

XXV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat

Pályamű

A pályázat címe:

A Radisson BLU Béke szálloda teljes belsőépítészeti felújítása, az épület történelmi örökségének megőrzésével, a névadó szállodalánc követelményeinek maradéktalan teljesítése mellett

A pályázó cég neve és címe:

Danubius Hotels Zrt. Radisson BLU Béke Hotel

1067 Budapest, Teréz krt. 43.

Tel.: +36 1 889 3900

Fax: +36 1 889 3915

<https://www.danubiushotels.com/hu/szallodak-budapest/radisson-blu-beke-hotel>
sales.budapest@radissonblu.com

A pályázó képviselője:

Heréb István szállodaigazgató

istvan.hereb@radissonblu.com

Tel: + 36 30 663 6562

Csanádi Péter központi műszaki és beruházási igazgató

peter.csanadi@danubiushotels.com

Tel: +36 30 982 0132

Bemutakozás

110 éve, 1913. május 10-én Britannia Szállóként megnyitott a legendás, nagykörúti szálloda és a Zsolnay Kávéház.

Az épület eredetileg lakóháznak készült a 1890-es évek végén, azonban Fábri Henrik kávékereskedő luxusszállodát álmodott az épület falai közé, és 1913-ban megnyitotta kapuit a Britannia Szálló. A gazdasági világválság, és kisebb-nagyobb megpróbáltatások után 1926-tól Németh Aladár irányítása alatt a szálloda bekapcsolódott Budapest virágzó kulturális és művészeti életébe. Ekkor nyílt meg a Szondi söröző és borozó is, melynek művészeti koncepciójáért Haranghy Jenő felelt, fatáblákra készített freskói, az épületet díszítő mozaikok ma is ikonikus elemei a Radisson Blu Béke Hotelnek. Az 1937-ben megnyitott Kupolaterem hatalmas, díszes üvegtetejét is Haranghy tervezte, amely ma a Zsolnay Kávéház Télikertjében csodálható meg.

A II. világháború után, 1949-ben a szálloda ismét megnyitotta kapuit, ekkor már Béke szálló néven. A régi hírnév vonzotta a vendégeket, a hírességeket, művészeket. 1985-ben felújították az épületet, 2009 óta viseli a Radisson Blu Béke nevet.

2015-ben a szállodát üzemeltető Danubius Hotels csoport döntést hozott a teljes belsőépítészeti felújításról, melynek során továbbra is meg kívánta őrizni a házat díszítő emblemikus elemeket,

ugyanakkor a XXI. század követelményeinek és a Radisson előírásainak is megfelelő, modern szállodát képzeltek el.

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Alapadatok:

- **Beruházó:** Danubius Hotels Zrt. – Csanádi Péter (peter.csanadi@danubiushotels.com)
- **Tervezők:**
 - **Építészeti tervek:**
Archimánia Kft.
Szmetana Kristóf vezető tervező építész (smetana.kristof@gmail.com)
1025 Budapest, Zöldkert utca 7.
 - **Belsőépítészeti tervek:**
Specialized Contract Design, S.L.U
Nathalie Rottenburg Cosialls belsőépítész tervező (rottenburg@contractdesign.es)
Calle Ciudadela 8 1º D, 28290, Las Rozas de Madrid, Spain
- **Kivitelező:** DVM group – Haberl Péter (phaberl@dvmgroup.com)
- **Lebonyolító:** V-Ber Mérnöki és Tender Kft. – Kis Szabolcs (kis.szabolcs@vber.hu)
- **Üzemeltető:** Danubius Hotels Zrt. – Heréb István (istvan.hereb@radissonblu.com)

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	A Radisson BLU Béke szálloda teljes belsőépítészeti felújítása, az épület történelmi örökségének megőrzésével, a névadó szállodalánc követelményeinek maradéktalan teljesítése mellett Complete interior renovation of Radisson BLU Beke hotel, preserving the historical heritage of the building, while fully fulfilling the requirements of the international hotel chain	
telek területe / territory of the plot	2332	m2
beépített terület / constructed area	2332	m2
zöld terület / green area	0	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület / Total surface	20034	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	14200	m2
építési költség, melyből / Total construction cost	4250	millió HUF
saját erő/ own resource	100	%

A projekt ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja, koncepciója

A Radisson Blu Béke Hotel a Radisson Hotel Group (korábban Carlson Rezidor Hotel Group) tagja 1985 óta, elsőként csatlakozva a lánchoz Európában, mint franchise hotel. Üzemeltetője a Danubius Hotels Zrt.

A szálloda újranyitása után, 30 év alatt különböző időpontokban mindössze egy-két emelet szépült meg (festés, tapétázás), átfogó felújítás nem történt, amit vendégeink értékeléseik során különböző online felületeken folyamatosan visszajeleztek. Annak érdekében, hogy a szálloda továbbra is eleget tudjon tenni a magasan pozícionált Radisson Blu brand elvárásainak, hogy alkalmazkodni tudjon a nemzetközi piac igényeihez és lépést tudjon tartani a kategória versenytársaival, szükségessé vált a szálloda teljeskörű belsőépítészeti, valamint részleges erős-, és gyengeáramú elektromos és épületgépészeti felújítása.

A fejlesztés során az összes vendégszoba teljesen új arculatot kapott, megőrizve, esetenként bővítve a szobai funkciókat. A konyha és az étterem teljes felújítása során a ház méreteinek és a szálloda által nyújtott szolgáltatásoknak megfelelő kapacitás kialakítása volt a fő cél. A konferenciatermek átalakítása során a rugalmasság, a többcélú felhasználás lehetősége volt a fő vezérlő elv. A szálloda földszinti területén a korábban tagolt hátsó traktus (a valamikori Orfeum területe) egybenyitásával új, korszerű rendezvénytér jött létre. A lobby a belépő vendégek első benyomásának kialakításához járul hozzá, míg a Zsolnay kávéház területének megnövelésével és utcafronti kapcsolatának kialakításával a körüli pezsgő élethez való kapcsolódás lehetősége nyílt meg.

A Radisson Blu Béke Hotel 247 szobával, köztük 8 lakosztállyal várja vendégeit.

A rendezvényterek 2 emeleten, 1400 négyzetméteren, 14 összenyitható rendezvényteremmel, beépített fény- és hangtechnikával készültek el. A rendezvények felszereltségét a megújult térben ergonomikus konferenciaszékek és bútorok, a rendezvények által támasztott változatos igényeket is kielégítő mobil és energiatakarékos büfepultok biztosítják. Legnagyobb kapacitása a 330 fő befogadására alkalmas földszinti rendezvénytér, a Britannia terem.

A termék felújítása közben egy különleges kihívásnak is eleget tettünk az első emeleti Shakespeare terem falait díszítő, kulturális műemlékvédelem alatt álló Haranghy-faliképek restaurálásával. A közel 100 m² festett felület tisztítása, javítása és a festékfelület rögzítése hat hónapig tartó munka volt, melyet a Szépművészeti Múzeum restaurátorai jórészt a helyszínen végeztek. A pannók lakkbevonatának, az eredeti festékréteg konzerválásának folyamatához egy-egy különlegesen nagy kihívást jelentő faliképet a múzeum restauratori műhelyébe szállítottak.

A Kupolaterem megmaradt ékességét – ami tulajdonképpen az egykori kupola felső, nyitható része – a felújítás során az első emeletről áthelyezték a földszintre, a Zsolnay Kávéház újonnan kialakított bejáratához. Mivel a kupola egyben nem volt szállítható, elsőként az üvegeket - több mint ezer darabot -, vették ki, amelyeket gondosan megszámozva majd letisztítva helyeztek biztonságba. De nem csak az üvegeket, magát a fémszerkezetet is több részre kellett vágni a leemelés előtt, így az összeillesztésnél a legnagyobb kihívást az jelentette, hogy az üvegek pontosan illeszkedjenek.

A szobák és a lakosztályok kialakításánál a vendégélményt, és a részletekre is figyelő, letisztult, ergonomikus skandináv jegyeket tekintettük irányadónak. Nathalie Rottenbourg spanyol belsőépítész segítségével ötvöztük a Radisson Blu Print előírásainak szemléletét a szálloda terei által kínált adottságokkal.

Kialakításuknál a legfontosabb szempont az volt, hogy használható, többfunkciós életteret biztosító szobákat és publikus tereket adhassunk át vendégeinknek a 110 éves épület különleges művészeti értékeinek megőrzésével.

A bútorok kiválasztásánál, a szobai világítás megtervezésénél nemcsak a vendégélmény, de az energiatakarékossági szempontok is szerepet játszottak.

Minden szobánkban fa padló, mozgatható kisasztal, a hagyományos skandináv egg chair és az ágy mellett elhelyezett media-hub várja a vendégeket. A szekrényajtókra kasírozott budapesti kép a város egy-egy közeli, jellegzetes építészeti részletét mutatja be. Ezek a fotók felkeltik a figyelmet a város érdekességei iránt, így nemcsak szállodánknak, hanem a fővárosnak is egyfajta reklámfelületet biztosítunk.

A belsőépítészeti felújítás során elsődleges szempont volt, hogy a már meglévő szolgáltatások színvonala tovább emelkedjen, és korszerű, modern arculatot alakítsunk ki egy történelmi környezetben, ahol megőrizük kulturális, művészeti értékeinket, és a műemlékvédelem alatt álló Haranghy-falikepeket, valamint az üvegkupolát visszahelyezzük a mai kor design-ját követő környezetbe.

A Zsolnay Kávéház a budapesti közélet egyik fontos helyszíne volt a harmincas évektől kezdve, ezért kiemelt célunk volt, hogy a történelmi múlttal rendelkező ikonikus kávéházat integráljuk a nyüzsgő budapesti körüti életbe. Ezt a célt szolgálta, hogy a Zsolnay Kávéház, amely korábban a szálloda emeletén kapott otthont, áthelyezésre került a szálloda lobbyjába, és megnyílt a bejárata közvetlenül a Teréz körútra.

A Zsolnay Kávéházban elfogyasztható klasszikus, hamisítatlan angol teadélután a Britannia Szálló születésének állít emléket, stílusosan Zsolnay porcelánban. Kézműves szendvicsekkel, bonbonokkal, kekszekkel kísért teázás várja a betérőket. A Zsolnay Kávéház a hagyományos teadélután helyezi bele a kortárs kávéházi légkörbe.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az épület külső homlokzata megőrizte jellegét, továbbra is illeszkedik a Nagykörút hagyományos századfordulós stílusához.

A szálloda Teréz körüti homlokzatának földszinti portáljai kicserélésre kerültek, mivel a régi faportálok műszaki, energetikai és esztétikai szempontból elavultak.

A földszinti átalakítások egyik fő szempontja volt, hogy bejáratot nyissunk az épület sarkán a Teréz körútról a Zsolnay Kávéházba, közelebb hozva ezzel a kávéházba lépés lehetőségét az utcán sétáló emberekhez.

A Szondi utcai mélygarázs bejáratának kialakítása a városfejlesztési koncepcióval egyetértésben lett végrehajtva.

Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők)

A felújított területek adatai:

- -2 szint (medencetér, gépházak, raktárak, öltözők): 2035 m²,
- -1 szint (garázs, gépház, raktárak, műhelyek, irodák): 2264 m²,
- földszint (hall, különtermek, raktárak, irodák): 2264 m²,
- 1. szint (különtermek, konyha, raktárak, éttermek): 2264 m²,
- 2-4-6. szintek egyesével (szállodai szobák, raktárak, irodák): 1511 m²,
- 3-5. szint (szállodai szobák, raktárak, irodák): 1141 m²,

- 7. szint (szállodai szobák, raktárak, irodák): 1502 m²,
- 8. szint (szállodai szobák, raktárak, irodák): kb. 800 m²

Összesen: kb. 17.944 m²

A felújítás szakaszai:

Az építészeti tervek az Archimánia Kft., míg a belsőépítészet Nathalie Rottenburg spanyol belsőépítész munkáját dicsérik. A felújítás a minta szoba elkészülte után (2016. július-szeptember) több ütemben zajlott.

Az átalakítások alatt a szálloda építési területként nem foglalt területein az üzemeltető igyekezett fenntartani a lehető legkisebb zavarással a vendégek fogadását. Ennek megfelelően gondos tervezés előzte meg a felújítási ütemek meghatározását, azok lehatárolását, a vendégek közlekedésének biztonságos kialakítását, ideértve a tűzvédelmi és biztonsági követelmények maradéktalan betartását is.

- I. Ütem: 7-8. emeleti szobák és folyosók felújítása (2017. január-március) Ezen szintek megépítése során kellett a teljes házat kiszolgáló gépészeti alapvezetékeket is kicserélni, mivel azok a 8. emelet álmennyezetében húzódnak.
- II. Ütem: lobby, recepció, alsó konferencia terem, Zsolnay étterem, valamint a 2. vendég szint felújítása (2017. november-2018. március)
- III. Ütem: 1. emelet és 3. emelet vendégszoba és vendégfolyosó felújítása, kibővítve a teljes konyha, cukrászat és személyzeti étterem területeivel, illetve a pincés szint raktáraival. Az étterem felújítása. Shakespeare Terem és Zsolnay Terem felújítása a Haranghy-képek megtartásával és restaurálásával, a hozzájuk tartozó vizesblokkokkal együtt. (2018. december-2019. október)
- IV. Ütem: 4., 5., 6. emeleti szobák, - 2. szint wellness-fitness részleg, valamint a -1. szint lift előterének átalakítási munkái (2019. decemberben kezdődött, de a pandémia miatt fel kellett függeszteni, így csak 2022. májusában került átadásra)
- V. Ütem: teremgarázs ki- és beléptető rendszerének automatizálása, valamint elektromos töltőállomások kiépítése (2022. május-augusztus)

A felújítás magában foglalta összesen 247 szoba (beleértve a 8 lakosztály és a különleges, dupla erkélyes saroklakosztály) 2 emelet 14 rendezvényterme és közösségi tere, a Globe étterem, és a Zsolnay Kávéház felújítását.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

Működésünk és szállodánk megújulása során kiemelt figyelmet fordítunk arra, hogy a lehető legtöbb energiát takarítsuk meg, és minél kevesebb újra nem hasznosítható anyaggal terheljük a környezetet. Ennek jegyében a felújítás során az alábbi környezettudatos megoldásokat valósítottuk meg.

A Teréz körút felőli új portálok hőhidmentes alumínium szerkezetek hőszigetelő üvegezéssel, ezáltal csökkenteni tudtuk a szálloda hőveszteségét, ami a szálloda földgázfelhasználás csökkenésében jelentkezett.

A világításkorszerűsítés során kizárólag energiahatékony LED-es izzók kerültek beépítésre, melyek a villamosenergia felhasználást csökkentették a házban.

A közösségi terekben a szenzoros csapok alkalmazásával a felesleges vízfolytatást teljes mértékben el tudjuk kerülni, ezért a víztakarékosságra ezeknél a területeknél nem kell külön odafigyelni, mivel csak akkor engedik a vizet, amikor erre ténylegesen szükség van.

A fentiekén túl teret nyitunk a digitális, okos megoldások előtt, melyek összehangolják a vendégélményt és az ésszerű energiafelhasználást. Ennek tükrében a felújított vendégszobákban a vendégek digitális vendégtájékoztatót és digitális magazinokat olvashatnak, ezzel is csökkentve a papírfelhasználás környezetet terhelő hatását.

A kivitelezés kezdete és befejezése: 2017 - 2022

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

A belsőépítészeti felújítás során az épület teljes belső kialakítása, valamint erős- és gyengeáramú elektromos és épületgépészeti felújítása a kor nemzetközi színvonalának megfelelő igények szerint történt a jelenleg rendelkezésre álló műszaki lehetőségek felhasználásával, figyelembe véve a fenntarthatósági szempontokat.

A szálloda vendégterei a tradíció és a megújulás jegyében születtek újjá, ahol a modern környezetben fel-felbukkannak történelmi kincsek is, a Zsolnay kávéház exkluzív környezetében kávézhatunk a közel százéves üvegkupola alatt, amely számtalan történelmi eseménynek volt már tanúja; a legkorszerűbb fény- és audiovizuális technológiával felszerelt rendezvénytermekben pedig elidőzhetünk a gyönyörű táblaképeket nézegetve, melyek megelevenítik Shakespeare híres drámáinak egy-egy jelenetét.