

EGY TALÁLT TÁRGY MEGTISZTÍTÁSA

Balance Loft, Budapest



Szöveg: KOVÁCS PÉTER
Építész: MARIÁN BALÁZS
(MEVAPLAN KFT.)
Fotó: DANYI BALÁZS

ÉVTIZEDEK ALATT EGY ÉPÜLET – SOK ESETBEN A FUNKCIÓVÁLTOZÁSOK KÖVETKEZTÉBEN – SOK OLYAN ELEMMEL BŐVÜL, AMELYEK ELFEDIK, ELTAKARJÁK AZ EREDETI ÉPÜLET KONCEPCIÓJÁT, SZERKEZETI SZÉPSÉGÉT. MARIÁN BALÁZS KONCEPCIÓJA NYOMÁN EGY KLASSZIKUSNAK MONDHATÓ, VÁCI ÚTI GYÁRÉPÜLET A FELÚJÍTÁSÁNAK KÖSZÖNHETŐEN SAJÁT ÉVSZÁZADOS TÖRTÉNETÉT IS LÁTTATNI IS ENGEDI.

Adott egy, az 1920-as évek elején létrejött hagyományos karakterű gyárépület, amely az Orion Gyár tulajdonát képezte, összeszerelő üzemként működött évtizedeken keresztül. A rendszerváltás után ez a funkció eltűnt, az épület főként irodáknak és utcafronti üzleteknek adott otthont, ez pedig átalakította mind a homlokzati struktúrát, mint pedig a belső tereket, amelyekben – az álmennyezetes megoldások nyomán – eltűnt a századfordulós ipari jelleg. A megrendelő igénye a jelenkori felújítás kapcsán egy A kategóriás loft irodaépület kialakítása volt, melyre Marián Balázs kapott megbízást. Az épület átértelmezése alapvetően kettős irányú volt: részint ki kellett alakítani az egységes homlokzati arculatot, mely a korábbi, a posztmodern építészet jegyeit megvalósítani igyekvőt felváltja, részint pedig az álmennyezettel erőteljesen nyomott belső tereket „felszabadítani”. Végso soron tehát



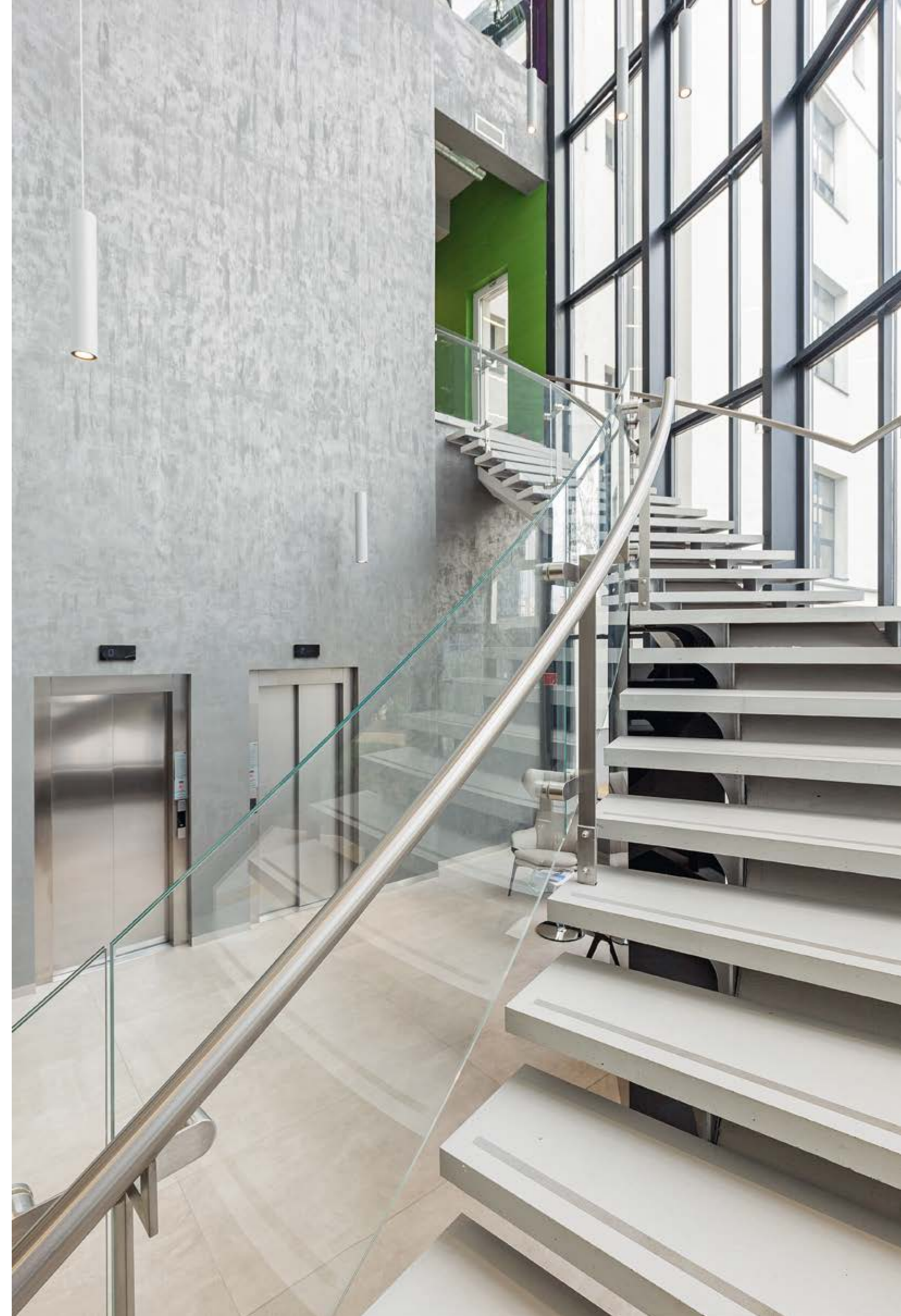
*A DOLGOZÓK NAP MINT NAP RÉSZESEI,
„HASZNÁLÓI” LEHETNEK EGY
ÉPÍTÉSZETI HAGYOMÁNYNAK*



úgy kellett egy kortárs épületet létrehozni, hogy az magán viselje a ház majd' évszázados történetét is. A bontás során – mely folyamatban a belső enteriőrök későbbi rétegeit eltüntették – derült fény arra, hogy az álmennyezet alatt vasbeton gerendarendszer, illetve téglabéléses struktúra található, a tervező pedig jó érzékkel látta meg az ebben rejlő potenciált: ahelyett, hogy újra elfedte volna, inkább feltárta ezeket a rétegeket, felfedezve az eredeti szépségben rejtőző lehetőséget. Noha a tartószerkezet ilyen irányú esztétikai minőséggé való formálásához szükség volt több helyen a födém megerősítésére, ezt követően olyan érték született, amely alapjaiban határozza meg az irodaházzá lett ház építészeti

arculatát. A világos felületek külső homlokzaton és enteriőrben történő alkalmazása által nemcsak kifehéredett a ház, hanem a korábbi terheitől megszabadítva „le is vetkőzött”: a bérlők számára az eredeti mennyezet szabadon hagyása, és ezzel párhuzamosan a gépészeti elemek láthatóvá tétele rendkívül szimpatikus érték. Az épület történetiségének megmutatása az irodatereken kívül az aulában és az étteremrészen is érvényesül, utóbbiban a falak színezése, díszítése maximálisan illeszkedik az ipari hangulathoz: geometrikus minták és betonhatású festék alkalmazása teremtették meg ezt a jelleget. De már a lobby homogén és szürkés árnyalata és az ehhez illeszkedő fafelületű recepciópult is

A régi, negyedköríves lépcsősor megmaradt, hajlított üvegkorlát-kiegészítésével hozzálényegült a többi épületrészhez.





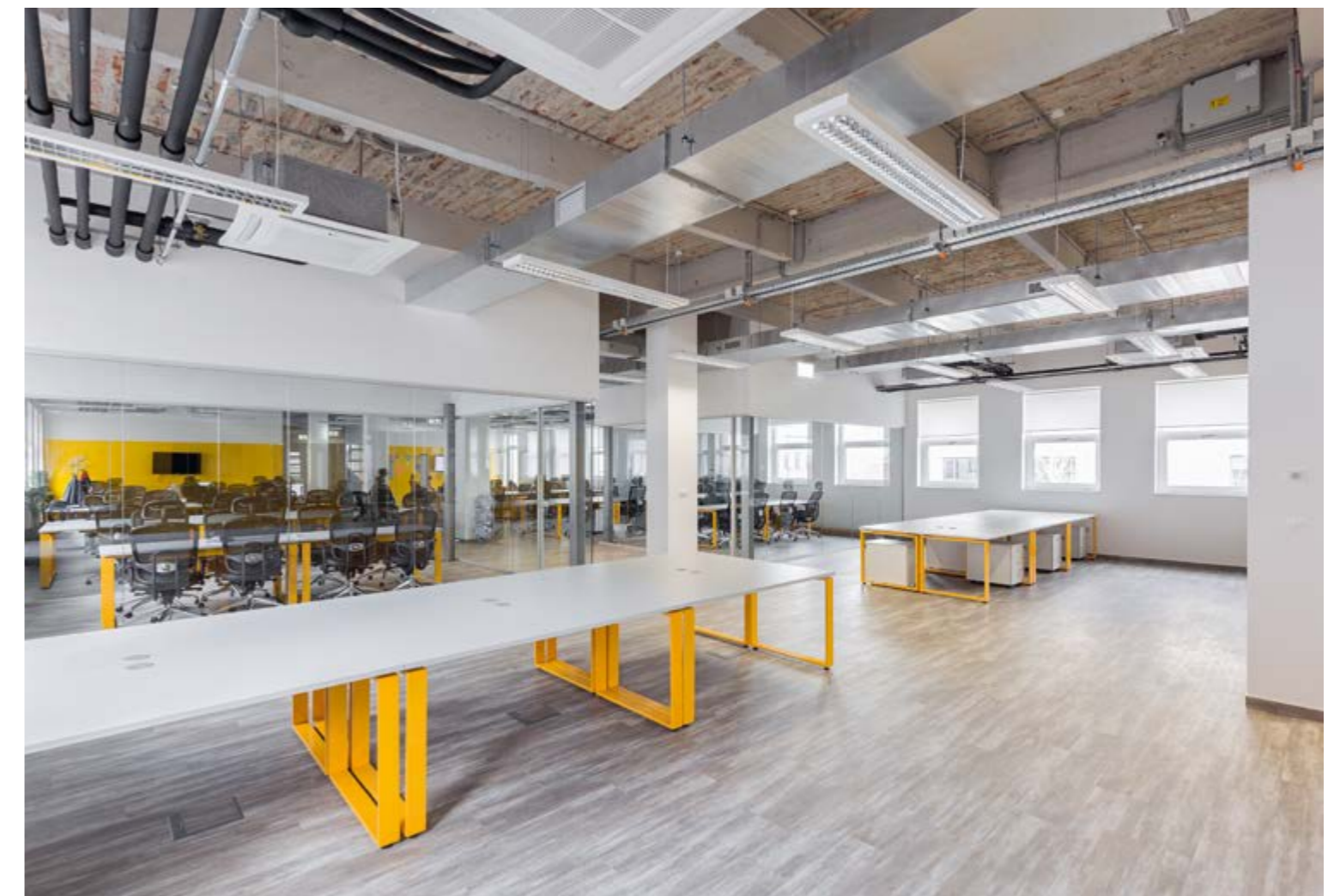
*ÚGY KELLETT EGY KORTÁRS ÉPÜLETET
LÉTREHOZNI, HOGY MAGÁN VISELJE
A HÁZ MAJD' ÉVSZÁZADOS TÖRTÉNETÉT IS*

A látszó gépezet és az eredeti mennyezet felmutatása az ipari jelleget idézik.

A tipográfia is az egységes arculatot követi: a liftelőterek emeletjelzései azonos tipográfiát, de szintenként más-más színeket kaptak.

lényegében bevezetik és szemléltetik ezt az egységes tervezői megközelítésmódot. Az innen induló régi, negyedköríves lépcsősor megmaradt, hajlított üvegkorlát-kiegészítésével szintén hozzálényegült a többi épületrészhez. Követi a tipográfia is az egységes arculatot, így például a liftelőterek emeletjelzései azonos tipográfiát, de szintenként más-más színeket kaptak. Az immár Balance Loftra keresztelt épület külső homlokzatát minimálisan építették át, a belső terek pedig részben az eredeti struktúrát mutatják; az építészeti koncepció nem elrejteti a múlt jeleit, hanem egy újragondolt épület lényegi részévé formálja azokat, így az itt

dolgozók nap mint nap részesei, „használói” lehetnek egy építészeti hagyománynak. Egyszerre alázatos és bátor gesztust tett Marián Balázs, mely gesztus nem fél újat mondani, de nem akar mindenestül megszüntetni.





Az épület történetiségének megmutatása az étteremrészén is érvényesül.



Terület (nettó): 6683 m²
Tervezés éve: 2016
Átadás éve: 2018

Építészet és belsőépítészet:
 MARIÁN BALÁZS
 (MEVAPLAN KFT.)
Kert- és tájépítészet:
 KUHN ANDRÁS,
 TÉZLI-SZABÓ FRANCISKA
 (GARDENWORKS KFT.)
Generálkivitelező: PÁLFY ANDRÁS,
 SZÜCS LÁSZLÓ (FITOUT ZRT.)
Tulajdonos: CPI PROPERTY GROUP





Tudatos épület?

A CPI Váci úti iroda campus projekt III. üteme

A VÁCI ÚT ELSŐ RÉSZÉN, A RÓBERT KÁROLY KÖRÚT ÉS A RÁKOSPATAK KÖZÖTTI SZAKASZ ÚJ FEJEZETET NYITOTT ABBAN A REMEK FEJLŐDÉSBEN, AMI BUDAPEST EGYIK LEGRÉGEBBI FŐÚTVONALÁN ÉVTIZEDEK ÓTA TÖRTÉNIK: A PONTSZERŰ BEÉPÍTÉSEK, KORSZERŰSÍTÉSEK HELYETT VÁROSLÉPTÉKŰ TERÜLETFORMÁLÁS ZAJLIK EZEN A SZAKASZON. EGYIK LEGJELENTŐSEBB A BALANCE OFFICE PARK PROJEKT, AMI A CPI HUNGARY KFT. FEJLESZTÉSÉBEN, KÖZEL 13 000 NÉGYZETMÉTER TELEKTERÜLETEN, TÖBB FÁZISBAN VALÓSUL MEG.

◀ Képünkön a ponttal jelzett épület a leendő Balance Hall irodaház.



felfrissül a testmozgástól, egyidejűleg – az okos rendszereknek köszönhetően – áramot is termel, így csökkenti a bérlő (munkaadója) villanyszámláját, de saját mobilját is feltöltheti a tekeréssel termelt energiával. Ugyanez a munkatárs a saját maga által megtakarított és/vagy felhasznált elektromos energiáról egy on-line felületen könnyen tájékozódhat is, azaz ez a komplex, tudatos épületmenedzsment rendszer, egyúttal a tudatos energiafelhasználásra is tanítja a használókat. Ez is része a CPI Hungary Kft. hosszú távú fejlesztési tervének, és ettől lesz ez az épület más, mint bármely környezetbarát irodaház, bevásárlóközpont Magyarországon. Ami a fejlesztői gondoskodást illeti, a CPI Hungary azért, hogy az általuk fejlesztett tudatos épület jól működjön, valóban energiát takarítson meg, nem bízva az épületüzemeltetést külsősökre, hanem saját szakemberekkel, fejlesztett szoftvekekkel látja el ezt a feladatot.

De maradjunk még egy kicsit a használó mellett. Ha elindulunk ezen a nyomvonalon, és messzebbre tekintünk, pillanatok alatt világossá válik, hogy a leendő Balance Hall irodaházban naponta átélhető win-win szituáció áldásos hatása az irodaház üvegajtáján túl is érzékelhető. Hiszen az, aki a munkahelyén napi 8-10 órában megtapasztalhatja azt, hogy aktívan jót tehet a környezetéért úgy, hogy az számára és a munkaadójának kedvező és hasznos (forintokban is kifejezhetően), az reflexszerűen a munkaidő után is tudatosabb, gondosabb, érdeklődőbb fogyasztó lesz.

Végül, de nem utolsósorban a Balance Hall létrehozásának van még két fontos mozzanata. Az épület elhelyezkedése, megközelítése – elég csak a

térképre tekinteni –, abszolút ideális, épületgépészetileg kétségtelenül sok újdonsággal, high-tech tartalommal bír majd, ezekről az épület világrajvele körül időben nagyon sok szó esik majd. Ami nem annyira nyilvánvaló, mégis beleíródik majd az épület, így a Balance Office Park projekt történetébe, hogy olyan korszerű, energiatudatos rendszerrel találkozhat és alkalmazhatja azokat bármelyik dolgozó, amikről eddig csak külföldi online/offline magazinokban lehetett olvasni (szinte el sem hittük, hogy ez valóság). Másrésztől, és ez már a társadalomelméleti oldal, a tudatos épület ösztönző hatása egyben fontos és hasznos játékelméleti helyzet is (ez a szociológiai, pszichológiai szempont) ahol sarokigazság az, hogy a játékosok alapvető célja a nyereségük, illetve a hasznosságuk maximalizálása.

BC99 Office Park Kft.
 cím: 1139 Bp Váci út 99.
 telefonszám: +36 1 225 6600
 e-mail: hungary@cpipg.com
 web: www.balancehall.hu, www.cpiigroup.hu



A bevezetőben foglaltakat még megfejljük egy lényegi sajátssággal. Ugyanis a fejlesztés itt nem egyszerűen egy terület, a területen található, modern irodai funkcióra alkalmas régi épületek, és újak létrehozását jelenti. Az irodáról, mint épülettípusról, az irodai létről, mint szociokulturális állapot újraértékeléséről, a környezeti és kulturális értékek megóvásáról, és környezetvédelemlről, mint napi rutinról van itt szó. Az egyes fejlesztési fázisokban mindezek különféle hangsúllyal vannak jelen.

Balance Building

A háromütemű fejlesztés első fázisa a Park területén a 2016-ban átadott, „A” kategóriás Balance Building épülete volt, ahol a bérlők számára a magas minőségű szolgáltatás szerves részének tekintették az emberközpontú környezet kialakítását, és az ún. Humán Innovációs Program bevezetését. Utóbbi jelenti azt például, hogy a megszokott irodaházi recepció mellett egy ún. humán recepció is segíti az épületben dolgozókat: személyes ügyeiket intézi el (okmányirodai ügyek, ruhatisztító, taxi rendelés, vásárlások lebonyolítása stb.), de jelent szervezett szűrővizsgálatokat, egészségmegőrző és rekreációs szolgáltatásokat (torna, jóga stb.) is.

A Balance Office Park projekt kibomlása - Balance Loft

Részben a helyi, azaz az angalföldi ipari kultúra értékeire alapozva készült el a második ütem, amiben 2017-től 2018 közepére lényegében önálló Balance-brand öltött formát. Ezen ütemhez kapcsolódik, hogy egyfelől a Balance Office Park bérlői komplex szolgáltatási csomagot kapnak, ennek részei a Park területén található Balance market (termelői piac), Balance

étterem, Loft kávézó és konferenciaterem, helyi rendezvények, kerti szolgáltatások, wifivel ellátott kültéri tárgyalók, pavilonok, parkolók, bicikli tárolók. Másfelől, a korábbi Orion Gyár 1920-as években létesített (később Ampullagyár) gyárépületének rekonstrukciós fejlesztése is ekkor valósult meg, és vált Balance Loft irodaházzá; az építés szakma, de a budapesti kerületek döntéshozói számára is modellértékű ez a rekonstrukció arra nézve, hogy milyen lappangó architektúrális kincseket, lehetőséget rejt a főváros.

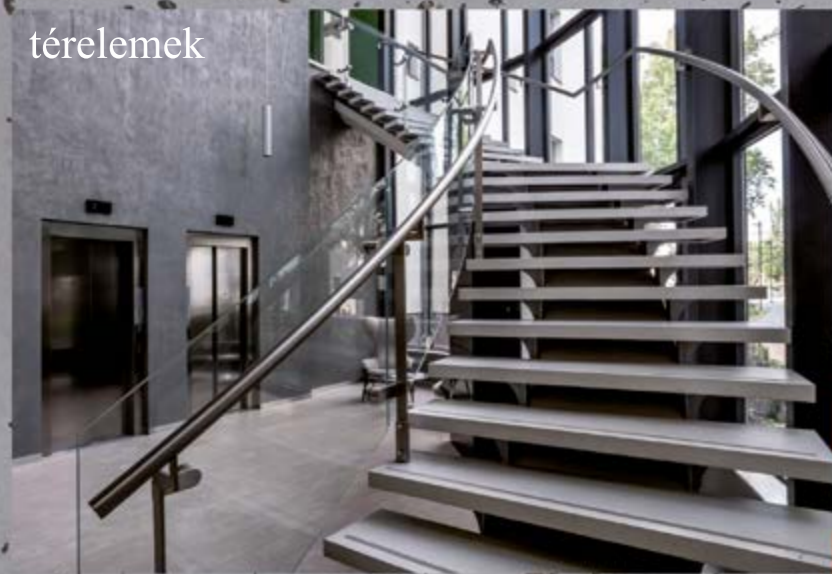
A Balance Office Park projekt megkoronázása - az épülő Balance Hall

Az irodaparki fejlesztés harmadik fázisa, történetünk kiemelt szereplője, az „A” kategóriás, 16 000 négyzetméter összterületű Balance Hall irodaház. Az irodaház BREEAM Very Good minősítése folyamatban van, átadása a CPI Hungary Kft. közlése alapján 2019 őszére várható. Ezzel immár 35 000 négyzetméternyi irodakomplexummá áll össze a Balance Office Park.

És az épülettel egy teljesen új fogalom, egyúttal használati mód jelenik meg a kortárs építészetben: a tudatos épület; abban kortárs építészeti univerzumban, amiben nem a látványépítést a főszereplő, hanem a hosszú távra tervezett, a korszerű háttérfunkciói révén ökológikus szerzetként működő Ház. Itt a Ház nem egy energiafaló, aktuális igényekre épült objektum, hanem egy érzékeny struktúra, ami beépített okos rendszereinek segítségével reagálni képes a környezeti változásokra, „együtt él” velük, legyenek azok külső, környezeti változások (szél, eső, hőmérsékleti változások, évszakciklusok stb.), akár belső igények. Utóbbi esetében gondoljunk olyan szimbiotikus lehetőségre például, hogy az irodaházban dolgozó kikapcsolódásképpen fel-pattan valamelyik könnyen tekerhető fitnessgépre, és miközben a teste-lelke



térelmek



homlokzati kéregpanelek

STYLECRETE

több, mint beton...



térbútorok

www.stylecrete.hu

www.argomex.hu



vasúti esőbeálló

archishade
TERVEZETT ÁRNYÉKOLÁS

ÉPÍTÉSZEKRE
BERUHÁZÓKRA
specializálódtunk



VARISOL
Wir sind Markisen.

TÉLIKERTEK
ÁRNYÉKOLÁSA

TUDATOS TERVEZÉS
TÁMOGATÓ SZAKEMBEREK
KORSZAKALKOTÓ ÁRNYÉKOLÓK
INNOVATÍV SZELLŐZŐ- ÉS
HOMLOKZATBURKOLATI
RENDSZEREK

2018-TÓL
MÁR KÉTHAVONTA

OCTOGON
deco

TREND
ENTERIŐR
DESIGN



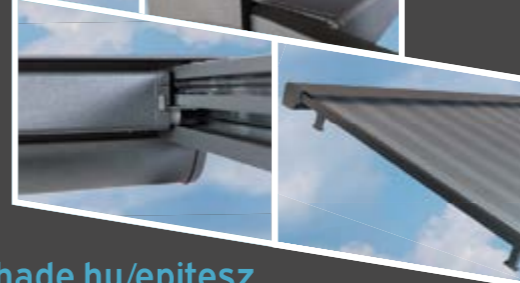
TÖBB MINT 140 OLDALON

695 FORINTÉRT

KERESSE
AZ ÚJSÁGÁRUSOKNÁL!



ÚJ VONALVEZETÉS
W350
SQUARE DESIGN



télikert-árnyékolók

Terveztesse árnyékolóját
stílusban épületéhez, funkcionalitásban kényelméhez!

Télikertek, üvegteraszok tető- és oldalárnyékolásához
nálunk szakértő partnerre talál.
Klasszikus megoldások, modern, szélálló, cipzáros rendszerek,
szögletes vagy lekerekített formák az Ön igénye szerint.

Innovatív, új generációs kerti és teraszrendszerek
pergolaárnyékolók, prémium napellenzők, napvitorlák,
külső-belső árnyékolók teljes körű kínálata egy helyen.

www.archishade.hu/epitesz