



Építészeti megfogalmazás
A beruházás célja „A” kategóriás irodaépület feltételeit teljesítő, inkubátorházként is funkcionáló irodaház létrehozása. Az új irodaháznak Miskolc egyik meghatározó építészeti értékű épületévé kell válnia, hogy vonzóvá váljon a régiós szolgáltató központok számára, valamint színvonalas IKT infrastrukturális hátteret biztosítson a térségben élő és a most induló vállalkozások számára is.

Építészeti célunk, a Green City szellemében a Green Point Office „Zöld Pont Irodaház - Miskolc” létrehozása, melynek meghatározó elemei a *kék* és a *zöld*, vagyis a *víz* és a *növényzet*. Az egykori városalakító vízfolyások egyike, a Pece patak és a fölé épített hídház koncepcióját meghatározó természetes vízfolyás „felszínre hozása” új keretekbe helyezi a házat és környezetét.

Alapállásunk a 60-as években ikonikussá vált **épület építészeti alapértékeinek megtartása és felerősítése** (a Pece fölött átvíto híd alépitmény Niemayer-es V támaszokkal, függőleges ritmikus vasbeton lizénás homlokzatképzés legfelső szinti lebegő tetőlemez.....). Ahol építészeti szempontok tartottak a „beavatkozást” az a karakteres kollégiumi főépület és a véleményünk szerint ehhez képest kissé sematikus szalagablakos iskolaszárny találkozás, illeszkedési problémái. Ebből a hosszú, sematikus iskolatömegből a kollégiumhoz funkcionálisan kapcsolódó résznek **új építészeti arculatot adtunk**, mintegy átmenetet képezve a két eltérő épületkarakter között. **A lebegő tető átvezetésének játékoságával** egyrészt szimbolikus jelentést kívántunk adni, másrészt a két épület közötti kapcsolatot megteremtani.

A kék víz, mint természeti léttér rehabilitálásának elemei:
- a víz felszínre hozása: a Pece zárt szelvénye fölötti új meder kialakítása
- a híd ház vízbe állítása: a „kiáradt Pece” vízfelület kialakítása

A zöld növényfal, mint klimatikus „kerthomlokzat” megszűri a téli hideget és elnyeli a nyári nap energiáját. A víz és a növényfal nem csak segíti az épület körüli légtér termikus szellőzését, és a téli-nyári hőingadozások csillapításával hozzájárul az épület energetikai háztartásának gazdaságos fenntarthatóságához, hanem valódi élettérre emeli a városi környezetet, pihenést, feltöltődést nyújt a benne élő embereknek, nyáron hűsít, télen nyugalmat ad.

Az épület funkcionális működése
Alapvető célunk, hogy az épület sokoldalúan, sokféle célra hasznosíthatóvá váljon, aminek egyik fontos kritériuma, **hogy funkcionális egységei egyidejűleg is és egymással összekapcsolva** is képesek legyenek az üzleti élet színtereként folyamatosan zavartalanul működni. Ennek egyik alapvető eleme a földszinti rendezvénytermek szabad használatának biztosítása az emeleti irodai munkaszíntek zavarása nélkül.

Az épület bejáratához a vízfelületen átfutó gyalogos „híd-sétány” vezet. A bejárati előteret átláthatóbbá, nyitottabbá tettük azzal, hogy a meglévő porta, ruházár és wc helyiségeket a térbeli kibontottak és áthelyeztük a keleti parkolódvar felől kevésbé frekvenciált épületrészre. Az így megnyíló tágas előtérből közvetlen átjárás nyílik az egykori nagytérre és a mai konyhatechnikához túlzott alapterületű konyhatér átalakításával létrehozott nagy alapterületű multifunkcionális rendezvényteret felé, ahová akadálymentes rámpabejáratot is biztosítunk. Ezen rendezvényter mellett a színpadként működő termet megtartva és átalakítva adunk helyet különterem, vagy kávézó-teázó kialakítására, amelyhez a pincetérre klubterem, vagy más vendéglátásra alkalmas terület is kapcsolható. Az új nagy alapterületű rendezvényterem általános esetben étteremként, esküvők helyszínéül is működhet, hiszen a közvetlen kapcsolat a teljesen megújított konyhaüzemmel továbbra is megmarad. A konyhaüzem főzotere és előkészítő helyiségei a földszinten, raktárai a pincészinben kaptak helyet, az északi oldalról az eredeti üzemi bejárat megtartása mellett. Ez a gazdasági terület egyidejűleg képes ellátni a rendezvényteret-éttermet, a különtermi kávézót, vagy a pincészin klubteret is.

Az előcsarnok keleti oldalához kapcsolódó épületrészben szintén önállóan is működő kávézót, különtermet helyeztünk el.

Pincészinben a konyhai raktárterek és kiszolgálóterek kapnak helyet, amelyek elláthatják az északnyugati sarkon lévő szintén pincészin klubhelyiséget is.

A B épület alatti területen lévő tornaterem helyén a megfáradt elme és test felfrissítésére egy fitness centrumot alakítottunk ki, a hőközpontot továbbra is megtartva. A fitness terem bárki által használható, vagy üzemeltetése bérbeadható, így az „A” kategóriás irodaház részeként nem csak a dolgozók egészségét szolgálja, hanem bevételével a fenntartási költségekhez is hozzájárul.

Az emeleti szintek kialakításának szempontja az volt, hogy minél nagyobb mobilitással és variabilitással rendelkező tereket hozunk létre, akár kezdő egyedülálló kisvállalkozók, akár a nagy egyetér irodákat prioritással kereső multinacionális cégek számára. Ezért tervünkben a két véletlet mutatjuk be, egyrészt akár 100m² feletti áttekinthető egy légtérű iroda elhelyezési lehetőségét, amely megfelelő munkateret ad akár Call center, akár banki háttériródk elhelyezésére, a hozzá tartozó tárgyalóval, teakonyhával, szociális helyiségekkel. A másik véglet a kis és közepes terű különálló, vagy összekapcsolható irodák sora, amely azonban hangsúlyt helyez a gyorskارتon válaszfalainak, nyílászáróinak könnyű áthelyezhetőségével, megnyithatóságával olyan mobilitással rendelkezik, amely bármilyen igény kielégítésére képes. Természetesen minden szaktrendelkezik önállóan a lépcsőház melletti területen belépővel, pihenővel, recepciósval, teakonyhával, Mosdó-WC blokkal, de a lépcsőház tárgyalószobákkal, kisebb prezentációs termekkel. Mindezt kiegészíti a legfelső szint eldobó- szárnyaló részénél a ház alatt kialakítható nagyobb tárgyalóterem, rendezvényterem, amelyek elsősorban az irodaépület bérleti számára adnak nagyobb teret, konferenciához, továbbképzésekhez.

Parkolóház:
Az irodaház szükséges parkolóit az északi oldalon lévő udvarterület beépítésével tudjuk kialakítani közvetlen gyalogos átjárási lehetőséggel. A gazdaságosságot és a hosszú távú üzemeltetési költségeket figyelembevéve nem javasolunk mélygarázst, mivel annak vízzsigterelése, valamint folyamatos szellőzése igényének költségét megtakaríthatjuk azzal, ha a parkolóházat csak félig süllyesztjük térszint alá és szintjét szabadon szellőző oldalról rácsoszattal építjük meg. Javaslatunk itt is több alternatívát mutat: első útemben csak egy szintet alatti és egy szintet fölötti parkolólemez megépítését javasoltuk, amely azonban a felhasználható források rendelkezésre állásától függően további szintekkel bővíthető, és végül zöldtetővel lefedhető. A szomszédos iskolaudvar alá szintén alternatív javaslatként jelöltük az egybenítható parkolósíntek beépíthetőségét, akár a záróródmén kialakított zöldtetős iskolai sportudvarral, aminek építési költsége nem haladja meg a normál sportudvarok létesítését.

Az üzemeltetéshez és a hasznosíthatóság gazdaságosságát és a fenntartható működést biztosító megoldások ismertetése

Az üzemeltetés és a hasznosíthatóság úgy válhat gazdaságossá, ha minél több használó veszi igénybe az épület adta szolgáltatásokat, helyszíneket. Ennek legfontosabb eleme a sokszínűség és az igényeknek megfelelő variabilitás, és mobilitás. Ezt a két prioritást helyeztük előtérbe az épület funkcionális tervezése során, ezért a földszinten az irodák munkájának zavarása nélkül bárki által könnyen használható tereket javasoljuk időszakosan felváltva több funkcióra bérbeadni - használni, míg az emeleti, irodai szintek nagy többsége állandó bérlo használatában működhet. A használók részére teljeskörűen ki kell építeni az IKT infrastrukturális és személyi hátteret, az „A” kategóriás irodaház követelményeinek megfelelően: az energiaellátást, gyengeáramú rendszerek elérhetőségét, és az épületegyüttes fenntartását, üzemeltetését, személyzeti hátterét. Ezen üzemeltetési központot az irodaház B épületszárnyának egyik irodaszárny kialakítási, ahol egységként elhelyezhetjük az igazgatási, üzemeltetési, karbantartási, könyvtelési irodákat, takarítási, és személyzeti szociális és pihenő helyiségeket, valamint az elektronikus ellátás központi elemeit, szerverszobát, biztonsági központot, stb. Az épület komplett fűtését, hűtését új fain-coil rendszerrel javasoljuk kiépíteni, az eredeti pincei fűtőközpont és tetőtéri gépház átalakításával, gépeinek teljes cseréjével. A gépészeti és elektromos rendszerek szintenkénti elosztását az irodatermek rendelkezésre álló belmagasságának csökkentése nélkül a folyosó almenyázatában javasoljuk vezetni, ahonnan azok az irodákba közvetlenül beköthetők.

A gazdaságos fenntarthatóságot az épület szerkezeti kialakítása alapvetően meghatározza:

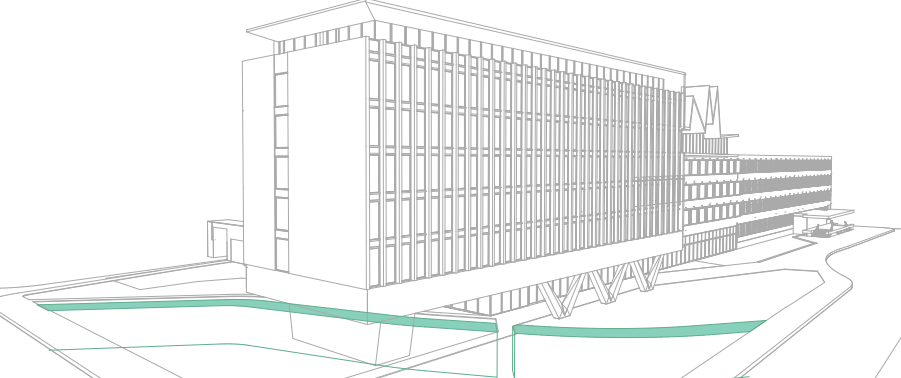
Az épület felújítása során szintén az energiaháztartás optimalizálásának feltétele az épület falainak ásványgyapot homlokzati hőszigeteléssel való ellátása, valamint az összes nyílászáró cseréje korszerű, nagy használati teherbírási hőszigetelő üvegezésű alumínium ajtókra, ablakokra, portálókra. Javasoljuk a földszinti padlók újraburkolása előtt lépésálló hőszigetelés elhelyezését, az emeleti szinteken pedig a szintenkénti hanggátló szigetelés lefektetését. Az épületek tetőfelületének hőszigetelését is meg kell újítani, ennek környezetbarát megoldása a legnagyobb felületű rendezvényház azaz C épület új hőszigetelését excentív zöldtetővel való lefedése, mivel az excentív zöldtető vékony földréteget a meglévő nagy fesztávot áthidaló födém szerkezet nagy valószínűséggel még elviseli. Az új építésű parkolólemez lehetséges alternatív fedésén már intenzív, magas földréteget igénylő nagy zöldfelületet képző fák, bokrok éltetése is megvalósítható, vagy akár az iskolaépület mögött emelt szintű természetes fűvel ellátott sportudvar is kiépíthető.

Alkalmazható megújuló energiák ismertetése
Az üzemeltetés szempontjából fontos a gazdaságosság, melyet elsősorban a közvetlenül elérhető megújuló energia felhasználásával biztosíthatunk. A 6 emelet magas „A” irodaépület tetőzetén elhelyezett fotovoltaikus napelemek által termelt elektromossággal hasznosíthatjuk a napot, mint közvetlen energiaforrást. Azonban az épület kerthomlokzata, azaz az irodák üvegfala előtti zöld növényfal klimatikus hatásával megszűri a téli hideget és elnyeli a nyári nap energiáját, így bár közvetve, de jelentősen hozzájárul az épület belső klímájának megfelelő szinten tartásának gazdaságosságához.

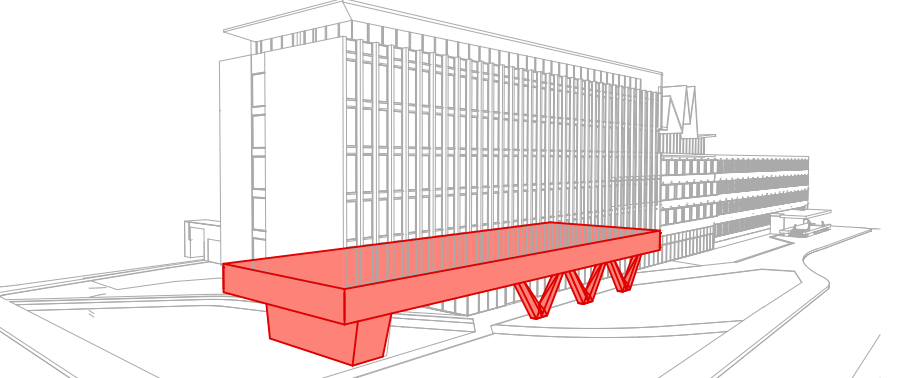
Környezettudatosságot, Green City alapelveket támogató megoldások ismertetése
Az épület alatt egykoron átfolyó patakmeder újragondolásával a közművezetéseket nem érintve, azok szintje fölött kiszélesített vízfelület és medervonalat kísérő park zöldfelülete segíti a város levegőjének hűtését, és kiegészíti a szomszédos Szemerekerkert pihenőparkjának zöldfelületét egységes **természetes klimatikus szigetlet alkotva** a város közepén.

A déli homlokzati növényfal nem csak segíti az épület körüli légtér termikus szellőzését, és a téli-nyári hőingadozások csillapításával hozzájárul az épület energetikai háztartásának gazdaságos fenntarthatóságához, hanem valódi élettérre emeli a városi környezetet, pihenést, feltöltődést nyújt a benne élő embereknek, nyáron hűsít, télen nyugalmat ad.

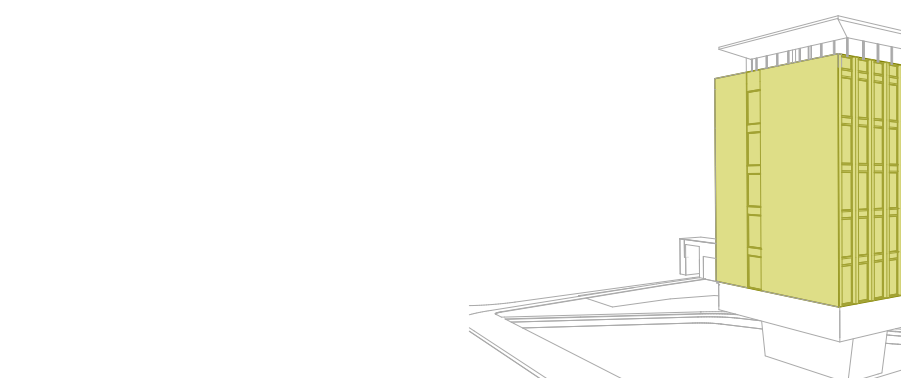
A nagy felületű C rendezvényépület és a szomszédos iskolaudvar (javasolt parkolóépítést követő) megemelésének tetőzetét zöldtetővel fedjük le, amely nem csak az épület klimatikus egységülését segít szintentartani, hanem felülről látványt ad a fölé magasodó irodaépület-iskolaépület emeleti ablakából kitekintve. A víz és a kert minden évszakban segíti, kiegészíti a városi ember életét, hol pihenhet - a nyári melegben hűsítve - hol energiát ad - a téli fagyokban a jégén korcsolyázva - az életünk részévé válva ad egységülést a természet nyugalma-állandósága és a folyton változó-vibráló világunk között.



A víz felszínre hozása: a Pece zárt szelvénye fölötti meder kialakítása



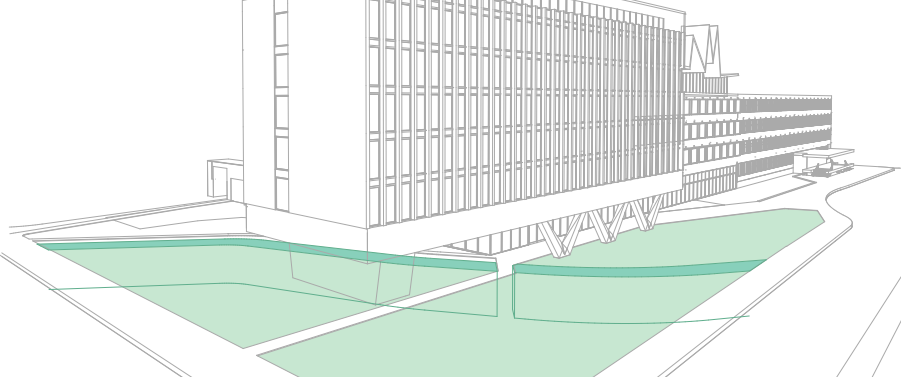
A Pecén átvíto, a házat tartó hídszerkezet



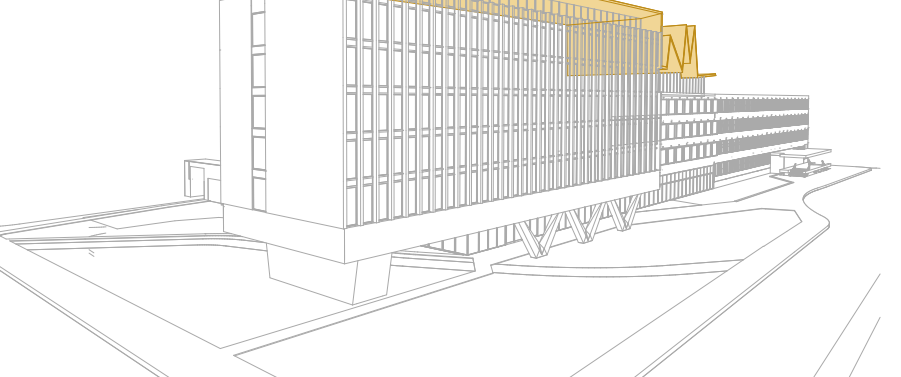
Ház a hídon



Lebegő tető



A hídház vízbe állítása: a „kiáradt Pece” vízfelület kialakítása



Lebegő tető