

KIZÖLDÜLT A FEHÉR HÁZ

Építész:

Tima Zoltán

GTC White House a Váci úton

Üde színfolt a Váci úton a GTC Magyarország nemrégiben megnyitott irodaháza – szólhatna a frappáns szalagcím, de az épületegyüttes szembetűnően nem színes, és erre a névválasztás is rájátszik: White House, azaz „Fehér Ház”. A fehéret ablakok és függönyfalak formájában egészíti ki a fekete, és a fekete-fehér megjelenés jó kapcsolódási pont a régi és az új épületrész között. A színek visszafogottságán túl a homlokzatok szigorú rendje, az épületben végigkövethető következetes szerkesztés, a ré-

gi és új épületrész közötti kapcsolat kidolgozottsága és a környezettudatos építés szempontjainak magas szintű figyelembe vétele is kiemeli a White House épületét a Váci úti irodaházak sorából.

A tervező Tima Zoltán (Közti) és a beruházó GTC kapcsolata sok évre tekint vissza. Együttműködésüknek köszönhető a Sasad Resort lakópark Budaörs szélén 2009-ben, a 2003-as Riverside Apartmanház és a 2007-es Riverloft Irodaház a XIII. kerületben, továbbá a 2010-

A Váci úttól távolabbi épületsarok
felől – fehér kocka





A Váci útról szemlélve – nem nyomja el az új épülettömeg a régít



A keresztmetszeten látszik a belső udvari függönyfalak szerkesztése, és az új épülettömeg lejtése



Az összekötő promenád üvegtetője és az abból kibukkanó épület-tömegek

ben átadott, 18 000 m² alapterületű GTC Metro Irodaház. [1]

Mindezek fényében a telek 2006-os megvásárlásakor magától értetődő volt, hogy Tima Zoltánt kérték fel a

tervek elkészítésére. Az engedélyezési terveket követően kiviteli tervi szinten kidolgozták az irodaház terveit.

Ugyan már ekkor felmerült a felvonógyár megtartása, ez még csupán az utcai homlokzatok felújítására szorítko-

Értékteremtés a magyar ingatlanpiacon

A GTC White House a Váci úti irodafolyosón található egykori felvonógyár területén épült. A 2016 júniusában elindított projekt eredményeként a klasszikus múlt és az innovatív jövő együttélésén alapuló, különleges, egyedülálló atmoszférával rendelkező épület született, amely már most igen népszerű a bérlők körében. Az irodakomplexumban az eredeti, mára teljesen felújított, 100 éves Schlick-féle felvonógyár 2 000 m²-es loft irodarésze kapcsolódik az új, 19 500 m²-es prémium kategóriás irodaépülethez. Az irodaház mindössze néhány percre található két metróállomástól és az 1-es villamos megállójától, a saját garázsában pedig közel 300 parkolóhelyet, elektromos autótöltőt, autósót, több száz kerékpárnak tárolót és zuhanyzót biztosít a bérlők számára, akiknek kényelmét ezen felül a feltöltődést segítő közösségi terek, konferenciaterem, posta, étterem és kávézó is szolgálja.

A GTC White House irodáinak jelentős része már bérlőre talált. Elsőként a BlackRock, a világ egyik legnagyobb vagyongazdálkodója döntött úgy, hogy a GTC White House irodaházában rendezze be új innovációs és technológiai központját. A cég 2018 júliusában költözött Magyarországra.

A GTC az új irodaterület további két emeletének üres irodáira is világszínvonalú bérlőkkel folytat komoly tárgyalásokat –, a tervek szerint 2018 harmadik negyedévére az épület 100%-át kiadják.

A nemrégiben befejezett irodaház mellett a GTC Hungary két másik, folyamatban lévő irodaházprojekttel is rendelkezik –, mindkettő a főváros XIII. kerületének új üzleti negyedében található. A tervek szerint a Twist – Budapest City Tower egy 23 emeletes toronyépület lesz 37 000 m² bérelhető irodaterülettel, a Pillar pedig hét emeleten 29 000 m² irodát kínál majd.

A 2000-ben alapított GTC Magyarország a varsói Globe Trade Centre S.A. tagja és a hazai ingatlanpiac egyik meghatározó szereplője. A társaság korábban négy nagy irodaberuházást hajtott végre Budapesten, összesen mintegy 141.000 m² bruttó bérbe adható területtel. Három jelentős lakóingatlan-projektjük során 900 lakást építettek. A GTC Hungary több prémiumkategóriás ingatlan kezel tulajdonosként, köztük a város legmagasabb irodaépületét, a Duna Towert és Budapest legnagyobb irodaházát, a Center Point Irodaházat, valamint a GTC Metro és a Spirál irodakomplexumokat.

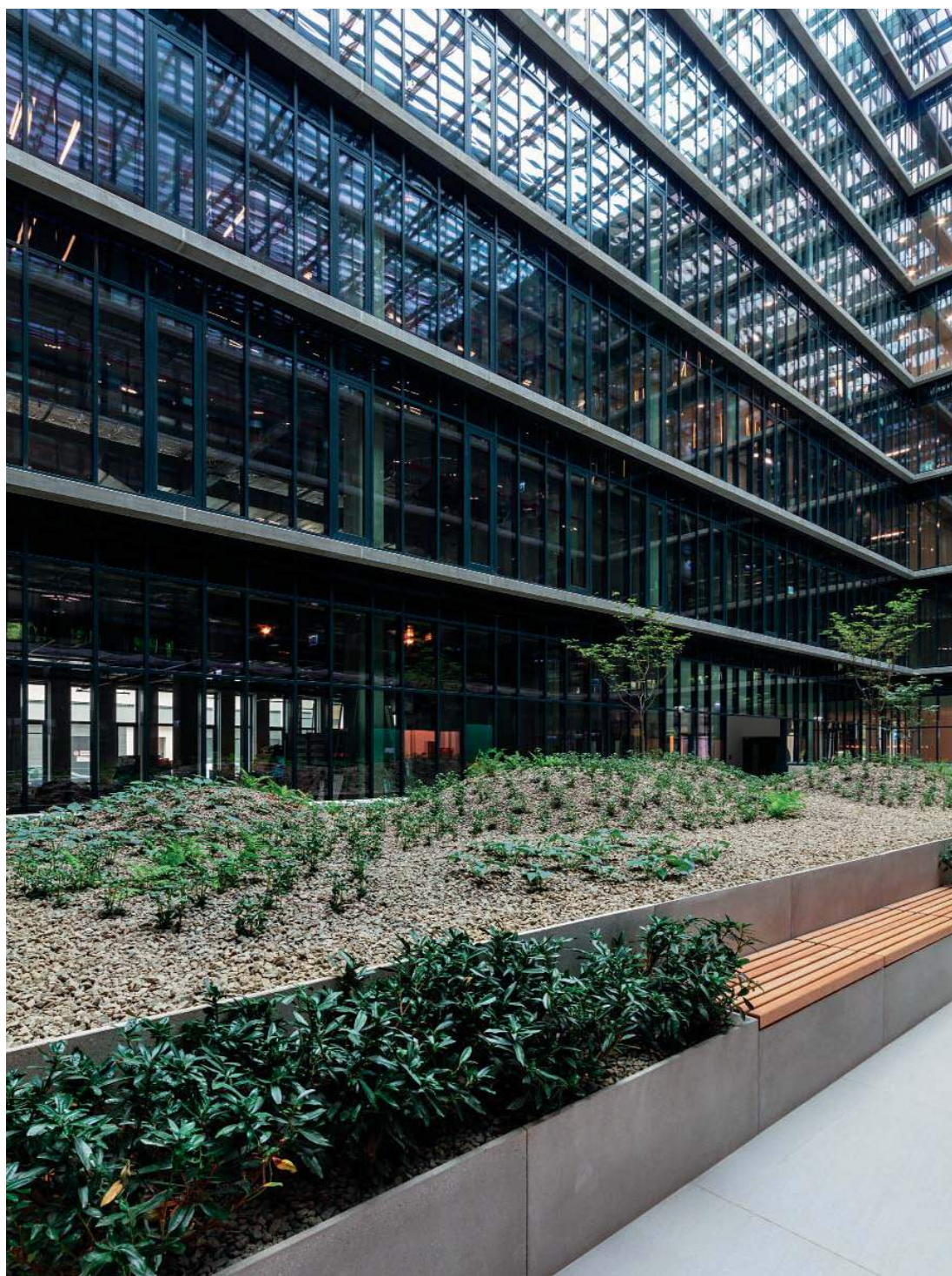
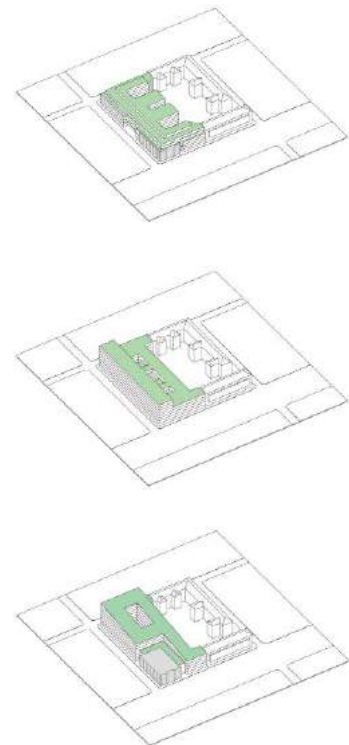
(GTC Magyarország)

zott. Különböző weboldalakon, korabeli híradásokban vagy kiadó irodahelyiségeket hirdető felületeken még ma is találkozhatunk a 2007-es verzió látványtervével, [2] amely a külső tekintetében egyáltalán nem hasonlít a mai, megépült állapotra. Ez a változat a századfordulós épületet úgyszólván bekebelezte, csak a Váci útra és a Dunyov István utcára néző homlokzatok megtartásával számolt a tíz éve még kedvelt faszádizmus formájában. Nem csak az épület tömegének érzékeltetéséről mondott le ez a tervváltozat, de a földszint + 6 emeletes új épület a régi épület homlokzatmagassága fölé is kinyúlt volna.

A gazdasági válság közepette a kivitelezés végül nem kezdődhetett meg, az engedélyt kapott terveket félretették, és amikor 2015-ben ismét elkezdtek a területtel foglalkozni, egy sor új szempont vetődött fel, amelyek miatt

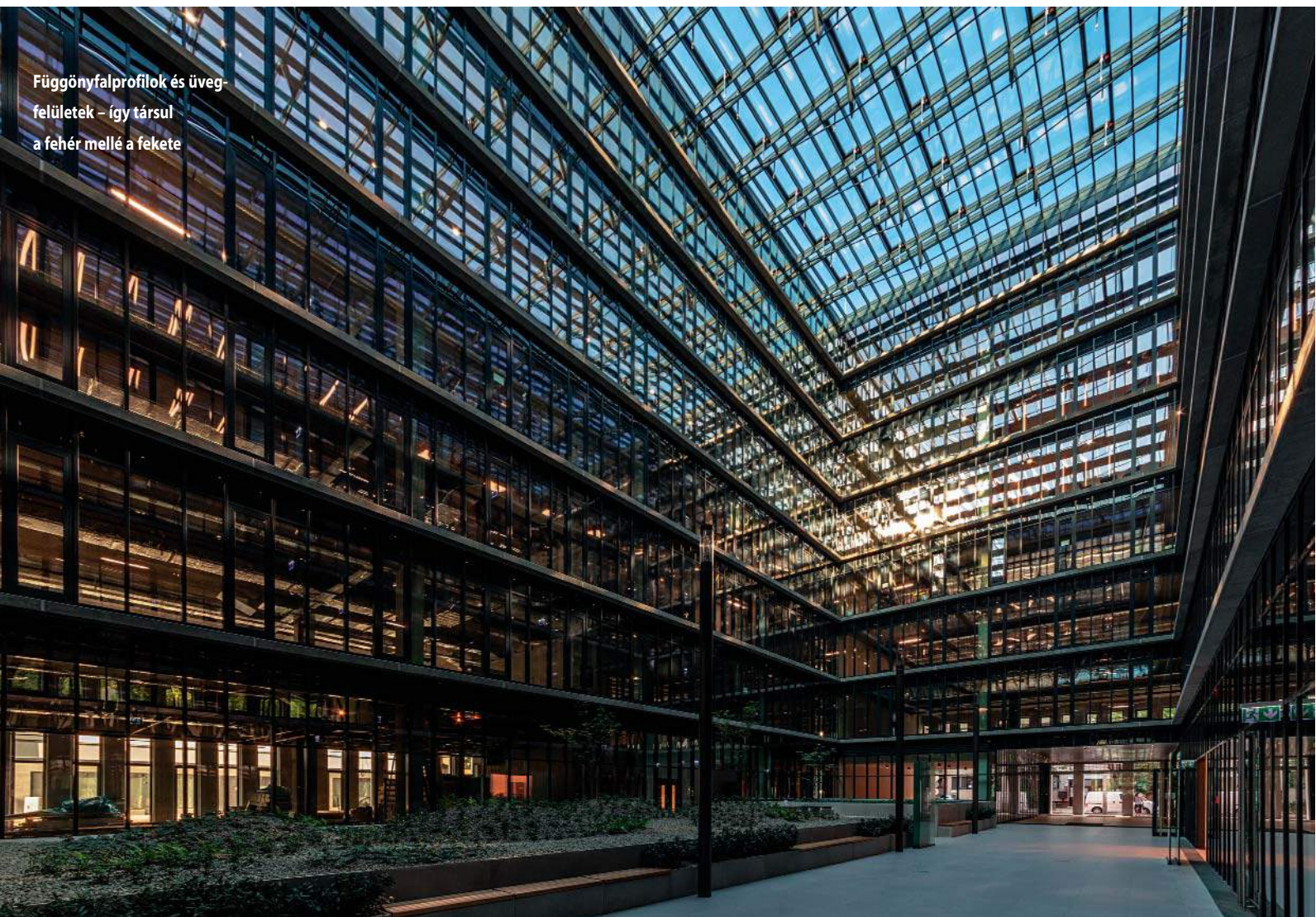
a beruházó és a tervező új tervek elkészítése mellett döntött. A zöld építési szempontokat értékelő amerikai LEED minősítési rendszer [3] például mára alapvető fontosságú lett az irodaházak tervezésénél, így nem is volt kérdés, hogy az épület az energiatudatosság szellemében készüljön – már tervfázisban elnyerve a LEED Gold előminősítést.

A meglévő épület is felértékelődött az évek során. A Váci út az elmúlt évtizedek során a szemünk láttára alakult át ipari zónából a főváros kiemelten fontos irodafolyosójává, amely igen népszerű és keresett a külföldi bérlők körében is. Az egykori városszéli iparterület, amely a 19. században alakult ki a Budapest és Vác közötti vasútvonal, illetve a Kálvin tér és Újpest közötti lóvasút adta kedvező körülmények hatására, [4] fokozatosan, telekről telekre tűnik el, a múlt századi és század-



A belsőben máris megjelent a zöld, a hossz tengelyt adó közlekedősáv mentén

Függőfalprofilok és üveg-
felületek – így társul
a fehér mellé a fekete



Miért tartom figyelemre méltónak a Váci út 47. alatt megépült irodaház-együttest?

- mert a történeti előzményként még a telken álló Schlick-féle üzemépületet megtartotta, a beépítési koncepció szerves részeként beépítette az épületegyüttesbe, vállalva ezzel a megrendelői, műszaki, funkcionális konfliktusokat, de összességében a projekt számára sokat nyerve, és különleges belső tereket, közbenső térrészeket létrehozva;
- mert végre egy olyan épületegyüttes jött létre, ahol a homlokzatokon nem a kifelé mutatott „A” oldal és a befelé látszó „B” oldal egyenlőtlen küzdelmét látjuk: itt körben ugyanaz a magas színvonalú homlokzati megoldás szerepel, még a közterületről láthatatlan belső udvar felől is;
- mert a homlokzat kialakítása annak ellenére is ügyesen elrejtja a sokat átkozott tűzterjedési gát szerkezetét, hogy padlósínről indulnak a nyílások;
- mert egy olyan házat látunk, ahol a racionális és elvszerű szerkesztettség által meghatározott rasztervonalak végigfűzik a homlokzati felületeket a külső és az átrium felőli oldalon egyaránt, sőt az átrium lefedésénél is, és ez összefogott, magabiztos harmóniát sugároz;
- ha már az átrium lefedése szóba került, az ott lévő tartószerkezet kialakítása, szerkesztése is különleges, finom megoldás;
- mert a tető ferde síkokkal szerkesztett, virtuális térbeli tömege az összes gépészeti berendezést, kültéri egységet, légvezeték-csordát magába foglalja, elegánsan elrejtja, még akár hasznosítható területek vesztese árán is –, ritka konzekvens megoldás!
- végül, de nem utolsósorban, mert az épületen érződik a MEGBÍZÓ és az ÉPÍTÉSZ egyenrangú párbeszéde. *Lukács István építész (Vikár és Lukács Építész Stúdió)*

fordulós ipari építészeti számos emléke semmisül meg nyomtalanul, és adja át a helyet a rendkívül heterogén, párbeszédet, illeszkedést gyakran nem is kereső irodaházak sokaságának. Épültek természetesen értékes, említésre méltó művek is a Váci úti irodafolyosón, mint a szintén GTC-s Center Point I-II., a Váci Greens épületei, illetve a Nordic Light irodaháza. [5] irodaháza. Megdöbbentő adat, hogy csak 1990 és 1995 között 65 ipari vállalat szűnt meg a környéken. [6] Egy idő után a kerület rendezési tervét is úgy alakították, hogy az irodaházak építését támogassa, segítse elő. [7] Eljött az a pont, amikor már oly kevés maradt meg a korábbi beépítésből, hogy az érdekessé és megőrzendővé vált. Az egykori felvonógyár épülete ebből a szempontból szerencsés helyzetben volt: a tervezett beruházás léptékéhez képest olyan méretekkel rendelkezett, hogy a kész épületegyüttesben az új épületrész körülöleli a régii helyett, hogy elnyomná.

A Váci útra néző homlokzaton lévő főbejáratot a régi és új épülettömeg közötti összekötő elembe helyezték el, amely a teljes telekmélységig eléri. A legtöbb funkciót erre a közlekedési vonalra fűzték fel: innen érhető el a földszinti konferenciaterem, étterem, kávézó, az üvegte-



Az alaprajzon láthatjuk, hogy a régi és az új épületet hasonlóan rendezték be: mindkettőbe került lépcsőház, lift és vizesblokk, és mindkettőben irodatermek jönnek létre

tejű átriumudvar és a négy függőleges közlekedőmag közül kettő. Az előtérből balra továbbhaladva pedig a merőleges passzázsban körüljárhatjuk a megtartott épületrészt is – itt alakították ki az épület oldalbejáratát.

A felvonógyár egykor a telek teljes hosszán végigért, de az átalakítás és bővítés során csak a Váci út felőli két-szintes, daruzott csarnokot tartották meg, a mögötte lévő földszintes részt elbontották. Ezt a töredékességet érzékelteti a megtartott épületrész belső véghomlokzata, amelyet az egybefüggő üvegezéssel, akárcsak egy ke-

resztirányban felvett vágósíkkal, metszeti helyzetbe hoztak. A régi és új épület közötti semleges megjelenésű, üvegezett összeköttetés a kapcsolatteremtés tankönyvi példája is lehetne, annyira egyszerű és magától értetődő – és éppen ezért működik olyan jól.

Az összekötő elembe elhelyezett bejárat lehetővé teszi, hogy az új épület utcai homlokzatai végtelenül egyszerűek legyenek: a teljesen egyforma ablakok szabályos rendje higgadt, tiszta megjelenést ad az épületnek. A kétféle szélességű függőleges sávok – a kissé szélesebb

Két fehér ház két korból, kézenfogva



**Pihenőterek is várják
a leendő dolgozókat**

Építész: Tima Zoltán

Generáltervező: Tima Stúdió,
Köztli Zrt.

Építtető: GTC Magyarország
Ingatlanfejlesztő Zrt.

Projektvezető építész:
Márk Péter

Építész munkatárs: Szabó Máté,
Öcsi Gabriella, Tölgyesi Kaplony,
Boda István, Gál Borbála, Molnár
J. Tibor, Gönczöl Zsófia

Épületszerkezetek: Horváth
Sándor, Schreiber Gábor (Pataky
és Horváth Kft.)

Belsőépítész: Molnár Beáta,
Kiss-Gál Zsuzsanna
(Atelierarchitects)

Grafika: Auth Attila (Stég Kft.)

Tűzvédelem: Mészáros János
(MÉ-BART Kft.)

Statika: Gurubi Imre,
Becker Ádám

Épületgépészet: Makáry Csaba,
Csöppenszky Gábor (Agorex Kft.)

Épületvillamosság: Máramaros
András, Ritzl András, Kapitor
György, Szuhamella Roland
(Zone-Plan Kft.)

Kert- és tájépítész: Mohácsi
Sándor, Polareczki Dóra (S73 Kft.)

Sprinkler: Orova János (Agis Kft.)

Épületautomatika:

Csarankó István

Épületakusztika:

Dr. Reis Frigyes László

Forgalomtechnika: Szegő János,
Balogh Balázs (Közlekedés Kft.)

Külső közművek: Bíró Attila,
Hanczár Gábor (Kész Tervező Kft.)

Fotó: Bujnovszky Tamás

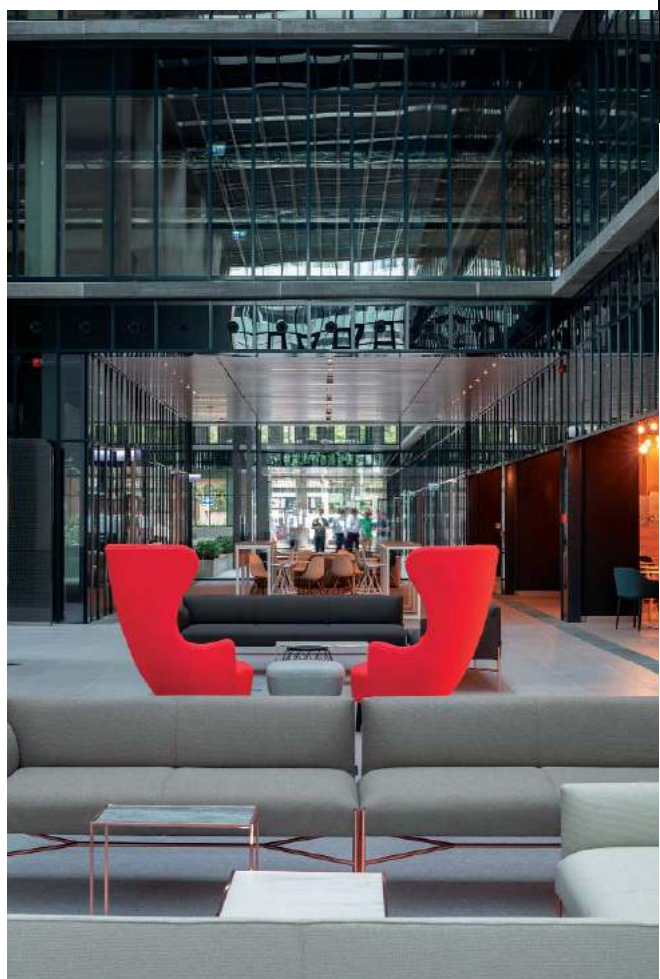
ablakos, illetve a keskenyebb tömör szakaszok – váltakozása ritmizálja a homlokzatot, amit egyetlen oda nem illő elem sem zavar meg. A szakági tervezőkkel való sikeres együttműködést mutatja, hogy még a gépészeti berendezésekhez szükséges zsulus szellőzőket is mindenhol a meghatározott szélességi és magassági méretekre illesztették, továbbá a függönyfalakról, sőt, az átrium üvegtetejéről is ugyanez a ritmus köszön vissza. Az átriumtető érdekessége, egyben a mesteri szerkezettervezői és kivitelezői munka eredménye, hogy mindössze 2%-os lejtés mellett sikerült jól működő csomópontokat és nyitható felületeket kialakítani.

Az első pillantásra nagyon egyszerű tömegű új épület lapostetője a régi épület irányában lejt, a teljes lejtés egy emeletnyi. Ebben a lejtős födémű legfelső szintben nagyvonalúan elrejtettek minden olyan gépészeti berendezést, amelyek máskülönben a tetőre kerültek volna. Így létrejöhett a nagy, egybefüggő zöldtető, amelynek folytonosságát csak az átrium feletti nagy üvegtető szakítja meg. A növényzet megerősödése után így légifotón éppoly háborítatlan lesz a tető és az egész épülettömeg, mint a látványterveken. Az esztétikán túl természetesen praktikus célt is szolgál a zöldtető: vízfolyás-csillapító hatása jelentős, ráadásul az esővizet összegyűjtik és hasznosítják.

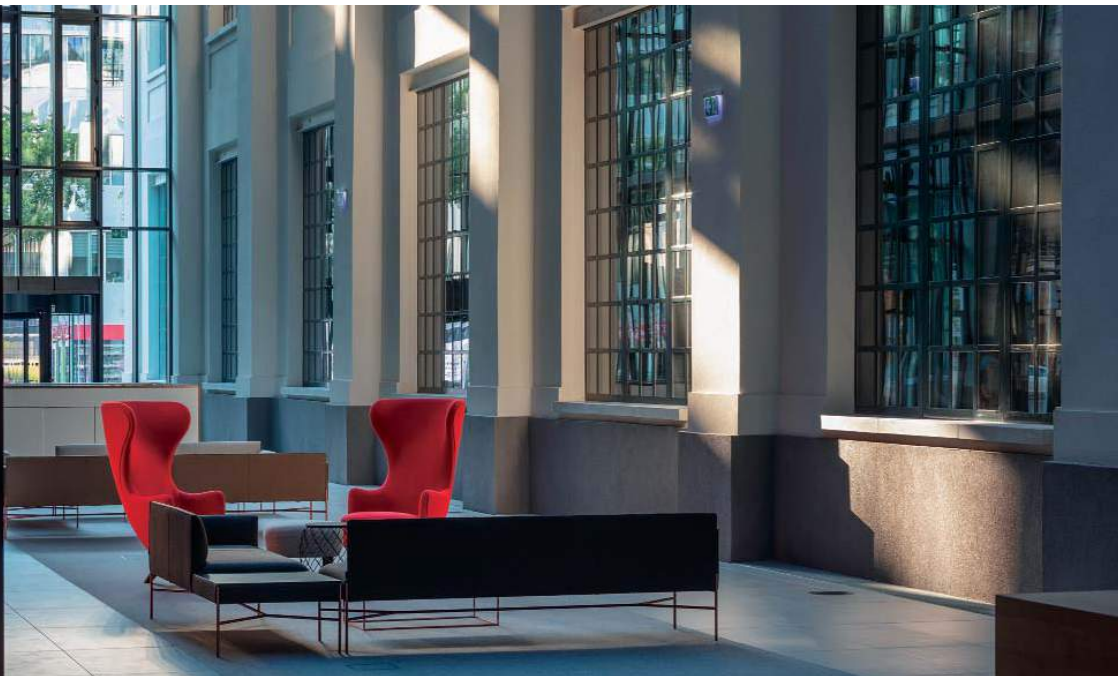
A zöld építés számos más szempontját is figyelembe vették a tervezés során, így az ablakok fényvédő üvegezést kaptak, a szellőzést hővisszanyerős (négycsöves fancoil) rendszerrel oldották meg. [8] A bérlők számára épp ilyen fontos az, hogy a földalatti szinteken kialakított teremgarázon túl a kerékpártárolás és az irodaház tömegközlekedéssel történő megközelítése is megoldott. A 3-as metróvonal két megállója, a Dózsa György úti és az Árpád hídi megálló között körülbelül félúton elhelyezkedő munkahely a Róbert Károly körüttől sincs messze az 1-es villamossal érkezők számára. A tervezőknek azt is sikerült elérniük, hogy az irodatereteket padlótól plafonig érő ablakok látják el természetes fényvel, a függőleges tűzterjedést gátló kiugró sávok a födémek magasságában, a kazettás burkolat mögé rejtve készültek el (a magas ablakok és a tűzvédelem összebékítésére jó példa az iroda munkái közül a lipótvárosi Marmara Hotel [9] is, illetve a GTC Metro Irodaház). Nem magától értetődő manapság, ezért fontos megemlíteni, hogy az irodákat nyitható ablakokkal látták el, ami – a gépészeti megoldások mellett és ellenére – feltehetően tovább növeli a dolgozói, épülethasználói komfortérzetet.

Az épületegyüttes, különösképpen a régi rész szemlélőjében akaratlanul is felismerül a tárgyszerűség és az anyagtalanság érzete: az egységesen kezelt, fehér homlokzatok olyan benyomást keltenek, mintha nem egy régi épülettel, hanem egy tárggyal, szoborral találánánk

magunkat szembe. Az új épülettömeg könnyen leolvasható szerkesztése (feketével lyuggatott fehér doboz, kivágott sarkában a régi „épületszoborral” és a vágott fekete felületekkel) tovább erősíti ezt a képet. A funkcióit tekintve azonban nem lett szobor a megtartott, védett épületből. Jó döntést hoztak a tervezők és a beruházó azzal, hogy a régi épületben is irodateret alakítottak ki, így az a mindennapi élet terévé válva, a hétköznapi használat révén is kapcsolatba léphet az új épülettel. Ha a régi épületben csak a főfunkciót kiegészítő terek – például konferenciater, étterem – kaptak volna helyet, a régi és új kapcsolata gyengébb lábakon állna, és annak a veszélye is fennállna, hogy a régi épület múzeumi tárgygyá üresedik.



A visszafogottan elegáns, kiegyensúlyozott összkép kulcsa az arányok remek eltalálása: bár az irodaterületek jelentős része az új épületben van – 19 500 m², szemben a régi épületben lévő 2 000 m²-rel, vagyis közel tízszeres a különbség –, a két épületrész mégis összemérhető léptékű, különösen a Váci úti homlokzatot szemlélve. 25 méteres átlagos, illetve 30 méteres maximális homlokzatmagasság volt a megengedett, a meglévő épület pedig három szintjével körülbelül 13-15 m magas. A Váci úti szomszédos épület párkánymagasságá-



Az egykori felvonógyár és az összekötő épületrész – külső homlokzatból így lesz belső

Irodalom / References

- [1] Tima, Zoltán: „Rendszer a káoszban” *Építészfórum* 2010-09-01 15:31, hozzáférhető: <http://epiteszforum.hu/rendszer-a-kaoszban/> [utolsó belépés: 2018-08-01].
- [2] Zubreczki, Dávid: „Látványterv vs valóság: mikor lesz irodaház a váci úti Felvonógyárból?” *Index* 2009-12-23 16:34, hozzáférhető: https://index.hu/urbanista/2009/12/23/latvnyterv_vs_valosag_mikor_lesz_irodahaz_a_felvonogyarbol/ [utolsó belépés: 2018-08-01].
- [3] HuGBC/Szakmai tevékenységeink/Tájékoztató a minősítésekről [honlap], hozzáférhető: <http://www.hugbc.hu/page.php?id=30/> [utolsó belépés: 2018-08-01].
- [4] Lepel, Adrienn: „A budapesti barnamezős területek újrahasznosítása”, *Építés – Építészettudomány*, Issue 34 (2006), pp 121–148.
- [5] Beleznay, Éva: „Váci út – Áramlások és helyek tere”, *Metszet*, Vol 8, No 5 (2017), pp 22–26.
- [6] Horváth, Áron – Madurovicz-Tancsics, Tünde – Sági, Zoltán: *A Váci úti irodafolyosó*, „Ingatlanfejlesztés anno” sorozat, Budapest 2017, p 23.
- [7] *ibid*, p 24.
- [8] GTC White House/Projektleírás [honlap], hozzáférhető: <http://www.gtcwhitehouse.hu/gtc-white-house-description/> [utolsó belépés: 2018-08-01].
- [9] Dévényi, Tamás: „Hírmondó – Marmara Hotel, Lipótváros”, *Metszet*, Vol 2, No 4 (2010), pp 42–45.

– Tudatosan döntöttünk a telek mellett, és nem kerestünk egyszerűbben kezelhető üres telket más városrészekben – avatott be a döntés háttérébe *Thomas Kurzmann*, a GTC S.A. vezérigazgatója a megnyitó utáni beszélgetés során. Rendkívül kedvező, hogy a terület közel van a GTC másik három irodaházához, amelyek közül kettő szintén a Váci úton, a harmadik pedig az Árpád híd pesti hídfőjének közelében helyezkedik el.

– A meglévő ügyfeleink figyelmébe is könnyebb így ajánlani az épületet, hiszen sokan szívesebben bérelnek új irodát a már ismerős környéken. A telken álló régi felvonógyár homlokzatainak megtartása nem volt kérdés, hiszen védett épületről van szó. Ebben az épülettömegben egyterű loft-irodateret hoztunk létre, amelyet manapság nagyon keresnek a fiatalok. Célunk, hogy a loft életérzést kedvelő célközönség rátaláljon erre az irodaterre, míg az új épületrészben a modern sztenderdeknek megfelelő, klasszikus irodákat kínálunk, amit kedvező mixnek gondolunk.

– Az energiatudatos tervezés nagyon fontos szempont volt, mert távlatban gondolkodva számos előnnyel jár. A beruházás költségeit ugyan növeli, de az üzemeltetés költségei, vagyis a használat közbeni rendszeres kiadások alacsonyabban tarthatók általa. Kisebb lesz az épület környezetterhelése, ráadásul kerestettebb lesz a bérlők körében, és a befektetés megtérül. Ezt a megközelítést tükrözi többek között az új épülettömeg zöldtetője, az esővíz hasznosítása, a hatékony hőszigetelés alkalmazása és a fényvédő fóliával bevont ablakok. Mindezeknek is köszönhető, hogy épületünk már a tervezés fázisában LEED Gold előminősítést szerzett.

hoz visszahúzott, csatlakozó épülettömeg is hozzáad a harmonikus megjelenéshez.

A tizenkét évvel ezelőtti telekvásárláskor egyáltalán nem volt egyértelmű, hogy az egykori felvonógyár épülete megmarad – végül azonban nem egyszerűen megmaradt, de hozzáadott értéként is jelentős. A múltban gyökerező építészet, a régi és új dinamikája, a történeti ipari épület tipikus vonásainak megőrzése és bemutatása a kész irodaházat gazdagítja. A szigorú homlokzati lyukarchitektúra az új épület homlokzatára is hatással volt. A régi épület főhomlokzatának jellegzetes kontúrja a White House logóján is megjelenik, és a brandépítés karakteres eleme lett.

Az építész szakma egyik jellegzetes toposza a megrendelő és a tervező közötti ellentét, a különböző szempontok ütközése, az összeegyeztethetetlen értékrendbeli különbségek. A White House létrehozásának több mint tízéves története és a megvalósult mű magas színvonalára rácsófol erre, de legalábbis erősíti a hitet és a tudatot, hogy vannak kivételek. Tima Zoltán szerint nagyon jó munkakapcsolat alakult ki a beruházóval és a fontos döntésekben egyetértettek. Hiszen ugyanaz a cél vezérelte mindnyájukat: egy nagyon jó minőségű irodaházat adni a Váci útnak és a fővárosnak.

Ware-Nagy Orsolya