



△ Már-már absztrakt kompozíció a fogadótér mennyezeti képe

# STÍLUSVÁLTÁS

Szöveg MOLNÁR SZILVIA  
Fotó BATÁR ZSOLT

## Megújult a River Estates irodaház

Több lépcsőben történt meg a Váci úti „A” kategóriás River Estates irodaház műszaki és esztétikai felújítása. A 2013-ben megindult folyamat re-design szakaszában látogattunk el a helyszínre.

A Váci út-Huba utca-Angyalföldi út által határolt területen 1998-ban átadott, földszint + 9 szintes, továbbá 3 szintes (352 parkolóhelyes) mélygarázzsal kialakított River Estates építészetileg a kor színvonalát hozta: a pilléres vasbeton-szerkezetű épület egyenes ritmusú homlokzati megnyitásokat kapott, a földszintet és az emeleti szinteket eltérő színű, mintázatú gránitlapokkal burkolták. Az épü-

let ma is ikonikus részlete (a mostani átalakítás után sem változott) a Huba-Váci találkozásánál képzett sarokrész: a főbejárat feletti tereket - vezetői irodákat - határoló, ferde síkú, high-tech üveghomlokzat. A 20 ezer négyzetméternyi irodater tészervezését is a korszellem hatotta át: kisebb-nagyobb alapterületű, egymástól elhatárolt, a státuszok, pozíciók, részlegek alapján kialakított térrészek rendszere volt.

Ám egyrészt az időtényező, másrészt a változó bérlői igények nagyon fontosak, esetünkben mind a kettő szerepet játszott abban, hogy az S IMMO Hungary tulajdonában és saját kezelésében álló irodaépület megújuljon. Az időtényezővel kapcsolatban az irodaépületek világában szinte aranyszabály, hogy az életret kiszolgáló gépészet átlagban 10-15 évenként felújítást kíván. A River Estates esetében





a gépészeti rekonstrukciót nem csak az avulás, de az irodaterék átalakítása is indokolta: a bérlői igények, piaci jelzések alapján világosá vált, hogy egyterű és cellás elrendezésű irodákra egyaránt szükség lesz a jövőben, ez pedig a HVAC-rendszer korszerűsítését (ennek részei a hőszivattyús berendezések is) tette szükségesé. Az új rendszer részben a régi nyomvonalra épült, csupán két új aknát kellett kiépíteni hozzá, ezáltal az új gépészeti rendszerek beépítése ellentétben azzal, – mint ami sok rekonstrukció esetében megtörténik, – alig vett el területet az élettérből. A gépészeti átalakítással egyrészt minimalizálták az energiafogyasztást, optimalizálták a frisslevegő-ellátást. Mindez, hiszen két éve már üzemel a rendszer, az üzemeltetési, karbantartási kiadások csökkenését hozta magával, valamint, mert a bérlet fő szempontjai között a költségmegtakarítás is mindig szerepel, a rekonstrukció óta folyamatosan emelkedik a bérlők száma, ma a bérbeadottság 96 százalékos. A gépészeti átalakításhoz kapcsoló-

dik, hogy korszerűsítették a lifteket is, s mivel az üzemeltető számára a fenntarthatóság kezdetektől fogva kiemelt szempont volt, ennek objektív igazolására a BREEAM minősítés megszerzését tűzte ki célul.

Ami a komfortérzet és a szem számára egyaránt pozitív, az a tavaly látványossá vált és most teljes befejező szakaszába lépett re-design. Kívülről az eklektikus, a földszinti sávban eltartott gránitburkolatot hőszigetelő, vakolt jellegű, egyszínű és homogén hatású burkolat, letisztult világos jelleg váltotta fel az emeleti részeken, a lábazati sávra krémszínű kerámiaburkolat került. S a korábbi gránitburkolat teljes (a főbejárat utáni fogadótérben) vagy részleges (a Huba és az Angyalföldi úti bejáratok recepcióin) burkolása a földszinti közönségi részeken is megtörtént: üde, világos terek jöttek létre, leglátványosabban ez a főbejárat fogadótérben érhető tetten, ami a központi recepciót, liffteret, vízarchitektúrával kialakított várót egyaránt magában foglalja.



Tükröződő elegáns felületek és rendhagyó színválasztás jellemzi az enteriőr részleteit



Az egységes, világos burkolatot kapott fogadótér két fontos darabja, a Voronoi-cellát imitáló, felületkezelte alumíniuminstalláció és az „örvény-lámpa”



Helyszíni látogatásunk legnagyobb élménye a látottakon túl annak a sajátos, gyakorlati megtapasztalása volt, ami az ingatlankezelők bemutatkozó anyagában így áll: „tulajdonosi szemléletű ingatlankezelés”. A River Estates menedzsmentjének tagjai, munkatársaiak mint ha saját lakásfelújításuk izgalmát, dilemmáit mesélnék el, úgy beszéltek a megfelelő színek, a burkolóanyagok, a dekorelemek kiválasztásának hosszas folyamatáról. Továbbá a recepció pult csomópontjainak kialakításáról, a logisztikai nehézségekről (a felújítás mindvégig a normál üzemmód mellett történt, ha kellett, éjszakai munkaszakaszokkal). És a tervezés is szóba került, ugyanis a fogadóteret az egyik kolléga tervezte át, benne az irodaház új arculati elemiként is értelmezhető látványos, Voronoj-cellát imitáló, felületkezelt alumíniuminstallációval, ami folyami (River) kavicsok csoportjaként hat, illetve az „örvény-lámpával”: ez a látványos, elemként installált(!) design LED-fényforrás víz-örvény- vagy halraj-asszociációt egyaránt megenged a néző számára. De nem mehetünk el szó nélkül a váró- vagy pihenő téri szakasz látvány-eleme mellett sem: a korábbi belsőépítészeti kővel, masszív kőlapokkal kialakított, teraszos vízesés működött itt, de ez is megváltozott, mert helyét szofisztikált, csendes, a vertikális tagolást hangsúlyozó vízarchitektúra vette át.

*Projektmenedzsment:*

**S IMMO APM Hungary**

*Projektmenedzser:*

**Kámán Norbert**

*Az épület építész tervezője:*

**Bordi János és Füzesséry Zoltán és Mozsár Péter**

*Tervező:*

**Aula Építésziroda Kft.**

*Recepció pult és vízesés tervezés:*

**Tildi Béla**

*Fali fémplasztika és örvény-csillár tervezés:*

**Kudlacsek Janka**

*Fali fémplasztika kialakítása:*

**Bojti Márton**

*Örvénylámpa kialakítása:*

**Radnóczy Ferenc**

4

Nem csak a belső, a külső homlokzat és a lábazat is új, homogén borítást kapott és hamarosan felkerül a bejárat fölé az új grafikájú felirat is

## Prime location offices and a five-star hotel in Budapest



**RIVER ESTATES**  
1134 Váci út 35.



**BLUE CUBE**  
1138 Váci út 182.



**TWIN OFFICE CENTER**  
1135 Szegedi út 35-37.



**MAROS UTCA BUSINESS CENTER**  
1122 Maros u. 19-21.



**PÓDIUM**  
1065 Nagymező u. 44.



**BUDA CENTER**  
1016 Hegyalja út 7-13.



**HOTEL MARRIOTT\*\*\*\*\***  
1052 Apáczai Csere János u. 4.



**CITY CENTER**  
1051 Bajcsy-Zsilinszky út 12.

 **RIVER ESTATES**

1134 Budapest, Váci út 35.

the brand new classics

+36 1 429 50 50  
www.simmoag.hu

Grounded in reality.

