



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

XXI.

MAGYAR

INGATLANFEJLESZTÉSI

NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT



Forest Offices Debrecen irodaház
2019



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

TARTALOMJEGYZÉK

Forest Offices Debrecen irodaház
4028 Debrecen, Tüzér u. 4.
HRSZ. 10904/1

Alapadatok és kiegészítő információk
Projekt ismertetése

A Forest Offices Debrecen irodaház ismertetése:

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
Forest Offices Debrecen irodaház; 4028 Debrecen, Tüzér u. 4. HRSZ. 10904/1



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

- A nevező adatai:
 1. **Forest Offices Debrecen Kft.**
4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.
Kocsik-Marossy Virág és Sebők Tibor József ügyvezető
ertesites@forestoffices.hu
+36 30 294 0826
 2. **HUNÉP Universal Építőipari Zrt.**
4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.
Bakos Miklós vezérigazgató
titkarsag@hunep.hu
+36 52 507 215
 3. **BORD Építész Stúdió Kft.**
1068 Budapest, Felső erdősor 3. 3. em. 22.
Bordás Péter ügyvezető
admin@bordstuio.hu
+36 20 939 6968
- Beruházók adatai:

Forest Offices Debrecen Kft.
4025 Debrecen, Piac utca 77. 2. em. 2.
Kocsik-Marossy Virág és Sebők Tibor József ügyvezető
ertesites@forestoffices.hu
+36 30 294 0826
- Tervező adatai:

BORD Építész Stúdió Kft.
1068 Budapest, Felső erdősor 3. 3. em. 22.
Bordás Péter ügyvezető
admin@bordstuio.hu
+36 20 939 6968
- Kivitelező adatai:

HUNÉP Universal Építőipari Zrt.
4025 Debrecen, Simonffy utca 34-36.
Bakos Miklós vezérigazgató
titkarsag@hunep.hu
+36 52 507 215
- Üzemeltetők adatai:
 1. **UNISZOL-Létesítménygazdálkodási Zrt.**
4034 Debrecen, Vágóhid u. 14.
Rácskai József vezérigazgató
uniszol.titkarsag@uniszol.hu
+36 52 507 820

A projekt ismertetése

- Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója,
- Építészeti és városfejlesztési koncepció
- Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)
- Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.
- A kivitelezés kezdete és befejezése
- A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása
- Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA (VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ):

A debreceni városvezetés célja szerint a 2030-ig terjedő időszakban Debrecen regionális és nemzetközi szinten is versenyképes gazdasági és innovációs központtá váljon. Ezzel összhangban kiemelt szerepet kap a város gazdaságának erősítése, hosszú távon a munkanélküliségi ráta 3-4%-ra csökkentése. A kis-és középvállalkozások támogatása mellett a fejlesztési stratégia továbbra is hangsúlyt fektet arra, hogy olyan infrastrukturális és gazdasági környezetet teremtsen, mely további nemzetközi vállalatok számára is vonzó célponttá teszi Debrecent.

Magyarországon több mint százötven szolgáltató központ (BSC) működik, melyek összesen mintegy 46 ezer főt foglalkoztatnak. A budapesti munkaerőpiac telítődésével szemben jó lehetőséget teremthet a probléma megoldására a Debreceni Egyetem által biztosított magasan képzett, nyelveket beszélő fiatal munkaerő utánpótlás, a vidéki nagyvárosokra koncentráló kormányzati foglalkoztatáspolitikai célkitűzések és támogatások, továbbá a már jelenlévő multinacionális vállalatok sikeres működésének példája.

A hazai piac további fejlődésének gátja, hogy nincs irodafejlesztési program. Az elmúlt években mind nagyobb érdeklődés tapasztalható elsősorban a BSC/BPO (üzleti folyamatok kiszervezése) szektor részéről a másodlagos (Tier-2) magyarországi városok és kiemelten Debrecen iránt és bár a munkaerő piaci feltételek adottak, azonban a nagy létszámú új központok létrehozásának komoly akadályt jelent a megfelelő infrastruktúra, az Y generáció számára megfelelő „A” kategóriás szabad iroda területek hiánya.

A debreceni BSC szektorban összesen mintegy 4000 főt foglalkoztatnak az itt jelenlévő cégek. A legjelentősebb üzleti szolgáltató központok, az IT Services Hungary, British Telecom, National Instruments, EPAM, Transcosmos, Flowserve folyamatos fejlesztéseik és létszámbővítéseik révén Debrecen a második legnagyobb BSC központ lett Magyarországon. A városvezetés egyértelmű célja, hogy ezeknek a fejlesztéseknek és létszámbővítéseknek ne váljon korlátjává a megfelelő „A” kategóriás irodaépület hiánya, ami szintén indokolta az irodaház fejlesztést.

ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ, A FEJLESZTÉS RÖVID BEMUTATÁSA

Illeszkedés

A Forest Offices Debrecen központjában, a Nagyerdő és az egyetemi campus közvetlen közelében épült. A telek lokációja alapvetően kiváló, de fontos tényező, hogy bár középületek szomszédságában, mégis közvetlen a lakóövezet határán található. Feladat volt tehát a lépték helyes meghatározása, a tömegalakítás és az intimitás védelme. A szabályozás értelmében az épületet szabadon álló módon helyeztük el. Figyelembe véve az irodaház méreteit, a tömeget három egységre osztottunk, melyeket nyaktagokkal kapcsolunk egymáshoz. **Az irodaszárnyak magassága és a szintek száma a környező épületek méreteihez igazodnak**, ennek megfelelően földszint + 3-4-5 szintesek. A homlokzat az érkezés irányából, a Tüzér utca felől nyitott, a környező lakóövezet irányában pedig zárt. Az épületet **a telekhatár mentén intenzív zöld telepítés övezi, mely a lakóövezet intimitásának védelmét szolgálja.**

Józan funkcionalitás

Az érkezés az épülethez a Tüzér utca felől történik, pakolásra közvetlen a ház előtt (25 parkoló), vagy az épület alatti egy szint mélygarázsban (198 parkoló) is lehetőség nyílik. Az épület bejáratát az irodatornyoktól összekötő zónákban, alakítottuk ki. Az épületszárnyak által átölelt **külső páció észrevétlen folyik át az elegáns lobby, tágas étterem és kávézó belső tereibe, kellemes megérkezést** biztosítva a dolgozók számára. Minden épületszárny saját közlekedőmaggal és kiszolgáló egységgel rendelkezik. A szárnyak minden szinten átjárhatóak. A felsőbb szintek összesen mintegy **22.000 m² rugalmasan alakítható irodaterületet** kínálnak.

Építészeti vízió

Az építészeti koncepciót egy mindannyiunk számára nélkülözhetetlen munkaeszköz, **a modern világ szimbóluma, a komputer inspirálta.** Egy számítógép belsejében a chippek és áramkörök professzionálisan megtervezett motorként működnek, míg a gép külseje az ipari formatervezés eredménye, melyen a kapcsolók, lamellák, kijelzők észrevétlen egységbe rendezve jelennek meg, márkává minősítve ezzel a terméket. Ennek megfelelően, az épület belseje magasan komfortos, környezettudatos, energia hatékony, fenntartható megoldásokkal készülő termék, mely egy kiválóan megtervezett, egyedi dobozba lett csomagolva.

Karakteres megjelenés

Az irodaház átlátható, egyszerű szerkesztésű. A három téglatest formájú irodaszárny és az azokat összekötő tömegek vasbeton pillérváz szerkezetűek. **Az épület mégis jól felismerhető, egyedi arcúval rendelkezik.** Az irodatornyok rövid oldalain karakteres, V alakban áttört vasbeton merevítő falak jelennek meg. Ez a játékos szerkezeti forma teszi különlegessé az épületet, mivel a szerkezetben megfogalmazott minta az üveghomlokzat



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

szerkesztésének koncepcionális alapeleme. Az egyes irodatornyok rövid oldalain, a vasbeton homlokzat előtt, egy acélvázra szerelt külső üvegréteg rajzolja ki a karakteres, cakkos homlokzati megjelenést. A több rétegben szerkesztett homlokzat nemcsak izgalmas tükröződések, de egyedi látványt is eredményez.

Az irodatornyok hosszoldalain döntött üvegfelületek sorakoznak, szintenként eltolt ritmusban. A döntött felületek dőlési szöge megegyezik a V alakú áttörések által meghatározott irányokkal. Előttük függőleges síkban mozgó, motoros redőnyök védenek a napsugárzástól, mely újabb réteggént jelenik meg a transzparens homlokzaton. Az egyes irodatómböket összekötő nyaktagok egyszerű reflexiós üvegezésű függönyfalakkal rendelkeznek. **Az épület héja tehát egyfajta vízió, mely több rétegben töri meg és tükrözi vissza környezetét, modern, futurisztikus külsőt biztosítva az épület számára. Az egyedi dizájn jelentősen hozzájárul az épület brand értékéhez és méltó megjelenést biztosít a régióban vállalt szerepéhez.**

INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

Az innováció és a környezettudatos megoldások nagyban meghatározták az építészeti dizájnt. A keleti és nyugati homlokzatok döntött üveg kialakítása lehetőséget ad arra, hogy a déli napszakban a homlokzat geometriájából adódóan közvetlen hőterhelés ne alakuljon ki. Természetesen a homlokzatok külső árnyékolással is ellátottak, de a döntött geometriának köszönhetően a napsugárzás elleni védelem kisebb árnyékoló felülettel megoldható, így több természetes fény jut az irodaterembe és a bent dolgozók szabadon kilátnak. Így nő az épület well-being szintje és kevesebb mesterséges fény szükséges.

Az épület fő homlokzata egyben a déli homlokzat is, melynek dizájnya szintén a hőterhelés elleni védekezést segíti. Az épületszerkezetben egyébként is szükséges merevítő falak a déli homlokzatra lettek csoportosítva, lyukarchitektúrával formálva. Ezek elé pedig egy-egy, egyedileg tervezett üveg pajzs került, melyen a nem átlátszó üvegfelületek tömör fal nyílásainak inverzeiként helyezkednek el. **A tartószerkezet, a homlokzati kialakítás és dizájn ezen kombinációja tökéletes hővédelmet ad az épületnek, növelve annak energiahatékonyágát.** Az oldalhomlokzatok karakterét meghatározó döntött síkok a főhomlokzatos tehát egyedi V-motívum formájában térnek vissza, egységes megjelenést hozva így létre.

Az építészeti és épületszerkezeti részletek kialakításában szintén nagy szerepet játszott a környezettudatos gondolkodás. **Az újszerű homlokzati formához egyedi szerkezeti elemeket nem kellett kialakítani. A cél, a már legyártott tömegtermékek felhasználása oly módon, hogy azok egységben, egyedi megjelenést hozzanak létre.** Ennek következtében elkerülhetővé vált újabb ipari termékek előállítás. A meglévő, felhasznált elemek 100km közelségben elérhető raktárbázisokból elérhetőek voltak. Így a szállítmányozási folyamat sem terhelte feleslegesen a környezetet.

Tekintettel a Nagyerdei környezetre a helyszínen az esővizet és csapadékot nem vezetjük el a csatornába, hanem a helyszínen elszikkasztjuk, ezáltal **biztosítva víz természetes körforgását.** Az egyes épülettömegek zárófödémén **intenzív zöldtetőket alakítottunk ki.** Célunk ezzel, a terület zöld felületeinek növelése és a hővédelem.

Intenzív zöld felületek létrehozása alapvető koncepció volt, a kellemes munkakörnyezet kialakítása érdekében. A zöld látványa beépül a közösségi területekbe is. A belső térben kialakításra került vertikális zöld felületek a külső és belső közösségi terek között észrevétlen átmenetet, egységes harmóniát teremtettek.

Az épület LEED Gold minősítést kapott, mely alapján kimondható, hogy azok az építészeti megoldások, melyek a dizájn alapelemei, valóban elősegítették az épület energetikai hatékonyságát.

A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE

Az irodaház kivitelezési munkálatainak kezdete: 2017. június vége,
Az irodaház kivitelezési munkálatainak vége: 2018. október vége.

Az irodaház 2019. február 7-én kapta meg a használatbavételi engedélyt.
Bruttó terület: 31.795 m²
Parkolók száma: 223 db, amelyből 198 db a mélygarázsban található.

Az irodaház shell and core készütségben valósult meg, azaz a közös használatú területek teljesen elkészültek, míg a bérlemények területén csak a biztonsági rendszerek, a temperáló fűtés és egy minimális világítás készült.



A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA

Egy „A kategóriás” irodaház hosszú távon is versenyképesen kiadható és üzemeltethető. Az irodaház elsősorban bérbeadásra készült, így a legmagasabb követelményeknek megfelel mind komfort, felszereltség, a kiszolgáló helyiségek, egyéb létesítmények és parkolás tekintetében, mind pedig energiatudatos és gazdaságos üzemeltethetőség terén.

Az 22.000 m² bérelhető terület részben nagyméretű szolgáltató központok (BSC), részben helyi vállalkozások számára kínál hatékony elrendezésű, rugalmasan alakítható és gazdaságosan üzemeltethető munkaterület.

Az elsődleges funkció kiszolgálásához az épület földszintjén a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- a bejáratok kontrollját biztosító és az irodaház forgalmát kiszolgáló recepció, és 24 órás ügyelet
- közösségi mosdó blokk
- egy 300 férőhelyes önkiszolgáló étterem (mely elsődlegesen az irodaház dolgozóinak kiszolgálására létesül)
- az étteremtől független kávézó

Az elsődleges funkció kiszolgálásához az épület pinceszintjén a következő funkciók kerültek elhelyezésre:

- közmfogadók, főmérők, elektromos főelosztó,
- kerékpár tároló és kerékpáros öltöző,
- irodaház személyzeti öltöző (karbantartás, takarítás),
- takarítószer raktár és takarítógép tároló / töltő helyiség,
- tároló a kert és a telken belüli utak fenntartásához szükséges anyagok, eszközök, gépek és egy kisméretű kerti traktor (fűnyírás, hóeltakarítás) részére
- kukatárolók - általános hulladék és szelektív hulladékgyűjtéshez,
- a bérleményeket kiszolgáló, bérelhető raktárak,
- személygépkocsi parkolóhelyek.

Az irodaház bérleményei a konkrét bérlői igények alapján kerülnek megtervezésre. Az irodaház alkalmas nagy alapterületű, akár open-space irodák elhelyezésére, vagy középfolyosós elrendezésű kiroda csoportok kialakítására is. A bérleményi területekhez minden lépcsőházi mag közelében tartozik egy szintű mosdóblokk, mindkét nem számára és akadálymentes mosdó is. A bérleményi területeken lehetőség van, igény szerint további mosdóblokkok, teakonyhák, vagy egyéb kizárólagos használatú helyiségek kialakítására.

Az irodaház finanszírozása 60%-ban önkormányzati - és 40% magánfinanszírozásból történt.

AZ INGATLANFEJLESZTÉS SZEREPE A KÖZÖSSÉG ÉLETÉBEN

Magyarország kormánya és Debrecen város vezetése elkötelezett abban, hogy vállalkozó- és befektetőbarát üzleti környezetet alakítson ki, és támogassa a helyben működő vállalatok versenyképességét. Ennek megfelelően a Debrecenbe települő és itt munkahelyeket létrehozó vállalkozások (akár BSC-k) sokféle kedvezményben és támogatásban részesülhetnek, a befektetés volumenének, illetve a létrehozott új munkahelyek számának függvényében. Az elérhető maximális támogatásintenzitás 50%, ami az Európai Unióban a legmagasabb érték. Az ide települő cégeknek fontos szempont, hogy Debrecen kitűnően megközelíthető autópályán, vasúton, valamint légi úton egyaránt. Valamint a schengeni normáknak megfelelő Debreceni Nemzetközi Repülőtérrel már 14 desztinációba indulnak menetrendszerinti járatok, többek között Münchenbe, Londonba, Párizsba, Milánóba, Barcelonába, Moszkvába és Tel Avivba.

A Forest Offices Debrecen épülete a fővárost követően az első olyan irodaépület, amely a LEED Gold minősítést elérte. Ily módon előfutára annak a változásnak, mely szerint Budapesten kívül is létrejöhetnek olyan épületek, melyek képesek minimális környezeti terhelés mellett a legmagasabb komfortú munkakörnyezetet biztosítani számára, ezáltal kiemelkedik a többi választható irodaház közül, amely a BSC cégeknek fontos szempont a potenciális irodák kiválasztásakor. Minden egyes betelepülő cég új munkahelyeket teremt az itteni lakosok számára.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	Forest Offices Debrecen irodaház	
telek területe	13.631,00	m ²
beépített terület	5.415,31	m ²
zöld terület	4.728,1	



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

		m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	3.545,87	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	21.311,37	m2
építési költség, melyből	8.727 (telek nélkül)	millió Ft
saját erő	16,52	%
hitel	83,48	%
értékesítésből	0	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	0	%
1 évvel később		%

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk - RÖVID

Pályamű elnevezése és címe: Forest Offices Debrecen irodaház; 4028 Debrecen, Tüzér utca 4. – Hrsz: 10904

Pályázó: Forest Offices Debrecen Kft.; HUNÉP Universal Építőipari Zrt.; BORD Építész Stúdió Kft.

Beruházó: Forest Offices Debrecen Kft.

Tervező: BORD Építész Stúdió Kft.

Kivitelező: HUNÉP Universal Építőipari Zrt.

Az A+ kategóriás, LEED Gold minősítésű irodaház elsősorban bérbeadásra készült, így a legmagasabb követelményeknek is megfelel mind komfort, felszereltség, a kiszolgáló helyiségek, egyéb létesítmények és parkolás tekintetében, mind pedig energiatudatos és gazdaságos üzemeltethetőség terén.

Az irodaház belső területei részben nagyméretű szolgáltató központok (BSC), részben helyi vállalkozások számára kínál hatékony elrendezésű, rugalmasan alakítható és gazdaságosan üzemeltethető munkaterületet.