

ROSSMANN

thst th-stúdió kft
építész iroda

ROSSMANN HQ, ÜLLŐ

FIABCI 2026



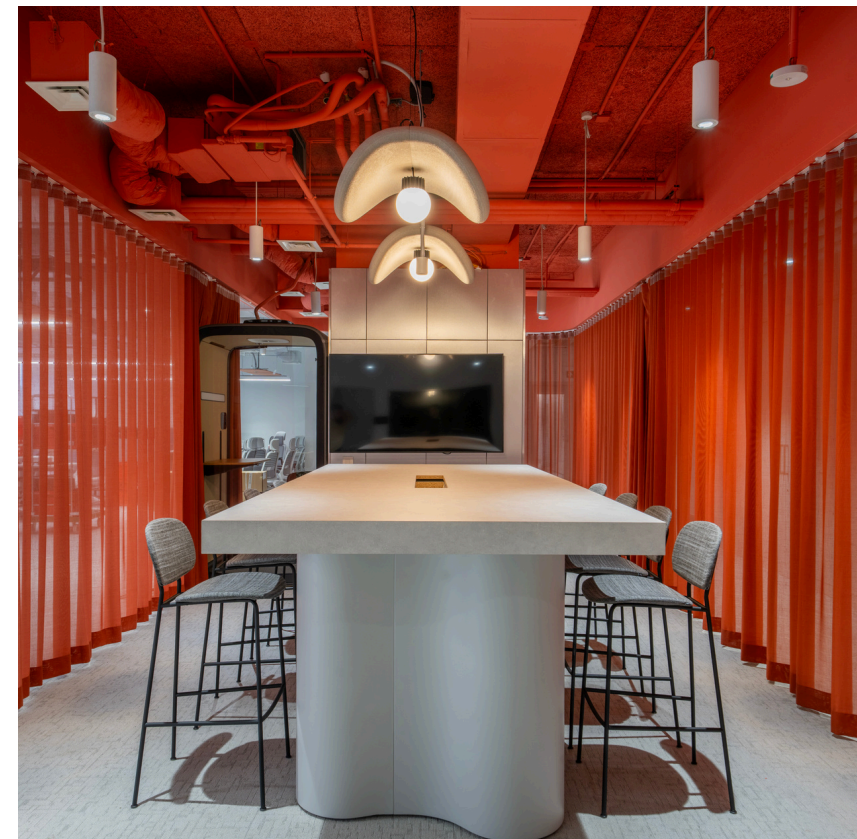
TARTALOM

A fejlesztés célja	1
Helyszín, telepítés és közlekedés	3
Környezeti kapcsolatok, közösségi érdek	4
Építészeti koncepció és tömegformálás	5
Homlokzati és arculati kialakítás	6
Funkcionális kialakítás	8
Fenntarthatóság, innovatív műszaki és környezettudatos megoldások	11
Bejáratok és reprezentatív terek	12
Logisztikai rendszer	13
Rugalmas munkakörnyezet	15
Átláthatóság, akusztika és anyaghasználat	16
Résztvevők	17

A fejlesztés célja

A fejlesztés célja a Rossmann Magyarország Kft. logisztikai kapacitásainak bővítése, valamint a raktározási, árumozgatási, adminisztratív és munkavállalói kiszolgáló tevékenységek korszerű, hosszú távon is megfelelő infrastruktúrájának megteremtése volt.

A vállalat előző telephelye szintén Üllön volt, működésének fejlődése azonban nagyobb kapacitású, korszerű logisztikai központ kialakítását tette szükségessé.



A beruházás keretében új logisztikai raktárcsarnok épült a hozzá szervesen kapcsolódó, földszint + kétszintes iroda- és szociális épületrésszel. A fejlesztés részei a rakodóterületek, a belső utak és parkolók, a sprinkler rendszer kiszolgáló létesítményei, valamint az üzemeléshez szükséges további infrastruktúra-elemek.

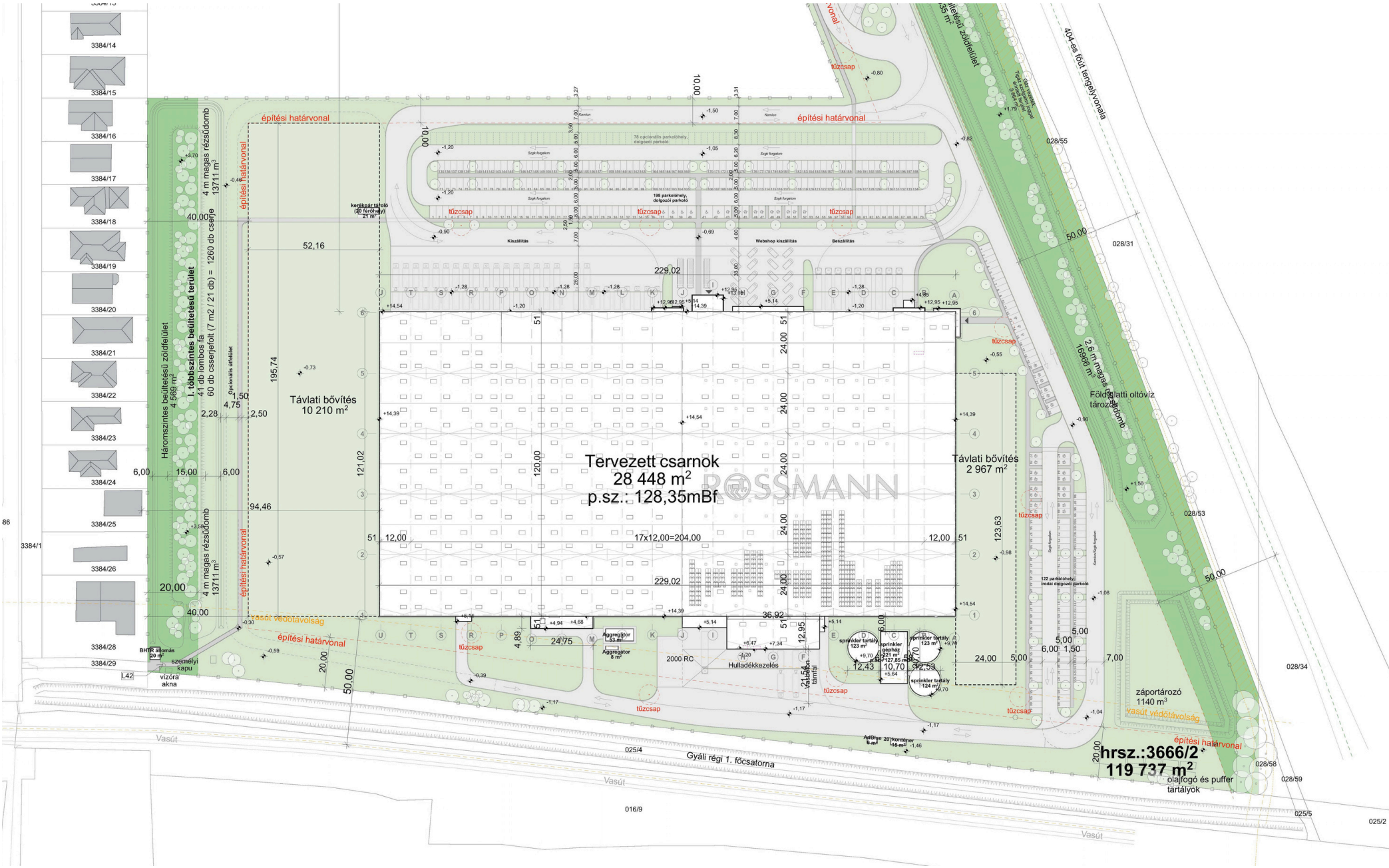
A telepítés a későbbi bővítés lehetőségét is biztosítja: a jelenlegi csarnok egy ütemben valósult meg, a helyszínrajzon jelölt távlati bővítések pedig későbbi fejlesztési ütemekben építhetők meg.



Helyszín, telepítés és közlekedés

A fejlesztés a 2225 Üllő, Sóderes köz 6. szám alatti, 3666/2 helyrajzi számú, 119 754 m²-es ingatlanon, a Gksz-Sz/5 jelű gazdasági-ipari építési övezetben valósul meg. A raktár telektesten belüli elhelyezését a telek adottságai, a beruházó funkcionális és üzemeltetési igényei, a logisztikai működés követelményei és a későbbi bővíthetőség együtt határozták meg. A csarnok hossz tengelye északkelet-délnyugati irányú; az épület a szomszédos lakóépületsorra merőlegesen, a 3666/1 helyrajzi számú telken álló meglévő csarnokkal párhuzamosan helyezkedik el.

Telek területe	119.754 m ²
Beépített terület	29.257 m ²
Zöldterület	56.779 m ²
	(47,41% > 25 %)
Bruttó alapterület	40.640 m ²
Értékesíthető/bérelhető nettó terület	38.978 m ²
Építési költség, melyből	NA millió HUF
őnerő	100 %
Kivitelezés ideje	2024.02.-2026.09.
Eladás, bérbeadás állása	
kivitelezés befejezésekor	100 %



A terület közúti feltárása a Sóderes köz felől történik. Az északi oldalon kialakított közös, kétirányú behajtón keresztül érkeznek a teher- és személygépjárművek. A kamionforgalom a kijelölt várakozó- és rakodóterületekhez szervesen kapcsolódik, útvonala pedig a

lehető legkisebb mértékben keresztezi a dolgozói parkolók és az épületbejáratok közötti gyalogos kapcsolatokat. Az irodai és fizikai dolgozók számára külön parkolóterületek és külön bejáratok biztosítják a rendezett, biztonságos használatot.

Környezeti kapcsolatok, közösségi érdek

A közeli lakóterületek védelmét a telepítési koncepció is támogatja. A lakóépületek felőli telekhatár mentén a letermelt humuszból 4 méter magas rézsúdomb készült, amely zajvédelmi és vizuális takaró szerepet egyaránt betölt; a főút felőli oldalon további, 2,6 méter magas humuszdomb létesült.

A fejlesztés a létesítmény működési igényeinek kiszolgálása mellett a környező területek életminőségének javításához is hozzájárul. A beruházó anyagi támogatást nyújtott Üllő Város Önkormányzatának a környező közterületek fejlesztéséhez.



A parkolóban 72, a többszintes növényzettel kialakított területeken további 135 fát telepítettek. Az 56 779 m²-es zöldfelület a telek 47,41%-a, jelentősen meghaladva az előírt 25%-ot. A csapadékvíz a telek déli részén kialakított záportározó gyűjti, ahonnan az a Gyáli 1-es csatornába kerül.

A helyszín kialakítása egyszerre szolgálja a nagy kapacitású logisztikai működés feltételeit, a dolgozói és teherforgalom biztonságos szervezését, a környező területek - különösen a közeli lakóterületek - védelmét, valamint a fejlesztés későbbi esetleges bővíthetőségét.

Építészeti koncepció és tömegformálás

Az építészeti koncepció a nagy léptékű, racionális logisztikai csarnok és a hozzá kapcsolódó reprezentatív iroda- és szociális épületrész egységes megjelenésére épül. Az egyszerű csarnoktömeget visszahúzások, konzolos kiugrások és hangsúlyos bejárati elemek tagolják. Ezek az épület ipari karakterének megtartása mellett jól felismerhetővé teszik az eltérő funkciókat, és emberközelibb léptéket adnak irodaterületeknek.



Alaptömeg és csarnokkarakter

Az épület alapját egyszerű, racionális téglatest tömeg alkotja. Ehhez az északkeleti főhomlokzat mentén földszint + kétemeletes irodagaléria kapcsolódik, amely összetettebbé teszi a csarnok megjelenését és kiemeli az irodai funkciót.

Visszahúzások és konzolos elemek

A második emelet visszahúzása, a homlokzat „kiharapása” és a konzolosan kiugró egységek oldják a nagy csarnoktömeg monotonitását. A kiugró elemek vezetői irodáknak és nyitott irodaterületeknek adnak helyet, miközben hangsúlyozzák az iroda- és bejárati zónákat.



Tetőterasz és dolgozói terek

A visszahúzott épületrésznél az open office-hoz kapcsolódó, rekreációt szolgáló tetőterasz alakult ki. A fizikai dolgozói bejáratnál a külső lépcső és a pihenőteraszok kisebb, önálló tömegegységet képeznek, egyértelműen megjelölve a dolgozói megközelítés helyét.



Homlokzati és arculati kialakítás

A homlokzat meghatározó anyaga a fém fegyverzetű szendvicspanel, amely az ipari-logisztikai rendeltetéshez illeszkedik. A főhomlokzat reprezentatívabb kialakítású: az irodai főbejáratot függőnyfal, nagy üvegfelületek és markáns építészeti keretezés emeli ki, míg a nagy, nyílás nélküli felületeket eltérő megjelenésű sávok tagolják.



A sötét alsó homlokzati sáv vizuális lábazatként összefogja a rakodókapukat; fölötte világosszürke alapfelület jelenik meg a Rossmann vállalati arculatára jellemző színek hangsúlyaival. Ez a megoldás az ipari épület nagy felületeit egységes rendszerbe szervezi, és jól felismerhető vállalati identitást ad az épületnek.

Az egyszerű csarnokkarakter, a nagy tömeg tudatos tagolása, az irodaépületrész kiemelése, a függőnyfalas főbejárat, illetve az arculati színek alkalmazása együttesen hoz létre karakteres, mégis funkcionális építészeti megjelenést.



Homlokzatok





A koncepció az irodai és fizikai dolgozói funkciókat egy épületen belül, egymással kapcsolatban helyezi el, miközben lehetővé teszi elkülönített használatukat is. A területek belül átjárhatók, ugyanakkor külön bejáratokon és útvonalakon is megközelíthetők. Az irodai főbejárat a recepcióhoz, a csarnok dolgozóinak bejárata pedig közvetlenül a kiszolgálóterületekhez kapcsolódik.

A funkcionális kialakítás így olyan logisztikai központot hozott létre, ami egy helyen biztosítja az árumozgatáshoz kapcsolódó adminisztratív, irányítási és munkavállalói funkciókat, miközben a különböző használói csoportok zavartalan közlekedését is lehetővé teszi.

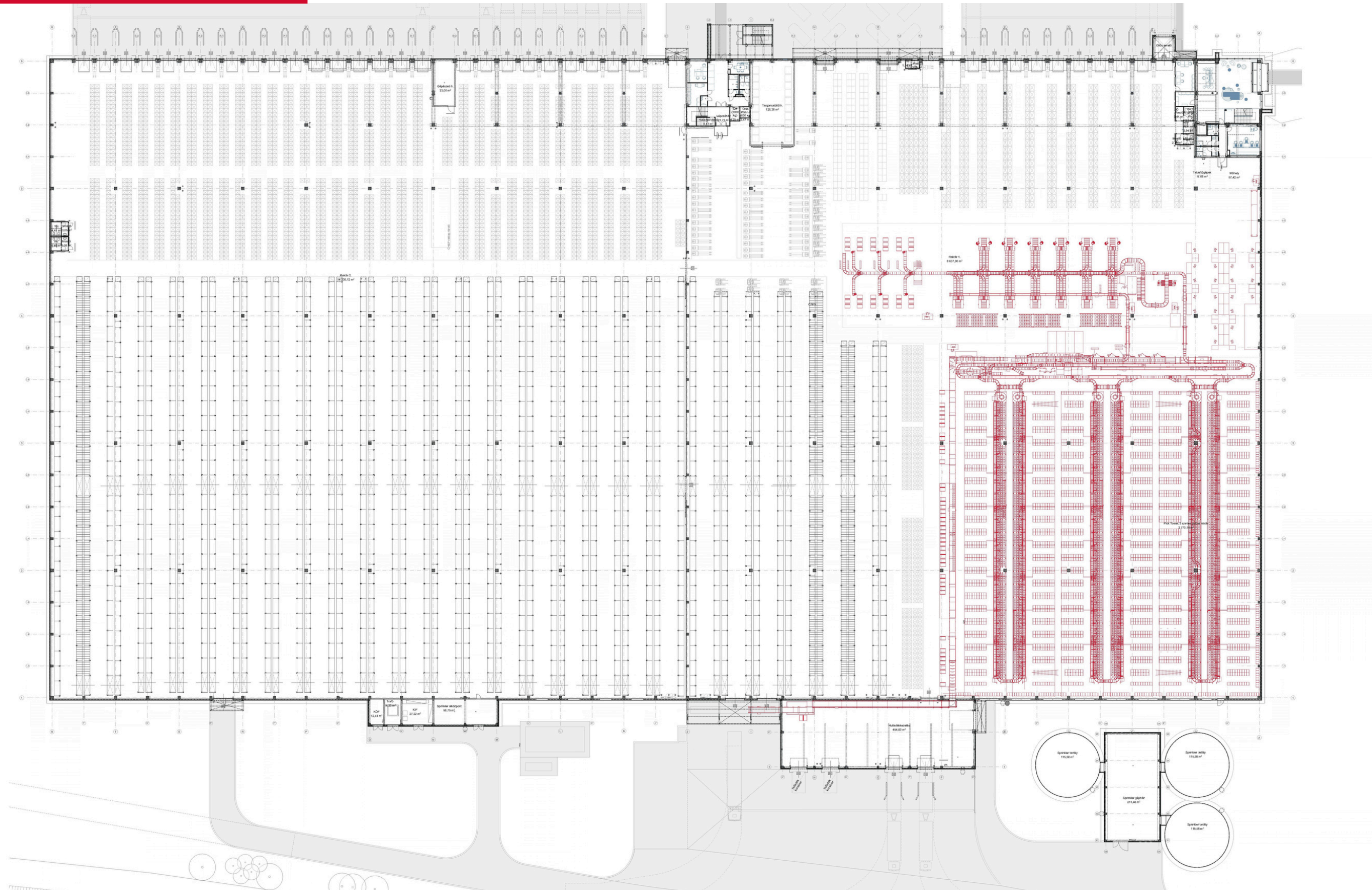
Funkcionális kialakítás

A raktári funkcióhoz kapcsolódó iroda- és kiszolgálóépületben tárgyalók, vezetői irodák, nyitott irodatermek, öltözők, kávézó és mosdóblokkok kaptak helyet. A fizikai dolgozói létszám műszakonként 300 fő, kétműszakos munkarendben, az irodai dolgozói létszám pedig 205 fő.

A belsőépítészeti tervezést a Capstone Management végezte.

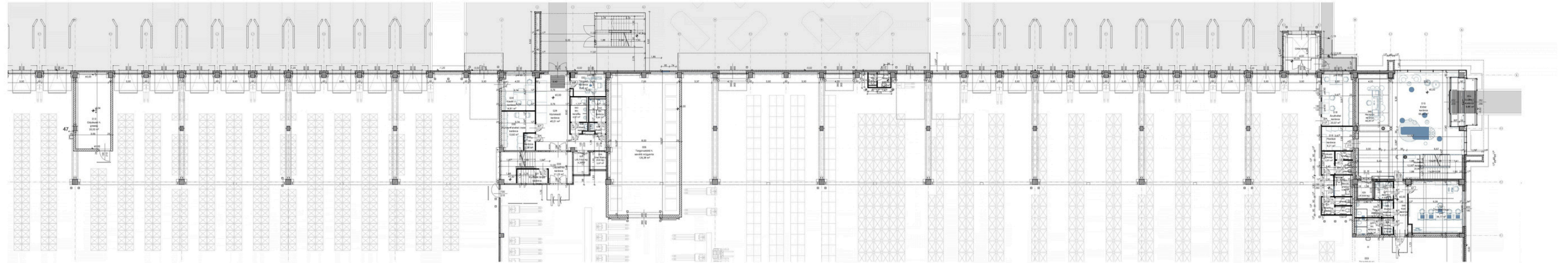


Átnézeti alaprajz

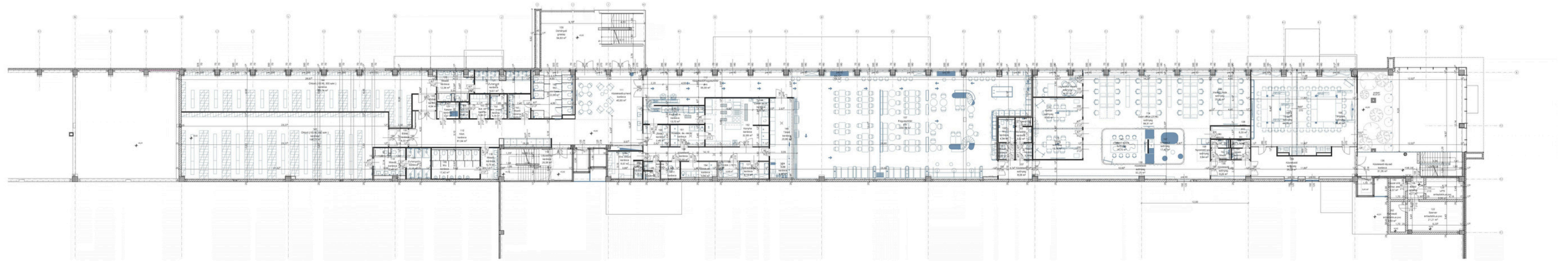


Iroda alaprajzok

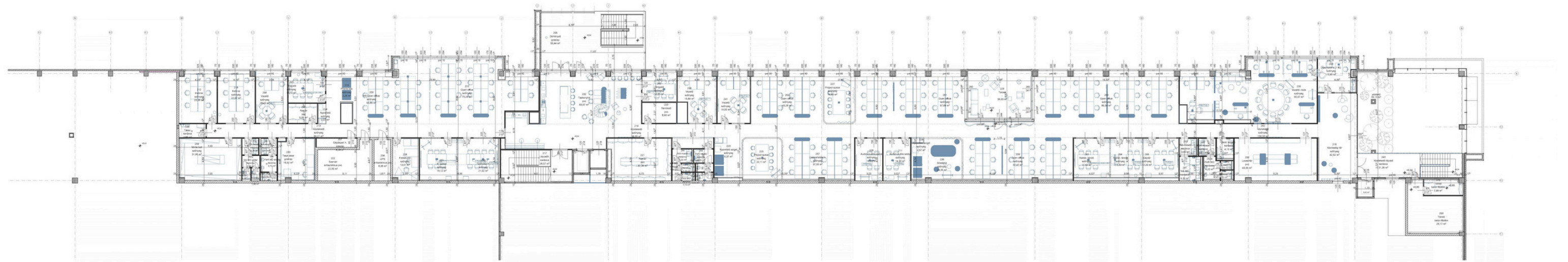
Földszint



1. szint



2. szint



Fenntarthatóság, innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A fejlesztés környezettudatos kialakítását a BREEAM Very Good minősítés, a megújuló energiaforrások alkalmazása és az energiahatékony épületüzemeltetés egyaránt igazolja. Az energiaellátást napelemes rendszer és hőszivattyúk támogatják.

A természetes megvilágítás kiemelt tervezési szempont volt: a raktártérben az előírtnál lényegesen nagyobb arányban készültek felülvilágítók, amelyeket a dokkolókapuk felett elhelyezett ablakok egészítenek ki. A teljes létesítményt épületfelügyeleti rendszer ellenőrzi, amelyen keresztül az egyes működési paraméterek nyomon követhetők és szükség szerint módosíthatók.



Bejáratok és reprezentatív terek

Az irodai bejárat az épület keleti sarkánál található, és három szint belmagasságú, recepciót és lépcsőt magában foglaló átriumhoz vezet. A tér reprezentatív jellegét nagyméretű belógatott installáció, térben álló lépcső, valamint a recepció feletti beltéri zöldtető erősíti. A főbejárat hangsúlyát a nagyméretű üvegfelületek és a markáns keretezés tovább fokozza.

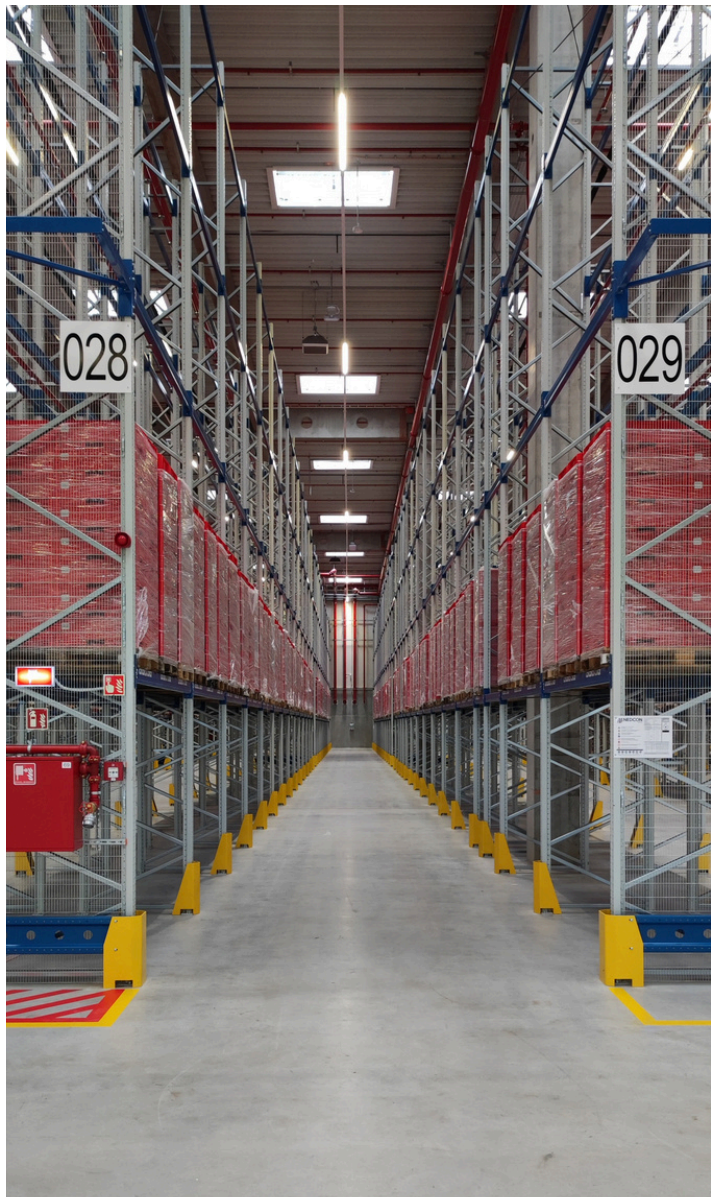


A fizikai dolgozók bejárata az épület középső részén helyezkedik el, és közvetlen kapcsolatot teremt az öltöző-, étkezési és egyéb kiszolgálóterületekkel. Építészeti hangsúlyát a külső lépcső és a hozzá kapcsolódó pihenőteraszok adják.

A két külön megközelítési pont már az épületbe érkezéskor egyértelművé teszi a funkcionális tagolást: az irodai főbejárat a recepcióra nyílik, míg az oldalsó bejárat a csarnok dolgozóinak kiszolgálóblokkját teszi könnyen elérhetővé.

Logisztikai rendszer

A létesítmény elsődleges rendeltetése logisztikai raktározási és elosztási feladatok ellátása. Az épület egy rendeltetési egységet alkot, fő funkciója a 12,00 méter hasznos belmagasságú logisztikai raktár. Az áruk fogadásának, tárolásának, kommissiózásának, csomagolásának és kiszállításának teljes folyamata egy integrált rendszeren belül kap helyet.



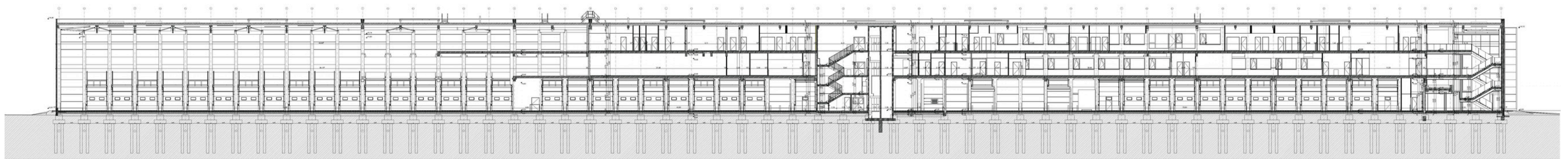
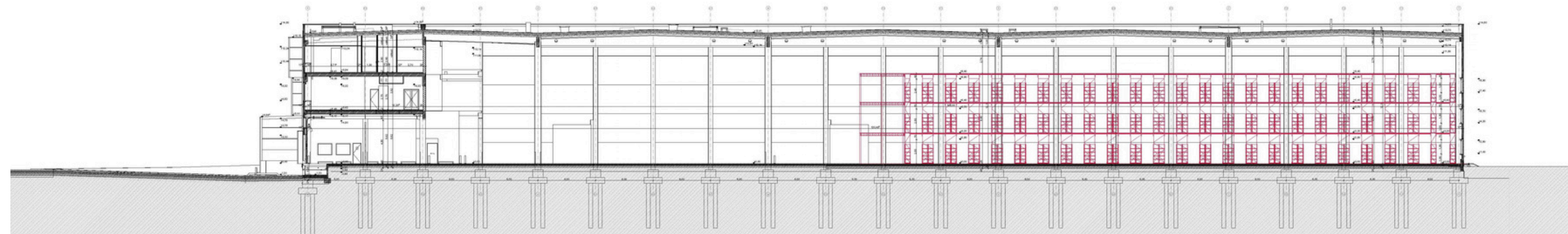
A dokkoló- és rakodókapuk mögött manipulációs terület húzódik; a be- és kiszállítás funkcionálisan elkülönül. A kiszállítási terület mögött nehézállványos raktározóna található, emellett külön polcok szolgálják a tűz- és robbanásveszélyes termékek tárolását.

Az épület délkeleti sarkánál háromszintes, kézi polcos állványos galéria, az úgynevezett Pick Tower épült. Mindhárom szintjére konvejorpályák futnak fel a földszinti csomagolóterületről.

A hátsó, déli oldalon helyezkednek el a kiszolgálóegységek, köztük a hulladékkezelő terület, a közműfogadó helyiségek, illetve a sprinkler gépház és az ahhoz tartozó tartályok.



Metszetek



Rugalmas munkakörnyezet

Az irodai munkakörnyezet az Activity Based Working (ABW) elveit követi. A dolgozók nem rendelkeznek fix munkaállomással, hanem az aktuális feladathoz - például fókuszált munkához, ötleteléshez, telefonáláshoz vagy csapatmegbeszéléshez - leginkább megfelelő teret választják.

A hagyományos munkaállomások mellett fókuszterek, kollaborációs, projekt- és breakout területek, valamint álló munkavégzésre is alkalmas, emelhető asztalok készülnek. A tudatosan sokszínű bútorozási koncepció többféle munkaszituációt támogat.

Az irodai dolgozók egyharmada tartózkodik egyszerre az épületben, ezért a munkaállomások számát ehhez igazították; a kétharmados home office arány és az online foglalási rendszer rugalmas munkarendet tesz lehetővé. A változatos munkatértípusok így a hatékony egyéni és közösségi munkavégzést egyaránt segítik.





A kiemelt akusztikai komfortot a tárgyalókban, vezetői irodákban, project space és breakout területeken hangelnyelő falburkolatok, az open office terek munkaállomásai fölött belógatott akusztikus elemek, egyes helyeken pedig térelhatároló és hangelnyelő funkciót egyaránt ellátó függönyök biztosítják.



Az open office és tárgyalóterületeken modulszőnyeg, a nagyobb igénybevételnek vagy nedvességnek kitett helyiségekben kerámia-, illetve PVC-burkolat készül. A belső terek karakterét expandált acéllemez falburkolatok, egyedi asztalos- és lakatosszerkezetek, valamint változatos felületképzések gazdagítják.

Átláthatóság, akusztika és anyaghasználat

Az anyag- és felülethasználat a kortárs, egységes vállalati arculatot, a tartósságot és a funkciók megkülönböztetését egyaránt szolgálja.

A nyitottságot és térbeli átláthatóságot a lobby nagyméretű üvegfalai, valamint az irodatermek akusztikai követelményekhez igazodó üvegfalrendszerei erősítik. Az egymás melletti tárgyalók egy része mobilfalakkal összenyitható vagy leválasztható.



Rossmann HQ

2225 Üllő, Sóderes köz 6., hrsz.: 3666/2

Nevező

TH-Stúdió Építész Iroda Kft.
Rossmann Magyarország Kft.

Generáltervező

TH-Stúdió Építész Iroda Kft.
Hidas György
info@th-studio.hu
+36 20 509 6830

Bérlő és üzemeltető

Rossmann Magyarország Kft.
Farkas András
+36 29 889 800

Beruházó

OTP Ingatlanbefektetési Alap
alapkezeslo@otpingatlanalap.hu

Kivitelező

GOLDBECK Hungária Kft.
info@goldbeck.hu

Fejlesztő

Panattoni Hungary Development Kft.
huinfo@panattoni.com

Belsőépítész tervező

Capstone Management Kft.
office@capstone-m.com

