



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



XXV.
MAGYAR
INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT

MAGYAR ÁLLAMI OPERAHÁZ KORSZERŰSÍTÉSE
1061, Budapest, Andrásy út 22.

CĒH+
ÉRTÉK • REND



Zoboki
Építésziroda



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése: Magyar Állami Operaház
Pontos címe: 1061, Budapest, Andrásy út 22.

A nevezők adatai

CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

Felelős személy: Kégl Árpád, alelnök - projektmenedzser
iroda igazgató helyettes
Telefon: +36 30 436 55 44
Email: kegl@ceh.hu
Kapcsolattartó: Tóth-Márkus Zsófia
Telefon: +36 30 441 36 86
Email: markus.zsofia@ceh.hu



ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Felelős személy: Zoboki Gábor DLA habil. építész
Telefon: +36 1 321 3006, 07, 08
E-mail: zda@zda.hu
Kapcsolattartó: Szilágyi Nóra
Telefon: +36 30 600 28 18
E-mail: nszilagy@zda.hu



Beruházó adatai

2017-2019 és 2022-

Magyar Állami Operaház

Cím: 1061, Budapest, Andrásy út 22.
Felelős személy: Józsa Anka PhD
Telefon: +36 30 453 58 61
Email: jozsaanna@opera.hu

2019-2022 között

Opera Vagyonkezelő Kft.

Cím: 1146 Budapest, Dózsa György út 41.
Felelős személy: Sági Attila
Telefon: +36 1/374-3130
Email: attila.sagi@ligetbudapest.hu



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Tervező adatai

ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Cím: 1061 Budapest, Andrásy út 45.

Felelős személy: Zoboki Gábor DLA habil. építész

Telefon: +36 1 321 3006, 07, 08

E-mail: zda@zda.hu

Kivitelezők adatai – Generálkivitelezői konzorcium (műemléki és üzemi területek)

West Hungária Bau Kft.

Cím: 2051 Biatorbágy, Vendel Park, Huber utca 1.

Felelős személy: Mózes Zoltán

Telefon: +36 23 532-730

Email: mozes.zoltan@whb.hu

ÉPKAR Zrt.

Cím: 1112 Budapest, Németvölgyi út 146.

Felelős személy: Tóth József

Telefon: +36 30 627 18 43

Email: tothjozsef@epkar.hu

LAKI Zrt.

Cím: 1151 Budapest, Mogyoród útja 12-14.

Felelős személy: Béres Lajos András

Telefon: +36 1 814 2128

Email: beresl@lakinet.hu

Kivitelezők adatai – Színpadtechnika konzorcium

Bosch Rexroth Hajtás- és Vezérléstechnika Kft.

Cím: 1103 Budapest, Gyömrői út 104.

Felelős személy: Löfler Csaba

Telefon: 06 1 422 32 00

Email: csaba.lofler@boschrexroth.hu

Színpad- és Emelőgéptechnika Kft.

Cím: 1001 Veresegyház, Budapesti utca 128.

Telefon: +36 20 426 1610

Email: info@szinpadtechnika.com

Hidromatic Ipari Berendezéseket Tervező és Elektrotechnikai Berendezéseket Gyártó Kft.

Cím: 1121 Budapest, Hajnalka utca 30.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Üzemeltető adatai

Magyar Állami Operaház

Cím: 1061, Budapest, Andrássy út 22.

Felelős személy: Józsa Anna

Telefon: +36 30 453 58 61

Email: uzemeltetesigazgato@opera.hu

Az ingatlanfejlesztés bemutatása

Ötéves rekonstrukciót követően újjászületett Magyarország legfontosabb középülete, a Magyar Állami Operaház. Az átfogó kutatásokra alapozott tervezői koncepció azt célozta, hogy „Ybl Miklós fejével” gondolkodva, az ő forrásaihoz visszanyúlva revitalizálják a 138 éves házat, mindeközben kiszolgálják a 21. századi színház-technológiai és nézői igényeket. A ZDA számos szakértővel, művésszel és restaurátorral működött együtt az évtized egyik legnagyobb kihívását jelentő rekonstrukcióján.

Az Operaház története szinte egyidős a magyar operajátszás életútjával. Esszenciális csodája az európai zenés-színházaknak és a 19. század historikus építészetének. Ybl Miklósnak, a század legnagyobb magyar építészeinek főműve, s így az európai operaházak talán legszebb példája.

A 20. század örökségpusztító kataklizmái után szinte az egyetlen eredetiben megmaradt ekkora léptékű operaház a miénk. A számtalan átépítés után a leglényegbevágóbb kérdés az volt, meddig nyúljunk vissza az időben, melyik építési pillanatot tekintjük alapvetésnek, hogyan szolgálhassuk a magyar operajátszás következő 25-30 évét.

A közönségforgalmi területek nagymértékben megőrizték az eredeti, 1884-es Ybl-féle térstruktúrát és anyaghasználatot. Sok apró elem megváltozott az évtizedek alatt, melyek részben praktikus megfontolásokat követtek, részben pedig a korszerűsítési törekvések miatt alakultak ki.

A közönségfogalmat kiszolgáló műemléki területek rekonstrukciója rendkívül komplex és aprólékos feladat. Fontos szempont volt, hogy ez az átalakulás lehetőséget biztosítson a látogatók előtt eddig rejtve maradt, de izgalmas és értékes terek feltárására és új élettel való megtöltésére is.

A rekonstrukció keretében az épület kívül, belül teljesen megújult. A homlokzatot megtisztították, a hibás, megkopott köveket restaurátor vezetésével javították ki. A kerámia díszeket restaurálták, javították, a homlokzat színezése megújult.

A tető visszakapta eredeti színét és burkolatának anyagát (természetes pala). A bádогоzást javították, pótolták, részben pedig kicserélték. A díszműbádогоs elemek is megújultak.

Az elkorhadt homlokzati nyílászárók is teljeskörűen megújultak, a szükséges elemeket az eredeti mintájára újragyártották. A külső szárny hőszigetelő üvegezést kapott.

Az épület külső díszvilágítása is megújult. A külső erkélyek kaptak nagyobb hangsúlyt megmutatva így a díszes boltozatokat.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az üzemi területeket szintén felújították, átépítették a kor igényeinek megfelelő műszaki tartalommal.

A színpadgépészetet teljes egészében megújult, új, modern színpad-technológiai berendezéseket építettek be, amely határtalan lehetőséget ad az előadások rendezői számára (dönthető, forgó színpad).

Az előcsarnok, főlépcsőház, nagybüfé, cukrászda, ruhatárak és az összes közönségforgalom által látogatott tér visszakapta eredeti pompáját. A falakon műmárvány felületeket megtisztították, továbbá restaurálták a mennyezeti freskókat-seccokat, melynek köszönhetően az aranyozás és a díszítőfestés újra az eredeti pompájában ragyog.

Az épület tereiben a csillárok, falikarok fényforrásait visszaforgatták a megnyitáskori gázzal működő lámpatestek pozíciójába, így biztosítva az eredeti hangulatot. Azokban a terekben, ahol a jelenlegi szabványok, rendeletek nagyobb fényáramot írnak elő, ott az eredeti lámpatestek alapján legyártott további világító testeket helyeztek el.

A belső terek tölgyfaburkolatai és nyílászárói is az eredeti színünkben pompáznak. A korábbi felújításnál kiszőkített felületeket visszacsiszolták és visszanyerték az eredeti felületkezelést. Átépítették a karzatlépcsőházakat, az akadálymentes közlekedés érdekében mindkét lépcsőház falazott orsóterébe 1-1 felvonót helyeztek el. A lépcsőházat az első és második emeleten megnyitották az előcsarnok felé, így a közönség akadálymentesen érheti el az első emeleti nagybüfét is.

A közönség magasabb kiszolgálása érdekében a földszinti ruhatár mögött a nézőtéri patkó alatt egy új női-férfi vizesblokkot alakítottak ki.

Az Auditórium az Operaház „szíve”. Teljesen megújult a tér, mind építészeti, mind akusztikailag. Korabeli helyére került vissza a zenekari árok fala és a színpadszél. Az árok színpadtechnológiája teljesen új, hangolható akusztikával kiegészítve, melyek a különböző méretű zenekari elrendezéseket segítik. A nézőtéri padló immár 60 perces tűzgtátlással ellátott faszervezetből épült a fellelt rajzokon látott nézőtéri székkiosztással és új székekkel. Teljes festőrestaurátori megújulás történt. A több aranyozást még jobban kiemeli az alulfeszített (2500K), gyertyafényt idéző belső világítás és rekonstruált- restaurált csillárok, falikarok.

Akusztikai megerősítések történtek a páholyokban, zsöllye oldalfalakon. Kevesebb a látható kárpit és nincsenek szőnyegek. Ezek mind az akusztikai javítást szolgálják, ahogyan a színpadnyílásba kerülő keményfüggöny is.

A világítási rendszer teljes felújításának részeként ízekre szedték, majd újra összerakták a nagycsillárt, melynek égői az eredeti gázlámpák fényeinek illúzióját adva világítják be a nézőteret és a szintén restaurált – Magyarország legnagyobb secco-technikával készített művét –, Lotz Károly alkotását, a Zene apoteózisát.

Az új vasfüggöny, mely tűzálló módon választja szét a színpadteret a nézőtértől egy pályázati Ybl-terven lévő tollrajzot ábrázol. A kis ajtó továbbra is biztosítja azt, hogy a szintén rekonstruált rivaldafényben a művészek még a vasfüggöny elé is ki tudjanak menni.

Az üzemi területeken a teljes gépészeti és elektromos felújítást végezték, itt kapott helyet a háziszínpad, a balett terem és zenekari öltöző.



FIABCI-HUNGARY

INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A felújítás során a ZDA megkísérelte az Ybl-opera történetének első 25 évét visszaidézni és a historizáló magyar építészeti főművét a mai kor technológiai elvárásainak megfelelően a leghűségesebben helyreállítani. A sok részletre is ügyelő tervezés eredményeként – ahogy az építéskritikusok fogalmaztak: „mintha egy igazán kvalitásos kosztümös film díszletébe csöppennénk”, „feltámadt a 138 éves Ybl-palota”.

Magyarország legfontosabb középülete – és közvetlen környezete – öt évig tartó rekonstrukciót követően valóban teljesen újjászületett, ismét méltó helyet biztosítva a magyar operajátszásnak, valamint a hazai és nemzetközi operarajongó közönségnek. A 21. századi technológiával felszerelt épület továbbra is lehetővé teszi nagyobb szabású, világszínvonalú előadások és művészeti események megrendezését, és nemcsak a művészetkedvelők, hanem a fővárosba látogató turisták fontos desztinációja maradt.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A fejlesztés finanszírozása

A projekt 100%-ban állami támogatásból valósult meg.

A kivitelezés időtartama

Kezdet: 2017. 10. 02.

Vége: 2022. 11. 10.

Főbb adatok:

| | | |
|--|---|----------------|
| Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul | MAGYAR ÁLLAMI OPERAHÁZ KORSZERŰSÍTÉSE (29209 HRSZ) // RENOVATION OF HUNGARIAN STATE OPERA | |
| telek területe / territory of the plot | 6078 m ² | m ² |
| beépített terület / constructed area | 5383,2 m ² Összesen nettó 24.440,28 m ² | m ² |
| zöld terület / green area | A VI. ker. Önkormányzat képviselői a következő véleményt és tájékoztatást adták: - Egyetértenek a jelenlegi burkolati rend megtartásával, és a burkolati felújítási javaslatokkal - Zöldfelületi növelésre nem látnak lehetőséget | m ² |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface | 5383,2 m ² | m ² |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale | 0 | m ² |
| építési költség, melyből / Total construction cost | 35 200 | millió HUF |
| saját erő/ own resource | 35 200 | % |
| hitel /loan | 0 | % |
| értékesítésből /from sales | 0 | % |
| eladás, bérbeadás állása /sold or rented | | |
| kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction | 0 | % |
| 1 évvel később/1 year later | 0 | % |



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése magyarul és angolul: Magyar Állami Operaház korszerűsítése // Renovation of Hungarian State Opera

Címe: 1061, Budapest, Andrásy út 22.

Pályázó: CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt. és ZDA-Zoboki Építésziroda Kft. együttesen

Beruházó: Magyar Állami Operaház

Tervező: ZDA-Zoboki Építésziroda Kft.

Kivitelezői konzorciumok:

- **műemléki és üzemi területek:** West Hungária Bau Kft., ÉPKAR Zrt., LAKI Zrt.
- **színpadtechnika:** Bosch Rexroth Hajtás- és Vezérléstechnika Kft., Színpad- és Emelőgéptechnika Kft., Hidromatic Ipari Berendezéseket Tervező és Elektrotechnikai Berendezéseket Gyártó Kft.

Rövid ismertető

Az Operaház felújításának köszönhetően a modernizált és korszerű épület megtartotta annak történelmi és kulturális értékeit, hozzájárulva a környék élhetőségének, a lakosság jólétének javulásához és illeszkedve a városfejlesztési koncepcióba, melynek részeként az akadálymentes tömegközlekedési eszközök elérhetővé tették az Operaházat. A műemléki épület részleges akadálymentesítése külön figyelmet kapott a tervezés és kivitelezés során.

Az épületben található terek a modern igényeknek megfelelő technikai felszerelésekkel és berendezésekkel rendelkeznek. Az innovatív műszaki megoldások között találhatóak energiatakarékos rendszerek, intelligens világítás, korszerűbb, szélesebb tudású, ugyanakkor energiatakarékos színpadtechnológiai rendszerek.

A felújítás kulturális és gazdasági hatásai közé tartozik, hogy lehetővé teszi a még nagyobb szabású előadások és események megrendezését, ami vonzóvá teszi az Operaházat a művészetkedvelők és a turisták számára. A korszerűsített Operaház immár magas minőségű kulturális és művészeti eseményeknek adhat otthont.

Rövid ismertető angolul

Thanks to the renovation of the Opera House, the modernized building has retained its historical and cultural values, contributing to the livability of the area. The updated building fits the urban development concept, which includes accessibility to the Opera House through accessible public transport. The partial accessibility of the historic building has been given special attention during the design and construction phase.

Miklós Ybl's masterpiece has been rebuilt several times in the past 140 years, breaking the original architectural-acoustic unity of the building. The architects revitalized it by 'thinking with the head of Miklós Ybl', reaching back to his sources. In addition to the facade and public spaces, the most important element of the reconstruction was the restoration of the auditorium's original condition and acoustics: the orchestra's wooden structure was rebuilt, and its pit was turned into a tunable sounding space. The wooden and textile curtain of the auditorium was restored. As part of the lighting modernization, the large chandelier was rebuilt using its old parts, the burners of which illuminate the auditorium giving the illusion of the lights of the original gas lamps. The innovative technical solutions include energy-saving systems, intelligent lighting, state-of-the-art stage technology systems, and energy efficiency.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

The cultural and economic impact of the refurbishment includes the possibility of staging even larger-scale performances and events, making the Opera House more attractive to art lovers and tourists. The modernized Opera House can now host high-quality cultural and artistic events.