**FIABCI 2021 PÁLYÁZATI ANYAG**

**ARÉNA BUSINESS CAMPUS A Épület**

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

**Pályamű elnevezése és címe: Aréna Business Campus A Épület**

**1087 Budapest, Hungária körút 30/a**

**Pályázó: Atenor Hungary Kft.**

**Beruházó-Fejlesztő: Atenor Hungary Kft.**

ATENOR projekt cég: Hungária Greens Kft.

Tervező: Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft.

Mélyépítés: Swietelsky Magyarország Kft.

Szerkezetépítés: Péter-Építő Kft.

Homlokzat: Alukonstrukt Kft.

Építészet: Prointerier Kft.

Épületgépészet: Légmester Kft.

Épületvillamosság: Centervill Kft.

Lift: Kone Felvonó Kft.

**Kiegészítő információ**

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója**, **rövid ismertetése**

Az Aréna Business Campus egy környezettudatos, ergonomikus megaprojekt, mely exkluzív „A+” kategóriás irodákat kínál 72.000 négyzetméteren. A koncepció négy épületből áll, melyek közt hatalmas belső kert és gyalogos tér teremt egyedi és megnyugtató környezetet. Az irodakomplexum a mai kor lakóinak, felhasználóinak, valamint a jövő generációjának igényeire és vágyaira hangolódik.

**A pályázaton az Aréna Business Campus 2020-ban átadásra került első épületével, vagyis a 21.000 m2 irodaterületet magában foglaló A irodaházzal nevezünk.**

Az Aréna Business Campus a VIII. kerületben található, Budapest legdinamikusabban fejlődő részén. Elhelyezkedése kiváló, alig 3 perc sétatávolságra található a Stadionok metrómegállótól (M2) és sok különböző csatlakozási pont is van a közvetlen közelében. A legmagasabb minősítésű műszaki jellemzők és a számtalan házon belüli szolgáltatás, melyeket az épületek és a zöld kert biztosítanak majd, mind hozzájárulnak ahhoz, hogy egy teljesen új környezetet teremtsenek, mely fenntarthatóbb, nyitottabb és kellemesebb munkahely.

ANGOL ISMERTETŐ:

Aréna Business Campus is an environmentally conscious, ergonomic mega-project that offers exclusive “A +” category offices on 72,000 square meters. The concept consists of four buildings, between which a huge inner garden and a pedestrian space create a unique and soothing environment. The office complex is attuned to the needs and desires of today’s residents, users and future generations.

**The entry is for the first building of Aréna Business Campus, Building A, handed over in 2020 with 21.000 m2 office space.**

Aréna Business Campus is located in District VIII, in the most dynamically developing part of Budapest. Its location is excellent, less than a 3-minute walk from the Stadionok metro station (M2) and there are also many different connection points in the immediate vicinity. The highest-rated technical features and the myriad of in-house services that the buildings and green garden will provide will all contribute to creating a whole new environment that is a more sustainable, open and enjoyable workplace.

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok:**

* **A létesítmény elnevezése és pontos címe:**

**Aréna Business Campus A Épület**

**1087 Budapest, Hungária körút 30/a**

* **A nevező adatai:**

**Név: Atenor Hungary Kft.**

Cím: 1138 Budapest, Váci út 121-127.

Felelős személy: Borbély Zoltán (Country Director)

Tel.: +36 1 785 5208

Email: [borbely@atenor.hu](mailto:borbely@atenor.hu)

* **Beruházó-Fejlesztő adatai:**

**Cégnév: Atenor Hungary Kft.**

Cím: 1138 Budapest, Váci út 121-127.

Felelős személy: Borbély Zoltán (Country Director)

Tel.: +36 1 785 5208

Email: [borbely@atenor.hu](mailto:borbely@atenor.hu)

**A Épület:**

* **Tervező adatai**:

Cégnév: Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft.

Cím: 1052 Budapest, Szervita tér 5.

Felelős személy: Lukács István és Vikár András (Managing Directors)

Tel.: +36 1 485 0765

Email: vikluk@vikluk.hu

* **Mélyépítés:**

Cégnév: Swietelsky Magyarország Kft.

Cím: 1016 Budapest, Mészáros utca 13.

Felelős személy: Bános Csaba (Branch manager)

* **Szerkezetépítés:**

Cégnév: Péter-Építő Kft.

Cím: 1162 Budapest, Szlovák út 132.

Felelős személy: Péter István (Managing Director)

* **Homlokzat:**

Cégnév: Alukonstrukt Kft.

Cím: 6728 Szeged, Budapesti út 8.

Felelős személy: Harnóczi László (Managing Director)

* **Építészet:**

Cégnév: Prointerier Kft.

Cím: 1138 Budapest, Esztergomi u. 48.

Felelős személy: Gránitz József (Managing Director)

* **Épületgépészet:**

Cégnév: Légmester Kft.

Cím: 1117 Budapest, Budafoki út 187-189.

Felelős személy: Kósa Antal (Managing Director)

* **Épületvillamosság:**

Cégnév: Centervill Kft.

Cím: 3000 Hatvan, Pintér István utca 2.

Felelős személy: Nagy Zsolt (Managing Director)

* **Lift:**

Cégnév: KONE Felvonó Kft.

Cím: 1138 Budapest. Madarász Viktor utca 47-49.

Felelős személy: Szaó Péter (Commercial Director)

* **Ingatlankezelő és üzemeltető adatai:**

Cégnév: Rustler Kft.

Cím: 1016 Budapest, Hegyalja út 7-13.

Felelős személy: Karsai Tibor (Managing Director)

Tel.: +36 1 434 2690

Email: budapest@rustler.eu

**A projekt ismertetése**

**• Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:**

Az Aréna Business Campus egy környezettudatos, ergonomikus megaprojekt, mely exkluzív „A+” kategóriás irodákat kínál 72 000 négyzetméteren. A koncepció négy épületből áll, melyek közt hatalmas belső kert és gyalogos tér teremt egyedi és megnyugtató környezetet. Az irodakomplexum a mai kor lakóinak, felhasználóinak, valamint a jövő generációjának igényeire és vágyaira hangolódik.

A pályázaton az Aréna Business Campus 2020-ban átadásra került első épületével, vagyis a 21.000 m2 irodaterületet magában foglaló „A” irodaházzal nevezünk.

Az Aréna Business Campus a VIII. kerületben található, Budapest legdinamikusabban fejlődő részén. Elhelyezkedése kiváló, alig 3 perc sétatávolságra található a Stadionok metrómegállótól (M2) és sok különböző csatlakozási pont is van a közvetlen közelében. Az Aréna Business Campus ideális azoknak a helyi és nemzetközi bérlőknek egyaránt, akik közel szeretnének elhelyezkedni a városközponthoz és kimagaslóan modern, csúcstechnológiájú és innovatív miliőben képzelik el magukat. A legmagasabb minősítésű műszaki jellemzők és a számtalan házon belüli szolgáltatás, melyeket az épületek és a zöld kert biztosítanak majd, mind hozzájárulnak ahhoz, hogy egy teljesen új környezetet teremtsenek, mely fenntarthatóbb, nyitottabb és kellemesebb munkahely. Innovatív várostervezésünk és építészeti szakértelmünk segítségével szeretnénk kulturális, gazdasági és társadalmi fejlődést elérni és megfelelő megoldásokat nyújtani a város szakembereinek komplex, folyamatosan változó igényeire.

A projekt fejlesztője, az ATENOR a kezdetektől a feladatának tekinti, hogy felelősséget vállaljon a környezetért, ezért kizárólag fenntartható épületeket hoz létre, melyek a BREEAM-en belül elérhető legjobb, Excellent minősítésben részesülnek. 2008-ban az ATENOR Magyarországon elsőként jelent meg, mint zöld irodaépület fejlesztő és azóta is folyamatosan azon dolgozik, hogy projektjei összhangban legyenek az ökológiai követelményekkel.

A környezetvédelem mellett egy másik, nagyon jelentős tényezőt, a társadalmi felelősségvállalást is fejlesztései fókuszába helyezték. Ezért nemcsak hazai, de világviszonylatban is elsőként az ATENOR az a fejlesztő, aki az Access4you által 8 SPI (speciális igényű emberek) célcsoport igényeinek figyelembevételével megalkotott, 500 szempontot tartalmazó minősítési rendszer követelményei szerint tervezi az összes épületét támogatva ezzel a testi és szellemi fogyatékkal élők integrációját.

**• Építészeti és városfejlesztési koncepció:**

Az irodapark a Hungária körút, Hős utca, Százados út, Stróbl Alajos utca által határolt 316. számú tömbben létesül. A szociális problémákkal (is) terhelt városrész újragondolásában az irodaház-fejlesztéseknek jelentős szerepet szántak, amely különös érzékenységet, s ezzel együtt kihívást jelent az építészek számára. Az Aréna Business Campus eddig elkészült irodaház épületeiben és a még rajzokon létező további egyégeiben az átrium szó jelentése a köztér irányába nyit: egy olyan, egyszerre bensőséges, nyugodt, de a közösség (a kerületrész lakói) számára nyitott, átjárható, használható, kellemes környezet kialakítása a cél, amely a közterek finom megnyitásával igyekszik elmosni az „irodahasználók” és a környéken lakók közti határt, illetve az intelligens, rendezett környezet-kialakítással példát mutatni az igényes városi térhasználatra.

A Vikár és Lukács Építész Stúdió által alkotott koncepció kiváló példa a folyamatosan változó urbanisztikai jelentés értelmezésére. A Hungária körút, Hős utca, Százados út, Stróbl Alajos utca által határolt területen egykor Budapest Székesfőváros Községi Kenyérgyára (később Fővárosi Kenyérgyár, 1909-ben épült) működött, amelyet már évekkel ezelőtt lebontottak. A munkáskerület, illetve a főváros ipari méretű élelmiszer-ellátása helyett a 21. századi kihívásokra kész szolgáltatások befogadására képes irodaház-együttes tervezése lett az építészek feladata, egy olyan házé, amely kapcsolatot tart a környékkel is. A kontaktus megteremtésének legfőbb eleme, hogy az irodapark területén, egy központi zöldfelület köré szerveződve, négy új épületet emelnek, amelyek építészetileg jól elkülönülő átkötésekkel kapcsolódnak egymáshoz – miközben világos és levegős parkot is adnak az egykori ipari területnek. (Jelenleg a Hungária körút felöli épületek „A” tömbje készült el, a „B” tömb épülőben.)

A már elkészült házakon és a terveken is jól követhető, hogy az épületek tömegének változatos megformálásakor fontos szempont volt a határoló utcák eltérő léptékéhez és karakteréhez való igazodás. Ezt a karakteres jegyet a homlokzaton végig futó hangsúlyos, széles fehér kontúr erősíti és fogja össze. Az épületek földszintjén a nagyméretű átnyitások az együttes belső tereinek, passzázsainak megközelítését jól használható és igényes burkolt, valamint zöld felületek kialakítását eredményezik, amelyek kapcsolódnak a környező utcák gyalogosforgalmához. Az épületegyüttes éppen a változatos, magasság-játékkal kap szobrászati jelentést is. Olyan absztrakt szoborszerű épülettömb jön létre, amelyet körbejár a nap. Az irodaház-funkció miatt a természetes fénnyel való ellátottság rendkívüli jelentőségű a munkakörnyezet formálásában, a kellemes, már-már otthonos atmoszférájának kialakításában. A szikár, unalmas irodaház-koncepciókat felfrissítő szobrászati kialakítást a felületformálás is erősíti, amely a 3D-s, prizmaszerű, egyedi kialakítású kompozitlemez-burkolatok rendszerével egyszerre árnyékoló (funkcionális) és díszítőelem is. A homlokzatok változatosságát az egyes épületeken megjelenő saját színek is erősítik. Az első ütemben a meleg, aranybarna (aranysárga) kolorit jelenik meg, egyértelműen utalva a napfény fontosságára és koncepcióba emelésére.

A léptékváltás mint alapkoncepció nemcsak a külső tömeg megjelenésére jellemző, hanem a belső teret is változatossá, nagyvonalúvá és flexibilissé teszi, a bevilágítottság mértékét okosan és funkcionálisan szabályozza. A fogadóterek hangsúlyossá válnak jelentős (összenyitott) belmagasságukkal, míg az irodaterek a bérlők igényétől függően könnyen változtathatóak úgy, hogy a fény beáramlása szinte állandó marad.

[Uhl Gabriella]

**• Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):**

Az Aréna Business Campus egy környezettudatos, ergonomikus megaprojekt, mely exkluzív „A+” kategóriás irodákat kínál 72 000 négyzetméteren. A koncepció négy épületből áll, melyek közt hatalmas belső kert és gyalogos tér teremt egyedi és megnyugtató környezetet. Az irodakomplexum a mai kor lakóinak, felhasználóinak, valamint a jövő generációjának igényeire és vágyaira hangolódik.

A pályázaton az Aréna Business Campus 2020-ban átadásra került első épületével, vagyis a 21.000 m2 irodaterületet magában foglaló „A” irodaházzal nevezünk.

Az Aréna Business Campus a VIII. kerületben található, Budapest legdinamikusabban fejlődő részén. Elhelyezkedése kiváló, alig 3 perc sétatávolságra található a Stadionok metrómegállótól (M2) és sok különböző csatlakozási pont is van a közvetlen közelében.

Az Aréna Business Campus A épülete összesen bruttó 21 132,63 m2 felszín feletti bérbeadható iroda és üzlethelyiség területtel + 259 db parkolóhellyel és 104 db biciklitárolóval rendelkezik:

**A Épület:** -2 garázs (259 db parkoló, 104 db biciklitároló), földszint + 8 irodaszint: bruttó 21 123,63 m2, átlagos szintterület: 2 300 m2/ emelet

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **RICS Total ABC Building A** | | | | |
| **Floor** | **Net** | **CAR** | **Gross** | **Terrace** |
| GF | 1,479.31 | 5.70% | 1,563.63 | - |
| 1 | 2,010.99 | 5.70% | 2,125.62 | 42.76 |
| 2 | 2,573.18 | 5.70% | 2,719.85 | 180.60 |
| 3 | 2,573.18 | 5.70% | 2,719.85 | - |
| 4 | 2,573.18 | 5.70% | 2,719.85 | - |
| 5 | 2,573.18 | 5.70% | 2,719.85 | - |
| 6 | 2,247.36 | 5.70% | 2,375.46 | 320.56 |
| 7 | 1,981.32 | 5.70% | 2,094.26 | 249.49 |
| 8 | 1,981.33 | 5.70% | 2,094.27 | - |
| **TOTAL** | **19,993.03** | 5.70% | **21,132.63** | **793.41** |

**• Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:**

Az épület BREEAM Excellent minősítést kapott. A minősítést az Óbuda-Újlak Zrt. irodája végezte. Gépészeti, elektromos rendszerek és hálózatok szempontjából európai mércével mérve is magas minőségi színvonal: alternatív energiafelhasználás, energia újrahasznosítás, energia minimalizálás szempontjainak is megfelelő létesítmény valósult meg.

Az épület tervezésénél és üzemeltetésénél elsősorban gazdaságossági, környezeti és biztonságossági szempontokat vettük figyelembe. Ezeket a szempontokat elsősorban a betervezett szerkezetek energetikai tulajdonságainak optimalizálásával értük el. Emellett a gépészeti rendszerek olyan energiatakarékos és környezetkímélő megoldásokat tartalmaznak, amelyek hosszú távon segítik az épület költséghatékony üzemeltetését. Az alkalmazott gépészeti és elektromos rendszerek, illetve a beépített épületszerkezetek biztosítják, hogy az épületek CO és káros anyag kibocsátása alacsony szinten maradjon.

Ilyen gépészeti / üzemeltetési megoldások az épületen:

- Távhővel történő fűtés – nincs helyi légszennyezés

- Több fokozatban állítható, frekvenciaváltós, kis zajkibocsájtású gépészeti berendezések, éjszakai üzemmód

- Kondenz hő visszanyerése a szellőzésnél

- Optimalizált épületfelügyeleti rendszer

- Kiszorításos szellőzési rendszer

- Optimalizált természetes fény használat – legnagyobb irodamélység nem haladja meg a 7m-t

- Optimalizált mesterséges világításvezérlés, fényerő szabályozott világítás

- Energiatakarékos fényforrások használata

- Tartalékkapacitással méretezett hűtőgépek

- Szürkevíz hasznosítás (kerti öntözés, vízöblítéses WC-k)

- Esővíz gyűjtés, tárolás

- Alacsony vízfelhasználású WC berendezések

- Infrás működtetésű csaptelepek

- Szelektív hulladékgyűjtés és tárolás

- Részben újrahasznosított padlószőnyeg az irodaterekben (Milliken)

- Alacsony VOC kibocsátású anyagok, burkolatok

- Energiatakarékos liftek – Standby üzemmód

A hűtőgépek szárazhűtők, vagyis baktériumfertőzésre nincs lehetőség. A légkezelő gépek hűtőegysége bontható, így karbantartásra és fertőtlenítésre van lehetőség.

**• A kivitelezés kezdete és befejezése:**

**A Épület:** 2018 Q4 – 2020 Q2

**• A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:**

**A Épület:**

Finanszírozás:

A fejlesztés a belga ATENOR SA által biztosított anyavállalati hitelből, azaz a fejlesztő saját tőkéjéből került finanszírozásra.

Bérbeadás:

2018-2021 augusztusáig az épület irodaterületeinek 23%-a bérbeadásra került az Emerson és Cargill cégeknek.

A földszinti üzlethelyiségeket szolgáltatók vették bérbe: Costa Coffee és Freshland, valamint orvosi rendelő is kialakításra került.

Értékesítés:

Az épület még nem került értékesítésre.

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

A legmagasabb minősítésű műszaki jellemzők és a számtalan házon belüli szolgáltatás, melyeket az épületek és a zöld kert biztosítanak majd, mind hozzájárulnak ahhoz, hogy egy teljesen új környezetet teremtsenek, mely fenntarthatóbb, nyitottabb és kellemesebb munkahely. Innovatív várostervezésünk és építészeti szakértelmünk segítségével szeretnénk kulturális, gazdasági és társadalmi fejlődést elérni és megfelelő megoldásokat nyújtani a város szakembereinek komplex, folyamatosan változó igényeire.

A közösség (a kerületrész lakói) számára nyitott, átjárható, használható, kellemes környezet kialakítása a cél, amely a közterek finom megnyitásával igyekszik elmosni az „irodahasználók” és a környéken lakók közti határt, illetve az intelligens, rendezett környezet-kialakítással példát mutatni az igényes városi térhasználatra.

A projekt fejlesztője, az ATENOR a kezdetektől a feladatának tekinti, hogy felelősséget vállaljon a környezetért, ezért kizárólag fenntartható épületeket hoz létre, melyek a BREEAM-en belül elérhető legjobb, Excellent minősítésben részesülnek. 2008-banaz ATENOR Magyarországon elsőként jelent meg, mint zöld irodaépület fejlesztő és azóta is folyamatosan azon dolgozik, hogy projektjei összhangban legyenek az ökológiai követelményekkel.

A környezetvédelem mellett egy másik, nagyon jelentős tényezőt, a társadalmi felelősségvállalást is fejlesztései fókuszába helyezték. Ezért nemcsak hazai, de világviszonylatban is elsőként az ATENOR az a fejlesztő, aki az Access4you által 8 SPI (speciális igényű emberek) célcsoport igényeinek figyelembevételével megalkotott, 500 szempontot tartalmazó minősítési rendszer követelményei szerint tervezi az összes épületét támogatva ezzel a testi és szellemi fogyatékkal élők integrációját.

A campus stílusú irodaházban való elhelyezkedés előnyei közé tartozik az épületek szintelrendezésének hatékonysága, a számos helyben lévő szolgáltatás és a kategóriájában a legjobb fenntartható épület hosszú távú előnyei.

**Összefoglaló Adatok**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | **Aréna Business Campus A Épület** | |
| telek területe | 5 334 | m2 |
| beépített terület | 3 094 | m2 |
| zöld terület | 1 632 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 23 515 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 19 993 | m2 |
| építési költség, melyből | 13 milliárd Forint | millió Ft |
| saját erő | 100% | % |
| hitel | 0% | % |
| értékesítésből | 0% | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | 12 | % |
| 1 évvel később | 23 | % |

**Kiegészítő Információ**

Pályázati Anyagunk elválaszthatatlan részét képezi a mellékelt fotódokumentáció, valamint az angol nyelvű brossúra.

Szeretnénk továbbá a Tisztelt Zsűri figyelmébe ajánlani a projekt weboldalát a [www.arenabusinesscampus.hu](http://www.arenabusinesscampus.hu) –t,

valamint a projektről készült legfrissebb, 2020-as filmet, amely megtalálható a Youtube-on magyar és angol felirattal is:

<https://youtu.be/bZ6CIfVO5hk>

<https://youtu.be/QYtpd8NLwEY>

továbbá a projekt panorámafilmjét:

<https://youtu.be/zzZ4z20oCBA>

Amennyiben bármilyen kérdésük merül fel a pályázati anyaggal kapcsolatosan, vagy szeretnék személyesen megtekinteni a projektet, örömmel állunk rendelkezésükre az alábbi elérhetőségeken:

**Kovács Melinda**

Bérbeadási Vezető

+36 20 915 6183

[kovacs@atenor.eu](mailto:kovacs@atenor.eu)

**Galambos Máté**

Bérbeadási Vezető

+36 30 101 2633

[galambos@atenor.eu](mailto:galambos@atenor.eu)

**Samu Martina**

Marketing és bérbeadási asszisztens

+36 30 144 8325

samu@atenor.eu