

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése és pontos címe:

Millennium Gardens

Címe: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 10/B

A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)

Finta és Társai Építész Stúdió (Finta and Partners Architectural Studio),

Kapcsolattartó: Lóczi Henrietta

Telefon: +36 30 870 51 56

Email: loczi.henrietta@fintastudio.hu

és TriGranit Fejlesztési Kft. (TriGranit)

Kapcsolattartó: Makk Károly Dömötör

Telefon: +36 20 950 2585

Email: dmakk@trigranit.com

Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail).

TriGranit Fejlesztési Kft. (TriGranit)

Kapcsolattartó: Makk Károly Dömötör

Telefon: +36 20 950 2585

Email: dmakk@trigranit.com

Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím).

Finta és Társai Építész Stúdió

Kapcsolattartó: Szabó Tamás János

Telefon: +36 1 374 33 71

Email: szabo.tamasjanos@fintastudio.hu

Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail).

TriGranit Fejlesztési Kft. (TriGranit)

Kapcsolattartó: Makk Károly Dömötör

Telefon: +36 20 950 2585

Email: dmakk@trigranit.com

Üzemeltetők adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail).

TriGranit Fejlesztési Kft. (TriGranit)

Kapcsolattartó: Makk Károly Dömötör

Telefon: +36 20 950 2585

Email: dmakk@trigranit.com

A projekt ismertetése (3-4 oldal terjedelemben Word for Windows formátumban)

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.

A Finta és Társai Építész Stúdió 2016-ban kapott megbízást a Millennium Városcsopontban-, a Dél-pesti irodafolyosóként is ismert területen található, annak

egyik utolsó fejlesztéseként kialakítandó Shell & Core spekulációs irodaház tervezésére. A MüPa és a Nemzeti Színház közelségében, a Duna különleges inflexiójának köszönhetően majdnem az összes hídra, budai hegyekre, a Budai Várra és részben a pesti belvárosra is rálátásunk van az épületből, ezért a terület adottságait kihasználva egy időtálló, többféleképpen használható épület létrehozását tűzte ki célul a Stúdió.

A terület még a 2000-es éveket megelőzően a TriGranit ingatlanfejlesztő céghez került, és ők kezdtek a terület rehabilitációjába, mely Millennium Városcsopont néven indult el, szem előtt tartva azt a városfejlesztési célkitűzést, hogy multifunkcionális, kulturális, irodai és lakó területet alakítsanak itt ki. Erre, a már nagy múltra visszatekintő, beépített területre szerettek volna a beruházás utolsó mérföldköveként egy olyan irodaházat létesíteni, mely a zárt sorú, szikár beépítés ellensúlyozásaként egyfajta hídként is szolgál a Soroksári út és a Duna között, a közösség számára is csalogató, jól használható tereivel.

A megbízó TriGranit kérése az volt, hogy a korábban szintén a Finta Stúdió által tervezett bankszékház szomszédságában hozzájuk létre a jól használható bérirodaházat, ügyelve rá, hogy az akár két ütemben is megvalósítható legyen. Több szempont is felmerült a tervezés során, így a Duna és a város között végig húzódó „épület fal” átjárhatóvá tétele, melyet a két épülettömeg széthúzásával oldott meg a Stúdió, szabadon átjárható, közhasználatra megnyitott „piazzát” biztosítva köztük. Másik fontos szempont volt, hogy – élve a szabályozás adta lehetőségekkel - törje meg a Központra jellemző monoton épületsziluettet (melyet a szabályozásban előírt 30 méteres magasság determinált a korábbi épületeknél), így egy egészen 45 méterig felugratható tömegben tudtak a tervezők gondolkodni, mellyel javíthaták a már meglévő, „lefűrészelt” tetejű beépítés ismétlődő jellegét. A nagyobb beépítési magasságot egyébként a Gregersen körönd közelsége és az itt kinyíló tér tágas téraránya is indokolta. Harmadik szempontként pedig az az igény szerepelt a beruházó részéről, hogy a Stúdió kíséreljen meg olyan épületet tervezni, mely valamiféleképp életet visz a területre olyan éttermek, kávézók kialakításával, melyekhez nem csak az ott dolgozók, de a környék látogatói is szabadon hozzáférhetnek, használhatnak.

Építészeti és városfejlesztési koncepció.

A ma már Millennium Városcsopontként jól ismert terület korábban rendezőpályaudvarként szolgált, melynek pár épülete – gondolunk itt elsősorban Ulrich Keresztély Elevátorházára - bár túlélte a II. Világháború pusztításait, mégis elbontották a '40-es évek végén. Később, az 1995-ös Világkiállítás idejére fontossá vált a funkcióját veszített ipari terület rendezése, az infrastruktúra fejlesztése, hogy biztos, jól megközelíthető helyszínt nyújthasson a végül egy évvel későbbre tervezett, majd lefűjt „EXPO '96 Budapest” számára. Az értékes terület ezt követően került a TriGranithoz. Az általuk irányított koncepció tervezése ahogy már ismertettük, Millennium Városcsopont néven indult el. Ennek egyik fő szervező eleme a dunai kilátás tengelyére komponált, urbánus használatra nyitott gyalogos sétány, mely jelenleg is a beépítés legizgalmasabb, és a városlakók által intenzíven használt része. Erre a területre tervezték a beruházás egyik utolsó mérföldköveként a Millennium Gardens irodaházat. A területfejlesztés szintén egyik utolsó eleme, a MüPa melletti telekre tervezett konferencia központ állami beruházásban valósult

volna meg, melyhez a jogerős építési engedélyezési és kiviteli terveket szintén a Finta és Társai Építész Stúdió készítette.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).

Az épület megjelenését a nagy transzparens üvegfelületeket megtörő hangsúlyos párkányok és teraszok dominálják. Az anyaghasználatot tekintve a homlokzaton fehér porszórt alumíniumlemezt alkalmazott a Stúdió a nagy, időnként 2 méteres kiülésekkel rendelkező párkányokon, melyek a 3-5 méteres, konzolos kialakítású vasbeton födémlemezekkel egyfajta „lebegést” biztosítanak a homlokzatnak. Mivel az épület jelentős szélcsatornában helyezkedik el, ez nem könnyíti meg a külső árnyékolók megfelelő technikai és karbantartás nélküli használatát, amelyre azzal a racionális megoldás született, hogy speciális, égtájak igényeihez illesztett „tudású” üveg került alkalmazásra.

Az alaprajzi rendszerét tekintve két nagy, északi és déli épülettömeg-, „torony” került létrehozásra, melyeknek egy-egy központi közlekedő magja van. Ezen vertikális magok köré egy semleges, cellás és nagyterű irodaosztás befogadására is alkalmas „irodahús” lett tervezve. Ügyelve a bérbeadhatóság nagyfokú szabadságára, mindegyik magjából 4 kijárat van biztosítva, melyekkel akár 4 nagy bérleményre is fel lehet osztani a szinteket, de természetesen egy-egy nagy bérleményként is kiválóan működik az épület. „Tornyoként” 6-6 db nagy sebességű lift készült, melyek használata beléptetés után kizárólag a bérlők számára biztosított. A parkolószintek ellenőrizetlen forgalma „shuttle-liftek” segítségével éri el az előcsarnokok publikus területeit.

Az épület alatt a szokásos 3 helyett 4 szint parkoló került kialakításra, ezzel is reagálva az erősen parkolóhiányos terület kihívásaira.

A gépkocsi használat mellett kiemelt szempont volt az alternatív közlekedési módok támogatása is, mely miatt a földszinten kapott helyet a 215 kerékpár befogadására alkalmas tároló és a hozzá kapcsolt öltöző/zuhanyzó helyiségcsoport. Az elektromos autóval érkezők számára pedig töltőpontok létesültek a parkolószinteken. Az épület a földszinten 300 fős étteremnek és kávézónak ad helyet, mely az irodai dolgozók igényei mellett - munkaidő után is működő egységként – a terület látogatóit is szolgálja.

Az irodaház teraszvilága a koncepció talán legattraktívabb része: a nagy felületen elterülő, intenzív zöldfelületekkel is rendelkező teraszok nem csak a földszinten és az első emeleten, de a 10-, illetve 11. emeleten is megjelentek, amivel - a pandémiára válaszul - a szabadban végzett munka lehetőségeként biztosít helyszínt az épület.

Alapadatok számokban:

- 37 000 nm bruttó bérelhető terület
- 3 650 nm szintenkénti terület
- 2 torony, 10 és 11 felszín feletti szinttel
- 1 905 nm földszint
- 3,9% közös területi arány
- 641 parkolóhely 4 garázsszinten
- Elektromos autótöltési lehetőség (számuk igény szerint bővíthető)
- 280 cm belmagasság
- 420 cm belmagasság a földszinten
- 300 fős prémium étterem és kávézó a földszinten

- 6-6 nagy sebességű lift tornyonként
- 248 kerékpár befogadására alkalmas tároló
- 2 tágas előtér központi folyosóval
- 100%-ban akadálymentes helyiségek
- Intelligens BMS (Building Management System)
- Mosdók minden közös folyosón
- További mosdók a mozgáskorlátozottak részére
- Mozgásérzékelő világítás a közös területeken

Egyéb információ:

- BREEAM 'Excellent' certificate
- Access4you 'Gold' certificate

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. Általános esetben alapismertetés.

A fenntartható, környezettudatos építést célzó minősítéseknek való megfelelésen túl az épület egyik innovációja – mely építkezés közben áttervezést is vont maga után – a COVID kihívásaira adott építészeti válaszról szól. Felértékelődtek ugyanis a szabadtéri munkahelyek, ennek megfelelően a korábban kihasználatlan tetőfelületeken zöldtetőkbe ágyazott munkateraszokat hoztunk létre, melyek egyszerre szólnak az elmélyült munkavégzésről („menedék”) valamint az innováció motorjának tekintett interakciók („agóra”) támogatásáról.

A tervezés során maximális figyelmet fordítottunk a környezettudatosságra, az energiafelhasználás minimalizására, és a megújuló erőforrások használatára. A Millennium Gardens a Revetas Capital ingatlanbefektető ESG & 2040 Carbon Neutrality stratégiájának első megvalósult eleme, ezáltal a fenntarthatósági szempontok és jövőbeni környezetvédelmi elvárások maximális figyelembevételével terveztük meg. A tervezés során innovatív megoldásokat alkalmaztunk a CO2 kibocsátás és az energiafogyasztás minimalizálása érdekében, valamint környezetbarát építőanyagokat használtunk. A Millennium Gardens kivitelezőit a HSE-követelmények szerint választottuk ki, szigorúan ellenőriztünk minden helyszínen végzett munkafolyamatot, és a határértéken belüli szén-dioxid-kibocsátás mennyiségéről is jelentést készítettünk. Az épületet a BREEAM "Kiváló" és az Access4You "Gold" minősítéseknek megfelelően terveztük és valósítottuk meg. Az épület konzolos homlokzat-kialakítása azon túl, hogy látványos és izgalmas külsőt kölcsönöz az irodaháznak, lehetővé teszi, hogy az irodatereket ne érje közvetlen napfény, csökkentve ezzel a hűtési költségeket, és az ott dolgozók számára is komfortosabb munkavégzést tesz lehetővé.

Az épület teljes mértékben független a gáztól, a fűtést hőszivattyúkkal biztosítjuk, a távhőt pedig csak az épület kiegészítő fűtésére használjuk, szükséges szerint. A mozgásérzékelős fényforrásaink lehetővé teszik az energia felesleges használatának mellőzését, és egyben érintésmentessé teszik a világítás használatát. Mindemellett az irodaház teljes területén csak LED-fényforrásokat és víztakarékos csaptelepeket használunk.

További fenntartható és innovatív technológiáink és megoldások: Intelligens épületmenedzsment rendszer, energiahatékony liftek és légkondicionáló rendszer, szelektív hulladékgyűjtés, ivóvízszűrő rendszer, denevérodúk kialakítása,

víztakarékos vizesblokki csaptelepek, víztakarékos zuhanycsapok a kerékpáros öltözők, valamint karbantartói zuhanyzóknál; épületfelügyelet által kontrollált rendszerek, amelyek a fogyasztási mérési eredmények alapján folyamatosan optimalizálhatók.

A kivitelezés kezdete és befejezése.

Kezdete: 2018

Befejezése: 2022

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása.

A fejlesztés 50%-os banki finanszírozással és 50% saját erővel valósult meg. A saját tőkét a Revetas Capital cégcsoport biztosította, mely a TriGranit Fejlesztési Kft. 100%-os tulajdonosa. Az épület értékesítésére nem került sor, jelenleg is a Revetas Capital tulajdonát képezi.

A Millennium Gardens 90%-os bérbeadottsággal nyitotta meg kapuit 2022.

júliusában, ami kiemelkedő eredménynek számít még normál piaci környezetben is, viszont figyelembevéve a COVID utóhatásait és az Ukrajnában dúló háborút, még magaslóbb eredménynek tekinthető. Az épület főbb bérlői között üdvözölhetjük a Henkel Magyarországot, az MSD Pharmaceuticals-t, a Fressnapf Magyarországot és a FIBS-t, a Provident Pénzügyi Zrt.-t, az ION Dealogic-ot, a L.A.T. Borealis-t, a bim.GROUP-ot, és az Aestella Klinikát. Közel egy évvel a megnyitás után az irodaépület elérte a közel 100%-os bérbeadottságot (jelenleg 97%-on áll).

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

A tágabb környezetét az ingatlan akképpen szolgálja, hogy az urbánus használatra nyitott gyalogos sétányával a városlakók számára is biztosít teret a pihenésre, találkozásra, kikapcsolódásra. Ez a terület jelenleg is a beépítés legizgalmasabb, és a városlakók által intenzíven használt része. Ezen felül életet visz a területre olyan éttermek, kávézók kialakításával, melyekhez nem csak az ott dolgozók, de a környék látogatói is szabadon hozzáférhetnek, használhatnak.

A szűkebb környezetét pedig azzal segíti, hogy az intenzív zöldfelületekkel is rendelkező teraszai az ott dolgozók számára visszaadnak a természetből egy olyan szeletet, mely segíti őket az elmélyedt, nyugodt munkavégzésben. Emellett a munkahelyek, irodák e fajta újragondolása egyben reflektál a pandémia kihívásaira is.

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	Millennium Gardens Offices	
telek területe / territory of the plot	7 235	m2
beépített terület /constructed area	4 663	m2
zöld terület / green area	1 725	m2

bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	43 364	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	37 986 m2 (parkolóval együtt 56 623 m2)	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	45 000	millió HUF
saját erő/ own resource	22 500	%
hitel /loan	22 500	%
értékesítésből /from sales	-	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	90	%
1 évvel később/1 year later	97	%

Az alap adatokat és az ingatlanfejlesztés koncepcióját a mellékelt „A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk” című lap felhasználásával word formátumban **is** kérjük megküldeni. Tekintettel arra, hogy a pályázat elbírálásában külföldi szakemberek is részt vesznek, valamint a pályázatot ismertető kiadvány magyar és angolnyelven is megjelenik arra kérjük a pályázókat, hogy amennyiben lehetséges az alap adatokat és a fejlesztési koncepció leírását angol nyelven is küldjék meg.

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk word formátumban

Pályamű elnevezése magyarul és angolul és címe: Millennium Gardens, Millennium Gardens Offices, címe: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 10/B
Pályázó: Finta és Társai Építész Stúdió, TriGranit Fejlesztési Kft
Beruházó: TriGranit Fejlesztési Kft
Tervező: Finta és Társai Építész Stúdió
Kivitelező: TriGranit Fejlesztési Kft.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a pályázatot ismertető kiadványban ezek adatok fognak megjelenni, ezért kérjük különös gondossággal word formátumban megadni az adatokat úgy, hogy egy az egyben át lehessen emelni a kiadványba.

Kiegészítő információ (word formátumban).

Az ingatlanfejlesztés koncepciója,

Rövid ismertető. (Mintaként a 2022. évi kiadványban található tervismertetőket lehet felhasználni.)

A Finta és Társai Építész Stúdió 2016-ban kapott megbízást a Dél-Pesti irodafolyosóként ismert területen egy Shell & Core irodaház tervezésére. Célként egy időtálló, többféleképpen használható épület létrehozását tűzte ki.

A területet rehabilitáló TriGránit ingatlanfejlesztő cég a Millennium Városcsözpont megálmodása során szem előtt tartotta, hogy multifunkcionális, kulturális, irodai és lakó területet alakítsanak itt ki. Ide szerettek volna a beruházás utolsó mérföldkövéként egy olyan irodaházat létesíteni, mely a közösség számára is csalogató, jól használható tereivel.

A megbízó részéről több szempont is felmerült: cél volt a Duna és a város között végig húzódó „épület fal” átjárhatóvá tétele, továbbá, hogy törje meg a Központra jellemző monoton épületsziluettet. Harmadik szempontként pedig az az igény szerepelt, hogy olyan épületet tervezzen a Stúdió, mely valamiféleképp életet visz a területre olyan éttermek, kávézók kialakításával, melyekhez nem csak az ott dolgozók, de a környék látogatói is szabadon hozzáférhetnek, használhatnak. Összességében nem csak a kérésekre, de a pandémia kihívásaira egyaránt jól reflektáló irodaházat sikerült megvalósítani.

In 2016, Finta & Partners Architects Studio was commissioned to design a Shell & Core office building in the area known as the South Pest office corridor. The aim was to create a timeless, multi-use building.

TriGránit, the real estate development company that rehabilitated the area, envisioned the Millennium City Centre as a multifunctional cultural, office and residential area. As the final milestone of the project, they wanted to create an office building that would be inviting to the community with its usable spaces.

The client had several objectives: to make the 'building wall' between the Danube and the city permeable, and to break the monotonous silhouette of the Centre.

Thirdly, the Studio wanted to design a building that would bring the area to life by creating restaurants and cafés that would be freely accessible not only to the people working there but also to visitors to the area. Overall, an office building has been created that responds well not only to the demands but also to the challenges of the pandemic.

A rövid ismertető terjedelme maximum 1060 karakter (betű és szóköz összesen).

**Ez az ismertető csak adatszolgáltatásként kezelendő, a szerkesztést segíti elő
A kiadványban megjelenő szöveget a Bíráló Bizottság állítja össze saját véleménye alapján.**

A kiadvány magyarul és angolul jelenik meg. A magyar szöveg angol változatát a pályázat szervezői által felkért szakfordító készíti el, de a kiadvány elkészítését elősegíti, ha megküldik a rövid ismertetőt angolul is.