



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
KEREKASZTAL EGYESÜLET  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **HALLGATÓI ÖTLETBÖRZE**

**RESTART ÉS START UP**  
**Az Y-Z generáció irodái rozsdáövezetben –**  
**rehabilitáció a Déli pályaudvarnál**

## **PÁLYÁZATI KIÍRÁS**

2016. május 31.



**INGATLANFEJLESZTŐI**  
KEREKASZTAL EGYESÜLET  
**PARTNER A FEJLŐDÉSSEN!**

## **1. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

### **1.1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA, LEBONYOLÍTÓJA**

Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület  
1013 Budapest, Döbrentei tér 1.

### **1.2 A PÁLYÁZAT TÁRGYA**

A jelen pályázati kiírásban foglaltak szerint egy újrahasznosításra váró budapesti helyszín revitalizációjával az Y-Z generációk igényeinek figyelembevételével, start up cégek számára alkalmas komplexum – innovatív irodatermek és inspiráló zöldfelületek kialakítása.

### **1.3. A PÁLYÁZAT CÉLJA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal („IFK”) Magyarország vezető ingatlanfejlesztő társaságait képviselő szervezet. Jelenleg 16 társaság a tagja, a tagok összesen több mint 6 milliárd EURO értékben fejlesztettek mintegy 3 millió m<sup>2</sup> ingatlant, és ezen épületekben több mint 100 ezer ember dolgozik.

Az IFK munkájával arra törekszik, hogy a magyarországi ingatlanfejlesztéseket világos szabályrendszer alapján, a funkcionalitás szempontjainak szem előtt tartásával, esztétikusan és gazdaságosan lehessen megvalósítani a tulajdonosok, a felhasználók és az épített környezet használói érdekében.

Az IFK jelen pályázati felhívásával arra szeretné felhívni a figyelmet, hogy mennyire összetett feladat az ingatlanfejlesztés, milyen sok különböző szempont és szakterület összehangolására van szükség akár csak egy megfelelő koncepció összeállításához is. Az ideai kiírásban ezért egy újabb olyan szakterület került kiválasztásra – rozsdaovezeti alulhasznosított terület rehabilitációja a start upok gazdasági igényrendszerével –, ahol jelentős mértékű fejlődésre van lehetőség, gazdasági és közérdek találkozhat, emellett a megszokott és új eszközökkel teljesen friss kihívásokra kell a megfelelő választ megtalálni. Emellett ez a terület a Déli pályaudvar mellett régóta kihasználatlanul áll, és a teljes pályaudvari vonzáskörzetre készített aktuális elképzelések szerint is fejlesztésre szánt rész.

A modern irodapiac Magyarországon alapvetően Budapestre korlátozódik. Számptalan kitűnő elhelyezkedésű és kialakítású, úgynevezett „A” kategóriás irodaépület található a fővárosban, melyek 1990 után kerültek átadásra, jelenleg már összesen több mint 3 millió m<sup>2</sup>-rel. Emellett a legújabb igények felismerésével az elmúlt néhány évben több co-working irodát is kialakítottak, jellemzően kisebb tereken, használaton kívüli belvárosi üzlethelyiségek felújításával, általában kezdő cégek átmeneti helyigényének kielégítésére, különböző szolgáltatásokkal. Jelentős érdeklődés van azonban ilyen típusú rugalmas és költséghatékony területekre már beindult, de még

folyamatosan változó start up cégek részéről nagyobb létszámmal is. Ezt az igényt a mostani irodaházak csak jelentős kompromisszumokkal tudnák kezelni.

A pályázat alapvetően a következő kérdésre szeretne válaszokat, ötleteket: hogyan lehet magas növekedési potenciállal rendelkező vállalkozásokat úgy elhelyezni és számukra munkára alkalmas tereket kialakítani, hogy eközben egy jelenleg használaton kívüli területet kapcsolunk vissza a városi környezetbe, létrehozva egy rugalmas, fenntartható és környezettudatos területet. A megfelelő építmény mellett fontos a külső területek kialakítása is. Ezekon túlmenően mind a megvalósításnak, mind a működtetésnek gazdaságilag is elfogadhatónak kell lennie, hiszen jellemzően a kezdő cégek elhelyezésre vonatkozó költségvetése erősen limitált, elsősorban befektető partnertől függő. Maga az ingatlan az Alkotás utca – Déli Pályaudvar főépület – vasúti sínek – irodaház által határolt területen fekszik, a mellékelt légi felvételen pirossal jelölt terület.

Ma már Magyarországon is több olyan vállalkozó van, aki a társadalmi felelősségvállalás egyik formájaként kezdő cégeket segít befektetésével, start up inkubátorok létrehozásával (pl. Traction Tribe). A kezdő cégekkel szemben megfogalmazott elvárások világosak, egyértelműek, akkor alkalmas egy ötlet a támogatásra, ha:

- Magas innovatív tartalommal bír;
- Jelentős növekedési potenciállal rendelkezik;
- Skálázható;
- Nemzetközi megjelenése elképzelhető.

Ennek megfelelően a start upok (5-25 fő cégek) elhelyezésére alkalmas területek kialakításánál az alábbi szempontok figyelembe vétele szükséges:

- Rendezvényekre, ötletbörzékre alkalmas közösségi terek szükségesek.
- Legyen átgondolt a tárgyalók – irodák aránya – a start upok működése alapvetően csapatmunkára épül.
- A terek legyenek rugalmasan alakíthatóak.
- Legyen lehetőség a start-upok közötti együttműködésre, információs hub-ok kialakításával.
- Fenntarthatóság – start up ökoszisztéma, smart city.

A fenti szempontok figyelembevételével, az IFK lehetőséget kíván nyújtani:

- az Y-Z generációs egyetemi hallgatók véleményének megismerésére, akiket aktívan foglalkoztat az ingatlanfejlesztés, a városrehabilitáció, az új fejlesztési irányok meghatározása,
- többek között építészetet, várostervezést, közgazdaságtant, kereskedelmet, jogot, környezetvédelmet, szociológiát, közlekedéstervezést, urbanisztikát, stb. tanuló hallgatók számára, hogy bekapcsolódjanak egy minden kötöttséget nélkülöző alkotó és kreatív pályázati csapat munkájába,
- egy több szakterületet átfogó komplex téma magas szakmai színvonalon történő megvitatására.

Elvárás a pályaművekkel szemben egy ingatlanfejlesztési koncepció elkészítése, amely kiterjed nem csak az építészeti megoldásokra, hanem:

- a gazdasági megvalósíthatóságra;
- a terület rehabilitációjához szükséges lépésekre;
- a terület urbanisztikai szerepére a felhasználók igényeinek figyelembe vételével;
- belsőépítészet és tájépítészet részletes kidolgozására;
- a célcsoporthoz szükséges funkciók és szolgáltatások körére;
- a terület rendezésére, közlekedési kapcsolataira;
- a környezettudatosságra;
- a helyi vezetéssel, önkormányzattal való együttműködésre.

#### **1.4 A PÁLYÁZAT JELLEGE, FORMÁJA**

- a) A pályázat jellege: NYÍLT (regisztrációhoz kötött)
- b) A pályázat: TITKOS
- c) A pályázat lebonyolítása: a jelen kiírásnak megfelelően, elektronikus formában történik

#### **1.5. A PÁLYÁZATON VALÓ RÉSZVÉTEL FELTÉTELEI**

- 1.5.1. A pályázat résztvevője – a pályázó – bármely egyetemi vagy főiskolai hallgató, aki a további pályázati feltételeknek megfelel.
- 1.5.2. Pályázó min. 3 fős csapat lehet. Mivel az ingatlanfejlesztés egy komplex "műfaj", ezért a pályázatok elbírálásakor előnyben részesítjük azt a pályázót, aki maga köré más, a jelen pályázatban meghatározott ingatlanfejlesztés szempontjából ugyancsak fontos szakmák (építész, közgazdász, szociológus, jogász, tájépítész, stb.) hallgatóiból szervez csapatot. A csapat tagja lehet bárki, aki ötleteivel, szakmai segítségével emeli a pályázat színvonalát.
- 1.5.3. A pályázó azzal, hogy a pályázatát benyújtotta, a pályázati kiírás feltételeit magára nézve kötelezően elfogadta.
- 1.5.4. A pályázó a pályázatot anonim formában, jellege (vízió név) megadásával nevezi, továbbá a pályázat szerzőit (a csapat tagjait) név szerint egy külön dokumentumban megnevezi.
- 1.5.5. A pályázaton pályázó csapat csak egy pályaművel vehet részt.

#### **1.6. A PÁLYÁZATBÓL VALÓ KIZÁRÁS**

- 1.6.1. A Bíráló Bizottság a pályázatból a pályázatot
  - a) kizárja, ha a beadási határidő után érkezett a pályázat,
  - b) kizárja, ha titkosságot sértő a pályázat,
  - c) kizárhatja, ha a formai követelményeket nem teljesíti, illetve hiányos a pályamű,

- d) kizárja, ha az 1.5. pontban meghatározott „részvételi feltételek”-et nem teljesíti a pályázó.

1.6.2. Amennyiben a kizárás okai (1.6.1.d.) a pályamunkák elbírálása után bizonyosodnak be, a Bíráló Bizottság a pályázatok megállapított sorrendjében nevezi meg a díjazott pályázatokat, és a szabálytalanság miatt kizárt pályázó pályázati díját nem adja ki.

## 1.7. A PÁLYÁZAT LEBONYOLÍTÁSÁNAK IDŐTÁBLÁZATA

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) Pályázat meghirdetése:  | 2016.06.01.                         |
| b) Területbejárások (igény esetén több is lehetséges- regisztrációhoz kötött): | 2016. június és szeptember folyamán |
| c) Konzultációs időpont (regisztrációhoz kötött):                              | 2016.09.22. 10.00 óra               |
| d) Pályázási regisztrációs határidő:   | 2016.09.30. 12.00 óra               |
| e) Kérdések feltevése és megválaszolása:                                       | 2016.10.14. 12.00 óra               |
| f) Pályaművek leadásának határideje:   | 2016.10.31. 23.59 óra               |
| g) Pályázat eredményének kihirdetése, a díjak átadása:                         | 2016.11.18.                         |

A kiíró fenntartja jogát a fenti időpontok módosítására.

## 1.8. A PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

A pályázaton való részvétel regisztrációhoz kötött. A pályázati dokumentáció – a regisztrációt követően - ingyenesen letölthető a [www.ifk-egyesulet.hu/otletborze](http://www.ifk-egyesulet.hu/otletborze) weboldalról.

A regisztráció alkalmával minden pályázó egyedi belépési kódot kap e-mailben.

A kiíró legfeljebb a kérdések megválaszolásának időpontjáig a dokumentációt a bírálati szempontok és az alkalmassági követelmények kivételével módosíthatja, kiegészítheti, illetve a pályázat lebonyolításától visszaléphet.

## 1.9. PÁLYÁZAT KIÍRÓ ADATSZOLGÁLTATÁSA, A KIÍRÁSSAL KAPCSOLATOS KÉRDÉSEK ÉS EZEKRE ADOTT VÁLASZOK

Helyszín megnevezése: Alkotás utca – Déli Pályaudvar főépület – vasúti sínek – irodaház által határolt terület (légi felvételen pirossal jelölt rész).

Mellékletként csatoljuk a pályázati helyszín légi felvételét valamint a területre vonatkozó KÉSZ tervlapot – a most érvénybe lépő előírásokat nem szükséges figyelembe venni a pályázóknak, ez kizárólag tájékoztatásul szolgál a rehabilitációs elképzelésekről.

## Kérdések és válaszok

A pályázók a kiírással és a pályázattal kapcsolatban – regisztrációt követően – 2016. október 14-ig kérdéseket tehetnek fel a [www.ifk-egyesulet.hu/otletborze](http://www.ifk-egyesulet.hu/otletborze) honlapon keresztül, nyilvános, valamennyi pályázó által látható formában. A válaszokat ugyanitt, ugyanebben a formában kapják meg. A kérdés sikeres elküldéséről és a válasz megérkezéséről automatikus értesítést küldünk a pályázó e-mail fiókjába.

### **1.10. A PÁLYAMŰVEK BENYÚJTÁSA**

A pályaművek kizárólag elektronikus formában, a regisztráció során kapott belépési kód segítségével nyújthatók be, azaz tölthetők fel.

A pályázatokat két módon kell benyújtani:

- 1) eredeti, szerkesztett formában (teljes tartalommal)
- 2) prezentáció formájában (kivonatolt tartalommal)

A pályázatok feltöltését - azok komplexitása miatt – több részletben javasoljuk. 5 fájl feltöltésére lesz lehetősége minden pályázónak (akár külön tanulmány, építészeti tervek stb.). Az alábbi formátumú fájlok feltöltésére lesz lehetőség: word dokumentum, excel, jpg, pdf, ppt.

**A pályaművek feltöltési határideje: 2016. október 31. 23.59 óra**

Kiíró a beérkezett pályaműveket kizárólag elektronikus formában, regisztrációt követően, az interneten keresztül fogadja.

A beadási határidő után feltöltött pályaműveket a Bíráló Bizottság a pályázatból kizárja. A pályázati kiírás bármely részének változtatási jogát a kiíró fenntartja.

### **1.11. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG ÖSSZETÉTELE**

Tag: Magyar Építész Kamara – dr. Hajnóczi Péter

Tag: I. kerületi főépítész – felkérés alatt

Tag: Magyar Urbanisztikai Társaság – Ongjerth Richárd

Tag: Várostervezési közgazdász - Varga-Ötvös Béla

Tag: Túri Márton, Boomerang InQbator képviselője

Tag: Tájépítész (felkérés alatt)

Tag: Kiss Csaba, MÁV ingatlan igazgatóság

Tag: IFK delegáltak – 2 fő

### **1.12. A BÍRÁLÓ BIZOTTSÁG MUNKÁJA, DÖNTÉSE**

A Bíráló Bizottság döntéseit többségi szavazással hozza meg. A Bíráló Bizottság munkája nem nyilvános.

A Bíráló Bizottság az értékelhető pályaművekből kiválaszt 3 pályázatot, amelyet előterjeszt az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlésének.

A Bíráló Bizottság döntése végleges, a döntés ellen fellebbezni nem lehet.

A Bíráló Bizottság eredménytelennek minősíti a pályázatot, ha egyetlen pályaművet sem talál díjazásra alkalmasnak.

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület taggyűlése a Bíráló Bizottság által előterjesztett 3 db pályaműből választja ki a győztes pályázatot.

### **1.13. A GYŐZTES PÁLYAMŰ DÍJAZÁSA**

Az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület az ötletpályázat győztesét az alábbiak szerint díjazza:

- 1) A győztes pályázó (és csapata) nettó 500.000 Ft pénzjutalomban részesül.
- 2) A győztes pályázó jogosulttá válik az IFK által adományozott „**IFK Talentum 2016**” cím viselésére, amelyről az IFK oklevelet bocsájt ki
- 3) A győztes pályázó lehetőséget kap, hogy az ingatlanfejlesztéssel és építészettel kapcsolatos mértékadó médiumokon keresztül bemutathassa pályaművét a szakmai nyilvánosságnak

### **1.14. A PÁLYÁZAT EREDMÉNYHIRDETÉSE**

A Bíráló Bizottság előterjesztése és az Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület döntése alapján a kiíró: 2016. 11. 18-án, az „Ingatlanfejlesztés Napján” hirdeti ki a győztest.

A döntőbe került pályamunkák szerzőit a közölt elérhetőségeken a kiíró az eredményhirdetés idejéről és helyéről e-mailben értesíti.

A pályázat eredményhirdetése nyilvános.

A pályázat eredményét a kiíró a [www.ifk-egyesulet.hu](http://www.ifk-egyesulet.hu) honlapon is közzé teszi.

### **1.15. A PÁLYAMŰVEK ÉS A PÁLYÁZATI EREDMÉNYEK FELHASZNÁLÁSA**

A beadott pályamunkák tulajdonjoga a pályázót illeti, ennél fogva őt illeti az a feletti rendelkezési jog is. A kiíró a pályázatok felhasználási jogát nem kívánja megváltani, de a közlés jogát minden pályamű esetében – a szerző feltüntetése mellett – korlátozás és ellenszolgáltatás nélkül fenntartja.

## **2. IRÁNYMUTATÁS A PÁLYAMŰVEK LEHETSÉGES TARTALMÁVAL ÉS FORMÁJÁVAL KAPCSOLATBAN**

**2.1. A kiíró nem kívánja megkötni a pályázók kezét a pályaművek kötelező tartalmi elemeinek előírásával, ugyanakkor a pályázóknak mindenképpen javasolt meghatározni:**

- a) A terület rendeltetését, funkcióját;
- b) A terület terjedelmét, a fejlesztés helyigényét, határait;
- c) A terület és környezetének kapcsolatait;
- d) A meglévő infrastruktúra és felépítmények hasznosítását;
- e) Olyan pl. megvalósíthatósági tanulmányt, ami gazdasági alapon igazolja a fejlesztés megindítását és annak működtetését, fenntarthatóságát,
- f) Dolgozza ki építészetileg, gazdaságilag, mikrokörnyezetileg a következőket:
  - i. A komplex fejlesztés megvalósításának költségbecslése,
  - ii. Beépítési tervek,
  - iii. Építész látvány tervek,
  - iv. Funkciók megtervezése és optimális, komplex kihasználása,
  - v. Gazdasági megvalósíthatóság,
  - vi. Célcsoport, tervezett szolgáltatási szint, a szükséges funkciók és szolgáltatások köre,
  - vii. A terület rendezése, tájépítészet, kiemelt figyelemmel a felhasználók igényeire
  - viii. Helyi vezetéssel, önkormányzattal, régióval való együttműködés
- g) Vegye figyelembe az energia hatékony, környezettudatos épületek működtetéséhez alkalmazandó megújuló energiaforrásokat a létesítmények biztonságos működtetésének fenntartása mellett.

**2.2. Benyújtandó pályázat formai követelményei:**

- A pályaművet magyar nyelven kell elkészíteni.
- A pályázat valójában egy „Vízió” bemutatása képekkel, rajzokkal, tervekkel gazdagon illusztrálva és szöveges indoklással (adott esetben szakmai érvekkel) alátámasztva.

**2.3. Egyéb felhasználható anyagok, információk:**

A pályázat készítése során bármilyen legálisan elérhető, releváns, tény, adat, terv, koncepció (forrás) felhasználható, ezek pontos megjelölését azonban a pályázatban fel kell tüntetni.



## 2.4. BÍRÁLATI SZEMPONTOK

A Bíráló Bizottság és a kiíró, a pályázati anyagban meghatározott vízió összhangjára helyezi a hangsúlyt, kiemelten figyelve többek között az alábbi szempontokra:

- Életszerűség
- Komplex megközelítés
- Konzekvencia
- Vízió alátámasztottsága, indokoltsága
- 2.1 pont szerinti javasolt tartalmi elemek figyelembe vétele, kidolgozottsága
- Szakmai kidolgozottság
- Pályázó csapat szakmai összetétele, sokszínűsége
- Pályázat kidolgozásának minősége, vizualitása

Sok sikert és jó munkát kívánunk!

Budapest, 2016. május 31.

dr. Takács Ernő  
Elnök  
Ingatlanfejlesztői Kerekasztal Egyesület