



FIABCI-HUNGARY  
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

---

## **A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk**

**Pályamű elnevezése és címe: Balance Loft irodaház**  
**Pályázó: CPI Hungary Kft.**  
**Beruházó: BC99 Office Park Kft.**  
**Tervező: Gereben Marián Építészek; Marián Balázs**  
**Kivitelező: Fitout Zrt.**

Kiegészítő információ (world formátumban.)

### **Az ingatlanfejlesztés koncepciója,**

**Rövid ismertető.** *(mintaként a 2018 évi kiadványban található tervismertetőket lehet felhasználni)*

1921-ben a Magyar Wolframlámpagyár, az Orion jogelődjeként új épület építése mellett döntött, melynek helyszíne a Váci út 99. szám alatti terület volt. A gyár két fő profilja az 1925-ben indult rádiógyártás és az üveg- és vákuumtechnikai termékek (ampullák, termoszkok) gyártása volt. 1934-ben a termelés külföldi megrendeléseket is teljesített, így 1936-ban a gyárban a készülékek szervizelése és ampullagyártás kezdődött meg. 1951-ben önálló vállalattá (Ampullagyár) szervezték. A 90-es évek végén az ingatlan fejlesztői kézbe került, irodai célra való hasznosítása indult meg. 1996-ban a park épületei irodai funkciót kaptak. 2015-ben a park fejlesztése tovább fokozódott, elindult a belső területek kertté alakítása, 2016-ban az épület rehabilitációja Balance Loft névvel.

Az épület tömegében nem változott. Az elmúlt évtizedek során ráakódott rétegek elfedték az eredeti épület korai vasbetonszerkezetének filigrán tisztaságát és szépségét, jó arányú tereinek előnyös megvilágítottságát, és azok komplexitását is. A korszerűsítés révén a Balance Loft Irodaépület utcai homlokzata megszabadult a 90-as években hozzáépített posztmodern ízű portáljaitól és reklámfelületeitől, nyílászáró cseréje és felületkezelése és új információs rendszere pedig egységes arculatot adott neki. A Forgách utcai főbejárat megmaradt, a belső kert felé új, nagyvonalúbb bejárat létesült, ami egyben bejárata a földszinti lobby kiterjesztéseként megépült kávézónak is, lehetőséget adva külső vendégek látogatásának is.

Meghatározó elem lett az ipari múlt előtti tisztelgés. Az épület teljes belső elrendezése, megközelítése korszerű mennyezeti gépészeti és világítási rendszerei láttatni engedik az eredeti épület feltárt értékeit is, nagy légtérrel, érdekes és flexibilis téri helyzeteket biztosítva a felhasználók számára.

A fejlesztés megkapta a BREEAM minősítő rendszer „Very Good” fokozatát.

## **XXI. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**

### **BALANCE LOFT IRODAHÁZ**

#### **A PROJEKT ADATAI**

Projekt megnevezése	Balance Loft irodaház	
telek területe	12 676	m2
beépített terület	7 590	m2
zöld terület	3 803	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	1 699,27	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	6 373,08	m2
építési költség, melyből	1,5 ezer	millió Ft
saját erő	100	%
hitel	-	%
értékesítésből	-	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	76	%
1 évvel később	90	%
kivitelezés kezdete	2016.08.22	
kivitelezés befejezése	2017.11.01	

#### **MÚLT ÉS JELEN KAPCSOLATA**

Az ingatlannak igen jelentős ipartörténeti hagyományai vannak, amelyeket szem előtt tartottunk a Balance Office Park jelenlegi arculatának megteremtésekor. 1921-ben a Magyar Wolframlámpagyár Kremenczky János vezetésével az Orion jogelődjeként új épület építése

mellett döntött, melynek helyszíne a Váci út 99. szám alatti terület volt. Az Orion márkanév 1925-ben erről az ingatlanról indult világhódító útjára. A gyár két fő profilja a rádiógyártás és az üveg- és vákuumtechnikai termékek (ampullák, termoszkok) gyártása volt. Az Orion műszerosztálya által gyártott szignálgenerátorok, oszcilloszkópok és impulzusgenerátorok igen jó szolgálatot tettek mind a hazai iparnak, mind exportviszonylatban jelentőséggel bírtak. Az Egyesült Izzó befektetésének köszönhetően a rádiógyártás hamar felfutott és igen jelentőssé vált az export. A Magyar Wolframlámpagyár, illetve Orion így a belföldi fogyasztásból csak a kartell-megállapodás arányában részesedhetett, ezért minden erejével fokozta az exportot és 1934-ben már a termelés 90%-át külföldön értékesítette. 1942-ben az egész világ rádióexportjának mintegy 25–30%-át az Orion bonyolította le, s a világ sok országában gyártottak Orion-licenc alapján rádiókat. Egyidejűleg gyógyszervegyészeti üveg áruk, ampullák, fiolák, utóbb hőpalackok készítésével is elkezdtek foglalkozni. Termelés-ésszerűsítés miatt 1936-ban a rádiókészülékek gyártását az Egyesült Izzó újpesti telepére helyezték át, és az angyalföldi gyárban a készülékek szervizelése maradt meg, egyéb cikkek gyártása mellett (üvegampullák). A Váci út 99-105. sz. alatti orvosi üvegáru- és hőpalacküzemet 1951-ben önálló vállalattá (Ampullagyár) szervezték, míg a megmaradt Orion Kőbányára költözött, ahol egyre inkább a televíziókészülékek előállítására rendezkedett be.

A 90-es évek végén az ingatlan fejlesztői kézbe került, és elindult a teljes park épület állományának irodai célra való hasznosítása. 1996-ban az épület irodai funkciót kapott, a kor elvárásai alapján a gépészeti rendszerek fejlesztésével, a belső terek átosztásával, a funkciók beállításával. 2000-ben megépült az ezredforduló egyik jelentős irodaépülete, a jelenlegi Balance Building „built to suit” fejlesztésként, meghatározó, központi szerepet betöltve az irodaparkban. A központi épület okozta minőségi kontraszt miatt a CPI 2016-ban megkezdte az épület rehabilitációját, az irodai funkció megfelelőségének vizsgálatát, a piac által generált minőségi igény implementálását, a már Balance Office Park részeként, Balance Loft névvel.

### ***BALANCE LOFT***

Az 1920-as években gazdaságilag is jelentős szerepet betöltő épület a kor jellegzetes építési technológiájával épült, amit összevetve a jelenlegi szabályozásokkal és elvárásokkal számos problémát vetett fel. A közel 100 éves épületben tapasztalt szerkezeti kihívások, a korábbi használatból származó állagromlások ellenére a CPI a felújítás mellett döntött. A jelentős többletköltségek és az idő ütemezés meghosszabbodása ellenére a fejlesztő az épület eszmei és nemzeti értékét szem előtt tartva komplex rehabilitációs, rekonstrukciós programot vitt véghez. A rekonstrukciós folyamatban kiemelt jelentőséget kapott az építészeti stílus illeszkedése a Váci úti irodafolyosón kialakult ipari környezetbe, a fenntartható fejlődés elősegítése.

### ***MEGFONTOLÁSOK ÉS ALTERNATÍVÁK***

Az épület monolit részének megerősítés módja acélgerendás kiváltás vagy FRP betéttel való megerősítés lehetett. A CPI az FRP betétekkel történő megerősítést választotta, ami az acélgerendákkal szemben a fenntartható fejlődés szempontjából sokkal gazdaságosabb. (A fenntartható fejlődés során figyelembe vett primerenergia szükséglet szempontjából a legkedvezőbb választás az FRP betétekkel való megerősítés, ebben az esetben a szállítás és a beépítés költsége is jóval alacsonyabb a másik megoldással szemben.)

Az épület megjelenése alapvetően befolyásolta a mögötte helyet foglaló park jellegét, hangulatát, ugyanakkor a parkban megindult fejlesztés is jelentősen kihatott az épület funkciójára. A korábbi, parkolóként üzemelő belső udvar már sem megjelenésében, sem funkciójában nem elégítette ki a felmerülő bérlői igényeket. A Forgách utcai metróállomás, illetve az épület előtti tömegközlekedési megálló helyzete megkívánta mind a Váci úti, mind a Forgách utcai frontok városképi szempontból is jelentős fejlesztés igényét: utcai bútorok, növényzet, járdaburkolat, buszmegálló cseréjét. Így az épület rehabilitációjának szoros alapköveivé vált mind a belső kert, mind a kert utcai folytatásának, kiterjesztésének fejlesztése.

Az épület tömegében nem változott. Az elmúlt évtizedek során rárakódott rétegek elfedték az eredeti épület korai vasbetonszerkezetének filigrán tisztaságát és szépségét, jó arányú tereinek előnyös megvilágítottságát, és azok komplexitását is. A korszerűsítés révén a Balance Loft Irodaépület utcai homlokzata megszabadult a 90-as években hozzáépített posztmodern ízű portáljaitól és reklámfelületeitől, nyílászáró cseréje és felületkezelése és új információs rendszere pedig egységes arculatot adott az épületnek. A Forgách utcai főbejárat megmaradt, és a belső kert felé egy új, nagyvonalúbb bejárat létesült, ami egyben bejárata lett a földszinti lobby kiterjesztéseként megépült kávézónak is, ami mindkét irányból megközelíthető, lehetőséget adva külső vendégek fogadására is.

### ***STÍLUS ÉS TÉRÉRZET***

A teljes épület átfogó felújításon esett át. Meghatározó elem lett az ipari múlt előtti tisztelgés, a látszó gépészeti berendezések, elektromos kábelek, szerkezeti elemek egyfajta életstílust, vagányságot tükröznek. Az épület teljes belső elrendezése, megközelítése korszerű mennyezeti gépészeti és világítási rendszerei láttatni engedik az eredeti épület feltárt értékeit is, nagy légteret, érdekes és flexibilis téri helyzeteket biztosítva a felhasználók számára. A térbe állított, üvegfalakkal tarkított irodák, a főként egyterű térszervezés szabadon alakítható térbelsőket eredményezett. Az épületben létesült kávézó, megújult étterem, konferencia központ további színvonalas, addicionális szolgáltatást kínál a bérlőknek, külsős ügyfeleknek.

### ***TECHNOLÓGIA, ZÖLD MIKROKLÍMA***

A teljes gépészeti rendszer lecserélésre került. Modern, kondenzációs kazánok telepítésével, a hőközpont modernizálásával a teljes irodapark fűtési rendszerének környezetbarát

megoldása vált lehetővé a felhasznált energia csökkentésével. Új hűtési rendszer létesült korszerű folyadékűtő berendezés telepítésével, a komfortérzet nőtt modern forgódobos légkezelő berendezés beépítésével.

A legnagyobb kihívást a már lakott irodaparkban történő kivitelezés jelentette. A park központi épülete 90 % fölötti bérbeadottságával. Az itt illetve a további két meglévő, már felújított épületekben székelő társaságok már átérték a park kertjének és az épületek felújításainak minden következményét. A jó kivitelezői-tervezői-fejlesztői-bérlői kommunikáció, szervezettség lehetővé tette a további területek felújítását. A további fejlesztések során kialakuló újabb létesítmények, mint a belső kert további „zöldülése”, kulturált dohányzó terület létesülése, újabb szolgáltatások megjelenése (Humán Innovációs Központ, kávézó) csábítóan hatott a kiadásokra és a meglévő bérlők elégedettségére. A korszerűsítés során a tömb belső udvara olyan zöld Campus kertté alakult át, amely részben közvetlen átjárhatóságot és feltárást biztosít a telken lévő többi irodaház részére is, részben pedig az árnyékos fáival és a többszintes zöldfelületeivel kedvező mikroklímájú kert rekreációs funkcióknak is otthont ad, tovább fokozva ezzel a bérlői elégedettséget. Az épület előtti járda zöld felületek fejlesztése városfejlesztési szempontból is fontos lépés amellyel, hogy koherens gondolkodásról tanúskodik.

A koncepció sikerét talán az mutatja a legjobban, hogy a Balance Loft megtelt bérlőkkel.

A park legújabb fázisának, a Balance Hall fejlesztése jelenleg is zajlik. 2019 december elején kerül átadásra az épületegyüttes új tagja a Balance Hall 14.800 m<sup>2</sup> kiadható irodaterülettel, további kertfejlesztéssel, kültéri sportpályával szorosan kapcsolódik a már megvalósult Campus kert koncepcióhoz. A legújabb fejlesztés az építés jelenlegi szakaszában 60% kiadottsággal rendelkezik.