



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
MEININGER HOTELS - BUDAPEST GREAT MARKET HALL
1093 Budapest, IX. Csarnok tér 2.
- A nevező adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
SWIETELSKY Magyarország Kft.
1016 Budapest, Mészáros u. 13.
Medgyesy Bálint projektvezető
+36-30/683-0899
medgyesy.balint@swietelsky.hu
- Beruházók adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)
Bedori Investment Szolgáltató Kft.
Apáthy Zoltán
1024 Budapest, Lövőház utca 7-9. I. em. 11.
+36-1-224-7860
apathy.zoltan@recontrakft.hu
Orbán Zoltán
+36-1-224-7868
orban.zoltan@recontrakft.hu
- Tervező, adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Vadász és Társai Építőművész Kft.
Vadász Bence DLA építész vezető tervező, építési és módosított építési engedélyezési tervdokumentáció
+36-30/655-7783
vadasz.bence@vadaszstudio.hu

Miklós Zoltán építész társtervező, építési és módosított építési engedélyezési tervdokumentáció
+36-20/5505024
miklos.zoltan@vadaszstudio.hu
- Kivitelező adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
SWIETELSKY Magyarország Kft.
1016 Budapest, Mészáros u. 13.
Medgyesy Bálint projektvezető
+36-30/683-0899
medgyesy.balint@swietelsky.hu
- Üzemeltetők adatai: (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Meininger Hotel Hungary Kft.
1027 Budapest, Kacska utca 15-23.
Kovács Gábor (Operations Manager)
+36-20-387-2775
gabor.kovacs@meininger-hotels.com



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A projekt ismertetése

1. Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

Az ingatlanfejlesztés célja egy szálloda építése a Csarnok tér 2. sz. alatti üres saroktelekre. A beruházói döntés e tekintetben logikus, hiszen az ingatlan központi elhelyezkedése, a közelben található egyetemek, a kitűnő tömegközlekedési beágyazottság és számos ikonikus belvárosi turisztikai célpont található a közvetlen közelben. A Vásárcsarnok, a Ráday utcai étterem-kocsmák, a Váci utca a kiskörút túloldalán, de sorolhatnám a Nemzeti Múzeumot, a „Bálna” épületét vagy a Dunapartot is.

A célközönség a fiatal, vagy inkább fiatalos turisták, akik innen gyalogosan, tömegközlekedéssel kezdik felfedezni a várost. Ez mostanában számos fejlesztés iránya a hotel/hostel piacon.

A koncepció a lokáción alapul. Összetett a gondolatkör, amit az építésznek kellett formába önteni.

- elvett egy teret, s rögtön visszaadott egy teret
- elvett parkolóhelyet, s rögtön adott többet helyette
- megjelent egy sosemvolt épület, s ezzel rögtön felvetett építészeti és városképi kérdéseket.
- ezeket könnyed nagyvonalúsággal válaszolta meg.

A pinceszinteken a környékre, - de nem elsősorban a szállodába -, autóval érkezők számára nyilvános parkolóház létesült.

A földszinten olyan nyitott közösségi teret hoztak létre, amely nem csak a házban megszálló turistáknak, de a környéken dolgozó, ott vásárló, véletlenszerűen betérő járókelők számára is nyitott. Itt megpihenhetnek, elolvashatnak egy újságot, ihatnak egy kávé. A hatalmas üveg portálok invitálnak befelé, az épület körül elszórt világító padok eleve sugallják, hogy itt álljunk meg... ülünk le egy pillanatra.

Az emeleti szintek közül az első 5 szinten a szobákban jellemzően kettőnél több ágy van. 4-6, néha 7 férőhely is van egy-egy szobában.

A két felső szinten más a helyzet. A visszaléptetett homlokzatokkal hatalmas teraszok alakultak ki, s ezekhez 2-4 férőhelyes, nagyobb léptékű apartmanok kapcsolódnak. Ezzel legalább két külön igényszintet is sikerült kiszolgálni.

Így érték el, hogy 184 szobában 705 férőhely lehessen. A koncepciót igazolta az élet, a pandémia előtti időkből közel teljes foglaltsággal működött a ház.

2. Építészeti és városfejlesztési koncepció:

Tárgyszerűen nézve az ingatlanfejlesztés célja egy szálloda építése a Csarnok tér 2.sz. alatti üres saroktelekre. Valójában egy nagyon komoly településképi és építészeti kihívás. A telek ugyan régóta magántulajdonban lévő építési telek volt, de ez nem látszott meg egyértelműen rajta. Közvetlenül egyetlen ingatlanhoz, az ELMŰ Lestyán Ernő által tervezett késő modern kubista üzemi épületéhez kapcsolódik. Ugyanakkor a Csarnok téren álló többi épület is nagyon meghatározó, erős karakterrel rendelkezik, ha csak a Nagy Vásárcsarnok Pecz Samu féle neogótikus homlokzatait, vagy a többi klasszicizáló lakóépületet nézzük. Távolabbra tekintve vizuális kapcsolat van az Ybl féle Központ Vámház, a „Bálna” futurisztikus épülete, a Közgáz modern egyetemi tömbje felé is.

Így a tervezési koncepció egyedül a „nem-alkalmazkodás” lehetett. Ide első megközelítésben nem házat, épületet kellett tervezni, hanem egy szoborszerű térkompozíciót.

Skardelli György ezt írta az épületről opponenciájában:

„Az épület formálása nehéz szituációt próbál kezelni – sikerrel. A Központi Vásárcsarnok karakteres, részletgazdag épülete, az eklektikus városszövet tipikus egyedei, a csatlakozási kényszer az ELMŰ épület részlettelen, elemi kubusához – határozzák meg az igazodási közeget. Ráadásul mindezt az új tér meghatározó, XXI. századi elemeként kell megtenni. A tudatosan felvállalt szabadvonalú, hullámzó felületet mutató tömegalakítás jó felelet erre a fogas kérdésre. Ezzel a módszerrel elkerüli a szimmetria – aszimmetria választási kényszerét, a funkcióból fakadó szigorú nyílásrend monotóniáját, a viszonylag nagy tömeg konkurálását a Vásárcsarnok épületével. Az egyedi karakter értelmetlenné teszi a formai igazodás felvetődő kérdését. A visszalépcsőző tetőszintek ebben a hullámtengerben feloldódnak, nem érződik túlépítés rossz érzete, elszakításuk a szomszédos épülettől nagyvonalú gesztus, a szándékolt szoborszerű formálást erősítik.”

Talán ezért támogatta a Fővárosi Központi Tervtanács és a Műemléki Tervtanács is szinte egyhangúlag a tervet...

Az egymás felett hullámzó betonszalagok – mintha szél fújná őket – hol kisimulnak és „rászelídülnek” Lestyán téglahasábjára, hol ostorcsapásként beavadulva meglódnak. Ezeknek a hullámoknak szellemi előképe az art nouveau zabolázatlan formálása, - de XXI. századi félénk főhajítás Gaudi Casa Mila-ja előtt is. Szecessziós utalásaival reagál a Vásárcsarnok építészetére, de kicsit Mendelsohn csillagvizsgálójának organikus világa is átsejlik az anyaghasználatában „brutalista” beton „Cipolla köpenyen”. Fodrozódása talán a Duna visszatükröződéseként is értelmezhető...

A 2012-es első építési engedélyezési tervet többször módosították. A válság utáni években a 4*-os szálloda koncepciót az új üzemeltető igényeire, a szobaszám és a férőhely maximalizálása érdekében át kellett tervezni.

Egyetlen dolgon nem lehetett változtatni és ez az épület tömege, homlokzatai, térstruktúrája. Ez volt és maradt az az érték, ami mellett a beruházóval egyetértésben a tervezőkön túl a Fővárosi Központi- és a Műemléki Tervtanács is mindvégig kitartott.

3. Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):

- Építmény rendeltetése:
hostel épület négy szint mélygarázzsal
- Építmény főbb műszaki jellemzői:
Beépített bruttó alapterület: 1006 m²
Szintszám: 4 garázsszint + földszint+galéria + 7 emeleti szint
Építménymagasság: 20,00 m
Nettó szintterület: 12.114 m²
Nettó alapterület teraszokkal, erkélyekkel, loggiákkal: 12.483 m²
Fő funkciót (szoba) tartalmazó helyiségek összes területe: 6.704 m²
Tetőteraszok járható felületei összesen: 370 m²
Monolit látszóbeton homlokzat: 2.000 m²
Dryvit homlokzat: 3.300 m²
Homlokzati alumínium ablakok: 707 m²
Homlokzati alumínium függönyfal: 424 m²
Felvonó: 5 db, ebből 1 db menekítési
Melegburkolatok: 4.720 m²
Hidegburkolatok: 6.720 m²

Az épület résfalas munkatérhatárolással készült, az alaplemez réspillérekkel gyámolított. A talajvíznyomást a vízzáró résfalak veszik fel, bélésfal nélkül. Az épülethez tartozik szűrkevíz- és záportároló is.

A függőleges teherhordó szerkezetek monolit vasbeton pillérvázzal készültek. A belső udvarra néző homlokzatok, és a két felső szint visszahúzott homlokzatai dryvit rendszerrel készültek, a többi utcai főhomlokzat monolit látszó vasbeton mellvédfalakból állnak. A homlokzati nyílászárók alumínium szerkezetű hőhidmentes függönyfalak és ablakok.

Az épület lapostetős, teraszos jellegű visszahúzott tetőtéri szintekkel. A tetőteraszok egyenes rétegrendűek ágyazatba helyezett kerámiaburkolattal.

Az épületben 3 db nagyteherbírású személyfelvonó került telepítésre, melyek a földszinttől a 7-ik emeltig kötik össze a szinteket. A mélygarázsba külön felvonó létesült, valamint a személyzet számára a -1 szint és a 7-ik emelt között füstmentes teherfelvonó üzemel.

A beruházás előkészítése és megvalósítása során mindvégig előtérben volt a környezettudatosság. A projekt kivitelezése már az új hőtechnikai követelményeket lekövette.

Az épület fűtését és hűtését 4 csöves Fan-coil rendszer biztosítja. A vizesblokkokban és egyéb alárendelt helyiségekben fűtési melegvizet radiátoros rendszer került kialakításra.

4. Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások:

- jó lokációs adottságok: kerékpárutak, tömegközlekedés és különböző szolgáltatások közelsége
- kerékpártárolók és öltözők az épületen belül
- elektromos autótöltők a mélygarázsban
- vízhatékony berendezések
- komplex épületfelügyeleti rendszer
- testre szabható beállítási lehetőségek a bérleményekben
- nyitásérzékelős beavatkozás a helyiség hűtés-fűtés rendszerébe
- energiaoptimalizált liftek
- speciális üvegfelületek a hőterhelés és hőveszteség csökkentésére

- minősített, környezetbarát és helyi anyagok használata
- helyi szelektív hulladékgyűjtés
- kivitelezés alatti szelektív hulladékkezelés, hulladék újrahasznosítás és a környezetterhelés minimalizálása

5. A kivitelezés kezdete és befejezése:

2016.12.08 – 2019.02.10.

6. A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

A finanszírozási program kitalálása és megvalósítása, valamint az értékesítés teljes egészében Beruházó hatáskörében történt, erre vonatkozóan a Pályázó nem rendelkezik információval.

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

Az építető és a tervező egy szinte organikus épületet álmodott meg a remek adottságú belvárosi telekre, emberi léptékű, barátságos, átlátható terekkel rendelkező, nyitott egyedi épületet. A Meininger Hotel – Great Market Hall szándékosan nem igazodik a környék patinás légköréhez, hanem egész építészeti filozófiájával, a legkorszerűbb eszközök és minőségi anyaghasználatával, valamint egyedülálló részletmegoldásaival példamutató értéket képvisel a mai budapesti kereskedelmi ingatlanpiacon.

A hullámozó épülettömb felkelti a figyelmet, vonzza a tekintetet, közelebb érve megnyílik és befogad. Mélygarázssal csökkentette a környék parkolási gondjait, átengedett közterületeivel a téren lévő parkkal szervesen illeszkedik.

Főbb adatok

Projekt megnevezése	Meininger Hotel – Great Market Hall	
telek területe	1513	m2
beépített terület	1006	m2
zöldterület	0	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	8356	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	6704	m2
építési költség, melyből	Beruházói Üzleti titok (SW teljesítés: 3.800)	millió Ft
saját erő	Beruházói Üzleti titok	%
hitel	Beruházói Üzleti titok	%
értékesítésből	Beruházói Üzleti titok	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	91	%
1 évvel később	pandémia miatt nem releváns	%



Az épületet MEGHÍVTÁK és BEMUTATOTT ANYAG VOLT AZ ÉPÍTÉSZETI NEMZETI SZALON épületei között a MŰCSARNOKBAN.

Megnyerte a BETON ÉPÍTÉSZETI DÍJAT is 2019-ben.

És megnyerte az ÉV HÁZA Középület Különdíját is 2019-ben.

Számos szakmai építészeti sajtóorgánus számolt be róla és méltatta.

Fényképes melléletek:

- 10 db külső fotó az építményről, 3 oldalról, és a levegőből
- 6 db belső fotó az építményről, közösségi terek
- 4 db belső fotó az építményről, folyosók, szobák
(fényképek jogtulajdonosa: Makorler Kft., Oltyán József ügyvezető)

Kelt Budapest, 2020. szeptember 28.