OCTOGON
ARCHITECTURE & DESIGN
MELLÉKLET
Szerkesztette: Bojár Iván András
Fotó: Bujnovszky Tamás
2011/8-9.

VÁROS A VÁROSBAN

A CITY IN THE CITY

LAURUS OFFICES

Minőséggel a válság ellen
Házak körtánca
Repülj könnyedén a munkahelyedre!
Babéroázis az urbánus rengetegben

With quality against the crisis
Circle dance of houses
A light flight to your workplace
Laurel oasis in the urban jungle

Minőséggel a válság ellen

GYÁFRÁS SÁNDORRAL,

az Erste Group Immorent vezetőjével Batta Barnabás beszélgetett

MI JELLEMZI A HAZAI IRODAFEJLESZTÉSEKET? MEKKORA SZEREPE LEHET A BERUHÁZÁS SIKERÉBEN A JÓ ELHELYEZKEDÉSNEK? MI EMELI KI AZ ERSTE GROUP IMMORENTET A VERSENYTÁRSAI KÖZÜL AZ INGATLANFEJLESZTŐI SZEKTORBAN? EZEKRŐL A KÉRDÉSEKRŐL BESZÉLGETTÜNK GYÁFRÁS SÁNDORRAL, AZ ERSTE GROUP IMMORENT VEZETŐJÉVEL, AZ ÚJONNAN ÁTADOTT LAURUS IRODAHÁZAK FEJLESZTÉSE KAPCSÁN.

Külső szemlélőként meglehetősen kockázatos vállalkozásnak tűnik az ingatlanpiaci válság hajnalán belevágni egy irodaház-fejlesztésbe. Mi motiválta az Erste Group Immorentet 2008 őszén, és mi vitte sikerre végül a beruházást?
Nos, az igazság az, hogy amikor ez a projekt az Erste Group Immorent – akkor még Immorent – látókörébe került, és a stratégiai döntést meghoztuk, még bőven a válság előtti időszakban voltunk. A fejlesztési ingatlan 2008. októberi megvásárlásakor sem sejthette senki, hogy korunk legnagyobb világgazdasági és ingatlanpiaci válságát élhetjük meg éppen a következő években. Nyilvánvalóan más elképzelésekkel rendelkeztünk a megvalósuló beruházásról, az elérhető bérleti díjakról, hozamokról és majdani értékesítési lehetőségekről. Mindenesetre, az Erste Group Immorent első magyarországi tervezett fejlesztése kapcsán olyan irányt kerestünk, ami üzleti szempontból legalább a szokásosan elvárt megtérülést hozó beruházás, de sok szempontból mégis egyedi projekt. Mára kijelenthetjük, hogy megtaláltuk ezt az irányt. Az is bizonyossá vált, hogy az irodaépület elhelyezkedése kielégít olyan speciális bérlői igényeket, mint a tevékenység révén regionálisan dél-pesti területhez kötődés, vagy a belváros és a reptér egyaránt gyors elérhetősége. Tehát a komplexum olyan rétegigényeket is ki tud szolgálni, amelyekre nem volt korábban kínálat.

With quality against the crisis

SÁNDOR GYÁFRÁS,

head of Erste Group Immorent has been interviewed by Barnabás Batta

WHAT IS CHARACTERISTIC OF THE DOMESTIC OFFICE DEVELOPMENTS? HOW MUCH CAN GOOD LOCATION ADD TO THE SUCCESS OF AN INVESTMENT? WHAT MAKES ERSTE GROUP IMMORENT STAND OUT AGAINST ITS COMPETITORS IN THE PROPERTY DEVELOPMENT SECTOR? THESE ARE THE QUESTIONS THAT WE HAVE RAISED IN OUR CONVERSATION WITH SÁNDOR GYÁFRÁS, HEAD OF ERSTE GROUP IMMORENT IN CONNECTION WITH THE NEWLY OPENED LAURUS OFFICE BUILDING PROJECT.

For me, an outsider, it seems to be a fairly risky undertaking to launch an office building project at the dawn of the property market crisis. What motivated Erste Group Immorent in the autumn of 2008, and what has brought the investment to success?
Well, the truth is that when this project came to Erste Group Immorent's sight – just Immorent at that time –, and the strategic decision was made, we were still well before the crisis. Upon the acquisition of the development property in October 2008, there was no one to suspect that the upcoming years would bring about the largest single crisis of the world economy and property market in our times. Of course, we had completely different ideas in relation to an implemented project, the rental fees that seemed to be realizable, the achievable returns and the future sales opportunities. With the first development of Erste Group Immorent planned in Hungary, we were in quest of an orientation that would generate at least the minimum expected business return, and on the other hand was a unique project in several respects. Today, we can claim that we have found this direction. Furthermore, it has become certain that the location of the office building satisfies such special demands on the part of tenants as closer regional links to the South Pest area in operations or that both the city center as well as the airport can be easily reached. It means that the complex does serve particular needs that have not been covered before.

Still, you faced difficulties in the course of implementation.
Of course, as the property market has changed a lot since 2008. To be honest, there were moments when we were not sure whether it was worth going ahead with the original plans: there existed a concept where the three-towered building was to be erected in individual phases, or the entire investment was to be deferred after the crisis. Nevertheless, over time, we became convinced – and today I believe that it was the right choice – that the location and other characteristics of the building would meet demands, which was confirmed by the fact that one of the towers could be fully let out still before opening.

Azért akadtak nehézségek a kivitelezés során.
Természetesen, hiszen 2008 óta jelentősen megváltozott az ingatlanpiac. Őszintén szólva akadtak olyan pillanatok, amikor nem voltunk biztosak benne, hogy érdemes az eredeti tervek szerint folytatni: létezett olyan elképzelés, amelyben a három toronyból álló épületet ütemenként készítettük volna el. De felmerült az is, hogy esetleg halasszuk el a teljes beruházást a válság utánra. Idővel meggyőztük magunkat arról – és ma is úgy gondolom, hogy ez helyes volt –, hogy az épület lokációja és egyéb adottságai miatt igenis lesz igény az irodaházra, amit erősített az a tény is, hogy az egyik toronyépületet már az átadás előtt teljesen bérbe adtuk.

Milyen irodaépületet álmodtak meg?
Alapvetően azt tartottuk szem előtt, hogy a fejlesztésünk ne pusztán egy újabb szokványos belvárosi vagy Váci úti irodaépület legyen, valami újat akartunk alkotni, valami különlegessel letenni a kézjegyünket. Csakis magas színvonalú irodaház-beruházásban gondolkodtunk, az Erste Group Immorent közép-kelet-európai fejlesztései is erre sarkalltak minket. Másrészt fontosnak tartottuk, hogy kialakításában és műszaki színvonalában is prémiumkategóriás legyen az épület, mégis elérhető áron, olyan elhelyezkedés mellett, ami egy nagy irodaház-beruházás ritka erénye lehet: jó tömegközlekedési alternatívákat nyújtson, metró, busz, villamosmegálló közelében helyezkedjen el. Pozitív adottság ezeken felül, hogy a közlekedési csomópont kerékpárutak kereszteződése is, ehhez igazodva bérlőinknek zárt kerékpártárolót és kerékpáros zuhanyzót is kialakítottunk. A Laurus Irodaházak műszaki megvalósítását tekintve fontos kiemelni a kellemes, minden oldalról védett zöld területet, ahol egy óriási toronyház helyett emberléptékű építmény foglal helyet három különböző épületre bontva, olyan speciális műszaki kialakításokkal, melyek minőségi elvárásokat teljesítenek. Ezek közül mindenképpen hangsúlyoznám a hő- és zajvédő megoldásokat, a speciális légkezelést és az ergonomikus – és egyben energiatakarékos – munkahelyi megvilágítást, amiket eddig csak a legigényesebb beruházók és bérlők engedhettek meg maguknak. Saját étterme és egy különleges atmoszférájú kávézót is biztosítunk a bérlők számára. Ez fontos komfortérzet- és egyben hatékonyságnövelő tényező, hiszen csak abban az esetben muszáj elhagyniuk a házat a dolgozóknak, ha valami speciális igényük támadna – amit egyébként a két közeli bevásárlóközpontban vélhetően ki is tudnak elégíteni.

Hogyan pozicionálták magát az épületet, milyen bérlőkre számítanak?
A beruházás átadásakor – mint azt korábban említettem – már 30%-os előbérlete volt egy nemzetközi könyvvizsgáló cégnek az épületre, ezért arra gondoltunk, hogy – az Erste Group Immorent profiljához is illeszkedve – elsősorban pénzügyi területen működő cégeket szeretnénk bérlőnek és jelenleg is több ilyen jellegű megkeresésünk van. Ugyanakkor, a városrészhez kapcsolódó cégekkel is tárgyalásban állunk, hiszen az épület közelében számos nagy, ipari szolgáltató található, komoly alvállalkozói körrel. Természetesen párbeszédet folytatunk egyéb szolgáltató cégekkel is, akiknek a reptéri közelség elsőrendű szempont, dolgozóiknak fontosak a jó tömegközlekedési adottságok.

Akkor úgy tűnik, hogy a speciális elhelyezkedés és a beruházás adottságai meghozták a kívánt bérlőket.
Azt gondolom, hogy a lokáció és a kivitelezés minősége tényleg jó döntés volt. Természetesen a megváltozott piaci körülmények között egy ilyen méretű irodaházat nem könnyű bérbe adni, pláne azt megelőzően, hogy az épület 100%-osan elkészül – s a kivitelezés műszaki színvonalát, a ház tereit és felosztását a későbbi bérlők ténylegesen megtapasztalhatják. Tehát az előbérbeadásra vonatkozó terveinket a válság felülírta, de most már teljesen kész az épület. A piaci fogadtatása alapvetően jó volt, a megnövekedett bérlői érdeklődés és számos megkeresés alapján optimisták vagyunk. Célunk az, hogy a folyamatban lévő tárgyalásainkat a jövő év első felében sikeresen lezárjuk, és 2012 végére az irodaház legalább 90%-os kihasználtság mellett, bérlőink teljes megelégedettségével működjön. Erre pedig reális esély van.

Ilyen fejlesztés eddig nem volt az Erste Group Immorent életében Magyarországon, ebben a formában mindez nagy sikernek tekinthető. Vagy tévedek?
Nem téved, mi ezt valóban egy mérföldkőnek tekintjük itt Magyarországon, de nemzetközi téren az Erste Group Immorent életében azért nem ez az első ilyen fejlesztés. Sőt, ami azt illeti, az elmúlt négy évtizedből számos, ennél lényegesen nagyobb és sikeresen lezárt fejlesztést is maga mögött tudhat az Immorent. A korábbi fejlesztések tapasztalatai pedig rendkívül komoly segítséget jelentettek számunkra, a műszaki, építészeti, technológiai és a bérbeadási koncepció kialakításakor. De a tényleges, megvalósult sikerről majd akkor beszélnék, ha tele lesz elégedett bérlőkkel a ház. Remélem ez mielőbb eljön, hisz természetesen ez a célunk, ezen dolgozunk és úgy gondolom, a piacnak is jót tenne egy ilyen pozitív visszajelzés.

Milyen eszközei vannak az Erste Group Immorentnek a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben, és mi jellemzi a hosszú távú céljait?
A magyar gazdaság helyzetéből adódó problémákkal és az általános ingatlanpiaci válsággal természetesen minden ingatlanpiaci szereplőnek – bármilyen hátterű fejlesztőnek – mint versenytársunknak szembe kell néznie. Ugyanakkor az Erste Group Immorent mögött nemcsak a térség egyik legstabilabb pénzügyi szolgáltatója: az Erste Bank Csoport áll, hanem az Immorent révén egy rendkívül széleskörű, több mint tíz országban, több mint negyven év alatt szerzett ingatlanpiaci, fejlesztői tapasztalat is, amely együtt kivételes hátteret jelent számunkra.
Azzal viszont nekünk, itt Magyarországon is tisztában kell lennünk, hogy a jelenlegi körülmények között még kiélezettebb a verseny az egyes piacok között. Tulajdonosaink – a többi regionálisan aktív fejlesztőhöz vagy befektetőhöz hasonlóan – tőkét csak kiszámítható környezetben, s a legbiztonságosabb, mégis megfelelő megtérüléssel járó projektbe kívánnak fektetni, amely kritériumok tekintetében sajnos nem járunk az élen. A kedvezőtlen körülmények ellenére jelenleg is aktívan foglalkozunk további fejlesztési lehetőségekkel: éppen egy tervezett, vegyes funkciójú ingatlanfejlesztésünk szabályozási terv módosításán dolgozunk és egy belvárosi lakóingatlan-fejlesztés megvalósíthatóságát vizsgáljuk, de más, kidolgozásra váró izgalmas terveink is vannak.

What was the office building like that you were dreaming of?
Basically, we did not want this development to become just another conventional downtown or Váci Street office building, but wished to create something novel, a specialty to bear our touch. What we were absolutely foreseeing was office building investment at outstanding standards, which was also encouraged by Erste Group Immorent's other developments in Central and Eastern Europe. On the other hand, we believed it to be important that the design and technical standards of the building should represent premium category, still at affordable rates and such a location that was a rare quality of large office building projects: it was to offer good alternatives of public transport, be situated near metro, bus and tram stops. Another positive aspect was its location in the junction of bicycle roads – for this reason, we have constructed a bicycle shed and showers for cyclists. With respect to the technical implementation of Laurus Office Buildings, it is important to mention the pleasant green area protected from all sides and the human-scale constructed structure – instead of a giant tower building – broken up into three distinct buildings with the use of special technical designs that have particular quality functions. Of them, I should emphasize the heat- and noise-protecting solutions, the special air engineering facilities, as well as the ergonomic and energy-saving lighting fixtures at the workplaces that have so far seemed to be affordable only for the most choosey investors and tenants. The tenants are also provided with a separate restaurant and a café with a special design and atmosphere. It is again an important factor in raising the feeling of comfort and at the same time enhancing efficiency, as the employees are forced to leave the complex only if they have any special demand – which will be presumably satisfied by the offering of the two nearby shopping centers.

How have you positioned the building itself, what tenants are you expecting?
By the time of the delivery of the investment – as it has been mentioned before –, an international audit firm had taken 30% of the building in a pre-lease arrangement, and therefore we thought that – in line with Erste Group Immorent's operating profile, as well – we should want our tenants to be working primarily in the field of finance, and so far we have actually received a number of such inquiries. On the other hand, we are conducting negotiations with companies connected to this district of the city, because in the surroundings of the building there are several large industrial production companies with a broad-ranging circle of subcontractors. Obviously, we are also talking to other service providers for whom the vicinity of the airport is a principal aspect, while good public transport can be a priority for the employees.

Then it seems that the special location and the endowments of the investment do attract the desired tenants.
I think that the location and the quality of implementation have indeed been good decisions. Naturally, under these changed market circumstances it cannot be easy to let out an office building of this size, especially while it still has not been fully completed, and the final technical standards and layouts are still not precisely seen by the prospective tenants. It means that the feasibility of our intent to conclude pre-lease for the entire area has been done away by the crisis, yet the building is now fully completed. The project has been favourably received by the market, and in the light of the intense interests on the part of the tenants and numerous inquiries we can be optimistic. Therefore our aim is to close the negotiations in progress successfully in the first half of next year, and have the office building operate by the end of 2012 with at least 90% occupancy, with fully satisfied tenants. And I think we have a good chance to achieve this.

So far, Erste Group Immorent has not been involved in such a development in Hungary, and from this perspective it should be seen as a definite success story, shouldn't it?
You are right, we indeed regard the development to be a milestone here in Hungary, yet in the history of the international Erste Group Immorent it has not been the first development of the kind. As a matter of fact, in the past four decades Immorent has implemented a number of larger and successfully closed projects. The experience earned in the earlier developments has been extremely helpful in formulating the technical, architectural, technological and leasing concepts. On the other hand, we will be able to talk about success achieved when the buildings are full of satisfied tenants. I hope we will be at that very soon, because obviously this is tour goal, what we are working for, and besides I think such a positive feedback would also be beneficial for the market.

What means can Erste Group Immorent rely on under the current circumstances in the property market, and how can you describe your long-term objectives?
Obviously, all the actors of the property market, developers of any background and our competitors are to face the problems arising from the conditions in the Hungarian economy and the general crisis on the property market. However, Erste Group Immorent is backed by one of the most stabile financial service providers of the region: Erste Bank Group, as well as Immorent's extremely extensive experience on the property market and in developments obtained in more than ten countries over more than forty years, and these two in fact ensures an exceptional foothold for us.
On the other hand, here in Hungary we should also be aware of the fact that recently the competition has become even sharper among the individual markets. Similarly to other, regionally active developers or investors, our shareholders wish to invest capital funds only in calculable environments, the safest possible projects offering sufficient returns, and in terms of these criteria we as a country cannot be considered to be forerunners. In spite of the unfavourable circumstances, we are actively working on the exploitation of further opportunities: we are making modification to the regulatory plans for a proposed mixed use development and examining the development potentials for a residential project in the city center, yet we also have other exciting plans still to be elaborated.

HÁZAK KÖRTÁNCA

Élhető sziget a belváros kapujában

Szöveg:
Bojár Iván András

AZ IRODAHÁZ-TERVEZÉS KÖTÖTT MŰFAJ, MINT A SZONETT VAGY A RAP. MINDEGYIK ZÁRT SZABÁLYRENDSZERREL RENDELKEZŐ MŰFAJBAN LEHET CSAPNIVALÓT ÉS REMEKMŰVET ALKOTNI. EGY-EGY IRODAHÁZ SIKERÉT AZ A KREATÍV HOZZÁADOTT ÉRTÉK BIZTOSÍTHATJA, AMELY ÚJ MEGOLDÁST KÍNÁL A MŰFAJ EDDIG MEGISMERT VÁLTOZATAIHOZ KÉPEST, S TESZI EZT LEGALÁBB OLYAN KÖNNYEDSÉGGEL, AHOGYAN A LAURUS IRODAHÁZAK TERVEZŐI TETTÉK.

Természetesen hatalmas jelentősége van annak, hogy egy épület hol helyezkedik el, milyen a kapcsolata a tömegközlekedéssel, a városi infrastruktúrával. Ugyanakkor az is nagyon fontos, hogy a megépülő házban milyen arányban érvényesül a – többnyire végsőkig racionalizált – befektetői gazdasági megközelítés és az alkotói vízió. Ha egy háznak ugyanis nincs jellege, nincs karaktere, akkor identitást sem ébreszt. Bérlői számára a helyszín legfeljebb funkcionális értékkel bír. Következésképp könnyen váltható, cserélhető. Épp ezért volt nagyon izgalmas az Erste Group Immorent fejlesztésében megépült Laurus Irodaházak fejlesztésének folyamata, s azok az építészeti válaszok, amelyek a végső kép kialakulását látva egyértelműen pozitívan hatnak.

A Laurus titka az épület telepítési koncepciójában rejlik. Abban a bátor döntésben, hogy a leegyszerűsítő gondolkodást félretéve valójában három épületet emeltek, s ezek tér- és látványegyüttese önálló, befelé élő világot teremtenek. A városnak ezen a pontján számos érv szól az ilyesféle telepítés mellett, ugyanis a zöldfelület optimális kihasználása csak így, a házak közötti terület helyzetbe hozásával történhetett. Itt, a gyorsforgalmi út, a tömegközlekedési csomópont közvetlen közelében másképpen intim és csendes, rekreációra alkalmas városi léptékű nyitott teret nem is lehetett volna kialakítani.

Bár a tervezők hitvallása szerint a három ház törtvonalú kialakítása a hajtogatásos szerkesztésben rejlő geometriai rend révén sugároz nyugalmat, a megvalósuló épületek dinamikus – Matisse táncolóinak folyamatos, harmonikusan forgó mozgását idéző – tömegei inkább a városokra jellemző, különféle méretben egymás mellé telepedő házak játékos esetlegességét rekonstruálják. Ez pedig telitalálat itt a belváros határpontján, ahol a nyers, szabad városi terek hatalmas fejlesztési lehetőségeket kínálnak, ugyanakkor ezzel a házzal olyan hangütést kapnak, amely a későbbi tervezések, fejlesztések számára is léptéket, irányt, viselkedésmódot példáz. A ház dinamikáját, városi szervességét, élő, folyamatosan változó jellegét fokozza a homlokzati árnyékoló rendszerek mindig más képletet, átalakuló látványt teremtő lamellái. Reggele, nappala, éjszakája, identitása van a házcsoportnak. Mindazt, amit egy belvárosi irodaház esetében a szomszédos kisbolt körüli hajnali rakodás, majd a reggeli dugó, az ebédre igyekvők utcai nyüzsgése, az esti forgalom dramaturgiája biztosít, itt

CIRCLE DANCE OF HOUSES

A livable island at the gate of the city center

Text:
Iván András Bojár

AS A DISTINCT GENRE, THE CONSTRUCTION OF OFFICE BUILDINGS HAS STRICT RULES LIKE A SONNET OR A HIP-HOP SONG. IN ANY OF THESE STYLES FEATURING SPECIFIC SETS OF STRICT RULES, ONE CAN CREATE A STINKER OR MASTERPIECE. THE SUCCESS OF AN OFFICE BUILDING CAN BE ENSURED BY THE CREATIVE ADDED VALUE THAT OFFERS NEW SOLUTIONS IN COMPARISON WITH THE KNOWN VERSIONS OF THE GENRE, POTENTIALLY WITH SUCH EASE AS IT HAS BEEN DONE BY THE DESIGNERS OF THE LAURUS OFFICE BUILDINGS.

Obviously, the very location of a building, its connection to the public transport facilities and urban infrastructure are of high significance. On the other hand, the proportions of, balance between the economic approach of the investors – which tends to be extremely rationalized – and the creative vision are also very important. If a house lacks a feature, character, it will not give rise to any identity. For the tenants, the location would carry solely functional values. Consequently, it can be easily changed, abandoned. This is the reason why the process of the development of Laurus Office Buildings constructed within the framework of Erste Group Immorent's project has been very exciting, similarly to seeing the architectural reactions that have clearly positive connotations in the light of the ultimate formation of the site.

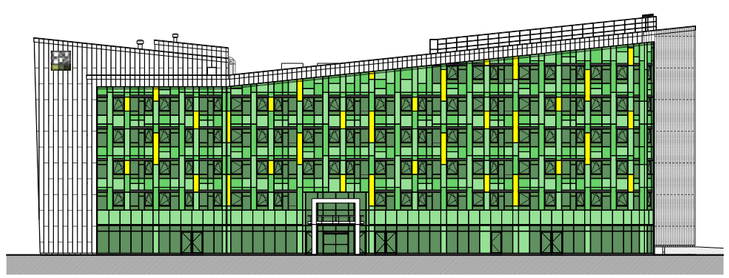
The secret of Laurus lies in the fundamental concept of the construction of the building – in the daring decision to set the simplifying approach aside, and erect in fact three buildings to create an independent complex of space and scenery enclosing a world with an inner life. At the given point of the city, there are several arguments to opt for this type of construction, as green surfaces could be optimally exploited only with the emphatic reliance on the area among the houses. There has been no other way to form such an intimate and peaceful, open space of urban scale that is suitable for recreation here, in the direct vicinity of the clearway and this junction of public transport.

Although in the designers' credo the three structures would emanate tranquility with their broken-line form and the geometric order created by the folded construction, while the dynamically moving masses of the implemented buildings echoing the harmonically rotating movement of Matisse's dancers rather reconstruct the playful eventuality of houses erected side-by-side in varied sizes. It seems to be a direct hit here, at the borderline of the city center where the rough, free urban spaces offer enormous development potentials, while with these buildings are given such a stroke that determines the scales, directions, behaviour of later plans, developments. The dynamics of the house, the sense of urban organization, the living, continuously changing character is intensified by the lamellas of the shading systems of the façade that offers a constantly flowing and transforming sight. This building complex has its own mornings, days, nights, identity. All that in the case of a downtown office

a ház élete játssza végig. Tud álmos lenni, hunyorgó, aktív és eleven, majd lefekvéshez készülődő, s ezek az építészeti eszközökkel leadott rejtett érzéki jelek pozitív hatást gyakorolnak a benne élők mindennapjaira. Érzik, hogy nem egy szenvtelenül és ridegen konstruált mesterséges világ apró elemei csupán, de egy város életében szervesen létező aktív szereplők. Tovább erősíti ezt a ház – zöld karakterű – színválasztása, amely az átriumszerűen körbefogott kerttel csak fokozza a természetesség érzetét.

A tervezők, okos és alapos elemzéssel jutottak el ahhoz a tömegformához, amely a koncepció gerincét jelenti. Ezt gondolták tovább, töltötték meg élettel az egyéb építészeti elemek: az árnyékolók, a homlokzatok, az esti fénnyel kiemelt homlokzati kerettezések, az épületek között felszabadító átlátásokat teremtő nyitott terek pontos meghatározásával. Biztos gondolati alapokra támaszkodhattak tehát, s erről elemelkedve tudtak olyan grafikájú külső képet is adni a háznak, amely túllép a játékosságon, a látvány változatosságán, s megfogalmazásában eljut a ház piaci pozícióját is szolgálni képes eleganciáig.

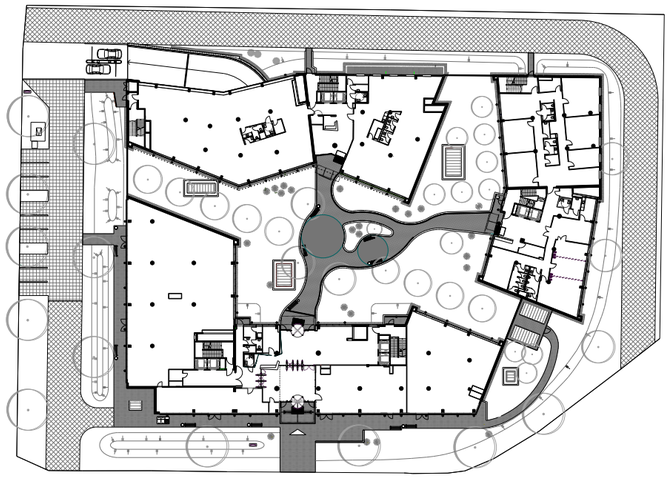
Beruházó és fejlesztő/
Investor and developer:
Erste Group Immorent
Projektcég/Project company:
K1A Ingatlankezelő Kft.
Projektvezetés/Project management:
Kőszegi Éva, Vuk Ágnes, Brockhauser Tamás
Lebonyolítás és műszaki ellenőrzés/
Organization and technical supervision:
Óbuda-Újlak Zrt. – Svába Szilárd, Hechtl László
Generáltervező/General design:
S.A.M.O. Tervező és Ingatlanfejlesztő Kft.
Felelős építész tervező/
Chief architectural designer:
Streit Ágnes
Építész tervezők/Architectural designer:
Bán Zoltán, Csák László, Dely-Steindl Barnabás, Jó Andrea, Kormos Szabolcs Csaba, Kristóf Gabriella, Paróczi Judit, Péterfy László Gábor, Rózsavölgyi Balázs, ifj. Ruzsinszky István, Varga Szabolcs
Tartószerkezetek/Supporting structures:
Almásy és Társai Kft. – Almásy József, Zeleny Lajos
Üvegszerkezetek, homlokzat/
Glazed surfaces, façade:
Stoklpan Kft. – Stocker György
Épületgépészet/
Building service engineering:
Kőrös Consult Kft. – Gáspár Tibor, Kis Róbert
Elektromos tervezés/Electric design:
Planet Kft. – Tóth Zoltán
Belsőépítészet/Interior design:
Benczúr-Weichinger Iroda – Weichinger Miklós, Batári Attila
Kertészeti tervek/Garden design:
Napkert-Biofény Kertépítészeti Bt. – Müller Krisztina
Generálkivitelező/General contractor:
SWIETELSKY Magyarország Kft.



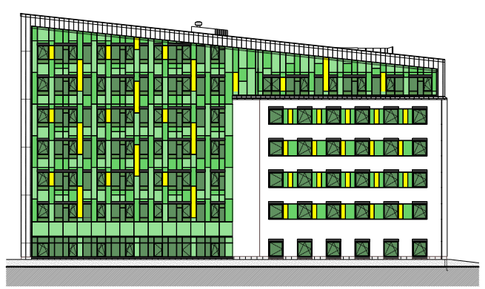
„A" épület délnyugati homlokzat

building is represented by the dramaturgy of the loading activities at the neighbouring small shop at dawn, and then the morning rush hour, the bustling of people running to have their lunch, the evening traffic, here it is reflected in the life of the house itself. It can be drowsy, blinking, active and lively, and then preparing for a good night sleep, and all these hidden sensual signs exercise a positive influence on the everyday life of the residents via the associated architectural features. They can feel that they are not only the tiny little elements of a dispassionately and sternly constructed world, but organically existing, contributing actors of the life of the city. This impression is further strengthened by the colour selection (green tone) of the buildings, while the garden enclosed like an atrium also adds to the perception of naturalness.

The designers have arrived at this mass formulation representing the backbone of the concept by clever and thorough analysis. This is what they have filled with life by defining the additional architectural elements, shading devices, façade structures, façade frames highlighted with night illumination, open spaces letting the eye wander across the buildings. They have relied on secure conceptual foundations to draw up an outlook of such external graphics for the building that go beyond playfulness, the variability of the sight to find the elegance that by definition can serve the market function of the house.



„B" épület északkeleti homlokzat



„C" épület délkeleti homlokzat

REPÜLJ KÖNNYEDÉN A MUNKAHELYEDRE!

Megközelíthető kerékpárral és repülőgéppel

Szöveg:
Batta Barnabás

Talán kevesen vitatják, hogy egy irodakomplexum megfelelő elhelyezkedése mennyire sokat számít egy cég sikerességében, költség- és időmegtakarításaiban, erre pedig több kiemelkedő nemzetközi fejlesztés mellett a Laurus Irodaházak is jó példát mutatnak számunkra.

Az Erste Group Immorent irodaház-komplexuma különleges színfoltja a hazai ingatlanfejlesztéseknek – nem pusztán különleges műszaki- és technológiai adottságai és az épület egyedi kialakítása miatt tűnik ki, hanem egyedi lokációjából adódóan is. Az irodaház Dél-Pest szívében, a reptéri folyosón, a Határ úti csomópontban helyezkedik el, számtalan forgalmas út és tömegközlekedési eszköz közvetlen környezetében.

A közlekedési adottságok szempontjából mindez természetesen hatalmas előnynek mutatkozik, hiszen a reptér közelsége mellett a Kőér utcából – a ferihegyi gyorsforgalmi úton – könnyedén elérhetjük Szolnokot a 4-es úton, Szegedet a kétperces távolságra található 5-ös főúton keresztül; a Hungária körgyűrűn kelet felé az M3-ason Eger, Miskolc, Debrecen érinthető, míg a Duna átszelésével tíz perc alatt elérhetőek az M1-es és M7-es főutak is. Gyalogos közlekedés esetén a 3-as metróval közel tíz perc alatt bejutunk a városba, az Euro Park előtt található közlekedési eszközökkel – több mint tízfajta busz vagy villamos segítségével – pedig gyorsan és egyszerűen megközelíthető bármelyik nagy bevásárlóközpont, illetve a város majd' minden fontos pontja. A beruházás kiemelt léptékű zöldtechnológiai fejlesztéseihez jól igazodnak az épület közelében található bicikliutak, így a régióból vagy a belvárosból érkező dolgozók kerékpárral is könnyen megközelíthetik a komplexumot.

A kiváló földfelszíni közlekedési adottságok mellett az épület elhelyezkedését a ferihegyi gyorsforgalmi út közelsége segíti, a reptér maximum 10-12 perc távolságra van, így számtalan nemzetközi cég számára megfelelő lehetőséget biztosít különböző országok eléréséhez, tárgyaláshoz és üzletkötésekhez egyaránt. A Budapest dél-keleti kapujában található Laurus így

Text:
Barnabás Batta

A LIGHT FLIGHT TO YOUR WORKPLACE

Equally accessible by bike and airplane

Not too many people would dispute how much the proper location of an office complex can add to the success of a company, its cost and time savings, which – in addition to several outstanding international developments – is well exemplified by Laurus Office Buildings.

Erste Group Immorent's office building complex brings a special feature to domestic office building developments – it is remarkable not only for its particular technical and technological characteristics or the unique design of the building, but owing to its special location, as well. The office building rises in the heart of South Pest, in the airport corridor and at the Határ Street junction, in the direct surroundings of a number of busy roads and various routes of public transport.

From the perspective of communication endowments, it is obviously a huge advantage, because in addition to the vicinity of the airport from Kőér Street – via the Ferihegy Clearway – Szolnok can be easily reached on Main Road no. 4, or Szeged on Main Road no. 5, which runs just two minutes from the building complex; when heading to the east on Hungária Ring Road, Eger, Miskolc and Debrecen can be our destinations on Motorway M3, while after crossing River Danube Motorway M1 and M7 can be accessed in only ten

nem pusztán urbanisztikai szempontból kiemelt épület, hanem fontos gyűjtőhelye is a lokáció miatt a belváros kapujába csoportosuló üzleti lehetőségeknek.

A Laurus Irodaházakhoz hasonló reptérközeli irodafejlesztéseknek számtalan előnye van: a belvárostól való távolság miatt a dolgozó figyelmét nem tereli el a nagyváros nyüzsgő forgataga, elmélyültebb, intenzívebb és produktívabb munkát képesek végezni, ami – mint a Laurus Irodaházak belső kertje kapcsán láthatjuk – természetesen nem zárja ki az inspiratív, kreatív környezetet. Mindehhez hozzájárul az is, hogy a repterek – jó közlekedési adottságok esetén – könnyedén megközelíthetőek, ami komoly idő-, energia- és nem utolsósorban költségtakarékos megoldásokat tesz lehetővé. Érdemes egy pillantást vetni a környező országokban található hasonló irodafejlesztésekre is.

Elsőként a bécsi Schwechat reptér közelében található épület tűnik ki a szomszédos országok fejlesztései közül. Az irodaparkban található hatalmas acélépítmény, amely elsősorban nemzetközi ügyvédi irodáknak, pénzügyi és jogi tanácsadó cégeknek, vezető bankoknak ad otthont, profilja szerint elsősorban azért felel, hogy – a Laurushoz hasonló régiós kapuként – segítse a Románia és Magyarország felé áramló üzletfejlesztéseket. A frankfurti repülőtéren található irodaközpont ugyancsak elsőrangú fejlesztés, hiszen kiváló irodai és konferencia szolgáltatásokkal rendelkezik, míg a komplexumból 170 különböző irányba utazhatunk vonattal, a belvárosba szállító gyorsvasút pedig csupán öt perc távolságra található. Londonban már koncepciójában is más jellegű irodafejlesztéssel találkozunk a Heathrow reptér ötös terminálja mellett, ahol a hatalmas szolgáltatóközpont közvetlen közelében található a metróállomás, illetve az expressz vasút is. Mind Zürich – ahol a reptértől néhány percre hatemeletes, tágas, világos épület található –, mind Berlin a londoni fejlesztéshez hasonló, a légikikötőkhöz tartozó irodafejlesztéssel rendelkezik, utóbbi éppen 2012-ben adja át az új Berlin Brandenburg International reptérhez tartozó hatalmas irodaközpontot.

Ami a Laurus Irodaházakat az utóbbi fejlesztésektől elválasztja, az a kreatív „köztesség", az épületkomplexum különleges adottsága, hogy éppen a belváros és a reptér határpontján foglal helyet. Ezzel a fejlesztés megspórolja azokat a kellemetlenségeket, amik egy közvetlenül a reptér mellett található fejlesztés sajátjai: az elszigeteltséget, a rendkívül erős zajt és a nagy ingázást a belváros és a reptér közt. A Laurus Irodaházak elhelyezkedése, kialakítása és egyedi adottságai tehát valóban példaértékűek az ingatlanszakma egésze számára, és kitűnő mintát kínálnak arra nézve, hogyan lehet kreatív, de mégis professzionális eszközökkel hiteles fejlesztést megvalósítani a válság közepén.

being a landmark building in the cityscape, Laurus, which lies in the southeastern gate of Budapest, is an essential focal point of business opportunities at the gate of the city center due to its location.

Office developments near airports, just as in the case of the Laurus Office Buildings, have a number of advantages: owing to the distance from the city center, the attention of the employees is not distracted by the bustle of the city, and therefore they are able to work more intensely and productively – yet, as it becomes apparent in connection with the inner garden of the Laurus Office Buildings, it does not obviously exclude the existence of an inspiring and creative environment. A further advantage can be simple access to the airports – if good communication facilities are in place –, which gives way to solutions for substantial savings in time, energy and costs. It is worth casting a glance at the similar office developments of the surrounding countries.

The first development to examine in the neighbouring countries is the Schwechat Airport near Vienna. The giant steel structure rising in the office park mostly accommodates international law offices, financial and legal advisors, leading banks, while in terms of the business profile it is primarily responsible for promoting business developments – quite similarly to the role of Laurus as a regional gate – towards Romania and Hungary. The office center in the Frankfurt airport is also a first-rate development, because it features excellent office and conference services, while from the complex there are some 170 different destinations to choose from to travel by train, while the rapid transit system running to the city center can be found just five minutes from the airport. On the other hand, London has been developing offices along a different concept by Terminal 5 of Heathrow Airport, where in the direct vicinity of the huge service center one can have access to a metro station and the rapid transit system. Similarly to the facilities in London, both Zürich – where just a few minutes from the airport, a spacious light, six-storey building rises – and Berlin have their office developments in association with the local airdromes; moreover, this latter city is opening a grand office center belonging to the new Berlin Brandenburg International Airport in 2012.

What distinguishes Laurus Office Buildings from the developments mentioned above is the creative "transitional" feature, i.e. the special property of the building complex that it lies at the border between the city center and the airport. With this feature, the project lacks the annoyances that are generally characteristic of developments directly located next to airports: isolation, extremely strong noise and large-distance commutation between the city center and the airport. In consequence, the location, design and special properties of Laurus Office Buildings are indeed exemplary for all the actors of the property market, and offer a model for the implementation of authentic development by creative, still professional means in the midst of the crisis.

minutes. Pedestrians should use Metro Line 3, and reach the city in nearly ten minutes, while with the means of transport stopping in front of Euro Park – there are more than ten different bus and tram lines running there – any of the large shopping centers and nearly all the important points of the city can be reached quickly and easily. The remarkable developments of the investment in terms of green technology are well aligned with the bicycle roads near the building, and therefore employees coming from the nearby regions or the city center can easily arrive at the complex by bike.

In addition to the excellent aboveground transport facilities, the location of the building is further enhanced by the nearness of Ferihegy Clearway, because the airport is at a distance of 10–12 minutes at the maximum, which offers appropriate options for numerous international companies to reach, as well as negotiate and make business in various countries. As a result, besides

BABÉROÁZIS AZ URBÁNUS RENGETEGBEN

A Laurus Irodaházak kertje és környezete

Szöveg:
Batta Barnabás

Kreativitás, báj, formai funkcionalitás és az üzletfelek közti megegyezés alapját nyújtó kölcsönös nyugalom és ráhangolódás. Ezt kínálja minden betérő számára az irodaház könnyed zöld szigete, a Laurus vagyis babérmeggy kert.

Jean-Jacques Rousseau, a felvilágosodás egyik kulcsgondolkodójának tételmondata az volt: vissza a természetbe. A filozófus társadalmi üzenete időtlen és örök humanista eszmény, amely a modern kor kozmopolita embere számára azt sugallja: ne legyünk restek megpihenni, elmerengeni, kikapcsolni és egymásra figyelni a zajos, munkával, rohanással teli órák közt. Az üzenet térbeli metaforája pedig nem más, mint maga az épület körül elhelyezkedő gyönyörű kert, az élő növényzet, a lágy illatok és az általuk nyújtott harmónia érzete.

A Laurus Irodaházak kertépítészi terveinek kialakításakor a relaxációt és feltöltődést előmozdító funkcióknak kiemelkedő szerep jutott. A cél az volt, hogy a karakteres építészeti megoldásokat nélkülöző környékre olyan egyedi műszaki- és formai megoldásokat képviselő ház kerüljön, ami a kristályosan csillogó, de mégis letisztult, elegáns homlokzatpalánkkal és a zárt, szigetszerű kerttel lehatárolja, de mégis kreatív módon összekapcsolja urbanisztikai környezetét.

A kert a védelem szempontjain túl is lényeges szerepet kapott. A gyorsforgalmi útra és a metrókijáratra néző főbejáraton keresztül jutunk a belső udvarként is funkcionáló kertbe, melynél az építészeti koncepció alapja az volt, hogy a dolgozók a környék forgatagából egy inspiráló, kedves, nyugodt térbe érkezzenek, ahol megnő munkakedvük, de mégis az otthonosság kellemes érzete fogadja őket. A tárgyalni érkező üzletembereknek pedig jó benyomása alakul ki az irodaházban dolgozókról, hiszen a környezet igényessége pozitív imázst hoz létre a leendő üzletfelekről, a figyelmesség, érzékenység és kreativitás érzetét kelti bennük. Ebben kulcsszerepet játszik az anyaghasználat egyszerűsége és a közlekedési nyomvonalak határolta hullámzó látszóbeton támfalak használata, amelyek játékos alakzatot varázsolnak a három épület belső metszéspontjába.

A kert viszont nem pusztán funkció és forma, hanem élő növények tarka egysége is. A generáltervező S.A.M.O. Kft. megbízásából dolgozó kertépítész, Müller Krisztina találékonyságát jelzi az irodaház nevéhez illeszkedő Laurus, vagyis babérmeggy bokrok felhasználása, amely a vékony gyeptakaró mentén különösen megnyugtató hatással bír.

A három, egymás felé fordított épület közt kialakított terület elsődleges erénye az, hogy nem pusztán az építményeket összekötő, burkolatokat határoló zöld felület, hanem tényleges kert, amely viszont a mélygarázs feletti tetőkertként épült, ezért a járó felülethez képest 80 cm-rel, vagyis asztalmagassággal kiemelkedik. A kert így teljességgel nem bejárható, de a tervező különleges leleményességgel a hátrányból erényt faragott, mert a felemelt zöld rész fizikailag a látogatókhoz közel került. A növények kéznyújtásnyira vannak a kertben tartózkodóktól, az illatokat valóban az orrukban érezhetik. Nem csoda tehát, ha a Laurus dolgozói az épületek közötti közlekedésre már nem a mélygarázs liftjeit, hanem a kertet használják, hogy ezt a rövid időt is a szabad levegőn és növények között haladva tegyék meg. A sétányok metszési pontja így nem pusztán utak, de emberek találkozási helye is, ahol kiteresedik a burkolat és a szélesebb részeken ízléses padok és beállók állnak rendelkezésre a dolgozók és megegyezni vágyó üzletfelek részére.

LAUREL OASIS IN THE URBAN JUNGLE

The garden and environs of the Laurus Office Buildings

Text:
Barnabás Batta

Creativity, charm, formal functionality, as well as mutual ease and inner adaptation serving as the basis of agreement between business partners – it is what the accommodating green island of the office building – Laurus or the cherry laurel garden – has to offer.

Jean-Jacques Rousseau, one of the key thinkers of Enlightenment followed the theorem: back to nature. The philosopher's social message is in fact a timeless and eternal humanist ideal that also carries something to suggest to the cosmopolitan of the modern age: we should not be too lazy to take our time to rest, muse, relax and pay attention to each other in between the noisy hours spent in work and rush. Furthermore, the spatial metaphor of the message is the beautiful garden lying around the building itself, the living vegetation, soft scents and the feeling of harmony they emanate.

When making architectural designs for the Laurus garden, a priority role has been given to functions that promote relaxation and recreation. The objective has been to erect such a house of unique technical and formal solutions in an environment lacking characteristic architectural features that demarcates, still creatively forms links in these urban surroundings with its crystalline and shining, but definitive and elegant façade planks, as well as the enclosed, island-like garden.

Even in terms of protection, the garden has an important role. One enters the garden serving as an inner yard via the main entrance looking on the clearway and the exit of the metro station, and there the basis of the architectural concept has been to have the workers arriving from the whirl of the surroundings at an inspiring, pleasant and peaceful space that enhances their inclination for work, still hosts them in a homely, benign atmosphere. In businesspersons coming here to sit at negotiations, good impression will emerge in relation to the people working in the office building, as the quality environment creates positive image in relation to the prospective business partners, raises the feeling of attentiveness, sensitivity and creativity. In this respect, a key role can be attributed to the simplicity of the use of materials, as well as the application of these waving exposed concrete battering walls that border on the communication routes, and conjure playful shapes in the internal intersection of the three buildings.

Nevertheless, the garden does not only represent function and form, but a colourful unity of living plants. It is indicative of the resourcefulness of the garden designer, Krisztina Müller appointed by the general architect, S.A.M.O. Kft. that Laurus or cherry laurel shrubs echoing the name of the office building have been planted along the thin grass cover to achieve an especially comforting effect.

The principal virtue of the area formed among the three inverted buildings is that it is not just a green surface connecting the constructed structures and hard surfaces, but functions as an actual garden that has been created as a roof garden over the underground garage, and therefore its elevation is 80 cm over the treading surface. In consequence, all the corners of the garden can be reached on foot, while the designer has exercised special ingenuity when turning this disadvantage into a virtue by physically approximating the elevated green surface to the visitors. The plants are within reach of people staying in the garden, the scents penetrate their noses. Therefore, it is no wonder that employees in Laurus opt for the garden, and not the elevators of the underground garage, to move in between the buildings so that they could spend even these short times in fresh air and among the plants.

As a result, the intersection of the walkways is a meeting point for both paths and people, where covered surfaces tend to widen, and in the broader parts elegant benches and bays are available for the employees and negotiating business partners.

ERSTE
Group Immorent