



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION



**XXV.
MAGYAR
INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT**

MILLENÁRIS G ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE
1024 Budapest, Kis Rókus utca 8-12. / 1024 Budapest, Fény utca 20-22.





FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Adatok

A létesítmény elnevezése: Millenáris G épület (Fogadó)

Pontos címe: 1024 Budapest, hrsz. 13204/15 (1024 Budapest II. ker. Kis Rókus utca 8-12. / 1024 Budapest II. ker. Fény utca 20-22.)

A nevező adatai

CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

Kapcsolattartó: Tóth-Márkus Zsófia

Telefon: +36 30 441 36 86

Email: markus.zsofia@ceh.hu

Beruházó adatai

MILLENÁRIS Tudományos Kulturális Közhasznú NONPROFIT KFT.

Cím: 1024 Budapest, Kis Rókus utca 16-20.

Felelős személy: Szentirmai-Zöld Máté

Telefon: +36 30 554 54 52

Email: szentirmai.zold.mate@millenaris.hu

Tervező adatai

CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

Cím: 1112 Budapest, Dió utca 3-5.

Felelős személy: Takács Ákos

Telefon: +36 30 984 12 61

Email: takacs@ceh.hu

és

Mata-Dór Architektúra Kft.

Cím: 1112 Budapest, Dió utca 3-5.

Felelős személy: Bánszky Szabolcs

Telefon: +36 30 343 42 91

Email: banszky@mata-dor.hu



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Kivitelező adatai

HUNÉP Zrt.

Cím: 4025 Debrecen, Simonffy u. 34.

Felelős személy: Bakos Miklós

Telefon: +36 30 269 71 95

Email: bakos.miklos@hunep.hu

Üzemeltető adatai

MILLENÁRIS Tudományos Kulturális Közhasznú NONPROFIT KFT.

Cím: 1024 Budapest, Kis Rókus utca 16-20.

Felelős személy: Majó Tamás

Telefon: +36 30 594 01 24

Email: majo.tamas@millenaris.hu



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A projekt ismertetése

A Millenáris léte a Polgári Magyarország eszméjének máig egyik legjelentősebb és legismertebb szimbóluma. A Ganz Villamossági Művek több mint százéves virágzást követően hanyatlásnak indult, és a XX. század végére Bel-Buda legnagyobb egybefüggő rozsdaovezetvéé vált. A gyártelep számos, különböző időszakban épült ipari épület együttese volt: a régebbi építésűek a XIX. század második felében, és a XIX-XX. század fordulójának időszakában emelkedtek ki a földből, egy olyan területen, mely korábban – egyebek mellett - az egykori Országút külső oldala menti bányatavakról, és a budai vesztőhelyről volt nevezetes. A régi építésű ipari csarnokok magukon viselik és egyben mutatják a kiegyezés és az I. világháború közötti, európai viszonylatban is kiemelkedő építészeti és városfejlődés sajátosságait, jellemzőit.

A csarnokok a kor műszaki és esztétikai átlagos színvonalát meghaladó igényességgel lettek megtervezve, legyártva és felépítve. Hivalkodó vagy aprólékos díszítések nélkül a tartószerkezetek megmutatásával és méreteikkel a mai látogató számára is élményt nyújtó építészeti tereket alakítottak ki a korabeli mesterek.

A Millenáris sikerében jelentős szerepe volt az erős tartalom és a különleges építészeti és tájépítészeti miliő egységének. A gyárépületek csak részlegesen kerültek elbontásra, ékesen és méltón őrzik ma is hazánk egyik legmeghatározóbb egykori ipari létesítménye és a benne dolgozó mérnökóriások emlékét. A korábbi beruházás nem csupán az egykori ipari területet, hanem Bel-Budát is életre keltette. Meghatározta a kétezres évek végén meginduló városrészi rehabilitáció fő irányait, amellyel egyben saját központi szerepét is megerősítette.

A G épület a Millenáris legproblémásabb épülete volt: az egykor hatalmas népszerűségnek örvendő, pezsgő életű Millenáris Fogadó az egyetlen olyan egység, amely húsz évvel ezelőtt nem esett át átfogó felújításon, működését csupán fél évre tervezték, ezt követően bontásra szánták. Az épület azóta is áll, falai között pedig a beruházást megelőzően profitorientált magánvállalkozásként játszóház üzemelt. A műszaki állapota kritikus volt, a végzetes állagromlás elkerülése érdekében a bérleti szerződés megszüntetése és az épület teljes rekonstrukciója vált szükségessé. Jelen beruházás a Millenáris egyik legígéretesebb, jelentős bevételtermelési lehetőségekkel bíró, közösségépítésre leginkább alkalmas részévé tehető és tette is az épületet.

A beruházás célja a Millenáris eredeti küldetésének újbóli beteljesítése, élő, dinamikus, tartalommal teli közösségi tér létrehozása volt, amely működésén keresztül számos cél kiszolgálására képes (nemzeti identitástudat és összetartozás erősítése, oktatás, nevelés, kulturális szolgáltatások, ismeretterjesztés, vállalkozásfejlesztés, innováció, rekreáció, turisztikai szolgáltatások, értékmegőrzés, munkahelyteremtés stb.). A Fogadó a Millenáris, mint élő és pezsgő közösségi tér motorjának szerepét hivatott betölteni. A kibővülő parkterület centrumába kerülő épület vonzó és intenzív rendezvényhelyszínné vált, amely lokációjának, méretének és környezeti infrastruktúrájának köszönhetően rövid időn belül Budapest egyik legkeresettebb rendezvény- és eseménytere lett.

Az árbevétel maximalizálását célzó átalakítások elvégzése után teljesítette a sikeres piaci működésre vonatkozó célt, amelynek eredményeképpen a társaság alapfeladatai ellátása mellett a rábízott vagyonelemek értékmegőrző fenntartására is képessé vált.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A 2000-ben tervezett és megvalósított rendezvényterületen (Millenáris Park) a nem hasznosítható, vagy elértékeltelenedett műtárgy- és épületállomány elbontásával tágas, szellős tér jött létre, amely – nyitvatartási időben – a közforgalom számára is nyitott, tehát közparki funkciót tölt be a Fény utca és a Marcibányi tér közötti részen. Az átalakításokkal megtartott B, D és E csarnok épületek megújulva és átértékelve megfelelő „keretet” adtak a területnek.

A „G” épület (egykori Vasöntöde, majd Gépjavitó műhely, ma Fogadó) a területen belül a közepes nagyságú épületek közé volt sorolható. A közel négyzetes alaprajzra épített három, lépcsőzetesen növekvő magasságú épülettömeg érdekes, kissé szokatlan tömegű együttest képez. A szomszédos kisebb korábbi épületek elbontását és a területet harántoló Fény utcai átvezetés korábbi megnyitását követően az épület fekvése és a feltárukt arányok nyomán felértékelődött.

A 2000-ben tervezett rendezvény egyik forgalmi főirányába eső épület (Fény utca) kínálta magát a bejárati, illetve ahhoz kapcsolódó funkciók elhelyezésére. Az épületben a rendezvény-bejárati funkciókon kívül domináns a vendéglátás volt, illetve a tér kínálta lehetőség célszerű kihasználását jelentő zenepódium számára nyújtott átmeneti otthont. Az öreg épület használata eredetileg a Millenáris rendezvényeinek idejére, mindössze 6 hónap időtartamra volt tervezve. Az épület könnyed kialakítása, szerkezeti megjelenése révén azonban annyira megszerették a Millenáris látogatói, hogy állandó igény volt a kihasználásra, így a tervezett szanálás végül elmaradt. Olyannyira, hogy az egykori vasöntöde, majd gépjavitó-, egy időben revolverműhely épülete a Millenáris Park részeként 2005-ben műemléki védeltséget kapott.

A Millenáris területén a 2010-es évek végén további fejlesztések valósultak meg. A Fény utca és Margit körút közötti terület rehabilitációjával, a régi gépgyári épületek és a volt Ipari Minisztérium épületének lebontásával kibővült a park, a Fény utca térszín alá vezetésével a teljes terület egy egységként működhet. 2020. augusztus 20-án a Millenáris részeként került átadásra a Széllkapu Park, amely háromdimenziós függőkertjével, cseresznyefa-ligettel, erdő-mező-tó hármásával, látványos design-napelemekkel, 355 új fával, és összesen 26 ezer négyzetméternyi új felülettel gazdagította a főváros zöldfelületeit.

Ezzel a fejlesztéssel a „G” épület a Park középpontjába került, ami még inkább felértékelte funkcionális és szimbolikus jelentőségét, ezzel egyúttal az épület megújításának igényét felerősítve. A felújításra annál is inkább nagy szükség volt, mivel a 2000-es átalakítás során a ráfordított költségek mértéke és műszaki megoldások szintje is az akkor tervezett ideiglenes funkcióval arányosan lett meghatározva.

A tervezési terület a 'G' épület és annak bővítése a bővítéssel érintett területhez, környezeti elemekhez való csatlakozással, műemléki szempontokat és követelményeket figyelembe véve lett meghatározva. Az „E” épület Táncszínházzá való átalakítása jelentős irodaterületet vett el, melyek visszapótlása a tervezési program részévé vált. Jelen beruházás már nem korlátozódott az „egyszerű” felújításra és korszerűsítésre (rekonstrukcióra), hanem a Millenáris igényei szerint növelte is az épület hasznos területét. A tervezési program alapja a Millenáris Nonprofit Kft. által megfogalmazott funkció-lista volt, mely a közös egyeztetések során véglegesedett. A fő szempont a rendezvényterek, az esetleges vendéglátás párhuzamos, egymástól függetlenül biztosítása, egyben annak elkülönítése a bővített irodaterülettől. A tervezési programot a korábbinál ugyan jelentősen bővebb, de ez alkalommal sem korlátlan büdzsé figyelembevételével alakítottuk ki a Tervezővel és



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Üzemeltetővel közösen. Az alapvető műszaki igények (energetikai fejlesztés, vízszigetelés, homlokzat javítás stb.) teljesítése, a meglévő funkciók megtartása mellett kellett új irodai-, rendezvény-, kiszolgáló- és gépészeti területeket létrehozni. A program kialakítását és véglegesítését többlépcsős költségelemzéssel is támogattuk.

Műemléki oldalról a korábban készült Tudományos Dokumentáció kiegészítéseként összeállított Értékleltár tette teljessé a tervezési programot, mely azonosította a védendő, megtartandó építészeti elemeket, illetve iránymutatást adott a bővítések során követendő elvek tekintetében.

Fontos tervezési szempont volt a 2020-ban átadott Széllkapu projekt keretében megvalósult építészeti és tájépítészeti környezethez való illeszkedés, elkerülendő a változatos, ugyanakkor összhangot mutató Park újabb, esetleg idegen elemekkel való terhelését.

A projektben igényelt többlet hasznos alapterületek biztosítása részben a meglévő, háromhajós épületen belül közbenső födém(ek) beépítésével, részben az északi homlokzat mellett újabb hajó építésével történt. A negyedik hajó építésének történeti előzménye a korábban ezen a területen álló, elbontott galvanizáló épületszárny. A bővítést a változó méretű, csökkenő gerincmagasságú hajókból álló épület ritmusához igazodó, de a középső csarnok magasságát követő tömegben oldottuk meg, amely szálcement burkolatával, illetve az északi oldalon alkalmazott, változó mértékben és irányban megdöntött vonalvezetésű homlokzati struktúrával reflektál a környezetében megjelenő anyagokra és motívumokra.

A főbejárat továbbra is a park Fény utcát keresztező főközlekedési útvonalára néz. A fogadótérben a recepció, ruhatár és vendégmosdók érhetők el; mögötte az épület legnagyobb, 300 fő befogadására alkalmas rendezvénytere következik. A csarnok itt osztatlan belmagasságával ad lehetőséget különféle installációt igénylő rendezvényekre. A bővítésmű – melyben rendezvényre is alkalmas fogyasztótér kapott helyet – a három irányban megnyitható homlokzatával szervesen, nagyméretű fedett előterével az időjárással szemben is védetten kapcsolódik a parkhoz.

A galériaszinten újabb nagyméretű, osztható rendezvényteret hoztunk létre, melynek előterét a régi épület csarnoka(i) biztosítják; innen a földszintre is rálátás nyílik, különösen a megőrzött régi futódaruból kialakított hídról. A galéria a külső térben a Táncszínház felé folytatódik nyitott teraszban.

A csarnok légtérében álló íves vasbeton falat követő lebegőfokos lépcső mellett látványlift vezet a felsőbb szintekre, ahol irodai és gépészeti tereket alakítottunk ki.

Az épület közönségforgalmi területei teljeskörűen akadálymentesítettek.

A kivitelezés során a teljes épületet szerkezetére csupaszítva vált szemléletesen érzékelhetővé az évszázados, szinte légies konstrukció, melyet az idő és a háborús sérülések, a belövések okozta deformációk sem tudtak tönkre tenni. Az elcsavarodott főtartók, keresztmetszetükben sérült acélszervélyek, kihajlott faltettek (legnagyobb összes kitérés 23 cm volt), hiányzó merevítések miatt szerkezeti javításokra, stabilizálásokra, pótlásokra is szükség volt.

A tömör nagyméretű téglakitöltőfalazattal épített acélvázazás épület – lehetőségek szerinti – energetikai javítását a belső falsíkra helyezett ásványi kristályszerkezetű-, illetve habüveg



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

lappal, a tetőn szendvicspanel alkalmazásával oldottuk meg. A meglévő, filigrán osztású ablakok restaurálása kibontva, műhelyben készült, az üvegezés eltávolításával és a hiányzó elemek stilizált pótlásával. Az új, osztatlan üvegezésű hőhidmentes fém nyílászárókat a belső oldali hőszigetelés síkjába, a régi ablakrácszatot osztása mögé igazítottuk. A homlokzati téglafelületek felújítása restaurátori terv alapján történt, szakszerűen javítva vagy pótolva a sérült, hiányzó részeket, konzerválva az építőanyagot. A meglévő épület a falakba felszivárgó talajnedvesség ellen injektált utólagos falszigetelést kapott.

A gépészeti és elektromos rendszerek értelemszerűen teljeskörűen megújultak. A decentralizált elhelyezésű gépészeti rendszerek padlófűtést, hűtő-fűtő légtechnikát működtetnek. A rendezvényterek világításának terveit az Üzemeltető bocsátotta rendelkezésre, a homlokzatra a műemlékhez és a környezethez illeszkedő, visszafogott világítást terveztünk.

Az épület belsőépítészeti koncepciója a közönségforgalmi funkciókat az épület monokróm belső világába illesztett, karakteres geometriai formákkal és az Üzemeltető harsány arculati színeivel kialakított bútorozással jelöli meg.

A kivitelezést a Park működésének lehető legkisebb mértékű zavarásával, nehezen megközelíthető, korlátozott területen kellett végezni, megóvva az épület közvetlen közelségében álló Széllkapu hidat és üvegezett felvonót, illetve a játszóteret. A feladatot a Kivitelező a tervezőkkel együttműködve, a megvalósítandó minőséget szem előtt tartva oldotta meg.

A beruházás lezárását követően az épület bérbeadása a korábban tervezett eredményt hozta: a családi és gyerekprogramok, kulturális és üzleti rendezvények, koncertek közkedvelt helyszínéül szolgál. A modern külsővel rendelkező műemléki épület korábbi alapterülete rendezvénycsarnokkal és konferenciateremmel bővült. A földszinten beépíthető színpad és rendezvényterület, információs pult, ruhatár, illetve büfétér került kialakításra. A korszerű és innovatív, multifunkcionális terek sokféleképpen szeparálhatóak. A galérián külön bejárattal is megközelíthető, mobilfallal kettéválasztható rendezvényterem működik. A változatos programkínálat, az épület modularitásának lehetősége, a belsőépítészeti hangulat, valamint a lokáció és a környezethez, parkhoz való igazodás a Millenáris „G” épületét Budapest egyik legkeresettebb rendezvényhelyszínévé tette.

A kivitelezés kezdete és vége

Kezdete: 2021.04.29.

Vége: 2022. 09.30.



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	MILLENÁRIS G ÉPÜLET ÁTALAKÍTÁSA ÉS BŐVÍTÉSE / REMODELING AND EXPANSION OF MILLENÁRIS BUILDING G	
telek területe / territory of the plot	13 229 m2	m2
beépített terület /constructed area	5 716,62 m2 (45%, melyből G épület bruttó 2 038,14 m2)	m2
zöld terület / green area	5 957 m5 (45%)	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	4007,18 m2 a G épületé	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	2 892,12 m2	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	2 512,650 nettó vagy 3 191,0655 bruttó	HUF
saját erő / own resource	2 512,650 nettó vagy 3 191,0655 bruttó	%
hitel / loan	0	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	100	%
1 évvel később/1 year later	100	%



FIABCI-HUNGARY
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

Pályamű elnevezése magyarul és angolul: Millenáris G épület átalakítása és bővítése // Remodeling and expansion of Millenáris Building G

Cím: 1024 Budapest, Kis Rókus utca 8-12. / 1024 Budapest, Fény utca 20-22.

Pályázó: CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt.

Beruházó: MILLENÁRIS Tudományos Kulturális Közhasznú NONPROFIT KFT.

Tervező: CÉH Tervező, Beruházó és Fejlesztő zRt. és Mata-Dór Architektúra Kft.

Kivitelező: HUNÉP Zrt.

Rövid ismertető a kiadványba

A Ganz Villamossági Művek 1910-es években épült „G” épületét a nagymúltú gyártelep 2000-es revitalizációja, a Millenáris Park létrehozása során ideiglenesen újítták fel. A Park Fogadóépületévé vált csarnok hamar kedveltté vált, így a szanálás elmaradt, sőt az egykori vasöntöde épülete 2005-ben műemléki védeltséget kapott. 20 év után került sor az épület átfogó, műemléki felújítására és bővítésére, fontos szempontként a Park arculatához való illeszkedés szolgált.

A bővítés új födémek beépítésével, illetve az északi homlokzathoz illesztett új traktus építésével valósult meg, amely szálcement burkolattal és játékos homlokzati struktúrával reflektál környezetére.

A földszinten beépíthető színpad és egy 300 fős rendezvényterület, információs pult, ruhatár, illetve büfétér került kialakításra. A korszerű és innovatív, multifunkcionális terek sokféleképpen szeparálhatóak. A galérián külön bejárattal is megközelíthető, mobilfallal kettéválasztható rendezvényterem működik. A változatos programkínálat, az épület modularitásának lehetősége, a belsőépítészeti hangulat, valamint a lokáció és a környezethez, parkhoz való igazodás a Millenáris „G” épületét Budapest egyik legkeresettebb rendezvényhelyszínévé tette.

Rövid ismertető angolul

Building "G" of the Ganz Electrical Works, built in the 1910s, was temporarily renovated during the revitalisation of the long-established factory site in 2000, when the Millenáris Park was created. The hall, which became the Park's departure building, quickly became popular, so it was not redeveloped and the former iron foundry was granted listed status in 2005. After 20 years, the building has been extensively renovated and extended to fit in with the Park's architectural and landscape character.

The extension was achieved by the installation of new slabs and the construction of a new wing connected to the northern facade. The extension reflects the rhythm of the existing building with its massing, fibre cement cladding and playful facade structure, reflecting the materials and motifs of its surroundings.

On the ground floor there is a stage and a 300-seat event area, information desk, cloakroom and buffet area. The modern and innovative multifunctional spaces can be separated in a variety of ways. The gallery also has a separate entrance and an event room that can be separated by a mobile wall. The variety of programmes on offer, the modularity of the building, the interior design atmosphere, the location and the adaptation to the environment and the park have made Millenáris G one of the most sought-after event venues in Budapest.