

OCTOGON

ARCHITECTURE
& DESIGN



HILLSIDE OFFICES

MELLÉKLET
2019

Szerkesztő:
Molnár Szilvia

ELEGANT | URBAN | GREEN

Eltelt egy évtized, mire elindulhatott a Dél-Buda és Buda központi régiójának találkozásánál álló HillSide Offices építése. Az elegáns, városi és zöld – zöldben álló és számos fenntartható technológiát alkalmazó építészeti részlettel, gépészettel létrehozott – irodaház új korszakot nyit ennek a városrésznek a történetében, s egyúttal a kortárs hazai irodaépítészeti területén is új szempontokkal jelentkezik. Az Octogon építészeti és design magazin ebben a kiadványban szolgáltatta meg többek között a beruházókat, tervezőket, így támogatva azt, hogy az olvasók közelebbről is megismerhessék ennek a projektnek a történetét.



A FOTÓN BALRÓL JOBBRA: DR. OLÁH MIHÁLY ZOLTÁN, WÁBERER GYÖRGY, SCHEER SÁNDOR,
KESZTHELYI KRISTÓF, KIS PÉTER. (FOTÓ: BUJNOVSZKY TAMÁS)



INGATLAN- BEFEKTETŐKÉNT A POTENCIÁLIS LEHETŐSÉGEKET KERESEM

Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS





WÁBERER GYÖRGY NEM HAGYOMÁNYOS INGATLANFEJLESZTŐ, A HILLSIDE PROJEKT ESETÉBEN EGY JÓ HELYSZÍNRE ÉPÍTETT, KVALITATÍV, IZGALMAS ÉPÍTÉSZETI ÉS TECHNOLÓGIAI RÉSZLETEKKEL BÍRÓ HÁZ LÉTREHOZÁSA VONZOTTA.

^ > A tömegalakítás, a földszinti közösségi terek karaktere és a homlokzatrendszer biztosítják az épület nagyvonalú megjelenését és környezeti illeszkedését.

Ha a BILK Logisztikai Nyrt. vállalkozása felől nézzük (A XXIII. kerület Ócsai úti ipari övezetben 2001 óta folyamatosan fejlesztett, hazai viszonylatban az egyik legnagyobb intermodális logisztikai központ fejlesztője, bérbeadója – a szerk.), akkor azt mondhatjuk, hogy közel 20 éve van az ingatlanpiacon. Ám az önnel készült interjúkban rendre úgy nyilatkozik, hogy az elmúlt három évben kezdett erre a területre fókuszálni. Mi az oka ennek a jelen „fókuszálásnak”? Zaklatottnak, kiszámíthatatlannak mondható terület az ingatlanfejlesztés: hosszú távra megalapozott anyagi alapok szükségesegek, miközben gyorsan változik a piac, és pillanatok alatt megváltozhat a szabályozási háttér. Elárulom, hogy minden terület nehéz és bizonytalanságokkal terhelt, a fuvarozás is. A fókuszálás apropóját az adta, hogy egy fuvarozási céget vezettem 25 éven keresztül (*Waberer's International Nyrt. – a szerk.*), amit három évvel ezelőtt értékesítettem, és akkor úgy éreztem: el kell döntenem, mibe fektetem be a pénzemet. Adódott két-három lehetőség, beruházás, amikkel megkerestek. Abba a beruházásba vágtam bele, amelynek a helyszínét, koncepcióját nagyon érdekesnek találtam. Ilyen volt a HillSide projekt is, mert egy jó adottságú városi területen helyezkedik el, ahol reálisnak láttam egy szép irodaház felépítését. A másik jelentős beruházásom a Rózsadombon 21 éve torzón állt épület, a volt a SZOT-szálló épülete, amin mindig megakadt a szemem, amikor Buda felé igyekeztem a Margit hídon. Arra gondoltam, hogy nagyon szívesen „befejezném” ezt az épületet,

pontosabban, hogy szívesen építenék a helyére egy nívós épületet. Vagyis visszatérve a kérdésre: felszabadult az időm és a pénzem. Eldöntöttem, hogy csak olyan dologba vágok bele, amit a lokáció különlegessége tesz érdekessé, és magas minőségű ingatlan létrehozására alkalmas.

A HillSide, mint beruházás története közel 10 éve kezdődött, vagyis ön nem az elejétől volt jelen, hanem bekapcsolódott a folyamatba, így érdekel, hogy mik a befektetői szerepek, hiszen nem egyedüli befektetőként vitte sikerre ezt a beruházást.

Scheer Sándor megkeresett, hogy szeretnék-e a beruházásban a társa lenni. Ez egy nagyon nagy befektetést igénylő beruházás, amiről megállapodásra kellett jutnunk. Végül tárgyalások sorozatát követően eldöntöttük, hogy közösen hozzuk létre ezt az épületet.

Mennyire folyt bele az építészeti részek kitalálásába, a részletek meghatározásába? Amikor a céggel bekapcsolódtunk ezekbe a folyamatokba, még az sem volt eldöntve, hogy milyen homlokzatot kapjon majd az épület, így például az ezzel kapcsolatos döntésekben már komoly szerepünk volt. Az volt a célunk, hogy különlegest és szépet alkossunk. A homlokzat egy duplahomlokzatú üvegrendszer, ami sokkal drágább megoldás, mintha vakolt-üveg homlokzatok mellett döntöttünk volna. A létrejött dupla homlokzat egyébként hőtechnikailag is nagyon jó. Részt vettünk a szín meghatározásában is.





„AZ VOLT A CÉLUNK,
HOGY KÜLÖNLEGEST
ÉS SZÉPET
ALKOSSUNK”

› Az építésztervezők sokat dolgoz-
tak azon, hogy a ház a lejtőn szer-
vesen emelkedjen.

✓ A homlokzat rétegzettségével
a füst- és zajterhelést is kezelni
tudták a tervezők.



A grafitszürke megjelenés merész döntés volt,
mindenki tartott tőle, de végül, amikor a homlokza-
ti részek is elkészültek, akkor a kétkedők is
meglepve tapasztalták, hogy jó és működik.

Önök egyébként az üzemeltetést is viszik?
Nem, erre vannak profi, szakosodott cégek, mi csak
kiválasztottuk a számunkra legmegfelelőbbet.

**A bérlők kiválasztása célzott volt? Vagy lehet
eleve célzott egy határozottan magas minőségű
irodaház létrehozásával? Mert van olyan beru-
házó, aki bizonyos szektort (pld. IT) céloz meg.**
A bérlőket alapvetően a piac választja ki. Azt persze
határozottan gondoltuk a fejlesztés során, hogy
a minőség önmagában ad egy szűrőt a piacon.
Nem arra törekedtünk, hogy hogyan tudunk egy
olcsó, így bizonyára vonzó irodabérleti díjat elérni.
A célunk az volt, hogy nagyon magas minőségű
irodatereket kínáló házat hozzunk létre, és
a minőség, a tartalom kijelöli majd azt, hogy kik
jelennek meg bérlőként. Azt gondolom ez sikerült.
Az volt a koncepciónk, hogy minimum öt éves
bérleti szerződések kötünk: ilyen futamidőben
csak nagyobb vállalatok gondolkoznak, amelyeknek
múltjuk is van, és a jövőjük is biztató.

**Mennyire tudták a „jövőre tekintve” tervez-
ni az irodatereket? Azért kérdezem ezt, mert**

**a tapasztalatok, a változó bérlői igények azt
mutatják, hogy egy-egy új irodaternek maxi-
mum 5-6 éve van.**
A ház felépítése nagyon flexibilis belső terek kialakí-
tását teszi lehetővé, így, ha hat év múlva akár egy
teljes szintet, vagy akár csak egy fél szintet szét kell
szedni, mert a bérlői igények megváltoztak, akkor
ezt rugalmasan meg tudjuk tenni. Az a koncepci-
ónk, hogy mi jól használható alapot adunk, és
a nagyon egyedi, vállalat-specifikus irodabelsőt
a bérlő igényei szerint és költségén valósítjuk meg.

**Amikor megérkezünk, belépünk a HillSide
fogadóterébe, akkor úgy érezzük, mintha egy
szállodai lobbyba járnánk. Ez is már az alap-
konceptió része volt?**
Mivel egy reprezentatív házról van szó, ezért
alapvető szempontunk volt, hogy amikor belépünk,
az első téri élmény olyan hatású legyen, ami elárul
mindent a teljes épületről. Ugyanezt a gondolatot
követjük egyébként a rózsadombi lakóingatlan-
fejlesztésünk esetében az aula terének kialakítása
során. Ennek az a pozitív üzenete, hogy a beruházó
olyan területre is költ, amiből közvetlen haszna nem
származik – hiszen a lobbyt sem eladni, sem kiadni
nem lehet. Vagyis nem fogja sajnálni a pénzt
a kiadásra szánt területek, a ház egészének
karbantartására, fejlesztésére sem. Ez minősíti
az épületet és a bérlőt is.

Megjött a kedve az irodaházfejlesztésre?
Sose ment el *(nevet)*. Én nem hagyományos
ingatlanbefektető vagyok, én a potenciális
lehetőségeket keresem. Olyan befektetésre alkalmas
területeket keresek, ahol valóban valami különleges
dolgot lehet majd csinálni.

**Ha nem is tartja magát hagyományos értelem-
ben vett ingatlanbefektetőnek, mégis érdekel,
hogy milyennek látja ezt a szektort?**
Most van egy bumm az építőiparban, ezért aztán
a kivitelezési költségek is jelentősen emelkedtek, sőt
azt gondolom, hogy jelentősebben emelkedtek, mint
ahogyan azt a valódi költségek indokolnák.
Úgy gondolom, hogy ez a hirtelen felfutás megtorpan
majd, az árak csökkenni fognak, így két-három éven
belül kiegyensúlyozottabban működhet a piac.

**Hogy áll az említett, közel száz lakóegységgel
épülő rózsadombi luxus-lakóingatlan?
És van már neve az épületnek?**
Igen, Elysiumnak hívják. Év végére szeretnénk
befejezni, most, márciushoz közelítve sok kivitelezési
fázis fut párhuzamosan: tavasz elejére úgy látjuk,
hogy a szerkezetépítés készen lesz, a vége felé járunk
lassan a nyílászárók beépítésének, de egyúttal
a gépészet is már úgy nyolcvanszázalékos állapotán
lesz. Vagyis egyszerre építünk szerkezetet is, és
egyszerre építünk kész lakásokat is. *(Molnár Szilvia)*

AMIKOR MEGÉRI VÁRNI

Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS



A HILLSIDE KEZDETEITŐL, A KETTŐS SZEREPRŐL, MAJD A DESIGN&BULID GYAKORLATÁN ÁT A VILÁGÉPÍTÉSZETRŐL ÉS A HAZAI ÉPÍTÉSZET HELYZETÉRŐL EGYARÁNT BESZÉLGETETT MUNKATÁRSUNK SCHEER SÁNDORRAL, A MARKET ÉPÍTŐ ZRT. VEZÉRIGAZGATÓJÁVAL.

A közelben, itt a Gellérthegyen lakom, úgy-hogy végignézhettem a HillSide megvalósulását, de alapvetően csak most, az átadás körül állt össze, hogy időben, korban, stílusban milyen összetett építészeti környezetben áll ez az épület. Többek között az ötvenes évek (MOM Művelődési házzal) a hetvenes évek (a Finta-féle Novotellel), és a rendszerváltás utáni építészet (Cságolyék Alkotás Pointjával) mind képviselve van itt. És önök egy nagyon kortárs helyzetet mutattak meg ezzel a házzal, mégis időtlen is egy kicsit.

Alapvetően azt tűztük ki a magunk számára célul, hogy egy kortalan épületet tegyünk ide. Vagyis, ha mondjuk 20 évet visszamegyünk az időbe, akkor is azt tudjuk mondani, hogy rendben van ez a ház, de ha előre mennénk most 20 évet, akkor is azt érezzük, hogy nem fogott rajta az idő. Ennek az érzésnek az eléréséhez egyébként az üveg mutatkozott jó megoldásnak. Amikor a színekről kellett döntenünk, akkor több variációt is modelleztünk, de végül a sötét szín mellett döntöttünk. Szerintem a fekete szín kortalan, az üveg, mint anyag miatt játszik rajta a fény, és mindez eleganciát közvetít. És persze ami kívülről nem látszik, ami rejtett az is

fontos: az, hogy ez egy rendkívül hatékony, környezettudatos technológiákkal létrehozott irodaépület. Egyébként a valódi történetét, az indulást kevesen ismerik. Én 2007-ben a Marketnek kerestem irodaházhelyet, és akkor vettem ki az egyik itt álló ház hely tulajdoni lapját a földhivatalból. Kiderült, hogy az akkor még itt álló lakóépület teljesen megvette egy magáncég. Megkerestem őket, beszálltunk. De beütött a válság, vártuk, hogy miként és mikor tudnánk a másik két szomszédos telektestet is megvásárolni és összeilleszteni egyetlen fejlesztési területté. Miután sikerült tőkét bevonni és a lakókat kivásároltuk, így kevésbé forgalmas, nyugalmasabb helyre tudtak költözni, majd a kerülettől is megvásároltunk egy szükséges részt, már egyben volt az alap. A helyi önkormányzat nagyon támogató volt, mert látták, hogy a kerületfejlesztési koncepciójukhoz nagyon hiányzik erre a részre valami, és hogy ezzel a házzal létrejöhet egy központi terület a kerületükben. Így mi nem csak egy irodaházat, egy újabb élhető, városi centrumot hozhattunk létre. A Hello Wood csapat plasztikájával, illetve Szőke Gábor Miklós – *Az építők* című – a főbejárati homlokzat előtti művével pedig a köztér is értékekkel gazdagodott.

Ezt is kevesen tudják: úgy szobor *Az építők*, hogy közben egy fontos technikai problémára is megoldást ad, ugyanis az irodaház szellőzőcsöveit takarja, a kaptárformákon át szabályosan áramlik ki a levegő. Vagyis ez egy közel 10 éves történet. De ez az a helyzet volt, amikor megérte várni, noha sok-sok türelemre, pénzre, időre volt szükség, hogy létrejöhessen ez a ház. A tulajdonostársamhoz Wáberer Györgyhez régi barátság fűz, és amikor György úgy döntött, hogy kiszáll a fuvarozásból, akkor rábeszéltem, hogyha lát fantáziát az ingatlanfejlesztésbe, akkor mint pénzügyi befektető szálljon be. De a megvalósítás során kiderült, hogy nem pusztán pénzügyi befektető ő, hanem egyre többet tudtunk a szakmáról, az építészetről is egyeztetni egymással, és ez – talán mondhatom, hogy – mindkettőnk számára nagyon kreatív folyamat volt.

A Markettel kapcsolatban mondhatnánk különféle jelzőket: minőség, gyorsaság, de van azért egy kicsit szakmaibb dolog is: a design&bulid gondolta, amiben azt hiszem, önök úttörők voltak itthon – az időben bizonytalan vagyok, de jó egy évtizede már biztosan ebben a modellben dolgoznak. Mit mutatott meg az idő: működik ez a szemlélet, ez a modell nem fáradt ki?

Ez a módszer nagyon célravezető a tapasztalataim alapján. És azt látjuk, hogy erre egyre nagyobb igény van: egyre több olyan munkánk van,



^ Pillantás a kilátótér felől a lobby felé.

< Nem csak új irodaház, új, városi közösségi tér is létrejött.

ahol a beruházók, tervezők, végfelhasználók „hiányosságait” ezzel a módszerrel sikerül pótolnunk. Egy-egy hiányokkal teli projekt esetében nagyon körültekintően gondoljuk át a legapróbb részletet is, azt mondhatom, hogy az üzemeltetőtől a városlakóig a legkülönbözőbb érintett szempontjait vesszük sorra, majd ötvözzük ezeket. Ez a módszer egyre jobban terjedni fog ebben az iparágban, ugyan lehet, hogy hosszabb, fárasztóbb így célba vinni az adott projektet, de hatékonyabb. Ha kapunk egy kiviteli tervet, átnézzük és hibákat találunk benne – vagyis úgy látjuk, hogy nem fog működni az épület –, akkor nem a hibáival együtt építjük meg, hanem a tökéleteset megcélozva korrigáljuk a hiányosságokat, hibákat.

Ez a logika már átment a tervezői oldalra is? Összintén szólva kevés tervező szeret így velünk dolgozni. Mert alapvetően van egy elképzelésük, és aztán jön egy pillanat, amikor egy kicsit már szeretnének túllenni az adott munkán. Ez a módszer viszont lényegében az átadásig kíséri el a projektet, vagyis több időt, energiát köt le az építész tervezőnél is; egy-egy tervezési részt többször kell lemodellezni. Akik képesek velünk együttműködni ebben a modellben. És sokszor, ha nyűg is ezt a módszert végigvinni, a velünk együttműködő tervezők is rendre azt mondják a végén, hogy jót tett a háznak. A HillSide homlokzata legalább három variációban lett megtervezve a legapróbb részletekig, amire végül döntésre jutottunk, hogy mi lesz az, amiből kiviteli terv készül, majd megépül.

A végső döntésben mi a szerepe? A végső döntést ön szereti meghozni, vagy ez alapvetően a módszer logikájából, a számokból összeáll, így nem is kérdés, hogy mi lesz a nyerő? A HillSide esetében én hoztam meg döntést, mert kettős minőségben vagyok jelen: mint résztulajdonos és a generálkivitelező, sőt a projektelőkészítésben

– a helyszínekiválasztásban – is alapvető szerepem volt. De egy átlagos szituációban nem így van: a Marketen belül van jó néhány kompetens szereplő, akik megalapozott tudással bírnak a döntéshozatalhoz. Nem ritkán nem az optimális költség, a megtérülés határozza meg a döntést: az esztétika legyőzi a költséget, mert az adott szituációban kell dönteni a legjobb megoldásról, és lehet, hogy a legdrágább megoldás fog győzni.

Ez volt a Hotel Clark esetében is? Ami az ön számára szintén személyes feladat volt, hiszen ott beruházó, építő, üzemeltető is együttal. Ott is ezt a modellt vittük. De itt a HillSide-nál jóval kevésbé kellett belemennem a részletekbe, mert ez jóval előkészítettebb volt, és kevésbé volt megkötve a kezünk, mint a hotel esetében. De persze, vannak a Market gyakorlatában olyan munkák, ahol az esztétikai, a design résznél nem szeretném nélkülözni magamat.

Milyen módokon, „csatornákon” követi azt, hogy mi történik a világ építészetében ma? Sok utazással, illetve nagyon sok építészeti témájú magazint vásárolok, a nekem tetsző dolgokat pedig elraktározom. És aztán vannak olyan pillanatok,



^ Az irodai mellett egyéb, különleges szolgáltatás is működik a házban, így a Gesztenyes kertre néző bejáratral a Poppaea Day Spa.
(Fotó: Jaksa Bálint)

„EGY ÚJABB ÉLHETŐ,
VÁROSI CENTRUMOT
HOZHATTUNK
LÉTRE”

> A lobbyból nyíló „zöld beharapáso-
kon” keresztül lehet feljutni
a felsőbb szintekre.

a mikor jól jönnek ezek a „raktárkészletek”.
A Hotel Clark esetében, emlékszem, volt egy olyan pillanat, hogy álltunk a lift előtt a belsőépítésszel, és mondtam neki, hogy ide kéne valami nagyon elegáns burkolat, de ez egy sötét terület, így fontos, hogy a kevés fény által is csillogó legyen. És akkor eszembe jutott egy spanyol építészeti újság, azon belül egy hirdetési kép, amit 4-5 évvel azelőtt láttam: hazamentem, és meg is találtam azt a Porcelanosa hirdetést. Az lett a kiindulópont. És abból a termékből, mint kiderült, hogy rendkívül keveset adtak egyébként el, úgyhogy a megnyitón jelen is volt a spanyol gyár képviselője, lefotózta a felületeket, pedig csak 100 négyzetméternyit vettünk belőle.

A HillSide esetében látták már az elején, hogy kik lesznek a bérlők?
Kezdetben úgy volt, hogy a Hewlett-Packard költözik ide, és elviszi a ház a 60 százalékát, de idő közben történt egy tranzakció a cégen belül, így nem lett szükségük óriási területre, de 1000 négyzetméteren itt vannak. És közben alakult, hogy a Fundamenta hirdetett egy tendert, amin elindultunk

és megnyertük, így lett ő a legnagyobb bérlő.
De most alapvetően erős expanzió van a piacon.

Erős a piac, de jó terméket kell lerakni a jó bérlő eléréséhez?
Igen így van. Illetve alapvetően azt gondolom, hogy egy beruházó a telekhez igazítsa a költséget. És ez a telek egy drágább irodát követelt meg, ezt már az elején láttuk. Költetni kell a részletekre is - lobby, kert, homlokzat stb. A hazai piac még most sem tükrözi a jelentős különbséget egy külvárosi és egy ilyen lokációjú irodaház bérleti díja között - külföldön mondjuk ez legalább kettes szorzót jelent a jó lokáció javára.

Érzékelik a bérlőknél azt a tendenciát, hogy a jó munkaerő megtartásához elengedhetetlen a professzionális munkatérkialakítás?
Szerintem az irodaépítészetben a kivitelezők számára 10-15 évvel ezelőtt a legtöbb feladatot az adta, hogy az adott irodaház kialakítása hatékony legyen, hogy az egy főre jutó négyzetméter ne legyen több 8-9 négyzetméternél. A hatékonyság ma is fontos, de azt ki lehet szerintem jelenteni, hogy ma már mindenki felismerte, hogy a munkahelyi környezetnek jónak, emberközpontúnak kell lennie. Ez az irodafejlesztőknek alapvetően nagy lehetőségeket ad. És a költözéseknek sok esetben nem az az oka, hogy kinőtték az épületet, hanem hogy „elfáradt” az épület, hogy nem korszerű. Így a régi irodateretek fejlesztésében is óriási potenciál van. És a designon kívül rendkívül fontos a korszerű technológia.

A munkaerőhiány az építőiparban általános probléma ma, erről már többször beszélgettünk, de azt is lehet hallani, hogy a munkabérek viszont közelítenek végre a nyugat-európai szintekhez.
Ez nagyon érzékeny terület ma. Mi szerencsére a munkáinkon gyakorlatilag mindig minden szükséges szakembert meg tudunk kapni. Én inkább azt látom, hogy a hatékonyság, a minőség és a morál romlottak nagyon sokat, így a kivitelezésben sokkal koncentráltabb odafigyelésre, sokkal több területi irányítóra van szükség, és ezeknek az irányítást végző kollégáknak még inkább erősíteni kell a szerepét a jövőben. És sokkal körültekintőbben kellene képezni a szakmunkásokat. De nézze, minden korszaknak megvannak a maga problémái, ennek most ez az égető problémája az építőipar területén. Ami a díjazásokat illeti talán már a beruházónál elkezdődött az, hogy a nyugat-európai díjak alatt vagyunk 10-20 százalékkal, tehát már nem a fele, mint korábban. Ez érződik a generálkivitelezőknél is, majd megy tovább a vállalkozókig, de ott a pénz egyfajta szűrkezőnőba kerül, vagyis vagy eljut a tisztességes összeg ahhoz, aki valóban elvégzi a munkát, vagy csak félig jut el. Az a pénz, amit mi kifizetünk egy-egy projekten, annak csak a töredéke jut el a munkásokhoz, vagyis az ő díjazásuk sokszor nem közelíti a nyugat-európaiakat. Mindez végül azt eredményezi, hogy a beruházó hiába vár el minőséget a pénzért. Ezen a szinten komolyan rendet kell csinálni, és ehhez a szabályozásban is változtatásra van szükség. (Martinkó József)



SPECIALISTÁK

Bármely épület története a gondolattal kezdődik és lényegében a gondolattal is végződik. Ami a „két gondolat” között van, ott minden részletnek szerepe van a történet egészének megértéséhez. A kilencvenes évek beköszöntével, ha nem is teljesen, de az építészeti lapokból kiszorultak az építés képei, a ház a rajzi és a frissen-kész állapotában volt érdekes. Mi nem így vélekedünk már jó ideje: az Octogon magazin lényegében minden speciális kiadványával, ami egy-egy épületre, városi térre fókuszál, fotósorozattal ünnepli az építést. Ez a specialisták koncentrált ideje, amikor sokan, sokféle szakipar van kapcsolatban a házzal. És amikor a fotó is csatlakozik ehhez a népes forgataghoz. **Molnár Péter** fotográfus sok ház születését, újjászületését fotózta végig, például a HillSide irodaházét.

„Az építészeti társadalmi művészet; koordinálja a különböző specialistákat.”
(Breuer Marcell Lajos/Marcel Breuer, 1902-1981)







IDŐUTAZÓ

A HillSide Irodaház építészeti, téri összefüggései

Szerző: MOLNÁR SZILVIA
Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS

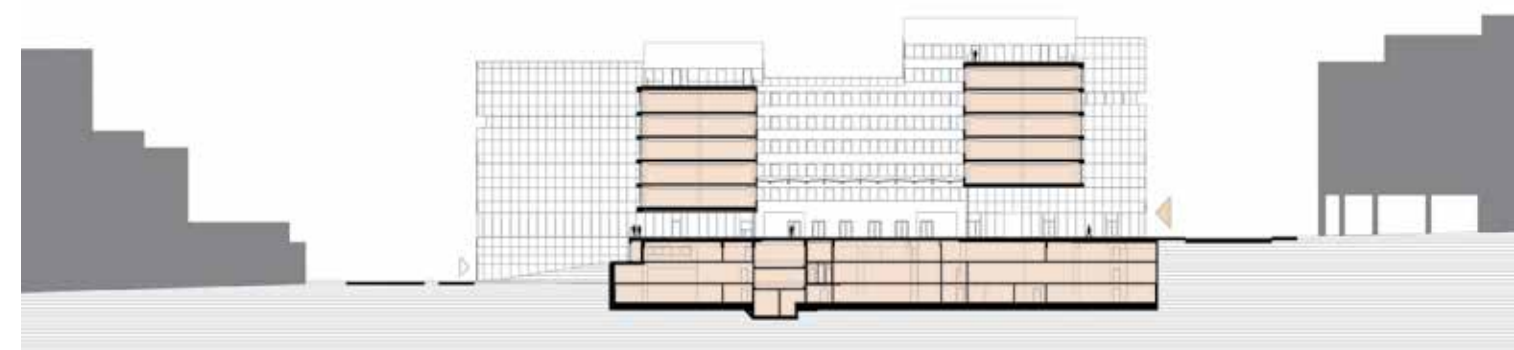


VALAMELY TÚPONTOSAN VAGY AKÁR ASSZOCIÁCIÓKKAL MEGRAGADHATÓ TÖRTÉNET ELBESZÉLÉSE A BELSŐÉPÍTÉSZETBEN, ENTERIÓRTERVEZÉSBEN JÓ MÓDSZER, ÉS EZEK AZ ÚN. *STORYTELLING* ALAPÚ BELSŐ TEREK AZ UTÓBBI ÚGY ÖT ÉVBEN NAGYON KEDVELTEK LETTEK VILÁGSZERTE. KÉPES-E AZ ÉPÍTÉSZET, ÉS KÜLÖNÖSEN A NAGYON FESZES MŰFAJI ELVÁRÁSOKKAL DOLGOZÓ IRODAÉPÍTÉSZET A TÖRTÉNETMESÉLÉSRE?

Úgy egy éve még csak magasodott egyre feljebb. Direkt nem néztem meg a 2017 közepén napvilágot látott látványterveit, mert kíváncsi voltam, hogy mi lesz belőle (akárhogyan is van, a technológia fejlődése, így a látványtervek például a sok pozitívum ellenére a képzelgést képesek elvenni az embertől). A szinte tisztán üveghomlokzatú épületek esetében nagy a meglepetésfaktor, mert minden hirtelen történik: nő, növekszik az épület, de nincsenek gyarapodó, tömör homlokzati falazott részek, amik az építés közben sugallanának valamit a báméskodó számára, valamit, ami már nem vasbeton és acélváz és volumen, nem hús. Aztán egy építőipari pillanatban felkerülnek az üveg homlokzati elemek, és minden megváltozik. Szinte eltűnik a váz, eltűnik a volumen, légiessé válik a ház, a reflexióknak köszönhetően elindul az élénk párbeszéd az éggel, a környezettel.

Ezután a bizonyos kinyújtott pillanat után a HillSide esetében megszűnt a szorongásom is, miszerint készül itt valami, ami aztán elnyom maga körül mindent legyen az épített és telepített. És amikor most, 2019 elején, különösen a Hegyalja úton Pestről felől érkező, s még különösebben a BAH-csomóponti felüljárón pillantva meg az irodaházat

^ A duplahéjú homlokzatot magas fény-, de alacsony hőátbocsátású üvegezéssel látták el.





az a határozott érzésem, mintha mindig is itt állt volna ez az épület. Egy kortalan időutazó. Itt, a Hegy és a Város határán, mely területet sokáig nem sikerült identifikálni.

Az utolsó mondat vezet át az első történetre, amit az irodaház a pusztá megépülésével mesél el.

Már a közvetlen szomszéd, a terület jól ismert gesztenyefás ligetében, 1982-ben, Finta József tervei alapján megépült Novotel szálloda megvalósításának háttérében egy városközpont jellegű, üzletközpontokkal, uszodával, kulturális jellegű épületekkel, szállodával kialakított együttes létrehozásának szándéka állt. Ám végül csak a szálloda és 1984-ben, szintén Finta-terv alapján a Kongresszusi Központ épült meg. Finta József a felső épületszintjein fokozatos vissza-visszalépő tömeggel a távoli hegy vonulatát írta bele a szálloda épületébe, a homlokzat a színeivel, az osztott üvegfelületekkel az épületet övező fás ligetre válaszol. Néhány lépéssel távolabb, 1996-ban bontották le a MOM utolsó gyárépületét is, egykori területén irodaházak, bevásárlóközpont és lakóparkból álló együttes, a MOM Park épül fel (Puhl Antal, Noll Tamás, Dobrányi Ákos, 2001). A hegyvidék lábánál egykor működött, az újabb és újabb épületekkel lényegében 1905-től az 1980-as évekig bővített gyár emlékéét az új, vegyes funkciójú komplexum a városszerű kialakításával és méreteivel hordozza magában. Az Alkotás úthoz kapcsolódó terület további jelentős épületcsoportja a Győri úti oldalon álló Alkotás Point 2002-re készült el (Cságoly Ferenc, Keller Ferenc, Hőnich

Richárd), a BAH-csomópont felé sűrűsödő, hármas tagolású irodakomplexum a függőleges, pengeszerű végfalai és a homlokzati rendszere okán az Alkotás út forgalmára, a suhanásra, a mozgásra felel. Avagy a városias méret, a funkciók már jó ideje megjelentek a területen, ugyanakkor az évtizedek alatt felhúzott épületek nem alkottak egy egységes, koherens, befejezett egészet, olyat, ami ezt a területet, mint a város és a hegyvidék határát egyértelműen definiálják. A HillSide megépülésével sikerült egyértelműen meghatározni ennek a területnek a jellegét. Az eddig önmagukban is értelmes mondatok (szálloda, vegyes funkciójú MOM Park, egy irodakomplexum az út túloldalán) most egységes történetté álltak össze, és ennek kulcsa, „szöveggenerátora” a HillSide Irodaház. Ez az épület befejezi, „kitölti” a Csörsz utca felőli városias térfalat, a szállodát az eredeti keretkonceptió alapján hozzákapcsolja az idő közben megszületett kisebb központhoz. Persze ahhoz, hogy ez az új irodaház történetet generáljon, saját sztorival is kell rendelkeznie. A második történetet az irodaház a saját építészétével és kapcsolatrendszereivel mondja el.

Bő tíz éve kezdődött a HillSide létrehozása, amikor Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója irodaházhelyet keresett (eredetileg) cége számára, és hosszas kutatás után az Alkotás és Csörsz utcák találkozásánál, utóbb három telek összevonásával meg is találta az irodaház megépítéséhez megfelelő helyszínt. A válság esztendői lelassították a beruházás menetét, az évek teltek, a tervező személye, így a tervezői állásfoglalás is módosult, s végül

^ Az enyhe lejtőbe ültetett irodaépület az Alkotás út felől.

> A tágas lobbyt üvegtetőn át természetes fény is éri.





a Kis Péter és Krausz Zsolt által kidolgozott hegyvidék-konceptió alapozta meg a házat, melyet Oláh Mihály Zoltánnal és Keszthelyi Kristóffal, a projekten akkor már jó ideje dolgozó építészekkel vitték a kiviteli tervig, a megvalósításig. A részletekig kimódolt koncepció olyan társműfajokat is meghatározott, mint akár az Alkotás út felőli Hegyvidék-felirat, vagy az irodaház logója. Előbbi anyagával és 3D-s domborzati megjelenésével a koncepciónak a térképészetben használt szintvonalas rétegére reflektál. Utóbbi a betűk formájával, plusz a tömböket és cikcakkvonalakat megjelenítő piktogrammal: a városias felépítmény, az épülethez szorosan kapcsolódó tájépítészeti részletek, a szomszédos park, továbbá a távolabbi hegyvidék kapcsolatát írja le. Aztán midőn belépünk a szállodai terekre emlékeztető hangulatú, minőségű a lobbyba, ott is megtapasztalhatjuk, hogy ebben a Bara Ákos tervezte térben a hullámzó szintvonalas réteg milyen elegáns, egyúttal milyen rafinált módokon tér vissza.

Egy irodaház minden esetben az optimalizáció világa. A megfelelő méretű, benapozású, bútorozhatóságú, ültetésű irodatermek; a hasznos és a szükséges terek, illetve az ár-érték arányának, a fenntarthatóságnak és az üzemeltethetőségnek a művészete ez. Az építőművészekkel szorosan együttműködő specialisták terepe, akik nélkül lényegében papíron, látványterven maradna a ház. A HillSide alapvetően fekete-transzparens üveglapokkal létrehozott maszkulin homlokzata mögött elképesztő számításokkal kimatekozott búrok és egyéb szolgáltatási helyszínek működnek, de a homlokzat nem csupán *határolja*, de *meghatározza* a belső komfortot, működést is: a duplahéjú homlokzatot magas fény-, de alacsony hőátbocsátású üvegezéssel látták el, így az irodaház homlokzata egyenértékű egy teljes külső árnyékolórendszerrel. Ennek a komplex szisztémának és elvárásrendszernek legjobban a tömörszerű megformálás felel meg, így a HillSide épülete maga a domborzatba,

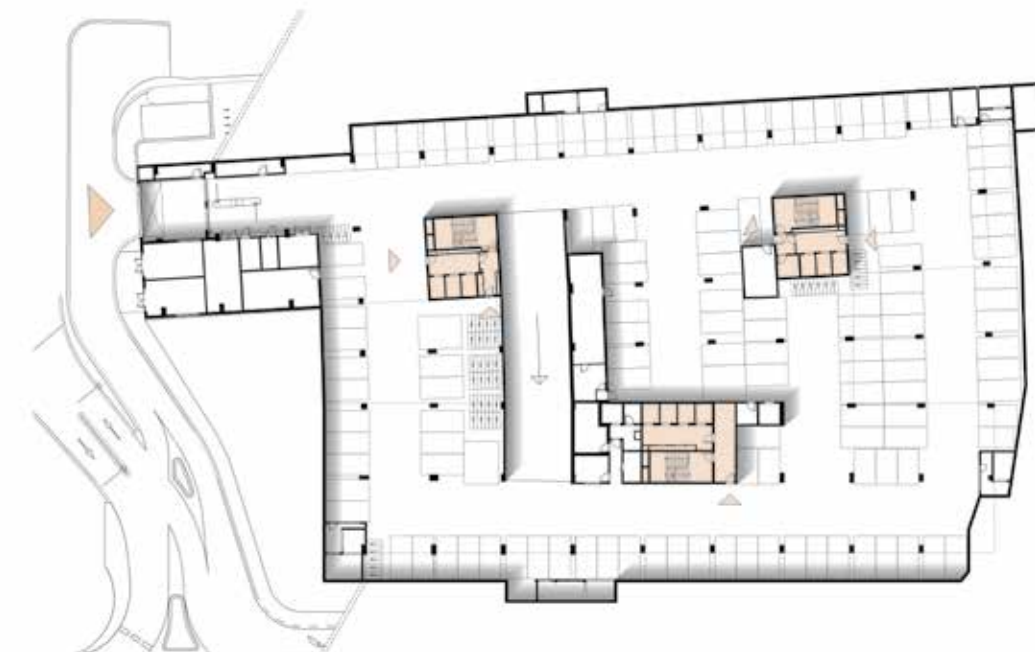
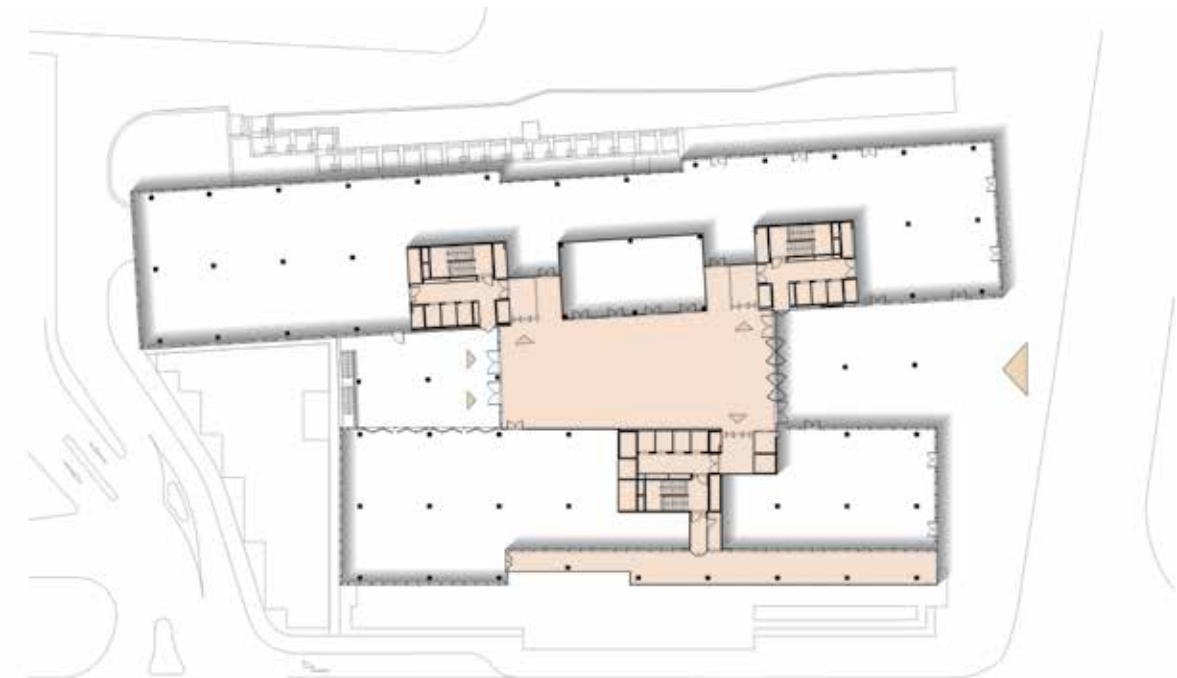
A HILLSIDE ÉPÜLETE MAGA A DOMBORZATBA, A TÁJBA ÜLTETETT TERVEZETTSÉG: GEOMETRIAI KRISTÁLYTAN A ZÖLDBEN

◀ Felül: Az épületben legkorábban megnyitott Poppaea Day Spa szépségszalon belső terének részlete. (Fotók: Jaksa Bálint)

◀ Lent: Irodai részlet, teakonyhával, jól érzékelhető, hogy az üveghomlokzatnak köszönhetően napfényesek az épület irodaternei.

◀ Az irodaházon tetőtereket alakítottak ki, a távolban a MOM Park komplexuma látható.





a tájba ültetett tervezettség: geometriai kristálytan a zöldben. Mégsem zárt, önmagába forduló rendszer, mert transzparenciájával a környező közösségi terek, a park felé nyitott, ezek szinte folytatást nyernek benne, illetve a homlokzatokon képük visszatükröződik.

Kézfogó a környékkel. Ez a harmadik történet.

Mint utaltunk rá, az épület aktív viszonyban áll a Gesztenyés kerttel, és ha a MOM Park bevásárlóközpont oldaláról átzebrázunk a HillSide-hoz, majd belépünk lobbyjába, olyan érzésünk támad, mintha csak egy puha membránon diffundáltunk volna át, mintha a kültér folytatást nyerne a belső térben, ahol éppen úgy keveredik

a tervezett szituáció, mint az „ültetett”, az organikus, azaz a parkjelleg. Mindez elég könnyedén megtapasztható az épület közelében, viszont amit bizonyára a kerület nyert ezzel az új épülettel, az távolabbról, például a Németvölgy/Apor Vilmos tér felől bandukolva az irodaház felé válik érzékelhetővé. Fentről, a hegyvidék felől érkezve, a HillSide-dal a lakóövezeti karakter pillanatok alatt válik városiasabbá: az épületek volumene, az üzleti tér, a Szőke-féle szoborral kijelölt, művészivé emelt köztér, a félpublikus-terek (pld. a HillSide lobbyja), a park, a közlekedési rendszer szervülése okán a XII. kerület számára egy új központi terület jöhetett létre a HillSide körül, vagyis az irodaház létrejötté egyúttal a kerületfejlesztés számára is egy kiemelt mozzanat volt.

AZ UTOLSÓ PUZZLE-DARABKA

Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS
Látványtervek: PLANT - ATELIER PETER KIS

SPECIALISTÁK EGÉSZ CSAPATA
DOLGOZOTT A HILLSIDE IRODAHÁZON,
KIS PÉTER, A PLANT/ATELIER VEZETŐ
TERVEZŐJE, MIKÉNT AZ ALÁBBI
INTERJÚBAN KIFEJTI, AZ ÉPÜLET
IDENTITÁSÁT FORMÁLTA.

Hogyan került kapcsolatba a projekttel?
Amikor bekerültünk a projektbe, már komoly előkészítési, tervezési fázison voltak túl a fejlesztők, de az optimális megoldást még nem találták meg. A feladat összetett: több, egymástól rendkívül eltérő megjelenésű épület közé kellett letenni egy újabb épületet úgy, hogy az egy utolsó puzzle-darabkaként befejezett városi struktúrát teremtsen, nem utolsósorban pedig megfeleljen a funkció diktálta követelményeknek. A tulajdonosok felkérésére egy különleges, három tömbből álló, finoman a Gellért-hegy felé forduló, szoborszerű épületet mutattunk be, és ennek eredményeként bevontak minket a közös gondolkodásba.

Több tervező jegyzi az épületet. Hogyan alakult ki ez a struktúra, és hogyan oszlottak meg a feladatok?

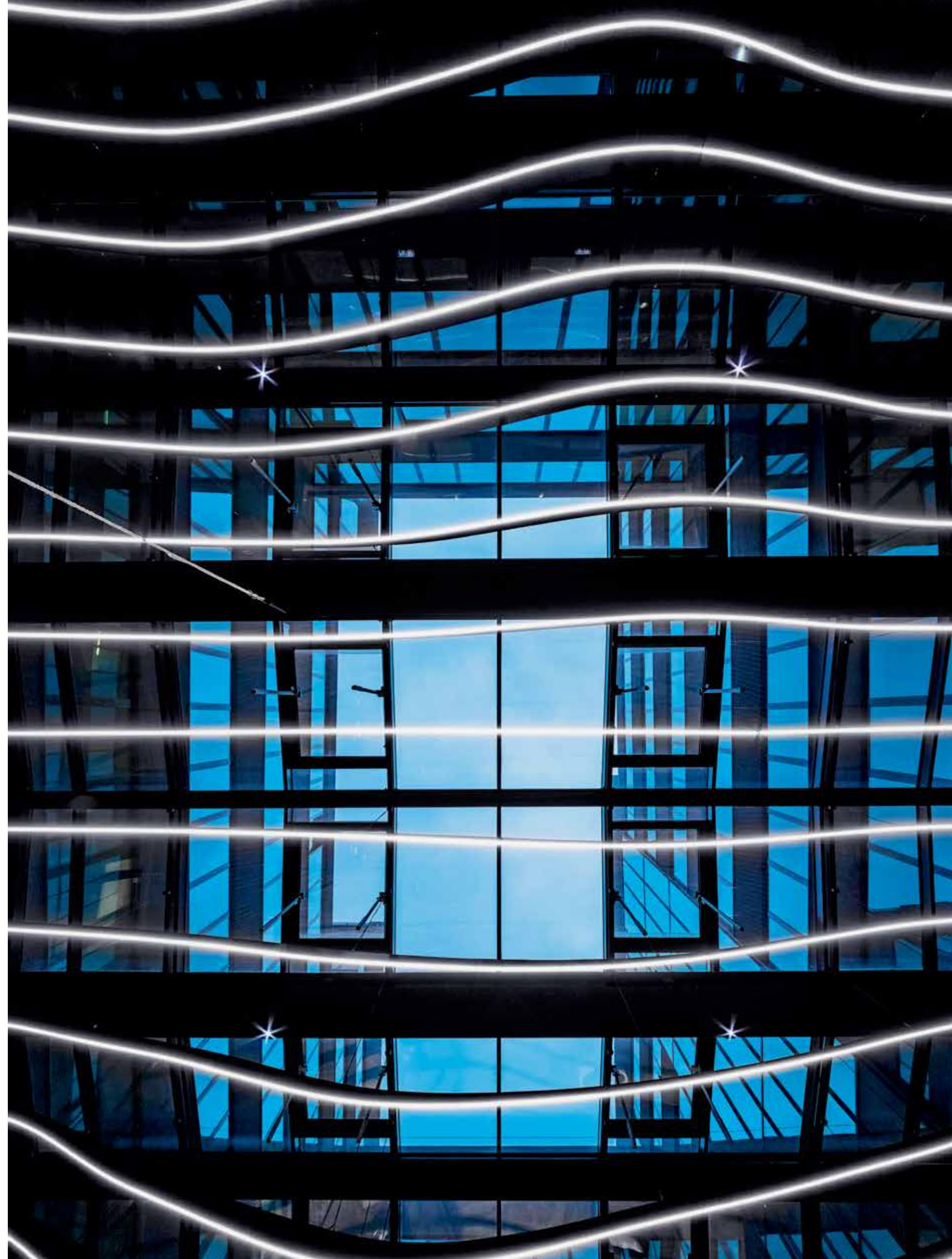
A fejlesztők tudatosan egy specialistákból álló csapatot hoztak össze a projekt megvalósítására. A mi feladatunk – Krausz Zsolt kollégámmal – az épület telepítésének, tömegének, homlokzati kialakításának a vizsgálata volt, a közösségi terek összekapcsolása a környező épületek hasonló tereivel, valamint a belsőépítészeti designkoncepció megalkotása. Az épület üzenetét, identitását kellett megalkotnunk az építészet, belsőépítészeti eszközeivel. A projektben emellett külön felelőse volt a költségvetésnek, a megépíthetőségnek, az irodaterületek kiadhatóságának, a szaktervezők

összhangolásának. Az építés, az építészet kollektív műfaj, ezért nekem mindig nagy élmény specialis-tákkal dolgozni, mert nagyon pontosan tudják, mit akarnak, és ezt át is tudják adni. Ha ezek a profik megfelelően kreatív közegbe kerülnek, kinyílnak, úgy gondolnak a közös munkára, mint egy hihetetlen komplex rendszer megalkotására, ahol minden szempont százszázalékosan fog érvényesülni. Számomra a legizgalmasabb, egyben legtanul-ságosabb Schranz Mihállyal, az irodaterületek fejlesztőjével történt beszélgetések voltak. Hosszú viták után abban maradtunk, hogy ő megadja a számára tökéletes elrendezést, mi pedig csinálunk belőle egy házat. Ami nagyon hasznos volt, hogy különböző nézőpontokból, különböző logika szerint is végig tudta elemezni az ideális megoldást. Bár kissé hajmeresztően hangzik, annak idején a Práter utcai lakóépületünknl is pontosan ez

történt: kaptunk egy listát 64 lakásról, ahol tizednégyzetméter pontossággal adták meg az alapterületeket, elterni nem lehetett, mert a lista a környék lebontásra ítélt házaiból kiköltöztetett lakók cserelakásait tartalmazta. Ott is három-négy verzióban modelleztük le az ideális beépítést, és paradox módon a megépült forma adta ki a legjobb lakásokat mind a benapozás, mind a közösségi terek tekintetében. A HillSide esetében is ezt az utat jártuk végig.

A funkció és a környezet erősen determinálta az épület kialakítását. Mekkora teret kapott a kreativitás? Az épület mely részei viselik leginkább a kézjegyét?

Az épület alapvetően négy tömbből áll, amelyeket úgy kötöttünk össze, hogy biztosítsuk a térfalak egységességét, ugyanakkor az épület fogadja be





a környező épületek közösségi tereinek logikus folytatásait is. Ahogy a tanulmánytervi látványok is mutatják, a tömegalakítás, a földszinti közösségi terek karaktere, és a homlokzat struktúrája azok, amelyek a kezdetektől fogva biztosítják az épület nagyvonalú megjelenését és illeszkedését. Ezeket sikerült a megépítés során is maximálisan megvalósítani.

A geomorfológia, mint kompozíciós elv több helyen megjelenik. Mit tudhatunk ezekről a megoldásokról? Okozott-e nehézséget valamelyik, akár a tervezésben, akár a kivitelezésben?

A Gesztenyés kert Budapest XII. kerülete, a Hegyvidék kapuja. Így izgalmas volt ennek az entitásnak a megjelenítése; mi az előcsarnok légterébe terveztünk egy különleges világítási rendszert, amely lebegő rétegvonalakat mintáz. Már a tanulmányterv során több hónapon keresztül dolgoztunk a Be Light! cég szakembereivel, főként Morvai Zoltánnal a megvalósíthatóságán. Bár a kiviteli tervezés során a megoldás leegyszerűsödött, a látvánnyal elégedettek vagyunk. Az épület körüli környezet befejezéséhez azonban elengedhetetlen a Novotel és a Sportközpont határos területeinek rendezése, a most elkészült projekttel való összehangolása.

A mai irodákhoz elválaszthatatlanul hozzátapadnak olyan jelzők, mint „emberközpontú vagy közösségi tér”. Mennyire valósítható meg mindez valójában egy üveg irodaházban, hogyan feleltek meg ennek a kihívásnak ennél az épületnél?

Nekem az a tapasztalatom, hogy az emberközpontúság összekapcsolódik a személyesség fogalmával. Lehet képletekkel mérni, számokkal alátámasztani, vagy listákat kipipálva beszélni egy épület humanizálásáról, a lényeg az olyan megoldások használata – az elvárható komforton túl – amelyeknek személyes üzenete van. Az építésznek alkalma van a személyességet, az intimitást, összességében a harmóniát kifejeznie, legfőképpen a különböző téri helyzetek kialakításával.

Érdekes például a fogadótér „párbeszéde” a MOM Park hasonló funkciójú terével. Vannak még hasonló kapcsolódások a HillSide és a környezete közt?

Nagyon szépnek gondolom például, ahogy a földszint terei kifutnak a Novotel felé, ez egy lehetőséget ad a környezet későbbi rendezésére mind a szállodához, mind a Sportközponthoz kapcsolódóan. Van egy vízióm egy olyan függőkert-ről, amely a Sportközpont parkolóját fedi le, és ez összeköti a hotel kertjét a Gesztenyés kerttel és a HillSide irodaházzal.

Hogyan lehet kezelni az Alkotás út zaj- és füstterhelését?

Már a tanulmánytervben is különös gondot fordítottunk arra, hogy a homlokzat rétegzettségével ezeket a terheléseket blokkoljuk. Mindazonáltal az Alkotás út zaj- és füstterhelését az Alkotás úton kell megoldani a zaj és a füst csökkentésével.



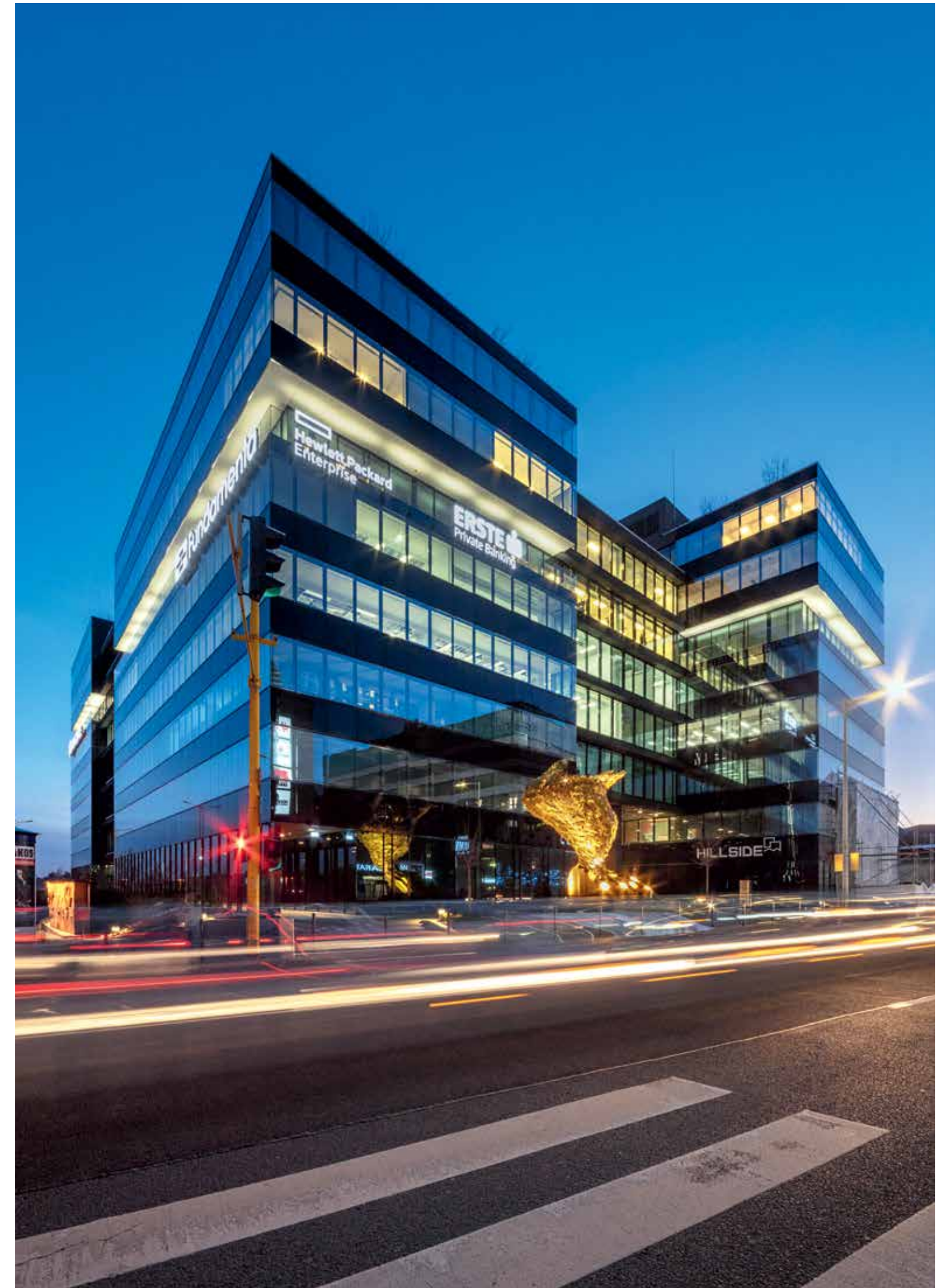
Öltözők, zuhanyzók, elektromosautó-töltők, szelektív hulladékgyűjtők – számos „fontos apróságra” gondoltak az épületnél. Melyik a kedvence?

A felsoroltak mind alapvető elemei a mai életünknek, de én az elektromos autók egyre nagyobb számú elterjedésének, és az azt kiszolgáló infrastruktúrának örülök a legjobban.

Kapcsolódik valamiképpen a HillSide a többi munkájához?

Azokhoz a munkáinkhoz hasonlítanám, ahol profi körülmények között lehetett dolgozni, különleges szakemberekkel. A Bazaltbor feldolgozóépülete, a Grand Tokaj palackozóüzeme, a városligeti Vakok Kertjének pihenőpavilonja, vagy a még a tervezési fázisban lévő V70 projekt, amely a Városmajori Szív- és Érsebészeti Klinika bővítése. Ilyenkor azt érzem, hogy nemcsak a projekt fejlődik, hanem az abban résztvevőkkel együtt én is folyamatosan tanulok. *(Ujlaky-Gazdag István)*

*„AZ EMBERKÖZPONTÚSÁG
ÖSSZEKAPCSOLÓDIK A SZEMÉLYESSÉG FOGALMÁVAL”*





„AZ UTÓKORNAK HOZUNK LÉTRE MINDENT!”

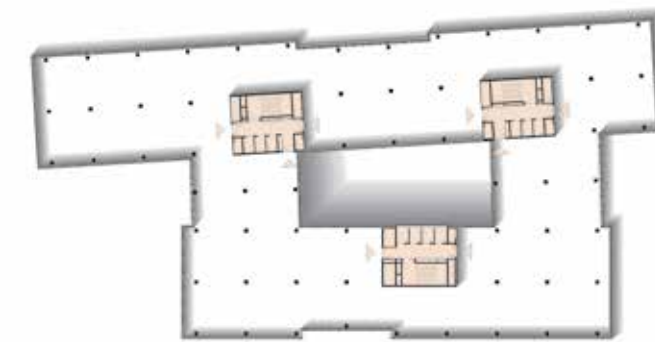
Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS

TÖBB MINT EGY ÉVTIZEDNYI MUNKA EGY FOLYAMATOSAN FORMÁLÓDÓ PROJEKTEN. HATALMAS IDŐ AHHOZ, HOGY MINŐSÉGI VÉGEREDMÉNY SZÜLESSEN. NAGYFOKÚ KITARTÁSRA, ELHIVATOTTSÁGRA ÉS KONSTRUKTIVITÁSRA VAN SZÜKSÉG. A KONSTRUMA MÉRNÖKI IRODA KFT. ALAPÍTÓ ÜGYVEZETŐJÉVEL, *OLÁH M. ZOLTÁNNAL* BESZÉLGETTÜNK A HILLSIDE IRODAHÁZ KAPCSÁN A PROJEKT MÚLTJÁRÓL, A MUNKA KÖZBEN FELMERÜLŐ KIHÍVÁSOKRÓL, VALAMINT AZ EZEN MUNKA SORÁN IS TANÚSÍTOTT SIKERRE VEZETŐ MENTALITÁSRÓL, MUNKASZERETETRŐL.

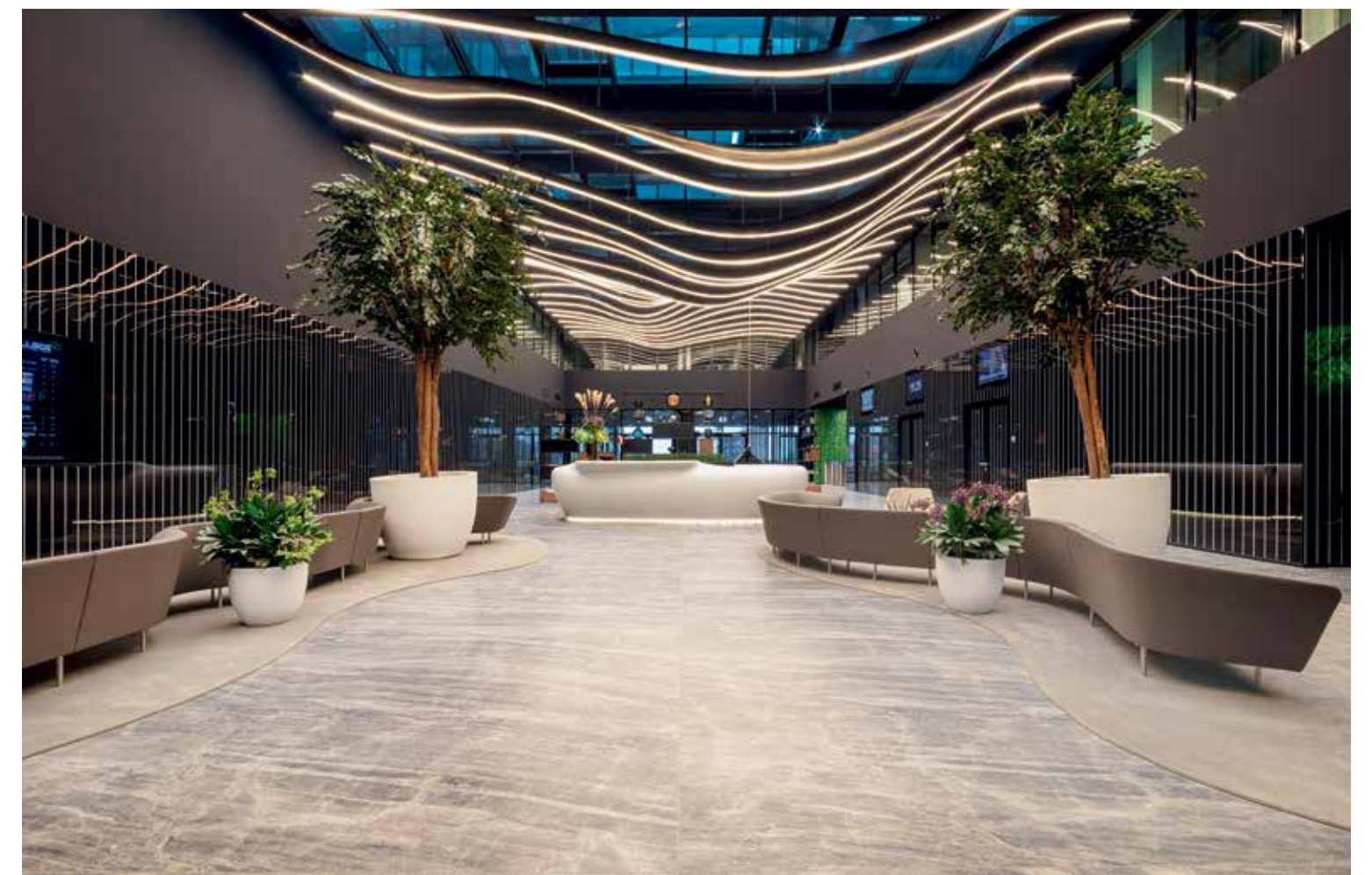
Noha az irodaház csupán néhány éve került jobban a figyelem középpontjába, a kezdetek jóval korábban vezetnek vissza. Mesélne a projekt indulásáról?

Még a kétezres években volt egy meghívásos pályázat, amelyen 7-8 csapat vett részt. Különböző tervek születtek, de a megfelelő választ igazából senkinek sem sikerült megadnia a hely alkotta kérdésekre. Ezt a pályázatot végül Szerdahelyi László nyerte, és ő dolgozott a projekten. Kapacitás hiányában nem vállalta tovább. Ekkor kért meg Scheer Sándor – mivel már korábban is dolgoztunk együtt –, hogy kapcsolódjak be, de Szerdahelyi koncepciójával nem tudtunk továbblépni a megvalósulás felé. Az ekkori terveken szereplő, a házba lejtőn történő keresztirányú bejutás nem volt célravezető, éppen ezért éltem azzal a javaslattal, hogy a megközelítést más módon kell megoldani. Ilyen javaslatot egyik pályázó sem adott! Az elképzelésünk az volt, hogy az adott, pisztolyalakú telken belül a lehetséges igazodási pontok mellett teremtsünk meg egy olyan használatot, amely a legnagyobb ablakfelülettel rendelkezik, ennek hiányában ugyanis nem lehet irodaházat csinálni. Ez nemcsak az irodaház karakterére,

hanem a városrendezésre is hatással volt, hiszen olyan épületek kapcsolódnak hozzá, mint a MOM, vagy az Alkotás Point. Miután a Csörsz utcai bejárat adódott legjobb lehetőségként, így következő lépésként az alaprajz újragondolását kellett elvégezni. Ekkor kapcsolódott be Kis Péter a homlokzatfejlesztésbe. Mivel a városi tér folytatódik az irodaházban, és eleve egy elterülő, 30 méter magas architektúrában gondolkodtunk, és három olyan tömeget emeltünk ki, amely struktúra reflektál Finta József Novotel Szállójára. Szükséges volt azonban, hogy ennek az Alkotás út felőli lapos tömegnek a homlokzatát – és ez Kis Péter ötlete volt – visszahúzzuk. Rengeteget dolgoztunk azon, hogy a ház ezen a lejtőn szervesen emelkedjen, ezért kellett levinni a homlokzatot egészen a terep szintjéig. Ezáltal kapcsolódik a terephez, és az épített környezetbe is szerves módon beleilleszkedik, a homlokzati visszahúzások pedig léptékében közelítik a kisebb tömegekhez. Ebben a folyamatban sok előd nagyon sok munkája, megfontolása, rajza, vizsgálata szerepel, és minket ért az a megtiszteltetés, hogy végigkísérhettük az épületet a megvalósulásig. Legalább tizenkét évnyi munkája van benne.



*„A VÁROSI TÉR
FOLYTATÓDIK
AZ IRODAHÁZBAN”*





^ A földszinti mosdó előtér részlete.

> Az irodákhoz kapcsolódó liftelőterek anyagai harmonizálnak az építészeti részek és a lobby belsőépítészetében alkalmazott anyagokkal.

Nem okozott nehézséget, hogy ennyiféle koncepciót kellett megismerni?

Csak a bekapcsolódás folyamatára egy év ment rá! Amíg megismertem a terveket, majd fejlesztettük azokat, és eljutottunk addig a pontig, hogy nem megfelelő az irány. Ennek mentén pedig felmerül a kérdés, hogy milyen jó választ tudunk akkor adni? Meg kellett érteni ezt a szituációt, a városnak ezt a pontját, és azt is prognosztizálni kellett, hogy mi fog történni majd a jövőben. Problémát nem okozott, de nagyon meg kellett dolgozni a megoldásért.

Ennyi szereplő felveti a kérdést, hogy milyen módon lehetett a szituációban gördülékeny kommunikációt teremteni?

Azokat a feszültségeket, amelyek ilyenkor keletkezhetnek, épp a generáltervezői tevékenység keretében kell megoldani. Hiszen beszélni kell a megrendelővel, a hatóságokkal, egy rendszerbe kell összefűzni a házat, és ezt kommunikálni az összes társtervező felé, majd pedig a kivitelezők felé, és ezt a rendet folyamatosan meg is kell őrizni. A cég 30 éves történetében azelőtt is hasonlóan oldottam meg feladatokat, ez az időszak egyúttal kísérletezés is volt: hogy milyen módon lehet a legjobban csinálni. Az egészen bizonyos, hogy higgadság, udvariasság, határozottság és megalapozottság nélkül mindez nem működik. Ha valaki folyton a saját igazát akarja hangoztatni mindig mindenen keresztül, a többiek sem fognak segíteni neki. A tervtanácsok azért vannak, hogy a tervező

konzultáljon a többiekkel. Ott akkor nézik valamibe a tervezőt, ha elfogadja, hogy akik ott ülnek, kompetensek a véleményalkotásban, és el tud indulni a kommunikáció. Ennél a projektnél mindegyik résztvevő rendkívül segítőkész volt, és ez valóban emelte a munka hatékonyságát, mindamelllett hogy két évig tartott az engedélyezés, öt tervtanács volt!

Az irodaházak fejlesztésénél egyre inkább szempont, hogy bizonyos összetevők ikonikusak legyenek, a HillSide esetében a homlokzat jelenik meg ilyen státuszban. Hogyan történt ennek megalkotása?

A homlokzat, a tömeg, a telepítési mód azon a ponton, ahol befut az autópálya nyugatról és feljövünk a hídra, és ránézünk, ez mind üzleti érték. Olyannak kell lennie, amire ha egy potenciális bérlő ránéz, soha nem felejt el. Nyolc ponton lehet a szintenkénti 3000 négyzetmétert úgy megközelíteni bejárattal, hogy az meghatározza a bérlemények méretét. „Ki kellett feszíteni” úgy ezt a házat, hogy minden szinten érvényesüljön a maximális bérbeadhatóság úgy, hogy a jövőbeni bérlői karakterről és elvárásokról nem tudtunk semmit. Én azonban ezt nem érzem problémának. Nem szabad úgy házat tervezni, hogy csak egyetlen bérlői profil elvárását tudja az épület. A felelősségünk egyetemes: mindaddig, amíg ez az architektúra ott van ebben a városi struktúrában, addig ki kell tudnia szolgálni a város igényeit. Mivel az életemből 12 évet műemlékvédelemmel töltöttem tudom, hogy egy késő reneszánsz palota mennyi mindent képes tudni még ma is, és kiválóan alakítható a mai ember igényeire szabva. Azok az építészek nyilván nem tudták, hogy milyen lesz a 21. század, de kiválóan megoldották a feladatukat. Nekünk is ebben a szemléletben kell dolgoznunk, mert az utókornak hozunk létre mindent.

Hol volt az a pont ebben a 12 éves folyamatban, ahol már látszódot, hogy ez a ház megvalósul?

Az első ilyen élmény minden bizonnyal akkorra datálódik, amikor sikerült egy olyan alaprajzi rendet és telepítést létrehozni, amelyen már látszódot, hogy meg lehet építeni és jól bére lehet adni. Amíg a tőke nem jelent meg, amellyel a fejlesztést el lehet indítani, nem lehetett a házak felvásárlását, a telkek rendezését sem elkezdeni. Létre kellett jönnie egy közös akaratnak, amely után belépett az önkormányzat, mint a terület részbeni tulajdonosa, és elősegítette a telek létrejöttét, amelyen majd építeni tudunk, hiszen telekkel és tervvel lehet építési engedélyt kérni akkor, ha van olyan tőke, amely az építés hátterében áll. A legnagyobb érdemünk abban áll, hogy lefektettük ezt a beépítési módot és térszervezési rendet. Olyan projekt nincs, amiben nincs nehézség, de az a feladatunk, hogy megoldjuk. Soha nem szabad ebből sértődési kérdést csinálni. Az irodában tizenketten dolgozunk egy csapatként, mi csak akkor vagyunk jók, ha együtt hozunk létre valamit. Nincs olyan közöttünk, aki mindent tudna. Mindenki másban jó. És lehet ezer, százezer ötlet, ha nincs rend, rendezettség az irodánkban, akkor nem lesz az ötletekből valóság. *(Kovács Péter)*



„AZ ALAPOKTÓL ÚJRAGONDOLTUK AZ EGÉSZ PROJEKTET”

Építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS

TALÁN AZ EGYIK LEGKEMÉNYEBB FELADAT EGY ÉPÍTÉS FOLYAMATÁBAN ANNAK JUT, AKINEK A KÖLTSÉGEK REÁLIS FELHASZNÁLÁSÁRA KELL FIGYELNI. KESZTHELYI KRISTÓF AZONBAN ÚGY OLDOTTA MEG MINDEZT, HOGY A JÓ, TERMÉKENY MEGOLDÁSOK NE KERÜLJENEK SZEMÉTDOMBRA ANYAGI OKOKBÓL.

Mikor, a munka mely fázisában kapcsolódott be a HillSide irodaház létrejöttének folyamatába?

Scheer Sándor 2013-ban keresett meg azzal, hogy van-e egy projektjük, mely nem tud a megfelelő ütemben haladni, ezért jó lenne, ha friss szemmel rá tudnék nézni. A tervek tanulmányozása után fogalmazódott meg bennem, hogy miképpen lehetne úgy alakítani a terveket, hogy az a bérbeadhatóság szempontjából rugalmasabb és a tulajdonosi elvárásoknak jobban megfelelő legyen. Ezt azonban csak úgy lehetett elérni, hogy az addig elvégzett munkát félreraktuk, és az alapoktól újragondoltuk az egész projektet. Ezen egy teljes csapat dolgozott, én tanácsadói minőségben voltam jelen, illetve javaslatokat tettem azzal kapcsolatban, hogy milyen kulcsszereplőket lenne érdemes bevonni. Oláh Zoltánék főként a tervezéssel foglalkoztak, Kis Péter a designért felelt, nekem pedig a megépíthetőség, illetve az árkontroll volt a feladatköröm. Ezalatt az öt és fél év alatt többször változtak a célok, de mindig sikerült hozzáigazítani az aktuális elvárásokhoz.

A célok változása mennyiben okozott nehézséget?

Értelemszerűen egyszerűbb, ha a cél az elején definiálva van és azt kell követni, de maga a jelenlég, hogy a fejlesztés körülbelül két és fél éves időszakában vannak ilyen-olyan módosulások,

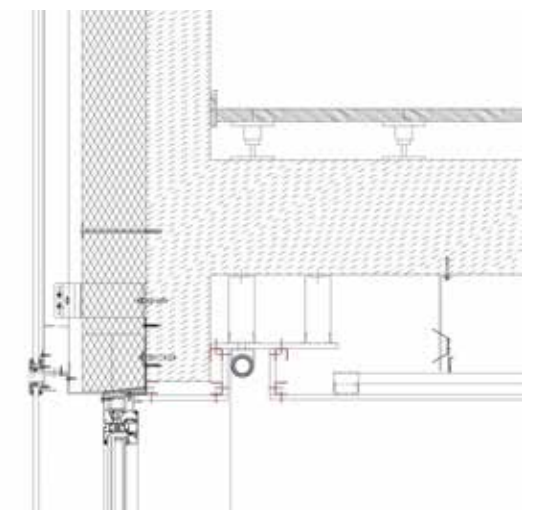
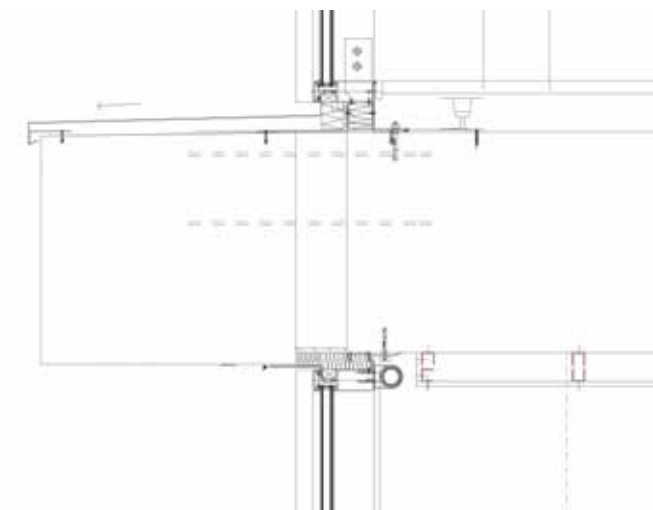
viszonylag általános. Van, aki ezt nehezebben éli meg, szerintem ez velejárója ennek a munkának.

Melyek voltak azok a kulcspontok a régi tervben, amelyet hangsúlyosabban át kellett gondolni?

Én elsősorban a mérnöki részekben vagyok kompetens, ilyen szempontból az alaprajzi részek voltak problémásak. Mivel az akkori terv egy központi mag köré épült, amelyből csápforma alakzatok lógtak ki, a bérbeadás szempontjából – hiszen ott csupán 500 négyzetmétert egyben lehetett volna kiadni – kevésbé volt működőképes. Ennek átstrukturálása hozta aztán magával a homlokzat kérdéskörét is, illetve olyan bérlő is megjelent, akinek speciális igényei voltak a téren. Költséghatékonysági szempontból ezért fejlesztettünk egy olyan homlokzati megoldást, amely kiszolgálta ezt az igényt. A jelenlegi, azaz a megépült alaprajz megengedi a rendkívül rugalmas alakítást, ebből következően pedig a bérlői igények sokkal gördülékenyebb kiszolgálását.

A homlokzat egyfajta ikonja az épületnek! Milyen okok miatt történt a jelenlegi kialakítás?

Egy nemzetközi cég jelentkezett bérlőnek, akinek az elvárása a kötelező külső árnyékolás volt. Mivel a koncepció a homlokzatot illetően síkfelület volt,

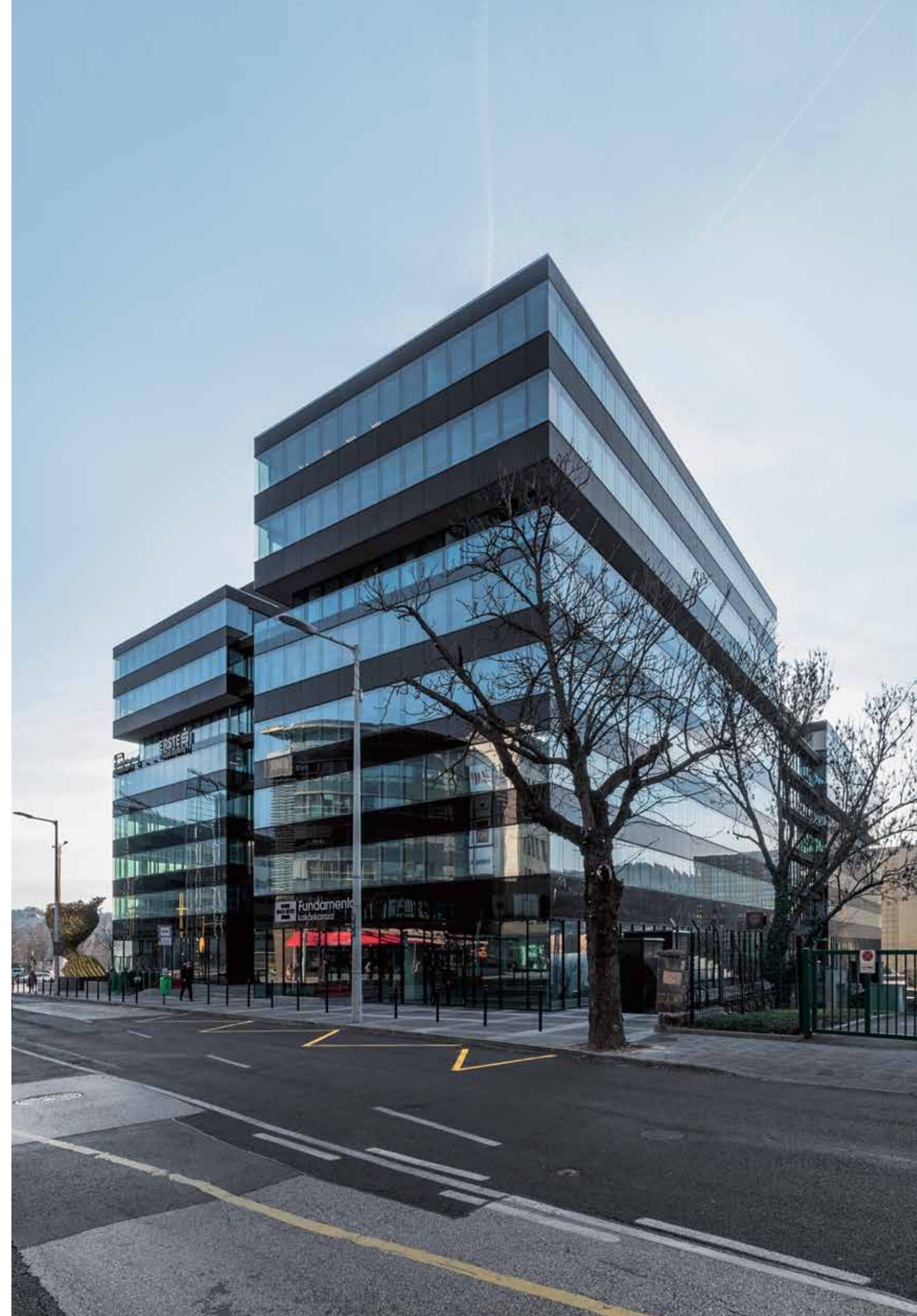




ezért találtuk ki azt a duplahéjú megoldást, amely elrejtje a külső árnyékolókat. Mivel a standard katalógusmegoldások igen költségesek voltak, ki kellett találni egy olyan egyedi profilrendszert, amely képes az elvárásokat teljesíteni, de nem növeli a kivitelezés költségvetését.

A költségvetés tartása mennyire bizonyult nehéz feladatnak?

Sok olyan részlet van az épületben, amely kevésbé látható, de pénzügyileg nem volt egyszerű a megoldása. Az ötödik emeleti „beharapás” például ilyen jellegű volt, de említhetnénk a kevésbé szokványos, impozáns méretű lobbyt, vagy a hegyvidék feliratot, amelyet a Hello Wood-os csapattal közösen alakítottunk ki. Ezek mind olyan részek, amelyeknek anyagi vonatkozása is volt, hiszen a minőségben nem akartunk kompromisszumokat kötni. Mivel az irodaháznak környezettudatossági minősítése van, ezen megoldások költségeit is optimalizálni kellett – de szükséges volt az irány, hiszen egy jövő iránti felelős gondolkodásmód keretében mindezek nélkülözhetetlenek. A tervezésben a költséghatékony megvalósítás kevésbé jelenik meg szempontként, számomra ez az egyik legfontosabb célkitűzés volt. És ez nem volt egyszerű feladat! Akár a homlokzat, akár a belső megoldások tekintetében számos olyan pont volt, amikor vagy költség-, vagy időkeretet kellett betartani. Egy ilyen beruháznál az elején megfogalmazódik egy költségkeret, amelyhez ragaszkodni kell, ellenkező esetben nem lesz gazdaságos a megépítése, és nem lesz profitábilis. Ehhez viszont egy rendkívül magas minőségi elvárás is társul, amely még inkább bonyolítja a képletet. Ha kellett, inkább több munkával, agyálással kitaláltuk valami újat, csak hogy az elképzelés megvalósítható legyen. Nem volt olyan ötlet, amit elvetettünk volna, inkább addig jártuk körül a problémát és kerestük a megoldásokat, amíg sikerre vittük. *(Kovács Péter)*





GESZTUSSZERŰ BELSŐÉPÍTÉSZETET KELLETT LÉTREHOZNI

Portréfotó és építészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS

TÁGAS ÉS NAGYVONALÚ, EGY-EGY KIEGÉSZÍTŐ BÚTORÁRA, DÍSZTÁRGYÁRA TEKINTVE BÁJOS RÉSZLETEKKEL KREÁLT LOBBYBA LÉPÜNK. HA VALÓJÁBAN NINCIS ALAPVETŐEN KÜLÖNBSÉG A JELENTÉSBEN, AZ ÁRNYALATOKBAN GAZDAG MAGYAR NYELVŰ LEÍRÁSOKBAN MÉGIS TARTALMASABBAN, ÉRZÉKIBBNEK, MINŐSÉGIBBNEK ÉREZZÜK A LOBBYT, MINT A FOGADÓTERET. A HILLSIDE LOBBYJÁRÓL, A MIÉRTEKRŐL ÉS A HOGYANOKRÓL TERVEZŐJE, *BARA ÁKOS* ÉPÍTÉSZ-DESIGNER ÁRULT EL RÉSZLETEKET.

Milyen az egymáshoz való viszonya a ház „külső” építészetének, illetve a lobby és a liftelőtereknek? Utóbbiaknak a vezető tervezője vagy. A nagyon határozott, fogalmazhatunk úgy, hogy a tágabb környék geográfiájából kiinduló építészeti koncepció Kis Pétertől származik. Péterrel sokszor hozott össze a szakmai élet a legkülönfélébb munkák, események kapcsán. Érdekes, hogy a most épülő szegedi Cédrus Liget lakóparktervem tervzsűrűjében is jelen volt, és a zsűrizés idején zajlott a HillSide tervezése, így már akkor sokat beszélgettünk erről. Már a kezdeti tervein nagyon határozottan jelen volt ez a geográfiai



”PUHÁBB, ORGANIKUSABB VILÁGOT SZERETTÜNK VOLNA LÉTREHOZNI BENT”

magasságkülönbségekre épülő gondolat, ami persze sokat változott, erősen benne volt horizontálisan is a tervekben, a legkülönbébb módokon, aztán ez finomodott. Mi a belső térben megmaradtunk ennél a rendszernél, és „áttettük” vertikális rendszerűvé. Ez lehet, hogy kicsit bonyolultnak, elvontnak hangzik, de alapvetően arról van szó, hogy az épületnek a feszes, geometrikus rendszere mellett egy puhább, organikusabb világot szerettünk volna létrehozni bent. Olyat, ami azért nagyon sok elemében reflektál az épületre, erre a feszes rendszerre is. És pont ettől erős ez az épület: ettől az ellentétől. Kicsit nekem olyan amikor kívülről nézem az épületet, mintha egy dűnék között álló szabályos, csiszolt kristály lenne. És ezt a szabályosságot a megérkezés terében úgy érzetük, oldani kell.

Elkezdődött a tervezés, már láttad a terveken a tereket, a méreteket, vagyis gondolatban beléptél ebbe a házba. Hogyan fogtál neki koncepcióalkotásnak?

Az épület lokalizációja volt a fejemben, az, hogy ez egy városi térben áll, lakóterületek, park, bevásárlóközpont a szomszédjai. Vagyis a lobbyt

kommunikációs tárgyként kell értelmezni: gesztusszerű belsőépítészetet kell letennünk ide, ami már kívülről – hiszen transzparens az épület, hívogató már a MOM Park oldaláról is, – észrevehető, felismerhető, azonosítható. Ezért is van az a sajátossága ennek a térnek, ha megnézed, hogy nagyon kevés elemmel dolgoztunk benne, vagyis jóval oldottabb teret alkottunk a megérkezésre, mint ami egy átlagos irodaházban látható. De az azonosíthatóság csak az egyik szempont volt. A másik az volt, hogy aki belép, az úgy érezze, mintha egy parkban lenne, mintha a szomszédos park folytatást nyerne ebben a térben. Ha nagyon sok minden történne ebben a térben, ha egy klasszikus irodai fogadóteret hoztunk volna létre, akkor nem lehetett volna ezt a park-érzetet megteremteni. És persze ehhez járultak a beruházói igények is: ezt a teret rendezvények megtartására is szeretnék használni, mivel a városban nagyon kevés olyan rendezvénytér található, ami világos vagy jól bevilágítható, és emblematis, könnyen megközelíthető helyen van. Ezért ennek a térnek gyorsan és könnyedén átrendezhetőnek kell lennie, és így a bútoroknak is át kell tudniuk állni más funkciókra:

^ Az üvegszálak anyagból készült egyedi pultnak a főbejárat utáni közvetlen előtér és a belsőbb lounge-jellegű tér puha elválasztásában is szerepe van.

> „A megrendelő számomra mindig tervezőpartner” – mesélte többek között Bara Ákos, tervező. (Portré: Bujnovszky Tamás)

> A lounge-jellegű lobbyrész, jobbra kijárat a kilátóteraszra, a teraszról az Alkotás úti homlokzati szakaszon kialakított étterembe is be lehet lépni.



például, ha megnézed azt az egyedi, kavicsforma, üvegszálak anyagból készült fehér pultot, az eltolható, és akkor az előtér és a pult mögötti lounge-jellegű részek egyetlen térré állnak össze; és a recepcióspultból – ami alából kettéosztja a teret – akár bárpult is lehet, ha épp arra van igény. Továbbá ezért is rendeztük szőnyegszerű foltokra az egyes funkciópontokat, mert így is könnyen variálható, bővíthető lehet az egész tér. A ház funkciójából ered, hogy arra mindenképpen ügyelnünk kellett, hogy ez a tér nehogya afféle hub, azaz gyűjtőpont legyen, ahol otthagadnak az emberek, mert az zsúfoltságot okoz, és nyilván kontraproduktív lenne egy irodaház, a bérlő cégek számára. Ennek elkerülését is támogatja ez az oldott kialakítás.

Az anyagokat hogyan határoztátok meg, hogyan rendeztétek el ebben a geográfiai/organikus koncepcióban?

Az anyagok meghatározásánál ott voltak egyrészt az adottságok. Ez a lobby a két épületrész között áll, üvegtetővel, ami által lényegében belép a ház építésze a térbe.

A geometrikus felépítményre és az üveghomlokzatok csillogására, szabályos osztásaira gondolsz?

Lényegében igen. Ha felnézel, látod az üvegtető osztásait, anyagát, vagyis a szabályosságot, és az üveg megjelenik. A sötét üveg használata visszajön a falburkolatokon is. Nem lett volna jó, nem működött volna, ha az épület az üvegtető után egyszerűen „megszűnik” a belső térben. A fénylő felületek máshol is ismétlődnek, ha megnézed az emeltekre vezető bejárat részeket, a liftelőtereket,





ott már azt éreztük, hogy nagyon kell valami, ami ellenpontoszza a feketét, az ünnepélyességet. Ezért használtuk a felnagyított növényi részletfotókat az üveggel párosítva, plusz világító felületként. Valami olyan érzetű megoldást kerestünk, mint amikor beleharapsz egy almába, és ezzel feltárul valami új minőség, új szín. És hogy valamiképpen bejöjjön ezeken a rejtettebb, sötétebb téri pontokon is a természet. Mindenképpen magas, látványos növényeket kerestünk, amik kitöltik a teret, ezek is erősítik a park-jelleget, de árnyékolnak is. A faanyagot eleinte a kanapék kiválasztásakor is előnybe részesítettük, voltak egyedi tervezésű próbálkozások is, de itt szintén felmerültek egyéb szempontok: könnyen tisztítható, mozgatható, strapabíró bútorok kellettek, főleg a fő darabok esetében. Ez a kigyózó forma, bővíthető kanapé nagyon jól bevált. Az, hogy mindenben a funkció és a forma azonos hangszílyal van jelen legjobban a mennyezeti kialakításon érzékelhető. Most, ahogy itt ülünk, ha hangosabban beszélünk sem érzékelünk, hogy a hangunk cseng-bong ebben a térben. Ez ezeknek a világító lamelláknak köszönhető: dinamizálják, „berajzálják” a teret, megoldást adnak a világításra is, és az anyaguk, elhelyezésük miatt komplett akusztikai rendszert is alkotnak.

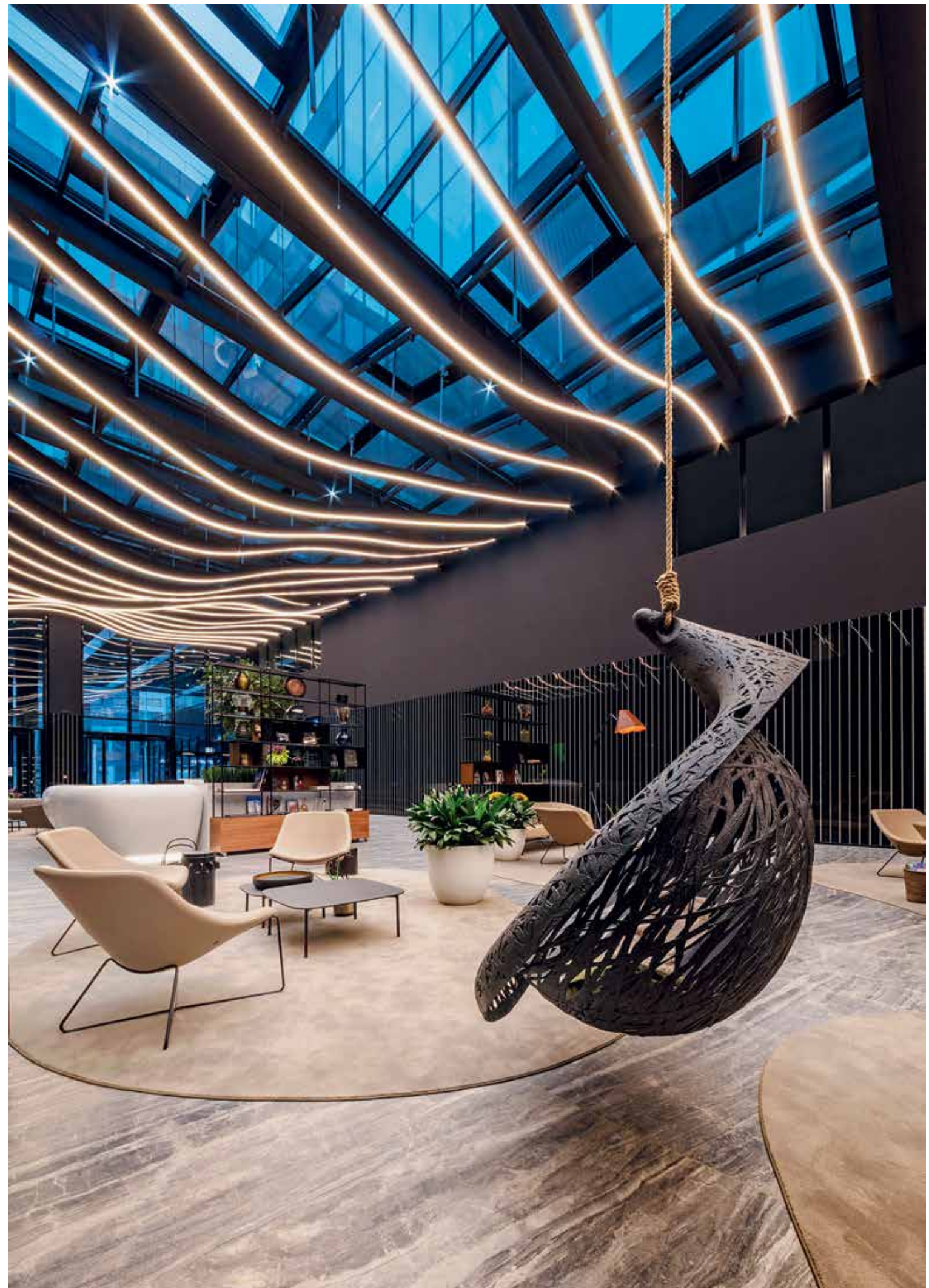
Emlékszem, a Hotel Clarkkal kapcsolatban készült interjúban mesélted, hogy Scheer Sándor mennyire aktívan vett részt a tervezési folyamatban. Most is ez volt a jellemző?
A megrendelő számomra mindig tervezőpartner, hiszen tervezhetek én bármit, ha ő azt nem fogadja el, ha idegenkedik az ötletektől, a tervtől. Szerintem egy-egy munkában 30 százalékban mindig és legalább benne van a megbízó. Ráadásul a stúdióm ügyfélkörét olyan beruházók teszik ki, akik profik, tudják, hogy mit akarnak. Scheer Sándor abszolút tervezőpartner volt itt is, éppen úgy, mint a Hotel Clark esetében.

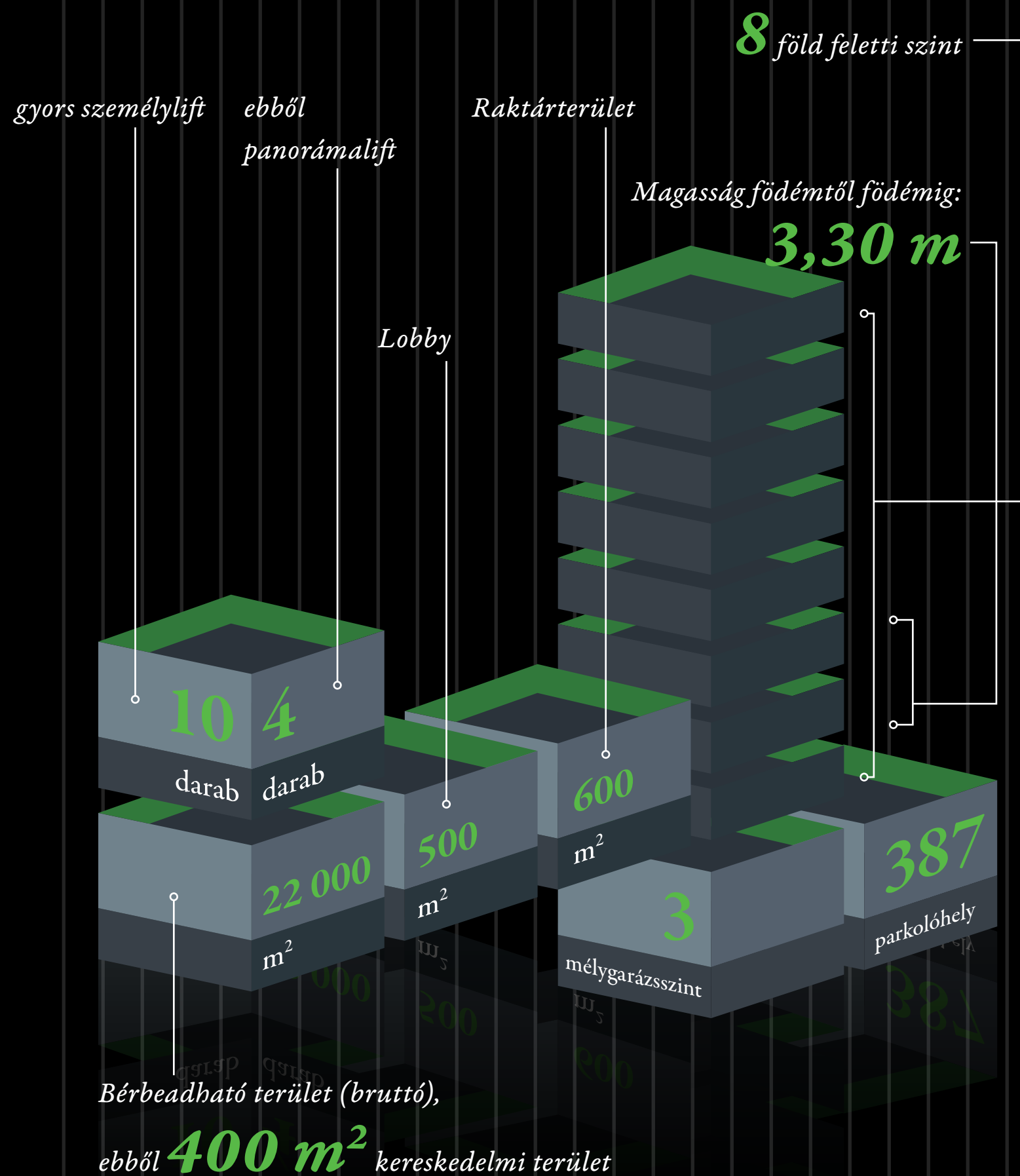
A Clark volt az első együttműködésetek?
Igen, de már korábban is ismertük egymást, illetve, ha belegondolsz, hogy 2008 körül kezdtünk a Clarkon dolgozni, akkor mondhatom, hogy hosszú munkakapcsolat a miénk. A HillSide esetében is lényegében a legapróbb tárgyak kiválasztását is közösen végeztük, mert szakmailag is abszolút megalapozottan involválódik bele a folyamatokba. Emlékszem, a Clark esetében, még az elején, az egyik találkozásunkra egy méretes mappával jött, benne újságkivágások, anyagdarabok stb. A munkatársaimmal azon tanakodtunk, hogy ez most azt jelenti, hogy ezt kell megcsinálnunk?

^ Az egyik liftelőtér, aminek a karakterét a zöld szó szerint meghatározza.

> Egy litván tervező, Raimonds Cirulis remekbe szabott függőfotelének kusza szövődéke szint-úgy a hullámvonalas koncepcióra reflektál.

Aztán szép lassan kiderült, hogy az az igazán klassz gyűjtés tulajdonképpen egy tervezési program, egy érzékletes, jól használható impresszió arról, hogy mit szeretne valójában. Ami ezen a megrendelői attitűdön fölül ott is, itt is nagyon jól tett a projektnek, hogy stabil a háttér: profi beruházók, harmonikusan együttműködő tervezők és egy jó kivitelezőcég. Mert nem elég, hogy szép legyen, látványos a berendezés, gondolni kell arra is, hogy ebben a házban 2 ezer ember dolgozik, fordul meg napjában többször is ebben a földszinti térben, vagyis különösen nagy a terhelése ennek a térnek. Bírnia kell a nagy forgalmat, a plusz funkciókat, kell, hogy könnyen tisztán lehessen tartani, és mindezzel együtt tartósnak kell lennie. Ezért aztán tényleg maximálisan végiggondolt lett minden a design oldaláról, és az üzemeltetés, a fenntartás oldaláról is. *(Molnár Szilvia)*



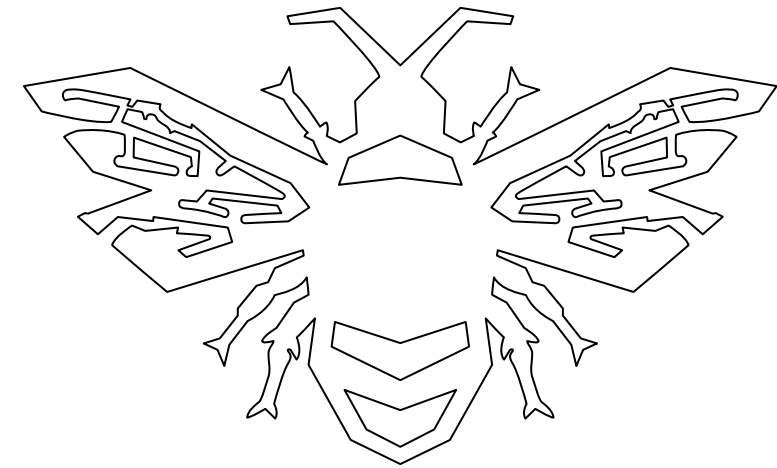


- LEED gold minősítés
- Energiatakarékos, energiahatékony épület
- 4 csöves fan-coil rendszer
- CCTV biztonsági kamerarendszer
- Független kettős energia-betáp
- Központi UPS-egység
- Zöld terasztető
- Kerékpártárolók + kapcsolódó zuhanyzók és öltözők
- Elektromos autótöltő-állomások
- Étterem és kávézó a fölszínen

HILLSIDE 
ELEGANT | URBAN | GREEN



ARANYLÓ MÉHRAJ FEKETE HÁTTÉR ELŐTT



Fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS

SZŐKE GÁBOR MIKLÓS GONDOLATAI,
KONCEPCIÓJA AZ ÉPÍTŐK CÍMŰ KÖZTÉRI MŰRŐL

„A HillSide irodaház elé tervezett szobrom koncepciójának megtervezésekor a Hegyvidék természeti közelségéből indultam ki. Mindenképpen olyan formában gondolkodtam, amely organikus, mégis modern és inspiráló egy városi ember számára.

Koncepcióm mozgatórugói a méhek voltak, ezek az izgalmas élőlények szigorú hierarchiába rendeződve, és már a születésük pillanatától kezdve közösségük hasznos tagjai – egymással összhangot alkotva folyamatosan építkeznek. Kitartásuk és építeni akarásuk motiváló a modern ember számára.

Több irányból indultam neki a tervezési folyamatnak, inspirált, hogy a Csörsz utca eleve egy szélcsatornában helyezkedik el, így a méhek rajzását is egy tornádó alakjához hasonlóan képzeltem el. Több ezer lézervágott, rozsdamentes acélméhforma térbeli elhelyezkedése adja ki a hömpölygő méhrajt; a méheket egyenként hegesztettük össze munkatársaimmal.

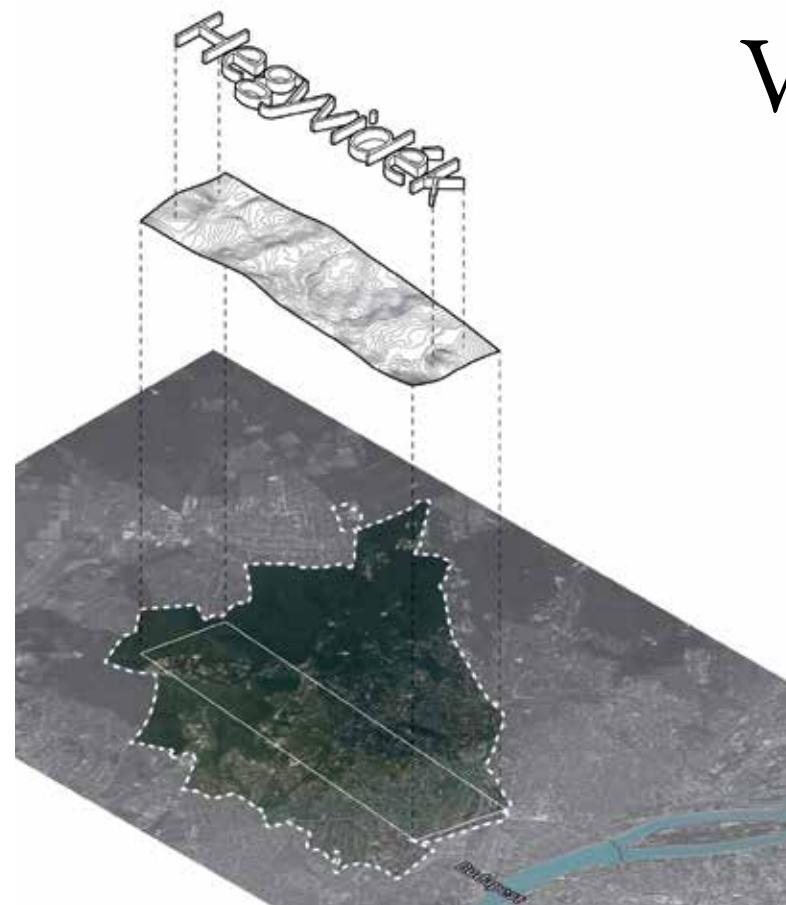
Szobraim plasztikai kialakítását és szerkezetét szeretem lépésről lépésre megtervezni, akár a monumentális léptékből vagy a helyszínből adódóan; a megvalósítással járó kihívások általában inspirálóan hatnak rám a szobortervek készítése során. Így volt ez a HillSide projekt esetében is.

A szobor elkezdése előtt megrendeltem, Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója hívta fel a figyelmemet arra: úgy alakítsam ki a szobrot, hogy az irodaépület szellőzőcsöveinek eltakarására is esztétikus megoldást kínáljak, de úgy, hogy az előírásoknak megfelelően a csöveken kiáramló levegőt ne gátoljam a szobor elhelyezésével.

A kaptár formai kialakítását a tölcserőfelhőként örvénylő méhek plasztikájához és az épített környezethez terveztem. A tölcserőfelhő tömegéhez egy rá merőleges, mégis aszimmetrikusan, ferdén vágott, szabályos kaptárkonstrukciót képzeltem el. Az elegáns, geometrikus, fényes, monokróm épületre jól reflektál a szabályosan szerkesztett szerkezet. A kaptárőcsövek kialakítása precíziós munkát igényelt, mind formai, mind felületkezelését tekintve. Minden egyes sejt lapjai egyenként, kézi munkával lettek kiszerkesztve és összeállítva. A szobor plasztikai kialakítása után – amely szobrászokból és AWI hegesztőkből álló csapatom közreműködésével készült –, az autófényezésnek megfelelő eljárással a rozsdamentes acélfelület aranyszínű bevonatot kapott.

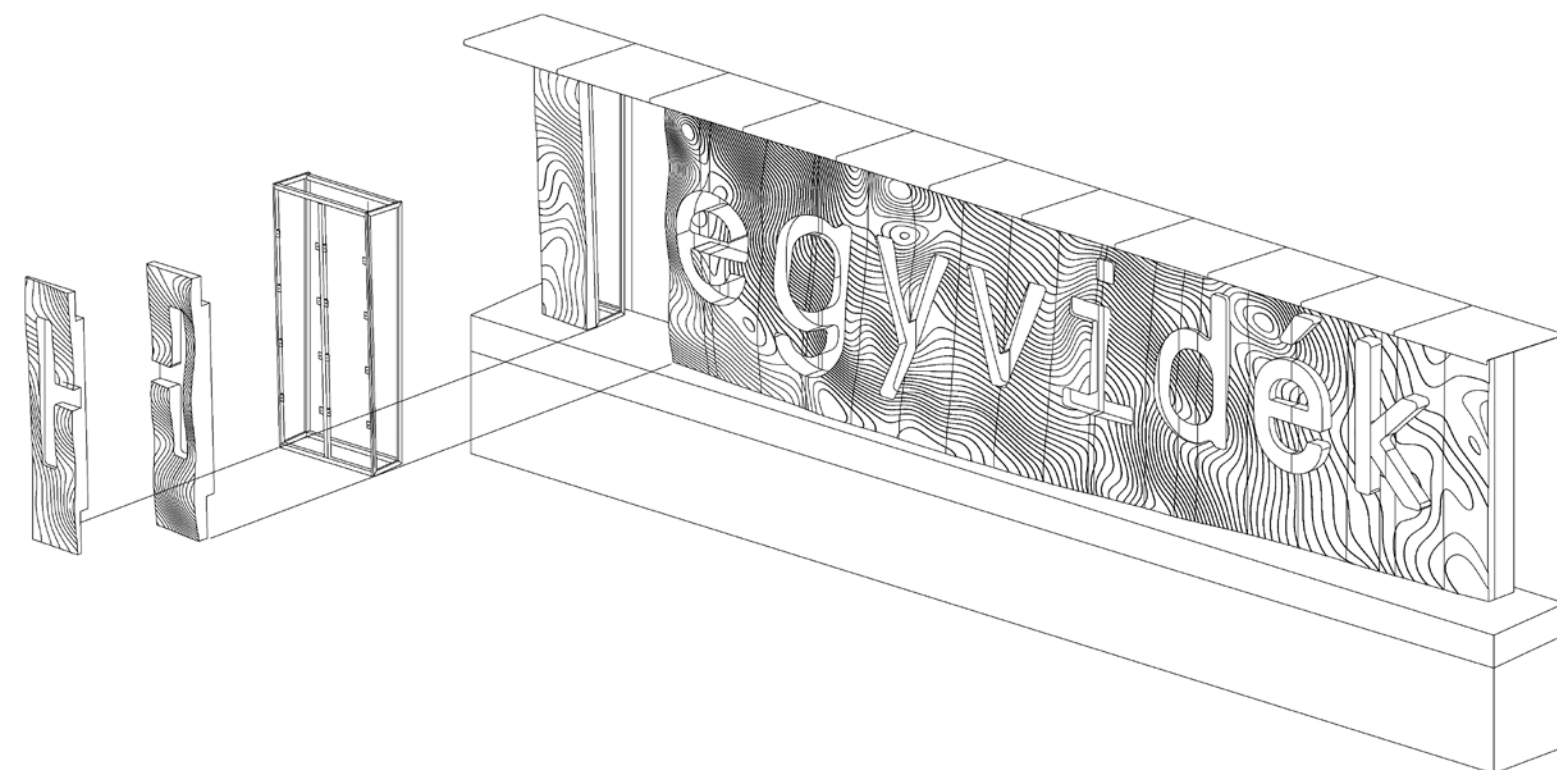
A szobor világításának tervezésekor hangsúlyozni kívántam a méhek mozgásának dinamikáját és a kaptár izgalmas térszerkezetét, ezért a méhraj és a kaptár belsejébe – a szemlélő számára – láthatatlan belső világítást helyeztem el, ez éjszaka kiemeli a méhek és a sejtek formáját; a külső fényforrások pedig a szobor kontúrvonalait erősítik.

A meleg fényekkel megvilágított méhraj-kompozíció alá fényesre polírozott fekete gránitlapot választottam, amely még jobban kiemeli az aranyszínt, és jól reflektál a HillSide irodaház homlokzatára. A gránitlap alatti betonemelvény rusztikus kialakítású, grafitszürke márványburkolatot kapott.”



VISZONYÍTÁSI PONT

Rajzok: HELLO WOOD STUDIO



Fotó: Lakos Máté

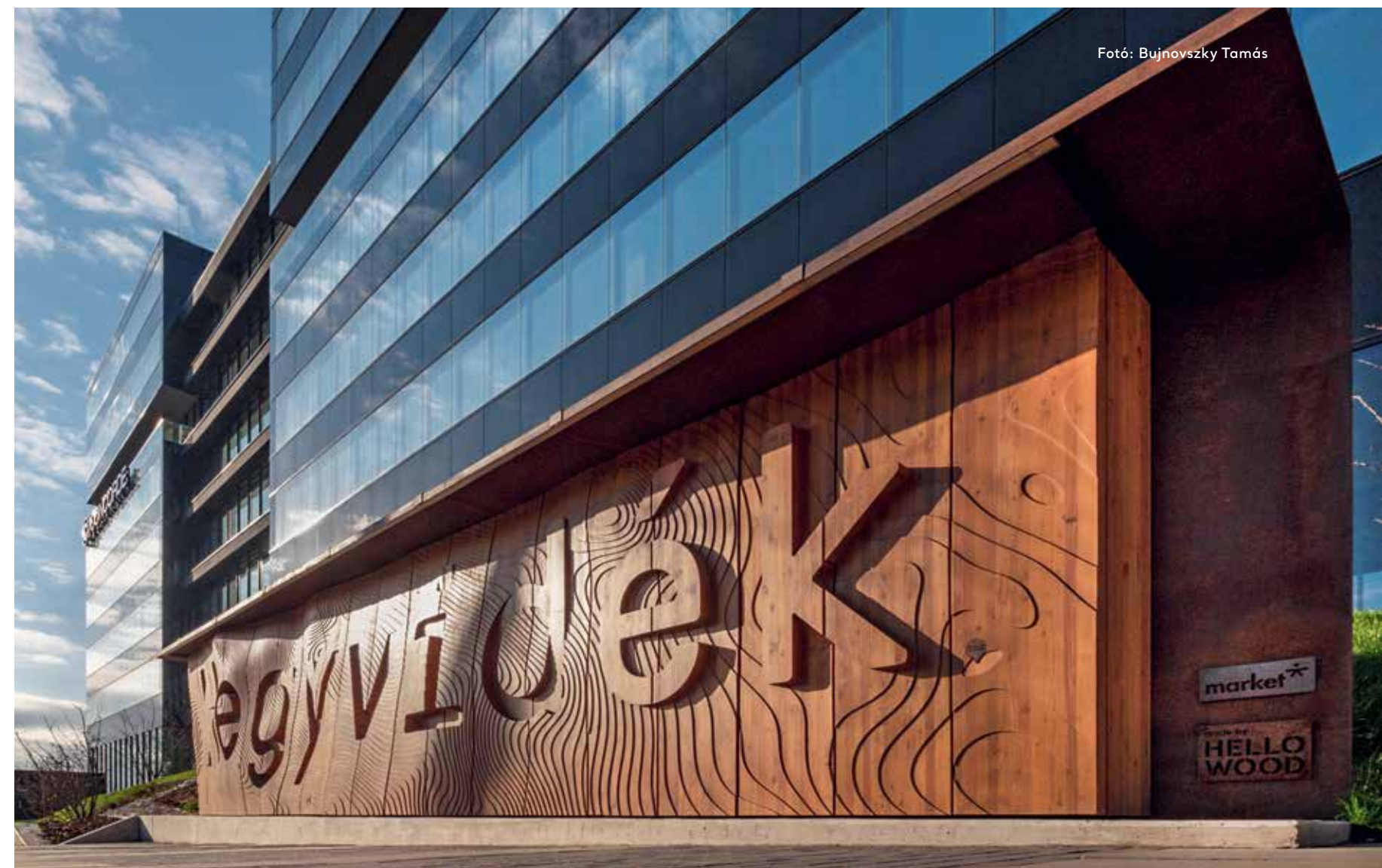


Kétségtelenül világhíresek már a Hello Wood Studio egyedi, helyspecifikus és közösségteremtő fainstallációi. Egyik legutóbbi munkájuk anyagát tekintve és koncepciójára nézve is különösen kiérdemli a helyspecifikus mű meghatározást: a budai hegyvidék határán áll, betűivel és játékoságával is ezt a földrajzi területet, ennek egy részét írja le. A *Hegyvidék* felirat a HillSide irodaház Alkotás úti frontja előtt található, dinamikus formájának, tömör anyagának remek háttérrel kínál az irodaház elegáns, transzparens homlokzata.

A Hello Wood-osok első fából készült feliratukat, a *Budapestet* még 2014-ben, Budapesti Tavasz Fesztiválra készítették el, majd két évre rá a debreceni Virágkarneválra a *Debrecent*.

A Hegyvidék a névadója domborzatának mintáját közvetíti, ezen a sajátos 3D-s alkotáson három jellegzetes viszonyítási pontot emeltek ki az alkotók: a János-hegyi Erzsébet-kilátót, a Normafát, valamint a HillSide irodaházat.

A jövőjére nézve találkozási pont-gyanús alkotás, anyagait és szerkezeti felépítését tekintve pedig: betonposztamensre állított, acélváz-szerkezetes, táblásított, szibériai vörösfenyőből CNC-marással készült. Alkotói a viszonyítási pontok kijelölésére lézervágott, rozsdásított acéllemezt alkalmaztak, a felirathoz a gt pressura mono betűtípust használták.



Fotó: Bujnovszky Tamás

EMBEREKRE TERVEZVE

*A Fundamenta irodaterei
a HillSide Irodaházban*

Szerző: KOVÁCS PÉTER
Belsőépítészeti fotók: BUJNOVSZKY TAMÁS

KIADVÁNYUNK MEGVALÓSÍTÁSÁNAK FINISHE EGYIDŐRE ESETT A HAZAI LAKÁSFINANSZÍROZÁSI PIAC MEGHATÁROZÓ SZEREPLŐJÉNEK, A FUNDAMENTÁNAK A BEKÖLTÖZÉSÉVEL A HILLSIDE IRODAHÁZBA. VÁLTOZÓ ALAPTERÜLETEKKEL, DE A MÁSODIK, A HARMADIK ÉS A NEGYEDIK SZINTEN LÉVŐ BÉRLEMÉNYI EGYSÉGEIKKEL, ILLETVE A FÖLDSZINTEN LÉVŐ KONFERENCIATERMEKKEL A CÉG AZ ÉPÜLET LEGNAGYOBB BÉRLŐJE.

Szerencsés együttállás, ha egy korszerű és előremutató – fenntarthatósági szemlélettel, környezetvédelmi megoldásokkal létrehozott – irodaház tulajdonosai, bérleménykezelői olyan bérleti gondolkodással, igényekkel találkoznak, amelyekben elsődleges célként fogalmazódik meg az emberközpontú munkahely kialakításának fontossága. A Fundamenta több évtizedes múltja nem csupán egy perspektivikus cégszemléletet takar, hanem olyan értékrendet is, amelyben a munkatársak munkahelyi igényei is kiemelt szempontként jelennek meg, ennek is köszönhető, hogy több alkalommal is elnyerte a „Legjobb Munkahely” díjat. A kiváló lokációjú irodaház személyi- és közösségi közlekedéssel egyaránt remekül elérhető - a busz- és villamosmegállók szinte az épület előtt, de a 2-es és a 4-es metrók vonalai is mindössze 5-10 percre találhatók innen -, új nyitányt jelent a Fundamenta számára arra nézve is, hogy egy modernebb és több lehetőséggel kecsegtető munkakörnyezetbe örökítse át a képviselt vállalati

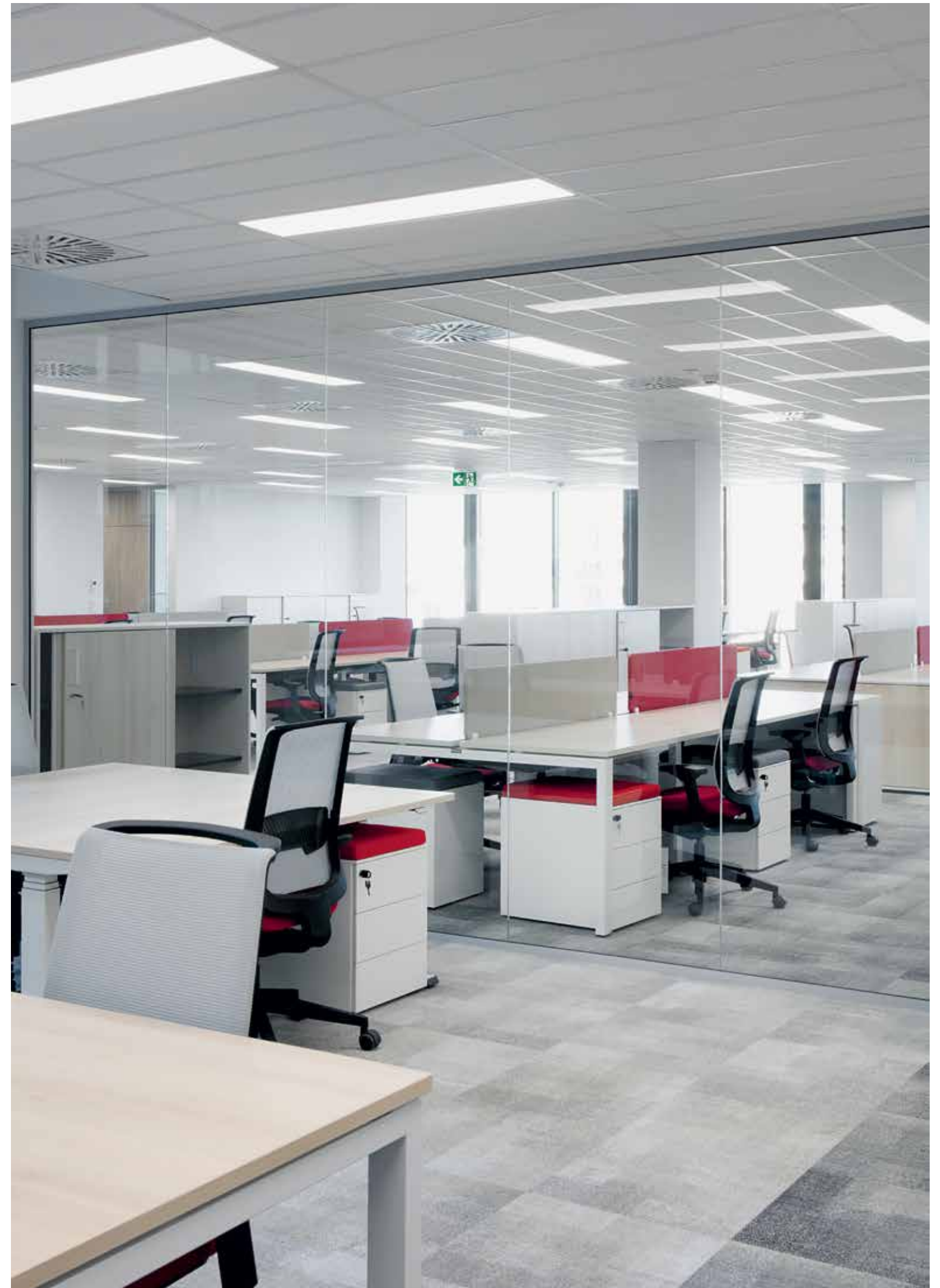


^ A belsőépítészeti színhasználatban a neutrálisabb háttér kialakítása volt a cél, olyan, amelyben a Fundamentára jellemző téglamintázat hangsúlyosabban lehet jelen, például a padlóburkolat struktúrájában.

értékrendjét. A felhasználóbarát környezet létrehozásához részint szükség volt olyan szemléletre, amely az ott dolgozók mindennapi munkavégzését kényelmesebbé kívánta tenni, emellett pedig olyan tervezőiroda szakmai hozzáértésére, amely által az igények valós formát tudtak ölteni – az iroda belsőépítészét a MádiLáncos Studio jegyzi.

Az épület kiváló homlokzati adottságaiból fakadóan a természetes fény eleve olyan atmoszférát teremt, amely nagyban hozzájárul a terekben dolgozók számára a kiegyensúlyozott munkakör megteremtéséhez. A nyitott irodaterű környezet olyan belsőépítészeti és bútorozási kialakításokat tartalmaz, amelyek szintén a komfortérzetet növelik – ebben a prémiumkategóriás bútoroknak alapvető szerepük van. Több irodaterben található motorosan emelhető asztallap, ez egyfelől lehetővé teszi az állómunkát, továbbá – mivel igény szerinti magasságra állítható – folyamatosan illeszkedik a dolgozók egyedi anatómiai szükségleteihez is. De a magas minőségű ülőbútorok szintén azt a célt szolgálják, hogy az ülő pozícióban végzett feladatok a test számára minél kevesebb terhelést okozzanak. Ezek a szempontok tehát prioritásként szerepeltek a vezetőség részéről az új Fundamenta-székház tervezetésekor. Szintén a kényelem, az otthonosság érzését támogatják az egyes bérlői szinteken megtalálható kávézóblokkok, az úgynevezett Work-Cafék, ezekben igény szerint a tisztított vizet

adó gépekből inni, illetve a terekben étkezni is lehet, így a főétkezésen kívül nem szükséges a dolgozóknak az irodaház kávézójába menniük, ha kávézni, uzsonnázni, lazítani szeretnének kicsit. Míg a második emeleten az úgynevezett munkatársi étkezőben a munkatársak az otthonról hozott ebédet meg tudják melegíteni és el is tudják fogyasztani. Külön meg kell említenünk, hogy a Fundamenta családbarát, a munkatársak gyerekei számára külön játszósarkot alakítottak ki, ahol a szülők dolgozni, míg a gyerekeik mellettük játszani tudnak addig. Ez az ötlet ma még abszolút nem megszokott az irodai terekben, pedig nagy hasznát látják a szülők, hiszen bárki életében történhet olyan váratlan helyzet, amikor egy ilyen tér lehet az egyetlen megoldás: ezzel nyer a család, a szülő, de a dolgozó sem esik ki a munkából. A belsőépítészeti színhasználatban a neutrálisabb háttér kialakítása volt a cél, olyan, amelyben a Fundamentára jellemző téglamintázat hangsúlyosabban lehet jelen, például a padlóburkolat struktúrájában, illetve, amelyben a bútorok, továbbá az asztalok elválasztó paravánok színei is jobban tudnak érvényesülni. Helyszíni látogatásunk, majd e sorok írásának idején még formálódik a Fundamenta büroja, még javában zajlik a költözés, de az már tisztán látható, hogy olyan értékszemléletet képvisel, amely által a cég képes megtartani az emberközpontú munkahelyek fontosságának hagyományát, és méretben, részletkialakításokban még emeli is a tétet.





Projektmenedzsment: KOKAS FERENC, KISTELEKI BÁLINT, MONOK ÁGNES (UNIONE-C KFT.); DR. SCHRANCZ MIHÁLY, ERDÉLYI GÁBOR, TORBÁGYI ÖRS, PLÁJERNÉ S. VERONIKA (RED REAL KFT.); SÁNDOR GERGELY, SÁNDOR NÓRA, JELENIK TÜNDE, SCHUM GERGELY, JOÓ ÉVA (VIADOR ÁTRIUM STÚDIÓ KFT.)

Műszaki ellenőrzés: KÁDAS ZOLTÁN, HOLCZMAN GERGELY, BÍRÓ GÁBOR, SEBŐK NORBERT (SPÁNYI AND PARTNERS ZRT.)
Üzemeltetési tanácsadás: TÁTRAALJAI ZSOLT (BILK); SÓLYOM ANDRÁS (SMART FM)
LEED-tanácsadás: SZKIBA VERONIKA (ÓBUDA ÚJLAK ZRT.)

Engedélyezési terv: KONSTRUMA KFT. + PLANT - ATELIER PETER KIS
Felelős tervező: DR. OLÁH MIHÁLY ZOLTÁN (KONSTRUMA KFT.)
Építész tervezők: ÉGETŐ SÁNDOR, VÁRHIDI TAMÁS, TAMÁS PÁL (KONSTRUMA KFT.)
Felelős tervező: KIS PÉTER (PLANT - ATELIER PETER KIS)
Építész munkatárs: KRAUSZ ZSOLT (PLANT - ATELIER PETER KIS)

Irodaterületek fejlesztője: DR. SCHRANCZ MIHÁLY (RED REAL KFT.)

Generáltervező és Fit-out építésszet: LEAN TECH KFT.
Projektigazgató: KESZTHELYI KRISTÓF
Projektvezető építész: SZÜLE PÉTER
Építész tervezők: ANDRISKA FANNI, BIRÓ MÁTÉ, GRÁTZER-PÁHOKI RENÁTA, HORVÁTH ZOLTÁN VILMOS, KOVÁLCSIK DÓRA
BIM-modellező: DUBECZ GYÖRGY
Formatervező: MÁZLÓ LAJOS

Lobby és liftelőtér belsőépítésszet: BARA DESIGN STUDIO KFT.
Vezető tervező: BARA ÁKOS

Tartószerkezet tervező: TERRAPLAN 97 MÉRNÖKIRODA KFT.
Közmű és gépésztervező: KÖRÖS-CONSULT KFT.
Elektromos tervező: ARTREA CONSULTING KFT.
Tűzvédelem: FLAMELLA KFT.
Kertépítésszet: TERMÉS STÚDIÓ KFT.
Úttervező: CIVIL-PAN KFT.
LEED-minősítés: ÓBUDA-ÚJLAK ZRT.
Iroda belsőépítésszet: MÁDILÁNCOS STUDIO KFT., MINUSPLUS KFT., ARCH-STÚDIÓ KFT., SK DIMENZIÓ BT.

Generálkivitelezés - Market Építő Zrt. munkatársai:
Műszaki igazgató: MÁJER ANDRÁS
Főépítésvezető: GÖLÖNCSÉR SZABOLCS
Építésvezetők: GÁBOR LAJOS, MOHACSEK KÁROLY,

PONDI RÓZSA, BABOS ÁDÁM, HORVÁTH BENCE, OLÁH TAMÁS, GABOYAN HAYK
Gépész projektvezető: CSIBRÁN ATTILA
Művezető: BAK JÁNOS, ANTALICS JÓZSEF, REITER ÁRPÁD
Műszaki előkészítő mérnök: NÉMETH RÓBERT, NYÍRI BERNADETT
Tervezési koordinátor: VÁCZI GYÖNGYVÉR
Hatósági ügyintézés: KOBLENCZ JÓZSEF

Alvállalkozók:
Erős- és gyengeáramú munkák: VILATI ZRT.
Földmunka, útépítés: OK BAU KFT.
Monolit szerkezetépítés: MORATUS KFT.
Gépészet kivitelezése: COFELY KFT.
Burkolati anyagok beszállítása: V-CONSTRUCT KFT.
Lámpabeszállítás: BE LIGHT KFT.
Homlokzati alumínium: NORDIKAL KFT.
Álpadló és szárazépítés kivitelezése: PROINTERIER KFT.
Szárazépítés kivitelezés: GIPSZ-COLOR KFT.
Üvegezett tűzgátló szerkezetek, tűzgátló függöny: COOLFIRE KFT.
Üveges munkák: OROSHÁZAGLAS KFT.
Lobby hidegburkolása: LATICRETE KFT.
Hidegburkolás: CSIKI-BURKOLÓ KFT.
Belső ajtók: HÖRMANN HUNGÁRIA KFT.
Műgyanta: NÉMETH ÉS FIAI KFT.
Pincei sprinkler rendszer kivitelezése: MELDE KFT.
Szízelelési munkák: HYDROPROOF KFT.
Kertészeti munkák: HARAPPA KFT.

IMPRESSZUM:
Felelős szerkesztő: MOLNÁR SZILVIA
Grafikai tervezés: SÓLYMOS ÁGNES ESZTER
Szerzők: KOVÁCS PÉTER, MARTINKÓ JÓZSEF, MOLNÁR SZILVIA, UJLAKY-GAZDAG ISTVÁN
Fotósok: BUJNOVSZKY TAMÁS, JAKSA BÁLINT, LAKOS MÁTÉ, MOLNÁR PÉTER
Hirdetésszervezés: BUCSAY ORSOLYA
Képelőkészítés: HORVÁTH ISTVÁN
Nyomtatás: PAUKER HOLDING NYOMDAIPARI ÉS KERESKEDELMI KFT.
Címlapfotó: BUJNOVSZKY TAMÁS

VERTIGO Publishing Kiadói Kft. a nyomdai kiadvány egészét és tartalmát tekintve is minden jogot fenntart. Egészét vagy bármely részét tilos reprodukálni, másolni, fénymásolatban közölni a Kiadó előzetes írásbeli engedélye nélkül.

HILLSIDE
ELEGANT | URBAN | GREEN

