

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building
1133 Budapest, Váci út 80-84.

Közreműködő cégek

Pályázó

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

Horizon Development Kft.
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Dr. Rézműves Ildikó marketing & PR igazgató
+36 1 473 1209
i.rezmuves@horizondevelopment.hu

Beruházó

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

Horizon Development Kft.
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Kovács Attila MRICS ügyvezető partner
+36 1 473 1209
a.kovacs@horizondevelopment.hu

Tervező & belsőépítész

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

DVM Design Kft.
1052 Budapest, Türr István utca 8.
Massányi Tibor ügyvezető partner
+36 1 302 4275
t.massanyi@dvmgroup.com

Kivitelező

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

DVM Construction Kft.
1052 Budapest, Türr István utca 8.
Czár Balázs ügyvezető partner
+36 1 302 4275
b.czar@dvmgroup.com

Üzemeltető

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

Horizon Development Kft.
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Molnár Attila üzemeltetési vezető
+36 1 473 1209
a.molnar@horizondevelopment.hu

Tulajdonos

Cím
Felelős személy
Telefon
E-mail

ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Pázmány Balázs, az ERSTE Asset Management igazgatóságának elnöke
+36 1 235 510
Balazs.Pazmany@erstealapkezeslo.hu

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A Promenade Gardens irodaház fejlesztésének háttérében egy olyan építési és ingatlanfejlesztői törekvés áll, amely egy egyedülálló műszaki és esztétikai tartalommal bír, a felhasználók jól(l)étét mindenekelőtt szem előtt tartó kereskedelmi célú ingatlan megvalósítását tűzte ki célul a Váci úti irodafolyosón. A 25.000 négyzetméter alapterületű, irodai és kiskereskedelmi tereket magába foglaló, elegáns, környezettudatos és magas hatékonysági mutatókkal büszkélkedő modern épület kettős környezettudatos minősítésével (LEED Gold, BREEAM Very Good), egyedi formavilágával és a kortárs irodaépítészeti messzemenően felülmúló, igényes anyaghasználatával és design megoldásaival kiemelkedik a Váci úti irodaházak sorából. A 100%-os bérbeadottság, valamint az épület elkészültét követő intézményi befektető felé történő értékesítés a piac részéről is visszaigazolta az ingatlanfejlesztői elképzelést.

A fejlesztés rövid leírása

A Promenade Gardens a belső Váci út legnagyobb volumenű nemrégiben átadott irodafejlesztése, amely Budapest fő irodafolyosóján 25.000 négyzetméternyi fenntartható és modern irodateret biztosít presztízbérlői számára. A 100%-os bérbeadottsági mutatóval büszkélkedő, színes szolgáltatási palettával rendelkező épületet többek között olyan neves cégek, mint a Celanese, a Citibank, az OTP, a Capsys, az Electrolux, a Transferwise, a HBM, a 2RULE, a DVM group és a PoziTeam választották székhelyül.

Egybefüggő, nagy alapterületű szintjei (4.300 m²) kényelmes munkakörnyezet kialakítására adnak lehetőséget, maximálisan kielégítve a változatos tevékenységi körrel rendelkező bérlők igényeit. A négy torony és öt épületszinten át húzódó, rugalmasan alakítható irodateretek a dinamikus növekvő bérlők számára a horizontális és vertikális bővülés lehetőségét egyaránt biztosítják. A modern irodaházakra jellemző 2.7 métert jelentősen meghaladó, 3 méteren felüli belmagasság mellett a nagyobb ültetési sűrűségű irodakialakítások is kényelmesek és tágasak.

A földszinten (a lobby és recepció funkciók mellett) összesen 3.000 m²-en kerültek kialakításra irodák és kiskereskedelmi egységek. Az ide belépőket nagyvonalú és elegáns terek, 5 métert meghaladó belmagasság, valamint a prémium hotelek hangulatát idéző építészeti megoldások és stílusjegyek fogadják. A vízfelületekben gazdag, gondozott belső kert informális szabadtéri egyeztetések, kötetlen beszélgetések és ebédszünetek kellemes helyszíne. Az épület LEED Gold és BREEAM Very Good kettős környezettudatos értékelése az alkalmazottbarát, egészséges munkakörnyezet záloga, egyben az innovatív zöldmegoldások által garantált műszaki kiválóság objektív elismerése.

25 000 sqm 

5 floors 

4 towers 

2 environmental certificates 

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

A mind a fővárosi mind a XIII. kerületi urbanisztikai törekvéseknek és szabályozásoknak teljes mértékben megfelelő ingatlanfejlesztés az ipari környezetből modern, elegáns irodafolyosóvá fejlődött Váci út új ékköve lett. A mindössze két év alatt megvalósuló irodaházat a sokszorosan díjazott projekteket magáénak tudó fejlesztő, a Horizon Development környezettudatos szellemiséggel, felhasználóbarát szemléletben, kifinomult anyaghasználattal és átgondolt, korszerű építészeti megoldások felhasználásával hívta életre. Az épület generáltervezője, a DVM Design Kft. BIM (Building Information Modeling) rendszerben készítette el a terveket, amely a tervezés és kivitelezés összhangoltságát jelentősen elősegítette és a jelenlegi üzemeltetési fázisban is hozzájárul az épület hatékony működtetéséhez.

Az épület neve nagyon beszédes. A 'promenade' szó arra utal, hogy az épület összekötő szerepet játszik a város életében, hiszen átjárást biztosít a Váci út és a Visegrádi utca, illetve a Duna-Promenád között. A védett árkádok alatt bármilyen időjárás viszonyok között biztonságosan közlekedhetnek az arra járók. A 'gardens' (kert) kifejezés azt a megvalósult fejlesztői törekvést tükrözi, hogy a város legdinamikusabban fejlődő irodafolyosóján létrejöhessen egy vízfelületekben gazdag, védett belső kert, ahol a bérlők feltöltődhetnek a szabad levegő és zöld környezet kínálta természeti és közösségi élményekkel. A tájépítész szakemberek által gondosan megtervezett többfunkciós, biodiverz kert kötetlen munkavállalói megbeszélések és közös ebédek közkedvelt helyszíne. Az épület nevére reflektáló levélmotívum a perforált homlokzaton és számos belsőépítészeti elemen is visszaköszön (recepációs pult, egyéni tervezésű tapéták és szőnyegek, signage, stb.)

A telek északi és déli szomszédságában szellős beépítésű lakóépületek állnak, amelyeket barátságos hangulatú fás parkok vesznek körül. Ennek köszönhetően a Promenade Gardens a környező irodákhoz képest átlag feletti kellemes zöld környezetben épülhetett fel. A tervezők is fő szempontnak tartották a környező zöld területekkel való szoros kapcsolatteremtést, ami összhangban állt a felismeréssel, hogy a Révész utca mentén húzódó másfél méter széles járda keskeny lett volna a megnövekedett gyalogosforgalom fogadásához. Ezt orvosolandó, és a környező épületek beépítését figyelembe véve olyan fésűs elrendezésű épületegyüttest terveztek, amely befogadja és folytatja az északi és déli szellős beépítés által kialakult zöldfelületeket, illetve a Révész utca mentén egy 5,5 m széles sétányt hoztak létre. Az északi oldalon a zöld tömbbelsőt kiegészítve jött létre a teljes értékű belső kert.

Az építészeti koncepció formálódásáról álljon itt egy idézet magától az alapépületet tervező Fekete Antaltól (FINTA Stúdió): „Feltett szándékunk volt, hogy kerüljük a közvetlen környék néhány új beépítésére jellemző átlagos függőnyfal megjelenését. Mindenképpen új hangon szerettünk volna szólni. Három irányelv, hívószó mentén gondolkodtunk: lendület, ritmus és áramvonal. A lendület a 4 darab Váci úttal párhuzamos épületszárny külső keretezése, amely az északi oldalon függőlegesen felfut közel 25 m magasra, vízszintesre fordulván keretbe foglalja felülről a körülbelül 80 m hosszú épületszárnyat, majd a Révész utca felé kicsit tovább emelkedve az épület végénél mintegy 6 métert konzolosan továbbfut, hogy aztán ismét függőlegesbe fordulva a gyalogos sétány déli térfalát kijelölve ismét földet érjen.

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

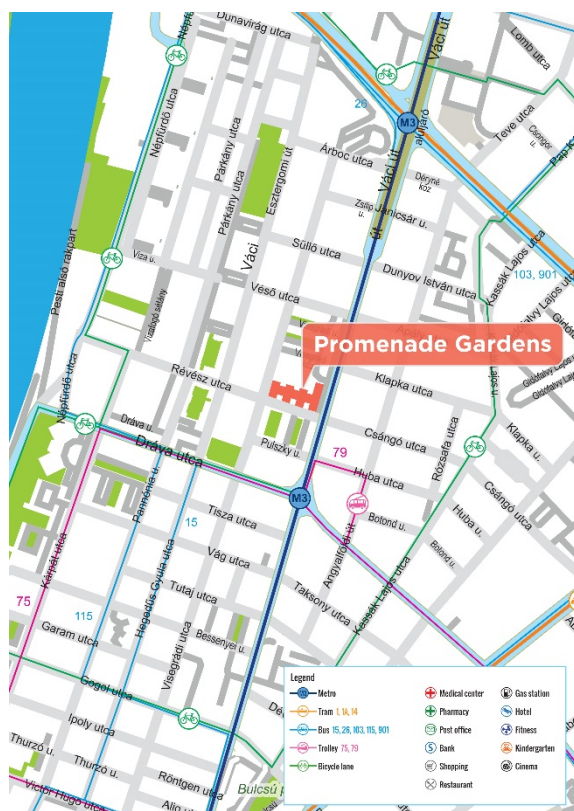
Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

A ritmus a Révész utcai négy szárny, valamint a köztük lévő zöld udvarok, illetve a sétány határoló falát alkotó keskenyebb, illetve szélesebb falpilléreinek egyenletes lüktetése. Az áramvonal – a Váci úti függőnyfal horizontális tagolása, vagyis a mellvédsávok hol fémesebb, hol különféle üvegekkel (zománc, illetve matt fóliázott üvegek) vízszintesen tagolt felületei, valamint a kiugró, éjjel különféle színekkel világító keskeny párkányelemek. Hosszú expozíciós idővel készített éjszakai felvétel egy forgalmas, nagyvárosi utcáról.”

Elhelyezkedés és megközelíthetőség

A Promenade Gardens a Váci úti irodafolyosó belvároshoz közelebb eső részén található. A lokációból adódó természetes előnyök az egyedülálló vizibilitás és a kiváló megközelíthetőség, akár közösségi közlekedéssel, akár autóval vagy kerékpárral szeretnénk megközelíteni. A kötöttpályás közlekedési opció (Metro3) mellett a hatsávós főútvonal az agglomerációból érkező munkavállalók számára is egyszerű elérést biztosít. A környéken megtalálható szolgáltatások teljes spektruma tökéletessé teszi a helyszínt mind az irodai, mind a kiskereskedelmi funkciók számára. A nyugalmat árasztó, védett belső kert a város nyüzsgésének elegáns ellenpontja.



XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

Szolgáltatások az épületben

- étterem és kávézó
- vízfelületekben gazdag, gondozott belső kert közösségi funkciókkal
- 24/7 recepció és biztonsági szolgálat
- kártyás beléptető rendszer, CCTV
- 342 db parkolóhely
- elektromos autótöltők
- autómosó
- biciklitároló öltözővel és zuhanyzóval
- Wi-Fi a közösségi terekben
- épületautomatikai rendszer

Szolgáltatások az épület közvetlen környezetében:

- bölcsőde és óvoda a szomszédos épületben
- éttermek és hotelek
- bankok és ATM
- élelmiszerboltok
- sportolási lehetőség, uszoda
- mozik, kulturális lehetőségek
- gyógyszertárak, orvosi rendelők
- posták

A kivitelezés kezdete és befejezése

A mindössze két év leforgása alatt megvalósuló fejlesztés kivitelezésének kezdete 2016. május 12., műszaki átadásának időpontja 2018. május 3. volt. Az első kapavágástól az első bérlő beköltözéséig eltelt rövid idő az építésztervezés, a belsőépítész, a környezettudatos tanácsadás, a projektmenedzsment és a kivitelezés szakterületei közötti összehangolt, pontos és hatékony együttműködés eredménye.

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A részben magántőkéből, részben banki finanszírozásból megvalósult irodaházprojekt pénzügyi, kereskedelmi és társadalmi értelemben egyaránt sikertörténet. A szerkezetkész állapotban már 72%-os előbérleti mutatókkal rendelkező kereskedelmi fejlesztés az épület 2018-as átadását követően szinte azonnal értékesítésre került, és hamarosan 100%-os bérbeadottságra tett szert. A divesztíció a Váci úti irodafolyosó egyik legjobb fejlesztői hozamát produkálta.

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

A kettős környezettudatos minősítést elnyert Promenade Gardens számos innovatív, környezetbarát megoldást kínál. Az energiahatékony és ergonomikus világítást fény- és jelenlétérzékelők és energiatakarékos LED világítótestek biztosítják. A 18 db optimális energiafelhasználású lift a négy torony öt szintje között biztosítja a gyors és gazdaságos közlekedést. Az átlag feletti belmagasság (3m+) jelentősen növeli a nagyobb ültetési sűrűségű irodák térérzetét. Az ivóvízhasználat csökkentése érdekében a ház az összegyűjtött esővizet hasznosítja a WC-k öblítésére, valamint a belső közösségi kert öntözésére. A víztakarékos csapok és szaniterek biztosítják a minimális vízfelhasználást, miközben a külön mérőórák által szolgáltatott adatok lehetőséget adnak az ivóvíz- és esővízfelhasználás arányainak összehasonlító elemzésére, illetve optimalizálására.

A megfelelő hőkomfort elérése szintén fontos szerepet játszott a Promenade Gardens tervezése során, ezért egy energiahatékony VRV-rendszerrel ellátott felülethűtés-fűtés került kiépítésre. A frisslevegő mennyiség 12.5 liter/s/fő, amely a hasonló épületekhez mérten, ilyen nagyságrendű kihasználtság mellett kimagaslónak mondható. Komplex épületautomatikai rendszerünk lehetővé teszi multifunkcionális kereskedelmi ingatlanunk teljes energia- és vízfogyasztásának pontos követését és optimalizálását.

A biodiverz növényfalak és nagy zöldfelületek – esztétikai értékük mellett – javítják a levegő minőségét és növelik annak páratartalmát. Az épület elhelyezkedése kiváló, az autós forgalom mellett rövid sétával számtalan közösségi közlekedési lehetőség is elérhető (metró, busz, trolis). A kerékpárutak mellett a fenntartható munkabajárás támogatása érdekében zuhanyozós, szekrényes öltözőket biztosítunk, és elektromos autótöltő állomásokat építettünk ki.

A kivitelezési fázisban is nagy hangsúlyt fektettünk a fizikai környezet és a környéken élők védelmére. A földmunkákkal kapcsolatos, elkerülhetetlen porszennyezést vízágyúkkal minimalizáltuk. A szomszédos óvoda és bölcsőde kis lakóit egy 45 méter hosszúságú zaj- és porvédő fallal óvtuk. Az építési területől kihajtó munkagépeket megtisztítottuk, mielőtt újra felhajthattak a közösségi közlekedési útvonalakra. Az épületben használt termékek és anyagok többsége helyi vagy regionális, környezetbarát, újrahasznosított, és lehetőség szerint minősített, megfelelve minden fenntarthatósági és biztonsági feltételnek.

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

- átlagon felüli belmagasság (irodaterek >3 m, lobby/recepció: >5 m)
- biodiverz beltéri zöldfalak
- LED-világítás a közösségi terekben
- jelenlét- és fényérzékelők
- független kettős betáplálás
- ideális beltéri hőkomfort
- alacsony energia- és vízfogyasztás
- a csapadékvíz összegyűjtése és felhasználása
- extra hő- és hangszigeteléssel rendelkező homlokzati üvegek
- kültéri árnyékolórendszer (5. emelet)
- VRV-rendszerrel ellátott felülethűtés/-fűtés
- 45 m³/óra frisslevegő-befúvás
- 18 db energiahatékony lift

Az itt dolgozók és a környéken élők számára egyaránt minőségi épített környezetet jelent a Promenade Gardens, amely egyedülálló belsőépítészeti kialakításával és sokoldalú szolgáltatásaival a közösség igényeire ad minőségi választ az ingatlanfejlesztés eszközével.

Projektkönyv

A dedikáltan a XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázatra összeállított, az ingatlanfejlesztés és a kivitelezés folyamatát teljes részletességében és történeti kontextusában egyaránt bemutató angol nyelvű képes kiadvány a benyújtott pályamű szerves része.

Saját gyártású filmek

Projektfilm

<https://www.youtube.com/watch?v=UtuRP4YgoaU&t>

Az irodaház 2018. szeptember 12-i ünnepélyes megnyitóján debütáló film a Promenade Gardens irodaház kivitelezésének 2-éves folyamatát követi végig, miközben érzékelteti a megvalósult, magas műszaki tartalmú, elegáns és környezettudatos modern kereskedelmi ingatlan építészeti és belsőépítészeti karakterét is. „A megnyitó ünnepségen Tóth József, a XIII. kerület polgármestere elmondta, hogy az elmúlt évtizedekben a Váci úton egymillió négyzetméternyi iroda épült, és meg van győződve arról, hogy az irodafolyosó továbbra is megőrzi első helyét a budapesti alpiacokon. Örömmel üdvözli a befektetőket, így az Erste Ingatlan Alapot is, amely megvásárolta az épületet. A fejlesztés színvonalára pedig már az is garanciát jelentett, hogy Kovács Attilával, a Horizon Development ügyvezető partnerével együtt vehettek részt nemrég Andorrában egy díjátadó ünnepségen, ahol a FIABCI Nemzetközi Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázatán több magyar fejlesztés (köztük a Horizon Development két FIABCI-díjjal hazatérő projektje) is győzött.” www.iroda.hu

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building

1133 Budapest, Váci út 80-84.

Szerkezetkész Timelapse

<https://www.youtube.com/watch?v=9FdXYmLYGYQ&t=>

A 2017. őszén megrendezésre kerülő Bokrétaünnepségen bemutatott timelapse film a résfalazástól egészen a szerkezetkész állapotig vezeti végig a nézőt, egy felgyorsított diakronikus időutazás segítségével.

Alapkőletétel

<https://www.youtube.com/watch?v=fYHbLxl-URo&t>

A rendezvényfilm betekintést ad a Promenade Gardens irodaház ünnepélyes alapkövetelési ceremóniájába, amelyre 2016. októberében, 150 vendég jelenlétében, a teljes ingatlanszakma jelenléte mellett került sor. „Az ünnepélyes eseményt a szomszédos Ákombákom Óvoda kis óvodásai nyitották meg kedves műsorukkal, majd Dr. Bujdosó Sándor, a XIII. Kerületi Önkormányzat jegyzője méltatta a fejlesztést, kiemelve a Váci úti irodafolyosó és a kerület dinamikus fejlődését. Kovács Attila, a Horizon Development ügyvezető partnere a projekt történetéről, az elegáns és modern építészeti koncepció kialakulásáról, az irodaház nyújtotta egyedülálló műszaki tartalomról és komplex bérleti előnyökről ejtett szót. Az ezüstösen csillogó időkapuszulában az aláírt alaprajzok, nemzeti és kerületi lobogók, és napilapok mellett a Budapest Business Journal nemrégiben megjelent kapcsolódó cikke, és a rendezvényen készült polaroid fotók is helyet kaptak. A zárókő az épület terrakotta színvilágával harmonizáló gránitlap volt.” *www.epiteszforum.hu*

Website

www.promenadegardens.hu

Díjak

International Property Awards 2019

Irodafejlesztés kategória

További információ és kapcsolat

Horizon Development
Rézműves Ildikó marketing & pr igazgató
i.rezmuves@horizondevelopment.hu
+36 20 559 8555

XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Promenade Gardens Office Building
1133 Budapest, Váci út 80-84.

Projekt megnevezése	Promenade Gardens Irodaház	
telek területe	7.616	m ²
beépített terület	4.670 (60%)	m ²
zöld terület	320 + vízfelület	m ²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	30.423 (4-es szintterületi mutató)	m ²
értékesíthető, bérelhető nettó terület	NLA: 21.981 GLA: 23.960	m ²
építési költség, amelyből		millió Ft
saját erő		%
hitel		%
értékesítésből		%
bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	72	%
1 évvel később	100	%
értékesítés		
	intézményi befektetőnek értékesítve közvetlenül a műszaki átadást követően	