

A PROJEKT ISMERTETÉSE

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.

Az ingatlanfejlesztés célja egy budai, kiemelkedő lokációval rendelkező ingatlanon meglévő, de elavult belsőépítészeti kialakítással, gépészeti rendszerrel és elektromos hálózattal rendelkező, már nagyon leromlott műszaki állapotban lévő irodaépület felújítása. A fejlesztéssel egy modern, a mai kornak megfelelő felszereltségű és műszaki színvonalú irodaépület jött létre. A területek maximális kihasználása mellett élhetőbb belső terekkel és térkapcsolatokkal valósult meg a projekt., ahol épületen belül, a mélygarázsban kiépült az irodaterületeket kiszolgáló parkoló, továbbá megvalósult a földszinten, közterületről megközelíthetően egy vendéglátóhelyiség is.

Építészeti és városfejlesztési koncepció.

A Major Udvar egy iroda épület, amely a Budapesti Krisztinaváros két legnagyobb parkja a Vérmező és a Városmajor között helyezkedik el a Városmajor utcán. Ebben a belvárosi szituációban egy a 70-es években épült irodaépület áll, a Pestterv saját irodaháza. Amikor az ingatlan a Budapesti Ingatlan Nyrt. tulajdonába került a fejlesztő és a tervező az épület leggazdaságosabb és legkörnyezetkímélőbb hasznosítását tűzték ki célul, hogy az irodaház képes legyen kiszolgálni napjaink felhasználói igényeit és illeszkedjen a változatos utcakép által létrehozott esztétikai minőséghez. A design kialakítása során a tervezőnek nem állt szándékában letagadni az épület korát, az hű maradhatott a múltjához. A régi értékek megőrzésén túl az átalakítás új elemekkel bővítette annak karakterét. Az így a létrejött irodaépület egyszerre képviseli a betonépítészet hőskorát és a letisztult kortárs hullámot.

A Városmajor utca 12-14 szám alatti ingatlan a II. világháború okozta károk miatt 1969-ig üresen állt. Ekkor kezdődött meg egy új irodaépület építése Tóth Dezső tervei alapján. 1972-ben a Pestmegyei Tanácsi Tervező Vállalat beköltözhetett új krisztinavárosi székházába. A földszint + 6 emeletes ház utcai homlokzata fő karakterét a szigorú geometrikus elrendezésű szalagablakos architektúra jelentette, amely önmaga egyszerű őszinteségében racionálisan szolgálta ki a homlokzat mögött megbúvó funkciókat. Az eredeti beépítés L alakú volt, amely később a hetvenes évek végén egy újabb, alacsonyabb épületszárnyal egészült ki, így teljesen körbezárva a telket. A beszorított kertben egy teraszos parkolót alakítottak ki, amely a Városmajor utcáról volt elérhető.

A tervező az eredeti szerkezetek gazdaságos megőrzése mellett végig szem előtt tartotta az épület fejlődését a XXI. század által diktált kritériumoknak megfelelően. A fejlesztés során új köntösbe bújt a meglévő épület eredeti két szárnya, a Gyógyfű utca felőli hozzáépítés elbontásra került és helyét egy új magasabb, korszerűbb épületszárny vette át.

A meglévő vasbeton váz geometriája mentén tágas irodateretek jöttek létre. A régi magastető elbontásra került, helyére lapostetős bővítés készült, ahonnan impozáns panorama tárul elénk.

Az utcai homlokzatot a földszinten egy függönyfal lazítja fel, ami kapcsolatot teremt a közterülettel. A homlokzat tengelyében nyílik a kert bejárata, ahová a földszinten működő újonnan nyitott népszerű kávézó a teraszára húzza be az arra járókat.

Az utcai homlokzaton új rend jött létre. A korábbi „brutalista” monotonitást felváltotta a komponált rendezettség. Megmaradt a nyílások eredeti aránya, az erős horizontalitást ellensúlyozandó, függőleges lamellák ritmusa oldja a szigorú design. A fehér homlokzat merev rendszerét tovább lazítja a fekete

növényládák megjelenése, amelyek egy kis természetet csempésznek a „nyakig burkolt” Városmajor utcára. Ez a szerkesztett homlokzatstruktúra fut végig az átalakuló épületrészeken.

Ezzel szemben az új szárny egy könnyedebb, pavilon szerű megjelenéssel rendelkezik. A régi épület komplementereként sötét üveghomlokzatán világos perforált lemezből kialakított betétek adják kortárs karakterét. A hozzáépítés legfelső szintjét üvegmellvéd zárja, amely mögött tágas tetőterasz bújik meg. A traktus hatalmas, variálható terei a modern irodák igényeit elégítik ki.

Ez alatt a szárny alatt új mélygarázs készült, amely lehetővé tette a ház udvarának hasznosítását. A felszámolt parkolók helyét egy növényekkel teli teraszos kert vette át, amely nyírfáival illeszkedik a ház monokróm homlokzatához.

Az épületrészeket egy a terep emelkedését lekövető grandiózus üvegfolyosó köti össze, amely végig vezet a kerten, majd felfelé fordulva egy üvegliftben folytatódik és halad tovább a hozzáépítés zárószintje felé. Itt kapcsolódik össze a Városmajor utcai lobby és a Városmajor utcától két szinttel feljebb kialakított Gyógyfű utcai bejárat, és így szerveződnek egy rendszerré a több különböző padlószinttel rendelkező épületszárnyak.

Az 1970-es évek építésze napjainkban megosztó esztétikai jegyeket hordoz magán. Sajnos méltatlan módon legtöbbször elbontják ezeket a házakat az újrahhasznítás helyett. Míg az átlagember, ha teheti elkerüli az ilyen ódivatú épületeket a fejlesztő és a tervező meglátták a Városmajor utcai irodaházban a lehetőséget. Az átalakítás tiszteli az eredeti épületet, a tervező mégsem félt attól, hogy rajta hagyja a keze nyomát. A design folyamat végére egy alapjaiban kortárs irodaépület jött létre, amely magán hordozza múltját anélkül, hogy az megbénítaná és egy letűnt kor mementójának szerepére kárhoznatná.

Ez a fajta építészeti megközelítés előremutató, Magyarország építészeti örökségében meghatározó arányban szerepelnek a '70-es évek beton monsturmai, amelyek megérdemlik a második esélyt. Egy épületnek nem szabad statikusan a múltban maradnia, a társadalommal és annak igényeivel együtt kell fejlődnie. Ennek a projektnek a hozzáállása reméljük példaként szolgál majd más fejlesztések számára.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az ingatlan tulajdonosa 2018-ban határozta el az ingatlan fejlesztését, mely keretében a korábban egy Vállalati székházként működő irodaépület részben bontásra került, részben a megmaradó vasbeton vázszerkezettel összeépítve, annak bővítéseként egy új szárny került megépítésre.

Az átalakítást követően a 2507 m²-es átmenő telkes ingatlan beépítettsége 1504,3 m³, a terepszint alatti beépítettsége 2034,5 m². Az iroda komplexum 8782,9 m² általános és 2741 m² parkolási szintterülettel rendelkezik. A teljes épület hasznos alapterülete 10390 m², amelyből az új bővítés nettó alapterülete 6006,84 m². A zártos, tűzfalassal beépítés számított zöldfelületi mutatója 517,13 m².

A fejlesztés eredményeképpen a meglévő utcafront épületszárnyban 6, a kereszttagban 7, míg az új épületszárnyban szintén 6, így összesen 19 bérlemény jött létre, vagyis szintenként 1. A bérlemények területének 35%-a cellás kialakítású, míg a fennmaradó 65% egyterű open office rendszerű. Ezen irodatermek a mai kor munkakörnyezettel szemben támasztott követelményeit a legmagasabb szinten kiszolgálja.

Az egybefüggő épületszárnyakat gyalogosan a Városmajor utca felől egy reprezentatív előcsarnokból lehet megközelíteni, az épület alatti teremgarázs megközelítése a Gyógyfű utcából lehetséges. A parkolóba 25 kerékpár elhelyezésére alkalmas tároló került. Az eredeti beépítés 15 parkolóhellyel rendelkezett, ezek az átalakítás során megszűntek, helyüket egy teraszos kert vette át. A mélygarázsban 69 db új parkolóhely jött létre, amelyek közül 2 db akadálymentes, 7 db csökkentett méretű és 7 db rendelkezik elektromos autótöltő állomással. A Gyógyfű utca felől további 12 db a felszínen

megközelíthető vendégparkolót alakított ki a beruházó. A szintkülönbség miatt a Gyógyfű utcai tömb saját bejárattal rendelkezik, így az épületegyüttes ezen szárnya külön bérleményként lett értékesítve. Ebben jelenleg egy az épület többi részéről leválasztott székház működik saját portaszolgálattal.

Az irodaházban dolgozók kényelmének növelése céljából saját 156 m² alapterületű kávézó-étterem került kialakításra, mely a belső park felé nyitott 67 m²-es terasszal rendelkezik.

A fejlesztés során a tulajdonos nagy hangsúlyt fektetett a környezettudatosságra és a zöld környezet megőrzésére, megjelenítésére. Az épület BREEAM Very Good minősítéssel rendelkezik. A projekt BB energetikai besorolást ért el a projekt.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.

Általános esetben alapismertetés.

A fenntarthatóság a projekt egyik kulcseleme. A meglévő épületből a lehető legtöbb szerkezet hasznosításra került. A meglévő vasbeton tartószerkezet köré készült el az új koncepció. Ez a döntés, bár megbonyolította a tervezési folyamatot, nem csak a beruházás környezeti terhelését és ökológiai lábnyomát csökkentette, a kivitelezés is jelentősen hamarabb elkészült, mintha új szerkezetek épültek volna.

A meglévő épület energetikai modernizációja részeként új termikus burkot kapott. Az új homlokzat nagy hőszigetelt üvegfelületei teszik lehetővé a természetes világítást az irodaterekben, míg az architektúrát képző lamellák megfelelő árnyékolást nyújtanak.

Az épület hő- és hidegenergia termelését DVM rendszerű hőszivattyús készülékek biztosítják. A bérlemények szellőztetését hővisszanyerős készülékek látják el.

A tervező és a beruházó egyaránt törekedett belsőépítészeti design kialakítása során a projekt az ökológiai lábnyomának csökkentésére. A bérleményekben Devorm Mute Flow PET Felt Marine akusztikai burkolat került, amely újrahasznosított műanyagból készül.

A felszíni parkolást a néhány Gyógyfű utcai vendégparkoló kivételével a projekt teljesen megszüntette. Helyette az új épületszárny alatt egy mélygarázs jött létre. Annak érdekében, hogy a Városmajor utca forgalmi terhelése ne növekedjen a tervező igyekezett minimumon tartani a parkolók számát a meglévő és megtartott épületrészek figyelembevételével. Így a jogszabályi környezetnek megfelelő számú, de korunk általános tendenciájához képest jelentősen kevesebb parkoló helyet alakítottak ki. Ezzel szemben jelentős hangsúlyt kapott a kerékpáros közlekedés támogatása. A pincszinteken közel 50 m² kerékpár tároló és két db öltöző készült el vizes blokkal.

A beruházás során már a tervezés alatt kiemelt szerepet játszott a tudatosság, az épület BREEAM minősítéssel rendelkezik, amelynek szempontrendszere kitűnő alapot jelentett az ökológikus tervezés során.

A kivitelezés kezdete és befejezése.

2020-2022

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása.

A Társaság az ingatlanfejlesztést részben önerőből és részben hosszú távú fix kamatozású forint hitelekkel finanszírozta. Az irodaterületek értékesítése, bérbeadása során külső segítséget nem kellett a fejlesztőnek bevonnia, az épület a lokációjából adódóan rövid időn belül feltöltésre került. Jelenleg az épület hosszútávú bérleti szerződésekkel, 100%-ban bérbe van adva.

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

Az elmúlt 50 év nyomott hagyott az ingatlanon, a régi épület elöregedett mind fizikai mind esztétikai értelemben. A felújítás során energetikai modernizációra is sor került, amely hatására lehetővé vált az épület fenntartható üzemeltetése.

Az új korszerű terek kellemes munkakörnyezetet nyújtanak az ott dolgozók számára. Az irodaház aljában elhelyezett kávézó kettős funkciót lát el. Egyrészt védett udvari teraszával kellemes délelőtti programot kínál a környék lakóinak, másrészt pedig kantinként működik az irodisták számára.

Az átalakított homlokzatok letisztult rendszere a korábbinál sokkal szervezettebben illeszkedik az utcaképhez. A Városmajor utca az erdő gátja. Magas zárt sorú beépítése mögött buja kertek rejtőznek, amelyek egy-egy kapubejáraton keresztül kivillannak a robosztus térfalak között. Ezen analógia mentén a Major Udvar homlokzatába komponált kapu köti össze a közterületet a napközben nyilvános parkként működő kerttel.

A beruházás során a legnagyobb átalakuláson az ingatlan Gyógyfű utca felőli része ment át. Itt a rossz állapotban lévő, eleve rossz minőségű anyagokból készült műhelysor helyére egy új impozáns irodatömb épült. A projekt hátralevő része (amely a szomszédos építkezés miatt még nem készült el) a Gyógyfű utca rendezetlen földútjának felújítása, amely során új úttest, valamint modern közvilágítás készül.

Az épület parkolójában a kötelezően biztosítandó parkolóhelyeken túl, komplex több helyiségből álló területet kaptak a kerékpárosok, tárolókkal, öltözőkkel és vizes helyiségekkel. Ennek és az új mélygarázsoknak köszönhetően a Major Udvar nem növeli a Városmajor utca közúti terheit, sőt szellemiségével azok csökkentésére ösztönöz.

Az épület megújulásával új értéket teremtett, egyben megőrizte a Városmajor utca urbanisztikai karakterét, az utca és a hátsókertek kapcsolatát, a környezet építészeti színvonalát és sokszínűségét. A projekt fő előnye, hogy tovább növelte a környék diverzitását. A környező utcákon elsősorban a lakófunkció a meghatározó. A területet kimagasló infrastrukturális ellátottsága alkalmassá teszi egyéb közösségi vagy piaci funkció ellátására is. A vegyes funkciójú területek környezeti terhelése kisebb, mint a homogén városnegyedeké. Az emberek kevesebb időt töltenek utazással, amelynek fenntartható módjait is választhatják. A fejlesztés holisztikusan növelte a terület értékét, mind piaci, esztétikai és szociológiai szempontok szerint.

ADATOK

A létesítmény elnevezése és pontos címe.

Major Udvar

Budapest XII. kerület, Városmajor utca 12-14. HRSZ.:6979/1

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

Budapesti Ingatlan Nyrt.

1033 Budapest, Polgár utca 8-10.

Dr. Ungár Anna fejlesztő

e-mail:info@bif.hu

FBIS Architects

1024 Budapest, Káplár utca 11-13 D. ép. 2 és ½ 8. ajtó

Fernezelyi Gergely DLA felelős tervező

telefon: +36 30 999 5565

e-mail:gergo@fbistudio.hu

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

Budapesti Ingatlan Nyrt.

1033 Budapest, Polgár utca 8-10.

Dr. Ungár Anna fejlesztő

e-mail:info@bif.hu

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

FBIS Architects

1024 Budapest, Káplár utca 11-13 D. ép. 2 és ½ 8. ajtó

Fernezelyi Gergely DLA felelős tervező

telefon: +36 30 999 5565

e-mail:gergo@fbistudio.hu

Hertel Anna építész tervező

Szűcs Imre építész tervező

Grósz Kitti építész tervező

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

DVM Group

H-1052 Budapest, Türr István utca 8.

Malata Gyula, Head of Design & Build

telefon: +36 30 397 9617

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

Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt.

1033 Budapest, Polgár u. 8-10.

Mészáros László, üzemeltetési osztályvezető

telefon: +36 20 299 9935,

e-mail: meszaros.laszlo@bif.hu

FŐBB ADATOK

Projekt megnevezése /name of the project	Major Udvar	
telek területe / territory of the plot	2507	m2
beépített terület /constructed area	1504,3	m2
zöld terület / green area	517,13	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	8782,9	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	7 000	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	6 286	millió HUF
saját erő/ own resource	n.a.	%
hitel /loan	n.a.	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	63	%
1 évvel később/1 year later	100	%