

Milliárdos beruházások Kecskeméten 2. - Többszintes bevásárlóközpont épülhet a KTE-pálya helyén

mintir 2012.01.25. 14:05

Előző bejegyzésünkben kiemelten foglalkoztunk a Rákóczi út végén építendő új pályaudvarral. A beruházás érdekessége, hogy a volt KTE-pályát birtokló Magnum Hungaria Kft. a városfejlesztőkkel együttműködve tervezte meg új, több mint 60.000 m²-es bevásárlóközpontját. Ebben az esetben, egy KÖKI Terminálhoz hasonló épületegyüttes jöhet létre Kecskeméten is.



A tervezett kereskedelmi létesítmény részleteiről Vanyovszki Máriát, a fejlesztő Magnum Hungaria megbízásából eljáró Real Management Kft. illetékes munkatársát kérdeztük:

V.M.: Bevezetésképpen szeretnénk elmondani, hogy a beruházó Magnum Hungaria Európaszerte többszázezer négyzetméter kereskedelmi és iroda ingatlant valósított meg az elmúlt években. Jelenleg is több bevásárlóközpont vagy egyéb beruházás előkészítése van folyamatban. A kecskeméti terv ugyanakkor kiemelt szerepet élvez, és mivel a finanszírozási háttér megvan, ill. a bérlői érdeklődés is a nehéz gazdasági helyzet ellenére kifejezetten jónak mondható, célunk, hogy a házat mihamarabb megépítsük és ezzel nemcsak a vásárlói igényeket szolgáljuk ki, hanem több, mint ezer új munkahelyet teremtenénk, és újabb adóforintokkal járulnánk hozzá a város további fejlődéséhez.

K.B.: A dolgok jelenlegi állása szerint mettől meddig tartana a beruházás?

V.M.: A fejlesztő Magnum Hungaria Centrum Kft. még 2005-ben vásárolta meg a telket egy a város által kiírt pályázatnak megfelelően, így a beruházás előkészítése azóta folyamatosan tart. A kialakult jogszabályi körülményeknek megfelelően és a városnak a környezetre vonatkozó

terveivel összhangban előreláthatólag még másfél-két évre van szükség ahhoz, hogy a beruházást a vásárlóknak átadhassuk.

K.B.: Mik a legfőbb jellemzői a bevásárlóközpontnak? Gondolunk itt az alapterületre, mélygarázs kapacitására, üzletek számára...

V.M.: A teljes beépített terület három szinten összesen kb.61.000 m². Ebből körülbelül 28.000 m²a bruttó bérbeadható üzletterület. A -1 szinten, kb. 24.000 m²-en kerül kialakításra 880 férőhellyel a mélygarázs.

A jelenlegi elképzelés szerint mintegy 50-60 üzlet kerül kialakításra, az ún. étel udvar (food court) részen további kb. 14 darab különböző gyorsbüfé és étterem áll majd a látogatók rendelkezésére.



K.B.: A már ismert butikok mellett milyen nagyobb alapterületű üzletek, illetve szórakoztató helyek megjelenése várható?

V.M.: Az egyik legnagyobb területet bérlő üzlet várhatóan az InterSpar hipermarket lesz. Bízunk benne, hogy az ismert nemzetközi hálózat igényes üzletével a kecskeméti vásárlóknak is a kedvenc bevásárlóhelye lesz.

A cél olyan bérlői mix kialakítása, mely a kecskeméti lakosok, és a városba rövid- vagy hosszútávra betelepülő, hazai és külföldi vásárlók számára is megfelelő kínálatot nyújt majd. Számos olyan hazai és nemzetközi kiskereskedő megjelenése várható, akik a városban még egyáltalán nincsenek jelen vagy nem megfelelő a képviselőjük. Érdeklődés van továbbá olyan nemzetközi lánc részéről is, aki a Magyarországi piacra lépését még csak tervezi, és ez a lokáció az egyik kiemelt állomása lehet ennek a megjelenésnek.

A tárgyalások előrehaladtával erről szívesen tájékoztatjuk majd a blog olvasóit.

K.B.: Lehet-e tudni mi lesz a sorsa a funkcióját veszített víztoronynak?

V.M.: Még a telek megvásárlásakor vállaltuk, hogy a különálló víztorony ingatlant is megveszi és megtartja a cég, és a tervezett bevásárlóközpont szerves részeként felújítja. A tervek szerint a torony statikai megerősítését követően építészeti is integrálnánk az új épülethez úgy, hogy az ételudvar részt egy külső terasz kötné össze a víztoronnyal. Különböző tervek vannak a víztorony belső területeinek hasznosítására, de a megfelelő funkció kiválasztása még folyamatban van, annak függvényében, hogy hogyan alakul a lehetőség iránti érdeklődés, legyen az akár a város legmagasabb étterme, irodája, vagy akár egy kisebb méretű szállodája. A magasságból adódó panoráma lehetőségeket mindenképpen érdemes kihasználni. A torony jellegéből adódóan ugyanakkor mindenképpen egyfajta épület jellegzetességként figyelemfelkeltő erővel is bír, így kiválóan alkalmazható akár reklámcélokra is.



K.B.: Számíthat-e a város olyan sajátosságokra, amik ezt a bevásárlóközpontot egyedivé tennék?

V.M.: Egy jól működő bevásárlóközpontnak megvannak azok a standard jegyei, amiken nem szabad vagy nem érdemes változtatni, mert a lényegi funkciója veszne el ezzel. Ezzel párhuzamosan ugyanakkor mindig törekedni kell valami egyediségre, amitől az adott ház kiemelkedik a többi közül. Ezt főleg az extra szolgáltatások, a változatos bérleti összetétel, és a külalak egyedisége révén lehet elérni. Az előkészítésnél mindhárom lehetőséget igyekszünk majd mi magunk is érvényesíteni. Így például a város terveivel összhangban az épület külső jegyeit és belső kialakítását illetően egy igazán zöld házra fogunk törekedni, melynek révén dús növényzet kialakításával hozzuk vissza a természetes zöld környezeti hatást.

Nagyon fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a teljes épület hőtechnikai szempontból kizárólag természetes energiaforrásokra épít (geotermikus energia felhasználásával) így az üzemeltetése teljes mértékben környezetbarát is és egyben igen olcsó lesz majd. Természetesen ez a technológia a beruházás oldalon jelentős többletköltséget jelent, ami azonban egy hosszútávon gondolkodó cégnek mindenképpen megtérül.

K.B.: Egy ilyen paraméterekkel rendelkező létesítmény általában egy plázalánc tagja. Milyen néven válhat majd ismertté?

V.M.: A név egyelőre még egyeztetés alatt van, így amíg az engedélyeztetés folyamatban van, egyelőre nem áll módunkban publikálni. De amint sikerül az ezzel kapcsolatos felvetéseket véglegesíteni, jelentkezünk a névvel.

A bevásárlóközpont egyediségét azzal is hangsúlyozzuk, hogy nem egy lánc tagjaként fog megjelenni. Bár korábban voltak olyan elképzelések, hogy koncepciójában hasonló legyen a cég egyik bevásárlóközpont fejlesztéséhez, a 99-ben átadott óbudai EuroCenterhez, de igazodva a telek adta lehetőségekhez, a város igényeihez, valamint a környék fejlesztési terveihez, sokkal inkább egy az ezekhez a paraméterekhez igazodó egyedi, egyébként pedig modern és a környezetbe illő központot tervezünk.

K.B.: Mennyibe fog kerülni a teljes beruházás?

V.M.: Pontos összeget egyelőre nem tudunk mondani, volumenét tekintve azonban bizonyosan meghaladja majd a 10 milliárd forintot.



K.B.: Várható-e további módosítás a jelenlegi terveken?

V.M.: Kisebb módosításokra mindenképpen lehet még számítani, de lényegi változásra ismereteink szerint már nem lesz szükség. A bevásárlóközpontunk csak a város teljes támogatottságával, valósulhat meg. Egyébként is mindig, de a jelen gazdasági körülmények között még erősebb körültekintéssel a beruházó mindent megtesz annak érdekében, hogy az elvárásoknak megfeleljen. És mivel ez jelenleg is még egy egyeztetés alatt lévő hosszú folyamat, annak során folyamatosan módosulhatnak még olyan paraméterek, amik így bizonyos mértékben a jelenlegi tervet is érinthetik.

K.B.: Az új, többfunkciós pályaudvarral egybekötött beruházás rengeteg embert érdekel a városban. Terveznek-e lakossági fórumot ezzel kapcsolatban?

V.M.: Amennyiben a város az intermodális csomóponttal kapcsolatosan ilyet szervez, mi természetesen szívesen részt veszünk rajta.

Hagyományos értelemben vett külön lakossági fórumot csak a bevásárlóközpontnak mi egyelőre nem tervezünk. Véleményünk szerint ugyanis egy adott időpontra meghirdetett, pár órás fórum nem alkalmas egy ilyen irányú véleménycserére, mivel azon a kialakult gyakorlat és személyes tapasztalataink alapján is a lakosságnak csak egy kis rétege tudja képviseltetni magát. Sokkal inkább hajlunk abba az irányba, hogy a modern kor adta lehetőségeket alkalmazva, interaktív felületeken biztosítsunk lehetőséget a kommunikációra akár a lakosságban is eltérő vélemények között. Így örülünk ennek a lehetőségnek is, és bízunk benne, hogy sok olvasója és „kommentelője” lesz a beszámolónak, illetve ezt a megjelenést még több fogja követni.

Köszönjük az interjút!

Kerekes Gyula

A látványterveket Vanyovszki Mária bocsátotta rendelkezésünkre.

Milliárdos beruházások Kecskeméten 1. - Máv-Volán pályaudvar a Rákóczi út tengelyében

mintir 2012.01.24. 17:13

Legújabb sorozatunk kifejezetten a város egészét érintő és a közeljövőben lezajló, többnyire városfejlesztési beruházásokkal kíván foglalkozni. Ennek keretében, első felvonásban a város új, intermodális pályaudvarának részleteit próbáljuk felvázolni, eddig újságok hasábjait nem látott látványtervekkel fűszerezve.



Az új épületegyüttes a Rákóczi út végén. Balra a Vasútkert és a terminál, jobbra a KTE-pálya helyén épülő új pláza.

Mielőtt belekezdenénk, nem árt tisztázni hogy ma már nem csupán városi pletykáról, ötletelésről beszélünk. Mint ismeretes, Kecskemét 3 nyertes közlekedésfejlesztési pályázatot tudhat maga mögött mely rengeteg, összesen több mint 130 milliárd (!) forint vissza nem térítendő uniós támogatást jelent. Ehhez persze nem árt jóban lenni az Unióval... A három támogatott fejlesztés a következő:

1. Intermodális pályaudvar, kapcsolódó közösségi közlekedési fejlesztések: 17 milliárd Ft

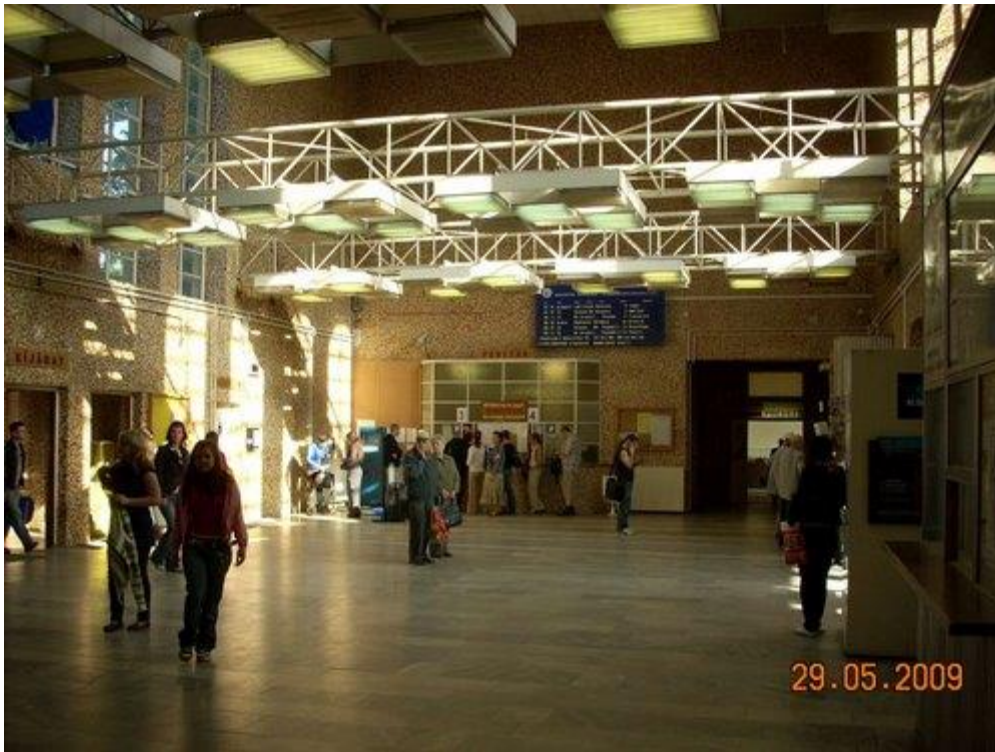
2. A város térségi elérhetőségének javítása: 41 milliárd Ft

3. Kecskemét elővárosi közlekedési rendszereinek fejlesztése: 75 milliárd Ft

Ezek elsőre talán kínainak tűnhetnek, ám egy-egy elemet közelebről megvizsgálva máris okosabbak leszünk. Nézzük hát az elsőt, milyen egy "intermodális" pályaudvar?

Indóház-időutazás

A jelenlegi vasútállomást jóllehet senkinek sem kell bemutatni, bárki szemügyre veheti milyen áldatlan állapotok uralkodnak kívül s belül egyaránt. A Horthy-időkben kibővített és leegyszerűsített állomásépület ma már 4 korszak lenyomatát viseli magán.



A képet Vásárhelyi Dániel készítette. Forrás: vasutallomasok.hu

Így a századfordulós feliratok és retro táblák társaságában megtaláljuk a modern kijelzőt, a "gyönyörű" mozaikos belsőben a lemezbódék árnyékában van menet- és bankjegykiadó automata, továbbá ezeréves padokon ücsöröghetünk kint a hidegben, fázósabbak a lerobbant váróteremben pár szerencsétlen sorsú hajléktalan között. Téli hónapokban, kisebb-nagyobb késések esetén végigtoporoghatjuk az időt.

Az állomásépület majdani sorsa egyelőre nem ismert, ám lebontására szerencsére nem kell számítanunk.

A tervezők minden bizonnyal ezt a problémát kívánták ötvözni a helyi autóbusszjáratok közlgő átszervezésével, valamint a helyközi járatok elköltöztetésével. Így jöhetett szóba egy új, intermodális (magyarul többfunkciós, közös) pályaudvar.



A pályaudvar java a vágányok fölött helyezkedne el. Háttérben a jelenlegi állomás.

All in 1 terminál

Amellett, hogy közös MÁV-Volán pályaudvarról beszélünk, más funkciókkal is felruháznák a komplexumot. Így terveztek többek között egy 400-500 férőhelyes P+R rendszerű parkolót az átszállóknak, de helyet kapnának a városunkba látogató turisták autóbusszai is. Emellett egyfajta kerékpáros elágazásról is beszélhetünk, hiszen minden irányba van, illetve lesz egy-egy felújított bicikliút. (Kuruc krt - Rákóczi út - Bethlen krt.)

Ezek után, ennyi közlekedési forma összevonásával joggal gondolhatták úgy a tervezők, hogy az új létesítménynek egy méltó hely kell. Ez lett végül a Rákóczi út tengelye. Itt viszont meg kell állnunk egy pillanatra, hiszen ez a koncepció (sikeres beruházás esetén) nagyjából 100 év várakozás és többszöri MÁV-val folytatott vita után valósulhatott meg. Tudnillik [a sugárút 1903-as megnyitása](#) már akkor azt a célt szolgálta volna, hogy egyenesen a főtérre vezesse a vonattal érkezőket. Ha az új pályaudvar létrejön, úgy garantált lesz a forgalom a Rákóczi úton is, ezzel némi életet lehelve a környékbe.

A képeket vizsgálva hamar rájöhet az olvasó, hogy bizony a sínek fölött is lesz mozgásterünk. Hazánkban a számos helyen tapasztalható aluljárós rendszertől eltérően mi (elvileg) egy akadálymentesített, így felvonókkal felfegyverkezett állomásépületen keresztül közelíthetnénk meg szerelvényünket. A Hunyadivárosban élők örömeire szóljon, hogy a felüljárónak természetesen van egy másik vége is, ami a Baross utcában végződik.



Látkép a Hunyadváros felől. Bal felső sarokban a Rákóczi út.

A beruházás keretében szerepet kap egy új közút is, mely a jelenlegi vasútállomás előtti út folytatásaként, a vasút mellett és pláza mögött haladva részben tehermentesítené a Kuruc körutat. Ugyanitt kapna helyett a Volán új helyi és helyközi részlege, bár egyelőre elképzelni sem tudjuk hogy férne itt el.

Sokéves találgatás után a helyi járatok esetén annyi már biztos, hogy a mostani "csillagpontos" jellegű hálózat felülvizsgálatát követően (az új helyi alközpont létrejöttével) megszűnik a Széchenyi téri buszmegálló. Ezt pótolva, 4 kiskörúti csatlakozással/megállóval létre kívánnak hozni egy olyan törzshálózatot, ahol bizonyos járatokon 10 percenként indulnának a buszok. (Gondoljunk itt az 1-es, stb járatokra.) A vasúthoz hasonlóan a városban is ütemes menetrend lenne érvényben.

Ugyanennek a projektnek a keretében, a 17 milliárd Ft-os uniós támogatásból vásárolna a város előreláthatólag 40 db helyi járatokra szánt autóbust, ezzel kiváltva az előregedett flotta javát. Az említett buszok összetétele is változó. Nagyobb részük legalább Euro V vagy VI-os motorral lesz felszerelve, míg a maradék abszolút környezetbarát, tehát nulla emissziós jármű lenne. Ezek után a kecskeméti villamos ügye nagyjából itt véget is ér...

Ha ez nem lenne még elég, jó eséllyel számíthatunk arra is, hogy pár éven belül kiépül egy modern utastájékoztató és egy intelligens forgalomirányító rendszer.

A P+R parkolók terén is változások lesznek. Egy ilyen fedett parkoló létrejötte várható a nagykörúton kívül, valamint ugyanebből a pénzből további parkolókat szeretne a város a 44-es, 52-es, 54-es és M5-ös utak felől érkezők számára. Ezzel is elősegítve a belváros tehermentesítését, közösségi közlekedés népszerűsítését.



A sugárút végén állunk. Nemi lépcsőzéssel elérhetjük a vasútállomást, jobbra a bevásárlóközpont.

Minden valamire való vasútállomás előtt találni egy kis teresedést. Vagy egy kicsit nagyot... Egy különleges építészeti megoldással a javarészt vágányok fölé épített pályaudvar egy szinteltolással létrehozott új téren át közelíthetjük meg. Természetesen ebben az esetben is gondoltak a mozgáskorlátozottakra. A tér alatt parkoló kap majd helyet.

Egy új városközpont?

Joggal merülhet fel a kérdés, hiszen a környék most is jelentős ráncfelvarráson esik át. Ha ehhez a későbbiekben még társul egy ilyen léptékű beruházás, mint a Máv-Volán pályaudvar és egy Malom léptékű új bevásárló- és szórakoztató központ, túlzás nélkül is állíthatjuk, hogy létrejöhet a város egyik legforgalmasabb pontja.

Az intermodális pályaudvar és minden ehhez kapcsolódó fejlesztés jelenleg tervezési stádiumban van. Nem árt tudni, hogy még a legjobb esetben is csak *2013 első negyedévében* kezdődhet meg a kivitelezés a *Kecskemét, Máv és Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő* alkototta konzorcium keretén belül.

Írásunk tanulmányozása után is megéri visszatérni, hiszen soron következő bejegyzésünkben a pályaudvarhoz szorosan kapcsolódó kereskedelmi központ képviselőjét kérdezzük a részletekről. A beruházáshoz kapcsolódóan a látványterveket is meglobogtatjuk, melyeket itt láthatnak először! Maradjanak velünk!

Kerekes Gyula

A külön nem jelölt képeket közreadta a Kecskeméti Városfejlesztő Kft.