

Az ingatlanfejlesztés ismertetése

Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

Az ingatlanfejlesztés célja egy 117 éves, rendkívül rossz állapotú, de elhelyezkedése és múltja miatt helyi védelemmel ellátott balatonfüredi villaépület teljes épületrekonstrukcióval és bővítéssel egybekötött 13 szobás, exkluzív, kiemelkedő minőségű, szállodai és külső vendéggkört is kiszolgáló hotelépület kialakítása.

Építészeti és városfejlesztési koncepció

Az eredeti villaépület Balatonfüred egyik legszebb pontján, ahhoz méltó építészeti kialakítással, minőségben készült el a XX. század legelején. Az egykori nyaralóépület földszintjén tulajdonosi lakással, emeletén pedig különbejáratú bérnyaralóként működött. A Balaton felé örökpanorámával rendelkező villaépülethez tartozott a sokáig a telekjogilag leválasztott alsó szomszéd, így a földszinti veranda nagyméretű, közvetlen park kapcsolattal is rendelkezett. Nagy valószínűséggel a kor villa-építési szokásainak megfelelően, eredetileg a Balaton felőli felhajtóról, a verandán keresztül volt a nagypolgári bejárat. A park felőli lépcsőház a személyzet és az emeleti nyaralók számára volt használatos. Az épület főhomlokzata a tó felé tájolt. Az épület legdíszesebb részei a földszinti üvegezett veranda, az oszlopos, bábos teraszkorlátok, a boltívek díszes zárókövei, a rizalitok, a finom párkányformák voltak. Mindemellett nagy hangsúlyt fektettek a lépcsőházi és erkély kovácsoltvas korlátképzésre, a külső és belső kőlépcsők kialakítására is.

Az 1927-es bővítés során a földszinti rész vakolat- kváderes homlokzatképzést kapott. A villaépület emeleti simított homlokzatával vált letisztult, szimmetrikus eklektikus nagypolgári épületté.



A II. világháború után az államosítás keretében nyolc darab szükséglakást alakítottak ki az épületben. Ezek egy része komfort nélküli lakás volt. A háború során az épület sok helyen megsérült. A szakszerű

helyreállítás helyett hevenyészett szükségmegoldások születtek. Az újjáépítés híján, az egykori mellvédes, alacsony hajlásszögű tetőt, oda nem illő hullámpala félnyereg tetővel pótolták. Az egykor szép nyílászárók helyett típus nyílászárók kerültek beépítésre parapet felfalazásokkal. A lakások nedvesek, a falak penészesek voltak. A szakszerűtlenül kialakított komfortosítások nem feleltek meg az előírásoknak. Az erősen leromlott műszaki állapotú épület az primer tartószerkezetet is érintő teljes rekonstrukciót igényelt. Ha mindez nem lett volna elég, az egykor egységes, nagy telekből kiszabályozták az alsó, Sirály utcai telekrészt, új lakóépület építése érdekében. Az egykori nagyméretű telek elveszítette egységes képét, a villaépület közvetlen kerti környezete a telek közepére húzott támfal miatt is csonkult.

Az ingatlanfejlesztés során az egykori méretének megfelelő, újraegyesített telken a jogerős építési engedélynek megfelelően, a főépület eredeti formájú felújításhoz az épület 1927 utáni, tiszta eklektikus stílusú, egykoron már bővített állapotát vettük alapul. Az épület homlokzati kialakítását az eredeti felvételek, képeslapok alapján rekonstruáltuk, külső megjelenését maradéktalanul újjáépítettük. A főépületben és a bővítményi részen 13 lakosztállyal rendelkező prémium kategóriás szállóépületet alakítottunk ki. Fontos szempont volt a külső vendégek számára is nyitott közösségi funkciók és programok biztosítása az épületen és telken belül. A tetőszinten, visszahúzott alaprajzi kialakítással új közösségi funkciót, egy reggeliző tetőbárt alakítottunk ki. Itt lehetőség nyílik az üdülők számára, hogy a belső fogyasztótérben, vagy épp a külső teraszon tudjanak étkezni, kávézni, vagy a páratlan kilátású tetőmedencében fürdőzni.

A főépületen a műemléki irányelveknek megfelelően kisebb bővítéseket eszközöltünk a két oldalszárnyn az utcai homlokzattól visszalejtve. A létrejövő régi- új épület homlokzati megjelenésénél továbbra is az illeszkedés- elkülönülés elvét követtük. A megmaradó, felújítandó homlokzatot pontos felmérés mellett teljes körű restaurálásnak vetettük alá. Cél volt a mindenre kiterjedő történeti megfelelés, az egykori homlokzat tökéletes újraalkotása. Az épület bővített tetőszintjét, a klasszicizáló építészeti stílust tiszteletben tartva, azzal nem konkurálva, attól eltérő építészeti megjelenéssel vagy anyaghasználati elkülönüléssel hoztuk létre.

A telek újraegyesítés következtében adott alsó, lejtős telekrészén kétszintes, terepszint alatti épületbővítést hozunk létre. Az alsó, Sirály utcától rámpával megközelíthetően helyeztük el a szállóépület mélygarázsát és mögötte a gazdasági, kiszolgáló funkciókat. Fölötte 3 újabb nagyméretű, modern lakosztály, valamint közösségi terek nyertek három irányban kertkapcsolatos kialakítást, fölöttük háromszintes növényállományú tetőkert kerül el. A főépület és az új szárny terepszint alatti összeköttetést kapott.

Fontos vezérelv volt, hogy a főépületről letekintve az egykor volt egységes park látványa úgy táruljon föl, hogy az új szárny- bővítés teljes egészében láthatatlan maradjon.

Az új épületrész külső és belső megjelenése továbbviszi a régi épületre reflektáló új építészeti, belsőépítészeti hangulatot, anyaghasználatot, formavilágot. Bizonyos formai elemek vissza- visszaköszönnek mindkét világban.

Az általunk tervezett, korszerű, XXI. századi polgári hangulatú szálloda épületen és épületben lépten, nyomon felbukkan az egykori villa egy-egy felújított értéke. Ez az egész épületet átható, arányérzékkel megalkotott „Janus-arcúság” izgalmas, ugyanakkor egységes építészeti hangulatot hozott létre.

A nagypolgári villa lakó-szálló funkcióját átörököítettük, a teljes és korhű épületrekonstrukció, valamint a racionális méretű épületbővítés jól illeszkedik mind a város történelmi karakteréhez, mind az önkormányzat településfejlesztési elképzeléseibe.

Rövid leírás a fejlesztésről

A Hotel Petit Bois Füred Balatonfüred kiemelt területén, a Táncsics Mihály utca 7. szám alatt az eredetileg 800 m²-es, helyi védett, egykori „Rodostó villa” bővítéssel egybekötött rekonstrukciójának eredményeként immár 2000 m²-es hasznos alapterületen, 5* superior minősítéssel, 2021 és 2024. között, a kezdeti vázlatoktól a működési engedély beszerzéséig valósult meg. A 117 éves „Táncsics” épületszárny és az új „Sirály” szárny össz. szintterülete meghaladja a 2100 m²-t.

Az előkészítés és a kivitelezés

Az ingatlanfejlesztés megkezdését rendkívül alapos előkészítő munka előzte meg. Az épület egykori fényéből már csak nyomokban fellelhető építészeti és társzművészeti szépségek feltárása helytörténeti kutatómunkával is kiegészült. Bár az épület műemléki védettséget nem élvez, Balatonfüred városának műemléki jelentőségű területén fekszik. Ennélfogva a részletes épületfelmérés mellett a Veszprém Vármegyei Örökségvédelmi Osztály külső és belső falkutatást, farestaurátori szakvélemények készítését írta elő a nyílászárók tekintetében. A feltárások és felmérési tervek készítésével egyidőben a hasznosításra, fejlesztésre tanulmányterveket készítettünk több változatban. Itt világlott ki, hogy az ingatlanfejlesztés nem állhat meg a villaépület teljes épületrekonstrukciójánál, azt, az egykor egységes telek újraegyesítésével, valamint a védett épület lehetőségek adta keretein belüli maximális épületbővítéssel ki kell egészíteni.

Az egész évben nyitva tartó épületben a felújítást és bővítést követően a két épületszárnyban, 6 szinten összesen 13 lakosztály illetve apartman jött létre a szálló és külső vendégek részére közösségi funkciókkal, terekkel kiegészülve.

Nagyon fontos érdeme a tervezői koncepciónak, hogy úgy sikerült az egykori épület szintterületével megegyező épületbővítést eszközölni, hogy az eredeti épülettömeg látványa nem változott meg! Ezt azzal az ötlettel értük el, hogy az épületbővítés jelentős része a lejtős terep alatt valósult meg.

Bárhonnan nézünk az eredeti épületre, annak tömege egykori valójában tárul szemünk elé. A bővítés csak az alsó utcából látszik, mivel az gyakorlatilag a kert alatt valósult meg.

A fenti elképzelések megvalósításához a meglévő épületszerkezetek, állaguk következtében történő visszabontása és újraépítése valamint jelentős alépitményi munkák összetett feladatának egyidejű végrehajtása mellett egy év alatt készült el a bővített épület teljes tartószerkezete.

Az aprólékos klasszicizáló és modern hangulatú belsőépítészettel kiegészülő befejező munkákba eztán léptek be a beruházó- kivitelező cég szakipari cégei, így a kőművészeti, faművészet és gipszművészeti divíziók.

Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások.

A felújított és bővített épület közönségforgalmi és kiszolgáló részeit egyaránt ellátó épületgépészeti és épületvillamossági rendszerét a kötelezően előírt és betartott megújuló energiaforrások felhasználásán túl, messze a szabványértékek fölötti hő és hangszigetelési értékekre tervezett épületszerkezetek által az épület energiafelhasználásának értékei jelentősen alulmúlják az eredetileg becsült értékeket.

A történelmi épület alaprajzi kialakításánál törekedtünk a jól átlátható és egységes függőleges és vízszintes gépészeti és villamossági nyomvonalai tervezésre. Mind a tervezés, mind a kivitelezés során átfogóan kiemelt figyelmet fordítottunk az akusztikai követelmények messzemenő túlteljesítésére. A prémium kategóriás lakosztályokban megengedhetetlen a használati és épületgépészeti zajhatások legcsekélyebb észlelése, a szomszédos helyiségek áthallása. A gépészeti szerelések az akusztikailag túlméretezett szerkezeteken kívül, előtétfalakban, többrétegű álmennyezetekben történtek. A zajt kibocsájtó berendezések a lakosztályok területén kívül, a közlekedő, vagy közösségi területek fölé lettek pozicionálva. Gázüzemű berendezés csak a wellness részleg medencéit szolgálja ki. Hőszivattyú működteti a szállóépület hűtés- fűtés rendszerét, teljes használati melegvíz ellátását mind a lakosztályokban, mind az üzemi területeken. A hotelszobákban hővisszanyerős frisslevegő szellőztető rendszert üzemeltetünk. A szálloda üzemeltetési szoftver rendszere szinkronban működik a szobafoglalási rendszerrel, így a gépészet zónánkénti vezérelhetősége a lehető leggazdaságosabb. Az épület teraszaira illetve a 500 m²-t meghaladó tetőkre hulló csapadékvizet terepszint alatti tárolókba gyűjtjük, a kertépítészek által megálmodott, az év minden szakában virágzó kertet abból öntözzük.

Fontos megjegyeznünk, hogy a projekt megvalósítása során a környezettudatosságot oly mértékben szem előtt tartottuk, hogy a telken lévő, a korabeli fotókon is látható, az épülettel egyidős, évszázados kocsányos tölgy teljes biztonságú megóvása érdekében a kivitelezés korai fázisában a teljes terepszint alatti épületbővítés alaprajzát megtükröztük, hogy biztonságosabb védőtávolságot adjunk a fa gyökérzónájának.

A kivitelezés kezdete és befejezése

A többlépcsős építési engedélyezési eljárás után 2021. októberben kezdődött a kivitelezés.

A folyamatban lévő építési munkák során nyílt lehetőség az egykor az ingatlanhoz tartozó Sirály utcai ingatlan megvásárlására. Ez egyúttal lehetőséget teremtett az ingatlan történetéhez és léptékéhez méltó beruházási program megvalósítására.

A rendkívül részletes és körültekintő kivitelezési munkák folyamatos tervezői ellenőrzés és terv aktualizálás mellett készültek tapasztalt műhelyek és mesterek részvételével.

Az épület 2024. októberben kapott használatbavételi-, majd 2024. decemberben működési engedélyt.

A használatba vételi engedélyt követően 2024. decemberen, mint Fejlesztő kezdeményeztük a Szálloda minősítését 5 csillagos szállodára. A minősítési eljárás helyszíni szemléje során a bizottság ***** superior minősítést javasolta.

A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása.

Mivel a szálloda első, bevezető évében van, így az éves átlagos kihasználtságát még csak becsülni tudjuk. A heti-havi kihasználtság folyamatosan növekszik.

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

Négy évvel ezelőtt a frekventált elhelyezkedésű, 117 éves, elhanyagolt állapotú villaépület fájó seb volt Balatonfüred Kiserdő műemléki jelentőségű területén. Elkerülhetetlen volt a villa komplex ingatlanfejlesztése mellett a környezet rendbetétele is. A beruházó finanszírozásában megújult a telek Táncsics utcai közterületi frontja, valamint a teljes Sirály utca útburkolata, vízelvezetése. A rekonstrukció, az ingatlanfejlesztés nem merülhetett ki csupán az egykori nyaraló teljes épületrekonstrukciójában. Az üzleti vállalkozás a telekbővítést, helyreállítást, a védett eklektikus épület közvetlen és közvetett bővítését is megkívánta.

Az egykori és az új funkciók hasonlósága révén a nagypolgári élet visszaköltözött az egykori Rodostó villába. Közösségi esteket, kulturális rendezvényeket szerveznek a szálloda közösségi tereibe, tetőbárájába.

A sikeres ingatlanfejlesztést mi sem bizonyítja jobban, minthogy a nyitás évében az épület elnyerte Az Év Balatoni Háza pályázat különdíját.

Bízunk benne, hogy a mindössze 5 hónapja megnyitott prémium kategóriás szálloda a vendégek elismerő szavai mellett további rangos szakmai díjakban, elismerésekben fog részesülni!

Főbb adatok/Key datas

Projekt megnevezése / name of the project magyarul és angolul	Hotel Petit Bois Füred – villa rekonstrukciója és bővítése, különös tekintettel a műemlékvédelemre / Hotel Petit Bois Füred – villa reconstruction and extension, with special regard to heritage protection	
Telek területe / territory of the plot	2444	m2
Beépített terület /constructed area	608	m2
Zöld terület / green area	1354	m2
Bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület /Total surface	2126	m2
Értékesíthető, bérelhető nettó terület / part for rent or sale	2002	m2
Építési költség, melyből /Total construction cost	4 500	millió HUF
Saját erő / own resource	70	%
Hitel / loan	30	%
Értékesítésből / from sales	0	%
Eladás, bérbeadás állása / sold or rented		
Kivitelezés befejezésekor / at the end of the construction	NA	%
1 évvel később / 1 year later	NA	%

•