

ÉGSZI-MAYREDER ÜZLETHÁZ-IRODAHÁZ

Margaréta-Center többfunkciós épületkomplexum
Budapest II. kerület, Tölgyfa utca – Henger utca – Feketesas utca
Hrsz.:13509

Buda központjában a Margit híd, illetve a Duna közvetlen környezetében található az a terület, melyen a Budapesti Közlekedési Vállalat (BKV) ipari épületei helyezkednek el. Ez a Tölgyfa utca, Fekete Sas utca és Henger utcák által határolt telek.

Itt áll, a XIX. század utolsó éveiben épült kéthajós ipari csarnok, az ún. Pálffy-Remíz”. Az épületet eredetileg villamos kocsisín céljára építették és később akként is használták. A csarnokok egy lehatárolt részében a BKV áramátalakítójaként működik, mely a továbbiakban is megtartandó.

A csarnokok telekrész beépítetlen udvar. A tervezés időszakában a területet viszont már csak járműjavító, kerékjavító üzemként használták.

A tervezési megbízás a beépítési lehetőségek vizsgálatára terjedt ki. Munkánkkal párhuzamosan folyt a Rendezési terv készítése, mely megoldást kívánt nyújtani Buda e területének a közlekedésére. Elképzelésünket egyeztettük a Rendezési terv készítőjével is.

A Megrendelő az ingatlan fejlesztést a meglévő ipari csarnokok megtartása mellett képzelte el, illetve céljaként az üzlet-, vendéglátás-, főként pedig új irodafejlesztésként határozta meg.

Fentiek alapján a tervezett beépítési koncepció akként fogalmazódott meg, hogy az udvarban, a meglévő, felújított ipari csarnokok mellett, de azoktól teljesen külön állóan egy új irodaépület kerüljön kialakításra.

A felújított csarnokokat és az új épületet pedig egy üvegtetővel fedett gyalogos passzázs kösse össze, ez lesz majd Bel-Buda gyalogos bevásárló utcája is, az ún. Margaréta passzázs.

Az új épület alatt kettő pinceszinten gépkocsiparkolók kapnak helyet, földszintjén pedig az irodaházi előcsarnokok mellett üzlet, vendéglátás is. Az emeleti szinteken középfolyosós elrendezéssel hagyományos cellás elrendezésű - és nagyterű irodák és tárgyalók is helyet kapnak.

A nagy belmagasságú ipari csarnokok légtere ketté lesz osztva: új földem beépítésével, új galériaszint létesül. A pinceszint is utólagos kialakításra kerül. Ebben az épületrészben az új funkciónak megfelelő belső kialakítással üzletek, vendéglátóhelyek kapnak helyet. Az üzletek árufeltöltése elsősorban a pincszinti parkolón keresztül, illetve gazdasági lépcsőn és teherlifteken lesz biztosított.

A tervezett épületkomplexum építészeti megjelenésében is fel kívánja vállalni azt a tényt, hogy két eltérő történelmi kor, két építési periódus építményeit foglalja magába: egy XIX. századi, milleniumi villamosremíz téglarchitektúrájú acélszerkezetű csarnokait, melyek bizonyos ipartörténeti értékeket hordoznak, valamint egy XX. század végi követelményeknek megfelelő, XX. század végi technológiával létrehozott produktumot. A két épülettömeget összekötő üvegezett passzázs teszi szerves egésszé a komplexumot.

Épületkomplexum bruttó alapterülete: 20400 m²

Iroda alapterület (nettó): 4500 m²

Üzlet-vendéglátás (nettó): 4500 m²

Gépkocsi parkolók száma: 160 db

Tervezés ideje: 1990

Építésztervező: Gerencsér László