
XXI.MAGYAR
INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

ARIA HOTEL BUDAPEST



SEPTEMBER 26, 2019
IK HOTELS KFT.
1051 Budapest, Hercegprímás utca 5.

Aria Hotel Budapest by Library Hotel Collection

AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

Adatok

- **A létesítmény elnevezése és pontos címe**
Aria Hotel Budapest by Library Hotel Collection
1051 Budapest, Hercegprímás utca 5.
- **A nevező adatai (név, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
IK Hotels Kft.
1051 Budapest, Hercegprímás utca 5.
felelős személy: Lukács István
06 30 697 0800, istvan@ariahotelbudapest.com
- **Beruházók adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefonszám, e-mail)**
IK Hotels Kft.
1051 Budapest, Hercegprímás utca 5.
felelős személy: Lukács István
06 30 697 0800, istvan@ariahotelbudapest.com
- **Tervező, adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
Örökségvédelmi Tervező és Szolgáltató Kft.
1117 Budapest Galambóc u. 35.
felelős személy: Szécsi Zsolt É1-03-0104
06 30 221 5894, szecsizsolt@gmail.com
- **Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
LAKI Épületszobrász Zrt.
1151 Budapest, Mogyoród útja 12-14.
felelős személy: Laki Péter
06 30 941 5741, lp@lakinet.hu
- **Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)**
IK Hotels Kft.
1051 Budapest, Hercegprímás utca 5.
felelős személy: Lukács István
06 30 697 0800, istvan@ariahotelbudapest.com

A PROJEKT ISMERTETÉSE

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Cél: luxus butikszálloda megvalósítása Magyarországon

A témahotelek aranykorát éljük. Nem csak Budapesten, hanem az egész világon óriási népszerűségnek örvendenek a tematikus szállodák. Számunkra külön büszkeség, hogy a szakma a Library Hotel Collection alapító tulajdonosához, Henry Kallanhoz köti ez első tematikus hotel megalkotását, a New York-i Library Hotelt. Kallanra jellemző, hogy mindig az élen jár a hotel business-t érintő újításokkal kapcsolatban. Mindig olyan fiatal, lelkes és tehetséges partnereket keres, akikkel egy korábban nem látott projektet alkothat - az Aria Hotel elképesztő sikere is egy ilyen együttműködés eredménye. Az amerikai tematikus szállodák sikerén felbuzdulva a Library Hotel Collection magyar származású alapító tulajdonosa elhozta az általa kifejlesztett tematikus szálloda-koncepciót a számára kiemelten fontos magyar fővárosba, és a szállodacsoportra jellemző, személyre szabott, fesztelen, és őszinte vendéglátással ismertette meg a szállodaláncokhoz szokott magyar piacot.

A fejlesztésben különösen fontos szerepet kapott az építészeti értékmentés: ahhoz, hogy a rossz állapotban lévő épület eredeti karakterében maradjon meg az utókor számára az építészeti örökségvédelem egyik elismert szakértőjét bízta meg a tulajdonos.

További különlegessége a fejlesztésnek, hogy a magyar piac jellemzőitől eltérően a fejlesztésbe arányaiban nagyságrendekkel nagyobb tőkét fektettek be mint az megszokott, lemondva ezzel a rövid távú megtérülésről, de egyben biztosítva, hogy az átlag szállodafejlesztéstől sokkal magasabb színvonalon valósuljon meg az épület. Ennek jó példája az az udvar feletti ragasztott üvegtető, melyhez hasonlót csak Európán kívül, a New York-i Apple Store-ban találunk.

A fejlesztés már az első évben elvitte Budapest hírént a világba, a legnagyobb nemzetközi sajtóorgánumokon és a nemzetközi díjakon keresztül. A szálloda nyújtotta különleges esztétikai élmény hozadéka, hogy a Bazilika-kupoláját és Budapestet külföldiek millió ismerhették meg a sajtóban és social medián terjedő fotókon keresztül. A Világ Legjobb Szállodája cím elnyerése után (TripAdvisor Travellers' Choice Awards 2017) méginkább felkerült a város a desztinációs térképre és egyben világsztárok kedvelt szállásává és pihenőhelyévé vált.

A hotel nemcsak Budapest bekerülését biztosította a nemzetközi utazási diskurzusba, de kiemelt szerepet kapott a helyi közösség életében is. Gasztronómiai, design-építészeti, zenei, irodalmi és divat-szépség programjával a budapesti kulturális szövet integráns részévé vált, ami a tulajdonosok kiemelt célja volt a fejlesztés megkezdésekor.

Építészeti koncepció

Az Aria Hotel építészeti koncepciója a meglévő épület megmaradt építészeti értékeiből indult ki, valamint abból, hogy a történeti elemek – kortárs építészeti gesztusokkal kiegészülve a mai kor eszközeivel, belsőépítészeti koncepcióval átélhetővé tegye az idelátogató számára a luxus élményét.

A felújított épület méltó helyet foglal el a megújuló belvárosban. A belsőépítészeti kialakítással együtt dinamikus és sokszínű lélettér alakult ki az Aria Hotelben.

Belsőépítészeti koncepció

Az épületben olyan belsőépítészeti koncepció készült el, amelyben az épület egykori szépsége, eleganciája, stílusa modern, XXI. századi dizájnnal, friss, fiatalos színekkel párosul és kozmopolita életstílust képvisel.

A szobákat és a közösségi tereket a tervező egy otthon hangulatával, stílusával ruházta fel, ahol úgy érezhetjük magunkat, mintha egy régi budapesti családi palotába kaptunk volna meghívást. Mindenütt kényelmes, lazán elegáns berendezéssel, kellemes, meghitt fényekkel és barátságos személyzettel találkozunk. Az épületbe belépve azonnal elvarázsol minket a hotel legfőbb motívuma, a zene, ami a szálloda tematikájának és a dizájn koncepciónak is az alapja. Négy zenei stílus köré terveztünk: a klasszikus, a jazz, a kortárs és az opera. A zene az egész hotelt körülveszi, körülölel bennünket, bárhol is járunk a házban.

Üzemeltetési/befektetési koncepció

A New Yorkban régóta sikeresen működő Library Hotel Collection szállodacsoport magyar származású tulajdonosának víziója volt, hogy a szívéhez közel álló Budapest is kapjon egy, a városhoz méltó színvonalú tematikus luxusszállodát. A koncepció részét képezte a szállodacsoportra jellemző filozófia és értékek őszinte képviselete a közép-európai nagyvárosban, valamint az országba érkező, luxus szálláshelyeken megszálló világjáró réteg kiszolgálása a megszokottól eltérő módon, erős tematikus koncepcióval.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az egykori pesti városfaltól északra elhelyezkedő új városrész II. Lipót koronázásakor, 1790-ben kapta a Lipótváros (Leopoldstadt) nevet, mely ekkor szórványos falusias beépítésű övezet volt. Schilson János készítette az első területrendezési tervet 1789-ben, mely a területet mértani rendszer szerint osztotta fel. Kialakította a mai Erzsébet tér és a Szent István tér helyét és a környék sakktáblaszerű úthálózatát. Az így létrejött Háromkorona utcában (a mai Hercegprímás utca) a jelenlegi épület helyén egykor földszintes lakóház állt, melynek építési ideje és tervezője ismeretlen. Az ingatlanra vonatkozó első írott adat a szomszédos telken felépült kétszintes lakóépülettel kapcsolatosan keletkezett 1836-ból, melyet Pollack Mihály tervei alapján építették át. A Hercegprímás u. 5. alatti ingatlannal kapcsolatosan csak egy, az átépítésének dátumát rögzítő adat maradt fenn 1870-ből, az átalakítás építetőjének és tervezőjének neve ismeretlen. A levéltári kutatások alapján

megállapítható volt, hogy később az ingatlan tulajdonosa 1924-ben Virányi Sándor lett, a lakóépület ekkor belső körfolyosós rendszerű földszint + 3 emeletes koraeklektikus stílusú épület volt. Homlokzata illeszkedett a Pollack által korábban tervezett szomszédos klasszicista épületéhez. A háborúban komoly károkat szenvedett az épület, melyet a 40-es évek második felében helyreállítottak. Később a Budapest Vállalat bemutatóterme és irodái kaptak helyet az ingatlanban. A további felújítások is ehhez a korszakhoz voltak köthetőek. A felújítási munkák előkészítése már tartott, miközben a házat a belváros rendezésekor még a lebontás veszélye is fenyegette, mivel 1976-ban az épületet életveszélyessé nyilvánították. A következő nagyobb fordulópontra 1989-ig köthető, amikor Pomsár János építész tervei alapján teljes átalakításon esett át az épület. Az átépítésnek köszönhetően szinte minden eredeti belső elemét elveszítette. A kapualj, valamint az íves lépcsőházon kívül a homlokzati díszítések és fémszerkezetek egy része maradt meg. A földszinti homlokzati szakasz is erősen átépítésre került, így egy másodlagos (nem eredeti) állapot jött létre. A szomszédos ingatlanon található Pollack Mihály által tervezett klasszicista védett műemléképület következtében került műemléki környezetként nyilvántartásba. Az évekig üresen és funkció nélkül álló ingatlant 2008-ban vásárolta meg az ismert amerikai szállodatulajdonos Henry Kallan tulajdonában lévő IK Hotels Kft. A tulajdonos által meghatározott fejlesztési program egy különleges, tematikus szálloda építését fogalmazta meg, mely elsősorban a zene köré szerveződött, ahol a „zene” mint híd köti össze a klasszikus értékeket a mai XXI. századi technikával. A klasszikus zeneszerzőkön (Liszt, Chopin, Bach, Beethoven) át a XX. század jazz és blues zene kiválóságaiig Billie Holiday, Miles Davis, B.B.King, Louis Armstrong-ig, de jelen van Beatles és Bono zenei világa is a hotel 49 szobájában és közösségi tereiben.

A vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy az épület pinceszinti alapfaltesteinek, valamint a homlokzati falazatok szerkezeti állékonysága kritikus. A vakolatrétegek eltávolítását követően előkerültek a korábbi szerkezet megerősítések nyomai és a megrepedt és eltört földszinti faltestek, melyek az első periódusban épített földszintes lakóépülethez köthetőek.

A tervezési feladat további jelentős kihívása volt a belső udvari homlokzatok építéskori visszaállítása, valamint a fölszíni udvar új üvegszerkezettel történő lefedése. Megbízói elvárás volt, hogy a lehető legnagyobb transzparenciát biztosító szerkezet készüljön. Ezt a német Seele Glass Roof - panoráma üvegtetővel tudtuk megoldani. A szerkezet tervezése és kivitelezése majd egy évet vett igénybe, mivel ekkora méretű ragasztott üvegszerkezet eddig nem készült.

Az épület homlokzati díszítő elemei keménymész-kő elemekből kerültek helyreállításra, valamint visszahelyeztük a tardosi márványból faragott függőfolyosók alatti tartókonzolokat.

Szintén jelentős tervezési feladat volt a teljes épületgépészet felszín alatti kiépítése. A Bazilika látképvédelme miatt a lehető legtöbb kültéri egységet a mélypincébe telepítettünk. A pinceszinten spa és a szálloda technológiai helyiségei, valamint egy XXI. századi technológiával kiépített indukciós konyha kapott helyet.

A szálloda lakosztályai négy liften keresztül közelíthetők meg. A két hátsó felvonó vezet fel a tetőszinten kialakított skybarhoz és látványteraszhoz. A teraszról káprázatos látvány nyílik a városra és a Bazilikára. A két lépcsőházi felépítmény között elhelyezett árnyékoló szerkezet takarja a tetőre elhelyezett minimális épületgépészeti berendezéseket. A lépcsőházak üvegfolyosóval kerültek összekötésre, mely folyosóról indul a belsőudvar felé belebegtetett transzparens üveg – acél lépcsőszerkezet, amely a két látványteraszra, épületgépészeti hídra vezet.

Az utcai tetőbeépítés új, mai kialakítást kapott. A tetőtéri szobák nyílászáró szerkezetei és fűdémszerkezete acél-üveg szerkezetek lettek. A szobákból szintén feltárul a város és a Bazilika látványa.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

Az épületgépészet a mélypince szinten kapott helyet, mely eredetileg az egykori irodaépület raktárait foglalta magában. Az átépítést követően szálloda- és konyhatechnológiai terek készültek, valamint egy 80-100 adagos főzőkonyha és a hozzá tartozó technológiai helyiségek. Szintén a pinceszinten került kialakításra a szállóvendégek számára kialakított spa, valamint a szükséges raktárak és öltöző szociális helyiségek.

A földszinten étterem és kávézó-bár készült. Az egyedi üvegszerkezettel fedett udvaron Lobby található. A fedett udvari átriumra (Music Garden) nyílnak a szálloda üzemeltetéséhez szükséges irodák és tárgyaló. Az átrium végében látható a boltozatos kamaraterem (Teatro Aria), mely kisebb hangversenyek, konferenciák, filmvetítések számára bérbe adható teremnek lett kialakítva.

A Hercegprímás utca felől készült a Hotel főbejárata. Az étterem 2019 májusában átépítésre került, ahol egy látványkonyhát alakítottak ki, a terek újra osztásával, mely a konyhakapacitás növelését és a magasabb vendégélmény elérését eredményezte.

Az utcafronton egy második ütemben megvalósuló gazdasági bejárat került kialakításra.

Az emeleti szinteken az egykori irodák helyén 49 darab szállodai szobaegység készült. (1-4 szintig 10 szobaegység/szint, az 5. szinten 9 szobaegység). A tetőszinten skybar és épületgépészeti terek létesültek.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A beruházás számos érdekes feladat elé állított bennünket és rengeteg tapasztalatot szereztünk eddig Magyarországon még nem alkalmazott új építéstechnológiák vonatkozásában. Ilyen a földszinti lobby tér felett épített a német Seele Glass Roof cég által kivitelezett panoráma üvegtető szerkezet, melynek minden szerkezeti eleme méretezett ragasztott biztonsági üvegből épült fém tartóelemek nélkül.

Szintén a környezettudatos tervezés részét képezte a VRV épületgépészeti rendszer kiépítése, mely csökkenti az épület energiafogyasztását, optimalizálva a szezonális

teljesítményt hatékony beltéri és kültéri egységekkel, innovatív technológiákkal és intelligens energiagazdálkodási vezérlőkkel.

Az épületben energiatakarékos és természetbarát hőszivattyús légkezelő rendszer működik, amely biztosítja a szálloda hűtését, fűtését valamint a meleg víz igényét is, földgáz felhasználása nélkül.

A házfelügyeleti szoftver a teljes hotelt felöleli és annak számos pontján beavatkozást engedélyez, például szobai légkezelés szabályozása, fürdőszobai tükörfűtés és törölközőszárító kapcsolás terén. Minden vendégszoba mikrokontroller (specializált számítógép) vezérléssel rendelkezik, amelyen keresztül kezeljük a redőnyöket, világítási képeket, valamint a pára érzékelős tükörfűtési automatikát. Az egész házban LED-es fényforrásokkal csökkentjük az energiafelhasználást.

A hulladékgazdálkodást is fejlesztettük a szeméttömörítők használatával, így optimalizálva a költségeket és a természeti terheltséget is (kevesebb kuka, ritkább szemétszállítás, szelektív hulladékgyűjtés). A házban alkalmazott „paperless hotel” koncepció minimalizálja az irodák által kinyomatott dokumentumok számát. Még a szobákban sincs papír-alapú kommunikáció a vendégekkel, az információ-csere a szobai iPad-ek segítségével történik.

A kivitelezés kezdete és befejezése

Tervezéskor fontos szempont volt, hogy megmaradjanak az épület eredeti térstruktúrái, arányai. Részletes, minden elemre kiterjedő felmérés és szakértés előzte meg a tervezési munkát.

2009-ben készültek el az engedélyezési tervek, majd 2011-ben fejeződött be a kiviteli tervdokumentáció.

A kivitelezés 2012-ben kezdődött és 2015 tavaszán fejeződött be. A beruházás során a 3800 m² meglévő épület 1200 m² bővítéssel egészült ki a 4-5. szinteken. A beruházás részeként 300 m² nagyságú tetőterasz épült.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása

Az ingatlanfejlesztés saját üzleti célokra készült, további értékesítés, bérbeadás nem történt. Az épületben az Aria Hotel Budapest luxus butikszálloda üzemel, mely épület 49 vendégszobáját, illetve rendezvénytermeit értékesítjük.

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

E jól végiggondolt, kellő képzelőerővel és kellő magántőkebefektetéssel összerakott projekt hatással van nemcsak a szűk környezetre, de a városra, országra is. A számos dizájn-, valamint idegenforgalmi-díj és elismerés, amit az elmúlt négy évben kapott az Aria Hotel

Budapest, nem csak a beruházónak és a tervezőknek hozott elismerést és hírnevet, de az egész országnak. Rengeteg nemzetközi újságban - New York Times, The Guardian, Condé Nast Traveller, hogy csak néhányat említsünk - jelentek meg cikkek a szállodával kapcsolatban, ami által sokak ismerhették meg Budapestet úgy, mint luxus úticélt. A 2017-es TripAdvisor Travellers' Choice Awards díjátadón megszerzett Világ Legjobb Szállodája cím pedig az egész világ figyelmét Budapestre és az Aria Hotel Budapestre fordította. A High Note SkyBar nélkül sem képzelhető már el egy, a világ legszebb tetőbárjait bemutató lista.

Ezek az eredmények mind jól mutatják, hogy milyen pozitív hatásai lehetnek egy ilyen mértékű és minőségű fejlesztésnek.

Egy olyan luxus színvonalú szolgáltatásokkal és hírnévvel rendelkező projekt valósult meg, ami tovább ösztönözte a befektetőket a hasonló színvonalú projektek megvalósítására. Olyan, eddig Magyarországon nem jelenlévő szereplők is megjelentek a Hotel sikerének láttán, hallatán, akik korábban nem gondolkoztak magyarországi befektetésekben. Számptalan megkeresés érkezett a VarroDesignhoz is olyan külföldi üzletemberektől, akik jártak a Hotelben vagy a nemzetközi sajtóban találkoztak vele.

Az Aria Hotel Budapest zenei tematikája révén a magyar kulturális élet szerves részévé is vált, azonban nem csak a zene tekintetében. Azon túl, hogy számos lehetőséget megragadunk fiatal zenészek támogatására, legyen szó helyszín biztosításáról egy fotósorozat/interjú erejéig vagy a Bogányi-zongoránk kipróbálásáról, a művészetek más irányzatait is igyekszünk felkarolni. Emiatt is kezdtünk 2018-ban egy nagyszabású együttműködésbe a Libri Könyvkiadóval és létrehoztuk a The Reading Monkey eseménysorozatot. Ennek keretein belül könyvbemutató esteket tartunk, mellyel célunk egy remek kulturális program biztosítása egy világlátott közönségnek, többek között olyan témákkal, amelyek a nemzetközi nyilvánosságot is foglalkoztatják.

Henry Kallan célja beteljesült, Magyarország méltán lehet büszke szállodánkra, amelyet mára a világ minden részén számon tartanak és Budapesthez kapcsolnak. A sikert pedig továbbra sem csak a visszatérő világsztárok (Sting, Will Smith, Chris Noth, Plácido Domingo, stb) megfordulásában mérjük, hanem budapesti és nemzetközi vendégeinkkel kialakított gondoskodó kapcsolatban.