

**PÁLYAMŰ**  
**XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat**

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok**

A létesítmény elnevezése: Budapesti Német Iskola bővítése  
A létesítmény pontos címe: 1121 Budapest, Cinege út 8/c

**Nevezők**

1. Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I. emelet 110.  
Felelős személy: Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu
2. Budapesti Német Iskola Alapítvány  
1121 Budapest, Cinege út 8/c  
Felelős személy: Forgách Katalin  
+36302573157  
beauftragte@deutscheschule.hu
3. Swietelsky Magyarország Kft.  
1016 Budapest, Mészáros utca 13.  
Felelős személy: Tarcali László  
+36 30 324 0715  
tarcali.laszlo@swietelsky.hu
4. CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.  
1112 Budapest, Dió u. 3-5.  
Felelős személyek: Újvári Zsolt és Földényi György  
+36 30 488 33 47  
Foldenyi@ceh.hu

**Beruházó**

Budapesti Német Iskola Alapítvány  
1121 Budapest, Cinege út 8/c  
Felelős személy: Forgách Katalin  
+36302573157  
beauftragte@deutscheschule.hu

**Üzemeltető**

Budapesti Német Iskola  
1121 Budapest, Cinege út 8/c.  
Felelős személy: Vámosi Judit  
+3613919113  
jvamosi@deutscheschule.hu

**Tervező**

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I. emelet 110.  
Felelős személy: Hartvig Lajos DLA  
+36209447718  
hartvig@bh.hu

**Kivitelező**

Swietelsky Magyarország Kft.  
1016 Budapest, Mészáros utca 13.  
Felelős személy: Tarcali László  
+36 30 324 0715  
tarcali.laszlo@swietelsky.hu

**Projektmenedzsment és műszaki ellenőr**

CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.  
1112 Budapest, Dió u. 3-5.  
Felelős személyek: Újvári Zsolt és Földényi György  
+36 30 488 33 47  
Foldenyi@ceh.hu

## **A projekt ismertetése**

### **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A Budapesti Német Iskola sikeres működése okán igény mutatkozott az épület bővítésére. Az ingatlanfejlesztés célja az intézmény általános iskolai és gimnáziumi férőhelyeinek növelése volt, az iskola iránti megnövekedett érdeklődés miatt. A bővítés és az azzal együtt járó fejlesztés erősíti a környék iskolaellátottságát.

A Budapesti Német Iskola a „találkozások iskolája”. A német és magyar diákok, tanárok és szülők találkozásának színtere. Tanulóit nyitottságra, a két kultúra megértésére és elfogadására neveli, továbbá arra, hogy toleráns, nyílt emberekké váljanak, akik megtalálják helyüket Európában. Ennek megfelelően olyan épület megalkotása volt a cél, mely támogatja a gyermekek szabad fejlődése iránti elköteleződést és teljes mértékben megfelel a 21. századi oktatás kívánalmainak.

A bővítés építészeti tervezésére az iskola pályázatot írt ki, melyet a szakmai zsűri mellett az intézmény közössége is véleményezhetett, így módon transzparens, közösségi döntés zajlott le.

### **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A bővítés koncepciójának alapvetése volt, hogy a létesítmény egységes kompozíciót alkosson, kifejezve az iskola szellemiségét és intézményi egységét. Így módon az új épületrész szervesen kapcsolódik a meglévő tömeghez, funkcionálisan összefűzve a különálló egységeket (a műemlék jellegű, neoklasszicista hatású vadászházat és a 2001-ben épült épületrészt), valamint megteremtve az infrastruktúra közös használatának lehetőségét.

Az iskola egy topográfiaailag jellegzetes, szintkülönbségekkel tagolt, rendkívül sűrű faállománnyal rendelkező telken áll. A meglévő főépület és ehhez kapcsolódóan az új épületszárny is körselet formában igazodik a telek meredek széléhez. Ez a formai kialakítás amellett, hogy a domborzati viszonyok miatt indokolt volt, szimbolikus többlettartalmat is adott az épületnek. Az iskola új szárnya a már meglévő épülettömeggel együtt egy nagyméretű napórát formál. A tizenkét órára beosztott óraszám a tizenkét osztályos képzésre utal. Az idő múlása és az árnyék haladása az iskolában eltöltött éveket szimbolizálja. Az időbeli haladást egy valós térbeli mozgás is kíséri, a diákok ugyanis teremről teremre költöznek az évek során, mígnem eljutnak az érettségig.

Az épület konzisztenciáját a már meglévő és az új épületrész egységes megjelenése is támogatja. Az új szárny formaképzésében és szerkesztési elveiben is követi a korábban már ott álló épület struktúráját, karakteres megoldásait. Anyaghasználatában és részletképzésében azonban finom utalásokkal válik el a régitől, egyértelműen jelezve a folyamat időbeliségét. Míg a meglévő homlokzaton kiemelt jelentőséggel bír a természetes faburkolat, addig az új épületrész – a tűzvédelmi és karbantartási szempontoknak is megfelelően – elegáns szálcement burkolatot kapott. A belső terek kialakításában a természetes anyagok használata mellett a színes felületekre és játékos megoldásokra is nagy hangsúly került.

Az étkező olyan elhelyezést kapott, ami lehetővé teszi az udvar felé történő nyitást. Ezzel a pozicionálással újjászerveződik az udvar élete. A teraszhoz kávézó és étterem is kapcsolódik, lehetőséget biztosítva különféle rendezvények magas színvonalú megszervezésére. Az iskola parkolóhelyekkel is bővült a könnyebb és biztonságosabb megközelíthetőség érdekében.

A bővítés során a meglévő épületet nemcsak funkcionalitásában, tömegalakításában és szerkezetében követte az új szárny, hanem szellemiségében és üzenetében is. Ahogy a korábban már ott álló épületet, úgy az új épületrészt is hamar belakták és megszerették a diákok, a tanárok és a szülők.

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

A telek a XII. kerületben, a Svábhegy keleti lejtőjén fekszik. A korábban több telekből álló terület annak rendezését követően, jelenleg 36 606 m<sup>2</sup>. Értékes faállománnyal rendelkezik, mely részben a századforduló idején telepített park maradványa.

A telek szabálytalan alakú, négy utca érinti. A Csipke utca felőli főbejárat gyalogosan és gépkocsival is megközelíthető, emellett a Cinege utca felőli gépkocsi és gyalogos forgalom is megmaradt, segítve a gördülékeny megközelíthetőséget. A megnövekedő forgalom kezelésére a meglévő, Csipke utca felől megközelíthető parkoló bővítésére is sor került. A György Aladár utca oldalán kialakított gazdasági és tűzoltó bejárat mellé a második ütem építéskor – a terep lejtése miatt – egy újabb kapu került, a beszállítási folyamatot és a tűzoltó bejárat megközelítését támogatva. A Kútvölgyi útról kizárólag gyalogos bejutásra van lehetőség. Ennek a bejáratnak a közelében helyezkedik el a tömegközlekedést szolgáló buszmegálló, mely a Széll Kálmán tér felé biztosít kapcsolatot.

A 36 606 m<sup>2</sup> területű telket 23 265 m<sup>2</sup>-en fedi zöldfelület. A beépített terület 4466 m<sup>2</sup>, melyből az új szárny az alábbiak szerint oszlik meg: 823,96 m<sup>2</sup> területű emelet, 740,71 m<sup>2</sup> területű földszint, valamint ugyanekkora nagyságú -1 szint, ahol az általános iskola kap helyet. A -2 és -3 szint egyaránt 107,88 m<sup>2</sup> területet ad a tornateremnek és a lépcsőháznak. A parkolóépület 1040 m<sup>2</sup>-en fekszik. A bővítést követően 81 db autó parkolhat egyidőben az iskola területén, melyből három hely akadálymentes parkolásra alkalmas. A kerékpárral közlekedők számára 36 új kerékpár-tároló áll rendelkezésre.

### **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A tervezési folyamat során jelentős szerepet kapott a környezettudatos épületkialakítás elve. Nem volt ez idegen a Budapesti Német Iskolától, hiszen a 2001-ben megépült épületrészben is megjelent a környezettudatosság.

Ily módon a meglévő épület rendszeréhez hasonlóan az új szárnyban is működik szürkevíz-felhasználás. A csapadékvíz külön erre a célra kialakított csapadékvíz-tározóban gyűlik, majd szűrés és fertőtlenítés után az ivóvízhálózattól független csőhálózaton a WC-k öblítésére szolgál. A bővítés során a nagyjából észak-déli tájolású új épületszárny alacsony hajlásszögű tetője ideális lehetőséget ad napelemek elhelyezésére. A kiosztás és a napelemek pozíciói az íves épület formavilágával egységben jött létre, követve a lécbetétes fémlemezfedés sugaras kiosztását. Mintegy 25 kW teljesítményű napelem rendszer került kialakításra. A megtermelt energia az épületben használható fel. A nyári időszakban, amikor az iskola nem üzemel, a felesleges energia visszatáplálható a hálózatba. Így éves szinten mintegy 23 000 - 24 000 kWh energia termelhető meg. A tervek szerint egy kijelzőn megtekinthető lesz az aktuális energiatermelés, illetve megtakarítás, erősítve a diákok környezettudatos szemléletét.

A tetők a napenergia hasznosítása mellett egyéb környezettudatos célt is szolgálnak. Az alacsony hajlásszögű felületek közötti lapostetőt extenzív zöldtető borítja.

A környezettudatos tervezés mellett kiemelt szerepet kapott az épület akadálymentes megtervezése is. Szakértő bevonásával a hegyoldalba épített épüleategyüttes minden terme akadálymentesen megközelíthetővé vált.

### **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A kivitelezés kezdete: 2016. június

A kivitelezés vége: 2018. május

Használatbavétel időpontja: 2018. május 4.

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

Az épületet nem értékesíthető, illetve adható bérbe.

Finanszírozás: Budapesti Német Iskola Alapítvány 65%, Németország 35%

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

A Budapesti Német Iskola 1990 óta működik. Közel harmincéves fennállása során folyamatosan arra törekszik, hogy diákjainak olyan értékrendet adjon át, mely képessé teszi őket az önálló és mások érdekeit tiszteletben tartó cselekvésre. Az intézmény feladatának látja toleráns, nyílt embereket nevelni, akik megtalálják a helyüket az egyesülés útjára lépett Európában. Az intézményt fenntartó alapítványnak célja volt tehát olyan épületet létrehozni, mely támogatja az iskola nevelési elveit. Ez a szemléletmód, az emberi jóllét középpontba helyezése a Bánáti + Hartvig Építész Irodának is sajátja. A tervezés során ezt a látásmódot folyamatosan szem előtt tartva olyan épület jött létre, mely hozzájárul az iskola ezirányú célkitűzéseinek megvalósításához.

Az épület bővítése lehetővé teszi a párhuzamos osztályok indítását, ami által az intézmény több diáknak adhat helyet. Azon túl, hogy ez a folyamat növeli a XII. kerület iskolaellátottságát, erősíti a német-magyar kapcsolatokat is.

Mindezen túl a magas minőségben létrejött épület nagyban járul hozzá a környék épített környezetének fejlődéséhez.

## Főbb adatok

Projekt megnevezése	Budapesti Német Iskola bővítése	
telek területe	36 606 m <sup>2</sup>	m2
beépített terület	4466 m <sup>2</sup>	m2
zöld terület	23 265 m <sup>2</sup>	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	meglévő épület: 7 733 m <sup>2</sup> hozzáépítés: 3 562 m <sup>2</sup>	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	0 m <sup>2</sup>	m2
építési költség, melyből	bruttó 15	M Ft
saját erő	Budapesti Német Iskola Alapítvány 65%, Németország 35%	%
hitel	0%	%
értékesítésből	0%	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	Az épület fenntartójának nem célja az eladás és bérbeadás.	%
1 évvel később	Az épület fenntartójának nem célja az eladás és bérbeadás.	%



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

## **A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk**

**Pályamű elnevezése és címe:** Budapesti Német Iskola bővítése, 1121 Budapest, Cinege út 8/c

**Pályázók:**

1. Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
2. Budapesti Német Iskola Alapítvány
3. Swietelsky Magyarország Kft.
4. CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

**Beruházó:** Budapesti Német Iskola Alapítvány

**Tervező:** Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.

**Kivitelező:** Swietelsky Magyarország Kft.

**Projektmenedzsment és műszaki ellenőr:** CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

### **Az ingatlanfejlesztés koncepciója.**

#### **Rövid ismertető.**

A Budapesti Német Iskola sikeres működése folytán igény mutatkozott az épület bővítésére. Az ingatlanfejlesztés célja az intézmény általános iskolai és gimnáziumi férőhelyeinek növelése volt, az iskola iránti megnövekedett érdeklődés miatt. A bővítés és az azzal együtt járó fejlesztés a környék iskolaellátottságát is erősíti.

A Budapesti Német Iskola a „két kultúra találkozásának iskolája”. A német és magyar diákok, tanárok és szülők találkozásának színtere. Tanulóit nyitottságra, a két kultúra megértésére és elfogadására neveli, továbbá arra, hogy toleráns, nyílt emberekké váljanak, akik megtalálják helyüket Európában. Ennek megfelelően olyan épület megalkotása volt a cél, mely támogatja a gyermekek szabad fejlődése iránti elköteleződést és teljes mértékben megfelel a 21. századi oktatás kívánalmainak. Az építészeti tervezésre az iskola pályázatot írt ki, melyet a szakmai zsűri mellett az intézmény közössége is véleményezhetett, ily módon transzparens, közösségi döntés zajlott le.

A bővítés koncepciójának alapvetése volt, hogy a létesítmény egységes kompozíciót alkosson, kifejezve az iskola szellemiségét és intézményi egységét. Ily módon az új épületrész szervesen kapcsolódik a meglévő tömeghez, funkcionálisan összefűzve a különálló egységeket (a műemlék jellegű, neoklasszicista hatású vadászház és a 2001-ben épült épületrészt), valamint megteremtve az infrastruktúra közös használatának lehetőségét.

Az iskola egy topográfiailag jellegzetes, szintkülönbségekkel tagolt, rendkívül sűrű faállománnyal rendelkező telken áll. A meglévő főépület és ehhez kapcsolódóan az új épületszárny is körszelet formában igazodik a telek meredek széléhez. Ez a formai kialakítás amellet, hogy a domborzati viszonyok miatt indokolt volt, szimbolikus többlettartalmat is adott az épületnek. Az iskola új szárnya a már meglévő épülettömeggel együtt egy nagyméretű napórát formál. A tizenkét órára beosztott óraszám a tizenkét osztályos képzésre utal. Az idő múlása és az árnyék haladása az iskolában eltöltött éveket szimbolizálja. Az időbeli haladást egy valós térbeli mozgás is kíséri, a diákok ugyanis teremről teremre költöznek az évek során, mígnem eljutnak az érettségiig.