



Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe
V47 - GTC White House Irodaépület generál kivitelezése
1134 Budapest, Váci út 47/e
- A nevezők adatai:

Név	SWIETELSKY Magyarország Kft.
Cím	1016 Budapest, Mészáros utca 13.
Felelős személy	Horváth Ferenc
Telefon	0630/686-7476
E-mail	horvath.ferenc@swietelsky.hu
NÉV	Középülettervező Zrt.
Cím	1023 Budapest, Lublói u. 2.
Felelős személy	Tima Zoltán
Telefon	1/487-2600
E-mail	ztima@kozti.hu

- Beruházók adatai:

Név	GTC White House Kft.
Cím	1138 Budapest, Népfürdő u. 22., "A" Tower
Felelős személy	Szécsi Mihály
Telefon	1/412-3698
E-mail	mihaly.szecsi@gtc.hu

- Tervező, adatai:

Név	Középülettervező Zrt.
Cím	1023 Budapest, Lublói u. 2.
Felelős személy	Tima Zoltán
Telefon	1/487-2600
E-mail	ztima@kozti.hu



- Kivitelező adatai:

Név	SWIETELSKY Magyarország Kft.
Cím	1016 Budapest, Mészáros utca 13.
Felelős személy	Horváth Ferenc
Telefon	0630/686-7476
E-mail	horvath.ferenc@swietelsky.hu

- Üzemeltetők adatai:

Név	Rustler Kft.
Cím	1016 Budapest, Hegyalja út 7-13
Felelős személy	Karsai Tibor
Telefon	0630/663-5858
E-mail	karsai@rustler.eu

A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója,**

A GTC White House irodaház a GTC Magyarország Ingatlanfejlesztő Zrt. 2018-ban átadott budapesti beruházása. A tervezés 2015-ben kezdődött, a kivitelezési munkák 2016 júliusában indultak, az épületet 2018 júniusában adták át. Az utóbbi évtizedben számos irodaház épült a Váci út ezen szakaszán, ezek sorába illeszkedik a White House irodaház, erősítve a terület ingatlanfejlesztési potenciálját, tovább fokozva a befektetői szektor érdeklődését a belvároshoz közel eső, jó tömegközlekedéssel bíró zóna iránt. A mintegy 19 000 m² irodaterületet magában foglaló új épületrész mellett a fejlesztés fontos eleme volt a 19. századi, Schlick Ignác alapította vasöntöde és gépgyár épületének felújítása. A felújított ipari épület egyedivé teszi a fejlesztést, befektetői oldalon a létesítmény marketing értékét növeli. Ingatlanfejlesztési szempontból alapvető elvárás volt az "A" kategóriás irodaház tervezése. A környezetvédelmi előírásokat, ajánlásokat követve, ugyanakkor figyelembe véve a helyi adottságokat, az épület a LEED minősítési rendszer szerinti Platinum kategóriát kapta. Szintén ingatlanfejlesztési elvárás volt, hogy a béroda területek úgy váljanak kiadhatóvá, hogy azok kielégítsék az eltérő bérlői igényeket. Az épület irodaterületei feloszthatók 2-3, vagy akár nagyobb létszámot befogadó irodahelyiségekre, de kialakíthatók nagy alapterületű, egyterű irodák is. A kiadhatósági potenciált növeli az is, hogy mindhárom lépcsőházi mag akár szintenként 2-2-2 bérleményi területet képes feltárni. A minimális kiadható terület lehet akár 220 m², de a teljes szint egy bérlőnek való kiadása esetén az összefüggő irodaterület több mint 2 800 m².

A fő funkció mellett munkavállalói szempontból fontos szolgáltatások is helyet kaptak a földszinten és a mélygarázsban (étterem, posta, playroom, konferenciaterem, kerékpár tároló és öltöző blokk).

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

Az épület elhelyezkedése ideális, a telek a Váci út mentén, a Dózsa György út és a Róbert Károly körút között található, kiváló közúti és tömegközlekedési kapcsolatokkal.

A Váci út felé néz a főhomlokzat, a hátsó, egyirányú utcából másodlagos gyalogos bejáratok és a mélygarázst feltáró gépkocsi rámpa nyílik. Az épület tömegformálása a környező utcák házainak magasságát követi. A hátsó, Angyal földi utcai homlokzat magassága a sarkon eléri a



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



30 métert, a tömeg a Váci út felé lejt, illeszkedve a Váci úti párkánymagasságokhoz. A telepítés a szabályozási tervnek megfelelően követi a zártorú beépítést - mind a Váci úton, mind az Angyalföldi utcában tűzfalal csatlakozik a szomszédos lakóépületekhez. A beépítés ezáltal U alakot formál, a két keskenyebb épületszárny között belső udvar alakul ki, közvetlen térkapcsolattal a földszinti étteremmel. A hátsó udvarba továbbá gazdasági bejárat is nyílik az Angyalföldi utcából.

A régi, ipari épület tartószerkezete és homlokzat architektúrája megmaradt, a felújított és új közlekedő maggal, illetve vizes blokkokkal kiegészített belső térben közel 2 000 m² irodaterület került kialakításra. A belső acélszerkezetet sikerült teljes mértékben megtartani; tisztítást, helyenkénti felújítást és festést követően továbbra is eredeti formájában látható a szerkezet továbbra is. A belső gépészeti és elektromos vezetékek nyomvonalai a szerkezeti elemekhez lettek igazítva, sok helyütt látszó szereléssel, erősítve az interiőr industriális jellegét.

A régi és új épületrészt oldalt és felül egyaránt üvegezett passzázs kapcsolja össze, kijelölve az épület főbejáratát a Váci út felől. A passzázs - kiegészülve a közel 30 méter belmagasságú üvegtetős átriummal - összeköti a Váci úti és Dunyov utcai bejáratokat az Angyalföldi utcával. Ebből a belső közlekedő tér együttesből közelíthető meg az irodaház három közlekedő magja. A lépcsőházak a 3 parkoló szinttől az épület lejtős zárófödéméhez igazodva az 5., 6. iroda, illetve a 7. gépészeti szintig vezetnek.

A földszinti passzázsból konferenciaterem és kávézó-étterem is nyílik, hátsó udvari fogyasztóterasszal. A passzázs és az átrium átmeneti tereket képeznek a kültér és az irodaterületek között, feltárják a lépcsőházakat, illetve közösségi térként funkcionálnak. Az 1.-6. emeletig irodaszintek létesültek. Fontos szempont volt a flexibilitás, mindhárom lépcsőházi maghoz két különálló bérlemény csatlakozhat, így akár 6 különálló bérleményre is felosztható egy szint, de természetesen egy szint alkothat egyetlen bérleményi egységet is.

Az épületegyüttes külső megjelenésében, elnevezéséhez hűen, a fehér szín dominál. A régi épületrészre hőszigetelő vakolatrendszer került, visszaépítve az eredeti homlokzatképző tagozatokat; az új épületrész homlokzatát fehér színű, szerelt, nagytáblás alumínium burkolat borítja. A régi épület irányába néző homlokzatok függőfalas rendszerből épülnek fel, a környező utcák felé ablakos, lyukarchitektúrás homlokzatok néznek.

A neutrális, monokróm megjelenéshez illeszkednek az antracit színű ablak és függőfal szerkezetek, illetve a függőfalas homlokzatokon megjelenő előregyártott, nyersbeton párkányelemek.

Az épület tömegformálásának és a belső funkciók elrendezésének összehangolásakor fontos szempont volt, hogy a ferde síkkal 'lemetszett' épülettömegből ne emelkedjen ki semmilyen gépészeti berendezés. Ennek érdekében két süllyesztett gépudvar lett kialakítva a 6. emeleten. A ferde síkú zárófödémre zöldtetős rétegrend került, illetve a két, szomszédos házhoz csatlakozó épületrész zárófödémén az irodaterületekből megközelíthető tetőterasz lett kialakítva.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A V47 White House irodaház a Váci út – Dunyov utca – Angyalföldi utcák által határolt 5 997 m²-es telekterületen helyezkedik el.

Az épület két fő részből áll, a volt felvonógyár átalakított régi épületéből, valamint az azt körülölelő új épületből. Az irodaház földszinti alapterülete 5 556 m² teljes hasznos alapterülete 35 803,23 m². A régi épület (D jelű) egy pincszinttel, nagy belmagasságú földszinttel, és 2 emelettel rendelkezik. Az új irodaépületet 3 lépcsőház képezi, (A, B, C jelű lépcsőházak), melyek 3 mélygarázs és 5-7 emeleti szintből állnak, a ferde zárófödém kialakítása miatt. Az irodaházban összesen 14 db felvonó található. A pincszinteken kerültek kialakításra a gépészeti és elektromos kiszolgáló helyiségek (hő- és füstelvezetés gépészet, sprinkler gépház és tartály, csapadékvíz tartály és gépészet, épületautomatika és elektromos helyiségek, elektromos kapcsoló helyiség, távhő fogadó), illetve 299 parkolóhely, valamint 186 db kerékpártároló kapott helyet. A földszinten a közösségi funkciók találhatóak (konferenciaterem, étterem, kávézó, vizesblokkok, belső kert), a lépcsőházi magokat összekötő üvegtetővel fedett átriummal és passzázssal. Az emeleteket jellemzően egy-egy nagyobb cég bérlí, így főként nagyterű irodák kerültek kialakításra tárgyalókkal, teakonyhákkal, vizesblokkokkal, egyéb kiszolgáló egységekkel (pl.



szerverszobák) együtt. A lejtős zárófödémén zöldtető került kialakításra, a 6. emeleti nyitott gépházakban pedig az épület diesel aggregátorai és hűtőgépei kaptak helyet. A gépházak padlója a jobb hangszigetelés érdekében rezgéscsillapított CDM típusú álpadló használatával került kialakításra; a gépházak falain pedig kőzetgyapot hangszigetelés található.

Az irodaház munkatér határolása réseléssel készült, bélésfalakkal együtt. Az épület pillérvázás jellegű, a lépcsőházi tömör vasbeton merevítő magokkal kiegészítve. A kivitelezés során mintegy 38 250 m³ beton került beépítésre. Az új épület homlokzata közel 7 000 m², 3 mm vtg. porszórt alumínium lemezes burkolatból és 1 061 db (2 749 m²) Schücho nyílászáróból áll, kiegészítve 3 131 m² függönyfallyal, mely az átrium és passzázs felőli homlokzatokat alkotja. Az átrium és passzázs 823 m² acéltartószerkezetű, szintén Schücho rendszerű üvegtetővel fedett. A külső falakon egységesen 20 cm külső oldalán üvegfátyol kasírozású, impregnált kőzetgyapot hőszigetelés (Fixrock FB1) került elhelyezésre. A nyílászárók és külső homlokzati függönyfalak esetében az északi oldal kivételével, kültéri alumínium lamellás árnyékoló szerkezet került elhelyezésre.

A régi épület földszint plusz 2 emelet magasságú, részben alápincézett, 24 x 38 m alapterületű, acélvázás épület, mintegy 5 x 25 m-es belső teljes épületmagasságú légtérrel (melyben a gyártáshoz szükséges belső daruk mozogtak) körben 60 cm vastag téglafallal. A födémek alulbordás vasbeton födémek. A több, mint 100 éves épület állapotfelmérése után az épület több részét el kellett bontani, illetve megerősíteni, felújítani, mely a kivitelezést érdekessé, és kihívásokkal telivé tette.

A meglévő épület pinceszinti és földszinti födémét el kellett bontani, (majd más magasságba visszaépíteni, mely által az irodaépület földszinti álpadló szerkezetét ki lehetett alakítani, illetve a pincszint belmagassága is megnőtt. A meglévő födém egyébként is helyenként rossz állapotban volt, így a felújítás szükségszerűvé vált. Az egész épület területén a közlekedéshez, illetve a gyártáshoz szükséges acélszerkezetek (lépcsőkarok, darupályák, konzolok) elbontásra kerültek. Az első és a második emeleten a középső traktusban található födémszakaszokat, az acélgerendákkal együtt, azok rossz állapota miatt teljesen el kellett bontani, és újat építeni a helyére, a régi kialakításnak megfelelően. Az építészeti koncepció, illetve a födémzélek állapota miatt az első és második emeleten a vasbeton födémek széleit el kellett bontani (vágásos technológiával), majd a 2. emeleten visszabetonozni a szélső szakaszát.

Az épület teljes keleti végfalának acélszerkezete elbontásra került. Ezzel együtt az az épület merevítését meg kell oldani, melyet egy 1,00 x 0,85 m-es vasbeton keretszerkezet és acélszerkezetű függönyfal lát el az utolsó megmaradó traktus szélén.

Az épületben összes nyílászáró elbontásra került, majd helyükre a régi ablakokhoz hasonló kialakításban és osztással került beépítésre 66 db (467 m²) Jansen Janisol típusú nyílászáró, Jansen Arte osztóbordákkal. Az épület 120 m² új üveg felülvilágítót kapott, melynek 8 tonna többletterhelése miatt az épület zárófödémét is meg kellett erősíteni. A meglévő, kis vékonyságú (7-8 cm vtg.) vasbeton zárófödém 35 mm profilmagasságú, 1 mm vtg horganyzott acél trapézlemez teherelosztó réteghez lett felfüggesztve, melyre 24 cm kőzetgyapot hőszigetelés került. A 790 m² tető kettős, tömített állókorcos zinklemez fedés kapott.

A régi épület helyi védettségű; így a homlokzati jelleg megtartása végett az új nyílászárók a lehető legnagyobb mértékben igazodnak az elbontotthoz, illetve az összes homlokzati díszítőelem is visszahelyezésre került, hőszigetelő vakolattal kiegészítve.

Az épület zöldterületi mutatója 21,6 %, összesen 2 657 m² zöldterület került kialakításra. Ebből 1 953 m² a zárófödémén elhelyezkedő tetőkert, az átriumban pedig 186 m² fedett belső kert kapott helyet. Az irodaház földszintjén, az étteremhez kapcsolódva mintegy 200 m² faburkolatú terasz és 518 m² udvari kert létesült, kiemelt zöldkazettákkal, esőérzékelővel és öntözőrendszerrel. A kivitelezés során 1 953 m² talajtakaró (Sedlum paplan), 704 m² cserje és évelő, valamint 14 db fa került elültetésre. Valamint az épület körüli zöldterületek is megújultak (102 m²).

A kivitelezéssel egyidőben megújultak az irodaházat körbevevő járdafelületek, nagyelemes Semmelrock térkőburkolattal (655 m²), illetve új utcai parkolóhelyek is létesültek. A forgalomtechnikai jelzések és táblák is megújultak.



- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.**

Építészet:

- LEED Platinum minősítés megszerzése az irodaházra
- Energetikai minősítés szerinti besorolás: AA
- zöldtetető kialakítása az új épületen
- belső kert és átrium zöldterületek kialakítása
- kerékpártárolók és hozzá kapcsolódó öltöző – vizesblokk kiépítése
- helyi védettségű, régi épület felújítása – épületváz statikai megerősítése: födémzszakaszok és födémgerendák cseréje, vasbeton merevítő keret kialakítása, acél tartószerkezet felújítása
- régi épület tetőmegerősítése – új acél trapézlemez tetőszerkezet kialakítása
- régi épület belső szerkezet kialakítása - új betonmag, acélhidak és üvegszerkezetek
- új épület homlokzati kialakítás: 3mm vtg. porszórt alumínium lemezes burkolat, 20 cm külső oldalán üvegfátyol kasírozású, impregnált kőzetgyapot hőszigeteléssel (Fixrock FB1)
- új épületen az ablakok fényvédő és akusztikai fóliával való ellátása, illetve az északi oldalon kívül kültéri árnyékolóval is rendelkeznek

Gépészet:

- víztakarékos csapoló szerelvények
- Geberit PLUVIA esővíz elvezető rendszer
- szűrkevíz (talajvíz, esővíz) rendszerből öblítővíz az illemhelyek WC és vizelde berendezéseinek részére
- fűtés távhőellátással
- az elhasznált levegő hő- és nedvesség tartalmának újra hasznosítása szorpciós hővisszanyerő berendezés segítségével a légkezelő gépekben
- hővisszanyerés az elhasznált levegő részleges visszakeverésével az épület azon helyein, ahol ezt a technológia megengedi
- az épület egyes helyiségeiben télen is szükséges a hűtés, ezt a tetőn elhelyezett szárazhűtő segítségével oldottuk meg, mely 5°C alatt is hűt
- az épületben a zajvédelmi előírások betartása érdekében a gépészeti berendezések a 6. és 7. emeleten úsztatott betonlapra kerültek, a csővezetékek gumis hűtési bilincsekre lettek függesztve, és az osztót, illetve gyűjtőt az épületben kialakított hűtési hálózattól gumikompenzátorokkal választottuk le.
- A beépített elektronikus szabályozású szivattyúk az EU irányelvhez igazodva energiatakarékos kialakításúak, CE jelöléssel és az ehhez tartozó megfelelőségi nyilatkozattal rendelkeznek, ami bizonyítja a fenti irányelvnek való megfelelőségüket
- a ventilátorok fokozatmentes fordulatszám szabályozású motorokkal lettek felszerelve így a változó igényeket is figyelembe vevő energiatakarékos üzemeltetés vált lehetővé
- A frekvenciaváltók segítségével lett megoldva a csúcspogasztásra kiválasztott berendezések beszabályozása és takarékos üzemeltetése
- A fűtési, hűtési és a légttechnikai hálózatba beépített különböző berendezések intelligens szabályozása és az épületfelügyeleti rendszerbe történő beintegrálása segíti az épület energiatakarékos üzemeltetését

Elektromos:

- az építmény világítása LED lámpatestekkel lett megoldva
- az üzembiztonság kedvéért kettős elektromos betáplálás biztosítja a villamosenergia ellátást, illetve esetleges havária esetére telepítésre került egy 900kVA-es diesel aggregátor
- hő-, és füstelvezetés rendszere RWA, mely átrium tetőablakokat, illetve homlokzati ablakokat vezérel



- kiépítésre került egy KNX rendszer melynek az árnyékolás technikai vezérlés, továbbá világítás szabályzás a feladata
 - az elektromos erősáramú elosztók megszakítóinak kommunikációs rendszere BUSZ rendszeren keresztül történik melynek felületi megjelenítése az épület automatika monitorján követhető
 - elektromos autótöltők kiépítése
- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

Új épület: 2016.07.18. – 2018.07.19.

Régi épület: 2016.07.18. – 2018.11.15.

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Az ingatlanfejlesztést és az ingatlan értékesítését GTC White House Kft végezte. Az ingatlan bérbeadása az átadás után 1 évvel 100%-os.

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

A GTC White House Irodaház jól illeszkedik a Váci út ezen szakaszának arculatába – a számos irodaház között ugyanis az impozáns, egyedi megjelenésű fehér épület jól láthatóan erősíti a terület ingatlanfejlesztési potenciálját és fokozza a befektetői szektor érdeklődését a frekventált zónában elhelyezkedő ingatlanblokk iránt.

Az itt dolgozók számára az épület a frekventált elhelyezkedése miatt különösen vonzó lehet – hiszen mind a közúton, mind pedig a tömegközlekedéssel érkezők számára is könnyen megközelíthető. Az épület biztonságát a kamerarendszeren túl 0-24 órában működő porta és őrszolgálat, valamint garázsrepció biztosítja.

Az épület egyediségének kulcsa – mondhatni az identitása – a régi gyáracsarnok védett épületének újba való integrálásában rejlik. Az egyedi beépítési koncepció - miszerint a régi épületet közrefogja, mintegy 'befogadja' az új épület – mind értékőrzési, mind pedig esztétikai szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír. Az egyedi látványt nyújtó megoldás a komoly kihívások mellett rengeteg lehetőséget is rejtgetett magában, melyet a bérleményt használó közösségek rendkívül jól hasznosíthatnak.

Az egykori vasöntödének és gépgyárnak otthont adó impozáns épület a modernitás elemei mellett a korabeli kialakítás és gyártási technológia jegyeit is magán hordja – így a gyár megmaradó beépített területei 'loft irodaként' hasznosíthatók. Az ipari jelleg pedig rengeteg lehetőséget ad a terekkel való játékra.

Az egyedi jellegnek köszönhetően ugyanis az irodaterületek egyszerű közlekedési rendszerrel rendelkeznek: átláthatók és egyértelműek, ennek köszönhetően rendkívül mobilak és flexbilisek is. Egy-egy szint funkcionálhat önálló bérleményként is, vagy akár több különálló bérlemény is kombinálható egymás mellett. A mobilitás következtében lehetőség nyílik hasznos belső – akár közösségi, akár pihenő – helyek kialakítására. A nagyfokú flexibilitás a munkahelykiosztást is rugalmassá teszi, ezzel is élhetőbbé téve a környezetet a bérleményt használók számára.

Az épület alatti három szintnyi parkolóban egy zuhanyzási és öltözési lehetőséget is biztosító kerékpártároló, valamint egy - az elektromos autók ellátását szolgáló – E-töltőrendszer is kialakításra került. A környezettudatosság további jeleit jól szemlélteti az esővíz- újrahászoló rendszer megléte, valamint az ablakok fényvédő és akusztikai fóliával való ellátása. A belső átrium terület feletti nagy kiterjedésű üvegfelület lehetővé teszi a természetes napfény beáramlását, mely az épület energia – gazdálkodása szempontjából különös fontossággal bír. A belső udvar keretes beépítésével létrejött átriumban egy kellemes, belső védett kert alakult ki – az épület teljes magasságáig felhúzódó üvegtér tavasztól ősziig fűtés nélkül képes üzemelni; az itt elhelyezett modern bútorokkal kiegészítve az átrium és a passzázs területe kedvelt közösségi tér és találkozóhely is.



Az épületben közösségi rekreációs terem is segíti az itt dolgozók kényelmét.

Az épület tetején létesített zöld felület rendkívül kedvező klimatikus adottságokat biztosít, emellett mindenképpen egy üde színfoltja a Váci út betonnal szegélyezett / tarkított irodafolyosójának mintegy organikus városi teret létrehozva ezzel.

Az épület több olyan szolgáltatással rendelkezik, melyet a környéken lakók és dolgozók is használhatnak. Ilyen többek között: étterem és kávézó belső terasszal, posta, wifi a közösségi terekben.

A környéken élők kényelme érdekében a környező utcák új járdaburkolatot valamint utcabútorokat kaptak, illetve új felszíni parkolóhelyek is létesültek. Valamint megújultak a köztéri zöldfelületek is.

*forrás: OCTOGON architecture & design magazin 2018/6 (146))

Főbb adatok

Projekt megnevezése	V47 - GTC White House Irodaépület generál kivitelezése	
telek területe	5 997	m ²
beépített terület	a szab. terv szerinti kedvezménnyel 4 113	m ²
zöld terület	1 295	m ²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	a szab. terv szerinti kedvezménnyel 26 853	m ²
értékesíthető, bérelhető nettó terület	19 820	m ²
építési költség, melyből	SW teljesítés: ~ 10 600	millió Ft
saját erő	nem rendelkezünk adattal	%
hitel	nem rendelkezünk adattal	%
értékesítésből	nem rendelkezünk adattal	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	50	%
1 évvel később	100	%

Fotó melléletek:

20 db fénykép

Készítők:

Vanik Zoltán és Bujnovszki Tamás*

*forrás: OCTOGON architecture & design magazin 2018/6 (146))