

# PÁLYAMŰ

## XXI. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

### Az ingatlanfejlesztés ismertetése

#### Adatok

A létesítmény elnevezése: D8 HOTEL

A létesítmény pontos címe: 1051 Budapest, Dorottya u. 8.

#### Nevezők

1. Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I. emelet 110.  
Felelős személy: Bánáti Béla, felelős tervező  
Kapcsolattartó: Molnár Zsuzsanna, kommunikációs munkatárs  
+36303587699  
[molnar@bh.hu](mailto:molnar@bh.hu)
2. Dorottya 8 Hotel Kft.  
1124 Budapest, Csörsz u. 43.  
Felelős személy: Szénási Zsolt, ügyvezető  
+36302024451  
[zsolt.szenasi@dominarium.hu](mailto:zsolt.szenasi@dominarium.hu)

#### Beruházó

Dorottya 8 Hotel Kft.  
1124 Budapest, Csörsz u. 43.  
Felelős személy: Szénási Zsolt, ügyvezető  
+36302024451  
[zsolt.szenasi@dominarium.hu](mailto:zsolt.szenasi@dominarium.hu)

#### Tervező

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.  
1097 Budapest, Vaskapu u. 10-14. C épület I. emelet 110.  
Felelős személy: Bánáti Béla, felelős tervező  
Kapcsolattartó: Molnár Zsuzsanna, kommunikációs munkatárs  
+36303587699  
[molnar@bh.hu](mailto:molnar@bh.hu)

#### Belsőépítész

Kroki Studio Kft.  
1053 Budapest, Veres Pálné u. 5. I. emelet 12.  
Felelős személy: Göde András, felelős tervező

#### Kivitelező

Swietelsky Magyarország Kft.  
1117 Budapest, Irinyi J. u. 4-20.  
Felelős személy: Nagy Balázs, felelős műszaki vezető

#### Üzemeltető

Continental Group Kft.  
1054 Budapest, Kálmán Imre u. 21.  
Felelős személy: Flesch Tamás, ügyvezető igazgató  
[tamas@continentalgroup.hu](mailto:tamas@continentalgroup.hu)

## **A projekt ismertetése**

### **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója**

A D8 Hotel Budapest belvárosának fiatal szállodái közé sorolható, átadására közel egy éve került sor. A megrendelő – tekintettel a környezetre, a helyszínadottságaira, a beépítés lehetőségeire, nem utolsó sorban pedig a belváros szívében (sétáló utcában) való elhelyezkedésre –, az épület átalakításával és bővítésével egy háromcsillagos „Downtown” hotel létrehozását határozta el. A főváros megnövekedett turizmusára reflektálva a hotelt a városlátogatók, köztük a szállodai szolgáltatásokat tekintve kisebb igényű, repülővel két-három éjszakára érkező vendékkörre pozicionálta, akik Budapesten töltött idejüket a város felfedezésével töltik, és a hotelt jellemzően csak esti szállásként veszik igénybe. Számít továbbá az egy-két napos konferenciákra, rendezvényekre érkezőkre, akik idejük nagy részét szintén a szállodán kívül töltik. Elmondható tehát, hogy az ingatlanfejlesztés a nemzetközi turisztikai trendek mellett Budapest formálódóban lévő turisztikai szokásira reflektált, ezzel támogatva a szektor minőségi fejlődését. Az ezirányú törekvések kirajzolták, hogy mely funkciók mentén történjen a szálloda kialakítása: a minél nagyobb szobaszám létrehozása, illetve a „Bed&Shower” mint új egyedi szolgáltatás magas színvonalú megvalósítása jelent meg az elsődleges igények között. Az üzemeltetői tapasztalat szerint az előzetes elképzelés beigazolódnak látszik, a szálloda ugyanis 90% fölötti foglaltságot tudhatott magáénak már a nyitást követő hónapokban. A szobák számának maximalizálása, a felesleges, nem kihasznált funkciók elhagyása, az érdekes-impulzív de mégis otthonos lobby kialakítása, valamint a Budapest főváros értékeire, látványosságaira épülő enteriőr mind hozzá járult az extra magas megtérüléshez a befektetők számára.

### **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

A Dorottya utca 8. alatt egykor egy Medgyaszay István által tervezett bérpalota állt. Az eredeti építészeti elképzelés az épület utcai traktusának felhasználásával számolt, a statikai szakvélemények alapján azonban az épület helyi-védettsége ellenére sem volt műszakilag igazolható annak megtarthatósága. A II. világháborúban bombatalálatot kapott épület kiégett, és szerkezete oly mértékben károsodott, hogy a vízszintes és a függőleges épületszerkezet sem felelt meg az elvárt követelményeknek. Így módon az utcafronti traktus – az épület további szelvényeivel együtt – lebontásra került, majd helyén új épület épült. A D8 Hotel reflektálva az építészeti örökség emlékére, a széles közönség számára nyitottá tett kiállítást hozott létre a szálloda lobbyjában. A tárlat Medgyaszay munkásságát mutatja be, kiemelt figyelmet fordítva a Dorottya utca 8. alatt állt épületre. Emellett az egykori épület egyes elemei is megtekinthetők az épület lobbyjában és kerthelyiségében. Egyebek mellett olyan építészeti megoldások ismerhetők meg, melyek az 1900-as években innovációnak számítottak.

A beruházás koncepciója többek között városfejlesztési szempontok mentén alakult, a nagy belmagasságú lobbyval kapcsolódva a szomszédos földszinti architektúrákhoz. A megbízó Budapest formálódóban lévő turisztikai szokásaira reflektálva fogalmazta meg egy olyan hotel létrehozását, mely a maguknak rövidebb tartózkodást megengedő, városnéző turisták igényeit szolgálja ki. A célközönség igényeit figyelembe véve a szálloda sétálóutcai elhelyezkedése ideális – rövid sétára található a főváros több világörökségi helyszínétől és egyéb nevezetességeitől, úgymint a Duna-parttól, az Andrássy úttól, a Lánchídtól, a Budai vártól és a Szent István Bazilikától.

A beruházói elképzelést az építészeti munka teljes mértékben támogatja. Az építészeti koncepció a megcélzott turisták igényeire fókuszált az épület formai kialakítása során. Ezt a törekvést támogatja az egységes belsőépítészeti designkoncepció is. A megrendelői program indokolta tehát a minél nagyobb szobaszám kialakítását, az étterem korlátozott szintű szolgáltatását és nyitvatartását. A minimum tizennégy négyzetméteres, fürdőszobával ellátott kétágyas szobák mellett szintenként két-három szobás családi egységek is kialakításra

kerültek. A kisebb alapterületű szobákat a tágas, nagy belmagasságú lobby, illetve annak fiatalos, friss hangvételű belsőudvari traktusa kompenzálja.

### **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)**

A telekre – amely a Belváros sétálóutcai részének első épülete –, pince + földszint + félemelet + nyolc emelet kialakítású szállodaépület épült zártos L-alakú beépítéssel, az utcai fronton két szerkezeti traktussal, mely az északi oldalon kiegészül egy belső szárnyal. Az L-alakú beépítés végein kap helyet a két menekülő lépcsőház, melyek szinte keretezik a vendégszobák sorát. A földszinten a tömeg kiegészül egy reggeliző helyiséget magába foglaló épületrésszel.

Megrendelői és üzemeltetői szempontból is igényként fogalmazódott meg a földszint tágas, átlátható kialakítása. Erre reflektálva, valamint az épület homlokzati adottságát, illetve annak logikáját figyelembe véve középre került a lobby, mely a mögötte elhelyezkedő kertkapcsolatos reggelizővel vizuálisan egy teret képez. Ennek megfelelően az utcai üvegportálon betekintve az épület középső része teljes mértékig átláthatóvá vált. A személyfelvonók helyét a földszinti- és általános emeleti alaprajzok, valamint a gazdasági feltöltés lehetséges helye egyaránt meghatározta. Ez utóbbi az utcai homlokzat jobb oldali ajtaján jött létre praktikai szempontokat követve – ennél a bejáratnál kezdődik a sétálóutca, ebből adódóan ez közelíthető meg legjobban gépjárművel –, ezért erre a részre terveztük a három felvonót, melyek közül egy gazdasági liftként is üzemel. A felvonók mögött minden szinten szobaasszonyi helyiség, avagy raktár található.

Az 1-7 emeletek alaprajzi elrendezése azonos rendszer. A beruházói kérésének megfelelően, a háromcsillagos igényszint elvárásaihoz igazodva minden szinten azonos, standard kialakítású szobák helyezkednek el, az északi oldalon egy családi szobával kiegészítve.

A tervezett lépcsőházak a mai igényeknek megfelelően alapvetően a menekülési útvonal részei, ezért mindkettő az épület szélső bejárataihoz igazodik. A félemelet kivételével minden szinten a két lépcsőház közötti közvetlen átjárhatóság biztosított. Ez teszi lehetővé, hogy az épület minden szobájából – a félemelet kivételével – két lépcsőház felé lehessen menekülni. A közlekedőrendszer biztosítja, hogy minden szinten elhelyezkedő szoba lifttel megközelíthető legyen.

Akadálymentes mosdó a reggelizőhöz tartozó földszinti mosdóblokkban található. A földszinti vendégforgalmi területein kívül a mozgássérültek tartózkodása azonban nem megengedett, mivel havária esetén menekítésük az tűzvédelmi koncepció alapján nem megoldott.

### **TERVEZÉSI PARAMÉTEREK**

Telek alapterülete:	746 m <sup>2</sup> ua.
Övezeti besorolás:	VK-V ua.
A beépítés módja:	zártos ua.
Minimálisan kialakítható telekméret:	800,00 m <sup>2</sup> ua.
Minimálisan kialakítható telekszél.:	18,00 m ua.
Maximális beépíthetőség:	80 % (596,80 m <sup>2</sup> ) ua.
Bruttó szintterületi mutató:	5,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (6,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )* (4476,00 m <sup>2</sup> )
Terepszint alatti beépíthetőség:	100% (746,00 m <sup>2</sup> )
Minimális kötelező zöldfelület:	10% (74,60 m <sup>2</sup> )
Építménymagasság:	6,00 - 25,00 m (28,00 m)**

\* bruttó szintterületi mutató 6,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékig növelhető B-LVSZ 34.§ alapján

\*\* csatlakozó homlokzatmagasság B-LVSZ 38.§ alapján

### **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A Dorottya utca 8. korábbi épülete évekig üresen állt, elhanyagoltsága miatt szerkezetileg és esztétikailag is leromlott állapotba került. Jelen beruházás eredményeként azonban új építészeti minőség kapott helyet a belvárosi telken. A korábbi bérházat tervező Medgyaszay István örökségét követve az építészeti minőség megcélozta az egykori épület eredeti

állapotának színvonalát. A homlokzaton mindez a sík- és színjáték tekintetében érhető tetten, míg a belsőépítészeti munka egy magas minőségű designhotelt hozott létre.

A környezettudatos megoldások között említhető a hotel megközelítésének módja, annak kialakítása. A szálloda részben sétálóutcai elhelyezkedése, illetve ehhez kapcsolódóan a beruházói és építészeti zöld szemlélet azt indokolta, hogy az épület elsősorban tömegközlekedéssel legyen megközelíthető, így módon új parkolóhelyek nem kerültek kialakításra a beruházás során. Mindez arra ösztönzi a látogatót, hogy az autós közlekedést mellőzve közelítse meg az épületet.

További környezettudatos megoldás a szálloda gépészeti rendszerének kialakítása. Az épület hőigénye két módon biztosított: a szobák, az étkező és a lobby fűtése háromcsöves VRF rendszerrel megoldott, míg a többi helyiség és a légkezelők fűtése, valamint a HMV termelés a pincszinten felállított kazánokról történik. Mindez hosszútávon kedvező hatásfokú energiafelhasználást jelent.

### **A kivitelezés kezdete és befejezése**

A kivitelezés kezdete: 2015 (bontás, megerősítés) – 2017 Q1 építés

A kivitelezés vége: 2018 Q3

Használatbavétel időpontja: 2018 november 8.

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

A hotel fejlesztési koncepciójának változása (bontás – újrakonstrukció – új építés) mellett a finanszírozás és a generálkivitelező is változott. A projekt 50% önrész mellett 50% – a Raiffeisen Bank által folyósított NHP (Nemzeti Hitel Program) által biztosított – hitel mellett valósult meg, mintegy 15 millió EUR projektköltségből.

Az üzemeltető jelenleg is szinte teltházzal működteti a szállodát, mindössze 15 saját dolgozóval, 50% alatti költségátalány mellett, amely a jól eltalált koncepciónak és a hasznos területek maximalizálásának köszönhető.

Az elmúlt tizenegy hónap működésének bevételi számai és a jelenlegi piaci megtérülés alapján a D8 Hotel értéke az átadást követő egy évvel, jelenleg 30 millió EUR felett becsülhető.

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

A hotel vezetése az alkalmazásában álló személyzet komfortérzetére is hangsúlyt fektet, így ez a tervezői munka során is kiemelt szempontként jelent meg. Ennek megfelelően a személyzeti helyiségek, köztük a front office és a back office természetes fény ellátása és a szellőzési megoldások optimalizálása, továbbá a háttérhelyiségek ideális elhelyezés is fókuszba került.

A D8 Hotel kihasználtsága meghaladja a 90%-ot, így módon funkcióját nagy aktivitással beteljesíti, a Budapestre látogató hazai és nemzetközi közönség számára is színvonalas szálláslehetőséget biztosít.

A lobbyban kialakított kiállítás – mely Medgyaszay István építész munkásságát mutatja be – nemcsak a szállóvendégek, hanem a széles közönség számára is nyitott, így a szálloda közcélú, kulturális használatnak is teret biztosít.

## Főbb adatok

Projekt megnevezése	D8 HOTEL	
telek területe	746 m <sup>2</sup>	m2
beépített terület	547,87 m <sup>2</sup>	m2
zöld terület	78,40 m <sup>2</sup>	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	4459,90 m <sup>2</sup>	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület	2125 m <sup>2</sup>	m2
építési költség, melyből	15mEUR	millió EUR
saját erő	8mEUR	%
hitel	7mEUR	%
értékesítésből	-	%
eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	80%	%
1 évvel később	92%	%

## **A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk**

**Pályamű elnevezése és címe:** D8 HOTEL, 1051 Budapest, Dorottya u. 8.

**Pályázók:**

Dorottya 8 Hotel Kft.

Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.

**Beruházó:** Dorottya 8 Hotel Kft.

**Tervező:** Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft.

**Belsőépítész:** Kroki Studio Kft.

**Kivitelező:** Swietelsky Magyarország Kft.

Kiegészítő információ (world formátumban.)

**Az ingatlanfejlesztés koncepciója,**

*Rövid ismertető. (mintaként a 2018 évi kiadványban található tervismertetőket lehet felhasználni)*

A D8 Hotel Budapest belvárosának fiatal szállodái közé sorolható, átadására közel egy éve került sor. A megrendelő – tekintettel a környezetre, a helyszínadottságaira, a beépítés lehetőségeire, nem utolsó sorban pedig a belváros szívében (sétáló utcában) való elhelyezkedésre –, az épület átalakításával és bővítésével egy háromcsillagos „Downtown” hotel létrehozását határozta el. A főváros megnövekedett turizmusára reflektálva a hotelt a városlátogatók, köztük a szállodai szolgáltatásokat tekintve kisebb igényű, repülővel két-három éjszakára érkező vendégkörre pozicionálta, akik Budapesten töltött idejüket a város felfedezésével töltik, és a hotelt jellemzően csak esti szállásként veszik igénybe. Számít továbbá az egy-két napos konferenciákra, rendezvényekre érkezőkre, akik idejük nagy részét szintén a szállodán kívül töltik. Elmondható tehát, hogy az ingatlanfejlesztés a nemzetközi turisztikai trendek mellett Budapest formálódóban lévő turisztikai szokásira reflektált, ezzel támogatva a szektor minőségi fejlődését. Az ezirányú törekvések kirajzolták, hogy mely funkciók mentén történjen a szálloda kialakítása: a minél nagyobb szobaszám létrehozása, illetve a „Bed&Shower” mint új egyedi szolgáltatás magas színvonalú megvalósítása jelent meg az elsődleges igények között. Az üzemeltetői tapasztalat szerint az előzetes elképzelés beigazolódni látszik, a szálloda ugyanis 90% fölötti foglalatást tudhatott magáénak már a nyitást követő hónapokban. A szobák számának maximalizálása, a felesleges, nem kihasznált funkciók elhagyása, az érdekes-impulzív de mégis otthonos lobby kialakítása, valamint a Budapest főváros értékeire, látványosságaira épülő enteriőr mind hozzájárult az extra magas megtérüléshez a befektetők számára.

Az épület tömege a rendeltetéshez és a változatos, tűzfalas környezet feltételeihez igazodik. Az egyszerű alaptömeget a funkcionalitást segítő tagolások egészítik ki. Az utcai homlokzat vízszintes tagolással igazodik a historizáló környezet jellemzően hasonló viselkedéséhez, a nyílászárók mélységi mozgatása kortárs eszközzel idézi a Belváros homlokzatainak plaszticitását.