

Récsei Center



A Récsei Center és a 2024-es budapesti Olimpia

Építészgazdaságtan 2017

*Heckenast Anna
Kálmán Zalán
László Dóra
Nardai Marcell
Pál-Szilágyi Regina
Papp Teodóra
Takács Enikő*

Tartalom

1. Vezetői összefoglaló	4
2. A vizsgálatok tárgya	5
2.I-II Látogatók, felhasználók, az intézmény dolgozói, szervezetük	5
2.III. Speciális tárgyak és eszközök az intézményben	19
2.IV. Telek, épület, műszaki eszközök	20
3. A vizsgálatok elvégzése és javaslatok	22
3.A. (audit) helyzetelemzés, történet, problématerkép	22
Történet	22
Bérlőlista:	23
Diagnosztika:	24
SWOT analízis	25
3.B. (benchmark) példák: más intézmények működése, műszaki megoldásai	26
Műemléki jelleg	26
Erzsébet téri MÁVAUT autóbusz-pályaudvar	26
A Design Terminál	27
Bevásárlóközpont funkció	27
Corvin Pláza	28
Aréna Pláza	28
3.C. (koncepció) a felmerülő problémák és lehetséges megoldásai	30
Szolgáltatások	30
Beruházási javaslatok	33
3.D. (olimpiai fejlesztés) intézkedési / cselekvési tervek, ütemezés	34
4. Felkészülés a budapesti 2024-es Olimpiára	36
4.1. az épület működése az Olimpia (és a Paralimpia) napjaiban;	36
Funkció	36
Szolgáltatások	36
Működés	38
4.2. példák gyűjtése hasonló épületek működéséről olimpiai időszakban;	39
4.3. az olimpiai működéshez szükséges építészeti átalakítások, fejlesztések;	48
Funkcióváltozás	48
Átalakítások:	48
4.4. a fejlesztési beruházások tervezése (visszaszámlálás): tevékenységek-ütemezésük-szereplők	48
A beruházás célja	48
A beruházás szereplői	49

<i>Tevékenységek/ütemezés.....</i>	<i>49</i>
<i>4.5. a beavatkozások várható költsége és megtérülése (költség-haszon elemzés)</i>	<i>49</i>
<i>Költségek</i>	<i>49</i>
<i>Megtérülés.....</i>	<i>49</i>
<i>Haszon</i>	<i>50</i>
<i>4.6. Források.....</i>	<i>50</i>
5. Mellékletek	51
<i>M.1. a munkacsoport tagjainak bemutatása</i>	<i>51</i>
<i>M.2. a munkamódszer leírása</i>	<i>53</i>
<i>Munkanapló.....</i>	<i>53</i>
<i>M.3. műszaki és intézményi dokumentáció.....</i>	<i>55</i>
<i>M.4. folyamatábrák, infografikák</i>	<i>57</i>

Vezetői összefoglaló

A féléves feladatunk célja egy épület megismerése, problémáinak feltárása, és beruházási javaslat kidolgozása annak jobbá tételére. Nagyon érdekes, összetett feladatról volt szó, amelyben nyilvánvalóvá vált az, hogy a döntéseinknek, terveinknek milyen pénzügyi, szociális és kulturális hatása lehet.

Nyolc fős csoportban dolgoztunk a projekten, aminek előnyei éppúgy akadtak, mint nehézségei. Előnyök között szerepelt az, hogy a különböző látásmódú, érdeklődésű emberek ötletei nagyon sokrétűek voltak, így egy-egy brainstorming után már csak szelektálnunk kellett a témérdek felvetésből. Előny volt továbbá, hogy mindenki a saját érdeklődési körének megfelelő feladattal tudott foglalkozni, és a projekt szépen összeállt egységes egészé. Nehézség volt azonban a személyes találkozók egyeztetése. A kommunikáció megoldásában sokat segített az internet, a közösségi oldalak és dokumentummegosztók használata. Ezek segítségével mindenki nyomon követhette, és felhasználhatta a többiek munkáit, kutatásait. A személyes találkozók időpontját is könnyedén egyeztethettük az interneten keresztül.

Az első gyűlésen közösen döntöttük el, hogy a Récsei Centerrel szeretnénk foglalkozni. Egyértelműen olyan épületet szerettünk volna választani, amely működésében látható problémák vannak, s amelynek valóban szüksége lenne a team munkájára.

Az épület után kutatva találkoztunk annak szép építészeti múltjával, korában egyedi építészeti megoldásnak számított Európa szerte. A korszakban lévő pozitív megítélés még megalapozottabbá tette a választást. Úgy éreztük, ez a műemlék a jelenlegi használatánál jobbat érdemelne.

Első lépés az anyaggyűjtés volt: publikációkat, korabeli anyagokat, törvényeket, előképeket és egyéb információkat gyűjtöttünk az épületről. Az anyagokat megosztottuk egymással, így mindenkinek a rendelkezésére álltak naprakész források.

A feladat kidolgozása során nagyon fontosak lettek a személyes találkozók, hiszen a lényeges, koncepcionális döntéseket mindig itt hoztuk meg. A kiosztott feladatokkal mindenki egyénileg is foglalkozott, ilyenkor mutattuk be a csapattagoknak hogy mire jutottunk egyéni témánkban. Fontos volt, hogy folyamatosan határidőket szabjunk magunknak, így eredményesen tudtunk haladni a feladatokkal. Gyakorlatot szerezhettünk a feladat által egy nagy csapat koordinálásában, munkamegosztásban, ami bár okozott nehézségeket, mégis rájöttünk, hogy elengedhetetlen a hatékony együttműködéshez.

Mindezek fényében pozitívan értékeljük az elmúlt heteket-hónapokat. Utólag szerencsésnek tartjuk az épületválasztásunkat, mert mind a dolgozók, mind az épület használói nagyon segítőkészek voltak velünk. Nagyon sokat segített a munkánkban a kérdőívezés, hiszen így megismerhettük a ténylegesen felmerülő igényeket és észrevételeket is.

A feladatban a legnagyobb pozitívum az volt, hogy erősítette a közöttünk folyó kommunikációt és kapcsolatot. Úgy vélem a csapatunk hatékonyan működött együtt, és az általunk kitűzött célokat illetve határidőket is szépen teljesíteniünk sikerült. Az eddigi egyetemi feladataink során mindig csak az épületek megszületésével foglalkoztunk, azaz azzal, hogy hogyan, milyen módon, mennyiből jönnek létre. De azzal nem, hogy hogyan képesek eredményesen működni. Így mindannyiunk számára tanulságos félév áll mögöttünk.

A vizsgálatok tárgya

2.I-II Látogatók, felhasználók, az intézmény dolgozói, szervezetük

Első helyszíni szemle alkalmával csak körbe jártuk az épületet és megkaptuk az első benyomást az épületről. Sokunk közül akkor jártunk ott először, sőt még csak nem is ismertük magát az épületet. Meglepő volt hogy ilyen közel van a Keleti Pályaudvarhoz, még sincs a köztudatban. Körbe sétálva az épületet nem találoztunk túl sok emberrel, így kihasználva az alkalmat megpróbáltunk szóba elegyedni az ott dolgozókkal. Ennek eredményét a bevezető után ismertetni fogjuk. A kevés ember oka lehet az idő választás is, mi délelőtti órákban jártunk ott. Ezalatt több idős emberrel találoztunk akik napi bevásárlásaikat intézték, vagy éppen fiatalokat akiket a gyors éttermek csábítottak be.

Íme egy időre lebontott forgalom a google segítségével:



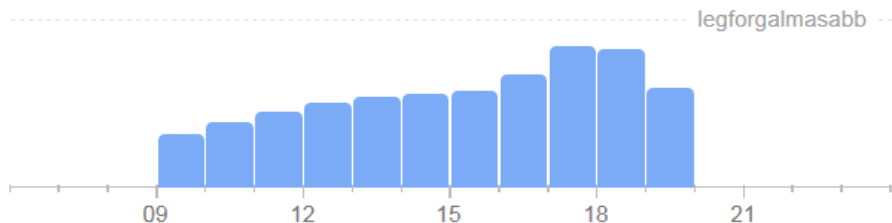
A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- hétfő



A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- kedd



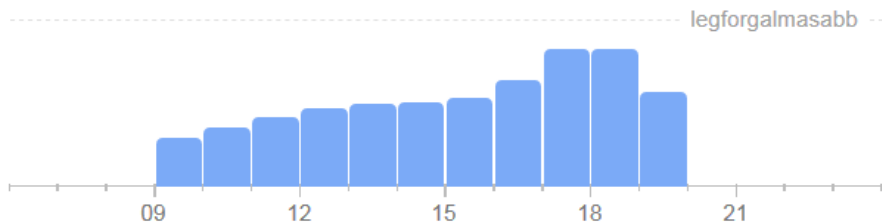
A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- szerda



A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- csütörtök



A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- péntek



A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- szombat



A látogatás megtervezése: Az emberek jellemzően ennyi időt töltenek itt: 15 perc – 1 óra

- vasárnap

A látogatók teljesen vegyes korúak és neműek. Megfordulnak idősebbek is, akik a napi ügyeiket intézik itt és iskolások, akik a tipp mixüket rakják a Postán . A 3 évesektől a 90 évesekig minden korosztállyal találkozhatunk. Az ok a széles körű szolgáltatások, bár egyes szolgáltatáson belül elég csekély a kínálat. Megközelíthetőségének könnyebbége is elősegíti a forgalmat. Van saját autó parkolója és a tömegközlekedéssel érkezőknek is közel van. A Récsei Center megközelítése a 7-es autóbusszal a legegyszerűbb.

A vendégek szűkében tudtunk pár szót váltani az egyik üzlet ottani dolgozójával. Akik mindenekelőtt mosolygósak, kedvesek, de akadt néhány bolt ahol nem szívesen akartak válaszolni kérdéseinkre. Amit ebből leszűrtünk ahány bolt annyi féle munka morál, munkamódszer. Vannak magán vállalkozások, mint például a kulcsmásolós bácsi, de nagy láncok üzletei vannak túlnyomó többségben. Bérleti díjakról a leadásig nem kaptunk értelmes adatokat. Amit még megtudunk sok ottani dolgozó tett szemrehányást a tisztaságra. A tartózkodásunk ideje alatt sajnos nem találkoztunk takarító személyzettel, így ezt a témát nem tudtuk rövidre zárni, de gyanítjuk egy külső cég van megbízva ennek a feladatnak az ellátására. A dolgozók béri kb 100 000 forint körül alakulnak, reggel kilenctől este 8-ig egy vagy több műszakban üzemeltető válogatja.

Későbbi látogatásunk során már sokkal mélyebben foglalkoztunk a témával, internetes kérdőív és okostelefonunk segítségével gyors kis véleménykutatást végeztünk. Plusz még interneten is megosztottuk így összesen kb 50 ember véleményéből tudtuk összerakni alábbi összefoglalónkat.

Hierarchia a Récsei központban



Látogatói kérdőívek:

Amelyben kíváncsiak voltunk miért jönnek ide az emberek, mennyi időt töltenek itt és mennyire elégedettek. Néhány kitöltött kérdőívet a mellékletben csatolunk.

Récsei center

Interjúk és vélemények

***Kötelező**

1. Nem: *

Soronként csak egy oválist jelöljön be.

- ☐ Nő
☐ Férfi

2. Életkor: *

3. Milyen gyakran jár Ön a Récsei Centerbe? *

Soronként csak egy oválist jelöljön be.

- ☐ Naponta
☐ Hetente
☐ Havonta
☐ Ritkábban, mint 1 hónap
☐ Egyéb: _____

4. Milyen szolgáltatásért/termékért jár Ön a Récsei Centerbe? *

Válassza ki az összeset, amely érvényes.

- ☐ Edzés
☐ Étkezés
☐ Ruha
☐ Drogéria, Könyves, Házikedvenc
☐ Napi bevásárlás
☐ Ügyintézés(Posta, Pénzváltás, T-mobil, Gyógyszertár, Tisztító, Kulcsmásoló ,stb)
☐ Rendezvények (szépségverseny ,autó kiállítás)
☐ Egyéb: _____

5. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Edzés"

Soronként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

6. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Étkezés"

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

7. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Ruha"

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

8. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Drogéria, Könyves, Házikedvenc"

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

9. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Napi bevásárlás"

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

10. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Ügyintézés"

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

11. Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Rendezvények "

Soranként csak egy oválist jelöljön be.

	1	2	3	4	5	
Elégtelen	☐	☐	☐	☐	☐	kiváló

12. Mennyi időt tölt Ön a Récsei Centerben?

Soronként csak egy oválist jelöljön be.

- ☐ 10 percnél kevesebb
- ☐ 10-30 perc
- ☐ 30 perc - 1 óra
- ☐ 1-2 óra
- ☐ 2- óránál több

13. Milyen változtatást látna Ön szívesen a közel jövőben? *

Válassza ki az összeset, amely érvényes.

- ☐ Ingyenes Parkolás
- ☐ Kibővített Szolgáltatás /Termékek
- ☐ Récsei Rádió
- ☐ Hangulatosabb belső tér (álmennyezet, több növényzet, padok)
- ☐ Tisztítás/ karbantartás
- ☐ Egyéb: _____

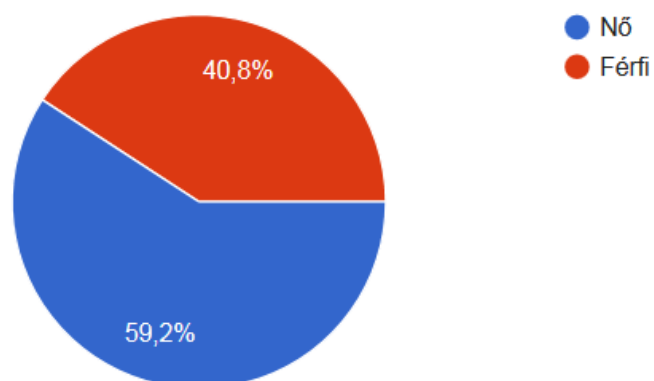
14. Írja le véleményét a Récsei Centerről pár mondatban:

Köszönjük, hogy kitöltötte kérdőívünket!

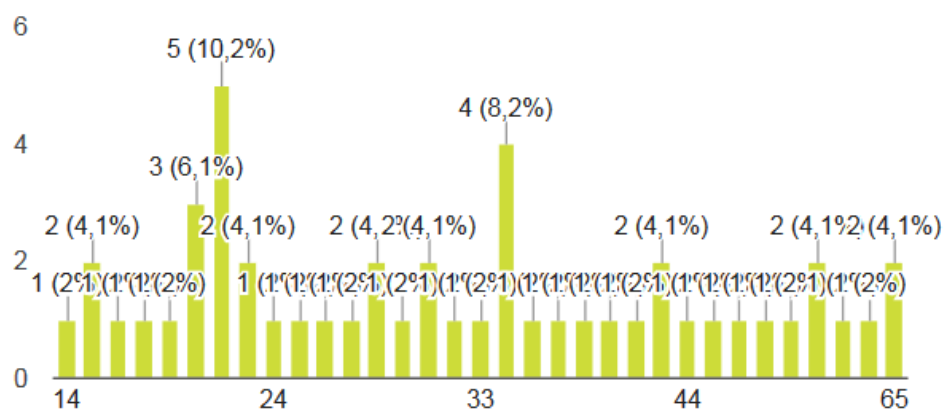
Üzemeltető:

 Google Forms

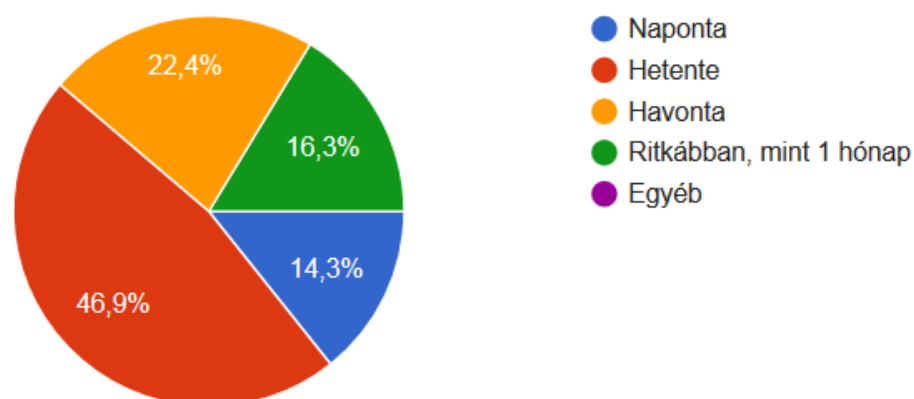
Nem: (49 válasz)



Életkor: (49 válasz)

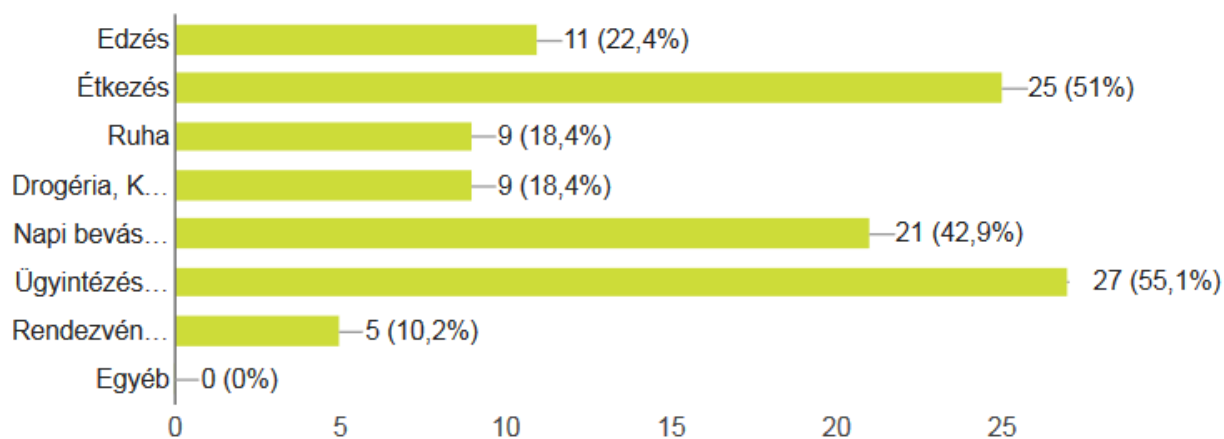


Milyen gyakran jár Ön a Récsei Centerbe? (49 válasz)



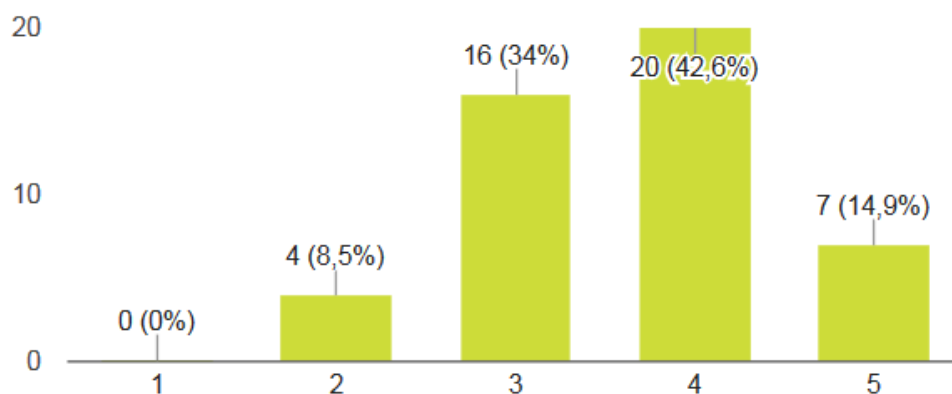
Milyen szolgáltatásért/termékért jár Ön a Récsei Centerbe?

(49 válasz)



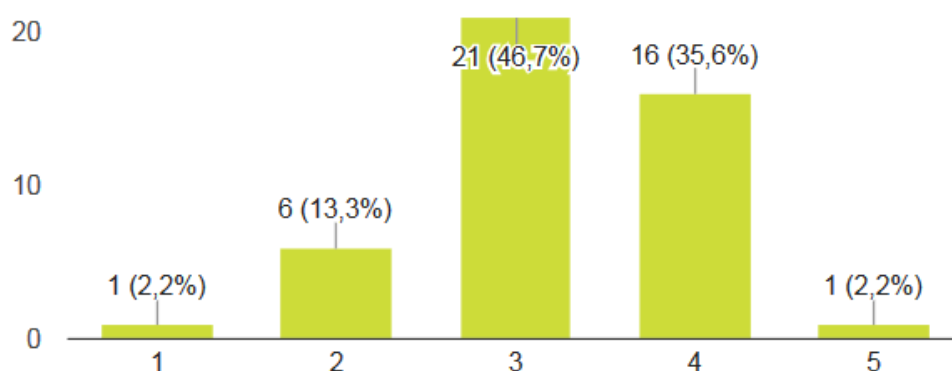
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Edzés"

(47 válasz)



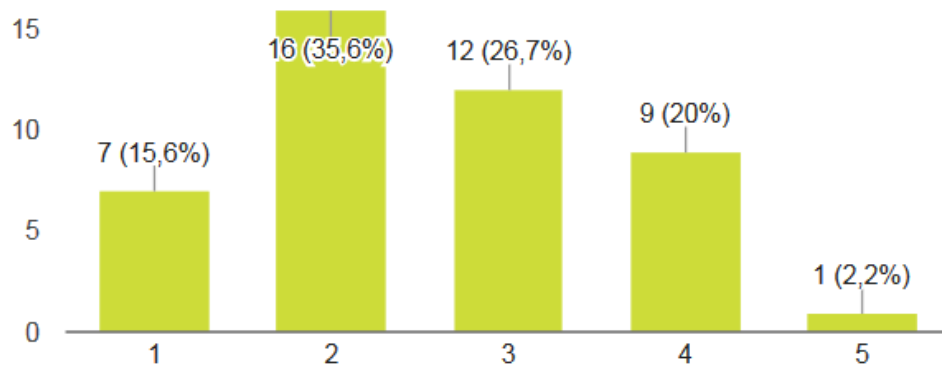
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Étkezés"

(45 válasz)



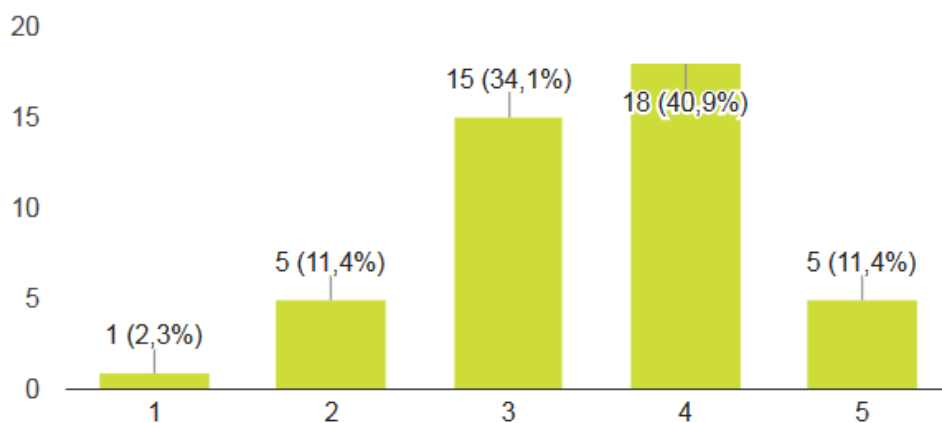
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Ruha"

(45 válasz)



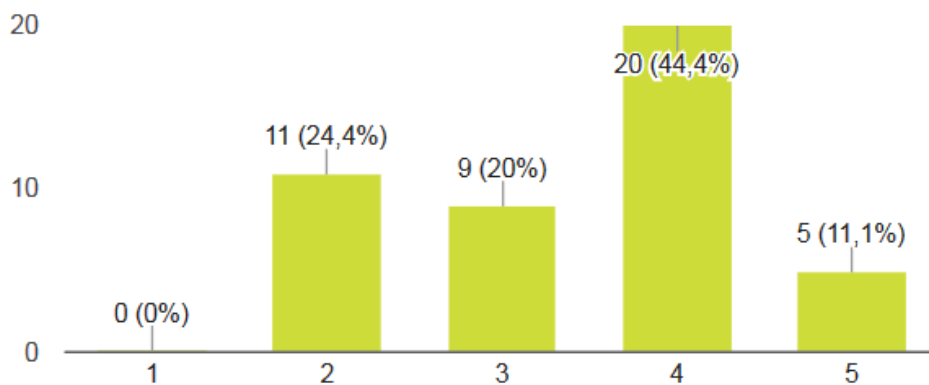
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Drogéria, Könyves, Házikedvenc"

(44 válasz)



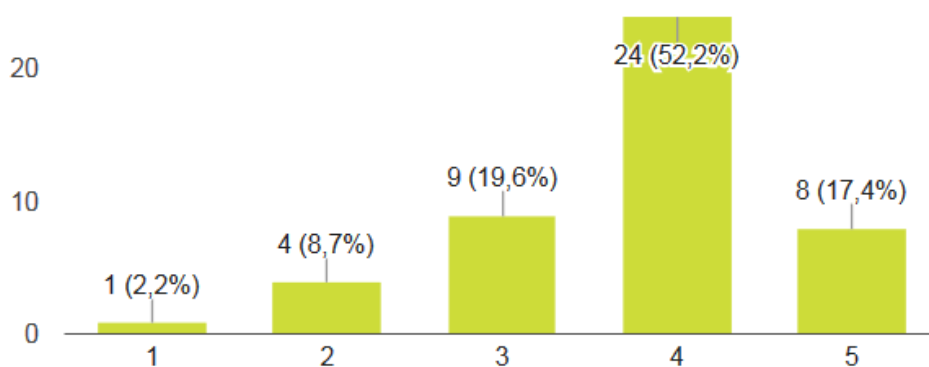
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Napi bevásárlás"

(45 válasz)



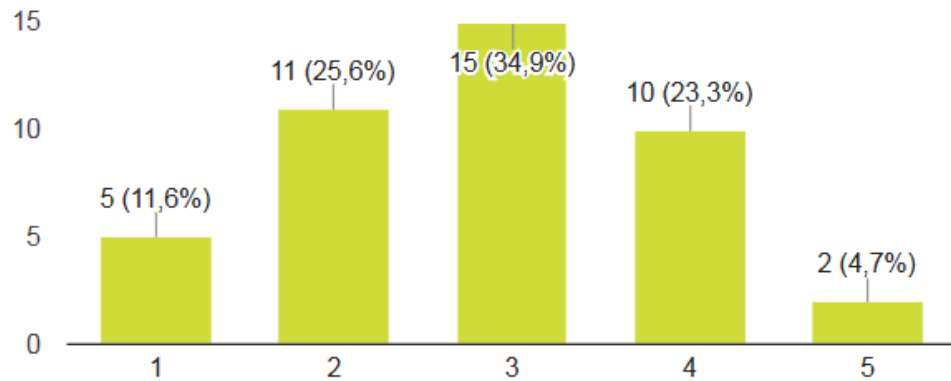
Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Ügyintézés"

(46 válasz)

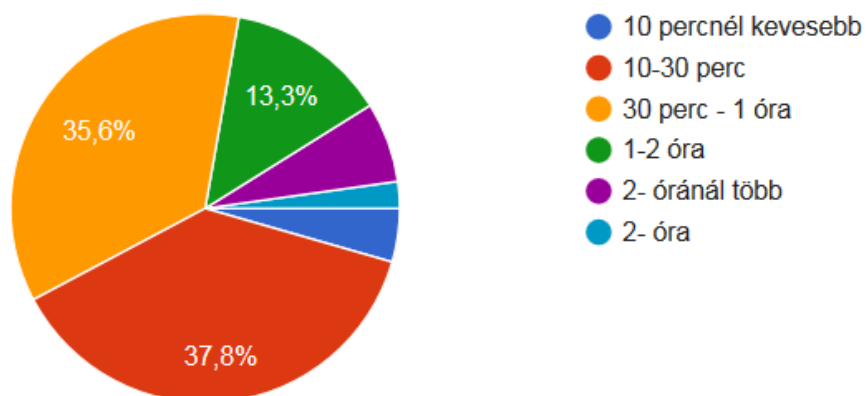


Kérjük, értékelje a következő területeket a Récsei Centerben "Rendezvények "

(43 válasz)

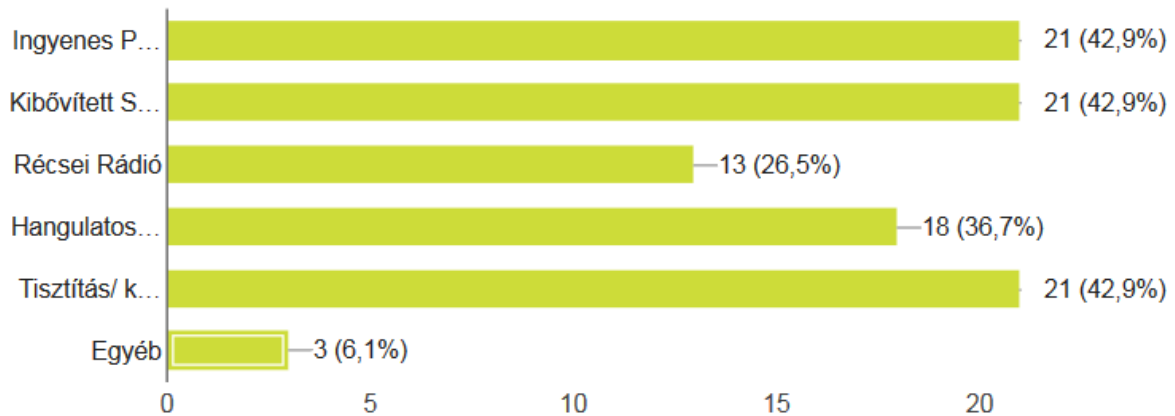


Mennyi időt tölt Ön a Récsei Centerben? (45 válasz)



Milyen változtatást látna Ön szívesen a közel jövőben?

(49 válasz)



Írja le véleményét a Récsei Centerről pár mondatban:

„Hetente járok oda edzeni, általában utána vacsorázok ott valamelyik étteremben. Csak azért járok oda, mert közel lakom és mindig kevesen vannak, de egyik szempontból sem találom kiemelkedőnek a szolgáltatást.”

„személyzet kedvességén javítanék”

„Kellemes környezet, tágas belső terek.”

„Jó odamenni, sok a baráttal találkozom, finom kávéz iszunk és jókat edzünk.”

„Nagyon jó helyen van, de egy alapos felújítás ráférne”

„Elhelyezkedése kiváló, gyors a kiszolgálás, hamar végzek és edzeni is tudok.”

„A többi plazában sokkal több a ruhabolt, itt is jó lenne ha lenne, és nem kellene messzire menni. Sokszor van kosz, nincs olyan rendezett összképe mint más plazáknak, ezen javíthatnának”

„Jól kiépített az edzőterem, látszik hogy arra sok pénzt fordítottak, de jó lenne más szolgáltatások minőségét is fejleszteni”

„Jó lenne ha csinálnának rendezvényeket”

„A rendszeres takarítás és kutyabarátabb környezet”

„Nagyobb válszték”

„Márkásabb ruhaboltok”

„Minden nap járok edzeni, szerintem erre tökéletes!”

„Nagyon jó a megközelítés de az Aréna pláza túl közel van”

„Havi csekkjeimet fizetem be itt”

„Suli után mindig itt rakunk Tippmixet”

„Nagyobb konditerem”

„Gyermekegőrző „

„Én szeretek odajárni!!😊Kedvesek az eladók és segítőkészek csak jót tudok mondani a Recsei Centerol!”

„A pénzváltót mindenki kerülje el messzire! Minden váltónál volt egy kis rugalmasság ezt kivéve ! Abszolút nem ügyfél központú , senkinek nem ajánlom !”

„Mindig kedves és udvarias kiszolgálásban volt részünk! Szívesen járunk a Récsei Centerbe, mindent megtalálunk egy helyen.”

„Tegnap délelőtt megkerestem az üzemeltetőt, és elmondtam hogy minket kisgyermekes anyukákat és a kerekesszékeseket rosszul érint hogy mindig ráparkolnak az egyetlen rámpára a bejáratnál. Mára intézkedtek és lekerítették azt a részt!”

Összegzés:

Nagyon sokan konkrét céllal érkeznek például csekkbefizetés és nem csak bolyongani, nézelődni. Sokaknak kifogásolható a tisztaság és szeretnék kibővíteni a szolgáltatásokat. Hiányoznak a ruhaboltok, különböző nagyobb márkák képviselői. De ezen felül szeretnek ide járni tágas belső és a kedves kiszolgálás miatt. Az autóval érkezőknek is mindig van hely. Gyakran találkoztunk akik kifejezetten a kondi terem miatt jöttek.

2.III. Speciális tárgyak és eszközök az intézményben

A földszinti Repeta Bisztró önkiszolgáló étterem, melyhez teljesen felszerelt **konyha** tartozik.

Az épületben **szauna és infrasauna** helyiségek is ki vannak alakítva. A fitness részlegen **szolárium** gépet is lehet használni.

Universum Fitness

1. **Kardio gépek: Technogym**

teljesítményindexet, tesztfunkciót kínálnak automatikus protokollal, VO2, és anerob küszöb tesztekhez.

Valamennyi Technogym eszköz különleges CHR mérővel van ellátva.

Futópadok: Run Excite

Kerékpárok: Bike Excite

Ellipszis: Synchro Excite

Taposógép: Step Excite

2. **Fitness gépek: Life Fitness**

Signature, Sign, Pro2, Fit és Cable Motion gépcsaládok eszközei

3. **Erőgépek: Hammer**

Családi játszóház

Az emeleten található a Kölyökvadon Családi Játszóház. 1700 m2 légkondicionált játéktérrel, étteremmel.

Ezen kívül halastó, terráriumok hüllőkkel, rágcsálókkel, hatalmas akvárium található. Milyen állatokkal találkozhattok? Nyuszi, süni, tengerimalac, patkány, mókus, degu, hörcsög, gabonasikló, boa, varánusz, különféle gekkók, agáma, leguán, teknős, halak.

A Lovagvár 2 részből álló, összesen 450 nm alapterületű terem (akár 200 fő!). A terem alapfelszereltségének része egy billiárdasztal és egy Xbox 360 Kinect érzékelővel.

2.IV. Telek, épület, műszaki eszközök



A telek elhelyezkedése a városszövetben.



A bevásárlóközpont és a hosszú irodaház.

Irodaház kategóriája:	B kategóriás irodák
Lokáció:	Puskás Stadion környéke Hősök tere, Városliget környéke
Épület státusza:	Átadott
Irodaterület összesen:	2.419 m ²
Minimum kiadó iroda:	25 m ²
Bérbeadottság:	59%

Pénzügyi adatok

Iroda bérleti díj:	6 €/m ² /hó + Áfa
Üzemeltetési díj:	3 €/m ² /hó + Áfa

Egyéb területi adatok

Kiadó üzlethelyiség: 491 m²

Bérleti díj: -

Parkolók

Típus	Parkolóhelyek	Parkolási díj
Felszíni parkoló	300 db	

Technikai paraméterek

- Álmennyezet
- Zártláncú TV rendszer (CCTV)
- IP telefonközpont
- Sprinkler rendszer
- Beléptető rendszer
- Tűzbiztonsági rendszer
- Modern telekommunikációs rendszer
- Tűs és füst érzékelő
- Telefonközpont
- Raktár terület
- Épületgépészet
- 2-csöves fan-coil
- Épületfelügyeleti rendszer
- Válaszfalak
- Központi fűtés

Épület nyújtotta szolgáltatások

- Lift karbantartás
- Biztonsági szolgálat
- 24 órás biztonsági szolgálat
- Hó eltakarítás
- Recepció

Energiaellátás

- Vészhelyzeti energiaellátás
- Kettős betáp

Lift

- Hagyományos felvonó

A vizsgálatok elvégzése és javaslatok

3.A. (audit) helyzetelemzés, történet, problématérkép

Történet

1927-et írunk, amikor is a Székesfevárosi Autóbusz Üzem megnövekedett állományát egy állandó helyre kellett telepíteni, amely a lóistállókból kialakított garázsoknál színvonalasabban látta el a nem olcsó buszok tárolását. Egy gyors pályázati kiírást, elbírálást, kivitelezést és átadást követően – ami mind lezajlott 3 év alatt – 1930-ban megnyílt a mai Dózsa György út – Thököly út kereszteződésében a Szent Domonkos Autóbuszgarázs, egy üzemépületből, tárolócsarnokból és hatalmas parkolóból álló busztelep.

A terveket az a Hült Dezső készítette el, aki 1930-32 között a Műegyetem rektora is volt. Sikerült társaival olyan koncepciót megvalósítani, amely addig páratlannak mutatkozott hazánkban, és egész Európában. A hatalmas csarnoknak egyetlen érdekessége van, az viszont annál elgondolkodtatóbb, tudniillik egyetlen helyen sincs alátámasztva, kizárólag az oldalfalakra támaszkodik az egész tetőszerkezet. Tekintve, hogy acélból készült, igényelt némi odafigyelést a tervezőktől.

Az épület hátsó oldalán, a Kisstadionra nézve öt szobor kapott helyet, amelyek Bory Jenő szobrászt dicsérik. Ezek a szobrok természetesen kapcsolódnak magához az épülethez és a közlekedéshez. Egy Nőutas, egy Kalauz, egy Szerelő, egy Gépkocsivezető és egy Közrendőr kőbe vésett mozdulatai jelennek meg az arra járók előtt.

Az épület a Második Világháborúban sok találatot kapott – nem véletlenül, hiszen a közlekedést kiszolgáló épületek mindig is stratégiai célpontok voltak. A tetőszerkezet miatt egyébként is sérülékeny épületről van szó. A háború után keresztelték át, és az 1947-ben mártírhálált halt Récsei Ernőről nevezték el.

A 60-as 70-es évektől kezdve kezdett egy kultikus érzés kialakulni az épülettel kapcsolatban. Egy hely a város szívében, amelybe csak egy nagyon szűk kör tagjai léphetnek be, és amelyben a mindenki által használt járművek pihennek. Hasonló misztikum lengi körbe a Damjanich utcai egykori trolibuszkocsiszínt is, amely azóta szintén bevásárlócsarnokká alakult. A Récsei garázs esetében persze voltak, akik megőrizték a szóbeszédet. A mellette elhaladó Istvánmezei út vezet ugyanis a Népstadionhoz (ma Puskás Ferenc Stadion), a már említett Kisstadionhoz, az egykori Olimpiai Csarnokhoz, és a Központi Sportiskola egyéb létesítményeihez. Naponta tehát rengeteg gyerek ment el az épület előtt, és mindenkit lenyűgözött az épület hatalmassága, és a belőle kiszűrődő sajátságos zaj, amely a folyton babráló szerelőktől származott.

2000-ben döntött úgy a BKV, hogy végleg kivonja buszait a telepről, és eladja a Récsei garázst. Számos kétségbeesett nyilatkozat született a telep, de legalábbis az épület megtartása érdekében. Nem tudni, hogy ennek köszönhetően-e, de végül valaki meglátta az üzlet kecsegtető lehetőségét, és pár év alatt teljes felújítás után bevásárlóközpontá alakította az épületet. A hatalmas parkoló sorsa mi más lehetett volna, mint akármelyik másik szabad földterületé a városban? Lakóparkot építettek rá.

Az épület belseje kissé érdekesen hat, mivel a boltok teteje gyakorlatilag 'lóg a levegőben', ugyanis nincs a tetejéig beépítve a csarnok. Pár éve a második szinten kialakították a Nemzeti Jégszínház állandó helyét.

Bérlőlista:

Állat: Állatorvosi rendelő, Fressnapf Récsei, Halbazar díszhal és kisállat kereskedés

Élelmiszer: CBA prima

Drogéria: DM

Csomagközvetítés, ügyintézés: Foxpost, Posta, Pénzváltó

Telekommunikáció, informatika: Globe Tel. telecom partnerüzlet, Robotguru

Textil, lakberendezés: Jysk, Kik textil discount, odea.hu

Könyvruház: Líra könyvruház

Gyermekek: Kölyökvadon, Magic horse játékbolt

Gyógyítás: Natúr Balansz természetgyógyász rendelő, Récsei Korona Gyógyszertár, Sárkányfü.com biobolt

Fittnes: Universum fitnes, Sziszka training

Szépségsszolgáltatás: Hair-Moni fodrászat, MISTER MINIT/ Top Clean

Étkezés: Vadon Café cukrászda, Repeta bisztró

Virág, ajándék: Tarkavirág

Papírbolt: Office Depot

Összességében elmondható, hogy széles szolgáltatói réteg megtalálható a bérlők között, azaz szinte minden megkapható az üzletközpontban.

Diagnosztika:

1. Esztétikai problémák:

- gépészet látszó mindenhol (kapcsolószekrény, vezetékek)
- felületek hibásak, csúnyák (járólap, vakolat) burkolatváltások, különböző álmennyezetek → nem egységes arculat
- mindenhol szemeteskuka, látszó, már a belépésnél is, mégis szemét van kint
- üres üzletbe belátni, rendezetlenül van hagyva
- mosdó rossz állapotú, koszos

2. Funkcionális:

- nincs kiépítve a gyalogos forgalom számára bejárat
- parkoló káosz, nincs parkosítás
- nehéz megtalálni az épületet (alig van jelzés, marketing, eddig azt se tudtuk, hogy létezik)
- két szint közötti átjárás problémás
- nem megfelelő térkihasználás: felső szint másik felének beépítése, álmennyezet a boltok felé
- nincs külső kapcsolat
- nincs megfelelő fogyasztótér (közlekedőben kávézás)
- gazdasági bejárat és a bejárat egybeesik

3. Komfort:

- nincs megfelelő ülőhely
- nincs akusztikai elhatárolás
- eldugott helyen van a mosdó
- levegő minősége nem megfelelő (páratartalom, hőmérséklet) → az emeleten kifejezetten zavaró
- lépcső szűkös, alacsony a lépcsőforduló belmagassága, nincs központi helyen, szélfogóból nyílik
- nem megfelelő tisztaság

4. Épületszerkezetani:

- hibás járólap
- vakolat omlik
- kopott, rozsdás szerkezetek
- burkolatváltó profil vagy nincs, vagy orra lehet benne esni
- feleslegesen nagyra méretezett acél oszlopok a gipszkarton válaszfalak tartására

5. Üzemeltetési:

- üzlettérkép, funkciók kitáblázása
- ingyen wifi korlátlan időtartammal
- szélesebb körű szolgáltatásokra lenne szükség (étterem, üzletek)

SWOT analízis

<u>ERŐSSÉGEK</u> egyedülálló, különleges építészeti alkotás volt a korában, építészeti érték jó elhelyezkedés a városszövetben jó tömegközlekedés parkolási lehetőség	<u>GYENGESÉGEK</u> épületszerkezeteti problémák nem megfelelő üzemeltetés komfortigények nem megfelelő szinten való biztosítása esztétikai problémák funkcionális problémák
<u>LEHETŐSÉGEK</u> szabad belső téralakítást, átrendezhetőséget nyújt az, hogy nincsenek pillérek, egyetlen nagy tér, ami az oldalfalakra támaszkodik kínálat szélesítése Puskás Stadion közelség Liget projekt	<u>VESZÉLYEK</u> ha népszerű lesz, akkor emelkednek a bérleti díjak, ezáltal a szolgáltatások díja is-> eddigi vásárlóknak ez hátrányos parkoló, mosdó stb. nem elég a megnövekedett vásárlóerő ellátására betörés, lopás veszélye

3.B. (benchmark) példák: más intézmények működése, műszaki megoldásai

Műemléki

jelleg

Az épület fejlesztése és minél jobb működés elérése miatt érdemes megvizsgálni más hasonló jellegű és funkciójú épületeket. Megfigyelhetjük az előnyeit, hátrányait a különböző épületeknek, ebből tanulhatunk és az épületünk ezáltal jobb lehet. Két épületet vizsgálok, az Erzsébet téri Fröccsterasz és Design Terminál épületét, valamint a Corvin Pláza és az Aréna Plázát.



Erzsébet téri MÁVAUT autóbusz-pályaudvar

Az épület műemléki jellege miatt más budapesti műemléket is hasznosnak találok megvizsgálni. Az Erzsébet téri volt MÁVAUT autóbusz-pályaudvar hasonlít a Récsei centerhez műemléki jellege miatt, eredeti funkciójuk miatt (buszpályaudvar és buszgarázs) és eredeti funkciótól nagyban eltérő utóhasznosítás miatt.

Az épületet Nyíri István tervezte, 1948-1949 között épült. Az épület még a szocialista realizmus ortodox ideológiájú korlátainak érvényesülése előtt létesült. Az észak-déli hosszanti tengelyű épületegyüttes két pavilonból s az azokat összekötő, nyitott terű lefedett kétszintes peronfolyosókból áll. (A két szint eredetileg az utas- és teherforgalmi rendszer külön kiszolgálását célozta.) A két háromszintes pavilon vasbeton szerkezetű, homlokzatukat sima travertin lap és rusztikus kőfalazat váltakozva burkolja. A főtömegű déli (eredetileg indulási, várótermi) pavilon lépcsőháza üvegbeton, a nyílászárók acél portálszerkezetek, a kisebb északi (eredetileg érkezési) pavilon zártabb homlokzatú. 1977-ben kerül műemlékvédelem alá, a '80-as években nagyon rossz állapotú, funkcióját elvesztette, a bontástól csak a műemlékvédelem menti meg. 2001-ben az utóbuszállomást véglegesen kiköltöztetik, 2004-ben rekonstruálják, Golda János és Madzin Attila tervezőcsapata tervei szerint és útnak indul a

Design Terminál beruházás. 2006-ban az Erzsébet tér teljesen megújul majd 2011-ben adják át a Design Terminál A épületét.

A Design Terminál a magyar kreatív ipar fejlesztéséért létrejött állami intézmény. Feladata, hogy ösztönözze az ezen a területen tevékenykedő fiatalok hazai kibontakozását, és felhívja a hazai és nemzetközi befektetők figyelmét a tehetségükben rejlő üzleti lehetőségekre. Akciók keretében önálló kezdeményezéseket indítanak, szakmai partnerként támogatják színvonalas események megvalósulását és helyszínt biztosítanak a kreatív ipar különböző rendezvényeinek. 2016-ban a Design terminál és a Magyar Kockázati és Magántőke Egyesület közös kezdeményezése nyomán létrejött a Hungarian Business Angel Network, melynek célja olyan befektetők közösségbe tömörítése, akik friss vállalkozásokat karolnak fel. A kezdeményezést az Üzleti Angyalok Európai Hálózatának elnöke, Candace Johnson is támogatásáról biztosította. Az Európai Unió „Europe 2020” stratégiája szerint a kreatív ipar a jövőben a térség növekedési lehetőségeinek egyik legfontosabb motorja lesz.

A szerv vezetői Böszörményi-Nagy Gergel, főigazgató és Kovács Dóra Katalin operatív igazgató. A Design Terminál Nemzeti Kreatívipari Központ irányító szerve az Emberi Erőforrások Minisztériuma.

Az épület továbbá helyet ad a Fröccsterasznak, Murvás fröccsüzem a poggyásrakodó átriumában és a Közért Bárnak - drinking, meeting és dancing. Belvárosi Csemegének az érkező pavilonban.

(Forrás:

<http://www.designterminal.hu/>

<http://hypeandhyper.com/terminal/>

Bevásárlóközpont

funkció

Funkciójában hasonló épületet többet is találhatunk Budapesten. Vizsgáljuk most az Aréna és a Corvin Plázát, Budapest két nagy bevásárlóközpontját.



A Corvin Plaza Budapest egyik üzletközpontja, köznyelvi nevén plázája. 2010. október 27-én nyílt meg a józsefvárosi Corvin sétányon, a Futó utca 37–45. szám alatt. Az épületet a Mérték Építészeti Stúdió tervezte. Építtetője A Futureal Zrt, melytől csaknem szerkezetkész állapotban vásárolta meg jelenlegi tulajdonosa a francia Klepierre csoport. Üzemeltetője a szintén francia tulajdonú, a Klepierre érdekeltségébe tartozó Ségécé Magyarország Kft. volt, mely az anyacég átszervezése után a későbbiekben Klépierre (Klépierre Managment Magyarország Kft) néven működik. A Klepierre csoportnak ez a 13. plázája Magyarországon. Az épület építési költsége 375 millió euró volt, a beruházó a dél-pest mintegy 400 000 fős lélekszámára méretezte a célközönségét. A bevásárlóközpont 4 szintes, bruttó kiskereskedelmi alapterülete 34 600 négyzetméter. Az üzletközpontot a Corvin sétány projekt keretében építették fel. Ez Közép-Európa legnagyobb belváros-megújítási programja, és egyben Budapest legnagyobb ingatlanfejlesztési projektje. A fejlesztés 2004-ben indult, és a végén összesen 220 000 négyzetméteres területre fog kiterjedni. A projektben nem csak a bevásárlóközpont épült fel, hanem irodák, wellnessközpont és lakások is épülnek. A teljes alapterület mintegy 10%-át, 3600 négyzetmétert egy szupermarket foglalja el. Ezen kívül 9 közepes méretű outlet és több mint 100 kisebb üzlethelyiség található a komplexumban. A 4. szint teljes egészében éttermeknek ad helyet. A nyitáskor az üzletközpont kihasználtsága 80%-os volt. Az épület alatt 800 férőhelyes, 2 szintes mélygarázs létesült. Az üzletek egy központi közlekedő tér köré szerveződnek. Két helyen juthatunk fel a felsőbb szintekre, azonban ezekből csak az egyik vezet fel a csökkentett alapterületű 4. szintre, ahol az éttermek kaptak helyet. (Forrás: [https://hu.wikipedia.org/wiki/Corvin Plaza](https://hu.wikipedia.org/wiki/Corvin_Plaza))



Az Aréna Plaza Magyarország és egyben Közép-Európa legnagyobb alapterületű (a teljes terület alapján a WestEnd City Center a legnagyobb) bevásárlóközpontja, mely Budapesten, a Kerepesi úton, az egykori Ügető helyén található. Építtetője az izraeli–holland érdekkörbe tartozó Plaza Centers B. V., mely az első hazai nyugat-európai típusú plázát, a Duna Plazát is építtette. A pláza építése 2006 tavaszán kezdődött, átadására többszöri halasztás után, 2007. november 15-én 13 órakor került sor. 2007 augusztusában a Plaza Centers eladta az ingatlant a brit Active Asset Investment Managementnek 390 millió eurós (közel 100 milliárd forint) rekordáron. Mivel az egykori Ügető tribünje műemléki

védelem alatt áll, azt elbontani nem lehetett, hanem felújítva emlékeztet a terület egykori rendeltetésére. A beruházás költsége meghaladja a 200 millió eurót (50 milliárd forint). Az építkezés második ütemében készül el a szálloda és az irodaház. Az Aréna Pláza a kiskereskedelem-szórakoztatás-művészet hármására építi fel üzletpolitikáját. A kiskereskedelmet a 64 000 m²-nyi bérbeadható üzlethelyiség (több mint 200 üzlet a legnívósabb márkák felsorakoztatásával) és a kétszintes, 11 000 m²-es Tesco hipermarket, a szórakoztatást a 3000 m²-es fantáziapark, a 23 termes Cinema City mozi és az IMAX mozi, a művészetet a képzőművészetre és antikvitásokra épülő művészeti galéria szolgálja. A pláza új világmárkák bevezetésével is népszerűsítette magát, az alapterület túlnyomó részén Magyarországon már korábban is elérhető (és a többi plázából is ismert) márkákat értékesítenek.

Az intézmény szolgáltatásai két szinten helyezkednek el. Az üzletek egy ovális kerengő köré vannak szervezve, melynek átkötéseiben kaptak helyet a függőleges közlekedés eszközei. Az érkezés három kapun keresztül történik az épület nyugati és északi oldalán. A keleti oldalon kaptak helyet a nagy alapterületű üzletek. A közlekedők nagy belmagasságú, reprezentatív terek egyedi világítástechnikával. Az épület alatt mélygarázs kapott helyet, valamint a Kerepesi út felől is parkoló határolja. (Forrás: https://hu.wikipedia.org/wiki/Arena_Plaza)

A Corvin Pláza forgalmas helyen, a belvárosban található, így mindenki számára könnyen elérhető. Ezzel ellentétben az Aréna Pláza kiesik a belváros hatásköréből, akárcsak a Récsei center. Azonban mindkettő forgalmas közlekedési csomópontban helyezkedik el a Keleti pályaudvartól nem messze. Az Aréna Pláza számos és változatos üzleteivel és szolgáltatásaival képes odavonzani az embereket. A Récsei centert is az üzletek és szolgáltatások körének szélesítésével, kevés helyen elérhető márkák értékesítésével lehetne népszerűsíteni. A Récsei center elhelyezkedésében talán annyira mégsem esik ki a belvárosi közlekedésből, mint az Aréna Pláza a Városliget és a Hősök tere közelsége miatt.

3.C. (koncepció) a felmerülő problémák és lehetséges megoldásai

Szolgáltatások

Karbantartás

Állapot: Gyengén karbantartott (hibás burkolatok, festések, nyílászárók, gépészet nem korszerű..).
Az épület állapotából következően nincs állandó karbantartója.

Javaslat: Rendszeres karbantartás

Higiénia

Állapot: nem megfelelő; ablakok, homlokzat mosdók, sarkok, felfüggesztett szerkezetek koszosak, szemet nem megfelelő kezelése (szemetelés, nyitott kukák)

Javaslat: új, zárt szemetesek; gyakoribb, alaposabb takarítás; homlokzat, magasan lévő szerkezetek tisztítása

Rizikó: ha nincs takarítva akkor nem mennek olyan szívesen az emberek, a bérlők se figyelnek oda úgy a tisztántartásra

Kertészet

Állapot: nincs gyalogos forgalomnak kijelölt út; zavaros parkolási rend; nem megfelelő burkolatok, zöldfelület, növényzet hiánya

Javaslat: épület helyiségeinek külső kapcsolat, parkosítás, fák, bokrok telepítése, jobb megközelíthetőség gyalogosan, parkolók elkülönítése, rendezése

Rizikó: jelenlegi állapot veszélyes az emberekre és az autókra nézve, esztétikailag zavaró, ez csökkenti a látogatottságot

Vagyonvédelem és biztonság

Állapot: bekamerázott, biztonsági őrök kis helyiségből figyelik az épület biztonságát

Javaslat: épületen belüli biztonsági őr, csomagmegőrző elhelyezése

Rizikó: személyes biztonságérzet korlátozott, boltrablás egyszerűbb

Informatika és kommunikáció

Állapot: A wifi korlátozott időtartamban ingyenes. A térerő megfelelő. Az információs táblák hiánya (boltok, mosdók, kijáratok, lépcsőház, lift) - nehezen megtalálható az épületben.

Javaslat: korlátlan ingyenes wifi, információs táblák elhelyezése, a közelből útmutató táblák, reklámok

Rizikó: Eltévedés. Színvonalatlan szolgáltatás: például nem lehet dolgozni a korlátozott internet hozzáféréssel.

Marketing

A létesítmény gazdálkodás egyik elengedhetetlen alapeleme egy bevásárlóközpont esetén a megfelelő marketing. Ezek stratégia lépések és különböző eszközök használatának halmazát jelenti. Jelen esetben célunk a központban fellelhető potenciák kiaknázása és ezekre építve egy marketing kampány kidolgozása a vásárlók számának maximálása érdekében.

A következő lépések szükségesek a sikeres marketing kampány levezénylésére:

1. A bevásárló központban rejlő potenciák felmérése és kiaknázása,
2. Marketing stratégiai tervezet kidolgozása – részletes akció és időterv,
3. Marketing stratégia tervezet koordinálása – akció és időterv kivitelezése.

Az előbbi három lépés egyik alapeleme a brand. A brand megfelelő kiépítésének a következő komponensei vannak:

- Design: a gyökere minden hirdetési és megjelenési anyagnak (logó, betűk, színek...).
- Jelenlét:
 - _Az online jelenlét szerepe manapság vitathatatlan (weboldal, social média...).
 - _Fizikai jelenlét a hagyomány módszerekkel (hirdetőtábla, signage...).
- Terjesztés:
 - _Az online jelenlét kiegészítője a megfelelő terjesztés (hirdetések, videók...).
 - _Habár kevésbé fókuszált, de a fizikai terjesztés is javasolt lehet (rádió, TV...).

Management

A menedzsment tevékenységi körök széles spektrumban a tervezés, koordinálás, vezetés és kontrol csoportokra bonthatóak.

A Récsei Center esetében ez a fő csoportosítás több feladatot csoportot hordoz magában. Becslésünk alapján a bevásárló központ menedzsment feladatköreihez az alábbi táblázatban található pozíciók definiálása szükséges.

Pozíció	Feladatkör
Csoport vezető	A menedzsment csoport teljes koordinálása és vezetése. Emellett a bevásárlóközpont képviselői és szövvivői tevékenységének ellátása.
Kommunikáció	Belső (bérlokok) és külső (hatóságok, közművek, partnerek) kapcsolattartó és szervező tevékenységek.
Műszaki	A center teljes műszaki működéséért felelős tevékenység: energetikai, építészeti, infokommunikációs.
Beszerezés és számvitel	Teljes beszerzési és számviteli tevékenység.
Marketing	A bevásárló központtal kapcsolatos marketing tevékenységek teljes körű ellátása.

Adóterhek

Az alábbi adóterhekkel számolhatunk: helyi iparüzési adó, építményadó, valamint telekadó.

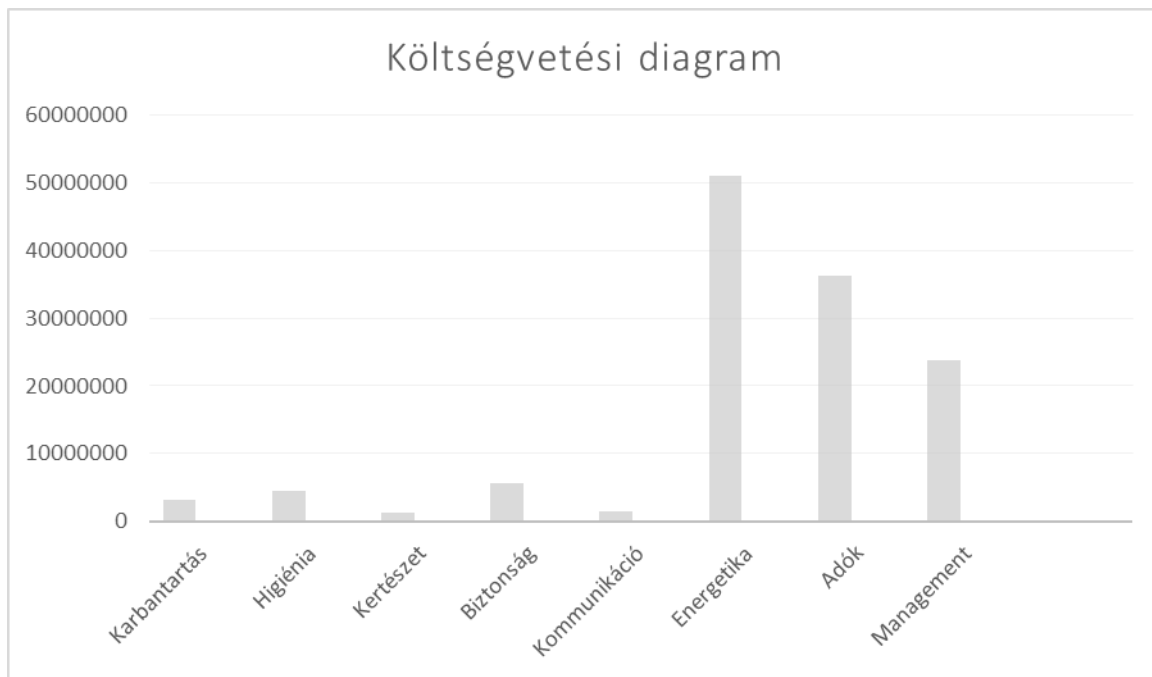
Energia

Alapvetően két féle energia költségeket tudunk megkülönböztetni. Egyik amelyik specifikusan csak a bérlemény fogyasztásából, a másik mely a közös területek fogyasztásából ered, ezek mellett a szemétszállítás lehet jelentős költség.

Víz, villany, szennyvíz, távhő, gáz, szemétszállítás, veszélyes hulladékok kezelése

A következő táblázat a 2018-as költségvetés főbb csoportjait tartalmazza. A költségvetés elkészítésekor a már korábban feltüntetett pénzügyi mutatók mellett az épület sajátosságait is figyelembe vettük: teljes és hasznos terület, valamint a várható energia fogyasztásokat a vásárlói forgalom valamint a bérlemény fogyasztási magatartása alapján számoltuk. A költségek oldalán a marketing nem jelenik meg, hisz mint beruházást számoltuk el, valamint a személyzet bére a management csoportban jelentkezik. Az egyéb bevételek a megtérülési fázisban jelennek meg az 5 éves prognózis tervben.

Csoport	Megnevezés	Éves összeg [Ft]
Költség	Karbantartás	3 200 000
Költség	Higiénia	4 500 000
Költség	Kertészet	1 200 000
Költség	Vagyonvédelem és biztonság	5 700 000
Költség	Informatika és kommunikáció	1 400 000
Költség	Energetika	51 000 000
Költség	Adók	36 300 000
Költség	Management	23 800 000
Költség	Marketing	0
Költség szumma		127 100 000



Beruházási javaslatok

Épületszerkezeti, esztétikai javaslatok

- mosdók javítása
- szemetes kukák elhelyezése
- burkolat felújítás
- gépészeti berendezések takarása
- járólap javítás
- vakolat és homlokzat javítás
- ereszcatorna szakaszok cseréje

Funkció javítására vonatkozó javaslatok

- parkoló rendezés
- gyalogos járda kiépítés
- második galéria kialakítása

Komfortigények javítására vonatkozó javaslatok

- ülőhelyek kiépítése
- légfüggöny cseréje
- levegőztető rendszer fejlesztése
- világítás korszerűsítése

Szolgáltatások fejlesztése

- játszótér kialakítás – a bejárat mellé a vásárlói kör kiterjesztésére, élmény javítására
- Ikarus-büfé – egy régi Ikarus átalakításával büfé kialakítása az épületben vagy a bejáratnál
- torony kávézó – a torony kihasználása, tetőterasz kialakítása

Üzemeltetési javaslatok

- információs táblák elhelyezése
- wifi rendszer kiépítése
- bérlői mix fejlesztése – Puskás Stadion és BOK csarnok közelségét kihasználva

Marketing javaslatok

- üzlet arculat egységesítés
- hirdető és jelző táblák kiépítése
- teljes marketing tervvezet

Energetikai javaslatok

- megújuló energiák használata – napelem, napkollektor, szürkevíz, hőszivattyú

3.D. (olimpiai fejlesztés) intézkedési / cselekvési tervek, ütemezés

A beruházások várható finanszírozási formái, tulajdonosi finanszírozás, pályázati összegek lekérése és a pozitív költségvetési mérleg visszaforgatása.

Az **első év** a kritikus fejlesztések és javítások kivitelezéséről szól – különböző csoportosításokban. Lényegében a versenyképesség növelése a bevásárlóközpont elvárható színvonalon való üzemeltetésével.

Az **olimpia alatt** az épület belső tere részben megváltozik. A galéria nélküli épületrész üzlethelyiségei elköltöznek, helyettük egy nagy térben, válaszfalak nélkül szurkolói zóna kerül kialakításra. Az olimpia után ezen a részen a földszint és az emelet is üzletekkel kerül beépítésre.

Az olimpiát **követő évek** a bevásárló központban fellelhető potenciák maximális kiaknázásáról szólnak, kezdve az épület eredeti funkcióját idéző Ikarus büfétől a hangulatos torony kávézón át a mai energetikai tendenciáknak megfelelő megújuló energiák kiépítésével bezárólag.

Számításaink alapján **2025 végére** a bevásárló központ Zugló és környékének egyik vezető bevásárló és szabadidős központjává nőheti ki magát.

Beruházási csoport	Beruházás	Megvalósítás kezdete	Megvalósítás vége	Megvalósítás költsége
Olimpia előtt				
Esztétikai	Mosdók javítása	2018.01.01	2018.02.01	500 000 Ft
Esztétikai	Szemetes kukák elhelyezése	2018.01.01	2018.01.01	60 000 Ft
Esztétikai	Burkolat bontása, új burkolat	2018.01.01	2018.02.01	1 000 000 Ft
Esztétikai	Gépészeti berendezések cseréje, takarása	2018.01.01	2018.02.01	300 000 Ft
Marketing	Teljes marketing tervezet	2018.01.01	2018. 01.19	3 000 000 Ft
Komfort	Ülőhelyek kiépítése	2018.02.01	2018.02.01	200 000 Ft
Épületszerkezettan	Ereszcsatorna szakaszok cseréje	2018.02.01	2018.02.01	220 000 Ft
Funkcionális	Parkoló rendezés	2018.03.01	2018.04.01	2 000 000 Ft
Funkcionális	Gyalogos járda kiépítés	2018.03.01	2018.04.01	1 500 000 Ft
Épületszerkezettan	Járólap bontása, új járólap	2018.03.01	2018.03.01	150 000 Ft
Épületszerkezettan	Vakolat és homlokzat újítása	2018.03.01	2018.03.01	2 500 000 Ft
Komfort	Légfüggöny cseréje	2018.04.01	2018.04.01	2 000 000 Ft
Marketing	Teljes marketing kampánnyal járó költségek	2018.01.01	2018.08.01	2 200 000 Ft
Üzemeltetés	Információs táblák elhelyezése	2018.05.01	2018.05.01	300 000 Ft
Komfort	Levegőztető rendszer fejlesztése	2018.06.01	2018.06.01	4 000 000 Ft
Üzemeltetés	Wi-fi rendszer kiépítése	2018.06.01	2018.06.05	130 000 Ft
Komfort	Világítás korszerűsítése	2019.01.01	2019.02.01.	1 300 000 Ft
Szolgáltatások fejlesztése	Ikarus-büfé	2019.05.01	2019.06.01	5 000 000 Ft
Funkcionális	Második galéria kialakítása	2020.01.01	2020.06.01	40 000 000 Ft
Üzemeltetés	Bérlői mix fejlesztése	2020.06.01	2021.0.01	menedzsmentben
Szolgáltatások fejlesztése	Torony kávézó	2021.10.01	2021.11.01	15 000 000 Ft
Energetika	Megújuló energiák	2022.05.01	2022.07.01	20 00 000 Ft
Olimpia után				
Funkcionális	Földszint kiépítése	2024.10.01	2024.12.01	2 000 000
Üzemeltetés	Bérlői mix fejlesztése	2024.12.01	2025.06.01	menedzsmentben

Felkészülés a budapesti 2024-es Olimpiára

4.1. az épület működése az Olimpia (és a Paralimpia) napjaiban;

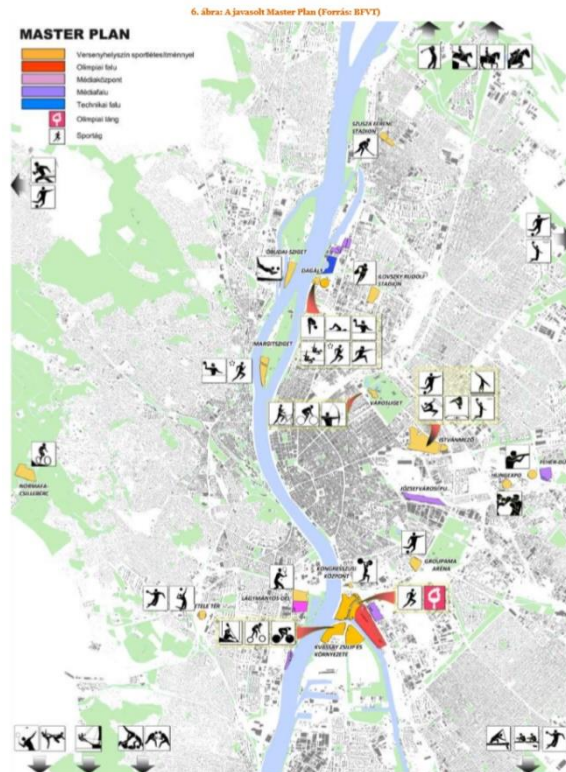
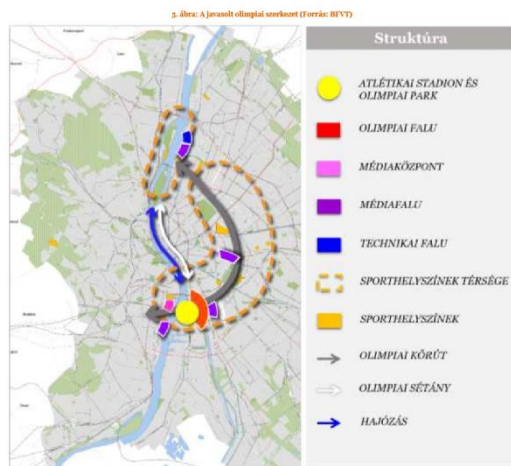
Funkció

Az előzetes funkció, környezet illetve igények vizsgálata arra vezetett minket, hogy a Récsei Center bizonyos minőségben nagy állandó igényt szolgál ki ezért hosszú távon mindeképp van létjogosultsága a működésének. Az olimpia alatt részleges funkcióváltoztatással szurkolói központtá alakítanánk amely részben a megmaradó, részben az újonnan telepített szolgáltatásaival elégítené ki az állandó, de az olimpia időszakában főleg a szurkolói tábor. A 2024-es Olimpia megvalósíthatósági tanulmány adataiból kiderül, hogy a Récsei Center bőven a sportlétesítmények térségén belül helyezkedik el. A Master Plan nevű térképről pedig azt olvashatjuk le, hogy a közvetlen közelében a Puskás Ferenc Stadion, Papp László Sportaréna illetve a Városliget mely sportágak számára biztosít helyszínt:

Puskás Ferenc Stadion: labdarúgás,

Papp László Sportaréna: ritmikus gimnasztika, szertorna, trampolin, kosárlabda döntők,

Városliget: országúti kerékpár, triatlion, íjászat.



Olimpián résztvevő csoportok	Várható létszám összesen
Sportolók és kísérőik	17.000
Egyéb olimpiai akkreditált személyek	54.500
Önkéntesek	45.000
Munkaerő (nem-OCOG)	87.200
Külföldi nézők	553.500
Belföldi nézők	1.070.000

A megvalósíthatósági tanulmányból közelítő adatokat kaphatunk a várható néző illetve résztvevő számra. Ilyen adottságok mellett belátható, hogy a Récsei Center fontos kiszolgáló egységévé válhat az olimpiai játékok ezen területének.

Szolgáltatások

Az összeállított bérlőlistából mazsolázva kiválogattunk azokat a funkciókat amelyekre a játékok alatt is van szükség, azokat amelyekre nem feltétlenül van, de az azt kiszolgáló épületrész jó állapot van van és nem feltétlenül indokolt az eltávolításuk, illetve azokat amelyekre nincs szükség ebben az időszakban.

Megmarad és szükséges		Megmarad és nem szükséges		Időszakosan elköltözik	
Élelmiszer	CBA prima	Fitness	Universum Fitness, Sziszka Training	Állat	Állatorvosi rendelő, Fressnapf Récsei, Halbazár díszhal és kisállat kereskedés
Drogéria	DM			Textil, lakberendezés	JYSK, KIK textil diszkont, Odea.hu
Csomagközvetítés ügyintézés	Foxpost, Posta, Pénzváltó			Könyváruház	Líra könyváruház
Telekommunikáció informatika	Globe Tel. telecom partnerüzlet, Robotguru			Szépségápolás	Hair Moni fodrászat, MISTER MINIT/Top Clean
Gyermek	Kölyökvadon Magic Horse játékbolt			Papírbolt	Office Depot
Gyógyítás	Natúr Balansz természetgyógyász rendelő, Récsei Korona Gyógyszertár, Sárkányfű.com Biobolt				
Étkezés	Vadon Café Cukrászda, Repeta Bisztró				
Virág, Ajándék	Tarkavirág				

A táblázatból kiderül, hogy kevés *étkezésre*, szórakozásra szolgáló funkció van. Érdekes visszautalni a kérdőívek eredményére: viszonylag sokan járnak ide étkezni annak ellenére, hogy választék igencsak visszafogott.

[illegible]

Az **olimpia utánra** az étkeztető részleg egy része megmarad így válaszolva a felmérésben felmerülő igényre. A felszabaduló területeket szintén hiánycikként felbukkanó ruhaboltokkal, kistermelői standokkal lehet betölteni.

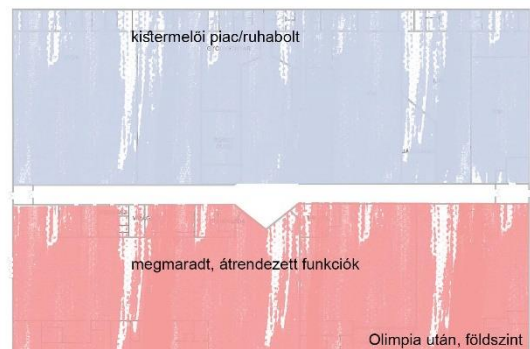
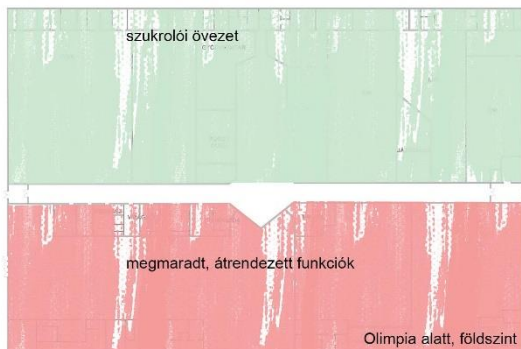
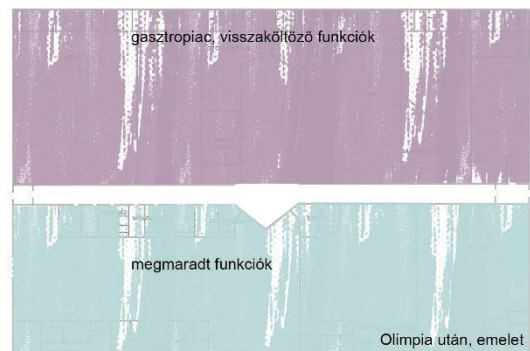
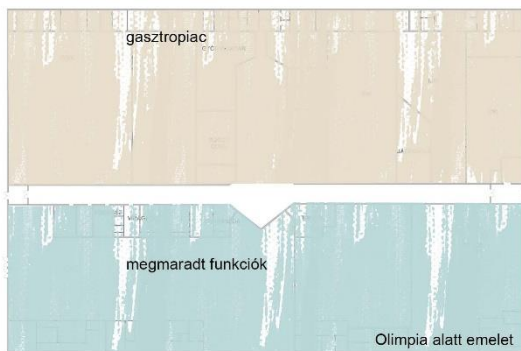
Olimpia idejére létesülő		Olimpia után maradó	Olimpia után létesülő	
Étkezés	Gasztropiac, Torony kávézó, Ikarus Büfé,	igen	Élelmiszer	Kistermelői piac
	Foodtruck, Sörpavilon	nem		
Egészségügyi	Elsősegély szoba	nem	Textil	Ruhabolt, Cipőbolt

Működés szempontjából megkülönböztetjük az épületen *belüli* illetve épületen *kívüli* területet. A belső tér használatának elképzelése a következő:

-A földszint további része az átrendezett megmaradó funkciók befogadására lett kijelölve.

-Az emelet további részét a háborítatlanul hagyott meglévő funkciók foglalják el.

38



4.2. példák gyűjtése hasonló épületek működéséről olimpai időszakban;

A Récsei mint ingatlan-gazdálkodási feladat

A felhozott hasonló funkciójú, koncepciójú vagy hasonló beruházási feladatot képviselő példákon keresztül azt vizsgáltuk, hogy melyek a legsikeresebb funkciók, előforduló hibák, népszerű vagy éppen népszerűtlen igények, feladatok.

név: Westfield Shopping Centre

funkció: bevásárlóközpont/pláza

hely: Stratford, London

év: 2008

méret: 150.000 m²

megbízó: Westfield Corporation

építész: Jason Forbes

az olimpia előtt

Az Olimpiai Park telepítésének helye a pláza közvetlen közelében található, így tulajdonképpen az eredeti működésén kívül nem igényelt sok változtatást. A forgalmat a Park helye biztosította. A bevásárló központnak mindösszesen a várhatóan megnövekedett igénybevételre kellett felkészülnie. A Westfield Group összes 119 bevásárló központtal van jelen 4 országban így meglehetősen nagy tapasztalattal bír a témában.

olimpia alatt

Az épület az olimpia alatt is bevásárló központként üzemelt. Példája rendkívül tanulságos, ugyanis a játékok alatt óriási bevételt könyvelhetett el pusztán a lokalizációja okán. A létesítmény ugyanis az Olimpiai Park közvetlen közelében helyezkedett el, így a rendezvényeket látogató tömeg számára, az elsőszámú lehetőség volt a vásárlásaik lebonyolítására. Az ide érkező emberáradat olyan nagy volt, hogy a hétfégenként csak érvényes olimpiai jeggyel lehetett használni a boltokat, étkezdéket. Ez a lépés keltett némi felháborodást a helyi lakosságban.

A Récsei Center elsősorban lokációjával mutathat párhuzamot ezzel a példával. A 2024-es budapesti olimpia megvalósíthatósági tanulmánya szerint több rendezvény, sportverseny is a bevásárló központ közvetlen közelében kerülne lebonyolításra: a Puskás Ferenc Stadionban, a Papp László Sportarénában illetve a Városligetben.

utóélet

Az óriási látogatószám (5,5 millió, 2 hét alatt) további fejlesztési növekedést illetve bérleti ár-növekedést indukált. Munkahelyeket teremtett (kb. 10000 főt foglalkoztat). A sok pozitívumhoz hozzá tartozik, hogy az óriási méretének és rengeteg boltjának köszönhetően a helyi, kisebb kereskedők versenyképességét rendkívül negatívan befolyásolja.



név: Earls Court Exhibition Centre

funkció: kiállítócsarnok

hely: Kensington, London

év: 1935-37, 1991

méret: 40.000 m² + 17.000 m²

megbízó: Capital and Counties Plc

építész: C. Howard Crane

az olimpia előtt

Az épületegyüttes az olimpiát megelőző évtizedekben rengeteg művészeti kiállításnak, koncertnek, díjátadóknak és sporteseményeknek adott otthont. Az 1948-as játékok alkalmával itt rendezték a bokszt, a szertorna, a súlyemelés és a birkózás versenyeit. A 2000-es évek elején WWE eseménynek is otthonául szolgált, így joggal merülhetett fel az igény, hogy az olimpia alatt is hasonló funkciót töltsön be.

olimpia alatt

A komplexum a játékok alatt a röplabda összecsapásainak biztosított helyet. Az épület jó megközelíthetőségét két metróvonal megállója is biztosította. A helyszín mellett szólt, hogy a közvetlen közelében rengeteg szálláshely is található. 15000 fő befogadására alkalmas helyszínt alakítottak ki, ahol 288 sportoló mérte össze tudását az olimpia alatt.

Ez a példa a csarnoképületek sporthelyszínként való alkalmazását reprezentálja. Ennél kisebb helyigényű, kevesebb embert vonzó sportesemény kialakítására is alkalmas lehet a Récsei Center. Azonban ezt az eshetőséget nagyban gyengíti a közvetlen közelben található Papp László Sportaréna jelenléte, ami komolyabb átalakításokat nem igényelve készíthető fel több olimpiai sportág versenyének lebonyolítására.

utóélet

Az olimpiai játékok után 2014- az épületegyüttes lebontása mellett döntöttek a tulajdonosok. A komplexum helyén egy 7500 lakással, irodákkal és boltokkal beépített „szuper város” megalkotása kezdődött. A tervezett beruházás összege közel 8 milliárd font. Az elképzelések szerint 10000 új munkahely is létesülhet a területen.



név: Leadenhall Market

funkció: bevásárlóközpont/fedett piac

hely: London

év: 1300-as évek, 1666, 1881

méret: 45.000 m²

megbízó: Sir Hugh Neville

építész: Sir Horace Jones

olimpia előtt

A piac története egészen a 14. századig nyúlik vissza. Az 1666-os nagy londoni tűvészt is átvészelte kisebb sérülésekkel, majd az 1800-as években kapta meg impozáns lefedését. A ma ismert viktoriánus épületeinek formáját is ebben az időszakban alakították ki. Az rendkívül ápolat épített környezetét több film díszleteként is használták a közelmúltban.

olimpia alatt

Az olimpiai játékok alatt a maraton futók haladtak át a fedett piac területén. Így az épület leginkább ebben a helyzetben is díszletként került használatra. Fő feladata a város értékeit reprezentálni, túlmutatva a Tower Bridge, Big Ben, London Eye háromszögön. Természetesen, ebben a funkcióban való használata sokkal inkább szolgálta a város értékeinek bemutatását, mint magát a maraton megvalósíthatóságát.

A Récsei Center kapcsán kevésbé merülhet fel ez a fajta reprezentációs igény (habár az épület műemléki védettség alatt áll, de több, sokkal impozánsabb csarnokunk is van a város területén), viszont ez a példa jól mutatja egy meglehetősen alternatív, olimpiai felhasználását egy bevásárlóközpontnak. Továbbá az olimpia, mint városmarketing-lehetőség is értelmezhetővé válik.

utóélet

A 2012-es olimpia az épületegyüttes gazdag történetének részévé vált. A marketingfogás is célt ért, ugyanis az interneten rengeteg írás és videó került az emberek, a leendő látogatók, turisták elé.



név: Belvárosi piac

funkció: gasztropiac/ fedett piac

hely: Hold utca, Budapest

év: 1897

méret: 2.100 m²

megbízó: magyar állam

építész: Cziegler Győző

A Belvárosi piac példája a Récsei Center egy részének, olimpia alatti, illetve utáni működésére lehet jó alternatíva. Az játékok alatt várhatóan nagyobb ismertséget szerző Récsei Center bizonyos területének gasztropiacként történő utóhasznosítása ésszerű megoldás lehet. A 2024-re nagy valószínűséggel lezajló budapesti gasztroforradalom egyik jelentős támogatójává nőhetné ki magát a hely. A minőségi alapanyagok illetve helyben készült ételek iránti kereslet a jövőben sem fog csökkenni. A Városliget és a sportlétesítmények közelsége a megfelelő nagyságú keresletet bevonzásában tud segíteni



4.3. az olimpiai működéshez szükséges építészeti átalakítások, fejlesztések;

Funkcióváltozás

Mint az kiderült műszaki, esztétikai, funkcionális vizsgálatból, az épület jelentős felújítási munkálatokra szorul amely alapját egy koncepcionálisan újragondolt elképzelés adhatná. Látni fogjuk, hogy ezek a szükséges munkálatok nagyban átfednek az olimpia időszakára felkészülés munkálataival.

Átalakítások:

Léptéke

- Arculat: weboldal, internetes aktivitás (közösségi oldalak, hírlevél)
- Berendezés: bútorok, cserepes növények, kukák
- Épületszekezetek: mosdók felújítása, padlóburkolatok cseréje és javítása, épületgépészeti berendezések takarása, ereszcatorna rossz állapotú szakaszainak cseréje, homlokzat és vakolat javítása
- Épületgépészet: légfüggönyök cseréje, levegőzető rendszer felújítása
- Épületszárnyak: második galéria kerül kialakításra

Infrastruktúra:

- Parkolók javítása, rendezése
- Tömegközlekedési kapcsolatok növelése
- Gyalogos útvonalak felújítása, fejlesztése

Utóélet: Az épületben végrehajtott épületszerkezeti változtatások tovább szolgálják a Récsei Center működését. A szurkolói zóna olimpia utáni átalakítása során leginkább válaszfalak beépítése, burkolatok kialakítása és egyéb épületvillamossági és épületgépészeti feladatok elvégzésére kerül sor. A szabadtéren kialakított streetfood-zóna ideiglenes létesítményei megszűnnek, más helyre kerülnek át.

4.4. a fejlesztési beruházások tervezése (visszaszámlálás): tevékenységek-ütemezésük-szereplők

A beruházás célja

Az a jövőbeli állapot amit a fejlesztéssel el kívánunk érni:

A Récsei Center legyen a környék egyik jelentős bevásárlóközpontja. Mind a bérlői mind a felhasználói mix bővítése úgy, hogy verseny-, és életképes kereskedelmi egységgé váljon az Aréna Pláza közelségében is.

A feladat elérésének módja, eszközök és módszerek:

A fent megfogalmazott cél elérésének egyik állomása az olimpia nyújtotta lehetőségek kiaknázása megfelelően ütemezett illetve időzített ingatlangazdálkodási eszközökkel. Ennek eszközei az épületállomány felújítása, szolgáltatások bővítése, a médiában való fokozott megjelenés reklám céllal. A beruházás utóélete marketing szempontból sem elhanyagolható: a Récsei ismertté válhat mint az olimpia egyik jelentős, jó hangulatú, jó minőségű kiszolgáló egysége.

Társadalmi szinten:

A Récsei Center jelenleg fontos szerepet tölt be a vonzáskörzetében élő lakosság mindennapi életvitelében. A tervezet ezt a szerepet kívánja megtartani és bővíteni mind fogyasztói mind szolgáltatói oldalról. A bérlői mix bővítése alatt a vidéki és tanyasi termelők illetve a gasztropiac mint új szolgáltatás megjelenését értjük.

Intézményi szinten:

Ezen a szinten a beruházás célja az, hogy a Récsei Center egy magasabb színvonalú, jobb ismertségű és megítélésű illetve nem utolsó sorban jövedelmezőbb üzlet legyen.

Környezeti szinten:

Az hasznosítás és fejlesztési koncepció szempontjából nem utolsó, hogy az épület mint közlekedési emlék műemléki védelem alatt áll. Ezáltal jelkép is amely beágyazódik a környezetébe. A beruházási koncepció ezt a szempontot úgy veszi figyelembe, hogy megőrzi a homlozati kialakítást illetve kihasználja a belső téralakítás szabadságát ami abból adódik, hogy nincsenek támaszok a térben.

A beruházás szereplői

Az építtető: RÉCSEI CENTER Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

Tanácsadó: Heckenast Anna, Kálmán Zalán, László Dóra, Nardai Marcell, Pál-Szilágyi Regina, Papp Teodóra, Takács Enikő

A tervező: tervpályázat útján megválasztott fizikai vagy jogi személy

A kivitelező: verseny útján megválasztott jogi személy

Üzemeltető: first facility Ingatlankezelő Korlátolt Felelősségű Társaság

Műszaki ellenőr (hatóság és szolgáltatók csoportból)

Felhasználó: A Récsei Center eddigi, az olimpia alatti időszakos illetve az olimpia után kibővült közönsége.

Tevékenységek/ütemezés

A beruházás végrehajtásához több, egymásra épülő, egymást követő tevékenységcsoportra van szükség. Ami mindent megelőz egy körültekintő, mindenre részletesen kiterjedő **felmérés** amelynek alapját képezheti jelen dokumentum. Ebbe beletartozik az épület tartószerkezetének, épületszerkezetének, gépészetének illetve a beruházást véglegesen megindokló igény felmérése. Ezt követi egyidejűleg a bérlők körültekintő **tájékoztatása**, fórumok tartása, lehetőségeik felvázolása és a **tervpályázat meghirdetése**. A tervpályázat eredményének kihirdetése, engedélyeztetés, és a kiviteli tervek elkészülte közben lehet **meghirdetni** a helyeket az új bérlők számára. Biztosítani kell a bent levő bérlőknek megfelelő intervallumot ami alatt **kiköltöznek** vagy átköltöznek. Egy ütemben elkészül az **épített** környezet. Ezt követi az **új bérlők beköltözése** illetve az **ideiglenes közművek** kiépítése a parkolóban tanyázó Foodtruck-Sörpavilon együtteshez. Az olimpia alatt a létesítmény **üzemel**. Az olimpia után az ideiglenes közműveket **elbontják**, a szurkolói bázist **felszámolják**. Ezt követően megépülnek az új üzlethelyiségek, standok (kis méretű, rövid idejű könnyűszerkezetes szárazépítés), illetve **visszaköltöznek** a kiürült területek bérlői. Az építmény zavartalanul **üzemel** a követő időszakban.

4.5. a beavatkozások várható költsége és megtérülése (költség-haszon elemzés)

Költségek

A beavatkozás költség oldalának jelentős részét maga az építés teszi ki. Ennek akár 20-30%-át jelentheti a felkészülési, beruházás tervezési költség. Továbbá számolni kell a kieső jövedelemmel, ami akkor képződik mikor az építés zajlik és a Center nem üzemel. A megelőző és követő üzemeltetési költségről korábban volt szó.

Megtérülés

A fő bevételi forrás a bérbeadásból származik. Ezen kívül a megtérülést több tényező segíti. Itt is számolhatunk Olimpia alatti és utáni tényezőkkel.

Az **olimpia alatt** a következő bevételforrások vannak jelen:

Állandó bérlők díjai (a megmaradó, átköltöző és újonnan beköltözőké, az időszakosan kiköltöztetett bérlők bérei természetesen kiesnek) Foodtruck-Sörpavilon esemény alatti bérei, szponzori bevétel (remek reklámlehetőség a Centrumban való jelenlét), egyéb reklámokból befolyó összeg.

Az **olimpia után** továbbra is a bérbeadás jelenti a fő bevételt. A jobb kihasználtság (nagyobb bérbeadott alapterület, kisebb fajlagos üzemeltetési költség) és a megemelhető bérleti díjak (népszerűbb intézmény, jobb körülmények, kedvezőbb megítélés mind a forgalom ezáltal a kereskedők megnövekedett jövedelmét idézik elő) többletbevételt eredményeznek.

Haszon

Az olimpiára való felkészülés, szukrolói központ kialakítása egy összegben nagynak tűnhet de kiderül az *Az Olimpiai működéshez szükséges építészeti átalakítások, fejlesztések* részről, hogy ezek majdnem teljesen átfednek a *beruházási javaslatok* címszó alatt felsorolt tételekkel. A sportesemény azért játszik kiemelt fontosságot a tervezett beruházás életében mivel az megfelelően időzítve a megéترülési időt jelentősen lecsökkentheti 2 hónap fokozott üzemből működés alatt.

4.6. Források

- Építőipari költségvetési segédlet, 2015
- Beruházás e-jegyzet, Rostás
- <http://www.recsei.hu/>
- <http://www.muemlekem.hu/muemlek?id=1232>
- http://olimpia.hu/images/bp2024/PwC_Olimpiai%20Megvalosithatosagi%20tanulmany_2015_junius_vegleges.pdf
- <http://www.independent.co.uk>
- https://en.wikipedia.org/wiki/Main_Page
- <https://www.cityoflondon.gov.uk>
- <http://www.belvarospiac.hu/>

Mellékletek

M.1. a munkacsoport tagjainak bemutatása

Papp Teodóra

4. éves tervezői szakirányos hallgató

Szeretem az összetett feladatokat, mint amilyenek az építésgazdaságtan féléves feladat bizonyult. Kihívást jelentett, hogy 8 olyan ember dolgozott együtt, akik nem közeli barátok, azonban meglepően pozitív élményeim lettek, hiszen mindig jó hangulatban telt a csapatmunka. A történeti kutatás, problématerkép készítése és helyzetelemzés is az én feladatomból volt, ezek vizsgálata során sikerült jobban megismernem az épületet. Ezen túl én készítettem a vezetői összefoglalót, és munkamódszerrel kapcsolatos mellékleteket is, így sikerült következtetéseket levonnom, tudom mi az amit máshogy, s mi az amit épp így lenne érdemes csinálni következő alkalommal is.

Takács Enikő

negyedéves tervezői szakirányos építészhallgató

A feladat feldolgozása során én a benchmarkkal, a hasonló jellegű és funkciójú épületek megismerésével, valamint az intézkedési, cselekvési tervekkel, ütemezéssel foglalkoztam. A hasonló épületek megismerése, és elemzése számomra izgalmas feladat volt, más szemmel néztem az ismert bevásárlóközpontokra, és a kedvelt baráti találkozók helyére, a Fröccsteraszra. A Design Terminálról eddig csak azt tudtam, hogy ott van, most már azzal is tisztában vagyok kik ők és mit csinálnak. A terveket, ütemezést a problémák és javaslatok közös megismerése után tudtam táblázatba rendezni, utánajárás után a körülbelüli árakat és időintervallumokat is meghatároztam. Így már tudom nagyságrendileg mi mennyi pénzt és időt vesz igénybe egy ekkora épület felújításában. A csapatmunkát eddigi tanulmányaim során is szerettem, több ötlet, gondolat kerül elő, egymást inspiráljuk. Örülök, hogy most is egy olyan csapat részese lehettem, aminek tagjai tudnak és szeretnek együtt dolgozni, kiegészítik egymást.

Heckenast Anna

negyedéves, tervezői szakirányos hallgató

A beadandó feladaton belül én a Récsei Center felmérésével, diagnosztikájával foglalkoztam. Majd ezek alapján a felmerülő problémákat összegyűjtöttem, és ezek megoldására kerestem a választ. Az ötletekhez költségbecslést készítettem. A beadandó szöveges dokumentumot diagramokkal, ábrákkal, infografikával színesítettem.

Mindig is szerettem csoportban dolgozni, sokat lehet egymás gondolataiból, ötleteiből tanulni. A csapattagok között jól működött a munka, mindenki kivette a részét a feladatokból. A közös összeülések jó hangulatban teltek, és előre vitték a munkát.

Nardai Marcell

negyedéves, tervezői szakirányos hallgató

A közös munkánkban a Récsei Centerhez hasonló épületek olimpia alatti működését vizsgáltam. A példák gyűjtése során képet kaptam a csarnoképületek rendkívül sokszínű olimpiai hasznosíthatóságáról. A példák keresése, azok kiértékelése és a saját feladatunk szempontjából fontos információk kinyerése sok tanulsággal járt számomra.

A csoportos munka kimondottan hatékonyan és jó hangulatúan telt. A találkozók során egymás ötleteit kiegészítve, eredményesen tudtunk együtt dolgozni.

Pál-Szilágyi Regina

Negyedéves, építész tervező szakirányos hallgató

A féléves feladat kapcsán a Récsei Center olimpia alatt történő hasznosításával, ezen belül a játékok alatti funkció körülhatárolásával, beruházás-tervezésével illetve költség-haszon elemzésével foglalkoztam. Tanulságos feladatnak bizonyult megkísérelni összeszedetten értekezni a közös javaslatról, hogy a teljességre törekedve annak a legtöbb aspektusát és vonzatát bemutassam. Legtöbb időt a beruházás-tervezés résszel töltöttem el és talán sikerült megértenem, hogy az egyes, eddig csak halott fogalmak mit jelentenek valójában. Érdekesnek és olvasmányosnak találtam az Olimpiai Megvalósíthatósági Tanulmányt amiből sikerült ötletet és hasznos információt gyűjteni.

Végül a csapatmunkáról: mindig öröm egy jól szervezett gördülékenyen kommunikáló team része lenni.

László Dóra

ötödéves, tervező szakirányos hallgató

A féléves feladat során a telek, az épület és a berendezések jellemzőivel foglalkoztam. Az épület funkciói alapján összegyűjtöttem azokat a speciális eszközöket és technológiákat, amikkel az épület már fel van szerelve. Sok problémát és hiányosságot találtunk a bevásárlóközpont és az irodaház működése során is, de az olimpia ideje alatti és azutáni hasznosításkor is figyelembe kell venni a meglévő értékeket, adottságokat és funkciókat. Összegyűjtöttem a műszaki és intézményi dokumentációt képekkel kiegészítve.

A csapatmunka meglepően jól működött, annak ellenére, hogy ilyen sokan kellett együtt dolgozni. A tagok mind rugalmasak és talpraesettek voltak.

Kálmán Zalán Attila

Negyedéves, tervezői szakirányos hallgató

A projektünk során az én feladatrészem a Récsei Centrum feldolgozásában az emberekkel való kapcsolatteremtés és ennek a dokumentálása. Interjú készítés során tudtam, hogy ha nem leszek gyors és lényegre törő senki nem fog megállni és segíteni. Így egy előre elkészített kérdőívet, majd ott a helyszínen telefonommal rögzítve a válaszokat tudtam teljesíteni a saját feladatrészem. Az információ feldolgozásában már sok segítséget kaptam a csapattársaimtól (excel, google kérdőív), sőt még a lényegre törő kérdések megalkotásánál is. Sokkal könnyebb volt csapatban dolgoznom, mivel több szem többet lát alapon kijavítottuk és hozzátettünk mindenki munkájához. A közös megbeszéléseken mindig örömmel vettem részt!

M.2. a munkamódszer leírása

1. A feladat értelmezése, feladat tárgyának kiválasztása
2. Megfelelő internetes munkafelület kiválasztása
3. Közös ötletelés, hogyan lehetne eredményesebben működő intézményt létrehozni
4. Feladatok kiosztása: személyeket rendeltünk az egyes feladatokhoz, fontos volt, hogy nagyságrendileg azonos mennyiségű feladatot kapjon mindenki
5. Feladatok részfeladatokra bontása: Ez a feladat jól tükrözi a tárgy keretében tanult project menedzselési módszert, miszerint a legjobb, ha a lehető legkisebb legáttekinthetőbb és nyomon követhetőbb méretre bontjuk a cél eszközeit
6. Feladatok ütemezése: Mi mire épül, milyen munkarészekkel érdemes kezdeni
7. Határidők rendelése a feladatokhoz: Az elosztás után az ütemezés következett. Tanulság, hogy olyan határidőket kell szabnunk, amelyek minden csapattagnak megfelelőek, illetve figyelembe kellett vennünk, hogy egyes tevékenységet nem lehet végrehajtani a másik befejezése előtt.
8. Kontroll: A tevékenységeket folyamatukban is felügyelni kell. Jelen esetben ez megosztottan működött, az internetes felhőn keresztül folyamatosan figyeltünk egymás haladására és munkájára.
9. Befejezés. Kivonat elkészítése a digitális felületből. A feladat beadása.

Munkanapló

2017. március 28. – I. jegyzőkönyv

Helyszín, időpont: BME, K épület, 16:00-17:00

Tárgy: feladat megismerése, feladatkiosztás, épület választására felvetések

A csoport minden tagja jelen van

- Felelősök kijelölése
 - Internetes felület felelőse (közös tárhely): Kálmán Zalán Attila, Takács Enikő
 - Olimpiai tematika: Pál-Szilágyi Regina, Nardai Marcell
 - Előképek vizsgálata: Pál-Szilágyi Regina, Nardai Marcell
 - Vizsgálat tárgya: László Dóra, Kálmán Zalán
 - Vizsgálatok, javaslatok: Heckenast Anna, Takács Enikő, Papp Teodóra
 - Intézmény működése: Heckenast Anna, László Dóra
 - Vezetői feladatok (összefoglaló, jegyzőkönyv): Papp Teodóra
- Javaslatok felvetése, épületválasztás
 - Egyetértésben, könnyen döntöttünk a Récsei Center mellett
 - felmerült még: Lehet téri Vásárcsarnok, Központi Vásárcsarnok

2017. április 11. – II. jegyzőkönyv

Helyszín, időpont: BME, K épület, 16:00-17:30

Tárgy: Adatgyűjtés, ütemezés

A csoport minden tagja jelen van.

Megtörtént a végleges épületválasztás.

Ütemezés: Mindenki számára előírtunk egy ütemtervet, amelyben szerepelt a tevékenységek listája. Mérlegeltük milyen sorrendben érdemes a feladatokat elvégezni, melyik munkarész mely másikon alapul.

2017. április 28. – III. jegyzőkönyv

Helyszín, időpont: Récsei Center, 14:00-16:00

Tárgy: Közös helyszínbejárás, felmerülő kérdések tisztázása

A csoport minden tagja jelen van.

Röviden mindenki beszámolt a saját feladatának készültségi fokáról.

Ekkorra már sok információ meg van osztva a közös internetes portálon.

A bejárás során mindenki a saját feladatának szemszögéből vizsgálta az épületet, az ehhez kapcsolódó jegyzeteket, képeket készítette el. A végén megbeszéltük a tapasztalatainkat, észrevételeinket, következtetéseinket.

2017. május 10. – IV. jegyzőkönyv

Helyszín, időpont: BME, K épület, 11:00-14:00

Tárgy: Közös feladatrészek, egyéni feladatok prezentálása

Röviden mindenki bemutatja a saját munkarészét, ekkor már majdnem végleges változatában.

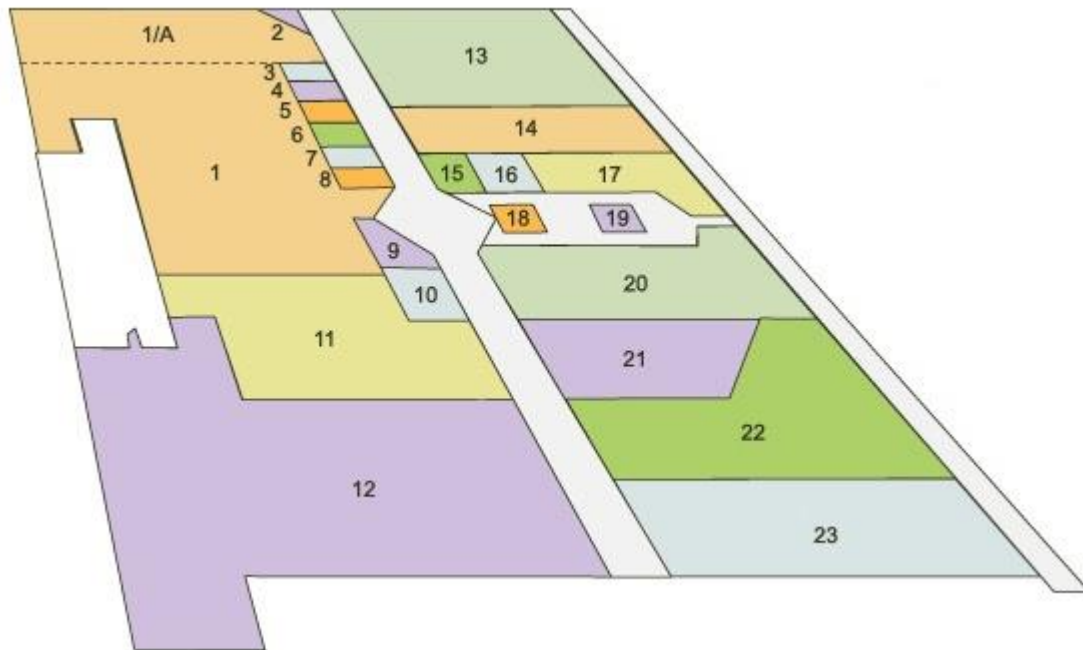
Közös feladatrészek egyeztetése.

A végső dokumentumhoz arculat, profil megtervezése, utolsó személyes egyeztetés.

M.3. műszaki és intézményi dokumentáció

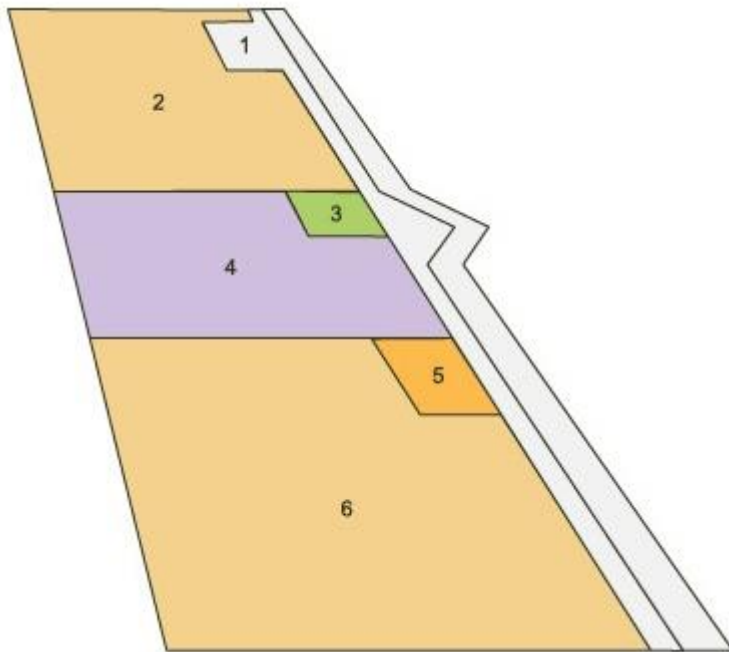
A bevásárlóközpont funkciósémája:

Földszint:



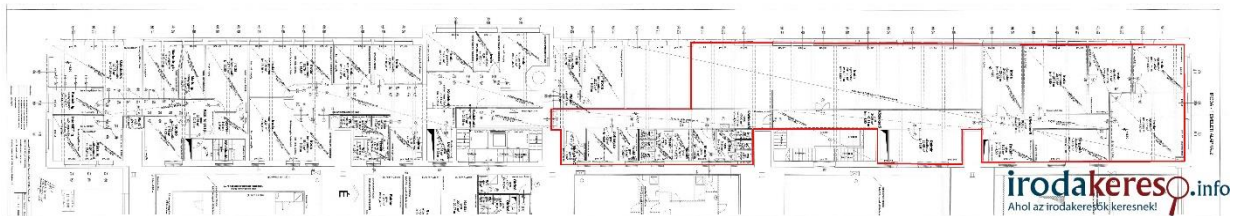
- 1/A. Repeta Bisztro
- 1. CBA Príma supermarket
- 3. Pénzváltó
- 4. Hair-Moni Fodrászat
- 5. Pálma virágüzlet
- 6. Odea.hu
- 7. Top Clean, Mr. Minit
- 8. Vadon Cafe Cukrászda
- 9. Halbazar
- 10. GlobeTel Kft. Telekom partnerüzlet
- 11. Fressnapf
- 12. Office Depot
- 13. Jysk
- 14. eMatrix
- 15. RobotGuru
- 16. Kiadó
- 17. Récsei Korona Gyógyszertár
- 18. Kiadó
- 19. Kiadó
- 20. KiK Textil-Diskont
- 21. Magic Horse
- 22. Lira Könyváruház
- 23. Drogerie Markt

Emelet:



1. Lépcső
2. Universum Fitness
3. Kiadó
4. Kiadó
5. Posta
6. Kölyök Vadon

Az irodaház alaprajza:



M.4. folyamatábrák, infografikák

Folyamatábra



Szófelhő

