



Minden elképzelés végül csak annyit ér, amennyit meg is valósítanak belőle

GYETVAI GÉZA ÉPÍTÉS A FEJLESZTÉS ALATT ÁLLÓ
ÉSZAK-BUDA VÁROSKÖZPONT CAMPUS-KONCEPCIÓRÓL

Portéfotó: ARADI BARNA | Szöveg: GLEICHNER PÉTER

Gyetvai Géza ingatlanberuházó építész neve nem ismeretlen a fővárosi ingatlanpiac számára: 2018-ig a Gyetvai Fivérek Zrt. egyik névadó tulajdonosa volt, amely elsősorban budai beruházásaival vált ismertté a piacon, munkáikért a FIABCI nemzetközi ingatlanfejlesztési nivódíjat kétszer is elnyerték, 2003-ban a Zsolt Udvar épületegyüttes tervezéséért és megvalósításáért, 2006-ban a Balatonfüred Alba Villa apartmanház létrehozásáért. Jelenleg saját cégcsoportját irányítja, amelyben az iroda- és társasházkezelés ugyanúgy megtalálható, mint a tervezés vagy a beruházások projektmenedzsmentje.

A szakmai közönség számára a Gyetvai Fivérek Zrt. kapcsán cseng ismerősen a neve, de már saját cégcsoportját irányítja. Ezek szerint kivált a Gyetvai Fivérek Zrt.-ből?

Igen, a testvéremmel 2016 óta külön utakon járunk, egyszerűen már más üzleti elképzeléseink voltak. Életpályánk kezdete óta együtt dolgoztunk, mindkettőnkre ráért már, hogy a saját fejünk után mehessünk. Céggel több szegmensben jelen vagyok, az ingatlanpiacon a Buda-Office a bérbeadói oldalon van jelen, az ingatlanfejlesztésekre a Budareal.com-on, a társasházak kezelésére a Buda-Porta Kft.-t hoztam létre, és most SKETCH ARCH néven alapítottam építész irodát. Célom, hogy több lábon álljon a szervezet, a statika az statika.... Munkánk része, hogy igyekszünk új beépítési javaslatokat letenni a tulajdonosok felé és saját beruházású fejlesztésekkel jelen lenni a fővárosi ingatlanfejlesztésben.

Az ön édesapja is építész volt, a Heves megyei Tanácsí Építő- és Szere-lőipari Vállalat igazgatójaként dolgozott a rendszerváltás előtt, majd a rendszerváltás után ingatlanfejlesztésbe fogott. Családi tradíció az ingatlanfejlesztés?

Közben azért voltak mélypontok: egy életpálya ritkán zökkenőmentes, és édesapám szakmailag hiába volt sikeres, nem lépett be a pártba és távol tartotta magát a politikától, de támadhatóvá vált. Hátország nélkül aztán ennek lettek negatív következményei. De mivel jó esze volt és kiváló irányító volt, ezért többször is újrakezdte. Emlékszem, a hatvanas-hetvenes évek divatos autós-kirándulásai közben, hogy úticélunk nem egy kilátó, vagy természeti érték volt, hanem azt néztük vele együtt, hol, milyen épületnek lenne jó helye. Ugyanakkor a technokrata szempontok mellett már az a saját utam, hogy egy befektetésen nem lehet öncélúan nyerni, a közösségnek is profitálnia kell a munkából. Ma is ilyen szemmel járok és a win-win helyzeteket keresem. Amikor a környék legroszszabb ingatlana az egyik legjobbá válik, máris mindenki nyert. A környékeliek minőségileg jobb lakókörnyezetet, a befektető pedig egy nyereséges üzletet remélhet. Vagy például a köz javát szolgálta a Mozimúzeum kezdeményezésünk Pasaréten, a Pasaréti Filmgyár helyén, Makk Károllyal, Bacsó Péterrel együtt munkálkodva. Fájó pont, hogy ez egy azóta is hiányzó intézmény.

Az itt olvasható campus-koncepció egy hatalmas feladatnak látszik, sokféle kompromisszummal.

Az természetes, hogy kompromisszumok nélkül aligha lehet és nem is kell egy ilyen horderejű beruházást megvalósítani. Csak így érezheti minden érintett magáénak a komplexumot.

Jól gondolom, hogy a campus-koncepció időzítése nem független a most zajló felsőoktatási modellváltástól?

Pedig teljesen független. Inkább arról van szó, hogy érdekes módon hazánkban a beruházások furcsa fluktuációban érnek el egy-egy területet. Volt, hogy tömegével épültek a benzinkutak és most Európa legszebb kúthálózatával büszkélkedhetünk. Négy-öt év alatt telítődött piac. Vagy ilyenek a szálloda-, a fürdőfejlesztések, vagy a sportfejlesztések és amikor már telítődik a szegmens, akkor a beruházások átnyergelnek más területekre. Modern, a mai igényeket kielégítő intézmények nélkül versenyhátrányban vagyunk más országok egyetemeihez képest.

Szerintem a campus-fejlesztések ideje is el kell, hogy jöjjön. A 21. századi technológiákat nem lehet több mint fél évszázados, ablakklímás tantermekből hitelesen továbbadni. Itt is verseny van, számos nemzetközi fejlesztésről tudunk, mert az ebbe beletett pénz is megtérül, de a tudásba fektetni minden kérdésen felül áll. Illetve persze a helyválasztás is determinálja az ingatlanfejlesztést. Ez a terület-analízisünk alapján tökéletesen alkalmas és kívánatos a beruházás megvalósítására. Építésként azt látom, hogy vagy

egy városközpont, vagy egy campus az ideális választás és a legjobb megoldás ezen a területen. Hiszem, hogy a befektetésnek gazdaságosnak kell lennie, de közben a közjót is szolgálnia kell. A campus esetében egy bejárható, zöld, üde ligetekkel tarkított, harmonikusan beépített terület a jelenlegi rozsdadozót helyett eleve nyereség a városrész számára, a közlekedési csomópont problémáinak megoldása pedig régi adósság a kerületben.

Miért pont campus és nem valami más?

Több területre fókuszáltunk a kezdetektől. Természetesen már most is léteznek más, egyéb gazdasági hasznosításra vonatkozó számítások, elképzelések, melyek inkább a városközpontba beletartozó közellátási, kereskedelmi és kulturális funkciókra, és a helyben hiányosnak mutatózkodó munkahelyteremtésre vonatkoznak. De a város és a közösség és amennyiben erre reális esély mutatkozik, akkor a befektetők számára is szakmailag a campus is egy kiváló lehetőség. A feleségem a BME Építészkaron dékánhelyettesként dolgozik és két fiam is egyetemen oktat, de a tágabb családban is számos egyetemi oktató van, ismerem a problémákat, és nyilván ott motoszkál az ember fejében a lehetséges megoldás.

Említene egy ilyen konkrét megoldást, hogy mit értünk ezalatt?

A campus például könnyen átalakítható, változtatható alapterületű flexibilis terekkel operál a fix alapterületű előadók helyett. De a tervezői kialakításnál szempont és fontos javaslat, hogy konferenciák, nagyobb léptékű szakmai események megrendezésére is alkalmas legyen az épületegyüttes, a 2000 férőhelyes, három teremből összenyitható nagyelőadóval. Vagy hogy az egyetem szerves részei legyenek a kollégiumok, angolszász, vagy ha úgy tetszik, távolkeleti mintára. Ezek üresjárat nélkül üzleti alapon kiadható apartmanok is egyúttal. Nem tisztom ezt pontosan elemezni, de tapasztalatom, hogy ma a nagy budapesti egyetemek nem tudnak szállást biztosítani a fizetőképes, igényes külföldi diákok számára. Miért kell ezt a hasznót külső feleknek átadni, amikor az egyetemhez is kerülhetne a bevétel? Hiszem, hogy egy gazdaságilag is optimális modellt sikerült létrehozni. Jelenleg csupán egy koncepcióról beszélünk, azon belül viszont egy nagyon ígéretes, átgondolt koncepcióról. Persze befektetőként pontosan tudom, hogy minden elképzelés végül csak annyit ér, amennyit meg is valósítanak belőle.



Három városrész metszéspontjában



BEMUTATKOZIK AZ ÉSZAK-BUDA VÁROSKÖZPONT

Békásmegyer és Csillaghegy városrészek között található ipari övezet területére álmódott meg egy egyetemi campus számára megvalósuló új városcsopontot Gyetvai Géza ingatlanberuházó-építész, aki 2016-ig a Gyetvai Fivérek Zrt. egyik névadó tulajdonosa volt, jelenleg pedig a SKETCH ARCH Építész Iroda vezetője. Az építésziroda a Budareal.com számára készített koncepciótervét mutatjuk most be.

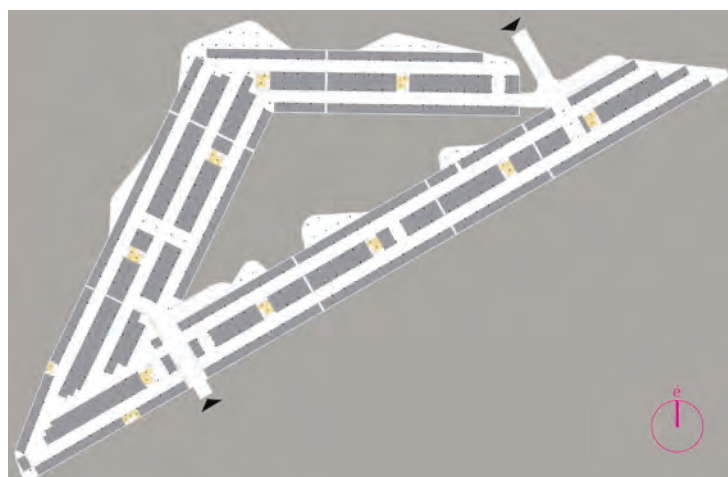
A III. kerületben, az Ipartelep utca, Szent István út és a Szentendrére vezető Batthyány út által határolt háromszög alakú, mintegy 52 000 m² nagyságú terület jelenleg több telekre oszlik, és ipari övezetként élkezdik Békásmegyer és Csillaghegy lakóövezetei közé. Bár a helyi lakosok száma meghaladja a 40-50 ezer főt – és ez a szám a Római part és Csillaghegy teljes kiépülésével évről évre növekszik –, egyik városrész sem rendelkezik a lakosságszámának megfelelő léptékű városcsoponttal. A terület kedvező adottsága a gyalogos közelségben elérhető Duna-part, amely széleskörű rekreációs lehetőséget kínál az ide érkezőknek, itt lakóknak. Egy átgondolt, színvonalas beruházás megvalósulása a területen erősíti a városrészek közötti kapcsolatot, elősegíti egy, a Római part bővüléseként létrejövő gyalogos és kerékpáros korzó kialakulását a jelenlegi Ipartelep utca vonalában, amely nemcsak a helyi lakosok életminőségét növeli, de jelentős turisztikai vonzerőt is jelent a későbbiekben. Részletesen vizsgálva a lehetséges funkciók elhelyezését és azok hatásait, a SKETCH ARCH Építész Iroda építészai

arra jutottak, hogy a terület kitűnően alkalmas egy nemzetközi színvonalú egyetemváros megvalósítására. A jövőben ide érkező magyar és külföldi diákok megjelenése fellendülést hozhat lokális szinten, akár csak az egyetemi együttműködésben, fejlesztésben érdekelt vállalatok kutatóbázisainak megjelenése. A területet egységként kezelve a SKETCH ARCH Építész Iroda „Észak-Buda Városcsopont” néven egy új, színvonalas, külföldieket is vonzó egyetemvárost álmódott meg a területre, melyben az oktatás mellett kiemelt szerepet kap a kutatás-fejlesztés, ugyanakkor az oktatási épületek elsődleges feladatuk mellett más funkciókat is képesek ellátni. Nemzetközi, jól működő egyetemvárosok példájából kiindulva fontos szempont volt a campus kialakításakor, hogy mind a diákszállások, mind a sport- és rekreációs lehetőségek helyben is rendelkezésre álljanak. A közösségi diákélet kiszolgálására nagy, egybefüggő, „lounge”-szerű közösségi térsort alkottak az oktatás toronyépületei között. Az egyetem főépületének a földszinti és első emelete főleg közösségi terekből áll és végig átjárható,

› A gyalogos-kerékpáros híd integrálja a HÉV-sínek és a főút által elválasztott városrész nyugati területeit és megközelíthetővé teszi a Római partot Csillag-hegy és Békásmegyer-Ófalu lakói számára

~ A beruházás a volt ipari területek betonudvarainak felszámolásával növeli a zöldterület





BUDAREAL.COM

^ Az új városközpont általános értéknövekedést hoz az itt élőknek: a lakótelep és a kertváros számára minőségi ugrást jelenthet a három városrész, Békásmegyer, Csillaghegy és Békásmegyer-Ófalu közös metszéspontjában létesülő új városközpont, az új elnevezés pedig önmagában megújíthatja a területről kialakult képet

kiszolgálva az áramló diákélet közösségi igényeit. Az utolsó térsor eleme a több kisebb és egy több előadóra osztható, összesen 2000 főt befogadó nagy előadóterem. A közösségi téregyüttes az egyetemi oktatáson kívül szakmai vásárok vagy konferenciák befogadására is kitűnően alkalmas.

A 11-es főút mellett elhelyezkedő épületek magasabbak, ezáltal védik a mögöttük levő intímabb területeket, illetve a magas torony – mint a tudás fellegvára – jelként magasodik az Észak-Buda Városcsúcsra érkezők elé. A terület belső zónája teljesértékű zöldfelületekkel kialakított városi park, amely amellet, hogy a helyi diákok életének színtere, a környező lakosok számára is rendezett közteret biztosít.

A terület a Római part irányában alacsonyabb beépítésű, itt találhatóak a szállásépületek. A campusok fontos elemeiként, a szállásépületek felé támasztott fontos követelmény, hogy megfelelően integráltak legyenek a többi oktatási épülethez, és elhelyezkedésük lényege a könnyű elérhetőség legyen. Mindezek mellett a tervezett épületegyüttes földszinti területei kitűnő lehetőséget biztosítanak teraszos éttermek, kávézók, fitness-termek számára, de akár könyvesbolt, bank, fénymásoló szalon és kisbolt is helyet kaphat bennük. Az épületek között intim közpark található, amely védett a zajos főúttól, de a terület gyalogos átjárhatósága miatt könnyen megközelíthető minden irányból. Az épületek alatt pedig egybefüggő, körbejárható parkolórendszert képzeltek el a tervezők, amely nem csak az ide érkezőket szolgálja, hanem egy részén P+R-ként is üzemelne, kiszolgálva a Belvárosba tömegközlekedéssel továbbutazók igényeit.

A tervezett Észak-Buda Városcsúcs HÉV-megálló, a Békásmegyeri Piac és Községi Tér, valamint a Heltai Jenő piac melletti buszpályaudvar könnyebb megközelítésére egy gyalogos- és kerékpárhíd képzeltek el a tervezők, amely nemcsak az egyetemvárost szolgálja, de a HÉV-sínek és a főút által kettészakadt városrész nyugati területeit is integrálja, egyúttal élhető megközelítést kínál a Római parthoz Csillaghegy és Békásmegyer-Ófalu lakói számára.

A terület kiemelkedő adottsága a Római part közelsége: az egyetemvárostól gyalogosan és kerékpárral is pár perc alatt megközelíthető Duna-part kitűnő helyzetbe hozza a Pünkösdfürdő utcát, valóságos zöld folyosóvá változtatja a Római part felé, így szolgálva ki a jövőben a kerékpárosokat és gyalogosokat. A területfejlesztés, amely színvonalas, új zöldterületeket hoz létre, valamint a tervezett gyalogshíd létrehozása, amely új kapcsolatot teremt a nyugati városrész-szel, magában hordozza a jelenlegi Ipartelep utca és a Pünkösdfürdő út átalakulását, zöld fejlődését. Várhatóan sokkal többen fogják használni gyalogosan és kerékpárral a Római part megközelítésére, így a jövőben kávézók, éttermek jelenhetnek meg, és az utca a Római part meghosszabbításaként kellemes sétánnyá alakul.

A hazai felsőoktatás dinamikus átalakulását látva kijelenthető, hogy a terület kifejezetten alkalmas egy városközpontként is funkcionáló, komplex egyetemi campus kialakítására, akár az Óbudai Egyetem, akár más hazai vagy nemzetközi egyetem befogadásával.

Megrendelő: BUDAREAL.COM KFT.

Építészeti koncepció: SKETCH ARCH Építész Iroda
GYETVAI GÉZA, TOLNAI LINDA,
BATSAIKHAN SOLONGO