

# Kibővített szerep

ELKÉSZÜLT A BALANCE HALL IRODAHÁZ



Szerző: MOLNÁR SZILVIA | Építész: MARIÁN BALÁZS – MEVAPLAN KFT. | Fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS

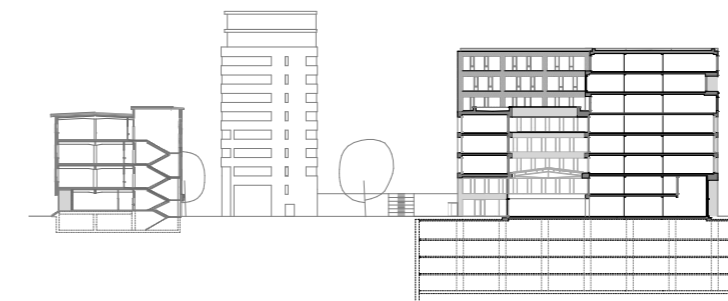
„Tudatos épület. Irányítás a kezdetben”, olvasható a 2019 decemberében átadott Balance Hall hivatalos honlapjának intróján, mert ez az irodaház olyan korszerű gépészeti, épületfelügyeleti rendszerrel felszerelt, amivel a tulajdonos és bérlők lényegében együtt racionalizálják a ház energiafogyasztását. De a Hallban alkalmazott időszerű technológiákon fölül van más is, ami miatt a hazai irodaházépítészetben iránymutatónak mondható épülettel van dolgunk.



Budapest építészettörténetének önálló fejezete az, ami úgy harminc éve elindult a Váci út két oldalán. Irodafolyosó, irodakorridor, kellő önbizalommal a mi La Défense-unk a főváros forgalmas, három kerületen áthaladó, a 2-es főútba torkolló sugárútja. Ezt a passzust, úgy tudom, még nem írta meg senki, pedig tisztán látható pár év óta, hogy Lóportáldűlő, Vizafofó után az Angyal-földi kerületrészen is gyökeret eresztett az irodapiac. Mi érték és mi hasznavehetetlen tűnt el a Váci úton a jórészt a 19. század végén, a 20. század

első feléből megmaradt lakóházak, ipari épületek elbontásával? Ennek feltérképezésével is adós még a történetírás, miként az irodaházfejlesztések szemléletváltásait is érdemes lenne nyomon követni egy alapos kutatás keretében. Értelemszerűen az érték kérdése és a fejlesztői szemléletváltás kéz a kézben járnak, ráadásul arra is van példa, amikor a megbízott építész tesz értékmentő javaslatot valamely irodaház létrehozása: mikor a meglévő épülettömeg, struktúra nyújtotta kincseket kell/lehet okosan, gazdaságosan felhasználni.

Értékmentő, értékfelmutató fejlesztésre példa a 2019 őszén ebben a magazinban bemutatott FERRUM irodaház, amit volt szerencsém megismerni, cikket írni róla, így láthattam azt is, hogy új irodaépítészeti formálódik a Váci út mögötti területeken (*OCTOGON 2019/7*), és azt is, hogy a FERRUM-mal átellenes Balance-tömbben már egy ideje intenzív fejlesztés folyik. Ami ma Balance Building, az korábban a KPMG nevű cég toronyépülete volt, a kétezres évekre és a környékre tekintve magasságával, újszerűségével kitűnt



« A Balance Hall irodaház átriumos fogadótere. A kép előterében a kávézó „pixeles” bútoregyüttese, háttérben a térbe helyezett recepciós pult. A négy egyedi gömb függesztéket Juhász Ádám (*Adamlamp*) tervezte.

a helyszín és a kor megértésének, valamint a környezeti viszonyrendszernek. A Hall alapkötetével 2018 nyarán formabontó esemény lehetett, mert a Forgács utca–Lomb utca saroktelken szerkesztéskész állapotban már készen állt a felszín alatt négy szint, ami 2007-2008 óta várta a folytatást. Történt ugyanis, hogy dr. Fekete Lajos építész 2006-os irodaházterve alapján a mélygarázsszintekkel elindult az építkezés, de a válság miatt megállt. A beruházás újraindítása (2016) új tervet jelentett, ugyanakkor Marián Balázséknak az adottságként létező alapszerkezetre kellett tervezniük, ez meghatározta például a lépcsőmagok elhelyezését, a garázsszintek megközelítését. A meglévő alapfal való tervezés azonban nem béklyozta a tervezői szellemet. Mariánéknak nem szigetyszerű beruházás-ként, hanem egy konzisztens rendszer elemeként határozták meg tervükben az új irodaépületet. A Balance Hall közvetlenül a Lomb utcáról, egy passzázson, majd aktív kerten át a Forgács utca felől, továbbá a Park épületei, épületközein keresztül a Váci útról érkezve is elérhető. De a Lomb utcai, óriáspillérekkel határolt bejárattal induló tengely által, ami átvezet az épület földszinti átriumos közösségi terén, a ház fő funkciói (recepció, kávézó-étterem, irodaterék) afféle kapuszereppel is bővülnek. A többszintű kert kialakítása, az épület

szerepének kiterjesztése érzésem szerint annak megértését, építészetté szublimálását jelenti, hogy még egy munkahely (a.k.a. irodaház) létrehozása sem pusztán a helyszín egyirányú megközelíthetőségéről és a statikus munkavégzés kiszolgálásáról szól, hanem használati lehetőségek és téri kalandozások felkínálásáról. Helyszín és a kor. Ezek „elvárásai” formáltak a hétszintes Hall homlokzatrendszert, a ház arcát is. Alsó négy hóféhér, vakolt falú szintje a Loft szintmagasságához csatlakozik, átkísér a Lomb utcai oldalra, vagy épp bevezet a Forgács utcáról, a passzázson át a campus kertbe, a kerti épületbejáratig. Színe, a homlokzati síktól visszahúzott, repetitív nyílásrendszere mediterrán hangulatokat, az olasz racionalizmus karakteres homlokzatalakításait juttathatják eszünkbe; korszerű modell lehet a sürgető klímaadaptációban is, mert a nyári árnyékolásban csupán ez a logikus építészeti gesztus nagyon jó és plusz rezsi-költséget nem igénylő szolgálatot tesz. Ha a klímaadaptáció felől nézve nem ennyire egyértelmű a haszon, mindenesetre az épület felső három, fémlemezburkolatú kubusokból álló szintje a látványt tekintve dinamikus és szellemes lezárást ad az épületnek, az így létrejött homlokzati váltás és épületmagasság pedig finom vizuális kapcsolatot teremt a Balance Building épületével.



Terület: 16 000 m<sup>2</sup>  
Tervezés éve: 2016  
Megvalósítás éve: 2019

Vezető építész tervező:  
MARIÁN BALÁZS (MEVAPLAN KFT.)  
Munkatársak: DORMÁN MIKLÓS, IVICSICS JÚLIA,  
BÓDI GERGELY GERGŐ, PERCZ GÁBOR, TÁBI SÁRA,  
AMSZTMAN RÓBERT, MIKS IMRE, TUKSA PÉTER,  
SIPOS GERGELY  
Beruházó: CPI HUNGARY KFT.  
Projektvezető: GERGELY FERENC

Fejlesztési igazgató: NAGY IVÁN  
Belső design felelős: DÉRI BEA  
Belsőépítész: MARIÁN BALÁZS, IVICSICS JÚLIA,  
DORMÁN MIKLÓS  
Belsőépítész - vázlatervben való közreműködés:  
LÁNCOS ÁRON, ZIMMERER ERZSÉBET  
(MÁDILÁNCOS STUDIO KFT.)  
Kert- és tájépítész: KUHN ANDRÁS,  
TÉZLI-SZABÓ FRANCISKA (GARDENWORKS KFT.)  
Infógrafika: BARTA GYÖNGYI  
Generálkivitelező: FITOUT ZRT.



# Adottságok és megközelítések

*Marián Balázs építésszel, a Balance Hall vezető tervezőjével beszélgettünk*

**Molnár Szilvia: Mi volt a Balance Hallra vonatkozó tervezési feladatok előzménye?**

2000 környékén épült meg a ma Balance Building-nek nevezett épület, amihez mélygarázs is épül, két föld feletti, szinteltolós szinttel. A garáznak a Rozsnyay utca felől volt feltárása: onnan lehetett lehajtani a torony alá, viszont a két föld feletti szintjének a bejárata a Forgács utca felől volt (kezdetben egy ideiglenes rámpán keresztül). Ez a szituáció indukálta a teljes tömbön belüli autósforgalmat. Mondjuk amióta megindult az autós közlekedés, azóta itt, a korábban gyártomb épületei között mindig is volt autósforgalom, még a Váci út felől is bejárható régóta ez a tömb. Mikor elkezdtünk ezzel a tömbbel foglalkozni – még a Balance Loft tervezése kapcsán (az épületről cikkünk az OCTOGON

2018/5. lapszámában jelent meg – a szerk.) –, csupán néhány, mára szép nagyra nőtt platánfa „bitrolta el” az udvar egy részét az autók elől, más-különbén teljesen aszfaltozott terület volt. Épp a válság előtt vett lendületet itt a fejlesztés, az akkori tulajdonos Fekete Lajost kérte fel, hogy a Forgács utca – Lomb utca által határolt saroktelekre irodaházat tervezzen. Az udvar helyzete és ez a korábbi irodaházterv fontos előzményei a megvalósult Balance Hallnak. Fekete Lajos 2006-os tervének lényege, hogy a tömbbelső felől egy hétszint magas, zárt tömegű homlokfalat hozott létre, valamint az épületen belül egy fedetlen belső udvart. A terv alapján el is indult az építkezés, és elkészült szerkezetkiszűrésre a négy pinceszint. De beütött a válság, tulajdonosváltás is történt, és amikor a CPI fejlesztésének újabb üteme elérte ezt a saroktelket, akkor meghívásos pályázatot írtak ki. Neves tervezőket hívtak meg, és végül a mi koncepcióink nyert.

**Ti már a Balance Loft tervezése révén ismertétek a területet...**

...És már a Loft tervezésekor az egyes épületek közötti udvar autómentesítést tartottuk szem előtt, valamint az udvar többirányú megközelítését. A Balance Hall tervezéséhez a meglévő alap meghatározta az épületünk szerkezeti raszterét, ez jelenti például a lépcsőmagok elhelyezését, és mivel a föld alatti terekben nem volt hely a gépészetnek, így az a felső irodaszintű területek közé süllyesztve került. A koncepcióink alapja volt tehát, hogy a belső udvarból kiírtunk minden autósforgalmat. A parkolás a Balance Building épülete alatti garázsba a Rozsnyay utca felől történik, a Balance Hall alatti parkolót pedig a Lomb utca felől lehet megközelíteni. Az autósforgalomtól mentesített udvar több irányból megközelíthető, és ezzel lényegében nagyobb zöld felület, egy campus kert jöhet létre az épületek között.

**Milyen megközelítési lehetőségeket határoztatok meg?**

Korábban az egyes épületekbe alapvetően a tömböt határoló utcákról lehetett bejutni. Azzal, hogy a Balance Hall teljes tervezési területét beépítettük, és campus kertként határoztuk meg az épületek közötti udvart, új helyzet jött létre: az épületekbe az utcák felől, de a zöld irodaparkból is be lehet jutni. Háromféle módon lehetséges a tömb megközelítése. Valamivel kevesebben érkeznek saját autóval, ők a Rozsnyay vagy a Lomb utcáról jutnak el a parkolók valamelyikébe. Aki gyalogosan vagy taxival érkezik, az vagy a Váci úton vagy a Lomb utcai szakaszon, vagy pedig a Forgács utcán áll meg, ahol egy átközlekedőt, passzázst hoztunk létre (ezt a világító sávjai miatt magunk között „Csillagkapunak” hívjuk). Gyalogosan a Váci, a Forgács és Lomb felől egyaránt megközelíthető a terület. A Balance Hall esetében a Lomb utcai főbejárat megtartása, de annak az átjárása, összekötése a belső udvarral legalább ennyire fontos volt.

**Érdekes, amit mondasz, mert Gergely Ferencsel beszélgetve számomra egyértelműen a Forgács utca felőli passzázsa a főbejárat irányába a Balance Hall felé. Igen, ez az elsődleges bejárata, azonban a Balance Hallnak van egy sajátossága. A 2006-os terv alapján a Lomb utca felé tájolt épületet „átfordítottuk”: a belső udvar felé megnyitottuk, ám egy ekkora épületnél nem megengedhető, hogy ne legyen közvetlen utcai kapcsolata, így a Lomb utca felől is kapott egy bejáratot. Átmenő közlekedőmag-elrendezést alkalmaztunk, így a Lomb utcai bejáratról a liftelőtereken át, a recepcióspultot megkerülve, az átriumos közösségi téren keresztül ki lehet jutni a többszintű campus kertbe. Ez az átjárójelleg alap gondolata a tervünknek.**

**Lépcsőt is láttam az udvaron, ami egy tetőkertre vezet, vagyis a vízszintes „átközlekedéseken” túl a felfelé és lefelé irányuló mozgások lehetőségét is beterveztétek az udvari gyalogos közlekedésbe, ebben nekem benne van a kószálás gesztusa...**

Ehhez alapvető volt a meglévő garázsépület tetejének a hasznosítása, ott hoztunk létre egy tetőkertet, a felvezető lépcső a garázs föld feletti szintjei déli falának a megbontásával jöhetett létre. És ezzel a tetőkerttel kapcsolat alakult, átkötés a Building, a Loft és a Hall felé. A megbízó által elvárt irodatermekhez, közösségi terekhez építészileg hozzátettünk, hogy ne csak irodatermek rendszere szülessen, hanem egy kerttel szervezett, emberfókuszú irodacampus, ahol a kívánt alapfunkciókon túl az átlátások, az átjárások, a megközelítés is élményt ad. Fontosnak tartottuk annak az építészeti megragadását, hogy a Balance Hall megfelelően kommunikáljon a környezetével. Itt adottságként kezeltük a négyszintes Balance Loftot. A Hall alsó négy, vakolt homlokzatú szintjével továbbírtuk a Loft épületmögé, ami befordul az udvar felé, alul „árkádósodik”, és a campus kert felé egy fedett-nyitott bejáratot ad az irodaháznak. A vakolt szintekre újabb háromszintes kubuszt helyeztünk, visszautragott homlokzati síkokkal, erkélyekkel, vakolás helyett a burkolásához terpesztettfémlémezburkolatot választottunk. Ez jól rímelt a környék ipari múltjára, és mivel egy térbe kifordított anyagról beszélünk: a változó fényviszonyokban mindig más és más fény-árnyék hatást kelt.

**A vakolt szintek sem mellőzik a plaszticitást...**

Igen, célunk volt a környező épületek, így például a szomszédos Loft plaszticitását, változatos homlokzattagolását továbbírni épület létrehozása. Ezért a vakolt szinteken a nyílászárók egyenletes sorába úgy vittünk plaszticitást, hogy a padlótól a mennyezetig felfutó üvegezést hátrahúztuk. Ennek nyilvánvaló tűzvédelmi oka van, de alapvető szerepe van a nyári árnyékolásban is. A hangsúlyozással máshol is éltünk: a bejáratokat sávozott szálcement burkolattal kereteztük, a Forgács utcai kapunál világosabban, a Lomb utcai bejáratnál sötétebb tónusúval. És a Lomb utcai bejáratot a nagy épületmegnyitáson túl tulajdonképpen a bejárat zónába helyezett tárgyalókkal is hangsúlyoztuk. Fontos volt számunkra az is, hogy a sokak által látható, bejárt terekbe fiatal

designerek munkáit helyezzük el. Így kerültek az említett tárgyalókba Jánosi András függőlámpái, illetve az előcsarnokba Juhász Ádám gömblámpái.

**Ekkora méretben még nem láttam Juhász gömblámpáit...**

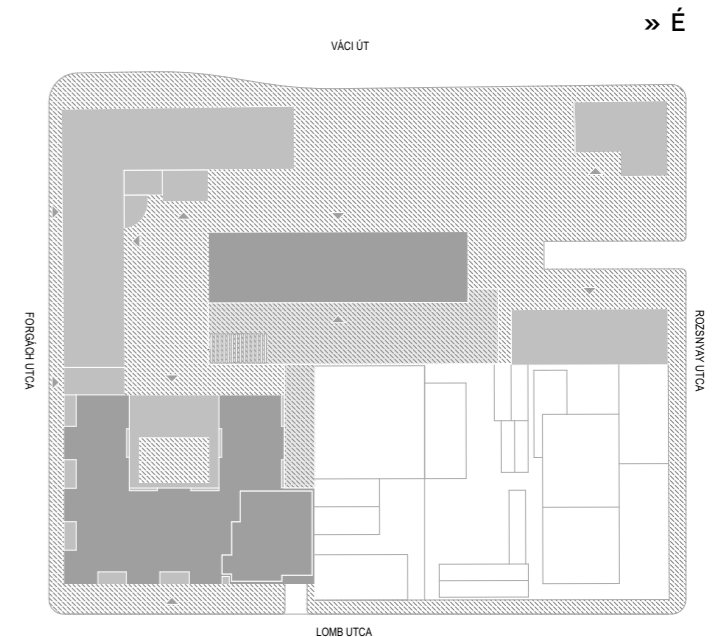
Mert ezek teljesen egyediek. Tetszik nekünk az a metódus, ahogyan Ádám ezeket a lámpákat készíti, és abból a típusból, amit kisszériában 80 centiméteres átmérőben gyárt, a kérésünkre készített négy darab 2 méter átmérőjű az előcsarnokba. Szerintem nagyon erős motívuma lett a térnek. A gömbmotívumnak van előzménye, mert a Balance Hall közösségi tereinek megtervezésére az építetett külső pályázatott írt ki. Ezt ugyancsak megnyertük, de a szintén pályázó MádiLáncos Studio koncepciója is nagyon jó volt, ezért az építetett bevonta őket is a tervezésbe, örültünk, mert szeretünk velük dolgozni. A gömblámpákkal összefüggő kör/lencse/henger motívumot mi hoztuk be a tervbe. Ez számos elemmel jelenik a térben, az egyik legfeltűnőbb a kör alaprajzú recepcióspult, aminek a palástját egy remek hazai gyártó, a KAZA egyedi betonelemei alkotják. A MádiLáncos Studio az előtérben látható „pixel” bútorokat hozta be a tervbe.

**A Lomb utcai szakaszon érdekesen oldottátok meg az épületzárást: hét szintre megy fel a vakolt homlokzati rend, mintegy érzettetve a jövőbeni zárt sorú építési „irányt”.**

Még ma is sok egyszintes, régi ipari épület áll a környéken. Sokan nem szeretik ezt a világot, én nagyon kedvelem, a Hall közelében is látható egy sédtető épület, ami a maga egyszerűségével, zártságával, jellegzetes struktúrájával erős karakterre ennek a kerületrészen. Mindemellett tisztán látható, hogy nagyon változik a környék építészeti arculata, ezért erre is figyelemmel kellett lennünk. Ráadásul ennek a tömbnek a sarkán áll a Láng Művelődési Központ, amit az Archikon újírtott fel, és úgy gondoljuk, hogy például zárt sorú beépítéssel a jelenlegihez képest inkább helyzetbe hozható ez a remek épület.

„Kerttel szervezett, emberfókuszú irodacampus, ahol a kívánt alapfunkciókon túl az átlátások, az átjárások, a megközelítés is élményt ad”

A Balance Office Park tömbjének helyszínrajza, a Balance Hall a Forgács utca és a Lomb utca sarkán jelölt, megközelítőleg U alaprajzú épület



» É

# Értéktartás

*Helyszíni sétán a Balance Office Park területén Gergely Ferencsel, a CPI Hungary Kft. projektvezetőjével.*

**Molnár Szilvia:** A Balance Buildinghez csatlakozó építmény zöldtetőjén állunk, innen jól látni a Balance Buildingre, a mostanában átadott Balance Hallra és a Balance Loftra... A Loft a legrégebbi épület a területen. Eredetileg az Orion Gyár székhelye volt, amit Kremenczky János építtetett 1921-ben (Kremenczky János /1850-1934/ elektrotechnikus, számos találmány szerzője, gyáralapító – M.Sz.), majd 1950 után Ampullagyár lett. Mellette sok kisebb épület állt, raktárak, kisüzemek, részben ezek elbontását követően, 2000-re épült meg a Balance Building. A Balance Office Park beruházás első fázisában ez utóbbit újjáépítettük 2016-ra, az irodaparkfejlesztésünk második fázisaként, 2017-re, az Ampullagyár épületét fejlesztettük loftirodává. A Balance Hall megvalósítása együtt járt az épületek közötti terület rendezésével, így a Balance Buildinghez kapcsolódó háromszintes garázsépülettel is kezdenünk kellett valamit. Ez egy csupasz, beton tetejű épület volt, a legalsó, legnagyobb

kiterjedésű parkolószintje felett két félszintes részt tartalmaz. A parkolófunkciója természetesen megmaradt, integrálását az udvar területébe úgy oldottuk meg, hogy a tömeget visszavágtuk, kényelmes lépcsősort alakítottunk ki az oldalán, ez felvisz a tetejére, amit pedig teljes egészében zöldtetővé alakítottunk át fákkal, tornapályákkal, pétanquepályával, padokkal. Azt tapasztaljuk, hogy szeretik a dolgozók, akik laptopot használnak, időnként dolgozni is kijárnak ide, hiszen az udvar teljes wifi-lefedettségű.

**Ha innen a zöldtetőről a Forgács utca felé pillantunk látható, hogy egy magas átjáró vezet az utcáról az udvarba...**

Ennek a kialakítása a Balance Hall épületének pozíciójából fakad. Elsőre ez egy „hendikepes” épületnek tűnhet, mert nem a Váci út mentén áll, hanem a „második vonalban”, a Forgács és a Lomb utcák találkozásánál, azaz a megközelítésében nincs egy egyenes, világosan feltároló tengelye a főbejáratig.

**Egy irodaház tengelyessége elvárás a kiadók-bérlők világában?**  
Nem elvárás, inkább építészetileg jobban

megfogalmazható. Az elhelyezkedés miatt a Balance Hall létrehozásakor nem a megszokott sémákban gondolkodnunk, ennek része a kapu-épület kialakítása: azzal, hogy a belső udvart is rehabilitáltuk, lényegében az irodapark főbejárata ez a kapuépület lett. Ezen át bármelyik épület elérhető a Balance Hall természetesen a Lomb utca felől is kapott egy hangsúlyos bejáratot. És ami az épület pozíciójával hátránynak tűnt, végül is előny lett, mert nem a Váci úton, így sokkal csendesebb területen áll, mégsem távol a Forgács utcai metrómegállótól. Visszatérve a kapura, kihívás volt a kialakítása, mert olyan építészeti megfogalmazást kívánt meg, aminek a végeredménye nem egy sötét és szűk sikátor, hanem egy valóban elegáns, bevonzó kapuépítmény. Ennek eléréséhez javasolta például a LED-es ívfények alkalmazását a vezető tervező, Marián Balázs.

**Milyen volt a Forgács utca és Lomb utca határolta telekrész a Balance Hall beruházásának kezdetén?**

2008 óta ott egy vasbeton alépítmény állt, mert a korábbi, 2006-os irodaház-terv alapján megindult az építkezés, de válság miatt megállt, 2016-ig nem történt semmi a területen.



**Sok dolog változhatott az eltelt idő alatt az igényekben is...**

Igen, a korábbi terveken például egy nyitott udvart ölelt körbe az épület, így a Lomb utcáról egy kicsi recepcióval indult a földszint. Ez teljesen más ma, hiszen van egy nagy, üveg tetővel fedett közösségi tér, és a Lomb utca felőli oldalon két tágas tárgyalótér. Az eltelt évek alatt megváltoztak a tűzvédelmi és az építészeti szabályok, és a piaci igények is. A kétezres években teljesen más tartalmi követelményeknek kellett megfelelnie egy A kategóriás irodaháznak. Ez jelentett modul-szönyegezést, modul-álmennyezeteket, gipszkarton falakat, acéltokos laminált faajtók beépítését, négycsöves fan-coilos hűtés-fűtést. Ma már ott tartunk, hogy bármilyen irodatér kialakítását nagyon komoly belsőépítészeti tervezés előzi meg. Ennek oka az is, hogy a munkáltatók versenyeznek a munkaerő megszerzéséért, megtartásáért, és ebben a versenyben az irodatér designjának fontos szerep jut. Ami a szabályozást illeti, 2010 után például a földrengésbiztonságon nagyon sokat erősített a szabályalkotó, ezért a tartószerkezeteket komolyan meg kellett erősíteni a 2006-os tervekhez képest. És teljesen más felfogás szerint fejlesztünk ma már egy irodaházat, mert minden építető számára, így nálunk is a környezettudatossági szempontok vezetnek a fejlesztéseket. Az értéktartás, a jövőnek való építés számunkra alapvetők.

**Mi volt a lényeges elvárásuk a tervezőtől?**

Tudtuk, hogy a piacon működő irodaházaktól alapjaiban eltérő irodaházat szeretnénk létrehozni, ezért sok olyan megoldást terveztünk be, ami a bérlők aktív részvételére alapozza a ház energiafogyasztását. Vagy ha a homlokzatra tekintünk, látható, hogy két,

homlokzatát tekintve eltérő részre bontható az épület. A vakolt rész a Váci úti épület-magasság vonalát követi, egyenes ritmusú a homlokzattagolása, a legfelső három szintre viszont afféle pixeles játék jellemző. Feltűnő, hogy a vakolt részeken a síkokhoz képest az ablakok hátrahúzódtak. Ennek az az oka, hogy egy ilyen épületnek a legnagyobb energiafelhasználása a nyári hónapokban van, a nyári hőnyereséget az üvegfelületek árnyékolásával lehet a leginkább csökkenteni. Viszont az árnyékolórendszer nagyon drága, belső árnyékoló használatával az üvegfelületen át érkező napfény hatására a hő ablak és az árnyékoló között „csapdába esik”. A külső fix árnyékolókkal problémás az üvegfelületek tisztítása, a mozgatható külső árnyékolórendszer pedig megáll, ha a rendszer légmozgást érzékel. Ezért hátrahúztuk az ablakokat, így nyáron, amikor magasabban jár a nap, és a déli órákban a legnagyobb az épület hőterhelése, akkor az épület nagyjából hatvan százaléka önárnyékban van, és télen, amikor alacsonyabban jár a nap, ez az építészeti formálás nem akadályozza a terek benapozását. Régi praktika ez, ha belegondol, a parasztházaknál a tornáccal ezt az egyszerű önárnyékolási lehetőséget használták ki. Ez történik az üveg lefedésű központi térben (lobbyban) is, csak esetben az épülettömeg árnyékolja a tetőt (de nem sötétíti el a lobbyt).

**Most, hogy beérkeztünk a lobbyba, kérdezem, hogy milyenek a szinti kiosztások az épületben? És miket említene meg ebben a földszinti, közösségi térben?**

A legnagyobb szintek 2100 négyzetméteresek. Nyilván a legideálisabb, amikor egy szinten egy vagy maximum két bérlő van, de úgy alkottuk meg a szinteket, hogy mondjuk a

bérlői piacon kisebbnek számító, 500 négyzetméterter igénylőknek is megfeleljen, azaz átalakítható egy-egy szint akár négy bérlőssé is. Régi praktikát alkalmazó megoldást találtunk ki a földszinti közösségi térbe is: egy kerékpárpédállal működtethető áramfejlesztőt. Aki lazítani szeretne, az lejön ebbe a növényekkel dekorált, tágas térbe, beszélget, iszik egy kávét, közben kicsit teker a speciális pedálos pultnál, „cserebe” pedig töltődik a telefonja, laptopja. Ez a játékos bútor nagyon passzol a ház környezettudatos koncepciójához. Jelenleg még építjük az éttermet (jelen interjú január közepén rögzítettük – M.Sz.), ami kávézó-pulttal és pixeles karakterű kanapérendszerrel csatlakozik a központi térhez. És a térben álló recepció pult közelébe is szeretnénk volna valami játékos elemet, így került a közeli fal-szakaszokra egy-egy interaktív vetítés. Ezeknek egy része érintelt tapéta, de amikor valaki elhalad a kép előtt, akkor lefut egy kis jelenet – értelemszerűen a jelenlegi téma szabadon fejleszthető, változtatható.

**Szerintem a Lomb utcai oldal legvonzóbb részei – akár csak elsétálva a ház előtt – a két földszinti tárgyaló...**

Ezeket a kétszint magas, nagy üveghomlokzatú területeket kis teakonyhával, hazai tervezésű designlámpákkal, moduláris hangszigetelő panelekkel formáltuk egyedivé. Manapság tapasztaljuk, hogy a bérlők nagyon gazdaságosan bánnak az irodáik tárgyalótereivel, teammunkákra, belső megbeszélésekre használják azokat, ezért praktikus és vonzó az üzleti megbeszéléseikhez, ha van egy, az irodaterén kívüli, de az irodaházon belüli reprezentatív tér, ahol fogadni tudják a vendégeiket, partnereiket. És valóban a járókelők számára is látványos részei az épületnek.

Szerző: MOLNÁR SZILVIA | Portré fotó: VÉGH LÁSZLÓ  
Építészeti fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS



# Út egy tudatos épületig

Szerző: MOLNÁR SZILVIA | Portréfotó: VÉGH LÁSZLÓ  
Építészeti fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS



Interjú **Nagy Ivánnal**, a CPI Hungary Kft. fejlesztési igazgatójával

**Molnár Szilvia: A tisztánlátás kedvéért, kérem, kezdjük a Balance Office Park beruházás kezdeteivel.**

A terület átalakítása a kilencvenes évek végén kezdődött, az akkori tulajdonos kifejezetten a KPMG cég részére építette fel a 2000-ben átadott, közel 10 ezer négyzetméteres Balance Building irodaépületet. Akkor már a teljes területen elindult valamiféle fejlesztés, például akkor hoztak létre egy 250-300 autó elhelyezésre alkalmas parkolót is, de alapvetően még a területen álló régi épületek bérbeadása volt a jellemző. Nagyjából 6 évvel ezelőtt vette át a CPI Hungary Kft. az ABLON cégcsoportot, amely a terület tulajdonosa volt, ezzel kezdetét vehette egy méretében, tartalmában sokkal jelentősebb *refurbishment* folyamat a területen. Első ütemként – miután a fő bérlő

kiköltözött – a Balance Building újra-pozicionálása történt meg: elvégeztük a teljes gépészeti felújítását, megújítottuk a komplett vizesblokk-rendszerét, a lobbyt, a lift- és a szinti előtereket, a lépcsőházakat és ezzel egyidőben elindult a kert I. ütemének kialakítása. A következő ütemben készült el a Balance Loft és készült el párhuzamosan a belső kert II. üteme...

**Hadd szakítsam meg egy kérdés erejéig. Az elmúlt 4-5 évet megelőzően nem volt jellemző a Váci úti irodafolyosón, hogy meglévő épületeket fejlesszenek. Bontsunk és építsünk újat, ez volt a módi. A Balance Office Park beruházás említett épületei esetében az önkormányzat követelte meg, hogy a meglévő épületállománnyal dolgozzanak, vagy önök döntöttek így?**

Mi döntöttünk így, és ennek két alapvető oka van. Az egyik, hogy ma kiemelt

a fenntarthatóság jelentősége, ami nem csupán a „zöld” megoldások, anyagok alkalmazását, hanem az értékes, még hasznosítható épületek fenntartására való fókuszálást is jelenti. Továbbá a CPI nemcsak fejlesztéssel foglalkozik, hanem *asset managementtel* és bérbeadással is, ezért cégünk hosszabb élettartamra fejleszti épületeit. Amikor elérkezünk a tervezett élettartam végéhez, akkor megteszük azokat a *refurbishment*-jellegű beruházásokat, amelyek az adott kornak megfelelő színvonalat biztosítják.

**Egy ilyen konstrukció esetében, úgy gondolom, hangsúlyt kap a bérlői díj és a beruházási költségek kiegyensúlyozása: a bérlői díjakat nem lehet a végtelenségig srófolni, ám a kivitelezés költségei folyamatosan emelkednek. Ez is oka lehet annak, hogy egy fejlesztő végül egy meglévő épülettel dolgozik?**

Ha konkrét példát keresünk, akkor a Balance Loft nagyon jó példa erre. Ha a szabályozási keretet veszem, akkor elmondhatom, hogy arra a telekre egy 25 méter magas épületet lehet felhúzni, mi ehhez képest meghagytuk az egykori Orion Gyár, utóbb Ampullagyár négyzetes, 16 méter magas épületét. Ez örökségnek tűnhet első hallásra, de egyrészt fontos volt számunkra ennek a projektnek a fenntarthatósági eleme: őrizzünk meg az építészeti értéket, továbbá részletes vizsgálat keretében megnéztük, hogy mit jelentene anyagilag, ha a maximális beépítés lehetőségét kihasználva az új építést választjuk. Ezt a két szempontot elemezve jutottunk el a rehabilitációs jellegű beruházáshoz, végül a Balance Loft megszületéséhez.

**Tapasztalataik alapján az értékörzés jó hívószó a bérlői piacon?**

Igen, jó hívószó. Bár a loft nem könnyű, pontosabban megosztó műfaj: a bérleményt kereső cégek döntéshozói vagy nagyon szeretik, vagy távol áll tőlük a stílus, középut nem igazán van, mégis tapasztaljuk, hogy a startup cégek mind nagyobb számban jelennek meg az irodapiaccon Magyarországon is, és ez a szegmens pedig szereti a loftot. Ami a beruházási költség-oldalt illeti, loft esetében elmondható, hogy sok esetben egy új épület megépítéséhez képest gazdaságosabban és gyorsabban létrehozható és bérbeadható. Persze – mint ezt tapasztaltuk a Balance Loft esetében – az új szabványoknak megfelelően rengeteg speciális beruházási tétellel

> Az alsó négy, hófehér, vakolt falú szint a Loft szintmagasságához csatlakozik



kell számolni, például a meglévő szerkezetek vizsgálata, minősége stb.

**Térjünk át, kérem, a Balance Hallra. Több sajtónyilatkozatukban szerepel, de kifejtését nem találtam annak, hogy ez egy „tudatos épület”. Mit jelent ez pontosabban?**

Manapság szinte minden fejlesztő úgynevezett smart buildinget fejleszt, azt közvetíti a piac felé, hogy olyan automatizált, okos épületet hoz létre, ami helyettünk gondolkodik (hacsak a gépészeti rendszert említjük). Azaz olyan komfortot biztosít a használók számára, amibe végeredményben alig van beleszólásuk. Végül ezekről az épületekről a használatuk első pár hónapjában kiderül, hogy nem igazán élhetőek, mert okosabak kívánnak lenni, mint a használóik, a rendszereik „ajánlatai” gyakran nem jók. Az, hogy energiatudatosan tudjunk egy épületet fejleszteni, sok lemondással jár. Gondoljon bele, egy egyterű irodában dolgozók komfortigényét például a hőmérséklet tekintetében kielégíteni nagyon nehéz. Ezt figyelembe véve a tudatos épület mint koncepció, más megközelítést jelent. Ebben az esetben is automatizált épületről beszélünk, azonban más az irány: az épület a használók által támasztott igényeket próbálja a legkevesebb energiával teljesíteni.

**Mondana erre példákat?**

Tegyük fel, hogy +24 fokot szeretnénk az

irodában. Ezt egy tudatos épület „megpróbálja” a rendelkezésre álló berendezések segítségével a lehető legkevesebb energiafelhasználással megvalósítani. A Balance Hall beépített rendszere rengeteg megújuló energiát és csoportosított energiát tartalmaz. A beépített VRV-rendszerének segítségével képes arra, hogy mondjuk, amikor májusban a déli homlokzati szakaszt süti a nap, ezért az ottani belső tereket már hűteni kell, viszont az északi szakasz még hideg, így az ottani irodaterekben fűteni kell, akkor a déli oldali hűtési igényből származó veszteséghővel fűti az északi oldalt. Vagyis gyakorlatilag közel nulla energiafelhasználással lehet elvégezni a ház hűtését-fűtését. Nyilván ehhez a rendszerhez nagyon tudatos és felkészült üzemeltetés kell, ezért van az, hogy a CPI saját hatáskörben végzi ezt a folyamatot is: a cégcsoport tagjaként a CPI Facility Management Kft. energetikai munkatársai folyamatosan monitorozzák a rendszert, így tud a befektetett energia a legjobban hasznosulni az épületben. Az említett VRV-rendszer saját aggyal bír, folyamatos információt szolgáltat az épületfelügyeletet ellátó automatikának. Ennek az automatikának egy olyan informatikai program adja a háttérét, aminek az alapjait az említett energetikai szakembereink fektették le, és aminek köszönhetően a bérlők is aktív partnereként vesznek részt a költséghatékony üzemeltetésben: valós időben, akár napi szinten ellenőrizni tudják, mennyit fogyasztanak.

**Milyen megtakarítással lehet számolni egy hagyományos rendszerhez képest?**

Talán túlzónak hangzik, de éves szinten akár 30-40 százalékkal.

**A bérlői terek, vagyis az irodaterek kialakításában is részt vettek?**

A CPI-on belül van saját csapatunk, amely a space planek tervezését is képes elvégezni. A november végi megnyitás óta eddig beköltözött [az interjút január közepén rögzítettük – M. Sz.] bérlőink esetében még nem volt ilyen jellegű felkérés, de az újabb bérleményi kialakítások esetében már igen. Általánosságban a funkcionális igények alapján készülő testreszabott alaprajzra mutatkozik igény, amelyet a bérlő által megbízott belseépítész tervező öltöztet ”dizájn köntösbe”.

**A Balance Office Park projekt a Hall épületével befejeződött, vagy újabb ütemek is várhatóak még?**

Jelenleg is gondolkodunk további projektekben, mivel a területben megvannak a fejlesztés lehetőségei, de a továbbiak ma még formálódhatnak.

**Annai közölhető esetleg, hogy milyen távlatban tervezik a további fejlesztéseket?**

Ez sok tényezőtől függ, de azt gondolom, 5-10 év alatt eljutunk oda, hogy kiteljesedik a Balance Office Park, és akkor mondhatjuk, hogy befejeztük.