



OTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS
Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 73/2024.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2024. március 21-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató az Ecseri úti metrómegálló felszínének és környezetének felújítási terveinek műszaki tartalmával és ütemezésével kapcsolatos vizsgálatról

Előterjesztő: Árva Péter önkormányzati képviselő

Készítette: Árva Péter önkormányzati képviselő

Előzetesen tárgyalja: VIKB, 2024. 03. 19.
RÖNK 2024.03.19.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

X

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2024. január 22-i ülésén a Ecseri úti metrómegálló felszínének és környezetének felújításához szükséges többletforrás biztosítása tárgyú napirendi pontnál az alábbi, 9/2024. (I.22.) számú határozatot hozta:

1./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a projekt újratervezését a Városfejlesztési, Innovációs és Környezetvédelmi Bizottsághoz delegálja és a projekt újratervezésénél történjen egyeztetés a pavilonosokkal, arról, hogy a jövőben kívánna-e saját költségen pavilont létesíteni és ezen pavilonok használatát milyen időtartamra kéri biztosítani.

A feladatot a meglévő tervek felhasználhatóságának vizsgálatával kezdtük. Kérésemre FEV IX. Zrt. vezérigazgatója szervezett egy egyeztetés a generáltervező Garten Studio Kft., valamint az építészeti tervező LAB5 Építésziroda Kft. tervezőivel. Az egyeztetés során áttekintettük a korábban feltárt költségmegtakarítási lehetőségeket, amelyek a képviselők a 3/2024_M01 néven megismerhettek. Egyesével végigvettük a 11 pontban és 5 alpontban feltárt javaslatokat és ezeket JAVASOLT / MEGGONDOLANDÓ / NEM JAVASOLT kategóriákba soroltuk, az alábbiak szerint:

1. A felújítással érintett terület csökkentése

A Dési Huber utca, az Üllői és az Ecseri 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.

NEM JAVASOLT a tervezési és kivitelezési területi csökkentése, azonban;

JAVASOLT a Dési Huber utcán túli rész felújításának elhagyása, ami **10-15 M Ft** megtakarítását jelenti

2. Útépítés

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

NEM JAVASOLT az útépítés csökkentése

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.

NEM JAVASOLT a közművek csökkentése

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.

JAVASOLT a burkolt felületek geometriájának újragondolása, amivel **10-15 M Ft** megtakarítás érhető el

MEGFONTOLANDÓ a természetes gránit (!) térkő betonra cserélése és **120-190 M Ft** megtakarítása

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.

NEM JAVASOLT a támfalak csökkentése

6. Berendezések

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

JAVASOLT a berendezési tárgyak újragondolása, amivel **25 M Ft** megtakarítás érhető el.

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.

JAVASOLT kevésbé iskolázott (10 cm-es átmérő helyett 6-7 cm-es átmérőjű fák elültetése), amivel **50 M Ft** megtakarítás érhető el.

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)

NEM JAVASOLT az automata öntözés elhagyása

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.

NEM JAVASOLT a Fókák szökőkút elhagyása

10. Pavilonok

A „pavilon” szóhasználat rögzült a tervezéssel kapcsolatban, de ténylegesen 20 m²-nél nagyobb, 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

Amennyiben a pavilonok építésére nem kerülne sor, az 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)

JAVASOLT a 10%-os minőségi csökkentés a pavilonokon, amivel 25M Ft takarítható meg.

MEGFONTOLANDÓ a pavilonok kisebb vagy nagyobb mértékű áttervezése (lásd következő pont)

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.

NEM JAVASOLT a zöldtetők elhagyása vagy a méret csökkentése.

MEGFONTOLANDÓ azonban a pavilonok és az árnyékoló jelentős építészeti áttervezése. A pavilonok és az árnyékoló költsége mindösszesen 475-575 M Ft körül van. Jelentős műszaki tartalom csökkentéssel akár 200-300 M Ft megtakarítás is elérhető, azonban ez az építészeti koncepció jelentős sérülésével jár.

A JAVASOLT megtakarítások összege 120-130 M Ft, amihez MEGFONTOLANDÓ megtakarításként társítható a térkő cseréje, amivel további 120-190 M Ft-ot lehet megtakarítani, illetve a pavilonok áttervezése, amivel további 200-300 M Ft spórolható meg [lásd: **1. táblázat**].

Tétel megnevezése	Megtakarítás	
	min	max
	[MFt]	[MFt]
Dési Huberen túli rész felújításának elhagyása	10	15
Gránittal burkolt felületek csökkentése	10	15
Berendezések (padok, kukák) cseréje olcsóbbra	25	25
Lombos fák cseréje kevésbé iskolázottra	50	50
Pavilonok anyaghasználatának egyszerűsítése	25	25
Kisebb tételek összesen	120	130
Természetes térkő burkolat cseréje beton térkőre	120	190
Pavilonok és árnyékoló áttervezése	200	300
Mindösszesen	440	620

1. táblázat – Lehetséges megtakarítások

Fentiek alapján az alábbi lehetőségek vannak előttünk, annak függvényében, hogy milyen mélységig terveztetjük át a terveket.

- A) Az eredeti tervek megvalósítása, gazdasági racionalizálással, kisebb spórolási lehetőségek megvalósításával, a gránit térkő megmarad, a pavilonok áttervezésére nem kerül sor. Ez a verzió 120-130 M Ft megtakarítást eredményez. Sajnos ezt a megtakarítást csökkenti az infláció, 2025-ös megvalósítás esetén az ár 2019,8 M és 2030,4 M Ft köré becsülhető (a gazdasági minisztérium által tervezett 5,2%-os inflációval tervezve). A megvalósulás menetrendje a döntéshozatal után az alábbi: tervezővel szerződéskötés és tervezés 3 hónap, kiviteli tendereztetés szerződéskötéssel 3 hónap, kivitelezés 9 hónap. Ez mindösszesen 15 hónap, azaz 2025-ben megvalósulhat.

- B) Az eredeti tervek megvalósítása, gazdasági racionalizálással, és a gránit térkő cseréjével beton térkőre, viszont a pavilonok áttervezésére nem kerül sor. Ez a verzió 240-320 M Ft megtakarítást eredményez. Sajnos ezt a megtakarítást is csökkenti az infláció, 2025-ös megvalósítás esetén az ár 1820,0 M és 1904,1 M Ft köré becsülhető (a gazdasági minisztérium által tervezett 5,2%-os inflációval tervezve). A megvalósulás menetrendje az alábbi döntéshozatal után: szerződéskötés és tervezés 3 hónap, tendereztetés szerződéskötéssel 3 hónap, kivitelezés 9 hónap. Ez mindösszesen 15 hónap, azaz 2025-ben megvalósulhat.
- C) Az eredeti tervek megvalósítása, gazdasági racionalizálással, és a gránit térkő cseréjével beton térkőre, és a pavilonok áttervezésével. Ez a verzió akár 440-620 M Ft megtakarítást is eredményez, ami azonban az építészeti színvonal jelentős csökkenését vonja magával. Az áttervezés sajnos minden bizonnyal engedélyköteles, ráadásul a szakhatósági engedélyeket, illetve üzemeltetői és szakhatósági hozzájárulásokat is pótolni kell. Ebben az esetben az első lépés a pontos műszaki tartalom meghatározása, ami tulajdonosi feladat. Amint ez megvan, kezdődhet a tervezés, ami a lejárt engedélykés és hozzájárulások miatt 12 hónap körül lehet. Ez után a kivitelezői tendereztetés szerződéskötéssel 4 hónap, kivitelezés további 9 hónap. Amennyiben a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület azonnal dönt, akkor is a megvalósulás kicsit több, mint 2 év, azaz 2026-ben valósulhat meg legkorábban. A távoli megvalósulás és a tervezési program hiányában nehezebb inflációval korigált árat számolni, az nagyságrendileg 1582,6M és 1781,8M körül lehet.
- D) Új tervek készítése. Szerencsés helyzet, hogy felhasználhatjuk a tervpályázat másik díjazott tervét, amit az UNITEF '83 készített, ezek tulajdonjogával ugyanis rendelkezünk. Ez a terv megvalósítható, és minden bizonnyal sokkal olcsóbb, mint a jelenlegi, a Garten Stúdió által készített tervekénél, hiszen a pavilonok itt sokkal egyszerűbbek, azaz olcsóbbak. A kivitelezési költség 1400M és 1700M közé becsülhető, azaz nagyságrendileg annyiból tud megvalósulni, mint a „lecsupaszított” C) verzió. Ez a terv elvi lehetőséget ad a parkolószám kérdéskörének újrainyítására. A teljes megvalósítás hozzávetőleg 3 év. Ilyen távolságra inflációt már teljesen bizonytalan számolni, a 2027-es ár nagyságrendileg 1630 M és 1979,2M Ft körül lehet.
- E) Teljesen új tervek készíttetése. Természetesen új tervek készíttetésére is lehetőség van. Ebben az esetben először meg kell határozni a tervezési programot, ami tulajdonosi döntést igényel. Ez után lehet terveket készíttetni. Ez abban az esetben lehet indokolt, ha a képviselő-testület olyan koncepcionális kérdéseket is ki szeretne nyitni, mint a SPAR előtti szervízút megtartása, ugyanis ebben az esetben teljesen új tervek készítése szükséges. Természetesen a szervízút elhagyása képviselő-testületi döntés volt. A teljes

megvalósítás hozzávetőleg 4 év! Ilyen távolságra inflációt már teljesen bizonytalan számolni, a 2028-as ár nagyságrendileg 1714,7 M és 2082,1 M Ft körül lehet.

A projekt megvalósításának lehetséges 5 útját, és azok főbb jellemzőit a **2. táblázatban** foglaltuk össze.

	Tervtartalma	Térkő	Pavilonok	Megtakarítás		Becsült ár		Korrigált ár		Átadás éve
				min	max	min	max	min	max	
				[MFt]	[MFt]	[MFt]	[MFt]	[MFt]	[MFt]	
A)	Kisebb olcsítások	gránit	tervszerint	120	130	1920	1930	2019.8	2030.4	2025
B)	A) + térkő csere	beton térkő	tervszerint	240	320	1730	1810	1820.0	1904.1	2025
C)	B) + pavilon áttervezés	beton térkő	áttervezés	440	620	1430	1610	1582.6	1781.8	2026
D)	UNITEF '83 terve	-	-	-	-	1400	1700	1630.0	1979.2	2027
E)	Új pályázat	-	-	-	-	1400	1700	1714.7	2082.1	2028

Fontosnak tartom kihangsúlyozni, hogy fenti anyagot nem politikusként, hanem projektmérnöként írom, abban magánvéleményt nem fogalmaztam meg, a benne szereplő számokat a Garten Stúdió tervezői, és a FEV IX. Zrt. szakértői segítségével állítottam össze.

Innentől viszont politikusi véleményt is szeretnék megfogalmazni, hogy a fenti anyaghoz csatoljam személyes véleményemet is. Személyes véleményem elsősorban a **B)**, a **D)** és az **A)** verziók támogathatók, de a **C)** verzió is elfogadható. Nem javaslom az **E)** opciót, hiszen az a nagyon távoli jövőbe rakná a tér felújítását. Összegezve a sorrend számomra csökkenő formában: **B) > D) > A) > C) > E)**

A) és **B)** verziók nagy értéke, hogy megszünteti a jelenlegi lepusztult helyzetet, ami pszichológiai gátat képez a gyönyörű, zöld lakótelep, és a felújított metró között. Ez a terv valódi főtérre teszi ezt a teret, ahol ténylegesen kellemes az időtöltés. A terv külső karaktert ad a térnek, aminek kedvező hatása van az egész telep külső megítélésében, ami az itt lévő lakások értékében is megtérülő befektetés, jelentős társadalmi értékkel. Végül a tervnek jelentős előnye, hogy a területen élők közlekedési szokásait is a közösségi közlekedés felé tereli, sokkal szívesebben használjuk a Metró, ha egy ilyen színvonalas téren keresztül vezet az út.



Garten Stúdió terve

Természetesen az olcsóbb **B)** verzió megvalósítása közelebb áll ahhoz, amit gondolok a felelős gazdálkodáshoz, azonban fővárosi források bevonása mellett elfogadható számomra az **A)** verzió is.

A **C)** opció a Garten Stúdió tervének kasztrálása, nehéz szívvel tudnám elfogadni. Fontos az is, hogy ez a terv számos kockázatot rejt magában.

A **D)** opció, az UNITEF '83 terve mellett szavaztam már 2022-ben is, a tervzsűriben. Ez egy korrekt terv, a zöld területek szinte ugyanolyan színvonalasak, mint a Garten Sudió tervei, ráadásul a Garten Stúdió terveit is felhasználhatjuk, átvehetünk belőle jó megoldásokat. Ennek a tervnek nagy előnye, hogy belátható időn belül megvalósítható, és a költségek elszállásának minimális a kockázata.



Az UNITEF '83 terve

Végül az **E)** opciót sem támogatom, a 2028-as megvalósulás egyszerűen nem elfogadható.

Budapest, 2024. március 13.

Árva Péter s.k.

önkormányzati képviselő