BUDAPEST
DOWNTOWN

moxy



AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A Moxy Budapest Downtown mögött egy tudatos ingatlanfejlesztési és piaci pozicionálási stratégia állt. A fejlesztési koncepciót alapvetően meghatározta, hogy Budapest turizmusa az elmúlt másfél évtizedben jelentősen növekedett, miközben a szállodai kínálat ezt csak korlátozott mértékben követte, a kereslet jelentős részét pedig az Airbnb-jellegű szálláshelyek szolgálták ki. Az Airbnb-szabályozás megjelenése ugyanakkor új piaci helyzetet teremtett, amely kedvezőbb és kiszámíthatóbb környezetet biztosított a minőségi hotelfejlesztések számára.

A fejlesztést a Forestay Group saját hosszú távú befektetéseként valósította meg. A csoport nem értékesítési céllal, hanem tulajdonosként és üzemeltetőként gondolkodott a fejlesztés kapcsán, így a projektmenedzsment, a tervezés koordinációja, a szükséges tőkebevonás és a befektetés kezelése egyaránt házon belül zajlott. Mivel a szálloda saját portfólióban marad, a fejlesztés során kiemelt szempont volt egy fenntarthatóan működtethető, gazdaságosan üzemelő és hosszú távon is versenyképes épület létrehozása.

Moxy Budapest Downtown	
Pályázó neve:	Forestay Group
Pályamű címe:	1075 Budapest, Kazinczy utca 48.
Beruházó:	Forestay I. Ingatlanfejlesztő Alap
Tervező:	Art-NT Építész Stúdió - generáltervező Qoob - koncepcióterv BWM Designers & Architects - szobák és lobby belsőépítészet Este'r Partners tetőterasz belsőépítészet
Kivitelező:	BNP Építőipari Zrt - generálkivitelező BOHN Mélyépítő Kft., CLC-Construct Építőipari és Szolgáltató Kft., MEGAHOLZ Kft
Üzemeltető:	A Forestay Group saját üzemeltető cége (FMMD48 Kft.) Marriott Franchise szerződéssel

A márkaválasztást nemzetközi tender előzte meg. A cél egy olyan fiatalos, nemzetközi lifestyle koncepció Budapestre hozatala volt, amely illeszkedik a város látogatói összetételéhez és a belvárosi lokáció karakteréhez. A Forestay Group végül a Marriott mellett döntött, amely globális foglalási rendszerével és Bonvoy hűségprogramjával biztos hátteret nyújtott egy ilyen méretű beruházás számára. A 281 szobás fejlesztés a projekt indulásakor az ország legnagyobb szállodafejlesztései közé tartozott, amelynek sikeres piacra lépéséhez elengedhetetlen volt egy erős nemzetközi partner bevonása.

BUDAPEST DOWNTOWN moxy

AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

A választott Moxy márka koncepciója szorosan kapcsolódik a budapesti városi turizmus sajátosságaihoz. A rövid városlátogatásokra érkező vendégek jellemzően kevés időt töltenek a szobában: számukra a szállás elsősorban a pihenés, a tisztálkodás és a csomagelhelyezés helyszíne, miközben idejük nagy részét a város felfedezésével töltik. Ennek megfelelően a projekt építészeti és üzemeltetési koncepciója is arra épül, hogy a vendégek minél több, minőségi időt töltsenek a közösségi terekben, a lobbyban, a vendéglátóegységekben vagy a tetőbárban, ahol valódi közösségi élmények és kapcsolódások jöhetnek létre.

A fejlesztés egyik legnagyobb értéke maga a helyszín. A szálloda Budapest egyik leglüktetőbb városi környezetében, a Kazinczy utcában, Belső-Erzsébetváros szívében valósult meg. A környék romkocsmái, kulturális sokszínűsége és urbánus karaktere természetes módon kapcsolódik a Moxy fiatalos, indusztriális világához. A projekt nem egy üres telek beépítését jelentette, hanem egy korábban töredezett, részben alulhasznosított városi tömb újraszervezését. A fejlesztési terület része volt a funkcióját vesztett Magyar Táncművészeti Főiskola épületegyüttese, az Ellátó és a környék ikonikus találkozóhelyének számító BRKLYN szórakozóhely is.

Az épület belsőépítészeti koncepcióját a magyar gyökerekkel rendelkező BWM tervezőcsapata alakította ki, különös figyelemmel a Marriott nemzetközi Moxy-brand előírásainak, valamint a tulajdonosi és üzemeltetői elvárásoknak az összehangolására. A tervezés alapját a Moxy „Young at Heart” szemlélete adta, amely nem egy adott korosztályhoz, hanem a nyitott és fiatalos életfelfogáshoz kapcsolódik. Ezt három egymásra épülő koncepcionális réteg mentén értelmezték újra a helyszín sajátosságain keresztül.

AZ INGATLANFEJLESZTÉS CÉLJA ÉS KONCEPCIÓJA

Az első réteg a századfordulós Budapest világát idézi meg nemes anyagokkal, bőr-, acél- és fémfelületekkel, valamint a város fejlődésének ikonikus elemeire utaló részletekkel. A lobby központi elemei között megjelenik a kontinens első földalatti vasútjának világa: egy metrómegálló karakteres, csőszerű térélményét idéző installáció és a mennyezeten végigfutó, absztrakt metróhálózatként értelmezhető világítási rendszer egyaránt Budapest modernizációs örökségére reflektál.

A második réteg a Moxy játékos, ironikus karakterét kapcsolja össze Erzsébetváros történetével. Ennek központi alakja Erzsébet királyné, Sisi, akinek szabadelvű, korát megelőző személyisége jól rezonál a brand szemléletével. A hotel lobbyját uraló nagyméretű falfestmény, valamint az antik keretekbe helyezett, humoros áthallásokkal megalkotott olajfestmények egyszerre tisztelegnek a kerület névadója előtt és kapcsolódnak annak mai, kreatív és szabad szellemiségű kulturális közegéhez.

A harmadik réteg a hely közvetlen előtörténetére reflektál; a korábban itt működő Magyar Táncművészeti Főiskola emlékei, valamint az utcában megalkotott Magyar kártya kapcsolódó motívumok különböző utalások formájában jelennek meg a hotel különböző tereiben. Az eredmény egy olyan belsőépítészeti koncepció, amely egyszerre kötődik a nemzetközi brand identitásához, Erzsébetváros karakteréhez és a helyszín saját történetéhez.

A projektet a Forestay Group tágabb értelemben sem kizárólag szállodafejlesztésként kezelte. A szálloda mellett mintegy 1200 négyzetméternyi vendéglátófunkció jött létre, amelyek aktív kapcsolatot teremtenek a környező városszövettel. Különösen fontos elem a korábbi BRKLYN épületének megőrzött és újraalkotott homlokzata, amely annyira meghatározó eleme volt a városrész identitásának, hogy annak visszaépítését a kerületi tervtanács kifejezetten kérte – és ez jól reflektál a tényleges mikrokörnyezet történetére.

KIVITELEZÉS,
KÜLÖNLEGES MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

A Moxy Budapest Downtown tervezése kezdetektől BIM-környezetben zajlott. Az egységes digitális modell lehetővé tette az építészeti, tartószerkezeti és épületgépészeti rendszerek összehangolását, az ütközések korai feltárását, valamint a kivitelezés pontosabb előkészítését, ezáltal a gyors kivitelezhetőséget. A teljes tervdokumentáció BIM-rendszerben készült, a modellben rendszerezett információk pedig az átadást követően az üzemeltetés számára is segítséget nyújtanak a napi üzemeltetésben.

A megvalósítás legnagyobb kihívását a beruházás léptéke és belvárosi elhelyezkedése jelentette. A 281 szobás szállodát Magyarország legsűrűbben beépített, korlátozottan megközelíthető környezetében kellett határidőre felépíteni. A szűk felvonulási terület, a környező épületek folyamatos használata, valamint az anyagmozgatás és a beszállítások szervezése különösen feszes logisztikai koordinációt igényelt.

A helyszíni munkák csökkentése és a kivitelezés ütemezhetősége érdekében előregyártott fürdőszobai modulokat alkalmaztunk. Az előregyárott fürdőszobák hat oldalról zárt kompletten elkészített egységek, melyek teljes mértékig megegyeznek a helyszínen gyártott testvéreikkel. Ezen egységek, kiburkolva, elkészült gépészeti és elektromos szerelésekkel, bútorozva és szerelvényezve érkeznek, így a helyszínen valóban csak a körbeépítése és a hálózatra csatlakoztatás marad a kivitelező csapatnak. Az ellenőrzött üzemi körülmények között elkészített egységek kiszámíthatóbbá tették a szerelési folyamatot, egyenletes műszaki minőséget biztosítottak, és hozzájárultak a kivitelezési határidő betartásához.

KIVITELEZÉS,
KÜLÖNLEGES MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

A fenntarthatósági szempontok a tervezés és a kivitelezés teljes folyamatát végigkísérték, legyen az a szelektív hulladékgyűtjtésen át, előremutató gépészeti rendszerek alkalmazásán át egészen az újrahasznosított anyagok minél nagyobb mértékben történő alkalmazásában. Ennek eredményeként a Moxy Budapest Downtown Magyarország második szállodaépületeként szerezte meg a BREEAM Excellent minősítést.

Az energiahatékony üzemeltetés egyik meghatározó eleme a Magyarországon lakóépületén először itt alkalmazott R290 hűtőközeggel működő hőszivattyús rendszer. A természetes hűtőközegként alkalmazott propán globális felmelegedési potenciálja 3, ózonkárosító potenciálja közel semleges ezáltal kiemelten környezetkímélő rendszerként ismert.

A szobák energiafelhasználását integrált Guest Room Management System szabályozza. A rendszer a foglalási szoftver, a jelenlétérzékelők, valamint az ajtók és ablakok nyitásérzékelőinek adatait kapcsolja össze a központi épületfelügyelettel. A fűtés és a hűtés így a foglaltsághoz és a szobák tényleges használatához igazodik, csökkentve a használaton kívüli helyiségek energiaigényét. A szobamenedzsment és az épületfelügyelet összehangolt alkalmazása a projekt energiahatékony működésének egyik alapja.

BUDAPEST
DOWNTOWN
moxy

KIVITELEZÉS,
KÜLÖNLEGES MŰSZAKI MEGOLDÁSOK

A környezettudatos szemlélet a csapadékvíz kezelésében és a zöldfelületek kialakításában is érvényesül. A zöldtetők, tetőkertek és az épület körüli növényfelületek a szivacsváros elvének megfelelően késleltetik a nagy intenzitású csapadék közcsatornába jutását, és a víz egy részét helyben tartják a növényzet számára. A növényállomány árnyékolással és párologtatással mérsékli a burkolt és épített felületek felmelegedését, javítva az épület és környezetének mikroklímáját.

A beruházás részeként megújult a Kazinczy utca Király utca és Dob utca közötti szakasza, valamint a Madách sétány kapcsolódó területei. Az egyszintbe hozott felületek, a szélesebb járdák, az új közvilágítás és az intenzív zöldítés a megváltozott városhasználati igényekhez igazodó, akadálymentesebben és rugalmasabban használható közterületet hozott létre.

A Moxy Budapest Downtown egy hosszú távú tulajdonosi szemlélettel megvalósított, komplex városrehabilitációs projektnek tekinthető, amely egyszerre reagál a budapesti turisztikai trendekre és a belvárosi környezet megújításának kihívásaira.

BUDAPEST
DOWNTOWN
moxy