

**XXV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat
2023.**

ALAPADATOK

A létesítmény elnevezése: „KE-VÍZ 21” Zrt. székház rekonstrukciója
Pontos címe: 4400 Nyíregyháza, Vécsey u. 21. sz.

Nevező adatai:

Cégnév: „KE-VÍZ 21” zRt.
Felelős személy: ifj. Bencze Antal
Telefon: +36 42/420-191/-194, +36 30/9786-168
E-mail: info@keviz.hu

Beruházó adatai:

Cégnév: „KE-VÍZ 21” zRt.
Felelős személy: ifj. Bencze Antal
Telefon: +36 42/420-191/-194, +36 30/9786-168
E-mail: info@keviz.hu

Tervező adatai:

Cégnév: Gav-Art Stúdió Kft.
Felelős személy: Gáva Attila építész, vezető tervező
Telefon: +3630/9787-264
E-mail: gava@gavart.hu

A kivitelező adatai:

Cégnév: „KE-VÍZ 21” zRt.
Cím: 4400 Nyíregyháza, Vécsey u. 21. sz.
Felelős személy: ifj. Bencze Antal
Telefon: +36 42/420-191/-194, +36 30/9786-168
E-mail: info@keviz.hu

Üzemeltető adatai:

Cégnév: „KE-VÍZ 21” zRt.
Cím: 4400 Nyíregyháza, Vécsey u. 21. sz.
Felelős személy: ifj. Bencze Antal
Telefon: +36 42/420-191/-194, +36 30/9786-168
E-mail cím: info@keviz.hu

A PROJEKT ISMERTETÉSE

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A fejlesztés előzményei:

A „KE-VÍZ 21” zRt. 30 éve a térség meghatározó építőipari kivitelezői cége. Elsősorban mélyépítési, útépitési illetve magasépítési projektek megvalósítását végzi Nyíregyházán, illetve a környező településeken. A cég az általa elnyert és megvalósított nagyszámú projektnek köszönhetően folyamatosan fejlődik, amely a szellemi dolgozói kapacitás növelését is igényli.

Az építőipari cég központi irodaépülete a Vécsey utca 21. sz. alatt található. Itt a cég vezetése, gazdasági, HR, marketing tevékenysége folyik illetve a magasépítési-mélyépítési- útépitési részlegek irányító irodai feladatait is itt végzik.

A cég székhelye Nyíregyháza déli területén a vasútállomás közelében a Vécsey utca 21. sz. alatt található. A Vécsey utca, Árpád utca, Arany János utca, Toldi utca által határolt tömb három oldalról 4 szint magas, magastetős tömbépületekkel határolt. Fő funkciójuk társasházi lakások. A három oldalról keretesen zárt tömb a Vécsey utcán nyílik ki. Itt az utcafronton nagyméretű, nagy lombkoronájú, jelentős fasor áll. A tömbbelsőben a szóban forgó telket határoló telekvonalakon egyedi, vegyes képet mutató garázsok állnak. A tömbbelsőben önállóan helyezkedik el, szabadon álló beépítési módban az irodaház. Építési kora körülbelül 60 év. Építési idejében MÁV bölcsőde illetve óvodaként működött. Később idősök otthonának adott helyet. Az építőipari cég 30 éve használja az épületet. Az évtizedek során több átalakításon, bővítésen, korszerűsítésen esett át. Jelen átalakítás előtti formáját 1997-es átépítés során nyerte el.

A fejlesztés koncepciója és megvalósítása:

A „KE-VÍZ 21” zRt. irodaháza a sokszori bővítés után ismét átépítésre szorult. Kívülről egy letisztult, megbízhatóságot sugárzó, fehér-szürke kubusokba szerkesztett modern irodaházzá, belülről egy tágas, világos, elegáns részletekkel bíró, zen kertet körülölelő, dinamikus munkatérre került átformálásra a 90-es évek íves dizájnját képviselő korábbi épület.

A tömbök aránya, a nyílászárók ritmusa, a szerkezeti geometriát kihasználó, jó taktusban adagolt homlokzati elemek - zöldtetők, árnyékolók, kontúrok -, teremtik meg azt a plasztikai rendet, amelyre akár honnan is tekintünk rá, minden nézetében jól konstruáltságot, odatettséget mutat.

Az átalakítás során szisztematikusan megtartásra került a mértékletes ökonomikusság elve. A földszinti téglafalak köré új, acél tartószerkezetre erősített hőszigetelést és modern homlokzati burkolást biztosító szendvicspanelek kerültek. A vázszerkezet oszlopai és áthidalói egy olyan dobozt képeztek a régi épület köré, ami alól szakaszosan bontották ki a tetőtereket, miközben az iroda működése folyamatos maradt. Az épület belülről egy ragyogó üresség köré szerveződik. Körbefutó két szintjének üvegfelületeivel egy japán zen kertet ölel körbe, aminek enyhe lejtőjű füves dombján áll az egyetlen bonsai fa.

A megbízó és az építész irodánk közötti több évtizedes együttműködés folytonosságában egy olyan új, korszerű téri struktúra jött létre, ami reflektál a fejlődésben lévő, dolgozó- és kliensbarát vállalati kultúrát képviselő cég igényeire. A térszervezés belső dinamikája, az áthatoló fény játéka, a szem számára betelhetetlen, igényes részletek egy flow élménnyel átítatott munkahelyet, külső megjelenésébe egy jól prosperáló építő céghez méltó, trendkövető, megbízhatóságot reprezentáló épületet alkotnak.

Építészeti és városfejlesztési koncepció:

A „KE-VÍZ 21” zRt. irodaháza a sokszori bővítés után ismét átépítésre szorult. A megrendelővel egyetértésben ezúttal nem egy újabb toldásban, tetőtérben indult el a gondolkodás, hanem az új koncepció újrastrukturálta az egykori óvoda épületegyüttesét. Kívülről egy letisztult, megbízhatóságot sugárzó, fehér-szürke kubusokba szerkesztett modern irodaházzá, belülről egy tágas, világos, elegáns részletekkel bíró, zen kertet körülölelő, dinamikus munkatérre került átformálásra a 90-es évek íves dizájnját képviselő korábbi épület.

Az utca öreg platánjai mögül felbukkanó, vakítóan világos, fémburkolattal ellátott épület az 50-es évek magas lakóházainak tágas karéjában fekszik. A telek terebélyessége, gondosan vigyázott öreg fái, friss zöld pázsitja levegővel veszik körül. Az épület teljes egészében kívül-belül körbejárható. Alapstruktúráját a valamikori óvoda utcafrontra merőlegesen húzódó két szárnya adja. Ezekre a tömbökre került az ezt megelőző átalakítás során tetőtér, a mostaniban pedig lapostetős emelet. A két szárnyat észak-dél irányban közbeékeltek tagok egészítik ki, s kívülről zárnak tűnő tömbbé alakítják. Valójában az épület egy nagyon izgalmasan helyzetbe hozott belső udvart is magában rejt. Az épületegységek fehér-szürke színekkel és homlokzati ugrással is elkülönülnek. A tömbök aránya, a nyílászárók ritmusa, a szerkezeti geometriát kihasználó, jó taktusban adagolt homlokzati elemek - zöldtetők, árnyékolók, kontúrok -, teremtik meg azt a plasztikai rendet, amelyre akár honnan is tekintsünk rá, minden nézetében jól konstruáltságot, odatettséget mutat. Az irodaház bejárata a megközelíthetőség fő irányából, szögben mélyül be a nagyvonalúan sík oldalfalba. Finoman jelzi, hogy a kinti tömegek stabil, geometrikus nyugalmát a belső terek dinamikus sodrása fogja felváltani.

Az átalakítás során szisztematikusan megtartásra került a mértékletes ökonomikusság elve. Ami beilleszthető, az maradjon! Kerüljön minden olyan elem lebontásra - ha mégoly értékes is volt a maga idejében -, ami testidegen az új koncepciótól. Legyen több tárgyaló és korszerűbb munkaterületek a dolgozók számára! A földszint alaprajzi szerkezete a bejárati homlokzat íves bástyájának visszabontása és szögletesítése, a tömbbelső udvarának kitisztítása kivételével csak kisebb változtatásokon esett át. A földszinti téglafalak köré új, acél tartószerkezetre erősített hőszigetelést és modern homlokzati burkolást biztosító szendvicspanelek kerültek. A vázszerkezet oszlopai és áthidalói egy olyan dobozt képeztek a régi épület köré, ami alól szakaszosan bontották ki a tetőtereket, miközben az iroda működése folyamatos maradt. Az emeleti irodákat - az egyes részlegeken dolgozók kéréseinek megfelelően - az új szerkezet adta szabad formálhatóságban tervezték egybenyitott vagy szeparáltabb munkatereké. Az épület belülről egy ragyogó üresség köré szerveződik. Körbefutó két szintjének üvegfelületeivel egy japán zen kertet ölel körbe, aminek enyhe lejtőjű füves dombján áll az egyetlen bonsai fa. Rálátni a földszinti ebédlőből, az egymás fölötti emeletrészek tárgyalóiból, mindkét szint irodáiból. Kontemplációra készítő tere az emelet felé egy terasszal és egy zöldtetős síkkal lépcsősen tágul ki. Az irodaház földszinti folyosószakaszának kivételével nincs olyan tér, amit ne járhatna be a természetes napfény.

A beérkezőket a portaszolgálattal ellátott ellipszis alakú fogadótérből egy felfelé vezető egykarú, áttört lépcsősor és a mellette-alatta nekilendülő folyosó viszi tovább a munka- és tárgyalóterek felé. A földszinti sodrás első megtorpanásra készítő blokkja az igazgatói irodák egysége. Modern design bútorokkal azonos stílusban, de gazdáik egyéni ízlését is jelezve teremtik meg a belső reprezentáció

elegáns helyeit. Hozzájuk kapcsolódik egy fogadótér, ami zöld növényfalával, s vízmozgást idéző szemközti falának kékes tapétájával a természetet hívja be ebbe a jól szerkesztett világba. A titkárság, könyvelés részlegei felé a 20 év előtti átalakításkor kialakított, zárt, hullámzó fal viszi tovább a közlekedőket. Itt minden részletnek tétje van, az együttműködés munkálja ki az esztétikai-reprezentációs, ugyanakkor komfortosságot sugárzó elemeket. A mindenhol végigfutó szürke-fehér letisztultság az első felszabadult levegővételek után nem válik unalmassá.

Az északi oldalon a földszint folyosójának végéről egy lépcsőházba foglalt kétkarú lépcső visz fel az emeletre. Ezen a szinten mindenhol érkezik világosság a körbefutó terekbe. A nyugati szárnyban a magasépítők coworking helyét a két szemközti oldalról fogják közre az ablakok. A belső udvar ablakai melletti közlekedőfolyosón a szerkezeti geometriához igazodó tároló bútorok húzódnak. A keleti szárnyban a mélyépítők szobái a folyosó két oldalán sorakoznak. Az egymással szemben lévő helyiségek azonos ritmusban szerkesztett ablakai, üveg ajtajai is átláthatóságot teremtenek. Az épületbelső körbefutó lendületét a közösségi- és tárgyalóterek megálló csendesítik el. 6 tárgyalótér került kialakításra az iroda különböző pontjain, és minden részleg külön-külön is kapott egy barátságos teakonyhát. A szakmai megbeszélések tereit az elegáns, minőségi elemekkel - Inkiosto Bianco tapétával burkolt falak, design lámpák, formatervezett bútorok - funkcionális kompaktsága jellemzi. A legnagyobb, szinte szimbolikus pozícióban lévő közösségi tér a földszinti ebédlő. Egyik hosszanti falának nyílászáróival az épület szíveként is értelmezhető belső udvarhoz kapcsolódik. Másik hosszanti oldalán túl a vállalat saját konyhájának egységei vannak. Az ebédlő és a folyosók falait a cég referencia- munkáinak jó minőségű, igényes, egységesen installált fotói díszítik.

Az irodaház körbefutó épületszárnyainak folyosói patakmederként sodorják magukkal a közlekedőket. Kiöblösödésekkel kísért partjaikon minduntalan felbukkan valami izgalmas látványelem, karakteres térélmény. A több évtizedes együttműködés folytonosságában egy olyan új, korszerű téri struktúra jött létre, ami reflektál a fejlődésben lévő, dolgozó- és kliensbarát vállalati kultúrát képviselő cég igényeire. A térszervezés belső dinamikája, az áthatoló fény játéka, a szem számára betelhetetlen, igényes részletek egy flow élménnyel átítatott munkahelyet, külső megjelenésébe egy jól prosperáló építő céghez méltó, trendkövető, megbízhatóságot reprezentáló épületet alkotnak.

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

A HÉSZ telekre vonatkozó szabályozása: Ln-700040

Ln:	nagyvárosias lakózóna
Helyrajzi szám:	6657/1
Telek területe:	4674 m ²
Tervezett épület nettó össz. alapterülete:	1951,36 m ²
Épület beépített földszinti bruttó alapterülete:	1171,23 m ²
Zöldfelület:	1590,1 m ²
Építménymagasság:	7,43 m
Irodaszám:	49 db
Személy gépjármű parkoló:	47 db

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

Környezettudatos építés, természetes fény és megvilágítás, anyagfelhasználás, és épített szerkezetek energiatudatos megoldásai:

Az építetők igény az alapterület növelés és a cégnél működő osztályok egy blokkba rendezése, valamint tárgyaló helyiségek kialakítása volt. Az eredeti épület adottságai nem kedveztek ennek az elképzelésnek, így a cégvezetés részéről megfogalmazódott egy teljes bontás és új építés ideája is. Ennek az ellenkezője is felmerült, mint lehetőség úgy, hogy hagyjunk meg szinte mindent eredeti kialakításban és a már sokszor megtoldott magastetőket barkácsoljuk tovább, hogy még be tudjunk szuszakolni pár irodát. Ez a lehetőség hamar elvérzett, hiszen sem alapterületen sem vállalható építészeti megformálásban nem tudta az elvárt szintet hozni.

Mindkét lehetőséget alaposan mérlegelve arra a következtetésre jutottunk, hogy egyik véglet sem jó megoldás. Az új építés nem fér a megadott költségkeretbe, a toldozás pedig nem hozza az elvárt minőséget. Az irodánk előállt egy önálló javaslattal a cégvezetés felé. A koncepciónk az volt, hogy tartunk meg mindent, ami eredeti és szerkezetileg felhasználható (újrahasznosítható pl. födémelek, főfalak, alapok) és szabaduljunk meg akadályozó, utólagos ráépítésekkel zavart okozó elemektől (jelen koncepcióban nem használható pl. magastetők, válaszfalak, burkolatok)

Az értéket képező épület kubus körbeépítésével, bővítésével azt, mint szilárd szerkezetet és magot megtartva egy teljesen új épület burok rátéttel minden építetők igényt ki tudunk elégíteni mindenki számára vállalható módon.

Komoly szerkezeti így anyagi értéket képviselő épületállományt tudtunk úgy megmenteni, hogy az építetők teljesen új épület benyomását keltő friss arculatot is meg tudtuk teremteni.

Természetesen ez a hibrid szerkezet a hőtechnikai magas elvárásoknak is megfelel, hiszen a meglévő vastag falak hőtároló képessége és a nagy kapacitású hőszigeteléssel rendelkező szendvicspanel együttese kiváló ezen a téren. Az új formálás révén kialakuló nagy méretű lapostetőnkön a teljes felületükön elhelyezett napelem park biztosítja az épület elektromos energia igény ellátásának nagy részét.

Mégis a legnagyobb értékmentésnek a gondolati szinten létrehozott cégvezetők szinten megértett elfogadott megtartás és felhasználás valamint újraformálás ideájában rejlő környezet tudatossága legfontosabb.

Az építés közbeni munkavégzést és kivitelezést sikerült úgy szervezni, hogy a cég folyamatos működése biztosított legyen. Átköltözésekkel, mobil irodákba való kitelepüléssel sikerült megoldani, hogy a dolgozók nagy része az építkezés alatt is végig a telephelyükön dolgozhattak, ezzel nem kis komplett iroda bérleti költséget megtakarítva. Semmilyen LEED/BREEAM minősítésre nem törekedtünk. Erre építetők felkérést sem kaptunk, pusztán a józan észrvek mentén haladva sikerült egy helyi identitásban fontos épületet megmentenünk új értéket teremtve az építés és épület minden vonatkozásában.

A kivitelezés kezdete és befejezése:

Jogerős építési engedély: 2018. július 27.

Jogerős használatbavételi engedély: 2019. szeptember 5.

A tervezés éve: 2017-2018

Az építés éve: 2018-2019

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

A „KE-VÍZ 21” irodaházat a cég saját céljára építette.

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

Itt a cég állományában lévő szellemi dolgozók komfortos minden igényt kielégítő munkahelyei valósultak meg. Mivel a humán erőforrás számára kialakított minőségi terek létrehozása a cégvezetés számára fontos szempont, ezért a magas igény szintű irodaház kialakítása mellett döntöttek, hiszen a minőségi munkához a minőségi környezet elengedhetetlen egy építőipari cég filozófiájában.