

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
ECODOME Irodaház
1016 Budapest, Mészáros u. 13.
- A nevező adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
SWIETELSKY Magyarország Kft.
1016 Budapest, Mészáros u. 13.
Volk Gergely projekt mérnök
30/470-2997
volk.gergely@swietelsky.hu
- Beruházók adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)
Redwood Holding Kft
Erdei Bálint
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.
30/600-7868
office@redwoodholding.hu
- Tervező, adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Szabó Sándor építész vezető tervező, építési és módosított építési engedélyezési tervdokumentáció
30/921-5052
szabo.sandor696@upcmail.hu
- Kövér Zoltán** építész társtervező, építési és módosított építési engedélyezési tervdokumentáció
20/310-9940
koverz@freemail.hu
- DVM Design Kft.** módosított építési engedélyezési és kiviteli tervdokumentáció
1052 Budapest, Türr István u. 8.
építész vezető tervező: Gellár László, 30/788-1173,
l.gellar@dvmgroup.com
- Kivitelező adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
SWIETELSKY Magyarország Kft.
1016 Budapest, Mészáros u. 13.
Volk Gergely projekt mérnök
30/470-2997
volk.gergely@swietelsky.hu
- Üzemeltetők adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Cushman & Wakefield
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Tálas Attila
70/455-8784
attila.talas@cushwake.com

A projekt ismertetése

1. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

Egy környezettudatos fejlesztés korunkban már nem egyszerűen a felhasznált anyagok és technológiák miatt lesz hiteles és kiemelkedőnek értékelhető projekt, hanem a mikrokörnyezetben megteremtett szociokulturális épített környezet miatt is, melynek fontossága nagyvonalúan háttérbe szorítja adott esetben akár az üzleti mutatókat is. Ezen elvek mentén a fenntarthatóság és környezettudatosság az nem egyfajta divat, hanem tudatos befektetői, építői és bérlői magatartás, amely mindeközben harmonikus együttműködésre törekszik a közvetlen környéken élőkkel is.

Fontos szempont volt, hogy egy ergonomikus, környezettudatos és modern épület születhessen, amely maximálisan illeszkedik a Várnegyed, Krisztinaváros patinás környezetéhez, építészeti adottságaihoz. Az épület jobb oldalán épülő passzázs a kerület szabályozási tervével összhangban a Mészáros utcát a Déli pályaudvarral összekötő sétány, a jelenlegi városrendezési koncepció szerint egyfajta zöld folyosó kiindulópontja lesz.

Az épület nevében lévő ECO szó egyszerre utal a gazdaságos (ECONomic) és környezettudatos (ECOfriendly) működésre.

Az Ecodome Irodaház a DVM Group környezettudatossági tanácsadására támaszkodva platina szintű LEED környezetvédelmi tanúsítványt szerzett meg.

A LEED minősítés legmagasabb fokozatának megszerzése már a műszaki előkészítés és termékjóvá hagyások időpontjában is kiemelt feladatot jelentett a generálkivitelező számára is. A kivitelező csakis olyan termékekre, anyagokra, eszközökre nyújthatott be építtető és tervező felé javaslatot, amelyeket a DVM Group környezetvédelmi fenntarthatósági tanácsadója vizsgált és ellenjegyzett.

A tanácsadó minden esetben ellenőrizte a dokumentumok és adatbázisok alapján az anyagok újrahasznosított összetevőjét, a szállítási távolsággal összefüggő környezeti lábnyomot, az alacsony VOC tartalmat. Ezek a szempontok minden esetben felülírták a választásnál a beszerzési árat a környezettudatosság és a LEED minősítés javára.

Az innovatív, környezettudatos gépészetnek köszönhetően az energiamegtakarítás mértéke közel 50 százalék, emellett a lehullott csapadék mennyiségétől függő, de mindenképp jelentős vízmegtakarítás is tapasztalható.

Egy olyan emberléptékű, barátságos, sok belső zöld területtel rendelkező és egészséges környezetet kínáló egyedi épület született, amely a fenntarthatóságot, a kellemes és inspiráló munkakörnyezetet, valamint a bérlők számára kedvező üzemeltetési költséget ötvözi. Az épület környezetvédelmi mutatói, a fejlesztés során felhasznált anyagok, a kész épület hosszú élettartama, a létrejövő harmonikus és emberközelű élettér mind hozzáadnak végül a Krisztinavárosi értéklánchoz.

2. Építészeti és városfejlesztési koncepció:

A Naphegy lábánál, a 250 éves Krisztinavárosban beépülő foghíjtelket egyik oldalról egy modern irodaház, a másik oldalról pedig egy klasszikus, 100 éves épület határolja. Emiatt egészen egyedi megközelítésre volt szükség, amely egyszerre emberközelis és mégis a környezetébe szervesen illeszkedő.

Fel sem merült a telek teljes beépítése és a bérlői területek maximalizálása. Ehelyett a koncepció lényeges eleme volt, hogy az épülettömb a Mészáros utca felől legyen megmozgatva egy visszaléptetett homlokzattal. Az épület ezáltal közrefog egy zöld területet és egyben megnyit egy passzázs is, amely a mögöttes Pálya utcával való szabad összeköttetést biztosítja az itt élőknek. Ez utóbbival a hosszútávú városfejlesztési célokat is szolgálja, hiszen a kerület régi terve egyfajta zöld folyosó, sétáló útvonal kialakítása a Déli pályaudvar irányába. A játékosan megbontott homlokzat és épülettömb által közrefogott szép zöldterület az erre járók és itt élők figyelmét is ráirányítja az épületre.

3. Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):

- Építmény rendeltetése:
irodaépület két szint mélygarázzsal
- Építmény főbb műszaki jellemzői:
Beépített bruttó alapterület: 1587 m²
Szintszám: 2 garázsszint + földszint + 5 emeleti szint
Építménymagasság: 23,35 m
Nettó szintterület: 7678 m²
Nettó alapterület teraszokkal, erkélyekkel, loggiákkal: 8372 m²
Fő funkciót (iroda) tartalmazó helyiségek összes területe: 4253 m²
Tetőteraszok zöldfelületei összesen: 208,3 m²
Tetőteraszok járható felületei összesen: 355,5 m²
Külső zöldfelületek összesen: 247,5 m²
Szerelt kerámia homlokzatburkolat: 555 m²
Dryvit homlokzat: 1400 m²
Homlokzati alumínium ablakok: 410 m²
Homlokzati alumínium függönyfal: 1300 m²

Az épület hézagos cölöpfal munkatérhatárolással készült, az alaplemez réspillérekkel gyámoltott. A talajvíz az épület földdel érintkező részén egységesen kialakított szivárgó rendszer segítségével van összegyűjtve, és az alaplemez alatt elhelyezett 2 darab szivattyú emeli át a közcsatornába. Az épülethez tartozik szűrkevíz- és záportározó is.

A függőleges teherhordó szerkezetek monolit vasbeton pillérvázzal készültek. A Pálya utcai homlokzat dryvit rendszerrel készült, a Mészáros utcai főhomlokzat szerelt átszellőztetett kerámiaburkolatos. A homlokzati nyílászárók alumínium szerkezetű hőhidmentes függönyfalak és ablakok (3 rétegű üvegezéssel).

Az épület lapostetős, teraszos jellegű visszahúzott tetőtéri szintekkel. A tetőteraszok egyenes rétegrendűek nagyrészt ágyazatba helyezett kerámiaburkolattal, melyek mellett kisebb növénymezők kerültek kialakításra. A tetőteraszok mellvédjei előregyártott betonelemekkel kerültek lefedésre. A ferde tetőszakaszok korcolt fémlemezfedéssel készültek.

Az épületben 3 db nagyteherbírású személyfelvonó került telepítésre, melyek mind a 8 szintet összekötik.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A beruházás előkészítése és megvalósítása során mindvégig előtérben volt a környezettudatosság. Beruházó LEED platina minősítés megszerzését tűzte ki célul és azt a további közreműködők segítségével meg is valósította.

Az épület fűtését és hűtését 3 csöves VRV rendszer biztosítja. A vizesblokkokban és egyéb alárendelt helyiségekben hőszivattyús hidrobbox segítségével előállított fűtési melegvizet radiátoros rendszer került kialakításra.

4. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

- jó lokációs adottságok: kerékpárutak, tömegközlekedés és különböző szolgáltatások közelsége
- kerékpártárolók és öltözők az épületen belül
- elektromos autótöltők a mélygarázsban
- parkológépek a -2 parkoló szinten,
- biodiverz zöldfelületek az előkertben és a tetőn
- esővíz gyűjtése és hasznosítása WC, vizelde öblítésre és öntözésre
- vízhatékony berendezések
- hatékony VRV hűtő-fűtő rendszer
- hővisszanyerős szellőzés, megnövelt frisslevegő mennyiséggel
- 7,2 kWp teljesítményű napelem rendszer
- komplex épületfelügyeleti rendszer
- testre szabható beállítási lehetőségek a bérleményekben
- jelenlét- és mozgásérzékelős LED világítás
- energiaoptimalizált liftek
- külső árnyékolók és speciális üvegfelületek a hőterhelés és hőveszteség csökkentésére
- minősített, környezetbarát és helyi anyagok használata
- helyi szelektív hulladékgyűjtés
- kivitelezés alatti szelektív hulladékkezelés, hulladék újrahasznosítás és a környezetterhelés minimalizálása
- LEED Platinum minősítés megszerzése

5. A kivitelezés kezdete és befejezése:

2017.03.20 – 2018.10.01.

6. A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

A finanszírozási program kitalálása és megvalósítása, valamint az értékesítés teljes egészében Beruházó hatáskörében történt, erre vonatkozóan a Pályázó nem rendelkezik információval.

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

Az építető és a tervező nem egy „office machine-t”, vagyis egy lélektelen, nagyüzemi irodaházat álmodott meg a remek adottságú krisztinavárosi telekre, hanem egy emberi léptékű, barátságos, nagyon sok belső zöld területtel rendelkező és egészséges környezetet biztosító egyedi épületet. Az Ecodome Irodaház egyrészt igazodik a környék patinás légköréhez, másrészt egész építészeti és üzemeltetési filozófiájával, a legkorszerűbb energiaeszközök és minőségi anyaghasználatával, valamint intelligens

részletmegoldásaival példamutató értéket képvisel a mai budapesti kereskedelmi ingatlanpiacon.

A megnyitott épülettömb és előkert révén a maga eszközeivel emelte az itt élők életminőségét, miközben a LEED rendszer teljesítése révén egy magasszintű építési és üzemeltetési, környezettudatos ingatlanfejlesztés valósult meg.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	ECODOME Irodaház	
telek területe	1587	m2
beépített terület	1189	m2
zöldterület	456	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	5509	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	4253	m2
építési költség, melyből	Beruházói üzleti titok (SW teljesítés: 2 350)	millió Ft
saját erő	Beruházói üzleti titok	%
hitel	Beruházói üzleti titok	%
értékesítésből	Beruházói üzleti titok	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	91	%
1 évvel később	100	%

Fotó és videó melléklet:

19 db fénykép (digitálisan .jpg formátumban), készítette: Fényes Gábor
1 db videó (digitálisan .mp4 formátumban), készítette: Bernáth Milán

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése és címe: ECODOME Irodaház, 1016 Budapest, Mészáros u. 13.

Pályázó: SWIETELSKY Magyarország Kft.

Beruházó: Redwood Holding Kft.

Tervező:

- Építési engedélyezési terv: Szabó Sándor, Kövér Zoltán
- Kiviteli terv: DVM Design Kft.

Kivitelező: SWIETELSKY Magyarország Kft.

Az ingatlanfejlesztés koncepciója:

Az ECODOME Irodaház egy olyan emberléptékű, barátságos, sok belső zöld területtel rendelkező és egészséges környezetet kínáló egyedi épület, amely a fenntarthatóságot, a kellemes és inspiráló munkakörnyezetet, valamint a bérlők számára kedvező üzemeltetési költséget ötvözi. A modern épület maximálisan illeszkedik a Várnegyed, Krisztinaváros patinás környezetéhez, építészeti adottságaihoz és harmonikus együttműködésre törekszik a közvetlen környéken élőkkel is.

Az épület nevében lévő ECO szó egyszerre utal a gazdaságos (ECONomic) és környezettudatos (ECOfriendly) működésre.

A beruházás előkészítése és megvalósítása során mindvégig előtérben volt a környezettudatosság, melynek eredményeképpen az épület elnyerte a LEED platina minősítést.