

Soproni Innovációs és Technológiai Centrum Inkubátorház

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az Innovációs és Technológiai Centrum (ITC) területén kormányzati támogatásból megépült új inkubátorház, az M85 gyorsforgalmi út Sopron-Kelet csomópontja közelében helyezkedik el.

Az inkubátorház az új vállalkozások városba települése mellett abból a célból jött létre, hogy a helyi vállalkozók számára is új, korszerű telephelyeket biztosítson Sopronban. A fejlesztés hozzájárul a helyi gazdaság erősítéséhez, ami kiemelt cél a városvezetés számára.

Az új inkubátorházban lehetőség van műhelyt, raktárat és irodát is bérelni, a pályázati feltételek pedig mindenki számára elérhetőek az önkormányzat honlapján. Az inkubátorház a bérelhető egységeken kívül tartalmaz közösségi tereket, tárgyaló- és előadótermeket is.

Az új inkubátorház kialakítása a környezettudatosság és az energiahatékonyság jegyében zajlott. Az épület fűtési és hűtési hőenergiáját hőszivattyúk biztosítják, az áramellátást pedig napelemrendszer támogatja. Az ingatlan teher- és személygépjárművel egyaránt jól megközelíthető, számos parkolóhely áll a bérlők, az itt dolgozók és az épületbe érkező vendégek rendelkezésére.

A fejlesztésről

Sopron MJV Önkormányzata új, példaértékű fejlesztést valósított meg az Innovációs és Technológiai Centrum (ITC) területén. A 2,303 milliárd forint értékű beruházás kormányzati támogatásból valósult meg, az M85 gyorsforgalmi út Sopron-Kelet csomópontja közelében.

Az inkubátorház az új vállalkozások városba települése mellett abból a célból jött létre, hogy a helyi vállalkozók számára is új, korszerű telephelyeket biztosítson Sopronban. A fejlesztés hozzájárul a helyi gazdaság erősítéséhez, ami kiemelt cél a városvezetés számára.

Az inkubátorházban nettó 2699,5 m²-en lehetőség van műhelyt, raktárat és irodát is bérelni, ezen felül tartalmaz közösségi tereket, tárgyaló- és előadótermeket is.

Az inkubátorház kialakítása a környezettudatosság és az energiahatékonyság jegyében zajlott. Az épület fűtési és hűtési hőenergiáját hőszivattyúk biztosítják, az áramellátást pedig napelemrendszer támogatja.

Építészeti és műszaki leírás

A telek feltárása a délnyugati oldalon húzódó közútról történik a már említett északi közútcsatlakozási ponton. A belső gépjárműforgalmi közlekedési rendszer egyirányú. A behajtás tehát az északi oldalon, a kihajtás a déli közútcsatlakozási ponton történik. A közlekedési koncepció szerint műhelyegységek megközelítése elválasztott / „leválasztott” módon történik a parkolási zónáktól. Ez azt jelenti, hogy a szállítás, rakodás miatt az egységek bejárata előtt „várakozó” gépjárművek nem akadályozzák az átmenő forgalmat, vagy a parkolók használatát.

A gyalogos (dolgozói / vendég) forgalom az irodaépület közvetlen környezetére koncentrálódik. Gyalogosforgalmi utak/járdák a kerékpár tárolótól indulva (lásd helyszínrajzon) az előkertben, illetve a két épületrész közötti „passzázsban” található.

Az irodaépület és a csarnoképület közti átjárhatóság biztosításával jobban elkülönül a két funkcionális egység dolgozói és ügyfél forgalma, illetve a műhely egységek elérése is egyszerűbb és biztonságosabb a parkolók irányából.

A „passzázs” további pozitív hozadéka, hogy egy „hátsó” bejárat is létesülhet az irodaépületbe, (műhelyekben dolgozók számára) valamint bevilágító felületek elhelyezését teszi lehetővé egyfajta részben nyitott „átriumként”.

A tervezett épület alapvetően két szerkezeti és funkcionális egységből áll, melyeket az említett „passzázs” választ el a földszinten. (Az emeleti szinten az irodaépület két „nyaktaggal” kapcsolódik a csarnokhoz)

A beépített alapterület nagyobb részét a 16 db műhelyegységet tartalmazó csarnoképület foglalja el. A csarnoképület előregyártott vasbeton keretvázaz „klasszikus” ipari építési rendszerrel készül. A műhelyek az északnyugati és délkeleti homlokzatok felől nyílnak, közvetlen megközelítésük innen lehetséges. Összeköttetése zárt térben az irodaépülettel nincs.

Az irodaépület kétszintes, hagyományos falazott szerkezeti rendszerrel. Ügyfélforgalmi bejárata az utca felől nyílik. A földszinten 5 db iroda és egy előadóterem található, a szükséges kiszolgáló helyiségekkel (étkező, vizesblokkok, tea-konyha, gépészet stb...). Az előadóterem fenntartói igény esetén 2 db irodává alakítható mobil hangszigetelő válaszfal rendszerrel.

Az emeleten további 9 db iroda található, 3 db tárgyalóval és a földszinthez hasonlóan szociális egységekkel.

Az épületben az akadálymentes közlekedés biztosítására akadálymentes felvonó készült. A földszinten és az emeleten is 1-1 iroda, valamint az előadó terem akadálymentes megközelíthetőségét biztosítottuk. Akadálymentes WC-mosdó a földszinten kapott helyet.

A projekt keretében a működtetéshez szükséges eszközök beszerzése is megvalósult, beleértve a beépített bútorokat és egyéb berendezési tárgyakat, alap informatikai eszközöket. Emellett megvalósult a zöldfelület-, környezetrendezése, a fejlesztés részeként kerékpártámaszok (27 db kerékpár elhelyezésére), parkolóhelyek és akadálymentes parkolóhelyek (88 db parkoló és 2 db akadálymentes parkoló), valamint elektromos töltőpontok (4 db) is kialakításra kerültek.

A Beruházásról

A **TOP-6.1.2-16-SP1-2017-00001** pályázatkeretében valósult meg a projekt.

A kivitelezési munkákat a FÉSZ Zrt. és a STETTIN-HUNGARIA Kft. kezdték meg 2022 januárjában, melyek 14 hónap után, 2023 márciusában befejeződtek. Az inkubátorház 2023. októberében került átadásra. Az inkubátorház a városvezetés és a Sopron Holding Zrt. együttműködésében 2,6 milliárd forint kormányzati támogatásból valósult meg.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Az épület kialakítása megfelel a jogszabályi előírásoknak, biztosítva a megfelelő termikus burkot: a tető, a falak és a padló hőszigeteltek, a nyílászárók pedig fokozott hőszigeteléssel rendelkeznek.

A két épületrész önálló épületgépészeti rendszerekkel rendelkezik. A tervezett épületgépészeti rendszerek megfelelnek az épület rendeltetésének és az érvényben lévő energetikai követelményeknek.

Az irodaépület fűtési és hűtési hőenergiáját, megújuló energiaforrásból nyerjük, levegős rendszerű hőszivattyúval, a műhelyépületben 2 db kondenzációs gázkazán lesz a hőtermelő, szabályozás időjáráskövető vezérlővel.

A tervezett hőleadó az irodaépületben alacsony hőmérsékletű felületfűtés (padlófűtés), a műhelyépületben radiátoros és termoventilátoros fűtés készül. Az irodaépületben helyiségenként szabályozhatóság biztosítva lesz szobatermosztátokkal és a padlófűtési osztókra felszerelt termoelektromos szeleppállítókkal. Hűtés csak az irodaépületben lesz kialakítva, fan-coil készülékekkel.

Központi hővisszanyerős szellőztető rendszer csak az irodaépületben lett kiépítve. Itt két önálló szellőztetést kellett kiépíteni. Az előadóterem az általános szellőztetéstől külön üzemeltethető. A műhelyépületben csak elszívásos szellőztetés üzemel, a mellékhelyiségekben.

A használati melegvíz előállítását az irodaépületben levegő hőforrású hőszivattyúval, a műhelyépületben gázkazánal történik.

Az épület új létesítmény, határoló szerkezetei megfelelnek az építés idejében érvényben lévő hőtechnikai előírásoknak. A megújuló energia felhasználás az irodaépületben a hőszivattyúkkal megoldott, a műhelyépületre napelem rendszer került kiépítésre. A csarnoképület tetejére lett elhelyezve a napelemrendszer (kb. 20kWp).

Az építési engedélyezési tervhez készült energetikai számítás 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 2019. XI. 29-i módosításában foglaltaknak megfelelően, a „közel nulla energia igényű épület” (KN) követelményszint figyelembe vételével készült. A KN követelmény 2021.01.01. után benyújtott használatba vételi kérelem esetén lép életbe. A KN követelményszint 25% megújuló energia forrás felhasználását írja elő, az összesített energetikai jellemzőre vonatkoztatva. Ennél a tervezett épületnél a megújuló részarányt a tervezett hőszivattyú és napelem rendszer biztosítja.

A tervezett épületszerkezetek és a tervben szereplő épületgépészeti rendszerek megvalósulása esetén az épület energetikai besorolása: **BB** (közel nulla energiaigényre vonatkozó követelményeknek megfelelő)

Az iroda épület tetején extenzív zöldtető került kialakításra. A tetőre 10 cm vastag ültetőközeg került, melybe minimális fenntartást igénylő növényzetet telepítettünk. A zöldített elősegíti az épület klíma szabályozását, valamint az elvezetendő csapadék mennyiségét is csökkenti.

Ügyeltünk a megfelelő ültetőközeg megválasztására. Nagyrészt szervesetlen őrleményből álló, könnyített ültetőközeg-keveréket tettünk, melyet kifejezetten többbétegű extenzív zöldtetőkhöz ajánlanak. Az ültetőközeg ideális varjúhájfélék, kövirózsák és vadvirágok termőrétegének.

FŐBB TERÜLETI ADATOK

telekterület:	33387 m ²
beépített terület:	2585,60 m ²
bruttó szintterület-összesen:	3056,30 m ²
teljes értékű zöldfelület (telken belül):	25986 m ²
épületmagasság:	6,82 m (építménymagasság)

FŐBB TERVEZÉSI ÉS KIVITELEZÉSI ADATOK

Tervezés: ARC. Építész Műterem Kft., Mentes Gábor okl. építészmérnök
Kivitelezési munkálatok: 2022.01. - 2023. 04.

Kivitelező: FÉSZ Zrt. és Stettin-Hungária Magas- és Mélyépítőipar Kft.
 Üzemeltetés: Sopron Holding Zrt.
 Fotók: visit studio

Adatok	Név/Cégnév	Cím	Felelős személy	Telefonszám	E-mail cím
Projekt megnevezése	Soproni Innovációs és Technológiai Centrum Inkubátorház	9400 Sopron, Lakatos István út 2.	Németh Gergely	99/515-425	foepitesz@sopron.hu
A nevező adatai	Sopron Megyei Jogú Város Önkormányzata	9400 Sopron, Fő tér 1.	Németh Gergely	99/515-425	foepitesz@sopron.hu
Beruházó adatai	Sopron Holding Vagyongazdálkodó Zrt.	9400 Sopron, Verő J. u. 1.	Varga Zoltán János, vezérigazgató	+3630 455 8296	varga.zoltan@sopronholding.hu
Tervező adatai	ARC. Építész Műterem Kft.	9400 Sopron, Kitaibel Pál u. 42.	Mentes Gábor okl. építészmérnök	+3630 378 8369	info@arcep.t-online.hu
Kivitelező adatai	FÉSZ Zrt. Stettin-Hungária Magas- és Mélyépítőipar Kft.	9400 Sopron, Ipar krt. 13. 9400 Sopron, Somfalvi u. 14.	Kőmíves János projektvezető Vissi Zoltán projektvezető	+3630 957 1032	komives.janos@fesz.hu
Üzemeltető adatai	Sopron Holding Vagyongazdálkodó Zrt.	9400 Sopron, Verő J. u. 1.	Varga Zoltán János, vezérigazgató	+3630 455 8296	varga.zoltan@sopronholding.hu