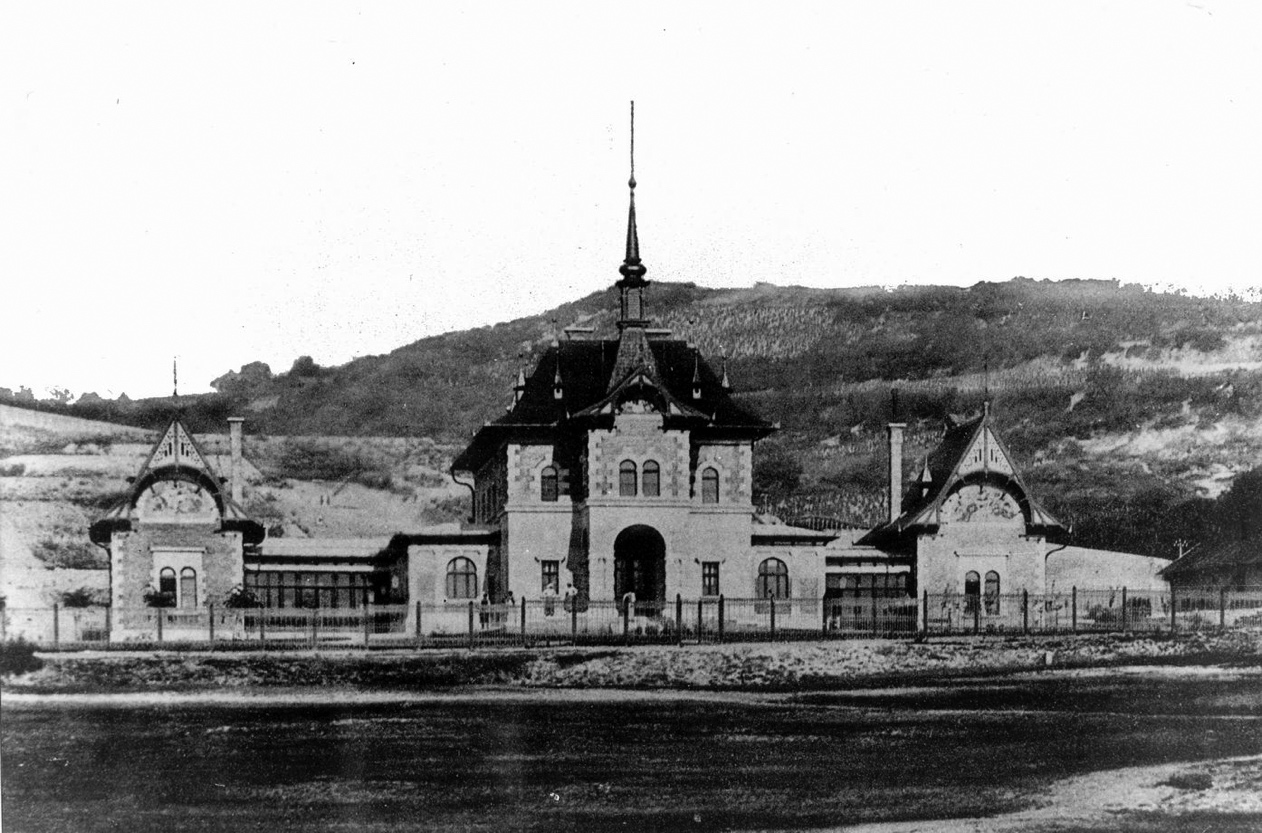
**

**

**Az egykori budai Lövőház új élete**

Marczibányi tér 6-7

1022 Budapest

*2016 - 2019*

**Adatok**

* Pályamű elnevezése és címe: Haris Park – 1022 Budapest, Marczibányi tér 6-7
* Pályázó: Haris Park Kft. (Haris Gergely ügyvezető igazgató, haris.gergely@haris.hu)
* Beruházó: Haris Park Kft.
* Tervező: Egyperegy Építész Műterem Kft. (Kovács Márton vezető tervező, egyperegy@gmail.com), Belsőépítészet: GA Design Budapest (Csúzdi Miklós, Patai Gabriella), Somlai Design Stúdió (Somlai Tibor, Molnár András)
* Kivitelezők: Liszi-Bau Kft. (Liszi László), Benedek Épületszobrász és Gipszstukkó Műhely Kft. (Benedek Tamás), CDP Ács Bt. (Császár József), Pilisem Kft. (Kovács Attila), Sikifa Kft., (Siklódi Attila), Greenart Kft (Török Csaba)

**Főbb adatok**

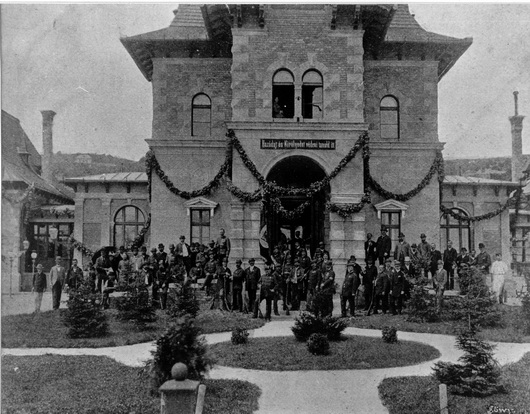
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Projekt megnevezése** | **Haris Park** | |
| telek területe |  | 7642 m2 |
| beépített terület |  | 1139 m2 |
| zöld terület |  | 4985 m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület |  | 2399 m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | (vendégtér) | 963 m2 |
| építési költség, melyből |  | 1500 millió Ft |
| saját erő |  | 80 % |
| hitel |  | 20 % |
| értékesítésből |  | 0 % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor |  | 100 % |
| 1 évvel később |  | 100 % |

**Épülettörténeti áttekintés**

A historikus - főként német reneszánsz - stílusú épület, a volt   
Leiner féle téglavető területén, 1885-ben Hofhauser Antal építész tervei alapján épült, a Budai Polgári Lövész Egyesület megbízásából az egylet székháza és a kor biztonsági előírásait teljesítő lövölde számára. A lövészetnek biztosított háttér mellett egy bálteremnek, egy étteremnek és egy kaszinónak adott helyszínt. A budai arisztokrácia ismert találkozóhelye volt, gróf Andrássy Gyula péntekenként itt látta vendégül a liberális páholyát.

A királylátogatásokról feljegyezték, hogy egyik alkalommal Erzsébet királyné, azaz Sissi nyitotta a táncot a bálteremben.

1921-ben az egylet ifj. Szabó József építész tervei alapján kerti mozgó (mozi) felállítására kért engedélyt.

1925-ben Putzer Ferenc vendéglős fedett terasz építését határozta el. A 30-as években az új bérlő – Figyelmessy József működése alatt „Kastély étterem és kávéház” néven rangos szórakozóhellyé vált.

1932-ben Ray Rezső tervei alapján az udvari, két pavilon közötti épületrészen emeletet építettek.

1956-ban a főépület tetőzete megsérült, leegyszerűsített formában, a tengelyben álló tornyocska nélkül állították helyre. Az ezt követő időben az épület a Magyar Honvédelmi Szövetség (MHSZ) hatáskörébe került, így a lőteret sorkatonák, valamint egyetemisták használták gyakorlatozásra. A bálterem oldalhajóit kisebb helyiségekre szabdalták, és azokban lőszerraktárakat, irodákat alakítottak ki. Az épületet a lőtér irányában több ütemben bővítették, az előkertben garázsokat, az oldalkertben pisztoly lőteret alakítottak ki.

1990-ben a terület visszakerült a Budapesti Polgári Lövész Egyesülethez. 1992-ben Fenyő János vállalkozó szerezte meg az ingatlant viharos tulajdonjogi eljárás folyamán. 1998-as halála után Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzatához került az ingatlan, mely üresen, funkció nélkül állt évekig. Ennek köszönhetően végül 2005-ben az Önkormányzat pályázatot írt ki az ingatlan értékesítésére, melyet a Haris Kereskedőház Kft. (a Haris Park Kft. jogelődje) nyert meg.

forrás: HILD-YBL ALAPÍTVÁNY Bor Ferenc-Szilágyi Edit tanulmánya / Haris Park Kft

**Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

Az épület múltjához hasonlóan immár az újjászületésnek is komoly története van. Az Egyperegy Építész Műterem Kft. először 2005-ben készített tanulmányt az említett értékesítési pályázatra. Ezt követően 2008-ban építési engedélyt kapott az ingatlan fejlesztésére: a Lövőház rendezvényházzá bővítésére, a hátsó katlanban pedig egy apartmanház építésére. A fejlesztés elindult, a bontás I. üteme megtörtént, viszont egy civil szervezet ellenállása miatt a nagyszabású terv nem valósult meg. Hosszú pereskedést követően 2014-ben vált újra jogerőssé az engedély. A jobb sorsra érdemes, használaton kívüli műemlék épület állapota az őrzés és karbantartás ellenére is egyre romlott.

Az eltelt idő és közben bekövetkezett gazdasági válság átformálta beruházás koncepcióját, méretét, amely végül előnyére változott.Az apartmanház építése elmaradt, a felső telekrész értékesítésre került (ennek részletei „A fejlesztés finanszírozása és értékesítése” résznél kerülnek kifejtésre), a műemlék épület bővítése egy jóval szerényebb koncepció alapján valósult meg, amely jobban kiemeli a műemlék együttest, és fenntarthatóbb működést biztosít.

A megvalósult ingatlanfejlesztés célja az volt, hogy épület eredeti funkcióinak nagy része helyreállításra kerüljön, és ismét rendezvényhelyszínként üzemeltethető épület lehessen. Az eredeti épületrész legfontosabb belső tere a történelmileg is nagy jelentőséggel bíró Bálterem (melyben egykor Ferenc József és Sissi is táncolt, és gróf Andrássy Gyula rendszeres találkozóhelye is volt), melynek felújítása a műemléki sajátosságok megmentése mellett integrálta a modern belsőépítészeti elemeket is. Az eredeti épületrészben a Báltermen felül található még egy toronylakosztály, az Alvinci úti pavilonban egy kisebb, szakrális hangulatú, többfunkciós termet találunk (ez régen kaszinó volt, most Kápolnának hívják). A Felvinci úti pavilonban Bobo Restaurant néven a hajdani éttermi hangulat elevenedik fel.

A pavilonok gyűrűjében, a télikert hangulatú összekötő folyosó mögött egy modern megjelenésű pince, földszint, emeletes tömbben helyezkednek el a kiszolgáló funkciók. Itt találhatók a fogadó, elosztó terek, vizesblokkok, konyhaüzemek, irodák és kiszolgáló terek. Az épületegyüttest körbeveszi az ősfás park, amely alkalmas kerti állófogadások, esküvői szertartások vagy bensőségesebb családi események megrendezésére.

A felújítás során az eredeti tetőforma helyreállítását tűztük ki célul. Sajnos az idő közben jelentősen megnövekedett építési költségek az impozáns torony és fiatornyok visszaállítását nem tették lehetővé, jelenleg csak az alapjául szolgáló fogadó szerkezet és haránt tetőzet készült el, mely így újból értelmezhetővé teszi az oldalhomlokzatok lizénás architektúráját. A fedélszék anyaga jórészt tönkrement, másodlagos felhasználású volt, ezeket az elemeket azonos mérettel, anyaggal pótoltuk a szakvélemények szerint. Hasonló módon mintavételt követően kerültek kifaragásra a fűrészelt oromzatok is.

Az újjáéledő Lövőház 2019 április óta fogadja vendégeit Haris Park néven, mely már ennyi idő alatt is számos szép új élményt adományozott vendégeinek, és közben ápolta a ház történetében kulcsszerepet játszó Lövészegyesület emlékét.

**Az ingatlan belsőépitészete**

A Haris Park rendezvénytereinek belsőépítészete két tervező csoporthoz is köthető: a műemléki részek (Bálterem, Kápolna) a Somlai Design Stúdió tervei alapján került felújításra, az új épületrészek belsőépítészeti terveit pedig Patai Gabriella jegyzi. A belsőépítészeti koncepció lényege, hogy a műemléki részek tervei a lehető legtöbb eredeti elem megtartására, kihangsúlyozására törekedjenek, a új szárny a tulajdonos 20-as évekbeli rajongását elevenítse meg úgy, hogy a két meglehetősen különböző épületrész közötti átmenet természetes és összehangolt legyen.

A műemléki szárny Bálterméről korlátozott archívum állt rendelkezésre, így az eredeti gipszstukkók nagy részét sikerült megmenteni, illetve korhűen rekonstruálni, ugyanakkor pár elemről semmilyen hiteles dokumentáció nem maradt fenn – így kerülhettek be modern formájú csillárok, valamint a Haris Park logóját rejtő lézervágott, aranyozott fém erkélykorlát (melyek formavilágát az Örökségvédelem előzetesen jóváhagyta). A Kápolna helyiségről semmilyen értékelhető vizuális emlék nem maradt fenn, így itt a cél az volt, hogy az egy időben épülő terek összecsengő hangulatot nyújtsanak, így a Bálterem boltíveit, valamint csillárjait is viszontláthatjuk a stilizált Kápolnában.

Az új szárny minden része modern enteriőrt kapott. Itt nem csupán a pezsgőbár és szekciótermek találhatók, hanem a ház működését szolgáló helyiségek, pl. vendégmosdók, ruhatár, irodák, konyhaüzem, és személyzeti helyiségek. A vendégterekben több stílus is előfordul - az art deco, a kortárs, és a modern mediterrán belsőépítészeti stílus is, és ezek jól megférnek egymás mellett, mert mindegyiket összeköti a páva motívum: a páva az állandóság, örökkévalóság szimbóluma, és változatos megjelenési formája nem csak a műemléki és a modern rendezvényszárnyakat köti össze, hanem az éttermi enteriőr is itt csatlakozik be.

A Haris Park éttermének belsőépítészetéről beszélve (mely a GA Design Budapest munkája) először a névválasztásról kell ejteni pár szót, a Bobo ugyanis egy mozaikszó és a belsőépítészeti koncepció egyik alappillére volt. Franciaországból indulva, és később az USA-ban kiteljesedve egy új társadalmi réteg jelent meg, mely újragondolta a “békeidőket”, ők a „Bobo”-k.

BoBo = „Bourgeois” és „Bohéme”, két társadalmi réteg, melyekről soha senki nem gondolta volna, hogy keveredik. Az új felső-középosztály magasan képzett réteg, amely egy lábbal a művészvilágban, másik lábával viszont üzleti ambíciókkal, a “földi javak” és sikerek világában él. A Bobo életstílusra jellemző a ritka luxustermékek, a középosztálybeli klasszikus darabok és az egyetemisták cool és sikkes darabjainak keveredése. Csak mert tehetősek, nem gyűjtenek státusszimbólumokat, mert a cél leginkább az, hogy elérjék azt, amihez nem „csak” a pénzre van szükség: a függetlenség szabadságát. Tehát az étterem már a tervezésnél egy pontosan körülírható leendő „célcsoportra lett szabva” (persze nem kizárólagosan), nem titkoltan a belsőépítészeti kialakítással is ízlésformáló szándékkal, az úgynevezett. “contemporary classic” stílus jegyeinek használatával. Ez a két stílus - azaz a klasszikus és a kortárs - között elhelyezkedő kategória, amelyben keverednek az elemek, a mai modern darabok közül is próbál olyanokat beépíteni, melyek időtálló, akár klasszikus darabokká is válhatnak idővel.

Mivel az étterem pavilon eredeti belsőépítészete teljesen megsemmisült az évek alatt, a külső falak és nyílászárókon kívül nem volt semmilyen építészeti elem, ami védett értékű és megtartandó igazodási pont lett volna a belsőépítészeti tervezés kezdetén.

Az étterem kiszolgáló és önálló entitásként is funkcionál, ezért kapcsolódik is, meg nem is az épület többi részéhez – mivel erről a részről sem maradt fenn értékelhető dokumentáció, így egy új belsőt megteremtése lett a cél, amely a hagyományokat tiszteletben tartó és azokra épülő, mégis mai, friss, fiatalos és karakteres stílus képvisel. Lezser, színekben és néhány esetben formákban is “bevállalós” frissessége mellett egy elegánsan kiegyensúlyozott enteriőr: ennek egyik szimbóluma a magas lábazat, illetve a keretezett falpanelek, mely a pávás Coordonné tapétával páratlan, modern harmóniát teremt. A belső lépcső is kiemelt figyelmet kapott - íves vonalvezetésű, könnyed, szoborszerű gipszbeton szerkezet került beépítésre, mely a meglévő födémáttörést felhasználva vezeti fel a vendégeket a privát különteremhez és tetőteraszhoz.

**Építészeti és városfejlesztési koncepció**

Az épület 1885-as elkészültekor a Marczibányi téri lokáció a város perifériájának számított, a közvetlen környezetében javarészt szőlődűlők, présházak voltak – ez a környék manapság Budapest egyik legfelkapottabb lakóövezetének része, az épületet a XX. században teljesen körbeépítették többlakásos lakóingatlanokkal.

Meglévő épület lévén kialakult városszerkezetben helyezkedik el. Tervezési célként a műemlék épület értékeinek megmentése, helyreállítása, a társasági életben hajdanán betöltött szerepének újraélesztése fogalmazódott meg úgy, hogy ez a megváltozott környezethez illeszkedjen – míg az éptéskor itt „vidéki kastély” hangulat uralkodott, és kizárólag az arisztokrácia és a lövészek találkozóhelye volt, a XX. század beépítési hullámának köszönhetően az épületnek mostanra már más funkciót kell betöltenie: a mindennapok igényeit kielégítő közösségi funkciókat kellett biztosítani, így a főként környékbeli törzsvendégekre épülő étteremi szolgáltatás, valamint elegáns üzleti rendezvények otthonaként ez maximálisan teljesül.

**Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A beruházás a terület veszélytelenítésével kezdődött, majd elbontásra kerültek az utólag hozzáépített épületrészek, és időközben megtörtént a felek felosztása (ennek részletei „A fejlesztés finanszírozása és értékesítése” résznél olvashatók)

A 7642 m2-es telken három ütemben történt a fejlesztés: az első ütemben a műemléki főépület és nyugati oldalszárnya került felújítása (helyreállításra került az eredeti tetőforma, megújultak a műemléképület fal- és tetőszerkezetei, fedései, homlokzatai, faszerkezetű "télikertjei", nyílászárói, míves kerítéselemek), a második ütemben a 2009-ben leégett keleti szárny épült újjá, valamint a telek keleti oldalán található rézsűben épült kerti épület (mely az egyedi terepviszonyoknak köszönhetően terepszint alatti beépítésnek számít). A végső, harmadik ütemben pedig a megújult műemléki épülethez hozzáépített új, modern szárny. A lényeges számadatok az első oldalon a „Főbb adatok” között találhatók, részletesebb leírás a fejlesztésről „Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója” résznél olvasható.

**A kivitelezés kezdete és befejezése**

A kivitelezés első üteme 2016 augusztusában kezdődött, és az utolsó ütemre 2019 áprilisában érkezett meg a használatbavételi engedély. Ez a rövid időintervallum nem csupán azért figyelemre méltó, mert műemléki felújításról és bővítésről van szó, hanem mert a fővállalkozó a tulajdonos cég volt, amely korábban még sosem végzett hasonló beruházást.

**A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

A Lövőház telke a 2006-os megvásárlásakor a jelenlegi méret kétszerese volt. Az eredeti koncepció szerint a rendezvényközponton felül egy 40 szobás szálloda, wellness központ, 100 parkolóhellyel rendelkező mélygarázs, és még számos rendezvényterem. Ez a koncepció végül részben a 2008-as gazdasági válság, részben (a már említésre került) civil szervezet jogi akadályozása miatt nem valósult meg.

2015-ben a beruházás újratervezésére került sor, melynek részeként a telek ketté lett választva: az alsó részen megmaradt a műemléképület, a felső rész pedig 7db, egyenként 1000 m2-es építési telekként (valamint egy 500 m2-es magánútként) kerültek értékesítésre. Az értékesítésből befolyó árbevételt a tulajdonos az alsó részen található műemléki felújításra fordította, így csak minimális hitelt kellett felvenni a 630 m2-es alapterületű műemléki épületet kiegészítő új szárny befejezéséhez.

Manapság nem elég egy műemléket igényesen felújítani, annak üzletileg is fenntarthatónak kell maradni – ez ennél az ingatlannál biztosított, mivel a tulajdonos, a beruházó és az üzemeltető egyaránt a Haris Park Kft. Már a tervezés során aktívan érvényesülni tudott az üzemeltetői szakértelem, és már akkor biztos volt, hogy az ingatlan azonnal hosszútávú üzemeltetőre talál – ami az ingatlan hosszútávú tündöklésének és jövedelmezőségének záloga.

**Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

A beruházás része volt egy, a kerülettel kötött településrendezési szerződés (ami a telekmegosztás feltétele volt), melynek alapján a beruházó anyagilag is támogatta a 2020 nyarán végbement, közvetlen az ingatlan előtt kialakított új, körforgalmi csomópontok kialakítását (ahol elektromos autó töltő, fordított rézsűs parkolás, akadálymentesített gyalogátkelők, valamint igényes köztéri növényzet is található), valamint a telekből leválasztásra került 10 parkolóhelynyi terület, ami a kerület számára átadásra került, ezzel rendezve az Alvinci út elején veszélyes forgalmi szituációt és parkolóhelyeket biztosítva a környékbeli lakóknak ill. környékre látogatóknak.

A fejlesztés az épített örökség megőrzésén túl a kor történetének, szellemiségének újraértelmezésére törekszik. Bensőséges családi, emlékezetes társasági események, gasztronómiai élmények színhelye. Az épületet körülölelő park minőségi, új zöldfelülete a kerületnek, mely a közeli Millenáris Park frissen átadott új részével együtt bel-Buda egyik legnagyobb, összefüggő zöld- és rekreációs területe.

Miután a műemlék felújításra került, a műemlék mögötti telkeken is már szerkezetkész ingatlanok állnak, és az épület előtti közterület is 2020 nyarán rendezésre került, a Marczibányi tér környéke végre nem egy „elhagyatott kastályról” híres, hanem már Buda új belvárosaként, és ingatlanbefektetésre vonzó területnek számít.