

budapest városépítés-politikájához

új lipótváros

a lipót körüttől északfelé húzódó városrész az elmúlt 10 év alatt amerikai tempóban épült be. üres telek alig van már, tehát most időszerű megvizsgálni, hogy mi a mérlege a kialakult új városrésznek úgy városépítészeti, mint várospolitikai szempontból.

előre kell bocsátani, hogy a korábbi városrendezési tervek lényegesen módosultak. általában bevezették a telekszegélyek beépítési módját, a pozsonyi út és dunaparti parksáv közötti szakaszon, a pozsonyi út felé felnyitott udvarok létesültek, sőt mint további eredmény a katona józsef ucca, visegrádi, kádár és ügynök uccák által határolt telektömbön, észak-déli irányú sávos beépítést írtak elő, teljesen a tiszta kálmán tér déli oldalán már felépült oti-bérházak mintájára. továbbá létesült a dunaparton az úgynevezett rakovszky park, melynek területe mintegy 3 hektár.

ezek az eredmények elsősorban azt bizonyítják, hogy a modern városrendezés rugalmasságának tárgyi feltételei megvannak. ha azonban a modern városrendezést röviden definiálják a fejlődő, változó, mozgásban lévő kifejezések fogalmai, akkor meg kell állapítani, hogy a modern városrendezés rugalmasságának szellemi feltételei nem voltak meg.

ugyanis mindenekelőtt a házak egymástól való távolsága és azoknak magassági aránya nem kielégítő. a telekszegély beépítés elvét már a bevezetése pillanatában is félreértették és rosszul alkalmazták, de az új lipótvárosban az építési konjunktura megindulásakor ez a beépítési mód már egyenesen elavult volt. helyébe lépett a sávos beépítés rendszere.

a telekszegély körülépítés alapvető hibája az, hogy úgyszólván tekintet nélkül az alakuló

udvarok méretére készül, az épületek mélysége azonban állandó szám, — mégpedig az úgynevezett háromtraktusos lakástípusok szerint megállapítva. ilymódon az egyesített udvarok ugyancsak szeszélyesen alakultak és csak kivételesen nyertek megfelelő méretet. ennek az eljárásnak drasztikus konzekvenciája, az elképzelt telekblokk minimumot meghaladó területeknek ucca által való megosztása, a telekosztásban rejlő spekuláció iniciatívájára. (gyöngyvirág ucca.) ilyen mentalitás mellett a nagyobb méretű egységes udvarok kialakulására csak akkor került sor, ha az építető érdekében hozott műszaki rekonzepciók után az építetőnek is megfelelt az ilyen terv. (phönix udvar.)

további súlyos hiba hordozója volt a beépítési módból szükségszerűen alakuló háromtraktusos lakások kikényszerítése. a szabályozás révén hatóságilag lett rögzítve egy mindenképpen antiszociális rendszer, mert a rentabilitási követelmények már eleve kizárják a lakásviszonyok szempontjából rendkívül fontos, tagolt, sokszobás kislakásos típusok alkalmazásának még a lehetőségét is.

a létesített park hatásos látványt nyújt, a duna, a sziget és a budai panoráma perspektívájával. azonban itt is elsősorban dekoratív szempontok érvényesültek. már az sem volt mellékes szempont, hogy a tér északi és déli oldala azonosan lett tájolva. az alapvető elgondolás, hogy a nagykiterjedésű tér a dunaparra került, mint dekoratív megoldás szép, — de kérdés, hogy nem lett volna-e fontosabb városépítési szempont a tér perspektívájának rovására, lemondani a dunaparti fekvésről, ehelyett a teret a belső köröngyetegbe helyezni. ilymódon mesterségesen lehetett volna biztosítani sokkal nagyobb

terület és lakosság számára azokat a természeti előnyöket, amelyek a dunaparton amúgy is adva vannak.

a rohamos építkezések következtében ugrásszerű emelkedést mutatnak az alábbi számok:

	1920	1930	1935	
	lakós/ha			
lipót krt. és csanádi u.				emelkedés
köztli városrész . . .	320	389.3	450	40%
lipót krt.-báthory u.-ig	209	211	—	stagnál

az új lipótvárosnak ez a területe 64 ha. ez a statisztika nyers számadata. tudnunk kell azonban, hogy ez a terület a sziget és pesti part közti duna-ág közepéig van számítva, beleértve a margithíd területének egy részét is. a köztudatban mint egyik legsűrűltabb és rosszul épített városrész szerepel a VII. kerület istván út környéke. ha ezzel a városrészrel hasonlítjuk össze az új lipótvárost, akkor le kell, hogy vonjuk a duna és rakpart területét, mint ahogy az úgynevezett „csikágó“ területéhez sem számítjuk a városliget egy részét, holott mellette terül el. ilymódon fennmaradó összterület 51 ha, az ideeső parkrészzel együtt.

a laksűrűség átszámítva a tényleges területre, 560 lakóst mutat hektáronként. ezzel szemben a „csikágó“, amely tudvalevően teljesen be van építve, 1930-ban 542.9, 1935-ben 526.4 lakóssal bírt hektáronként, tehát az új lipótváros laksűrűsége alatt marad, az új lipótváros, a király ucca és környékét magába foglaló körzetekkel azonos laksűrűségű és ezekkel együtt a 86 budapesti statisztikai körzetből a 75—77-ik helyet foglalja el, ami azt jelenti, hogy budapestnek csak kilenc ennél sűrűbben lakott vidéke van, de vetek-

szik a legsötétebb józsefvárosi, vagy terézvárosi körzetekkel.

az új lipótváros azonban még nincs teljesen beépítve, s ha figyelembe vesszük a legközelebbi évek folyamán várható további lakásszaporulatot, akkor közelítő számítás szerint elfogja érni a 630 lakóst hektáronként. ezzel eljut a 81—82-ik helyre, vagyis csak 4—5 ennél sűrűbben lakott területe lesz budapestnek.

mindezek felül forgalmilag teljesen megoldatlan terület. nincs megfelelő széles uccája közúti forgalom számára. az autobusz a szűk uccákban nagy port ver fel, ami ellepi a lakásokat.

lakástípus — lakótípus.

az 1929. évi frankfurti „cirpac“ kongresszuson w. gropius által fogalmazott referátum szerint — „a termelési viszonyok a nagyvárosok lakásnívóját a profit érdekei szerint alakítják. a lakásprodukciónál nem az ember pszichológiai és biológiai szükségletei az irányadók, hanem egyedül a spekuláció érdekei. a helyzet ma Európaszerte az, hogy a nagyvárosok lakáspiaca túl van terhelve, túlméretezett, pazarló és a mai igényeket ki nem elégítő lakásokkal. ezek a lakások messze meghaladják az átlagos fizetőképességet. (igényekhez szabott szociális kislakást a magántőke azért sem épít, mert ezen a néposztályon nem tudja végrehajtani a lakbért, ha esetleg nem tud fizetni.) a magántőke tehát csaknem kizárólag nagylakásokat épít, s ennek következménye az, hogy a túlon túl drága lakások az egészséges építkezésektől vonják el a tőkét“.

ezek a megállapítások sohasem voltak aktuálisabbak, mint ma, és sehol inkább, mint budapesten. a rentabilitásra dolgozó magángazdaság szerint a lakások építési költségé-

nek arányban kell állani a kereseti lehetőséggel. a magángazdaságnak tehát a tömegek mindenkori kereseti viszonyaihoz kell igazodnia az alakítandó lakástípusok. ehhez képest az új lipótvárosi és általában a budapesti bérházépítkezések lakástípusai a következők:

3 szoba, hall kb. 2200.—	P évi lakbérrel.
2 szoba, hall kb. 1700.—	P évi lakbérrel.
1 szoba, hall kb. 1200.—	P évi lakbérrel.
garçon kb. 1000.—	P évi lakbérrel.

ezekhez az összegekhez járul még a fűtési hányad.

szociológiai tézis az, hogy az egészséges életnívó lehetősége akkor áll fenn, ha a lakbérre költött összeg nem haladja meg a legkisebb jövedelmű embernél sem a keresete egyötödét.

az úgynevezett középosztály kereseti viszonyait vizsgálva, azt látjuk, hogy például egy ganzgyári főmérnök évi fizetése 7000 pengő. az elfoglaltsága d. u. 5-ig tart, tehát mellékjövedelme alig számbavehető. amennyiben volna, azt csak nagy megerőltetéssel szeresheti meg az egésznapos munkája után. a legnagyobb biztosítótársaságunk műszaki osztályának kinevezett mérnöke évi 4800 pengő fizetést kap, felesége fővárosi tanítónő, évi 2400 pengőt, az összesen 7200 pengő, mindkét esetben 1—1 gyermek van.

ez a két kategória a jól biztosított existenciák jövedelmét mutatja. a lakbérre eső jövedelemhányaduk 1400 pengő. az életnívójuk vizsgálatánál meg kell állapítani, hogy lakásszükségletüknek minimálisan 3 szobás lakás felel meg, és pedig háló-, gyermek- és nappali szoba. ilyen lakástípust azonban egyáltalában nem produkál ma a lakáspiac. nem marad más választásuk, mint a 2 szoba, hallos típus s már ebben az esetben is túlhaladták a lakbérre eső jövedelemhányad-

ot. a 2 szoba hallos lakás azonban a gyermek számára nem nyújt megfelelő életlehetőséget, szabad mozgást. csak a nappaliban alhat. ami azt jelenti, hogy zavarva van a rendszeres esti nyolcórás lefekvésében, később iskolai tanulmányait nem tudja zavartalanul visszavonulva végezni, stb., stb. a hall, ha még olyan világos is, nem használható nappalinak, már csak azért sem, mert az átlagos hall területe minimális, a sok ajtó miatt alig bútorozható be, de legfőképp a közvetlen szellőzésről nem lehet lemondani. ennek a helyiségnek tehát nincs más rendeltetése, mint a reprezentáció. dehát hogy tud a kispolgár a havi 500—600 pengő fizetéséből reprezentálni? a háromszoba hallos lakás számukra elérhetetlen messzeségben van, a két-szoba hallos lakás pedig túl drága és amellet nem fedi az igényeiket.

ennyit az úgynevezett középosztályról. a munkások, tehát a nagytömegeket képező réteg lakásviszonyainak megállapításánál már egyáltalában nem is számolnak a létminimummal. a szakszervezeti kimutatások a háromgyermekes munkáscsalád számára egyszobás lakást vesznek fel alapul. természetesen, mert hiszen ez fedi a kereseti viszonyait, pedig 5 ember számára még nagyon szerény, redukált viszonyok mellett is legalább háromszobás lakás a szükséglet. a három szoba közül kettő jóval kisebb méretű lehet, mint az általánosan készülő háromszobás lakásoknál. de a számítások igyekeznek a reális jövedelem és lakberek egyensúlyát kimutatni. ma azonban minden számítás halomra dől a termelési viszonyok anarchiáján. közelítőleg az a helyzet, hogy a háromgyermekes ipari munkás heti jövedelmét 35 pengőben alapul véve, az egyszobás lakásra költött összeg a jövedelem 25%-át éri el, míg ugyanezt a számítást a gyakorlatban nem létező háromszobás minimál lakás-

típusra theoretikusan alkalmazva, 800 pengő lakbért felvéve, a lakásra költött összeg a jövedelem 44%-át érné el. nyilvánvaló, hogy ez teljességgel elérhetetlen lenne számukra.

ezek után érthető lesz az a statisztikai megállapítás, mely szerint magyarországon a 20.000-nél népesebb városok lakosságának 80%-a egy- és kétszobás lakásban lakik.

továbbá, ha figyelemmel kísértük, hogy a fenti példánál a középosztályhoz tartozóknál csak 1-1 gyermek van, holott pedagógiai törvény az, hogy legalább két gyermeknek kell lenni ahhoz, hogy a gyermek egészséges fejlődése biztosítva legyen. szaporodást, időelőtti elhalálozások hányadát akkor még el is hanyagoltuk. de itt nem kivételes esetekről van szó. magyarországon az élveszületések az utolsó 30 év alatt 38.5%-kal csökkentek, 36.3%-ról 22%-ra. ugyanebben az időben az e tekintetben általában szörnyűködve emlegetett franciaországban 19.9%-ról 16.3%-ra csökkent, tehát csak 18%-kal. ezzel szemben amíg magyarországon a csecsemők 13.6%-a hal meg 1 éves koruk előtt, addig franciaországban csak 7.5%-a.

de vajjon megengedhet-e magának a középosztályhoz tartozó ember egynél több gyermeket anélkül, hogy végkép el ne proletarizálnának? a jelenlegi lakásviszonyok semmiesetre sem teszik lehetővé.

kétségtelen, hogy az irracionális gazdálkodás a lakásépítkezéseinken keresztül is kifejezésre jut és ezeknek vetülete az élet minden megnyilvánulása.

reorganizálás.

az emberiség primär szükségleteit vizsgálva, azt látjuk, hogy az élelmezéssel csaknem egyenértékű az időjárás elleni védekezés: a ruházkodás és a lakás. az első kettőt a szükségletek arányában termeljük, azokból nincs semmiféle anyagi haszna egy követ-

kező generációnak. ezzel szemben az építkezés tőkehalmozást jelent. minden felépített ház egy következő generáció szükségleteinek kielégítését is szolgálja. lakásépítkezéseinkkel utódainkról is gondoskodunk, míg ugyanakkor a tömegek számára nem építünk sem mennyiségileg, sem minőségileg, a lakás fogalmát a fejlődés által megkívánt magasabb színvonalról vizsgálva, megfelelő otthont. a lakások 30—40 év múlva már nem elégítik ki az igényeket, mégis azt látjuk, hogy azokat több mint 100 évig használják és állékonyságuk többszáz évre van méretezve.

egyik legsürgősebb feladatunk a lakásépítés és a lakás fogalmának revidiálása. a kispolgár vagy a munkás ruhaigénye sokkal kedvezőbb arányban nivellálódott, mint a lakáskultúrája. ennek egyik oka az, hogy a gyáripari termelés a nagy fogyasztótömegek felvevőképességéhez igazodik, míg a házépítés például nálunk is, egyelőre a középkor termelési rendszerén alig emelkedett felül. gondoljunk csak a magyarországszerte sokezerszámra épülő vályogviskóra.

a társadalom lakásszükségletének kielégítéséhez az eszközöket a technika állandó fejlődésében, modernizálódásában megtalálhatjuk, azokat igénybe kell venni. nemrégén még nomád életet éltünk, az időjárás ellen erős galyakból sátrat készítettünk. a tetőépítés ennek a csökevénye. de akkor még napimádók voltunk és a természeti erők játékszere. ma fölényes technikai tudásunk van és szerkezeteink alakját belső szükség-szerűségek határozzák meg, mégis újra meg újra az abc-nél tartunk, mert problémáink új fogalmazást nyerne. a kislakás lényegét az alaprajzot vizsgálva, azt látjuk, hogy az új építészet racionális alaprajzai nemcsak költségmegtakarítást jelentenek egyes adott esetben, hanem az életmód szociális átalakulását igyekeznek elősegíteni és szolgálni.

utalnom kell ugyancsak a „cirpac“ frankfurti kongresszusának megállapítására, amely a gazdasági erőket racionális kapcsolatba hozta az ember szociális követelményeivel.

„a korszerű építészet problémái természetüknél fogva követelik a feladatoknak az általános gazdaság kérdéseivel való közös megoldását. a gazdaságosság azonban műszaki produktív értelemben magyarázható, jelenti a legracionálisabb munkamenetet és nem a kereskedelmi spekulatív értelemben vett legnagyobb hasznot.

a műszaki eszközök állandó rohamos fejlődése a törvényhozás megváltoztatásának szükségességét vonja maga után, annak, a műszaki haladást állandóan követő, folytonos átalakulását követeli. ezek alapján a városépítés a városi és falusi együttélés folyamatának egységes megszervezése. a városterv nem alakulhat esztétikai meggondolásokon, hanem minden tekintetben funkcionális következtetések eredménye kell hogy legyen.

a lakó, forgalmi, gazdasági és sportterületek egymáshoz való viszonyát az országtervben szociális és gazdasági meggondolások szerint meghatározott lakósűrűségnek kell megszabnia. a jelenleg vásárlás és spekuláció által kaotikussá tett telekviszonyokat a közösség tervszerű gazdálkodása révén kell szabályozni.”

ezekre a megállapításokra akkor került a sor, amikor nyilvánvalóvá lett, hogy az építész szerepe sokkal szélesebb keretek között kell, hogy mozogjon, mint ahogy az eddig a köztudatban élt. ma nem formai problémák töltik ki az építész minden magasabb elhivatottságot, hanem a városreorganizáláshoz elválaszthatatlanul kapcsolódó gazdasági reorganizálás összefüggéseinek és kölcsönös visszahatásainak kérdésén keresztül kell a megoldásokat keresnie.

fischer józsef.