



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

**XXIV. MAGYAR
INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**



2022

Neuschloss Palota
pályázati anyag



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

- A létesítmény elnevezése és pontos címe:
Neuschloss Palota, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.
<https://redwoodholding.hu/hu/projekt/neuschloss-irodahaz>
- A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail):
Redwood Holding Kft, Pigniczky Rita, marketing manager, 06 20 579 8413, rita.pigniczky@redwoodholding.hu
- Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail):
**Redwood Holding Kft, Erdei Bálint, alapító tulajdonos
Resonator Vagyonkezelő Kft, Szabó András, tulajdonos**
- Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím):
**Neuschloss-Knüsli Kornél
Avraham Yaakobi**
- Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail):
**Belvárosi Építő Kft., Pál János András, Ruzsics László, 06706384198,
ruzsics.laszlo@vodamail.hu
RIEGEL- Art Kft, Ludányi Gábor**
- Üzemeltetők adatai: (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail):
**City Properties Kft
Szerwood FM Kft, Harcsa Dániel, 06 70 625 9038,
daniel.harcsa@szerwood.hu**

Az épületről:

A monumentális, historizáló stílusú háromemeletes, ötszintes bérpalota főhomlokzata délre, Budavár, I. kerület Szilágyi Dezső tér középpontját szervező református templomra néz. A tér teljes hosszában elnyúló, szabálytalan alaprajzú saroképület törzséhez merőlegesen két nagyobb tömegű szárny csatlakozik, egyik mellékhomlokzat a Fő utcára, másik a Bem rakpartra tekint. Az épület így három közterülettel érintkezik. Alaprajza egy nagy E-betűt formáz, melynek középső szára a leghangsúlyosabb. A két utcafronti és a középen beugró szárny (lépcsőház) két belső udvart fog közre. A tér felőli főbejáratból a központi lépcsőház nyílik, innen indulnak szintenként jobbra és balra a folyosók, melyek a sarkoknál megtörve folytatódnak a Fő utca és a Bem rakpart vonalában. Az 'E' alsó és felső szárnyában elhelyezett melléklépcsők toronyszerű építményben végződnek. A lépcsőtornyok mutatós díszje a kiülő koronázópárkányt támasztó faragott fakonzol sor.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A kapubejáró és lépcsőház nagyszabású, elegáns kialakítása - falfestésekkel, plasztikai elemekkel, műmárvány felületekkel gazdagon díszítve - az épület eredeti funkciójához méltó fogadótérként szolgált.

Az elegáns épület belső köztereit a kor ízlésének megfelelően káprázatos díszítőfestéssel látták el, melyet egyes építészettudósok Lotz Károlynak tulajdonítanak. Technikája: secco. Ha hihetünk a forrásnak, miszerint a korszak egyik legfoglalkoztatottabb falképfestője készítette a seccokat – melyet a tökéletes látvány, a pazar kivitelezésű illuzórikus térhatások, növényi és nonfiguratív elemek, tájképek igazolni látszanak — akkor a színvonalas építészeti alkotás értékét még tovább emeli.

Polychrom festés van minden kapualj és lépcsőházi boltozaton. Leggazdagabb, megjelenésében legszínvonalasabb a kapualj és a lépcsőház felső teknőboltozaté.

A KÖH Tervtár archív dokumentumai alapján megállapítható, hogy az 1950-es években, majd 1985-ben történt teljes felújítás, restaurálás a műemlék belső tereiben. A homlokzat ekkor egy homogén, oxid-vörös színezést kapott.



Az épület városképi, építészeti, iparművészeti értékeit tekintve az 1/2006. (I. 13.) NKÖM rendelet alapján nyerte el műemléki védeltségét. Örökségvédelmi érték szempontjából a műemlék az I. kategóriába sorolt. Műemléki törzsszáma: 16180.

A tervezőről:

A épület neve nem véletlenül Neuschloss Palota, az épületet a fakereskedő, épületfával és építési vállalkozásokkal foglalkozó Neuschloss család építtette befektetési céllal. Tervezője az egyik tulajdonos, Neuschloss-Knösli Kornél volt, korának egyik legfoglalkoztatottabb, legtekintélyesebb építész, többek között az állatkert elefántos kapujának és a Vastagbőrűek házának (népszerűbb nevén az Elefántház) tervezője.

Neuschloss-Knösli Kornél tervezésében egy négyszintes eklektikus-neoreneszánsz stílusú bérpalota épült fel, melyet 1899-ben adtak át. Az ingatlanban nem csak



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

lakásokat, hanem irodákat is kialakítottak. Neuschloss Kornél 1912-ben eladta az épület nagyobbik részét a Magyar Királyi Államvasutaknak (MÁV), ezt követően sokáig annak a hivatalai működtek az épületben. 1936-tól az épület a Győr-Sopron-Ebenfurti Vasút Rt. (GYSEV) központja lett.

Ebben az időszakban kerültek fel a ház kapualjába és lépcsőházába azok a tájképi részletek, amelyekből különböző országokra ismerhetünk: tengerparti kisvárosra, a Vezúvra, holland szélmalomra és a tengeri csatornára.

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

A RedWood Holding Kft és a Resonator Vagyonkezelő Kft közös céget hozott létre City Properties néven, amely 2007.-től kezdődően elkezdte felvásárolni a Szilágyi Dezső téri bérpalotában lévő lakásokat és üzlethelyiségeket.

2015-ben a tulajdonosok úgy döntöttek, hogy EU-s forrásokat is megpályázva felújítják az épületet.

Az épület belső lépcsőháza és mindhárom – Bem rakparti, Szilágyi Dezső téri és a Fő utcai - homlokzata 2016 és 2019 között került teljes műemléki rekonstrukció alá. A felújítás egyértelmű célja volt, hogy ezt a nagyszerű, több, mint 120 esztendő és igen rossz állapotban lévő épületet eredeti állapotára visszaállítani, ezzel növelve az épület és a benne lévő ingatlanok értékét.

Nagyon fontos ingatlanfejlesztési szempontunk volt ugyanakkor, hogy az épületet ne csak küllemében, de funkcionálisan is modernizáljuk, hogy ki tudja elégíteni a mai, modernkori igényeket.

Mivel az épület nagy része irodaként működik, a felújítással cél volt az épület irodaház funkciójának erősítése és olyan modern funkciók kialakítása a házban, ami versenyképesé teszi ezt az épületet és az abban kialakított irodatereteket a modern irodaházak által kínált irodákkal.

A beruházás átfogó koncepciója a régi-új, klasszikus-modern és történelmi-kortárs feszültség megteremtése és fejlesztésben annak konzekvens megvalósítása az épület teljes egészében. Kontrasztokra alapuló megújítási kísérletünk során a tudatos feszültséget belsőépítészeti szaktudással, magas minőségű anyagok felhasználásával sikerült harmonikusan feloldani, mely formabontó és végeredményben építészeti izgalmas tereket hozott létre. Példaként említeném a klasszikus homlokzat kétszínű polychrome festését, a történelmi lépcsőházban kialakított modern fogadó recepcióspultot vagy az irodákban látszó porosz süveg boltozatok hangsúlyos megjelenését kortárs, modern mobiliákkal, képzőművészeti alkotásokkal.

Építészeti és városfejlesztési koncepció:

A Neuschloss Palota, mint a Budai rakpart egyik igen látványos és központi fekvésű épületének megújítása szorosan kapcsolódik és egyben támogatja a Budapest Főváros Önkormányzata megbízásából előkészített, a Duna-Buda, a budai belvárosi Duna-part megújítását című projektet, amely célul tűzi ki a főváros



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

budai oldalán, a Duna menti, leromlott állapotú térrészletek felújítását és egy átlátható és igényes közterület-lánc kialakítását. Ennek a projektnek szerves része a Szilágyi Dezső tér és környezetének megújulása. Kialakított építészeti terveink szervesen ízesülnek Duna-part elképzelt koncepciójához, így biztosítva építészeti szövetébe történő illeszkedést.



Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők):

Az épület felújítása több lépcsőben zajlott, amelyet megelőzött egy történészek és restaurátok bevonásával készített alapos háztörténeti, illetve építéstörténeti kutatás és dokumentáció.

A többlépcsős, 4 éven át tartó felújítás első lépése a lépcsőház felújítása volt. Az épület belső lépcsőházának műemléki felújításával a lépcsőház káprázatos, eklektikus díszítőfestését, freskóit és díszítőornamentikát - melyet egyes építészettudósok Lotz Károlynak tulajdonítanak - eredeti színeiben állítottuk helyre.

A lépcsőház rekonstrukcióját a következő lépésben követte az épület mindhárom homlokzatának felújítása, amelynek során először a Bem rakparti, majd a Szilágyi Dezső téri, végül pedig a Fő utcai homlokzat újult meg.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A homlokzati felújítás során visszaállítottuk az épület eredeti tervekkel megegyező színeit. A ház színe ugyanis a 70-es évektől piszkos rózsaszín/oxid-vörös volt, a levéltári feljegyzésekből, illetve a homlokzat festő-restaurátori szondázó falkutatásból azonban kiderült, hogy az építéssel egykorú, első festőréteg színvilága venyige-fekete és homokkő színű. A homlokzat épületplastikai elemein, a falsíkok vakolatból kialakított kváderein a két szín váltakozóan jelent meg, az összkép kontrasztosabb és differenciáltabb volt, szemben a felújítás előtti monokróm színezéssel. Az akkori Műemlék Hivatal szakértői a közel eredeti szín visszaállítását támogatták, azonban nagyon megosztotta az engedélyezésben eljáró zsűritagokat.

Az homlokzat eredeti színeinek visszaállításával együtt történt a nyílászárók cseréje – mely a korábbi zöld színről visszakapta az eredeti barna árnyalatát. A homlokzati felújítás utolsó mozzanata volt az építés évének a Szilágyi Dezső tér felőli homlokzatán lévő római számok arany kiemelése.

Az eredeti tervek szerint helyreállított két színű homlokzattal pedig az épület ma már meghatározó színfoltja a budai rakpartnak és a dunai panorámának. Az épület nyilvánvalóan éles kontrasztot alkotott Pecz Samu korábban felépült református templomával. A tér közepén álló, vörös téglával burkolt templom épületét a teret észak felől lezáró ház fekete-világos színei ellenpontoszák.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.

- Az épületrekonstrukció során az eredeti lámpatesteket megőriztük, hogy hűek maradjunk az épület eredeti megjelenéséhez, azonban azokat átalakítva, LED-es fényforrásokra tértünk át.
- Az ablakcserék során a külső nyílászárókat dupla rétegű, hőszigetelt üvegekre cseréltük.
- Azért, hogy az épületet funkcióiban modernizálni tudjuk és egy élhető, modern igényeknek megfelelő környezetet alakítsunk ki, az irodafunkciót támogatható az alagsori szinten kialakításra került egy biciklitároló, hozzá tartozó zuhanyzóval és öltözővel.
- Az épület belső földszinti lépcsőházban, annak fő fogadóterében kialakításra került egy modern, üveg recepciós pult, ahol az irodaház már folyamatos portaszolgálatot tud biztosítani a bérlők és vendégeik részére.
- Az utcai fronton szintén az irodai alkalmazottak, bérlők kényelmét szolgáló elektromos autótöltők kerültek kialakításra.
- A bejárati kapunál, a központi lépcsőház minden szintjén és az egyes bérlemények bejáratainál corten lemez egységes, központi jelölő/irányító rendszert alakítottunk ki, amely az épület stílusához és minőségéhez illeszkedően, esztétikusan jeleníti meg az épületben működő irodák/cégek neveit és segít a látogatóknak a tájékozódásban.
- Az épület utcafronti üzlethelyisége pedig úgy került felújításra, hogy abban a környéket és ezzel együtt az épületben dolgozó irodistákat ellátó meleg ebédet kínáló bisztró nyithatta meg kapuit.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az épület megújulását követően a Fejlesztő tulajdonában lévő irodaterületek is folyamatosan felújításra/modernizálásra kerülnek. Az épületben a belső terek felújításával korszerű irodákat alakítunk ki, modern, mai designnal.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása:

Az épület műemléki rekonstrukciója hitelek és pályázati források bevonásával, 80%-ban önerőből valósult meg.

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

A Neuschloss Palota műemlék felújításával a Fejlesztő jelentősen hozzájárult az épület szűkebb és tágabb környezetének életminőség javulásához egyaránt. A homlokzat külső felújítása jelentősen hozzájárult a Szilágyi Dezső tér rehabilitációjához, mindemellett egy gyönyörű palota látványával gazdagítja a budai dunai rakpartot, mely mára már a dunai panoráma szerves részévé vált. Az épület megújulása továbbá sorban hozzájárul a Főváros budai belvárosi Duna-part megújításához projektjéhez.

A belső terek megújítása a lakók és bérlők kényelmét szolgálja és olyan funkciókkal gazdagítja a házat, amely az irodapiacra ezt az épületet A kategóriás irodaház státuszba emeli. Köszönhetően a nagyszerű, Duna parti lokációnak és panorámának, az épület színvonalának, a Neuschloss Palota egy presztízs irodaházzá nőtte ki magát, értékálló minőséget, tradíciót sugalló image-et kölcsönözve a benne lakó cégeknek. Az irodaház premizálásával a bérleti díjak árszínvonala is a budapesti irodapiac élvonalba emelkedtek.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project	Neuschloss Palota	
telek területe / territory of the plot	1317	m2
beépített terület /constructed area	1160	m2
zöld terület / green area	150	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	6000	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	2500	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	1.100	millió HUF
saját erő/ own resource	85	%
hitel /loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	70	%
1 évvel később/1 year later	95	%



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk word formátumban

Pályamű elnevezése és címe:	Neuschloss Palota, 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 1.
Pályázó:	RedWood Holding Kft
Beruházó:	City Properties Kft
Tervező:	Neuschloss-Knüsli Kornél
Kivitelező:	Belvárosi Építő Kft

Az ingatlanfejlesztés koncepciója,

Rövid ismertető. *(mintaként a 2021 évi kiadványban található tervismertetőket lehet felhasználni)*

A Szilágyi Dezső teret és a budai Dunapartot díszítő monumentális, historizáló stílusú háromemeletes, ötszintes Neuschloss Palota 1899-ben épült meg Neuschloss-Knüsli Kornél tervei alapján.

Az épület három homlokzata, belső terei kerültek teljes műemléki rekonstrukció alá a RedWood Holding fejlesztésében Resonator Vagyonkezelő Kft-vel közös vállalkozásban. Beruházás az épületet A kategóriás irodaház státuszba emeli, értékálló minőséget, tradíciót sugalló image-et kölcsönözve a benne működő cégeknek.

A homlokzat külső felújítása jelentősen hozzájárult a Szilágyi Dezső tér rehabilitációjához, mindemellett egy gyönyörű palota látványával gazdagítja a budai dunai rakpartot, mely mára már a dunai panoráma szerves részévé vált.

Kontrasztokra alapuló megújítási kísérletünk során a tudatos feszültséget belsőépítészeti szaktudással, magas minőségű anyagok felhasználásával sikerült harmonikusan feloldani, mely formabontó és végeredményben építészeti izgalmas tereket hozott létre.