

uniinvest

XXVIII.

MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT



ÉRTÉK • MINŐSÉG • JÖVŐ

ÉRTÉK • MINŐSÉG • JÖVŐ

UNI-INVEST IRODAHÁZ

1184 BUDAPEST, TELEKI UTCA 19-21.

www.uni-invest.hu

Nevező: UNI-INVEST Kft.

1184 Budapest, Teleki utca 19-21.

Beruházó: UNI-INVEST Kft.

1184 Budapest, Teleki utca 19-21.

Tervező: Bagi Zoltán építészmérnök

Kivitelező: UNI-INVEST Kft.

1184 Budapest, Teleki utca 19-21.

www.uni-invest.hu

Üzemeltető: UNI-INVEST Kft.

1184 Budapest, Teleki utca 19-21.

www.uni-invest.hu



*„ DOLGOZNI NEM LEHET ÖNCÉL,
DOLGOZNI CSAK ÚGY ÉRDEMES, HA AZ EMBER ALKOT VALAMIT...”*

Márai Sándor

A FEJLESZTÉS CÉLJA

Az UNI-INVEST Kft. több, mint három évtizedes építőipari és generálkivitelezői tapasztalattal rendelkező vállalkozásként saját működési környezetét is olyan szakmai szemlélettel kívánta megteremteni, amelyben az építészet, a műszaki tartalom, a fenntarthatóság és az emberközpontúság egymást erősítő szempontként jelenik meg.

Az irodaház az UNI-INVEST Kft. építészeti és kivitelezési szemléletének fizikai megjelenítése is. Belvárosi működési környezet helyett tudatosan egy kertvárosi, zöldebb és nyugodtabb helyszín mellett döntöttünk.

A vezetőség egy olyan környezetet kívánt létrehozni, melyben a természet közelsége, a megfelelő természetes megvilágítás, a kertkapcsolat és az igényes belső terek a mindennapi munkakörnyezet szerves részévé válhatnak.

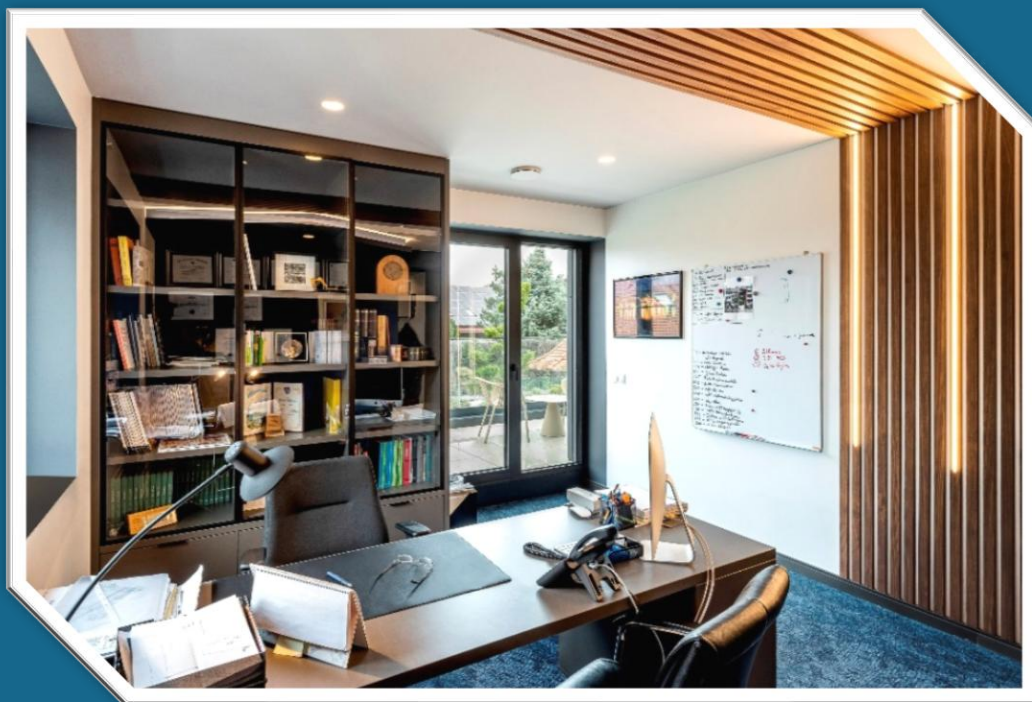
A fejlesztés egyik legfontosabb alapelve tehát a hosszútávú gondolkodás volt: nem csak a jelen igényeire reagál, hanem a használat, a vállalati működés és a környezeti szempontok változásaira is képes válaszolni.

KONCEPCIÓ

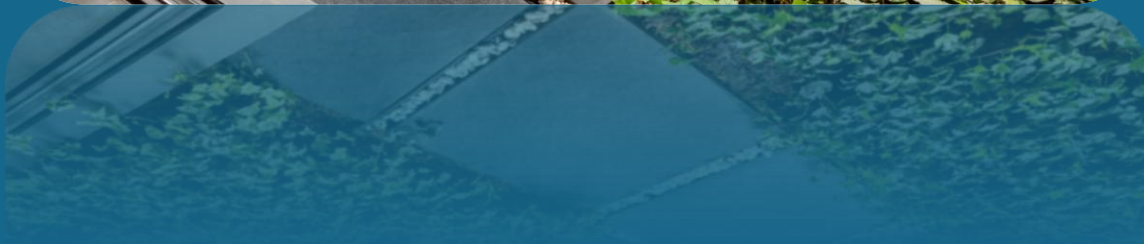
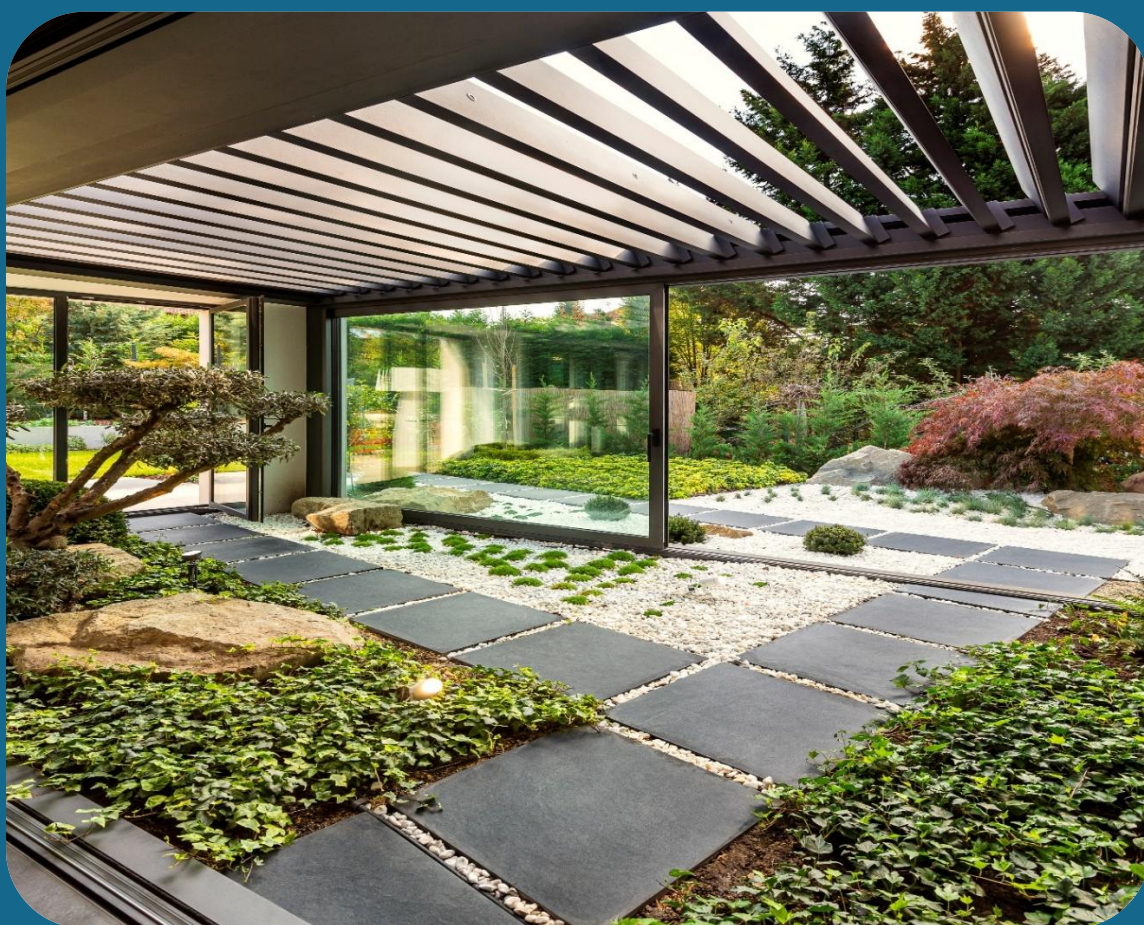
A beruházás eredményeként három különálló, ugyanakkor egységes építészeti és funkcionális koncepcióba szervezett épület valósult meg. Az összesen 861 m²-es épületegyüttes rugalmas használatra készült: az egyes épüleategységek egymástól elszeparálhatók, szükség esetén részben vagy egészben együttesen is képesek működni.

ÉPÍTÉSZETI, BELSŐÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Az épületegyüttes építészeti kialakításánál figyeltünk arra, hogy a munkavégzés helyszíne ne váljon elszakított, mesterséges környezetté. Kialakításában Bagi Zoltán építésmérnök, a belsőépítészeti kialakításban Károlyi Szilvia működött közre. A megvalósult épület modern, ugyanakkor emberközelí, melyben a funkcionalitás és az esztétikai minőség természetes módon kapcsolódik össze.



A belső terekben a különböző munkafolyamatokhoz igazodó irodák, tárgyalók és közösségi terek létesültek. A belsőépítészetben alkalmazott anyagok, felületek, fények és színek az otthonosság és a professzionális munkakörnyezet egyensúlyát szolgálják. A munkakörnyezet nem kizárólag a belső terekre koncentrál. A zöldfelületek, a kertkapcsolat, a teraszok és a természetes környezet mind a komfortérzet növelését szolgálják. A tárgyalók egybenyitása a kerttel és az automata pergolával rendelkező japán kerttel, teljesen új atmoszférát biztosít.





Már a tervezési fázisban gondoltunk az épületegységek bérbeadására akár részenként, akár egyben, illetve az értékesítés lehetőségére az alábbi bontásban:

Az épület hasznos alapterülete összesen: 866,35 m²

Az ingatlan területe: 1638 m²

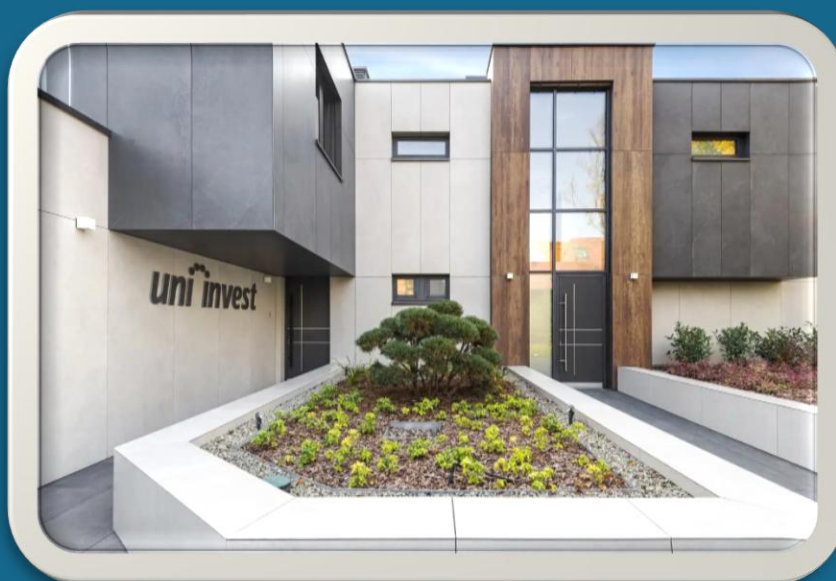
1. számú 5 szobás, 166,67 m² hasznos alapterületű,
2. számú 4 szobás, 138,21 m² hasznos alapterületű,
3. számú 6 szobás, 213,39 m² hasznos alapterületű.

- a telek beépítettségének mértéke: 408,79 m² - 24,96 %
- terepszint alatti beépítettségének mértéke: 415,44 m² - 25,36 %
- szintterületi mutató: 0,664 m²/m²
- zöldfelület mértéke: 1016,17 m² - 62,04 %.



KIVITELEZÉS ÉS KÜLÖNLEGES MŰSZAKI MEGOLDÁSOK A 2020. szeptember 2-án megkezdett, majd 2023. július 21-én átadott fejlesztés AA++ energetikai besorolású, **passzív irodaház** kiemelt műszaki és építészeti eleme az átszellőztetett homlokzati rendszer, mely a korszerű hőtechnikai kialakítást és a megfelelő belső komfortot egyaránt szolgálja.

Meghatározó továbbá a hőszivattyús rendszer és a mennyezetfűtés, valamint a tudatosan kialakított árnyékolási és természetes megvilágítási megoldások. Az alkalmazott rendszerek és építészeti eszközök együttes célja az alacsony energiaigény, a gazdaságos üzemeltetés és a magas szintű belső komfort biztosítása.



A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA

Az irodaház saját beruházásként, önerőből valósult meg, A fejlesztés elsődleges célja nem az értékesítés, hanem a vállalat stabil és magas színvonalú működését biztosító saját ingatlan létrehozása volt.

A három épüleategység kialakítása lehetőséget teremt arra, hogy az épüleategyüttes a vállalat aktuális igényein túlmenően is gazdaságosan hasznosítható legyen, megfelelő bérlok számára történő hasznosításra, vagy akár értékesítésre teszi alkalmassá.

INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

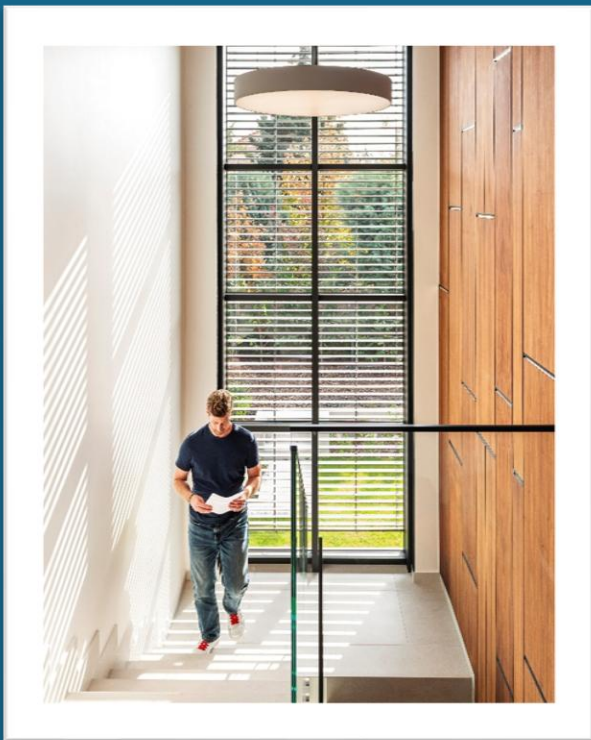
Az épület legfontosabb sajátossága, hogy a környezettudatosság nem egyetlen műszaki berendezésre vagy energiaforrásra korlátozódik, hanem az teljes koncepcióját áthatja.

A fejlesztés része a **megújuló energia hasznosítása, napelemes energiatermelés a hőszivattyús rendszer, az energiahatékony épületszerkezetek, az átszellőztetett homlokzat, a falhűtés-fűtés, valamint a természetes fény tudatos alkalmazása.**

Becsült éves fogyasztás energiahordozók szerint							
Energiahordozó típusa	E	e	E _{prim}	e _{CO2}	E _{CO2}	H	F
	[MWh/a]	[-]	[MWh/a]	[g/kWh]	[t/a]		[t/a]
elektromos áram	1,37	2,50	3,43	365	0,50	-	1,4 MWh
Összesen			3,43		0,50		

A homlokzat Kerlite kerámia burkolata tartós, időtálló és esztétikus külső felületet képez.

Nagy figyelmet fordítottunk a **természetes fény minél nagyobb mértékű bejuttatására és hasznosítására**. A megfelelően elhelyezett és méretezett nyílászárók biztosítják a belső terek természetes megvilágítását. A tudatos árnyékolás együttes alkalmazása szintén hozzájárul az **energiatakarékos és komfortos irodai környezet** kialakításához.



Az épület gépészeti rendszereit **aktív, szabályozott épületfelügyeleti rendszer** vezérli, amely lehetővé teszi a fűtési, hűtési és szellőztetési rendszerek igény szerinti működtetését.

A zöldtető és a japánkert az emeleti teraszok közvetlen kapcsolatot biztosítanak a külső térrel. A földszinti irodák kertkapcsolata tovább erősíti a természet és a munkakörnyezet összhangját, így az épület minden szintjén megjelenik a zöldfelületekhez való közvetlen kapcsolódás.

A kertben a gyeptől **zöldség- és fűszernövények, többek között paradicsom és paprika, valamint szőlőtőkék és gyümölcsfák** is helyet kaptak. A növényzet fenntartását **automata öntözőrendszer** segíti.



A különböző növényfajok alkalmazása nemcsak esztétikai értéket teremt, hanem hozzájárul a biodiverzitás támogatásához, természetközeli irodai környezet kialakításához.

A fejlesztés része az elektromos gépjárművek töltésének lehetősége is, amely az alternatív közlekedési módok használatát támogatja, **2 db elektromos gépjármű-töltő** került kialakításra.

A projekt környezettudatos szemléletét már a megvalósítás idején szakmai elismerés igazolta: Az Év Irodája 2022 megmérettetésén az

Év Környezettudatos Irodája 2022 győztes
címet nyerte el.

A FEJLESZTÉS HATÁSA A KÖRNYEZETRE ÉS AZ ÉLETMINŐSÉGRE

Az UNI-INVEST székházának létrehozása túlmutatott egy új irodaépület megvalósításán.

Szakmai szemléletének bemutatótere is, melyben saját maga számára alkalmazza azokat az építészeti, műszaki és környezettudatos megoldásokat, amelyek megrendelői projektjeiben is meghatározóak.

A székház így egyszerre vállalati központ, munkakörnyezet és szakmai névjegy: az épület maga is megmutatja, hogy a korszerű építőipari szemléletben a műszaki teljesítmény, az esztétikai minőség, a fenntarthatóság és az emberi használhatóság egymással összehangolható.

Megjelenések

<https://azevirodaja.hu/nevezok/uni-invest-kft/48984>

<https://www.panaria.net/projects/headquarters-uni-invest-budapest>

<https://www.cottodeste.com/projects/headquarters-uni-invest-budapest>

<https://sferakeramia.hu/hirek/az-ev-kornyezettudatos-irodaja-2022-uni-invest/>

<https://fdb-homlokzat.hu/hu/projektjeink/teleki-ut>