**ALAPADATOK**

**A létesítmény elnevezése, címe:** Párisi Udvar 5 csillagos szálloda rekonstrukció, 1053 Budapest, Ferenciek tere 10.

**A nevező adatai ( név, cím, felelős személy, telefon, e-mail )**

Párizs Property Kft.

1051 Budapest, Vörösmarty tér 5.,

Sameer Hamdan és Awad Zuhair tulajdonos-ügyvezetők

[marketing@mellowmoodhotels.com](mailto:marketing@mellowmoodhotels.com), +3614132062

**Beruházók adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)**

Párizs Property Kft.

1051 Budapest, Vörösmarty tér 5.,

Sameer Hamdan és Awad Zuhair tulajdonos-ügyvezetők

[marketing@mellowmoodhotels.com](mailto:marketing@mellowmoodhotels.com), +3614132062

**Tervező, adatai**

ARCHI-KON Építészeti Tervező-Szervező Kft.

1114 Budapest, Bartók Béla út 61., Tel.: +36 1 209 9376, [office@archikon.hu](mailto:office@archikon.hu)

**Építészet:** Nagy Csaba, Pólus Károly, Pásztor Ádám, T. Major Kriszta, Batta Miklós

**Építész munkatársak:** Bognár Gergely, Bóday-Bagó Bernadett, Nahoczki Éva, Urbán Jakab, Várhidi Bence

**Belsőépítész:** Kroki Stúdió, Göde András, Kéry Balázs

BLUE SKY HOSPITALITY, Henry Chebaane

**Kivitelező adatai**

Market Építő Zrt.

1037 Budapest, Bojtár u. 51., Tel.: +36 1 279 2727, [marketiroda@market.hu](mailto:marketiroda@market.hu)

**Üzemeltetők adatai**

Párizs Property Kft.

1051 Budapest, Vörösmarty tér 5.,

Sameer Hamdan és Awad Zuhair tulajdonos-ügyvezetők

[marketing@mellowmoodhotels.com](mailto:marketing@mellowmoodhotels.com), +3614132062

**AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA**

A részben lakóépületként meglévő műemlékek megújításának záloga sokszor a funkcióváltás. A Párisi Udvart új tulajdonosai az épület múltjához méltó, reprezentatív, ötcsillagos luxusszállodává kívánták átalakítani. A földszinten és félemeleten, a közterülethez kapcsolódóan, és a hagyományoknak megfelelően üzletek létesítése volt a cél. Az emeleti szinteken a lakások, irodák helyére szállodai szobák kerültek. A befejezetlen lapostetőn Budapest legexkluzívabb rezidenciájának megépítése volt a cél.

**ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

*A meglévő épület az átalakítás előtt*

A homlokzat, mely korában Európa egyik legnagyobb kerámia burkolatú épülete volt, jelentős világháborús és 1956-os sérüléseket szenvedett. 1961-1963 között állították helyre a korabeli elveknek megfelelően, az alsó három szintet gyakorlatilag teljesen kicserélve. A földszinti portálok nem maradtak meg, silány minőségű szerkezetekkel váltották ki, kivéve néhány eredeti tölgyfa ajtót.

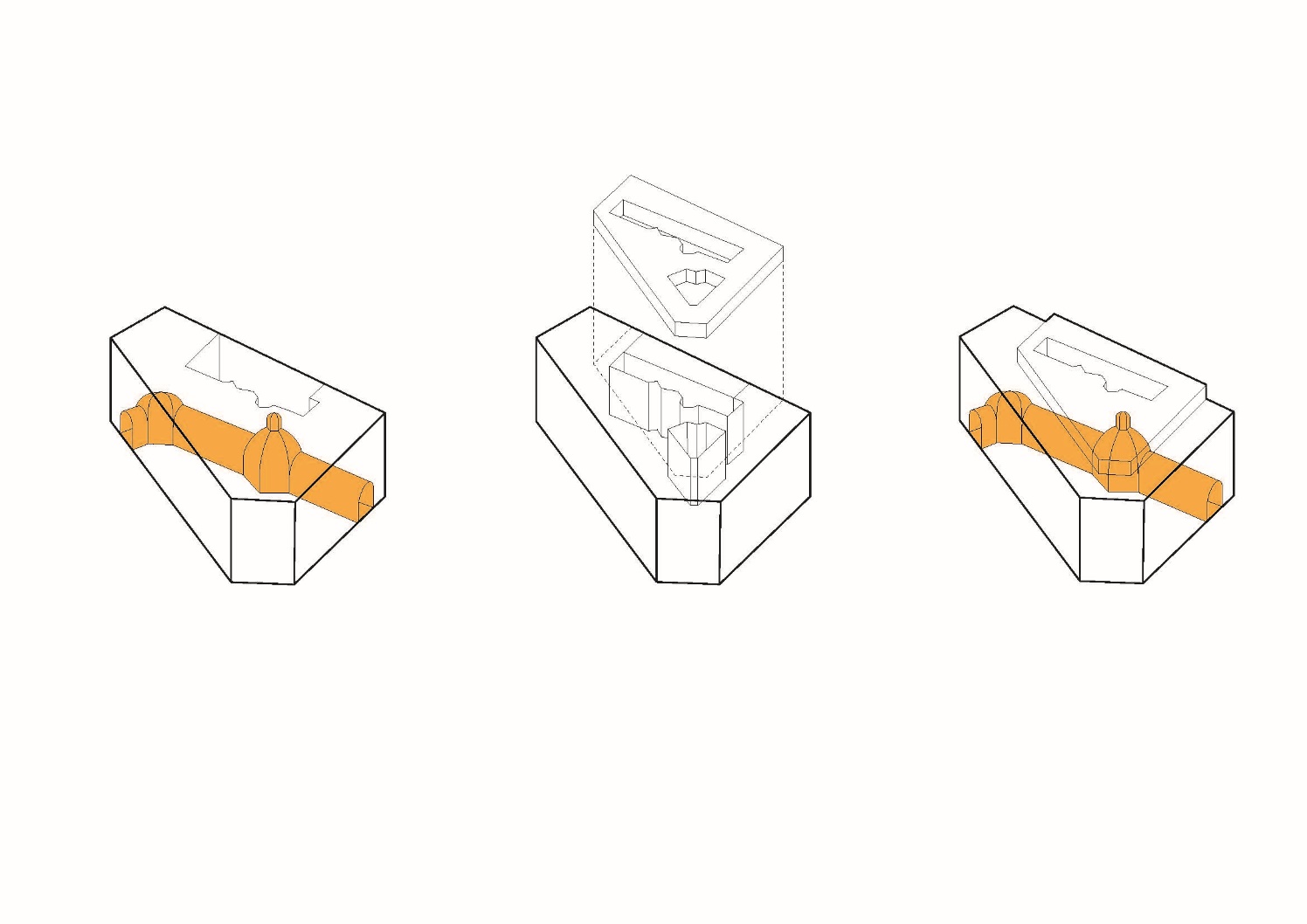
Az épület fő ékessége, a Ferenciek tere és a Petőfi Sándor utca között átvezetett passzázs, már elvesztette eredeti fényét, de a többszöri átépítések ellenére is megőrizte varázsát. Az üzletportálokat átalakították, a sötét donga feletti felülvilágító fényeit már csak a leírásokból lehetett átérezni. Az eredeti passzázst 1984-ben a tűzfalon keresztül csatlakoztatták a Haris köz felé kiépített új átjáróhoz.

Az épülettömböt két udvar tagolta. A „poligonudvar” a saroktengelyre fűzve az első emelet szintjén indult. A konzolokkal alátámaszott, díszített függőfolyosóiról a 2-5. emeleti lakások és irodák voltak elérhetők. Az udvar padlószintjén az IBUSZ iroda üvegszemes vasbeton kupolája volt található, melyet a háború után építettek. A hátsó udvar a passzázs egy része felett, illetve a szomszédos tűzfal felőli szárny felett volt található. Kialakítása nem volt reprezentatív, vakolt architektúrájú hátsó udvar, a passzázs fölé helyenként konzolosan belógó épületrészekkel.

A Párisi Udvarban két reprezentatív lépcsőházából az egyik, a háromkarú lépcsőház a Ferenciek tere felőli bejárati kupolatérből volt elérhető, és a pincétől az ötödik emeletig tartott. Az úgynevezett kettős lépcsőház részben a passzázsból, részben az IBUSZ iroda teréből indult, a két lépcsőkar két szinten keresztül le volt falazva egymástól, majd a 2. emeleten ért össze. A lépcsőkarok találkozásánál az oktogonális térben lévő hengeres felvonóaknát gépészeti aknának használták. A hátsó szárnyban, hátsó udvarra néző homlokzattal egy reprezentatív lépcsőház indult a pincétől a a passzázson át a tetőszintig. Az elhanyagolt, lapostetős épület tetejét, a rizalitok mögött különleges mázas kerámia burkolatú, vasbeton tetőfelépítmények díszítették. Az életveszélyesen tönkrement kerámia elemeket védőhálókkal rögzítették a leeséstől.

*A felújítás és revitalizáció – koncepció*

Párisi udvar építészeti, iparművészeti kincs, ornamentális részletei, díszei a saját korában is elkápráztatták a látogatókat. A kiváló lokáció, a belvárosi forgatag, a tökéletes enteriőr luxusszállodaként eszményi otthont adhat a világ bármely tájáról érkező vendégnek. A célunk az volt, hogy az itt eltöltött idő egy olyan elvarázsolt világ élményét nyújtsa, ahol, ha egyszer jártunk, mindig visszavágyunk. Tervezői feladat, hogy a műemléki kérdések, és a mai kor mérnöki, gépészeti, statikai, tűzvédelmi követelményei, a luxusszálloda technológiai elvárásai észrevétlen természetességgel szolgálják az újjászületett környezetet. A Párisi udvar, mint szálloda arculatához a pazar, romantikus, mór és gót történeti környezet ad inspirációt, megteremtve az atmoszférát. Az épület legdíszesebb, leglátványosabb része a passzázs, ezért a szálloda főbejáratát ide helyeztük, a Petőfi Sándor utca felől, gépjárművel elérhető módon. A hatszögű kupolás központi tér természetesen fogadja be a közönségforgalmi és lobby funkciót. A csatlakozó bár, étterem és kávézó életet lehel az egykor nyüzsgő térbe, közvetlen kapcsolattal a Ferenciek tere közönségével, a passzázs így a szállodai előtér funkció mellett az utca embere számára is elérhető lesz. A passzázs és az utca között két szinten üzletek várják a vásárlókat.

A passzázs lobbyjából a látogató két felvonóval, vagy a díszes, egyedi, kettős lépcsőházon keresztül éri el a szállodai szobák öt szintjét. A 108 szoba és lakosztály nagy része a belső udvar köré szerveződik. Az udvar lefedésével hangulatos lounge szintet hoztunk létre, a sarkokon, valamint a különleges hatszög alakú terekben egyedi lakosztályokat alakítottunk ki. A Párisi udvar épületét a passzázs feletti udvar tűzfal melletti hátsó szárnyban bővítettük. Hotelszobákat, spa-t, masszázst és wellnesst, illetve egy konferenciaszintet tervezünk. A süllyesztett udvarban itt kapott helyet a korszerű gépészet java része. A tetőszinten egy, a főhomlokzattól visszahúzott rezidenciaráépítés készült, melynek páratlan panorámája, tágas új terei ideálisak két összenyitható, elnöki lakosztály kialakítására. Homlokzata az utcai homlokzat mívességét, anyagszerűségét idézi kortárs szellemben. Az épület teraszán tetők feletti függőkert látványa választja szét a régit és az újat.

*Új bevatkozások*

Ahhoz, hogy egy korszerű, a mai előírásoknak is megfelelő, de az eredeti épületet tiszteletben tartó alkotás jöjjön létre, több beavatkozásra volt szükség. A műemléki tereket, utcai homlokzatot, mint a ház legfőbb értékeit nem érintik restaurálni kellett, a hiányzó, vagy átalakított részek rekonstrukciójával. A kiemelten védett épületrészek közé tartozott az utcai homlokzat, a passzázs, a kettős lépcsőház, a háromkarú főlépcsőház, a poligonudvar megmaradt részei és a tetőfelépítmények mázas kerámia burkolatai és elemei. Ezek helyreállításáról, pótlásáról, rekonstrukcióiról részletes restaurátori tervek készültek.

Az új funkciónak és a XXI. századi igényeknek megfelelően a passzázs fűtött belső térré változik, a két végén filigrán üvegfallal és előtetőbe integrált szélfogóval. A Ferenciek tere felőli kupolatér később építétett kőburkolatát az eredetivel megegyező metlachi burkolatra cseréltük. A passzázs középső kupolateréből elérhetően, a tűzvédelmi és funkcionális igényeknek megfelelően új felvonó és lépcsőblokkot létesítettünk.

A hátsó szárny beépítése az szállodai térrendszerből és a megnövekedett gépészeti igényekből fakadó logikus lépés. Így passzázs felett az összes szint körbejárható, illetve az itt elhelyezett szobák déli oldalra kerültek.

A poligonudvar lefedése a szállodai szobáknak biztosít fűtött beltérből elérést, illetve az első emeleten egy nagy belmagasságú lounge teret hoz létre. A fedett belső udvar és a kétszintes üzlettér között új vasbeton födém készült, mellyel helyreállt az eredeti földszinti takarékpénztári kétszintes központi tér. .

Az 1910-ben épült ház korai vasbeton szerkezetű épület, mely vegyesen tartalmaz falazott és vasbeton tartószerkezeti elemeket. .Az épület felmenő szerkezeteit és födémeit, gerendáit több helyen meg kellett erősíteni, hogy meg tudjanak feleni a mai tartószerkezeti alapkövetelményeknek. Az új rezidenciaszint tartószerkezete a vasbeton merevítő magok és gépészeti terek kivételével acél szerkezetű, csakúgy, mint a zárófödém.

A mértékadó talajvízszint a meglévő pince padlószint környékén van, így szükséges volt a terek porszáraz kialakítása. Ezt a talajvíznyomás elleni lemezes szigeteléssel oldottuk meg, melynek leterhelését változó vastagságú vasbeton ellenlemez biztosítja. A belső főfalakat a talavízszint felett injektálással védjük a talajnedvességtől.

*A tervezés négy és fél évig tartott, folyamatosan végigkísérve a kivitelezés során felmerült új kihívásokat is. A belsőépítész, restaurátor és szakági tervező kollégákkal együtt mintegy 50 tervező munkáját és ennél még több, a megvalósításban, kivitelezésben dolgozó mérnök és szakember összehangolt részvételével került vissza a Budapestiek és az idelátogató vendégek számára mindannyiunk kincse a Párizsi udvar.*

**RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (adatok, méretek, jellemzők)**

Helyszín: Budapest V., Ferenciek tere 10.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | Párisi Udvar 5 csillagos szálloda rekonstrukció | |
| telek területe | 2082 | m2 |
| beépített terület | 2082 | m2 |
| zöld terület | - | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 12471 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 1600 | m2 |
| építési költség, melyből | 12.840 | millió Ft |
| saját erő | nem nyilvános adat | % |
| hitel | nem nyilvános adat | % |
| értékesítésből | 0 | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | nem nyilvános adat | % |
| 1 évvel később | nem nyilvános adat | % |

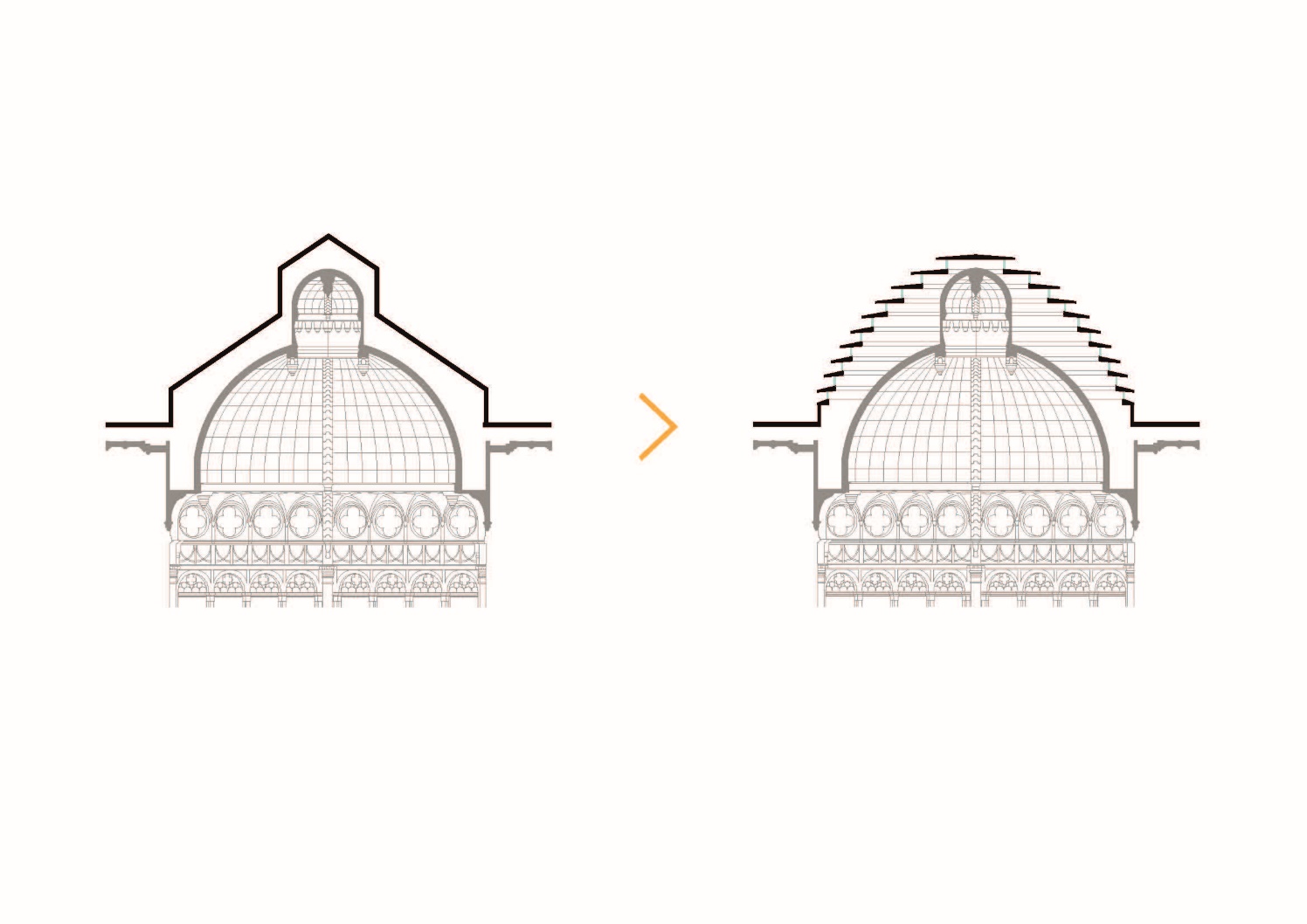
**INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK**

épületrekonstrukció

A meglévő műemlék-rekonstrukció különösen komplex faladat. A meglévő épületen gyakorlatilag az összes ebben a tárgykörben létező kérdés előkerült: alapsüllyesztés, aláalapozás, az utólagos teljeskörű vízszigetelés, fal és egyéb szerkezeti megerősítések, tűzvédelem, menekülési útvonal, hő és füstelvezetés. A műszaki megoldásokat úgy kellett elvégezni, hogy közben az épület műemléki értékei ne sérüljenek.

környezettudatossági szempontok figyelembevétele

Az épület holisztikus szemlélettel tervezett. A poligon udvar lefedésével és a passzázs feletti tető hőszigetelő üvegezésével, a tetőráépítés korszerű kivitelével kompakttá váló tömeg energetikai szempontból kedvező megoldás. A passzázs üvegfelület csökkenti az épület hőveszteségeit.



A passzív eszközökön túl az épületautomatikai szabályozás segíti az energiafelhasználás optimalizálását.

A megvalósult beruházás a város központjában van, a közösségi közlekedési kapcsolat kiválóan megoldott, az épület előtt közvetlenül metró, busz, 300 méteren belül villamos megálló található.

**A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE**

Kivitelezés kezdete: 2016. március, Kivitelezés befejezése: 2019. május

**A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA**

A fejlesztés részben saját erőből, részben banki finanszírozás segítségével valósult meg. Az épület teljes egésze tulajdonban maradt és üzletek, valamint szálloda és vendéglátó funkciók kerültek kialakításra. Az épület teljes 1-6. szintjét elfoglaló luxusszálloda, a Párisi Udvar Hotel Budapest a The Unbound Collection by Hyatt nemzetközi brand tagjaként és a Mellow Mood Hotels szállodalánc üzemeltetésében működik. Az épület Ferenciek tere felőli részén üzlethelyiségek kerültek kialakításra, amelyek különböző profilú kereskedelmi egységek részére vannak bérbeadva. A passzázs , amely az épület földszintjén helyezkedik el, ad otthont a szálloda vendégfogadó tereinek, valamint a vendéglátó egységeknek.

**HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET**

Budapest ikonikus és szinte mindenki által ismert épületéről lévén szó, a Ferenciek terén álló Párisi Udvar leromlott állapotában nem tudta betölteni azt a funkciót, amelyre a környezete és az épület adottságai predesztinálták. Az épület mindig is közforgalmi, átjárásra alkalmas funkciója az ingatlanfejlesztéssel újra helyreállt és lehetőséget ad, nem csak a közvetlen környezetében élőknek, hanem a várost turistaként felkeresőknek is, hogy az épület eredeti pompájában helyreállított, csodálatos belső tereit felfedezzék, így újra nyitva áll mindenki számára.

*Az épület fogadtatása*

Az épület a használatba vétele óta eltelt egy év alatt is sok elismerésben részesült. 2019-ben, átadása után röviddel elnyerte a Média Építészeti Díj közönségdíját 2020-ban a nemzetközi Architizer A+Award Heritage kategoria közönségdíját és a Big SEE Tourism Awardot.