

1. sz. melléklet

A tervezővel összesen három különböző szintű felújítás koncepcióját dolgoztattuk ki az óvodák vonatkozásában:

- I. Távlati célok eléréséhez milyen beruházási lépéseket kell végrehajtani és ezek milyen beruházási költséggel és üzemeltetési költségcsökkentéssel járnak.
- II. A Szekszárd Megyei Jogú Város TOP Plusz Városfejlesztési Programtervében (TVP) az egyes óvodák felújítására a 3. prioritási tengelyen szereplő 300-200-100 milliós összegből milyen beruházási elemeket lehet megvalósítani az egyes intézmények esetében.
- III. A TOP_PLUSZ 3.4.1.-23 azonosítószámú, „Fenntartható humán infrastruktúra” című pályázati felhívás minimum követelményében szereplő „B” megfelelő energetikai besoroláshoz milyen beruházási elemeket kell megvalósítani, az egyes intézmények esetében és ennek mekkora beruházási költség igénye van.

I. A távlati célok eléréséhez a koncepció figyelembe vette a TOP PLUSZ elvárásokat és minimumra szorította az üzemeltetési költségeket. Az alábbi költségbecslés készült az egyes óvodákra (bruttó) mely már tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit is:

- Kölcsey óvoda: **595.483.546 Ft**
- Wosinsky óvoda: **299.090.273 Ft**
- Perczel óvoda: **891.375.808 Ft**

Összesen: 1.785.949.627 Ft

Látható, hogy mindhárom óvoda esetében a költségek jelentősen túllépik a TVP-ben ezen a soron rendelkezésre álló keretet (Kölcsey óvoda 200M, Wosinsky 100 M, Perczel 300M Ft), sőt a teljes prioritástengely (1.170.000.000 Ft) keretösszegét is.

A koncepciótervben az épületek nevelési-oktatási szolgáltatási minőségének javítását, szűkebb és tágabb környezet élhetőbbé tételét a tervező az épületek energetikai minőségének javításán keresztül tette láthatóvá és mérhetővé, bemutatva az üzemeltetési költségek jelentős csökkenését, a meglévő gépészeti hálózati elemek korszerűsítését, játszóudvarok felújítását.

Ebben a költségvetésben a 9/2023. (V. 25.) ÉKM rendelet és a176/2008. (VI. 30.) Korm. Rendelet előírásainak megfelelő részletes energetikai számítás készült, az energetikai besorolások alapján, a

- Költsey óvoda **H** besorolásból **A++** besorolásba lép.
- Wosinsky óvoda **D** besorolásból **A+** besorolásba lép.
- Perczel óvoda **H** besorolásból **A++** besorolásba lép.

A fűtés-melegvízkészítés-világítás szempontjából az üzemeltetési költségek az alábbiak szerint változnának (a fajlagos költségek kiszámításához a Szekszárdi Távhőszolgáltató által megadott 12.000 GJ/ft árat az elektromos áram esetében 95 kWh/ft árat figyelembe véve):

Perczel utcai óvoda:

Energiahordozó típusa	Fogyasztás jelenlegi	egységár	Jelenlegi üzemeltetés költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]
elektromos áram	104,49	95000	9 926 550 Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	783,82	12000	9 405 840 Ft
Összesen			19 332 390 Ft
Energiahordozó típusa	Fogyasztás tervezett	egységár	Tervezett üzemeltetési költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]
elektromos áram	0	95000	- Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	20,7	12000	248 400 Ft
Összesen			248 400 Ft

Wosinsky utcai óvoda:

Energiahordozó típusa	Fogyasztás jelenlegi	egységár	Jelenlegi üzemeltetés költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]
elektromos áram	12,74	95000	1 210 300 Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	315,14	12000	3 781 680 Ft
Összesen			4 991 980 Ft
Energiahordozó típusa	Fogyasztás tervezett	egységár	Tervezett üzemeltetési költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]
elektromos áram	4,3	95000	408 500 Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	112,9	12000	1 354 800 Ft
Összesen			1 763 300 Ft

Kölcsey utcai óvoda:

Energiahordozó típusa	Fogyasztás jelenlegi	egységár	Jelenlegi üzemeltetés költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]
elektromos áram	5,45	95000	517 750 Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	533,14	12000	6 397 680Ft
Összesen			6 915 430 Ft
Energiahordozó típusa	Fogyasztás tervezett	egységár	Tervezett üzemeltetési költség/év
	[MWh, GJ/a]	[MWh, GJ/ft]	[Ft/a]

elektromos áram	0	95000	- Ft
távfűtés, szolgáltató által megadva	112,9	12000	54 480 Ft
Összesen			54 480 Ft

Rész összegzés:

Ez a változat megfelel mind a pályázati, mind a műszaki-energetikai feltételrendszernek, komplexen kezeli a felújítást és nem próbálja a minimum elvárásra szorítva kezelni a felújítás/használhatóság kérdését. Nagyon komoly energiamegtakarítást eredményez.

- II.** A Szekszárd Megyei Jogú Város TOP Plusz Városfejlesztési Programtervében (TVP) az egyes óvodák felújítására a 3. prioritási tengelyen szereplő összegből, milyen beruházási elemeket lehet megvalósítani az egyes intézmények esetében

A koncepcióterv kidolgozása során körvonalazódott, hogy a rendelkezésre álló keret nem lesz elegendő mindhárom óvoda felújítására, hiszen Szekszárd Megyei Jogú Város TOP Plusz Városfejlesztési Programtervében (TVP) az egyes óvodák felújítására a 3. prioritási tengelyen (ERFA) 600 millió Ft szerepel a következő bontásban (bruttó):

- Kölcsey utcai óvoda felújítása: **200M Ft**
- Wosinsky óvoda: **100M Ft**
- Gyermeklánc óvoda energetikai korszerűsítése (Perczel utcai óvoda): **300M Ft**

CSÖKKENTETT MŰSZAKI TARTALOM

A csökkentett műszaki tartalom esetén a

- Kölcsey óvoda **H** besorolásból **D** besorolásba lép.
- Wosinsky óvoda **D** besorolásból **C** besorolásba lép.
- Perczel óvoda **H** besorolásból **G** besorolásba lép.

A csökkentett műszaki tartalom alapján az egyesek óvodák felújításának költsége, (bruttó) mely már tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit is:

- Kölcsey óvoda: **230.003.985 Ft.**
- Wosinsky óvoda: **89.672.319 Ft.**
- Perczel óvoda: **281.247.850 Ft**

Összesen: 600.924.154 Ft

Az energetikai számítás csökkentett program esetén így változik:

Kölcsey óvoda

Megnevezés	Besorolás	Besorolás	Enren, fajl	Eren, fajl	Etot, fajl	ECO2, fajl
	Energetika	CO2	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kgCO2/m2a)
Alapváltozat	H (494,7%)	I (509,6%)	361,59	2,72	364,31	96,47
Felújítás	D (174,3%)	D (174,3%)	127,4	2,72	130,12	33

Referencia érték			73,09			18,93
------------------	--	--	-------	--	--	-------

Megengedett érték **91,36**

Perczel óvoda

Megnevezés	Besorolás	Besorolás	Enren, fajl	Eren, fajl	Etot, fajl	ECO2, fajl
	Energetika	CO2	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kgCO2/m2a)
Alapváltozat	H (496,4%)	H (453,4%)	424,71	24,62	449,32	101,29
Felújítás	G (351,2%)	F (302,7%)	300,5	24,62	325,11	67,62
Referencia érték			85,56			22,34

Megengedett érték **106,94**

Woskinsky óvoda

Megnevezés	Besorolás	Besorolás	Enren, fajl	Eren, fajl	Etot, fajl	ECO2, fajl
	Energetika	CO2	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kWh/m2a)	(kgCO2/m2a)
Alapváltozat	D (178,7%)	D (176,0%)	187,33	4,77	192,1	48,09
Felújítás	C (153,8%)	C (150,1%)	161,22	4,77	165,99	41,02
Referencia érték			104,81			27,33

Megengedett érték **131,01**

A műszaki tartalom csökkentése után megvalósítható és elmaradó beruházási elemek:

Kölcsey óvoda

Megvalósítható elemek:

Külső homlokzati hőszigetelések
 Épület 30m²-es bővítése (funkciófejlesztés)
 Tető hőszigetelése csapadékvíz elvezetés tetőről
 4db vizesblokk felújítás víz szennyvíz oldalon és kapcsolódó burkolat csere
 Külső bekötő vezetékek cseréje
 Bejárat akadálymentesítése

Elmaradó tételek:

Víz szennyvíz gerinchálózat csere
 Erősáram gerinchálózat csere
 Gyengeáramú és tűzjelző gerinchálózat csere
 Világítási lámpatestek cseréje korszerűsítés
 Meglévő hőközpont felújítás, előregedett rendszerelemek cseréje
 Padló és falburkolatok cseréje
 Melegvíz készítő rendszerek cseréje
 Kültéri teraszok felújítása
 Külső árnyékolók, csoportszobák előtti teraszok átmeneti térré alakítása
 Játszóudvar felújítás
 Kert és járda építési csapadékvíz elvezetés tárolás nem valósul meg.
 Fűtés korszerűsítés
 Zöldtető
 Napelemes rendszer telepítés

Wosinsky Óvoda

Megvalósítható elemek:

Szellőzés beépítése a régi szárnyépület csoportszobáihoz
Terasz árnyékolások régi szárnyépület teraszok burkolatának felújítása
Napelem telepítése
villamos és tűzjelző felújítás régi szárnyban
Külső bekötő vezetékek cseréje

Elmaradó tételek:

Belső padlóburkolatok cseréje a régi szárnyban

Meglévő hőközpont felújítás, előregedett rendszerelemek cseréje régi szárny
Világítási lámpatestek cseréje korszerűsítés
Vizesblokk felújítás a régi szárnyban
Játszóudvar felújítás
Fűtés korszerűsítés régi szárnyban
Melegvíz készítő rendszerek cseréje
Kert és járda építési csapadékvíz elvezetés tárolás nem valósul meg.

A Perczel óvoda:

Megvalósítható elemek:

Külső homlokzati hőszigetelések
Külső bekötő vezetékek cseréje
Tető hőszigetelése csapadékvíz elvezetés tetőről
Külső árnyékolók, csoportszobák előtti teraszok átmeneti térré alakítása

Elmaradó tételek:

Víz szennyvíz gerinchálózat csere
Erősáram gerinchálózat csere
Gyengeáramú és tűzjelző gerinchálózat csere

Világítási lámpatestek cseréje korszerűsítés

Szellőzési rendszerek beépítése
Meglévő hőközpont felújítás, előregedett rendszerelemek cseréje
Padló és falburkolatok cseréje
Belső átriumok felújítása
Játszóudvar felújítás
Kert és járda építési csapadékvíz elvezetés tárolás nem valósul meg.
Fűtés korszerűsítés
Melegvíz készítő rendszerek cseréje
Napelemes rendszer telepítés
Zöldtető

A csökkentett programú koncepciótervből az látszik, hogy ha mindhárom óvodát a jelenleg a TVP-ben szereplő összeggel fejlesztjük (Kölcsey óvodát 200M Ft-tal, Wosinsky óvodát 100M Ft-tal, Perczel óvodát 300 M Ft-tal), akkor az alábbi problémák merülnek fel:

- Egyik beruházás sem tekinthető befejezettnek.
- Olyan módon zár le egy programot, hogy a problémákat csak tünetileg kezeli, mélyreható változást nem okoz.
- A szétszórt összeg mértéke egyetlen épületnél sem lesz elegendő az érvényben lévő épületenergetikai minimum eléréséhez, sem ilyen irányú tanúsítás, sem tervezői nyilatkozat nem adható ki.
- A keretösszegek részleges felújítás esetén nem tarthatók, bizonyos részelemeket be kell fejezni, ill. bizonyos felújítási elemeket nem lehet részlegesen elindítani, mert ezek más

műszaki beavatkozásokat is szükségessé tesznek. (pl. nem lehet padlóban vezetett csőhálózatot felújítani burkolat bontás/helyreállítás nélkül).

- Az épületek gépészeti hálózatai több mint 50 évesek (kivéve a Wosinsky felújított részét), ezekhez jelen forrásból nem lehet hozzányúlni, aránytalanul nagy költséget jelent, ezek további működési kockázatot jelentenek, de ott kell őket hagyni.

- A részleges felújítások költsége nehezebben becsülhető, mert a feltárás esetén látható, hogy eredetileg megtartandónak vélt rendszerelemet is cserélni kell. Ha lehetőség van egy teljes hálózatcserére akkor nem kell ezzel a bizonytalansággal számolni.

- A fentiekből következik, hogy jelentősebb tartalékkeretet is képezni kell.

- A külső hőszigetelések, nyílászáró cserék a H besorolású épületeket az óvoda épületekre jellemző földszintes, lepényszerű geometria alapján D és G szintig tudják csak javítani, a padozati hőszigetelés és gépészeti rendszer felújítás nélkül minimum B besorolási szint nem érhető el.

Rész összegzés:

A megvalósítható beruházási elemek mindegyikére szükség van, de a költségkeret sok helyen a minimális állagmegóváshoz sem lesz elég, a legfontosabb probléma mégis az, hogy a megcélzott TOP_PLUSZ 3.4.1.-23 azonosítószámú, „Fenntartható humán infrastruktúra” című pályázati felhívás műszaki, energetikai elvárásaiban világosan szerepel, hogy az épületfejlesztés során az intézmény besorolásának az érvényes energetikai besorolás minimumát, „B” kategóriát el kell érnie, tehát ezen keret között a tervek nem felelnek meg a pályázati felhívásnak.

III. A TOP_PLUSZ 3.4.1.-23 azonosítószámú, „Fenntartható humáninfrastruktúra” című pályázati felhívás minimum követelményében szereplő „B” megfelelt energetikai besoroláshoz milyen beruházási elemeket kell megvalósítani, az egyes intézmények esetében és ennek mekkora beruházási költség igénye van.

A pályázat benyújtásához szükséges minimális műszaki tartalom alapján az egyes óvodák felújításának beruházási költsége, (bruttó) mely már tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit is:

- Kölcsey óvoda: **422 968 461 Ft.**
- Wosinsky óvoda: **234 149 100 Ft.**
- Perczel óvoda: **717 568 599 Ft**

Összesen: 1 374 686 160 Ft

A fentiekből látszik, hogy mindhárom épület pályázati feltételek szerinti megvalósítása nem lehetséges a tervezett 600.000.000 Ft -os bruttó beruházási költségből. Sőt, a két alacsonyabb költségvetésű is csak jelentős, mintegy 57.000.000 Ft önerő hozzáadásával.

A „B” megfelelt energetikai szint szerinti felújítás esetén az alábbiak állapíthatók meg:

- A beruházások fejneheznek, 80% -ot kell elkölteni ahhoz, hogy a minimális „B” értéket el lehessen érni.

- Egyetlen intézményben sem fordítható forrás játszóudvarok felújítására azok jelenlegi állapotukban maradnak meg.
- Világítási tűzvédelmi rendszerekhez csak a beavatkozás mértékben nyúl hozzá, a rendszer egészét nem lehet felújítani
- A padozat hőszigetelés és fűtőkorszerűsítés miatt a padlóburkolatokat és víz szennyvíz hálózatot cserélni kell, mely ugyan nem része az energetikai korszerűsítésnek, de egy 50-éves rendszer nem hagyható benn az épületben, mert üzemeltetési kockázatokat vet fel, költségnövelő tényezőként figyelembe kell venni
- A részleges felújítások költsége nehezebben becsülhető, mert a feltárás esetén látható, hogy eredetileg megtartandónak vélt rendszerelemet is cserélni kell. Ha lehetőség van egy teljes hálózat cseréjére, akkor nem kell ezzel a bizonytalansággal számolni
- A fentiekből következik, hogy jelentősebb tartalékkeretet is képezni kell.
- „B” megfelelt kategória csak csökkenti az üzemelési költségeket, de jelentős üzemeltetési költségcsökkentés /megtakarítás nem érhető el.
- A megújuló energia részleges használata vagy elhagyása az üzemeltetési költségcsökkentést segíti, de nem szabadul fel látható forrás
- Az A+ vagy A++ innen már csak 5-10% többletköltség, de itt épül fel az épület üzemeltetési költségmegtakarításának 90%-a.

Rész összegzés:

A „B” energetikai követelmény elérése nem minden esetben elégíti ki maradéktalanul a TOP PLUSZ felhívás 2.1.1 pont I. fejezet és III. fejezetben elvárt oktatási nevelési célok teljesítését, azaz továbbra is maradnak olyan fejlesztési elemek, melyeket további beruházások keretében kellene megvalósítani, illetve az energetikai követelmények további szigorítása esetén előállhat olyan eset, mint a Wosinsky Óvoda 10 évvel ezelőtti felújításánál, hogy az akkori beruházás „B” minősítése mára „D” nem megfelelt minősítésbe sorolódott át.

IV. ÖSSZEGZÉS

A koncepció világosan kimutatja, hogy olyan felújítás, ami alkalmas a pályázat benyújtására, tartalmazza a minimálisan elvárt energetikai, épületfelújítási elemeket és a kiszolgálja az intézmények funkcionális igényeit mindhárom óvoda esetében, a rendelkezésre álló 600 milliós költségkeretből nem lehetséges. Választani kell. A koncepció alapján a lehetőségeket az alábbiakban lehet összefoglalni:

	Fejlesztési fázisok költsége		
Intézmény	I. Távlati állapot	II. TVP Keret szerint	III. Pályázati minimum szerint
Kölcsey Óvoda	595.483.546 Ft.	230.003.985 Ft.	422.968.461 Ft.
Wosinsky Óvoda	299.090.273 Ft.	89.672.319 Ft.	234.149.100 Ft.
Perczel Óvoda	891.375.808 Ft.	281.247.850 Ft.	717.568.599 Ft.
Javasolt beruházási költségelemek:			
A. opció	595.483.546 Ft.		
B. opció	299.090.273 Ft		
C. opció			657.117.561Ft.

A. Opció:

Az 1. sz. Óvoda Kindergarten Kölcsey ltp. 15. óvodaépület (595.483.546 Ft) teljes körű felújítása valósul meg. A költségvetés tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit. Nem kell hozzá önerő.

B. Opció:

Az 1. sz. Óvoda Kindergarten Wosinszky Mór ltp. 4. óvodaépület (299.090.273 Ft) teljeskörű felújítása valósul meg. A költségvetés tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit. Nem kell hozzá önerő.

Az A és B koncepció előnyei:

- A TVP-ben meghatározott keretösszeget nem lépi túl, önerő nélkül indítható beruházást jelent.
- Az épület éves üzemeltetési költségmegtakarítása a jelenlegi energiaárak mellett meghaladja a 6.800.000 Ft-ot, mely többletforrást jelenthet az oktatási költségeknél.
- Az épület bővítésével, foglalkoztató helyiség kialakításával a szolgáltatási minőség növekszik.
- Az elkészült koncepcióterv a TOP PLUSZ pályázathoz változtatás nélkül benyújtható, az első mérföldköben kért energetikai számítás is rendelkezésre áll.
- Egy intézmény helyettesítését kell megoldani, egy beruházás bonyolítását kell végig vinni.
- Teljeskörű, a játszóudvarok felújítását is magában foglaló beruházást lehet megvalósítani
- Az elért energetikai szint valóban nulla, így későbbi energetikai szigorítások után sem csúszhat rosszabb osztályba.

Hátrányok:

- Egy intézmény felújítása valósul meg.
- Az intézmény bővítése miatt telekalakításra/telekhatár rendezésre lesz szükség ennek elindításáról jelen döntéssel párhuzamosan dönteni kell.

C. Opció:

Az 1. sz. Óvoda Kindergarten Kölcsey ltp. 15. óvodaépület (422.968.461 Ft) és az 1. sz. Óvoda Kindergarten Wosinszky Mór ltp. 4. óvodaépület (234.149.100 Ft) minimum követelménynek megfelelő „B” energetikai szint eléréshez szükséges felújítása valósul meg (657.117.561Ft).

A költségvetés tartalmazza a pályázat lebonyolítási költségeit. 57 millió Ft önerő bevonása szükséges.

Előnyök:

- Két intézmény részleges felújítására van lehetőség.
- Két intézmény estében várható üzemeltetési költség csökkenés összesen 3.500.000 Ft értékben.
- A Kölcsey Óvoda épület bővítésével, foglalkoztató helyiség kialakításával a szolgáltatási minőség is növekszik.

Hátrányok:

- A TVP-ben meghatározott 600 milliós keretet túllépi, 57 millió forint önerő biztosítása szükséges.

- Két intézmény helyettesítését kell megvalósítani, várhatóan a beruházásokat nem lehet egyszerre kivitelezni, ez további inflációs kockázatot jelent, a beruházásokat 2027-ig le kell zárni.
- Részleges felújítás során elért üzemeltetési költségcsökkentés nem éri el az I. opció szintjét.
- Részleges felújítás során egyetlen intézményben sem fordítható forrás játszóudvarok felújítására, azok jelenlegi állapotukban maradnak meg.
- Világítási tűzvédelmi rendszerekhez csak a beavatkozás mértékben nyúl hozzá, a rendszer egészét nem lehet felújítani.
- A Kölcsény Óvoda épület bővítése miatt telekalakításra/telekhatár rendezésre lesz szükség ennek elindításáról jelen döntéssel párhuzamosan dönteni kell.
- A pályázat indításhoz további műszaki dokumentáció részek elkészítése válik szükségessé.

A koncepcióterv alapján célszerűbb lenne egy épületre koncentrálni, így a célok egy lépésben elérhetők, más forrásból később tovább lehet lépni a többi épületre, így befejezett projektet eredményez. Továbbá érdemes fegyelembbe venni a döntéshez az óvodák gyermeklétszám adatait is; az erre vonatkozó táblázatot az előterjesztés mellékleteként csatoljuk.

Mindkét opció esetében a Kölcsény óvoda 2557/1 hrsz-ú telek telekhatár-kiegészítése is szükséges. A Hrsz 2557/1 2955m²-es óvoda telekhez a Hrsz 2557/2 28 138m²-es telekből 42m² -t kell átadni (pontos érték a földhivatal záradékolt vázrajza alapján adható meg). Mindkét telek önkormányzati tulajdon. A telekhatár rendezéshez a főépítész egyeztetés alapján nem kell a település rendezési eszközöket módosítani.

Megjegyzés: a beruházások költségbecslése úgy készült, hogy legkésőbb 2025 I. negyedévében a közbeszerzésen nyertes kivitelező részére a munkaterület átadásra kerül.