



Bernwallner Vilmos projektigazgató



Schmidt Zoltán vezérigazgató

# Mérföldkő egy fiatal cég életében

## LEZÁRULT A ZÁNKAI ERZSÉBET-TÁBOR FELÚJÍTÁSA

Szerző: SZIRA PÉTER | Portréfotó: VÉGH LÁSZLÓ  
Építészeti fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS

*Sokrétű építési és felújítási projekt kivitelezése áll már a Fejér-B.Á.L Zrt. mögött, példának okáért nem egy oktatási vagy szabadidős intézmény, valamint műemlékfelújítási projekt. A Zánkai Erzsébet-tábor mégis egyedülálló, semmi mással össze nem hasonlítható beruházás volt a portfóliójukban, ahol, kis túlzással, ahány ház, annyi formai és technológia különbözőség. Nagy felvonulási terület, bonyolult, gyerekbiztos és gyerekbarát megoldások. Milyen nehézségeket okozott ez a nagyon komoly elvárás csoport a kivitelezés során? A cég vezérigazgatóját, Schmidt Zoltánt és projektigazgatóját, Bernwallner Vilmost faggattuk a közel hároméves munka műhelytitkairól.*



**Először is melegítsünk pár gyakorlati, mennyiségi kérdéssel: napok, tonnák, munkatársak... Milyen statisztikai adatokkal képeszteni az olvasót?**

**Schmidt Zoltán vezérigazgató:** A tábor területének nagysága közel 200 hektár. A munkaterület hossza 2,5 km, úgyhogy egy munkaterület-ellenőrzés gyalogosan kb. 6 km sétával volt teljesíthető. Új épület építés: 4538 m<sup>2</sup>. A meglévő épületek felújítása, részleges felújítása és részleges bővítése: 52 635,25 négyzetméter. 39 különböző méretű projektem készült el, melyben benne van a 16,6 m<sup>2</sup>-es porta épülettől és az 5658 m<sup>2</sup>-es étterem is. A Balaton-parton homokos, lédúsított partszakaszokat építettünk. A part új partvédelemmel lett ellátva. Felújítottuk a kikötőt, ahol átlag 6-11 méteres betoncölöpökkel és panelekkel lényegében egy új kikötőszerkezet lett kiépítve a meglévő kiszélesítésével, mindemellett egy teljes értékű új kikötő és móló is felépült. Feljegyeztünk olyan munkanapot, amikor 900 fő volt az építői létszám.

**A számokból is kiderül, ez nem egy hétköznapi feladat volt. Mennyi időt és energiát emésztettek fel az előkészületek?**

**Bernwallner Vilmos projektigazgató:** Három ütemben valósult meg a zánkai beruházás, a negyedik a kikötő rendbehozása volt, az ugyanis egy másik projekt keretében valósult meg. Az előkészítés már a pályázati szakaszban is roppantul megterhelte a csapatot. Már pályázati szakaszban is több ezer tervlapot és közel száz műszaki leírást és költségvetést kellett kezelni. A kivitelezés ütemezése jórészt a táborozási időszak lezárultához igazodott, és ahogy kiürültek az épületek, úgy tudtuk lépésről lépésre ütemezetten megkezdeni a munkát. A tervekkel egy nagy szobát meg lehetne tölteni, de az átadási dokumentációk leszállítása is teherautónyi anyagot jelent ennél a projektnél.

**Előfordult már a cég praxisában ilyen volumenű megbízás?**

**S. Z.:** Még nem. Hogy jobban megértsük az egész vállalkozás nagyságát, képzeljünk magunk elé egy közel 4000 fős kisvárost, amelynek minden épületét és a teljes infrastruktúráját – közműhálózat, elektromos hálózat, gyengeáram, szennyvíz, csapadékvíz-elvezetés, telekommunikáció, úthálózat-felújítás

és bővítés, de hadd ne folytassam... – fel kell újítani, vagy helyenként a nulláról újjáépíteni. Főszezonban ugyanis a Zánkai Erzsébet-tábor több mint 3200 gyereket fogad egyidejűleg, heti forgással. Ha ehhez hozzávesszük még a közel ötszáz fős üzemeltetői és felügyelői létszámot, akkor reális képet kaphatunk az arányokról. Ilyen léptékű feladattal szerintem a magyarországi piacon még talán senki sem találkozott.

**Mi volt a projektigazgató feladata?**

**B. V.:** Röviden: a megrendelővel való kapcsolattartástól a kivitelezés munkák ellenőrzéséig szinte minden. Felelős műszaki vezetőként minden héten kooperációs bejárásokat vezettem és valamennyi műszaki és személyi probléma kezelését is számomra írta elő a szerződés. A konzorciumi partnerünk, a Szabadics Közmű- és Mélyépítő Zrt. szakembereivel kiegészülve egy 30 fős vezetői stáb dolgozott végig a beruházás során.

**Adott volt a szükséges személyi háttér a közbeszerzés folyamat megindításától kezdve, vagy ki kellett egészíteni a létszámot?**

**S. Z.:** Már úgy vágtunk neki a közbeszerzési pályázatnak, hogy a szakmai háttér adott volt, máshogy, ismervé a feladat nagyságát, elég nagy felelőtlenség lett volna. Egyébként a konzorciumi partnerek mindkét részről delegáltak a stádba szakembereket, ahol csapatmunkában dolgozva közösen vitték az ügymenetet, amelyet Vilmos és Varga Ignác, a Szabadics Zrt. üzletágvezetője fogott össze.

**Melyik volt a közel hároméves beruházás legtöbb fejtörést okozó eleme?**

**B. V.:** A határidők kezelése, különösen a kis túlzással naponta felmerülő, előre nem látható műszaki problémák kezelésének fényében. Folyamatosan kerültek napvilágra leginkább a tartószerkezetet érintő problémák, amelyeket az előzetes felmérés nem tudhatott kiszűrni. Különösen az étterem lett egy ilyen probléma-gócpontra vagy probléma-halmazra. Amikor vázszerkezetig visszabontottuk az épületet, derült ki, hogy az épület nagyon rossz műszaki állapotban van. Itt rengeteg megerősítést kellett utólag terveznünk és kiviteleznünk. Ezeket a csomópontokat újra ki kellett dolgozni, közösen a ter-

vezőkkel, elfogadtatni, és kivitelezni. Csak ez a plusz feladat plusz két-három hónap időtartamot vett igénybe.

Mint mindenkit, minket is érzékenyen érintett a COVID-19 vírus és annak hatásai. A kivitelezés nem állt meg, de jelentős erőket kellett fordítanunk a járvány terjedésének megállítására az építési területen belül. Minden dolgozó csak hőmérő-ellenőrzés után léphetett be, és sokszor egy lázas ember miatt akár 6-8 ember is kieshetett a termelésből, mivel nem léphettek be a területre. Sajnos az építésvezetőségen is regisztráltak megbetegedést több kollégánál egyszerre, így 15 napra a teljes építésvezetőség karanténba került.

**Mekkora százalékra becsülné a meglepetésfaktort a közel 40 épület esetében?**

**B. V.:** Itt nem is a százalékos arányok az érdekesebbek, hanem inkább a költséghatékonyság, ugyanis a tartalékkeret véges, és ha az említett meglepetésfaktor túlnő ezen a kereten, akkor borul a teljes költségvetés. Minden felújítás rejt kockázatot magában, ezt tudni kell kezelni időben és költségben egyaránt.

**De mindezekkel a nehézségekkel együtt is tudták tartani a határidőket?**

**S. Z.:** Végül is lekopoghatjuk, hogy igen. Voltak bizonytalan pontok, kiszámíthatatlan faktorok. Ide sorolhatom a járványt is, ami adott is meg el is vett. Amikor elkezdtük az első ütemet, még nem lehetett tudni, hogy le fog csapni a COVID-vírus. Amit nyertünk a réven – 2020 nyarán elmaradt az egész üdültetési szezon ugyebár –, azt elvesztettük a vámon: szállítási-kapacitás hiány, anyaghiány, és a legrosszabb, a betegségek. De összességében vállalati szinten is jól viseltük a terhelést. Tartottuk a határidőket, és nem vesztettünk el senkit.

**Konzorciumi partnerrel nyerték el a kivitelezést. Az eltervezeteknek megfelelően működött az együttműködés a Szabadics Közmű és Mélyépítő Zrt.-vel?**

**S. Z.:** Zökkenőmentes volt az együttműködésünk, annak elenére, hogy ez volt az első közös munkánk. Közösen kezeltük a projektet, mindenki a magáénak érezte a másik felelősségét is. A folyamatos egyeztetések és a közös projektcsapat jól helyt állt a legnehezebb pillanatokban is. Külön is szeretnénk köszönetet mondani Varga Ignác üzletágigazgatónak, akinek a személyében egy kiváló szakembert ismerhettünk meg.

**És a megbízóval hogyan alakult az együttműködés?**

**S. Z.:** Egy építés sincs konfliktusok nélkül. Ezt mindenki tudja. Összességében szerintem egyikünknek sem lehetett oka panaszra. A problémákat meg tudtuk beszélni, és hogy mindig megtaláltuk a legjobb megoldást, azt az elvégzett munka színvonala bizonyítja a legjobban.

**Egy ilyen óriásprojekt sikere alapvetően egy stabil, megbízható alvállalkozói kör megléténe is áll vagy bukik. Sikerült már a fiatal Fejér-B.Á.L.-nak kiépítenie a sajátját?**

**S. Z.:** Hogyne. Kiterjedt alvállalkozói körrel rendelkezünk minden szakág tekintetében. Ennél a projektnél, mint más-hol is, szívesen bevontuk a környékbeli kisebb-nagyobb cégek szolgáltatásait, így a projekt kapcsán nagyon sok új céggel is kapcsolatba kerültünk, hiszen a székhelyünktől, Felcsútól Zánka relatíve távol van. És persze a munka jellege is megkövetelte a széles háttérbázis kiépítését, hiszen itt az egyszerű homlokzatjavítástól a teljes átépítésig, a zárbetétjavítástól

a főnyomócső-cseréig mindenféle feladat előadódott. Az építőipar minden csínja-bínja benne volt ebben a megbízatásban.

**Vannak-e leg-leg-leg élményei projektvezetőként? Legnagyobb, legnehezebb, legelső, legbonyolultabb?**

**B. V.:** Az ütemek véghajrái egyértelműen ilyen pillanatoknak számítanak. De a projekt monumentalitása miatt nyugodtan mondhatom, hogy a kezdetektől fogja ilyen leglegleg-állapotban voltam én is, és ahogy láttam, a legtöbb kolléga is. Biztos, hogy ezt senki sem fogja elfelejteni egyhamar.

**Gyerekeknek építeni érzelmileg is más feladat. Mit tapasztaltak a tábor igazi gazdájától?**

**B. V.:** Sajnos elég ritkán találkoztunk a gyerekekkel, hiszen nekünk akkor le kellett vonulnunk a területről, amikor ütemezés szerint átadtuk az éppen használatba veendő épületeket, de a nyitás utáni első hetekben, amikor műszaki felügyeletet kellett még adnunk, előfordultak ilyen találkozások. Szavakkal nehéz leírni azokat a pillanatokot, amikor a legkülönfélébb életsorokból érkező gyerekek találkoznak a fizikai és pszichés jóllétet magától értetődő természetességgel nyújtó közeggel.

**S. Z.:** Felejthetetlen arccokat és tekinteteket őrzünk a szívnünkben mindannyian. Már az első héten teljes kapacitással kezdett működni a tábor, ez számszakilag 3000-3200 mosolyt jelentett. Sokan akkor látták életükben először a Balatont. Hihetetlenül komoly és felelősségteljes munkát végeznek az Erzsébet Alapítványnál! Minden tiszteletünk az övék.

**Mit jelent ez a munka az építészkariérijében?**

**B.V.:** A referencialistámon sokáig az első helyen fog szerepelni, bár titkon remélem, hogy lesz majd még ennél is nagyobb vagy szerteágazóbb feladatom. Ha ennek tükrében lehetek egy kicsit fellengzős, azt mondanám, hogy egyedülálló, hiszen két év alatt az építőipar minden szegmensében helyt kellett állnom, és sok új technológiát is meg kellett ismernem, például a kikötő- és mólóépítés mélyépítési feladatai kapcsán. Persze gyorsan hadd jegyezzem meg, hogy ez azért csapatmunka volt, és a kollégáim hozzáértése és hivatástudata nélkül lógó orral is kulloghatnék. Ugyanez mondható el a konzorciumi partnerünk által deleált szakemberekre is. Ezúton is köszönöm mindannyiuk igyekezetét.

**És mit jelent a cégnek?**

**S.Z.:** Ennyire összetett és szerteágazó, az iparágat ilyen mértékben lefedő munka még nem volt Magyarországon. Hogy ezt a Fejér-B.Á.L. Zrt. és Szabadics Zrt. konzorciuma valósíthatta meg – és nyugodtan mondhatom, hogy kiemelkedő minőségben –, az mérföldkő egy cég életében.

**Milyen feladatok várnak a közeljövőben a Fejér-B.Á.L.-ra?**

**S.Z.:** Átadás előtt áll a Fonyódligeti Erzsébet-tábor, november végére várható a projektzárás. Jelenleg folyamatban van a tatabányai multifunkcionális csarnok építése, de már az is a finisében jár. Piliscsabán építjük az Országos Széchényi Könyvtár raktárát, Érden három iskolaépítési projektünk fut és Biatorbágyon is egy iskolát építünk. Most csak azokat említem, amelyek közel járnak a befejezéshez, de jó pár egyéb nagyberuházás közbeszerzését sikerült elnyernünk az utóbbi időben. Ezek mindenképpen hatékony visszacsatolások, amelyek egyértelműen mutatják, hogy jó úton járunk.

ZÁNKAI  
ERZSÉBET-  
TABOR



VÍZVEZETÉK-CSŐRENDSZEREK ♦ FŰTÉS-CSŐRENDSZEREK

## KE KELIT – INNOVATÍV CSŐRENDSZEREK GYERMEKÜDÜLŐK, MINŐSÉGI TÁRSASHÁZAK

PADLÓFŰTÉSEK ♦ MENNYEZETHŰTÉSEK ♦ ELŐSZIGETELT TÁVVEZETÉKEK

ATTILA LOFT



 **KE KELIT**<sup>®</sup>  
INNOVATIVE PIPE SYSTEMS



ÉPÍTŐIPARI  
MESTERDÍJ

2009



ÉPÍTŐIPARI  
NÍVÓDÍJ

2011

BITU-BAU Építőipari Vállalkozó Kft.  
1077 Budapest, Rejtő Jenő u. 8.  
Tel: 56/414-720 Mobil: 30/2391-520  
[www.bitu-bau.hu](http://www.bitu-bau.hu)

**Zánka, Fonyód Erzsébet-tábor építkezések vezető műszaki ellenőre Marosvári Csaba (Erzsébet a Kárpát-medencei Gyermekéért Alapítvány).**

A projekt megrendelői támogatása "A megrendelő Erzsébet Alapítvány az átlagos megrendelőkhöz képest nagyszaktudású csapattal segítette a beruházást és a mi munkánkat. Az alapítvány Ingatlanfejlesztési Igazgatósága mind a zánkai, mind a fonyódligeti beruházás projektmenedzsmentjében és lebonyolításában is részt vett, továbbá a műszaki ellenőrzést saját munkavállalóiként dolgozó szakembereivel látta el. Külön kiemelendő az építész végzettségű Ézsiás Gergely ingatlanfejlesztési igazgató és Marosvári Csaba vezető műszaki ellenőr munkája."  
Csécsei Ákos DVM vezetőtervező

**AZ ELITE PARK INGATLANFEJLESZTÉS  
LEBONYOLÍTÓJA ÉS MŰSZAKI  
ELLENŐRE: BITU-BAU KFT.**

Marosvári Csaba  
ügyvezető

**OCTOGON  
ARCHITECTURE  
& DESIGN**

ÉVES ELŐFIZETÉS

8 LAPSZÁM:  
**13.260 FT/ÉV**

**ÉVES ELŐFIZETÉSI  
LEHETŐSÉG!**



Az **OCTOGON ARCHITECTURE & DESIGN** kapható minden **RELAY** és **INMEDIO** újságüzletben, valamint a nagyobb hipermarketekben, benzinkutakon.

**WWW.OCTOGON.HU/MEGRENDELÉS  
MEGRENDEL@OCTOGON.HU**