

Séták kertje a Váci úton: Promenade Gardens, a környezettudatos irodaház



A Váci úton idén tavasszal átadott, Promenade Gardens névre keresztelt irodaház két zöldépület-minősítésre is pályázik. A bennfoglalt megoldások átgondolt és széles skálája a tervező és kivitelező DVM Groupon belül a környezettudatosági részleg munkájának gyümölcse. Interjúkban Hornok Edina, a részleg vezetője, a HuGBC elnökségi tagja nyilatkozik a projektről.

Mi volt a fejlesztési koncepció lényege?

A Promenade Gardensszel egy olyan, magas műszaki tartalmú, környezettudatos megoldásokkal ellátott épületkomplexum létrehozása volt a célunk, amely inspiráló és kellemes munkakörnyezetet nyújt a legmagasabb bérlői elvárások mellett is. Az irodaház négy tornyon és öt emeleten át kínál 25 000 négyzetméternyi irodaterületet, a földszinten pedig kiszolgáló kereskedelmi egységek kapnak helyet.



Milyen építészeti szempontok játszottak szerepet? Van-e valamilyen építészeti „bravúrja” a háznak?

Az alapkoncepció része volt a Révész utcán létrehozott, részben fedett gyalogos sétány, melyről az épület a nevét is kapta. Továbbá elsődleges volt a nagy belmagasság megvalósíthatósága, amely a szintek elosztását is befolyásolta a tervezés során. Az irodaterületek átlagon felüli (>3m) belmagassága sűrűbb ültetés mellett is komfortos térérzetet biztosít a felhasználók számára. Ez különösen az ún. „shared service center” munkavállalói számára fontos szempont.

Mik jelentették a legnagyobb kihívásokat a munka során?

Az épület nagy méretből adódóan sokrétű, pontos és jól levezényelt szervezésre volt szükség, ez már önmagában jelentős feladat egy fejlesztés alatt. Mivel sok idő eltelt a koncepció kialakítása és az engedély megszerzése óta, alkalmazkodnunk kellett a változó jogszabályi

környezethez. Az építőipari piac általános fellendülése miatt számolnunk kellett a kivitelezési árak hirtelen és éles ütemű növekedésével, valamint a tervezői, szakági és kivitelezői oldalon fel kellett készülnünk a kapacitáshiány zökkenőmentes kezelésére.

Fontos volt számunkra emellett, hogy már a kivitelezési fázisban is nagy hangsúlyt fektessünk a környezettudatosági szempontok érvényesítésére, a fizikai környezet és a környéken élők védelmére, ami szintén kihívásokkal járt. A földmunkákkal óhatatlanul együtt járó por- és szennyezést vízágyúkkal csökkentettünk, zaj- és porvédő fallal védjük a szomszédos óvodát. Rugalmasan meg kellett felelnünk a bérbeadási folyamat során érkező egyéni bérlői igényeknek is, valamint biztosítanunk kellett a megfelelő komfortot akár az átlagosnál sűrűbb ültetés esetén is.

Vannak-e innovatív zöld megoldások, illetve milyen fenntartható megoldások vannak a fejlesztésben?

Az épület BREEAM és LEED minősítésre is pályázik, ennek köszönhetően már a telekválasztás is „zöld” volt: a kiváló elhelyezkedésből adódóan a ház számtalan tömegközlekedési lehetőséggel elérhető (metró, busz, trolis), ami az épület CO₂ lábnyomát jelentősen csökkenti. A kerékpáros munkába járást zuhanyzós öltözők segítik, az elektromos és hibrid autók számára pedig töltőállomásokat alakítottunk ki.

Az építkezés során felhasznált anyagok többsége helyi vagy regionális, környezetbarát, újrahasznosított és lehetőség szerint minősített, megfelelően minden fenntarthatósági és biztonsági feltételnek. Hangsúlyt fektettünk emellett a környezettudatos hulladékgazdálkodásra is, a kivitelezés alatt és az épület működése során egyaránt.

A fény- és jelenlétérzékelők és az energiatakarékos LED világítótestek energiahatékony és ergonomikus világítást biztosítanak. A négy tornyot öt szintje között 18 db energiaoptimalizált lift szállítja gyorsan és gazdaságosan a látogatókat. A megfelelő hőkomfort elérését energiahatékony VRV rendszer és hőszivattyúval ellátott mennyezeti hűtő-fűtő panelek biztosítják. Ez a megoldás általában alulértékelt és nem jellemző az irodapiacson, noha nagyon jól alkalmazható például a Promenade Gardens nagyterű irodakialakítást preferáló bérlői esetén. Előnye, hogy nem okoz huzathatást, hanem sugárzás útján egyenletes hőmérsékletet és kellemes hőérzetet teremt. A frisslevegő mennyiség pedig 12,5 liter/s/fő, amely hasonló épületekkel összevetve kimagasló érték.

Az épületben víztakarékos rendszereket építettünk ki; a WC-k öblítését, valamint a belső közösségi kert öntözését összegyűjtött esővízzel oldjuk meg. A külön mérőórákról leolvasott adatoknak köszönhetően az ivóvíz- és esővíz-felhasználás arányait is elemezni tudjuk. A nagy zöldfelületek és növényfalak pedig nemcsak a szemet gyönyörködtetik és a lelket nyugtatják, de javítják a levegő minőségét, és növelik a páratartalmat is.

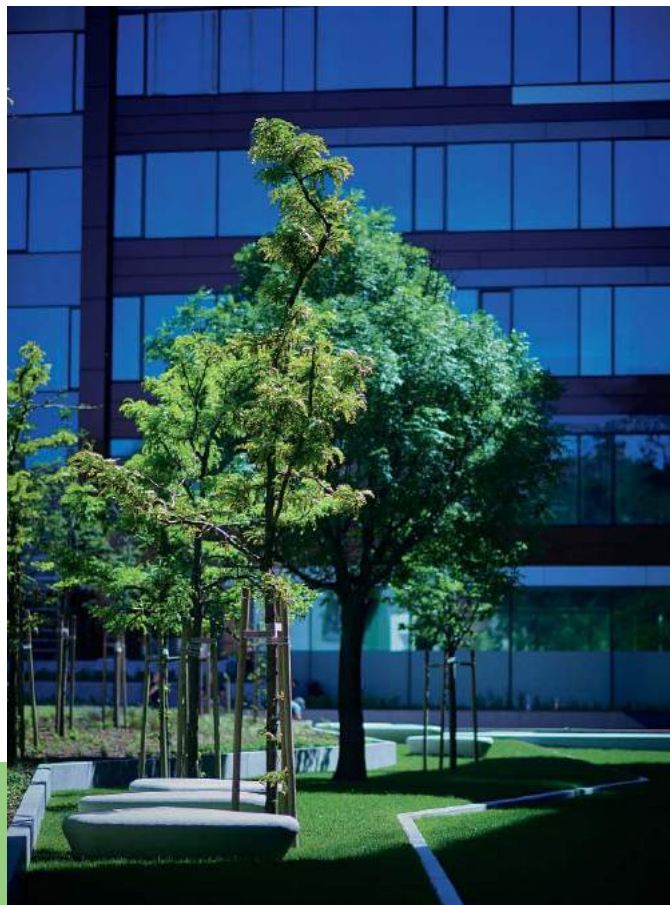


Voltak-e egyedi bérlői kérések fenntarthatósági szempontból, és ha igen, mik?

A bérlők (főleg a nemzetközi vállalatok) már egyre környezettudatosabbak, és ezt az épületektől is elvárják. Nem szembesültünk a fenntarthatóságra irányuló különleges vagy teljesíthetetlen bérlői kérésekkel, mivel az épület környezettudatos kialakítását már a kezdetektől a beruházói szándék vezérelte, és ezt a bérlők az első pillanattól kezdve értékelték.

Hogyan dolgozott össze a fejlesztői, az építész-, a bérlői és a belsőépítészeti csapat?

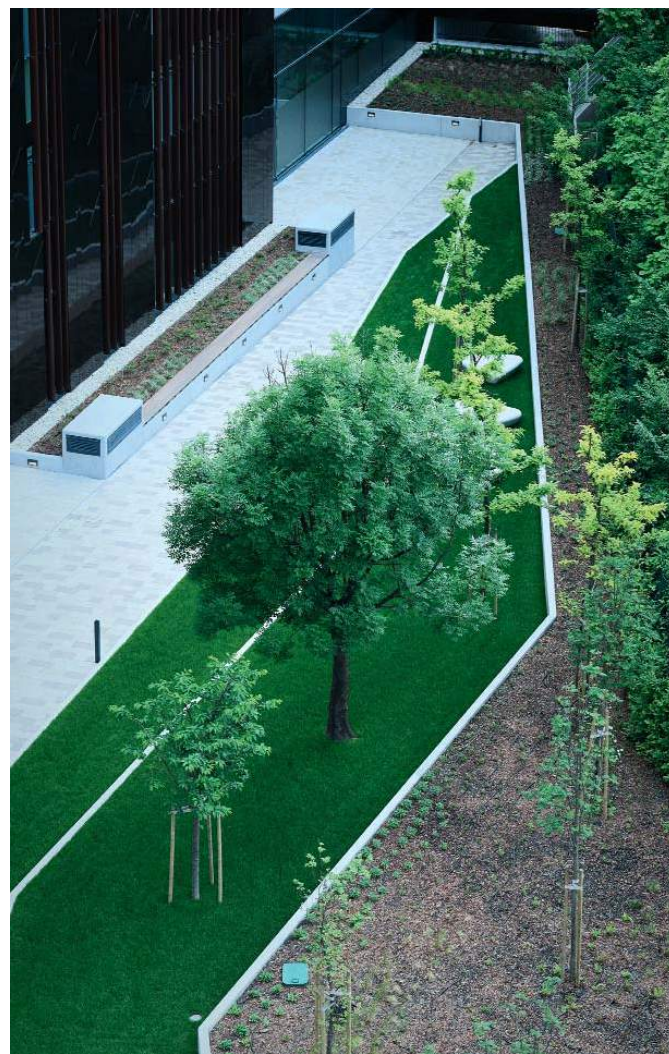
A koncepciótervezési fázistól kezdve rendszeres egyeztetéseken közvetítette a fejlesztő a beruházói igényeket a tervezők és belsőépítészek felé, és a fejlesztési menedzser koordinálta a tervező és kivitelező kollégákat. A bérlői igények a bérbeadással foglalkozó csapaton keresztül érkeztek a fejlesztői, majd a tervező csapat felé. Mivel a folyamatok



résztevői már jól ismerték egymást, az együttműködésből fakadó szinergia az épület hasznára vált.

Mire a legbüszkébbek a fejlesztésben?

A 97%-os bérbeadottsággal rendelkező irodaházat olyan nemzetközi presztízbérlők választották, akik keresték, felismerték és értékelték az itt található építészeti minőséget. A jól átgondolt koncepciónak hála rugalmasan alakítható, nagy egybefüggő alapterületek jöttek létre, amely a bérlők számára mind horizontális, mint vertikális bővülést lehetővé tesz. Felemelő érzés látni a vízfelülettel gazdagított hangulatos belső kertet, a well-being gondolatosságát szem előtt tartó elemek mindegyikének megvalósulását.



Számomra fantasztikus érzés aktív résztvevőként végigkövetni a folyamatot, ahogy a koncepció tervvé ért, tartalommal telt meg, és a földből kiemelkedett az épületegyüttes. Büszke vagyok a kollégáim összehangolt munkájára, a széleskörű tudásuk és tapasztalatuk egymásra épülésére, arra a közös erőfeszítésre, amelynek eredményeként egy nemzetközi színvonalú projekt született. A tervezőasztalon megálmodott látványterv szinte az utolsó fűszálig megvalósult és életre kelt.

Budai Henrietta, HuGBC titkár