



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A XXIV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra beküldendő anyagok

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- **A létesítmény elnevezése és pontos címe**
Bánáti + Hartvig Építész Iroda irodaépülete
1117 Budapest, Fehérvári út 38.
- **A nevező adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail)**
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
Bánáti Béla, +36209218300, banati@bh.hu
Hartvig Lajos DLA, +36209447718, hartvig@bh.hu
- **Beruházók adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail)**
BH INGA Kft.
Bánáti Béla, +36209218300, banati@bh.hu
Hartvig Lajos DLA, +36209447718, hartvig@bh.hu
- **Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)**
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
Bánáti Béla, +36209218300, banati@bh.hu
Hartvig Lajos DLA, +36209447718, hartvig@bh.hu
- **Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
Kivitelezés I. ütem: Exedra Kivitelező, Tervező Kft.
1031 Budapest, Amfiteátrum u. 23.
D. Nagy András, +36309503384, dna@exedrakft.hu
Kivitelezés II. ütem: EB Hungary Invest Kft.
1107 Budapest, Fogadó u. 4.
Erdei Z. József, +36305304682, erdei.z.jozsef@ebhinvest.hu
- **Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.
1117 Budapest, Fehérvári út 38.
Bánáti Béla, +36209218300, banati@bh.hu
Hartvig Lajos DLA, +36209447718, hartvig@bh.hu



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A projekt ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A Bánáti + Hartvig Építész Iroda az elmúlt évek során folyamatosan bővült, kinőtte Vaskapu utcai egykori irodáját. Új irodaépületre lett szüksége, melyet a BH építészei saját magunknak terveztek. Nagy kihívás volt ez, hiszen önmaguk megbízóiként lehetőségük nyílt olyan épületet létrehozni, amelyen megmutatják azt az építészeti szemléletmódot, amelyet teljes mértékben magukénak érznek. A helyszín így a lehetőségekhez mérten a legkisebb környezeti terhelés mellett készült, a körforgásos építészet irányelveit követve. Ennek megfelelően az építészek számára egyértelmű volt, hogy nem terhelik a környezetet új épülettel, mindenképp egy már meglévő, régi épületet akartak újrahasznosítani. Hosszas keresés és számos épületlátogatás után találtak rá az iroda új otthonára: a Fehérvári út 38. alatt álló karakteres épület bizonyult minden szempontból megfelelőnek, mely egykor a sokak által kedvelt Alba Regia étteremnek adott otthont. A tervezés és kivitelezés során az iroda mottójává vált, hogy „amit lehet, használj fel újra, ne fess, ne burkolj semmit csak azért, hogy szép legyen!”. Ennek szellemében több, bontásra került építőelemet – akár eltérő funkció szerint – visszaépítettek az épületbe, a feltárt felületeket pedig bontott állapotukban hagyták: a betongerendák nem kaptak borítást, a téglafalakra nem került festék. Ez a gesztus követi a fenntartható építészet elveit, betekintést enged az épület történetébe és egy újfajta, ám koherens esztétikát is eredményez.

Annak érdekében, hogy olyan munkahely jöhessen létre, amely a munkavállalók igényeit figyelembe véve készül, a BH vezetése úgy döntött, a tervezési folyamatba az iroda munkatársait is bevonja és tervezői pályázatot hirdetett számukra. A felhívásra hét pályamű érkezett, melyek közül a nyertes tervet Lócsei Vera készítette. A munkafolyamatok során az iroda vezetése rendszeresen tájékoztatta a munkatársakat a projekt menetéről és adott pontokon ki is kérte a kollégák véleményét, olykor szavazással, máskor szakmai eszmecserék keretében. Ennek a szemléletnek és szakmai hozzáállásnak eredményeként olyan irodaépület jött létre, mely a Bánáti + Hartvig Építész Iroda munkatársainak igényeit a lehető legkörültekintőbben figyelembe veszi.

A BH építészei irodaépületük megtervezése és kivitelezése során számos tapasztalattal gazdagodtak a fenntartható építészetet illetően. Ezt a tudást örömmel osztják meg az érdeklődőkkel – elsősorban az irodaépület rendszeres bemutatásán keresztül.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A Bánáti + Hartvig Építész iroda új irodaépülete az egykori Alba Regia étterem épületében jött létre. A vendéglátóhely a közeli lakótelepet kiszolgáló infrastruktúra részeként épült az 1960-as években. Az évek során az étterem és az annak helyet adó épület is sokat változott. Az Alba Regia mára csak csekély szeletét foglalja el az épületnek. A lapostetős épület többi részében különféle kereskedelmi egységek követték egymást, míg 2019-ben a BH megvásárolta. Az adás-vétel pillanatában az épület használaton kívül állt és jelentős felújításra szorult.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A rehabilitáció a körforgásos építészeti elveit követve zajlott. Több, bontásra került építőelemet visszaépítettek az épületbe, így kevesebb új építőanyag felhasználására volt szükség. A külső nyílászárók már nem feleltek meg az energiahatékony szigetelés elvárásainak, ezért cserére szorultak. Az acélszerkezetű üvegportálok azonban jó állapotban voltak, így az alagsori tárgyalótermek válaszfalaiként születtek újjá. Hasonló történt az üvegtéglákkal is, melyek bár az emeleti falakból kibontásra kerültek, szintén a tárgyalók elválasztásában kaptak szerepet. Hosszas szakmai eszmecsere eredményeként néhány régi radiátort is sikerült megmenteni, így a hideg hónapokban azok is ismét működésbe léphetnek. Ezek a döntések egyes esetekben nem esztétikai szempontok mentén születtek meg, így például a tárgyalótermek acélszerkezetű válaszfalainak osztása több ponton is „megbicsaklik”, de a megmentett és az új radiátorok együttese sem mutat egységes képet. Hosszú távon azonban ezt a szemléletet tartják kifizetődőnek a tervezők, meglátásuk szerint ugyanis fontos, hogy ne vegyünk újat ahelyett, amit újra lehet hasznosítani. A környezetbarát és körforgásos építészeti elveit követve egy olyan – ma még talán szokatlan – döntést is hoztak a tervezők, hogy csak az esztétikum kedvéért semmit nem burkolnak és nem festenek le. Ennek megfelelően a bontás során feltárult felületek bontott állapotukban maradtak: a betongerendák nem kaptak borítást, a nyers téglafalakra nem került festék. Az újonnan beépített elemek is eredeti formájukat mutatják, így a mennyezeti hangszigetelő táblák vagy a gépészet sem kapott burkolatot. Egyedül ott fedtek be felületet, ahol az építészeti elengedhetetlen volt. Ez a gesztus amellett, hogy a környezet kímélését célozza, az épület történetébe is betekintést nyújt. Látni enged a múlt hatvan év során zajlott átalakítások nyomait, a gondos és olykor gondatlan kezek munkáját. Ez a gesztus követi a fenntartható építészeti elveit, egy újfajta, ám koherens esztétikát is eredményez.

A fejlesztés nem állt meg az épület átalakításával és felújításával, annak környezetét is rendezte és folyamatosan karban tartja az iroda. Az épület előtti egykori elhanyagolt parkolónak a helyét befűvesített terület váltotta fel. A területen faültetést is végeztek a BH munkatársai, két kanadai fanyarkát és egy közönséges júdásfát ültettek, jelenleg pedig rovarlevegő kiépítése zajlik. A terület tehát revitalizáción esett át. Mindezzel tehát amellett, hogy az épület megmenekült és megújult, a környék épített környezetének nívója is emelkedett.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az építési telek:

Helyrajzi szám: 4158/63

Beépítési mód: úszótelkes beépítés

Telekterület: 2.659 m², mely a Fehérvári út 32-38. és Baranyai u. 1-5. épületeket foglalja magába

Bruttó alapterületek:

Épület jelenlegi, bruttó alapterülete:

Pinceszint bruttó alapterülete: 476,24 m²

Földszint bruttó alapterülete: 416,37 m²

Emelet bruttó alapterülete: 153,72 m²

Épület jelenlegi bruttó alapterülete összesen: 1.046,33 m²



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Az iroda a 7/2006 TNM rendelet szerinti épületbővítés során került kialakításra. Ez esetben a jogszabály szerinti költségoptimalizált energetikai követelmények a mérvadók, azonban a végeredményben az épület primer energia fogyasztása 74,6 kWh/m²a, ami a közel nulla energiaigényű követelményszintnek is megfelel. Ezen felül az új épületeknél előírt 25%-os megújuló részarány is biztosított, ami bővítésnél nem kötelező.

Megújuló energiák hasznosítása

Alapvetően távhő biztosítja a fűtést, azonban hőszivattyús elven működő VRF rendszer is kiépítésre került (elsődlegesen hűtésre). A VRF rendszer is alkalmas fűtésre, ami a külső levegőt, mint megújuló hőforrást hasznosít. A légkezelő egység nyári esetben képes az elszívott levegővel bypass ágon megkerülni a hővisszanyerőt, így a külső levegőt szűrést követően az irodákba lehet juttatni, így free-cooling üzem megvalósítható.

Épített szerkezetek energiatudatos megoldásai

Több, bontásra került építőelem került visszaépítésre az épületbe, így kevesebb új építőanyag felhasználására volt szükség. A külső nyílászárók már nem feleltek meg az energiahatékony szigetelés elvárásainak, ezért cserére szorultak. Az acélszerkezetű üvegportálok azonban jó állapotban voltak, így az alagsori tárgyalótermek válaszfalaiként születtek újjá. Hasonló történt az üvegtéglákkal is, melyek bár az emeleti falakból kibontásra kerültek, szintén a tárgyalók elválasztásában kaptak szerepet. A környezetbarát és körforgásos építéssel elveit követve azt a döntést is meghozták a tervezők, hogy csak az esztétikum kedvéért semmit nem burkolnak és nem festenek le. Ennek megfelelően a bontás során feltárult felületek bontott állapotukban maradtak: a betongerendák nem kaptak borítást, a nyers téglafalakra nem került festék.

Hulladékenergia hasznosítása, hővisszanyerés és egyéb energiaszámítás

A légkezelő egység az előírásoknak megfelelő magas hatásfokú keresztáramú hővisszanyerővel felszerelt.

Természetes fény és megvilágítás

Az épület nagy homlokzati üvegfelületei biztosítják a munkahelyek megfelelő természetes megvilágítását. A tükröződésmenetségről a kültéri árnyékolók és a megfelelően választott beltéri lámpatestek gondoskodnak. A WELL Standard előírásainak megfelelően a munkaállomások több mint 70 százaléka a homlokzati üvegfelületektől maximum 7,5 méterre helyezkedik el. A mesterséges megvilágítást szabályozható, dimmelhető led lámpatestek biztosítják.

Belső levegő minőség

MSZ CR 1752 Szabvány szerinti B

Anyagfelhasználás

Alapos szakmai eszmecserék eredményeként sikerült megmenteni néhány régi radiátort, így a fűtési szeminban azok is ismét működésbe léphetnek. (Itt is említhetők a „Épített szerkezetek energiatudatos megoldása” pontnál felsorolt megoldások.)



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Aktív gépészeti és szabályozási elemek a környezettudatos működés szolgálatában

A fűtési rendszer változó térfogatáramú frekvenciaváltóval ellátott szivattyúval ellátott, így az igényekhez illeszkedik a szivattyúzási munka. A radiátorok termosztatikus szelepekkel ellátottak.

A kivitelezés kezdete és befejezése

A kivitelezés kezdete: 2019. október

A kivitelezés befejezése: 2021. április

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

Az építési beruházás összköltsége 930 millió Ft volt, mely magában foglalja az épület megvásárlását és felújítását. Mindennek 73 százaléka saját erőből került finanszírozásra, 27 százalékát pedig banki hitel fedezte. Az épület saját használatra készült.

Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket

A Bánáti + Hartvig Építész Iroda az elmúlt évek során folyamatosan bővült, kinőtte egykori irodáját. A cég vezetésének döntése, hogy új irodaépülettel reagált a növekedésre, nagyban járul hozzá a munkavállalók mindennapi komfortjához, jóllétéhez, életminőségének javulásához. Már az épület megválasztása figyelemre méltó; nemcsak azért, mert egy leromlott állapotú épület rehabilitációja és átalakítása zajlott le, hanem azért is, mert elhelyezkedése miatt számos előnyt rejt magában, köztük olyanokat is, amelyek a munkaidőn túli regenerációt támogatják. A nemzetközi WELL Building Standard épületminősítő rendszer alapelveit köve ezek az alábbiak. (Az épület nem minősített, az WELL irányelvei közül azonban számosat követ.)

- A helyszín kötőtpályás tömegközlekedéssel és kerékpárral is jól megközelíthető.
- A kerékpárral érkezők beltérben kialakított tárolóban tudhatják biztonságban járművüket.
- A kerékpározóknak lehetőségük van zuhanyzó használatára az épületben.
- Az elektromos autóval érkezők 600 méteren belül találhatnak töltőállomást.
- 400 méterre található a Baranyai utcai futókör.
- Öt kilométerre érhető el a Kopaszi-gát csúcsa.
- Séta távolságra van a Hamzsabégyi sétány.
- Szintén séta távolságra található piac, élelmiszerboltok, meleg étkezésre lehetőséget biztosító büfék, éttermek.

Az épület kialakítása során is elsődleges szempont volt a mindennapi komfort szem előtt tartása a munkatársak igényeinek figyelembevételével. Ennek megfelelően az alábbiak kerültek kialakításra.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

- Az épület bejárata a forgalmas Fehérvári útról átkerült az épület másik oldalára, így egy zöld park felől lehet megközelíteni az irodát. Ez a megoldás a jó beltéri levegőminőséghez is hozzájárul.
- Az irodában különválnak a munkaállomások, a tárgyalóterek és a break-out terület. Utóbbi alkalmas szakmai rendezvények megtartására, de szabadidős tevékenységek, mint pl. ping-pong verseny megrendezésére is.
- Lehetőség van ülő és álló munkaállomás használatára.
- Az irodában található akusztikai „telefonfülkék”.
- Kialakításra került egy makettező-tér.
- Relaxációs szoba is támogatja a munkavállalók jóllétét. Ebben a térben munkavégzésre nincs lehetőség.
- Az épület egyik wellbeing-különlegessége, hogy a munkatársaknak egyszerre több, mint a harmada helyet tud foglalni az ebédlőasztalnál.
- Az épületben víztisztítóval előállított ólom- és klórmentes ivóvíz érhető el.
- Az épület nagy homlokzati üvegfelületekkel van ellátva, ami biztosítja a munkahelyek megfelelő természetes megvilágítását. A tükröződésmegaképzésről kültéri árnyékolók és a megfelelően választott beltéri lámpatestek gondoskodnak.
- A munkaállomások több, mint 70 százaléka a homlokzati üvegfelületektől maximum 7,5 méterre található.
- A kültéri zöld növelése mellett a beltérben is sok zöld növény található. Ezek egy része a tervezés alatt került be, másik részével a munkatársak maguk gazdagítják a teret.

Az épület rehabilitációjának tágabb környezetre gyakorolt hatása sem elhanyagolható.

- Elsődleges hatásként értékelendő, hogy egy használaton kívül álló, leromlott állapotú épület újult meg, ezzel emelkedett a környék épített környezetének nívója. A munkálatok az épület környezetére is kiterjedtek, így a területrendezés keretében fűvesítésre került sor, ami egy egykori pakoló területét is érintette. A BH munkatársai fákat ültettek az épület mellé, illetve rovarlegelő kiépítése is zajlik.
- Azáltal, hogy az épület a körforgásos építészet irányelveit figyelembe véve újult meg, a fenntarthatóság terén példával is elől jár az iroda. Amellett, hogy ezt a munkavállalók és az irodába látogató partnerek, vendégek megtapasztalják, a szélesebb közönséget is megcélozza a BH ezen ismeretek terjesztésével. Teszi ezt azzal, hogy a vezetőség rendszeresen nyilatkozik a szakmai és szélesebb közönséget is elérő sajtóban, konferenciákon ad elő, kerekasztal-beszélgetéseken vesz részt. Az irodaépület vezetett épületbejárásokon a szélesebb közönség számára személyesen is megismerhető.

Az ingatlanfejlesztés tehát nagyban járult hozzá a Bánáti + Hartvig Építész Iroda munkatársainak jóllétéhez, az épület környezetének rehabilitációjához és a fenntartható építészet terén végzett szemléletformáláshoz.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Bánáti + Hartig Építész Iroda irodaépülete	
telek területe / territory of the plot	518 m2	m2
beépített terület /constructed area	476,24 m2	m2
zöld terület / green area	41,76 m2	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	1046,33 m2	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	889 m2	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	670 millió HUF	millió HUF
saját erő/ own resource	63 %	%
hitel /loan	37 %	%
értékesítésből /from sales	0%	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	100% Az épület saját használatra készült.	%
1 évvel később/1 year later	100% Az épület saját használatra készült.	%

Egyéb melléletek

- A létesítményt bemutató kiadvány, értékesítési kiadvány, weboldal elérhetősége.
<https://bh.hu/portfolio-page/a-banati-hartvig-epitesz-iroda-uj-irodaepulete/>

Angol nyelvű anyagok

Amennyiben a létesítményről van angol nyelvű kiadvány, ismertető, szaklapokban angolul megjelent cikk vagy olyan leírás, amely elősegíti a külföldi zsűritagok munkáját, kérjük megküldeni.

- <https://bh.hu/en/portfolio-page/the-new-workplace-building-of-banati-hartvig-architecture-office/>
- <https://www.archdaily.com/972405/banati-plus-hartvig-architects-new-office-building-banati-plus-hartvig-architects>
- <https://bigsee.eu/circularity-for-a-sustainable-future/>