

# **„City Hall” vagy „Civic Centre”**

(„Városháza” vagy „Városlakók-háza”)



## **Budapest városháza**

**Döntést előkészítő gondolatok 2. ver.**

**Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.**

**Barts J. Balázs**

**2020. október 28.**



**A „Központi Városháza” jelenlegi felülnézete**

## I. A budapesti városháza múltja

1686-ban alakult meg Pest város tanácsa. A tanács az ideiglenes elhelyezés után 1710-re költözik be a Fő (Városház) tér négy épületének átalakításával létrejött egyemeletes barokk „Városházába” (1.). 1836-ig négyszer építik át. 1836-1844 között az alapoktól építik újjá Kasselik Ferenc tervei nyomán kétemeletes klasszicista stílusban (2.). 1863-ra kinőtte a tanács az épületet és Hild József tervei alapján még egy emeletet építenek rá.



1. – 1721.



2. – 1844.



3. – 1863.

1868-ra már ezzel a bővítéssel együtt is kicsinek bizonyul az épület a tanács funkcióinak és elkezdik egy új épület építését a Lipót (Váci) utcában Steindl Imre tervei alapján. Budapest 1873-as létrejöttékor még nincs kész az épület, de 1873. augusztusától már néhány hivatal beköltözik. A díszterem csak 1875-re készül el, akkor tartják az első közgyűlést benne. Ekkorra költözik be a Törvényszék is (4.). A „Régi Városházát”, ahol még több ügyosztály is maradt, utoljára 1889-ben tatarozzák, majd miután 1900-ban az elnöki ügyosztály is kiköltözik, az Erzsébet-híd építése miatt lebontják. 1900-tól hívják „Új Városházának” a Váci utca 62-64. számú épületet, ahol a „városi tanács” díszterme ma is található.



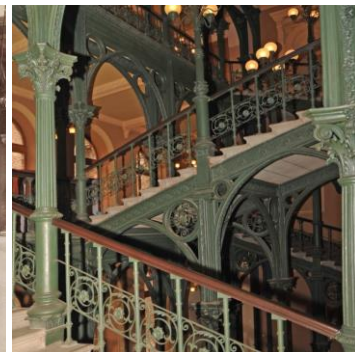
4. – 1875.



5. – 1720.



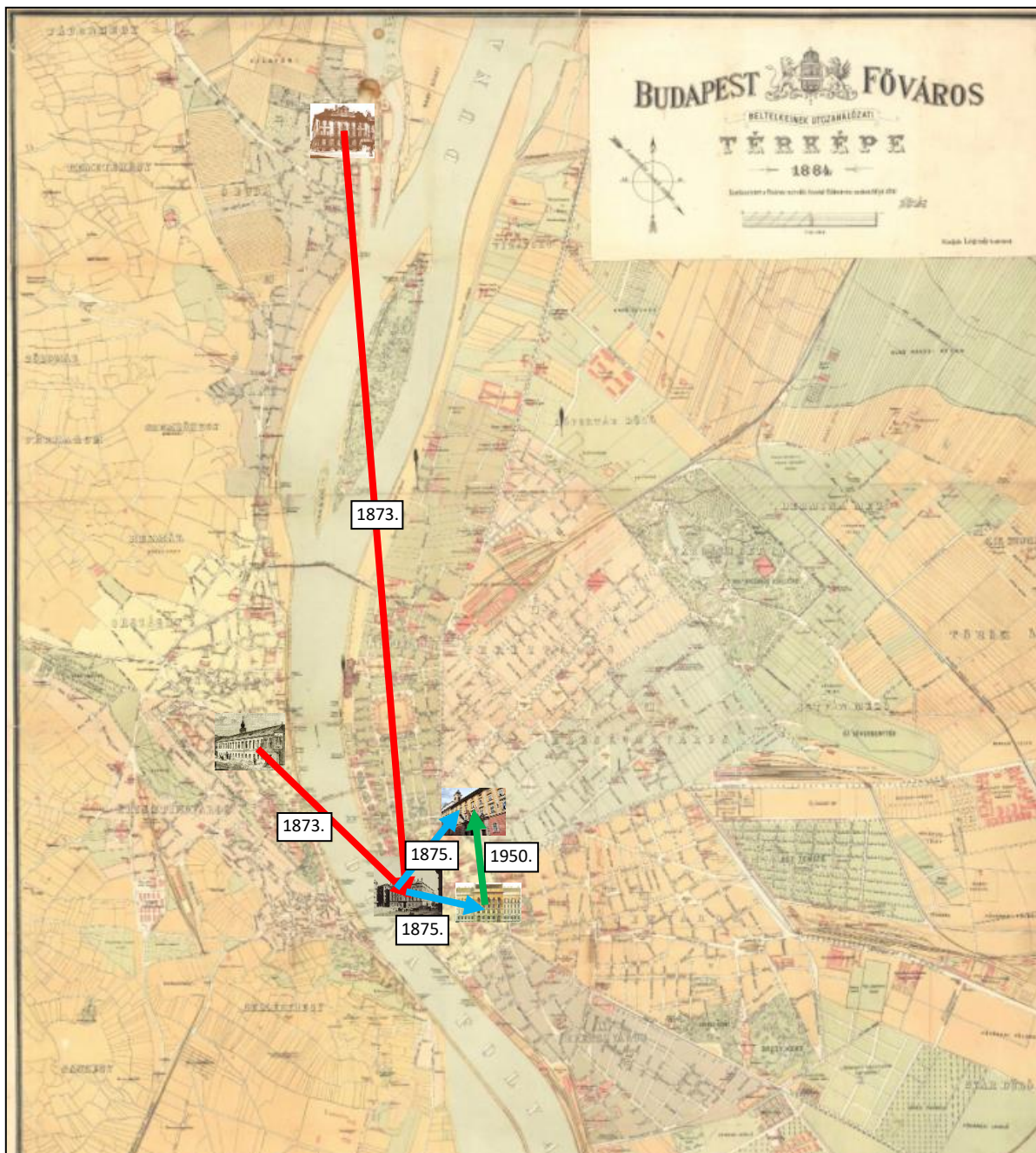
6. – 1875.



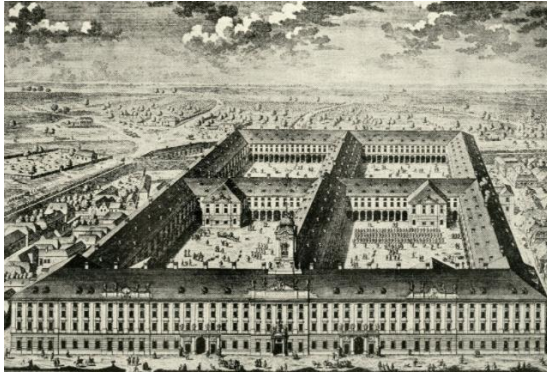
7. – 2020.

Ezen a térképen mutatjuk be a Főváros Városháza költözéseit.

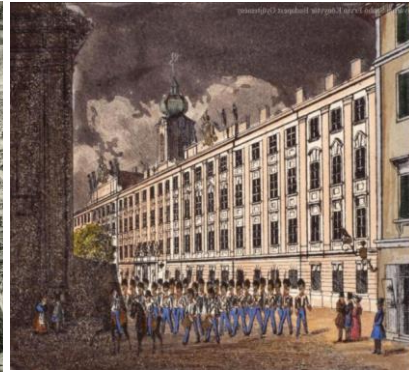
1. 1873. január 1-én létrejön Budapest és ekkor Buda és Óbuda polgármesteri hivatala beköltözik a kibővített pesti Városház téri (ma a Piarista Gimnázium épülete áll a tér helyén) „Régi Városházába”.
2. 1875-ben átadják az „Új Városházát” és a Törvényszék a Főpolgármester irodáival átköltözik a Lipót (Váci) utca 62-6. szám alatti „Új Városházába”.
3. 1894-től a „Régi Városházában” maradt funkciók kezdenek átköltözni a Gránátos (1900-óta Városház) utca 1. szám alatti volt laktanyába.
4. 1950-től átköltöznek a hivatali funkciók az „Új Városházából” a „Központi Városházába”. A közgyűlések 2010-ig az „Új Városháza” dísztermében kerültek megtartásra, onnantól a „Központi Városháza” templomtermében.



A közigazgatási funkciók nem fértek volna el az „Új Városháza” épületében, így ezeket a Károly-kaszárnyába költöztetik. Ezt az épületet 1716-1727 között Anton Erhardt Martinelli tervei alapján az „Invalidusok Palotájának” (8.) építik a törökök elleni harcokban megrokkant katonáknak és ez a funkciója az épületnek 1783-ig. Ekkor az épületet Franz Anton Hillebrandt irányításával Gránátos kaszárnyának alakítják át és ekkor nevezik el III. Károlyról Károly kaszárnyának (9.). A templomból 1784-ben ispotályt alakítanak ki.



8. – 1739 körül.



9. – 1837.

1826-1830 között építik be a telek északi oldalát, egy egyemeletes kaszárnya épülettel, amelyet 1868-ban egy újabb emelettel megmagasítanak és 1884-1885-ben kibővítenek.

1894-ben került a Főváros tulajdonába és inntől kezdik használni a városi tanács közigazgatási funkcióira, amelynek mindegyike idekerül 1900-ra. 1899-1902 között a Martinelli féle emeleteket elbontják és a földszintre új három emeletet építenek Hegedűs Ármin tervei szerint (10.). Ekkor alakul ki a ma is meglévő háromsztatú térszerkezet: 6,5 m mély utcai szobasor, 4,5 m-es előszoba és 3 m széles folyosó.



10. – 1902.



11. – 1920 körül

A belső udvari ideiglenes pavilonok 1918-1919 között épülnek Balázs Ernő tervei szerint, szintén ő tervezte a keresztszárny kétemeletes épületének négyemeletessé bővítését 1922-ben. A tűzörség 1925-ben épült épületét pedig Bierbauer Virgil és Reichl Kálmán tervezte, szintén ez a szerzőpáros jegyzi az 1926-28 között „Belvárosi Áramátalakító Alállomást”, amely funkcióját az ötvenes évek második felében veszítette el, azóta klubházként, majd a „Merlin Színházként” működött. Az utolsó bővítés 1943-ban történik, amikor a Károly körút – Bárczy István utca sarkán lévő egyemeletes épületrészre a második emelet kerül Kéri Gyula irányításával (12.).



12. – 1920 körül.



13. – 1946.

A II. Világháború után a Károly körúti üzletsorként lett helyreállítva (13.). Az épület teljes helyreállítása Gerő László tervei szerint zajlik 1949-ben. Az eredetileg kétemeletes és a háborúban súlyosan megrongálódott keresztszárnyra pedig 1949-1950-ben még két modern stílusú emeletet építenek Pfannl Egon tervei szerint. Az utolsó nagy rekonstrukció az épületben a hatvanas években volt. Ekkor bontották el a III. udvari pavilonokat is. A Károly körút felőli homlokzatok utolsó felújítása 1987-ben történt. A jelenlegi Városháza park a Károly körúti üzletsort 2005-ös lebontásakor alakították ki.



14. – 2020.

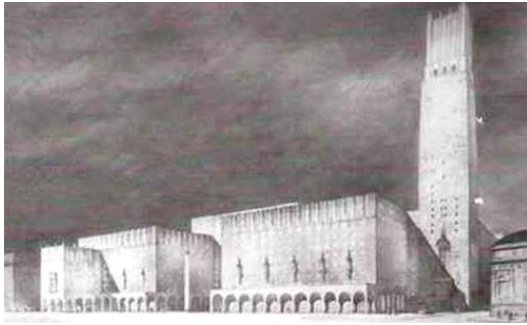


15. – 2020.

## II. Eddigi elképzelések a Központi Városháza átépítésére – felújítására

A más célra épült és részben félbemaradt „Invalidus Palota”, „Károly kaszárnya”, „Központi Városháza” átalakítása, befejezése régóta foglalkoztatta úgy a városvezetést, mint az építészeket. A XX. és a XXI. században több tervpályázat is kiírásra került, amely ennek a tömbnek a befejezését és egy „Legújabb városháza” kialakítását célozták. Ezekre a pályázatokra érkezett pályamunkákból mutatunk be néhányat.

### Városháza tervpályázat – 1940.



Kertész K. Róbert és Weichinger Károly



Medgyaszay István terve



Körmeny Nándor terve



Fridrich Lajos terve

### „Budapest Szíve” tervpályázat – 2006.



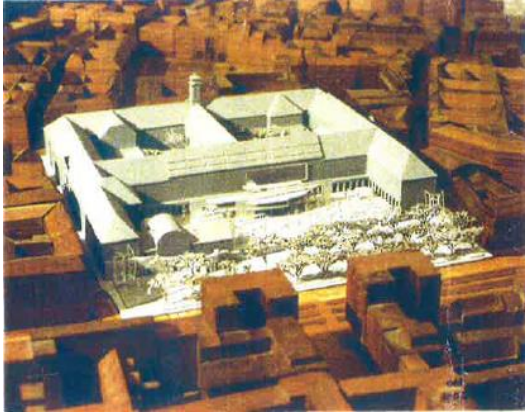
Tervező: M-Teampannon



Tervező: Erick Van Egeraat

A tervpályázatok mellett folyamatosan készültek tanulmánytervek is, amelyek a jelenlegi épületegyüttes kisebb léptékű megújítását készítették elő. Sajnos a pályamunkákhoz hasonlóan ezek sem valósultak meg.

**1996.**



Fejlesztési programterv  
Tervező: BUVÁTI RT.

**2012.**



Tanulmányterv  
Tervező: BFVT

**2013.**



Előzetes program javaslat  
Tervező: BFVT – ZDTÉ

**2016.**

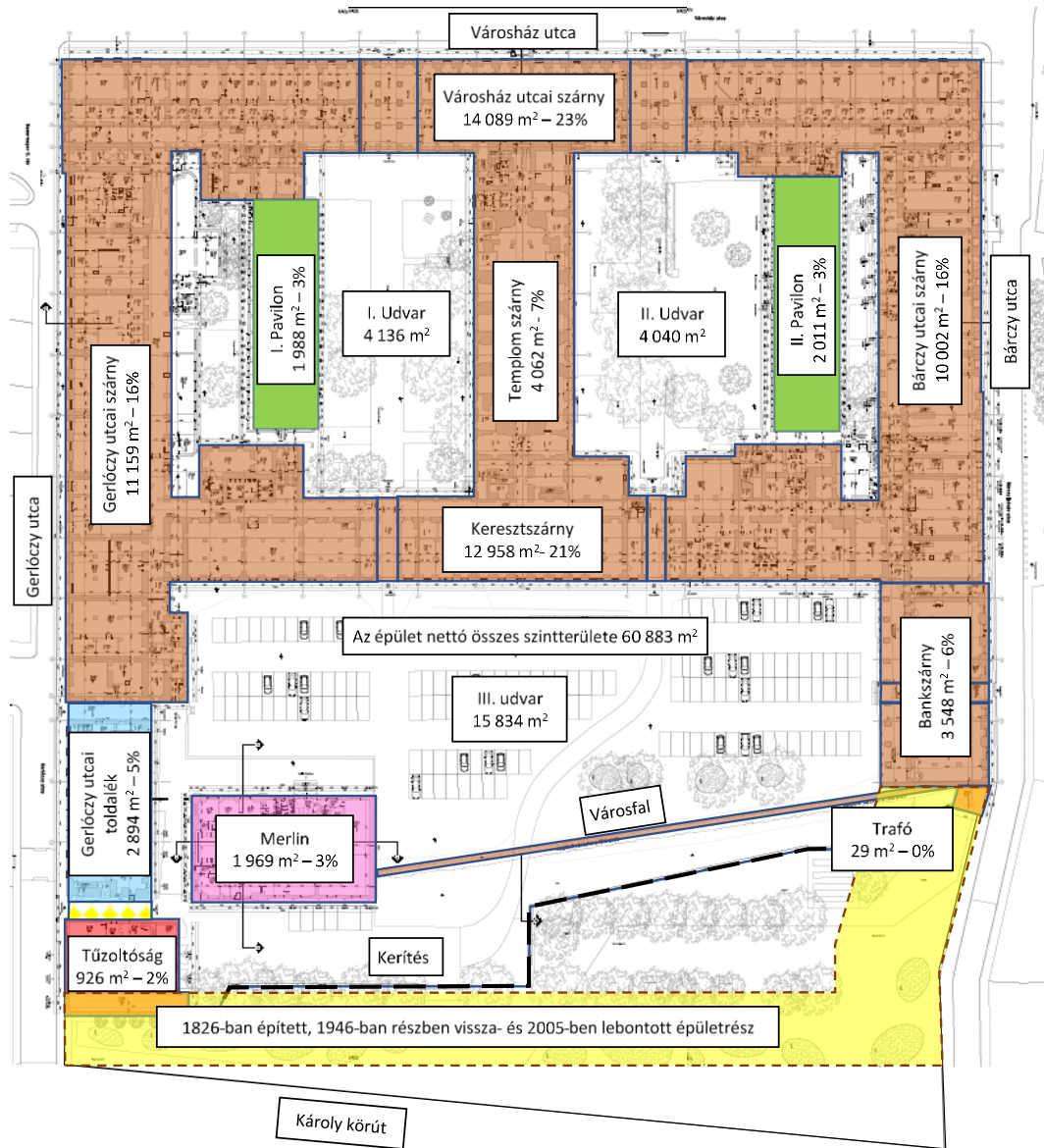


Városháza korszerűsítése MVT.  
Tervező: Óbuda Group

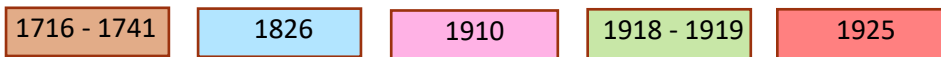


### III. A „Központi Városháza” jelene

A Központi Városháza egy mintegy 200 x 200 méteres, két zárt és egy nyitott udvaros épülettömb. A több átépítésen átesett, de alapvetően barokk épület egyedi műemléki védelemmel rendelkezik. Összes nettó alapterülete 60 883 m<sup>2</sup>, párkánymagassága 19,80 m, háromemeletes.



Az építési időszakok:

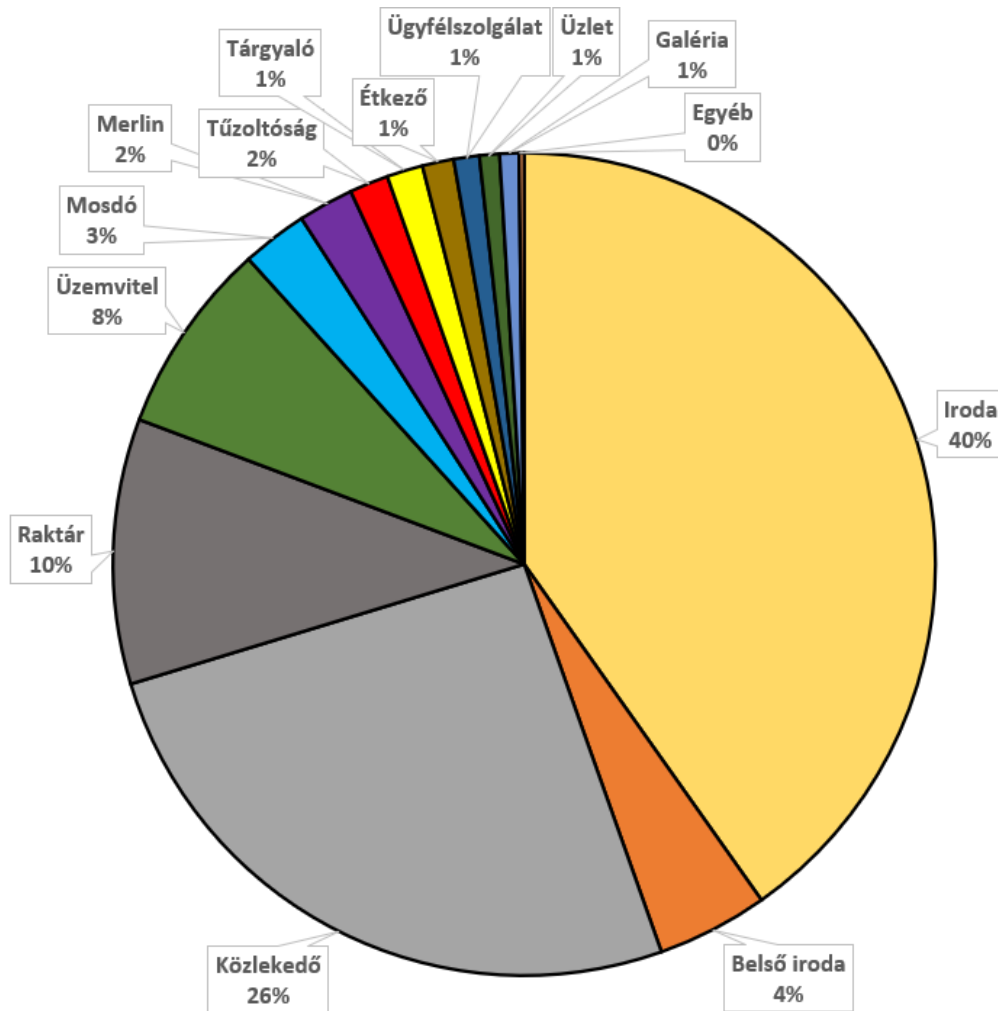


## 1. Alapterületi adatok.

Az egyes szárnyak nettó alapterülete:

	Pince	Földszint	Mezzanin	I. emelet	II. emelet	III. emelet	IV. emelet	Összesen:	
Bank szárny		474,21	364,85	678,95	652,97	658,44	718,25	3 547,67	6%
Bárczy szárny	176,66	2 054,47	1 784,60	2 028,08	1 918,57	2 039,73		10 002,11	16%
Gerlóczy szárny	128,42	2 528,87	1 410,92	2 313,06	2 322,25	2 455,09		11 158,61	18%
Gerlóczy toldás	257,72	555,64	481,82	536,12	520,03	542,53		2 893,86	5%
I. udvari pavilon		625,73	645,97	716,82				1 988,52	3%
II. udvari pavilon		672,64	659,24	679,50				2 011,38	3%
Kereszt szárny	177,23	1 653,35	932,09	1 246,57	1 324,76	1 461,54	1 399,76	8 195,30	13%
Merlin	657,12	636,46	685,71					1 979,29	3%
Templom szárny	535,03	1 013,24	37,09	1 299,16	729,83	423,18	24,90	4 062,43	7%
Transzformátorház		28,61						28,61	0%
Tűzoltóság		353,49	277,16	295,68				926,33	2%
Városháza szárny	1 937,91	2 991,41	209,15	2 617,76	2 887,98	3 316,51	128,49	14 089,21	23%
<b>Összesen:</b>	<b>3 870,09</b>	<b>13 588,12</b>	<b>7 488,60</b>	<b>12 411,70</b>	<b>10 356,39</b>	<b>10 897,02</b>	<b>2 271,40</b>	<b>60 883,32</b>	<b>100%</b>

Alapterület megoszlása funkciók szerint:



Az ábráról jól leolvasható, hogy az irodák területe kevesebb mint a közlekedők, raktárak és üzemvitel területe. A jelenleg irodának használt belső helyiségek nem rendelkeznek sem természetes szellőzéssel, sem bevilágítással.

## 2. Létszám adatok

a) Főpolgármesteri Hivatal 2019. évi statisztikai létszáma (Engedélyezett költségvetési létszám 2020-ben 967 fő)	804 fő
b) Választott tisztségviselők	6 fő
c) Képviselők és bizottsági tagok létszáma	25 fő
d) Az épületben dolgozó fővárosi társaságok dolgozói	83 fő
<b>Összesen</b>	<b>918 fő</b>

1989-ben ez a létszám 1350 fő volt, a képviselők nélkül, tehát az elmúlt 30 évben 32%-kal csökkent. Az épület összes nettó alapterületét figyelembevéve (60 883 m<sup>2</sup>) egy munkahelyre 66 m<sup>2</sup> esik, ha csak a nettó irodaterületeket vesszük vetítési alapnak (24 481 m<sup>2</sup>), akkor ez a szám 26,7 m<sup>2</sup>. A korszerű irodaházakban ez a szám átlagosan 12 m<sup>2</sup>.

## 3. Üzemeltetési költség adatok\*

a) Energia	91,4 M Ft
b) Készletbeszerzés	62,8 M Ft
c) Kommunikációs szolgáltatások	34,6 M Ft
d) Bérleti és lízing díjak	111,8 M Ft
e) Karbantartás	156,2 M Ft
f) Közvetített szolgáltatás	0,5 M Ft
g) Személyi jellegű költségek	
– karbantartás, üzemeltetés	139,9 M Ft
– őrzés, recepció	197,6 M Ft
– takarítás, karbantartás (kiszervezett)	238,1 M Ft
– nyomdaüzem	52,5 M Ft
– egészségügyi ellátás	6,8 M Ft
– központi adminisztráció és irányítás	228,6 M Ft
h) Egyéb szolgáltatások	55,4 M Ft
i) Egyéb dologi kiadások	7,8 M Ft
j) Működési célú előzetesen felszámított áfa	115,5 M Ft
<b>Összesen:</b>	<b>1 499,5 M Ft</b>

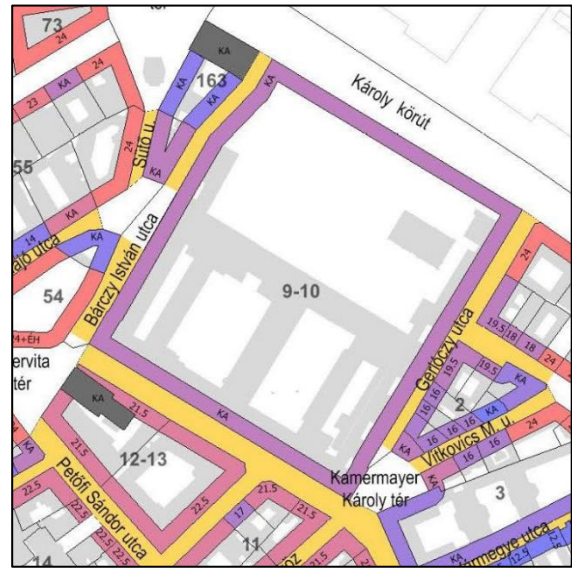
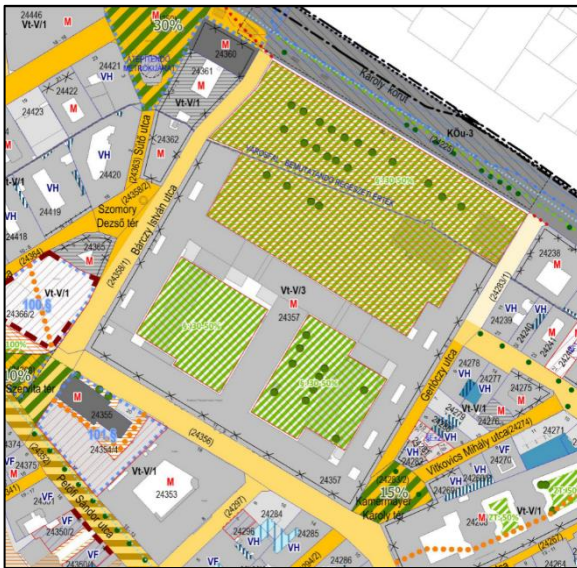
\*2019. évi nettó adatok

Az üzemeltetési költség az összes nettó alapterületre vetítve 2 052 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéket ad, egy munkahelyre vetítve 136 120 Ft/fő/hó.

Energia nélkül az üzemeltetési költség 1 927 Ft/m<sup>2</sup>/hó- Ez az érték egy modern „A” kategóriás irodaháznál a Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége által végzett felmérés szerint 1 143 Ft/m<sup>2</sup>/hó, bérirodaházaknál és 1 433 Ft/m<sup>2</sup>/hó saját tulajdonú irodaházaknál (LEO FM Benchmarking III. 2018-2019.), az energia fogyasztás ezen felül 3-500 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Az üzemeltetési költségek becslésénél a felújított épületnél a jelenlegi tényszám 20%-kal csökkentett értékéből indulunk ki az energiánál és a karbantartás értékénél, azaz 2 015 Ft/m<sup>2</sup>/hó értékkel számolunk, az új épületeknél 1 700 Ft/m<sup>2</sup>/hó értékkel.

#### 4. Jelenleg érvényes szabályozási terv előírásai és a műemléki szakértők ajánlásai



A szabályozási terv előírásai a Városháza 24357 helyrajzszámú, 39 690 m<sup>2</sup> területű telkére vonatkozóan:

1. A kialakítható telek lekisebb területe 8 000 m<sup>2</sup>, amelynek legkisebb szélessége 35 m lehet.
2. A legnagyobb beépítettség terepszint felett 80% lehet (jelenleg 34%-os), a terepszint alatt 100% (jelenleg 4%).
3. Az általános szintterületi mutató 5,5 (jelenleg 1,5), a parkolási 0,5.
4. A legkisebb zöldfelületi arány 20%.
5. A legnagyobb párkánymagasság 19,5 m.

A telek jelenlegi beépített területe 15 788 m<sup>2</sup>, ami a 39 690 m<sup>2</sup>-es telekterületre vetítve 40%-os beépítettséget jelent. A telek azonban megosztható és ha a városfalon kívül eső területet külön telekként alakítjuk ki akkor annak területe mintegy 8 300 m<sup>2</sup> lenne. Még ebben az esetben sem érné el a városháza telkén a beépítettség a 80%-ot, csak 50% lenne. A Károly körút felé eső telekre 6 640 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület lenne építhető, 45 650 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel.

Bor Ferenc (Hild-Ybl Alapítvány) 2009-ben készült Tudományos Dokumentációja a kereszt szárny magastető visszépítését és az árkád sor megnyitását javasolja. Az udvari pavilonokat egyértelműen bontásra ítéli, míg a tűzoltóságot és az egykori transzformátor állomást bonthatóknak.

A Műemléki Tanácsadó Testület 2016-os konzultációs szakértői véleménye javasolja a középkori városfal bemutatását. Az utólagosan beépített pavilonokat bontandónak ítéli, az oldal és kereszt szárny elfalazott árkádjait pedig kibontandónak és helyreállítandónak. A szakvélemény az egykori kápolnatér alsó térszíneit kinyitná a közönségforgalomnak a II. és a III. udvaron keresztül. A kereszt szárny magastető visszépítését elképzelhetőnek tartja. A tűzoltóság és a trafóház („Merlin”) elbontható. Javasolja a Károly körúti utcavonalas beépítés helyreállítását.

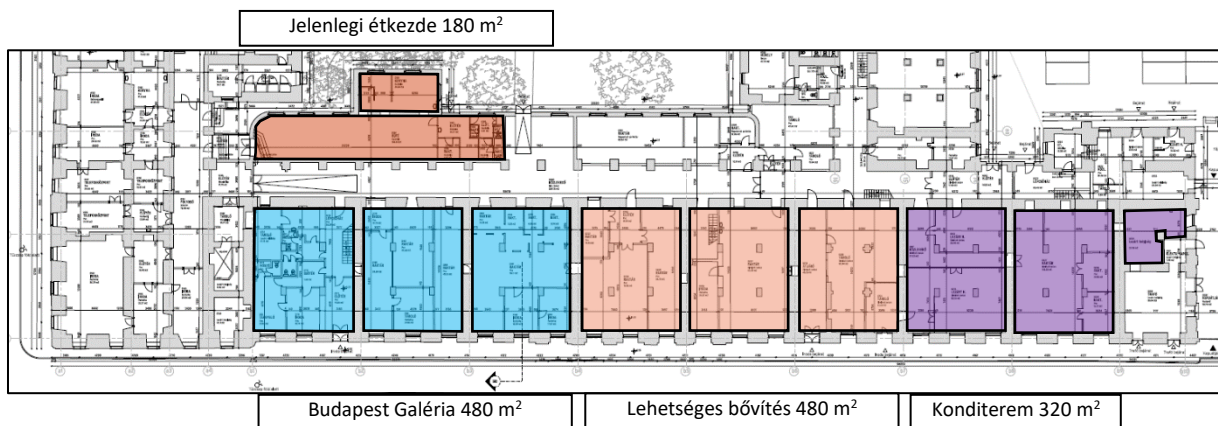
#### IV. Megoldandó problémák

Számba kell venni tehát a Fővárosi önkormányzat elhelyezésének és működési körülményének, valamint az épületnek a megoldandó problémáit.

##### Rövidtávon (2021-2024.) megoldható problémák

###### 1. Budapest Galéria elhelyezése

A Budapest Galéria számára a Gerlóczy utcai földszinti helyiségek jöttek szóba. Itt a homlokzat felújítás során úgyszólván vissza kell állítani az eredeti utcára nyíló bejárásokat. Az utólagosan beépített osztófödémeket el kell bontani, ezt állapota is indokolja. El kell dönteni, hogy milyen alapterületen lehet elhelyezni a Budapest Galériát. Elképzelhető, hogy egy harmadik funkció is helyet kaphat a reprezentatív, nagy belmagasságú helyiségekben.



###### 2. Kávéház kialakítása a Gerlóczy utcában, illetve ehhez kapcsolódóan a Városházán üzemelő étkeзде áthelyezése

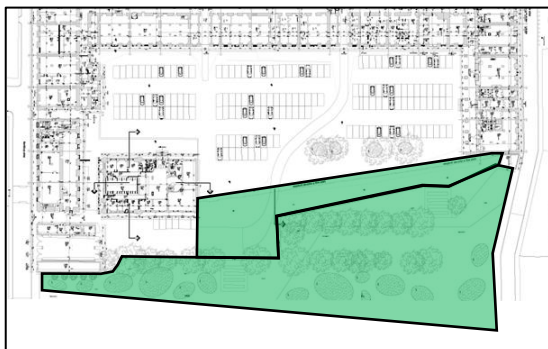
A Központi Városháza épületén belül egy, a nagyközönség felé is nyitott kávézó elhelyezése, amely egyben megoldhatná a belső étkeзде gazdaságos üzemeltethetőségét azzal, hogy külső vendégeket is fogadhatna, jogos igény. Jelenleg a Gerlóczy utcában van erre mód. Kerülhet a Budapest Galéria és a konditerem közé vagy a Budapest Galéria és a Városház utcai szárny közé. Megfontolandó azonban, hogy nem érdemes-e megvárni a Városháza park kialakítását és egy abból nyíló térben kialakítani a kávéházat. Ott a nyitott árkádok, a terasz lehetősége, a napfény és a csend páratlan lehetőséget ad egy ilyen funkciónak és nem mellesleg a konkurencia sem lesz karnyújtásnyira.

### 3. Városháza park kibővítése és megnyitása

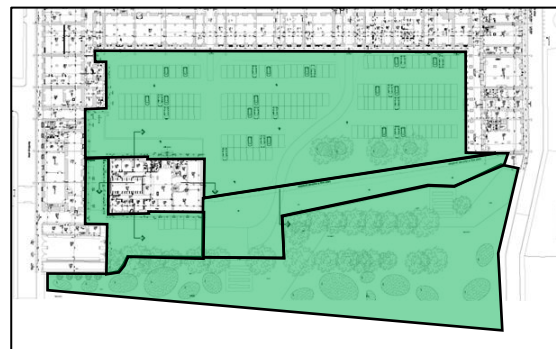
A Városháza park kibővítése és megnyitása a Főváros új vezetésének választási ígérete volt. Az első lépésben át lehet helyezni a meglévő kerítést a valamikori városfal vonalára. Ezzel a Városháza park területe a jelenlegi mintegy 5 300 m<sup>2</sup>-ről 7 680 m<sup>2</sup>-re növekedne. Ezzel az elhatárolással lehetővé válna a trafóház („Merlin színház”) felújítása, a III. udvarnál a parkolózint kiépítése, valamint a keresztzárny átépítése után a Károly körútra néző homlokzat rendezése. Ezek elkészülte után lehetne a Városháza park II. ütemét megvalósítani, amellyel a park területe elérné a 1,5 hektárt.



Jelenlegi állapot



Első bővítés



Második bővítés

#### 4. Trafóház („Merlin Színház”) felújítása

Az 1928-ban átadott épületbe a jogerős építési engedéllyel rendelkező tervek szerint a pinceszintre egy 300 adagos főzőkonyha kerül, a földszintre vendéglátás, design kiállító tér és bolt, az emeletre rendezvényterem. A magastető helyett tetőterasz létesül és a dongaboltozatos tetőtér egy új födém-mel beépítésre kerül egy új konferencia teret létrehozva.



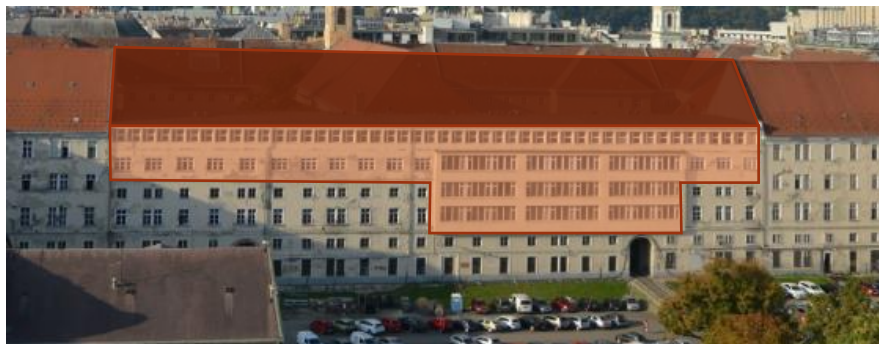
A tervre vélemény érkezett a 2020. szeptemberében a Kulturális Főosztálytól, amely észrevételezte a vendéglátó és a rendezvény terek arányát és javasolja a tervek újra gondolni az utóbbiak javára. Az engedélyezett tervek megvalósítását mindenképpen javasoljuk elkezdni. Véleményünk szerint az eddigi első emeleti 260 m<sup>2</sup>-es 120 főt befogadó színház terem helyett a tervek szerint a földszinti 370 m<sup>2</sup>-es kiállítóter, az első emeleti 246 m<sup>2</sup>-es rendezvényter és 156 m<sup>2</sup>-es kiállítóter, a tetőtéri (de 5 m-es belmagasságú) 260 m<sup>2</sup>-es konferencia terem elegendő a tervezett alkalmi eseményekhez, színházi produkciókhoz.

Meg kell vizsgálni, hogy egy, a kulturális rendezvényeket, színházi produkciókat jobban kiszolgáló funkciók (öltözők, próbatermek stb.) milyen módosításokat igényelnek a jelenlegi engedélyezett terveken.

Az a kérdés, hogy szükség van-e egy 300 adagos pincében elhelyezkedő melegkonyhára, ha a felette lévő három szinten nem a vendéglátás az elsődleges funkció. Az emeleti szinteken lévő pultos vendéglátáshoz nem szükséges egy ilyen méretű és felszereltségű melegkonyha, amelynél amúgy is felmerülne, hogy hogyan tudja kiszolgálni a felső szinteket. Helyette a pincében újabb kulturális funkciók helyezhetők el.

## 5. Károly körüti homlokzat felújítása

A Központi Városháza homlokzatainak felújítása már mindenképpen időszerű. Ezek között is kiemelkedik a nagyon leromlott állapotával a 33 éve felújított Károly körüti homlokzat. Az esztétikai állapot helyreállításán kívül a hőszigetelését is meg kell oldani az északi fekvésű homlokzatnak, ami együtt jár a nyílászárók cseréjével. Az elvégzendő munkákra a műemléki hatóság engedélyt adott. Ennek elvégzése előtt azonban dönteni kell a keresztszárny közepső szakaszának sorsáról.



A háború utáni helyreállítás megtartása mellett mindenképpen szóba jön ennek a szakasznak az átalakítása, elsősorban a magastető visszaállítása vagy a szomszédos szárnyak gerincmagassága megtartásával, vagy eredetét követve, abban egy ugrást téve. Ezeket a megoldásokat egyeztetni kell az engedélyező műemléki hatóságokkal.

## 6. Parkolás megoldása

A jelenlegi jogszabályok szerint a „Központi Városháza” 24 481 m<sup>2</sup> iroda alapterülethez 1 224 db parkolót kellene biztosítani, amelyet hatósági jóváhagyással 612 db-ra lehetne csökkenteni. Most a III. udvar biztosítja jelenleg a gazdasági forgalmat és a gépkocsi parkolást, ahol 221 db gépkocsi számára van parkoló hely. A Merlin Színház felújítási terve az udvar egy új megközelítését tartalmazza a Bárczy István utca felől, ami újabb 11 parkoló létesítését teszi lehetővé. A városvezetés tervei szerint ez a terület is a Városháza park részét fogja képezni a jövőben és ebben az esetben meg kell oldani nemcsak a dolgozók és vendégek jogszabályokban is rögzített parkolási lehetőségét kell más módon biztosítani, hanem az épület gazdasági feltöltését, a szemétszállítást, a karbantartás és felújítások organizációját is meg kell oldani, hiszen jelenleg innen történik.

Az Önkormányzat dolgozóinak parkolási szükségletének egyik megoldása a közeli nyilvános parkolóházakban parkoló helyek bérlése. Az alábbi ábra mutatja, hogy 2020. októberében, a Városháza 500 méteres körzetében hány üres garázshely bérelhető.



	Cím	Szabad parkoló	Havi díj
1.	V. Apáczai Csere János utca 4.	15 db	100 000 Ft
2.	V. Aranykéz tér 4.	20 db	82 000 Ft
3.	V. Erzsébet tér 7-8.	9 db	90 000 Ft
4.	V. Pesti Barnabás utca 4.	10 db	84 500 Ft
5.	V. Reáltanoda utca 5.	5 db	68 000 Ft
6.	V. Széchenyi István tér 5.	5 db	73 000 Ft
7.	V. Vörösmarty tér 1.	30 db	68 000 Ft
8.	VI. Káldy Gyula utca 4.	80 db	44 450 Ft
9.	VI. Király utca 8-10	150 db	42 500 Ft
10.	VI. Székely Mihály u. 3	100 db	49 000 Ft
11.	VII. Dohány utca 10.	15 db	60 000 Ft
12.	VII. Holló u. 6.	50 db	55 000 Ft
13.	VII. Kazinczy utca 43.	2 db	35 000 Ft
14.	VII. Rumbach Sebestyén utca 8.	20 db	29 000 Ft
15.	VII. Wesselényi u. 16.	17 db	43 200 Ft
		539 db	61 577 Ft
			(átlag)



Összesen 539 db bérelhető garázshely található. Ezek átlagos havi bérleti díja 61 577 Ft (bruttó). A legalacsonyabb bérleti díj 29 000 Ft/hó, a legmagasabb 100 000 Ft/hó. Ha a jelenlegi parkoló számot (254 db) a legalacsonyabb bérleti díjú helyeken oldanánk meg 10,6 M Ft/hó lenne, ha a legközelebbi garázshelyekkel, akkor 16,8 M Ft/hó lenne.

A másik megoldás a III. udvarban egy egyszintes garázsszint megépítése lehet. Egy szinten gondos tervezéssel 180-200 db parkolót el lehet helyezni. Az építés nem jár nagyobb földmunkával, hiszen az udvar szintje jelenleg is 1,0-1,5 m-rel van a földszinti padlószint alatt. természetesen ez azt jelentené, hogy erre a területre a terepszinten burkolat kerülne és növényzet csak konténerekben, de úgy gondoljuk, hogy teraszok, rendezvények számára úgy is kívánatos ilyen területet létrehozni.

### 7. Földszinti terek funkció váltása és megnyitása a közönség számára

Az oldalszárnyak utcafrontján lévő földszinti terek mindig kereskedelmi funkciót kaptak a kaszárnya városházává alakítása óta. Ezt vissza kell hozni a Gerlóczy utcai oldalon is a jelenleg is így működő Bárczy István utcai szárnyhoz hasonlóan. Ezzel a Gerlóczy utcai szárny földszintjén mintegy 3 000 m<sup>2</sup>, a Bárczy István utcai szárnyon 2 500 m<sup>2</sup> és a keresztaszárnynál 1 600 m<sup>2</sup> kiadható területhez jutunk, amely kiválóan alkalmas kereskedelemre, vendéglátásra, turisztikai szolgáltatásokra.



## Középtávon (2025 – 2030.) megoldható problémák

### 8. Pavilonok elbontása (homlokzatok felújítása, belső udvarok rendezése)

A két belső udvarba 1918-1919-ben építettek ideiglenesen két pavilon szárnyat, amelyet sosem terveztek tartósan használni. Ezek a szárnyak használhatóság, esztétika és műemléki szempontból is megkifogásolhatók, elbontásuk nem lehet kétséges. A főépület felújításáig szolgálhatják a dolgozók elhelyezését. Azt követően már semmilyen szempontból sem indokolható megtartásuk.



### 9. Belső udvarok felújítása

A pavilonok elbontása után már nem lesz akadálya az udvarok rendezésének. Lehetőség adódik, hogy a III. udvarhoz hasonlóan ide is kerüljön egy-egy garázs szint a föld alá. Ez megvalósítható úgy is, hogy marad hely és lehetőség növényzet telepítésére. Egy-egy udvarba 120-120 db parkoló elhelyezhető.

A belső udvarok felújításának természetesen szerves részének kell lennie a homlokzatok felújításának, a szükséges hőszigetelés megoldásával.



## 10. Irodai szintek felújítása (racionalizálás, XXI. századi munkakörülmények kialakítása)

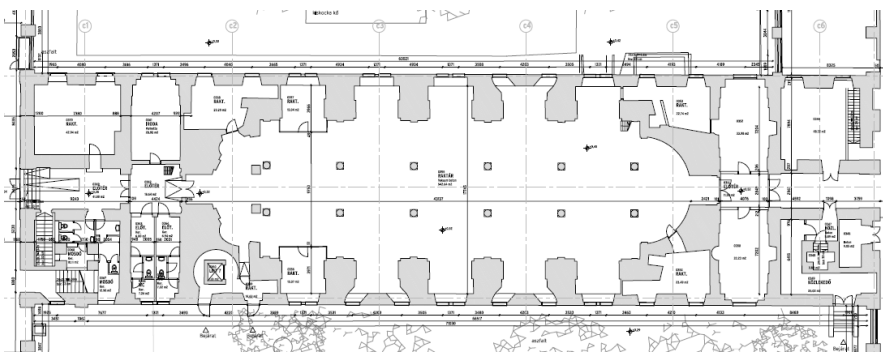
Talán a legfontosabb feladat az irodaszintek racionalizálása, felújítása. A szellőzés, klimatizálás megoldásával, a korszerű világítástechnikával, a bútorozással és mobil térelválasztókkal XXI. századi, a munkatársak komfortját és ezen keresztül a hatékony és eredményes munkavégzést szolgáló, a funkcióhoz méltó irodatereket tudunk létrehozni. Ez azt is eredményezi, hogy a jelenlegi kihasználtságot lényegesen, 30-40%-kal tudjuk javítani, ami lehetővé teszi épületszárnyak felszabadítását és egyéb hasznosítását. Ez az egyéb hasznosítás lehet fővárosi tulajdonú cégek számára székhely biztosítása vagy piaci bérbeadás. Biztosak vagyunk benne, hogy ebbe az épületbe, ha a felújítás megtörténik, mindig lehet bérlőt találni.

## 11. Alulhasznosított terek átalakítása (Templom alsó szintje, tetőtér)

Az egyik legnagyobb problémája a jelenlegi Központi Városházának, hogy a 60 883 m<sup>2</sup> nettó összes szintterület több mint fele alulhasznosított. Az alapterület 26%-át kitevő közlekedőkkel természetesen nehéz mit kezdeni, hiszen ez az épület szerkezetéből adódik. Bár hozzá kell ehhez tenni, hogy az oldalszárnyak ilyen elrendezését nem Martinelli tervezte így, hanem az 1900-as átépítésnél alakították ki. Azonban itt is vannak olyan területek, amelyek átalakíthatók hasznosabb funkciókká. A 105-nyi raktár és 8%-nyi üzemviteli terület azonban lényegesen csökkenthető az épület átalakítása során, nemcsak az áttervezéssel, hanem azzal is, hogy egy korszerűen és gondosan felújított épület sokkal kevesebb javítást és karbantartást igényel, főleg nem helyszíni háttérrel.

A másik kihasználatlan lehetőség a tetőterek beépítése. Az épület jelenlegi szintjeinek felújítása során megoldható a vertikális közlekedés megépítése a tetőtérbe. A tetőtéri terület nemcsak a gépészet helyigényét tudja kielégíteni, de újabb irodaterületek kialakítását is lehetővé teszi. Ma már megoldható a műemléki szempontoknak is eleget tevő természetes bevilágítás. A beépített tetőterekbe akár 700 új munkahely is létesíthető.

Végül a jelenleg raktárként „hasznosított” templomtér alsó szintje(i) szinte adják magukat egy „Városháza Söröző” kialakítására, ami hosszútávon megoldhatja az étterem kérdését is.



## 12. Tűzoltóság elhelyezése

A tűzoltóság – régi nevén „tűzörség” – az 1920-as évektől van a területen. Helye kötött is bizonyos értelemben, mert a védendő épületek elérési ideje meghatározza a funkció elhelyezhetőségét. Ha csak nem tud a Főváros a közelben ingatlant biztosítani a számukra, akkor a telken kell maradnia a tűzoltóságnak. Az épület nem védett, tehát bontható és helyére egy mai követelményeknek megfelelő épület is építhető. Ez azonban csak akkor lesz járható út, ha más új épület is kerül a helyszínre.

## Hosszútávon (2030 – ...) megoldható probléma

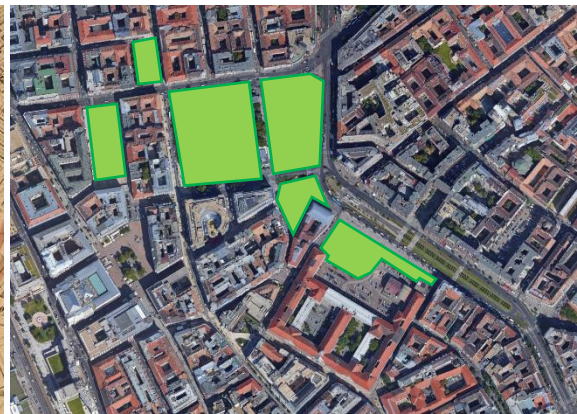
Hosszútávon azt a kérdést kell eldönteni, hogy az eredetileg Martinelli által is eltervezett, az évszázadok során mindig létezett és csak 2005-ben lebontott Károly körüti tömblezárást visszaépítsük-e. Több szempontból is támogatható ez az elképzelés.

Építészetileg a Bajcsy-Zsilinszky út – Deák tér – Károly körút találkozási pontja egy értelmezhetetlen, összefüggéstelen térsor összehasonlítva a történelmileg kialakult, tervezett alakzathoz. A jelenlegi teret a „bombák” alakították, itt az ideje, hogy újra gondoljuk ezt a térsort.

Az alábbi két térkép részlet mutatja, hogy 1873-ban, Pest áttekintő szabályozási tervében – amely tervet oly sokszor emlegetjük példaként a Sugár út (ma Andrásy út) kiszabályozása kapcsán – milyen jól tervezetten jelennek meg a térfalakkal határolt városi parkok. Az akkori Marokkói út (ma József Attila utca) – Ország út (ma Károly körút) – Deák Ferenc tér és Erzsébet tér által határolt épülettömb a II. világháborúban megsemmisült, bontásra került és a helyére tervezett Nemzeti Színház nem valósult meg, hanem helyette egy értelmezhetetlen alakú és funkciójú térbővület. Tovább rontja az összhatást az Erzsébet téren felállított „óriáskerék”, ami bántó ellentétet képez az Andrásy út másik végén található Hősök terével



1873.



2020.

A tervezett Nemzeti Színház kapcsán lefolytatott építészeti viták eredménye egyértelmű volt, miszerint az Erzsébet tér lezárásának elmaradása után – és részben miatt – a Városháza telkét a Kiskörút vonalában kívánatos beépíteni. Ezt a feladatot oldotta meg a 2006-os építészeti tervpályázat legtöbb terve, így a győztes is.

A jelenlegi Városháza park kihasználatlan. Ennek oka, hogy védetlen a Károly körút forgalmától, zajától, szennyezettségétől. Nem érzik a városlakók védetteknek magukat, ellentétben például a Szabadság térrel. Nem gondolunk itt a Városháza park „körbe zárására”. Ha kijelöljük a tér két sarkát, hasonlóan a Madách téri építészeti megoldásával – esetleg a „kapu” motívumot is visszatükrözzük, akkor elérjük mindkét kívánt célunkat.

Végül az sem elhanyagolható szempont, hogy ez jelenleg a város legjelentősebb ingatlanfejlesztési helyszíne. A Főváros felelőssége, hogy ennek a területnek a fejlesztését kézben tartsa, irányítsa és esetleges haszna az Önkormányzatnál csapódjon le.

## **V. A Központi Városháza közeljövője (2020-2024.)**

Az alábbi átalakítási, felújítási projektek azok, amelyek részben választ adnak az előbb felvetett problémákra, részben előkészítettségük lehetővé teszi a haladéktalan megindításukat. Ezelőtt azonban elengedhetetlen, hogy döntések szülessenek az épület közép- és hosszútávú jövőjéről, hogy el lehessen kerülni, hogy már elkészült átalakításokat vissza kelljen bontani.

1. ELMŰ kapcsolótér áthelyezése
  - a. Építési engedély érvényes: 2021. 01. 16. + 1 év
  - b. Becsült költség: 120 M Ft, fedezet: rendelkezésre áll.
2. Trafóház („Merlin”) átalakítása
  - a. Építési engedély érvényes: 2021. 05. 03. + 2x1 év
  - b. Becsült költség: 1,8 Mrd Ft.
3. Gerlóczy utca III. emelet felújítása
  - a. Örökségvédelmi bejelentés érvényes: 2021. 06. 10.
  - b. Becsült költség: 1,2 Mrd M Ft.
4. Homlokzat felújítás
  - a. Örökségvédelmi engedély érvényes: 2021. 07. 08. + 2 év
  - b. Becsült költség a teljes homlokzatra 2,5 Mrd Ft, a Károly körút felé eső homlokzatra 400 M Ft.
5. Tűzoltóság felújítása
  - a. Építési engedély érvényes: 2021. 12. 10. + 2x1 év
  - b. Becsült költség: 300 M Ft-
6. Budapest Galéria elhelyezése
  - a. Építési engedély jelenleg még nem áll rendelkezésre.
  - b. Rendelkezésre álló fedezet: 500 M Ft.
7. Városháza park kialakítása
  - a. Tervpályázat előtti státusz
  - b. A tervpályázat becsült költsége: 110 M Ft.

## **VI. A „Városháza” jövőbeli működése (2020-2030.)**

A jelenleg is érzékelhető problémákon túl számot kell vetni a lehetséges jövőbeli változások okozta igényekkel és körülményekkel is:

1. Törvényi szabályozás változása
2. Fővárosi polgárok, civil szervezetek igényeinek változása
3. Fővárosi gazdaság, gazdasági társaságok körülményeinek változása
4. Önkormányzati, hivatali funkciók alakulása
5. Szervezet (Önkormányzat – Hivatal) alakulása
6. Létszám alakulása
7. Digitalizáció hatása
8. Egyéb közösségi funkciók megjelenése

## VII. Döntési mátrix

Megfontolásra készíthet bennünket az eddigi tervpályázatok és tanulmánytervek sikertelensége.

Úgy gondoljuk, hogy bármilyen tervezés megkezdése előtt és nélkül meg kell hozni alapvető döntéseket, amelyek meghatározzák a továbblépés irányát.

Véleményünk szerint két alapvető kérdésre kell válaszolnunk:

1. Lehet-e más épületben a Városháza?
2. Lehet-e más helyen a Városháza?

Erre a két kérdésre adható válaszokat modelleztük az alábbi „döntési mátrix”-ban.

Felmerül még egy további kérdés is: lehet-e az Önkormányzat és a Hivatal két külön épületben, ahogyan az 1900-tól 1992-ig volt.

		Lehet más helyen a Városháza?	
		Nem	Igen
Lehet új épületben a Városháza?	Nem	<b>"A"</b> "Központi Városháza" felújítása	<b>"C"</b> "Új városháza" visszafoglalása és új Hivatal építése
	Igen	<b>"B"</b> Új épületszárny építése	<b>"D"</b> XXI. századi "Civic Hall" építése



Új Városháza  
Budapest V., Váci utca 62-64.  
Példa az önkormányzat és a hivatal külön épületben való elhelyezésére



Budapest V., Bárczy utca  
Példa a műemléki épület és a modern irodaház találkozására



Új Városháza – Debrecen, Kálvin tér 11.  
Példa az új városháza megépítésére

## **VIII. A döntés szempontjai**

A később felvázolt alternatívák döntésénél a következő szempontokat javasoljuk figyelembe venni:

### **1. A „Központi Városházával” kapcsolatos bármilyen változtatás milyen üzenetet hordoz a város lakosai felé?**

A „Központi Városháza” kiemelkedő építészeti érték, elhelyezkedése meghatározó konkrét és szimbolikus értelemben is. Ezek érvényesítése az Önkormányzat felelőssége.

### **2. A tradíciót viszi-e tovább a változtatás?**

120 éve ebben a gyakran átépített épületben működik a Fővárosi önkormányzat gyakran változó feladatokkal és szervezettel.

### **3. Megfelel-e a változtatás az elvárható presztízs szempontoknak?**

A Főváros Önkormányzatának a társadalomban elfoglalt helye, a város lakói által támasztott elvárások évszázadokon át megkövetelték, hogy az épület tükrözze a funkció fontosságát. Manapság változik a városlakók és a városvezetés viszonya. A nyitottság, a megközelíthetőség egyre nagyobb szerepet kap ebben a kapcsolatban.

### **4. Szolgálja-e az épületben folyó tevékenységek minél zavartalanabb és korszerűbb funkcionálisát?**

A hivatali tevékenységek eredményessége és hatékonysága, a munkatársak együttműködése elképzelhetetlen a XXI. századi digitális munkafolyamatok alkalmazása nélkül. A kommunikációs lehetőségek, az ügyfélkapcsolatok új formái új munkahelyeket és tereket kívánnak.

### **5. Mennyi a változtatás forrás igénye?**

Természetesen alapvető, hogy milyen pénzügyi forrás szükséges az átalakítás megvalósításához.

### **6. Hogyan hat a változtatás az üzemeltetési költségekre?**

A forrás igénynél is fontosabb az épület üzemeltetési költsége, hiszen az életciklusát figyelembe véve az épületnek a kezdeti beruházás többszörösét költjük az üzemeltetésre.

### **7. Milyen rendszeres bevétellel jár az átalakítás?**

Az átalakítás nemcsak költséget jelenthet, de elképzelhető, hogy egyes épületrészek bérbeadásából rendszeres bevétele keletkezik az Önkormányzatnak.

### **8. Milyen egyszeri bevételt eredményez a változtatás?**

Végül elképzelhető, hogy a jelenlegi ingatlan értékesítésre kerül és ebből egyszeri bevétele lesz az önkormányzatnak.

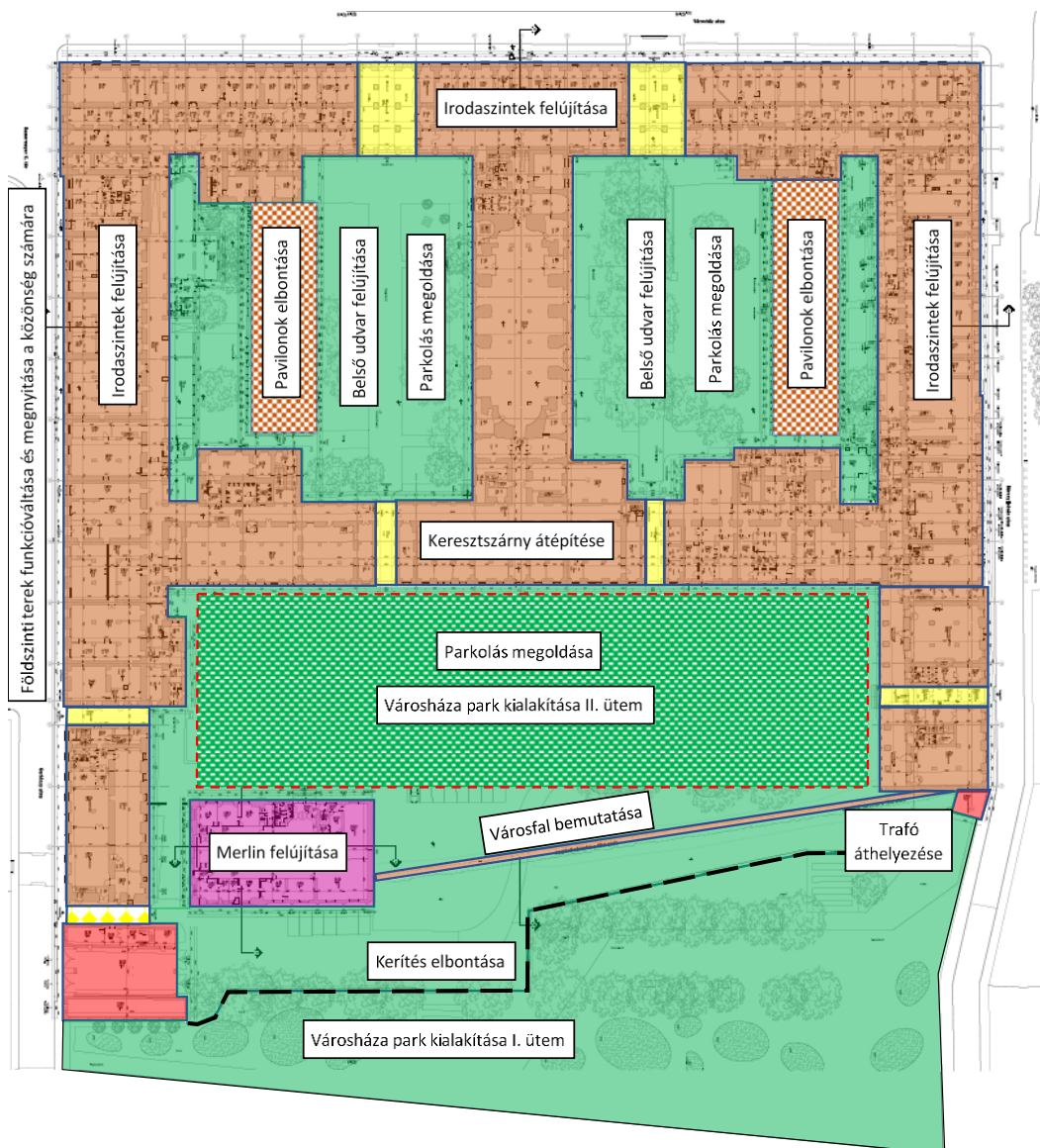
## IX. Az alternatívák

### „A/1” alternatíva: Központi Városháza felújítása

„A legkonzervatívabb megoldás”

Az első ütemben megvalósítjuk a Gerlóczy utcai galériát, majd kialakítjuk a Városháza park első ütemét a városfalig és ezzel párhuzamosan felújítjuk a Merlin Színházat. A III. udvarba kerülő egyszintes mélyparkoló megépítése és a keresztszárny átépítése után felújítjuk a Károlykörút felé eső homlokzatokat, végül kibővítjük a Városháza parkot.

Ezt követően a jelenlegi épületeket újítjuk fel azzal, hogy az utolsó ütemben a műemléki szakvélemény ajánlásait végrehajtjuk, azaz elbontjuk az „ideiglenes” udvari pavilonokat. Bevétel csak a földszinti üzletsorok bérbeadásából adódik.





**Beruházási költségek (nettó érték)**

1.	Központi városháza felújítása	16 215 M Ft
2.	Merlin felújítása	690 M Ft
3.	Pavilonok bontása	115 M Ft
4.	Keresztzárny átépítése	1 104 M Ft
5.	Mélyparkolók építése	2 790 M Ft
6.	Udvarok kiépítése	675 M Ft
	<b>Összesen:</b>	<b>21 588 M Ft</b>

**Üzemeltetési költség** **1 290 M Ft/év**

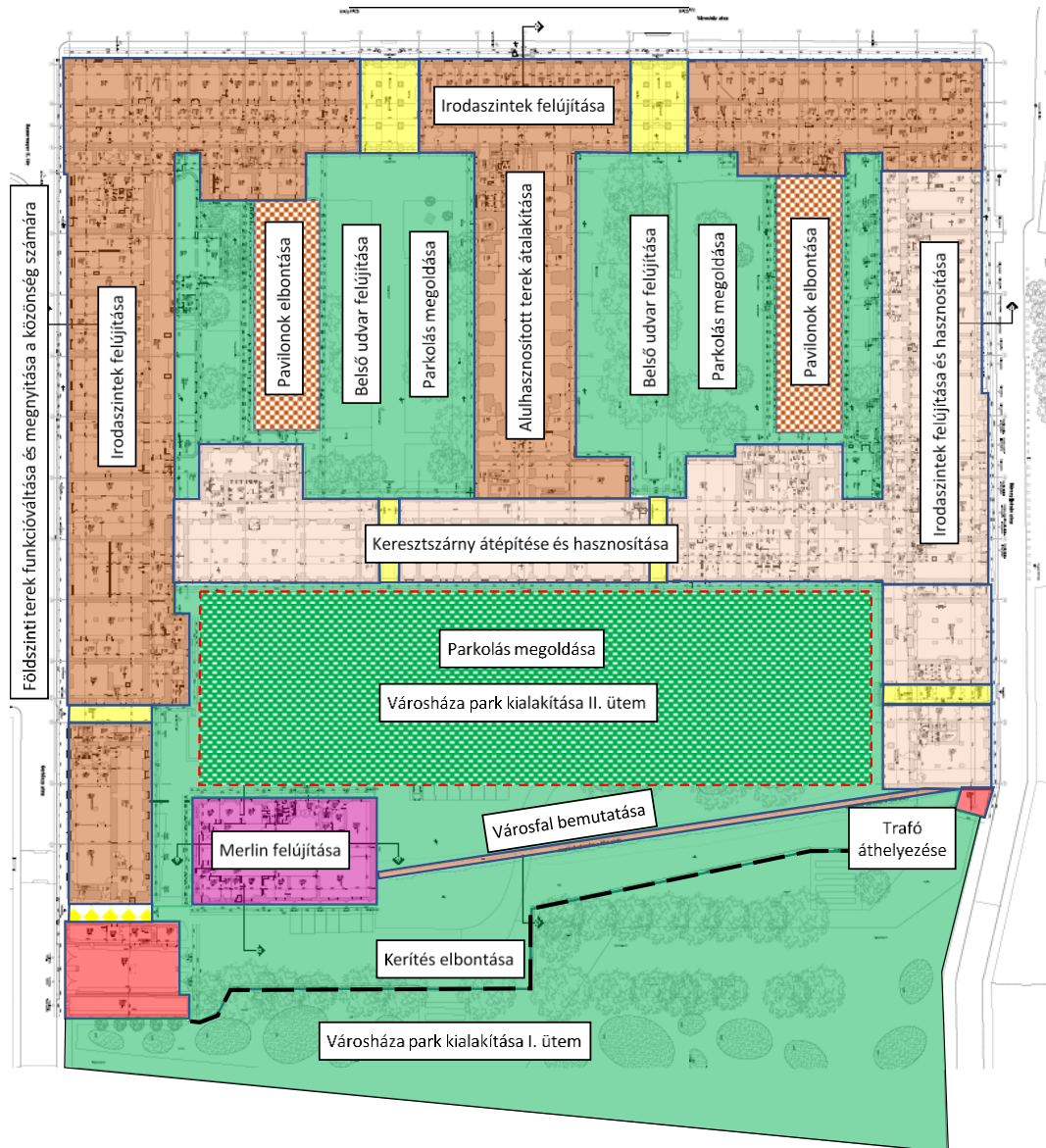
**Bevételek**

1.	Földszinti üzlethelyiségek bérbeadása	<b>872 M Ft/év</b>
----	---------------------------------------	--------------------

## „A/2” alternatíva: Központi Városháza felújítása ésszerűsítéssel

### „A legtakarékosabb megoldás”

Ez az alternatíva a műszaki tartalmát tekintve megegyezik az „A/1” alternatívával, de fokozott hangsúlyt kap a meglévő épületek belső átalakítása, racionalizálása. A tetőtér is beépítésre kerül, ami mintegy 9 900 m<sup>2</sup> alapterület növekedést okoz. A teljes földszinten kívül, az irodaszárnyak egy része is bérbeadható, vagy egyéb módon hasznosítható, például egyes fővárosi tulajdonú cégek beköltöztetésével.



Az épületben a belső átalakítások után elhelyezhető létszám:

	I. emelet	II. emelet	III. emelet	Tetőtér I.	Tetőtér II.	Összesen:
Városháza szárny	115	107	106	199	54	581
Gerlóczy szárny	97	79	76	56	44	352
Gerlóczy toldás	5	44	33	61		143
Keresztszárny	148	189	152	120		609
Bárczy szárny	88	104	104	106	48	450
Bank szárny	38	40	44	20		142
Összesen:	491	563	515	562	146	2277

1989-ben az épületben 1380 fő dolgozott. Jelenleg az elhelyezendő létszám 960 fő. A csökkenés 35%. Ez racionálisan elhelyezhető úgy, hogy a tetőterek nem kerülnek beépítésre és a Városháza utcai, Gerlóczy utcai és Keresztszárnyakban (1 151 fő), vagy a tetőterek beépítése esetén a Keresztszárny is kiadható, mi ezzel a variációval számoltunk.

**Beruházási költségek (nettó érték)**

1.	Központi városháza felújítása	16 215 M Ft
2.	Merlin felújítása	690 M Ft
3.	Pavilonok bontása	115 M Ft
4.	Keresztszárny átépítése	1 104 M Ft
5.	Tetőterek beépítése	4 528 M Ft
6.	Mélyparkolók építése	2 790 M Ft
7.	Udvarok kiépítése	675 M Ft
	<b>Összesen:</b>	<b>26 117 M Ft</b>

**Üzemeltetési költség** **953 M Ft/év**

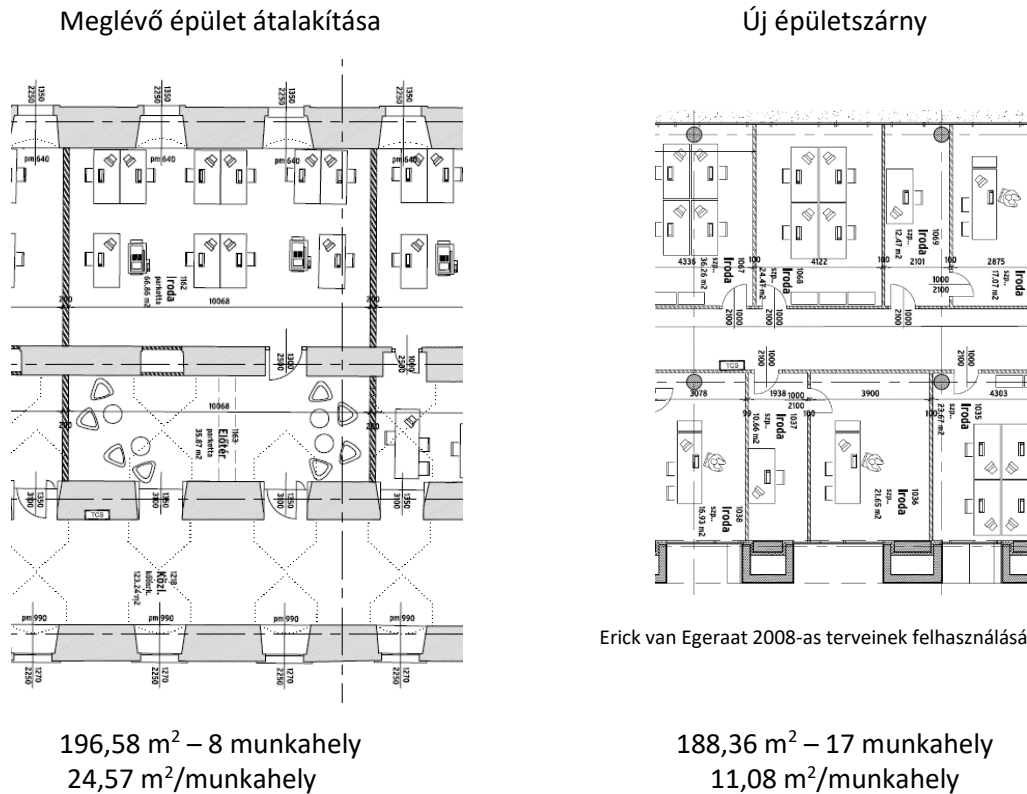
**Bevételek**

1.	Felújított épületrészek bérbeadása	1 133 M Ft/év
2.	Új épületrészek bérbeadása	829 M Ft/év
	<b>Összesen:</b>	<b>2 046 M Ft/év</b>

## A meglévő épületben és egy újonnan épített irodaházban kialakított munkahelyek összehasonlítása.

A megvizsgált különböző alternatívák között az alapvető különbség az, hogy számolunk-e a munkahelyek – vagy azok egy részének – új épületbe költöztetésével. Egy új épületszárnyban elhelyezhető létszám és a szükséges alapterület számítását az alábbiak szerint végeztük el.

A területek kihasználhatósága:



Erick van Egeraat 2008-as terveinek felhasználásával

Látható, hogy a meglévő épületben több mint kétszer akkor alapterületet foglal el egy munkahely az épület adottságai miatt.

Ha a Városházán dolgozókat egy új irodaépületben akarnánk elhelyezni, akkor a következőképpen lehetne kalkulálni. Az 1 főre eső szükséges nettó irodaterületet 10 m<sup>2</sup>-rel számoljuk, a belső közlekedőkkel és tárgyalókkal 12 m<sup>2</sup>-rel. Az egyedi funkciókból adódó korrekció 10%. Így a szükséges hasznos alapterület 1 000 főre 13 200 m<sup>2</sup>. A bruttó szintterület a szerkezetekkel 14 000 m<sup>2</sup>, a tapasztalatnak megfelelően 8% többlettel számolva a szerkezetekre.

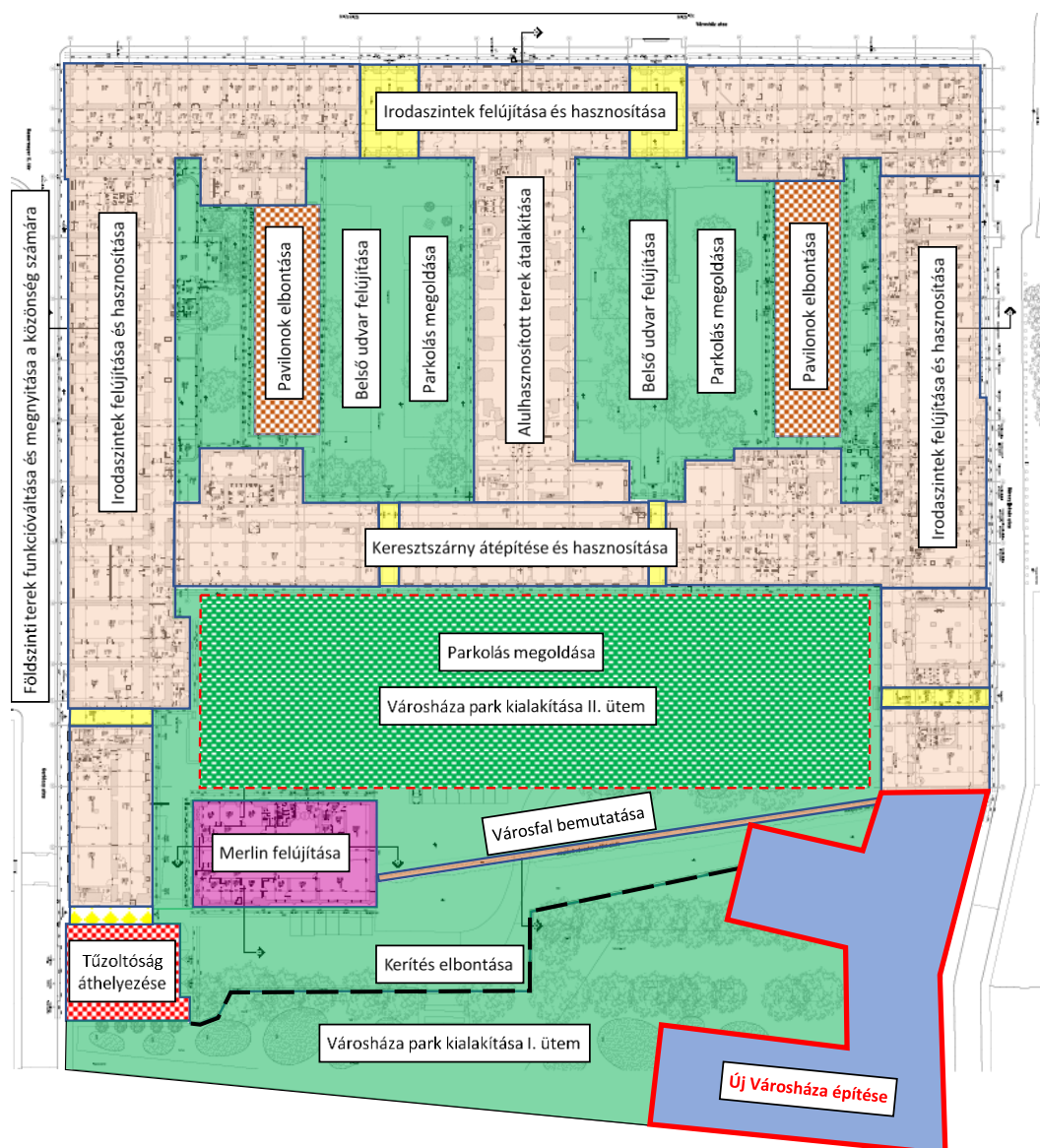
Összehasonlításképpen a hasznos alapterület tekintve a Magyar Telekom új irodaházában az egy főre eső alapterület 12,5 m<sup>2</sup> (4 800 fő – 60 000 m<sup>2</sup>), a Market új irodaházában 11,7 m<sup>2</sup> (360 fő – 4 200 m<sup>2</sup>), a Fővárosi Vízművek által bérelt irodaházban 10,9 m<sup>2</sup> (560 fő – 6 110 m<sup>2</sup>), míg mi a számításainkban az Önkormányzatnál 13,2 m<sup>2</sup>-t vettünk alapul. Ennél a számításnál még nem vettük figyelembe az együtt dolgozási mutatót, amely a tapasztalatok szerint 15-20%, teát ennyivel kevesebb munkahelyet kell létrehozni, mint a munkatársi létszám.

## „B/1” alternatíva: Új önkormányzati épületszárny építése

### „A legjobb kompromisszum”

A következő lehetőség, ha az Önkormányzat vezetése és a Főpolgármesteri Hivatal elhagyja a jelenlegi épületet és új épületbe költözik. Erre lehetőség adódik a Károly körüti telekrészen. A jelenlegi funkciók elhelyezéséért az előző számításunknak megfelelően egy 14-16 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű épületre van szükség, amely a jelenlegi épülettel az azonos épületmagasság mellett hat szinten (fszt. + 4 emelet + tetőtér) megoldható 20 m-es épületszélesség mellett például az alábbi konfigurációban.

Ennél az alternatívánál megegyezhetnek a rövidtávú projektek megvalósítása az eddigiekkel, azaz fel lehet újítani a Gerlóczy utcai szárnyat a Budapest Galériának (ez a későbbiekben is a helyén maradhat), ki lehet alakítani két ütemben a Városháza parkot, a III. udvari egy szintes mélyparkoló megépítése után fel lehet újítani a Károly körút felőli homlokzatot.



Az új szárny elhelyezkedése megoldja a tömb lezárását a Károly körút Bárczy utca sarkán és korszerű elhelyezést biztosíthat a tűzoltóságnak, de ezzel együtt tovább nyitja a tömböt a Gerlóczy utcai sarkon.

**Beruházási költségek (nettó érték)**

1. Központi városháza felújítása	15 954 M Ft
2. Merlin felújítása	691 M Ft
3. Keresztszárny átépítése	1 104 M Ft
4. Tetőterek beépítése	4 529 M Ft
5. Mélyparkolók építése	2 791 M Ft
6. Bontások	220 M Ft
7. Udvarok felújítása	230 M Ft
8. Új hivatali épület (tűzoltóság, mélygarázs)	11 430 M Ft
9. Városháza park kiépítése	445 M Ft
<b>Összesen:</b>	<b>38 377 M Ft</b>

**Üzemeltetési költség** **364 M Ft/év**

**Bevételek**

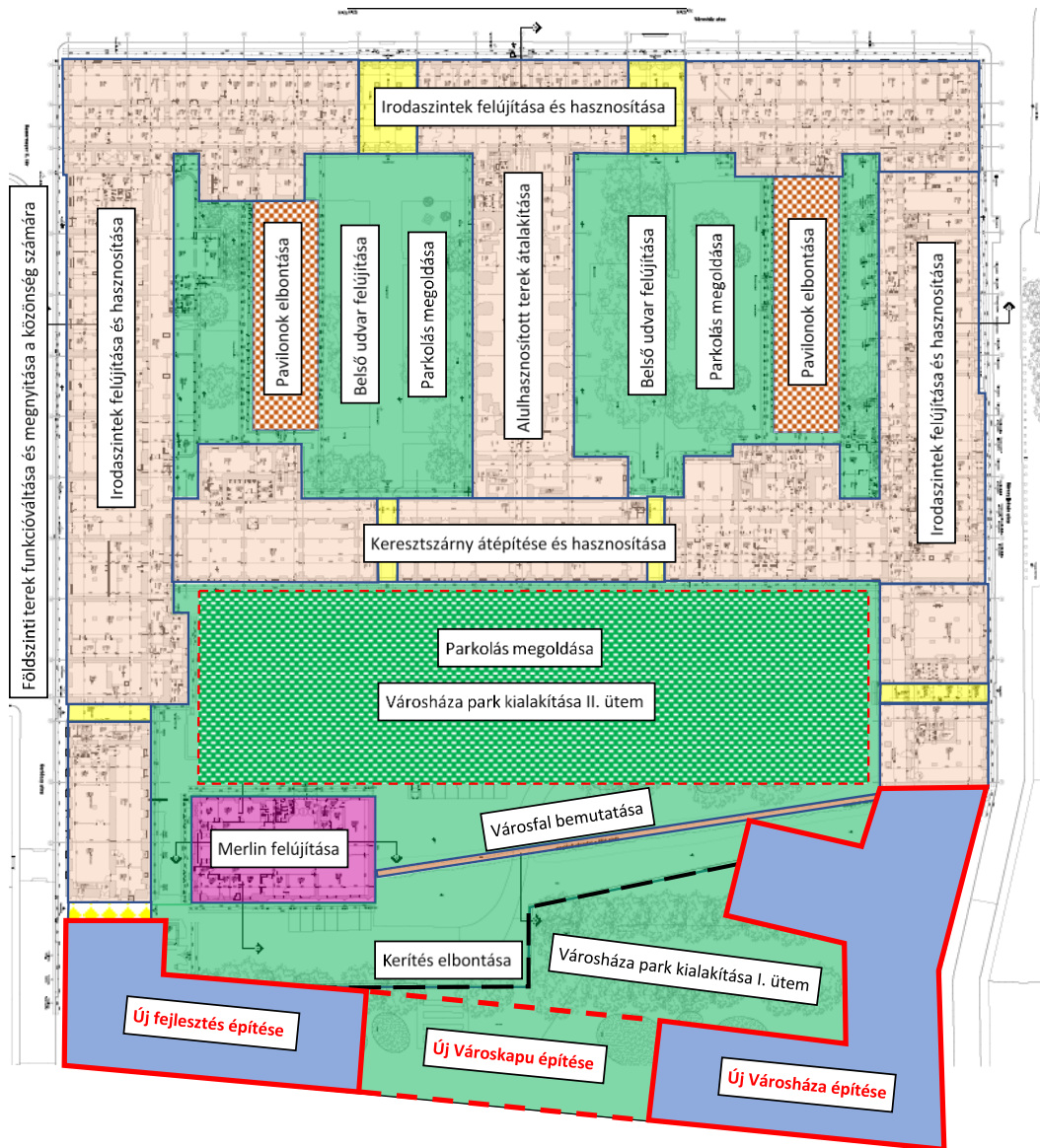
1. Felújított épületrészek bérbeadása	2 822 M Ft/év
2. Új épületrészek bérbeadása	1 027 M Ft/év
<b>Összesen:</b>	<b>3 849 M Ft/év</b>

## „B/2” alternatíva: A teljes kiépítés

### „A régi álom megvalósítása”

Tovább visszük az előző alternatívát és megvalósítjuk a tömb lezárását és ezzel megvalósítjuk Martinelli 300 éves álmát.

Azonban nemcsak az építészeti elképzelések támasztják alá ezt az elképzelést. Ezzel a megoldással a Fővárosi önkormányzat vállalja a felelősséget Budapest utolsó központi építési területének beépítéséért, amivel mintát tud adni az ingatlanfejlesztőknek hosszútávon, meghatározhatja a város arculatát évtizedekre és egyben felértékelheti a területet.



A javaslat egy új „Városkapu” építését tartalmazza, amely városkapu 60 méteres szélességével és 15 méteres magasságával a Madách téri kapu kétszerese lenne. Kinyitná a Városháza parkot, de megoldaná a park védettségét is a Károly körút forgalmától és zajától.

Az új épület a kétszintes híddal mintegy 11-12 000 m<sup>2</sup>-es új épületet eredményez, amelyet a Főváros fejleszthetne és hasznosíthatna.

**Beruházási költségek (nettó érték)**

1. Központi városháza felújítása	15 954 M Ft
2. Merlin felújítása	691 M Ft
3. Keresztszárny újjáépítése	1 104 M Ft
4. Tetőterek beépítése	4 529 M Ft
5. Mélyparkolók építése	2 791 M Ft
6. Bontások	139 M Ft
7. Udvarok felújítása	230 M Ft
8. Új hivatali épület (tűzoltóság, mélygarázs)	12 494 M Ft
9. Új fejlesztés építése (mélygarázzsal)	7 344 M Ft
10. Városháza park kiépítése	445 M Ft
<b>Összesen:</b>	<b>45 721 M Ft</b>

**Üzemeltetési költség****364 M Ft/év****Bevételek**

1. Felújított épületrészek bérbeadása	2 822 M Ft/év
2. Új épületrészek bérbeadása	2 323 M Ft/év
<b>Összesen:</b>	<b>5 145 M Ft/év</b>

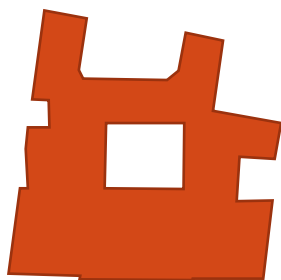
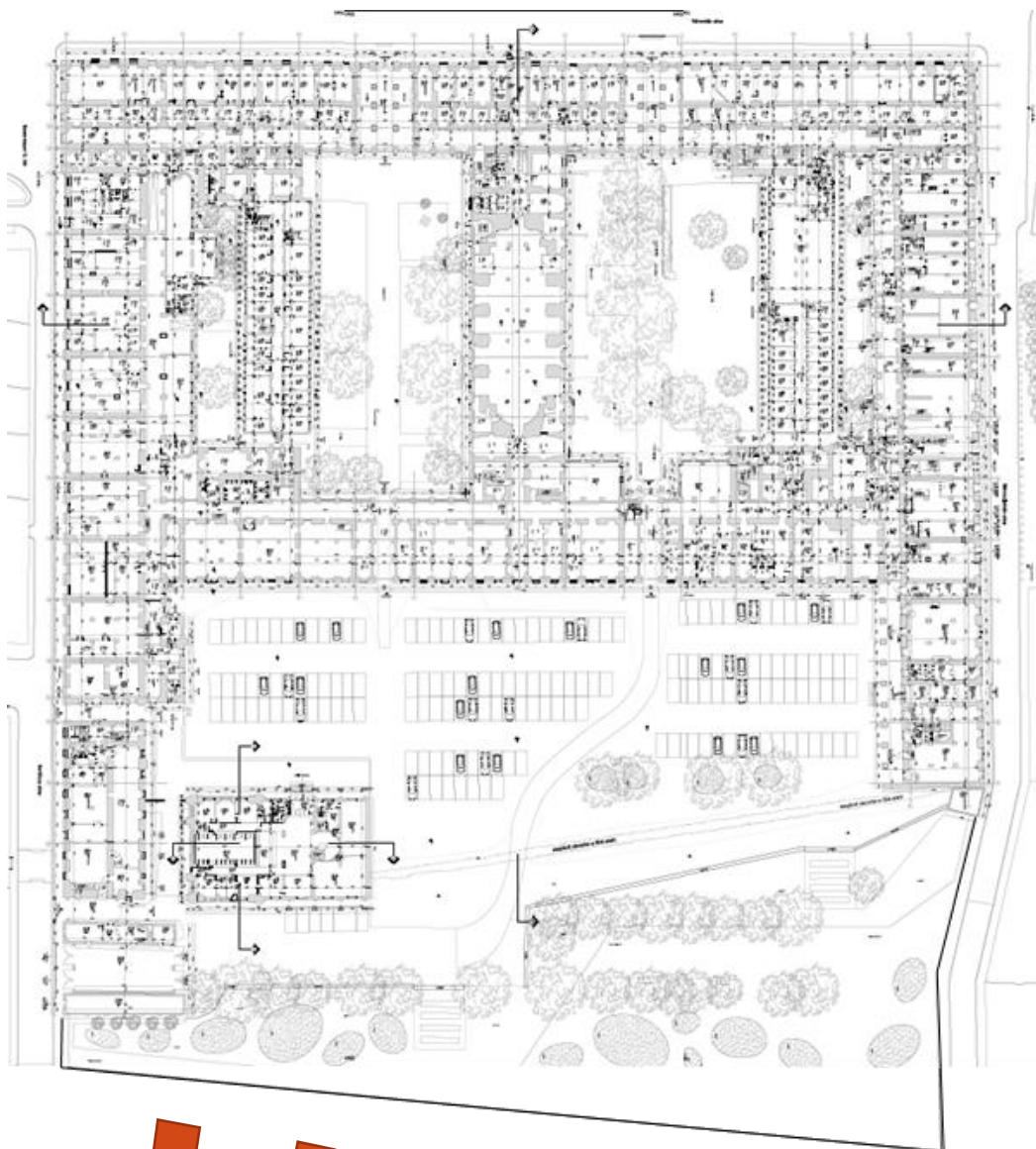


## „C” alternatíva: Új Városházába és új hivatali épületbe költözés

### „Egy lépés előre, egy lépés hátra”

Ebben az alternatívában azt vizsgáljuk meg, hogy milyen lehetőséget rejt, ha a jelenlegi „Központi Városházából” – mint a jelenlegi igényeket lényegesen meghaladó méretűből – kiköltözik a Főváros vezetése és visszaköltözik az eredetileg az újonnan egyesült Budapest városházának tervezett és épület „Új Városházába.”

Hasznosítandó meglévő épület



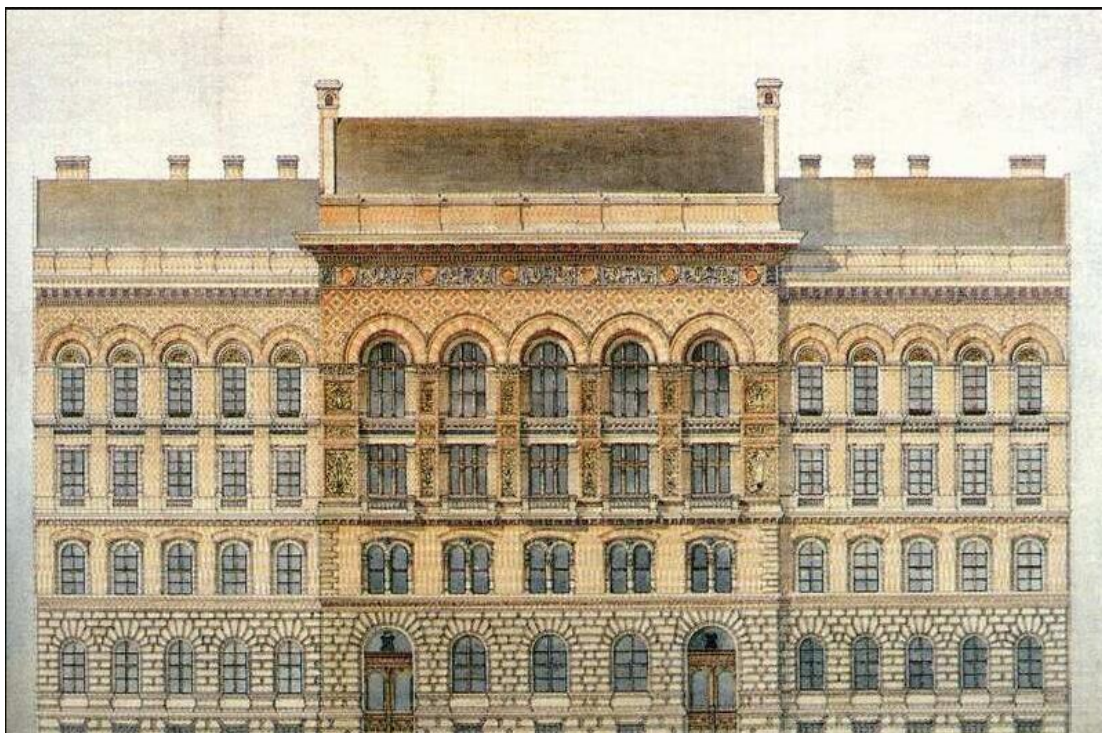
Az „Új Városháza” 4 szintes épületének beépített területe



Egy 10 000 m<sup>2</sup>-es új épületének beépített területe, az „Új Városházával azonos párkánymagasságot, 25 m-t (földszintet és 6 emeletet) feltételezve.

### **Az Új Városháza - Budapest V., Váci utca 62-64. – bemutatása.**

Az épületet Steindl Imre tervezte 1870-75 között, 15 évvel az Országház előtt. Szimbolikusnak tarthatjuk, hogy mindkét kiemelkedően fontos épületet ő tervezte.

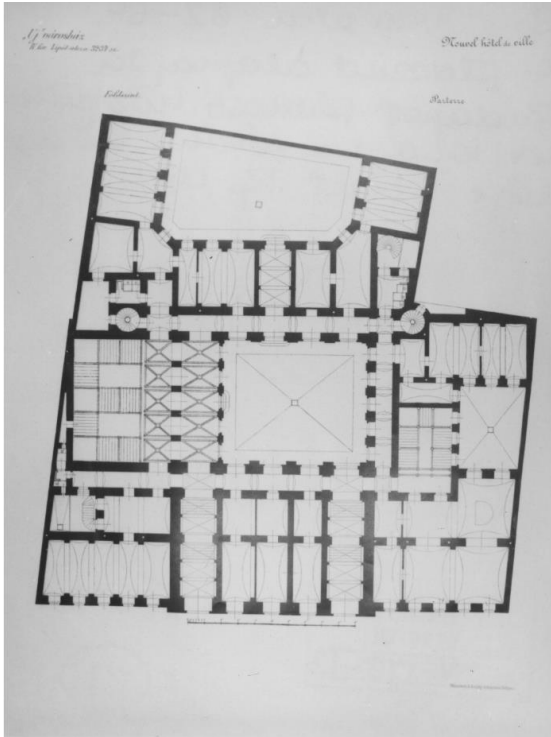


#### **A Váci utcai homlokzat**

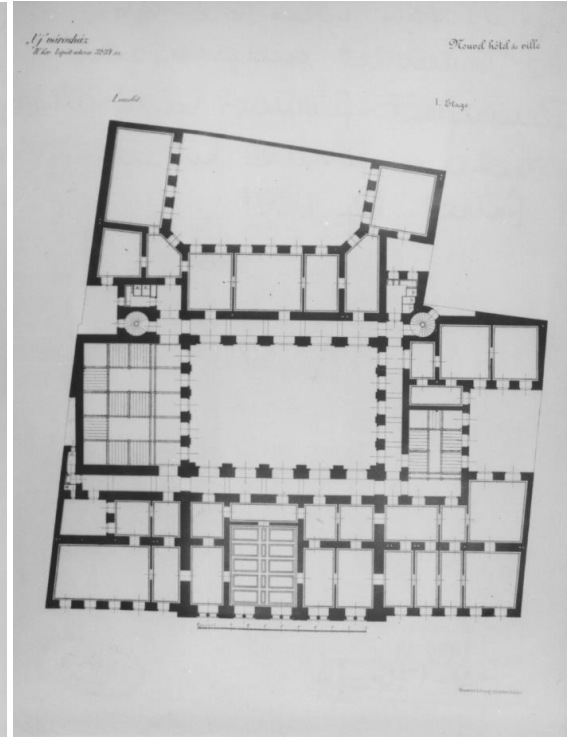
Míg a Martinelli által tervezett barokk stílusú „Központi Városháza” elsősorban eredetiségével (bár csak a Városháza utcai szárny földszintje maradt az eredeti épületből mentes a későbbi nagyobb át- és újjáépítésektől) és méretével szolgál rá a műemléki besorolásra, az „Új Városháza” építéskor is lenyűgöző műalkotásként született. Az épületben keverednek a neogótikus és neoreneszánsz stílusjegyek. A neogótikus vasszerkezetű fölépcsőház kiemelkedő remekmű. Ez Budapesten az első nyers téglá és kerámia burkolattal ellátott homlokzatú épület.

Az épület pince, földszint és 3 emeletes kialakítású. Az épületben lévő helyiségek, az 55 méteres Váci utcai homlokzaton és a két belső udvarra néznek.

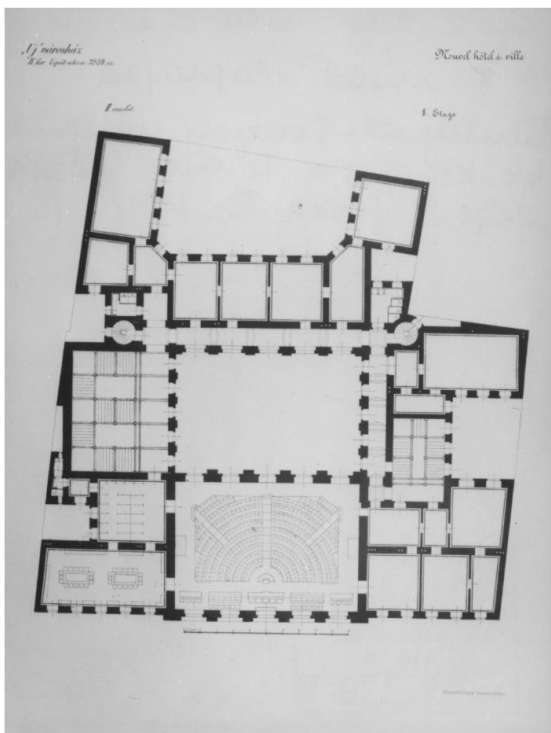
Az épület 1868-óta a Magyar Állam tulajdona. Vagyonkezelője 1992-től 2003-ig a Budapest Főváros Köztársasági Megbízott Hivatala, 2003. és 2011. között Budapest Főváros Közigazgatási Hivatala, jelenleg a Budapesti Főváros Kormányhivatala használja az épületet, a Díszterem és kapcsolódó helyiségei a Főváros ingyenes használatában vannak. Az épület használati jogának megszerzésének lehetőségét itt most nem vizsgáljuk.



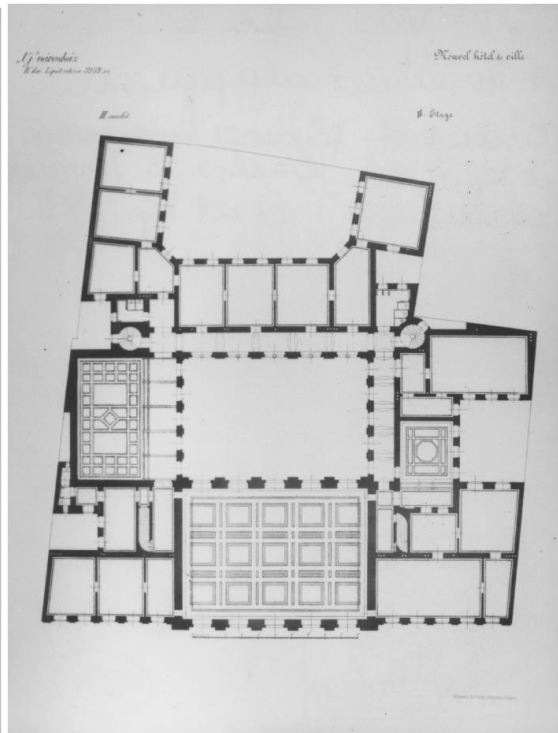
Földszint



I. emelet



II. emelet



III. emelet

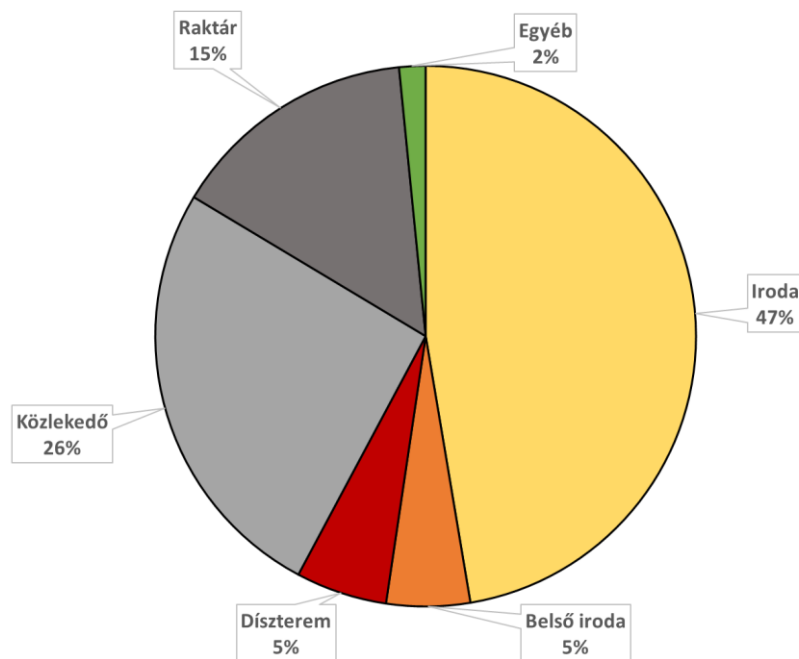
A főpolgármesteri iroda az első emeleten kapott helyett, a közgyűlési terem a második emeleten kapott helyett. Ebben a Díszteremben tartotta üléseit a képviselő testület 2011-ig. A Díszterem ma is az eredeti kialakítását mutatja Lotz Károly freskóival.



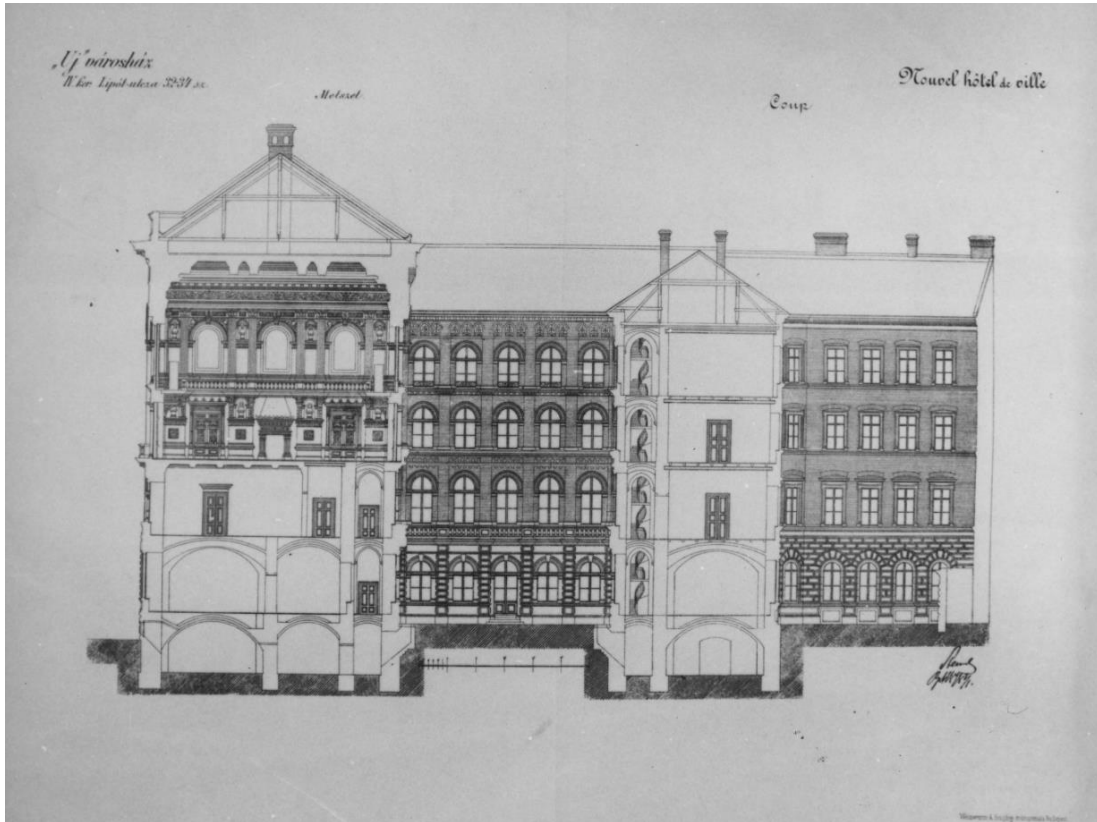
A díszterem

A helyiségek megoszlása szintenként:

	Iroda	Belső iroda	Díszterem	Közlekedő	Raktár	Egyéb	Összesen
<b>Pince</b>				268,6	870,8		<b>1 139,4</b>
<b>Földszint</b>	664,6	113,0		568,1		19,1	<b>1 364,8</b>
<b>I. emelet</b>	799,9	115,9		242,7		24,3	<b>1 182,8</b>
<b>II. emelet</b>	639,2	42,3	324,0	233,5	5,3	24,4	<b>1 268,7</b>
<b>III. emelet</b>	709,2	25,8		219,3	4,8	25,9	<b>984,9</b>
<b>Összesen</b>	<b>2 813,0</b>	<b>297,0</b>	<b>324,0</b>	<b>1 532,2</b>	<b>880,8</b>	<b>93,6</b>	<b>5 940,6</b>



Az „Új Városháza” nettó irodaterülete 3 110 m<sup>2</sup>. Ez az alapterület 300-310 fő elhelyezésére ad lehetőséget. Ha az önkormányzat dolgozóinak létszámát tekintjük, akkor elmondható, hogy az önkormányzat vezetése (főpolgármester, helyettesek, főjegyző és aljegyzők irodái), valamint a képviselők és frakciók mintegy 240-260 főt jelent. Ez a létszám elhelyezhető probléma mentesen az „Új Városháza” épületében. Az épület egyben alkalmas – alkalmasabb, mint mostani – a közgyűlések megtartására a Díszteremben.



A feladat ezek után a Főpolgármesteri Hivatal ügyosztályainak, a külső hivataloknak az elhelyezése, ami mintegy 700-750 főt és a kiegészítő funkciókat jelenti. Ezeknek az elhelyezése az előzetes számításokat követve egy nagyjából 10 000 m<sup>2</sup>-es irodaházat igényel, ezen felül 160-180 parkoló helyet.

Ezt az igényt ki lehet elégíteni bérirodaház igénybevételével, vagy egy új hivatali épület építésével, ami elképzelhető olyan helyszínen is, amely jelenleg is a főváros tulajdonában van.

Nem egyszerű erre az alternatívára részletes költségbecslést készíteni, hiszen nem ismerjük az „Új Városháza” kezelői joga megszerzésének lehetőségét, feltételeit, költségeit. Kiindulás lehet, hogy hasonló méretű és adottságú műemléki épületeket 1,3 – 1,8 M Ft/m<sup>2</sup> árértékű eladásra. Így a 6 000 m<sup>2</sup>-es Új Városháza épülete 8-10 Mrd Ft piaci értéket képviselhet, de itt nem a tulajdonjog megszerzése lehet a cél, hanem csak a kezelői jog.

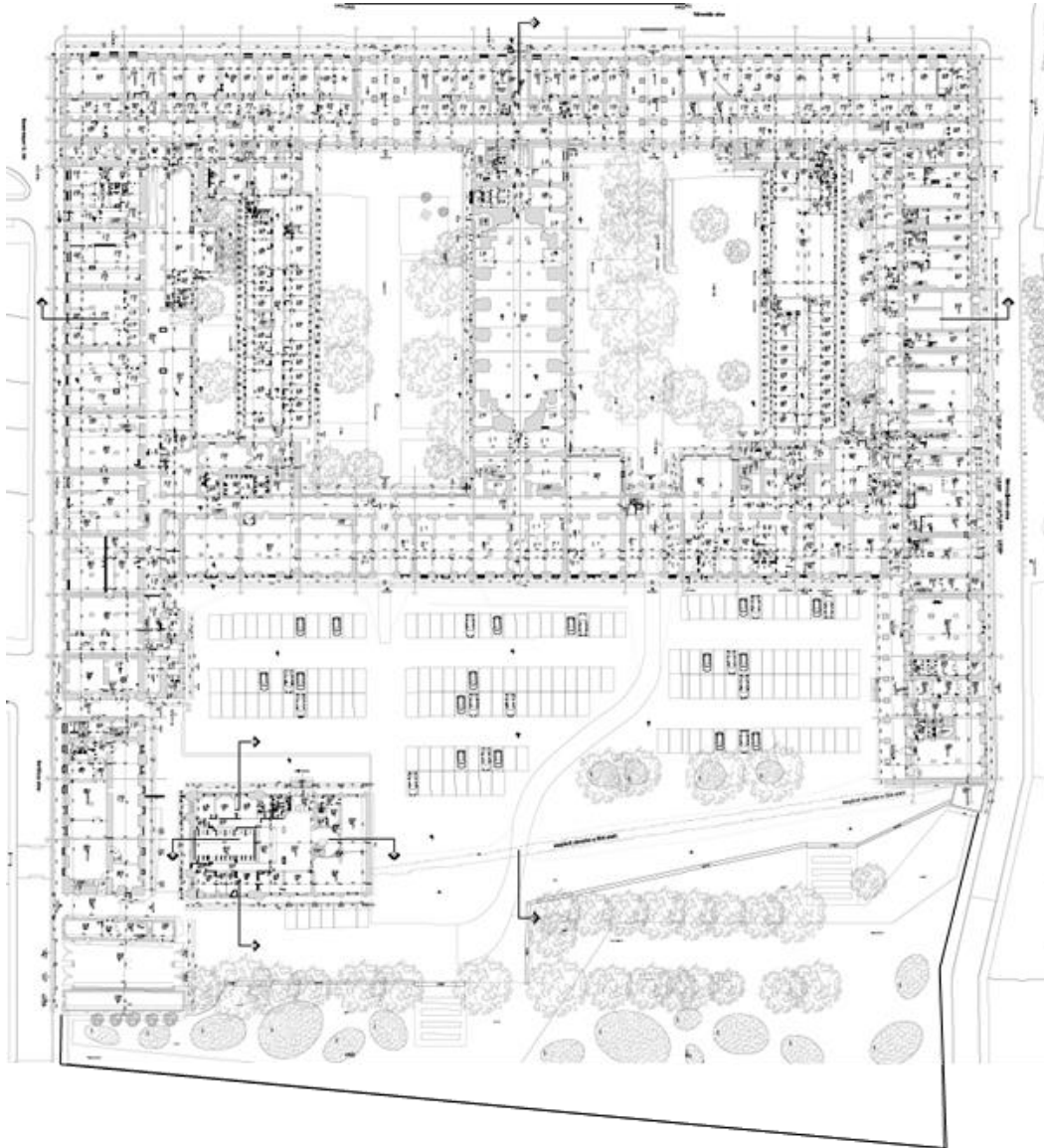
Másrészről közelítve a „Központi Városháza” megvételének szándékával megkeresték a Főváros vezetését és mintegy 100 millió Euro hangzott el lehetséges vételárként. Az új hivatali épület megvalósítása jelenleg 7,0-8,0 Mrd Ft lenne a szükséges parkolók megépítésével együtt. Egy belvárosi, jó tömegközlekedésnél lévő telek értéke, amelyre egy ekkora épület elhelyezhető, 1-1,5 Mrd Ft. Tehát, ha nem saját telekre építenénk az új hivatali épületet, akkor az 8-10 Mrd Ft lenne.

## „D” alternatíva: Új „Civic Hall” építése

### A legbátrabb lépés

Ennél az alternatívánál azzal számolunk, hogy a jelenlegi „Központi Városháza” kiürítésre és értékesítésre kerül és az önkormányzat vezetése és a főpolgármesteri hivatal egy új épületbe költözik.

Hasznosítandó meglévő épület



A szükséges új épület beépített területe, egy általános középmagas irodaépületet feltételezve.



Az új épület bruttó szintterülete 15 500 m<sup>2</sup> (7 föld feletti szint esetén), 6 600 m<sup>2</sup> alapterületű mélygarázs (220 parkoló 3 szinten). Ennek az épületnek a megvalósítása 11-11,5 Mrd Ft a mélygarázzsal együtt, a telek megvásárlása pedig 1,6-2,0 Mrd Ft (1 m<sup>2</sup> fejleszhető alapterületre 100 000 Ft telekárat vettünk) . A jelenlegi „Központi Városháza” értékesítésénél itt is 30-35 Mrd Ft-tal számolhatunk.

## X. Alternatívák értékelése

Alternatíva	Megnevezése	Üzenet	Értékelési szempontok						
			Tradíció	Presztízs	Funkcionalitás	Forrás igény	Üzemeltetési költség	Folyamatos bevétel	Egyszeri bevétel
"A/1"	Központi városháza felújítása	"A legkonzervatívabb megoldás"	Pozitív	Negatív	Negatív	21 588 M Ft	1 290 M Ft/év	872 M Ft/év	-
"A/2"	Központi városháza felújítása ésszerűsítéssel	"A legtakarékosabb megoldás"	Pozitív	Negatív	Negatív	26 117 M Ft	953 M Ft/év	2 046 M Ft/év	-
"B/1"	Új önkormányzati épületszárny építése	"A legjobb kompromisszum"	Vegyes	Pozitív	Pozitív	38 377 M Ft	316 M Ft/év	3 849 M Ft/év	-
"B/2"	A teljes kiépítés	"A régi álom megvalósítása"	Vegyes	Pozitív	Pozitív	45 721 M Ft	316 M Ft/év	5 145 M Ft/év	-
"C"	Az "Új Városházába" és új hivatali épületbe költözés	"Egy lépés előre, egy lépés hátra"	Vegyes	Vegyes	Vegyes	20 000 M Ft	349 M Ft/év	-	35 000 M Ft
"D"	Új "Civic Hall" építése	"A legbátrabb lépés"	Negatív	Vegyes	Pozitív	15 000 M Ft	316 M Ft/év	-	35 000 M Ft

A VIII. fejezetben meghatározott szempontok alapján értékeltük a bemutatott alternatívákat. Talán a legfontosabb és egyben legnehezebb értékelni az alternatívák „**üzenetét**”. Nehéz meghatározni magát az „üzenetet” is (a mi megfogalmazásunk is nagyon szubjektív) és az üzenet fogadtatása is nagyon sokféle lehet, ezért ezt a szempontot, mi nem minősítettük. A „**tradíció**” és „**presztízs**” is meglehetősen szubjektív, de az ezek szerinti megítélés azért jobban megfogható. A „**tradíció**” szerint a meglévő épület megtartása pozitív, de ha az új épület a jelenlegi „Központi városháza” telkén áll, vagy az „Új Városházába” költözik az önkormányzat, az is megérvelhető. A „**presztízs**” szempontjából a jelenlegi épület véleményünk szerint negatív, elavult, a kort, a funkciót nem tükröző. Viszont, ha a jelenlegi helyszínre egy modern, komoly építészeti értéket hordozó épület kerül, az komoly presztízs-növekedést jelenthet. Ha az új városháza egy új helyszínre kerül, akkor nem tudja reprezentálni azt a központi funkciót, amit betölt. A „**funkcionalitás**” szempontjából a minősítés egyértelmű: egy új épület sokkal jobban tudja szolgálni az eredményes és hatékony, de egyben ergonomikus munkavégzést és a környezettudatosságot. A pénzügyi szempontok sem elhanyagolhatók azonban mindezek mellett. A „**forrásigénynél**” elgondolkodtatónak kell lennie, hogy a meglévő épület becsült felújítási költsége nemcsak az épület méretei miatt, hanem fajlagosan is milyen magasak egy új épület építéséhez képest, de még ennél is szembe tűnőbb az „**üzemeltetési költség**” nagysága. A fenntarthatóság szempontjából nagy jelentőségű, hogy az egyes alternatívák megvalósítása után jelentkezik-e „**folyamatos bevétel**” az épület hasznosításából. Ez nyilván összefügg a forrásigénnyel, de ez biztosíthatja a projekt megtérülését. Végül nem lehet nem számolni azzal az esetekkel, amikor az ingatlan értékesítéséből „**egyszeri bevétel**” származik, de természetesen ez egy nagyon kockázatos becslés, az erre vonatkozó döntés előtt nagyon alapos mérlegelés szükséges.

## XI. Alternatívák időbeli ütemezése

Átépités lépései		2021.	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.	2029.	2030.	2031.	2032.	2033.	2034.
		Rövidtáv				Középtáv					Hosszútáv				
A/1.	Merlin felújítása														
A/2.	Budapest Galéria elhelyezése														
A/3.	Városháza park	tervezés	I. ütem		II. ütem										
A/4.	Földszint megnyitása		tervezés												
A/5.	Trafó áthelyezése			tervezés											
A/6.	Keresztszárny átépítése			tervezés											
A/7.	Pavilonok elbontása				tervezés	II. udvar	I. udvar								
A/8.	Parkolás megoldása			tervezés											
A/9.	Belső udvarok felújítása				tervezés										
A/10.	Irodai szintek felújítása						tervezés	Templom szárny	Gerlőczy szárny	Bárczy szárny	Városház szárny				
A/11.	Alulhasznosított terek átalakítása														
B/1.	Új épületrész tervezése					tervezés									
B/2.	Tűzoltóság elhelyezése														
B/3.	Oldalszárny bontása														
B/4.	Új önkormányzati épületrész építése														
B/5.	Költözés														
B/6.	Új fejlesztés építése														
B/7.	Új fejlesztés bérbeadása														
B/8.	Kiürített épületrész felújítása														
B/9.	Kiürített épületrész bérbeadása														
C-D/1.	Tender kiírása														
C-D/2.	Új épület tervezése					tervezés									
C-D/3.	Új épület építése														
C-D/4.	Költözés														

Az időbeli ütemezés azt mutatja, hogy a legsürgetőbb, így rövid távon tervezett munkák (Merlin felújítása, Budapest Galéria elhelyezése, Városháza park kibővítése, földszint megnyitása) elvégezhetőek 2024-ig. Ezekkel párhuzamosan folyhat a középtávú projektek előkészítése, tervezése és azokról 2022-ben döntés születhet. Ezeknek a döntéseknek a függvényében 2024-ig megépülhet a mélyparkoló és a keresztszárny átépítése. A ciklus végén, ilyen irányú döntés esetén el lehet végezni a szükséges piackutatást, befektetői felmérést, hogy van-e realitása a „Központi Városháza” jelenlegi épülete és ingatlana értékesítésének. Ezek eredményében lehet meghozni a végső döntést a jelenlegi épület teljes vagy részleges felújításáról, a Károly körüti épületrészek megvalósításáról, illetve egy új Városháza építéséről. De ezek a lépések már mindenképpen a következő ciklusban történhetnek.



## XII. Összefoglalás

Ebben a tanulmányban be kívántuk mutatni, hogy a jelenlegi „Központi Városháza” megoldandó problémáira milyen építészeti válaszokat lehet adni. Ezek hogyan ütemezhetők időben úgy, hogy a Főváros vezetése egyrészt a választási ígéreteit be tudja váltani a cikluson belül, másrészt ne lehetetlenítse el egyes problémák rövid távú megoldása a hosszú távú döntések szabadságát.

A VII. fejezetben azt a két kérdést tettük fel, hogy:

- Lehet-e más épületben a „Központi Városháza”, mint a mostaniban?
- Lehet-e máshol a „Központi Városháza”, mint ahol most van?

Ha megnézzük az alábbi leegyszerűsített nettó jelenérték értékeket, akkor újabb kérdések merülhetnek fel bennünk.



- Szabad-e a Városházának a felújítására 21-26 Mrd forintot költenünk, ha egy – az igényeinknek sokkal jobban megfelelő – új irodaházat 15 Mrd-ért meg tudunk már építtetni?
- Szabad-e úgy évi 1,3 Mrd-ot üzemeltetésre költenünk évente, amikor egy korszerű, az igényeinkhez készülő új épület, vagy épületszárny üzemeltetése fajlagosan ennek kevesebb mint a negyedéből lenne megoldható?
- A Főváros jelenlegi anyagi helyzetében dönthet-e másképp, mint amit a pénzügyi racionalitás alátámaszt?
- Milyen támadásoknak lesz kitéve akkor, ha nem aszerint dönt és milyeneknek, ha eszerint választ?

**A „B/1” és „B/2” alternatíva a jelenlegi helyszínen javasol új épület(ek) építést és ez véleményünk szerint a helyes kompromisszumot jelentik és választ adhatnak az összes kérdésre.**

- 1. Megmarad a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában a kiemelt jelentőségű műemléki épület és a helyszín, amely Budapest legjobb és legértékesebb fejlesztési területe.**
- 2. A tradicionális helyszínen, magas presztízsű épülettel lehet Budapest belvárosának és a Fővárosi Önkormányzatnak új arculatot adni.**
- 3. A korszerű új épületek a megbecsülést nyújtják a dolgozóknak a XXI. századi munkakörülménnyel, amely ösztönzi kreativitásukat, hatékony munkavégzésüket és példát adhatnak a fenntartható fejlődés és környezettudatosság szempontjából a lakosoknak, ingatlanfejlesztőknek.**
- 4. Az elfoglalt alapterület mérete, a felszabaduló területek hasznosíthatósága biztosítja a pénzügyi szempontból fenntartható megoldást, anélkül, hogy az ingatlan tulajdonjoga kikerülne a Főváros kezéből.**

## MELLÉKLETEK

### „A/1” alternatíva: Központi Városháza felújítása

#### Részletes költségbeclés

##### Felújítandó épületrészek

1.	Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	4 353 M Ft
2.	Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	3 447 M Ft
3.	Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	894 M Ft
4.	Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	1 426 M Ft
5.	Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	3 090 M Ft
6.	Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	1 096 M Ft
7.	Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	1 647 M Ft
8.	Tűzoltóság	926 m <sup>2</sup>	260 M Ft
9.	Merlin	1 969 m <sup>2</sup>	691 M Ft

##### Bontandó épületrészek

10.	I. udvari pavilon	1 989 m <sup>2</sup>	56 M Ft
11.	II. udvari pavilon	2 011 m <sup>2</sup>	56 M Ft
12.	Trafó	29 m <sup>2</sup>	1 M Ft

##### Új épületrészek

13.	Keresztszárny átépítése	2 246 m <sup>2</sup>	1 104 M Ft
14.	I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	800 M Ft
15.	II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	790 M Ft
16.	III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	1 201 M Ft

##### Parkok, udvarok

17.	Városháza park	15 834 m <sup>2</sup>	445 M Ft
18.	I. udvar	4 136 m <sup>2</sup>	116 M Ft
19.	II. udvar	4 040 m <sup>2</sup>	113 M Ft

**Összesen 21 588 M Ft**

#### Bevételek

##### Felújított földszinti üzletek bérbeadása

1.	Gerlóczy utcai szárny	2528,9 m <sup>2</sup>	303 M Ft/év
2.	Gerlóczy utcai toldalék szárny	555,6 m <sup>2</sup>	67 M Ft/év
3.	Bárczy utcai szárny	20 054,5 m <sup>2</sup>	247 M Ft/év
4.	Bank szárny	474,2 m <sup>2</sup>	57 M Ft/év
5.	Keresztszárny	1 653,4 m <sup>2</sup>	198 M Ft/év

**Összesen 872 M Ft**

## „A/2” alternatíva: Központi Városháza felújítása ésszerűsítéssel

### Részletes költségbecslés

#### Felújítandó épületrészek saját célra

1.	Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	4 353 M Ft
2.	Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	3 447 M Ft
3.	Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	894 M Ft
4.	Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	1 426 M Ft
5.	Tűzoltóság	926 m <sup>2</sup>	260 M Ft
6.	Merlin	1 969 m <sup>2</sup>	691 M Ft

#### Felújítandó épületrészek bérbeadásra

7.	Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	3 090 M Ft
8.	Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	1 096 M Ft
9.	Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	1 647 M Ft

#### Bontandó épületrészek

10.	I. udvari pavilon	1 989 m <sup>2</sup>	56 M Ft
11.	II. udvari pavilon	2 011 m <sup>2</sup>	56 M Ft
12.	Trafó	29 m <sup>2</sup>	1 M Ft

#### Új épületrészek

13.	Keresztszárny átépítése	2 246 m <sup>2</sup>	1 104 M Ft
14.	Tetőterek beépítése	11 323 m <sup>2</sup>	4 528 M Ft
15.	I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	800 M Ft
16.	II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	790 M Ft
17.	III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	1 201 M Ft

#### Parkok, udvarok

18.	Városháza park	15 834 m <sup>2</sup>	445 M Ft
19.	I. udvar	4 136 m <sup>2</sup>	116 M Ft
20.	II. udvar	4 040 m <sup>2</sup>	113 M Ft

**Összesen**

**26 117 M Ft**

#### Bevételek

##### Felújított épületrészek bérbeadása

1.	Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	600 M Ft/év
2.	Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	213 M Ft/év
3.	Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	320 M Ft/év

##### Új épületrészek bérbeadása

4.	Keresztszárny	2 246 m <sup>2</sup>	189 M Ft/év
5.	Tetőterek	4 104 m <sup>2</sup>	246 M Ft/év
6.	II. udvari parkoló	3 750 m <sup>2</sup>	45 M Ft/év

**Összesen:**

**2 046 M Ft/év**

## „B/1” alternatíva: Új önkormányzati épületszárny építése

### Részletes költségbecslés

#### Felújítandó épületrészek önkormányzati célra

1. Merlin	1 969 m <sup>2</sup>	691 M Ft
-----------	----------------------	----------

#### Felújítandó épületrészek bérbeadásra

2. Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	4 353 M Ft
3. Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	3 447 M Ft
4. Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	894 M Ft
5. Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	1 426 M Ft
6. Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	3 091 M Ft
7. Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	1 096 M Ft
8. Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	1 648 M Ft

#### Bontandó épületrészek

9. I. udvari pavilon	1 989 m <sup>2</sup>	56 M Ft
10. II. udvari pavilon	2 011 m <sup>2</sup>	56 M Ft
11. Trafó	29 m <sup>2</sup>	1 M Ft
12. Tűzoltóság	926 m <sup>2</sup>	26 M Ft

#### Új épületrészek önkormányzati célra

13. Új önkormányzati épület	15 500 m <sup>2</sup>	9 795 M Ft
14. Új tűzoltóság építése	926 m <sup>2</sup>	585 M Ft
15. Mélygarázs építése	8 455 m <sup>2</sup>	2 114 M Ft

#### Új épületrészek bérbeadásra

16. Keresztszárny átépítése	2 246 m <sup>2</sup>	1 104 M Ft
17. Tetőterek beépítése	11 323 m <sup>2</sup>	4 529 M Ft
18. I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	800 M Ft
19. II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	790 M Ft
20. III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	1 201 M Ft

#### Parkok, udvarok önkormányzati célra

21. Városháza park	11 055 m <sup>2</sup>	310 M Ft
--------------------	-----------------------	----------

#### Parkok, udvarok bérbeadásra

22. I. udvar	4 136 m <sup>2</sup>	116 M Ft
23. II. udvar	4 040 m <sup>2</sup>	113 M Ft

**Összesen** **38 378 M Ft**

## Bérbeadásból várható bevételek

### Felújítandó épületrészek

1.	Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	845 M Ft/év
2.	Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	670 M Ft/év
3.	Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	174 M Ft/év
4.	Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	
5.	Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	600 M Ft/év
6.	Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	213 M Ft/év
7.	Keresztaszárny	5 334 m <sup>2</sup>	320 M Ft/év

### Új épületrészek

1.	Keresztaszárny	2 246 m <sup>2</sup>	189 M Ft/év
2.	Tetőterek	11 322 m <sup>2</sup>	679 M Ft/év
3.	I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	45 M Ft/év
4.	II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	45 M Ft/év
5.	III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	68 M Ft/év

### Összesen

**3 849 M Ft/év**

## „B/2” alternatíva: A teljes kiépítés

### Részletes költségbecslés

#### Felújítandó épületrészek önkormányzati célra

1. Merlin	1 969 m <sup>2</sup>	691 M Ft
-----------	----------------------	----------

#### Felújítandó épületrészek bérbeadásra

2. Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	4 353 M Ft
3. Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	3 447 M Ft
4. Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	894 M Ft
5. Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	1 426 M Ft
6. Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	3 091 M Ft
7. Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	1 096 M Ft
8. Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	1 648 M Ft

#### Bontandó épületrészek

9. I. udvari pavilon	1 989 m <sup>2</sup>	56 M Ft
10. II. udvari pavilon	2 011 m <sup>2</sup>	56 M Ft
11. Trafó	29 m <sup>2</sup>	1 M Ft
12. Tűzoltóság	926 m <sup>2</sup>	26 M Ft

#### Új épületrészek önkormányzati célra

13. Új önkormányzati épület	15 500 m <sup>2</sup>	9 795 M Ft
14. Új tűzoltóság építése	926 m <sup>2</sup>	585 M Ft
15. Mélygarázs	8 455 m <sup>2</sup>	2 114 M Ft

#### Új épületrészek bérbeadásra

16. Keresztszárny átépítése	2 246 m <sup>2</sup>	1 104 M Ft
17. Tetőterek beépítése	11 323 m <sup>2</sup>	4 529 M Ft
18. Új fejlesztés építése	7 800 m <sup>2</sup>	4 929 M Ft
19. Mélygarázs építése	5 400 m <sup>2</sup>	1 050 M Ft
20. Új híd építése	2 160 m <sup>2</sup>	1 365 M Ft
21. I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	800 M Ft
22. II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	790 M Ft
23. III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	1 201 M Ft

#### Parkok, udvarok önkormányzati célra

24. Városház-park	11 055 m <sup>2</sup>	310 M Ft
-------------------	-----------------------	----------

#### Parkok, udvarok bérbeadásra

25. I. udvar	4 136 m <sup>2</sup>	116 M Ft
26. II. udvar	4 040 m <sup>2</sup>	113 M Ft

**Összesen** **45 721 M Ft**

## Bérbeadásból várható bevételek

### Felújítandó épületrészek

1.	Városház utcai szárny	14 089 m <sup>2</sup>	845 M Ft/év
2.	Gerlóczy utcai szárny	11 159 m <sup>2</sup>	670 M Ft/év
3.	Gerlóczy utcai toldalék szárny	2 894 m <sup>2</sup>	174 M Ft/év
4.	Templom szárny	4 062 m <sup>2</sup>	
5.	Bárczy utcai szárny	10 002 m <sup>2</sup>	600 M Ft/év
6.	Bank szárny	3 548 m <sup>2</sup>	213 M Ft/év
7.	Keresztszárny	5 334 m <sup>2</sup>	320 M Ft/év

### Új épületrészek

6.	Keresztszárny	2 246 m <sup>2</sup>	189 M Ft/év
7.	Tetőterek	11 322 m <sup>2</sup>	679 M Ft/év
8.	Új fejlesztés	7 800 m <sup>2</sup>	936 M Ft/év
9.	Mélygarázs	4 200 m <sup>2</sup>	100 M Ft/év
10.	Új híd	2 160 m <sup>2</sup>	259 M Ft/év
11.	I. udvari parkoló (120 db)	3 800 m <sup>2</sup>	45 M Ft/év
12.	II. udvari parkoló (120 db)	3 750 m <sup>2</sup>	45 M Ft/év
13.	III. udvari parkoló (190 db)	5 700 m <sup>2</sup>	68 M Ft/év

**Összesen**

**5 145 M Ft/év**