

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ

a

VÁROSI IFJÚSÁGI KLUB

Budaörs, Károly király út 3. hrsz.:372 sz.

alatti épületének felújításához



2011. június 1.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Aláírólap
2. Előzmények
3. Meglévő állapot ismertetése
4. Állapotleírás és fejlesztési javaslatok használati szempontból
5. Állapotleírás és fejlesztési javaslatok építészeti szempontból
6. Összegzés
7. Tervezői költségbecslések
8. Mellékletek
 - Épületgépészet
 - gázellátás
 - füstgázelvezetés
 - központifűtés
 - vízellátás-csatornázás
 - légtechnika
 - nyomáspróba jegyzőkönyv
 - ÁNTSZ egyeztetési jegyzőkönyv
 - Épületvillamosság
 - erősáramú rendszerek
 - gyengeáramú rendszerek
 - érintésvédelmi vizsgálati jegyzőkönyv
 - Épületszerkezetek nedvesedésének szakértői vizsgálata
 - Faanyagvédelmi szakvélemény
 - Akadálymentesítés

ALÁÍRÓLAP

Munka megnevezése: A Városi Ifjúsági Klub épületének általános állapotfelmérése, a felújítási munkák meghatározása céljából, valamint fejlesztési javaslatok megfogalmazása a hosszú távú gazdaságos üzemeltetéshez.

Cím: Budaörs, Károly király út 3. hrsz.: 372

Megbízó: **Budaörsi Játékszín**
2040 Budaörs, Szabadság út 26.
Suba László igazgató

Generál tervező: **Vándorépítész Kft**
1034 Budapest, Kecse utca 25.
Ferenc Attila üv. ig.

A dokumentáció elkészítésében közreműködő tervezők és szakértők:

Belsőépítész: Kvadrum Építésziroda Kft.
1034 Budapest, Kecse utca 25.
Zsigmond Ágnes építész

Épületgépészet: Tevim Mérnökiroda
1131 Budapest, Reitter Ferenc u. 132
Pacher László okl. gépészmérnök

Épületvillamosság: T'Zeus Mérnöki Szolgáltató Bt
1164 Budapest, Tervező u. 17.
Tóth Zoltán villamos tervező

Épületszerk. szakértő: Pataky és Horváth Építésziroda Kft
2000 Szentendre, Deli Antal utca 34.
Horváth Sándor okl. építészmérnök, építési szakértő
Schreiber Gábor okl. építészmérnök

Faanyagvédelem: Dr. Pluzsik András faanyagvédelmi szakértő
1102 Budapest, Füzér u. 32

Akadálymentesítés: ESP'63-67 Építésziroda
Ruttkay-Miklán Ágota okl. rehabilitációs szakértő

MŰSZAKI LEÍRÁS

2. Előzmények

A budaörsi Városi Ifjúsági Klub épületét a Budaörsi Játékszín, mint üzemeltető újra működtetni szeretné. Az épület korábbi üzemeltetője sajnos nem fordított elég figyelmet a karbantartásra, így a 2002-ben felújított épület állapota sok szempontból nagyon leromlott. Az állapotromláshoz nagyban hozzájárult az is, hogy az utóbbi pár évben az épület üresen állt.

Az Ifjúsági Klub újbóli megnyitásához, és biztonságos üzemeltetéshez nincsenek meg az alapvető működési feltételek (fűtés, vízellátás).

Az elvégzendő felújítási munkák meghatározására, és az épület állapotának megállapításra átfogó épületdiagnosztikai vizsgálatot végeztünk. A vizsgálatok eredményét, és a belőlük következő javaslatokat rögzíti e tanulmány, mely alapján megbízónk dönthet a felújítás volumenéről, és időbeli ütemezéséről.

3. Meglévő állapot ismertetése

Az épület jelenlegi formája több átalakítás, bővítés során jött létre, emiatt erősen „nőtt” jelegű. A rendelkezésünkre álló információk szerint a korábbi épület tetőterét 2002 márciusában, Balogh Márta okleveles építészmérnök által készített tervek alapján beépítették, és ezzel párhuzamosan bővítették egy fedett közlekedő térrel az addig „U” alakúra bővült épületet. Ekkor épült galéria az előcsarnok légterébe, amin keresztül biztosított a karzat, valamint az új tetőtéri helyiségek megközelítése. Az akkori engedélyezési dokumentációt, előzetes adatszolgáltatásként megkaptuk megbízónktól. Ezt követően építészeti és szakkivitelezői állapotfelmérést végeztünk az épület állapotának meghatározására. A felmérés során több mint 15 helyen szerkezetfeltárást végeztünk, a takarásban lévő beépített építőanyagok beazonosításra, valamint a nedvesedés okozta károk felderítésre.

3.1 Feltárások

A feltárások során törekedtünk arra, hogy lehetőleg maradandó károsodást ne okozzunk az épületben, illetve a feltárások helyei kis ráfordítással, az amúgy is szükséges felújítás során eltüntethetők legyenek. Mindezek miatt nem törekedtünk a szemrevételezés alapján jó állapotúnak ítélt, és nehezen helyreállítható burkolatok megbontásáról, de az átfogó vizsgálatból ezen elemek állapotára, anyagára is van módunk következtetni a vizsgálat szempontjából elégséges mértékig.

- A ruhatár határoló külső falának lábazati részét feltártuk a falazat anyagának, és a vízszintes padló, illetve falszigetelés meglétének megállapítására.
- A főbejárati szélfogó fölötti fal megbontásával a nyíláskiváltás milyenségét vizsgáltuk.
- A főbejárat baloldali, külső lábazati szakaszán szintén a nedvesség elleni szigetelés kerestük.
- Az emeleti számítógépes terem térdfalánál a gipszkarton burkolat megbontásával a párazáró fólia meglétét, és a tervezett tetőrétegrend megvalósítást ellenőriztük.
- Ugyanezen helyiségben az ajtó mögött a főfal szerkezeti kialakítást vizsgáltuk.
- A színpad fölötti zárófödémet, a végfal mentén, feltártuk a szerkezet meghatározása okán.
- A tetőidomot bejárással, és szemrevételezéssel fölülről megvizsgáltuk, több ponton a héjalás időleges megbontásával, majd visszaállításával vizsgáltuk a szaruzat és az alátétfólia állapotát, különös tekintettel, a beázással érintett részekre.

3.2 Szakkivitelezői vizsgálatok

Az épület elektromos hálózatának, és berendezési tárgyainak állapotát érintésvédelmi vizsgálattal ellenőriztük, amiről jegyzőkönyvet mellékelünk. A rendszer átfogó ismertetését, és a fejlesztési javaslatokat a villamos munkarész részletesen tárgyalja.

A gépészeti csőhálózatok esetében az előírásoknak megfelelő tömörségi vizsgálatot, nyomáspróbát végeztünk, amiről jegyzőkönyvet mellékelünk. A rendszerek és berendezések

általános állapotleírása és a működéshez minimális szükséges feladatok, valamint a korszerűsítési javaslatok részletes ismertetése az épületgépész munkarészben találhatóak.

Az épület falainak lábazati részén jelentkező repedések, vakolatleválások, málások a talajnedvesség kapilláris felszívódásának; a tetőtéri térdfalak, tetősíkok belső felületének elszíneződése, és a nagyterem mennyezetének foltosodása a tetőhéjalás vízzárási problémáinak, beázásoknak a következménye. Ezen tönkremeneteleket és kijavításuk módjait részletesen az „Épületszerkezetek nedvesedésének szakértő véleménye” tárgyalja

A beázási helyeken a tetőhéjalás megbontásával a tetőszerkezet faanyagainak tulajdonságát, és esetleges tönkremenetelét faanyagvédelmi szakértő vizsgálta, az ő megállapításait a mellékelt szakvélemény tartalmazza.

A közszolgáltatást nyújtó épületek akadálymentesítéséről a 253/1997. (XII.20.) Kormány rendelt, más néven az OTÉK rendelkezik. Az épület jelenleg semmilyen szinten nem akadálymentes, ennek megszüntetéséről, és a szükséges átalakításokról a rehabilitációs munkarész rendelkezik.

4. Állapotleírás és fejlesztési javaslatok, használati szempontból

Az épület funkcionálisan megfelel a tervezett használatnak, de a biztonságos üzemeltetéshez figyelembe kell venni a hatályos jogszabályok által előírt paraméterek teljesítését. Amennyiben az épület jelenlegi adottságaiból adódó, a vonatkozó törvények által megengedett határértékeket meghaladóan szeretnék működtetni az intézményt, átalakításokra lesz szükség.

4.1 Tűzvédelmi előírások

Az épület paramétereit tűzvédelmi szempontból a 9/2008. (II. 22.) ÖTM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) alapján kell megállapítani.

- A nagyterem biztonságos befogadóképessége, a kijáratok áteresztőképessége szempontjából jelenleg kb. 110 fő. **300 fő egyidejű benttartózkodásához, közel 5,0 méter szabad nyílásméretet kell biztosítani**, ami a jelenlegi 2,65 m-nél 2,35 m-rel több, tehát például még 2 db 1,2 m belméretű ajtót kellene létesíteni úgy, hogy a menekülési útvonalon később se legyen szűkület.
- A menekülési útvonalon lévő, kétszárnyú ajtók **mindkét szárnya**, tűz esetén, **szabadon nyitható** kell legyen, mechanikailag rögzíteni tilos! Harmónika működési elvű, vagy egyéb speciális többszárnyú ajtó menekülőajtóként nem használható.
- A nagyterem létszámának megállapításakor, a kiürítésszámítás szempontjából, figyelembe kell venni a színpadon, valamint a karzaton elhelyezkedő személyeket is, mivel ezek a területek azonos légtérben vannak.
- Az udvarra, utcára vezető menekülőajtóknak kifelé nyílóknak és pánikzárral működtethetőeknek kell lenniük.
- 300 főt meghaladó létszám esetén tömegtartózkodásra alkalmas helyiséggé minősül a nagyterem, és ezáltal az egész épület, ami miatt a szigorúbb tűzvédelmi előírásoknak kellene megfelelni.
- **Tűzjelző rendszer kiépítése szükséges amennyiben az egész létesítményben, egyidejűleg 300 főt meghaladó létszámú tömeg tartózkodik.** Tehát jelen esetben, az összes, a rendezvény lebonyolítása alatt nyitott, használatban lévő helyiségben tartózkodó embert figyelembe kell venni!
- A menekülést segítő, **biztonsági irányfény** jelenlegi állapotában nem megfelelő, az előírások szerint kell kialakítani, vagy átalakítani.

- A kazánház kialakítása tűzbiztonsági szempontból megfelelőnek tekinthető, azonban ha a betervezett összes fűtőteltjesítmény meghaladja a 116 kW-ot, átalakítás szükségeltetik a szigorúbb paraméterek biztosítására.
- Az utólag beépített tetőtéri helyiség és a nagyterem padlástere közötti tűzfalba, a 2002-es engedélyezési terv szerinti tűzgátló ajtó beépítése elengedhetetlen!
- A további, az OTSZ által szabályozott, de fent nem említett szempontok esetében az épület paraméterei, mivel használati mód változás nem történik, a korábbi engedélyeknek megfelelően biztosítottak, illetve meglévő állapotnak tekintendők.

4.2 ÁNTSZ előírások

Az épületben közszolgáltatást nyújtó rendezvények megtartásához az ÁNTSZ hozzájárulása szükséges (illetékes szerv: Budapest Város Kormányhivatala, Érdi, Budaörsi Népegészségügyi intézménye Érd, Felső út 39.) A 2011. május 26-án megtartott egyeztetésen a következő paraméterek teljesítésére hívták fel a figyelmet:

- A jelenlegi maximális befogadóképesség növelése esetén szükséges kapacitásbővítés feltételeit a hatályos, 23/2011 (III.8) sz. Kormány rendelt a „zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről” alapján kell megállapítani!
- A közönség kiszolgálására szolgáló vizesblokk befogadóképességét az OTÉK 99. §-a alapján kell meghatározni:

A jelenlegi kapacitás:

30 fő női létszám (2 WC fülke)

~60 fő férfi létszám (1 WC fülke és 3 db pissoire)

amennyiben a látogatószám 200 fő fölé emelkedik ugyanezek az adottságok

60 fő női létszám és

~ 120 fő férfi létszámra módosul

A tisztálkodó helyiségek számának meghatározása esetében, az életszerű számítási módszer, a nemek közötti azonos megoszlás, így a kisebb kapacitású 30, ill., 60 fő női létszám a mérvadó. Tehát amennyiben az egyéb vonatkozó jogszabályok megengedik (pl.: tűzvédelem) akkor az intézmény jelen állapot szerinti befogadóképessége maximum 120 fő. **300 fős rendezvény megrendezéséhez legalább még 2 db női WC fülke, és 1 férfi WC fülke szükséges!** Az előírt darabszámú WC a színpadhoz kapcsolódó öltöző, tartózkodó terek átépítésével kialakítható, külön építéshatósági engedély nélkül. Amennyiben a változás során meg kell növelni az épület jelenlegi alapterületét, az hatósági engedélyeztetést von maga után!

A jelenleg is meglévő, az öltözőkhöz tartozó önálló WC fülke, az illemhely mennyiségének számításakor, közforgalom szempontjából nem vehető figyelembe, ugyanis a látogatók szempontjából, a rendezvények alatti használata, nem életszerű, mivel a többitől teljesen elkülönül. Ezt a vizesblokkot az intézmény személyzete, vagy a fellépő művészek részére kell fenntartani, ahogy az eredeti kialakítása is mutatja.

Az akadálymentesség követelményét kielégítő, újonnan létesülő, önálló WC fülke is figyelembe vehető a szükséges illemhelyszám megállapításakor, ami jelen esetben pl.: 30 fő női létszámnak felel meg, így csak akadálymentesítéssel is elérhető a 200-as látogatószám.

Gyakorlati tapasztalat, hogy a női WC-k előtere, ahol a mosdók, és tükrök elhelyezkednek, lehetőség szerint nagyobb kell legyen, mint a férfiaké a használatbeli különbség miatt. Ilyen szempontból a jelenleg meglévő állapot nem nyújtja az elvárt komfortszintet.

- Az előcsarnokban lévő büfé működési engedélyének alapvető feltételei hiányoznak:
 - egészségügyi könyves szociális blokk kialakítása szükséges, amit csak a büfé használhat. Minimálisan szükség van öltözőre és kézmosós WC-re. Ezen felül ha van lehetőség zuhanyzó kialakítása is javasolt.
 - A jelenleg meglévő 1 db 2medencés mosogató megfelelő, amennyiben nyers élelmiszer alapanyagokból (pl.: hús, hal, tojás) vagy egyéb előkészítést igénylő alapanyagokból készített étel előállítása nem fog történni. Ellenkező esetben a jogszabályi követelményeket kielégítő előkészítő helyiségek kialakítása kötelező!
 - Az előkészítő helyiségben jelenleg is meglévő 1 db kézmosó megfelelő, de szükséges a fogyasztótérben lévő pulthoz kapcsolódóan is egy kézmosó elhelyezése.
 - Amennyiben nem létesül fehérmosogató, mivel jelenleg a pultban nincs ilyen, csak mosást nem igénylő, egyszerhasználatos evőeszközöket, poharakat, és tányérokat szabad használni! Ez a megoldás az elvárt igény szintnek nem felel meg, tehát javasoljuk 2 medencés un. fehérmosogató létesítését a fogyasztótérhez kapcsolódó pulba.
 - zárható takarítószer tároló (szekrény is megfelel) létesítése kötelező, önálló vízvételi és szennyvízkiöntő lehetőséggel (falikút)
- A hulladéktárolás megoldása az OTÉK előírásainak megfelelően, a jelenlegi megoldás nem elfogadható!
- A földszinti terekhez tartozó, tisztítószer tárolására alkalmas helyisége (szekrény) megvan, vízvételi lehetőség és szennyvízkiöntő az öltözőhöz kapcsolódó vizesblokkban biztosított, de használata nem életszerű.
- Az emeleti helyiségek tisztításához szükség van a galéria szintjén is egy takarítószer tároló helyiség (kamra, szekrény) létesítésére, Erre a célra alkalmas a tetőtérbe felvezető lépcső alatti búvótér, megfelelő kialakítással. Itt is el kell helyezni egy falikutat.
- Az öltözőkhöz tartozó zuhanyzóban, a rendeltetésszerű használathoz szükség van kapaszkodóra, szappantartóra és ajtóval ellátott kabinra, vagy legalább cseppfogó függönyre.
- A csoportos illemhely csak önálló szellőzésű előtérből nyílhat (jelenleg nem biztosított)
- A WC fülke minimális belmérete 90x120 cm (jelenleg nem biztosított)

4.3 A 23/2011 (III.8) Kormányrendelet szerinti követelmények

A kormányrendelet hatálya csak az OTÉK szerinti „tömegtartózkodásra szolgáló építményekben” megtartandó „zenés, táncos rendezvényekre” vonatkozik, ami jelen esetben nem áll fent, ugyanis az üzemeltető nyilatkozata alapján tervezett, egyidejű összlétszám nem haladja meg a 300 főt, így az épület nem minősül tömegtartózkodásra alkalmas épületnek.

5. Állapotleírás és fejlesztési javaslatok építészeti szempontból

Az épület térkapcsolatai használati szempontból logikusak, a többszöri átépítés ellenére sem túl bonyolultak. A tervezett használati mód összetettsége (mozi, kamaraszínház, zenés, táncos klub, rendezvényterem), és a használati biztonság megkövetel bizonyos átalakításokat, fejlesztéseket, korszerűsítéseket az épületben. A szakági javaslatokat (gépészet és villamosság) a szakági munkarészek vonatkozó fejezeteinél részletesen tárgyaljuk.

Építészeti, épületszerkezettani szempontból is, a javaslatainkat két csoportra oszthatjuk, amelyek elemei, természetesen szorosan összefüggenek.

- 1.) Az első csoportba olyan feladatok tartoznak, melyek gyors beavatkozást igényelnek, az épület állagromlásának megállítása, és a minimális komfortszintű működtetése céljából.

- 2.) A második csoportba a hosszú távú fejlesztési, korszerűsítési javaslatok tartoznak, melyek a jelen felújítási keretbe nem férnek bele ugyan, de elvégzésük mindenképpen indokolt az intézmény gazdaságos és biztonságos üzemeltetése szempontjából.

5.1 Állagmegóvási javaslatok

5.1.1 Utólagos talajnedvesség elleni szigetelés a fal és padlószerkezetekben

Az épület legkorábbi részeinél, az előcsarnok és a nagyterem határoló szerkezetinél, feltárások alapján valószínűsíthető, hogy talajnedvesség elleni, vízszintes fal és padlószigetelés nem készült, vagy mára teljesen eltűnt.

Látható, hogy a 2002. évi felújításkor is tapasztalható volt a szerkezetek nedvesedése, de az akkor alkalmazott megoldás (a falak belső oldalának 1-1,5 m magasságig történő műgyantabázisú bevonata) csak elodázta, illetve súlyosbította a problémát. A jelenlegi felújítás alkalmat adhat arra, hogy a felázással érintett épületszerkezeteket, hosszú távon is működőképes megoldással megóvjuk a további károsodástól, ezáltal megnövelhetjük az épület várható élettartamát.

A meglévő állapot ismertetése és a javítás módjainak pontos leírása a vonatkozó munkarészben található!

5.1.2. Beázások megszüntetése a tetőtéri helyiségekben

Az épület többszöri, átgondolatlan bővítése nyomán olyan épületszerkezeti megoldások jöttek létre a tetőidomok tekintetében, melyek az alkalmazott szerkezetekkel biztonságosan nem megoldhatók. A megnyugtató, és hosszú távon működőképes megoldás csak a tetőidomok leegyszerűsítésével érhető el. Jelen geometriai viszonyok mellett a beázásokat, nagy biztonsággal megszüntetni nem lehet, előfordulási esélyüket a héjalás felújításával és az alátétfólia szakszerű kialakításával jelentősen le lehet csökkenteni, de az átszellőztetés hiánya miatt, a szerkezetbe zárt nedvesség hosszútávon rongálja, akár tönkre is teheti a tetőszerkezetet, ami penészgombák megjelenését, és idő előtti korhadást okozhat.

A meglévő állapot ismertetése és a javítás módjainak pontos leírása a vonatkozó munkarészben található!

5.1.3. Általános belső felújítási javaslatok

Az épület belső állapota, a 2002-es felújítást követően a szakszerűtlen, és nem a funkciójának megfelelő használat miatt meglehetősen leromlott. Az újbóli megnyitás előtt, biztonságos használatra alkalmassá kell tenni. A belső terek meglévő kialakítása, burkolatai részben tönkrementek, elavultak, de viszonylag kis ráfordítással, minimális komfortszinten működőképesse lehet tenni az épületet. Az elvégzendő feladatok listáját a költségbecslési munkarész tartalmazza.

5.1.4. Akadálymentesítés

Az 1998. évi XXVI. számú, esélyegyenlőségről szóló törvény, és ezzel összhangban az OTÉK rendelkezik a közszolgáltatást nyújtó intézmények épületei, teljes körű akadálymentességének biztosításáról. A törvény betartásának türelmi határideje 2010 decemberében lejárt, ezután az előírások figyelmen kívül hagyása, bírságot von maga után.

Az épület meglévő adottságai miatt a galéria és a tetőtéri helyiségek akadálymentesítésére nincs mód, de a földszinti helyiségek használata, viszonylag kis ráfordítással, akadálymentessé tehető. Az kialakítás pontos ismertetése a vonatkozó munkarészben található, az ezzel kapcsolatosan elvégzendő átalakítási munkákat a tervezői költségbecslés tartalmazza.

5.2 Fejlesztési, korszerűsítési javaslatok

5.2.1 Belsőépítészeti arculat kialakítása

Az egész épület belső kialakítási színvonalának emelését, a kor igényeinek, és ízlésvilágának megfelelő, és a funkcióból eredően karakteres belsőépítészeti anyaghasználattal, színvilággal, bútorozással. A világítótestek, információs táblák, installációk, burkolatok, kiegészítők és bútorok megfelelő kiválasztása, és összhangba hozása a belső felületeken megjelenő színekkel és textúrákkal mind hozzájárul a belső terek hangulatának alakításához, az intézmény egyéni arculatának meghatározásához, emiatt javasoljuk egy átfogó belsőépítészeti koncepció kidolgozását, megtervezését a felújítás előtt.

5.2.2 Berendezési tárgyak, bútorok

A rendezvényre ellátogató vendégek komfortérzetét jelentősen befolyásolja a használati tárgyak (mosdók, WC, büfépult) és a bútorok minősége, használhatósága, jellege. A megfelelően kiválasztott, jó minőségű, praktikus kialakított, hosszú élettartamú tárgyak, bútorok használata hosszú távon csökkenti az épület fenntartási költségeit, ezért javasoljuk a bútorok kiválasztása, valamint a szaniterek és egyéb beépített használati tárgyak esetleges cseréje esetén a főt megfogalmazott elvek figyelembevételét. A javasolt bútorozásról részletes listát az költségbecslés fejezet tartalmaz.

5.2.3 Homlokzat felújítás

Az épület külső megjelenése szintén fontos eleme az intézményről alkotott kép megformálásának, a hely arculatának. Ez nem csak a funkció, de legalább ilyen súllyal a városképi megjelenés szempontjából is rendkívül érdekes kérdés. Az épület karakterének illeszkednie kell az utcaképhez, a közvetlen épített környezetéhez, és a város jellegéhez, ugyanakkor kifejezőnek és vonzónak kell lennie a közönség számára, hogy a helyismerettel nem rendelkezők is könnyen beazonosíthassák az épületet, és emlékezhessenek a rendezvény helyszínére. Mindezek miatt javasoljuk, legalább az épület főhomlokzatának a felfrissítését, korszerűsítését. Ez a javaslat építési engedélyköteles munkálatokat is tartalmaz, így a jelenlegi felújítási munkák során, a határidő rövideje miatt, nem megvalósítható, de a hosszabb távú fejlesztési koncepciónak fontos alappillére kell legyen.

5.2.4 Átfogó energetikai korszerűsítés

A hosszú távú, biztonságos és gazdaságos üzemeltetés szempontjából javasoljuk az elavult gépészeti rendszerek, különösen a fűtés és légtechnikai berendezések, korszerűsítését.

Ezeknél túl csak akkor válik igazán gazdaságossá a működtetés, ha az épület külső határoló szerkezetei (padló, fal, tető) legalább az érvényben lévő hőtechnikai szabványban meghatározott paraméterekkel rendelkeznek. Mivel meglévő, szinte teljesen körülhatárolt, és bonyolult szerkezetű épületről van szó, ennek megvalósítása meglehetősen összetett feladat, de az épület, meglehetősen zilált, udvar felőli tömegeinek egyszerűsítésével, összehangolásával sok egyéb épületszerkezeti probléma is megoldható lenne.

Mindezek miatt javasoljuk a teljes épület energetikai korszerűsítését, fejlesztését.

5.2.5 Hangszigetelés

Amennyiben „zenés, táncos rendezvények” kerülnek majd megrendezésre az épületben fokozottan figyelni kell a környezet zajterhelésére, mivel szinte minden irányból lakóházakkal van körülvéve. A jelenlegi határoló szerkezetek hangcsillapítási

képességeinek megállapítása túlmutat a vizsgálatunk hatáskörén, minden esetre megállapítható, hogy a feltételezhetően 25, vagy maximum 38 cm vastag külső fal és a teljes mértékben hő és hangszigetelés nélküli, kis tömegű tetőszerkezet hanggátlási paraméterei messze elmaradnak az elvárható, illetve szabványban rögzített paraméterektől. Az épület utólagos léghangszigetelése, hangcsillapító tömegfal építésével, a kritikus helyeken javítható, mivel a szomszédos épület felé, a zárt sorú banképület kivételével, van elég hely a fal megépítésére. A megkívánt hangcsillapítási érték elérése érdekében a hangfogó szerkezeteket, szakirányú tervezővel külön méreteztetni kell!

6. Összegzés

Az épület jelenlegi állapota összességében nem túl rossz, a tervezett használatára alkalmas. A ház biztonságos üzemeltetése, és a további állagromlásának megakadályozása érdekében felújítási munkálatok elvégzése szükséges. A kor igényeinek megfelelő szintű szolgáltatás nyújtásához, és a hosszútávon gazdaságos üzemeltetéshez a jelenlegi felújításon túlmutató átfogó fejlesztési koncepció kidolgozás elengedhetetlen.

A minimálisan szükséges felújítási munkák ismertetése, valamint a hosszabb távú fejlesztési javaslatok leírása a szakági munkarészeknél szerepelnek részletesen, az elvégzésükhöz tartozó becsült költségek a tervezői költségbecslés fejezeténél vannak összegezve.

Ezen döntéselőkészítő dokumentáció alapján várjuk az érdekelt döntéshozók, első sorban az intézmény leendő üzemeltetője, a Budaörsi Játékszín szándéknyilatkozatát a Budaörsi Önkormányzat részéről folyósítandó felújítási keret felhasználására vonatkozóan. A kiválasztott feladatok alapján tudjuk majd összeállítani, a kivitelező kiválasztására irányuló pályázati dokumentációt.

Budapest, 2011. június 1.

Ferenc Attila
okl. építészmérnök

TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS

1. Állagmegóvás és használhatóvá tétel

Elvégzendő feladat megnevezése	Becsült bekerülési költség
Beázások okainak csökkentése, ideiglenes megoldás a tetőhéjalás, az alátétfólia valamint a bádогоzás cseréjével, javításával	1.595.000 Ft + ÁFA
Részleges utólagos vízszigetelés az előcsarnokban	1.363.000 Ft + ÁFA
Részleges utólagos vízszigetelés az nagyteremben	2.360.000 Ft + ÁFA
Tisztasági festés, és szükséges belső felújítási munkák	2.355.000 Ft + ÁFA
Külső homlokzat festése, részleges homlokzatkakolat felújítás	610.000 Ft + ÁFA
Akadálymentesítés (építészeti munkanemek)	2.760.000 Ft + ÁFA
Gázellátás helyreállítása	168.000 Ft + ÁFA
Füstgázvezető rendszer működőképessé tétele	870.000 Ft + ÁFA
Központi fűtés üzembe helyezése	205.000 Ft + ÁFA
Vízellátás, csatornahálózat működőképessé tétele	145.000 Ft + ÁFA
Légtechnikai rendszer karbantartása, felújítása	300.000 Ft + ÁFA
Erősáramú villamoshálózat üzembehelyezése	600.000 Ft + ÁFA
Gyengeáramú villamoshálózatok felújítása	810.000 Ft + ÁFA
Összesen:	14.141.000 Ft + ÁFA
azaz bruttó	17.676.250 Ft

2. Fejlesztési javaslatok a gazdaságos és jó színvonalú működéshez*

Elvégzendő feladat megnevezése	Becsült bekerülési költség
Főbejárat átépítése, új, akadálymentes szélfogó létesítése	900.000 Ft + ÁFA
Utólagos hőszigetelés**	6.792.000 Ft + ÁFA
Gázellátás felújítása, korszerűsítése	403.000 Ft + ÁFA
Füstgázvezető rendszer kiépítése az új kazánokhoz	485.000 Ft + ÁFA
Központi fűtés korszerűsítése	3.705.000 Ft + ÁFA
Vízellátás, csatornázás korszerűsítése	959.000 Ft + ÁFA
Légtechnikai rendszer korszerűsítése	4.840.000 Ft + ÁFA
Erősáramú villamoshálózat üzembe helyezése***	
Gyengeáramú villamoshálózatok felújítása***	
Összesen:	18.084.000 Ft + ÁFA
azaz bruttó	22.605.000 Ft

* A fejlesztési javaslatokban szereplő munkák bekerülési költsége függ a véglegesen betervezett rendszerek áráról. A táblázatban, középár szintű, elfogadható minőségű megoldások költségei szerepelnek, a rendelkezésünkre álló igények és adottságok figyelembevételével.

** Az utólagos hőszigetelés elkészítéséhez átfogó energetikai tervezés szükséges, ami elsősorban függ a megrendelői igényektől és az épület átalakítási lehetőségeitől, emiatt az itt szereplő ár, csak az elhelyezendő hőszigetelésekre vonatkozik, a hozzá tartozó átalakítási munkálatokra nem.

*** Az épületen belüli villamos hálózat fejlesztése megbízói igény szerint történhet, pontos tervezési program ismeretében.