

## FIABCI jelentkezés: LAB5 architects – Gizella Loft, Budapest

### 1. A létesítmény elnevezése és pontos címe

Gizella Loft

HU-1143 Budapest, Hungária krt. 128 – 9-es épület

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

LAB5 architects

LAB5 Kft

építész tervezők: Erdélyi Linda, Dobos András, Korényi Balázs, Gáspár Virág Anna

kontakt: Dobos András +3630 737 7697 [andras@lab5.hu](mailto:andras@lab5.hu)

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

WING Zrt

Vaszi Emőke +3630 223 7173 [vaszie@wing.hu](mailto:vaszie@wing.hu)

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

LAB5 architects

LAB5 Kft

építész tervezők: Erdélyi Linda, Dobos András, Korényi Balázs, Gáspár Virág Anna

kontakt: Dobos András +3630 737 7697 [andras@lab5.hu](mailto:andras@lab5.hu)

A projektben szereplő épület meglévő épület, mely korábban már átesett átalakításon, így számos előző tervezője van: *Telefongyár*, Általános Épülettervező Vállalat | Fábián Árpád, Frádl Péter (1967); *Siemens Irodaház 9*, A&D Stúdió | Lázár Antal, Reimholz Péter (1999)

Teljes tervezői lista: ld. a dokumentum végén!

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

Extruo88 Építőipari Tervező és Szolgáltató Kft.

1037 Budapest, Menedékház u. 115

Zala Zsolt +3620 910 8372 [zala.zsolt@extruo88.hu](mailto:zala.zsolt@extruo88.hu) [www.extruo88.hu](http://www.extruo88.hu)

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

NEO Property Services Zrt.

1095 Budapest, Máriássy utca 7.

Fenyőfalvi György +3630 615 3870 [gyorgy.fenyofalvi@neopropertyservices.hu](mailto:gyorgy.fenyofalvi@neopropertyservices.hu)

## 7. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az egykori telefongyár területén vegyes funkciójú terület kialakítása, főként irodai bérlemények számára, K+F lehetőségek és a környéken hiányzó városi funkciók kielégítésére.

## 8. Építészeti és városfejlesztési koncepció

A telefongyár tiszta rendszerű, optimista toronyépülete a hatvanas években épült. Napjainkban fogatkoznak a korszak budapesti épületei, mely két kérdést is felvet. Hogyan is viszonyulunk a modern építészethez? Milyen ökológiai lábnyomot hagyunk magunk mögött az új fejlesztésekkel?

Az épület ideális tulajdonságai mellett, a beruházó WING környezettudatos szemléletének is köszönheti megújulását. A környező, egykor Siemens Telephelyként ismert terület rendezése során a ház megtartása mellett döntött, ahhoz igazítva elképzeléseit. Bontásával és új épület építésével több tonna acélt és betont kellett volna legyártani, megmozgatni, beépíteni, mely elkerülésével annyi CO<sub>2</sub> kibocsájtást spóroltunk meg a környezetnek, ami majdnem ezer fa százéves teljesítményével egyenértékű. Az elkerült környezetterhelést az életciklus elemzés módszerével, a német Ökobaudat adatbázis segítségével határoztuk meg, figyelembe véve azt az üvegházhatású gáz kibocsátást CO<sub>2</sub>-egyenértékben kifejezve, melyet a meglévő vasbeton szerkezetek bontása, illetve az új anyagok gyártása és szállítása által okozott volna.

Az eredeti gyárépület az ÁÉV tervei alapján épült, egyszerű pillérraszterrel, nagy belmagassággal, hosszhomlokzatokon végigfutó nagy sávablakokkal, két közlekedő maggal. A kilencvenes években a külföldön is jegyzett, neves A&D Stúdió bővítette, és alakította át, így nyert iroda funkciót. Az elmúlt évtizedekben sokat változott, hogy hogyan, és hol dolgozunk, de hála a szerencsés alapanyagoknak, a ház könnyen adaptálható volt a mai elvárásokhoz.

Energiatudatos szakértővel vizsgáltuk meg dinamikus szimulációkon keresztül, hogy hőszigeteléssel, vagy épületgépészettel hatékonyabb-e kielégíteni az üzemeltetés gazdaságossági igényeit. Végül az optimális megoldás a nyílászárók és árnyékolók felújítása volt, ötvözve a gépészeti rendszer megújításával.

A tervezés során következetesen bontakoztattuk ki a fenti filozófiát, a meglévő épület értékeire helyezve a hangsúlyt. A recepció mögötti feature wall a csupaszon hagyott merevítő fal expozíciója, a recepció pult alaprajzi kibillentése a meglévő, földszinti bővítés mellékutcára forduló gesztusát idézi. A lépcsőházakban, ahol lehetett, az eredeti korlátot és műkö fogokat állítottuk helyre. Ahol nem volt rá feltétlenül szükség, kerültük az álmennyezetek alkalmazását, így az eredeti szerkezet és az új gépészeti installációk láthatóvá váltak.

Az épület legnagyobb bérlője a biztonsággal, szabványokkal, méréssel foglalkozó TÜV lett, aki örömet leli a kialakult loft hangulatban, és a fenti szintekről nyíló panorámában. Az irodai funkciókon túl egyes méréssel foglalkozó részlegeit is ide telepítette.

A homlokzatra vázlattervi szinten terveztünk méhecskebarát függőkeretet, egyelőre ez a későbbi fejlesztések tükrében várat magára.

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

### Fontos megjegyzés

az épület egy nagyobb fejlesztési terület része, így a 14-es pont táblázatában számos adatok nem relevánsak a projektre nézve.

### Telek (tervezéskori állapot)

Telek:	31.741 m <sup>2</sup>
Talajszint feletti beépítés:	10.360 m <sup>2</sup>
Zöldfelület:	5602 m <sup>2</sup>

### 9-es épület (Gizella Loft)

Szintek:	pince + földszint + 6 emelet + lapostető kijáratokkal
Legfelső használati szint padlóvonal:	27,96 m
Alapterület, pince:	805 m <sup>2</sup>
Alapterület, földszint:	1.369 m <sup>2</sup>
Alapterület szintenként (1. – 6. emelet):	cc 1.060 m <sup>2</sup>
Alapterület, összesen:	nettó 8.556 m <sup>2</sup>

## 10. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A lehetséges legkörnyezettudatosabb megoldás, ha nem kell bontani, és nem kell építeni. Az épület bontásával és új épület építésével több tonna acélt és betont kellett volna legyártani, megmozgatni, beépíteni, mely elkerülésével annyi CO<sub>2</sub> kibocsájtást spóroltunk meg a környezetnek, ami majdnem ezer fa százéves teljesítményével egyenértékű. Az elkerült környezetterhelést az életciklus elemzés módszerével, a német Ökobaudat adatbázis segítségével határoztuk meg, figyelembe véve azt az üvegházhatású gáz kibocsátást CO<sub>2</sub>- egyenértékben kifejezve, melyet a meglévő vasbeton szerkezetek bontása, illetve az új anyagok gyártása és szállítása által okozott volna. Energiatudatos szakértővel vizsgáltuk meg dinamikus szimulációkon keresztül, hogy hőszigeteléssel, vagy épületgépészettel hatékonyabb-e kielégíteni az üzemeltetés gazdaságossági igényeit. Végül az optimális megoldás a nyílászárók és árnyékolók felújítása volt, ötvözve a gépészeti rendszer megújításával.

A kivitelezés során törekedtünk helyben (vagy legalább Magyarországon, vagy közelben) előállított építőanyagok beszerzésével csökkenteni a szállítás által okozott környezet-terhelést.

Az épületben meglévő minden használható épületszerkezeti elemet gondosan felmértünk, megtartottunk, javítottunk. Amit lehetett, azt esztétikailag is bemutattunk, beillesztettünk.

Árnyékolás: külső lamellás, elektromos mozgatás (automatizálás folyamatban);

Vízgazdálkodás: kútvíz használata;

Energiamérleg, beépített anyagok, hőtechnika: teljes életciklus analízis, és szimulációs támogatás.

Az épület NA50 kútvíz csatlakozással rendelkezik. Kútvizet használunk a WC-k, pissoirok öblítésére és a locsolásra is. Minden szaniter berendezési tárgy víztakarékos csapteleppel működik, önműködő elzárással. A WC-k falon függő kivitelűek, beépített, nyomólapos két vízmennyiséggel üzemelő öblítőtartállyal, míg a pissoirok automatikus öblítéssel szerelendők. Az öltözői zuhanyozókba is víztakarékos beépített keverőszelepes zuhany csaptelep kerül.

A használati melegvíz ellátás rendszere központi, a központi fűtő rendszerről és hűtési hulladékhőről fűtött 1000l-es indirekt HMV tárolóval biztosítjuk a szükséges 45 °C-os HMV-t. Az épület-felügyeleti rendszer meghatározott időközönként a használati melegvizet 60-80°C-ra melegíti föl a legionella baktérium elleni védekezés céljából.

Az épület hőellátása részben, valamint a HMV ellátása kondenzációs gázkazánokkal történik. A gázkazánok zárt égésterűek a helyiség levegőtől független üzemben működnek, saját égéslevegő ventilátorral ellátottak, füstgáz kéményük és a légbevezetőjük tető fölé vezetettek. Az épület fűtését az épület tetejére elhelyezett hőszivattyú biztosíthatja. (A hőszivattyús rendszer a fűtési szezon 80%-ban biztosítani tudja az épület hőszükségletét.) A rendszer kiegészítéseként, illetve, hogy a kieső időszakban is biztonsággal tudjuk fűteni az épületet, ezért 6 db kondenzációs gázkazánt építünk be (ebből 2 meglévő újrahajsznosítása, 2 modulrendszerben új, 2 igény esetén bővíthető). Az épület hűtését szintén a hőszivattyú és egy szabadhűtéses folyadékhűtő együtt biztosítják. A hőszivattyú fokozatmentes szabályozással és változó primer oldali térfogatárammal működik. A szabadhűtéses folyadékhűtő a téli időszakban kompresszormunka nélkül biztosítja a szükséges hűtési energiát a tárgyalók, szerverek részére. Használati melegvíz előállításának módjai: gázkazánal történik, melyet a tetőn lévő hőszivattyú kondenzhője támogat. Légkezelők, légtechnikai rendszerek hővisszanyerővel ellátottak, a berendezések kiválasztásánál ezt figyelembe vettük.

Az irodatermek, és közösségi terek részére készül, 4-csöves Fan-coilos berendezések, álmennyezeti vagy kazettás beépítéssel. A szabályozás egyedi, illetve csoportos fali termosztátokkal vezérelt. Központi

szellőztető forgódobos hővisszanyerővel ellátott berendezéssel biztosítjuk. A szorpciós forgódob páravisszanyeréssel működik.

A berendezés 100% frisslevegővel üzemel. A berendezés a flexibilitás és változó igények kielégítése miatt frekvenciaváltóval szerelt.

#### Fentiekén túl, innováció és eredmények a gépészetben és automatikában:

A gépészeti rendszer kialakításában kiemelt feladat volt a kivitelezés alacsony környezetterhelése mellett alacsony hőmérsékletű fűtési rendszer megvalósítása. A vezérlés kialakításában hangsúlyos volt, hogy az alacsony visszatérő vízhőmérséklet által támogatott kondenzációs üzem átmeneti állapotban a fűtési szezon elején vagy végéhez közeledve is biztosítható legyen.

Az épület tetőszerkezete alkalmas napelemek későbbi elhelyezésére, ennek előkészítése megtörtént. A kazánokat – mivel üzemképesek – megtartottuk, illetve modulós módon egészítettük ki őket. A későbbi lehetőségekre hőszivattyús rendszer igénye esetén az átállást előkészítettük.

Az irodatermek szellőztetését hővisszanyerős rendszer végzi.

Az átmeneti időszakban meglévő párhuzamos fűtési és hűtési igény miatt megoldottuk, hogy a hűtőberendezés kondenzációs hulladékhőjét sem hagyjuk elveszni, ezt a "fölösleges energiát" az épületben fűtési célra újra felhasználjuk. (Egyedi innováció) A reenWISE rendszer segítségével az energiafelhasználás hatékonyságának javítását a piacon megszokottnál sokkal jelentősebb mértékben tudtuk az Épületben megvalósítani azáltal, hogy a közismert források mellett, a nem szokványos hulladékhő forrásokat is újrahasznosítottuk.

CO<sub>2</sub> érzékelőkön keresztül folyamatosan figyeljük a belső levegő minőségét az épületben az irodatermeket szellőztető légkezelő fordulatszámát igazítjuk a bent tartózkodók számához ezzel fölösleges környezeti CO<sub>2</sub> terhelés és energia költségeket megtakarítva biztosítva ezzel az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentését. A tárgyalók kihasználtságát is monitorozzuk, a szellőző levegő mennyiségét folyamatosan változtatva a terhelés függvényében.

Az épületben meglévő és még felhasználható csőhálózatot ill. a meglévő két kondenzációs kazánt állapotfelmérés után beépítettük a gépészeti rendszerbe. Modern, nem éghető és környezetkímélő anyagokat terveztünk és építettünk be az épületbe. Felkészültünk az esetleges későbbi teljesítménynövelés lehetőségének biztosítására, megfelelő csatlakozások előkészítésével, moduláris kialakítás alkalmazásával (kiemelten a hőtermelők tekintetében).

## 11. A kivitelezés kezdete és befejezése

Építés kezdete: 2020.  
Kivitelezés befejezése: 2021.

## 12. A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

Nincs adat (önerő, hitel, értékesítés részletei és arányai).

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

Részletesen ld. az építészeti (8-as pont) és környezettudatos (10-es pont) leírásában. Az épület „újrahasznosítás” eredménye, mintha megmentettük volna a Városliget fa állományának hatodát.

## 14. Főbb adatok\*

\*A projekt szempontjából a táblázat adatai nem relevánsak (egy nagyobb fejlesztési terület kisebb részéről van szó). Amennyiben szükséges, az átfogó adatokról ld. 9-es pont!

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Gizella Loft	
telek területe / territory of the plot	nem releváns / not relevant	m <sup>2</sup>
beépített terület /constructed area	nem releváns / not relevant	m <sup>2</sup>
zöld terület / green area	nem releváns / not relevant	m <sup>2</sup>
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	nem releváns / not relevant	m <sup>2</sup>
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	teljes nettó alapterület / net area: <u>8.556</u>	m <sup>2</sup>
építési költség, melyből /Total construction cost	nincs adat / no data	millió HUF
saját erő / own resource	nincs adat / no data	%
hitel / loan	nincs adat / no data	%
értékesítésből / from sales	nincs adat / no data	%
eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	nincs adat / no data	%
1 évvel később / 1 year later	nincs adat / no data	%

## 15. Fotós melléletek

Épület fotós: Batár Zsolt.

Rajzok, ábrák: LAB5 architects.

## 16. Egyéb kiadvány és anyagok, leírások elérhetősége

Irodaház információs oldal: <https://psg-irodahazak.hu/kiado-iroda/gizella-loft>

Építészfórum cikk: <https://epiteszforum.hu/gizella-loft--az-egykori-telefongyar-felujitasa>

## 17. Kiegészítő információk

Pályamű elnevezése magyarul és angolul és címe:

Gizella Loft

HU-1143 Budapest, Hungária krt. 128 – 9-es épület

HU-1143 Budapest, Hungária krt. 128 – building nº 9

Pályázó: (csak a cég neve)

LAB5 architects

(hivatalos cégnév / official company name: LAB5 Kft)

Beruházó: (csak a cég neve)

WING Zrt.

Tervező: (cég és felelős tervező neve)

LAB5 architects

Erdélyi Linda, Dobos András, Korényi Balázs, Gáspár Virág Anna

Kivitelező: (csak a cég neve)

Extruo88 Építőipari Tervező és Szolgáltató Kft.

## 18. Ingtatlanfejlesztés koncepciója (1060 karakter) Magyarul & In English

A telefongyár tiszta rendszerű, optimista toronyépülete a hatvanas években épült. Napjainkban fogatkoznak a korszak budapesti épületei, mely két kérdést is felvet. Hogyan is viszonyulunk a modern építészethez? Milyen ökológiai lábnyomot hagyunk magunk mögött az új fejlesztésekkel?

Az épület ideális tulajdonságai mellett, a beruházó WING környezettudatos szemléletének is köszönheti megújulását. Bontásával és új épület építésével több tonna acélt és betont kellett volna legyártani, megmozgatni, beépíteni, de így annyi CO<sub>2</sub> kibocsájtást spóroltunk meg, ami majdnem ezer fa százéves teljesítményével egyenértékű.

A tervezés során a meglévő épület értékeire fektettük a hangsúlyt. A recepció mögötti feature wall a csupaszon hagyott merevítő fal expozíciója, a recepció pult alaprajzi kibillentése a meglévő bővítés mellékutcára forduló gesztusát idézi. A lépcsőházakban az eredeti korlátot és műkö fogokat állítottuk helyre. Ahol nem volt rá szükség, kerültük az álmennyezeteket, így az eredeti szerkezet és az új gépészeti installációk láthatóvá váltak.

The clean, optimistic tower building of the phone factory was built in the 60's. Nowadays, many of the houses from this age are disappearing. This raises two questions. How do we relate to modern architecture? What ecological footprint do we leave behind with new developments?

Beside the ideal characteristics of the building, it also owes its renewal to the conscious approach of the investor WING. With demolition and construction of a new building, many tons of steel and concrete had to be manufactured, moved, installed, but this way we saved so much CO<sub>2</sub> emissions that is equivalent to one-century performance of almost one thousand trees.

We focused our design on the existing values. The feature wall at the entrance is the exposure of the bare stiffener wall. The rotated layout of the reception desk recalls the gesture of the existing extension turning to the side street. We restored the railing and artificial stone steps in the stairway. Many cases false ceilings were avoided, so the original structure and the new installations became visible.

## 19. Teljes tervezői névsor

Eredeti tervező: Telefongyár, Általános Épülettervező Vállalat | Fábíán Árpád, Frádl Péter (1967)

Korábbi felújítás és bővítés: Siemens Irodaház 9, A&D Stúdió | Lázár Antal, Reimholz Péter (1999)

Felújítás tervezés: LAB5 architects (2019)

Vezető tervezők: Dobos András, Erdélyi Linda, Korényi Balázs, Gáspár Virág Anna

Projekt építész: Barta Fruzsina

Tervezők: Kovács Lelle, Kupi Benedek, Tóth Annamária, Szelezsán Bálint, Székely Dávid

Életciklus elemzés, szimulációk: BME | Szalay Zsuzsa

Statika: Ungi Mérnökiroda Kft | Ungi Balázs, Szabó Dávid

Épületgépészet: Temesvári Tervező Kft | Temesvári László, Szlovák Krisztián

Épületelektromosság: Kelevill Kft. | Kelemen Ferenc, Szepesi Ferenc, Szikora Nándor

BMS: IQ Kft | Harmath László

BMS és energiatudatos gépészet: ReEnergy | Sipos András

Tűzvédelmi tervező: Fireeng Kft | Decsi György

Épületszerkezetek: Épszerkinfo Kft | Nagy Károly

Felvonó tervezés: Ixlift Kft | Szabó Tamás

Tájépítészet: Táj-Consult Bt | Karádi Gábor, Karádi Kata

Alpin-technika: OS-Alpint Bt | Pasaréti Gábor

Árazatlan költségvetés-kiírás: Novaép Bt | Nyüsti László

Épületfotók: Batár Zsolt