

TÁJÉKOZTATÓ

Az Ecseri úti metrómegálló felszínének és környezetének felújítási terveinek műszaki tartalmával és ütemezésével kapcsolatos vizsgálatról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2023. december 14-i ülésén a Ecseri úti metrómegálló felszínének és környezetének felújításához szükséges többletforrás biztosítása tárgyú napirendi pontnál az alábbi, 473/2023. (XII.14.) számú határozatot hozta:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a FEV IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy új közbeszerzés előkészítése részeként az eredeti tervezők bevonásával, vizsgálja meg a tervek műszaki tartalmának csökkentésének és az ütemezett megvalósításának a lehetőségét.

A feladat végrehajtása érdekében a Társaság a generáltervező Garten Studio Kft., továbbá az út és forgalomtechnikai tervező Értékterv Kft., valamint az építészeti tervező LAB5 Építésziroda Kft. tervezőivel a szükséges konzultációt lefolyatta, ennek következtetéseit pedig jelen tájékoztatóban ismertetjük.

Általánosságban szeretnénk megjegyezni, hogy az alábbiakban felsorolt tartalom és minőségcsökkentési elemeken túl az eredeti (tervpályázati) tervezési feladat keretein belül érdemi költségcsökkentést már nem lehetne elérni, és tekintettel arra, hogy a beszerzési, közbeszerzési eljárások, a hozzájárulások megszerzése, illetve maga a tervezés összességében 1 évet legalább igénybe venne, ezért ezt a további megtakarítást az áremelkedés biztosan elvinné, így legalábbis nominálisan biztosan nem lenne olcsóbb a beruházás, ahogyan erre más önkormányzati beruházásoknál volt már példa.

A vizsgálat részeként részletesen elemeztük a kivitelezési közbeszerzési eljárás két legalacsonyabb ajánlatának árazott költségvetését. Az összesítve 1 százalékon belüli különbség az ajánlatok között a 110 oldalas táblázatban az egyes tételek tekintetében 100 százalékos különbséget is tartalmazott. Van például olyan sokmilliósi tétel, amelynél az egyik ajánlattevő a tervezői költségbecsléssel közel azonos árat jelölt meg, míg a másik lényegesen alacsonyabbat, van viszont olyan is, ahol nyilvánosan elérhető kiskereskedelmi árakhoz képest mind a két ajánlattevő sokszoros árat jelölt meg. Ezen okból is szeretnénk felhívni a figyelmet arra, különösen amennyiben új közbeszerzésre kerül sor, hogy a megjelölt összegeket nagyságrendi iránymutatásként érdemes értelmezni.

Műszaki tartalom csökkentése

Alapvetések

Elvi szinten tetszőlegesen kis mértékű beavatkozás is elképzelhető. A műszaki tartalom lehetséges csökkentésének vizsgálatakor azonban alapvetésnek tekintettük, hogy a forgalomszervezés és így a térstruktúra átalakul (mind a gyalogosok, kerékpárosok, gépjárművek számára), a zöldfelület mennyisége és minősége javul, valamint a tér használatának lehetősége kibővül. Ezek hiányában a beavatkozásnak jelentős hatása nem lenne, inkább karbantartás, mint felújítás érzetét keltené.

1. A felújítással érintett terület csökkentése

A Dési Huber utca, az Üllői és az Ecséri utak által határolt terület tervezési szempontból bonthatatlan egységet képez, egyfelől a zöldkazetták megszüntetése és átalakítása miatt, másrészt az üzletház előtt futó út és a parkoló megszüntetése miatt. A Dési Huber utca túloldalán (déli és keleti irányba), a lakóházak előtti járdák és zöldterületek felújításának elhagyása, esetleg későbbiekben történő megvalósítása merül fel lehetőségképpen. A területcsökkentéssel elérhető megtakarítható költség nagyságrendileg **bruttó 35-50 M Ft** lehetne, mivel a terv szerint ezeken a területeken csak zöldterület megújítás és burkolatcsere valósulna meg (közműveket nem kell kiváltani, vagy felújítani), illetve a Dési Huber utcai szervízút túloldalára telepítene a terv egy fasort.

2. Útépités

Az útépités, forgalomtechnika területén nem látunk megtakarítási lehetőséget az alapvetésekben meghatározott kereteken belül. Anyaghasználatában, műszaki megoldásaiban sztenderdek tekinthetők a tervek, a tartalmi elemek pedig a Budapest Közúttal és a Budapesti Közlekedési Központtal folytatott hosszas egyeztetés eredményei.

3. Közművek

A tervben szereplő közműkiváltások és átépítések szükségszerű elemei a felújításnak, költségmegtakarításra szintén nem látunk lehetőséget. A közvilágítással kapcsolatban a terv a jelenleg is meglévő HOFEKA lámpaoszlopok felújításával, illetve bővítésével számol. A csapadékvíz elvezetés szikkasztással tervezett, ami innovatívnak tekinthető, ugyanakkor nem is engedélyezne az FCSM új víznyelőket. Amennyiben nem létesülnének hosszú távon sem pavilonok, akkor a szennyvízelvezetést, illetve a vízellátást részben meg lehetne takarítani, összesen kb. **bruttó 10 M Ft** nagyságrendben.

4. Burkolat

A tervekben szereplő természetes térkő burkolat módosítható beton térkőre, ez nagyságrendileg **bruttó 120-190 M Ft** megtakarítást jelenthet. Funkcionalitás szempontjából ez egy magától értetődő megtakarításnak tűnhet, ugyanakkor a burkolat anyaga esztétika és érzet, a használók komfortérzete szempontjából nagyon jelentős tényező, és évtizedekre meghatározza a teret.

5. Támfalak

A tervekben jelenleg szereplő, a zöldkazettákat határoló, változó dőlésszögű, befelé döntött, és így természetes hatást keltő monolit beton támfalak helyett egyszerűbb, egyenes támfalak is betervezhetőek lennének, ez a módosítás nagyságrendileg **bruttó 10-25 M Ft** megtakarítást jelenthetne.

6. Berendezések

A kihelyezett utcabútorok mennyiségében és minőségében is elképzelhető csökkentés, ennek eredményeképpen nagyságrendileg legfeljebb **bruttó 25 M Ft** megtakarítást lehetne elérni.

7. Lombos és örökzöld fák

Ezeket a tételeket tekintve egyelőre nem pontosan értjük, hogy mi okozta a szélsőértéken hatszoros különbséget az ajánlatok között, a részletes (faj és méret szerinti) növénylistán magyarországi faiskolákban kapható (igaz legnagyobb) fák szereplenek. További vizsgálatot

igényel, hogy a piaci árazást hogyan lehetne valamennyi ajánlattevőnél elérni – ez adott ajánlattevőknél **kb. bruttó 50 M Ft** árcsökkenést eredményezne.

8. Automata öntözés

Tekintettel arra, hogy a zöldterület egy jelentős része földemen található, földkapcsolattal nem rendelkezik, illetve a jelentős forgalom mindenképpen indokolná a kiemelt gondozást, az automata öntözés elhagyását semmiképpen nem javasoljuk (teljes bekerülési költsége bruttó 10-15 M Ft)

9. Fókák szökőkút (szobor felújítása, áthelyezése, vízgépészet, medenceépítés)

A szoborcsoport áthelyezésének, illetve a szökőkút kialakításának elhagyása **kb. bruttó 40 M Ft** megtakarítást eredményezne, azonban a pavilonok által közrezárt teresedés közepét valamilyen egyéb kiemelt elemmel célszerű lenne kitölteni, aminek várhatóan lesz költségvonzata.

10. Pavilonok

A „pavilon” szóhasználat rögzült a tervezéssel kapcsolatban, de ténylegesen 20 m²-nél nagyobb, nem könnyűszerkezetes, építési engedély köteles, minden szempontból önálló épületnek tekinthető üzlethelyiségek kialakításáról van szó. A méretek a korábban a téren vállalkozók által jelzett igények alapján kerültek meghatározásra.

10.1 Pavilonok elhagyása

A jelenleg még élő közbeszerzési eljárás lehetőséget biztosít arra, hogy a pavilonok építésére ne kerüljön sor – ez 274,84 M Ft biztos megtakarítást jelentene. Átmeneti megoldásként elképzelhetőek food truckok, vagy nem az Önkormányzat tulajdonában lévő teljesen mobil üzlethelyiségek telepítése a területre.

10.2 Építési engedély keretein belül műszaki tartalom csökkentése

A pavilonok kivitelezésén nagyságrendileg 10% spórolható meg, például más minőségű üveg alkalmazásával, így körülbelül **nettó 25 M Ft** (a pavilonok esetében az Önkormányzat visszaigényli az ÁFA-t) takarítható meg. A nettó 1,55 millió forintos (műszaki tartalom csökkentése előtti) négyzetméterár összehasonlítható a szintén pavilon jellegű, 50 négyzetméteres Haller parki illemhellyel, ahol a nyertes ajánlat nettó 1,06 millió forint volt (2022. novemberi ajánlat, 2023. évi inflációval megemelve 1,24 millió forint lenne)

11. Árnyékolók

11.1 Zöldtetők elhagyása

A zöldtetők (és a kapcsolódó elemek, leesés elleni védelem) elhagyásával **bruttó 20-22 M Ft-os** megtakarítás érhető el.

11.2 Árnyékolók teljes elhagyása

Az árnyékolók és kapcsolódó tartószerkezet teljes elhagyásával **bruttó 200-300 M Ft** költségcsökkentés érhető el.

11.3 Árnyékolók méretének csökkentése

Az árnyékolók méretének kisebb csökkentésével kb. 10%, **bruttó 20-30 M Ft** megtakarítás lenne elérhető.

Ütemezés lehetőségei

1. Útépités

Az engedély és nem engedély köteles útépitési munkák kezelhetőek önálló ütemként, elválasztva a környezetrendezéstől, illetve a pavilonok és árnyékolók építésétől. Az útépités önállóan nagyságrendileg 200 millió forintos kivitelezési költséget jelentene a beérkezett árajánlatok alapján. Ezzel megvalósulna a tervezett közlekedési rend, de a tér közepének rendezetlensége vélhetően a használók elégedetlenségét eredményezné, mindenképpen csak egy rövid, átmeneti állapotként képzelhető el.

2. Pavilonok és/vagy árnyékolók későbbi ütemben

Annak a lehetősége megfontolásra érdemes, hogy a pavilonokat később valósítja meg az önkormányzat, és a helyükön egy ideiglenes állapot kerül kialakításra. Az árnyékolók alapozása egyszerre kell, hogy készüljön a tér többi részével, ezért csak a felszín feletti rész készülhet később.

Az ütemezéssel kapcsolatban fontos megjegyezni, hogy összességében mindenképpen növeli a költséget, bizonyos organizációs feladatok, költségek kétszer jelentkeznek, a kisebb feladatnál a kivitelező munkaszervezése kevésbé tud hatékony lenni, stb.

Összegzés

A tervezőkkel történt egyeztetés alapján új közbeszerzés nélkül, 10%-os (de minimis) szerződésmódosítással, érdemi áttervezés szükségessége nélkül lehetséges lenne a megtakarítások nagyobb részét megvalósítani, de ehhez természetesen szükséges a kivitelező egyetértése is. Szeretnénk ugyanakkor jelezni, hogy a fenti lista szakmai-tervezői körbejárása a lehetőségeknek, de mivel minden elem, illetve műszaki megoldás hosszas mérlegelés alapján került be a tervbe, ezért alapvetően az eredeti terv szerinti megvalósítást javasolnánk.

Mindenképpen új eljárást igényelne az árnyékolók elhagyása. Elhagyásuk esetén azonban valamilyen formában (pl. napvitorlák) indokolt lenne pótolni őket.

Budapest, 2024. január 15.

Pataki Márton
vezérigazgató