

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Széchenyi István Egyetem Science Park („Kocka”)

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A Széchenyi István Egyetem Science Park „Kocka” épületének fejlesztése átfogó célt szolgál: egy modern, innovációs központ létrehozását, amely támogatja az egyetem és az ipar közötti együttműködést, valamint a tudásalapú gazdaság fejlődését a régióban.

- **Fő célok:**

- Innováció és kutatás-fejlesztés támogatása: az épület laborokkal, kutató- és fejlesztő terekkel, valamint startup-irodákkal szolgálja a tudományos és ipari projektek megvalósítását.
- Rugalmas és modern munkakörnyezet biztosítása: az irodák, tárgyalók és közösségi terek könnyen alakíthatóak, így alkalmazkodnak a különböző igényekhez.
- Fenntartható és energiatakarékos működés: korszerű hőszigetelés, energiatakarékos gépészet és megújuló energiaforrások integrálása a fenntartható épületecélok érdekében.
- Társadalmi és gazdasági hatás: új munkahelyek létrehozása, hallgatói és kutatói programok támogatása, valamint a régió innovációs potenciáljának növelése.

- **Koncepció:**

A „Kocka” épület koncepciója a letisztult, geometrikus forma és az átlátható, inspiráló belső terek kombinációja. Az épület modern arculata szimbolizálja a tudomány és a technológia iránti elkötelezettséget, miközben a funkcionalitás és a rugalmasság biztosítja, hogy a Science Park minden felhasználói igényt kielégítsen. A koncepció kiemelt hangsúlyt fektet a fenntarthatóságra, a városképi illeszkedésre és az innovációt ösztönző környezet megteremtésére.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A Széchenyi István Egyetem Science Park „Kocka” épületének építészeti koncepciója a letisztult geometriai forma és a modern, időtálló arculat ötvözésén alapul. A négyzetes alaprajz és tiszta vonalvezetés nemcsak vizuális mérföldkő a campus területén, hanem a funkcionalitást is szolgálja, lehetővé téve rugalmasan alakítható irodák, laborok és közösségi terek kialakítását.

- Fő építészeti jellemzők:

- Forma és tömeg: kocka alaprajz, harmonikus arányokkal és letisztult homlokzattal, amely a tudományos és innovációs tevékenység szimbolikája.
- Homlokzat: kombinált üveg- és fémfelületek, amelyek átláthatóságot biztosítanak, valamint természetes fényt engednek a belső terekbe.
- Az épületet négy oldalról látvány- elemként függönyszerű acélháló, illetve egy kilépőnek is alkalmas szervíz folyosó öleli körül.
- Belső terek: rugalmas, inspiráló és ergonomikus, támogatva a kreatív munkát és a kollaborációt.
- Fenntarthatóság: energiatakarékos rendszerek és megújuló energiaforrások integrálása a tervezés során.

- Városfejlesztési koncepció:

A „Kocka” épület a Science Park és a város innovációs és tudásközponti szerepét erősíti. A campus új vizuális és funkcionális tengelyeként:

- Kapcsolódik a környező infrastruktúrához és az egyetem meglévő épületeihez, harmonikus városképi integrációt biztosítva.
- Közösségi és üzleti térként szolgál a hallgatók, kutatók és ipari partnerek számára, elősegítve a helyi gazdaság és a tudásalapú vállalkozások fejlődését.
- Ikonikus építészeti elemként azonosítható a városi környezetben, vizuális és innovációs jelként a régióban.

Ezáltal az épület nemcsak funkcionálisan, hanem esztétikailag és városfejlesztési szempontból is kiemelkedő, megfelelve a modern egyetemi és innovációs központok elvárásainak.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők), főbb épületek és funkciók**

- Általános ismertetés, rendeltetés

Az épület a Széchenyi István Egyetem Science Park fejlesztés BRAND épületeként üzemel. A fejlesztés célja volt az épület és környezetének bekapcsolása az egyetem és a város életébe, létrehozva egy olyan platformot, mely a későbbiekben biztosítja az egyetem által a területen létrehozni kívánt hosszútávú fejlesztés megismerését. Az épület innovációs, kutatási, oktatási és üzemeltetési tevékenységek befogadására tervezett, melyeknek aránya a teljes beruházás alakulása folyamán rugalmasan változni képes. Alapvető igény volt egy olyan flexibilis térhasználati rendszer megteremtése, melyben az egyes funkciók egymás működését támogatják. A rugalmas téri és időbeni organizáció további energiahatékony építészeti megoldásokat inspirál jelképezve a park hosszútávú innovációs célkitűzéseit.

- Épület programja, működése

- Cél volt a legjobb és a későbbiekben leghatékonyabban és flexibilisen működő funkciók és azok tereinek megtalálása a Kockában, illetve annak környezetében – igazodva a Megrendelő igényeihez és a beruházás lehetőségeihez.
- Olyan fejlesztési elemek létrehozása, melyek a teljes ipari technológia és innovációs park fejlesztése során BRAND épületként képviselik a teljes beruházást és alkalmassá teszik a kocka épületét lehetséges térbeli és időbeli funkcióváltásokra.
- Első ütemben a park teljes fejlesztését irányító központ, kutatási, oktatási és reprezentációs funkciók kapnak helyet az épületben, így megvalósítható az oktatás-kutatás és az ipari-technológiai fejlesztések egymást támogató, intenzív összekapcsolása.
- A megújuló épületnek jeleznie kell, hogy a terület újból bekerül a város vérkeringésébe és az egyetem területén történő fejlesztések közé. Pozícionálásával, építészeti kialakításával alkalmas legyen a figyelem felkeltésére
- Innovatív építészeti megoldások és energiahatékony üzemeltetés igénye alakítja az épület új megjelenését, a régi épületvázát új kompakt interaktív felülettel kombinált burok öleli körbe.
- Az átalakuló raktárépület és a mellé helyezett földszintes tömeg együttese nyit a környezete és a város felé, az abban elhelyezett „kávészó-étterem” funkció alkalmas az épület saját környezetébe történő „integrálására”.
- A földszinti tér teljes bevonásával és megfelelő műszaki kialakításával közösségi rendezvények, programok, kiállítások megtartására alkalmas.

○ Funkciók

- fő funkció: oktatási-nevelési épület, a majdani ipari technológiai és innovációs park „BRAND” épülete
- szintenként várható létszám 40-80 fő között
- földszint terei közösségi térként és közönségforgalom számára megnyitható módon is használhatóak
- emeleteken lehetőség szerint flexibilis, variálható terek
- igazgatás, üzemeltetés térben leválasztható területek
- épület minden szintje akadálymentesen is használható legyen
- az épület megfelel a vagyon- és biztonságvédelmi előírásoknak
- külön üzemeltetési egységként kávézó-étterem-bisztró

○ Földszint terei

- fogadó/aulatér recepcióval
- leválasztható előadó terek 2db, min.20 és 40 fő befogadására alkalmas
- kiszolgáló terek (szükséges vizesblokk, raktár, gépészet, elektromos helyiség, közlekedő)
- kávézó, bisztró jellegű 50-80 adagos konyha (befejező konyhaüzemmel) és fogyasztótérrel
- vendéglátóegység kiszolgáló terei (vendég vizesblokk, személyzeti blokk stb.)
- vendéglátóegység terasza

○ Bérlemények terei – 1. emelet

- emelet – BOSCH irodater: 40-50 fős

○ Oktatás/fejlesztés terei – 2-4. emeletek

- emelet – inkubációs szint: 4-10 fős labortermek, 20-40 fős leválasztható előadóterem, közösségi tér
- emelet – startup szint: 4-6-10 fős labortermek, közös munkatér
- emelet – rajzi stúdiók: 4-6 fős műhelyek (gipsz, hegesztő, fotolabor) 10-15 fős rajzi terem (grafika, rajz, plasztika)
- emelet – oktató szint: nagy oktatóterem – 20-24fő/terem, egybenyitási lehetőséggel, 4-6 fős kis oktatóhelyiségek
- minden szinten szükséges kiszolgáló terek (vizesblokk, raktár, tak.szer., szerver, közlekedő, teakonyha stb.)

- általános felszereltség oktatás-nevelés funkcióhoz (erős és gyengeáramú végpontok, laborok, műhelyek vizes csatlakozásokkal – kézmosó/kiöntő stb.)
- 5. emelet terei – projektiroda
 - 3 db vezetői iroda (15-25m²)
 - titkárság
 - osztható tárgyaló min. 8-8 fő
 - nyitott irodater 20-25 munkaállomással
 - kiszolgáló terek (ruha/írártárolás, teakonyha, vizesblokkok, közlekedő)
 - vízlabor (külön bérleményben)

Az épület két eltérő karakterű épülettömbből áll. A kettő találkozási vonala adja a főbejárat előteret, mely az utca felől egy promenádlépcsőn keresztül közelíthető meg. Az előtér nyugati, parkoló felőli megközelítése egyben az akadálymentes főbejárat is, kerekesszékekkel innen közelíthető meg az épület. A kelet-nyugati bejárat teljes megnyitása – vizuális megnyitás a szintmagas üvegezett bejáratokkal, fizikai megnyitás a teljes szélességben kihajtható nyílászárókkal – finom átmenetet képez a földszintes pavilon épületrész és a BRAND épület karakteres tömege között. Funkcióját tekintve egyszerre előtér, elosztótér és összekötő átmeneti tér is – rendezvények alkalmával az aula és a bisztró összekötő tere.

A kávézó-bisztró épület az előtérből és az épület előtti teraszos térről is megközelíthető. Fogyasztótere egyszerű, teljes homlokzati felületén megnyitott, térre néző, egyszerre 30 fő egyidejű leültetésére alkalmas.

A főépület földszinti aulater többfunkciós, egyes részei eltolható mobilfalakkal leválasztható, így kisebb rendezvények lebonyolítására is alkalmas. Az aulater bejárata mellett közvetlenül található a recepció, mely normál nappali nyitvatartással működik az egyetemi rendhez igazodóan. A pillérváz központi térrész bal oldalán, mintegy másfél raszternyi traktusban kiszolgáló funkciók kaptak helyet. Ebben a hátsó zónában vannak a fő közlekedő magok – liftek és lépcsőházak, innen nyílik a vizesblokk és egyéb gépészeti terek.

Az 1. emelet terei bérleményként kerülnek kialakításra a BOSCH Gmbh részére.

A 2-4 emeletek terei a programtervben meghatározott funkciókat látják el. Az itt kialakított oktatási terek a funkcióhoz szükséges felszereltséggel ellátottak. Az oktató termekben biztosítottunk hideg-meleg vizes vízvételi helyeket, erős- és gyengeáramú csatlakozási pontokat. A terveken jelölt berendezési sémák a programtervhez alakítottak.

Az épületben elhelyezett műhelyek, laborok részben rajzi, fotó/grafikai, design tantárgyak terei – például makettek, modellek kisebb plastikák készítésére alkalmas helyiségek, részben pedig különböző kutatás-fejlesztés terei - például programozás, elektrotechnikai kisebb eszközök, robotok modellezésére, áramkörök hegesztésére alkalmas helyiségek. Az oktatási szintek hátulról a külső lépcsőről is közvetlenül megközelíthetők. Ez a lépcső a legfelső szintre nem megy föl, elsősorban a műhelyeket, műtermeket használó diákokat szolgálja ki, valamint menekülő lépcső is egyben.

Az 5. emelet az igazgatási szint. Az acélvázaz ráépítés terei a teljes legfelső szinten irodai funkciót látnak el. Itt kapott helyet az épület üzemeltetése és várhatóan itt fog működni a terület további fejlesztését felügyelő projektiroda is. A nagyterű irodatérből tárgyalók, vezetőségi szobák, kiszolgáló helyiségek nyílnak. A szinti vizesblokk a lenti emeletek vizes helyiségei fölött, hasonló kialakítással, a lift-közlekedő előtérből nyílóan lett kialakítva.

- **Használat jellege**

- Közoktatási, köznevelési funkció

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

A Széchenyi István Egyetem Science Park „Kocka” épülete nem csupán egy modern innovációs központ, hanem a szűkebb és tágabb környezet fejlődését támogató beruházás is.

- Szűkebb környezetre gyakorolt hatás:

- Az épület a campus vizuális és funkcionális központja, amely fejleszti a campus infrastruktúráját, és javítja a hallgatók, kutatók és dolgozók munkakörnyezetét.
- Rugalmasan alakítható terei elősegítik a kollaborációt és a kreatív munkát, így a felhasználók életminőségét és munkahelyi élményét növelik.
- Zöldfelületekkel és közösségi terek kialakításával pozitív mikroklimát és pihenő- és találkozhelyeket biztosít az egyetem és a Science Park közössége számára.
- Tágabb környezetre gyakorolt hatás:
- A projekt erősíti a régió innovációs potenciálját, elősegítve az ipari és egyetemi együttműködések, valamint a tudásalapú vállalkozások fejlődését.
- Hozzájárul a helyi gazdaság élénkítéséhez, új munkahelyek teremtésével és a szellemi tőke bevonásával.
- A városképi integráció és az ikonikus építészeti megjelenés pozitív hatással van a városi környezetre, hozzájárulva a térség arculati és esztétikai értékéhez.

- 3. Községi érdekek szolgálata:

- Az épület közösségi terei és rendezvényhelyszínei támogatják az oktatási, kutatási és innovációs programokat, valamint a társadalmi szerepvállalást.
- A projekt a fenntarthatóság és a környezettudatos működés révén mintát nyújt a fenntartható építés és üzemeltetés területén, amely széles körben előmozdítja a környezeti tudatosságot.

Összességében a „Kocka” épület javítja a felhasználók életminőségét, erősíti a közösséget, és hozzájárul a városi és régiós környezet fenntartható fejlődéséhez, miközben elősegíti az egyetem és az ipar közötti együttműködést.

A XXVII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázatra ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
 - **Széchenyi István Egyetem Science Park „Kocka”**
 - 9025 Győr Töltésszer utca 13., HRSZ.: 8486/16

- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **WEST HUNGÁRIA BAU Kft.**
 - Képviseli: Mózes Zoltán, ügyvezető, műszaki igazgató
 - Telefon: +36 (96) 511 302
 - E-mail: mozes.zoltan@whb.hu

- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Széchenyi István Egyetem**
 - Székhelye: 9026 Győr, Egyetem tér 1.
 - Képviseli: Rotter Zsolt műszaki- fejlesztési és üzemeltetési igazgatóság Igazgató
 - Mobil: +36 20 500 9676
 - E-mail: rotter.zsolt@sze.hu

- Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - Generál tervező:
 - **TSPC Kft.**
 - 1053 Budapest, Magyar u. 36.
 - Kádár Mihály ügyvezető tulajdonos
 - Mobil: + 36 30 632 2060
 - E-mail: kadar.mihaly@tspc.hu

- Építész tervező:
 - **FormiConcept Kft.**
 - 1095 Budapest Soroksári út 48 14. épület, 2.5. emelet
 - Halmai Dénes tulajdonos
 - Mobil: +36 30 632 2060
 - E-mail: halmaid@gmail.com

- Kivitelező konzorcium adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **WEST HUNGÁRIA BAU Építőipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
 - Rövidített név: WEST HUNGÁRIA BAU Kft.
 - Székhely: 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber u. 1.
 - Cégjegyzékszám: 13-09-115940
 - Adószám: 11469830-2-44
 - Képviseli: Mózes Zoltán, ügyvezető, műszaki igazgató
 - Kamarai nyilvántartási szám: 34A25885 (Magyar Kereskedelmi és Iparkamara)
 - Telefon: +36 (96) 511 302
 - E-mail: mozes.zoltan@whb.hu

 - **EURO GENERÁL Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
 - Rövidített név: EURO GENERÁL Zrt.
 - Székhely: 9026 Győr, Vízmű u. 2.
 - Cégjegyzékszám: 08-10-001831
 - Adószám: 22927800-2-08
 - Képviseli: Varga Zsolt igazgatósági tag
 - Kamarai nyilvántartási szám: 34A33161
 - Telefon: +36 (96) 523 075
 - E-mail: gyor@eurogeneral.hu

- Üzemeltető adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail cím)
 - **Uni-Inno Kft.**
 - Cím: 9026 Győr, Egyetem tér 1.
 - Kolozsvári Tamás
 - Telefon: +36 (96) 504 361
 - E-mail: uni-inno@sze.hu

Főbb adatok

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Széchenyi István Egyetem Science Park „Kocka” Széchenyi University Science Park „Kocka”	
Telek területe / territory of the plot	35 429	m2
Beépített terület /constructed area	828	m2
Zöld terület / green area	28 275	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület: 3 442	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	NA	m2
Építési költség, melyből /Total construction cost	4,1	milliárd HUF
Saját erő / own resource	NA	%
Hitel / loan	NA	%
Értékesítésből / from sales	NA	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented	NA	
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	NA	%
1 évvel később / 1 year later	NA	%