



Budapesti Gazdaságfejlesztési Egyesület

www.bge.hu

Exclusive Art Logistic Centre

Kiemelt értékű, nem állandó kiállításra szánt művészeti tárgyaink központi raktározása és hozzá kapcsolt restaurátor műhely kialakítása.

PROGRAM javaslat



BUDAPESTI GAZDASÁGFEJLESZTÉSI EGYESÜLET

2011

FEJLESZTÉSI PROGRAM JAVASLAT

CÉLOK

Egységes ingatlanfejlesztési javaslat összeállítása az országos irányítás, ill. felügyelet alá tartozó intézmények múzeumok raktár kapacitás bővítési igénye, meglévő helységeik optimálisabb kihasználása érdekében. A jelen fejlesztési elképzelés szerint megvalósítható logisztikai raktár központ kiszolgálhatná a közgyűjteményi, közművelődési és művészeti intézmények raktározási és értékmegőrzési igényeit, és egyúttal értékes belvárosi területek szabadít fel közvetlen a kultúrához kapcsolt kereskedelmi célra, amelyek révén a kultúra finanszírozása is bővíthető. A projekt kiemelt célja továbbá egy műemléki védettséget kapott, de mégis befejezetlen építészeti emlék, a Magyar Szentföld templom hasznosítása és látogathatóvá tétele elsősorban a művészeti képzés és oktatás számára.

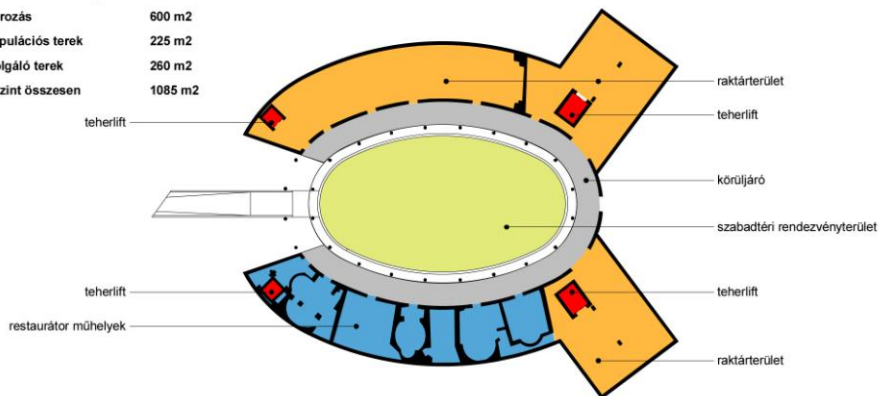
Az épület jelenleg a Fővárosi Önkormányzat, míg a körülötte levő telekrészek a II. kerület tulajdonában vannak. A korábbi értékesítési próbálkozások nem jártak eredménnyel. Mindkét tulajdonos számára a torzó fenntartása terhekkel jár, melyet készséggel átadna egy arra alkalmas szervezetnek. Javaslataink tulajdonos-váltással nem számol, ellenben egy vagyonkezelési megállapodás keretében a BGE teljes körűen le tudná bonyolítani az épület műemléki megóvásával, fejlesztésével, ill. magas színvonalú üzemeltetésével járó feladatokat.

Előzetes felmérésünk alapján a Múzeumok jelenlegi raktár-igénye a következőkben összegezhető:

Intézmény neve	bérelni kívánt méret	Intézmény neve	bérelni kívánt méret
Magyar Nemzeti Galéria	1 540 m ²	Országos Széchenyi Könyvtár	5 550 m ²
Magyar Nemzeti Filmarchívum	300 m ²	Petőfi Irodalmi Múzeum	650 m ²
Iparművészeti múzeum	3 960 m ²	Szabadtéri Néprajzi Múzeum	720 m ²
Magyar Nemzeti Múzeum		Országos Idegennyelvű Könyvtár	250 m ²
Múzeum krt	6 600 m ²	Szépművészeti Múzeum	1 873 m ²
Sárospatak Rákóczi múzeum	175 m ²	Hagyományok Háza	600 m ²
Mátyás király múzeum Visegrád	977 m ²	Képző és Iparművészeti lektorátus	60 m ²
Esztergomi vármúzeum	600 m ²	Magyar Állami Operaház	3 400 m ²
Magyar Országos Levéltár	9 166 m ²	Ernst Múzeum	54 m ²
Magyar Természettudományi Múzeum	9 403 m ²	Gödöllői Királyi Kastély	185 m ²
Néprajzi Múzeum	2 550 m ²	Összesen	48 613 m²

Az előzetes felmérések alapján ez a helyszín első körben alkalmassá tehető mintegy 1.500 m²-es nettó hasznosítható alapterületű helyiségcsoport rövid időn belüli kialakítására. (Sárgával jelölt rész)

szabadtéri rendezvényterület	450 m ²
raktározás	600 m ²
manipulációs terek	225 m ²
kiszolgáló terek	260 m ²
földszint összesen	1085 m²

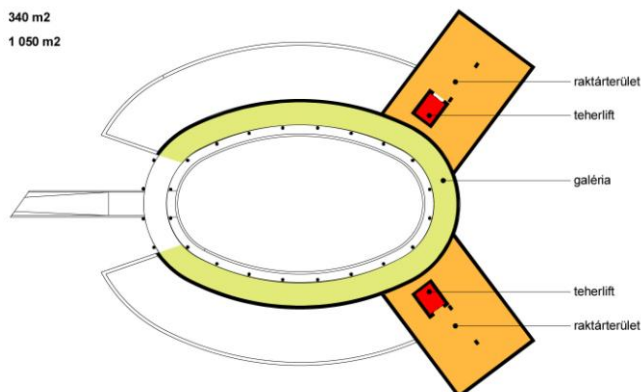


SZENTFÖLD TEMPLOM BUDAPEST 2012

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

napur
ARCHITECT

szabadtéri rendezvényterület	260 m ²
raktározás	340 m ²
emelet összesen	1 050 m²



SZENTFÖLD TEMPLOM BUDAPEST 2012

EMELETI ALAPRAJZ

napur
ARCHITECT

A megvalósítás javasolt programja

- A Magyar Szentföld templom teljes műszaki felmérése és összevetése a szükséges és még elégséges funkcionális elvárásokkal.
 - szükséges időkeret: 30 nap
 - költség-igény: 1.500.000,- Ft
- Tételes és pontos felmérés a lehetséges felhasználók körében, mind a logisztikai funkció, mind pedig a létrehozott központ oktatási és tudományos funkciója szempontjából.
 - szükséges időkeret: 90 nap
 - költség-igény: 2.500.000,- Ft
- Részletes nemzetközi háttérvizsgálat elvégzése és annak összegzése.
 - szükséges időkeret: 60 nap
 - költség-igény: 800.000,- Ft
- Elemző tanulmány keretében fel kell mérni és értékelni is szükséges a központi raktár révén felszabaduló többnyire belvárosi ingatlanokat, azok értékesítési lehetőségeit
 - szükséges időkeret: 60 nap
 - költség-igény: 1.000.000,- Ft
- Értékbecslés és részletes értékelési tanulmány mind a felszabaduló értékes belvárosi terek, mind a létrehozandó új logisztikai központ szempontjából.
 - szükséges időkeret: 30 nap
 - költség-igény: 3.000.000,- Ft
- Megvalósítási programterv részletes elkészítése
 - szükséges időkeret: 30 nap
 - költség-igény: 600.000,- Ft

A fenti programot az alábbi előkészítési ütemtervbe lehet beilleszteni:

FELADATOK	NAPOK					
	30	60	90	120	150	180
A Magyar Szentföld templom teljes műszaki felmérése és összevetése a szükséges és még elégséges funkcionális elvárásokkal.						
Tételes és pontos felmérés a lehetséges felhasználók körében, mind a logisztikai funkció, mind pedig a létrehozott központ oktatási és tudományos funkciója szempontjából.						
Részletes nemzetközi háttérvizsgálat elvégzése és annak összegzése.						
Elemző tanulmány keretében fel kell mérni és értékelni is szükséges a központi raktár révén felszabaduló többnyire belvárosi ingatlanokat, azok értékesítési lehetőségeit						
Értékbecslés és részletes értékelési tanulmány mind a felszabaduló értékes belvárosi terek, mind a létrehozandó új logisztikai központ szempontjából.						
Megvalósítási programterv részletes elkészítése						
						Összesen:

A megvalósítás egyszeri tervezett költsége mintegy 220 mFt. A pontos összeg az előkészítési szakasz végén számszerűsíthető, melynek tartalmaznia kell a tervezés, a lebonyolítás, a kivitelezés, a finanszírozás valamint a jogi-adminisztratív költségeket. A megvalósított létesítmény alapvetően raktározási, szállítási, ill. restaurációs tevékenységet végezhet a programban részt vevő múzeumok, ill. harmadik személy megbízók számára, ill. kulturális rendezvényeket bonyolíthat le. A működtetés várható éves bevétele mintegy 60 mFt, az éves tervezett, adózás előtti eredmény mintegy 20 mFt lehet. A pontos összegeket a megvalósíthatósági tanulmány számításai alapján lehet kalkulálni. A tanulmányban meg kell fogalmazni a működési stratégiát is.

Funkcionális elvárások

- Ki kell alakítani a raktárak előtt egy logisztikai karantént - a ki-beszállítás előterét. A szállítójárművek a rámpás lerakóra biztonságtechnikai okokból is csak a raktár csarnok előkaranténjébe állhatnak be. Innen a tárgyak targoncával egyéb mozgó eszközzel kerülnek a raktározási helyükre elszállításra.
- A logisztikai központban felhalmozott műkincsek, műtárgyak, levéltári dokumentációk, könyvek felkínálja annak lehetőségét, hogy az intézményekben meglévő egymástól jelentősen eltérő technológiai színvonalú restaurátor műhelyek helyett a raktárbázishoz kapcsolódóan központi restaurátor- konzervátor műhely kialakítása célszerű.

- Ez utóbbi területen belül kell kialakítani az esetleges igényként felmerült kutatóhelyeket, regisztrációs munkahelyeket, klimatizációs tereket, továbbá az iroda blokkot, illetve a szociális létesítményeket.

A Logisztikai központtal szembeni technológiai követelmények

- Az épületben fejlett vezérlés és információ technológiát kell megvalósítani. A védett számítástechnikai rendszer pontos nyilvántartást kell, hogy adjon az egyes műtárgyak a raktárban történt elhelyezésének fizikai helyszínéről.
- A raktározandó könyvek, festmények, műtárgyak, régészeti emlékek megkívánják, hogy a raktár temperált fűthető, klimatizált helység kell legyen a hőmérséklet és a páratartalom megkövetelt értékeinek biztosítására.
- Az épület belső megvilágítása csak belső lámpatestek által történhet. Megfelelő fényvédelmet kell kialakítani a raktározott tárgyak védelmének érdekében.
- A kiemelt értékek védelme speciális fejlett biztonságtechnikát, megfelelő védelmi technológiák alkalmazását igényli (elektronikus, fizikai védelem) A Humán biztonságtechnikai védelem koncepciójának meghatározása ugyancsak kiemelt szempont a központ kialakításánál.
- A múzeumok tűzbiztonsági rendszerével azonos színvonalú rendszert kell kiépíteni. A fő teher-bejáron túl, ki kell építeni egy nagyobb méretű tűzkijáratott, illetve eszközzel kitephetővé kell építeni legalább 4 oldalfalat.
- Javasolt belmagasság 4,5 m, nem daruzott épület

A program előzetes – műszaki felmérés nélkül, ajánlati árakkal nem alátámasztott – bevétel-,és költségterve az alábbiak szerint foglalható össze:

Tervezett megtérülés			
Projekt-előkészítés költségei			9 400 000
Megvalósítás költségei		alapterület (m2)	egységár (Ft/m2)
	kivitelezés	1540	120 000
		kivitelezési ktg %-ában	
	műemléki dokumentáció, tervezés	8%	14 784 000
	lebonyolítás, szakértők	3%	5 544 000
	ügyvédi díjak	0,50%	924 000
	marketing, PR költségek		3 000 000
		összes költség:	218 452 000
Meglévő helyiségek kiürítésének költségei			5 000 000
		összesen:	223 452 000
Várható bevételek:			
		alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/m2/év)
Felújított épület hasznosításának bevételei		1540	24 000
		db/év	nettó bevétel/db
Időszakos rendezvények nettó bevételei		12	300 000
Szállítási szolgáltatások			4 000 000
Restaurátori szolgáltatások			15 000 000
		összesen:	59 560 000
		alapterület (m2)	Ft/m2/év
Üzemeltetési költségek:			1540
Személyi ktg-ek		4 fő	10 000
350 000	Br. Ft/fő/hónap		16 800 000
adminisztrációs költségek		300 000	Ft/hónap
			3 600 000
			éves eredmény
			23 760 000
Vagyonkezelési díj:		20%	4 752 000
			évi nettó bevétel:
			19 008 000
			éves átlagos nettó hozam:
			9%

A felmérések, számítások eredményeképpen, mintegy 180 nap alatt előállhat egy döntés-előkészítésre alkalmas szakmai anyag, amely alapján a teljes program minden bevételi-,és költségeleme számszerűsíthető, így annak tőkeszükséglete, megtérülési számai rendelkezésre állhatnak. A BGE már most jelzi, hogy tagjainak szakmai háttér-kapacitásai lehetővé teszik arra, hogy civil szervezetként a létrejövő logisztikai egységet a tulajdonosok megbízása alapján hosszú távon nyereségesen működtesse.

Budapest, 2012. április 2.