

Széll K, u. 19. szám alatti ingatlan

„MÁV bölcsőde”

műszaki állapotának véleményezése

A MÁV Zrt. tulajdonában lévő, Szombathely, Széll Kálmán utca 19. szám alatti ingatlanban 2020. október 9. napján a műszaki állapotának felmérése céljából helyszíni bejárást tartottunk, ahol szemrevételeztük az ingatlan műszaki állapotát.





Általános ismertető:

A 6841 hrsz alatti, 2079 m² alapterületű összközművel rendelkező ingatlanon található 1268 m² hasznos alapterületű felépítmény két részből áll. Az egyik egy 1923-ban Wolf Sándor helybeli fakereskedő által építtetett, Medgyes Alajos tervei alapján készült utcafronti épületrész, és az udvari szárnyból, melynek egy része jóval később, a MÁV Zrt beruházásában épült bővítmény. A beépítési módja zárt sorú.

SZMJV Önkormányzata Közgyűlésének 26/2017(XII.20.) önkormányzati rendelete a településképp védelméről az egész épületet **helyi egyedi védelem alatt álló épületként** jelöli meg.

Építési övezeti előírása:

Településközponti vegyes terület (Vt)
Zárt sorú beépítési mód
70% maximális beépítési lehetőség
14 méter maximális építmény magasság
új minimális telek mért 600 m²
szintterület sűrűség 2,4

Az létesítmény „kivett bölcsőde” megnevezésű ingatlanként van nyilvántartva.



Az ingatlan a Széll K. utcában található, központi fekvésű, két szintes, alápincézett, utcafronti része impozáns külsővel rendelkezik, úgyszintén a földszinti termek, amelyek szinte teljes mértékben megőrizték a kor lenyomatait.

Az épület érdekes színfoltja az utcának, a ház neobarokk stílusjegyeit hordozza. A bal oldali szárnyban a tulajdonos lakása kapott helyet, a földszinten a vendégek fogadására kialakított reprezentatív, gazdagon díszített- hall, úriszoba, ebédlő, terasz-, az emeleten lakószobák, fürdő. A jobb oldali szárnyban a házmester lakott. Az ingatlant 1950 körül államosították, itt kapott helyet a MÁV óvoda, ekkor a jobb oldali szárnyat bővítették, és emeletráépítés is történt. Az óvoda 1995 évi bezárásáig jelentősebb felújítás nem történt. A következő években a tulajdonos igyekezett bérbeadással hasznosítani, kisebb, nagyobb sikerrel. Az elmúlt néhány évben használaton kívül áll. Jelen állapotában hasznosítása nem lehetséges.

Épület nettó szintterülete:	pince:	374 m ²
	földszint:	517 m ²
	emelet:	377 m ²
	Összesen:	1 268 m ²

Épület szerkezetének és alkalmazott építőanyagainak ismertetése:

Alap: sávalap

Függőleges teherhordó szerkezetek: 38-51 cm vtg. téglafalazatok

Födém szerkezete: pince felett: vb. gerendák közti béléselemes, ill. poroszsüveg
földszint felett: vb. gerendák közti béléselemes, ill. vb. síklemez

Belső válaszfalak: tömör és válaszfal téglából falazott

Tető szerkezete: faanyagú összetett tetőszerkezet, az óvoda felett lapostető

Tetőfedés: sík pala, és bitumenes lemez

Belső burkolatok: parketta, kerámialap, mozaiklap, mettlachi, PVC

Belső felületképzések: vakolt, festett, csempézett

Nyílászáró szerkezetek: fa szerkezet, 2 rtg. üvegezés

Homlokzat képzés: vakolt, festett. Az óvoda épület kőporos vakolattal készült

Bádogos szerkezetek: horganyzott acéllemez

Ingatlan közműellátása:

Az épület vízellátása: városi hálózatra kötve,

Használati melegvíz: átfolyós villanybojler

Szennyvízelvezetés: kiépített, városi csatornarendszerre kötve

Fűtési mód: gázkazánról üzemelő központi fűtés, radiátorok részben leszerelve

Elektromos energiaellátás: kiépítve

Ingatlan műszaki állapota:

Az épület hátránya, hogy több éve kihasználatlanul állt, eközben állapota fokról fokra romlott, a mai állapota műszakilag nem mondható kielégítőnek.

Több helyen látszanak a karbantartás hiányának jelei, beázások, nedves falszakaszok, stb.

A tető héjazata több helyen hiányos, a meglévő cserép anyaga előregedett, a javítások elmaradtak. A beázások nyomai több helyen észlelhetőek. Néhány helyen komoly szerkezeti károkat okoztak. A lapostetős részek nedvesség elleni szigetelése elhasználódott, nem lett felújítva. A beázások a födémen látható károsodást okoztak.

Az ereszcatornák tisztítása évről-évre elmaradt, melynek következtében felteltek szennyeződéssel, eltömődtek, a tetőről lezúduló, ereszcatornán átbukó víz a párkányzatot és a homlokzatot folyamatosan áztatta, melynek következtében a vakolat több helyen leomlott a falazatokról.

A tetőbádogozás javítására sem került sor, ez a párkányzatok megrongálódásához vezetett.

A koros épület nem rendelkezik megfelelő talajnedvesség elleni szigeteléssel, ebből kifolyólag a pince folyamatos nedvesedése okozza a falazaton megjelenő károsodást.

Az épület gépészeti vezetékei, víz-, csatorna-, villanyhálózat elavult a vezetékek teljeskörű cseréje és felújítása szükséges. A fűtés csövek a használaton kívüli időszakban korrodálódtak, a fűtőtestek úgyszintén, valamint több helyen hiányoznak.

Az épület felújításánál figyelembe kell venni a hatályos energetikai elvárásokat, az épület hőszigetelése, nyílászáróinak cseréje elengedhetetlen, fűtési-hűtési rendszer korszerűsítése szükséges, melynek 25%-át alternatív energiák felhasználásával szükséges biztosítani.

Összeségében elmondható, hogy az épületek teljeskörű, minden szerkezeti elemre és beépített rendszerre kiterjedő felújítása időszerű és szükséges. A felújítási munkák megkezdése előtt meg kell találni az ingatlan új funkcióját, ami az épület hosszútávú hasznosítását biztosítja.

A felújítás, átalakítás, korszerűsítés becsült költsége:

1.	Felmérési tervek készítése, épület digitalizálása	2,5 MFt
2.	Faanyagvédelmi szakvélemény	0,3 MFt
3.	Engedélyezési tervdokumentáció készítése	5,1 MFt
4.	Kiviteli tervek elkészítése	7,6 MFt
5.	Kivitelezés	380,4 MFt
6.	<u>Műszaki ellenőrzés, bonyolítás hatósági engedélyek:</u>	<u>7,6 MFt</u>
	Mindösszesen bruttó	403,5 MFt

Szombathely, 2020. 10. 16.

Mészáros Tünde s.k.
okl.építész
projektvezető
SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító
és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt.

Fotódokumentáció



































