

HOTEL OKTOGON HAGGENMACHER

- ***Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója***

Az Andrassy út Budapest legelegánsabb sugárútja, mely összeköti a belvárost Budapest zöld szívével, a Városligettel.

Az egykori Haggenmacher neoreneszánsz stílusú palota nemcsak fenséges látvánnyal-, de történelmi érdekességgel is bír, hiszen azon kívül, hogy a család rezidenciájaként szolgált, egykor még Svájci konzulátus is üzemelt az épületben.

A 2000-es években már egyértelművé vált, hogy az ingatlan folyamatosan romló állapota miatt mindenképpen felújítást igényel, de a vegyes használatú épületben ez nehezen volt elképzelhető, ugyanis a műemlék épületben még lakások voltak, valamint a Szabó Ervin könyvtár egyik fiókja is itt működött az évek során, legvégül még egy romkocsmá is helyet kapott.

A tervezett épületmegóvási és felújítási tervek kapcsán a beruházó tanulmányt készíttetett szakértő cégek bevonásával a lehetséges hasznosításra.

Mivel a tulajdonos cégnek már van egy négycsillagos szállodája az Andrassy út 8. szám alatt, így az ott szerzett tapasztalatok-, valamint az elkészült tanulmány alapján kézenfekvő volt az ingatlan hasznosítási tervének összeállításakor, hogy a szintén remek adottságokkal rendelkező épület szálloda funkcióban legyen felújítva, bővítve a tulajdonos cég szállodai portfólióját, egy hasonlóan igényes-, de alacsonyabb árfekvésű szállást preferáló vendégkört megcélözva.

- ***Építészeti és városfejlesztési koncepció***

Mivel műemlékvédelem alatt álló ingatlanról volt szó (METSZ:15550), egyértelmű törekvésként határozták meg a fejlesztés résztvevői, hogy restaurálva az épület védett részeit, valamint megőrizve a hazánkba látogató külföldi turisták által keresett klasszikus "XIX. századi Budapest" látképet, egy kicsit a múltba visszarepítve, de a XXI. század technológiai kényelmével ellátott szállodát építsenek Budapest egyik lüktető csomópontjában az Oktogonnál.

Az örökségvédelmi osztály nagy hangsúlyt fektetett az építkezés során, hogy ne csak a városképbe illeszkedő külső látvány feleljen meg az eredeti elképzeléseknek, de az épület belső kialakítása is megőrizze az egykori palota hangulatát.

A restaurálás érintette az épület homlokzatát, a körfolyosókat, a loggiákat, a kapualjat, valamint a főbejárat mennyezetének díszítő festését.

Külön érdekessége az építkezésnek, hogy a műemlékvédelmi hivatallal szorosan együttműködve korábban a ház homlokzatán látható, majd rejtélyes módon eltűnt szobrok ismét a helyükre kerültek, amiért külön köszönet illeti Kovács Attila szobrászművészt, aki korabeli fotók alapján készítette el az eltűnt szobrokat.

Mivel az Andrássy út és annak épületei a Világörökség részét képezik, így kiemelt feladat volt, hogy a maximális hasznosítható terület kialakítása mellett a műemlékvédelmi jelleg semmiképpen sem sérüljön. Erre remek példa a tetőtér (korábbi padlástér) átalakítása, mely vigyázva a külső építészeti jegyekre 29 darab szobát rejt, melyből 17 szoba az Andrássy útra néz a tetősíkba olvadva észrevétlenül.

Ezen kívül 32 belső udvarra néző szoba, valamint 60 Eötvös utcára-, illetve Andrássy útra néző szobát sikerült kialakítani az épületben.

Az udvarra néző szobák esetében a tervezés során fontos megoldandó feladat volt, hogy a szobák előtt megszűnjön a vendégforgalom, hogy ne zavarják egymást a szálloda vendégei. Ezt a szomszédos épületekkel kapcsolatot létesítő tűzfal mentén kiépített folyosóval oldották meg az építészek, mely segítségével a szobákba nem a körfolyosóról kell belépni.

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

3 fázisról beszélhetünk a fejlesztés kapcsán: Első lépésként a magán tulajdonban lévő ingatlanokat kellett megvásárolni, a romkocsmával kötött együttműködést megszüntetni, valamint a Szabó Ervin könyvtár fiókjának megfelelő helyszínt találni. Ezután kezdődhetett a valós tervezés elindítása, valamint a szükséges engedélyek beszerzése. 3. fázisként maga a felújítás folyamata következett.

Noha az ingatlan mérete tekintélyes, hiszen csak a telek 2500 nm, a történelmi palota sajátosságai nagy kihívást jelentettek, hogy az értékek figyelembevételével a pénzügyi elképzelésekhez igazodó mennyiségű szoba kialakítására legyen lehetőség. Végül 121 (különböző kategóriájú) szobát valamint a hozzá tartozó kiszolgáló tereket sikerült beépíteni 4854,4 nm hasznos alapterületen a jelenkor minden előírását- és elvárását szem előtt tartva.

5 alap szobakategóriát határozott meg az üzemeltető, figyelembevéve a szoba méretét, a kilátást és az épületen belüli elhelyezkedését. Ez alapján az alapszoba kategória a STANDARD elnevezést kapta, ezt követi a SUPERIOR, melyek mind utcai kilátással rendelkeznek, a DELUXE szobák méretükből adódóan többségében a hosszabb ideig tartózkodó vendégek számára remek választás, az 5. emeleti TOPFLOOR szobák hatalmas üvegfelületeikkel lenyűgöző kilátást biztosítanak a városra és 3 lakosztály pedig a különleges élményre váró vendégek részére nyújt tökéletes megoldást.

Az épület pincszintjén találhatóak a szerviz helyiségek, a vendég mosdók, valamint az automatizált csomagszoba, ahol a vendégek maguk tudják biztonságosan elhelyezni az ötletesen kialakított tárolóban csomagjaikat.

Ezen kívül egy minden igényt kielégítő wellness is a vendégek rendelkezésére áll: a hagyományos finnszauna mellett egy infrasauna is helyet kapott, mellettük egy vidám hangulatot árasztó pihenő, egy 40nm-es, kardiógépekkel és kiegészítőkkal felszerelt edzőterem, valamint egy páros kezelésre is alkalmas masszázs helyiség a pihenni vágyóknak nyújtott kínálat.

Az épület földszint / magas földszintjén helyezkedik el az impozáns sakkasztal mintázatú lobby a recepcióval, a reggeliztető, egy hangulatos bár, valamint egy internet sarok is.

Az Archikon lelkes tervező csapata még egy meetingtermet is kialakított a nagy belmagassággal rendelkező földszint újonnan megépített galériáján, mely egyaránt alkalmas kisebb létszámú megbeszélésekre, de akár 40 fős előadások megtartására is.

A szálloda még egy egészen különleges hellyel is csábítja a leendő partnereket, ugyanis a Haggenmacher család eredeti lakrészéből kiköltöztetett Szabó Ervin könyvtár helyén egy teljesen egyedi, múlt századi hangulatot idéző találkozási pontot alakított ki az Este'r Partners, ahol a látogató visszarepülhet az időben a család restaurált, eredeti kandallója mellett megpihenve.

- ***Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.***

A műemlékvédelmi előírások miatt elengedhetetlen volt, hogy a tervező-, a belsőépítész csapat-, valamint a tanácsadó/üzemeltető cég az egész folyamat alatt szoros együttműködésben dolgozzon, hogy mind a vendégek igényei-, mind az építkezéssel kapcsolatos előírásoknak megfeleljen a fejlesztés.

Alapvető feladat volt az áruszállítás útjának elkülönítése a vendégforgalomtól, a korlátozott fölszíni tároló kapacitás miatt pedig a szükséges teherszállító berendezések-, útvonal kiépítése és a szükséges kiszolgálóhelyiségek kialakítása a pince szinten.

A biztonság szintén kulcsfontosságú egy ilyen típusú szálloda esetén, így nagy kihívást jelentett, hogy milyen térelválasztók-, dekoratív elemek kerülhetnek be az épület restaurált részeire egyaránt megfelelve a belsőépítész elképzeléseinek-, a műemlékvédelmi- és a biztonsági előírásoknak.

Magától értetődő volt mind üzemeltetési szempontból-, mind energia hatékonyság miatt, hogy az épület udvarát lefedjék. Erre egy egyirányba döntött üvegtető került beépítésre, melynek külön érdekessége, hogy szemben a korábbi Andrassy út 8. szám alatti projekttel, itt a fedés a 4. és az 5. emelet között történt, nem a tetőtér szintje felett, így a belső udvarra néző 5. emeleti szobák esetében már szintén szabad levegőre nyitható ablakok kerültek beépítésre, ezzel is csökkentve az átriumra néző szobák számát és növelve a vendégkényelmet.

Az üvegtető télen jelentősen csökkenti az épület hőveszteségét, valamint a beépített automata árnyékoló rendszernek köszönhetően nyáron pedig a hűtésből adódó áramfogyasztás mértékét.

Energiafelhasználási okokból árnyékoló rendszer nemcsak a belső udvar feletti üvegtetőnél lett kiépítve, hanem az összes tetőtéri szobánál olyan motoros üzemelésű sötétítő függönyanyag lett kiválasztva, melyek egyben a hőt is visszaverik az Andrassy úti-, valamint az Eötvös utcai fronton.

A jelenleg eszkalálódó energiapiaci körülmények között fokozottan értelmet nyert az épület gépészeti felügyeleti rendszere, mely az automatizált működés mellett biztosítja az emberi beavatkozás lehetőségét is, ezzel is elősegítve az üzemeléssel kapcsolatos egyedi esetekre kialakítható energiatakarékosságot elősegítő lépéseket (például a használaton kívüli területek egyedi hűtés/fűtés szabályozása)

Szintén fontos tényező, hogy az eredeti, minden kényelmi- és biztonsági berendezést nélkülöző épület az átalakításnak köszönhetően olyan fejlett technikájú gépészeti-, valamint tűzjelző- és sprinkler rendszerrel felszerelt modern szálloda lett, mely a tömegkiszolgálás ellenére kisebb energia terhet jelent a közösség számára is.

- ***A kivitelezés kezdete és befejezése***

A korábbiakban említett előkészületi fázist nem számítva 2018. december 3-tól 2022. március 20-ig tartott a fejlesztés. Az építési munkálatok befejeztével megtörtént az üzemelés szempontjából elengedhetetlen engedélyek beszerzése és a szálloda egy rövid egyhetes próbaidőszak után 2022. június 1-én nyitotta meg kapuit a vendégek előtt.

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

A projekt beruházásnak összköltsége több, mint 6 milliárd forint volt.

Ez 38%-ban a beruházót terhelte, a fennmaradó 62% finanszírozása pedig bankhitelből valósult meg.

Az épület funkcióját tekintve szálloda, a beruházás nem tervezett külső partnernek bérbeadható üzlethelyiséget, vagy hosszútávú bérlésre alkalmas apartmanokat.

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

A Hotel Oktogon Haggemacher a fejlesztés kezdetekor egy rendkívül romos állapotban lévő, omladozó Andrassy úti épület volt, mára egy eredeti pompájában ragyogó elegáns szálloda.

A korabeli „Sugárút” egykor impozáns épületének a XX. század derekára hanyatott sors jutott.

A II. világháborút követő államosítás időszakában az épület állapota hanyatlásnak indult, a felújításra és megóvásra hosszú éveken keresztül semmilyen forrás nem állt rendelkezésre.

Így a projekt előkészítése során elsőként a házban maradt, ám sok esetben életveszélyes állapotú lakások tulajdonosainak kellett olyan megoldást találni, amely segítségével megfelelő komforttal rendelkező lakásokba költözhetek. Ez a mikro közösségre nézve vitathatatlanul életminőség javító megoldás volt.

Ugyanúgy kiemelendő az átalakulással együtt járó értékteremtés. A szálloda gondolatának megszületésével egyetemben a történelmi jegyek megtartása elsődleges fontosságú célkitűzés volt. A Műemlékvédelem szigorú felügyelete mellett restaurálták a műemléki homlokzatot, a körfolyosókat, a loggiákat, a kapualjat és a közlekedőket is, valamint a főbejárat- és a loggiák mennyezetének díszítőfestéseit is.

Az előkelő palota a mostani restaurálás és megújulás során eredeti karakterét megtartva él tovább, a reprezentatív kapu mögött húzódó belső udvarban már nem lószagú istállóval találkozhatunk, hanem a lobby mögött finoman elrejtve lehet megtalálni a reggelizőteret, az egykori gangok mennyezeti részletei visszanyerték eredeti szépségüket, míg a belsőépítészet célja egy könnyen befogadható stílusú kialakítás volt, igazodva a szálloda célközönségének elvárásaihoz.

Nagyon fontos tényezőként kell megemlíteni azt is, hogy a fejlesztésnek köszönhetően újabb munkahelyeket teremtett a beruházó. A munkahely teremtés mellett mind az államnak, mind az Önkormányzatnak extra bevételt eredményez a vállalkozás sikeres beindulása, hiszen már az üzemelés 2. hónapjában nyereséget realizált a szálloda és havi bontásban több, mint 75%-os foglaltságot ért el augusztusban és szeptemberben is.

Végül és nem utolsó sorban pedig, a budapesti Champs-Élysées-ként is emlegetett, UNESCO világörökség helyszínéként szolgáló sugárút színvonalát emeli tovább jelenlegi fényével és pompájával.