**XXII. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**

## BARTÓK UDVAR II. IRODAHÁZ A ÜTEM

1115 BUDAPEST Bartók Béla út 105-113.



Budapest, 2020. szeptember 1.

**AZ INGATLANFEJLESZTÉSISMERTETÉSE**

* 1. **Adatok**
* A létesítmény elnevezése és pontos címe:

Név: **Bartók Udvar II. Irodaház A ütem**

Címe: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

* Pályázó adatai:

Cégnév: **A-Híd Zrt.**

Címe: 1138 Budapest, Karikás Frigyes u. 20. Felelős személy: Sal László vezérigazgató

Telefon: +36 1 465 2200

E-mail: [sal.laszlo@hid.hu](mailto:sal.laszlo@hid.hu)

* Beruházó adatai:

Cégnév: **IB Irodaház Kft**

Címe: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

Felelős személy: Mentes Zsolt beruházási igazgató

Telefon: +36 20 488 63 61

E-mail: [zsolt.mentes@infogroup.hu](mailto:zsolt.mentes@infogroup.hu)

* Tervező adatai:

Cégnév: **Építész Stúdió Kft.**

Címe: 1016 Budapest, Krisztina krt. 71.

Felelős személy: Félix Zsolt tervező

Telefon: +36 70 312 3779

E-mail: [felix@epstudio.hu](mailto:felix@epstudio.hu)

* Kivitelező adatai:

Cégnév: **A-Híd Zrt.**

Címe: 1138 Budapest, Karikás Frigyes u. 20. Felelős személy: Sal László vezérigazgató

Telefon: +36 1 465 2200

E-mail: [sal.laszlo@hid.hu](mailto:sal.laszlo@hid.hu)

* Üzemeltetők adatai:

Cégnév: **InfoGroup-Ingatlanfejlesztő és Befektető Cégcsoport**

Címe: 1115 Budapest, Bartók Béla út 105-113.

Felelős személy: dr. Székely István ügyvezető igazgató

Telefon: +36 1 481 4530

E-mail: [info@infogroup.hu](mailto:info@infogroup.hu)

* 1. **Az építmény rendeltetése, főbb műszaki jellemzői:**

A generál építési kivitelezési munkák, meglévő földszint + emelet raktár- és trafóépület („H” és „L” megjelölésű albetétek) (épület és ipari jellegű építmények) elbontásával kezdődtek. Az új Irodaház épületének teljes körű építési kivitelezési munkái:

* bontás, alapozási munkák, mélyalapozás: vízzáró résfal építés, vasbeton és acéltartó szerkezeti munkák,
* építészeti munkák, épületgépészeti munkák, épületvillamossági erős és gyengeáramú munkák, belsőépítészeti munkák,
* környezetrendezés és kertépítés, valamint térburkolatépítés,
* útépítés és forgalomtechnika kiépítése a felszabaduló területen történtek, oly módon, hogy a meglévő parkolóházzal („N” megjelölésű albetét) összeépülve és arra ráépülve egy új, 4 db (közös vezérlésű) személyfelvonót magába foglaló, két pinceszint (2 szintű mélygarázs, nettó 4 304 m2, 99 db parkoló-hellyel), + földszint + 6 emeletszint (+ felette gépészeti térrel – hőközpont) magasságú irodaépület került kialakításra.

Az épület összesített nettó szintterülete: 13 998,5m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bontási munkák** |  | 21 246,57 lm3 |
| **Mélyalapozás:**  60cm vtg vízzáró résfal 10,0 m mély |  | 1 128,96.m3 |
| **Cölöpalap** |  | 1 362,76 m3 |
| **Alapozási munkák** |  | |
| Földmunka | 16 497,2 m3 | |
| Vasbeton lemezalap 0,6-0,8 m vtg |  | 1 168,12 m3 |
|  |  | |
| Szigetelés | 3356,51 m2 | |
| **Tartószerkezeti munkák** |  | |
| Helyszíni beton- és vb. szerkezeti munkák | 5506,99 m3 | |
| Betonacél | 882,16 t | |
| Acélszerkezeti munkák | 6,3 t | |
| **Építészeti munkák** | 13 998,5 épület m2 | |
| **Belsőépítészet** | 13 998,5 épület m2 | |
| **Épületvillamossági munkák** |  | |
| Erősáram | 13 998,5 épület m2 | |
| Gyengeáram | 13 998,5 épület m2 | |
| **BMS** | 13 998,5 épület m2 | |
| **Épületgépészet** | 13 998,5 épület m2 | |
| **Sprinkler** | 13 998,5 épület m2 | |
| **Esővíz elvezetés** |  | 288,0 fm |
| **Környezetrendezés és kertépítés** | 846,0 m2 | |
| **Térburkolatépítés, Útépítés és forgalomtechnika** |  | |
| Térburkolat | 1413,0 m2 | |
| Útépítés | 387 m2 | |
| Forgalomirányító KRESZ táblák | 21 db | |
| Burkolati jel festés | 94 m2 | |

**BARTÓK UDAVAR II IRODAHÁZ A ÜTEM**

1. Előzmények

A Bartók udvar II. irodaház a Bartók udvar irodapark legújabb épülete. Az Infogroup Cégcsoport beruházásában készülő irodakomplexum tervezetten három ütemben kerül megvalósításra. Első, ’A’ jelű ütemében közel 5300 m2-en egy 2 szintes mélygarázs és egy földszint plusz hat emeletes, 8700 m2-es irodaépület került átadásra.

A munkaterület átadás-átvétele 2017.08.14-én történt, a földmunkákat és alapozási munkákat megelőzően bontási munkákkal kezdődött a feladatunk. A munkaterület átvételekor az építési területen kisebb ipari, gazdasági épületek álltak. A bontás és a munkagödör kialakítása során a terület történeti múltját is bemutató „feltárások” születtek. A földkiemelés során talált alaptestek eredetét kutatva, felidézésre került a területre egykor beforduló vasúti sínpár és a területen állt tejüzem épülete.

1. Épület jellemzői
   1. Lokáció

Az épület lokációja kiváló lehetőségeket rejt magában. A közeli M1-M7 autópálya bekötőszakaszoknak köszönhetően a nyugati országrész felől könnyedén megközelíthető, de az épület előtt haladó villamos vonalak a tömegközlekedési rendszert használók számára is gyors elérhetőséget biztosítanak. A kelenföldi pályaudvar, valamint a kerületi parkok és bevásárlóközpontok közelsége is igazolja a helyszínválasztás helyességét.

Az ingatlanfejlesztés létjogosultságát nagyban megerősítette, hogy a beruházás befejezéséig a teljes irodaterület kiadása megtörtént.

* 1. Az épület ismertetése, építészeti koncepció

Az épület terveit az Építész Stúdió készítette. A mélygarázs alapterülete már a következő ütemek előkészítését is tartalmazza, a tervezett belső udvar és a ’B’ ütemben épülő tömb egy része alatt is elkészült.

A garázsszintek kialakítása során tekintettel kellett lennünk az irodapark meglévő, megmaradó épületeire, hiszen a munkagödör erősen megközelítette azokat. Ezek az épületek a következő ütemek építésekor bontásra kerülnek, azonban a beruházás folytatásáig irodaként üzemelnek tovább. A meglévő épületek közül szintén fontos alapkörülménynek kellett tekinteni az irodapark meglévő parkolóházát, melyre az új irodaépület felső két szintje is ráépült. Ezért a parkolóház szerkezeti megerősítése is szükségessé vált, amely szintén a kivitelezési feladatunk része volt. Az épület a kivitelezés alatt folyamatosan üzemelt, amely kivitelezés-szervezési szempontból kiemelt figyelmet érdemelt.

Az irodaház földszintjén üzletek kialakítására nyílik lehetőség. Végleges állapotában az irodakomplexum megérkező tere a ’B’ ütem földszintjén lesz, jelen fázisban egy későbbi üzlethelyiség helyén egy ’ideiglenes’ lobby és egy kávézó került kialakításra.

Az irodakomplexumot az alábbi kulcsszavakkal jellemezhetjük: rugalmas belső tér kialakítás, természetes megvilágítás, művészeti installációk, környezettudatosság, fenntarthatóság.

A rugalmasságot egyrészt az egyes építési ütemek és az irodapark működtethetőségének összehangolása igazolja. Az épület kialakítása alkalmas arra, hogy - igazodva az aktuális beruházási állapotokhoz – folyamatosan egy üzemeltetésre alkalmas irodapark működhessen a területen, ideértve az egyes fázisokban még megmaradó korábbi bérleményeket, de a későbbiekben a már megépült új épület bővítés alatti használhatóságát is.

A belső kialakítást tekintve szintenként maximum négy különböző bérlemény alakítható ki, ezek mellett a közös előtérből megközelíthető mosdóblokkok és takarítószertár került kialakításra. Az épület és a beruházó rugalmasságát igazolja, hogy teljes szintek választása esetén lehetőség nyílt a mosdók bérleményből való megközelítésére, illetve külön bérleményi mosdóblokkok, konyhák kialakítására.





A természetes fény szintén kiemelt fontosságú volt a tervezési folyamat során. Az üvegfelületek két, karakterében eltérő módon jelennek meg a homlokzatokon. A lyukablakok a belső falsíkon kerültek elhelyezésre és a homlokzatba olvadó külső, fehér árnyékolókkal vannak felszerelve. A külső homlokzati síkon elhelyezett, összefüggő üvegfelületet biztosító függönyfalak árnyékolását az üvegekre nyomtatott raszter hálózat biztosítja. A pont raszter hálózat végleges állapotát közös kísérletezés előzte meg. A homlokzati játékot tovább fokozza a három, különböző homlokzatokon elhelyezett loggia is, melyek színükben is eltérő megjelenést kaptak. Az épület természetes szellőztetési lehetősége is alappillére volt a tervezésnek, mind a függönyfalakon, mind az ablakoknál sok nyitható szerkezet került beépítésre.

Az irodaház tervezése során – tekintettel az épület elhelyezkedésére is – kiemelt beruházói cél volt Bartók Béla előtti tisztelgés. A zeneszerző munkásságára reflektálnak a belső térben látható csonkolt lamellás falburkolatok, a megérkező tér húrt-imitáló falplasztikái vagy a zongorabillentyűkre utaló külső függönyfalstruktúra. Vállalásunk részét opcionálisan képezték a fit-out területek kialakításai. Az épület Shell and Core kialakításával párhuzamosan a bérleményi terület bérbe adása is elkezdődött, majd gyorsan el is érte az irodaterületek teljes kiadottságát. (Az épület átadásakor a földszinti üzlet kivételével minden terület bérbe adása megtörtént.) A bérlői igények pontosítása mellett párhuzamosan folyt a bérlői területek terveztetése és kivitelezése is. A bérlők eltérő készültségi szinten kérték a bérlemények átadását, a kialakítások folyamatos kooperációban történtek Megrendelőnkkel és a nyolc bérlő képviselőivel, belsőépítészeivel.

A bérlői kialakítások közül a szárazépítési és álpadlózási feladatok minden bélreményben a mi vállalásunkat képezték, a kivitelezésben együttműködő partnerünk a Prointerier Kft. volt. Szinte minden bérleményben kiegészítette ezt a meleg burkolás és a Novoferm által forgalmazott és beépített beltéri ajtók kivitelezése.

A magas bérlői elégedettségre törekvést is igazolta, hogy két új bérlő – a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara és az építtetőként is beköltöző InfoGroup cégcsoport – is méltónak találta új irodáját arra, hogy megmérettesse magát a 2020. évi Év irodája pályázaton.

    

A fenti felhasznált fotók forrásai:

<https://azevirodaja.hu/nevezok/1308>

<https://azevirodaja.hu/nevezok/1287>

Az épülettel energiatudatos üzemeltethetőségét is biztosítja a BREEAM Very Good minősítés megcélzása. A BREEAM tanúsítvány megszerzését célozta a gondos tervezés és a kivitelezés során támasztott magas követelmények teljesítése.

1. Szokatlan feladatok

Az épület kivitelezését végiggondolva két meghatározó, átlagos kivitelezési problémáktól eltérő feladatot emelnénk ki. A parkolóházra történő ráépítés leginkább a folyamatos használat biztosítása miatt állított elénk kihívásokat, míg a homlokzati üvegezések végleges állapotához vezető út inkább egy érdekes esztétikai-mérnöki kísérletezés volt.

* 1. Parkolóház ráépítés

Az új irodaépület 5-6. emelete kiterjesztett alapterületű, az irodaterek benyúlnak a meglévő parkolóház fölé. A kivitelezés részeként feladatunk volt a parkolóház szerkezeti megerősítése is, figyelemmel arra, hogy a parkolóház üzemeltetését, forgalmát folyamatosan biztosítani kellett, amelyet organizációs és kivitelezés-technológiai szempontból okozott kihívást.

A megerősítés során parkolóház felső szintjén egy acél merevítő szerkezet, valamint új faltartók készültek, illetve a parkolóház meglévő pillérei két irányban kibővítésre kerültek.

A meglévő pillérek tüskézését és a kiegészítő pillérek vasszerelését követően – később visszavésésre kerülő – betonozó gallérokon keresztül, a hídépítésben már többször bizonyított öntömörödő beton alkalmazásával készültek a megerősítések.

A szerkezeti megerősítés legfőbb feladatai a meglévő szerkezet állapotának megismerése és a megfelelő betonozási technológia megtalálása voltak oly módon, hogy a kivitelezés a parkolóház működését legkevésbé korlátozza. A parkolóház meglévő szerkezeteinek állapota a megerősítő betonozások előtti feltárások során folyamatosan ellenőrzésre került. A teljes kivitelezési folyamat szoros együttműködésben zajlott a statikus terveket készítő EXON 2000 Kft. és a műszaki ellenőrzést végző CÉH Zrt. kollégáival, akik a helyszíni tapasztalatok és a technológiai igények szerint segítették a tervek alakítását.

* 1. Pontraszterrel ellátott üvegek

Az irodaház homlokzatán két, egymástól eltérő homlokzati üvegstruktúra jelenik meg. A belső falsíkra húzott ablakok mellett megjelennek a külső síkon elhelyezett, összefüggő felületet biztosító színes üveggel ellátott függönyfalak is. Míg az ablakstruktúrával ellátott homlokzati felületeken beépített árnyékolók kerültek beépítésre, a függönyfalak színességét adó pontraszter önmagában is árnyékoló funkciót tölt be.

Az üvegfelületeken megjelenő pontraszter többszöri kísérletezés alapján került kiválasztásra. A színes üvegek gyártását közös „ötletelések” előzték meg, megrendelői, tervezői, műszaki ellenőri és szakkivitelezői részvétellel. A végleges kialakítás megelőzően vizsgáltuk a pontok színét, optimális méretét, egymástól való távolságát, a raszterminta irányultságát és az egyes üvegrétegen történő pozicionálását, illetve a megfelelő festési technológia kiválasztását. A meglévő parkolóházon a kivitelezés korai stádiumától elhelyezésre került a mintaszerkezet, melyen a különböző elképzelések megtekinthetővé váltak, segítve ezzel a végleges megjelenés kiválasztását.

A végső kialakítás végül szitálásos technológiával született meg. A megjelenést és a karbantarthatóságot figyelembe véve a felfestés a külső üvegek belső oldalán lett kialakítva. A födémsávok előtt – szintén többszöri próbát követően – az üvegszerkezetek belső üvege egységes szürke festést kapott, egységes homlokzati megjelenést alkotva ezáltal.

Az esztétikai megjelenés mellett a nyílászárók műszaki megfelelőségének is kiemelt figyelmet szenteltünk. A lokációból adódóan a különböző zajterhelésekhez igazított (pl. vasúti sínek közelsége, villamos, későbbi belső udvari homlokzatok, stb.) hangszigeteléssel rendelkező üvegezést kaptak a nyílászárók. A Megrendelőnk precizitását és az épülettel szemben támasztott magas igényszintjét is fémjelzi, hogy a különböző verziók megtekintését követően az üvegezésnél minden ablaknál melegperemes kialakítás készült, ezáltal is törekedve a teljesen egységes homlokzati kép elérésére.

Az üvegszerkezetek kivitelezését az Alukol Kft. végezte. A nyílászárók kialakítását a mintáztatási folyamatoktól kezdődően kiemelkedő együttműködéssel és rugalmassággal kezelve jutottunk el a megvalósult szerkezetekhez.

1. Konklúzió

Összességében elmondható, hogy egy izgalmas, egyedi arculattal rendelkező irodakomplexum első lépésének megalkotásán vagyunk túl. Az egyedi helyzetek megoldásában az épületére érzékeny, saját házaként kezelő és ezáltal kiemelt figyelmet szentelő beruházó, a konstruktív tervezők, a felkészült műszaki ellenőri gárda és a partnerként együttműködő alvállalkozói csapat volt segítségünkre. A menetközben felmerülő egyedi helyzetek megoldását a közös együtt gondolkozás és rugalmasságot segítette.

**Főbb adatok:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | **Bartók Udvar II Irodaház A ütem** | |
| Telek területe | **15 212,0** | **m2** |
| Beépített terület | **5 823,9**  **(ebből: 4 779,2 m2 meglévő épület**  **+ 1044,7 m2 új épület)** | **m2** |
| Zöld terület | **3 081,0** | **m2** |
| Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | **8 710,1** | **m2** |
| Értékesíthető, bérelhető nettó terület | **7 942** | **m2** |
| Építési költség, melyből | **12 259 279** | **EUR** |
| Saját erő | **nincs adat** | **%** |
| Hitel | **nincs adat** | **%** |
| Értékesítésből | **nincs adat** | **%** |
| **Eladás, bérbeadás állása** | | |
| Kivitelezés befejezésekor | **94,7** | **%** |
| 1 évvel később | **nincs adat** | **%** |

**Fotó mellékletek:** Mellékletként csatolva

* A külsőt és a belsőt bemutató min 10, maximum 20 db nagyfelbontású (A4 méretben 300dpi) fotó egyenként készüljön JPEG formában. A fotók között legyen álló (a főhomlokzat, vagy más vezérkép mindenképpen álló formátumú) és fekvő formátumú.