



MERCURE DEBRECEN
XXV. MAGYAR INGATLANFEJLESZTÉSI NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT
2023



AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE	3
ADATOK.....	3
A PROJEKT ISMERTETÉSE	4
AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA.....	4
ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	4
RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK).....	5
INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK	6
A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE.....	7
A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA	7
HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET	8
FŐBB ADATOK.....	8
MELLÉKLETEK.....	9

AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE

ADATOK

A létesítmény elnevezése és pontos címe

Mercure Debrecen
4025 Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky utca 11.

A nevező adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)

Bajcsy Invest Kft.
Gönczi Zsuzsanna ügyvezető
+36 30 646 5245 - gonczy.zsuzsanna@bajcsyinvest.hu

Beruházók adatai (cégnév felelős személy, telefon, e-mail)

Bajcsy Invest Kft.
Gönczi Zsuzsanna ügyvezető
+36 30 646 5245 - gonczy.zsuzsanna@bajcsyinvest.hu

Tervező, adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)

Bord Építész Stúdió
Bordás Péter
+36 20 398 6286 - bordas.peter@bordstudio.hu
Hindy Dorottya
+36 70 392 4154 - hindy.dorka@bordstudio.hu

Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)

Generál Kivitelező

HAJDU-ALU ZRT. 4034 Debrecen, Vágóhíd utca 14.
Heim Imre vezérigazgató
+36 30 647 7789 - heim.imre@hajdualu.hu

Kiemelt alvállalkozók

HUNÉP ZRT.
Bakos Miklós vezérigazgató
+36 30 269 7195 - bakos.miklos@hunep.hu

UNISZOL Létesítménygazdálkodási Zrt.

Rácskai József vezérigazgató
+36 30 349 1199 - racskai.jozsef@uniszol.hu

Üzemeltető adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)

Bajcsy Invest Kft. 4025 Debrecen, Simonffy utca 17-19.
Gönczi Zsuzsanna ügyvezető
+36 30 646 5245 - gonczy.zsuzsanna@bajcsyinvest.hu

Tanácsadó adatai

ACCOR HotelServices Magyarország Kft.
1123 Budapest, Alkotás utca 53.
Sabina Bartyzel
sabina.bartyzel@accor.com



A PROJEKT ISMERTETÉSE

AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

Debrecen gazdasági növekedése az elmúlt években többek között a betelepülő nemzetközi vállalatok hatására ugrásszerűen felgyorsult. Az egyre nagyobb számú és igényű üzleti célú utazók által generált keresletre alapozva egy nemzetközi márkanévvel viselő belvárosi business szálloda megvalósítása volt a cél.

Kelet-Magyarország második legnagyobb városa közlekedési csomópont is, az autópálya és a vasút mellett a Debreceni Nemzetközi Repülőtér közvetlen menetrendszerinti járatai jelenleg tíz desztinációba közlekednek.

A múzeumok, a Csokonai Nemzeti Színház, a vallási központok és a fesztiválok jelentős kulturális élettelt töltenek meg a várost. A Debreceni Egyetem évente több tucat konferenciát szervez. A több mint 7000 külföldi itt tanuló diák jelenléte színesíti Debrecen életét, nemzetközi gasztronómiai kínálat iránti keresletet generálnak.

A tulajdonos megállapodást kötött az ACCOR HotelServices Magyarország Kft-vel, hogy már a tervezés során elősegítse a brand sztenderdjeinek való megfelelést, valamint, hogy az üzemeltetés során szálloda-menedzsment tanácsadói szolgáltatásokat nyújtson.

Az Accor, a világ vezető szálloda- és vendéglátóipari csoportja így Magyarország második legnagyobb városában a közép-felső kategóriás, a helyi értékeket előtérbe helyező, magas minőségű szolgáltatásokat kínáló Mercure márkával jelent meg.

ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Debrecen belvárosának ikonikus, műemléki épületei mellett, az Aranybika Szálló és a Református Nagytemplom szomszédságában kapott helyet az újonnan nyílt Mercure Debrecen. A magas minőségű, 4* Superior szálloda hiánypótló beruházás, mely kiszolgálja a dinamikusan fejlődő városba érkező növekvő számú turista és üzleti utazó igényeit.

Az épület a Bajcsy-Zsilinszky utca – Pásti utca – Hatvan utca – Piac utca által határolt tömbben, az Aranybika Szálló mögötti foghíjas, leromlott állapotú, erősen rehabilitálandó területen kapott helyet. A három telek összevonásával létrejött, mintegy 3400m²-es területen a szabályozás teljes beépíthetőséget engedélyezett, valamint zártosított utcai megjelenést írt elő. Mivel a városrendezés hosszútávú koncepciója az volt a tömböt illetően, hogy gyalogos passzázsok létesítése által megnyissa a tömb belsőt a járókelők számára, folytatva ezzel a Piac utcán kialakult barátságos városi hangulatot, ezért fontos volt, hogy a hotel az elegáns utcai homlokzat mellett a tömb belső felé is igényes megjelenéssel kapcsolódjon.

Az építészeti koncepcióban megfogalmazott épületforma egyszerre felel meg a zártosított, városias megjelenés követelményeinek és oldja annak szigorú rendjét is. Az utcaszínti területeket laza, határok nélküli terekként kezeli, melyet egy nagy áttört előtetővel választ el a felépítménytől. Az előtetőn, mint egy kalap karimáján ül a hotelszobák négy szint magas tömege, mely a szomszédos tűzfalak között kanyarogva, kígyó-szerűen tekereg. Az előtető és a felépítmény egységes kompozíciót alkot: a homlokzati lyukarchitektúra a vízszintes



áttörésekben is visszaköszön, amely minden irányból érdekes megjelenést kölcsönöz az épület számára. A nyílászárókhöz kapcsolódó és a tartószerkezetben megjelenő ferde vonalak tovább fokozzák a dinamikus hatást. A szokatlan tömegalakításnak köszönhetően az épület nemcsak két teljes értékű homlokzattal nyit az utca és tömbbelső felé, de izgalmas, felülnézeti perspektívát is nyújt.

Az épület U alakban kígyózó tömege egy kis teresedést ölel körbe, amely az utcához kapcsolódóan oldja a zárt sorú beépítés feszességét. Erről a fedett-nyitott külső térről nyílik az épület bejárata. Az utcaszinti belső terek a földszinten üvegfallal kapcsolódnak a közterülethez, elmosva ezzel a külső és a belső közti határokat. A függönyfal a sarkokon ívesen lekerekített, vonalvezetése szabálytalan, így határol le intim tereket kint és bent egyaránt. Belépve az épületbe a recepció, lobby és lounge egybenyíló terei fogadnak. Itt található egy 120 fő kapacitású étterem és egy hasonló kapacitású szekcionálható konferenciaterem is. A kiszolgáló funkciók, mint konyha, raktárak, személyzeti területek a földszint északi szervíz zónájában kaptak helyet, önálló bejárattal a hátsó gazdasági udvar felől.

Az épület keleti telekhatárán egy új passzázs kapott helyet, ami a város jövőbeli terveihez illeszkedve feltárja a tömbbelsőt a Bajcsy-Zsilinszky utca felől. A nyugati telekhatáron pedig egy hangulatos éttermi terasz nyit a majdani gyalogos területek irányába. A nyitott, nyüzsgő földszinti tereket egy karakteres, áttört előtető zárja le, amely szinte az egész telket lefedi. Ezen lapostető felett kapott helyet a hotel 135 szobája és 20 apartmanja, melyek belsőépítészetét a Debreceni Virágkarnevál látványa inspirálta.

RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)

Az Építető, a szálláshely üzemeltetője a Szinorg Universal Zrt. 2019-ben alapított leányvállalata a Bajcsy Invest Kft. A társaság megalakulásának fő célja a megyeszékhely belvárosában történő hotelfejlesztés megvalósítása volt.

A fejlesztési terület Debrecen belvárosában, a Kossuth tér közvetlen közelében, a Bajcsy-Zsilinszky utca Aranybika Szálló mögötti, foghíjas, illetve leromlott állapotú városszövetben helyezkedik el. Három építési telek összevonására irányuló telekredezési eljárás eredményeképpen került kialakításra a fejlesztő tulajdonát képező építési telek.

Az épület egy önálló dilatációs egységet tartalmazó, meglévő épületek közé, illetve mellé épített, teljes egészében alapincézett épületszárnyból áll. Az ingatlan területének a teljes telekmérete 3.356 m². Az épület szintjeinek nettó alapterülete a következőképpen alakul:

- pinceszint 2.762,61 m²
- földszint 1509,95 m²
- 1. emelet 1.414,21 m²
- 2. emelet 1.422,11 m²
- 3. emelet 1.423,81 m²
- 4. emelet 1.432,55 m²
- tetőszint 92,11 m².

A Bajcsy-Zsilinszky utca felől a bejárati öbölből nyílik a szálloda közönségforgalmi bejárata. Belépve az épületbe a recepció, lobby és lounge egybenyíló terei fogadnak.

A szinten egy közel 214 fő kapacitású étterem létesült, mely a bejárati öbölhöz kapcsolódóan lehetővé teszi az utcáról érkező vendégek fogadását. Az étterem a szálloda közönségforgalmi teréből közvetlenül is megközelíthető, így alkalmas a szállodai reggeliztetés ellátására is. Az étterem közepén egyedi gyártmánytervek alapján készült fa installáció a tér meghatározó látványeleme.

A funkcionálisan elkülöníthető 160 fő kapacitású három részre tagolható konferenciaterem elérhető mind a szálloda előteréből, mind a bejárati öböl felől a konferencia előterekbe nyíló önálló bejáratokon keresztül. A konferencia előtér és a hozzá kapcsolódó terasz rendezvények alkalmával kiszolgálható az étterem konyhájából.

Az épület északi szerviz zónájába az üzemi konyha és az ahhoz tartozó élelmiszer-, ital- és egyéb raktárak, nagy kapacitású hűtő és fagyasztó helyiségek, személyzeti szociális- és háttéregységek, mint személyzeti öltöző, mosdó, étkező, piperemosoda, textilraktárak, housekeeping, vegyszerraktár létesült. Kiemelten fontos az árubeszállítás, a textílek, a hulladék, a keletkező ételmaradék kezelési útjának elválasztása a vendégterektől, így az északi szerviz zóna önálló bejárattal rendelkezik a hátsó gazdasági udvar felől.

A bejárati szint feletti 4 lakószinten 135 db hotelszoba és 20 akár hosszabb tartózkodást is lehetővé tevő szerviz apartman épült. A megegyező funkcionális elrendezésű emeletek nem rendelkeznek közvetlen külső kapcsolattal, az épületen belüli vertikális közlekedés a szállodai lobbyból elérhető közönségforgalmi lifteken és üzemeltetési lifteken keresztül történik.

A szállodai lakószinteken 2 db akadálymentesített szoba is kialakításra került, melyekből közvetlen kapcsolat nyílik a szomszédos kísérei szobába.

A gépjárművek elhelyezése a létesítmény alatti egyszintes 58 állásos mélygarázsban biztosított, melynek megközelítése a Hatvan utca felől megközelíthető tömbbelsőből történik. A pincszinten található az elektromos autótöltő állomás, a vízmérő és a nyomásfokozó helyiség, a hőközpont, valamint a csapadékvíz és sprinkler oltóvíz tározó is.

A belsőépítészeti koncepció Fülöp Krisztina okleveles építész tervezőművész és vezető tervező munkája. A szálloda meghatározó előképe a hagyományos virágkarnevál, valamint Debrecen és környékének földrajzi jellegzetességei, mint a Hortobágy. A hangulati designt drámai fényviszonyok és a formai dússág jellemez.

A printelt tapétákon, mely a közönségforgalmi terekben és a szobákban is megjelenik, Nagy Gabriella debreceni származású festőművész kifejezetten a Mercure Debrecen részére álmodott munkái jelennek meg.

INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

A szálloda gépészete megfelel a 21. század elvárásainak, amelynek alapja az energiahatékonyság, és az automatizáltság.

Az épület hűtési és fűtési igényeinek kiszolgálását nyáron teljesen, télen és átmeneti időszakban jelentős részben a tetőre telepített levegő - víz közvetítő közeges hőszivattyú biztosítja. A berendezésben található kompresszorok folyamatos központi szabályozása lehetővé teszi a mindenkori igényekhez illeszkedő teljesítmény előállítását. Az egység fűtési, illetve hűtési jóság foka (EER, COP, a fűtési és hűtési teljesítmény, illetve a felhasznált

elektromos teljesítmény aránya) az alapja a gazdaságos működtetésnek mind fűtési, mind hűtési időszakban.

A fűtési és hűtési teljesítmény közvetítő közege a víz, amelyet frekvenciaváltóval integrált szivattyúk szállítanak az épületfelügyeleti rendszer révén központilag mennyiség vezérelt hidraulikai hálózatokon és motoros dinamikus szabályozókon keresztül az egyes helyiségek hőleadóihoz biztosítva a külső és belső hőmérsékletek folyamatos változó igények kielégítését.

Mint minden korszerű, jelentős komfortigényekkel bíró épület esetén elvárás a közönségforgalmi helyiségek friss levegővel történő ellátása hővisszanyerővel ellátott légkezelők használatával. A frisslevegő fűtése és hűtése egy állandóan jelentkező jelentős igény, amelynek csökkentése alapvető cél az épületgépészet számára. A cél elérésének érdekében minden légkezelő rendelkezik magas hatásfokú hővisszanyerővel, amelynek használatával jelentősen csökkentjük az épület energia igényét.

A gépészeti berendezések elektromos energia befektetéssel biztosítják az épület fűtési és hűtési igényeinek kiszolgálását. Az elektromos energia jelentős része rendelkezésre áll a tetőn elhelyezett napelem rendszerrel, amely tovább növeli az üzemeltetésnél felhasznált megújuló energia részarányát.

A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE

Munkaterület átadása-átvétele kivitelezés megkezdéséhez: 2020.11.13

Műszaki átadás-átvételi eljárás: 2022.08.14.

Nyitás: 2022.08.15.

A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA

A szálloda létrehozását az építető cégcsoporton belüli forrás, valamint támogatás bevonásával valósította meg. A Kisfaludy Turisztikai Fejlesztési Program támogatási jogviszony keretében nyújtott támogatás mértéke a projekt elszámolható költségének 49,99%-a.

A Mercure Debrecen 2022 augusztusában, a Virágkarnevál időszakában nyílt meg. A bevezetés tudatos előkészítése és a márka ismertsége hamar jelentős vendégforgalmat eredményezett. A 2023 évben a szobák kapacitáskihasználtsága előreláthatóan a 60%-ot meghaladja majd. A rendezvények átlagosan heti három alkalommal töltik meg a termeket és veszik igénybe vendéglátó szolgáltatást. A szállóvendégek között a belföldiek aránya 21%, a külföldieké 79%.

A Winestone Restaurant & Bár szezononként megújuló választékával a nemzetközi konyha ízeit és a helyi gasztronómiai értékeket is felmutatja amellet, hogy az ACCOR szállodákban több országban is megtalálható Winestone éttermek saját fogásait is kínálja.

A vendégkör elsősorban a hivatássturizmushoz kapcsolódik: üzleti utazók és a város sportrendezvényeire érkező versenyzők, edzők és bírók.

Az on-line csatornákon beérkező vélemények alapján a vendégek szeretik a szállodát, elégedettségük 90% fölött van, sokan közülük már többször visszatértek.

HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET

A Mercure Debrecen létrejöttével a Debrecen belvárosának exkluzív térsége megnövekedett, a Bajcsy Zsilinszky utca belső része is kedvelt sétálóövezetté vált. A hotel épülete által körülölelt terasz az utca kiszélesedő pihenő részeként is értelmezhető, leülésre csábít. Egy frissítő elfogyasztására hívogatja az arra járókat.

A Mercure Debrecen számára kiemelten fontos, hogy étterme a Winestone Restaurant & Bár a helyiek kedvelt helye legyen, sikk legyen ott üzleti ebédet elfogyasztani, vagy családdal, barátokkal étkezni. A tematikus és zenés vacsoraesteken is elsősorban a debreceniek vesznek részt.

A szálloda vendégei által generált költés a helyi vállalkozásokat erősíti.

A kávézó és az étterem hamar a külföldi egyetemisták és a távolról dolgozó „laptopperek” törzshelyévé vált. A helyi WomaNext női üzleti klub is már több alkalommal tartotta rendezvényét a szállodában, és városi, önkormányzati sajtótájékoztatóknak, helyi vállalatok eseményeinek is rendszeresen otthont ad.

FŐBB ADATOK

PROJEKT MEGNEVEZÉSE /NAME OF THE PROJECT	MERCURE DEBRECEN	
telek területe / territory of the plot	3356	m ²
beépített terület /constructed area	2851	m ²
zöld terület / green area	205	m ²
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	12396	m ²
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	10065	m ²
építési költség, melyből /Total construction cost	7392	millió HUF
saját erő + támogatás / own resource+ subsidy	42	%
hitel kapcsolt vállalkozástól / intragroup loan	58	%
értékesítésből /from sales	0	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction (kihasználtság/ occupancy rate)	20	%
1 évvel később/1 year later	83	%

MELLÉKLETEK

HONLAP

<https://mercuredebrecen.hu/>

NYITÁSRÓL TURISZTIKAI CIKKEK

<https://turizmus.com/szallashely-vendeglatas/augusztustol-fogadhat-vendegeket-a-mercure-debrecen-1180557>

<https://turizmus.com/szallashely-vendeglatas/mercure-szalloda-nyilt-debrecenben-1182633>

<https://turizmus.com/szallashely-vendeglatas/galaesttel-nyitotta-meg-hivatalosan-is-a-kapuit-a-mercure-debrecen-1183823>

FULL REPORT

<https://share.coveragebook.com/b/21b9ab219b597778>

LEADING BUSINESS PORTAL

<https://www.napi.hu/ingatlan/debrecen-hotel-turizmus.757976.html>

Leading tourism news site: <https://turizmus.com/szallashely-vendeglatas/mercure-szalloda-nyilt-debrecenben-1182633>

Leading tourism news site: https://turizmusonline.hu/cikk/hetfon_megnyilt_a_mercure_debrecen_hotel

No. independent regional news portal: <https://www.dehir.hu/debrecen/megnyitott-az-uj-negyecillagos-szalloda-debrecen-belvarosaban/2022/08/15/>

Online management news site, Menedzsment Fórum: <https://mfor.hu/cikkek/turizmus/az-accor-megnyitotta-uj-debreceni-szallodajat.html>

TOP POLISH CLIPPINGS

Leading tourism portal: <https://www.waszaturystyka.pl/otwarcie-nowego-hotelu-mercure-na-wegrzech/>

Leading horeca and hospitality portal: <https://www.horecanet.pl/mercure-debrecen-przyjmuje-gosci/>

Leading design and property website:

https://www.propertydesign.pl/design/185/mercure_debiutuje_w_debreczynie_motywem_przewodnim_hotelu_karnawal_kwiatow,40323.html

