

# VÁROSI TELEKTÖMBÖK UJJÁÉPÍTÉSE

OBLATH GYÖRGY ÉS PREISICH GÁBOR PÁLYADÍJNYERTES TERVE

A Magyar Mérnök- és Építészegylet évek óta foglalkozik Budapest lakáskérdéseinek építészeti vonatkozásaival. A Tér és Forma hasábjain megjelent cikkek egész sorozata igyekszik tudományosan megvilágítani ezt a roppant jelentőségű kérdést. Mindezzel igyekeztünk ezt a kétségbejítő helyzetet a gyökeres reformra előkészíteni. Ismételten reámutattunk arra, hogy a jelenlegi állapotot a vízözön — illetve az árvíz előtti időszakból reánk maradt osztrák eredetű építési szabályrendelet okozta: ez okozta az uccákhoz nem viszonyított magasságú beépítést mint a kuttakhoz hasonló udvarokat és jobb, korszerűbb beépítési módokat követeltünk.

Sajnos, igen kevés megértésre találtunk és jelentős gazdasági érvekkel utasították vissza álláspontunkat, kimondván, hogy a telekértékek előírják ezeket a kifogásolt beépítéseket és senkit sem lehet e szerzett — *de szerintünk nem a háztulajdonosok sorozata által, hanem a köz által szerzett!* — jogoktól megfosztani, nem lehet a telkek kihasználásának mértékét csökkenteni ma divatozó jelszavak miatt, mert ez értékromboláshoz vezetne.

Ebben a helyzetben dr. Bierbauer Virgil 1932-ben két irányban vette fel a harcot azokkal, akik ezen ellenérveket kitűnően tudják előadni, hangoztatni és meggyőzővé tenni. Az egyik volt, hogy alapos vizsgálat tárgyává tette, hogy vajon lehetséges-e a jelenleginél jobb és a napfényhozam tekintetében megfelelőbb beépítési módokat találni, anélkül, hogy a jelenlegi kihasználási arányokat súlyosabban érinteni kelljen. A Magyar Mérnök- és Építészegyletben november 28-án tartott előadásában<sup>1</sup> mutatta be vizsgálódásának eredményét, amelyből kitűnt, hogy az esetek nagyobb hányadában ez igenis lehetséges volna és csak aránylag kis veszteségek érnek az új szerzett jogok birtokosait.

Dr. Bierbauer tervszerű eljárásának másik jelentősebb mozzanata az volt, hogy a Magyar Mérnök- és Építészegylet 1933. évi Kéler Napoleon pályázatának programkitűzésekor javasolta, hogy választassék ki egy erzsébetvárosi telektömb és a pályázók feladata az legyen, hogy a mai építési szabályrendeletől függetlenül részletes beépítési tervvázlatot készítsenek oly módon, hogy legalább ugyanannyi azonos típusú, de célszerűbb és egészségesebb jobb lakás keletkezzék a telektömb határain belül, tehát oly módon, hogy a kihasználási szám ne csökkenjék, de a lakások a jelenlegieknél jelentősen egészségesebbek legyenek. A kiválasztott Wesselényi ucca—Akácfa ucca—Klauzál ucca—Dohány ucca határolta telektömbön jelenleg a következő számú és típusú lakások vannak

|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1 szoba-konyhás | 218 |
| 2 szoba-konyhás | 101 |
| 3 szoba-konyhás | 67  |
| 4 szoba-konyhás | 62  |
| 5 szoba-konyhás | 67  |

Ez volt tehát az alsó határ, amelyet el kellett érni, de olyan módon, hogy az összes lakások megfelelő napfényhozamban részesedjenek.



Jelenlegi helyszínrajz

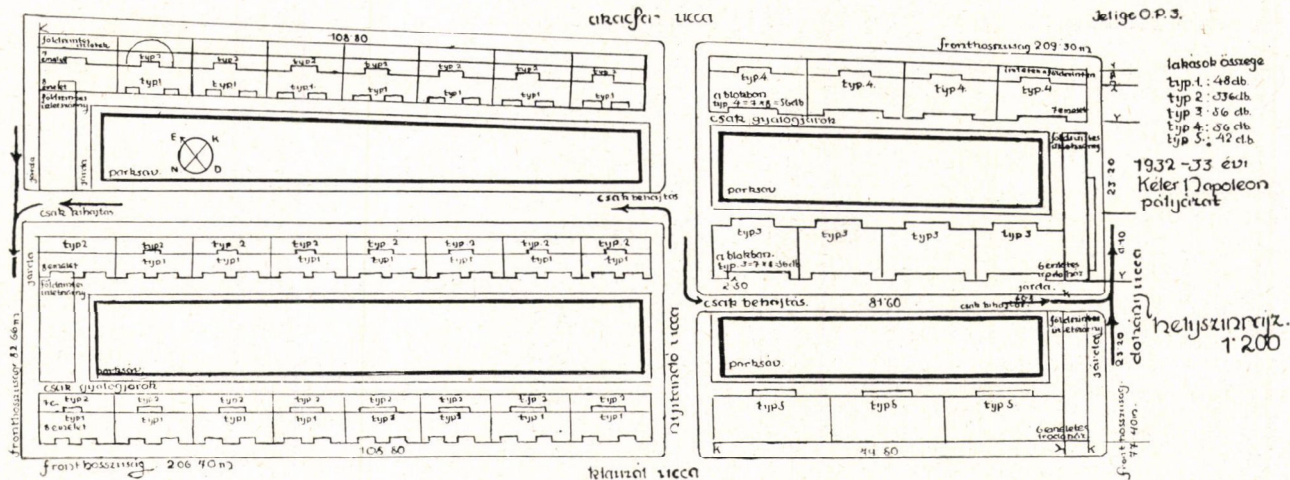
Időközben Ligeti Pál a régi városrészek bérházainak ujjáépítésére tett rendkívül értékes javaslatot, amelynek műszaki és gazdasági problémáit a már kiírt pályázat volt hivatott megvilágítani.

Dacára annak, hogy az ötlet felvetője ismételten felhívta az építészársadalom figyelmét a pályázat fontosságára — mégis mindössze két pályázat érkezett be. Mikor a pályázat ismertetése sorra került, a szakosztályok tagjai közbeszólásaikban elcsodálkoztak efelett — kérdés tehát, hogy miért nem pályáztak az elcsodálkozók.

A bírálóbizottság az O P 3 jellegű tervet ajánlotta díjazásra, amelynek szerzői Oblath György és Preisich Gábor építészek voltak. Tervezők elgondolásukat a következőképpen ismertetik:

Igyekeztünk a tervben az összes lakáskulturális és higiéniai követelményeknek megfelelni és emellett rentábilis megoldást találni. A jelenlegi lakásszámot jelentősen növelni nem akartuk, egyrészt a jelenlegi lakás piac helyzetét tekintetbevéve, másrészt, miután a kellő ren-

<sup>1</sup> V. ö. M. M. É. E. közlönye 1932. december 5.



**Elrendezési terv**

tabilitás így is biztosítható és *semmiestre sem akartuk a lakások számát a helyes szellőzés, égtájtárány, világítás, stb. elveiben való megalkuvással növelni.*

A tervezésnél további irányelveink a következők voltak: Bár egységes és egyidőben való beépítést föltételeztünk, szükségesnek tartjuk, hogy a komplexum, a magyarországi, aránylag kis tőkeerő mellett, minél több, aránylag kis részre legyen osztható. Ezért ragaszkodtunk a max. 7-8 emeletes beépítéshez és ezzel kapcsolatosan az emeletenkint 2 lakásos lépcsőházhoz.

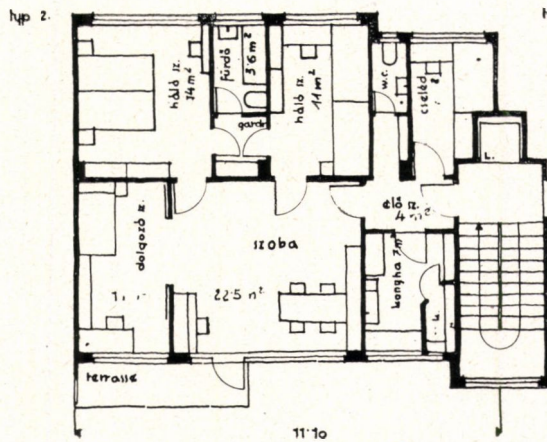
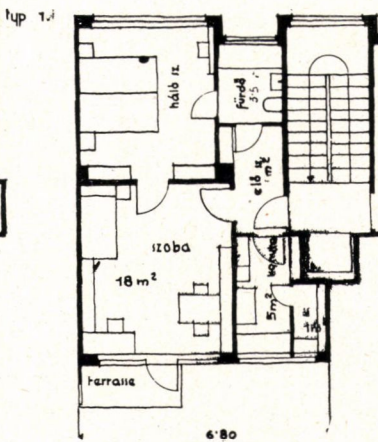
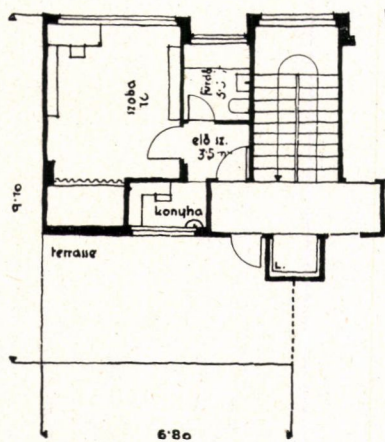
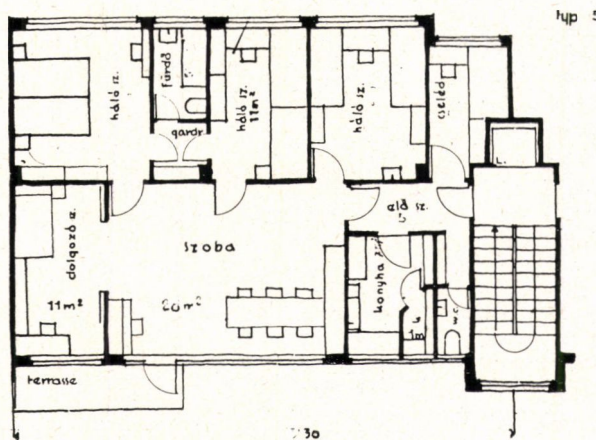
Az ilyen nagy komplexumnak egyidőben való megépítése lehetővé tette a lakásnak, mint olyannak, az eddig szokásoshoz képest, lakáskulturális oldalról való fejlesztését. Az elv a nagyszoba körül csoportosuló kisebb helyiségek elve. A nagyszoba nagysága a kétágyas hálószobák számával növekszik és hozzá a 2 hálószobás típustól kezdve dolgozószobácska járul. Az e lakásokban lakó orvosnak, ügyvédnek, mérnöknek, stb. külön irodaszárnyban gondoskodtunk irodákról, hogy a nem lakás keretébe tartozó funkciók a lakások egységét meg ne bontsák. Az albérletbeadás elkerülése céljából az előszobából a hálószobákba közvetlen bejáratot nem csináltunk, azonban ez szükség esetén bármelyik típusnál létesíthető.

Már a legkisebb lakást is minden kulturális követelménynek megfelelőleg igyekeztünk méretezni. Az *egyszobás lakást, mint helytelent, elhagytuk, miután tervünk és rentabilitás számításaink szerint a jelenlegi egyszobás lakások árán tudjuk 2 szobás lakásainkat kiadni.* Ez egybevágott azon törekvésünkkel, hogy a lakások számát lehetőleg ne növeljük, a rentabilitás épségben tartása mellett. Egyszobás lakást csak magánosan élő ember szá-

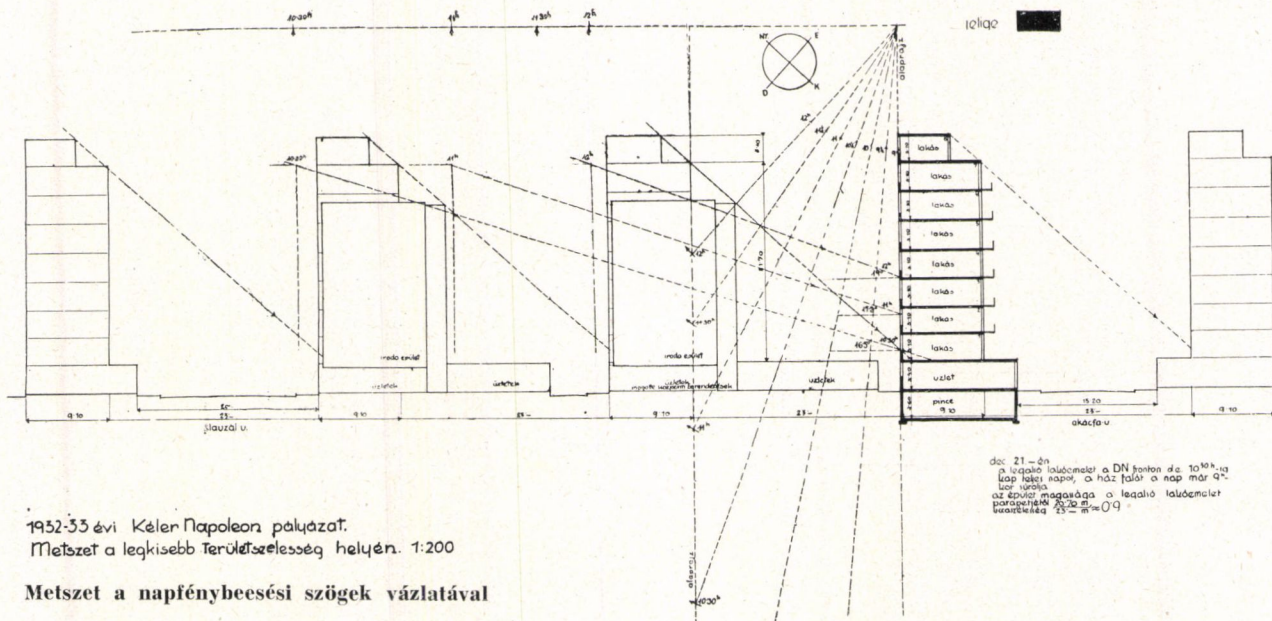
mára tartunk megfelelőnek és ilyenről *garszon lakások formájában gondoskodtunk.*

Miután ma luxuslakásokra Budapesten igény nincs és nem is várható, hogy luxuslakást kívánók bérházba fognak költözni (villanegyedeink bő lakáslehetőséget nyújtanak nekik), a többszobás lakást sem mint luxuslakást, hanem mint nagyobb lélekszámú család lakását fogtuk fel és sikerült a bért is ennek megfelelőleg megállapítanunk.

jelige:



Lakástípusok alaprajzai



1952-53 évi Kéler-Napoleon pályázat.  
Metszet a legkisebb Területfeszesség helyén. 1:200

### Metszet a napfénybeesési szögek vázlatával

A beépítés megtervezésénél az északnyugat-délkelet irányú blokkokat azért választottuk, mert a tervezett kétféle lakásoknál az így adódó délnyugati és északkeleti front egyaránt jónak tekinthető, azonkívül ez a beépítés rentábilisabbnak mutatkozott, mint a Dohány és Wesselényi uccával párhuzamos, miután így a hosszabb Klauzál és Akácfa uccai terület is a megvilágító felülethez csatolható volt.

Miután a délnyugati és északkeleti frontú blokkok mellett döntöttünk, problematikus volt ebben a lakóhelyiségeknek mikénti tájolása.

A hálószoba-északkelet, lakószoba-délnyugat megoldásnál a hálószoba-délnyugat, lakószoba-északkelet megoldás mutatkozott helyesebbnek, következésképp okoknál fogva: Klímánk alatt a délnyugati lakószoba nyáron, délutáni tartózkodásra az erős nap miatt úgyszólván alkalmatlan, míg az északkeleti front megfelelő és a vele kapcsolatos erkély kellemes, hűvös. A délnyugati hálószoba a keresztzellőzés folytán naplenyugta után kellőleg kiszellőztethető és lehűthető amellet, hogy a késő délutáni órákban az alacsonyabban fekvő napot a sugárirányára merőleges szomszéd épületek eltakarják. Az északkeleti hálószoba azért nem helyes, mert télen úgyszólván nem kap közvetlen napot és a mindennapi napozás követelménye elsősorban a hálószobát illeti meg. A délnyugati hálószoba télen, mint a grafikon mutatja, a *délutáni* órákban kap napot, mely a kis hálószobai traktusmélység folytán a lakószobát is részben besugározza.

Az említett Ény-Dk irányba három hosszanti blokkot terveztünk közép tájt a kisebb forgalmú Akácfa és Klauzál uccák között nyitandó kis ucca által megszakítva. A középső blokk meztén végigvonuló keskeny lakóúton csak egyirányú közlekedés van megengedve, hogy ez a Dohány és Wesselényi uccák forgalmát ne zavarja.

Az uccák mentén a blokkokba végig üzleteket illetve műhelyeket terveztünk. Az üzletek a Dohány és Wesselényi ucca felől is végigmennék. A Dohány uccára néz a két irodaház 6-6 emelettel oly módon megtervezve, hogy káros árnyékot ne adjon. A házak földszintjén a következők nyernének még elhelyezést: mosókonyha mind a három blokkban, a középső blokkban központi fűtés, házközelőség, néhány közös társadalmi helyiség; ú. m.: könyvtár, olvasószoba, társalgó, vendéglőüzem. 7 emeleten keresztül 2-5 szobás lakások, a 8. emeleten a 2 szobás lakások fölött hátraugratással, garconiakások, egyébült ugyanígy atelier-k, gyermekkert, óvoda, néhány, a lakások terhelmentesítését célzó betegszoba.

Az eddigi és a tervezett lakások arányát a következő összeállítás mutatja:

| szobás lakás   | jelenleg | 218 drb | tervezve | 48 drb |
|----------------|----------|---------|----------|--------|
| 1 szobás lakás | 101      | 336     |          |        |
| 2 " " "        | 67       | 56      |          |        |
| 3 " " "        | 62       | 56      |          |        |
| 4 " " "        | 17       | 42      |          |        |
|                | 465 drb  | 538 drb |          |        |

Ezen összeállításból látható, hogy az egyszobás lakások helyébe nagyrészt kétszobás lakások kerülnek. A lakástöbblet nagy részét a 6-8 ágyas clesó 5 szobás nagylakás alkotja.

Az elmondottakat kiegészítik az itt leközölt tervek, amelyeket a bíráló bizottság általában helyeseknek tartott. A 4 és 5 szobás típusnál a dolgozószobának a nagy lakó és ebédlőn keresztül való közlekedése hibásnak tetszik, mert az ide igyekvő látogatók azt csak a lakószobán át érhetik el. Az építómesterek egyesületében kifogásolták, hogy az előszoba csak 4.00 m<sup>2</sup>-es — szerintünk ennél többet e célra fordítani csak a megszokás által szentesített pazarlás. Ugyan-csak kifogásolták, hogy a hálószobák mindössze csak 14.00 m<sup>2</sup> terjedelműek — ha ez a helyiség csak hálásra szolgál, akkor igazán elégséges és igen érdekes volna tudni, hogy hány spekulációra épített bérházban található 3.5x4.00 m. terjedelmű hálószobát. A 6.00 m<sup>2</sup> konyha célszerű formája mellett miért rosszabb, mint az 1.80 m. széles és 4.50 m. hosszú igen elterjedt sötét konyhák. A magasan fekvő ablak alá elhelyezett fürdőkád az egész világon célszerűnek bizonyult. Kifogásolták a 2.8 m-es belmagasságot, amely egész Németországban és minden nyugati államban elfogadott méret. Amikor a vállalkozói kritika kifogásolja a nagy ablakokat mint lehűlő felületeket — miért követeli állandóan a költségesebb nagy emeletmagasságokat, amelyek természetesen aránytalanul nagyobb hőszükségletet kívánnak.

Így azt hisszük, bátran el lehet mondani, hogy a tervezőknek sikerült bizonyítani azt, hogy a mai építési szabályrendeletől függetlenül olyan házakat lehetne építeni, amelyek egészsé-

gesebbek, sőt nagyobb kihasználáshoz is vezetnek, — de megváltják Budapest lakóit a mai átkos helyzettől.

Előnye a tervnek az is, hogy az egyes épületrészek szélességi méretüknél fogva a ma meglévő telkeken kisebb-nagyobb változtatásokkal egyenként is megvalósíthatók.

A tervezők kidolgozták gondolatuknak gazdasági számítását, amely a következő:

A terület megváltási ára a jelenlegi hozadék tőkésített értékének felel meg.

Jelenlegi hozadék (helyszíni információk alapján):

|   |           |
|---|-----------|
| 1 szobás lakások 218 drb átlagban 500.— P   | 108 000 P |
| 2 szobás lakások 101 drb átlagban 700.— P   | 71.000 P  |
| Megjegyzés: Az 1 és 2 szobás lakások fürdőszoba és legtöbbször belső w. c. nélküliek. |           |
| 3 szobás lakások 67 drb átlagban 1200.— P   | 80.000 P  |
| 4 szobás lakások 62 drb átlagban 1600.— P   | 95.000 P  |
| 5 szobás lakások 17 drb átlagban 2200.— P   | 38.000 P  |
|   | 392.000 P |
| 90 drb üzlet átlagban 1100.— P  | 100.000 P |
|   | 492.000 P |

le 50% adóra 246.000.— P

le 15% következőkre:

a) a házak legtöbbször rossz állapota miatt szükséges renoválási, ill. fenntartási, karbantartási költség;

b) üresen álló lakások, jelenleg 6%, üresen álló üzletek, jelenleg 10%;

c) nemfizetők, cca 25%;

d) rossz állapotuk miatt úgyszólván értéktelen lakások egybevéve:

73.000.— P

319.000.— P

tiszta jövedelem: 173.000 P

mely összeg 6%-kal tőkésítve a forgalmi értéket adja: 2.900.000 P

(Ez négyszögölenként cca 600 P).

Az építési költség:

197×9.10×30×3 . . . . . 159.000 m<sup>3</sup>

üdászárny: 13×6.40×18×2 . . . . . 3.000 m<sup>3</sup>

üzletek: 66×6×4 . . . . . 1.6000 m<sup>3</sup>

összbeépítés: 163.600 m<sup>3</sup>

jó kivitelben 30.— P/m<sup>3</sup> 4.900.000 P

7.800.000 P

lebontási érték: cca 300.000 P

befektetendő összköltség: 7.500.000 P

E számítás alapján a következő béreket vesszük fel, mint olyanokat, melyek megfelelő rentabilitást eredményeznek:

|              |          |        |           |
|--------------|----------|--------|-----------|
| typ 1 szobás | 48 drb à | 350 P  | 16.800 P  |
| " 2 "        | 336 " "  | 500 "  | 168.000 " |
| " 3 "        | 56 " "   | 750 "  | 42.000 "  |
| " 4 "        | 56 " "   | 850 "  | 47.000 "  |
| " 5 "        | 42 " "   | 1000 " | 42.000 "  |
| üzletek      | 98 " "   | 1100 " | 108.000 " |
| irodák       | 36 " "   | 350 "  | 12.600 "  |

(az iroda és lakás együttes bére tehát alatta marad a mai nagylakások árának)

vendéglő, vagy más nagyüzem, továbbá atelier-k, gyermekkert, ovoda, betegszobák, stb. összesen

20.000 "

457.000 P

Ezen összeg a 7.500.000 P befektetett összegnek 6%-ánál valamivel több.

Feltéve, hogy az állam a házadómentességet régi épületek bontása helyére épülő új épületekre is kiterjeszti, az apróbb költségek levonása után marad 6% tiszta jövedelem.

Tehát a felvett rendkívül alacsony bérek dacára, a vállalkozás a magántőke számára is biztosítja a megfelelő profitot és rentabilitást.

A legmeglepőbb e számításban az, hogy dacára az egyes lakásoknak esodálatosan alacsonyabb feltételezett lakbérénel a várható jövedelem nagyobb a mainál. E lakbéréket kétszeresre kell emelni, hogy a mai lakbérékhez jussunk és ez esetben a jövedelem a jelenleginek négyszerese lesz.

\*

A tervek nyilvánosságraadásakor két oldalról jelentkezett a kritika:

A vállalkozók kétségbevonták a terv gazdasági végrehajthatóságát és ezért az Építőmesterek Egyesülete a számításokat vizsgálat tárgyává tette. Mann Mihály szerint a telek és a rajta álló házak értéke a számított 2.900.000 P-vel szemben 3.918.000 pengő. A tervezők a jelenlegi hozadékból számították ki az értékeket — Mann Mihálynak 1.000 P-ig pontos becslése nem tudjuk, hogy honnan ered. Mann az építési költséget m<sup>3</sup>-ként 36.— P-ben állapítja meg. Vajjon nem feledkezett-e meg arról, ha egy ilyen nagy tömb egyszerre és egységes terv szerint épül fel, az elemek messzemenő tipizálhatása folytán jelentős megtakarítások érhetőek el. Mann szerint az építési költségek a feltételezett 7.500.000 P-vel szemben 10,760.535 P-re rúgnának. Mann a mai szokásos bérek alapul vételével az adó levonása után 645.000 P tiszta jövedelemhez érkezik a tervezők megállapításai szerinti 173.000 P-vel szemben. Mann szerint a tiszta jövedelem 6%, a 3,918.000 P érték után számítva azonban a jelenlegi mindössze 0.45%. Ha a Ligeti Pál-féle javaslat adókulcsát alkalmazzuk, akkor a ház még mindig 3.85%-ot jövedelmezne.

Mann kétségesnek tekinti, hogy a ház összes lakásai kiadatnának. Tételezzük fel, hogy a jelenlegi bérek alkalmaztatnának az új lakásokban, vajjon nem fognak-e a lakók az új házba áramlani, vajjon nem fogja-e a jelenlegi 465 lakás bérlője, aki ehhez a környezethez szokott, a lakások nagyrészét előre is a maga számára lekötöni.

A vita során Ligeti Pál helytelen politikának minősítette, hogy az építőmesteri kar, a mai viszonyok között, annyira részletébe bocsátkozik és a mintaszerűen kidolgozott gondolatot minden módon pesszimisztikus világításba helyezi és ilyenformán az építetőköt mint a tőkét minden egészséges, de új gondolattól elriasztani igyekszik.

A másik kritikai támadás a tervet a háztulajdonos oldalról érte. Az alacsony bérek halatára az érdekeltség felszisszent, úgymondván,

hogy, ha ilyen olcsó lakások keletkeznének, akkor súlyos helyzete egyenesen tarthatalanná válna, — megjegyezzük, hogy jelenleg a lakások 3%-a áll üresen.

Ezek az alapnélküli gáncsolók megfeledeztek arról, hogy a terv szerint mindössze 73-al növekedne a tömbben a lakások száma. Súlyosabb megítélés alá esik az, hogy a háztulajdonosok egy olyan tervet, amely olcsóbb lakások teremtésére irányul, annyira sérelmesnek tartanak, hogy kormányhatósági védelmet követelnek a merész újítók ellen.

\*

A Magyar Mérnök- és Építészegylet ezen pályázatkiírása mindenestre olyan eredménnyel járt, amely az építési szabályrendeletnek egyszer talán mégis elkövetkező reformjánál értékes szolgáltatást tehet. Remélni szeretnők, hogy a nagytudású tervezőket sem a támadások, sem az építőmesterek egyesületében tapasztalt vállveretéssel leplezett ellenzés nem fogja elkedvetleníteni és a jövőben is nagy lelkesedéssel fognak olyan feladatokon dolgozni, olyan problémák megoldásán, amelyek a mai viszonyok között keresettel nem kecsegtetnek.

u. a.



Fillér uca 23 társasház  
Tervezte: Wannemacher Fábán műépítész.  
Kivitelezte: Boghen György okl. mérnök

