**XXII.**

**MAGYAR INGATLANEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**



**2020**

A létesítmény elnevezése és pontos címe

**Lokomotív Ház**

**1117 Budapest, Budafoki út 187-189.**

A nevező adatai

Buildton Kft.

|  |  |
| --- | --- |
| Kőszeghy Erzsébet | Vágó István |
| +36 30 / 578 -5298 | +36 20 / 412 – 1393 |
| [koszeghy.erzsebet@lokomotivhaz.hu](mailto:koszeghy.erzsebet@lokomotivhaz.hu) | [vago.istvan@lokomotivhaz.hu](mailto:vago.istvan@lokomotivhaz.hu) |

Beruházók adatai

Buildton Kft. (1117 Budapest, Budafoki út 187-189.)

Bálintné Süveges Ildikó

Tervező adatai

MCXVI Építészműterem Kft. (1117 Budapest, Fehérvári út 35.)

Kivitelező adatai

Dömper Kft. (2541 Lábatlan, Dunapart hrsz. 1605/2.)

Gyurján Gábor

Üzemeltetők adatai

Operator-Estate Kft.

|  |  |
| --- | --- |
| Kőszeghy Erzsébet | Vágó István |
| +36 30 / 578 -5298 | +36 20 / 412 – 1393 |
| [koszeghy.erzsebet@lokomotivhaz.hu](mailto:koszeghy.erzsebet@lokomotivhaz.hu) | [vago.istvan@lokomotivhaz.hu](mailto:vago.istvan@lokomotivhaz.hu) |

Az épületről

A Lokomotív Ház Budafoki út 187-189. szám alatti épületei eredetileg a Julius Meinl Rt. kávé- és édességkereskedés üzemei és raktárai számára épültek.

Az államosítás után Budapesti Édesipari Gyár néven működött és fejlődött tovább. Csokigyárként 1990. után a Kraft-Jacobs vállalatcsoport neve alatt működött utoljára.

Azóta az épületeket vállalkozások használják raktár, műhely és iroda funkciókkal.

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A tulajdonos szándéka továbbra is a területek bérbeadása. A magas minőségű szolgáltatás, illetve a vonzó munkakörnyezet érdekében az épületállomány és az udvar jelentős átalakuláson, fejlesztésen esett át 2016. és 2019. között.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A tulajdonos Buildton Kft. az MCXVI Építészműterem Kft.-t bízta meg a Budafoki út 187-189. szám alatti Lokomotív Ház épületek építészeti felújításának tervezési feladataival.

Az elfogadott koncepció célja a minőségi munkakörnyezet szerinti iroda és raktár épület megjelenés átalakítása, magasabb esztétikai kategóriába emelése, a felújítással érintett hő és vízszigetelő rendszerek korszerűsítése volt.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az épületek új hőszigetelést és vakolatot, a nyílászárók új festést kaptak.

Az utcafronti kerítések nagyrészt elbontásra kerültek, a gyalogosforgalom részére megnyílt az épületek melletti terület, új járdaburkolattal, növényzettel.

Az udvaron a parkolás, közlekedési rend újragondolása is megtörtént, és a *C épület* ’zöld sziget’ tömbje köré épültek fel az új parkolók, ahol elektromos-autó töltő állomások is helyet kaptak. Az udvaron az útburkolat teljes egészében kicserélődött, aszfalt helyett térkő burkolat fektetésével. A C *épület* homlokzati falán futónövényzet került telepítésre, az épület tetején tetőkert lett kialakítva.

Az épület tulajdonosa az *A épület* sarkán Resti Bisztró néven egy új és korszerű éttermet alakított ki, látványkonyhával, valamint kávézóval és egy téliesíthető terasszal.

**Tetők**

A tetők mindenhol új hő- és vízszigetelést kaptak. 20 cm vtg. AUSTROTHERM EPS AT N200 hőszigetelés, SIKA S-Glass Fleece 120 üvegfátyol elválasztó filc, majd SIKAPLAN 18 G poliészter erősítésű, többrétegű PVC tetőszigetelő lemez került kialakításra. A függőleges és vízszintes ereszcsatornákat mindenhol az ablakok festésével megegyező antracit színű, szögletes keresztmetszetű ereszcsatornákra cseréltük.

**A és D épület homlokzatok**

A homlokzatok a meglévő vakolt falak új homlokzati hőszigetelő rendszert kaptak, jellemzően 12 cm vtg. Austrotherm Grafit Reflex EPS 80 táblákkal. Az ablakoknál homlokzati tűzterjedési gátakat, azaz az összes homlokzati nyílás teteje fölött tűzálló sávok kerültek kialakításra, 20 cm széles, 12 cm vtg. Rockwool Frontrock MAX E – vakolható kőzetgyapot hőszigetelésből, melyek a falnyílás tetejétől max. 50 cm-rel indulnak, és a nyílás két oldalán 30-30 cm-t vízszintesen túllógnak.

**Budafoki úti kocsibehajtó**

A kocsibehajtó is jelentős átalakításon, esztétikai felújításon esett át, mely során a síkok egységesítése megtörtént, és mészkő burkolást kapott. Az új kőburkolat alsó két sora 10 cm vastag és falazott-épített módon készül. A szemöldök fölötti sorok 3 cm vastagok és konzolos kapcsokkal rögzítve. A mennyezet burkolata 4 cm vastag és szintén kapcsozott. A kőlapok anyaga süttői mészkő, homokfújt felülettel, alap méretük 60\*110 cm, eltolt hálóba rakva, rejtett rögzítéssel.

A behajtó padlóját - a kőburkolat-kapu belépő vonalától a kilépő vonaláig - egy kb. 10 cm-re magasított közös síkba hozott vörös színű hullám-térkővel burkoltuk. A járdafelület RAL 7016 színű MMCITÉ- ELIAS pollerek jelölik.

**Galvani utcai kerítés**

Az elbontott kerítés helyén épült új kerítés az M és D épület találkozási pontjától indul. A 2 m magas mosottkavics felületű panelekből álló kerítés az 1,25 m magas rámpát is kettéosztja. A homlokzattól a telekhatárig lelépcsőzik, majd 90 fokos fordulóval a telekhatáron halad, az M épület homlokzatával párhuzamosan. Az új Galvani kapu előtti panel a biztonságos kihajtás-átlátás miatt már Betafence Nylofor 3D. Az új Hörmann úszókapu is áttört, rácsos, majd ezt követően a Galvani telekhatárra, a behajtótól nyugatra kiállított gőzmozdony miatt szintén átlátszó hosszú Betafence Nylofor 3D szakasszal zártunk a szomszéd telek kerítéséhez.

**D épület – Galvani utcai kapcsolat**

A rámpa alatt helyenként hiányzó lábazati falakat pótoltuk, egy – a rámpa külső élével síkban futó - tömör, lábazati fal lett a végeredmény. Az 1,25 m magas rámpához egy rézsűt építettünk, amelynek felső min. 50 cm-es része vízmegtartó termőtalajjal fedett. A rámpára feljutni a rézsű síkjába süllyesztett lépcsőkön lehet. A rámpáról új hőhídmentes alu portálok nyílnak a földszinti helyiségekbe, melyek üzlethelyiségeknek adnak helyet. A rámpa felületét üveggyöngyszórással csúszásmentesített, RAL 7032 színű fagyálló kültéri műgyantával burkoltuk.

**Épületgépészeti rendszerek**

Az épületek fűtését biztosító Vasfa gázkazánok korszerű kondenzációs gázkazánra lettek kicserélve, mellyel jelentősen nőtt az épületegyüttes energia hatékonysága.

**B épület**

A B épület új tetőszigetelést, belső felújítást, új klíma rendszert, alumínium árnyékolót kapott.

**Liftek, teherfelvonók**

A Lokomotív Házban meglévő teherliftek korszerűsítésen, esztétikai átalakításon estek át. Új vezérlést, szükség szerint kötélzetet és további új mechanikai alkatrészeket is kaptak a modernizáció során, belső terüket pedig esztétikus megjelenésűvé varázsoltuk.

**Udvar**

* a Galvani út felé új kihajtó létesült. Tehermentesítve ezzel a Budafoki úton eddig egyetlen meglévő közúti kapcsolatot
* a telek alatti területen korszerűsítésre kerültek a közműhálózatok (ivóvíz, tüzivíz, csatorna)
* az elektromos hálózat átalakítása, alépítménybe történő áttelepítése is megvalósult, eltűntek a telken belül a föld feletti elektromos vezetékek.
* kialakításra került a szelektív hulladéktároló, melyben a komplex hulladék kezelés, válogatás is történik.
* a kertépítéssel párhuzamosan elkészült a zöld felületekhez tartozó öntöző hálózat kialakítása
* kialakításra kerültek elektromos-autó töltőhelyek
* az irodaépületek közösségi területein felújításra kerültek a vizesblokkok
* a D épület földszintjén a Galvani utca felé üzlethelyiségek kerültek kialakításra, közvetlen portálajtó nyílik az utcafrontra.
* az udvaron kamerarendszer épült
* sorompóval ellátott parkolórendszer, illetve fedett kerékpártároló is kialakításra került

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Az épületegyüttesek között, a telek központjában egy ’zöld sziget’ került kialakításra, mely barátságos munkakörnyezetet biztosít ebben az ipari jellegű környezetben, és nem utolsó sorban méltón jelképezi a tulajdonos elkötelezettségét a zöld környezet, a környezetvédelem iránt.

A kivitelezés kezdete és befejezése

A Lokomotív Ház megújulása a 2016. őszi tervezéssel kezdődött és 2019. május 9-én egy kisebb újjászületési átadó ünnepséggel zárult.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A felújítás költsége hozzávetőlegesen 2,49 Mrd Ft + Áfa.

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

2016-ban új utakon robogott be az irodaházak világába a Lokomotív Ház, mely az épületek mellett felejtett iparvágányokról kapta nevét. Ez adta az ötletet a forgalomból kivont 376-450-es pályaszámú gőzmozdony és személykocsi elhelyezésére az udvarra látványosságként, mely egyben a ház szimbóluma is.

A mai irodaházat II. Julius Meinl 1939-ben építette, létrehozva ezzel az egyik legkorszerűbb gyártelepet, mely 1942-ig a Meinl lepárlóüzemeként működött. 1941-ben az államosítás ezt a céget is utolérte, a nemzetiszocialisták kezére került. Azóta az épület számos tulajdonosnak és változatos tevékenységnek adott otthont.

A háború után, 1946 végén a Meinl-érdekeltség szovjet tulajdonba került, szovjet igazgató irányításával, aki kávépörkölő üzemként működtette. 1952-ben átadták a magyar államnak, ettől kezdve nevezték Csemege Édesipari Gyárnak, aminek a finom csokikat köszönhettük. A rendszerváltozás után 1991-ben a nagyvállalatok közül az elsők közt privatizálta a Kraft Jacobs Suchard Kft. a gyárat. Miután ők kivonultak az országból, a gyártelep irodakomplexumként működött tovább, Elba Ház néven.

2016-ban az ingatlannak új masinisztája lett, amivel nagy változások kezdődtek az épület életében. Az új tulajdonosa által teljes felújításon esett át: homlokzat szigetelés, nyílászáró-, közmű- és teljes gépészet csere, az irodákba energiatakarékos klímák kerültek, sőt a B épület kapott egy kényelmi funkciót ellátó automata árnyékoló rendszert is. Az irodaparkban összesen 6 db személy- és teherlift található, melyek szintén felújításon és korszerűsítésen estek át.

Kellemes perceket tölthetünk el a parkosított udvaron sétálva, ahol még elektromos autónkat is feltölthetjük a kiépített elektromos gyorstöltőkön. Emellett saját teraszos étterem és kávézó is működik az irodakomplexumban, Resti Bisztró néven. De, akinek ez nem elég, a közelben, 5 perc sétára található a minden igényt kielégítő Új Buda Center.

A Lokomotív Ház B kategóriás irodákat kínál bérletre 8.890 m2-en, de raktárak (10.700 m2-en), 2.200 EUR raklapos magasraktár (560 m2-en), bemutatótermek és utcafronti üzlethelyiségek (530 m2-en) is bérelhetőek az irodaházban. Az udvaron 300 db parkolóhely áll a bérlők rendelkezésére. Egyedi szolgáltatásként targonca bérlési lehetőséget is biztosítunk.

A Lokomotív házban közös tárgyalóterem bérlésére is lehetőség van. A központi C épület tetején található tágas tetőteraszt (melyhez egy konyha is tartozik) szintén bérlőink vehetik igénybe, ha rendezvénnyel szeretnénk meglepni a kollégákat, partnereket.

Főbb adatok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Telek területe** | **24.697** | **m2** |
| **Beépített terület** | **7.028** | **m2** |
| **Zöld terület** | **5.612** | **m2** |
| Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 20.034 | m2 |
| Értékesíthető, bérelhető nettó terület | 17.719 | m2 |
| Építési költség, melyből | 2 490 | millió Ft |
| saját erő | 100 | % |
| hitel | 0 | % |
| értékesítésből | 0 | % |
| Eladás, bérbeadás állása |  |  |
| kivitelezés befejezésekor | 49 | % |
| 1 évvel később | 63 | % |

Rövid ismertető

2016-ban új utakon robogott be az irodaházak világába a Lokomotív Ház, mely az épületek mellett felejtett iparvágányokról kapta nevét. Ez adta az ötletet a forgalomból kivont 376-450-es pályaszámú gőzmozdony és személykocsi elhelyezésére látványosságként és a ház szimbólumaként az udvarra.

A Budafoki út – Galvani utca sarkán lévő épület 1939-1942 közötti építése óta több megállót is érintett. Első tulajdonosa kávépörkölő üzemként, későbbi nevén Csemege Édesipari vállalatként üzemeltette, aminek a finom csokikat köszönhettük. Miután ők kivonultak az országból, irodakomplexumként működött tovább, Elba Ház néven.

2016-ban az ingatlannak új masinisztája lett, amivel nagy változások kezdődtek az épület életében. Az új tulajdonosa által teljes felújításon esett át: homlokzat szigetelés, nyílászáró-, közmű- és teljes gépészet csere, lift modernizálás, parkosítás és új térkőburkolat, vizesblokkok felújítása, sőt az irodákba energiatakarékos klímák kerültek és a B épület kapott egy kényelmi funkciót ellátó automata árnyékolórendszert is.