



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

H₂Offices 1. fázisa

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
H₂Offices 1. fázis
1134 Budapest, Váci út 23-27
- A nevező adatai (név, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Skanska Magyarország Ingatlan Kft.
1133 Budapest, Váci út 96-98.
Ábrahám András
+36 20 354 0617
andras.abraham@skanska.hu
- Beruházók adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail): lásd nevező
- Tervező, adatai (cégnév , cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Arrow Architects
Nørre Farimagsgade 13, Mezz. Th.
1364 Copenhagen K
+45 4226 2860
Ulrik Rayusse
mach@arrowarchitects.com
Studio IN-EX Zrt.
1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 11.
Molnár Balázs
balazs.molnar@in-ex.hu
Máthé Zsóka
zsoka.mathe@in-ex.hu
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Skanska Építő Magyarország Kft.
1133 Budapest, Váci út 96-98.
Csapó József
jozsef.csapo@skanska.hu
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév , cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Cushman & Wakefield
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5
Németh László
+36 70 373 7496
laszlo.nemeth@cushwake.com



A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A H₂Offices épületegyüttes fejlesztésével egy természet által inspirált, lenyűgöző munkakörnyezetet hozunk létre. A H₂Offices-t olyan jövőképes munkahelynek álmodtuk meg, amely jótékony hatással van az emberi egészségre és produktivitásra, miközben energiahatékonyága révén csökkenti az épület használóinak ökológiai lábnyomát. Az épületegyüttes az ESG irányelvek mentén épült és összhangban van a modern üzleti igényekkel, mint például az irodatermek kialakításának rugalmassága, a fenntarthatóság, valamint az emberek jólléte.

A Fővárosi Vízművek egykori telkén található, és annak örökségére épülő H₂Offices Budapest egyik legforgalmasabb pontján kínál zöld környezetet. Az összesen 65 000 m²-nyi bérelhető területtel rendelkező komplexum három épületből áll majd. Az első, 27 000 m²-nyi bérelhető területű épület nyolc emeletét három föld alatti parkolószint teszi teljessé. A 13. kerületben, a Váci út és a Dózsa György út kereszteződésénél, a Váci úti irodafolyosó szívében levő projekt kiváló elhelyezkedése révén kiemelkedő láthatóságot és könnyű elérhetőséget biztosít bérlői számára.

Az épület a hazai fenntartható épületek élén járva elérte a LEED Platinum Core & Shell v4 minősítést a hazánkban elért eddigi legmagasabb pontszámmal (84 pont), és megcélzza a munkahelyi jóllét elősegítését minősítő WELL v2 Core & Shell, valamint a WELL Health & Safety tanúsítások elérését is. Emellett a H₂Offices megszerezte az Access4You Gold minősítést is, amely az épített környezet akadálymentesítési jellemzőit méri fel.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A Skanska és a dán építész iroda, az Arrow Architects által megálmodott irodakomplexum a környezettudatosságot a hagyományos skandináv dizájnelveken keresztül közelíti meg. Az eredmény egy innovatív, emberközpontú és a természettel harmóniában működő épület.

A H₂Offices kialakításának középpontjában a természetközelség és a környezettudatosság áll, illetve a komplexum nyitottsága a környezete felé. A hangsúly a nyitott és hozzáférhető tér kialakításán volt, amely felkelti a kíváncsiságot, bevonza a járókelőket. Az irodaépület különleges elegyét kínálja a jövőképes városi infrastruktúrának, az innovatív megoldásoknak és a parkosított közösségi tereknek. A multifunkcionális, a víz elemet kiemelő kert a nagyközönség előtt is nyitva áll (mely a későbbi fázisokban teljes méretében, közel 5,000 m²-es területen kerül kialakításra), különböző kapcsolódási lehetőségeket nyújtva, így egyszerre szolgál találkozási pontként és a közösségi élet színteréül is.

Az épület egyediségét hangsúlyozza a játékos homlokzat, melynek színátmenetes kialakítása fehér külsőből egy melegebb belső tér felé vezet, a földszinti szerkezetek átláthatósága finom és zökkenőmentes áramlást teremt beltér és kültér között, a kert pedig dinamikus szabadterré formálja. A tágas, dupla magasságú előcsarnok a skandináv hagyományokkal összhangban kerül kialakítása. A hangsúlyt az épületet használók egészségét és jóllétét támogató szabadidős terek kialakítására helyezzük. A tetőtéri futópályáról kilátás nyílik a városra, a zöld teraszokkal és az



épületeket összekötő előtetővel pedig tágas, kényelmes multifunkcionális tereket hozunk létre. A kerékpárral érkezők számára kerékpár tárolók, szekrények és zuhanyzók állnak rendelkezésre, míg az elektromos autót használókat elektromos töltőállomások várják.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A Váci út és a Dózsa György út kereszteződésében található, „A” kategóriás irodaépület összesen mintegy 27 000 négyzetméter bérelhető területtel és 299 parkolóhelyet biztosító mélygarázzsal rendelkezik. A H₂Offices tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető - az M3 metró és több trolibusz megállója is kényelmes távolságban található, míg a városközpontból kerékpárral vagy 10 perces autóúttal is elérhető.

Az ingatlan 74 %-át már bérbe adták olyan jelentős bérlőknek, mint amilyen például a Colonnade Biztosító, a Cofidis Magyarország, az MBH Gondoskodás Pénztárak, a DBH Csoport, vagy az Orbico Hungary.

Az épület elnyerte a Property Awards 2022 Év Legjobb Konceptiója díjat és a Real Estate Awards versenyen a “Év Legzöldebb Projektje” díjat.

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A H₂Offices az ESG elvekkel összhangban tervezett és fejlesztett, jövőbiztos, fenntartható és az itt dolgozók jóllétét szolgáló épületkomplexum. Már az építés során is kiemelt figyelmet fordítottunk a vízhasználat racionalizálására, a keletkezett hulladék újrafelhasználására és az alacsony karbonlábnyommal rendelkező anyagok használatára. Energiatakarékos világítás, hűtés-fűtés, szén-dioxid-alapú légcserre, intelligens vízhasználat, fenntartható és rugalmas kialakítás jellemzi.

A kiemelkedő, 84 pontos LEED Platinum minősítést elnyerő H₂Offices Magyarország legmagasabb rangú környezetbarát irodafejlesztése lett. Ez a teljesítmény olyan megoldások hatékony alkalmazásáról tanúskodik, amelyek jelentős eredményeket hoztak a fenntartható területfejlesztés, a víztakarékosság, az energiahatékonyság, az anyagok kiválasztása és a beltéri környezet minősége terén.

A fejlesztés további jellemzőit is elismerték az értékelés során, mint például a fényszennyezés csökkentésére irányuló stratégia, az öntözés jelentős (98%-os) csökkentése a kültéri vízhasználat esetében, valamint az innovatív, teljesen LED-es higanymentes dizájn.

A H₂Offices kialakítása energiahatékony, ami hozzájárul a működési költségek csökkentéséhez. Az első fázis egy sor fenntarthatóságot javító funkciót tudhat magáénak, eredményezve a 40%-os vízmegtakarítást, a szén-dioxid-kibocsátás évi 540 tonnával történő csökkentését (ez 2685 oda-vissza repülőútnak felel meg Budapestről Varsóba), valamint a 37%-kal csökkentett energiafogyasztást.

A környezetvédelmi megoldások mellett az akadálymentesítés is lényeges és kulcsfontosságú eleme az épületnek. A H₂Offices projekttel a Skanska valóban befogadó környezetet hozott létre, és megkapta a rangos Access4You Gold minősítést, amely az épített környezet



akadálymentesítési jellemzőit értékeli. Az irodaház mindkét bejárata előtt nincs szintkülönbség, mozgásérzékelős automata ajtókkal, motoros egyszárnyú ajtóval és minden bejáratnál kaputelefonnal van felszerelve. Az épületen belül taktilis burkolati jelzések, a hallássérült látogatók támogatására indukciós hurok és online jelnyelvi szolgáltatás található a recepción, valamint akadálymentes mosdó minden emeleten.

Ez a két tanúsítvány azt mutatja, hogy a Skanska a bérlők jóllétét tartja szem előtt: kiváló minőségű a beltéri levegő, sok a természetes fény, kiegyensúlyozott a hőmérséklet és páratartalom. Az akadálymentesség pedig biztosítja, hogy az épületben dolgozó emberek maximálisan kihasználhassák a képességeiket mindennapjaik során, legyen szó munkáról vagy munkaidőn túli tevékenységekről. A vízmegtakarítás és az energiafogyasztás csökkenése alacsonyabb működési költségeket eredményez, és az alacsonyabb közüzemi számlák révén pénzügyi előnyöket biztosít a bérlők számára, miközben hozzájárul egy zöld és reziliens bolygóhoz.

A Skanska által fejlesztett okos épület megoldás, a Connected by Skanska lehetővé teszi a felhasználók számára, hogy telefonjuk segítségével mozoghassanak az épületen belül. A virtuális recepció szolgáltatás révén a vendégek is érintés nélküli léphetnek be az épületbe, a látogatók a meghívóban kapják meg a QR kódokat. A garázsban a rendszámfelismerő rendszer kényelmes és könnyű parkolási megoldást kínál. Az érintésmentes funkciók lehetővé teszik a gyakran használt felületekkel való kontaktusok elkerülését és elősegítik a potenciális járvány-kockázat kezelését.

Emellett a Skanska kialakította a "Care for Life Office Concept" irányelveket, mely arra hivatott, hogy támogassa a bérlőket a legmegfelelőbb biztonságos munkahelyi megoldások megvalósításában.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése:**

Kezdet: 2020 Q3

Befejezés: 2022 Q4

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Az ingatlan finanszírozása a fejlesztő saját forrásaiból valósult meg.

A teljesen bérbeadott ingatlant megvásárolta az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapnak, melyet az ERSTE Alapkezelő Zrt. képviselt.

Bérlői: a Colonnade Biztosító, a Cofidis Magyarország, az MBH Gondoskodás Pénztárak, a DBH Csoport, Orbico Hungary, Bluebird.

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

A H₂Offices kényelmes, biztonságos, igény szerint rugalmasan kialakítható irodatereteket kínál, melyek a kreativitás, együttműködés helyszíneivé válnak. Emellett az épületegyüttes otthont ad a bérlők és a környéken lakók kényelmét szolgáló kereskedelmi egységeknek és más szórakozási lehetőségeknek is. A H₂Offices a környék adottságait figyelembe véve illeszkedik a város életébe,



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

biztosítva a környéken élők szabad mozgását. Mindenkit egy nyitott, parkosított kert fogad egy tóval, pihentető és felüdítő környezetet teremtve.

Helyi graffiti művésszel együttműködve gy eredeti és inspiráló graffiti alkotás hoztunk létre a H₂Offices első épületének kertjében. A projekt, mely "A víz útja" nevet kapta, az irodaház lokációjából és örökségéből merít inspirációt, hangsúlyozva a víz fontosságát és a fenntartható megújuló energiaforrások használatát. A kerítés közel 150 méter hosszú, és a víz útján túl látványos fotókon keresztül elmeséli a H₂Offices projekt fejlesztési szakaszait, emléket állítva a lokáció, a Fővárosi Vízművek korábbi székhelye előtt.

Emellett létrehoztunk egy mini helytörténeti kiállítást a H₂Offices kertjében, hogy bemutassuk a lokáció örökségét.

H₂Offices proje



Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	H₂Offices 1. fázis	
telek területe / territory of the plot	5 079 m ²	m²
beépített terület /constructed area	Terepszint alatt: 3279 m ² Terepszint felett: 3279 m ²	m²
zöld terület / green area	1368,33 m ²	m²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	Általános szintterület: 26516 m ² Parkolási szintterület: 11479 m ²	m²
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	27,000	m²
építési költség, melyből /Total construction cost	N/A	millió HUF
saját erő/ own resource	N/A	%
hitel /loan	N/A	%
értékesítésből /from sales	N/A	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	N/A	%
1 évvel később/1 year later	N/A	%



A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk word formátumban

Pályamű elnevezése és címe:

H₂Offices 1. fázis

1134 Budapest, Váci út 23-27

Pályázó: Skanska Magyarország Ingatlan Kft.

Beruházó: Skanska Magyarország Ingatlan Kft.

Tervező: Arrow Architects, Studo IN-EX Zrt.

Kivitelező: Skanska Építő Magyarország Kft.

Az ingatlanfejlesztés koncepciója:

A H₂Offices épületegyüttessel egy természet által inspirált munkakörnyezetet hozunk létre, mely jótékony hatással van az emberi egészségre és produktivitásra, miközben energiahatékonyasága révén csökkenti az épület használóinak ökológiai lábnyomát.

A Fővárosi Vízművek egykori telkén található H₂Offices Budapest egyik legforgalmasabb pontján kínál zöld környezetet. Az összesen 65 000 m²-nyi bérelhető területtel rendelkező komplexum három épületből áll majd. Az első 27 000 m²-nyi bérelhető területű épület nyolc emeletét három föld alatti parkolószint teszi teljessé.

Az itt dolgozók jóllétét és egészségét a zöld területek, a maximalizált természetes fény, a kiváló levegőminőség, a természetes anyagok és a tetőtéri futópálya, az érintésmentes megoldások biztosítják.

Az épület megszerezte a LEED Platinum Core & Shell v4 minősítést, hazánkban elért eddigi legmagasabb pontszámmal, megcélazza a WELL v2 Core & Shell, valamint a WELL Health & Safety tanúsításokat is, és elérte az Access4You Gold minősítést is.