

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	Tájékoztató a Tüzér utca 4. szám alatti ingatlanon tervezett irodaházzal kapcsolatos beruházásról
Iktatószám:	
	SZER-/2017
Ügyintéző:	
	Dr. Kasztovszky Iván
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Pacza Gergely a Városfejlesztési Főosztály vezetője, részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.05.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	látványterv 1
	látványterv 2
	látványterv 3
	látványterv 4
	látványterv 5
	látványterv 6

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen város gazdaságfejlesztési célkitűzéseire igazodva a Tüzér utca 4. szám alatti ingatlanon a további munkahelyteremtéshez jelentősen hozzájáruló szolgáltató szektor igényeinek megfelelő, kimagasló színvonalú irodaház jön létre. A beruházás legfontosabb részleteiről az alábbiak szerint tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést.

1. A megfelelő színvonalú irodaház iránti igény, a fejlesztés indokoltsága és célja

A városvezetés célja, hogy a 2020-ig terjedő időszakban Debrecen regionális és nemzetközi szinten is versenyképes gazdasági és innovációs központtá váljon. A kis- és középvállalkozások támogatása mellett a fejlesztési stratégia továbbra is nagy hangsúlyt fektet arra, hogy olyan infrastrukturális és gazdasági környezetet teremtsen, mely további nemzetközi vállalatok számára is vonzó célponttá teszi Debrecent.

Magyarországon több, mint száz szolgáltató központ, azaz SSC (Shared Service Center) szektor működik, melyek összesen mintegy 35 ezer embert foglalkoztatnak. A Magyarországon már jelenlévő SSC-k az elkövetkezendő években további évi 1900 fős bővítést terveznek. Az újabb szereplők Magyarországra településének fontos feltétele az idegen nyelveket is beszélő szakemberek rendelkezésre állása – melyre kiváló lehetőséget teremt a Debreceni Egyetem által biztosított magasan képzett, nyelveket beszélő fiatal munkaerő utánpótlás –, a vidéki nagyvárosokra koncentráló kormányzati foglalkoztatáspolitikai célkitűzések és támogatások, továbbá a már jelenlévő multinacionális vállalatok sikeres működésének példája.

Az elmúlt években mind nagyobb érdeklődés tapasztalható elsősorban az SSC (szolgáltató központ)/BPO (üzleti folyamatok kiszervezése) szektor részéről a nagyobb magyarországi városok és kiemelten Debrecen iránt és bár a munkaerőpiaci feltételek adottak, a nagy létszámú új központok létrehozásának komoly akadályát jelenti a megfelelő infrastruktúra, az „A” kategóriás szabad iroda területek hiánya. A befektetők elsősorban ezen tényezők hiánya miatt nem terjeszkednek a vidéki nagyvárosokban, ugyanis számukra a megfelelő irodaházak megléte legalább olyan fontos, mint az autópálya és más infrastrukturális feltételek rendelkezésre állása.

Az irodapiaci ágazat stabilan évi 10 százalékos növekedést tud felmutatni, tavaly az SSC szektor 3300 új munkahelyet hozott létre, többet, mint bármelyik másik hazai ágazat, beleértve a figyelem középpontjában lévő autóipart is.

A debreceni SSC szektorban összesen már mintegy 2500-3000 főt foglalkoztatnak az itt jelenlévő cégek. A városvezetés egyértelmű célja, hogy a további fejlesztéseknek és létszámbővítéseknek ne váljon korlátjává a megfelelő irodaépület hiánya.

2. A beruházásnak helyet adó ingatlan adottságai

A Debrecen, Tüzér utca 4. szám alatti 10904/1 hrsz.-ú ingatlan adottságait tekintve – a városközpontához való relatív közelsége, kiváló megközelíthetősége, az egyetem közelsége – rendkívül előnyös helyszínt jelent egy magas színvonalú elhelyezést biztosító irodaház számára.

Az ingatlan a környéken elhelyezkedő más ingatlanokhoz képest jelentős teleknagyságú területet biztosít ahhoz, hogy az elhelyezni kívánt építmény megvalósítása a tervezett lépcsőzetes kialakítással, zöldfelületekkel, fákkal, növényzettel betelepítve, parkosítva illeszkedjen a jelenlegi környezetéhez.

A szóban forgó ingatlant magában foglaló telektömb beépíthetősége Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet alapján a *központi vegyes zónára (Vk)* vonatkozó előírások szerint került meghatározásra, ennek megfelelően a terület jellemzően több rendeltetési egységet magában foglaló központi igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek elhelyezésére szolgál. A megvalósítandó irodaház építési engedéllyel rendelkezik, mely jogerősítésre vár.

A beruházás helyszínének kiválasztását az is alátámasztotta, hogy a Debreceni Hőszolgáltató Zrt. Tüzér utcai irodaházának egy része statikai problémák miatt üresen állt, az ingatlan hasznosítása által elérni kívánt célra más, megfelelő nagyságú, kiválóan megközelíthető terület nem áll rendelkezésre.

3. A beruházás részletes jellemzői

A beruházással kapcsolatos feladatok koordinálása a Főnix Irodaház Kft. feladata, a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósági határozata alapján a beruházás előkészítését meghatározott ütemterv szerint kell elvégezni.

A Cívis Ház Zrt.-ből való kiválással létrejövő Főnix Irodaház Kft.-be apportálásra került a Debrecen, Tüzér u. 4. szám alatti ingatlan tulajdonjoga.

A lakossági tájékoztatókon elhangzott észrevételek után a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. Igazgatósága határozatával elfogadta a Debrecen, Tüzér utca 4. szám alatt épülő irodaház tervezési koncepciójának részleges módosítását, valamint felhatalmazta a Főnix Irodaház Kft. ügyvezetőjét, hogy a tervezési koncepció részleges módosítása a jogerős építési engedély megszerzése után az építési engedély módosításával kerüljön rögzítésre.

A Tüzér u. 4. szám alatti épületek bontási munkáinak elvégzése, a bontási munkákhoz szükséges dokumentációk elkészítése, nyilvántartások vezetése, bejelentések megtétele tárgyú versenyeljárás során nyertes ajánlattevő, a Nagymester Kft. az építési telken lévő épületek bontását 2017.01.24-én ütemezetten megkezdte.

A Főnix Irodaház Kft. az ingatlan fejlesztéshez pályázattal befektetői partnerként a legmagasabb összegű ajánlatot tevőt, a Hunép Universal Zrt.-t vonta be.

A irodaház fővállalkozói kivitelezői ajánlat kéréséhez szükséges tervdokumentáció és műszaki követelmény rendszer (tender terv) elkészítésére kiírt pályázat során nyertes ajánlattevő, a Bord Építész Stúdió Kft. a tender terveket 2017.03.14-én leszállította.

A Főnix Irodaház Kft. a Debrecen, Tüzér utca 4. szám alatt felépítésre kerülő irodaház fővállalkozói kivitelezése tárgyban kiírt pályázat indításaként, az ajánlattételi felhívást és részletes felhívási dokumentációt 2017.03.14-én a meghívott pályázók részére megküldte. Az irodai funkciók iránti jelentős piaci érdeklődésre és a beruházás minden részletre kiterjedő előkészítésére figyelemmel bízni lehet abban, hogy 2018 őszére a beruházás megvalósul.

A tervezett épület jellemzői, a lakossági egyeztetés eredménye

Az építési telket egy oldalról közterület határolja, három oldalról építési telkek. Az épület a szabályozási rendeletnek megfelelően szabadon álló beépítéssel kerül elhelyezésre a telken, az előírt elő, oldal és hátsókert méreteket betartva. A meglévő lakóépületek irányába sűrű fásítás van tervezve, amely védőzónaként is funkcionál. Az épületek gyalogosan és gépkocsival történő megközelítése is csak a Tüzér utca felől lehetséges. A megfelelő benapozottság és optimális kiadhatóság érdekében három irodatömb került kialakításra. (I. épület Földszint + 5 szint, II. épület Földszint + 4 szint, III. épület Földszint + 3 szint).

Az egész épületegyüttes alá 1 szint mélygarázs kerül kialakításra körülbelül 200 parkolóhellyel. Az iroda gépkocsival a teljes telek alatt elhelyezett mélygarázsban keresztül közelíthetők meg, melynek bejárata a Tüzér utca felől van. A jelenlegi számítások szerint az irodaház épületegyüttesében több mint 23000 m² kiadható terület nagyság jön létre, melyből körülbelül 21700 m² terület funkciója iroda.

A beruházás előkészítése során több alkalommal került sor a lakossággal való egyeztetésre, a felmerült igényeket több ponton is figyelembe vette a beruházó. Ennek megfelelően került sor az épület tervezett felső szintjének elhagyására, valamint a mélygarázs lejáratának áthelyezésére. Az elhelyezni kívánt építmény megvalósítása a tervezett lépcsőzetes kialakítással, zöldfelületekkel, fákkal, növényzettel betelepítve, parkosítva illeszkedik jelenlegi környezetéhez.

A tervezett épület látványterveinek egyes elemei az előterjesztés mellékletét képezik.

4. Az irodaház hasznosítása, finanszírozás, megtérülés

Az irodaház egyes bérleményei a későbbi, konkrét bérleti igények alapján kerülnek majd megtervezésre. Jelenleg az irodaház alkalmas nagy alapterületű, akár open-space irodák elhelyezésére, vagy középfolysós elrendezésű kiroda csoportok kialakítására is. A bérleményi területekhez minden lépcsőházi mag közelében tartozik egy szinti mosdóblokk és akadálymentes mosdó is. A bérleményi területeken lehetőség van igény szerint további mosdóblokkok, teakonyhák, vagy egyéb kizárólagos használatú helyiségek kialakítására.

A beruházás sikerességének egyik kulcsa, hogy már az építés során lekötött bérlőkapacitás álljon rendelkezésre, ezért indokolt volt nemzetközi tapasztalatokkal rendelkező ingatlan-tanácsadó, közvetítő cég (Colliers Magyarország Ingatlanközvetítő Kft.) bevonása. Kiemelten fontos, hogy az ingatlan-tanácsadó cég részéről megfogalmazott igények és javaslatok már a tervezési fázisban figyelembe lettek véve, az így elkészített tervek birtokában kezdhető meg a kivitelezés.

A tervezett beruházás iránti igény megalapozottságát mutatja az is, hogy 2500 m² (+ 1600 m² előbérleti jog) alapterületre vonatkozóan bérleti előszerződés megkötésére került sor, valamint 1900 fő munkahellyel kb. 15.200 m² irodaterület bérbeadásra jelenleg a pályázati anyagok készítése zajlik.

A kivitelezésre kiírt pályázatról a későbbiekben születik döntés. A jelenleg becsülhető adatok alapján a beruházás közel 10 milliárdos tőkeigényének körülbelül 20 %-át a beruházásra létrehozandó társaság biztosítja, emellett banki finanszírozásra kerül majd sor. A megtérülési számítások szerint, a tervezhető bevételek és a működési kiadások alapján a felvett hitel visszafizetésére és a saját tőke megtérülésére a beruházás aktiválását követően a 13. évben kerülhet sor, arra alapozva, hogy a tervezett adózott eredmény a beruházás aktiválása után végig pozitív lesz.

Összességében megállapítható, hogy ez a kiemelkedő színvonalú beruházás a valós piaci igények megfelelő kiszolgálását, a szolgáltató szektor további erősödését és jelentős mennyiségű új munkahely létrehozását szolgálja.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és elfogadni.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 25. § (2) bekezdése alapján

tudomásul veszi a Tüzér utca 4. szám alatti ingatlanon tervezett irodaházzal kapcsolatos beruházásról szóló tájékoztatót.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Debrecen, 2017. május 18.

Dr. Papp László
polgármester