

XXIV. Magyar Ingatlanfejlesztési nívódíj pályázat

WING Zrt.

Siemens-evosoft székház

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
Siemens-evosoft székház, 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 11.
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
WING Zrt., Jakab Renáta, jakabr@wing.hu, 06-20-239-8222
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)
WING Zrt., Noah M. Steinberg elnök-vezérigazgató, info@wing.hu
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím,)
Aspectus Architect Zrt., Pesti József, 061-451-4776
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
KÉSZ Építő Zrt., 1095 Budapest, Mester u. 87., 061-476-6500
- Tulajdonos adatai: GTC Univerzum Projekt Kft. (székhely: H-1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A/15, cégjegyzékszám: 01-09-355910
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
NEO Property Services Zrt, 1095 Budapest, Máriássy u. 7., Vágó László vezérigazgató, 06-1-299-2150
- Property management: GTC Magyarország Zrt. (székhely: H-1138 Budapest, Népfürdő utca 22. A/15, cégjegyzékszám: 01-10-043913

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A WING fejlesztésében felépült, 22.000 négyzetméteres komplexum a Magyar Nobel-díjasok Kutatás-Fejlesztési Parkban helyezkedik el, és az Ericsson székház után, a park második ütemeként meghatározó eleme lett Budapest és a Duna-part arculatának. A hatemeletes kutatás-fejlesztési funkcióknak is otthont adó épület a legkorszerűbb technológiákkal rendelkezik, és a LEED Gold környezettudatossági védjegy környezetbarát és energiatakarékos kritériumainak is eleget tesz. Az új székház felépítésével a WING egy tető alá hozta az evosoft Hungary több budapesti helyszínen végzett tevékenységét, ezzel 1.400 munkavállalója számára teremt a digitalizáció követelményeinek is megfelelő munkahelyet. Az új irodaépület méltó székházat biztosít a vezető K+F és szoftverfejlesztés területén egyaránt világszínvonalú cégnek és inspiráló munkakörnyezetet teremt az ott dolgozó szakemberek számára. Az elhelyezkedésénél fontos szempont volt a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem és az Eötvös Lóránd Tudományegyetem Informatikai Karának, a jövő informatikusait képző felsőoktatási intézményeknek közelsége.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az épület az Infopark fejlesztés utolsó Duna parti telekrészére épült, az Ericsson székházat követően, a Magyar Nobel-díjasok Kutatás-Fejlesztési Park második ütemeként. A tervezésének egyik fő kihívása volt, hogy az Infopark fejlesztések 21m-es és a Duna parti egyetemi tömbök 30m-es léptékeihez való csatlakozás, melyet a kőkeretes kisebb hasábok és a nagyobb üvegfelületű tömegek áthatásával biztosított a tervező. Mindemellett a külső megjelenést a szomszédos Ericsson székházhoz is igazítani kellett. Az egyik fontos elvárás volt a minél több Dunai panorámás irodaterület, illetve homlokzati bevilágítást biztosító felület kialakítása volt. Az új irodaépület különlegessége, hogy egy óriási homlokzati áttörés a letisztult üvegfelületben szinte „ablakot” nyit a Dunára, egyúttal remek kilátást biztosít a belső udvarok és a hátsó irodarészek számára, és rengeteg természetes fénnel árasztja el a középső irodaterületeket is. A homlokzati felületek áttöréseinek kialakításával majdnem minden szinten belső kertek kerültek kialakításra, melyekkel élhetőbb irodaterületek valósulhattak meg közvetlen zöldfelületekkel.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A hat emelet magas, 20.000 m² irodaterülettel rendelkező, 100%-ban a bérlő igényeire fejlesztett irodaházban az emeleti szinteken labor és irodai funkciók, míg a földszinten ezek kiszolgáló ellátó, szolgáltató és háttér funkciók kerültek kialakításra, úgy mint kávézó, étterem, oktatóterem, tárgyaló, valamint egy 150 fő befogadására alkalmas konferenciaterem. Nemcsak a földszintre belépve szembeűnő a sok természetes fény, valamint a tágas térérzet, hanem az egész épületen végigkísér. Az épületben szinte minden emeleten kialakítottak belső kerteket, melyek közül meghatározó a második emeleti, Dunára és a pesti belvárosra panorámás terasz. Az épület alatti négyszintes mélygarázsban 517 parkolóhely, 20 db. elektromos autótöltő, valamint 120 db kerékpártároló kapott helyet hozzá tartozó zuhanyzóval és öltözővel. A Kutatási Fejlesztési Központ jelentősebb raktározási terei szintén a mélygarázsban kerültek elhelyezésre.

A külső homlokzati felületek melletti területeken egyterű irodák kaptak helyet, melyekhez a belső oldalon kiszolgáló funkciók csatlakoznak. A kiszolgáló területeken, tárgyalók, fénymásoló helyiségek, kisebb létszámú irodák épültek. Az 5. emeleten az épület tömege visszaugrik 21 m-es párkánymagasság tartása miatt, így ezen a szinten az irodákból megközelíthető járható zöld tetőket és teraszokat alakítottak ki. Az épületbe a természetet a földszinti aulában elhelyezett 4 méter magas növényfallal hozták be.

Elhelyezkedés

Az irodaház Dél-Budán, a Rákóczi híd budai hídfőjétől északra található a Duna-parton. Megközelítése mind autóval, mind tömegközlekedéssel kiváló. Az épület mellett halad el a kerékpárút is. A környező irodapark gyalogoshálózatához közvetlen módon kapcsolódik.

A nyugodt zöldkörnyezetben elérhető a szolgáltatások széles köre: éttermek, kávézók, ATM, autómósó vagy a Tüskecsarnok konferencia- és sporthelyszíne. Fontos szempont, hogy mindezt ingyenes utcai parkolás mellett lehet igénybe venni. Ugyanakkor néhány percen belül elérhető a pesti belváros is.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.

Az épület 2021. februárban LEED Gold minősítést szerzett. Az alábbi funkciók járultak hozzá a minősítés megszerzéséhez:

- az építkezés megkezdése előtt megtörtént az építési terület korábbi használatából keletkezett szennyezett talaj elszállítása és ártalmatlanítása
- az épülethez elsősorban újrahasznosított anyagokat tartalmazó építőanyagok kerültek felhasználásra
- az építési hulladék több mint 80%-a újrahasznosításra került
- az épület kiváló tömegközlekedési és kerékpáros infrastruktúra kapcsolatokkal rendelkezik, ami csökkenti a munkába járók autóhasználatának szükségességét

- az épület 120 kerékpártárolóval, zuhanyzókkal, valamint öltözőkkel van ellátva, az épület mellett pedig közvetlenül elhalad a kerékpárút
- a mélygarázsban 20 db elektromos autótöltést biztosító parkolóhely került kiépítésre és beüzemelésre
- a fényszennyezés csökkentése érdekében a kültéri világítótesteket árnyékolóval látta el a fejlesztő
- az épület hősziget hatásának csökkentése, az esővíz veszteség minimalizálása és a természetes hőszigetelés kialakítása érdekében nagy felületű tetőkert tető (több mint 500 m²) és zöld tető (több mint 1 000 m²) került kialakításra
- őshonos és adaptív növényzetet telepített a fejlesztő, valamint 43 db fa került elültetésre (a területen korábban működő murvás parkoló helyett)
- az aulában egy több, mint 20 m² felületű függőleges növényfal készült, amely egyben kommunikációs eszköz is a környezettudatos gondolkodás serkentése érdekében
- az öntözés céljára szolgáló vízmennyiség csökkentésére öntözési igény nélküli és csepegtető öntözést igénylő zöld területek kerültek kialakításra
- vízhatékony felszerelések és eszközök (víztakarékos kifolyók, szaniterek stb.) alkalmazásával csökkent az épület vízfogyasztása
- az épület energiafogyasztása nagy határfokú, hőszivattyúval kiegészített HVAC (fűtés, szellőztetés, & légkondicionáló) berendezések beépítésével került optimalizálásra
- az épület energia- és vízfogyasztásának figyelemmel kísérésére fogyasztási almérőket telepített a fejlesztő az összes szintre és nagy fogyasztóhoz
- az épület megfelelő méretű hulladéktárolót biztosít az újrahasznosítható anyagok tárolásához és gyűjtéséhez
- az irodahelyiségek úgy kerültek kialakításra, hogy a munkaállomások benapozottsága optimális legyen
- az épületben dolgozóknak a rendszeresen használt területek több, mint 90% -ból minőségi kilátása nyílik a környezetre és a Dunára

A kivitelezés kezdete és befejezése:

2018.07.02. - 2020.11.06.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A fejlesztés finanszírozása saját forrásból és banki hitelből történt.

Finanszírozó bank: OTP Bank Nyrt.

Bérlő: Siemens-evosoft Hungary Kft.

Értékesítés éve: 2021. (GTC Magyarország Zrt. leányvállalata részére)

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

A ház tervezésénél a lehető legjobban előtérbe kerültek a dolgozói igények, a jó közérzetükről rekreációs terek, teraszok, étterem, kávézó gondoskodnak. Mindemellett a Duna közelsége, és hogy minden irodából a Dunára vagy zöld területre (Budai hegyek) van kilátás, tovább növeli a természetközeli érzést. Az ötödik emeleti terasz pihenésre, de akár kültéri munkavégzésre, tárgyalások lebonyolítására is alkalmas. Minden emeleten közösségi teakonyhák biztosítják a munkavállalók étkezési lehetőségét, egyben szociális találkozási pontként is funkcionálnak. A mélygarázs szinteken 120 db kerékpár tárolót alakítottak ki, amelyhez öltöző/zuhanyzó helyiség is tartozik. Szintén a mélygarázsban lett kialakítva 20 db elektromos autótöltőhely is. A ház elhelyezkedése kiváló lehetőséget kínál egy rövid sétára a Duna-parton, vagy a közeli Infoparkban, valamint sportolási lehetőségek is adóttak a Tüskecsarnokban.

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Siemens-evosoft székház	
telek területe / territory of the plot	8 573	m2
beépített terület /constructed area	3 868	m2
zöld terület / green area	4561	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	26 918	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	22 325	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	N/A	millió HUF
saját erő/ own resource	N/A	%
hitel /loan	N/A	%
értékesítésből /from sales	N/A	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%