

XXIII.

MAGYAR

INGATLANFEJLESZTÉSI

NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT



2021

**Pályázó: Konstruma Mérnöki Iroda Kft.
és Optima Befektetési Zrt.**

Épület: Ybl Budai Kreatív Ház

TARTALOMJEGYZÉK

A projekt, az ingatlanfejlesztés ismertetése

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk (rövid ismertető)

A projekt, az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- **A létesítmény elnevezése és pontos címe:** Ybl Budai Kreatív Ház, 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 9., 14386 hrsz. 15130 műemlék törzsszám: 15130
- **A nevező adatai:** Konstruma Mérnöki Iroda Kft. 1078 Budapest, Murányi u.1 .II. em.7., dr Oláh Mihály Zoltán, +36-30-297-2117, office@konstruma.hu és Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt., 1013 Budapest, Döbrentei utca 2., dr Fekete Zoltán, +36-30-507-2732, info@optimabudapest.hu
- **Beruházók adatai:** Vízház Ingatlanfejlesztő Zrt., 1024 Budapest, Lövház utca 39., Bánkúty Tamás József, titkarsag@padmebudapest.hu; és Optima Befektetési Zrt. 1013 Budapest, Döbrentei u. 2., info@optimabudapest.hu; Szeljak-Varga Brigitta, +36-30-507-2732,
- **Koordináció:** Optima Befektetési Zrt., 1013 Budapest, Döbrentei u. 2., info@optimabudapest.hu; Szeljak-Varga Brigitta, +36-30-507-2732
- **Tervező, adatai (generáltervezés):** Konstruma Mérnöki Iroda Kft. 1078 Budapest, Murányi u.1 .II. em.7., dr Oláh Mihály Zoltán, felelős építész tervező, +36-30-297-2117, office@konstruma.hu
- **Kivitelező adatai:** Kárpát Építő Kft., 1158 Budapest, Késmárk utca 7., Könczöl Gyula építésvezető, +36 20- 57-300-55 , karpatepito@karpatepito.hu
- **Üzemeltetők adatai:** Raw Facility Management Kft., 1024 Budapest, Fény u. 16., Németh Szabolcs, +36-30-520-2477, nemeth.szabolcs@rawfacility.hu

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Ybl Budai Kreatív Ház	
telek területe / territory of the plot	1997,26 m ²	m2
beépített terület /constructed area	1251 m2	m2
zöld terület / green area	259,44 m2	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	1651m ²	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	1127,8	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	3	millió EUR
saját erő/ own resource	100	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%



eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%

A projekt, az ingatlanfejlesztés ismertetése

• Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A 2017-es felújításkor a Megrendelő célja volt, hogy a világörökség részeként műemléki védetség alatt álló Ybl Miklós által tervezett épület teljes egészében nyitott legyen a látogatók számára, kapcsolódjon be a főváros kulturális életébe és magas színvonalon nyújtson színteret kortárs művészeti kiállítások és ismeretterjesztő programok rendezéséhez, továbbá éledjen újjá a Kioszk és a kert vendéglátó rendezvényeknek helyet adó funkciója. 2018 májusában nyitotta meg kapuit a mind állapotában, mind funkciójában megújult, közösségi-kulturális célokra is alkalmassá tett Ybl Budai Kreatív Ház. A létesítményben a loggia és kávéház funkció, a rendezvénykert egykori használatát időzően kerüljön vissza. Az egykori gépészeti-ipari funkciójú helyiségek a 25 évvel ezelőtti helyreállításnak megfelelően kialakított térszervezés adottságaival legyenek hasznosítva, rendezvények befogadására alkalmas módon.

• Építészeti és városfejlesztési koncepció

A XXI. századi helyreállítási és fejlesztési munkálatok célja az évek óta üresen álló műemlék épület átfogó rekonstrukciója és egy reprezentatív kulturális és társasági központ kialakítása volt a Várkert és a budai Duna-part gazdagítására.

A felújítás koncepciója szerint a budai Duna-parton a Várkert Bazár kompozícióját kiegészítő épület őrizze meg impozáns megjelenését és legyen nyitott a nagyközönség előtt. Az egykori Várkert Kioszk ismét fogadjon vendégeket a kávéházban, a loggián és a kertben is.

A felújításban a belső térszervezés kiegészítése, az eredeti Ybl részletek restaurálása, valamint egy teljes, új technológia kialakítása valósult meg. A pincszint a kert felé közönségforgalmi terekkel és új, a süllyesztett udvarból nyíló bejáratral egészült ki, míg az e fölé emelt üveghíd a főbejárat előtti fogadóudvar a kert megújult teraszával köti össze. A külső és belső terek kapcsolata a sgraffittó boltozatos neoreneszánsz loggia egész éves használati lehetőségével gazdagodott. A különleges hangulatú, dunai panorámát kínáló loggia, az egyedi üvegezéssel ellátva a Dunapart egyik gyöngyszemévé vált.

Az egykori Vízház műszaki létesítményeinek helyén felszabadult terekben a földszinten az épület középső traktusában rendezvények lebonyolítására van lehetőség. A csatlakozó emeleti VIP terem kiegészíti a ház reprezentatív funkcióit. A pincszinten a gépházat kiszolgáló boltozatos, kupolás történeti terek kiállításnak adnak helyet. A kiállító térhez csatlakozik a főbejárat előtti fogadóudvar alatti meglévő bővítmény előtérként és kiszolgáló térként. A pincszinti új süllyesztett udvarból nyíló bejáratához íves lépcső vezet le. A fogadótérhez közvetlenül kapcsolódik a kert vendéglátó- és kiállító funkcióit befogadó területe.

A középső és hátsó épületraktus pincszintjén az egykori konyhaüzem rekonstrukciójával korszerű konyha jött létre a kávéház és a reprezentatív terek vendégforgalmának kiszolgálásához. A hátsó traktus szervizterület, a ház üzemeltetése számára. A tetőszint továbbra is gépészeti tér, amely az egykori kéményen át kapcsolódik a pincszinti terekhez.

Az épület főbejárata a kert fogadóteréből a loggián keresztül a kávéház tere. A torony két oldalán a középső traktussal biztosított a térbeli kapcsolatot. A Duna felőli nyaktág traktusban egy új főlépcső és lift köti össze a szinteket. A közlekedési útvonal megmaradt. A Várkert Bazár felőli nyaktág traktusban az eredeti öntöttvas csigalépcső köti össze a szinteket és az ott elhelyezett kiszolgáló funkciókat. A hátsó traktusban a 25 évvel ezelőtt készült egyenes karú vasbeton lépcső köti össze a szinteket, az ott elhelyezkedő szervizterületeket pincétől a padlásig.

A kert hasznosítása a felújítási koncepció lényeges, fontos és reprezentatív eleme volt. A kert olyan vendégtér, amelyet el kellett választani az utca terétől, az egykori kőlabazaton álló vaskerítés térelválasztó funkcióját kőlabazaton álló üvegmellvéd kívánja átvenni. Az üvegmellvéd összhangba került a loggia beüvegezésével és a pincszint megközelítését biztosító süllyeszték mellvédjével. Az üvegszerkezetek, a kő, a beton alkalmazása, természetes anyagok használata új összhangot teremtett az Ybl-féle történeti építészet meglévő kő és téglá elemeivel. A kert egy része burkolt terület, igényes kőburkolattal, alkalmazkodva a Várkert bazár előtti felületképzésekhez. A villamos sínek melletti parkolók egy része helyett teljes értékű zöldfelület alakult ki újratelepített nyírható lombkoronájú, virágzó fákkal és víjátékokkal.

építési övezet	IZ-V3-SZ Jelentős zöldfelületű Intézményterület IZ jelű övezete
telek területe	1997,26 m ²
beépített terület	1251 m ²
alapterület	1815 m ²
zöld terület	259,44 m ²
bruttó szintterület	1651m ²

• Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A loggia északi tájolású terének egész éves hasznosítása és a boltozatok sgrafittó vakolata védelme érdekében a loggia homlokzati architektúra belső síkján teleüveggel lezárt szélfogó felület kialakítására került sor. Az üvegtáblák eltolhatók és a loggia nyitottá tehető. A boltívek mögötti tokszerkezet nélküli fix edzettüveg lapok és az oszlopok mögötti szerkezetek nem érnek hozzá a védett, meglévő architektúrához. Az elmaradó rések biztosítják a loggia terének speciális klimatikus állapotát és megtartják a védett, de nyitott terasz érzetét.

Az előző, 1991-92-es helyreállításkor az épület pincszintjének teljes vízszigetelése készült. A mértékadó árvízszintig pincszinten belül a falak mentén és a padozaton hegesztett acéllemez szigetelés készült. Az acéllemezt hordozó acél tartóváz a padozathoz és a falazathoz vissza van horgonyozva. A tartóház és a meglévő szerkezetek közötti tér betonnal lett kiinjektálva. Az acéllemez belső felülete tokkrét betonnal van védve korrózió ellen. A meglévő faltestekről a külső térben a lábazat faragott kőszerkezete vissza lett bontva. A falazatba beépített faragott kváderkő szerkezetek a helyükön maradtak, mivel tartószerkezeti szerepük van. A faltestek a kapilláris vízfelszívódás ellen fúrással, injektálással lettek szigetelve.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése**

2017. 04. - 2018. 05.

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

Az épület felújítása saját forrásból valósult meg, értékesítésére nem került sor, továbbra is a Vízház Ingatlanfejlesztő Zrt. tulajdonában van.

Az épület a felújítást követően gasztronómiai és kulturális, közösségi térré vált. Jelenleg a Felix Kitchen & Bar működik falain belül.

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

Az Ybl Budai Kreatív Ház kapcsolatot teremt az Ybl Miklós térrel a Lánchíd utca és a Döbrentei utca között, egységesíti a két híd közötti Duna parti sétányt. Az épület történelmi műemlék kulturális találkozópontra lett a Duna partján, kortárs képzőművészeti kiállításokkal, interaktív eseményekkel, előadásokkal, workshopokkal, koncertekkel, filmvetítésekkel és családi programokkal, a hagyományok folytatásaként kávéházzal, kerthelyiséggel és terasszal.

A nyitott funkciójú megújult épület és a Várkert Bazár együttese a budai Duna part fejlesztés fontos ékköve lett.

Fotó melléletek:

külön ZIP fájl csatolva

Egyéb melléletek

A létesítményt bemutató kiadvány, értékesítési kiadvány, web oldal elérhetősége:

- <https://budaikreativhaz.hu/hazrol.html>
- <https://epiteszforum.hu/ipari-letesitmenybol-kreativ-haz>
- <https://infostart.hu/belfold/2018/05/22/megujult-ybl-miklos-budai-vizhaza>
- <http://www.lakaskultura.hu/felujitas/egy-szivattyuhaz-uj-elete-az-ybl-budai-kreativ-haz/>
- <https://www.youtube.com/watch?v=v4yIsPq2kE>
- https://www.youtube.com/watch?v=RIMx4UY_I1c&t=98s
- <https://www.youtube.com/watch?v=EwJI3eG3Dqc>
- <https://www.youtube.com/watch?v=acMpILfUxY8&t=212s>

Angol nyelvű anyagok

- <https://www.youtube.com/watch?v=EwJI3eG3Dqc>

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

- **Pályamű elnevezése és címe:** Ybl Budai Kreatív Ház, 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 9.,
- **Pályázó:** Konstruma Mérnöki Iroda Kft. és Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.,
- **Beruházó:** Vízház Ingatlanfejlesztő Zrt. és Optima Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt.
- **Tervező:** Konstruma Mérnöki Iroda Kft., dr Oláh Mihály Zoltán vezető tervező
- **Kivitelező:** Kárpát Építő Kft.

Az ingatlanfejlesztés koncepciója:

Az Ybl Budai Kreatív Ház 2018. májusában nyitotta meg újra kapuit. A felújítás célja, hogy a Világörökség részeként, műemléki védettség alatt álló eredetileg Ybl Miklós által tervezett 1870-es években épült szivattyúház épület teljes egészében nyitott legyen a látogatók számára, kapcsolódjon be a főváros kulturális életébe, nyújtson teret kortárs kiállítások és programok rendezéséhez, éledjen újjá a terasz és a kert vendéglátó funkciója. Fő szempont az épület átfogó rekonstrukciója és egy reprezentatív kulturális és társasági központ kialakítása volt a Várkert és a budai Duna-part gazdagítására, a felújításban a belső térszervezés kiegészítése, az örökségvédelmi értékek restaurálása. A pinceszint a kert felé közönségforgalmi terekkel és új, a süllyesztett udvarból nyíló bejáratral egészült ki, az üveghíd az épületben található éttermet a kert megújult teraszával köti össze. A külső és belső terek kapcsolata a sgraffito boltozatos neoreneszánsz loggia helyreállításával, az egyedi üvegezéssel ellátva a Dunapart egyik gyöngyszemévé vált.

The Ybl Buda Creative House reopened in May 2018. The aim of the renovation was to make the building - originally designed by Miklós Ybl in the 1870s and part of the World Heritage - fully open to visitors, to join the cultural life of the capital, to provide space for contemporary exhibitions and programs, and to revive the terrace and the garden for catering. The main aspect was the overall reconstruction of the building and the establishment of a representative cultural and social center to enrich the Castle Garden and the Danube bank of Buda, with the renovation, the addition of the internal spatial organization and the restoration of the heritage protection values. The basement level has been extended to the garden with public spaces and a new entrance opening from the sunken courtyard, the glass bridge connecting the restaurant in the building to the renovated terrace of the garden. The connection of the exterior and interior spaces with the restoration of the sgraffito vaulted Neo-Renaissance loggia, with its unique glazing, has become one of the pearls of the Danube bank.