

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

A Magyar Telekom és T-Systems közös székháza

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
A Magyar Telekom és T-Systems közös székháza, 1097 Bp. Könyves Kálmán krt. 36.
- A nevező adatai (név, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
WING Zrt., 1095 Bp. Máriássy u.7., Kovács Viktória, 70/513-9663, kovacsv@wing.hu
- Beruházók adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)
TSZ Development Kft. /WING Zrt., 1095 Bp. Máriássy u.7., Noah M. Steinberg elnök-vezérigazgató, info@wing.hu
- Tervező, adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
TIBA Építész Stúdió Kft., 1022 Budapest, Bimbó út 6., Ladányi Viktória ügyvezető, +36-1-336-0961
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Market Építő Zrt., 1037 Budapest, Bojtár u. 53., Scheer Sándor vezérigazgató, +36-1-883-0205
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
NEO Property Services Zrt, 1095 Budapest, Máriássy u. 7., Vágó László vezérigazgató

A projekt ismertetése (3-4 oldal terjedelemben Word for Windows formátumban)

- Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

Az ország legnagyobb és egyik legmodernebb irodája, a Magyar Telekom és a T-Systems új, közös székháza 2018 nyár végére készült el. A Budapest arculatát is meghatározó székház a WING Zrt. fejlesztésében valósult meg, az épületet hosszú távú bérleti szerződés keretében használja a Telekom és a T-Systems. A székház mintegy 100 ezer négyzetmétere (58 ezer m² bérbeadható terület) és kilenc szintje közel 4.500 dolgozónak biztosít munkahelyet. A székház és munkahely funkciók mellett célként jelent meg az emberközeli munkahely kialakítása, hogy az épület közösségi térré és élménnyé is váljon, ezért az irodaház tervezésekor fő szempont volt a kreatív és inspiráló munkakörnyezet kialakításán kívül a munkavállalói well-being.

Előzmények

A Magyar Telekom versenypályázatot írt ki új székháza megvalósítására, amelyben számos kritériumot fogalmazott meg. A bővülő cég egységes rendszert szeretett volna létrehozni, amelyben külön épületeiből egy közös székházba integrálja a vállalat dolgozóit. 2015-ben a székház megvalósításának pályázatát a WING Zrt. nyerte el. Fontos szempont volt a nagy telek és a kiváló közlekedési elérhetőség, hogy a Telekom több mint négyezer dolgozója könnyen megközelíthesse leendő munkahelyét a város különböző pontjairól, illetve annak is egyszerű dolga legyen, aki Németországból érkezik repülővel. További fontos szempont volt a nagy tér, hogy Magyarország legnagyobb irodaháza fel tudjon épülni. Egy szűkebb városi lokáció jelentősen korlátozta volna a kreatív lehetőségeket.

- Építészeti és városfejlesztési koncepció

A Telekom székház landmark megjelenését meghatározza a főbejárata. Az itt található szokatlan léptékű kivágás és a 22 m magas oszlopcsokor hatalmas építészeti gesztus, amely az épülethez kapcsolja a publikus városi teret, egyúttal lebegős megjelenést és nyitottságot sugall. A főbejárat feletti, 22m magasban kiemelt előre törő épületrész nem csak a bejárat kapuk előtti agoraszerű tér dramatizálásában játszik szerepet, hanem ikonikus formaként is értelmezhető. Az itt létrehozott irodaterekben megjelenő industriális acél tartószerkezetek belsőépítészeti szempontból is csúcsnak foghatók fel.

Az épület városkapuszerű kialakítása városépítészeti szempontból és a Telekom reprezentálási igényei miatt is indokolt volt. Az épület homlokzata egy homogén monolit struktúra, amely a függőleges lamellákkal landmark-jelleget ad. A Telekom szeretne volna, ha az épület teljesen körbejárható, így teljes átlukasztások az épületen nem valósultak meg, helyettük homlokzati bemetszések maradtak, amelyek közösségi helyiségekként funkcionálnak. A bemetszések tagolják, értelmezik a homogén struktúrát. A kívülről zárt épülettömeg üveghomlokzata izgalmas transzparenciát kölcsönöz a háznak.

A belső terek egy képzeletbeli tengelyre felfűzve a főbejáratától kiindulva az árkád, a fedett átrium és a zöld udvar tér-soraként épülnek fel. Az impozáns előcsarnok üzleti-baráti találkozók, informális megbeszélések, vagy kiállítások színhelye is lehet. A dolgozók számára elérhető udvaron egy nagy közösségi kert és rekreációs terület alakult ki, kültéri munkahelyekkel. A 2 ezer négyzetméter alapterületű belső kert mellett -, ebben egy 150 négyzetméter felületű belső tó -, a dolgozók kikapcsolódási lehetőségét többek közt a tetőszinten található fitness és wellness központ és panorámás futópálya biztosítja. Továbbá rendelkezésre áll két étterem – 350 és 150 befogadóképességű - 2.600 adagos konyhával, két minőségi kávézó, valamint egy 300 fő befogadóképességű, három részre osztható konferenciaterem. A belső kialakításánál a maximális transzparencia, a fényviszonyok, az optimális levegőcseré és az akusztika kapták a főszerepet.

Az irodaházhoz tartozó háromszintes mélygarázst 3 lehajtón keresztül lehet megközelíteni, az eligazodást és az optimális használatot intelligens parkolási rendszer segíti. 1.350 db autó, 50 db motor és 329 db kerékpár helye biztosított a felszín alatt, amelyekhez tartoznak még öltözők, 50 db elektromos autótöltő hely és autómosó. Az épületben összesen 27 felvonó segíti a közlekedést, mely a mozgáskorlátozottak számára is biztosított.

Elhelyezkedés

A Telekom székház helyszínének kiválasztásakor kulcsfontosságú tényező volt a kiváló közlekedési adottság. Az épület egy forgalmas csomópont mellett valósult meg, ahol a főváros leghosszabb villamos vonala, az 1-es villamos és a 3-as metróvonal keresztezi egymást, továbbá nemzetközi buszpályaudvar és a reptérre vezető gyorsforgalmi út bevezető szakasza is itt található. Az épület Budapest egyik legforgalmasabb útja mellett helyezkedik el, a Hungária körgyűrű folytatásaként a Könyves Kálmán körúton. Az épület kiválóan megközelíthető autóval, biciklivel és tömegközlekedéssel egyaránt. A kiváló közlekedési adottságok mellett fontos szempont, hogy a ház egy fejlődő városnegyed közepén található, ahol az elkövetkezendő években számos fejlesztés valósul meg. A metróvonal felújítása már zajlik, Budapest egyik legnagyobb parkjának, a Népligetnek a felújítása tervben van, ahol számos szórakozási-, kikapcsolódási-, sportolási és kulturális létesítmény valósul meg: nyitott színpadok, futópálya, tenispályák, bicikli utak, éttermek, kávézók. Illetve a Népligettel átellenben épül majd az Opera Műhely és az új Közlekedési Múzeum és konferenciaközpont. Nem elhanyagolható szempont továbbá a megnövekedett új lakásépítések száma a környéken.

- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Magyarország legnagyobb egybefüggő irodaházának felépítése számos kihívással járt. Alapvetően három átlagos irodaház méretű volumen valósult itt meg, összesen bruttó 105.000 négyzetméteren. A beruházáson átlagosan naponta megközelítőleg 1000 szakember, 150 beszállító és alvállalkozó dolgozott 28 hónapon keresztül, ezáltal nagy feladatot jelentett a munkafolyamatok megfelelő koordinációja. Ezentúl az egyedi építési folyamatok során számos kihívás volt jelen, mint például a 22 méter magas bejárati oszlopok Budapestre szállíttatása és beépítése, vagy az üveghomlokzat blokkonként történő helyszíni összeszerelése. Az építkezés során 26.000 m² üveghomlokzat, 80.000 m³ beton és 10.000 tonna betonacél került felhasználásra. A WING által fejlesztett Telekom székház épülete önmagában a budapesti irodapiac kb. 2%-át teszi ki.

Autóval három irányból lehet lehajtani a mélygarázsokba, ahol 1350 gépkocsi parkoló, 50 db elektromos autótöltő, 344 db kerékpártároló és 50 db motorbeálló található. Mindkét gyalogos belépési pontról – főbejárat és B recepció - megközelíthető egy-egy étterem. Az épület közepe tájékán található egy 2.000 m²-es belső park, 150 m² felületű belső tóval. A földszinten található egy 300 fős konferenciaterem, ami megközelíthető az átriumból, de teljesen külön bejáratral is. Szintén a földszinten található a tárgyalók kb. ötöde, hogy a külsős partnerek még könnyebben eljussanak a megbeszélésekre. A nyolcadik emelet a felsővezetők szintje, de onnan érhető el a 700 m²-es fitneszterem és a wellnessközpont is, továbbá az épület tetején lévő 200 méteres futópálya, valamint egy kisebb kávézó panorámás kilátással.

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A zöld házak létrehozását kötelezettségünknek tartjuk és üzletileg indokoltnak is, hiszen az üzemeltetési költség jelentősen függ az energiahasználatától, illetve a ma már lehetséges partnereinknek számító nemzetközi cégek kizárólag fenntartható irodaházakba költöznek. A ház BREEAM „Very Good” minősítést célozta meg, végül 2019. június 25-én BREEAM Excellent minősítést szerzett, ezáltal Magyarországon az első „Excellent” épületté vált az újépítésű ingatlanok között a 2013-as, szigorúbb BREEAM szabályozás alapján. Ezzel Magyarország legnagyobb irodaháza egyben az ország legmagasabb BREEAM minősítéssel rendelkező épülete lett.

Mivel az épületek ökológiai lábnyoma általában is jelentős, az általunk épített Telekom székház pedig méretéből fakadóan is különleges e tekintetben, alapvetően fontos szempont volt az innovatív technológiák alkalmazása. Kiemelendő a hűtési rendszer, amely a legkorszerűbb hűtőgerendás technikával történik; a víz újrahasznosítás és az árnyékolástechnika, amelyeknek köszönhetően számottevő mértékben csökken az energiafelhasználás. Nagy figyelmet fordítottak az akusztikai és hangszigetelésre is, nemcsak a külső zajhatást, hanem az épület által kibocsátott zajokat, elsősorban a tetőn lévő gépészet hangjait is ellensúlyozni kellett. Az épület BIM alapú tervezés segítségével jött létre. Energiahatékony berendezésekkel, komplex épületfelügyeleti és energiamenedzsment rendszerrel felszerelt a ház, melynek segítségével történik a fogyasztások monitorozása és optimalizálása. Energiahatékony, célszint-vezérelt

felvonók működnek az épületben, valamint a környezettudatosság jegyében elektromos autótöltők is megtalálhatóak a mélygarázsban. A belső kertben ökológus által összeállított növényzet található, vízfelülettel.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

2016.04.11 – 2018.08.31.

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Finanszírozó bankok: Unicredit és K&H

Bérlő (Telekom és T-Systems) igényeire fejlesztve, 100%-ban bérbeadva

Saját tulajdon

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

A ház tervezésénél a lehető legjobban előtérbe kerültek a dolgozói igények, a jó közérzetükről rekreációs terek, kevésbé formalizált, a spontán beszélgetéseket serkentő

helyszínek gondoskodnak. Nem csupán éttermek és kávézók vannak, de kültéri tárgyalók, zöld park tóval, panorámás tetőszinti futópálya, street-workout terület és fitness-wellness részleg is található a felső szinten. Az épület átriuma felett egy hatalmas tetőterasz, az épület homlokzatán lévő bemetszéseknél kültéri teraszok találhatóak, amelyek a beltéri közösségi helyiségekből nyílnak, ahol többjére közösségi teakonyhák is megtalálhatóak. Alapvető koncepciója a háznak, hogy mindenki ott végzi a munkáját, ahol azt a legjobban tudja, ez ad alapot a shared desk-rendszernek. A dolgozók laptopot használnak, és minden területen a vezető köré szerveződik az adott csapat, akik szabadon használhatják az egyes munkaállomásokat. A mélygarázs szinteken 344 db kerékpár tárolót alakítottak ki, amelyhez 16 db öltöző/zuhanyzó helyiség is tartozik. Szintén a mélygarázsban lett kialakítva autósó és 50 db elektromos autótöltőhely is. A főbejárat előtti átrium rész teljesen publikus tér, bárki látogathatja, leülhet megpihenni, beszélgetni.

A Telekom székház egy fejlődő városnegyed közepén épült fel, ahol a jövőben számos új fejlesztés várható. A környékén megújulnak közterületek (Orczy-Kert, Bakáts tér, Nehru Part, Népliget), valamint kulturális és vendéglátó beruházások is megvalósulnak, ezáltal bővül azon szolgáltatások köre, amelyek az összesen 4.500 munkavállaló számára is elérhetőek lesznek. A repülőtérrel érkezők számára a belváros kapujában található az épület, azaz Magyarország legnagyobb és egyik legmodernebb irodaházával találkoznak az idelátogatók. A Telekom

székház műszaki megoldásokban messze a legszofisztikáltabb Magyarországon, mind technológiai, mind környezetvédelmi, mind adatvédelmi szempontból is. Az épületben található kávézó, illetve az árkádok alatti tér a publikum számára is igénybe vehető.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	A Magyar Telekom és T-Systems közös székháza	
Telek területe	19.837	m2
Beépített terület	9.030 FF	m2
Zöld terület	6.088	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	69.612	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület	58.000	m2
Építési költség, melyből	N.A.	millió Ft
Saját erő	20	%
Hitel	80	%
Értékesítésből	0	%
Eladás, bérbeadás állása		
Kivitelezés befejezésekor	93	%
1 évvel később	100	%

A nagyszerű Telekom székház már bizonyított. Ezen sikerek mentén valósul meg a WING fejlesztésében a következő nagyszabású projekt - a LIBERTY irodaház - a Telekom székház szomszédságában.