

## TERVPÁLYÁZATI ZÁRÓJELENTÉS

### ÉRD ÓFALU - Téglagyár és környezetének hasznosítására a BME Építészmérnöki Kar DLA Doktori iskolája által kiírt tervpályázathoz

Érd MJV Önkormányzata és a BME Építészmérnöki Kar DLA Doktori iskolája közösen 2012 decemberében városépítészeti tervpályázatot írt ki a DLA iskola hallgatói számára. A hallgatókból felállt öt tervező csoport a tervpályázati kiírás szerinti öt különböző hasznosításra tett javaslatot. Ezek a következők:

1. **Lakóterület** (Tervezők: Alkér Katalin, Borsos Melinda, Borzsák Vera, Csízy László, Kovács Zsófia)
2. **Tudásközpont, oktató és környezetkímélő termelő bázis** (Tervezők: Francsics László, László Tamás, Magyarai Suszsa, Szántay Zsófia,)
3. **Sport, szabadidős, egészségügyi és rekreációs fejlesztés** (Tervezők: Antal Gabriella, Bartha András, Gyulovics István, Hakkel Márton)
4. **Gyógyfürdő és wellness turizmus** (Tervezők: Brósz Csaba Botond, Dimitrijevic Tijana, Kukucska Gergely, Szabó Dávid, Varga Piroska)
5. **Kaszinó és szórakoztató negyed** (Tervezők: Kronavetter Péter, Mihály Eszter, Pelle Zita, Tatár-Gönczi Orsolya)

A Bíráló Bizottság egyhangúlag megállapította, hogy mind az öt pályázat a kiírás szerinti formai előírásokat betartva, határidőben beérkezett és összességükben rendkívül magas színvonalat képviselnek. Ennek megfelelően a Bíráló Bizottság az Érd MJV Önkormányzata és a BME Építészmérnöki Kar DLA Doktori iskolája által közösen kiírt tervpályázatot eredményesnek ítélte meg.

#### I. Általános észrevételek a beérkezett tervpályázatokkal kapcsolatban

Egy tervezési pályázat, akárcsak más alkotás, az adott kor, azon belül az adott társadalom tükörképe. Azok a témakörök, problémák, azok a gondolati struktúrák jelennek meg, melyek jellemzik a megélt pillanatot. A kérdésre adott válaszok tehát alkalmasak lehetnek bizonyos irányok, erővonalak kitapintására, magatartásformák, viszonyulási stratégiák feltérképezésére.

Az érdi pályázat három szempontból is egyedi helyzetet teremt – ebből következően minden bizonnyal a válaszokat is ennek tudatában kell értékelnünk:

- A helyszín adottságai önmagukban kivételesek. A terület zársága, (a löszfal és a Duna közé, mint természetes határvonalak közé való feszítettség) sokszínűsége (a sziget „érintetlensége”, a bányák, mint tájseb, a téglagyár területe, mint „harctér”, a vízfelület) és a több évtizede elindult természetes folyamat mérhető ereje (a növényzet erőteljes térhódítása, az élővilág érezhető jelenléte) egyaránt meghatározó kiindulási helyzetet biztosítanak.
- A pályázók, eltérően a gyakorlattól, egy szellemi műhely tagjai. Sokszínű egyéniségek, ugyanakkor gondolkodásukban, érzelmi alapállásukban minden bizonnyal az átlagosnál több a közös vonás, nagyobbak az átfedések, a konszenzust megtalálni esélyesebb. Ebből az is következhet, hogy a válasz mélyebb összefüggéseket, tartalmakat kereső, a fogalmazás élesebb.
- Különös kiindulási helyzet az is, hogy az öt csapat, egyazon kérdéskörben, egyező helyszínen és permfeltételek mentén öt eltérő szerepet kell adaptálnunk, öt eltérő karaktert kell felépítsen.

A pályázatokban közös a terület biológiai értékeinek, a biológiai aktivitás erejének kiemelése, annak bemutatása, védelme. Ez a legmarkánsabb inspiráció. Ez az, ami ma a hétköznapi beszédben is a leggyakrabban érintett témák egyike. Ami eltérés a hétköznapi megszokott diskurzusától, az a párbeszéd (szemben a beszéddel) és

az ebből következő állásfoglalás, ami az egyes pályaművekből kiolvasható. Az állásfoglalás ezekben az esetekben eszközürendszerként fogalmazódik meg. Minden pályázat saját elemzésre épít. Ez az elemzés valójában a helyszín megismerésének folyamatát, lényegi pontjait rögzíti. Azokat az elemeket, tulajdonságokat, folyamatokat, melyeket meghatározónak ítélt, amihez igazodni kíván, amelyet szolgálni érdemesnek tart. Annak ellenére, hogy az átfedés jelentős, fontos ismerni ezt a személyes tervezési alapot. Végére is ez hitelesíti, értelmezi a válaszokat, a konkrét cselekvési programot, a tervekben kifejtett stratégiákat.

Általános megállapítások:

- A pályázók kiemelkedően színvonalas munkát végeztek, még akkor is, ha az egyes megoldások vitákat váltottak ki.
- A pályázat kérdésfeltevése sokat pontosíthatott volna az eredményeken. A kérdések megválaszolásában és a helyszíni bejáráson is elhangzott, hogy vegyes beépítésben célszerű gondolkodni, a témakörök csak súlyozást jelentenek. A megnevezett funkciók egymás mellett is létezhetnek, különösen, ha az elvárt szintterület nagyságát komolyan vesszük. Több tízezer négyzetméter építeni wellnessből, tudásközpontból, lakóházakból, vagy akár kaszinóból itt és most végtelenül irreális, aránytalan lépés lenne.
- A kiírás szerint fontos volna megtalálni a helyes arányt a funkciók összetettsége és a beépítés mértéke között. A 40-50 ezer négyzetméter (bár született ilyen terv) túlzott igénynek látszik.
- Társadalmi, környezetvédelmi szempontból kívánatos lenne, ha a területtel a helyi közösség intenzív kapcsolatba kerülhetne, különösen a használat és a fenntarthatóság terén. Elvárás volt a pályázóktól, hogy a közösségi kapcsolat a Dunával, bármely megoldás esetén fennmaradjon. Ebből a szempontból a kaszinó program tervezőinek javaslatai figyelemre méltóak.
- A tervek gondolatgazdagok, a mindennapi elemzések, piackutatások, gazdaságossági számítások tengerében rámutatnak az egyéb szempontokra, és a jövőnkét meghatározó, már-már elkésett szemléletváltás fontosságára.
- Bár úgy tűnik, a társasjátékban a „vissza a startvonalhoz” mezőbe léptünk, mégis a friss szemmel és fogékony friss tehetségek által felvillantott jövőkép sokat segíthet a korszellemnek megfelelő látásmód megerősítésében, a helyes döntés meghozatalában.
- A megbízásra született tervek összességükben teljesítik a szerződésben foglaltakat, és hasznos alapot képeznek a végleges megoldás megtalálásához.

A tervekről már az első ismerkedés során megállapítható volt, hogy az átlagosnál sokkal részletesebb, kutatás szintű vizsgálatokra épülő, rendkívül gondosan kidolgozott tervezői javaslatok születtek. Ez annak ellenére elmondható, hogy az öt tervből kettő szinte semmit nem épített a tervezési területen, a többi három közül sem akadt olyan, amelyik teljes mértékben kihasználta volna a kiírás adta beépítési lehetőségeket. Ez önmagában véve is fontos következtetés, amire a feltárt természeti értékek védelmében jutottak a pályázók, mármint, hogy *túlzottak a terület beépítésének mértékével kapcsolatos beruházói elvárások*. A beépítésnek bizonyosan van egy optimális mértéke, ami funkcióval és étellel tölti meg a területet, de úgy, hogy nem bontja meg a természettel való harmonikus egyensúlyát, mert akkor már értékcsökkentővé válik. És ez az optimum bizonyosan kevesebb, mint amit a kiírás elvárt a pályázóktól.

A javasolt beépítés mértéke mellett az is fontos, hogy hova, azaz, hogy a tervezési területen hol helyezik el tervezők az épületeiket. Egy pályázat – a Sport és szabadidő központ- kivételével a terület hasznosításában, a lehetséges beépítésben minden javaslat építési helyként számol a még álló, illetve részben elbontott ipari épületek és építmények helyével. Ez a megközelítés közvetlenül tetten érhető a Tudás központnál, mert az a még álló szerkezetek újra hasznosítását is javasolja, de ez a gondolat még a - kémény kivételével mindent elbontó- Sport- és szabadidő központnál is megjelenik, ahol a téglaszáritók vasbeton szerkezetei a térburkolatba fektetve lennének újrahasznosítva. A téglagyár területén a fenntartható építés irányába mutató gondolat egyben a terület gazdag természeti értékeinek megtartását és erősítését is célozza.

## II. A tervpályázatok értékelése egyenként

### Lakóterület

(Tervezők: Alkér Katalin, Borsos Melinda, Borzsák Vera, Csízy László, Kovács Zsófia)

A vázolt, ajánlott megoldás gondos előtanulmányokra alapult. Ebben a pályaműben azonban a vizsgálat nincs kifejtve. Helyette a koncepciót meghatározó szempontot emelik ki a szerzők: az ökológiai folyosó elemeinek rövid, értelmező leírásaival magyarázzák döntéseiket.

A területfelhasználás, az építés intenzitása, az úthálózat, az épített világ léptéke, határa, minősége, szerepvállalása összhangban van az ökológiai folyosó kiépítésének, fenntartásának szándékával. A lakó és közösségi funkciók aránya, elhelyezése optimális, a határozott geometriájú beépítés, a „magszerű” beépítési terület egyértelmű üzenet: a legkisebb felületen konfrontálódni a természettel, pontos határvonalat húzni, mely elég erős ahhoz, hogy ne lehessen túllépni-átlépni. Ezért hat befejezettek a kompozíció, lezártak a rehabilitációs folyamat. A sokszínű hasznosítási lehetőség a kisléptékű beépítés ellenére megvalósíthatónak, finanszírozhatónak tűnik. A közösségi élet, a település lakóinak jelenléte és a helyben lakók konfliktusmentes egymásmellettélése biztosítottak tűnik (utóbbit erőteljesebb növényfalakkal, illetve azok rendszerével lehet támogatni). A bánya területére javasolt művésztelep funkció, a strand, a kikötők, napozók, csónakházak rendszere a természettel való harmonikus, értő kapcsolat zálogai.

*A tervpályázati kiírás kiemelt bírálati szempontjai alapján*

*Építészeti, telepítési, értékteremtés, minőségi vizsgálat:*

A terv építészeti helyzetértékelése néhány általános megjegyzésen túl nem sok információt nyújt, helyette célratorően a lakó funkció szempontjainak realitásokon alapuló vizsgálata következik.

*A terület és környezete természeti értékeinek figyelembevétele, kapcsolat a Duna, a Beliczay-sziget és egyéb környezeti értékek irányába:*

A tervezett beépítés utal a korábbi ipari épületek helyére és irányultságára. A terület felhasználása, a tervezett sűrűség megfelel a lakófunkció követelményeinek, az ezzel együtt járó szétzórtság következményeit helyesen kezeli, a lakóegységek belső működési lehetőségeit javítva.

*Környezettudatos, gazdasági szempontokat figyelembe vevő beépítés:*

Tágabb értelemben az ökológiai zónákat jól határozza meg. Ezen belül a tervezési területet is zónákra bontva vizsgálja és használja. Három fő területet különböztet meg: parti sétány, tér, sportklub. A negyedik, értelemszerűen fő egység maga a lakóterület, ami szintén három részre tagolódik: kiskertes házak, kertes sorházak és apartmanok világára. Az egyes területek egymás közötti kapcsolata tiszta és egyértelmű.

*Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok:*

Közel 15 ezer négyzetméteres szintterületével elmarad ugyan a kiíró által elvárt beépítési mutatóktól, de a hely sajátosságait kihasználva jó minőségű lakókörnyezetet teremt, ami részben ellensúlyozza a mennyiségi szempontokat. A területhasznosítás megfelelő módon biztosítja az egyéni és a közösségi használati igényeket.

*Alternatív szárazföldi/vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok:*

Dicséretes, hogy a közvetlen tervezési területen túlmutató vizsgálatokkal, tervjavaslatokkal támasztja alá állításait. Ennek eredményeként a terület közlekedési kapcsolatrendszerét nyitottan és gazdagon kezeli, megoldási javaslatai körültekintőek. A Beliczay-szigetre tervezett hajóállomás, az Ófalu felé átvezető út a piaccal, a Sulák csatorna helyreállítása azonban ma még csupán rendkívül távoli célként fogalmazhatók meg.

A terv értékes ötlete a Duna-parti sétány és csatorna helyreállítása, így újra létrejön a "sziget", ami Ófalu előző generációinak természetes élettere volt. A csónakházak elhelyezése, a csatornára ráhangolva jónak tűnik, azonban az ide érkezőknek nem ezekkel kell találkozni és a hajók transzponálása keresztezi a Molnár utcát. A hajó kikötő rossz helyen van, javasolt az öbölnél való elhelyezése. Az épületek elhelyezése korrekt, de kissé telepszerű. Ilyen intenzív lakó funkció idegen testként jelenne meg a faluban.

## **Tudásközpont, oktató és környezetkímélő termelő bázis**

(Tervezők: Francsics László, László Tamás, Magyar Zsuzsa, Szántay Zsófia,)

A többi pályázathoz hasonlóan az itt fellelhető természeti értékekre alapozza javaslatát. Annyival kínál többet, hogy az értékek bemutatásán túl, valamint a használat méretezett, súlyozott lehetőségének megteremtése mellett, a fenntartás, az együttélés, a védelem lehetséges módjait, eszközrendszerét is kutatja, és szándéka szerint tanítja, ismerteti. Egy olyan bázis tehát, mely komplex gondolkozásra, cselekvésre ösztönöz, mely megalapozhatja az együttélés értő, sok szempontot, érdeket összefogó, integráló feltételrendszerét. A beépítés ebben az esetben is (a sporthoz hasonlóan) szigorú határvonallal számol, és erőteljes váltást feltételez épített és természeti felületek, területek között. Ebben az esetben talán a legszigorúbbat, tekintettel a terület kiemelt szerepére, az itt folyó kutatásra, megfigyelésre, kísérletezésre. A Duna-parti sávra közösségi életet feltételez, annak bejárását, használatát szabaddá téve, de nem fejtí ki az eszközrendszert, adós marad annak érzékelhető bemutatásával, a központi fogadótér kezelésével.

*A tervpályázati kiírás kiemelt bírálati szempontjai alapján*

*Építészeti, telepítési, értékteremtés, minőségi vizsgálata:*

Körültekintő és gazdag környezetelemzés előzi meg a tervezői döntéseket. A vizsgált területet dicséretes módon messze kiterjeszti, nem csupán téri-földrajzi értelemben, hanem tematikai szempontból is. Vizsgálja a természeti adottságokat, az épített környezetet, a közlekedési viszonyokat, a tervezési program sajátosságait - mindezt persze a tervpályázati lehetőségek korlátai között. Az alapos kutatás energia-, és időigényes jellegének következménye talán, hogy ez a munkarész erősebb mint a konkrét építészeti megoldások.

*A terület és környezete természeti értékeinek figyelembevétele, kapcsolat a Duna, a Beliczay-sziget és egyéb környezeti értékek irányába:*

A körültekintő vizsgálatok ellenére (vagy ha éppen ezért, akkor indoklás volna szükséges) a terv környezeti kapcsolatai erősen korlátozottak: a Beliczay-sziget déli csúcsára tervezett csónakkikötő, az Ófalu felé vezető út szűkös megközelíthetőséget jelent. Jó döntés viszont, hogy a tervezett épületeket kiszolgáló út a löszfal felőli oldalra került, meghagyva így a Duna felé nyíló szabad átjárást.

*Környezettudatos, gazdasági szempontokat figyelembe vevő beépítés:*

Koncentrált, a régi téglagyár beépítési logikáját és karakterét megtartó beépítése környezeti és gazdaságossági szempontból egyaránt jónak értékelhető.

*Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok:*

Közel 17 ezer négyzetméteres szintterületi adata elmarad a befektetési elvárásoktól. A tervezett beépítés ennél jóval többet tudna, ha a magassági korlátozást a terv szabadabban kezelné. Ha a főépület négyemeletes lehet, talán a melléképületek is tudnának magasabbra épülni, még úgy is, hogy a laborfunkciók nem sérülnének.

*Alternatív szárazföldi/vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok:*

A terv korlátozott lehetőségeket biztosít, bár az elvi lehetőség mindkét szempontból adott a bővítésre. Főként a hajó kikötő kérdése, annak szükséges vagy felesleges volta vár tisztázásra.

A megadott témakörre adott válasz alapvetően jól megoldott, alapértékként tekint a volt beépítés helyére és szellemére, építészeti megközelítése értékes és visszafogott, de nehezen értelmezhető a meglévő kémény és a mellé állított központi épület kapcsolata. A funkció természettel, ill. a vízzel való kapcsolata nem eléggé megoldott, viszonylag zárt és elitista, külön világ a városrészben. A megvalósítás hátránya (ami persze viszonylagos), hogy csak magán beruházként van realitása.

## **Sport, szabadidős, egészségügyi és rekreációs fejlesztés**

(Tervezők: Antal Gabriella, Bartha András, Gyulovics István, Hakkel Márton)

A kínált képlet valójában nem áll messze a lakó funkciótól. Igaz, a javasolt beépítés jóval zártabb, határozottabb. Ennek ellentételeként a körülötte lévő terület kevesebb szerepet kap, ebből fakadóan kisebb terhelést. A használati mód válik itt feszesebbé, kétpólusúvá. Ennek elérését a pályázat két ütemben tervezi. Az első ütem a ráhangolás: a terület fokozatos elfogadtatása, „belakása” elsősorban sporttevékenységgel (pályák, edzési lehetőségek, rendezvények, versenyek). Ez a marketingtevékenység párosul a növényzet tervezett sűrítésével,

intenzív tölgyes telepítésével, ami már a végállapot koncepcionális része. A felértékelődő terület új vendégkört, új megközelítési lehetőségeket generál. Mindezek következményeként képzelhető el az ajánlott beruházás, a magas színvonalú apartmanok, valamint sportközpont kialakítása. Az építés feltételezi ezt az értéknövelő folyamatot és feltételezi az arányos, érzékeny váltást is: megmarad a szabadtéri pályák világa, a szabadtéri edzés lehetősége, azzal, hogy felköltözik a volt bánya területére. Ugyanakkor minőségi váltást jelent a fedett sportolási lehetőség kialakítása, melyet részben az ide költözők, részben a helyiek használhatnak majd. Az épített világ és az egyre gazdagabb, sűrűbb természeti környezet határozott határvonal mentén vált. A kapcsolat ennek ellenére intenzív (átvágások, átlátások, átjárhatóság). A javaslat mintaszerű – és mint ilyen, támogatással megvalósítható.

*A tervpályázati kiírás kiemelt bírálati szempontjai alapján*

*Építészeti, telepítési, értéktéremtés, minőségi vizsgálata:*

Figyelemre méltó a terv körültekintő és kifinomult megközelítése. Első lépésben rögzíti a terület értékeit, majd felvázol egy stratégiát. Két változatban (lépésben) gondolkoznak a szerzők, az első egy "fapados" verzió, a másik a "végkifejlet". Az első változat helyesen ismeri fel a meglévő téri adottságokat, a megmaradt szerkezetek felhasználási lehetőségeit. A "végkifejlet" pedig egy rendkívül nagyvonalú, különleges építészeti megoldást eredményez. Kár, hogy egyik változat a másiknak nem szerves kiegészítése, sokkal inkább alternatívája. Többletértéket hordozna, ha a lépések egymást követnék, egymásra épülnének. A tervhez igényesen megépített makett tartozik.

*A terület és környezete természeti értékeinek figyelembevétele, kapcsolat a Duna, a Beliczay-sziget és egyéb környezeti értékek irányába:*

Távolabbi kapcsolatok keresésével a terv nem nagyon foglalkozik, ez hiányosságként említendő. Sem az Ófaluval való kapcsolatra, sem a Beliczay-szigettel való szorosabb együttműködésre utaló jel a tervlapokon nem lelhető fel. A Duna felőli megközelítés helyét biztosító csónakkikötő egy ilyen (főként a második verzió esetén már igen jelentős) létesítmény esetén valószínűleg nem elégséges.

*Környezettudatos, gazdasági szempontokat figyelembe vevő beépítés:*

Helyfoglalási, beépítési döntései alapján a terv mindkét változata koncentrált megoldást eredményez, ami egyrészt környezettudatos, másrészt gazdaságos. Kifejezetten szép a végkifejlet terepszinten átlátható, átjárható építészeti kialakítása, jóllehet ennek súlyos ára van: a Duna-parton ilyen méretű pince kialakítása nem kis mértékben növeli az építmény műszaki problémáit és bekerülési költséget.

*Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok:*

A tervezett szintterület összesítése arra utal, hogy a terület intenzív beépíthetőségét a tervezők messzemenően elfogadják, tervükkel emellett érvelnek. Ehhez olyan építészeti megoldást rendelnek ("végállapot"), ami igazolja a döntés helyességét, ami beépítési és területhasznosítási megoldásaival mégis összeegyeztethetőnek tekinti a közösségi és magán érdekeket.

*Alternatív szárazföldi/vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok:*

Ebből a szempontból a terv adós marad a körültekintő megoldásokkal.

Építészetileg a legattraktívabb produktum azzal, hogy a beruházás szó szerinti centrumába helyezi, és szervező erejévé emeli a terület hangsúlyos elemét jelentő kéményt. Új, meghatározó, szinte szakrális építészeti tartalommal látja el, egyben felértékeli azt. A javasolt alternatívák megfontolandóak. A teljes beépítést egy épületbe helyezni bátor dolog, de ennek eredményeképpen szabadabb lehetőségekkel bír a fennmaradó, épületekkel nem terhelt területek kihasználásánál. A kiírásra a pályamű építészetileg a legteljesebb választ adja.

## **Gyógyfürdő és wellness turizmus**

(Tervezők: Brósz Csaba Botond, Dimitrijevic Tijana, Kukucska Gergely, Szabó Dávid, Varga Piroska)

Ez a pályamű hangulatos leírással, gazdag előképgyűjteménnyel jeleníti meg jövőképét. Nem törekszik nagyszabású beruházásra, a már jól ismert látványfürdők világának újabb elemmel való gyarapítására. A személyes energiákban, a kis közösségek találékonyságában hisz, a kitartó kezdeményező-készségben, a lehetőségek feltárásában, hasznosításában, a lakatlan ésszerű belakásában. Mindennek persze csak akkor van esélye, ha alaposan ismeri a helyet. Meg is tesz ennek érdekében mindent. Tanulmánya részletes elemzéseket

tartalmaz, figyelme mindenre kiterjed. Rengeteg információt gyűjt össze, ezeket megszűrve, érzékenyen átdolgozva javasolja hasznosítani. Olyan pályamű, mely hisz a kis lépések egymást követő sorozatainak értéknövelő hatásában.

*A tervpályázati kiírás kiemelt bírálati szempontjai alapján*

*Építészeti, telepítési, értékteremtés, minőségi vizsgálata:*

A terv (mezőnyből is kiemelkedő) értéke a vizsgálati fejezet, ami a hely történetével, természeti és kulturális értékeivel foglalkozik. Ez önmagában érték, még akkor is, ha a tervezők következtetései (míserint csak a vízre kell építeni) megkérdőjelezhetők.

*A terület és környezete természeti értékeinek figyelembevétel, kapcsolat a Duna, a Beliczay-sziget és egyéb környezeti értékek irányába:*

A terv alapállítása, hogy a kijelölt tervezési területre gyakorlatilag épület nem építhető, új (főként ideiglenes) funkciók csak a meglévő, volt téglaszáritók vasbeton kereteinek felhasználása révén helyezhetők el. Életszerű és érett felvetés, hogy a hiányzó funkciókat Ófalu üresen álló telkein, házaiban kellene elhelyezni. Ennek ellensúlyozására olyan exkluzív megoldásokat javasol a terv, amelyek különlegességüknél fogva vonzerőként működnek, akár távoli városok lakói számára is. A terv komoly kapcsolatokra törekszik Ófaluval és a Dunával, de ebből a kapcsolatrendszerből a Beliczay-szigetet tudatosan kihagyja. Ez akceptálható döntés.

*Környezettudatos, gazdasági szempontokat figyelembe vevő beépítés:*

Beépítésről ilyenformán alig beszélhetünk. A vízre telepített wellness-létesítmények mérete, funkciója kicsi és egyszerű, ennél fogva kapacitása csekély. Ez a létesítmény-sor így kevésbé gazdaságos, különösen az idényjellegű használat, a téli környezeti viszonyok (jégzajlás, árvíz) okozta többletköltségek miatt.

*Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok:*

A "zéróbeépítés" gondolata pusztán környezetvédelmi szempontból vonzó, de tudomásul kell venni, hogy (különösen egy volt ipari terület hasznosítása során) ez szélsőséges álláspontként értelmezhető.

*Alternatív szárazföldi/vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok:*

Alapállításából következően a megközelítési lehetőségek mindkét módon lehetségesek.

Túlzottan óvatosan ítéli meg a terület beépíthetőségét (1,97 ha). Ez irányú, de főleg másfajta beépítést feltételezve, ez gazdaságtalan. Szimpatikus elem, hogy a falut, ill. a városi lakosságot is invitálja a terület használatára (miénk itt a tér!). A terv tele van jó gondolatokkal, pl.: a Molnár u. forgalom lassítása, ami a városrész nyugalmanak megőrzése miatt kiemelten fontos; a lépcsőzetes megvalósítás, az értelmes városi beruházás, ami viszonylag kisebb költségvetésből is használható és szerethető funkciót eredményez. Éppen a funkcióból eredően, későbbi ütemben vagy ütemekben viszont attraktív beépítés létesíthető, azonban a pályamunkából pontosan ez az építészeti tartalom hiányolható. A terv ugyanakkor pozitív értelemben populáris töltetű.

A terv alapvetően nem a kiírásban felvetett kérdésekre válaszol. A területtel kapcsolatos döntési folyamatban, az anyagiak hiányában elvetett korábbi állomáshoz való esetleges visszatérés, újragondolás mellett érvel. Nevezetesen a terület városi tulajdonba kerülését (megvásárlását) és a lakosság részére történő szerény fejlesztését javasolja. Ez a megközelítés a valós igényekkel szinkronban van.

## **Kaszinó és szórakoztató negyed**

(Tervezők: Kronavetter Péter, Mihály Eszter, Pelle Zita, Tatár-Gönczi Orsolya)

A pályamű messze visszalép a területtől, a számára megjelölt szereptől. Távolról vizsgálja mindkettőt, hogy kellő rálátása lehessen. Csak így kerülhet olyan pozícióba, hogy rálátva a „tervezési felületre” értékeljen, ha kell, átértékeljen. Az utóbbit teszi, átértékeli a feladatot. Több szinten mérlegel: a települést (annak hálózatát, kapcsolati rendszerét), az ökológiai adottságokat (annak értékeit, elhelyezkedését), az érintetteket (mint lehetséges szereplőket), azok érdekeit és a területnek szánt funkciót (annak árnyalt változatait is beleértve) vizsgálja. A vizsgálat kérdésekkel zárul – irányított kérdésekkel, melyek magukban hordozzák a következtetést. De tovább megy: nem egyszerűen elutasít egy általa alkalmatlannak ítélt funkciót, hanem stratégiát épít - a közeljövő egyik lehetséges cselekvési tervét vázolja fel, vizuálisan tiszta, követhető, átélhető képpel. Az

átértékelés ennek a pályaműnek lényegi eleme, meghatározó tanulsága, melyet a bevezető idézet vezet fel (magyaráz, hitelesít).

*A tervpályázati kiírás kiemelt bírálati szempontjai alapján*

*Építészeti, telepítési, értékteremtés, minőségi vizsgálata:*

Építészeti helyzetértékelése, alapvetése nagyon tiszta és következetes. A műleírás legelején bemutatott idézet érzékletesen felmutatja és megalapozza a szándékot. A terv területen belüli helyfoglalása, a választott telepítési forma pontos és jövőbe mutató helyzetértékelésen alapul.

*A terület és környezete természeti értékeinek figyelembevétele, kapcsolat a Duna, a Beliczay-sziget és egyéb környezeti értékek irányába:*

A hely természeti sajátosságainak felismerése és bemutatása a pályázat keretein belül pontos és arányos. Helyesen értékeli a terület lehatárolható természeti zónáinak jelentőségét és egymáshoz való viszonyát. A Beliczay-szigetet a város "tüdeje"-ként említi, ezért tudatosan távol tartja magát a közvetlen hasznosítástól, a Kakukk-hegyet viszont bejárható helyként értelmezi. Környezetére rendkívül érzékenyen reagál, ez a terv egyik legfőbb erénye.

*Környezettudatos, gazdasági szempontokat figyelembe vevő beépítés:*

Beépítési szisztémája a korábbi sávos ("szalagtelkes") elrendezés finoman továbbgondolt változata. Ez egyfelől meglehetősen érzékeny viszonyt teremt a természeti környezettel, a kulturális előzményekkel, másfelől viszont decentralizált jellege miatt gazdaságossági kérdéseket generál. Az infrastruktúra (út, közmű) megnövekedett nyomvonalhosszai nyilvánvalóan többletforrásokat feltételeznek, miközben a megoldás jól élhető környezetet teremt. Megjegyzendő még, hogy a közösségi és egyéni használati szempontok, érdekek finom összehangolását lehetővé tevő bérleti rendszer révén a terület fenntartásának költsége, felelőssége megoszlik.

*Területhasznosítást elősegítő szabályozási javaslatok:*

Közvetlenül erre utaló megoldásokat, direktívákat nem lehet felfedezni a tervben, de a beépítési adatok és az ahhoz fűzött tömör megállapítás egyértelmű: a terület beépítését erősen korlátoznák, a zöldfelületet radikális eszközökkel óvnák, a kaszinó program megvalósítását nem javasolják. Ez az álláspont tiszteletre méltó, jóllehet az egyik szélső helyzet a feladathoz és a területhez való viszonyulás tekintetében.

*Alternatív szárazföldi/vízi megközelítési lehetőségekre tett javaslatok:*

A hajóállomást megtartja, Ófaluhoz a kapcsolatot a "köldökszínór" biztosítja, A közlekedési és kapcsolati rendszer a terv alapállításával összhangban van: ha a területet nem fejlesztjük intenzív beépítéssel, akkor az utakat sem kell ...

A kaszinó témájú pályázat nem akar kaszinót (protest pályázat!). Figyelemre méltó és elfogadható álláspont. Bátor és hasznos gondolatok, de az alternatív helyettesítő megoldási javaslat (bérparcellák) nem kellően letisztázott. Nem válaszol a kiírásban felvetett kérdésekre. Az építészeti javaslat nem válik (értékei ellenére) a döntéshozók szemében is meggyőző anyaggá. A korábban meghozott döntés, - mármint, hogy a város nem veszi meg a területet a tulajdonostól- felülvizsgálata, esetleges megváltoztatása érdekében nem elég hatásos az érvrendszere.

### **III. A tervpályázatok díjazása**

A különböző funkciójú hasznosításokra, a sokféle tervezői megközelítésre, ám a beérkezett tervpályázatok egységesen magas színvonalára való tekintettel a Bíráló Bizottság a megvételre szánt összeg (440.000.-Ft) egyenlő arányban történő szétosztását javasolja a pályázatok között. Az öt beküldött tervet figyelembe véve ez 88.000.-Ft-os bruttó megvételt jelent pályázatonként (a kiírók által a tervpályázat díjazására felajánlott összeg – bruttó 2 millió Forint – fennmaradó részét a Doktori Iskola a hallgatói közös programjainak finanszírozására fordítja).

Ugyanakkor a Bíráló Bizottság fontosnak tartotta– elsősorban a megvalósíthatóság és a tervpályázati kiírás bírálati szempontjainak figyelembe vételével - a pályázatok csoportosítását és rangsorolását. Eszerint a beérkezett pályaműveket három csoportba sorolta:

A tervpályázati kiírás elvárásainak a leginkább megfelelő pályamű a **Sport, szabadidős, egészségügyi és rekreációs fejlesztésre tett tervezői javaslat** (Tervezők: Antal Gabriella, Bartha András, Gyulovics István, Hakkel Márton), amely kiemelkedik a mezőnyből a funkcionális elvárásoknak való megfelelés, az építhető alapterületek és a karakteres építészeti megjelenés tekintetében.

A kiírói elvárásokat teljesítőket következő csoportjába két tervet sorolt a Bíráló Bizottság: a **Lakóterületi fejlesztést** (Tervezők: Alkér Katalin, Borsos Melinda, Borzsák Vera, Csízy László, Kovács Zsófia) és a **Tudásközpontot, oktató és környezetkímélő termelő bázist** (Tervezők: Francsics László, László Tamás, Magyar Zsuzsa, Szántay Zsófia.). A két terv közös vonása, hogy nagyjából azonos szintterületi fejlesztéssel számolnak és a téglagyár beépítésének struktúráját, helyenként az épületeit is megtartva javasolnak fejlesztéseket.

A kiírói elvárásokat legkevésbé teljesítőket csoportját a **Gyógyfürdő és wellness turizmus** (Tervezők: Brósz Csaba Botond, Dimitrijevic Tijana, Kukucska Gergely, Szabó Dávid, Varga Piroška), és a **Kaszinó és szórakoztató negyed** (Tervezők: Kronavetter Péter, Mihály Eszter, Pelle Zita, Tatár-Gönczi Orsolya) fejlesztési javaslatai alkotják, amelyek ugyan rendkívül alapos vizsgálatokra épülnek és figyelemre méltó tervezői felvetéseket tartalmaznak, fejlesztői szempontból gazdaságosan nem hasznosítható javaslatok. Ebben a kategóriában, a terület hasznosításának esetleges újragondolásában (visszatérés a tervpályázat előtti kérdéskörhöz) a két terv értéke, érvként történő hasznosíthatósága, meggyőző ereje jelentős különbséget mutat az előbbi terv javára.

#### **IV. A tervpályázat Bíráló Bizottságának javaslatai az ingatlan tulajdonosa és Érd MJV Önkormányzata felé**

A pályázatok egymást kiegészítő gondolatvilágát meghatározza az értékesnek ítélt környezet. Ezt erősíti a már korábbi vizsgálatok, rendezési tervek megalapozó elemzések sora, melyek eredményeként fontos megállapításokra jutottak a szerzők:

- valamennyi pályázó elfogadja az ökológiai folyosó biztosításának, megtartásának szándékát, az ezzel járó mértéktartó alapállás szükségességét,
- valamennyien koncentrálnak az építéssel járó beavatkozást, igyekeznek azt határozott, lezárt, kifejezett egységként kezelni,
- ha nem így gondolkodnak, akkor még óvatosabbá válik minden építéssel összefüggő szándékuk (lásd wellness),
- valamennyien keresik az optimális egyensúlyt a helyi lakosság és a tervezett vendégforgalom megoszlása terén, és igyekeznek a térhasználatot is optimálisan megosztani, illetve keverni ott, ahol az természetes,
- valamennyien fontosnak ítélik a folyamatos használatbavételt, melynek egyik fontos velejárója a lakosság döntéshozatalba való bevonásának lehetősége és egyben növeli a lakosság aktivizálásának esélyét is,
- valamennyien számítanak a közösség közreműködésére, aminek szervezője nagy valószínűséggel az önkormányzat kell, legyen (lásd kaszinó!), önálló, erre a célra felállított apparátussal, megfelelő, e feladatra alkalmas felelősökkel, személyzettel,
- érdemes kiemelni, hogy a fiatal generáció bevonása a legfontosabb eleme lehet a folyamatnak, hiszen elsősorban őket szolgálhatja a megnyíló lehetőségrendszer, az ő életük részévé válva, ők nyerhetők meg a fejlesztésre, a fenntartásra.

A pályázat, mint társadalmi elvárásokat felmutató, összegző tükör a természetközeli élet mellett voksol. Természetesen a BME Építőművészeti Doktori Iskolájában folyó műhelymunka, az évek óta következetesen kiírt éves témakörök, a közös gondolkodás egyfajta homogenitást, egységes fogalmazást, egyféle nyelvezetet eredményez, melynek „fordítása”, a lakosság felé való közvetítése is fontos (és nem feltétlenül egyszerű) feladat. Kiváltképp, hogy a látszólag szükséztű válaszok mögött gazdag kutatómunka, komoly ismeretanyag húzódik,

melyet felszínre hozva, bemutatva van igazán esélye egy folyamatindító párbeszéd pályázat általi megalapozásának.

A tervek fontos tanulsága a fejlesztés fokozatos megvalósításának igénye, ami az elképzelések folyamatos kontroljának, esetleges menet közbeni módosításának a lehetőségét hordozza magában. A lépésről-lépésre történő fejlesztést a jelenlegi nehéz gazdasági körülmények különösen indokolttá teszik. Sőt a legmegfelelőbb funkció megtalálása előtt kérdéses, hogy szabad-e egyáltalán belefogni? Ha pedig ez a kérdés felmerül, akkor a „Kaszinós” pályázat által felvetett ideiglenes, átmeneti hasznosítás lehetősége is komoly alternatívaként jelenik meg. A fokozatos megvalósításban rejlő másik pozitívum, hogy mielőtt a végleges beépítés kialakulna, a város lakói és az ide érkező idegenek megismerik, szokják a helyet, ami a jelenlegi állapotában egyáltalán nincs a figyelem középpontjában, pedig fekvése és természeti értékei egészen különlegesek.

Minden olyan pályázatot pozitívan értékelt a Bíráló Bizottság, amelyik túlmutat a szűken vett tervezési területen. Ezek közül is kiemelkedik a Wellness hasznosítás, ahol nem csak a funkciók egy részének a Duna vizére való helyezésével, hanem a Molnár utca erre alkalmas épületeinek és a termálfürdőnek a programba kapcsolásával városléptékű programot javasol, és ezzel egyben csökkenti is a tervezési terület terhelését. A jó működésnek elengedhetetlen feltétele a környezethez való minél több szállal, illetve a fejlesztésnek minél nagyobb területhez való kötődése.

Egy önkormányzatnak mindig hosszabb távon és nagyobb összefüggésekben kell gondolkodnia a települése jövője tekintetében, mint egy ingatlanfejlesztőnek. Nem is biztos, hogy elvárható egy telektulajdonostól, hogy átmeneti hasznosítással várja ki területének valós igényekre épülő fejlesztésének lehetőségét. Ezért a pályázatnak talán legfontosabb üzenete, hogy a volt téglagyár rendkívül értékes telkének legjobb gazdája és tulajdonosa az Önkormányzat lenne, aki a leginkább a közössége javára tudja azt hasznosítani. Ezért – a Bíráló Bizottság véleménye szerint- mindent meg kellene tennie annak érdekében, hogy a terület tulajdonjogát megszerezze.

Budapest, 2013. március 4.

*Bíráló Bizottság*