**HILLSIDE IRODAHÁZ**

**Háttéranyag**

**Tartalom**

1. A HillSide Irodaház
2. Beruházás
   1. Fejlesztés
   2. Kivitelezés
   3. Lokáció
   4. Homlokzat
   5. Flexibilitás
3. Bérlők
4. Belső design
   1. Hegyvidék felirat
   2. A lobby
5. Szőke Gábor Miklós legújabb szobra
6. Adatok
7. **HillSide Irodaház**

2019-ben átadásra került a HillSide Irodaház épülete egy minden szempontból izgalmas és egyedülálló beruházás a budapesti forgatagban. Egyedi mikrokörnyezetben, a Hegyvidék nyugalmába illeszkedő Dél-Buda és Central-Buda régió találkozásánál fekszik, közvetlenül a MOM Park szomszédságában. A már most élénken pezsgő üzleti- és lakóövezet határán megépült komplexum terveit és koncepcióját az elegáns, városi és zöld hármas hívószavak határozták meg, mely egy új korszakot nyit a városrész, valamint a fenntartható technológia és gépészet életében.

A HillSide Irodaház azon túl, hogy teljes mértékben kielégíti a mai modernkori Irodaházakkal szemben támasztott követelményeket, az elegancia, a jövőbemutató építészeti design mellett, a hatékonyság, a racionális fenntartási költségek, valamint az emberközpontú közösségi- és irodatér kialakítások egyaránt jellemzik. A bérlők pedig már most a legnagyobb cégek közül kerültek ki, akiknek tágas, zöld és LEED Gold minősítést kapó épület különleges környezetet biztosít. Egyedülálló kilátást kapnak a Gesztenyés Kertre és a Testnevelési Egyetem Campusának sportpályáira, zöld felületeire, valamint a Budai domboldalra egyaránt.

Az irodabérléshez egyedülálló modern szolgáltatásmixet is kínálnak: az itt élő, dolgozó emberek dúskálhatnak az éttermekben, kávézókban, sportolási- és rekreációs lehetőségekben; számtalan divatmárka, élelmiszer-, elektronikai üzlet, posta, tisztító, egyszóval minden alap-, kényelmi-, és magas kategóriájú szolgáltatás megtalálható itt, egy helyen.

1. **Beruházás**
   1. **Fejlesztés:**

A fejlesztés célja egy olyan exkluzív, mégis rendkívül funkcionális környezet kialakítása volt, ahol a kreativitást és az egyéni kibontakozást maximálisan támogatja az épített környezet úgy, hogy közben tökéletesen beilleszkedik a Hegyvidék zöldjébe. A HillSide Irodaház irodái olyan inspiratív helyet biztosítanak majd a bérlőknek, amely ötvözi magában a pulzáló belvárost, az üzleti szféra célorientáltságát és a Hegyvidék nyugalmát. Ennek a víziónak a hatására alakult ki a jövőbe mutató építészeti koncepció, valamint az egész beruházást jellemző fenntartható környezetbarát szemlélet.

* 1. **Kivitelezés**

*„Az utókornak hozunk létre mindent!”* - Oláh M. Zoltán, a Konstruma Mérnöki Iroda Kft. alapító ügyvezetője.

Mind a kivitelezőket, mind pedig a bérlőket a nívós HillSide projekt esetében egy jó helyszínre épített, kvalitatív, izgalmas építészeti és technológiai részletekkel bíró ház létrehozása vonzotta. Wáberer György és Scheer Sándor nem hagyományos ingatlanfejlesztő vállalkozásba kezdtek. A kivitelezés során minden terület nehéz és bizonytalanságokkal terhelt volt. A magas minőségű ingatlant a lokáció különlegessége tette kifejezetten vonzó beruházássá.

Az elképzelés az volt, hogy mindamellett, hogy különlegeset és szépet alkosson a kivitelezői, profi csapat, az adott pisztoly alakú telken belül a lehetséges igazodási pontok mellett, egy olyan használatnak kellett létrejönnie, 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. Mivel a városi tér folytatódik az irodaházban, és eleve egy elterülő, 30 méter magas architektúrában kellett a kivitelezőknek gondolkodni, és három olyan tömeget emeltek ki, amelynek struktúrája reflektál Finta József Novotel Szállójára. Az épület alapvetően négy tömbből áll, amelyeket úgy kötöttek össze, hogy biztosítsák 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, amelyek a kezdetektől fogva biztosítják az épület nagyvonalú megjelenését és illeszkedését. Ezeket sikerült a megépítés során is maximálisan megvalósítani.

* 1. **Lokáció**

A Gesztenyéskert Budapest XII. kerülete, a Hegyvidék kapuja. Így izgalmas volt ennek az entitásnak a megjelenítése; a szakértői gárda pedig az előcsarnok légterébe tervezett egy különleges világítási rendszert, amely lebegő rétegvonalakat mintáz. Már a tanulmányterv során több hónapon keresztül dolgoztak a Be Light! cég szakembereivel, főként Morvai Zoltánnal a megvalósíthatóságán. Bár a kiviteli tervezés során a megoldás leegyszerűsödött, a látvány magáért beszél. Az épület körüli környezet befejezéséhez azonban elengedhetetlen a Novotel és a Sportközpont határos területeinek rendezése, a most elkészült projekttel való összehangolása. Így például ahogy a földszint terei kifutnak a Novotel felé, ez egy lehetőséget ad a környezet későbbi rendezésére mind a szállodához, mind a Sportközponthoz kapcsolódóan.

* 1. **Homlokzat**

Mivel az akkori terv egy központi mag köré épült, amelyből csápformák lógtak ki, 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 e téren. Költséghatékonysági szempontból, ezért fejlesztettek egy olyan homlokzati megoldást, amely kiszolgálta ezt az igényt.

Szükséges volt azonban, hogy ennek az Alkotás út felőli lapos tömegnek a homlokzatát visszahúzzák. Több munkaórát és alapos tervezést vett igénybe, hogy a ház ezen a lejtőn 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 száz munkatárs megfontolása, rajza, vizsgálata szerepel, ami eljuttatta a stábot az épület megvalósításáig. Több, mint tizenkét évnyi munka van benne, egy folyamatosan formálódó projektben. Hatalmas idő ahhoz, hogy minőségi végeredmény szülessen. Nagyfokú kitartásra, elhivatottságra és konstruktivitásra volt szükség ahhoz, hogy egy minőségileg kimagasló irodakomplexumot adhassanak át a bérlők számára. A homlokzat, akár a belső megoldások tekintetében számos olyan pont volt, amikor vagy költség-, vagy időkeretet kellett betartani. Egy ilyen beruházásnál 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, egyeztetéssel kitaláltak valami újat, csakhogy az elképzelés megvalósítható legyen. Nem volt olyan ötlet, amit elvetettek volna, inkább addig járták körül a problémát és keresték a megoldásokat, amíg sikerre vitték.

A homlokzat, a tömeg, a telepítési mód mind üzleti érték. Olyannak kellett lennie, amire ha egy potenciális bérlő ránéz, soha nem felejti el. Nyolc ponton lehet a szintenkénti 3000 négyzetmétert úgy megközelíteni bejárattal, hogy az meghatározza a bérlemények méretét.

* 1. **Flexibilitás**

A tervek megalkotásakor különös figyelmet fordítottak arra a kérdésre, hogy mind funkciójában, mind pedig esztétikumában, hogyan lehetne tovább növelni az épület színvonalát, ennek elsődleges válasza pedig a flexibilitásban is rejlett.

A ház felépítése nagyon rugalmas belső terek kialakítását tette 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 kényelmesen meg lehet tenni. Az a koncepció, hogy jól használható alapot adjanak át, és a nagyon egyedi, vállalatspecifikus irodabelsőt a bérlő igényei szerint és költségén valósítsanak meg. Így esett a választás például a duplahomlokzatú üvegrendszerre, ami sokkal drágább megoldásnak számított, mintha vakolt-üveg homlokzatok mellett döntöttek volna. A létrejött duplahomlokzat egyébként hőtechnikailag is nagyon jó megoldásnak bizonyult. A jelenlegi, azaz a megépült alaprajz megengedi a rendkívül rugalmas alakítást, ebből következően pedig a bérlői igények sokkal gördülékenyebb kiszolgálását.

1. **Bérlők**

A bérlőket alapvetően a piac választja ki. Az persze határozottan lehetett tudni a fejlesztés során, hogy a minőség önmagában ad egy szűrőt a piacon. Nem arra törekedett a beruházó, hogy egy olcsó, így bizonyára vonzó irodabérleti díjat kínáljon. A cél az volt, hogy nagyon magas minőségű irodatereket nyújtó házat adjon a piacnak és a minőség, a tartalom kijelöli majd azt, hogy kik jelennek meg bérlőként. Ezt a célt elérték.

Jelenleg minimum ötéves bérleti szerződéseket írnak alá a HillSide Irodaház irodaházzal, ez a futamidő pedig feltételezi és garantálja, hogy csak nagyobb vállalatok írnak alá, amelyeknek múltjuk is van, és a jövőjük is bíztató.

Egy kirívó példa is született a munkálatok során, amely pont az egyedi igények mentén alakult: egy nemzetközi cég jelentkezett bérlőnek, akinek az elvárása a kötelező külső árnyékolás volt. Mivel a koncepció a homlokzatot illetően síkfelület volt, ezért azt a duplahéjú megoldást kellett alkalmazni, amely elrejti a külső árnyékolókat. A standard katalógusmegoldások igen költségesek voltak, egy olyan egyedi profilrendszert volt szükséges létrehozni, amely képes az elvárásokat teljesíteni, de nem növeli a kivitelezés költségvetését. Ez sikerült.

1. **Belső design**

A fejlesztők tudatosan egy specialistákból álló csapatot alakítottak a projekt megvalósítására. Egy egész építészeti szférában elismert team dolgozott a HillSide Irodaházon, amely olyan megoldásokat dolgozott ki az épület belső tereiben és elrendezésében, mely nemcsupán az eleganciát és az urbánus, zöld környezetet biztosítja, hanem magát az épület identitását is formálta.   
A feladat összetett volt: több, egymástól rendkívül eltérő megjelenésű épület közé kellett letenni egy újabb épületet úgy, hogy az egy utolsó puzzle-darabkaként befejezett városi struktúrát teremtsen, végül pedig megfeleljen a funkció diktálta követelményeknek. A tulajdonosok felkérésére egy különleges, három tömbből álló, finoman a Gellért-hegy felé forduló, szoborszerű épület került bemutatásra.

Fontos feladat volt az épület telepítésének, tömegének, homlokzati kialakításának a vizsgálata, a közösségi terek összekapcsolása a környező épületek hasonló tereivel, valamint a belsőépítészeti designkoncepció megalkotása.

Az komplexum üzenetét, identitását kellett kialakítani az építészet, belsőépítészet eszközeivel. A projektben emellett külön felelőse volt a költségvetésnek, a megépíthetőségnek, az irodaterületek kiadhatóságának, a szaktervezők összehangolásának.

Mivel az irodaháznak környezettudatossági minősítése van, ezen megoldások költségeit is optimalizálni kellett − de szükséges volt az irány, hiszen egy jövő iránt felelős gondolkodásmód keretében mindezek nélkülözhetetlenek.

Az emberközpontúság összekapcsolódik a személyesség fogalmával. A lényeg az olyan megoldások használata – az elvárható komforton túl – amelyeknek személyes üzenete van. Az építésznek alkalma volt a személyességet, az intimitást, összességében a harmóniát kifejeznie, legfőképpen a különböző terek helyzetének kialakításával.

1. **Hegyvidék tábla**

A munkálatokban és design kialakításában különleges szerepet játszottak 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 játékosságával 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 hátteret kínál az irodaház elegáns, transzparens homlokzata. A Hello Wood-osok első fából készült feliratukat, a Budapestet még 2014-ben, Budapesti Tavaszi 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 találkozásipont-gyanús alkotás anyagait és szerkezeti felépítését tekintve: 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.

1. **A lobby**

Mivel egy reprezentatív házról van szó, ezért alapvető szempont volt, hogy amikor belépünk, az első térhez köthető élmény olyan hatású legyen, ami elárul mindent a teljes épületről. 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.

Tágas és nagyvonalú, egy-egy kiegészítő bútorára, dísztárgyára tekintve bájos részletekkel kreált lobby kialakítása volt a cél. A nagyon határozott, fogalmazhatunk úgy, hogy a tágabb környék geográfiájából kiinduló építészeti koncepció Bara Ákos építész-designertől és Kis Pétertől származik. Már a kezdeti terveken nagyon határozottan jelen volt ez a geográfiai magasságkülönbségekre épülő gondolat.

Alapvetően arról van szó, hogy az épületnek a feszes, geometrikus rendszere mellett egy puhább, organikusabb világot szerettek volna létrehozni. Olyat, ami azért nagyon sok elemében reflektál az épületre, erre a feszes rendszerre is. És pont ettől erős ez az épület: ettől az ellenponttól.

A lobbyt kommunikációs tárgyként kell értelmezni: gesztusszerű belsőépítészetet kell letenni 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, nagyon kevés elemmel dolgoztak benne, vagyis jóval oldottabb teret alkottak 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 hoztak 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 emblematikus, 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: például, az egyedi, kavicsforma, üvegszálas anyagból készült fehér pult eltolható, és akkor az előtér és a pult mögötti lounge-jellegű részek egyetlen térré állnak össze; és a recepcióspultból – ami alapból kettéosztja a teret – akár bárpult is lehet, ha épp arra van igény.

A ház funkciójából ered, hogy arra mindenképpen ügyelni kellett, hogy ez a tér nehogy afféle *hub*, azaz gyűjtőpont legyen, ahol ottragadnak az emberek, mert az zsúfoltságot okoz, és így nyilván kontraproduktív lenne egy irodaház, a bérlő cégek számára. Ennek elkerülését is támogatja ez az oldott kialakítás.

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

A zöld érzet megteremtéséhez mindenképpen magas, látványos növényeket kerestek, amik kitöltik a teret, ezek is erősítik a park-jelleget, de árnyékolnak is. A faanyagot eleinte a kanapék kiválasztásakor is előnyben részesítették, voltak egyedi tervezésű próbálkozások is, de itt szintén felmerültek egyéb szempontok: könnyen tisztítható, mozgatható, strapabíró bútorok kellettek, főleg a fő darabok esetében. Ez a kígyózó forma, bővíthető kanapé nagyon jól bevált. Az, hogy mindenben a funkció és a forma azonos hangsúllyal van jelen legjobban a mennyezeti kialakításon érzékelhető. A világító lamelláknak köszönhető: dinamizálják, „berajzolják” a teret, megoldást adnak a világításra is, és az anyaguk, elhelyezésük miatt komplett akusztikai rendszert is alkotnak.

A belső terek kialakításakor 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 helynek. 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.

1. **Szőke Gábor Miklós legújabb szobra**

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

A koncepció alapját a méhek képezték, valamint, ezeknek az izgalmas élőlényeknek a szigorú hierarchiába való rendeződése, akik már a születésük pillanatától kezdve közösségük hasznos tagjai − egymással összhangot alkotva folyamatosan építkeznek. Kitartásuk és építeni akarásuk motiváló a modern ember számára is.

Több irányból indult a művész a tervezési folyamatnak Inspirálta, hogy a Csörsz utca eleve egy szélcsatornában helyezkedik el, így a méhek rajzását is egy tornádó alakjához hasonlóan képzelte el. Több ezer lézervágott, rozsdamentes acélméhforma térbeli elhelyezkedése adja ki a hömpölygő méhrajt; a méheket egyenként hegesztette össze a művészekből álló team. A szobor elkezdése előtt a megrendelő, Scheer Sándor, a Market Építő Zrt. vezérigazgatója hívta fel Szőke Gábor Miklós figyelmét arra, hogy: úgy alakítsa ki a szobrot, hogy az irodaépület szellőzőcsöveinek eltakarására is esztétikus megoldást kínáljon, de úgy, hogy az előírásoknak megfelelően a csöveken kiáramló levegőt ne gátolja az elhelyezés.

A tölcsérfelhő tömegéhez egy rá merőleges, mégis aszimmetrikusan, ferdén vágott, szabályos kaptárkonstrukció látható. Az elegáns, geometrikus, fényes, monokróm épületre jól reflektál a szabályosan létrehozott szerkezet. A kaptárcsövek 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 csapat közreműködésével készült −, az autófényezésnek megfelelő eljárással, a rozsdamentes acélfelület aranyszínű bevonatot kapott. A szobor világításának tervezésekor hangsúlyozni kívánták a méhek mozgásának dinamikáját és a kaptár izgalmas térszerkezetét, ezért a méhraj és a kaptár belsejébe – a szemlélő számára – láthatatlan belső világítást helyeztek el, így ez éjszaka kiemeli a méhek és a sejtek formáját; a külső fényforrások pedig a szobor kontúrvonalait erősítik.

1. **Adatok:**

500 nm lobby

22 000 nm Bérbeadható terület (bruttó),

ebből 400 m2 kereskedelmi terület

600 nm raktárterület

8 föld feletti szint

Magasság födémtől födémig: 3,30 m

3 mélygarázs szint

387 parkolóhely

10 darab gyors személylift

4 darab panorámalift

LEED gold minősítés

Energiatakarékos, energiahatékony épület

4 csöves fan-coil rendszer

CCTV biztonsági kamera rendszer

Független kettős energia-betáp

Központi UPS -egység

Zöld terasztető

Kerékpá tárolók + kapcsolódó zuhanyzók és öltözők

Elektromos autótöltő-állomások

Étterem és kávézó a fölszinten