



XXIII. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT MONASTERY BOUTIQUE HOTEL



A létesítmény elnevezése és pontos címe

Monastery Boutique Hotel

1011 Budapest, Fő utca 30.

+36 1 770 8210

info@monasteryhotel.hu

A nevező adatai

Kapu Váralja Üzemeltető Kft.

Monastery Boutique Hotel

Király Dániel

+36 30 863 2906

daniel.kiraly@accenthotels.com

Beruházók adatai

Kapu Váralja Beruházó és Hasznosító Kft.

1011 Budapest, Fő utca 30.,

Blaskovich Tamás

tamas@blaskovich.eu

Tervező, adatai

Kima Studio Kft.

1123 Budapest, Nagyenyed u. 15.B.

Németh Tamás és Debreczeni Árpád

+36 1 225 1953

kima.studio@kimastudio.com

Adamdesign Cart Kft.

1095 Budapest, Soroksári út 48.

Szilas Ádám

+36 20 969 9388

office@adamdesignstudio.hu

Kivitelező adatai

Ayaperfect Kft.

7761 Kozármisleny, Széchenyi utca 18.

Vonyó Gábor

Üzemeltetők adatai

Accent Hotel Management Kft.

1132 Budapest, Visegrádi utca 31. I.em

Csordás Imre ügyvezető

imre.csordas@accenthotels.com

(A) ACCENT HOTELS

A PROJEKT ISMERTETÉSE



Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Buda egyik legszebb fekvésű utcájában, a Fő utcában található a kapucinus rend 300 éves kolostorépülete. A telek több mint 600 éves története sok változást élt meg. Egykor a török időkből származó dzsámi és törökfürdő is működött itt. A mecsetet előbb a jezsuiták kezdték el a saját ízlésük és igényük szerint átformálni, majd az 1700-as évek elején építették át kolostorrá. A rendházat államosították, majd a rendszerváltástól egészen 2010-ig a Szent Benedek Bencés Általános Iskola és Gimnázium működött a Fő utca 30. szám alatt. A rendház egy részében továbbra is kapucinus rend működik, de már csak közel tízfős szerzetesközösség maradt az épületben, visszahúzódva a komplexum kisebbik szárnyába.

Az ingatlanfejlesztés célja, az egykori kapucinus rendház felújítása és a szállodai piacra való bevezetése. Az épület múltjához méltó boutique szálloda került kialakításra a budai oldalon, műemlékvédelmi és koncepcionális okokból is megtartva az épület egyes elemeit.

A szálloda tulajdonosai által az üzemeltetéssel megbízott Accent Hotel Management Kft. terveinek megfelelő előzetes elképzelései beigazolódtak, miszerint a szálloda budapesti viszonylatban erős foglaltságot és magas átlagárát tudhatott magáénak, már közvetlenül a nyitás utáni időszakban is.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az ingatlan országos műemlékvédelem alatt áll, ezért a tervezést megelőzően építéstörténeti dokumentáció és a pontos állapotának meghatározásához részletes tartószerkezeti és faanyagvédelmi szakvélemény is készült. A kolostorépület déli és keleti részét, amely korábban iskolának adott otthont le kellett választani az épületről, hogy különálló egységként lehessen üzemeltetni. Itt valósult meg a 47 szobás Monastery Boutique Hotel.

A fejlesztésben különösen fontos szerepet az épület műemléki jellegének és értékeinek megtartása. Ennek érdekében a II. világháború utáni hozzáépítések elbontásával indított átépítés egyben műemléki helyreállítás is volt. A déli szárnyhoz utólagosan épített konyha, garázsok és a belső udvaron álló faszerkezetes melléképület megszüntetésével a tervezett funkció az eredeti történeti épületrészekben valósult meg.

Helyenként az eredeti bontott falak tűnnek elő, valamint a régi lépcsőház és a külső ablakkeretek is nosztalgikusan a régi korokat idézik. Az épületben található olyan rész, ahol a márványpadlós, hófehér falú, boltíves folyosó pontosan az eredeti kolostor hangulatát kelti életre.



XXIII. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT MONASTERY BOUTIQUE HOTEL



Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A főbejáratokhoz kapcsolódó terekben a meglévő és néhány új falnyílás segítségével lehetett kialakítani azt az előtér – foyer területet, ami a hotel központi tere, vendégek érkezése, utazása és a közösségi élet helyeként funkcionál. Tervezési szempont volt, hogy ez vizuális térként jelenjen meg anélkül, hogy az eredeti falas szerkezeti struktúra megbomlana.

A földszinten található reggeliző koncepciója, hogy a történeti falak között modern, semleges üvegdobozként, a meglévő homlokzat kontrasztjaként hangsúlyozza és tükrözze azokat. Így lett kialakítva az impozáns átriumos reggeliző, ami az év 365 napjában napfényes helyiségként várja a vendégeket. A reggelizőt körülveszi egy hangulatos belső udvar, kerttel, amely a szállodát és a szerzetesek által használt részt választja el egymástól. A földszinti A'la Carte étterem autentikus falai és hangulatos kandallójával népszerű a vendégek körében.

Az emeleti szinteken az eredeti állapotában meghagyott történelmi falrendszerek, közlekedési rendszer és a két főlépcsőház található, ahonnan a szobák nyílnak.

A szobák átlagmérete meghaladja a 25 m²-t. Három szinten összesen 47 szoba lett kialakítva, megtalálhatók kisebb méretű egyágyas szobák, családok részére kialakított kétlégterű szobák és az egykori díszterem helyén létrehozott lakosztály, amelyben szabadon álló kád és óriási panorámaablak várja a vendégeket.

A szobák tervezésénél fontos szempont volt, hogy visszaköszönjön az épület múltja és eredeti funkciója. A rendház puritanizmusa a berendezések egyszerűségében tükröződik. A beton és a sötét színek használata is a megtartóztatás érzését sugallja. A bútorok egyszerű vonalvezetése, natúr színe, funkcionalitása új értelmet kap az egyedi, monumentális

ágyvéggel, ami minden szoba legjellemzőbb eleme lett. Ezt a nyers érzést kompenzálják a diszkrétén végig futó stukkók, amik a klasszikus nyílászárókkal visszaadják az épület eleganciáját. A szálloda logójának motívuma, textúraként fut végig az épület vizesblokkjaiban. Ez az egyetlen díszítő motívum, a fekete fehér városfotók mellett.

A beruházó kérése volt, hogy a rendelkezésre álló területen a meglévő értékes növényállomány megőrzésével hangulatos kerthelyiség és 15 férőhelyes parkoló létesüljön.

XXIII. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT MONASTERY BOUTIQUE HOTEL



Innovatív műszaki és környezettudatos meegoldások

Az egész projekt a minél magasabb komfortérzet biztosítását tűzte ki célul, minőségi és innovatív megoldásokkal. KEUCO csaptelepek a prémium minőség és a kifinomult elegancia mellett a beépített víztakarékos technológiának köszönhetően mérséklik a víz felhasználását.

A szállodai mosdókagylók és wc csészék a porcelán alapanyag, az egyedülálló mázfelület és a mai kor igényeit a lehető legmagasabb színvonalon kielégítő Villeroy&Boch cég termékei.

A fürdőszobában padlófűtés szolgálja a vendégek nagyobb komfortérzetét, tükrőfűtés pedig a párátlanító funkciója miatt volt fontos a beruházók számára.

A szobai villanykapcsolók a legmodernebb LIVOLO érintőkapcsolók, amelyek letisztult, minimalista stílust képviselnek, annak minden finomságával és eleganciájával.

A környezettudatos tervezés részét képezte a VRF klímaberendezés, amely csökkenti az épület energiafogyasztását, és egyszerre képes hűteni és fűteni a szálloda egyes helyiségeiben, illetve központilag is szabályozható a foglaltság alapján.

A szálloda teljes területén LED-es fényforrásokkal csökkentjük az energiafelhasználásunkat. A front és a back office területén minimalizáltuk a nyomtatások számát, áttértünk a digitális kommunikációra a részlegek között.

A jó lokációnak köszönhetően a vendégek szinte minden alkalommal gyalogosan vagy tömegközlekedési eszközök segítségével fedezik fel a várost. Jelenleg tervezési fázisban van egy elektromos töltőállomás kiépítése. A környezettudatosság érdekében szelektív hulladékgyűjtést alkalmazunk a szállodában.

A kivitelezés kezdete és befejezése

Kivitelezés kezdete: 2016. október

Kivitelezés befejezése: 2019. június

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

A projekt részben saját erőből és részben banki finanszírozás segítségével valósult meg. Az ingatlan üzemeltetésével pedig az Accent Hotel Management Kft.-t bízta meg a beruházó cég.



XXIII. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT MONASTERY BOUTIQUE HOTEL



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

A szálloda tulajdonosainak és a szakmai üzemeltetőjének az Accent Hotel Management Kft.-nek közös célja volt az együttműködéssel, hogy a szállodát erős szakmai háttér mellett, az Accent Hotels portfólió szinergiáit kihasználva, magas színvonalon működjön a szállóvendégek maximális megelégedésére. A 2019 júliusi nyitás után a szálloda hamar megtalálta a helyét a budapesti szállodai piacon, különösen hiánypótló termék a budai oldalon. Legnagyobb online foglalási oldal a budapesti 4 csillagos szállodák között a visszajelzések alapján a 10 legjobb szálloda közé sorolja. A Monastery Boutique hotel sikere és ismertsége növelte a budai oldal jó hírét és turisztikai vonzerejét, gyarapítva ezzel az önkormányzat bevételeit.

Projekt megnevezése / name of the project

Monastery Boutique Hotel

telek területe / territory of the plot	4796 m ²
beépített terület / constructed area	3066 m ²
zöld terület / green area	557 m ²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / total surface	6269 m ² (egyházi területekkel együtt)
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	- m ²
építési költség, melyből / total construction cost	Beruházói üzleti titok millió HUF
saját erő / own resource	Beruházói üzleti titok %
hitel / loan	Beruházói üzleti titok %
értékesítésből / from sales	Beruházói üzleti titok %
eladás, bérbeadás állása / sold or rented	
kivitelezés befejezésekor / at the end of construction	szobakihasználtság 2019 78 %
1 évvel később / 1 year later (Covid év)	szobakihasználtság 2020 37,5 %

(A) ACCENT HOTELS