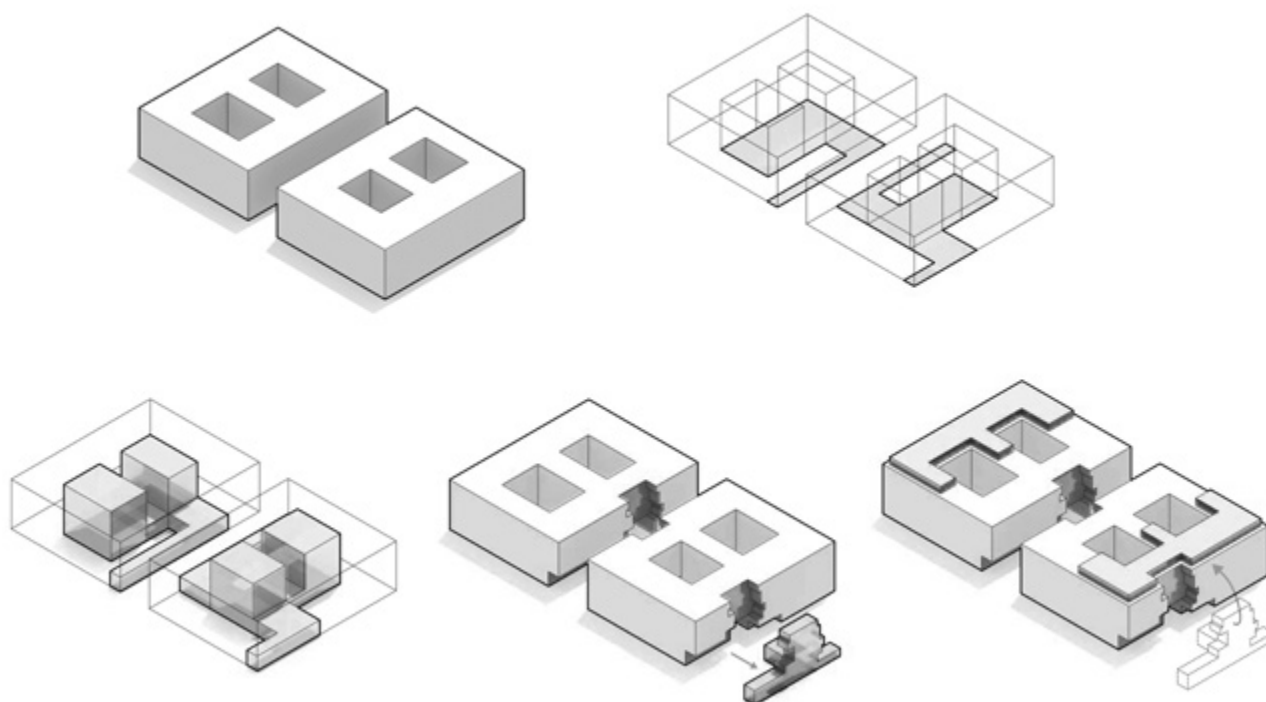


# Irodaváros

A TIBA Építész Stúdió 2008 óta foglalkozik a Váci Greens irodakomplexum tervezésével. 2020 szeptemberében az utolsó elkészült tömböt is átadják, ezzel befejeződik a hat tömbből álló gigaprojekt, amely nem csak az irodaépítészetben hozza az iroda közismert profi színvonalát, de a városszövet megújításában is előremutató.



Felelős építész tervező: BOZSIK ZOLTÁN, KIRÁLY ZOLTÁN – TIBA ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ

Szerző: ZÖLDI ANNA | Fotó: BUJNOVSZKY TAMÁS



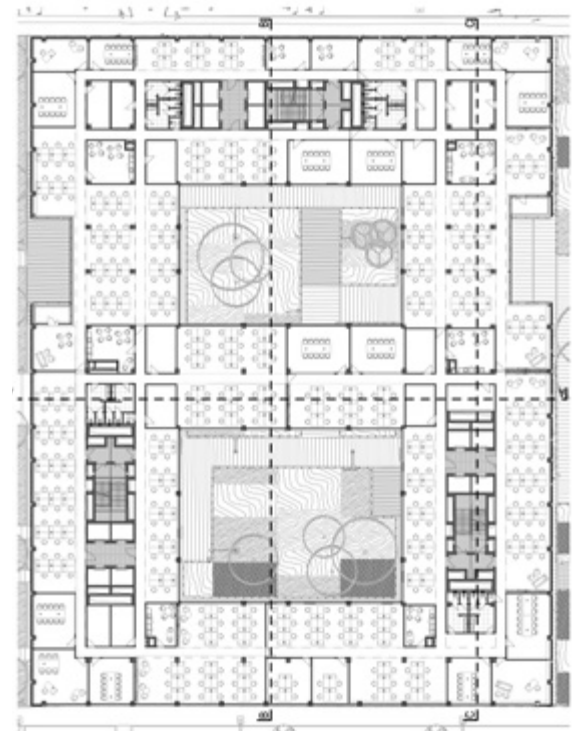
Homlokzati részlet a Fiastyúk utca és a Váci úttal párhuzamos, gyalogos sétány csatlakozásánál: a nagy üvegfelületet finoman osztják a függőleges, fehér homlokzati elemek. Az építészek ezzel utaltak vissza az első fázisban megépült A-B-C épületek homlokzati kialakítására.

« Tömegalakítási koncepció: az általános irodaszintek előnytelen területeit az építészek áthelyezték az értékesebb felső szintekre



> A Madarász utcai homlokzat dinamikája: a homlokzaton megjelenik az áthelyezett általános irodai területek „hiánya”. Hasonlóan a Jenga elvéhez, ahol a játék során bizonyos elemeket kivesszünk a torony alsóbb szintjeiről és a tetejére helyezzük át azokat. A kivett elemek helyén a homlokzat síkja és megjelenése szándékosan eltér az általános homlokzattól.

Belső udvar és a kert: az irodaterületek minél előnyösebb természetes megvilágítása érdekében az udvart a lehető legnagyobb méretűre növelték a tervezők



Általános irodaszintjének alaprajza: ezen jól láthatóak a kivett alaprajzi területek

A magyarországi irodafejlesztések tekintetében példaadó az a magatartás, amit a TIBA Építész Stúdió tudatosan követett a városi köztér és a városszövet „felhasználóbarát” formálása során, példát adva ezzel a területen tovább építkező fejlesztőknek.

Jó pár éve, egy modell készítése kapcsán, forók alapján végig kellett rajzolnom a Váci út mindkét oldalának homlokzatát. Üzemi épületek, sematikus, többnyire a kilencvenes évek kései posztmodern beütésű irodaházai, jobban és kevésbé lerobbant lakóépületek vegyesen alkották az utcaképet a Duna Pláza környékén. Hosszú évekig nem tudtam úgy végigmenni a Váci úton, hogy ne a kétszázas léptékű modellt lássam a valódi épületek helyett. Ma már nincs ilyen problémám, az akkori közeg szinte nyomtalanul eltűnt. A Váci út Budapest egyre inkább egységes irodaterülete, köszönhetően a 13. kerületi városvezetés következetes városfejlesztési stratégiájának, mely a jó infrastrukturális adottsággal bír, viszonylag Belváros-közeli ingatlanokat kedvező feltételek mellett ajánlotta a befektetőknek. A városrész cserébe köz- és közterületfejlesztésekkel gyarapodott, ennek fejében a beruházó növelhette a bérbé adható szintterületet. Ma, amikor Budapest komolyan programba vette a rozsdáozott épületek fejlesztését, a Váci út jó kiindulás lehet, még ha az építészeti minőség változóra sikeredett is. Az építészeti kihívás ebben az eredetileg sem kifejezetten kvalitatív, egyedi karakterrel nem bíró közegben éppen az egységes, új, a fejlődés lehetőségét magában hordozó városszövet megteremtése. A TIBA Építész Stúdió irodaterületében a vonatkozásban tett le markáns névjegyét. Maga a Váci út eleve „idegen test”, az ipari fejlődés ejtette modern seb a külvárosi lakóövezetben. Ezt a 19. századi nagyvárosi heget az ipari termelés elhalásával párhuzamosan, a gazdasági átrendeződést követve tették fokozatosan birtokba a 20. század végéig, de még inkább a 21. század irodaépületei, tovább feszítve a dinamikus világvárosi hasítékot a közeli Duna-part új építésű lakóparkjai, illetve a város belseje felé eső angyalföldi lakóövezetek között. A Váci út nemigen jó másra, mint hogy átrohanjunk rajta, vagy éppen alatta. Bicykliút is vezet erre, ám élményfaktora igencsak vitatható, valóban csak a szükséges és gyors áttekerést szolgálja. Ebben a helyzetben a városvezetés és a beruházók közös felelőssége, hogy fókuszba emelje, akiről a ritmikus irodahomlokzatok közt száguldova hajlamosak vagyunk megfeledkezni: az Embert, a munkaerőt, aki ezt a nagyvárosi díszletet használatba veszi. A Váci Greens irodakomplexum esetében ez jelenleg közel 8500 embert jelent, az utolsó ütem, az E épület átadásával ez a dolgozói létszám 12 000-13 000 főre fog növekedni.

Az irodaépületek piacán nem könnyű meghökkenítő építészeti szenzációval előállni. Irodát tervezni az építész számára elsősorban egy többdimenziós mátrix maximálisan hatékony kitöltését jelenti, ahol minden koordinátatengely mentén szigorú feltételek sorakoznak. A piaci megtérülés, a ma már alapkövetelménynek számító gazdaságos és zöld fenntarthatóság, kiemelkedő energetikai minőség, a racionálisan és lehető legnagyobb hatékonysággal bérbé adható alaprajzi kialakítás mellett szabadjátékra maximum a homlokzatok kialakítása ad lehetőséget, de a gazdaságosság szempontjai itt is fogják a ceruzát. Ez még egy olyan kiemelkedő beruházás esetében is így van – sőt bizonyos szempontból fokozottan érvényesül –, mint a Váci Greens. A Forgách utca és Gyöngyösi utca metrómegálló közti szakaszon, a Váci út, a Fiastyúk, a Madarász Viktor és a Főveny utcától határolt területen, egykor az Elzett gyárnak otthont adó telken felépült 85 ezer négyzetméternyi komplexum az elmúlt hét év egyik legmeghatározóbb

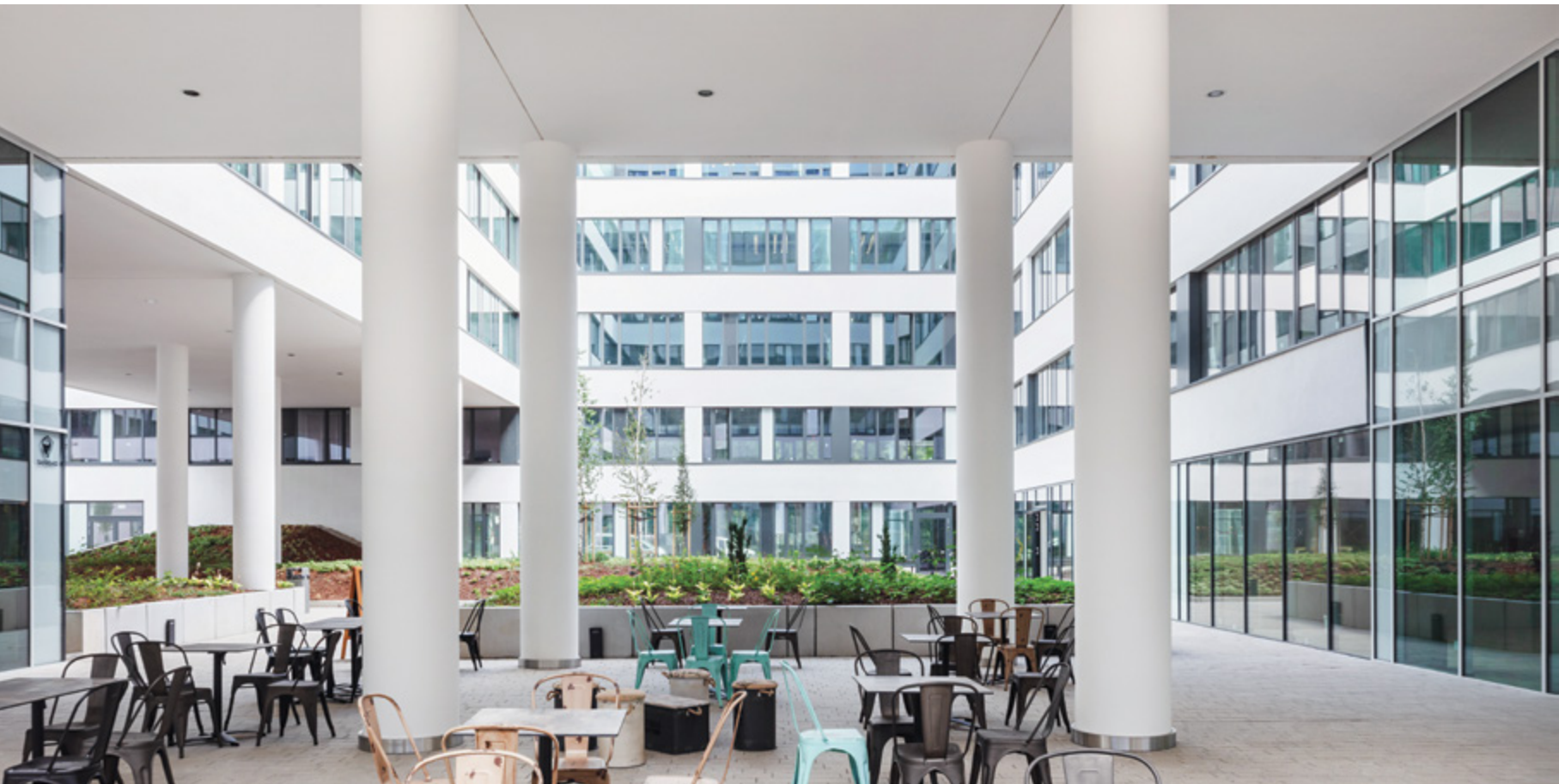
és legsikeresebb budapesti megaprojektje. A fejlesztést a belga Atenor cég közvetlenül saját tőkéből finanszírozta, így a 2010-ben a válságtól sújtott építőipari körülmények dacára meginduló, két ütemben tervezett beruházás töretlenül zajlott az elmúlt tíz évben. A tömb épületei közül öt a TIBA Építész Stúdió nevéhez fűződik, egyet, a „D” jelűt a Vikár és Lukács Építész Stúdió Kft tervezte.

A minden épületében hatékony irodaterületeket, kimagasló színvonalú, zöld, ergonomikus munkakörnyezetet kínáló irodapark számos díjat és kiváló minősítést söpört be az évek során, 2011-ben elsőként nyerte el a BREEAM „Excellent” minősítést, többször nyert nemzetközi ingatlanfejlesztési díjat, bérlői között olyan cégek szerepelnek, mint a General Electrics. 2020-ban a komplexum elnyerte a Fiabci Nemzetközi Ingatlanfejlesztési Nívódíjának ezüst fokozatát iroda kategóriában. A sikeres működés a koncepciózus építészeti tervezés érdeme. (A teljes 123 000 négyzetméter területből 100 000 már kiadásra került vezető multinacionális bérlőknek, továbbá az összesen 6 épületből 5 irodaházat eladtak különböző hazai és nemzetközi befektetőknek.) Itt nem csak a kötelező fenntartható és gazdaságos megoldásokra kell gondolni, amely az olcsó üzemeltetés záloga – és itt maximálisan megvalósul minden az esővíz gyűjtésétől kezdve a szűrkevíz felhasználásán és a többszintes kerékpártárolókon át a kerékpáros mosdókig. A bérbeadót leginkább érdeklő megtérülés olyan ősi építészeti praktikákon is múlik, amit már messze nem a piac, vagy a trendek, csupán az építészeti minőség szabályoz.

A Váci Greens tízéves építési időszak alatt volt idő a folyamatos építészeti újragondolásra, amellyel, hogy az alapkonceptió kezdettől fogva világos volt. A 2009-ben javasolt, és azóta már szinte teljesen megvalósult koncepció célja az volt, hogy a nagy tömegű épületek között valódi városi tér alakuljon ki, a földszinten az utcával kommunikáló funkciókkal. Ez a gyalogos zóna a Váci út hőmpölygő forgalmának ellenpontja lehet, valódi élhető tér az itt dolgozók és a tömb mögötti területen lakók számára. A gépjárművekkel és tömegközlekedéssel terhelt, forgalmas Váci úttal párhuzamosan az irodaterületek között kialakítottak egy gyalogos közlekedő utcát. Az elképzelést az akkori főépítész, Arató György is támogatta a szabályozás szintjén is. A Rákospataktól a Babér utcáig az átkötő gyalogos útvonal a tömbök alaprajzi kialakítása folytán két helyen is terekké bővül, vonzó zöldfelületekkel. A kertészeti kialakítás az s73 stúdió munkája. Az első ütemben, az A-D épületek felépülésével ez a koncepció már világosan kirajzolódott, és a most átadásra kerülő E-F épület tömbjei között is folytatódik. A tömbök gyalogos és biciklis megközelítése az új gyalogos utcára merőleges irányokból is biztosított, mind a Váci út, mind a mögöttes lakóterület és a Madarász utca felől. Ezzel a klasszikus utcás városszövetre emlékeztető térstruktúra kialakítását célozták a tervezők, amit az irodaterületek zöld udvarai bővítenek. A tömbök egymáshoz képest eltoló tér helyzete vonzó átlátásokat eredményez, gyalogos megközelítésre sarkall, és egyben biztosítja, hogy együttesen mégiscsak zárt térfalat képezzenek a lakóterület és a forgalom között.

A második ütem tervezését a TIBA Építész Stúdió meghívásos pályázaton nyerte el. A korábbi ütemben épült tömbök ritmikus





^ Árkád és belső udvar: az épületek között és alatt átvezetett gyalogos sétányról és belső közlekedési útvonalról változó ritmusban és módon tárulnak fel nyitott közterek, fedett árkádok és intim belső udvarok. A képen az árkád alatti kávézó terasza látható, mögötte a zöld növényzettel beültetett belső udvar.

A kávézó belsőépítészeti kialakítását is a természetes megvilágítás maximalizálásának igénye vezette





> Földszinti előcsarnok részlet: az irodai területek megközelítésére szolgáló előcsarnok a Váci úti forgalom dinamikáját szimbolizáló recepciós pulttal

✓ A Madarász Viktor utcai homlokzat esti fényben



osztásokkal tagolt, zárt homlokzatai után az új épületek arculatának megfogalmazása során más koncepciót követtek, amely szorosan összefügg az alaprajzi tervezés evolúciójával. Mindegyik épülettömb esetében cél volt, hogy a kiadható irodaterületek a lehető leginkább természetes megvilágításúak legyenek. Az új tömbökben, ahol ezt a traktusmélység nem tette volna lehetővé, ott a jenga játék módjára kivágtak a homlokzatból szintenként más és más volumenű, derékszögű tömböket – ezt a szintterületi mínuszt a legfelső szinten kapta vissza a ház, ahol a fejlesztés szempontjából értékesebb bérbeadható területek vannak. A kimetsződések méretezése a mögöttes irodafunkció tudatos alakításának következménye. Az alkalmazott traktusmélységek a teljesen üvegezett külső és a belső udvari sávablakos homlokzatok révén maximalizálják a természetes megvilágítást. Az alaprajz flexibilitását a közlekedőmagok elhelyezése biztosítja – akár egy, akár szintenként több bérlő is kényelmesen, egymástól függetlenül használhatja a házat, akár több szinten is. Az utcai homlokzatok síkjából kiharapott területek kiemelik a telken átvezető belső közlekedési vonalakat, a tömbök ezeken a helyeken nyílnak fel a környező utcák felől. A megnyitások kijelölik a földszinti fő előcsarnokok helyét, segítve az épületekben található iroda funkció megközelítését és az épületek közötti orientációt. Ez a negatív kiharapásokkal operáló tömegalakítás nem pusztán a Rákospatak irányába színtszám szerint is lebomló épülettömeg-koncepciót erősíti, de a másik irányban álló szomszédos, volt BSR-székház szabályos osztásrendszerének újragondolása is. A korai irodaépület esetében is törekedtek arra a tervezők, hogy vizuálisan kisebb elemekre bontsák a tömeget – ami a nagy irodaházak esetében alapvető kihívás, a Váci út irodasorában pedig különös hangsúlyt kap. A Váci Greens „E” és „F” épületének homlokzatarchitektúrája ennek kortárs értelmezése. A Váci Greens komplexum legfőbb építészeti érdeme azonban nem a nemzetközi színvonalú TIBA Építész Stúdiótól méltán elvárt minőség – habár ez volt az első épület, amit az alapító Tiba János halála után az iroda önállóan nyert meg és fejezett be, ami bizonyítja, hogy a szellemiség töretlenül él tovább. A magyarországi irodafejlesztések tekintetében példaadó az a magatartás, amit az iroda tudatosan követett a városi köztér és a



Tervezés és kivitelezés éve: 2017-2018/2018-2020

Bruttó terület: 82 081 m<sup>2</sup>

Felelős építész tervező: BOZSIK ZOLTÁN,  
KIRÁLY ZOLTÁN (TIBA Építész Stúdió)

Építészek: BECZNER BALÁZS,  
BUZDER-LANTOS ZSÓFIA, CSÁNYI ZITA, CSÉPÁNYI DIÁNA,  
CZÉGENI CSABA, ELEKES GABRIELLA, HAJAS VERONIKA,  
HAVANECZ MÁRK, KALÁSZI ZOLTÁN, KÓCSÓ DÁNIEL,  
KOVÁCS ZSOMBOR, LÁNSZKI CSENGE

Beruházó: ATENOR

# SUCCESS STORY CONTINUES



## ARÉNA BUSINESS CAMPUS

- Aréna Business Campus is providing 72,000 sq m of "A+" category office space on Hungária Boulevard.
- The complex will consist of four buildings with an exceptional proportion and significance of green areas.
- Excellent location: it is only 300 meters from M2 metro, and 5 minutes from Aréna Mall shopping Center.
- The first, 21,000 sq m of Building "A" was completed in 2020 Q2. Building B is already under construction and will be handed over in 2021 Q2.



## VÁCI GREENS E & F

- A large-scale campus style development with exclusive "A+" class offices in the heart of one of Budapest's most famous business districts
- BREEAM "Excellent" green certification and an extensive green working environment
- 5 buildings out of the 6 is already sold (Building A, B, C, D, E). 100,000 sq m out of the total 123,000 sq m is already let. Building F was completed in 2020 Q2.
- Building E will be handed over in Q3 2020.

<b>Contact:</b>	<b>Zoltán Borbély</b>	<b>Nikolett Püschl</b>
Atenor Hungary Kft.	Country Director	Development & Leasing Manager
1138 Budapest,	+36 1 785 52 08	+36 1 785 52 08
Váci út 121-127.	borbely@atenor.eu	puschl@atenor.eu



BRUSSELS - LUXEMBOURG - PARIS - LISBON - DÜSSELDORF - WARSAW - BUDAPEST - BUCHAREST



## MINŐSÉGI HOMLOKZATI MEGOLDÁSOK KÖLTSÉGHATÉKONYAN

Az ALUKOL Homlokzatechnika Kft. immáron 30 éve foglalkozik homlokzatok tervezésével, gyártásával és kivitelezésével. Ez idő alatt szerzett széleskörű tapasztalatának köszönhetően képes bármilyen különleges homlokzati elképzelést valóra váltani.

A Váci Greens E és F épület homlokzati alumínium szerkezeteinek kivitelezése során magas minőségi elvárásoknak kellett megfelelni. Az Alukol Kft. olyan megoldásokat kínált, amivel elérhetővé vált a kiváló minőség és a magas műszaki teljesítmény mellett a gazdasági érdekeket is kielégítő költséghatékonyság. A homlokzati függönyfalak költségoptimalizálása terén kevés lehetőség adódott, azonban a szalagablakok esetén sikerült olyan megoldással élni, ahol a szerelési idő nagy mértékben csökkent, a RAL beépítés belül tömörebb, mint kívül elve teljesült. A gyorsabb és gazdaságosabb szerelési megoldás megfelelőségét hőhíd-szimulációval támasztottuk alá. A tervezés során kiemelt gyorsasággal leköveztük a homlokzati kialakításban keletkező nagyobb változásokat a kivitelezési határidők tarthatósága érdekében.

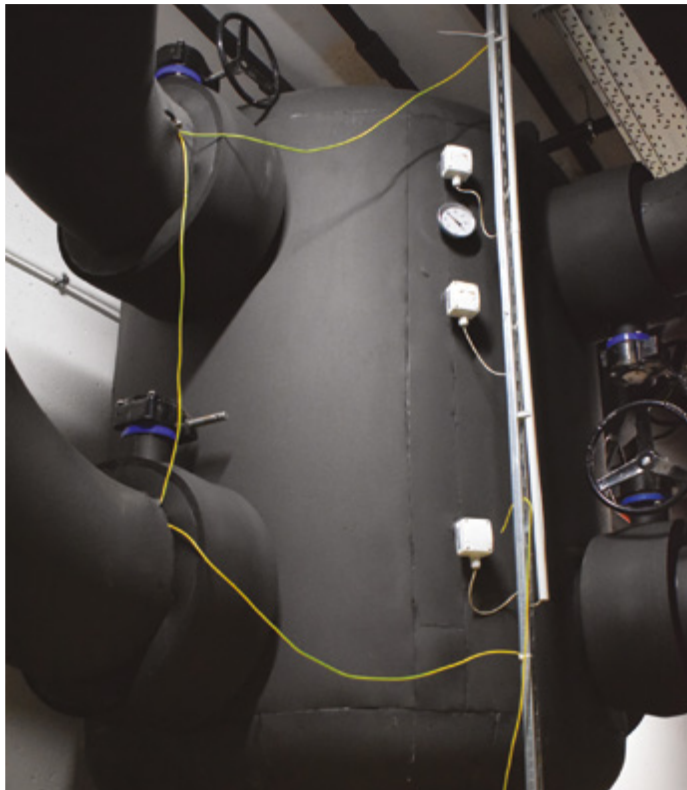
Számunkra mindig alapvető szempont az építészeti és beruházói igények kielégítése. Optimális megoldásainkkal összehangolhatók az esztétikai és gazdasági célok. Irodaházak és prémium középületek mellett cégünk számos referenciával rendelkezik luxus minőségű villa épületek üvegezett alumínium szerkezeteinek tervezésében és kivitelezésében is, akár automatizált kivitelben is.

Legutóbbi nagy volumenű projektjeink:  
VÁCI GREENS F épület, Budapest, Váci út 117.  
VÁCI GREENS E épület, Budapest, Váci út 117.  
WHITE HOUSE, Budapest, Váci út 47.



# ALUKOL

**Alukol Homlokzatechnika Kft.**  
Cím: 2440 Százhalombatta, Csenterics u. 1.  
Telefon: +36 23 359 600  
E-mail: [alukol@alukol.hu](mailto:alukol@alukol.hu)  
Web: [www.alukol.hu](http://www.alukol.hu)



**ENSI**  
Épületgépészeti kivitelezés 2.000m<sup>2</sup> felett.

[WWW.ENSI.HU](http://WWW.ENSI.HU)