funkciónkénti Költségek Összesen	473,802	94.7%	511,295	93.5%	529,507	91.8%	549,891	92.1%	565,599	92.3%	579,474	92.4%	583,844	91.6%	589,954	91.3%	597,348	91.3%	601,898	90.8%
Gross Operating Profit (GOP)	26,433	5.3%	39,818	7.2%	54,936	9.4%	56,907	9.4%	59,449	9.5%	61,123	9.5%	68,790	10.5%	73,421	11.1%	75,329	11.2%	80,253	11.8%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	5,002	1.0%	8,267	1.5%	11,689	2.0%	15,170	2.5%	18,751	3.0%	19,218	3.0%	19,579	3.0%	19,901	3.0%	20,180	3.0%	20,465	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	5,002	1.0%	5,511	1.0%	5,844	1.0%	6,068	1.0%	6,250	1.0%	6,406	1.0%	6,526	1.0%	6,634	1.0%	6,727	1.0%	6,822	1.0%
Fix Költségek Összesen	10,005	2.0%	13,778	2.5%	17,533	3.0%	21,238	3.5%	25,002	4.0%	25,624	4.0%	26,105	4.0%	26,535	4.0%	26,907	4.0%	27,286	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	16,428	3.3%	26,040	4.7%	37,403	6.4%	35,669	5.9%	34,447	5.5%	35,500	5.5%	42,684	6.5%	46,886	7.1%	48,422	7.2%	52,967	7.8%

3.15.2.4 Megtérülési mutatók

Az „A” jelű koncepcióváltozatokban bemutatott premisszákat mentén a „B-5” változatra készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár „B-5” Koncepcióváltozat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0.21%	0.33%	0.47%	0.45%	0.43%	0.45%	0.54%	0.59%	0.61%	0.67%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0.21%	0.27%	0.34%	0.36%	0.38%	0.39%	0.41%	0.43%	0.45%	0.48%

3.16 „C” jelű koncepcióváltozatok

Alapfeltételezések

A jelen alponban bemutatott koncepció „C-3”, „C-7”, illetve „C-1” verziója fundamentálisan támaszkodik az „A-2” és „A-5” koncepcióváltozatokra, a következő, a fejlesztés pénzügyi teljesítőképességét és beruházási igényét megváltoztató módosításokkal:

- A telek észak-keleti részében sportpályák (műfüves labdarúgás, tenisz, kosárlabda) kerülnek kialakításra, ennek következményeként ugyanakkor csökken a létrehozandó közpark területe.
- A „C-1” verzióban az Óraház pincésztjén a rock múzeum kap helyet, melyhez kapcsolódóan a 47. sz. épület pincéjében egy tematikus vendéglátóegységgel kiegészülő rock lounge valósul meg a rock múzeum üzemeltetésében. A 47. sz. épület földszintje központi vendéglátó egység számára kerül bérbeadásra.

- A koncepció „C-3” és „C-7”-es verzióiban az Óraház pincéjében Sport és fitnessközpont kerül kialakításra, a 47. számú épület földszintjén egy rock múzeum kap helyet, a 47. számú épület pincéjében pedig a rock múzeum további kiállítási területe, valamint egy rock lounge található.
- A „C-1” és „C-3” verziók esetében az Óraház földszintjén a Csodák Palotája, a „C-7” verzió esetén pedig egy rendezvényközpont található.

3.16.1 „C-3” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés

3.16.1.1 Látogatószám

A C-3 koncepció modellezésekor az Óraház pincéjében kialakítandó, bérbe adott sport és fitnessközpont esetében a látogatók célirányos látogatásaiból kifolyólag (aki célzottan edzeni megy az kis valószínűséggel veszi igénybe a projekt egyéb elemeit) a sport és fitnessközpont látogatóival a projekt egyéb elemeinél, mint inkrementális kereslet nem számoltunk, ennek hatását nem vizsgáltuk.

A sportpályák keresletének modellezésekor elemeztük a budapesti benchmark pályák forgalmi adatait.

A komplexum látogatottsága - sportpályák nélkül - a működés első teljes évében 645 ezer főre tehető, amely a 10 éves időtávon megközelítőleg 865 ezerre növekszik.

A bevételekhez hozzáadódnak a tervezett sportközpontból származó bevételek, amelyek a következők szerint alakulnak:

- A tervezett 5 futballpályára az év 11 hónapjában (6 nyári (5 nyitva tartó pálya) és 5 téli hónap (2 nyitva tartó pálya) - (egy hónapot számolva a sátrak felállítására és a szükséges karbantartásokra) számoltunk bevételeket. A pályák minden nap egy 14 órás időszakban lennének kiadva, a működés első évétől számított 25%-ról a működés 3. évében stabilizált 30%-ra növekvő átlagos foglaltsággal. A futballpályák bérleti díját tekintve a nyári hónapokban óránkénti 9.000 Ft-al, a téli hónapokban pedig 11.500 Ft-al számoltunk.
- A tervezett 4 tenispályára az év 11 hónapjában (6 nyári (4 nyitva tartó pálya) és 5 téli hónap (4 nyitva tartó pálya) - (egy hónapot számolva a sátrak felállítására és a szükséges karbantartásokra) számoltunk bevételeket. A pályák minden nap egy 15 órás időszakban lennének kiadva, a működés első évétől számított 29%-ról a működés 3. évében stabilizált 35%-re növekvő átlagos foglaltsággal.
- A kosárlabda pálya és a futópálya kihasználtságát nem modelleztük – ilyen fellelhető összehasonlítható adat hiányában, illetve azt a tényt figyelembe véve, hogy az ilyen jellegű pályákon ezekért a sportokért nem szednek használati/belépési díjat.
- A sportkonceptió esetében a látogatószámot kizárólag a kereskedelmi célú sportpályákra vetítettük le, azaz a fitnessközpontban, illetve futópályán megforduló sportolók számát, valamint a sportpályán a napközben – szorgalmi időszakban a térség iskoláiból - származtatott kereslet (testnevelés órák) növekedését nem számszerűsítettük. A sportpályák esetében a fenti kihasználtsági modellből kiindulva az alábbi feltételezéseket tettük:

- Egyszerre egy futballpályán 2 csapat, átlagosan 7-7 fővel tartózkodik (összesen 14 fő)

- Egyszerre egy tenispályán átlagosan 3 fő játszik

A fenti feltevések alapján a sportpályákon kereskedelmi céllal megforduló sportolók száma 76 ezerről 91 ezerre nő, melyekkel korrigálva a teljes területre belépők száma a 10. év végére **megközelítheti a csaknem 1 millió főt**, ezáltal balanszírozva a park méretéből fakadó látogatószám kiesést (azaz a kisebb közpark esetében természetesen kevesebb látogató vélelmezhető, szemben pl. az „A-2” koncepcióban bemutatott látogatószámmal, mind a közpark, mind pedig a Cyber Park esetében).

Az összes bevétel, a korábbi premisszákra, belépési számok modellezésére, illetve bevételi adatokra támaszkodva, beleértve a sportfunkcióra kiadott létesítmények bérleti díjait is, a nyitás első évében elért 656,6 millió Forinttól megközelítőleg 913,9 millió Forintra nő a működés 10. évében.

Az alábbi táblázat a bevételi összesítőt tartalmazza a működés első 10 évére vonatkoztatva a főbb funkciók szerinti bontásban:

Látogatószámok – „C-3” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	160,000	164,800	169,744	174,836	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081
	Rock múzeum és rock lounge	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	10,076	10,580	11,374	12,397	13,451	14,056	14,408	14,696	14,990	15,290
	2. Torony - Játshóház	10,076	10,580	11,374	12,397	13,451	14,056	14,408	14,696	14,990	15,290
	3. Torony - Lebegés	5,038	5,290	5,687	6,199	6,726	7,028	7,204	7,348	7,495	7,645
	Bérbeadott összesen:	247,319	256,577	266,432	276,739	287,234	289,610	291,213	292,499	293,622	294,767
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
	Tornyok összesen:	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	176,626	197,821	207,712	212,905	218,228	222,592	227,044	231,131	235,291	239,527
	Cyber Park Interaktív játszótér	44,157	49,455	51,928	53,226	54,557	55,648	56,761	57,783	58,823	59,882
	Cyber Park Konferencia	9,000	10,500	12,750	14,400	14,700	15,000	15,300	15,450	15,450	15,450
	Közlekedő, foyér, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	229,783	257,777	272,390	280,531	287,485	293,240	299,105	304,364	309,564	314,858
4. Parkolás	Parkolás	180,221	193,673	204,441	213,089	221,482	226,308	230,184	233,490	236,300	239,163
	Parkolás összesen:	180,221	193,673	204,441	213,089	221,482	226,308	230,184	233,490	236,300	239,163
5. Egyéb	Közpark	100,764	105,802	113,737	123,974	134,511	140,564	144,079	146,960	149,899	152,897
	Sportközpont	76,026	84,864	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350
	Egyéb összesen	176,790	190,666	205,087	215,324	225,861	231,914	235,429	238,310	241,249	244,247
Látogatószám összesen		720,886	774,693	817,764	852,357	885,926	905,231	920,737	933,962	945,200	956,653

Látogatószámok összesítő táblázata – „C-3” verzió

3.16.1.2 Bevételek

Bevételek összesítő táblázata – „C-3” verzió

Bevételek – „C-3” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	7,800,000	15,600,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000
	Sport és fitnessközpont	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800
	Rock múzeum	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony - Mászófal	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	2. Torony - Játsház	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	3. Torony - Lebegés	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000
	Rockmúzeum + rock lounge	11,426,400	12,569,040	13,825,944	15,208,538	16,729,392	18,736,919	18,736,919	18,736,919	18,736,919	18,736,919
	Étterem 2 - Egész évben nyitva tartó étterem a Duna parton	3,600,000	4,032,000	4,515,840	5,057,741	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	58,705,600	71,148,240	83,418,144	86,291,948	89,475,240	91,482,767	91,482,767	91,482,767	91,482,767	91,482,767
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
	Kiállítótér összesen:	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	320,327,056	360,278,303	379,282,218	389,229,273	399,410,005	408,466,205	416,479,529	423,835,761	431,324,405	438,947,844
	Cyber Park Interaktív játszótér	13,246,961	14,836,596	15,578,426	15,967,886	16,367,084	16,694,425	17,028,314	17,334,823	17,646,850	17,964,493
	Cyber Park Konferencia	30,000,000	35,000,000	42,500,000	48,000,000	49,000,000	50,000,000	51,000,000	51,500,000	51,500,000	51,500,000
	Cyber Park Shop + Büfé	66,234,803	74,182,980	77,892,129	79,839,432	81,835,418	83,472,126	85,141,569	86,674,117	88,234,251	89,822,467
	Múzeum összesen:	429,808,820	484,297,879	515,252,772	533,036,592	546,612,507	558,632,757	569,649,412	579,344,701	588,705,506	598,234,805
4. Parkolás	Parkolás	72,088,562	77,469,298	81,776,379	85,235,685	88,592,629	90,523,147	92,073,673	93,396,188	94,520,015	95,665,279
	Parkolás összesen:	72,088,562	77,469,298	81,776,379	85,235,685	88,592,629	90,523,147	92,073,673	93,396,188	94,520,015	95,665,279
5. Egyéb	Sportközpont	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
	Egyéb összesen	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
Összesen		656,605,799	737,010,787	791,903,608	819,506,442	842,916,772	861,896,302	877,132,239	890,391,799	902,042,143	913,905,733

3.16.1.3 Eredménykimutatás

Az alábbiakban bemutatjuk az „C-3” verzióhoz tartozó teljes eredménykimutatást:

A költségek tekintetében az „A-2” változatához képest a személyzeti költségekhez hozzáadódik a sportpálya üzemeltetéséhez szükséges személyzet munkabére (Sportközpont igazgató, recepciósök, gondnokok, karbantartás), valamint az adminisztráció és igazgatás, a marketing, a karbantartás és az energia tételsorok – a létrehozandó sportlétesítményekből kifolyólag – arányaiban mérsékeltlen növekednek.

A GOP szint a működés első évében 5% (32,9millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 13,8%-ra (126 millió Ft), míg az EBITDA szint a működés első évében -3% (19,8millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 9,8%-ra (89,5 millió Ft).

P&L																				
																		Forintban, nem infláltan		
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	720,886		774,693		817,764		852,357		885,926		905,231		920,737		933,962		945,200		956,653	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	58,706	8.9%	71,148	9.7%	83,418	10.5%	86,292	10.5%	89,475	10.6%	91,483	10.6%	91,483	10.4%	91,483	10.3%	91,483	10.1%	91,483	10.0%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	39,526	6.0%	41,107	5.6%	43,574	5.5%	47,060	5.7%	50,354	6.0%	53,375	6.2%	56,044	6.4%	58,286	6.5%	59,451	6.6%	60,640	6.6%
Cyber Park bevételek	429,809	65.5%	484,298	65.7%	515,253	65.1%	533,037	65.0%	546,613	64.8%	558,633	64.8%	569,649	64.9%	579,345	65.1%	588,706	65.3%	598,235	65.5%
Parkolás bevételek	72,089	11.0%	77,469	10.5%	81,776	10.3%	85,236	10.4%	88,593	10.5%	90,523	10.5%	92,074	10.5%	93,396	10.5%	94,520	10.5%	95,665	10.5%
Sportközpont bevételek	56,477	8.6%	62,988	8.5%	67,883	8.6%	67,883	8.3%	67,883	8.1%	67,883	7.9%	67,883	7.7%	67,883	7.6%	67,883	7.5%	67,883	7.4%
Összes Bevétel	656,606	100.0%	737,011	100.0%	791,904	100.0%	819,506	100.0%	842,917	100.0%	861,896	100.0%	877,132	100.0%	890,392	100.0%	902,042	100.0%	913,906	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	248,352	37.8%	278,860	37.8%	294,309	37.2%	310,114	37.8%	322,578	38.3%	330,655	38.4%	330,655	37.7%	335,308	37.7%	337,942	37.5%	340,224	37.2%
Cyber Park ELÁBÉ	46,364	7.1%	51,928	7.9%	54,524	8.3%	55,888	8.5%	57,285	8.7%	58,430	8.9%	59,599	9.1%	60,672	9.2%	61,764	9.4%	62,876	9.6%
Adminisztráció és Igazgatás	78,136	11.9%	81,808	11.1%	83,942	10.6%	86,048	10.5%	86,820	10.3%	89,637	10.4%	90,345	10.3%	90,820	10.2%	91,106	10.1%	92,304	10.1%
Marketing	79,449	12.1%	84,019	11.4%	86,317	10.9%	88,507	10.8%	89,349	10.6%	90,499	10.5%	91,222	10.4%	91,710	10.3%	92,008	10.2%	93,218	10.2%
Karbantartás	76,166	11.6%	78,860	10.7%	79,190	10.0%	80,312	9.8%	81,763	9.7%	82,742	9.6%	83,328	9.5%	84,587	9.5%	85,694	9.5%	86,821	9.5%
Energia	95,208	14.5%	99,496	13.5%	101,364	12.8%	103,258	12.6%	105,365	12.5%	106,875	12.4%	108,764	12.4%	110,409	12.4%	110,951	12.3%	112,410	12.3%
Funkciónkénti Költségek Összesen	623,676	95.0%	674,972	92.4%	699,647	89.8%	724,126	90.1%	743,160	90.1%	758,839	90.2%	763,912	89.4%	773,506	89.3%	779,465	89.0%	787,854	88.9%
Gross Operating Profit (GOP)	32,930	5.0%	62,039	8.4%	92,257	11.7%	95,380	11.6%	99,756	11.8%	103,057	12.0%	113,220	12.9%	116,886	13.1%	122,577	13.6%	126,052	13.8%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	6,566	1.0%	11,055	1.5%	15,838	2.0%	20,488	2.5%	25,288	3.0%	25,857	3.0%	26,314	3.0%	26,712	3.0%	27,061	3.0%	27,417	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	6,566	1.0%	7,370	1.0%	7,919	1.0%	8,195	1.0%	8,429	1.0%	8,619	1.0%	8,771	1.0%	8,904	1.0%	9,020	1.0%	9,139	1.0%
Fix Költségek Összesen	13,132	2.0%	18,425	2.5%	23,757	3.0%	28,683	3.5%	33,717	4.0%	34,476	4.0%	35,085	4.0%	35,616	4.0%	36,082	4.0%	36,556	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	19,798	3.0%	43,613	5.9%	68,500	8.7%	66,697	8.1%	66,040	7.8%	68,581	8.0%	78,135	8.9%	81,270	9.1%	86,495	9.6%	89,495	9.8%

3.16.1.4 Megtérülési mutatók

Az „A-2” verzióban korábban bemutatott premissák mentén a „C-3” koncepcióváltozatra készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár „C-3” Koncepcióváltozat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0.17%	0.38%	0.60%	0.58%	0.58%	0.60%	0.68%	0.71%	0.76%	0.78%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0.17%	0.28%	0.38%	0.43%	0.46%	0.49%	0.51%	0.54%	0.56%	0.59%

3.16.2 „C-7” Koncepcióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredménykimutatás és megtérülés

A 3.16.1-es alponban megfogalmazott megállapításoktól eltérő elemek a következők, a „C-7” változatra készített számításainknál a következő alapfeltételezésekkel éltünk:

- A Csodák Palotája attrakcióelem fejlesztése helyett egy 1.300 nm területű Rendezvényközpont jön létre, melynek bérleti díja megegyezik az „A” jelű koncepcióváltozatokban ismertetettel.
- A Csodák Palotája, mint beágyazott és sikeres attrakció elvesztése kimutathatóan rontja az egész fejlesztés eredményességét, negatív irányú változást hoz a közpark látogatószáma (-20% az „A-2” koncepcióhoz képest) és a Cyberpark látogatószáma (-15%-os csökkenés az „A-2” koncepcióhoz képest) tekintetében.

3.16.2.1 Látogatószám

A következő tábla az elvárt látogatószámokat szemlélteti „C-7” verzió esetében:

Látogatószámok – „C-7” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	6,600	6,798	7,002	7,212	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428	7,428
	Rock múzeum és rock lounge	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	9,484	9,958	10,705	11,668	12,660	13,230	13,560	13,832	14,108	14,390
	2. Torony - Játsszóház	9,484	9,958	10,705	11,668	12,660	13,230	13,560	13,832	14,108	14,390
	3. Torony - Lebegés	4,742	4,979	5,352	5,834	6,330	6,615	6,780	6,916	7,054	7,195
	Bérbeadott összesen:	92,437	97,019	102,017	107,292	112,603	114,890	116,441	117,685	118,764	119,865
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
	Tornyok összesen:	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	166,814	186,831	196,173	201,077	206,104	210,226	214,431	218,290	222,220	226,220
	Cyber Park Interaktív játszótér	41,703	46,708	49,043	50,269	51,526	52,557	53,608	54,573	55,555	56,555
	Cyber Park Konferencia	9,000	10,500	12,750	14,400	14,700	15,000	15,300	15,450	15,450	15,450
	Közlekedő, foyer, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	217,517	244,039	257,966	265,746	272,330	277,783	283,338	288,313	293,224	298,224
4. Parkolás	Parkolás	136,953	148,793	158,059	165,208	172,057	176,696	180,431	183,613	186,296	189,031
	Parkolás összesen:	136,953	148,793	158,059	165,208	172,057	176,696	180,431	183,613	186,296	189,031
5. Egyéb	Közpark	94,837	99,579	107,047	116,681	126,599	132,296	135,603	138,315	141,082	143,903
	Sportközpont	76,026	84,864	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350
	Egyéb összesen	170,863	184,443	198,397	208,031	217,949	223,646	226,953	229,665	232,432	235,253
Látogatószám összesen		547,811	595,174	632,234	660,832	688,228	706,785	721,723	734,452	745,185	756,123

3.16.2.2 Bevételek

Bevételek összesítő táblázata – „C-7” verzió

Bevételek – „C-7” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Rendezvényközpont	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000	34,320,000
	Sport és fitnessközpont	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800	13,348,800
	Rock múzeum	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400	10,670,400
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony - Mászófal	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000
	2. Torony - Játsszóház	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000	3,696,000
	3. Torony - Lebegés	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000	5,016,000
	Rock múzeum és rock lounge	11,426,400	12,569,040	13,825,944	15,208,538	16,729,392	18,736,919	18,736,919	18,736,919	18,736,919	18,736,919
	Étterem 2 - Egész évben nyitva tartó étterem a Duna parton	3,600,000	4,032,000	4,515,840	5,057,741	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670	5,664,670
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	89,173,600	93,816,240	98,286,144	101,159,948	104,343,240	106,350,767	106,350,767	106,350,767	106,350,767	106,350,767
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
	Kiállítótér összesen:	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	302,664,442	340,496,175	358,510,984	367,938,758	377,587,227	386,206,972	393,775,111	400,722,663	407,795,271	414,995,186
	Cyber Park Interaktív játszótér	12,511,018	14,012,341	14,712,958	15,080,782	15,457,801	15,766,957	16,082,296	16,371,778	16,666,470	16,966,466
	Cyber Park Konferencia	30,000,000	35,000,000	42,500,000	48,000,000	49,000,000	50,000,000	51,000,000	51,500,000	51,500,000	51,500,000
	Cyber Park Shop + Büfé	62,555,092	70,061,703	73,564,788	75,403,908	77,289,006	78,834,786	80,411,481	81,858,888	83,332,348	84,832,330
	Múzeum összesen:	407,730,552	459,570,219	489,288,730	506,423,448	519,334,034	530,808,715	541,268,889	550,453,329	559,294,089	568,293,982
4. Parkolás	Parkolás	54,781,080	59,517,382	63,223,423	66,083,174	68,822,798	70,678,500	72,172,271	73,445,217	74,518,541	75,612,349
	Parkolás összesen:	54,781,080	59,517,382	63,223,423	66,083,174	68,822,798	70,678,500	72,172,271	73,445,217	74,518,541	75,612,349
5. Egyéb	Sportközpont	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
	Egyéb összesen	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
Összesen		647,688,049	716,999,210	762,254,608	788,608,787	810,736,468	829,095,612	843,718,314	856,417,455	867,497,252	878,779,981

Eredménykimutatás

Az alábbiakban bemutatjuk az „C-7” verzióhoz tartozó teljes eredménykimutatást.

A költségek a fenti, „C-3” verzióhoz hasonlóan alakulnak. A GOP szint a működés első évében 4% (26,1millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 12,2%-ra (107 millió Ft). Az EBITDA szint a működés első évében 2% (13,2millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 8,2%-ra (71,9 millió Ft).

P&L																				
																			Forintban, nem infláltan	
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	547,811		595,174		632,234		660,832		688,228		706,785		721,723		734,452		745,185		756,123	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	89,174	13.8%	93,816	13.1%	98,286	12.9%	101,160	12.8%	104,343	12.9%	106,351	12.8%	106,351	12.6%	106,351	12.4%	106,351	12.3%	106,351	12.1%
Kilátótorony és kiállítás bevételek	39,526	6.1%	41,107	5.7%	43,574	5.7%	47,060	6.0%	50,354	6.2%	53,375	6.4%	56,044	6.6%	58,286	6.8%	59,451	6.9%	60,640	6.9%
Cyber Park bevételek	407,731	63.0%	459,570	64.1%	489,289	64.2%	506,423	64.2%	519,334	64.1%	530,809	64.0%	541,269	64.2%	550,453	64.3%	559,294	64.5%	568,294	64.7%
Parkolás bevételek	54,781	8.5%	59,517	8.3%	63,223	8.3%	66,083	8.4%	68,823	8.5%	70,678	8.5%	72,172	8.6%	73,445	8.6%	74,519	8.6%	75,612	8.6%
Sportközpont bevételek	56,477	8.7%	62,988	8.8%	67,883	8.9%	67,883	8.6%	67,883	8.4%	67,883	8.2%	67,883	8.0%	67,883	7.9%	67,883	7.8%	67,883	7.7%
Összes Bevétel	647,688	100.0%	716,999	100.0%	762,255	100.0%	788,609	100.0%	810,736	100.0%	829,096	100.0%	843,718	100.0%	856,417	100.0%	867,497	100.0%	878,780	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	248,352	38.3%	278,860	38.9%	294,309	38.6%	310,114	39.3%	322,578	39.8%	330,655	39.9%	330,655	39.2%	333,025	38.9%	337,942	39.0%	337,942	38.5%
Cyber Park ELÁBÉ	43,789	6.8%	49,043	7.6%	51,495	8.0%	52,783	8.1%	54,102	8.4%	55,184	8.5%	56,288	8.7%	57,301	8.8%	58,333	9.0%	59,383	9.2%
Adminisztráció és Igazgatás	77,723	12.0%	79,587	11.1%	80,799	10.6%	82,804	10.5%	83,506	10.3%	85,397	10.3%	85,216	10.1%	86,498	10.1%	87,617	10.1%	88,757	10.1%
Marketing	80,961	12.5%	81,738	11.4%	83,086	10.9%	85,170	10.8%	85,938	10.6%	87,055	10.5%	86,059	10.2%	87,355	10.2%	88,485	10.2%	89,636	10.2%
Karbantartás	75,132	11.6%	77,436	10.8%	79,274	10.4%	81,227	10.3%	82,695	10.2%	83,739	10.1%	84,372	10.0%	85,642	10.0%	86,750	10.0%	87,878	10.0%
Energia	95,534	14.8%	96,795	13.5%	97,569	12.8%	99,365	12.6%	101,342	12.5%	102,808	12.4%	104,621	12.4%	106,196	12.4%	106,702	12.3%	108,090	12.3%
Funkciónkénti Költségek Összesen	621,490	96.0%	663,459	93.3%	686,532	91.3%	711,462	91.7%	730,162	91.7%	744,838	91.7%	747,211	90.6%	756,017	90.4%	765,828	90.6%	771,684	90.2%
Gross Operating Profit (GOP)	26,198	4.0%	53,540	7.5%	75,723	9.9%	77,146	9.8%	80,575	9.9%	84,258	10.2%	96,508	11.4%	100,401	11.7%	101,669	11.7%	107,096	12.2%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	6,477	1.0%	10,755	1.5%	15,245	2.0%	19,715	2.5%	24,322	3.0%	24,873	3.0%	25,312	3.0%	25,693	3.0%	26,025	3.0%	26,363	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	6,477	1.0%	7,170	1.0%	7,623	1.0%	7,886	1.0%	8,107	1.0%	8,291	1.0%	8,437	1.0%	8,564	1.0%	8,675	1.0%	8,788	1.0%
Fix Költségek Összesen	12,954	2.0%	17,925	2.5%	22,868	3.0%	27,601	3.5%	32,429	4.0%	33,164	4.0%	33,749	4.0%	34,257	4.0%	34,700	4.0%	35,151	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	13,244	2.0%	35,615	5.0%	52,855	6.9%	49,545	6.3%	48,145	5.9%	51,094	6.2%	62,759	7.4%	66,144	7.7%	66,969	7.7%	71,944	8.2%

3.16.2.3 Megtérülési mutatók

Az „C-3” koncepcióváltozatban már bemutatott premisszák mentén, a „C-7” változatra készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár – „C-7” Koncepcióváltozat										
ROI értékek										
Teljes projektre										
						1	2	3	4	5
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)						0.12%	0.31%	0.46%	0.43%	0.42%
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)						0.12%	0.21%	0.30%	0.33%	0.35%
						6	7	8	9	10
						0.45%	0.55%	0.58%	0.59%	0.63%
						0.37%	0.39%	0.42%	0.43%	0.45%

3.16.3 „C-1” Konceptióváltozat – Látogatószám, bevételek, eredmény-kimutatás és megtérülés

3.16.3.1 Látogatószám

A „C-1” verzió esetében az Óraház pincéjében kialakítandó, a rock múzeum számára bérbe adott kiállítótér esetében az „A-2” verzióhoz hasonlóan a létesítmény jelenlegi látogatószámából indultunk ki. Feltételezve, hogy a múzeum képes növelni attraktivitását (melyhez az új helyszín és a folyamatosan bővülő, fejlődő kiállítási anyag is hozzájárul), a működés első évére kb. 12.000 fős látogatószámot modelleztünk, mely a 10. üzemelési évre 20.000 fő fölé növekszik.

A sportpályák keresletének modellezésekor elemeztük a budapesti benchmark pályák forgalmi adatait.

A komplexum látogatottsága - sportpályák nélkül - a működés első teljes évében 645 ezer főre tehető, amely a 10 éves időtávon megközelítőleg 865 ezerre növekszik.

A bevételekhez hozzáadódnak a tervezett sportközpontból származó bevételek, amelyek a következők szerint alakulnak:

- A tervezett 5 futballpályára az év 11 hónapjában (6 nyári (5 nyitva tartó pálya) és 5 téli hónap (2 nyitva tartó pálya) - (egy hónapot számolva a sátrak felállítására és a szükséges karbantartásokra) számoltunk bevételeket. A pályák minden nap egy 14 órás időszakban lennének kiadva, a működés első évétől számított 25%-ról a működés 3. évében stabilizált 30%-ra növekvő átlagos foglaltsággal. A futballpályák bérleti díját tekintve a nyári hónapokban óránkénti 9.000 Ft-al, a téli hónapokban pedig 11.500 Ft-al számoltunk.
- A tervezett 4 tenispályára az év 11 hónapjában (6 nyári (4 nyitva tartó pálya) és 5 téli hónap (4 nyitva tartó pálya) - (egy hónapot számolva a sátrak felállítására és a szükséges karbantartásokra) számoltunk bevételeket. A pályák minden nap egy 15 órás időszakban lennének kiadva, a működés első évétől számított 29%-ról a működés 3. évében stabilizált 35%-re növekvő átlagos foglaltsággal.
- A kosárlabda pálya és a futópálya kihasználtságát nem modelleztük – ilyen fellelhető összehasonlítható adat hiányában, illetve azt a tényt figyelembe véve, hogy az ilyen jellegű pályákon ezekért a sportokért nem szednek használati/bérleti díjat.

- A sportkonceptió esetében a látogatószámot kizárólag a kereskedelmi célú sportpályákra vetítettük le, azaz a fitnessközpontban, illetve futópályán megforduló sportolók számát, valamint a sportpályán a napközben – szorgalmi időszakban a térség iskoláiból - származtatott kereslet (testnevelés órák) növekedését nem számszerűsítettük. A sportpályák esetében a fenti kihasználtsági modellből kiindulva az alábbi feltételezéseket tettük:

- Egyszerre egy futballpályán 2 csapat, átlagosan 7-7 fővel tartózkodik (összesen 14 fő)
- Egyszerre egy tenispályán átlagosan 3 fő játszik

A fenti feltevések alapján, a sportpályákon kereskedelmi céllal megforduló sportolók száma 76 ezerről 91 ezerre nő, melyekkel korrigálva a teljes területre belépők száma a 10. év végére **megközelítheti a csaknem 1 millió főt**, ezáltal balanszírozva a park méretéből fakadó látogatószám kiesést (azaz a kisebb közpark esetében naturálisan kevesebb látogató vélelmezhető, szemben pl. az „A-2” koncepcióban bemutatott látogatószámmal, mind a közpark, mind pedig a Cyber Park esetében).

A rock lounge területével megnövekedett rock múzeum esetében a korábbi számításokban használt – a múzeum által jelenleg fizetett bérleti díjra alapozott – 1.800 Ft/m² bérleti díj helyett, a megnövekedett bérbevett területre való tekintettel 10%-kal alacsonyabb (1.620 Ft/m²) bérleti díjat állapítottunk meg. A központi vendéglátó egység szintén 10%-kal alacsonyabb (1.350 Ft/m²) bérleti díjjal kalkuláltunk, figyelembe véve, hogy a kisebb alapterületű vendéglátás kevésbé lesz vonzó a jövőbeli bérlők számára.

Az összes bevétel, a korábbi premisszákra, belépési számok modellezésére, illetve bevételi adatokra támaszkodva, beleértve a sportfunkcióra kiadott létesítmények bérleti díjait is, a nyitás első évében elért 663,1 millió Forintról megközelítőleg 916,6 millió Forintra nő a működés 10. évében.

Az alábbi két táblázat a becsült látogatószám alakulását, illetve a bevételi összesítőt tartalmazza a működés első 10 évére vonatkoztatva a főbb funkciók szerinti bontásban:

Látogatószámok összesítő táblázata – „C-1” verzió

Látogatószámok – „C-1” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	160,000	164,800	169,744	174,836	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081	180,081
	Rock múzeum	12,128	13,826	15,209	16,273	17,250	18,112	18,837	19,402	19,790	20,186
	Központi rendezvénytér	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275	56,275
	1. Torony - Mászófal	10,076	10,580	11,374	12,397	13,451	14,056	14,408	14,696	14,990	15,290
	2. Torony - Játsszóház	10,076	10,580	11,374	12,397	13,451	14,056	14,408	14,696	14,990	15,290
	3. Torony - Lebegés	5,038	5,290	5,687	6,199	6,726	7,028	7,204	7,348	7,495	7,645
	Bérbeadott összesen:	247,319	256,577	266,432	276,739	287,234	289,610	291,213	292,499	293,622	294,767
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
	Tornyok összesen:	66,994	69,674	73,854	79,762	85,346	90,466	94,990	98,789	100,765	102,780
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	176,626	197,821	207,712	212,905	218,228	222,592	227,044	231,131	235,291	239,527
	Cyber Park Interaktív játszótér	44,157	49,455	51,928	53,226	54,557	55,648	56,761	57,783	58,823	59,882
	Cyber Park Konferencia	9,000	10,500	12,750	14,400	14,700	15,000	15,300	15,450	15,450	15,450
	Közlekedő, foyér, ruhatár, büfé, shop										
	Üzemeltetés, irodák, raktárak, gépészet										
	Cyber Park összesen:	229,783	257,777	272,390	280,531	287,485	293,240	299,105	304,364	309,564	314,858
4. Parkolás	Parkolás	180,221	193,673	204,441	213,089	221,482	226,308	230,184	233,490	236,300	239,163
	Parkolás összesen:	180,221	193,673	204,441	213,089	221,482	226,308	230,184	233,490	236,300	239,163
5. Egyéb	Közpark	100,764	105,802	113,737	123,974	134,511	140,564	144,079	146,960	149,899	152,897
	Sportközpont	76,026	84,864	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350	91,350
	Egyéb összesen	176,790	190,666	205,087	215,324	225,861	231,914	235,429	238,310	241,249	244,247
Látogatószám összesen		720,886	774,693	817,764	852,357	885,926	905,231	920,737	933,962	945,200	956,653

3.16.3.2 Bevételek

Bevételek összesítő táblázata – „C-1” verzió

Bevételek – „C-1” Konceptióváltozat											
Funkciók	Funkció részletesen	Évek									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Bérbeadott	Csodák Palotája	7,800,000	15,600,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000	23,400,000
	Rock múzeum	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840	24,027,840
	Központi vendéglátás - A központi rendezvényházhoz kapcsolódóan	8,002,800	8,803,080	9,683,388	10,651,727	11,716,899	11,716,899	11,716,899	11,716,899	11,716,899	11,716,899
	Központi rendezvénytér	2,000,000	2,100,000	2,205,000	2,315,250	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013	2,431,013
	1. Torony - Mászófal	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	2. Torony - Játzóház	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000	2,520,000
	3. Torony - Lebegés	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000	3,420,000
	Rock lounge	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760	10,283,760
	Étterem 2 - Egész évben nyitva tartó étterem a Duna parton	3,240,000	3,628,800	4,064,256	4,551,967	5,098,203	5,098,203	5,098,203	5,098,203	5,098,203	5,098,203
	Étterem 3 - Szezonális étterem	0	2,800,000	3,136,000	3,512,320	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798	3,933,798
	Étterem 4 - Szezonális kávézó	0	0	2,100,000	2,352,000	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240	2,634,240
	Szezonális Büfé	1,400,000	1,568,000	1,756,160	1,966,899	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927	2,202,927
	Bérbeadott összesen:	65,214,400	77,271,480	89,116,404	91,521,763	94,188,680	94,188,680	94,188,680	94,188,680	94,188,680	94,188,680
2. Kilátótorony és Kiállítás	Kilátótorony és kiállítás	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
	Kiállítótér összesen:	39,526,317	41,107,370	43,573,812	47,059,717	50,353,897	53,375,131	56,043,887	58,285,643	59,451,355	60,640,383
3. Cyber Park	Cyber Park Innovációs kiállítás	320,327,056	360,278,303	379,282,218	389,229,273	399,410,005	408,466,205	416,479,529	423,835,761	431,324,405	438,947,844
	Cyber Park Interaktív játszótér	13,246,961	14,836,596	15,578,426	15,967,886	16,367,084	16,694,425	17,028,314	17,334,823	17,646,850	17,964,493
	Cyber Park Konferencia	30,000,000	35,000,000	42,500,000	48,000,000	49,000,000	50,000,000	51,000,000	51,500,000	51,500,000	51,500,000
	Cyber Park Shop + Büfé	66,234,803	74,182,980	77,892,129	79,839,432	81,835,418	83,472,126	85,141,569	86,674,117	88,234,251	89,822,467
	Múzeum összesen:	429,808,820	484,297,879	515,252,772	533,036,592	546,612,507	558,632,757	569,649,412	579,344,701	588,705,506	598,234,805
4. Parkolás	Parkolás	72,088,562	77,469,298	81,776,379	85,235,685	88,592,629	90,523,147	92,073,673	93,396,188	94,520,015	95,665,279
	Parkolás összesen:	72,088,562	77,469,298	81,776,379	85,235,685	88,592,629	90,523,147	92,073,673	93,396,188	94,520,015	95,665,279
5. Egyéb	Sportközpont	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
	Egyéb összesen	56,476,500	62,988,000	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500	67,882,500
Összesen		663,114,599	743,134,027	797,601,868	824,736,257	847,630,212	864,602,215	879,838,152	893,097,712	904,748,057	916,611,647

3.16.3.3 Eredménykimutatás

Az alábbiakban bemutatjuk az „C-1” verzióhoz tartozó teljes eredménykimutatást:

A költségek tekintetében az „A-2” változatához képest a személyzeti költségekhez hozzáadódik a sportpálya üzemeltetéséhez szükséges személyzet munkabére (Sportközpont igazgató, recepciósök, gondnokok, karbantartás), valamint az adminisztráció és igazgatás, a marketing, a karbantartás és az energia tételsorok – a létrehozandó sportlétesítményekből kifolyólag – arányaiban mérsékelten növekednek.

A GOP szint a működés első évében 5,5% (36,2 millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 13,9%-ra (127,6 millió Ft), míg az EBITDA szint a működés első évében -3,5% (22,9 millió Ft), amely a működés 10. évére felmegy 9,9%-ra (91 millió Ft).

P&L																				
																			Forintban, nem infláltan	
Év	1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Látogatószám	720,886		774,693		817,764		852,357		885,926		905,231		920,737		933,962		945,200		956,653	
	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%	000' Forintban	%
Részlegenkénti bevételek																				
Bérbeadott területek bevételei	65,214	9.8%	77,271	10.4%	89,116	11.2%	91,522	11.1%	94,189	11.1%	94,189	10.9%	94,189	10.7%	94,189	10.5%	94,189	10.4%	94,189	10.3%
Kilátótórony és kiállítás bevételek	39,526	6.0%	41,107	5.5%	43,574	5.5%	47,060	5.7%	50,354	5.9%	53,375	6.2%	56,044	6.4%	58,286	6.5%	59,451	6.6%	60,640	6.6%
Cyber Park bevételek	429,809	64.8%	484,298	65.2%	515,253	64.6%	533,037	64.6%	546,613	64.5%	558,633	64.6%	569,649	64.7%	579,345	64.9%	588,706	65.1%	598,235	65.3%
Parkolás bevételek	72,089	10.9%	77,469	10.4%	81,776	10.3%	85,236	10.3%	88,593	10.5%	90,523	10.5%	92,074	10.5%	93,396	10.5%	94,520	10.4%	95,665	10.4%
Sportközpont bevételek	56,477	8.5%	62,988	8.5%	67,883	8.5%	67,883	8.2%	67,883	8.0%	67,883	7.9%	67,883	7.7%	67,883	7.6%	67,883	7.5%	67,883	7.4%
Összes Bevétel	663,115	100.0%	743,134	100.0%	797,602	100.0%	824,736	100.0%	847,630	100.0%	864,602	100.0%	879,838	100.0%	893,098	100.0%	904,748	100.0%	916,612	100.0%
Funkciónkénti költségek																				
Személyzeti költség	248,352	37.5%	278,860	37.5%	294,309	36.9%	310,114	37.6%	322,578	38.1%	330,655	38.2%	330,655	37.6%	335,308	37.5%	337,942	37.4%	340,224	37.1%
Cyber Park ELÁBÉ	46,364	7.0%	51,928	7.8%	54,524	8.2%	55,888	8.4%	57,285	8.6%	58,430	8.8%	59,599	9.0%	60,672	9.1%	61,764	9.3%	62,876	9.5%
Adminisztráció és Igazgatás	78,911	11.9%	82,488	11.1%	84,546	10.6%	86,597	10.5%	87,306	10.3%	89,919	10.4%	90,623	10.3%	91,096	10.2%	91,380	10.1%	92,578	10.1%
Marketing	80,237	12.1%	84,717	11.4%	86,939	10.9%	89,072	10.8%	89,849	10.6%	90,783	10.5%	91,503	10.4%	91,989	10.3%	92,284	10.2%	93,494	10.2%
Karbantartás	76,921	11.6%	79,515	10.7%	79,760	10.0%	80,824	9.8%	82,220	9.7%	83,002	9.6%	83,585	9.5%	84,844	9.5%	85,951	9.5%	87,078	9.5%
Energia	96,152	14.5%	100,323	13.5%	102,093	12.8%	103,917	12.6%	105,954	12.5%	107,211	12.4%	109,100	12.4%	110,744	12.4%	111,284	12.3%	112,743	12.3%
Funkciónkénti Költségek Összesen	626,937	94.5%	677,832	92.1%	702,171	89.4%	726,412	89.7%	745,192	89.8%	760,000	90.0%	765,065	89.2%	774,653	89.1%	780,604	88.8%	788,993	88.7%
Gross Operating Profit (GOP)	36,178	5.5%	65,302	8.8%	95,431	12.0%	98,324	11.9%	102,438	12.1%	104,602	12.1%	114,773	13.0%	118,445	13.3%	124,144	13.7%	127,618	13.9%
Fix költségek																				
Felújítási céltartalék	6,631	1.0%	11,147	1.5%	15,952	2.0%	20,618	2.5%	25,429	3.0%	25,938	3.0%	26,395	3.0%	26,793	3.0%	27,142	3.0%	27,498	3.0%
Helyi adók, Biztosítás	6,631	1.0%	7,431	1.0%	7,976	1.0%	8,247	1.0%	8,476	1.0%	8,646	1.0%	8,798	1.0%	8,931	1.0%	9,047	1.0%	9,166	1.0%
Fix Költségek Összesen	13,262	2.0%	18,578	2.5%	23,928	3.0%	28,866	3.5%	33,905	4.0%	34,584	4.0%	35,194	4.0%	35,724	4.0%	36,190	4.0%	36,664	4.0%
EBITDA I. (Operating Net Income)	22,916	3.5%	46,724	6.3%	71,503	9.0%	69,459	8.4%	68,533	8.1%	70,018	8.1%	79,579	9.0%	82,721	9.3%	87,954	9.7%	90,954	9.9%

3.16.3.4 Megtérülési mutatók

Az „C-3” koncepcióváltozatban már bemutatott premisszák mentén, a „C-1” változatra készült megtérülési elemzést az alábbi táblázat tartalmazza:

Óbuda Gázgyár - „C-1” Koncepcióváltozat											
ROI értékek											
Teljes projektre											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Éves Befektetési Megtérülés (ROI)	0,20%	0,41%	0,63%	0,61%	0,60%	0,61%	0,70%	0,72%	0,77%	0,80%	
Kumulált Befektetési Megtérülés (ROI)	0,20%	0,30%	0,41%	0,46%	0,49%	0,51%	0,54%	0,56%	0,58%	0,60%	



4 SWOT analízis

Az alábbi táblázatok az egyes koncepciók összehasonlító SWOT analíziseit mutatják be.

„A” JELŰ KONCEPCIÓVÁLTOZATOK: KÖZPARK	
ERŐSSÉGEK - Társadalmi célú funkciók (közpark) magas aránya, ebből kifolyólag könnyen kommunikálható fejlesztés a közvélemény felé; - Olyan unikális elemeket tartalmaz, mely által megkülönböztethetővé válik egyéb, hasonló budapesti fejlesztésektől (Talentum Park szabadtéri játéka, Duna-terasz) - a Cyber Park mint kiemelt, önálló vonzerő már a megvalósítás első évétől jelentősen, pozitív irányban befolyásolja a terület megítélését „A-2” verzió - a CSOPA, mint erős ismertséggel és stabil látogatottsággal rendelkező országos szintű attrakció nagy tömegeket képes vonzani a területre, megalapozza a terület ismertségét	GYENGESÉGEK - Városközponttól és a turisztikailag frekventált területektől viszonylag távoli elhelyezkedés; - Gyenge megközelíthetőség; - A rock múzeum nehezen visszaigazolható pénzügyi fenntarthatóság szempontjából, az inkább a társadalmi hasznosság szintjén értelmezhető (kultúra/oktatás támogatása)
LEHETŐSÉGEK - Az egyes funkciók esetleges bővítése; - Igény esetén további vendéglátóegységek kialakítása; - Alacsony beépítési intenzitásból adódóan a terület igény szerint rugalmasan konvertálható egyéb, profittermelő funkcióvá a jövőben; - Római-part tervezett fejlesztése jelen fejlesztésre nézve is növekvő látogatószámot eredményezhet. „A-2” verzió - az Óraház pincszintjét bérlő múzeum (opcionálisan rock múzeum) tömegeket vonzhat a területre, amennyiben képes legalább fővárosi szintű vonzerőt jelentő attrakcióvá fejlődni „A-5” verzió - A múzeum (opcionálisan rock múzeum) és a multifunkcionális rendezvénytér egymást erősítő elemekké válhatnak	VESZÉLYEK - Nem megfelelő marketing és túlságosan fázisolt fejlesztés esetében lassú felfutási idő; - Amennyiben jelentős attrakció nem létesül, csak egy szimpla közpark jön létre, a terület egy helyi attrakció marad, melynek a fenntartási költségei folyamatos központi támogatást igényelnek majd - Amennyiben a feltételezett közösségi célú közlekedési kapcsolatok kialakítása és fejlesztése nem valósul meg (buszmegálló és hajókikötő kialakítása), a terület látogatottsága jelentősen elmaradhat a becsülttől. - Léteznek minőségi alternatívák a piacon; „A-2” verzió - amennyiben a CSOPA-val való tárgyalások nem sikeresek, a koncepció nem tud megvalósulni - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól „A-5” verzió - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól

SCIENCE/CYBER PARK, MINT KIEMELT ATTRAKCIÓ ÖSSZEFOGLALÁSA	
ERŐSSÉGEK - Megfelelő megvalósítás esetén nemzetközi attrakcióvá válhat; - Egyedi, újszerű fejlesztés jön létre, amely már önmagában is tömegvonzó lehet, illetve egyes bérlok esetében szelektáló erő is lehet (pl. vendéglátóegységek); - Illeszkedik a szomszédos Graphisoft Park által kialakított innovatív környezethez; - Azonnali figyelmet irányít a területre; - Társadalmi hasznossággal is bír (oktatás, ismeretterjesztés).	GYENGESÉGEK - Gyenge megközelíthetőség; - Városközponttól viszonylag távoli elhelyezkedés. -
LEHETŐSÉGEK - Nagyszámú szponzor bevonásának lehetősége (Magyarországon működő, innovatív, technológiai, műszaki cégek számára megjelenési lehetőség); - Hiányszakmák iránti figyelem felkeltésének, fiatalok orientálásának eszköze is lehet; - Új pólusa lehet a budapesti látnivalók láncolatának, újszerű turisztikai attrakcióval bővíti a palettát.	VESZÉLYEK - Professzionális, kompetens, megfelelő döntési jogkörrel rendelkező menedzsment hiányában nem képzelhető el a fejlesztés; - Magas tulajdonosi kockázat; - Amennyiben a feltételezett közösségi célú közlekedési kapcsolatok kialakítása és fejlesztése nem valósul meg (buszmegálló és hajókikötő kialakítása), a terület látogatottsága jelentősen elmaradhat a becsülttől; - Hasonló típusú létesítmény piacra lépése a kármentesítés miatt elhúzódó, hosszas előkészítési folyamat alatt; - Ha nem megfelelő megvalósítás esetén a fejlesztés nem elég unikális és/vagy nincs kellő marketingtevékenységgel megtámogatva, elhelyezkedéséből adódóan nem tud kellő látogatószámot vonzani, így fenntartása veszteségessé válik.

„B” JELŰ KONCEPCIÓVÁLTOZATOK: KÖZPARK (telekrész eladása után)	
ERŐSSÉGEK - Társadalmi célú funkciók (közpark) magas aránya, ebből kifolyólag könnyen kommunikálható fejlesztés a közvélemény felé; - Viszonylag alacsony bekerülési és fenntartási költség; „B-2” verzió - a CSOPA, mint erős ismertséggel és stabil látogatottsággal rendelkező országos szintű attrakció nagy tömegeket képes vonzani a területre, megalapozza a terület ismertségét	GYENGESÉGEK - Városközponttól és a turisztikailag frekventált területektől viszonylag távoli elhelyezkedés; - Gyenge megközelíthetőség; - Kisebb méretéből adódóan nem képes fővárosi szintű vonzerővé fejlődni, inkább csak helyi igényeket képes kiszolgálni; - Méretéből adódóan nem képes nagy tömegeket vonzani és kiszolgálni, könnyen túlszűfoltta válik;
LEHETŐSÉGEK - Az egyes funkciók esetleges bővítése; - (Csökkentett méretű) Science és Cyber Park kialakításának lehetősége, mely képes lehet tömegeket (relatívén) vonzani a területre; - Római-part tervezett fejlesztése jelen fejlesztésre nézve is növekvő látogatószámot eredményezhet. „B-2” verzió - az Óraház pincszintjét bérlő múzeum (opcionálisan rock múzeum) tömegeket vonzhat a területre, amennyiben képes legalább fővárosi szintű vonzerőt jelentő attrakcióvá fejlődni „B-5” verzió - A múzeum (opcionálisan rock múzeum) és a multifunkcionális rendezvénytér egymást erősítő elemekké válhatnak	VESZÉLYEK - Döntési kompetenciából eredő ellenérdekeltség a 19333/52. telekkel kapcsolatban: az eladott területen esetlegesen olyan funkció kerülhet kialakításra, mely negatívan hat a fejlesztendő terület attraktivitására, illetve az eladott területeken fejlesztő cégek együttműködési hajlandósága állandó veszélyforrás lehet a parkra és annak hasznosítására nézve; - Nem megfelelő marketing és elnyújtott fázisú fejlesztés esetében lassú felfutási idő; - Megfelelő kompetenciával és döntési jogkörrel rendelkező menedzsment hiánya esetén a fejlesztés nem valósítható meg sikeresen; - Amennyiben jelentős attrakció nem létesül, csak egy szimpla közpark jön létre, a terület egy helyi attrakció marad, melynek a fenntartási költségei folyamatos központi támogatást igényelnek majd - Amennyiben a feltételezett közösségi célú közlekedési kapcsolatok kialakítása és fejlesztése nem valósul meg (buszmegálló és hajókikötő kialakítása), a terület látogatottsága jelentősen elmaradhat a becsülttől. - Léteznek minőségi alternatívák a piacon; „B-2” verzió - amennyiben a CSOPA-val való tárgyalások nem sikeresek, a koncepció nem tud megvalósulni - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól „B-5” verzió - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól

„C” JELŰ KONCEPCIÓVÁLTOZATOK: SPORT ÉS REKREÁCIÓS PARK	
ERŐSSÉGEK - Társadalmi célú, közhasznú funkciók (közpark, sportpályák) magas aránya, ebből kifolyólag könnyen kommunikálható fejlesztés a közvélemény felé; - Alacsonyabb bekerülési költség; - A sportpályák üzemeltetése megoldható a Főváros saját intézményén keresztül (Budapesti Sportszolgáltató Központ); - A sport már önmagában egy pozitív megítélésű fejlesztési lehetőséget jelent; „C-1” verzió - A felvázolt hasznosítási lehetőségek közül a leginkább komplex, legszélesebb célcsoportot megszólítani képes verzió; - Számos társadalmilag kiemelten hasznos funkciót tartalmaz (kultúra, sport, szabadidő/rekreáció, ismeretterjesztés;; - Az egyes elemek egymást erősítik (rock múzeum-rock lounge, CSOPA-Cyber Park) „C-3” verzió - a CSOPA, mint erős ismertséggel és stabil látogatottsággal rendelkező országos szintű attrakció nagy tömegeket képes vonzani a területre, megalapozza a terület ismertségét.	GYENGESÉGEK - Városközponttól és a turisztikailag frekventált területektől viszonylag távoli elhelyezkedés; - Gyenge megközelíthetőség;
LEHETŐSÉGEK - Az egyes funkciók esetleges bővítése; - Római-part tervezett fejlesztése jelen fejlesztésre nézve is növekvő látogatószámot eredményezhet; - Graphisoft Parkban jelen lévő cégekkel való szinergiák kihasználása a sport funkciók tekintetében; - Oktatási intézményekkel való együttműködés (testnevelés órák); - A sportpályák a jövőben könnyen konvertálhatók más funkciókká igény esetén; „C-1” verzió - Együttműködési lehetőség az egyes funkciók között értékesítési és marketing tevékenység terén, pl. kombinált belépőjegyek értékesítése, egymás programjainak ajánlása stb.; „C-3” verzió - a 47. sz. épületet bérlő múzeum (opcionálisan rock múzeum) tömegeket vonzhat a területre, amennyiben képes legalább fővárosi szintű vonzerőt jelentő attrakcióvá fejlődni; „C-7” verzió - A múzeum (opcionálisan rock múzeum) és a multifunkcionális rendezvénytér egymást erősítő elemekké válhatnak.	VESZÉLYEK - Nem megfelelő marketing és elnyújtott fázisolt fejlesztés esetében lassú felfutási idő; - Megfelelő kompetenciával és döntési jogkörrel rendelkező menedzsment hiánya esetén a fejlesztés nem valósítható meg sikeresen; - Amennyiben a feltételezett közösségi célú közlekedési kapcsolatok kialakítása és fejlesztése nem valósul meg (buszmegálló és hajókikötő kialakítása), a terület látogatottsága jelentősen elmaradhat a becsülttől. „C-3” és „C-1” verzió - amennyiben a CSOPA-val való tárgyalások nem sikeresek, a koncepció nem tud megvalósulni - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól „C-7” verzió - amennyiben a Megrendelő által preferált rock múzeum nem képes nagyobb tömegek számára is vonzó attrakcióvá fejlődni, a látogatószámok elmaradhatnak a várttól



5.1 Tulajdoni lapok, térképmásolat

Budapesti I. Számú Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/4

Nem bíteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 236429/4/2014
2014.07.14

BUDAPEST III.KER.
Belterület 19333/51 helyrajzi szám

1031 BUDAPEST III.KER. Gárgyár utca.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt:	151741 (m2)	törölő határozat:	9003/2006
Földrészlet területe változás előtt:	151726 (m2)	törölő határozat:	1458/1/2009/09.06.15
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. állomány adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. k.fill
			ha m2 k.fill
- Kivett irodaház és ipartelep	0	15.1726	0.00
bejegyző határozat:	90492/1/2003/03.03.06	törölő határozat:	248348/2/2005/05.07.27
Védett terület			
2. bejegyző határozat:	396219/1/2004/04.12.14		
Műemlék.			

I R É S Z

1. tulajdoni hányad:	06194/151741		
bejegyző határozat, érkezési idő:	90492/1/2003/03.03.06		
jogcím:	1991. évi XXXIII. tv 12. § (4) bek.	222665/1/1999/99.08.23.	218493/1/2002/94.04.18.
	218492/1/2002/99.08.23.		
jogcím:	megosztás		
jogállás:	tulajdonos		
név:	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT		
cím:	1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11		
tul.hányad:	1/1	tul. hányadot módosító határozat:	44776/4/2006/05.12.20
tul.hányad:	142041/151741	tul. hányadot módosító határozat:	244786/1/2008/08.11.10
tul.hányad:	106194/151741	tul. hányadot módosító határozat:	169602/1/2009/09.09.16
2. tulajdoni hányad:	9700/151741	törölő határozat:	45548/4/2006/06.01.23
bejegyző határozat, érkezési idő:	44776/4/2006/2005.12.20		
		törölő határozat:	45548/4/2006/06.01.23
jogcím:	adásvétel		
utalás:	II /1.		
jogállás:	tulajdonos		
név:	GRAPHISOFT R&D RT.		
cím:	1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7		
3. tulajdoni hányad:	9700/151741		
bejegyző határozat, érkezési idő:	45548/4/2006/06.01.23		
jogcím:	jogutódlás		
utalás:	II /2.		
jogállás:	tulajdonos		
név:	GRAPHISOFT PARK KFT.		
cím:	1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.		

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti 1. Szármí Földhivatal Budapest, XI.,Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.		Oldal: 3 / 4
Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat		
Megrendelés szám:236429/4/2014		
2014.07.14		
BUDAPEST III.KER.		
Szektor : 53		
Belterület 19333/51 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
III. RÉSZ		
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38541/3/2008/07.12.27		
Bányászolgalmi jog		
2024 nm nagyságú területre vonatkozóan.		
utalás: II /3.		
jogosult:		
név: FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT.		
cím : 1081 BUDAPEST VIII.KER. Köztársaság tér 20.		
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33364/2/2009/08.11.18		
Tulajdonjog fenntartással történt eladás		
az ingatlan 20000/151741 tulajdoni hányadára.		
utalás: II /1.		
jogosult:		
név: GP 3 INGATLANFEJLESZTŐ KFT.		
cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Záhony utca 7.		
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 86196/1/2009/09.03.26		
Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 500 000 000 FT, azaz egymilliárd-ötszázmillió FT erejéig.		
első zálogjogi ranghelyen.		
utalás: II /4.		
jogosult:		
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.		
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 121319/3/2010/10.05.26		
Vezetékjog		
564 m2 területre (VMB-26/2010).		
jogosult:		
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.		
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.		
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38869/1/2011/10.06.02		
Vezetékjog		
779 m2 területre, engszám: VMB-22/2010.		
jogosult:		
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.		
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 44305/1/2012/11.11.11		
Vezetékjog		
10 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VB-540/2011.		
jogosult:		
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.		
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.		
Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budapesti 1. Szármí Földhivatal Budapest, XI.,Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.		Oldal: 4 / 4
Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat		
Megrendelés szám:236429/4/2014		
2014.07.14		
BUDAPEST III.KER.		
Szektor : 53		
Belterület 19333/51 helyrajzi szám		
Folytatás az előző lapról		
III. RÉSZ		
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 86196/1/2009/09.03.26		
Keretbiztosítéki jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig.		
első zálogjogi ranghely, résztörlesztés, a III/5 sorszám alatti törölt bejegyzés rangsorában.		
utalás: II /6.		
jogosult:		
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
cím : 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.		
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 193244/2/2012/12.11.22		
Perindítás		
17.G.41.887/2012/3.		
jogosult:		
név: FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK GAZDASÁGI KOLLÉGIUMA		
cím : 1027 BUDAPEST II.KER. Varsányi Irén utca 40-44.		
TULAJDONI LAP VÉGE		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Oldal: 1 / 1

Megrendelés szám:372537/4/2014

2014.12.09

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 19333/53 helyrajzi szám

LRÉSZ

4368 (m2) törölt határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.0

terület kat.t.jov. alomstály adatok

k.fill

- Kivett közterület

0

4367

0.00

1. bejegyző határozat: 90492/1/2003/03.03.06

Védett terület

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 90492/1/2003/03.03.06

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 222665/1/1999/99.08.23.

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

III. R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 90492/1/2003/03.03.06

- a T-61736 tetszámú terrajz alapján a 19333/7 hrsz-ú ingatlan megosztva 19333/52 hrsz-re 4 ha 9436 m² nagyságú és a 19333/53 hrsz-re 4368 m² nagyságú területtel.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

5.2 Megbízóval folytatott egyeztetések emlékeztetői

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. szeptember 5. 8.30.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Péter Zsolt, Nagy Miklós, Olbert Krisztián

BDO: Hegedűs Attila, Frindt Judit

BFÖ: dr. Lakatos Krisztina, Szécsi Zsolt, Garay Márton

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Karácsonyi Tibor, Orosz Pál, Kertesi Anna

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján átdolgozott új koncepciót.
2. A hasznosítási koncepció tervlapon változás, hogy a tanulmány már nem tervez Graphisoft területre és alapvetően a műemlékekre és azok környezetére koncentrálni.
3. A Cyber és Science park közelebb került a műemlékekhez, ezzel erősítve azok jelentőségét a területen. A park kialakítása során helyet kap egy fedett-nyitott rendezvénytér.
4. A területértékesítés lehetőségére reagál a tanulmány azzal, hogy a legértékesebb Duna parti telekre egyelőre konkrét funkciót nem tervez. A zöldfelületek kialakításánál a Tálentum park szűkebb helyre koncentrálnak. A vízfelületek mértéke és elhelyezkedése a műemlékek közelében összpontosul.
5. dr. Lakatos Krisztina elmondta a terv bemutatásra reagálva, hogy a tanulmány kezd közelebb kerülni az elképzelésekhez, de a műemlékek funkcióit részletesebben ki kellene dolgozni. Kérés továbbra is, hogy a tanulmány koncentráljon a meglévő épületek hasznosíthatóságára.
6. A tornyok hasznosíthatóságával kapcsolatban felmerült egy korábbi ötlet, a „skydiving”, amely során légbefúvással lebegve kell az egyensúlyt megtartani. Ez bizonyos korcsoportot idevonzhat a területre.
7. Szécsi Zsolt elmondta, hogy szerinte a tanulmánynak először a meglévő műemlékvédelem alatt álló épületre és a többi területre kellene funkciót találni, majd a teljes koncepcióhoz építészeti megoldásokat javasolni.
8. Karácsonyi Tibor elmondta, hogy véleménye szerint a műemlékvédelem alatt álló épületek az értékes északi területekkel, a Duna parttal együtt alkalmas - megfelelő funkciókkal megtöltésük esetén -, hogy sok embert vonzó szórakoztató és kulturális szabadidő parkot alkosson.

9. A Megbízó részéről javaslatként elhangzott, hogy a rendezvényekkel kapcsolatban érdemes lenne megkeresni Bán Teodórárt. A Fővárosnak van több szabadtéri rendezvényhelyszíne, amellyel érdemes lenne foglalkozni a tanulmány keretében.
10. A Megbízó részéről további javaslat volt, hogy egy Rock múzeum ötletével pedig B. Tóth Lászlókat lehetne felkeresni.
11. A kármentesítéssel kapcsolatban új információ, hogy a beavatkozási terv 2014. szeptember 30-án beadásra kerül a Környezetvédelmi Felügyelőséghez, a terv a talajmosatásos technológiát fogja tartalmazni helyben történő tisztítással. A kármentesítés időigénye két télre leszorítható.
12. Wertán Zsolt elmondta, hogy fontos preferencia a tanulmánnyal kapcsolatban a társadalmi hasznosság és népszerűség kérdése, és minden körülménynél fontosabb, hogy a lehető legjobb tanulmány készüljön el, amit megszavaz a városvezetés.

A következő megbeszélés időpontja: 2014. szeptember 12., 9 óra.

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. szeptember 12. 9.00.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Péter Zsolt, Nagy Miklós, Olbert Krisztián

BDO: Hegedűs Attila, Frindt Judit

BFÖ: dr. Lakatos Krisztina, Szécsi Zsolt, Nagyné Varga Melinda, Garay Márton

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Orosz Pál, Kertesi Anna

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján átdolgozott új koncepciót.
2. Az „A” hasznosítási koncepció tervlapra felkerültek az új buszmegálló helyei.
3. A „B” tervlapon a 19333/52 hrsz-ú telken nagy parkosított felület került kialakításra a Talentum parkkal és szabadtéri színpaddal.
4. Az Óraházban egy 500 főt befogadó multikulturális rendezvény és konferenciaterem kerülhet kialakításra, 3 részre tagolható mobil fallal és mobil székekkel.
5. Az Óraházban a konferenciaterem kialakítása „házban ház” jelleggel történne, a terem kívülről körüljárható marad.
6. A rendezvényterem előcsarnokában 300 m²-en recepció/lounge kapna helyet.
7. A pincszint alkalmas lehet kiállítótér kialakítására, amelyben helyet kaphat a Rock múzeum, különböző szekciósobák, raktárhelyiségek, ruhatár.
8. Nagyné Varga Melinda elmondta, hogy a Rock múzeummal összefüggésben felmerül az oktatással való együttműködés, akár a Kőbányai zeneiskolával, vagy más oktatási intézményekkel.
9. Emellett kulturális téren elmondható, hogy Óbudának nincs színháza, mozija. A vizsgálat tárgyát képezheti a kulturális funkciók kialakítása az Óraházban, pl. kortárs művészek kiállítása, C3, fényművészet, vagy kortárs rock fesztivál.
10. A terven az Óraház előcsarnoka egy közlekedővel összeköttetésbe kerül a 47-es épülettel, ahol 2 szintes étterem kerülne kialakításra.
11. A lemellyített terület magas vízállásnál a talajvíz határán lenne.

12. Dr. Lakatos Krisztina elmondta, hogy a rendezvényközpont egy ötletnek jó, de megvan a kockázata. A Főváros nem fogja tudni üzemeltetni a konferenciatermet sem és a rock múzeumot sem. Nem lenne jó, ha az Óraház odajutna, ahová a Bálina.
13. Wertán Zsolt elmondta, hogy kellene egy változat, alacsonyabb beruházási költségen, felmerült, hogy sport funkciót lehetne kialakítani a 19333/52 telken.
14. Ez egyrészt olcsó megoldás, igény lenne rá, a kármentesítés után itt maradt területet viszonylag gyorsan lehetne hasznosítani.
15. Első körben szabadtéri/sátras sportpályákra gondoltunk, futófolyosóra, hosszú távon pedig lehetne akár uszoda, vagy fedett sportlétesítmények is.
16. Sportra elvileg támogatást is lehet kapni TAO keretből.
17. Nagyné Varga Melinda elmondta, hogy a házban belüli üzemeltetés sportlétesítményeknél jobban menne - BSK-n (Budapesti Sport Központ) keresztül -, mint a kulturális intézmények üzemeltetése.
18. Összefoglalva, kellene egy verzió a műemlékek hasznosítására és területeladásra, egy másik a műemlékek+sport funkció alacsonyabb beruházási költségen, hosszú távú továbbfejlesztéssel, illetve a harmadik változat egy magasabb beruházási költségen megvalósuló kulturális hasznosítás lehetne.
19. Kérdésként merül fel, hogy az Óbudai Önkormányzat hozzá tud-e járulni valamelyik változathoz?
20. Kérjük, hogy a jövő heti megbeszélésen térjünk ki a tornyok hasznosítási lehetőségeire.

A következő megbeszélés időpontja: 2014. szeptember 19., 9 óra.

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. szeptember 24. 9.00.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Péter Zsolt, Nagy Miklós, Olbert Krisztián

BDO: Hegedűs Attila, Frindt Judit

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Karácsonyi Tibor, Orosz Pál, Kertesi Anna

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján továbbfejlesztett új koncepciót.
2. A területeladás változatban bizonyos funkciókat kizárhatunk, pl. plázs, itt a Duna parton egy sokkal szűkebb területen valósulhat meg a vendéglátás.
3. A sport változatban a 3. helyszínrajzon megjelennek a sportpályák (4tenisz, 2kosár, 5foci, ping-pong, edzőgépek).
4. A sportpályák sátor felhúzásával az év 12 hónapjában üzemelhetnek.
5. A sportpályák mellett egy vizesblokkal ellátott öltöző, kiszolgáló épület elhelyezése szükséges.
6. A sportpályákat körülveszi egy 700 m-es futópálya.
7. A sport változatban, az egyik kátránytoronyban skydiving funkció lehetne, ez egy piaci alapon működő dolog Csepelen a Csepel művek területén. Egyszerre 4 fő tud részt venni a lebegésben.
8. A másik toronyban működhetne kilövés szimuláció, a harmadikban szabadesést imitáló funkció.
9. Felmerül továbbá a játszóház kialakításának lehetősége, illetve mászó fal létesítése.
10. A víztoronyban Budapest történeti kiállítást lehetne szervezni. Érdemes lenne vizsgálni a torony tetején kilátó létesítését.
11. Az óraházban a pince szinten 50 m-es lőtér kialakítását lehetne megoldani. Az 50 m-es táv ritkaságnak számít Budapesten.
12. Létrejöhetne egy 200 m²-es konditerem, 3 pályás téli evező tanpálya hajótárolóval, ping-pong terem, öltözők, vizesblokk, büfé.
13. A 47-es épületben wellness részleg kaphatna helyet, medencével, szauna világgal.
14. A földszinten többféle sportra alkalmas pályák kialakítását tervezzük, pl. teremfoci, kézilabda, kosárlabda, röplabda, tollas.

15. HA: Érdemes lenne utánanézni, hogy a MOM-nál milyen sportközpontot hoztak létre.

16. A kulturális hasznosítás változatban a rendezvény és konferenciaterem 2 egybenyitható részből állna, a nagyobb terem 450 fő befogadására alkalmas, a kisebb teremben 170 fős rendezvényeket, illetve cateringet, kiegészítő programokat lehet tartani. A konferencia teremhez kapcsolódóan a 47-es épület földszintjén 216 m²-es étterem kapna helyet, illetve a terasszal kibővített fogyasztótér. Ebben az esetben a pinceszinten helyet kaphatna a Rock múzeum.

17. KA: Meg kellene vizsgálni, hogy a helyben és a környéken lévő nagyobb cégeknek milyen rendezvényigényük van.

18. WZS: a centrális parkoló miért került elvetésre a terven?

19. PZS: a KSZT szerint a szabályozási vonalról lelóg kb. 20 métert a parkoló területe.

20. WZS: a centrális parkoló emlékeztet a gáztartályokra, érdemes lenne megtartani a koncepcióban.

A következő megbeszélés időpontja: 2014. szeptember 30., 9 óra.

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. szeptember 30. 9.00.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Péter Zsolt, Nagy Miklós, Olbert Krisztián

BDO: Hegedűs Attila, Frindt Judit

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Karácsonyi Tibor, Orosz Pál, Kertesi Anna

BFÖ: Nagyné Varga Melinda

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján továbbfejlesztett tervet.
2. A területeladás változatban a látványterven bemutatásra kerül, hogy kb. mi az az épülettömeg, ami felhúzható a KSZT szerint.
3. Az anyag további látványtervekkel egészült ki. A Táltentum park továbbfejlesztése folyamatban van.
4. WZS: A nagy parkfelület kialakítását felülnézetben ábrázoló térképlapnál szeretnénk, ha látni lehetne, hogy a terület a Római part folytatása és azzal szervesen összekapcsolódik.
5. A nagy park kialakítás változatban a mélygaráznak nincs jelentősége, vegyük ki a tervből.
6. OK: A sport változatnál felkerült az öltöző a látványtervre. Az öltöző és a Duna parti vendéglátó egységek zöldtetőt kapnának, a vendégtér felőli részt pedig üvegezett kialakítással lehetne megoldani. A játszótér a vízfelülettel lenne körbevéve. A sportpályák mellett felszíni parkolók lehetnek. A Cyber center továbbra is opcionálisan és egyelőre kontúrjaiban szerepel a tervekben.
7. A Duna-Terasz/Beach részt inkább homokszórással lehetne elképzelni, mint füvesítve.
8. A kilátó felkerült a látványtervre, műemlék védelmi szempontból túl nagy beavatkozást nem igényel a megoldása.
9. A tornyokban a játszóház az emeletről lenne megközelíthető, a földszinten öltöző, vizesblokk, raktár, csomagmegőrző kerül kialakításra.
10. A skydivingnál az öltözők és a büfé a szivattyúházakban kaphatna helyet.
11. Az Óraház és a 47-es épület közötti lesüllyesztett terepszintnél foglalkozni kell a talajvízszint kérdésével. A talajvíznyomás elleni szigeteléssel mindenképp számolni kell.
12. OP: a régi gáztározók gödrében magas vízállásnál kb. 1 m víz szokott állni.

13. OK: érdemes lenne utánanézni, hogy a Graphisoft Park építésénél milyen talajmechanika készült, azt figyelembe lehetne venni.

14. KA: A Cyber park programja több szempontból hasonlít a Csodák Palotája programjához. Meg kellene nézni, hogy a Csodák Palotája most milyen helyen van a Camponában. Jelenleg 1700 m²-en működnek, de a bevásárló központ nem biztos, hogy a legjobb környezet számukra.

15. A Cyber park, és a Táltentum park programját konkrétan ki kellene fejteni az anyagban.

16. VM: A C3 korábban foglalkozott az Óraházzal. Meg lehetne keresni űket, vannak ötleteik akár a Tornyokra is. A Kőbányai Rock Iskola most szervezi az MA képzését. űk programok terén nyitottak. A Szakmai Igazgatójukkal, Gyimesi Lászlóval egyeztetve lenne egy megbeszélés pénteken 9 órakor.

A következő megbeszélés időpontja: 2014. október 8., 9 óra.

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. október 8. 15.00.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Olbert Krisztián, Nagy Miklós

BDO: Hegedűs Attila, Frindt Judit

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Orosz Pál, Kertesi Anna, Ecsedi Noémi

BFÖ: Szécsi Zsolt

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján továbbfejlesztett tervet.
2. Az opcionálisan elhelyezhető Cyber center épülettömege a feltételezett igények alapján megnövekedett, figyelve arra, hogy az épület mérete ne nyomja el a tornyok látványát. Az épület magassága kisebb, de nagyobb alapterületet igényelne.
3. A látványtervek kiegészültek a gyalogos és kerékpáros sétányon kialakítható híddal.
4. A tornyoknál megjelennek a földszinten és az emeleten elkülöníthető funkciók.
5. Az Óraházban a Csodák Palotája kaphatna helyet, a kihasználható terület galéria kialakításával elérheti az 1700 m²-t. A CSOPA-nak hozzávetőleg 150.000 látogatója van egy évben, előzetes megkeresés alapján nyitottak az esetleges költözésre. A Cyber center kialakításában a CSOPA is részt tudna venni.
6. Az Óraház, a távnyomó és a Cyber center összeköttetésbe kerülhet egy foyer-vel.
7. BVV Zrt. kéri a megadott mértékadó talajvízszint figyelembevételét a tervezés és költségbecslés során.

A következő megbeszélés időpontja: 2014. október 16., 13.30 óra.

EMLÉKEZTETŐ

Időpont: 2014. október 16. 13.30.

Helyszín: BVV Zrt., 1034 Budapest, Záhony utca 7. Graphisoft park „A” épület I. em.

Tárgy: Előzetes Megvalósíthatósági Tanulmány egyeztetése

Jelen voltak:

Óbuda Group: Péter Zsolt, Olbert Krisztián, Nagy Miklós

BDO: Frindt Judit

BVV Zrt.: Wertán Zsolt, Karácsonyi Tibor, Orosz Pál, Kertesi Anna, Ecsedi Noémi

BFÖ: Garay Márton

1. Olbert Krisztián bemutatta a legutóbbi megbeszélésen elhangzottak alapján továbbfejlesztett tervet.
2. A tanulmány bemutatja a hozzávetőleges parkolási igényt funkciókra lebontva.
3. Az opcionálisan elhelyezhető mélygarázs visszakerült a területhasználat 3. verzió tervlapra.
4. A Duna-öböl körül teraszosan kialakítható plázs rész teraszai különböző burkolt felületekkel teszik változatossá a látványt. Adott esetben zsilipeléssel megoldható, hogy a Duna ne árássza el a plázs területét.
5. A táltum parkban fotók segítségével elképzelhetővé válnak az ember méretű játékok, pl. óriás jenga, amőba-tetris, sakk, stb.
6. Amennyiben nem konferencia és rendezvényközpont valósul meg az óraházban, a távnyomó épületének pince szintjén a Rock múzeumhoz kapcsolódóan koncertterem kialakítására van lehetőség.
7. Az Óraház látványtervei hosszanti és keresztirányú metszetekkel is kiegészültek. Jól látszik a Csodák palotája bokszzokkal történő kialakítása által megnövelt térhasználat.
8. Az Óraház pinceszintjének feltöltésével 3 méteres belmagasság megtartása mellett, 1,3 m terepszint lesüllyesztés elégséges a két épület között.
9. A tanulmány kiegészült funkcionális programmal, amelyben bemutatásra kerül az egyes változatokban kialakítható és hasznosítható m²-ek.
10. A területeladással kapcsolatban Rába György által korábban megfogalmazott gondolatok kérjük, hogy szerepeljenek a tanulmányban.
11. A tanulmány építészeti részét és a kialakult változatokat véglegesnek tekintjük. Továbbiakban a szöveges rész, a beruházási és megtérülési szám adatok pontosítása szükséges.
12. Kérjük, hogy az Excel táblázatokat szerkeszthető változatban is kerüljenek átadásra.

13. Az elkészült tanulmány átadását követően a BVV Zrt. 5 munkanapos határidővel tud érdemben reagálni az anyagra.
14. Előreláthatólag november 2. hetében kerülhet sor a városvezetői prezentáció megtartására.

A következő megbeszélés időpontja előreláthatólag október végén, november elején lesz.

5.3 Főépítési vélemény

Összefoglaló vélemény az Óbudai Gázgyár fejlesztésének munkaközi anyagáról

(2014. 10. 16.)

BFFH, Városépítészeti Főosztály

2014. október 27.

A Városépítési Főosztály üdvözlí a fejlesztési tervdokumentumban foglaltakat, a megfogalmazott fejlesztési irányok szakmai szempontból megalapozottnak tekinthetők, melyet a prezentációs anyag körültekintően tár fel. A lefektetett építészeti koncepció megfelelő alapot biztosíthat a továbbtervezés számára, melyet az alábbi észrevételekkel egészítünk ki:

Beépítésre vonatkozó észrevételek:

1. Az 1-es számú beépítési változat a gázgyári terület egy részének (HRSZ: 19333/52) értékesítésével számol. Az értékesítendő terület rész kijelölésénél a jelenlegi telekstruktúra lett alapul véve, mely során az Önkormányzat tulajdonában maradó terület a műemléki épületegyüttes közvetlen környezetére, valamint egy mintegy 80-100 m széles, magánfejlesztések által határolt területsávra szorítkozik. Az értékesítésre kijelölt területek beépítésére az Önkormányzatnak nem lesz közvetlen ráhatása, így a létrejövő új beépítés az önkormányzati területre nézve nem feltétlenül lesz előnyös.

Ebből kifolyólag javasoljuk az értékesítendő terület rész kijelölésének újragondolását. A jelenlegi telekstruktúra követése helyett előnyösebb lenne telekhatár-rendezést követően a vasút felé eső területsáv (a telekhatártól kb. 80 m-es sáv) értékesítése. Ebben az esetben az önkormányzati tulajdonban megmaradó közpark nagyobb maradna és tölcészerűen kinyílna a Duna felé, több mozgásteret biztosítva a funkció számára. Az értékesítésre kerülő terület épületei pedig biztosítanák északi irányból a park védelmét a vasút által okozott zaj- és vizuális terheléssel szemben.
2. A terv számol a cyber-központ létesítésével. Az épület telepítése kifejezetten előnyös – a műemléki épületegyütteshez való kapcsolódás lehetősége, a visszafogott tömeget sejtető alaprajzi kialakítás és az épületre néző vizuális tengelyek hangsúlyozása fontos koncepcionális elemek. A látványterveken az épület megjelenítése azonban jelentősen eltér a helyszínrajzon szereplő kialakítástól, ami zavarja az értelmezhetőséget.

Javasoljuk, hogy a tervezők javítsák az épület modellnézetét, az új tömeg illeszkedjen a helyszínrajzokon és alaprajz sémán megjelenő kialakításhoz.

3. A 3-as számú beépítési változat látványtervein szerepel egy mesterségesen kialakított Duna-öböl. Véleményünk szerint a mesterséges öböl létesítése jelentősen növeli a beruházás költségeit, ugyanakkor nem eredményez komoly presztíznövekedést a területre vonatkoztatva. A lerajzolt kialakítás a közvetlen „vízélményt” nem tudja maradéktalanul biztosítani, és semmi esetben sem tud versenyezni ilyen tekintetben a Római parttal. A mesterséges öböl üzemeltetési kérdéseket is felvet, mint az árvízvédelem megoldása, a vízfelület tisztántartása, hordalék lerakódás kezelése, stb. Mindezek miatt javasoljuk az öböl kialakításának elvetését.
4. A toronyegyüttes alaprajzi kialakításával kapcsolatosan javasoljuk, hogy ne a – hasznosítás szempontjából értékes – földszinten kapjon helyet a gépészeti tér és a vizesblokkok. Az egy-egy tematika köré épülő funkciók (falmászás, játszóház, sky diving) megjelenítése helyett javasolt a multidiszciplináris tér elnevezést használni.
5. A későbbi tereztetésére vonatkozóan javasoljuk, hogy a park végleges kialakítása során kapjon hangsúlyt a Graphisoft Park által fejlesztett területtel való összhang megteremtése. Cél, hogy üzemeltetésében elkülönülő, de építészeti/tájépítészeti kialakításban egységes terület jöhessen létre az egykori Gázgyár területén.

Budapest, 2014. október 27.

5.4 dr. Gyimesi László javaslatai

Az un. Gázgyári terület felhasználásról a rendelkezésemre álló adatok alapján, nem mint tervező, nem mint városszervező és nem mint általános kulturális szakember, hanem elsősorban a művészetek életében tapasztalt, az új lehetőségek iránt érdeklődő nyilvánítók véleményét.

Előjáróban rögzítem azt, hogy a megismert helyszínrajzok, tervek és azok virtuális modellezése arról győzött meg, hogy az ügy kiváló szakemberek kezében van, akik szakértelemmel és kreativitással oldották meg feladatukat.

Általános észrevételem és meggyőződése, hogy a területet kulturális, tömegsport és szabadidős, a lakosság széles köre és korcsoportjai számára hozzáférhető és elérhető helyszíneként kellene felhasználni, és nem szaporítani a környéken bőségesen található irodaházak sorát.

A terület szabadtéri szakaszai kiválóan alkalmasak lehetnek a sportolás, a játék, a közösségi programok helyszínén túl szabadtéri előadások helyszíneként, természetesen az év erre alkalmas hónapjaiban.

A tömegsport, a játék és kulturális, művészeti szoros kapcsolata, egy helyszínen nem tipikus a főváros ilyen típusú helyszíneiben, holott a gyerek, ifjúsági és családi programokban nagy valószínűséggel megjelenne az igény az ilyen sokszínűsége.

A megismert épületek jövőbeli funkciója - tekintettel azok tekintélyes méreteire – sokoldalúan tudják szolgálni a fenti célokat.

1. Az Óraház földszintje alkalmas egy nagyobb létszámban álló, és kisebb létszámban ülő közönség befogadására, könnyűzenei koncertek, illetve egyéb színházi jellegű feltételeket igénylő előadások megtartására. A különböző előadástípusok eltérő és sok tekintetben azonos, vagy hasonló technikai igényeket hoznak magukkal, ezek tervezése és megállapítása szakemberek feladata. Alkalmas lehet ez a tér megosztott funkciók ellátására is, valamint a kihasználtság érdekében más, nem kulturális célok ellátására (pl. konferenciák), de itt már felmerülhet egyéb infrastrukturális szükséglet (pl. szálloda, vendéglátás, étkeztetés, kisebb szekció-termek).
2. Az Óraház alagsora nagyon sokoldalú felhasználás lehetőségét kínálja. A terület egyes részeit ki lehet alakítani a Rock-múzeumnak nevezett kiállítást, kérdés az, hogy e múzeumi koncepció hordoz-e elégséges tartalmat a húsz-harminc, netalán a száz év múlva ide látogató érdeklődők számára. Én magam úgy vélem, hogy a koncepciót szélesíteni lenne szükséges, és összekapcsolni olyan zenei korszakokkal – mint a XX. század első fele – és annak zenei tartalmával, és e műfajhoz szervesen kapcsolódó technikai kiállítással, amelyek nélkül talán maga a zenei világ ilyen tömegű ismertsége és terjesztése soha nem következett volna be. Talán érdekes lehet ebben a folyamatban a műfaj hangszereinek, illetve azok fejlődésének a bemutatása is. Megjegyzem, én magam is ismerek olyan kis kiállításokat (pl. Verőcén a régi rádióké, vagy Cegléden a dob-múzeum), amelyek jellemzően magánkezdeményezéseken alapulnak, és helyzetüknél fogva aligha számíthatnak szélesebb látogatói körre.

A múzeumi kiállítás méretei eldönthetik azt is, hogy marad-e hely egyéb funkciókra az Óraház keretei között. Amennyiben igen, akkor célszerű lenne itt megvalósítani a Kőbányai Zenei Stúdióban folyó könnyűzenei képzés továbbképzését, illetve az un. mesterképzését, és kialakítani az ehhez szükséges speciális igényű tantermeket és stúdióhelységeket.

A tervrajzok galéria kiépítését is lehetővé teszik, ez nyilvánvalóan alapvetően növeli meg az előbbiekre fordítható területek nagyságrendjét.

3. Az Óraház melletti kisebb épület összekötése az Óraház épületével nagyszerű elképzelés. A technikai átvezetés a két épület között megnyitja a lehetőségét egyfelől az egyéb művészeti ágak bemutatása előtt, akár kiállítási terek kialakításával, akár egy kisméretű stúdió-jellegű színpadi tér kialakításával.
4. A legnehezebb feladatnak az egybeépült három torony hasznosítása látszik.

A három torony - alapvetően bármilyen funkciót is szánunk neki – nem rendelkezik mindazokkal az alapvető követelményekkel, amelyek a hagyományos körben ehhez szükségesek. Így ebben a pillanatban nincs csak elég bejárat az egyes tornyokba, nincsenek mellékhelyiségek, számos, a közönség befogadásához szükséges biztonsági feltétel hiányzik, és a sort még lehetne folytatni.

Ezért gondolat kísérleteimet mindennek tudatában írom le, és a megvalósítás realitásának értékelését figyelmen kívül hagyom.

- A három torony közül az egyik a sport helyszíne kell, hogy legyen. A falakon a hegymászást idéző idomok elhelyezésével lehetne kedvelt szórakozást biztosítani, és talán még a kötélugrás (bungee jumping) is elképzelhető. Ez természetesen nem a klasszikus szabadidő sportokat jelenti, de az épület adottságai így a speciális igények kielégítését szolgálná.
 - A másik torony az artistaművészet helyszíne lehetne. A klasszikus méretű manézszt ugyan nem lehet kialakítani (13 m átmérő), de ennél kisebb porondon is lehet produkciókat bemutatni, és nem lehet figyelmen kívül hagyni a belső magasságot, ami viszont a szokásosnál nagyobb belmagasságot igénylő, légtornász vagy más produkciókhoz szükségesek. Természetesen a torony nem csak az előadások, hanem a gyakorlás helyszíne is lehet, ezért itt az Artistaképző Intézettel történő együttműködés szükséges. A közönség körkörösén foglalná el ülőhelyét, ennek lehetséges számát nem tudom megállapítani.
 - A harmadik torony a többi előadó-művészet helyszíne lenne. Elsősorban olyan előadások megvalósításának lenne a helyszíne, amely egy kör alakú színpadon, szinte díszlet nélkül, az előadást körbe ülő nézők előtt kerül bemutatásra. Különleges, ma Budapesten- ismereteim szerint – sehol nem létező környezetben kelnének életre már, ismert, vagy kísérleti előadások, professzionális, vagy még tanuló, vagy éppen erre alkalmas amatőr produkciók által. A közönség lehetséges számát nem tudom megállapítani.
5. A víztorony hasznosításánál – ha lehet – még kevesebb a kulturális célú felhasználás hasznos tere. Ami adja magát: a kilátó kialakítása, étteremmel, vagy kávézóval.

Bennem felmerült egy bizarr ötlet: az egyes emeleket gyalogosan megtevők – liftet valószínűleg lehetséges a középső csőbe beépíteni – számára, a viszonylag széles csigafolyósokon kiállítást elhelyezni, akár magának a Rock-múzeumnak ilyen helyet biztosítani. Úgy gondolom, hogy a rendhagyó műfaj kiállítása méltán kerülne rendhagyó körülmények közé, és sokkal érdekesebb látnivaló lenne Budapesten, mint egy hagyományos környezetbe elhelyezett kiállítás.

Végezetül: a tornyok és a víztorony csodálatos állapotban vannak, annak felújítása hozzáértő és lelkiismeretes kezek munkája. Semmi kétségem afelől, hogy a többi épület is hasonló minőségben lesznek alkalmassá téve a választott funkcióra. Ezen épületek kulturális, sport célú hasznosítása Budapest egyik egyedülálló, látványában és funkciójában emblemikus kulturális centrumát hozhatják létre. Gondolataimban nem tértem ki a szabadtéri terület hasznosítására, de úgy gondolom, hogy ehhez még kevésbé értek, mint a leírtakhoz, és az általam megismert tervek már önmagukban is jelzik az e megoldásokban való jártasságot.

Amennyiben erre igény van, örömmel és készséggel veszek részt az ügy munkálataiban a jövőben is.

Budapest, 2014. október 26.

dr. Gyimesi László