



# A PROMENADE GARDENS INNOVÁCIÓS FOLYAMATA

Szöveg: FARKAS NOÉMI | Építészeti fotó: VÉGEL DÁNIEL

MASSÁNYI TIBOR ÜGYVEZETŐ PARTNER ÉS KISS IDA, A TERVEZÉSI DIVÍZIÓ VEZETŐJE MÉSÉLTEK A PROMENADE GARDENS EGYEDI TERVEZÉSI FOLYAMATÁRÓL, ÉS EZEN KERESZTÜL A DVM GROUP SZERVEZETI MŰKÖDÉSÉNEK SAJÁTOSÁGAI RÓL.



**Ú**gy tudom, az első tervek pár évig a fiókban heverték a megvalósítás előtt. Hogyan indult újra a projekt?

**MT:** Éppen a válság idején, 2009-ben kaptuk meg az első építési engedélyt, majd 2012-ben kezdtünk újra foglalkozni vele. A közben eltelt évek alatt sokat változtak az irodapiac igényei és a szabályozási rendszer is, ráadásul a Váci úton versenytársként több irodaház is megjelent. Ezért el kellett gondolkodnunk azon, hogy szükséges-e változtatnunk az építészeti koncepción ahhoz, hogy pár év elteltével is korszerű és sikeres legyen ez a projekt. Időközben tervezőcsapatunk is sokat fejlődött, jelentősen bővült mind létszámában, mind kompetenciában. Korábban elsősorban belsőépítészeti munkákat végeztünk, de régóta szerettünk volna komplex építészeti feladatokat is ellátni. A Promenade Gardens volt az első nagy volumenű, saját tervezésben készült fejlesztésünk. Tervezőcsapatunk ma 46 fős, 5 vezető tervezővel, akik belsőépítészek és építészek munkáját koordinálják, emellett saját látványtervező csapatunk segíti a prezentációs anyagok összeállítását. Mivel Fekete Antalék, a Finta Stúdió tervezői voltak az alapkoncepció kitalálói, ők egyfajta konzulensi szerepkörben kísérték tovább a projektet, aktív résztvevői maradtak a további beszélgetéseknek, amelyek nagyon jó baráti-szakmai együttműködés keretében zajlottak.

**Milyen változások történtek az eredeti tervekhez képest?**

**MT:** Az alapkoncepció a mostanihoz képest egy kevésbé kiforrott verziót mutatott, amit még érlelnünk kellett. 2012-ben olyan kérdésekkel kezdtük újra a gondolkodást, mint az alapterület és a magasságok. A legnagyobb változás pont ezen a téren történt, elsősorban az ingatlanfejlesztő bátorságának köszönhetően, ugyanis kiszedtünk az épület terveiből egy szintet, így lényegesen nagyvonalúbbak lettek a terek. Ezzel sok kiadható négyzetmétert veszítettünk, de cserébe sokkal kellemesebb, 3 méteres belmagasságot értünk el, ami kuriózumnak számít az újonnan épült irodaházak között.

**KI:** A külső változtatások mellett az irodaház belső tereiben is több funkcionális tényezőt továbbgondoltunk. BIM (Building Information Modeling) tervezési folyamattal dolgoztunk, ami a kivitelezés számára is sok esetben segítséget jelentett. A házat a nagy belmagasság mellett a komplex gépészeti rendszer teszi még igazán különlegessé, és ennek modellezése rengeteg egyeztetést igényelt. Fontos beruházói

döntés volt, hogy olyan energiahatékony rendszert hozunk létre a házban, ami alacsonyabb hőmérsékleten működik, mint a hagyományos rendszerek. Ez a hűtő-fűtő álmennyezet jóval komfortosabb belső érzetet is teremt a felhasználók számára, mint a légfűtés és -hűtés. Ezt az integrált sugárzó mennyezetet kombináljuk a hagyományos rendszerrel, ahol arra szükség van. Mindez fontos volt a környezettudatos minősítések szempontjából is.

**Milyen egyéb környezettudatos megoldásokat használtak?**

**KI:** A ház rendelkezik LEED és BREEAM minősítéssel is. Mindkettő szempontjából fontos érték a jó lokáció, és a LEED minősítésnél kiemelten hangsúlyos az energiatudatosság. Ez vezette a kezünket a homlokzat kialakításának tervezésekor, és az üvegezés megválasztásánál is. A legfelső emeleten automatizált külső árnyékoló van, a homlokzatokon pedig a benapozottságtól függően más-más üvegezést használtunk. A hűtést-fűtést egy hővisszanyerő

## „AZ IRODAHÁZ BELSŐ TEREIBEN IS TÖBB FUNKCIONÁLIS TÉNYEZŐT TOVÁBBGONDOLTUNK”

rendszer látja el. Emellett víztakarékos berendezések, esővízhasznosítás, automatizált épületfelügyelet, intelligens vezérlésű LED-panelek segítik a minél hatékonyabb működést. Mindezek jelentős optimalizálási lehetőségeket biztosítanak. A dolgozók kényelmét olyan szolgáltatások segítik, mint az elektromosautó-töltőpont és a kerékpártároló, öltözőkkel és zuhanyozókkal. Ezek ma már gyakoriak a modern irodaházakban, de a Promenade Gardens esetében mégis kiemelhető, hogy milyen kényelmesen és jól integráltan kerültek kialakításra. A minősítések szempontjából fontos még, hogy milyen alapanyagokat, burkolatokat, festékeket használtunk, de a kivitelezés közbeni hulladékkezelés- és szállítás is szelektív, környezetbarát módon történt. A gépjárműveket letisztítottuk, mielőtt elhagyták az építési területet, így nem hordták ki a törmelékkel járó szot a Váci útra. A környéken

élők és dolgozók nyugalma és egészsége érdekében zaj-és porfogó falakat emeltünk.

**Mi volt a belsőépítészeti koncepció?**

**MT:** A ház egyik legjelentősebb hozzáadott értéke a belsőépítészet. A cél egy olyan irodaház létrehozása volt, ami magasabb minőséget képvisel és különlegesebb atmoszférát nyújt mindenkinek. Olyan, akár egy szállodai lobby.

**KI:** A természetközelségből indultunk ki, ezért olyan mintázatot hoztunk létre, amely egy falfelületére reflektál. Ez a minta jelenik meg kívül, a burkolati elemek perforációján, és visszaköszön a belső térben is, például a tapéta és a szőnyeg mintázatán. Ugyanez a formavilág megjelenik a pillérek burkolatán, a recepció pult formájában és felette, az egyedi tervezésű világítótesteken is. A mikroklíma minősége rendkívül fontos az itt dolgozók jó közérzetének megteremtéséhez, és ez nem csak belsőépítészeti volt kulcskérdés számunkra. Sok új zöldfelületet igyekeztünk kialakítani a közös területeken, és a hátsó udvar vízfelületei is a kikapcsolódást szolgálják.

**Miben rejlik még a projekt sikere?**

**MT:** A Promenade Gardens egy innovációs folyamat eredménye. Innovatív egyrészt maga az épület, másrészt maga a tervezési folyamat is. A ház kohézióját nagyban segíti, hogy nálunk minden folyamat házon belül, integráltan zajlott. A DVM groupnál ugyanis egy irodán belül van a fejlesztő- és tervezőcsapat, a belsőépítész, a projektmenedzser, a műszaki kollégák, a kivitelezők, a környezettudatos mérnöki szolgáltatásokat végző szakértők, és az üzemeltetés is. Ilyen felállású cégcsoport nagyon kevés van Európában.

**KI:** Más épületeknél, egymástól független piaci szereplők esetében nem jellemző, hogy a projekt szereplői már nagyon korán részt vesznek a tervezési, fejlesztési folyamatokban, és hozzá tudják tenni a saját szempontjaikat. Nálunk az üzemeltetők, műszaki ellenőrök, projektmenedzserek, kivitelezők a tervek már egészen korai stádiumban véleményezni tudják. Általános esetben külön moderációt igényel, hogy az összes szereplő egyáltalán le tudjon ülni egy-egy egyeztetésre, amíg ez nálunk magától értetődő. Ennek az integrált tervezési folyamatnak (Integrated Design Process – IDP) köszönhetően az együttműködés intenzívebb, a gondolatok pedig sokkal kiforrottabbak.

**MT:** Ezért lehetséges az, hogy a Váci úti folyosón, ami tele van irodaházakkal, létre tudunk hozni egy olyan értékes épületet, ami minőségében abszolút a felső kategóriát képviseli, és ez mind építészeti, mind mérnöki szempontból előremutató teljesítmény.



## NEW YORKER ÜVEGFALAK

ÜVEGFALAK | MOBILFALAK  
VÁLASZFALAK | AJTÓK  
ÜVEGPADLÓK

A DEKO hazai képviselője GMB Stúdió Kft.

1138 Budapest, Váci út 168/F | Tel.: +36 1 270 9072 | Email: info@gmb.hu | www.deko.hu | www.dekouvegfalak.hu



CONFESSION  
WAKE UP  
**MY SHOWROOM**  
PLAY  
DRESSING

### MY BATHROOM

A környezetet legyen olyan szép mint Te magad. Termékeink mögött a világ legjobb designerei állnak, ezért úgy alkalmazkodunk az életedhez, hogy a fürdőd pont olyan egyedi legyen mint Te magad, és pont annyira büszkén mutogasd amennyire csak Te akard.