



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

**XXIV.**

**MAGYAR  
INGATLANFEJLESZTÉSI  
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**

Mohács Város Önkormányzata

---

Selyemgyár Kulturális Negyed



**2022**



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

## Az ingatlanfejlesztés ismertetése

### Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe  
Selyemgyár Kulturális Negyed  
7700 Mohács, Szent János utca 5.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)  
Mohács Város Önkormányzata  
Képviseli: Pávkovics Gábor polgármester  
7700 Mohács, Széchenyi tér 1.  
06-69-505-511  
pavkovicsgabor@mohacs.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)  
Mohács Város Önkormányzata  
Képviseli: Pávkovics Gábor polgármester  
7700 Mohács, Széchenyi tér 1.  
06-69-505-511  
pavkovicsgabor@mohacs.hu
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)  
Dombaiterv Építésziroda Bt.  
Képviseli: Dombai Gyula  
7700 Mohács, Jókai u. 1. II./16.  
06-69-510-075  
gyula@dombai.t-online.hu
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)  
Munkás-Butykó Építőipari Kft.  
Képviseli: Munkás László ügyvezető  
7700 Mohács, Árpád u. 13.  
06-20-9585-138  
munkasbutyko@freemail.hu
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)  
Mohácsi Városgazdálkodási és Révhajózási Nonprofit Kft.  
Képviseli: M. Bugarszki Norbert ügyvezető  
7700 Mohács Szabadság utca 17.  
06-69-305-183  
mvgv@dravanet.hu



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

## A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

Mohács Város Önkormányzata a Selyemgyár Kulturális Negyed kialakításával a városközpontban, frekventált Duna parti területen elhelyezkedő barnamezős terület rehabilitációját kívánta megvalósítani, melynek stratégiai célja emblematikus városképi egység, települési arculat kialakítása, valamint a lakosság, és a vállalkozások, befektetők számára vonzó, ugyanakkor fenntartható városi környezet kialakítása.

A projekt közvetlen célja volt, hogy a leromlott, használaton kívüli selyemgyári épületegyüttes és közvetlen környezetének rehabilitációja megvalósuljon, továbbá olyan új funkciók kerüljenek kialakításra, melyek a helyi lakosok számára új közösségi, kulturális és aktív szabadidős, rekreációs szolgáltatásokat nyújtanak. A fejlesztés a helyi és a környező települések lakosai illetve a turisták számára egyaránt értéket közvetítenek, gazdaságélénkítő hatást fejt ki, indirekt módon támogatják a vállalkozásokat.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A mohácsi egykori Selyemgyár, vagy eredeti nevén Selyemfonoda 1905-ben épült Kalin Ferenc királyi mérnök tervei alapján, a Schlauch és Károlyi cég kivitelezésében. Hányatott sorsa ellenére (hiszen a két világháborúban és a gazdasági világválság idején is leállították a termelést, a gépeket elszállították) az épületállományban csak az 1960-as években történtek jelentős változások: ekkor erősítették meg a főépület fődémszerkezetét és ekkor épültek a telek nagyrésztét kitöltő bővítmények. A Selyemgyár 2010-ig működött, utána az új tulajdonos raktárként hasznosította.

A közvetlenül a Duna partján álló téglarchitektúrás épület még leromlott állapotában is patinás díszje volt a városnak. Belvárosi elhelyezkedése ellenére a körbezárt, szinte csak a folyó felől érzékelhető ipari épület azonban nem kapcsolódott a város vérkeringésébe, sőt elzárta azt a dunai sétánytól.

Mohács egyik legjelentősebb városszerkezeti tengelye a Szabadság utca, amely Visy Zoltán grandiózus I. világháborús emlékművét, illetve a nemrég szépen felújított Hősök parkját köti össze a Dunával. Közben felfűzi a Széchenyi teret az Árkay Aladár tervezte városházával és Árkay Bertalan fogadalmi templomával, sétáló utcát Trischler Ferenc és Dévényi Sándor Szentháromság szobrával és végül a Duna-parti Erzsébet teret Vadász György és Czér Péter Millenniumi emlékművével. A tengely dunai végének megkoronázása az árvízvédelmi támfal tervezett részbeni elbontása, és mobilgáttal történő kiváltása lehet, amely vizuálisan is összekötné a Dunát a városközponttal.

A nagyvonalú városi tengely végén, a főutca dunai torkolatánál található a Selyemgyár. A Duna-parti csarnokszerű gyárépület, az Erzsébet térre néző igazgatósági épület, a délnyugati telekhatáron álló gubóraktár és a gyárkémény sokban megőrizte építéskori állapotát. A funkcióját vesztett épületegyüttes 2012-ben került műemléki védelem alá.



**FIABCI-HUNGARY**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

2016-ban a telket megosztották: az északi telekrész magántulajdonba került az igazgatósági épülettel, amelynek földszintjén étterem létesül nagyméretű Duna-parti terrasszal és emeleti különteremmel.

A déli telekrészt az üzemi épületekkel az önkormányzat vásárolta meg azzal a céllal, hogy az utólagos bővítmények, toldalékok elbontását követően a főépületből Alkalmi Rendezvények Házát, az egykori gubóraktár épületcsoportjában Innovációs és Technológiai Központot, illetve Játszóházat, az elbontott épületek helyén pedig egységesen burkolt, parkosított közterületeket alakítson ki.

A selyemgyári telekkel együtt a tőle délre eső egykori Temaform Vállalat (korábbi Alt börgyár) telkét is megvásárolta az önkormányzat, ahol a Dunára merőleges tömegű épületben fitneszterem, fallabdapályák, öltözők, kávézó-söröző, a bontásokkal kialakított telekrészen parkolók, szabadtéri sporteszközök és zöldterület került kialakításra. Így a városközponti Duna-parti barnamezős területek rehabilitációja keretében az önkormányzat tulajdonába került területeken közösségi funkciójú épületek, közterek, parkok, parkolók létesültek.

A Selyemgyár átépítésére vonatkozó tervek 2016 júliusa és 2018 áprilisa között készültek. A kivitelezés 2019 márciusa és 2021 márciusa között zajlott.

A tervek készítésekor a T-alaprajzú főépület udvari szárnyától délre eső rész szinte teljesen be volt építve, nagyrészt kétszintes, több ütemben megvalósított épületekkel. A gubóraktártól északra eső utcafronton végig földszintes tárolók álltak. Az alapkérdés az volt, hogy mi az, ami megtartandó és mi az, ami bontandó, mivel az egyes épületek műszaki állapota nagyon különböző volt. Végül az eredeti (1905-1908 közötti építéskori) állapot visszaállítása fogalmazódott meg célként.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A tervezési programnak megfelelően a rehabilitáció során elvégzett munkák az alábbi pontokban összegezhetők:

- a tervezési terület az egykori Selyemgyár telkének déli része (2391/2 hrsz.), illetve a Tímár utca (2392 hrsz.) volt
- a védett épületek eredeti formájukban kerültek megtartásra és felújításra, a későbbi toldalékok, illetve bővítmények – műszaki állapotuktól függetlenül – elbontásra kerültek; kivétel a gubóraktárhoz kapcsolódó földszintes nyaktag és a Tímár utcai magastetős épületrész, amelyek felújítva szintén megtartásra kerültek
- a Selyemgyári főépület alkalmi rendezvények házaként hasznosult: az emeleti nagy térben cca. 400 fős, esküvők, bálók, konferenciák megtartására alkalmas rendezvényterem került kialakításra, amelyhez a földszinten és az emelet további részein kiszolgálóhelyiségek kapcsolódnak (melegítőkonyha, étellift és tálaló, tároló és gépészeti helyiségek, vizes helyiségek, közlekedők);
- a főépület földszintjén a Duna és az udvar felől egyaránt elérhető, bérbeadható iroda- és üzlethelyiségek létesültek az üzemeltetést biztosító helyiségekkel és Tourinform irodával
- a rendezvényterem a Duna-parti sétány felől is megközelíthető a földszinti előcsarnokon keresztül
- az eredetileg a Duna felőli homlokzat közepére tervezett, rendezvényteremhez kapcsolódó terasz – az örökségvédelmi hivatallal történt egyeztetések alapján



– a nyugati oldal déli részén, a játszóudvarra nézően, meglévő pillérek és födém megtartásával készült

- a rendezvényterem két végén könnyűszerkezetes galériákról lehet megközelíteni az északi, illetve déli teraszt
- a rendezvényterem meglévő vasbeton álmennyezete elbontásra került, a helyiség két végén megmaradt az eredeti látszó rácsostartós fedélszék, középen új álmennyezet készült a rácsostartók alatt
- a rendezvényterem függönyökkel három részre osztható
- a Selyemgyári főépület udvari bejáratai előtt színpadként is használható előlépcsők, illetve az akadálymentes megközelítést biztosító rámpák készültek
- a főépület padlói nagyrészt megmaradtak, az új padlóburkolatok a meglévőkre készültek
- a főépület fűtése melegvizetes radiátoros rendszerű, az emeleten belsőoldali Multipor hőszigetelés, a rendezvényteremben hűtés is készült, a beltéri klímaegységek archív fotók képekereiként vannak „elrejtve”
- a három épületet kiszolgáló kazánház a játszóház épületének végében kapott helyet, napelemek a szomszédos sportközpont épületének tetejére kerültek
- a torony is felújításra került, nem látható keleti oldalán kaptak helyet a klíma kültéri egységei
- a volt gubóraktár új vasbetonfödémesre cserélt épületében és a hozzá kapcsolódó magastetős épületrészekben „technika háza” jellegű robottechnikai oktató és bemutató centrum, valamint gyermek játszóház létesült, közös bejáráttal és ellenőrzési ponttal, egyidejűleg cca. 30-30 fő befogadására alkalmas kialakítással
- ezekben a helyiségekben is a meglévő-megtartandó betonpadlóra került az új burkolat, a radiátoros fűtés mellett hűtés is készült
- az elbontott épületek helyén kialakuló szabad területeken különböző rendeltetésű közparkok, egységesen burkolt felületek létesültek ülőpadokkal, köz- és díszvilágítással, szökőkúttal, (később esetleg köztéri műalkotásokkal):
  - a Selyemgyár udvarának északi részén zöldfelületekkel tagolt, de szabadtéri rendezvények megtartására is alkalmas szabadidőpark,
  - a déli udvarrészén a gyerekeket és szülőket-nagyszülőket egyaránt kiszolgáló játszópark
- személygépkocsi parkolók készültek a Temaforg telek Szent János utca felőli részén; ugyanitt két autóbusz számára készült várakozóhely; kerékpárok elhelyezésére a főépület két végén, illetve a játszóház mellett van lehetőség

A fejlesztés alapcélkitűzése teljesült: megmenekült a pusztulástól és a köz számára hasznosult egy jelentős Duna-parti ipari műemlék.

A főépület emeleti nagytermének látványos eredeti állapotát idéző rendezvényterem kialakítása mellett a rehabilitáció legnagyobb érdeme az épületegyüttes város felé történő megnyitása, a körbezárt gyárudvar helyén játszóterekkel, pihenő- és zöldterületekkel, szökőkúttal kiépített, egymásba fonódó közterületek létrejötte lehet.



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés**

A műemléki védelem alatt álló épület építésénél a jelenlegi innovatív műszaki és környezettudatos megoldások teljeskörű alkalmazását nem lehetett megvalósítani.

Természetesen az Örökségvédelmi Hivatal egyeztetése alapján a fenntarthatóság érdekében a nyílászárók kiválasztása az érvényben lévő hőtechnikai kritériumoknak megfelelő, a határoló falszerkezet belső hőszigeteléssel lettek ellátva. A hőigényt kondenzációskazánok biztosítják. A villamos üzemű készülékek ++A minőségűek.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A kivitelezésre vonatkozó vállalkozási szerződés megkötésére 2019. március 19.-én került sor. Még ezen a napon sor került a munkaterület átadására is. A műszaki átadás-átvételre 2021. március 19.-én került sor. A kivitelezés összesen 24 hónapot vett igénybe.

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

A Selyemgyár Kulturális Negyed kialakítására a TOP-2.1.1-15-BA1-2016-00002 azonosító számú, „Mohácsi egykori selyemgyár barnamezős területének rehabilitációja I. ütem” című projekt keretében került sor.

A 100%-os támogatás intenzitásnak köszönhetően a projekthez egyéb idegen forrás bevonására (hitelfelvételre) nem volt szükség. A projekt végrehajtása során az utófinanszírozású projektelemek finanszírozása az igénybe vehető támogatási előlegből biztosítható volt, így összességében elmondható, hogy a megvalósítás a projektgazda likviditását nem veszélyeztette.

A működtetés időszakában jelentkező pénzáramokat megvizsgálva megállapítható, hogy alap esetben az évente realizálható bevételek majdnem 100%-ban fedezik az üzemeltetési és karbantartási költségeket. A különbség mértéke a projektgazda költségvetéséhez képest nem mondható jelentősnek. Az egyes eszközök pótlásának évében a pótlási költségek ezen egyenleget jelentősebben rontják. Azonban a pótlások finanszírozásához szükséges forrás a projektgazda költségvetéséhez képest szintén nem képvisel jelentős nagyságrendet, így azt a Kedvezményezett saját költségvetéséből biztosítani tudja, ezáltal a hosszú távú pénzügyi fenntarthatóság biztosított. Továbbá ezen pótlások a fenntartási időszakot követően jelentkeznek, így amennyiben lesz rá lehetőség, akkor ezekhez akár majd további pályázati források is igénybe vehetők lesznek.

- **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

A projekt közvetlenül hozzájárul a stabil és diverzifikált gazdasági struktúra kialakításához, fejlesztéséhez:

A projekt tovább gazdagítja a városi infrastruktúrát és szolgáltatási kínálatot. A modern városi környezet kialakítása mellett hozzájárul a gazdaság élénkítéséhez is, innovatív vállalkozói infrastruktúrát hoz létre (bérbe vehető rendezvényterem, irodák/üzlethelyiségek). Az új funkciók létrehozásával a projektgazda új munkahelyeket teremt, mely hozzájárul a munkanélküliség csökkenéséhez.

A projekt közvetlenül hozzájárul a fenntartható turizmus kialakításához és Mohács versenyképes turisztikai célterületté válásához:

A projekt keretében rendezvényterem került kialakításra, ahol regionális, vagy akár országos jelentőségű konferenciák és kulturális rendezvények megrendezésére is lehetőség nyílik. A városban új szolgáltatások elérésére nyílt lehetőség: a robotprogramozás, játszóház. A kültéri szabadidős fejlesztési elemek városrészi szinten is újnak számítanak (szabadtéri színpad, játszótér, senior játszótér). Mindezek turisztikai szempontból is hordoznak potenciált.

A projekt közvetlenül hozzájárul a magas szintű kultúra, közművelődés és rekreáció lehetőségeinek biztosításához:

A nemzetközi és helyi érdeklődésre egyaránt számot tartó helyi rendezvények (konferencia, kulturális rendezvények) számára tökéletes helyszínt biztosít a kialakított rendezvényterem, továbbá a kültéri szabadidős szolgáltatási elemek a rekreációs kínálat bővítéséhez járulnak hozzá. A fejlesztési terület másik épületében „technika háza” jellegű robotprogramozási bemutató és szabadidős centrum, valamint gyermek játszóház került kialakításra, mellyel szintén hozzájárul a közművelődési célokhoz.

A projekt közvetlenül hozzájárul a gazdaság igényeihez illeszkedő humán erőforrás-fejlesztéshez és a lakosság egészségi állapotának javításához:

A régióban egyedülálló Innovációs és Technológiai Központ egyik kiemelt célja, hogy a fiatalok érdeklődését felkeltse a hiányszakmáknak számító IT és műszaki tudományok iránt. A Központ hozzájárul a gyermekek informatikai, innovációs képzéséhez, akiből a jövő munkavállalói lesznek. A szabadidős kültéri elemek a lakosság jobb egészségi állapotához járulnak hozzá.

A projekt közvetlenül hozzájárul az épített környezeti állapot javításához és a fenntartható infrastruktúra fejlesztéséhez:

Mohács Város Önkormányzata a volt Selyemgyár barnamezős területének rehabilitációjával növeli a város élhető, közösségi területeinek nagyságát, leromlott épületek helyreállításával az épített környezetállapotát javítja. A zöldfelületek kialakításával a természeti környezet javulásához járul hozzá oly módon, amely egyaránt szolgálja a város gazdasági-társadalmi-környezeti hatékonyságának növelését és az életminőség javítását. A volt Selyemgyár barnamezős épületeinek felújításával, korszerűsítésével a fenntartható energiagazdálkodáshoz is hozzájárul.

A használaton kívüli barnamezős terület rehabilitációjával új közterületet hoz létre és léttel telíti meg az eddig elzárt városi területet, továbbá a kellemesebb városi életet is szolgálja, amely javítja a város népességmegtartó képességét.

A projekt közvetlenül hozzájárul a vonzó városkép és arculat kialakításához:

A projekt megvalósítása a város frekventált, Duna parti területén lévő barnamezős ipari tájsebet szünteti meg. Nem csupán épület felújításokról van szó, hanem a területet új, modern és innovatív funkciókkal ruházza fel, ami a helyi és a környező települések lakosai illetve a turisták számára egyaránt értéket közvetít.



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

## Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Selyemgyár Kulturális Negyed Mohács egykori Selyemgyár barnamezős területének rehabilitációja I. ütem	
telek területe / territory of the plot	4871	m2
beépített terület /constructed area	1578	m2
zöld terület / green area	511	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	2832	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	6 db üzlet/iroda: 171 előcsarnok: 109 rendezvényterem: 663 (+ galériák: 35, + teraszok: 242) játsház: 152 ITK: 209 (+ emeleti irodák, tárgyaló: 102)	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	nettó 815	millió HUF
saját erő/ own resource	0	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	0	%
1 évvel később/1 year later	100	%

Mohács, 2022. szeptember 23.

Pávkovics Gábor  
Polgármester

