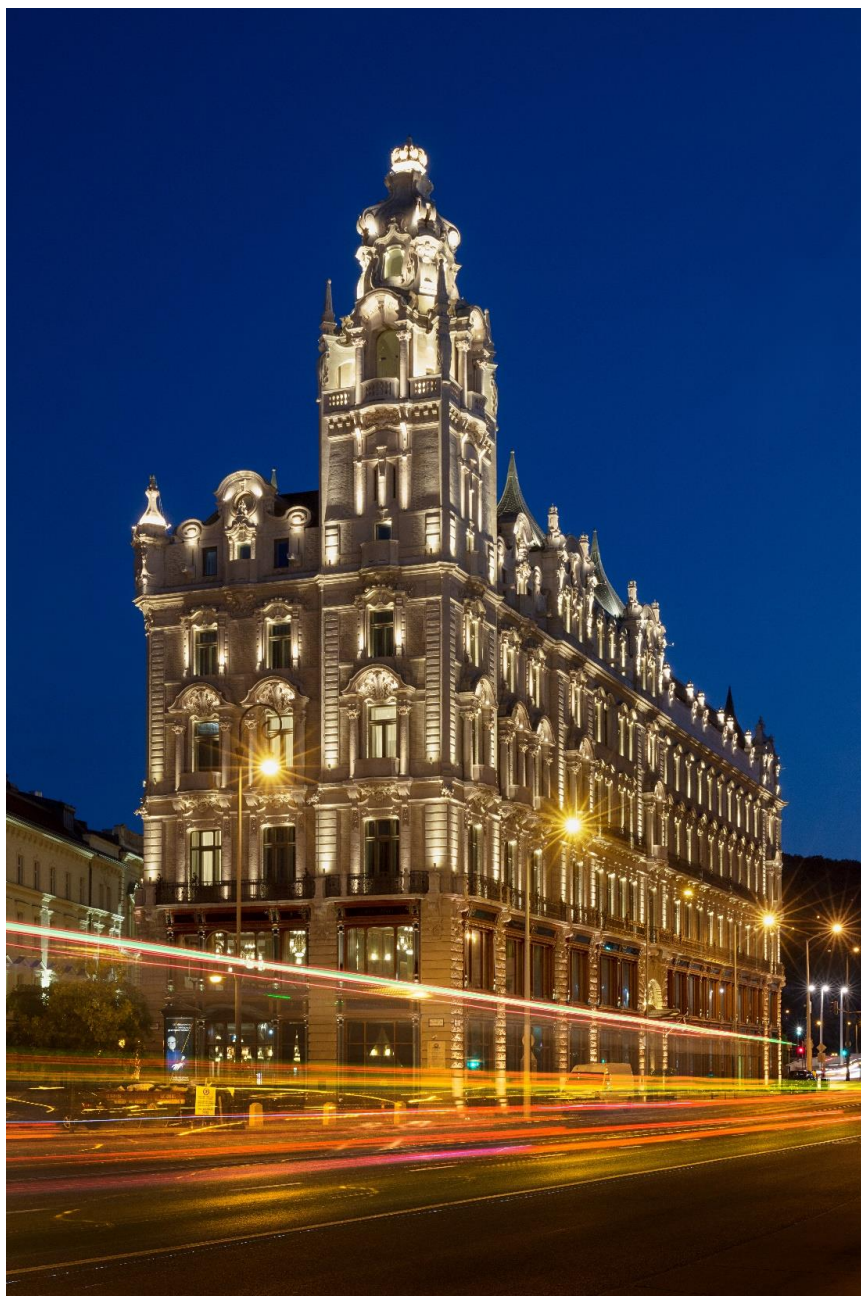


**XXV.
MAGYAR
INGATLANFEJLESZTÉSI
NÍVÓDÍJ PÁLYÁZAT
2023**



**DÉLI KLOTILD-PALOTA ÁTALAKÍTÁS ÖTCSILLAGOS SZÁLLODÁVÁ
MATILD PALACE, A LUXURY COLLECTION HOTEL**

A fejlesztés adatai:

- A létesítmény elnevezése és pontos címe

Déli Klotild-palota átalakítása - Matild Palace, a Luxury Collection Hotel
Budapest, Váci u.36.

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

Matild Palace, a Luxury Collection Hotel, Budapest
Selim Ölmez
Szállodaigazgató
+36704180897
selim.olmez@matildpalace.com

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

Melis Investment Kft
Metehan Özyer
metehan.ozyer@matildpalace.com

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

Építészet és generáltervezés:
Puhl és Dajka Építész Iroda Kft
felelős építész tervező: Dr Puhl Antal, Dajka Péter
+36 26 301 247, info@puhlarchitect.hu

Belsőépítészet:
MKV Design
vezető tervező: Maria Vafiadis
+44 20 72422466 info@mkvdesign.com

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

Melden Construction Kft
Ali Bulut
ali.bulut@melden.com

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

Melis Operation kft
Metehan Özyer
metehan.ozyer@matildplace.com

A projekt ismertetése

- **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója.**

Az 1900-ban épült ikerpalotákban eredetileg a földszinten kereskedelmi és vendéglátó egységek voltak, az emeleti szinteken pedig bérlakások. A két épület közül az északi épület már évekkel korábban felújításra került más beruházó által és a közelmúltig hotelként üzemelt. A déli épületet a beruházó 2015-ben vásárolta meg. Az épület közel 120 éves története során több jelentős átalakítást szenvedett el, voltak benne irodák, kiállítóterem, kaszinó, de a nagy alapterületű lakásokat is több kisebbre osztották a szocializmus idején. A fejlesztés célja az volt, hogy a patinás, jelentős történelmi múlttal rendelkező műemléképület ötcillagos szállodaként újuljon meg és ezzel biztosítsa az épület fennmaradását és hosszú távú hasznosítását.

- **Építészeti és városfejlesztési koncepció.**

A Déli Klotil-palota ötszintes, neobarokk, részben kőburkolatú műemléki védettségű épület, meredekhajlású magastetővel. Helyzete városképi szempontból legalább olyan fontos, mint az építészeti értékei. Az épület önmagában alkot egy tömböt, ezzel is kiemelve „szoborszerűségét”. Térszerkezet szempontjából mind függőleges, mind pedig vízszintes értelemben két részre tagolódik, amit aztán a homlokzat egységbe fog. Horizontális értelemben a földszint és a félemelet képez egy összetartozó egységet. Ez mind az alaprajzi szervezésben, mind a homlokzat két szintet összefogó portáljánál egyértelműen látszik. Vertikális értelemben a Duna utca és a Szabad sajtó utca közötti volt kocsí áthajtó vágja ketté a házat. A keleti és a nyugati rész két udvar köré szerveződik, s mindkettőnek külön lépcsőháza van. A szálloda funkcionális szervezésénél figyelemmel voltunk erre a két alapvető strukturális adottságra, törekedtünk annak megőrzésére.

Az építészeti cél az volt, hogy a védett belső műemléki tereket, az épület eredeti közlekedőrendszerét és térszerkesztési logikáját ne csupán megtartsuk, hanem ezeket az épület előnyére is formáljuk. A kiemelt védett terek, mint a kávéház, a lépcsőházak, a bejárati passzázs ne csak egy kötelezően megőrzendő „múzeumi” zárványként tengődjenek az épületben, hanem az eredeti funkció szerint töltsük meg őket élettel így a hotelépület szerves, elválaszthatatlan részét képezzék.

Az épület átalakítása során a lehető legtöbb eredeti épületszerkezetet megtartottuk. A legnagyobb beavatkozás a tető átépítése volt. Itt a nagy belmagasságú üres padlástér helyén az épület nyugati felén két belső szintes tetőszerkezet készült, amelynek az alsó szintje elbújik a pártázati fal mögött, a felső szintje pedig árnyékoló lamellákkal takart üvegtetővel egyrészt megnyílik a város látványa felé, másrészt a külső szemlélő számára a lamellák takarásában belesimul ez eredeti tetősíkba.

Az épület fő közlekedő liftmagja az udvar keskeny végébe került, így a közlekedésben az eredeti körfolyosós rendszert meg lehetett őrizni. A tetőbár a liftmaggal egy tömegbe szerkesztve kortárs üveghaságként jelenik meg az épületben.

- **Rövid leírás a fejlesztésről (adatok, méretek, jellemzők).**

A telek mérete: 2077 m²

összes szintterület: 14 168 m²

Hasznos nettó alapterület: 11 453 m²

Építményszintek: pince+földszint+félemelet+4 szint+tetőtér

Vendégszobaszám: 130

Az épületen belül 10 elkülönülő funkcionális csoport található:

1. *A hall a recepcióval:* A recepció a műemlékileg védett átjáróból közelíthető meg. A recepció hallhoz a szabad sajtó út felőli oldalon csatlakozik, diszkárten visszahúzva. A vendégliftek a hall tengelyében egy dekoratív térelválasztó fal mögött helyezkednek el.
2. *A vendégszobák:* A szállóban 130 lakóegység létesül, melyből egy akadálymentes szoba, egy pedig elnöki lakosztály.
3. *Étterem és kávéház:* A Ferenciek tere felé visszaállítottuk a Belvárosi kávéházat - amennyire a többszöri átalakítás után még nyomon követhető-, eredeti állapotába. A szállodában egy étterem található a földszinten a csendesebb Duna utcához kapcsolódva: Ez szolgál a szállóvendégek reggeliztetésére is. Az éttermet egy befejező konyha látványkonyha szolgálja ki, mely a pincei előkészítő konyha felett helyezkedik el. Mindkét vendéglátó egységnek terasza is van a Duna utca felé. A két vendéglátó egység együttes kapacitása 255 fő.
4. *Kereskedelmi terület:* A földszint Szabad sajtó út felőli oldalán a Váci utca felé is befordulva egy kb 220 m²-es kereskedelmi terület kerül kialakításra önálló rendeltetési egységként.
5. *Konferenciatermek:* A félemeleten több, egymásba nyitható konferenciaterem kapott helyet. Ezek megközelítése a Váci utca felől, a reprezentatív lépcsőházból illetve a hallból lehetséges. A termek összenyitása más rendezvényekre is lehetőséget biztosít: pl. bálók, céges összejövetelek rendezésére. A konferenciatermek kapacitása 144 fő.
6. *Spa:* A pince „keleti” oldalán helyezkedik el. A vendégek a kis udvarhoz kapcsolódó liftekkel és lépcsővel közelíthetik meg. A Spa hagyományos és infrasaunát, gőzkabint, hamamot és két masszázsszobát tartalmaz.
7. *Skybár és tetőterasz:* A szálloda tetején egy skybár kapott helyet, ahonnan egyedülálló panoráma tárul a vendégek elé. Ehhez egy szabadtéri tetőterasz is kapcsolódik a nyári időkre. A bár a „keleti” udvarhoz kapcsolódó lépcsőházból és az ott lévő liftekből közelíthető meg.
8. *Konyha és cukrászüzem:* A konyha és a cukrászüzem a „nyugati” pincerészben, az étterem alatt helyen kapott helyet. A cukrászat és a kávéház között liftes kapcsolat van. A konyha főleg előkészítő konyha, ugyanis a földszinten lévő étterem mellett befejező látványkonyha van.
9. *Kiszolgáló területek:* A szálló üzemeltetésére szolgáló irodák a keleti szárnyban lévő galérián kapnak helyet, illetve a recepció közelében van a front office. A személyzeti porta a földszinten a gazdasági bejáratnál található, ennek külön vizesblokkja van. A szálloda pincéjében vannak a dolgozók öltözői: 3 általános dolgozói öltöző. A kiszolgáló terekhez tartozik még a pipere-mosoda a tiszta- és szennyesruha raktárral, a hulladéktárolóval, illetve a galérián elhelyezkedő általános- illetve bútorraktárral.
10. *Gépészet:* A pincében található a trafó, valamint a sprinkler tartály. A szobák légkezelői a szobaszinteken vannak. További gépészeti terek találhatóak az átjáró tengelyében kiemelt magastető alatt is. A tetőn lévő kompakt hűtők és VRV egységek

a tetőn lévő süllyesztett gépészeti udvaron kerülnek elhelyezésre, így kívülről nem láthatóak.

- **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások alapismertetés.**

Az épület aktív és passzív elemeinek tervezésénél egyértelmű szempont volt a környezettudatosság és így a energiafelhasználás műemléki körülmények figyelembevételével történő lehető legnagyobb mértékű csökkentése.

Az épület energiaigényének legnagyobb részét a hűtési és fűtési energiafelhasználás adja. Az épület fejlesztése szerencsésen egybeesett a budapesti távfűtési hálózat fejlesztésével, így lehetőség nyílt a hálózathoz történő csatlakozásra, vagyis földgáz alapú hőenergia termelést az épületben nem terveztünk. A távhő fogadó központ a pincai közműfogadó helyiségbe került. A szekunder hőközpont az 5. emeleten került kialakításra az eredeti kazánhelyiség helyén.

A 2018. évtől betartandó ErP2018 rendelet a légkezelőknél magasabb hatásfokú hővisszanyerő berendezések alkalmazást írja elő, ezért lehetővé vált, a légkezelők fűtését – hűtését VRV rendszerrel megoldani.

A keleti épületrész szellőző gépháza melletti tetőzetre kerültek a VRV rendszer kültéri egységei, amelyek rövid úton ellátják az mellettük lévő légkezelőket. Ilyen módon a távfűtés által biztosított melegvizet hőellátást csak a padlófűtés, a radiátoros, fan-coil készülékekkel, padlókonvektorokkal és légfüggönyökkel történő fűtés, valamint a használati melegvíz termelés számára kell biztosítsanak. Fűtött vizet vezettünk a konferencia termék utófűtő hőcserélőjére. Ez azt jelenti, hogy az eredetileg tervezett kazán teljesítmény nagyságrendileg felének beépítésére van szükség.

Továbbá hűtöttvíz ellátást csak a fan-coilok és padlókonvektorok, valamint a konferencia központ utóhűtő kaloriferjei igényelnek. A padlókonvektorok egységesen „4 csöves”, hűtős kivitelűek.

A szállodai szobák, az étterem, fürdők kiszolgálására a melegvizet 3 db 2000 literes boilerben tároljuk, melyek a közműfogadó helyiségben kerülnek felállításra. A melegvítárolók fűtését távhő biztosítja.

A folyadékűtők hulladékhőjét a használati melegvíz készítésekor felhasználjuk. A Sky-bar-, valamint a központi használati melegvíz termelésre vákuumcsöves napkollektorokat is telepítünk a nyugati tetőfelület déli tájolású síkjára illetve a nyugati épületszárny feletti, kavicsos tetőfelületbe süllyesztve.

- **A kivitelezés kezdete és befejezése.**

2016. október – 2021. június

- **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása.
(táblázatban)**

- **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

A felújítás városfejlesztési jelentősége, illetve környezetére gyakorolt hatása abból adódik, hogy az eddig átjáró utcaként funkcionáló Duna utca a vendéglátó teraszok kialakítása révén megtelt élettél és a jelentős gyalogos forgalmú, turisták által kedvelt Váci utcára is valódi kirakatok nyílnak. A felújított épület a nagy közlekedési forgalmú Ferenciek terére is pozitív hatással van: magasabb presztízű üzletek nyíltak a környező épületekben és a közterületi minőség is jelentősen javult.

Főbb adatok

Projekt megnevezése /name of the project magyarul és angolul	Déli Klotild Palota átalakítása – Matild Palace, a Luxury Collection Hotel Transformation of Southern Klotild Palace- Matild Palace, a Luxury Collection Hotel	
telek területe / territory of the plot	2077	m2
beépített terület /constructed area	1907	m2
zöld terület / green area	0	m2
bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	14 168	m2
értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	11 453	m2
építési költség, melyből /Total construction cost	86.295.672 millió Euro ~ 33,101,495,266.16 Milliárd Forint	HUF
saját erő/ own resource	60.295.672 millió Euró ~ 23,129,895,456 Milliárd Forint	%
hitel /loan	26.000.000 millió Euro ~ 9.973.407.769 Milliárd Forint	%
értékesítésből /from sales	N/A	%
eladás, bérbeadás állása /sold or rented		
kivitelezés befejezésekor/ at the end of the construction	N/A	%
1 évvel később/1 year later	N/A	%

A pályázatot ismertető kiadványhoz szükséges alapadatok és kiegészítő információk

- Pályamű elnevezése magyarul és angolul és címe:

Déli Klotild Palota átalakítása – Matild Palace, a Luxury Collection Hotel
Transformation of Southern Klotild Palace- Matild Palace, a Luxury Collection Hotel

- Pályázó: Matild Palace, a Luxury Collection Hotel, Budapest

- Beruházó: Melis Investment Kft

- Tervező: Puhl és Dajka Építész Iroda Kft
felelős építész tervező: Dr Puhl Antal, Dajka Péter

Belsőépítészet:

MKV Design

vezető tervező: Maria Vafiadis

+44 20 72422466 info@mkvdesign.com

- Kivitelező: Melden Construction Kft

Az ingatlanfejlesztés koncepciója, 1060 karakter

Az 1900-ban épült Déli Klotild-palota ötszintes, neobarokk, kiemelt műemléki védettség alatt álló épület ötcsillagos szállodaként történő hasznosítása volt a fejlesztési alapvető célja. Az épület önmagában alkot egy tömböt, ezzel is kiemelve „szoborszerűségét”. Helyzete városképi szempontból legalább olyan fontos, mint az építészeti értékei. Térszerkezet szempontjából mind függőleges, mind pedig vízszintes értelemben két részre tagolódik, amit aztán a homlokzat egységbe fog. Ez a tagolódás teljesen megfeleltethető a szállodafunkció közösségi és privát területi igényeihez.

Az építészeti cél az volt, hogy a védett belső műemléki tereket, az épület eredeti közlekedőrendszerét és térszerkesztési logikáját ne csupán megtartsuk, hanem ezeket az épület előnyére is formáljuk. A kiemelt védett terek, mint a kávéház, a lépcsőházak, a bejárati passzázs ne csak egy kötelezően megőrzendő „múzeumi” zárványként tengődjenek az épületben, hanem az eredeti funkció szerint töltsük meg őket élettel, hogy a hotelépület szerves, elválaszthatatlan részét képezzék.

English Version:

The five-storey neo-baroque building of the South Klotild Palace, built in 1900 and listed as a Historic Monument. The basic objective of the development was a five-star hotel. The building itself forms a block, emphasising its 'sculptural' character. Its location is as important in terms of the urban landscape as its architectural value. Regarding spatial structure, it is divided into two parts, both vertically and horizontally, which are then united by the façade. This division is fully compatible with the public and private space requirements of the hotel function.

The architectural aim was not only to preserve the protected historic spaces, the building's original circulation system and spatial logic, but also to shape them to the advantage of the new function. The main protected spaces, such as the café, the staircases, the entrance arcade, should not be preserved as a "museum" enclosure, but should be brought to life according to their original function so that they become an integral and inseparable part of the hotel building.

International Press:

5-page article about our exceptional **Crown Tower Suite** in the current issue of ***The Cultured Traveller*** magazine:

[The Cultured Traveller, June-August 2023 Issue 42 by The Cultured Traveller - Issuu](#)

Robb Report

<https://robbreport.com/travel/hotels/matild-palace-budapest-1234625011/>

Elite Traveler

[Inside the Newly Renovated Matild Palace, Budapest \(elitetraveler.com\)](https://www.elitetraveler.com/inside-the-newly-renovated-matild-palace-budapest)

Experiences Luxe

<https://www.experiencesluxe.com/en/articles/article668>

Matild Palace: A Luxurious Odyssey in the Heart of Budapest

HypeandHyper

<https://hypeandhyper.com/matild-palace-in-budapest-wins-multiple-awards/>