

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
Innovációs Központ és kiszolgáló melléképület
Címe: 4032 Debrecen, Vezér u. 37. 0204/5 hrsz.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
HUNÉP Zrt.
Bakos Miklós vezérigazgató
+36 52 507-310; +36 52 507-315
bakos.miklos@hunep.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
UD TUTI Tudományos, Technológiai és Innovációs Park Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Balázs Gyula
+36 52 512 724
info@udinnovaciospark.hu
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
BORD Építész Stúdió Kft
Bordás Péter ügyvezető
+3620 939 6968
admin@bordstudio.hu
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
HUNÉP Zrt.
Bakos Miklós vezérigazgató
+36 52/507-210; +36 52/507-215
bakos.miklos@hunep.hu
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Debreceni Egyetem
Törös Attila
+36 52/712-900
toros.attila@fin.unideb.hu

A projekt ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az Innovációs Központ létrehozásával elérendő cél az volt, hogy kiszolgálja a Debreceni Egyetem dolgozóit és diákjait azáltal, hogy kényelmes, modern és komfortos teret biztosítson a központ keretein belül megvalósítandó, az egyetem innovációs és vállalkozási célkitűzéseit, tevékenységeit támogató, általános kutatási, oktatási és gyakorló

tevékenységek, projektmenedzsment feladatok, illetve különlegesen az egyetemi kutatási eredmények hasznosítását szolgáló, inkubációs, akcelerációs, vállalkozásfejlesztési és ezzel kapcsolatos mentorálási, tanácsadási tevékenységek elvégzéséhez.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az „Innovációs Központ” a Debrecen, Vezér utca menti Debreceni Tudományos Technológia és Innovációs Park területén kerül megvalósításra. Az épület telepítésére kijelölt terület Debrecen észak-nyugati ipari parkjában, az innovációs Park legelső, mintegy felvezető telkeként, frekventált részen fekszik, az IT Services szomszédságában. A tervezett épület elsődleges funkciója: irodai funkciók kialakítása open office rendszerrel, valamint sokbérletű irodaház (A típusú irodaház), másodlagos funkciója: kutatási – oktatási telephely, gyakorlóbázis, laboratórium.

A központ alsó szintjén a labor- és műhelyszint, fölötté a közösségi innovációs „piactér” szint, itt található a közösségi funkciók: az étkező-, pihenő-, tárgyaló- és coworking területek, legfelül pedig az irodák kerültek kialakításra. Az épület mellett hosszanti irányban két mesterséges domb került kialakításra, amelyből az egyikben a gépészet és kerékpártárolók kaptak helyet.

Az épületen belül 1 fő közlekedő lépcsőház van, mely az épület összes szintjén átmegy, illetve 2 további, mely 2-2 szintet köt össze. Minden szinten kialakításra került egy szociális blokk is. Az épületbe való megérkezés a főbejáraton keresztül a fogadósintre, azaz az 1. emeletre történik, ahonnan a belső közlekedő magokon le, illetve fel tudunk tovább haladni. Az épület egy olyan működési elvet irányzott elő, melynél nincsenek előre pontosan meghatározva a kialakítandó funkciók helye, így folyamatos fluktuációra, változásra és belső átalakulásra képes.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az elsődleges funkció kiszolgálásához az épület fogadó szintjén (1. emelet) a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- a bejáratok kontrollját biztosító és az irodaház forgalmát kiszolgáló recepció, a 24 órás ügyelettel összekötve + a hozzá tartozó funkciók (portás szoba, épületfelügyelet)
- közösségi mosdó blokk
- egy 150-200 adagos önkiszolgáló étterem + fogyasztó tér (mely az irodaház dolgozóinak kiszolgálására létesül) - az ehhez tartozó mosdó blokkal
- az étteremtől független teakonyhák
- open-office munkahelyek, tárgyalók
- közműfogadók, főmérők, elektromos főelosztó.

Az elsődleges funkció kiszolgálásához az épület földszintjén a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- befejező konyhához tartozó kiegészítő funkciók (raktárak, öltöző)
- takarítószer raktár
- opcionális szerver helyiség a hozzá tartozó gépészeti helyiséggel
- erősáramú fogadó
- gazdasági bejárat/előtér.

A másodlagos funkció kiszolgálásához az épület földszintjén a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- közlekedő magok,
- közösségi mosdó blokk
- karbantartó műhely
- raktár
- rack helyiség

Az épület második szintjén az épület működését minimálisan kielégítő funkciók kaptak helyet, így a közlekedő magok, illetve a közösségi wc-k és elektromos helyiségek.

Az épület kiszolgálásához a főépület melletti dombban elhelyezett melléképületben a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- karbantartó helyiség a kert és a telken belüli utak fenntartásához szükséges anyagok, eszközök, gépek és egy kisméretű kerti traktor (fünyírás, hóeltakarítás) részére
- kukatárolók - általános hulladék és szelektív hulladékgyűjtéshez,
- veszélyes hulladék tároló
- a bérleményeket kiszolgáló gépészeti helyiség

- kiefeszültségű kapcsolótér
- sprinkler tartály+ sprinkler gépház
- kerékpár tároló és kerékpáros öltöző,
- akadálymentes lift, akadálymentes öltöző

Az Innovációs központ bérleményei a későbbi, konkrét bérloői igények alapján kerülnek majd megtervezésre. Jelenleg az épület alkalmas nagy alapterületű, akár open-space irodák elhelyezésére, vagy középfolyosós elrendezésű kisiroda csoportok kialakítására is. A Bérleményi területekhez minden lépcsőházi mag közelében tartozik egy, a szintet kiszolgáló mosdóblokk mindkét nem számára, és akadálymentes mosdó is. A bérleményi területeken lehetőség van igény szerint további mosdóblokkok, teakonyhák, vagy egyéb kizárólagos használatú helyiségek kialakítására.

Az épületet 500 fő befogadására lett tervezve.

Beépítettségi adatok:

Beépítési mód:	szabadonálló
A telken a tervezett épület beépített alapterülete:	5531,39 m ²
beépítettség	28,13%
Építménymagasság	
– főépület:	13,82 m
– melléképület:	2,62 m
Zöldfelület (44,08%)	8669,18 m ²

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások. (Általános esetben alapismertetés)

A gépészeti megoldások fenntartható és környezetbarát épületet biztosítanak. A belső komfortot levegő-víz hőszivattyú, és hővisszanyerős szellőzés biztosítja, a hőszivattyúkat pedig napelemek látják el energiával.

A központban elhelyezett installációkat és belső akusztikai felületeket a tervek szerint az egyetemi polgárok maguk gyártják majd le, a kampusz területén keletkező szelektíven gyűjtött, újrahasznosítható hulladékból.

A teraszfödém külső éle mentén található, fentről és lentől függőleges síkban mozgatható háromszögletű árnyékoló ponyvák adják a homlokzat játékos megjelenését. Ez egyúttal, egyfajta klimatikus pufferzónaként is funkcionál az épület körül: nem csak a belső irodatereket védi a hőterheléstől, hanem a teraszokat is, így az egész épület körül van egy bejárható zóna, ami mégis a külső "hártyán" belül marad.

Az acél tartószerkezet és a fa födéme izgalmas részletmegoldásokat eredményeznek, utóbbi raszterrendszere pedig azt is lehetővé teszi, hogy ha egy bérlő saját lépcsőt szeretne beépíteni, azt bárhol megteheti.

A gépészeti berendezések az épület mellett kialakított mesterséges dombban kaptak helyet, így azok anélkül javíthatóak vagy lecserélhetőek, hogy a házat szét kellene bontani, az épületben folyó munkát meg kellene zavarni.

A fa födém a hazai kontextusban innovatív megoldásnak számít, az acél és fa kombinációja tartószerkezeti szempontból komoly odafigyelést és szoros együttműködést igényelt az építész és a tartószerkezettervező között, de megérte a ráfordított extra munkaórákat. A végeredmény így – a látszó szerkezeti és gépészeti elemekkel – egy olyan high-tech házat eredményezett, melyre kifejezetten büszke a tervezője.

A kivitelezés kezdete és befejezése

A kivitelezés kezdete: 2020 február 04.

A kivitelezés befejezése: 2021. április 30.

Használatbavételi engedély kelte: 2021. augusztus 19.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A projekt a 1843/2017. (XI. 14.) Korm. határozat keretén belül került finanszírozásra

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

Debrecen gazdasági szerepe a régióban, de országos, sőt nemzetközi szinten is hatalmas mértékben megerősödött. Elég csak azokra a fejlesztésekre, beruházásokra gondolni, melyek a városban már megvalósultak, illetve az elkövetkezendő években fognak megvalósulni. 2015 óta több mint 4 ezermilliárd forint értékű zöldmezős beruházást jelentettek be, melyek közül több megvalósítás alatt áll, melyből a két legnagyobb, a BMW és a CATL üzeme.

A gazdasági fejlődésnek a tőkebeáramlás mellett elengedhetetlen feltétele az innovációs kutatás, fejlesztés, melynek tökéletes otthona az épület.

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	UD-02/2019.: Innovációs Központ és kiszolgáló melléképület kivitelezési munkáinak elvégzése / UD-02/2019.: Innovation Centre	
telek területe / territory of the plot	19 667	m²
beépített terület /constructed area	5 531,39	m²
zöld terület / green area	8 669,18	m²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	6 800	m²
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	3130	m²
építési költség, melyből /Total construction cost	3 933	millió HUF
saját erő/ own resource	100	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	0	%
1 évvel később/1 year later	n.a	%

Fotó melléletek:

- A külsőt és a belsőt bemutató 22 db fotó JPEG formában

Egyéb melléletek

<https://www.octogon.hu/epiteszet/ilyen-lesz-a-debreceni-innovacios-kozpont/>

<https://www.dehir.hu/debrecen/elkeszult-a-debreceni-egyetem-innovacios-kozpontja/2021/04/26/>

<https://forbes.hu/uzlet/debrecen-innovacios-kozpont-tervek-bord-epitesz-studio/>

<https://epiteszforum.hu/debreceni-innovacios-kozpont>

<https://tervlap.hu/cikk-nezet/bemutakozik-a-debreceni-egyetem-innovacios-kozpontja-latvanytervekkel-videoval>

<https://www.haon.hu/helyi-gazdasag/2020/11/hamar-benepesul-az-egyetem-ipari-parkja>

Angol nyelvű anyagok

https://www.detail.de/de_en/innovationszentrum-in-debreceen-von-bord-architectural-studio

<https://debrecentoday.com/new-innovation-center-for-the-university-of-debreceen-5758/debreceen/education-community/>