

AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE.....	2
ADATOK.....	2
A létesítmény elnevezése és pontos címe:.....	2
A nevező adatai	2
Beruházók adatai.....	2
Tervező, adatai	2
Kivitelező adatai	2
Üzemeltetők adatai	2
A PROJEKT ISMERTETÉSE.....	3
AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA.....	3
ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	3
RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)	3
INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK	4
A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE	5
A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA	5
HOGYAN SZOLGÁLJA AZ INGATLANFEJLESZTÉS A SZŰKEBB ÉS TÁGABB KÖRNYEZETÉT, AZ ÉLETMINŐSÉG JAVÍTÁSÁT ÉS A KÖZÖSSÉGI ÉRDEKEKET	5
FŐBB ADATOK.....	5
A PÁLYÁZATOT ISMERTETŐ KIADVÁNYHOZ SZÜKSÉGES ALAPADATOK ÉS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK.....	7
BASIC DATA AND ADDITIONAL INFORMATION FOR THE PUBLICATION DESCRIBING THE APPLICATION.....	8

Weboldal: <https://www.opera.hu/hu/rolunk/jatszohely/eiffel/>

Website: <https://www.opera.hu/hu/rolunk/jatszohely/eiffel/>

AZ INGATLANFEJLESZTÉS ISMERTETÉSE ADATOK

A létesítmény elnevezése és pontos címe:
EIFFEL MŰHELYHÁZ, 1101 Budapest, Kőbányai út 30.

A nevező adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail)
Opera Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Részvénytársaság
+36-1-374-3130, opera@ligetbudapest.hu
Sághi Attila, beruházási igazgató

Beruházók adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail)
Opera Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Részvénytársaság
+36-1-374-3130, opera@ligetbudapest.hu
Sághi Attila, beruházási igazgató

Tervező, adatai (Cégnév, felelős személy, telefon, e-mail cím)
KÖZÉPÜLETTERVEZŐ ZRT.
+36-1-487-2600, kozt@kozt.hu
Marosi Miklós felelős tervező, Dr. Smaraglay Gábor ügyvezető igazgató

Kivitelező adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
STRABAG Konzorcium
1117 Budapest, Gábor Dénes utca 2. (Infopark „D” épület), +36-1-358-5480, pr@strabag.com
Varga Róbert

Üzemeltetők adatai (Cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail)
Magyar Állami Operaház
1063 Budapest, Andrásy út 22., +36-70-686-5676, info@opera.hu
Dr. Főző Virág főigazgató helyettes

A PROJEKT ISMERTETÉSE

AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A fejlesztés célja a Magyar Állami Operaház Kőbányai úti új logisztikai és művészeti központjának az ún. Eiffel Műhelyház és próbacentrum kialakítása. Feketeházy János műtermének tervei alapján 1884–86-ban épült fel a magyar vasúttörténet európai viszonylatban is párját ritkító legnagyobb csarnokrendszere, az Északi Járműjavító, amely több éven át tartó átalakítást és felújítást követően 2020-tól a Magyar Állami Operaház új logisztikai és művészeti központjának ad otthont.

A Kormány 2014-es döntése nyomán a 2009-től használaton kívül helyezett terület új kulturális funkciót kapott, az Operaház főépületének felújításával párhuzamosan ide költözhet az intézményt kiszolgáló összes raktár, műhely és egyéb kiszolgáló terület, próbaszínpaddal, stúdiókkal együtt. Ezzel együtt az Operaház társulatának jelentős mennyiségű próbateremre is szüksége volt, korábban több helyen folyt próba; előfordult, hogy jobb híján a Bárkában, a Hungexpo területén, a Zeneakadémián, de még a Kerepesi úti laktanyákban is. A fejlesztéssel megoldhatóvá vált a főépület jelentős tehermentesítése.

A fejlesztés keretében kialakításra került az Opera próba-, gyártó- és raktárközpontja, amelyben a közel 500 személyes Bánffy Miklós terem, az ugyancsak operaházi színpaddal méretazonos Hevesi Sándor háziszínpad és a hasonló alapterületű, Fricsay Ferencről elnevezett zenekari stúdió létesült. Feketeházy János, az Operaház vasszerkezetei és az Eiffel-csarnok tervezőjének emléktére mellett ide költözött az intézmény kilenc gyártóüzeme, összes díszlete, jelmeze és kelléke is.

ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Az Eiffel Műhelyház, mint az Operaház új gyártási és raktározási központja megkövetelte a két elsődleges játszóhelyének, az Operaháznak és az Erkel Színháznak minél gyorsabb elérését nagyméretű díszletek szállítására alkalmas gépjárművekkel, valamint elegendően nagy méretűnek kell lennie a tervezett program megvalósítására. Több helyszín megtekintését követően a választás a Kőbányai úton, a Népliget mellett található, évtizedek óta méltatlanul pusztuló Északi Járműjavító telepére esett.

A terület a fejlesztés megvalósításával további lehetőséget kapott a kulturális, turisztikai és közösségi célú funkcióinak erősítésére, amennyiben a terület és környezetének fejlesztése tovább folytatódik. A Kormány döntése alapján a szomszédos Diesel-csarnokba költözik majd a Közlekedési Múzeum. Távlati tervként a terület revitalizálásába bekapcsolódhat a Népliget megújítása is, ami igencsak régóta várat magára.

Alapvető építészeti koncepció volt a terület megtisztítása a mintegy 140 éves története során megjelenő kisebb nagyobb toldalékok és melléképületek bontásával. Ezáltal a műemlék épületek visszakapták méltó megjelenésüket és az épületek között, körül Magyarország egyik legjelentősebb parkfejlesztésére is lehetőség nyílt.

RÖVID LEÍRÁS A FEJLESZTÉSRŐL (ADATOK, MÉRETEK, JELLEMZŐK)

2017 július és 2021. március között készült el a Magyar Állami Operaház Kőbányai úti új logisztikai és művészeti központjának az ún. Eiffel Műhelyház és próbacentrum kialakítása.

A 6,7 hektáros területen, kb. 30.000 m²-es felújított épületegyüttes a Kormány támogatásával 27,5 Mrd Ft költségvetési támogatásból valósult meg, melyből eszközök beszerzésére fordítható forrás kb. 2,7 Mrd Ft volt.

Telek területe magánutakkal (mindhárom telek területe összesen): 71.066 m²

A telek területe magánutak nélkül, tehát az épületeket, parkot és parkolókat tartalmazó telek (HRSZ 38920/7): 66.657 m²

Beépített földszinti bruttó épületterület 23.900 m²

bruttó szintterület: 32.261 m²

„A” épület (ún. Eiffel csarnok): 29.516 m²

„C” épület: 1.394 m²
„D” épület: 1.351 m²
nettó alapterület: 29.374 m²
„A” épület (ún. Eiffel csarnok): 26.928 m²
„C” épület: 1.276 m²
„D” épület: 1.170 m²

INNOVATÍV MŰSZAKI ÉS KÖRNYEZETTUDATOS MEGOLDÁSOK

Eiffel csarnok („A” épület)

Az öthajós csarnok hosszanti oldalán, mindkét oldalon kialakított egyesített ellenőrzésű személy- és járműbejárat az épületet alapvetően két fő funkcionális egységre tagolja.

Az első (Kőbányai út felőli) épületrész az előcsarnok és a kapcsolódó tereit tartalmazza. Itt található műemlék teakfa vasúti kocsiban étterem működik, megcsodálható a legendás 327.141-es magyar mozdony egyetlen megmaradt példánya az aulában, a parkban pedig a „biatorbágyi” 301-es gőzöstípus 006-os darabját is látható. Jelmezkölcsönző és látogatóközpont is helyet kapott.

Az egész komplexum legfontosabb tere a Bánffy Miklós terem, amely kisebb létszámú, ám igen elkötelezett közönség számára épült: hatalmas zenekari árok és színpad, átalakítható nézőtér, barátságos atmoszféra várja a barokk operafeldolgozások (*Poppea megkoronázása*, *Az úrhatnám polgár*), kísérleti előadások (*Figaro*³), modern koreográfiák (*Cacti*, *Sad Case*, *Tűzmdarak*), koncertszerű előadások (*Máté-passió*), dalestek és kortárs művek (*Veszedelmes éden*, *Ments meg*, *Uram!*) kedvelőit. Ez Budapest harmadik olyan színházterme 110 év után, amelyhez operajátszásra alkalmas zenekari árkot is építettek. A terem színpadnyílásának szélessége azonos az Opera két másik nagyszínháza, az Ybl palota és az Erkel Színház színpadnyílásaival, zenekari árka pedig mind közül a legnagyobb. Az árok kétosztatú platón mozgatható, így a terem 400 fős tribünje tetszés szerint bővíthető akár 600 személyesre is. A fával burkolt, kiváló akusztikájú színházterem a mozi technológiát is tudja a felszerelt 40 hangfalas Dolby Atmos rendszerrel és Magyarország egyik legnagyobb vetítővásznával. A Bánffy terem nézőtere 3 perc alatt eltüntethető a hátfalba, így 900 m²-es bálteremmé/stúdióvá/rendezvénytérré is alakítható.

A Bánffy terem mellett a komplexum sok más tere időnként nyitva áll a nagyközönség előtt. Az intézmény 2020 és 2021 nyarán az épületeket körbeölelő ún.: Kodály parkban nagyszabású szabadtéri koncertet rendezett vezető magyar szólisták és olyan nemzetközi nagyságok részvételével, mint Jonas Kauffmann, Patricia Petibon és Lawrence Brownlee. A Hevesi Sándor terem számos gyermek- és ifjúsági program, valamint dalest színtere, de szintén a gyermekeket érdeklődésére tartanak számat kézműves foglalkozásokkal a különböző műhelyek. Az impozáns Mozdonycsarnok pedig amellest, hogy közösségi térként funkcionál, az opera- és balettprodukciók előtt beavató előadások, koncertek és felolvasóestek helyszíne.

Az épület nagyobb részét elfoglaló hátsó traktusban találhatóak az Operaház szobrász, kárpitos, asztalos, lakatos és díszletfestő műhelyei, díszlet és általános raktárai, további próbatermek, varrodák, öltözők, igazgatás, tehát mindazon terek, melyek az Opera megfelelő háttérműködését biztosítják.

Opera Stúdió („B” épület)

A volt irodaépület későbbi ütemben kerül megvalósításra, az Operaház korrepetitóri és zeneiskolai képzésének fog otthont adni.

Jelmeztár („C” épület)

A volt villanyszerelő és targoncajavító csarnokban a korszerű, gépesített raktártechnológia beépítésével új, nagykapacitású jelmeztár létesült.

Üzemeltetés („D” épület)

A volt kovácsműhely épületében került kialakításra teljes terület üzemeltetési központja.

A KIVITELEZÉS KEZDETE ÉS BEFEJEZÉSE

Két év tervezést követően a kivitelezés 2017 nyarán kezdődött meg a nagyszámú hozzáépítés elbontásával.

A kivitelezés több lépcsőben (Eiffel csarnok és „D” épület – 2020. szeptember, az ún. Jelmeztár épülete és az épületeket körbe ölelő park 2021. március végére) készült el. A Kormány döntése alapján a beruházói feladatokat 2019 előtt a Magyar Állami Operaház, 2019-2021 között az állami tulajdonban lévő Opera Vagyonkezelő Kft. látta el. A kivitelezést a STRABAG által vezetett konzorcium végezte.

A FEJLESZTÉS FINANSZÍROZÁSA ÉS ÉRTÉKESÍTÉSE, BÉRBEADÁSA

A 6,7 hektáros területen, kb. 30.000 m²-es felújított épületegyüttes a Kormány támogatásával, 27,5 Mrd Ft költségvetési támogatásból valósult meg, melyből eszközök beszerzésére fordítható forrás kb. 2,7 Mrd Ft volt. Az épületegyüttes vagyonkezelője a fejlesztés befejezését és átadását követően a Magyar Állami Operaház lett.

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

A beruházással nemcsak a legnagyobb magyar ipari műemlékcsarnok menekült meg az enyészettől, hanem előállt a legnagyobb, még a Parlamentnél is terjedelmesebb hazai középület. A beruházással elindult Kőbánya rozsdáövezeti fejlesztése és az Ybl palota is fellélegezhetett a sok ráterhelt funkció alól szabadulva. Ma az Eiffel Műhelyház a világ legnagyobb és legkomplexebb operai háttérlelésítménye.

Az Eiffel Műhelyház a hivatalos átadás óta a korábban részletezett többrétű funkciót látja el: itt található az OPERA valamennyi műhelye, emellett próbacentrumként és logisztikai központként szolgál, a nagyközönséget pedig színház, közösségi tér, látogatóközpont és kiállítás várja. Az OPERA itt játssza valamennyi kortárs balettelőadását, a XX. századi operaművészet egyes remekeit és a kortárs operákat, ezen kívül a műfaj periférikus értékeit, az intézmény crossover kísérleteit (opera és balett, dráma és zene, barokk és dzsessz, opera és video) átírta, slágeroperák színpadi verzióit. Itt kerül színre a legtöbb gyermekelőadás, gyermekfoglalkozás, és óriási tereivel éppúgy alkalmas látványos hangversenyekre, mint nagyrendezvények megtartására. Az Eiffel lesz a közönségépítés fő helyszíne is.

A 200 parkolóhely mellett létesített, 2020. augusztus 19-én látványos szabadtéri gála keretében felavatott Kodály Zoltán parkban a híres nemesítő, Bakonyi Károly szőlője terem, Márk Gergely rózsái között, de 2021-ben játszótér és rekortán is épült a csarnoktól körülölelve, amelyek maguk is a környezettudatosság jegyében létesültek. Az épületek körüli mintegy 3 hektáros, szabadtéri előadások megtartására is alkalmas park a közönség számára részben nyitott.

A felújított és új funkcióval ellátott főépület 2021-ben a legrangosabb hazai szakmai elismerésben részesült, az Építőipari Mesterdíj Alapítvány Kuratóriumának (ÉMA) pályázatán, Középület/kulturális kategóriában. Az egykori MÁV-csarnok a 2021-es Építőipari Nívódíjat azzal érdemelte ki, hogy a 140 éves, barnamezős, ipari műemléket a kor elvárásai szerint állították helyre úgy, hogy közben az új céloknak is megfelel.

FŐBB ADATOK

Projekt megnevezése/ Name of the project		
Telek területe/ Territory of the plot	71.066	m ²
Beépített terület/ Constructed area	23.900	m ²
Zöld terület/ Green area	22.282	m ²
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület/ Total surface	32.261	m ²
Értékesíthető, bérelhető nettó terület/ Part for rent or sale	-	m ²
Építési költség, melyből/ Total construction cost	24.878	millió HUF
saját erő/ own resource	24.878	%

hitel/ loan	0	%
értékesítésből/ from sales	0	%
Eladás, bérbeadás állása/ Sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	-	%
1 évvel később/ 1 year later	-	%

A PÁLYÁZATOT ISMERTETŐ KIADVÁNYHOZ SZÜKSÉGES ALAPADATOK ÉS KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

Pályamű elnevezése és címe: A MAGYAR ÁLLAMI OPERAHÁZ EIFFEL MŰHELYHÁZA

Pályázó: Opera Vagyonkezelő Kft.

Beruházó: Opera Vagyonkezelő Kft.

Tervező: KÖZÉPÜLETTERVEZŐ ZRT., felelős tervező: Marosi Miklós

Kivitelező: STRABAG Konzorcium

Az ingatlanfejlesztés koncepciója

1884–86-ban épült fel Feketeházy János műtermének tervei alapján a magyar vasúttörténet európai viszonylatban is párhát ritkító legnagyobb csarnokrendszere, az Északi Járműjavító, amely több éven át tartó átalakítást és felújítást követően 2020-tól a Magyar Állami Operaház új logisztikai és művészeti központjának ad otthont. A közel 30 ezer m²-es területen épült fel az Opera próba-, gyártó- és raktárközpontja, amelyben a közel 500 személyes Bánffy Miklós terem, az ugyancsak operaházi színpaddal méretazonos Hevesi Sándor háziszínpad és a hasonló alapterületű, Fricssy Ferencről elnevezett zenekari stúdió létesült. Feketeházy János, az Operaház vasszerkezetei és az Eiffel-csarnok tervezőjének emléktére mellett ide költözött az intézmény kilenc gyártóüzeme, összes díszlete, jelmeze és kelléke is. Az OPERA itt játssza valamennyi kortárs balettelőadását, a XX. századi operaművészet egyes remekeit és a kortárs operákat, ezen kívül a műfaj periférikus értékeit, az intézmény crossover kísérleteit (opera és balett, dráma és zene, barokk és dzsessz, opera és video), átíratait, slágeroperák színpadi verzióit. Itt kerül színre a legtöbb gyermekelőadás, gyermekfoglalkozás, és óriási tereivel éppúgy alkalmas látványos hangversenyekre, mint nagyrendezvények megtartására.

FŐBB ADATOK

Projekt megnevezése	A MAGYAR ÁLLAMI OPERAHÁZ EIFFEL MŰHELYHÁZA	
Telek területe	71.066	m ²
Beépített terület	23.900	m ²
Zöld terület	22.282	m ²
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület	32.261	m ²
Értékesíthető, bérelhető nettó terület	-	m ²
Építési költség, melyből	24.878	millió HUF
saját erő	24.878	%
hitel	0	%
értékesítésből	0	%
Eladás, bérbeadás állása		
kivitelezés befejezésekor	-	%
1 évvel később	-	%

BASIC DATA AND ADDITIONAL INFORMATION FOR THE PUBLICATION DESCRIBING THE APPLICATION

Title and address of entry: The Hungarian State Opera's Eiffel Art Studio

Applicant: Opera Asset Management Ltd.

Investor: Opera Asset Management Ltd.

Designer: Középülettervező Zrt.

Implementor: STRABAG Consortium

Concept of Development

Built in 1884-86, based on the plans of the studio of János Feketeházy, the Északi Járműjavító was built as the largest hall system in Hungarian railway history, which is rare even in European terms, which, after several years of transformation and renovation, will house the new logistics and art center of the Hungarian State Opera from 2020. The rehearsal, production and storage center of the Opera was built on an area of nearly 30,000 m², in which the Miklós Bánffy room with nearly 500 seats, the Sándor Hevesi home stage, which is also the same size as the opera house stage, and the orchestra studio named after Ferenc Fricsay, with a similar floor area, were created. In addition to the memorial space for János Feketeházy, the designer of the iron structures of the Opera House and the Eiffel Hall, the institution's nine production plants, as well as all its sets, costumes, and props, moved here. OPERA plays all its contemporary ballet performances here, masterpieces of 20th century opera and contemporary operas, in addition to the peripheral values of the genre, the institution's crossover experiments (opera and ballet, drama and music, baroque and jazz, opera and video), transcripts, stage versions of hit operas. This is where most of the children's performances and children's activities take place, and with its huge spaces, it is just as suitable for spectacular concerts as it is for holding large events.

Name of the project	THE HUNGARIAN STATE OPERA'S EIFFEL ART STUDIO	
Territory of the plot	71.066	m2
Constructed area	23.900	m2
Green area	22.282	m2
Total surface	32.261	m2
Part for rent or sale	-	m2
Total construction cost	24.878	millió HUF
own resource	24.878	%
loan	0	%
from sales	0	%
Sold or rented		
at the end of the construction	-	%
1 year later	-	%