



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE

**Ingatlanfejlesztési tanulmány készítése a kiíró által
megajánlott témakörökből – pályázat szakmai
mentorokkal**

**PÁLYÁZATI KIÍRÁS
REVITALIZÁCIÓ - ÉRTÉKTEREMTÉS**

2023. szeptember 1.



INGATLANFEJLESZTŐI
KEREKASZTAL EGYESÜLET
PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!

1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA

Ingtatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint az alább megadott 2 téma egyikét kell kidolgozni a továbbiakban részletezett formában és tartalommal. Bármely pályázó szabadon választhat az alábbi témák közül, amit a pályázatra történő regisztrációnál kell megjelölni:

- 1. Goldmann György tér – méltó új épület a Műegyetemnek, interdiszciplináris kapcsolatok** – 2020. óta vár a volt menza és V2 épületek bontása után a terület egy új hasznosítási forma megtalálására. A helyszín több egyetem közelségében található, így akár multifunkcionális felhasználás is szóba jöhet. Emellett a város és a Duna part egyik frekventált helyszíne, UNESCO világörökségi terület határán található, így a megfelelő hasznosítás mellett az építészeti megjelenés kiemelten fontos.
- 2. Kőerberek Arzenál, avagy a volt kamaraerdei repülőtéri laktanya életre keltése** – A budaörsi repülőtér szomszédságában található rozsdáövezeti terület, a volt Vasvári Pál Laktanya revitalizációja, egy kisebb városrész kialakítása a cél. Alapvetően kertvárosias beépítés jöhet szóba, mindenképpen elsőrendű feladat a szükséges szolgáltatáscsomagok kialakítása. A terület infrastruktúrájának és tájépítészetének kialakítása.

1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 29 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 8,5 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 4,1 millió m² ingatlant, és ezen épületekben többszáz ezer ember dolgozik vagy lakik.

Az IFK munkájával arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

Az IFK jelen pályázati felhívásával arra szeretné felhívni a figyelmet, hogy mennyire összetett feladat az ingatlanfejlesztés, milyen sok különböző szempont és szakterület összehangolására van szükség akár csak egy megfelelő koncepció összeállításához is. Az idei kiírásban ezért olyan szakterületek kerültek kiválasztásra, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozhat, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Az ingatlanfejlesztők azon különleges helyzeteket is szeretnék megmutatni az érdeklődőknek, pályázóknak, melyek egy-egy ingatlan megépítésével párhuzamosan rendszeresen felmerülnek. Ide sorolható a közterületek rendezésének kérdése, ugyanúgy, mint új külsőt vagy funkciót találni bizonyos területek és épületek számára.

Az egyes pályázati témákkal kapcsolatosan a következő kérdésekre keresi a válaszokat és ötleteket a kiírás:

Goldmann György tér – méltó új épület a Műegyetemnek, interdiszciplináris kapcsolatok

- Pontos helyszín: 1111 Budapest, Goldmann György tér 1. és Egry József utca 18-22. (HRSZ.: 4107/24)
- A korábbi elképzelések szerint a területre az egyetem innovációs és fejlesztési központja kerülhetne. Mint ismert, volt két sikertelen közbeszerzési kiírás az új épület megtervezésére.
- Jelen pályázatban teljesen szabadon dönthetnek a résztvevők, hogy pontosan milyen funkciót adnak a területnek, az új épületnek, hogy látják mire lenne szüksége elsősorban a Műegyetemnek. Emellett érdemesnek tartja a kiíró figyelembe venni, hogy a terület közvetlenül kapcsolódik több másik felsőoktatási intézményhez, a BME mellett a Corvinus és az ELTE, sőt akár a SOTE is kapcsolódhat az új funkciókhoz.
- Az új épületben alakuljon ki olyan tér, mely nemcsak az egyetemi oktatást segíti, hanem akár külső, de az oktatáshoz, kutatáshoz kapcsolódó eseményeknek is helyszínt biztosít – kiállítások, konferenciák megrendezése. Ezzel akár bevételre is számíthat a tulajdonos.
- Az eredeti elképzelések szerint több állami intézmény is elhelyezésre került volna az épületben, a pályázók szabadon dönthetnek, hogy szükségesnek tartják-e ezen elképzelések megőrzését.
- A tervezési terület az UNESCO „Budapest – a Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrásy út” világörökségi védett területtel határos, annak térfalát adja (ezért a világörökségi – látványvédelmi, együttműködési, feltárási – szempontok figyelembe veendőek).
- A terület Budapest Településszerkezeti Terve alapján Vt-V övezet, amely szerint oktatási-kutatási funkciók elhelyezhetők a területen. Ezzel együtt a további beépítési szabályokat a pályázók saját maguk is meghatározhatják.
- Fontos feladat a külső környezet megtervezése, tájépítészeti kialakítása. Emellett szükséges a gépkocsival érkezők kezelése, áruszállítás megoldása. Közlekedési kapcsolatok figyelembevétele, a tömegközlekedéssel való együttműködés korszerűsítése.

- Az épület tervezésénél a hatékony üzemeltetés szempontjai elsődlegesek, különös tekintettel arra, hogy egy ilyen típusú beruházásnál a gazdasági megtérülés nem releváns.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

Kőérberek Arzenál, avagy a volt kamaraerdei repülőtéri laktanya életre keltése

- A tervezési helyszín egy városrész méretű felhagyott laktanya a Budaörsi repülőtér mellett. Ezen a barnamezősnek számító, rehabilitálandó területen egykor katonai szállások és több időszakban is bővített, mára előregedett, de mégis lakott tiszti lakótelep, gépműhelyek, lőtér, étkeзде, bolt és katonai raktárak voltak.
- Jelenleg még mindig található a területen működő műhelyek, kialakítottak egy hajléktalanszállót és családi krízisszállót. A mára erősen elhasználódott tiszti lakásokban kisnyugdíjasok mellett, az alacsony jövedelmű, de fiatal, a jövőben bízó új lakók is vannak. Ezen funkciók és épületek megtartásáról, esetleges korszerűsítéséről vagy teljes áttervezéséről, átépítéséről a pályázó dönt.
- A területen azonban már megindult a változás, kísérletező alternatív intézmények (óvoda, iskola és az alternatív oktatási programmal rendelkező gimnázium) beköltözésével a laktanyába. Éppen ezért ez az alkalmas időpont, hogy a terület új kialakítását, egy megfelelő jövőképet ki lehessen alakítani.
- Tekintve a terület adottságait, egy új városrész kialakítása a feladat, ahol a feladat fontos része a lépték, sűrűség, karakter és funkció meghatározása.
- A terület adottságait a rendelkezésre álló információk alapján teljes mértékben figyelembe kell venni – mint például esetleges környezeti károsodások, repülőtér közelségéből adódó építési körülmények.
- Fontos feladat a külső környezet megtervezése, tájépítészeti kialakítása. Emellett szükséges a gépkocsival érkezők kezelése, parkolás megoldása. Közlekedési kapcsolatok figyelembevétele, a tömegközlekedéssel való együttműködés korszerűsítése.
- Szükséges vizsgálni a közműellátottság biztosítását, ennek lehetséges költségeit is beilleszteni a projekt költségvetésébe.
- A pályázó feladata meghatározni a terület és a városrész számára a lehetséges legjobb hasznosítási formát, megtérülés számításokkal alátámasztottan.
- A területre jelenleg érvényes fejlesztési koncepciót nem szükséges figyelembe venni, így a felhasználásról a pályázó dönt. Ugyanakkor szükséges bemutatni a tervezett funkciók egymásra és a környező városrészekre gyakorolt hatását.
- Az új funkciók létrehozásánál a makrokörnyezetbe való illeszkedést is szükséges vizsgálni.
- Fontos meghatározni a projekt ütemezhetőségét, az értékesítés eszközeit, marketing stratégiát.
- Környezetvédelmi és energiahatékonysági szempontokat feltétlenül szükséges figyelembe venni, különös tekintettel a 7/2006.(V.24.) TNM rendelet



előírásaira (elsősorban a 6. sz. melléklet szerinti közel zéró energiaigényű épületek követelményszintje).

Minden pályázati témával szemben elvárás a következő munkarészek kidolgozása:

- Gazdasági megvalósíthatóság, pénzügyi feltételek;
- Az adott téma urbanisztikai szerepe a felhasználók igényeinek figyelembevételével;
- Adott tervezési munkarészek részletes kidolgozása;
- A célcsoportokhoz szükséges funkciók és szolgáltatások köre;
- A területek rendezése, közlekedési kapcsolatai;
- Környezettudatosság;

A pályázati témák pontosításában, a területek bejárásában és a pályázati anyagok elkészítésében az ingatlanszakma jeles szakemberei segítik majd a pályázókat mentorként, ezzel kapcsolatos igényüket a pályázóknak regisztrációkor kell jelezniük.

1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA

- a) A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- b) A pályázat: TITKOS
- c) A pályázat lebonyolítása: a jelen kiírásnak megfelelően, elektronikus formában történik

1.5. A PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI

- 1.5.1. A pályázat résztvevője – a pályázó – bármely egyetemi vagy főiskolai hallgató, illetve pályakezdő 30 éves korig (csapatonként egy hallgató vagy pályakezdő 33 éves korig), aki a további pályázati feltételeknek megfelel.
- 1.5.2. Pályázó min. 3 fős csapat lehet. Mivel az ingatlanfejlesztés egy komplex „műfaj”, ezért a pályázatok elbírálásakor előnyben részesítjük azt a pályázót, aki maga mellé más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztések szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) képviselőiből szervez csapatot. A csapat tagja lehet bárki, aki ötleteivel, szakmai segítségével emeli a pályázat színvonalát.
- 1.5.3. A pályázó azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a pályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta.
- 1.5.4. A pályázó a pályázatot anonim formában, jellege (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.

1.5.5. A pályázaton minden pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS

1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot

- a) kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
- b) kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
- c) kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,
- d) kizárja, ha az 1.5. pontban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesíti a pályázó.

1.6.2. Amennyiben a kizárás okai (1.6.1.d.) a pályamunkák elbírálása után bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázó pályázati díját nem adja ki.

1.7. A PÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

- | | |
|---|-----------------------|
| a) Pályázat meghirdetése: | 2023. szeptember 1. |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges – regisztrációhoz kötött): | 2023. szeptember |
| c) Pályázási regisztrációs határidő: | 2023.09.30. 12.00 óra |
| d) Pályaművek leadásának határideje: | 2023.11.06. 23.59 óra |
| e) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása: | 2023.11.20. |

Mentorokkal való konzultációs időpontok az igényeknek megfelelően lesznek meghatározva.

A kiíró fenntartja jogát a fenti időpontok módosítására.

1.8. A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

A pályázaton való részvétel regisztrációhoz kötött. A pályázati dokumentáció – a regisztrációt követően - ingyenesen letölthető a www.ifk-egyesulet.hu/otletborze weboldalról.

A regisztráció alkalmával minden pályázó egyedi belépési kódot kap e-mailben.

A kiíró legfeljebb a pályázati regisztrációs határidőig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a pályázat lebonyolításától visszaléphet.

A pályázó által választott témához kapcsolódó tájékoztató anyagokat az adott feladat mentora juttatja el a pályázónak.

1.10. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA

A pályaművek kizárólag elektronikus formában, a regisztráció során kapott belépési kód segítségével nyújthatók be, azaz tölthetők fel.

A pályázatokat két módon kell benyújtani:

- 1) eredeti, szerkesztett formában (teljes tartalommal)
- 2) prezentáció formájában (kivonatolt tartalommal)

A pályázatok feltöltését - azok komplexitása miatt – több részletben javasoljuk. 5 fájl feltöltésére lesz lehetősége minden pályázónak (akár külön tanulmány, építészeti tervek stb.). Az alábbi formátumú fájlok feltöltésére lesz lehetőség: word dokumentum, excel, jpg, pdf, ppt.

A pályaművek feltöltési határideje: 2023. november 6. 23.59 óra.

Kiíró a beérkezett pályaműveket kizárólag elektronikus formában, regisztrációt követően, az interneten keresztül fogadja.

A beadási határidő után feltöltött pályaműveket a Bíráló Bizottság a pályázatból kizárja. A pályázati kiírás bármely részének változtatási jogát a kiíró fenntartja.

1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG VÁRHATÓ ÖSSZETÉTELE

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: BME Építéstechnológiai és Építésmenedzsment Tanszék képviselője

Tag: BME Középülettervező Tanszék képviselője

Tag: BME Urbanisztikai Tanszék képviselője

Tag: Tájépítész

Tag: IFK delegáltak – 2 fő

1.12. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA, DÖNTÉSE

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg.

A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság az értékelhető pályaművekből kiválaszt 3 pályázatot, amelyet előterjeszt az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlésének.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra alkalmasnak.

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlése a Bíráló Bizottság által előterjesztett 3 db pályaműből választja ki a győztes pályázatot.

1.13. A GYŐZTES PÁLYAMŰ DÍJAZÁSA

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület az ötletpályázat győztesét az alábbiak szerint díjazza:

- 1) A győztes pályázó csapat (legfeljebb 6 fő) a legrangosabb nemzetközi szakmai kiállításra, a **müncheni Expo Realra utazik 3 napra 2024-ben**. Itt lehetősége lesz az ingatlanszakma jelentős szereplőit megismerni.
- 2) Emellett a győztes pályázó (és csapata) **1.000.000 Ft pénzjutalomban** részesül. A második helyezett **750.000 Ft**, a harmadik helyezett csapat **500.000 Ft** pénzjutalomban részesül.
- 3) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott „**IFK Talentum 2023**” cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsát ki.

1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2023. 11. 20-án, az Ingatlanfejlesztés Napján hirdeti ki a győztest.

A döntőbe került pályamunkák szerzőit a közölt elérhetőségeken a kiíró az eredményhirdetés idejéről és helyéről e-mailben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A pályázat eredményét a kiíró a www.ifk-egyesulet.hu honlapon is közzé teszi.

1.15. A PÁLYAMŰVEK ÉS A PÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA

A beadott pályamunkák tulajdonjoga a pályázót illeti, ennél fogva őt illeti az a feletti rendelkezési jog is. A kiíró a pályázatok felhasználási jogát nem kívánja megváltani, de a közlés jogát minden pályamű esetében – a szerző feltüntetésével mellett – korlátozás és ellenszolgáltatás nélkül fenntartja.

2. IRÁNYMUTATÁS A PÁLYAMŰVEK LEHETSÉGES TARTALMÁVAL ÉS FORMÁJÁVAL KAPCSOLATBAN

2.1. A kiíró nem kívánja megkötni a pályázók kezét a pályaművek kötelező tartalmi elemeinek előírásával, ugyanakkor a pályázóknak mindenképpen javasolt meghatározni (amennyiben a választott témánál releváns):

- a) A terület rendeltetését, funkcióját;
- b) A terület terjedelmét, a fejlesztés helyigényét, határait;
- c) A terület és környezetének kapcsolatait;
- d) A meglévő infrastruktúra és felépítmények hasznosítását;
- e) Olyan pl. megvalósíthatósági tanulmányt, ami gazdasági alapon igazolja a fejlesztés megindítását és annak működtetését, fenntarthatóságát,
- f) Dolgozza ki építészetileg, gazdaságilag, mikrokörnyezetileg a következőket:
 - i. A komplex fejlesztés megvalósításának költségbecslése,
 - ii. Beépítési tervek,
 - iii. Építész látvány tervek,
 - iv. Funkciók megtervezése és optimális, komplex kihasználása,
 - v. Gazdasági megvalósíthatóság,
 - vi. Célcsoport, tervezett szolgáltatási szint, a szükséges funkciók és szolgáltatások köre,
 - vii. Értékesítés folyamata, eszközei,
 - viii. Üzemeltetés bemutatása, fenntarthatóság,
 - ix. A terület rendezése, tájépítészet,
 - x. Helyi vezetéssel, önkormányzattal, régióval való együttműködés.
- g) Vegye figyelembe az energia-hatékony, környezettudatos épületek működtetéséhez alkalmazandó megújuló energiaforrásokat a létesítmények biztonságos működtetésének fenntartása mellett.

2.2. Benyújtandó pályázat formai követelményei:

- A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.
- A pályázat valójában egy „Vízió” bemutatása képekkel, rajzokkal, tervekkel gazdagon illusztrálva és szöveges indoklással (adott esetben szakmai érvekkel) alátámasztva.

2.3. Egyéb felhasználható anyagok, információk:

A pályázat készítése során bármilyen legálisan elérhető, releváns, tény, adat, terv, koncepció (forrás) felhasználható, ezek pontos megjelölését azonban a pályázatban fel kell tüntetni.

2.4. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

A Bíráló Bizottság és a kiíró, a pályázati anyagban meghatározott vízió összhangjára helyezi a hangsúlyt, kiemelten figyelve többek között az alábbi szempontokra:

- Életszerűség
- Komplex megközelítés
- Konzekvencia
- Vízió alátámasztottsága, indokoltsága
- 2.1 pont szerinti javasolt tartalmi elemek figyelembevétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2023. szeptember 1.

dr. Takács Ernő
Elnök
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület