

WING FIABCI pályázat – Liget Center

A projekt ismertetése (3-4 oldal magyar nyelven)

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A WING által fejlesztett Liget Center projekt három épületet foglal magába: a műemléki oltalom alatt álló Liget Center Classicot és Auditoriumot, továbbá egy teljesen új, 6 szintes boutique-irodaházat, a Vitrumot. A komplexum két műemléki épülete, a Classic és Auditorium rekonstrukciója már önmagában ingatlanfejlesztői bravúr, hiszen egy művészettörténetileg kiemelt érték született újjá egy egyedülálló irodakomplexumként. A WING megtartotta a közel 75 éves épület modernista építészeti jegyeit, miközben a legkorszerűbb technológiával látta el és kielégítette a 2024 nyarán beköltöző RTL Magyarország műsorgyártói tevékenységéből adódó speciális funkcionális igényeket is. A mintaszerű műemlékfelújítást és funkcióváltást követően az Auditoriumban az RTL Magyarország hírigazgatósága és a hír- és infotainment műsorainak stúdiói, a kapcsolódó Classicban pedig a kereskedelmi médiavállalat irodafunkciói kaptak helyet.

A projekt harmadik eleme, az új, letisztult Liget Center Vitrum, prémium kategóriás boutique irodaházként kínál magas műszaki minőséget az újjépítésű irodát vagy akár székházat keresőknek.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A Liget Center Budapest VI. kerületében, a Dózsa György út – Városliget fasor által határolt saroktelken az új Néprajzi Múzeum épületével szemben található. A környék nyugodt, zöld környezet, egyúttal a főváros kiemelt turisztikai helyszíne köszönhetően a szomszédos Városligetnek, a Hősök terének és az itt megtalálható vagy az éppen épülő számos kulturális és sport-, szabadidős létesítményeknek. A Városligeti fasor pedig Pest egyik legelegánsabb villanegyede, ahol patinás középületek, nagykövetségek, irodaházak és palotaszerű lakóházak váltják egymást. A környéken emellett nemzetközi nagyvállalatok székhelyei is találhatóak.

A Liget Center Classic és a hozzá kapcsolódó Auditorium épületegyüttes a magyar modernista építészet egy különleges darabja, amely 1948 és 1951 között a Magyar Építőmunkások Országos Szövetsége (MÉMOSZ) központjaként épült. A WING Zrt. a projekt során nemcsak megmentette, hanem új funkcióval is ellátta az épületet, példát mutatva arra, hogyan lehet egy történelmi jelentőségű műemléket a jelenkor igényeihez igazítani. Az épület rekonstrukciója során a WING célja az volt, hogy az épület egy modern irodaház minden kritériumának megfeleljen, miközben megőrzi a történeti karakterét és építészeti értékeit.

Az Auditorium épületének megmentése különösen nagy szakmai kihívást jelentett: a korábban zárt, sötét tér természetes fényt nem engedett be, így már az RTL Magyarország igényeitől függetlenül is szükség volt a terek megnyitására és újragondolására. A hírigazgatóság és a híradó stúdiók speciális technológiai követelményei – például a kamerák és reflektorok tömegéből fakadó statikai elvárások, a lámpák, monitorok és ledfalak gépészeti rendszerei, valamint a zajmentes klimatizálás – további komplexitást adtak a tervezési folyamatnak. A műemléki védettség miatt a fejlesztés szigorú előírásoknak kellett megfeleljen, amelyek a nehézségek mellett inspirációként is

szolgáltak a WING számára. Az építészeti koncepció a múlt értékeinek megőrzésére és a modern funkciók integrálására épült, így az épület belsejében lévő „kubai nád” burkolatok, a fémprofilos szalagablakok, az áttört lépcsőfokok és a fém lépcsőkorlátok mind részben vagy teljesen megújultak, miközben kortárs minőségi belsőépítészeti megoldások is születtek, például a galériás terek és a Frank Lloyd Wright Johnson központját idéző hullámos installációk.

A projekt nemcsak építészeti, hanem városfejlesztési szempontból is jelentős, hiszen a Városligeti fasor és a Dózsa György út kereszteződése, a fasor villanegyede, valamint a megújuló Városliget a Néprajzi Múzeummal együtt Budapest egyik legértékesebb pontjává vált. Az egykori MÉMOSZ-székház megmentése olyan területen történt, ahol más fejlesztők a műemléki kötöttségek, a stílusbeli sajátosságok és a piaci megfontolások miatt inkább nem vállalták a kockázatot. A WING azonban a nehézségekben lehetőséget látott, és úttörőként mutatta meg, hogyan lehet a modernista építészetet a kortárs funkciókhoz illesztve értékesen megőrizni. A projekt során a WING a elismert szakemberekkel dolgozott együtt: a kutatómunkát Hajdú Virág, Prakfalvi Endre és Fehérvári Zoltán végezték, a generáltervezést a TIBA Építész Stúdió vállalta, amely már a Telekom Campuson is bizonyította szakértelmét, és részt vett a Dózsa György úti szárny korábbi felújításában is. A rehabilitáció során a kongresszusi belső tér teljesen elbontásra került, de helyette egy olyan új, dokumentálásra méltó kortárs belső született, amely a múltat és a jövőt egyszerre képviseli. Az épület megújítása a hazai építőipar számára is különleges kihívásokat tartogatott, hiszen a modernista elemek, mint a fém lépcsőkorlátok vagy a szalagablakok, felújítására még nem volt hazai rutin. Az Auditorium és a Liget Center Classic rehabilitációja tehát egy kivételesen összetett, de inspiráló és példamutató fejlesztés, amely új életet adott a modernista építészet egyik jelentős magyarországi darabjának.

A telken meglévő épületek építészeti és városfejlesztési koncepciója egy új, teljes üveghomlokzattal rendelkező, önálló épülettel, a Vitrummal vált teljessé, amely hat szinten további 2200 négyzetméter modern irodaterületet kínál a zöld környezetben, belvárosi irodát kereső cégek számára. Az épület a Dózsa György út forgalmától és a járókelők kíváncsi tekintetétől a műemléki épületek mögé rejtőzik, így az exkluzív ékszerdoboz jellege tovább erősíti a helyszín egyediségét. A három ház – a Classic, az Auditorium és a Vitrum – együtt egy privát, nyugodt belső udvart keretez, amely védett és exkluzív teret biztosít a bérlők számára, miközben közvetlenül kapcsolódik a környező, nyüzsgő városi élethez. Az izgalmas és különleges építészeti megoldások, valamint a régi és az új harmonikus egysége egyedülálló élményt nyújt, miközben a magas minőségű irodai funkciókat és a nyugodt belső udvar intimitását egy rendkívül exkluzív lokációban valósítja meg.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A komplexum egy 5366 négyzetméteres telken helyezkedik el, amelyből 2982 négyzetméter beépített terület, 1074 négyzetméter pedig zöldfelületként funkcionál. A projekt teljes, bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterülete 10 137 négyzetméter. A Liget Center Classic épület bruttó kiadható területe 6900 négyzetméter, az Auditoriumé 3250 négyzetméter, míg a Vitrumé 2200 négyzetméter.

A Liget Center Auditorium felújításáért felelős tervező a TIBA Építész Stúdió, a generálkivitellezt a WORKUP, a FITOUT erre szakosodott üzletága végezte, a tájépítészetért az S73 Stúdió, a belsőépítészetért pedig a LAB5 architects felelt.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Környezettudatos kategória szerinti elbírálást is szeretnénk kérni.

A WING kiemelt figyelmet fordít a környezettudatosságra és a fenntarthatósági szempontok érvényesítésére projektjeiben. A Liget Center Auditorium unikális fejlesztés a hazai irodapiacra: egy több mint 70 éves létesítményből egy közel nulla energiafelhasználású épület jött létre "A" energiahatékonysági és "A+" CO₂ kibocsátás-hatékonysági besorolással.

- Megújuló energiák hasznosítása és az épített szerkezetek energiatudatos megoldásai

A Classic épület tetőszerkezetén napelemek kerültek elhelyezésre, amelyek hozzájárulnak az energiahatékonysághoz és a fenntartható üzemeltetéshez. Az épület háromrétegű, LOI minősítésű külső nyílászárókat, valamint korszerű homlokzati hőszigetelést kapott, amely tovább növeli az energiahatékonyságot.

A Vitrum projekt a meglévő mélygarázs bejárata fölé épült, így nem igényelt új beépítést a sűrűn beépített belvárosi környezetben, ezáltal a környezeti lábnyoma jelentősen kisebb egy új épület megvalósításához képest. Az épület "A++" energiahatékonysági besorolással rendelkezik, karbonsemleges kialakítású – kizárólag elektromos energiát használ, a fűtést és hűtést korszerű hőszivattyús rendszer biztosítja. A háromrétegű üveghomlokzat alacsony energiafogyasztást tesz lehetővé az irodaterületeken, miközben támogatja a hőszivattyús rendszer hatékony üzemeltetését. A belső hőmérséklet optimalizálását külső időjárásfigyelő rendszer segíti.

A Vitrum bérlői számára rugalmas, egyedi igényekre szabható megoldásokat kínál (BTS, build-to-suit lehetőségek). Az épület kialakítása során fontos szempont volt a benapozás vizsgálata is, annak érdekében, hogy a szabad kilátás és az optimális külső megvilágítás biztosított legyen. Akusztikai vizsgálat készült, amely alapján a zajcsökkentő megoldásokat a környezetre és a dolgozókra vonatkozó zajgátlási értékek teljesítéséhez optimalizálták.

- Fenntarthatósági és innovatív tervezési megoldások

A WING a Liget Center projektjét BIM-alapú (3D) tervezéssel valósította meg, amely lehetővé tette a különböző rendszerek precíz koordinálását és az üzemeltetési hatékonyság előzetes modellezését. A fűtési-hűtési rendszerek tervezéséhez hőkomfort modell készült, amely a munkavállalók kényelmét szolgálja a különböző évszakokban is.

- Hulladékenergia hasznosítása, hővisszanyerés

Az épület energiahatékonyságát hőszivattyús rendszer biztosítja, amely a hulladékhő felhasználásával járul hozzá a fűtés és hűtés megoldásaihoz. A hővisszanyerős szellőzőgépek (free-cooling funkcióval) és a Classic épület klímahomlokzata szintén a fenntartható üzemeltetést támogatják. A teljes hűtés-fűtés és világítás a komplex épületfelügyeleti és energiamenedzsment rendszer által szabályozott.

- Természetes fény és megvilágítás

A WING célja a természetes fény maximális kihasználása volt. Ennek érdekében a homlokzaton új megnyitások kerültek kialakításra, illetve az Auditórium épülete üvegtetővel bővült. A Classic teljes magasságú, padlótól mennyezetig érő üvegfelületet kapott, amely biztosítja a belső terek világos és esztétikus megjelenését. A Vitrum épület tervezése során elvárás volt, hogy az épület minden pontján természetes fénnel ellátott legyen.

- Belső levegőminőség

Az épület légkezelő rendszere 50 m³/fő/óra frisslevegő kapacitásra lett méretezve, amely hozzájárul a megfelelő belső levegőminőség fenntartásához és a komfortos munkakörnyezet biztosításához.

- Anyaghasználat

A kivitelezés során a WING környezettudatos, korszerű és a műemléki védettség előírásainak megfelelő anyagokat választott, figyelembe véve a fenntarthatóságot és a hosszú távú fenntartható üzemeltethetőséget. Kizárólag FSC-tanúsítvánnyal rendelkező faanyagot használtak fel, kerülve a magas VOC-tartalmú anyagokat, valamint környezetbarát, újrahasznosított anyagokat is beépítettek.

- Aktív gépészeti és szabályozási rendszerek

A projektben kiépített modern épületfelügyeleti rendszer (BMS) támogatja a környezettudatos működést és az energiahatékony üzemeltetést. A rendszer része a KNX-alapú LED-világításvezérlés, a motoros, BMS-működtetésű árnyékolók, valamint a teljes energiamedenzzment rendszerbe integrált komplex mérési megoldás, amely lehetővé teszi a fogyasztások optimalizálását és a hatékonyság folyamatos nyomon követését. A rendszer kiegészült egy külső időjárásfigyelő szenzorral a belső hőmérséklet optimalizálása érdekében, valamint alacsony fogyasztású, jelenlétérzékelős LED-lámpákkal és jelenlétérzékelős, alacsony vízfelhasználású szaniterekkel, amelyek a víz- és energiafogyasztás csökkentését szolgálják. A Vitrumban biztosított a UPS elhelyezésének lehetősége, valamint kiépítésre került egy smart – applikáció alapú beléptetőrendszer, amely modern, felhasználóbarát megoldást kínál a belépés és az üzemeltetés kezelésére. Az alacsonykapcsolós külső világítótestek automatikusan igazodnak a természetes fényviszonyokhoz, így biztosítják az energiatakarékos kültéri világítást is.

- Zöldfelületek, zöldtetők, biodiverzitás támogatása

A Classic és a Vitrum épületek tetején zöldtetők kerültek kialakításra, őshonos növényfajokból álló növényállománnyal, ökológus szakértő bevonásával. Az automata öntözőrendszer biztosítja a zöldfelületek fenntartását, elősegítve a biodiverzitás megőrzését és a városi hősziget-hatás csökkentését.

- Esővíz- és szürkevíz-kezelés

A WING az esővíz hasznosítására esővíztározót alakított ki, amely lehetőséget biztosít a csapadékvíz gyűjtésére és újrahasznosítására, csökkentve ezzel a hálózati vízfogyasztást és a csatornahálózat terhelését.

- Egyéb megszerzett minősítés

A Liget Center Vitrum megszerezte a BREEAM “Very Good” zöld épületminősítést, amely komoly szakmai elismerés a fenntartható építés területén.

A kivitelezés kezdete és befejezése, a fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

Az épületegyüttes fejlesztése 2019-ben indult, és a Vitrum épület kivitelezésével 2024 őszén zárult le. A WING még 2018-ban vásárolta meg az ingatlant, amely nemcsak a Dózsa György úti szárnyból, hanem az addig teljesen kihasználatlan auditóriumi tömbből is állt. A fejlesztés során a cég 2021-ben hosszú távú bérleti megállapodást kötött az RTL Magyarországgal, amely a Liget Center Classic és Auditorium kiemelt bérlőjeként költözött be 2024 nyarán. A Classic épület fennmaradó területére egy neves, nemzetközi ügyvédi iroda, a Wolf Theiss költözik, így 100%-os a ház bérbeadottsága, míg új épületként a Vitrum, 2200 négyzetméternyi prémium irodaterületet kínál olyan cégek számára, amelyek a belváros szívében, modern, fenntartható környezetben keresnek új otthont.

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

A Liget Center fejlesztése nem csupán építészeti és gazdasági szempontból jelentős, hanem a szűkebb és tágabb környezet kulturális, történeti és közösségi értékeinek megőrzését és gazdagítását is szolgálja. Az Auditorium épület homlokzatán megőrzésre és restaurálásra került Tar István „Építők” című mélyreliefje, amely a magyar építéstartörténet kiemelkedő műalkotása, ezzel is tisztelve a múlt értékeit. A fejlesztés megkoronázásaként a WING visszaállította a Városligeti fasori bejárat elé Lányi Dezső „Építőmunkások” című szobrát, így a városrész művészeti öröksége ismét teljessé vált, gazdagítva a köztereket és erősítve a hely identitását.

A projekt értékteremtő üzenetét a WING 2024-ben egy építészettörténeti pop-up kiállítással is hangsúlyozta, amely az Art is Business és a Paradigma Ariadné építésziroda közreműködésével jött létre. A kiállítás izgalmas keretrendszerben mutatta be a ház művészeti és építészeti értékeit, történeti korszakait, ezzel is erősítve a társadalmi párbeszédet a városépítészetről, a kultúra és a közösség kapcsolatáról.

A fejlesztés a tágabb városi környezet szerves része, közvetlen kapcsolatban áll a Liget Budapest Projekt kiemelkedő, világszínvonalú fejlesztéseivel, amelyek a környéket még élhetőbbé, rendezettebbé és vonzóbbá teszik. Az itt kialakuló egyedi városi szövet – a zöldfelületek, kulturális és rekreációs intézmények páratlan együttese – egy több mint egy évszázados hagyományt ápol tovább, amely a Városliget karakterét és vonzerejét határozza meg, ezzel Budapest egyik legkedveltebb célpontjává téve a környéket.

A fejlesztés emellett új szolgáltatásokat és kereskedelmi funkciókat is vonz potenciálisan a környezetbe, tovább erősítve a városi közösség komfortját és életminőségét.

Összességében a Liget Center fejlesztése nem csupán építészeti értéket teremtett, hanem aktívan hozzájárult a közösségi érdekek szolgálatához, a város szövetébe illeszkedő, fenntartható és kulturális örökséget tiszteletben tartó fejlesztéssel. Az életminőség javítását a zöldfelületek megőrzése és bővítése, a művészeti értékek integrálása, valamint a környezetet kiszolgáló új funkciók – közlekedési, kulturális és

közösségi szolgáltatások – biztosítják, egy élhetőbb, szerethetőbb városi tér megteremtése érdekében.