



1. ÁBRA. FALUVÉGE 200 MÉTERRE A KÁROLY-KÖRUTTÓL

A BELSŐ ERZSÉBETVÁROS UJJÁÉPÍTÉSE

IRTA: LIGETI PÁL ÉPÍTÉSZ

I. A mai állapot.

Budapest gyorsan nőtt és ez meg is látszik rajta. Nyugati városokban elképzelhetetlen, amivel nálunk gyakran találkozunk: hogy modern magas házak állnak földszintes viskók, rozoga egyemeletesek mellett, még a város szívében is. Minden idegennek feltűnik ez, de tudjuk magunk is és tudjuk az okát: Budapest gyorsan nőtt, új város, kiépülését megakasztotta a háború, nem csoda, ha visszamaradottságok éktelenkednek az új részek mellett.

*
Van Budapestnek egy városrésze, melyben ez a visszamaradottság nem sporadikus, hanem egész uccasorokra terjed ki: a belső Erzsébetváros. A kerületnek az a része, amely az Erzsébet-körut és a Károly-körut között fekszik. Itt új ház alig van. A Király-uccán, Dob-uccán, Kazinczy-uccán, Rombach-, Holló-uccán végig járva: csaknem mindenütt az első beépítés ócska épületeit látjuk. Sehol másutt, a város egy részén sem találkozunk ezzel a jelenséggel. Sem a Lipótvárosban, sem a Terézvárosban. Pedig egy városrész sincs oly közel a város szívéhez, egy sincs úgy tömve forgalommal. Elég csodálatos visszamaradottság, melyet évtizedek óta tűrünk, beletörődve abba is, hogy ez a nem éppen dicsőséges állapot kiütközzék a város legfőbb utvonalaiban is s a Károly-köruti régi házak révén magára vonja az idegenek figyelmét.

*
Amit azonban az idegen nem sejt, amit a legelső pesti ember sem tud: ezek a régi házak, ócska frontok, szépítő, takaró Potemkin-kulisz-

szái csak annak a minden képzeletet fölülmuló visszamaradottságnak, mely mögöttük, az irgalmatlanul hosszú telkek mélyén rejtőznek. S a jelen sorok egyik célja: ezt az állapotot tudatossá tenni minden pesti emberben, kinek az építéshez köze van.

A között fényképfelvételek (1—7. ábra) beszélnek önmagukért. Mégis: legyen szabad a belső Erzsébetváros lehetetlen állapotát röviden jellemezni.

Két, egészen ellentétes körülménnyel állunk szemben.

Az egyik: a beépítés zsufoltsága és levegőtlenisége. Szűk kis udvarai, melyekbe mindenféle üzemek préselődtek, melyek közé a modern igényeket csufoló udvari lakások tömegei szorultak.

A másik: a beépítés terjengőssége. Mert a szűk udvarok közvetlen közelében falusiasan tágas, földszintes viskókkal keretezett udvarokat találunk s van példa arra is, hogy egyes telek-részek teljesen beépítetlenül, teljesen kihasználatlanul állanak. Mindez a város szívében, ugyanakkor, amikor a lakásinség távoli extravillanba szorít sok embert, kinek tulajdonképpen errefelé van dolga.

Hirtelenében nem tudjuk, hogy a belső Erzsébetváros udvaraiban kóborló építész min háborodhat fel jobban: a szűk, sötét, végtelenül hosszú, levegőtlen udvarokon-e, vagy a kedélyes, faluvégi idilleken, amelyeket itt, a city közvetlen közelében talál.

*
Ez a mai helyzet. Kérdés: hogyan keletkezett? Ily soká fenn miért maradt?



2. ÁBRA. KÖZÉPKORI VÁRFAL



3. ÁBRA. TŰZFAL-BEREK

KÉPEK AZ ERZSÉBETVÁROS CENTRUMÁBÓL



4. ÁBRA. ERESZEK, HA TALÁLKOZNAK



5. ÁBRA. A VÉGTELEN GANG



6. ÁBRA. GYÁRUDVAR



7. ÁBRA. A TEMPLOM ALJÁN

II. A mai állapot okai.

Egy pillantás a térképre: megérteti a helyzet keletkezését. Budapestnek legnagyobb háztömbjei ezek. Sehol másutt ily kevés ucca, sehol másutt ily mély, vékony telkek. Azért a keskeny udvarok sora. Azért néhol: a hátsó rész beépítetlensége. Így keletkezett a mai helyzet. Miért maradt fenn? (8. ábra.)

Ennek oka nehezebben érthető. Volt nagy tömb Pesten másutt is; átvágták uccával. Kiszellőzték a mély udvarokat, uccai frontot, uccai lakásokat nyertek. Szó volt erről itt is, az Erzsébetvárosban is. A kerületnek az vált átkává, hogy tulságosan szépet akartak vele. Nem elégedtek meg uccaátvágással, hanem felmerült az Erzsébet sugárút gondolata. Ki sokat markol, keveset fog. Az Erzsébet sugárút gondolata összekapcsolódott a központi városház jövő alakjával. Azt akarták, hogy az ut vezessen annak középtengelyébe. Egyéb problémák merültek fel, az ut traceját végérvényesen eldönteni nem tudták. A bizonytalan helyzet megbénította a telektulajdonosok építő szándékát. Minden maradt a régiben. Ezért stagnált a belső Erzsébetváros a háború előtt.

*

De akkortájt legalább szó volt róla. Az Erzsébet sugárút kérdését gyakran hánytorgatták. Rövidesen dűlőre is vitték volna, az építés megindulhatott volna...

A háború vége óta 10 év múlt el. S ezalatt az Erzsébet sugárútról nem beszélt senki. A városrendezés nyitott problémáinak elintézését

nem sürgette senki. Az Erzsébetváros stagnálása váratlanul és nagyon: meghosszabbodott.

*

Ez már nem lokális tünet, nem az Erzsébetváros magánügye: szélesebb érvényű oka van.

A háború után előbb: nem épült semmi. Majd, az infláció idején: nem épült bérház. Csak villa — a hirtelen meggazdagodottaknak. Csak gyár — a romló pénzt investálóknak. Bérház: egy sem. Később: a stabilizációs krízis ugyszólván teljesen megállította minden építkezést. S midőn utána — 1926-ban — hirtelen, robbanásszerű lendülettel, megindult a bérházépítés: a kültelkeken épített mindenki. A Lágymányoson. A külső Lipótvárosban. A Böszörményi-ut táján. Ó-Budán. A belső városban: alig. Itt-ott, néhány meglévő, üres telken. Nem ott, ahol építés előtt rombolni kellett volna. Mert az ilyen helyen megfosztotta rentabilitásától az építést: az 1925-ös adótörvény.

III. Az adótörvény.

Erről a törvényről már sokat beszéltek. Ujabban mind többen. S még többen: ezután. Egészen addig, míg a törvény némely rendelkezése meg nem fog változtatni. Mert mai fogalmazása, a mai gazdasági helyzetben: egyenlő értékű az egész építés lefojtásával.

Köztudomásu, hogy az adótörvény a 30 éves, illetve 25 éves adómentességet csak az olyan épületrésznek adja meg, melynek helyén azelőtt más épület nem állott. A lerombolt kétemeletes helyére épülő négyemeletesnek csak felső két

emelete adómentes. S csak abban az esetben nyer kegyelmet az új épület, kap egész terjedelmében adómentességet, ha kubaturája négy-szerese a lerombolt kubaturának. Minthogy pedig ez a helyzet alig állhat elő (már egyemeletes — tehát emelet és földszint — lerombolása esetén is földszint és 7 emeletes új házat kellene építeni, olyat tehát, melyet építeni: *tilos*...) óvakodott mindenki a rombolástól s igyekezett tatarozni és ráépíteni; és főleg: szűz telken, odakint építeni.

*

Ez a megoldás meg is felelt a törvény intencióinak. A legnagyobb lakásinség idején így volt helyén. A rombolást megelőző kilakoltatás amúgy is megoldhatatlan probléma lett volna. S minthogy ily módon itt belül: úgy sem akaratott építeni senki — nem bolygatta senki az Erzsébetváros elintézetlen problémáit sem. Így hosszabbította meg az 1925-ös adótörvény a belső Erzsébetváros sötét odúinak és faluvégi kalibáinak életét.

*

A helyzet azonban nagyon lényegesen megváltozott. Az idén: 1928-ban.

IV. A belterületi orientáció.

Midőn a stabilizációs krízis elmúltával az adótörvény serkentő hatása alatt, 1926-ban robbanásszerűen megindult az építés: ezt az tette lehetővé, hogy a banktőke bőségesen adta az építési hiteleket.

A mai gazdasági helyzetben azonban sem az épületek, sem a hitel, melynek segítségével épültek: nem lehettek olcsók. Ezek az épületek csak magas lakbérek mellett rentabilisek. S emellett az ismertett okokból: kültelkeken állanak.

Kétségtelen: megteltek a házak mégis. A mai lakásinség idején még a külterületen is elkelték a drága lakások. De csak lassan. Néhol nehezen. És: vagy olyan magas bérek mellett, melyet a mai nehéz gazdasági helyzet idején alig tud fizetni a lakó, — vagy olyan alacsonyabb bérek mellett, melyek problematikussá teszik a drága pénzen épült drága ház rentabilitását. Feszült helyzet, melyet további drága kültelki ház építése még feszültebbé tenne. Nem csoda, ha a tőke idén másként orientálódik: nem szívesen ad kültelki házhoz hitelt. S nem fog adni továbbra sem, egészen addig, míg vagy a pénz nem olcsóbbodik, vagy a kereseti viszonyok nem javulnak. Sem az egyik, sem a másik körülmény egyhamar nem fog bekövetkezni. A tőke kültelki építést egyhamar favorizálni nem fog. A tőke a város belseje felé tendál. Ott akar, de csak ott akar — építeni. Ez az új helyzet, mely idén, 1928-ban állt elő s amely tartani fog jó néhány évig.

A tőke új orientációja és építő szándéka azonban szemben találja magát a két nagy akadállyal: a régivel és az újkeletűvel, — a városépítési megoldatlanságokkal és az 1925-ös adótörvénnyel. Lesz ereje elhárítani ezeket az akadályokat? Kívánatos-e hogy elháruljanak? Félretéve magánérdekeket, kerületi érdekeket

stb., bármily számosak, bármily jogosak is, kérjük: kívánatos-e a köz szempontjából, hogy lehetővé váljék a belterületi építés?

V. A városépítés új érája.

A kérdésre könnyű a felelet.

Budapest — sokszor halljuk, de igaz is — tulságosan nagy fővárosa ennek a megcsönkített országnak. Amíg ily kicsinyek vagyunk, időszerűtlen igyekezet, sőt: könnyelműség, még terjedelmesebbé építeni. Az elkövetkező évtized igazi feladata: kitakarítani, rendbehozni azt, ami eddig van. Az ucca tisztasága nagyot haladt az utolsó években. Ne álljunk meg itt, folytassuk a takarítást, hozzuk rendbe városunkat mélyebb-reható értelemben: oldjuk meg a belterület összes függő kérdéseit.

Helyes tendencia tehát, még a legkomolyabb szempontból tekintve is, amely a belterület kiépítésére irányul. Éppen ezért csak erősödni fog ezután, nem lankadni. A belső építés ezentul mind többeket, mind jobban fog érdekelni. A közhangulat nyomása — úgy hisszük — meg fogja szüntetni mindkét akadályt, az adótörvény időszerűtlen, ma már csak fojtogató rendelkezéseit — a városrendezés zsidbasztó, ma már türhetetlen bizonytalanságát. Budapest, véleményünk szerint, fontos építő korszaknak néz elébe. Az 1928-as év nevezetes fordulópontnak fog bizonyulni.

A közmunkatanács nemrégiben reorganizálódott. Most fiatal, agilis elnöke van. Beköszöntőjéből a cselekvés vágya beszél. Ugy érezzük: sok tennivalója lesz.

Ennyit általánosságban. De térjünk az Erzsébetvároshoz vissza.

Kétséget nem szenved: ez az a városrész, melynek ujjaépítése mindenekelőtt aktuálissá fog válni.

Egyrészt, mert a legvisszamaradottabb. Mert a legnagyobb szegényfolt a város belsejében. Másrészt, mert az építés a legtöbb előnnyel éppen itt kecsegtet. Lakóvidék is, üzleti vidék is egyszerre, anélkül, hogy tulzott telekárak préselnék fel lehetetlen magassáig a béreket.

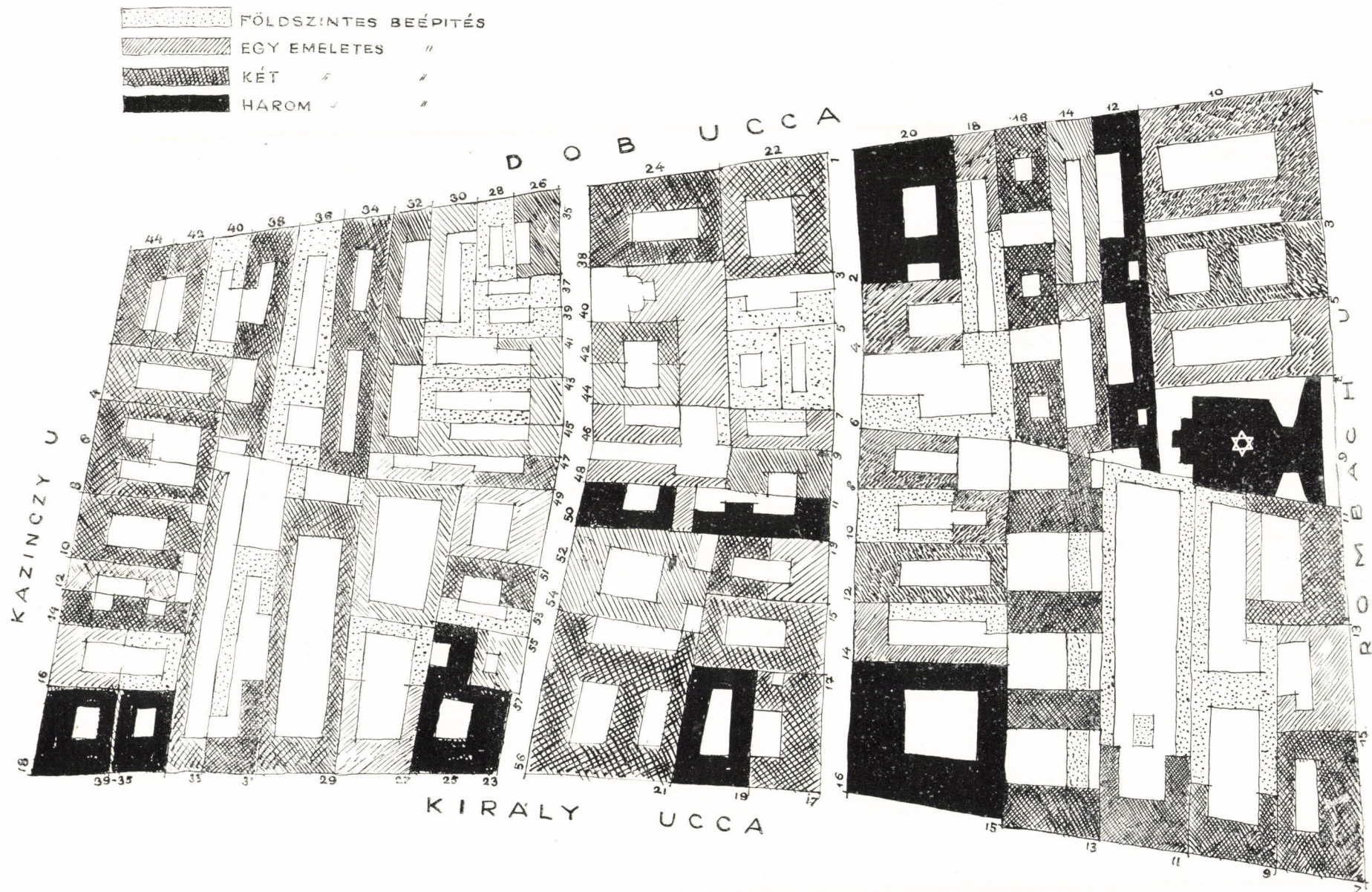
Sehol másutt nem oly szükséges az építés. Sehol másutt nem oly kilátásos az építés.

Ennek a városrésznek ujjaépítése nem igen lesz elodázható.

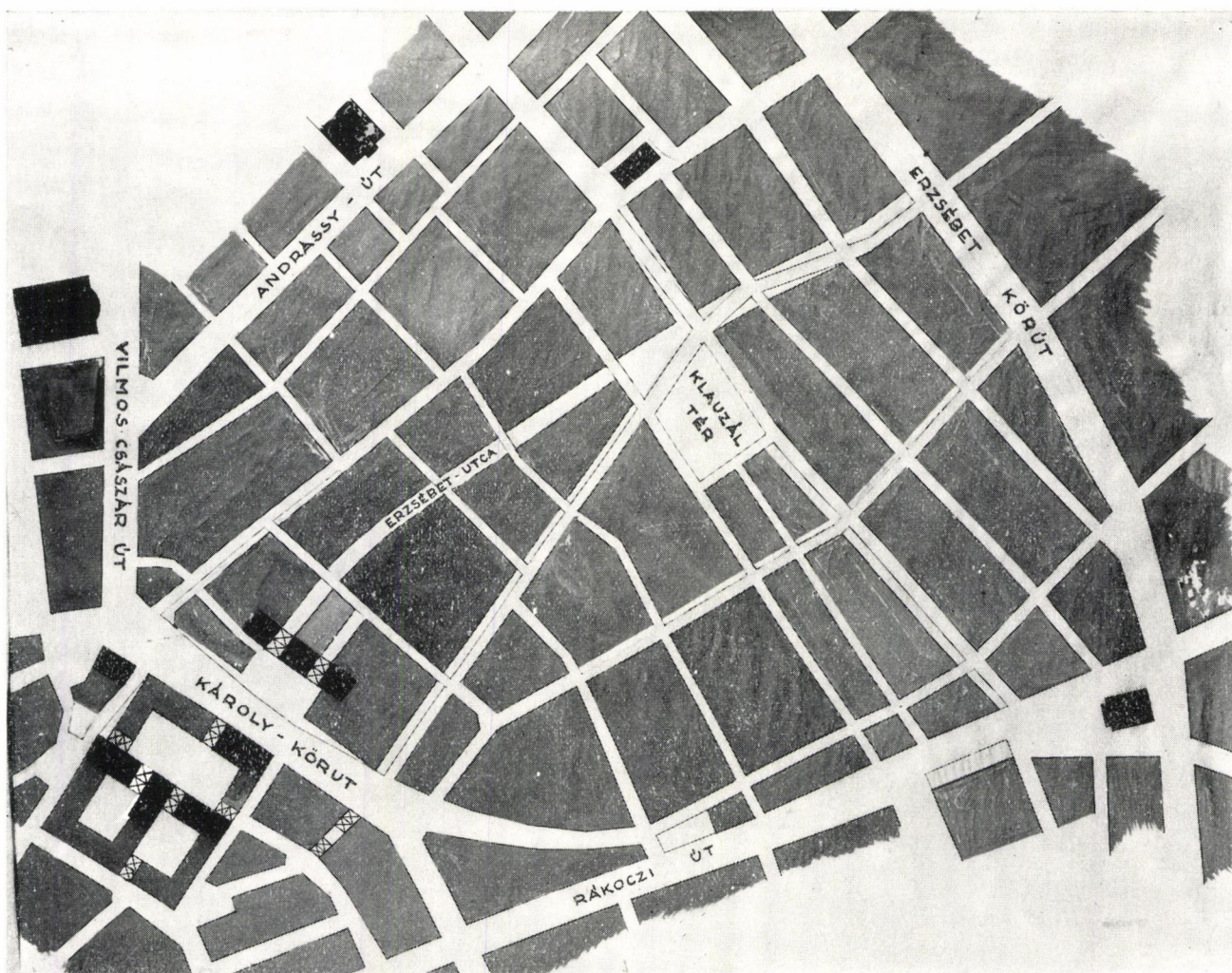
Helyénvaló, hogy az ujjaépítés módozatával, tervszerű megindításával foglalkozzunk. Annyival inkább, mert úgy véljük látni: sok és érdekes problémát vet fel.

VI. A városrész utvonala.

Az első kérdés, mely eldöntendő: a sokat emlegetett Erzsébet sugárut kérdése. Egy nemrégiben rendezett ankét felszólalói csaknem egyhangulag a sugárut ellen foglaltak állást. Ertesüléseink szerint nyitott kaput döngettek. A város mérvadó funkcionáriusai már rég letettek a sugárut tulzott és fölösleges tervéről (annakidején is kívülről jött propozíció volt ez). Szerényebb ut terve az, amely előttük lebeg, és nem is egyenes vonalú. Körülbelül olyan, mint amelyet a tervünk (9. ábra) mutat. Fontos, hogy merőlegesen fusson a Károly-körutba. Fontos,



8. ÁBRA. NÉHÁNY HÁZTÖMB MAI BEOSZTÁSA ÉS BEÉPÍTÉSI ÁLLAPOTA



9. ÁBRA. A BELSŐ ERSZÉBETVÁROS VÁZLATOS RENDEZÉSI TERVE A MAI VÁROSHÁZA ÁTÉPÍTÉSE

hogy oldalt érje (át ne szelje) a Klauzál-teret — egyben kellemes alakúra bővítve azt. A bemutatott proposíció a Klauzál-téren egyesül a Dob-uccával s a két vonal egyesítve folytatódik az Erzsébet-körút felé. Ennyit az „Erzsébet-ucca” (így nevezte el Jeszenszky Sándor) kérdéséről.

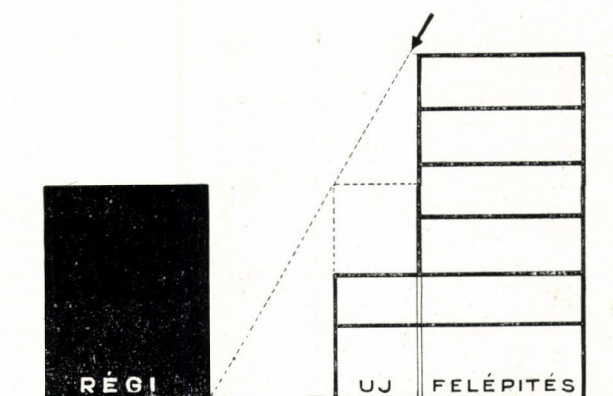
*

Az Erzsébet-uccán kívül azonban egyéb utakról is volt már szó. Felvetődött egy olyan átlós út terve, mely a Népszínház-uccát folytatja a Deák-térig. Egy másik trace ugyanezt a vonalat az Andrásy-út torkolatáig kívánja vezetni. Végül: Jakab Dezső nagyon meglepő módon mutatott rá arra a tényre, hogy a Kerepesi-út meghosszabbítása a Baross-téren, Klauzál-téren át: egyenesen az Andrásy-út torkolatához vezet s innét tovább a Tisza István-ucca tengelyével esik egybe. Szükségét érezzük, hogy mindhárom gondolattal foglalkozzunk.

Az átlós utak igazi rendeltetése, hogy meg-
rövidítsék a közlekedés útját. Szükségük ott
merül fel leginkább, ahol a tömbök sakk-
táblaszerűen vannak feldarabolva, ahol tehát
két egymásra derékszögű utrendszer szeli a
várost. Az ilyen helyen két pont között min-
dig a derékszögű háromszög befogóit kény-
telen végigfutni az ember s csak az átlós út

segíti ahhoz a rövidüléshez, amivel az átfogó
kisebb a két befogó összegénél. Egy pillantás
a belső Erzsébetváros térképére, hogy belássuk:
kevés városrészünk van, amelynél az átlósutak
annyira fölöslegesek volnának. Városunk leg-
több egyéb részén párhuzamos utcák szelik a
tömböket. Éppen ebben a negyedben elég
szerencsés módon hajolnak egymástól el és
egymás felé az utcák. A Dohány-utca kitűnően
vezeti le a Kossuth Lajos-uccai sarok túlterhe-
lését, a Dob-ucca csaknem átlós irányban megy
a Klauzál-tér felé. Véleményünk szerint ebben
a városnegyedben a Klauzál- és Dob-uccák
kiszélesítése után s az Erzsébet-ucca megnyi-
tása után utróvidítő átlóra szükség nem lesz.

Van azonban a nagy utaknak egyéb célja
is. Forgalmat, életet vinni egy negyedbe. Nos:
erre a célra is teljesen elegendőnek véljük a
fent jelzett szélesítéseket. Ami a Kerepesi-utnak
a Dunáig érő hatalmas meghosszabbítását
illeti, erre ez a véleményünk: forgalmi szem-
pontból nincs szükség rá, egyrészt, mert tulsá-
gosan hegyes szögben állana a Rákóczi-uthoz,
tehát felesleges mellette, másrészt, mert a Lánchid-
hoz vezet (ahhoz sem egyenesen), olyan
hidhoz tehát, mely nincsen nagy forgalomra
méretezve. Előnyt tehát nem nagyon jelentene,
ezzel szemben súlyos áldozatot a sok hegyes



10. ÁBRA. A TERRASZOS BEÉPÍTÉS MEGVILÁGÍTÁSI ELŐNYEI

metszésű telek miatt, mely lépten-nyomon keletkeznek. A gondolatban van valami megkapó, mégis elvetendőnek tartjuk. Véleményünk szerint a belső Erzsébetváros újabb utvonalakra nem szorul.

VII. A városrész háztömbjei.

Sokkal több megfontolást igényel, véleményünk szerint, a háztömbök beépítése. Nem hisszük ugyanis, hogy a mai lehetetlen telekbeosztáson kellőképp segítene, ha megelégednénk azzal, hogy keresztüljeljük az Erzsébetuccával. Sok telek túl keskeny vagy túl hosszú, vagy túl kicsi maradna így is. S a telektulajdonosok kedvezőtlen formájú beépítésre kényszerülnének, nem is szólva arról, hogy házaikat az udvarok szűk volta miatt magasság szempontjából sem használhatnák ki.

Itt, úgy látjuk, meg van a lehetősége, de meg a szükségessége is annak, hogy a jelenlegi speciális helyzetet különösképpen kihasználjuk. A speciális helyzet, melyről beszéltünk: az, hogy ezen az egész területen évek óta nem épült semmi. Hogy az egész terület угyszólván rombolásra érett. Hogy egy nagymérvű, egyszerre való lerombolást, átparcellázást, újjáépítést tesz lehetővé. Melynek folyamán minden telektulajdonos jól járna, mert jól kihasználható formájú telket kapna. S jól járna a közönség, a város is, mert — részben felhasználva a modern építőmozgalom némely máris kialakult eredményét, egész új, egész modern városrészt lehetne teremteni, olyat, mely a Lipótvárosnál is jobb és modernebb városrész lehetne. Amiként a Lipótváros jobb, szebb és modernebb, mint a terézvárosi negyed.

*

Igaz, hogy bizonyos szempontból új probléma vár itt megoldásra. Ez a városrész lakónegyed is, üzleti negyed is egyszersmind. Már pedig mindkettőnek más a szükséglete. Az üzleti forgalom tudvalevően vonzódik a keskenyebb uccák felé. A lakásnak levegő, világosság — tágas ut kell. Az ellentmondó érdekek egyszerre kielégíthetők egy olyan beépítésmóddal, melynél az üzlet terraszosan áll a lakóépület előtt. A hosszú, uccaszerű terraszt közben kiemelkedő blokkok (egy-egy szoba) osztják meg — biztonsági szempontból elkülönítve egymástól az egyes házak terraszait. (10. ábra.) Az ilyen be-

építésmódnál aránylag keskeny ucca is 6 emeletre építhető ki, anélkül, hogy világosságot vesztené. Viszont a nyereség busásan felérne azzal a veszteséggel, melyet a háznak az udvar felé való eltolása jelent. — Ennyit az ucca kiépzéséről.

VIII. Az udvari traktusok.

Az udvar százaléka régóta ütközőpont az építeni szándékozó és a városi hatóság között. Az építeni szándékozó előtt egy cél lebeg: kihasználni a telket, minél jobban. S ilyenkor minden turpisság, minden paragrafuscsavarás felhasználtatik arra, hogy mentől kisebb udvar százalékot lehessen a hatóságtól kicsikarni. Pedig a hatóság újabban mind követelődzőbb lesz. Ijedve beszélnek szélteben-hosszában, hogy milyen exorbitáns százalék az, melyet a város-építési ügyosztály újabb időkben megkövetel. S azt hiszik: érdekeik sérelme ez.

Érthető, hogy azt hiszik. Első pillantásra valóban ez látszik legfontosabbnak: kihasználni a telket. — De volna ehhez a kérdéshez néhány, nagyon megfontolandó szavunk.

A telek és a reákerülő ház értékének aránya igen különböző. Van telke Pestnek, melynek négyszögöle sokkalta drágább, mint a házé, mely reákerülhet. Még az esetben is, ha legjobb kivitelű, hatemeletes házat számítunk.

Sokszor azonban — legtöbbször! — a telek jóval olcsóbb, mint a ház. Egy négyszögölnyi hatemeletes ház értékét (1 m³ á 40 P számítva) 4000.— pengővel vehetjük fel. A telek 400—800 pengővel szerepel. Tehát: tizedrésze, ötöd-része a háznak.

Ilyenkor nem az a fontos: kihasználni a telket. Az a fontos: kihasználni a drága házat. Csak olyan házrészt építeni, mely legjobban jövedelmez. Nem rontani a házat olyan részek hozzábiggyesztésével, melyek rosszabbul jövedelmeznek.

Már pedig a szokásos udvari szárnyak s a bennök elhelyezett udvari lakások: rosszabbul jövedelmeznek, mint az uccaiak. S ha a mai lakásinség idején jól is adhatók ki, a sablonos udvari lakás, az, amely előtt függő folyosó vonul el, amelynek egyik szobája csak a másikon keresztül hozzáférhető, melynek fürdőszobája az előszobából nyílik s nem a hálószoba mellett van: nagyon fog hanyatlani értékben, mihelyt lesz egy kis szabad lakásrezerva. Értéke összehasonlíthatatlanul kevesebb lesz, előállítási költsége pedig sokban azonos, sokban pedig: drágább az uccai lakásnál. Így pl. drága dolog a függő folyosó, de drága minde- nek fölött: a veszített falmennyiség. Egy kis számítás meggyőz erről:

Az udvari traktusok keskenyek szoktak lenni — s mégis egy traktusra két konstruktív fal esik.

Az uccai traktusok tágasabbak, s amellet két uccai traktusra 3 fal esik csupán (nem 4).

Tekintetbe veendő azonfelül, hogy az uccai kettős traktus középfala csak részben veszített terület, hogy pillérekre felbontható. Veszített, holt falterület szempontjából az udvari traktus összehasonlíthatatlanul költségesebb az uccai-aknál.

Mindezek figyelembe vétele után éppenséggel nem látszik a legrentabilisabb megoldásnak a Pesten régtől divó forma, mely egy uccai dupla traktust és három udvari szimpla traktust épít egy zárt udvar köré. Mert lehet — és sok esetben előfordul, — hogy ilyenkor az udvarszélesség kedvéért meg kellett nyomorítani az uccai traktusokat. Lehet, hogy az udvari lakások kedvéért meg kellett kisebbiteni az uccai lakások udvarba nyúló részét, beléjük kellett gyömöszölni a lépcsőházat, stb. stb. Lehet, hogy sok ilyen esetben kedvezőbb jövedelmezőségi arányt kapnánk, ha az udvari lakásokat elhagynók s inkább teljesebben alakítanók ki a jobban jövedelmező uccai lakásokat. Nem törődve véle, hogy a telek — az épület tizede — rosszabbul lesz kihasználva.

Ilyenkor hamarosan kitűnnék, hogy a körülépítési viselkedésnek nem a jövedelmezőség az oka, hanem egyrészt az a szándék, hogy elkülönített, a szomszédától független udvart nyerjünk, másrészt az a közlekedési rendszer, mely nemrég általánosan divott s mely egy fő- és egy melléklépcsőből a „gang” révén tett minden lakást elérhetővé. Ez a kétlépcsős, gangos megoldás válik gyakran nehézkessé vagy lehetetlenné, ha a körülépítéstől eltekintünk. Nem a jövedelmezőség lesz rosszabb.

Igen ám, de hiszen éppen ebben a tekintetben valóban megváltozott már az utóbbi években a lakók mentalitása. Már kezdik nagyon is szidni a gangot (tulontul is — erről másutt lesz szó), kezdik elég általánosan belátni, hogy olyan házban is lehet élni, melyben a cselédség is a fölépcsőn közlekedik. Több elegáns ház — melyben a melléklépcső egyszerűen nem fért el, bizonyító példa erre. S különösen ma van ez így, midőn a szén- és fahordást fölöslegessé teszi a központi fűtés és a gázzal való főzés.

Ez esetben azonban a helyzet megváltozott. Ha nincs föltétlen szükség két lépcsőre, gangra, akkor nincs szükség körülépítésre sem.

S minthogy az udvari traktus gyakran rontja a ház jövedelmezőségét — elhagyható.

Illetőleg: még egyebet is tehetünk vele.

IX. A hármast traktus.

Tudvalevően az uccai lakásoknak sok olyan alkatrésze van, mely — két traktus esetén — sem bir direkt fénnel, levegővel. Ilyen szokott lenni a hall, a fürdőszoba, tálaló, igen gyakran az előszoba.

Semmiféle hátránnyal nem jár tehát, ha ezeket a helyiségeket egy külön — középső — traktusban helyezük el. Ha három traktussal építünk az utca felőli részen. Amit úgy is fogalmazhatunk: ha átvonunk az udvari traktusokból egyet az utcai részhez. Három súlyos előnytételt könyvelhetünk el: megolcsóbbítottuk az ilyen rész kivételét, mert az egyik fala elmaradt (mint külön udvari traktusnak, két fala lett volna, most egy is elég). Emeltük a jövedelmét, mert szervesen összefüggésbe hoztuk az uccai lakással s ezzel jobb beosztást tettünk lehetővé. S végül tágasabb, nyitottabb, szellősebb udvart nyertünk s ezzel emeltük az udvari szobák értékét is (11—14. ábra).

*

Mindezeknek figyelembevételével új tervezésmód adódik. Nem az, ami régen divott: körülvenni a telket traktusokkal s igyekezni azokból mentől többet kihozni. Az sem, amely ma szokásos: úgy helyezni el az udvarokat, szárnyakat, hogy az udvarszázalék lehetőleg kicsiny legyen. Hanem olyan tervezés, mely maximálisan, az eddiginél radikálisabban használja ki az uccai frontot s a vele kapcsolatos részeket, — de a kevésbé ökonomikus, rosszabbul jövedelmező részeket egyszerűen meg sem építi.

Ennek az eljárásnak messziremenő következményei várhatók. Ha így tervezünk, akkor felnyílnak a körülépített udvarok, összezsugorodnak az udvarba nyíló szárnyak, akkor szellős, tágas, parkirozható közös udvarok keletkeznek. Így kapunk konzekvens, kemény ökonomiából — az ideális szempontoknak is megfelelő háztömböket. (15. ábra)

(Szinte kedvem volna ezt elhallgatni. Mert — Istenünkre — olyan a mai ember: elég, ha megtudja, hogy valami szép is, jó is, azonnal visszahőköl. Rossz üzletet sejt mögötte.)

X. Új háztípus.

Nemcsak az udvar konfigurációja változik azonban, a most elmondottak alapján gyökeresen megváltozik a ház is. A régi, megszokott, körülépített, gangos stb. stb. háztípus helyébe új háztípus kerül.

Állapítsuk meg: ennek az új típusnak fejlődése megindult már. A gang kiküszöbölésén — az udvari részek feljavításán — a lakások szabadabb elrendezésén stb. már huzamosabb ideje fáradoznak építészeink. Keletkezett is számos érdekes kísérlet. Csak kísérlet maradt, tipussá fejlődni nem igen tudott: a szomszédos ház tűzfalai gyakran tették lehetetlenné az új, haladó szellemű megoldást.

(Pl. a Falk Miksa-uccai két ház udvari szárnyának helyén a Személynök-uccai házakkal közös udvar volt — még 1914-ben — tervezve.)

Az Erzsébetváros újjáépítésének az ad különös jelentőséget, hogy egyidejűen épülő — de legalább is egyidejűen szabályozott — tömbjeiben lehetősége nyílik az új háztípus kifejlesztésének. Itt lehet nagy arányokban, sokoldalúan és szabadon folytatni azt a kísérletezést, próbálgatást, mely rejtve, sokak előtt ismeretlenül, két évtizede folyik. Itt lehet tuljutni a kísérletezésen, az új nyugvóponthoz: az új háztípus-hoz érni.

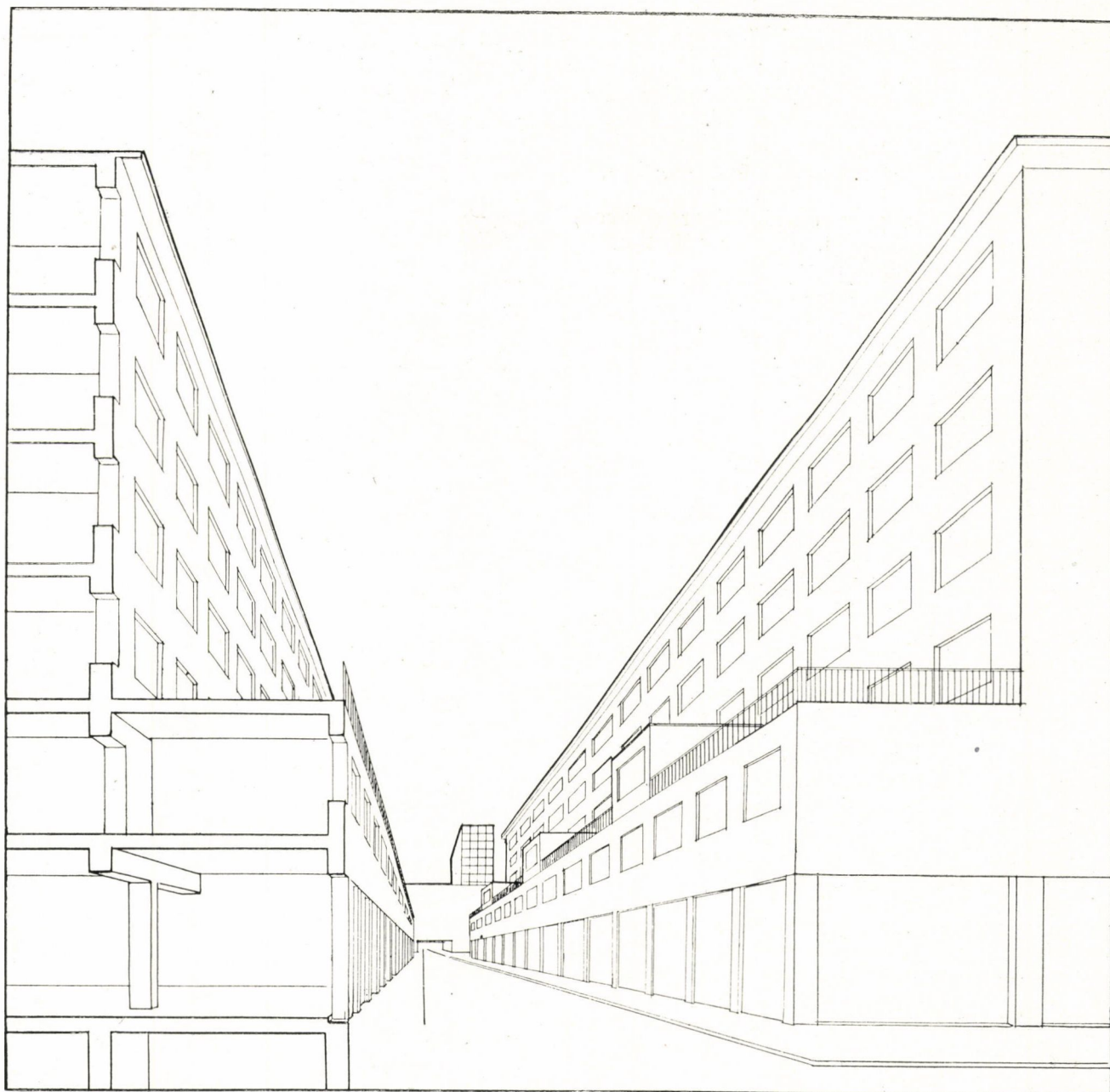
Mert állapítsuk meg pontosan, precizen: ma nincs háztípus. A múlt századnak még volt.

A típus nem lehet egy ember elméjének szülfötte. Sokak egyirányú munkássága kell hozzá. Talán elősegítik e sorok azt, hogy a sokak munkája az eddiginél szélesebb mederben meginduljon, hogy a sokak munkája egyirányba terelődjék.

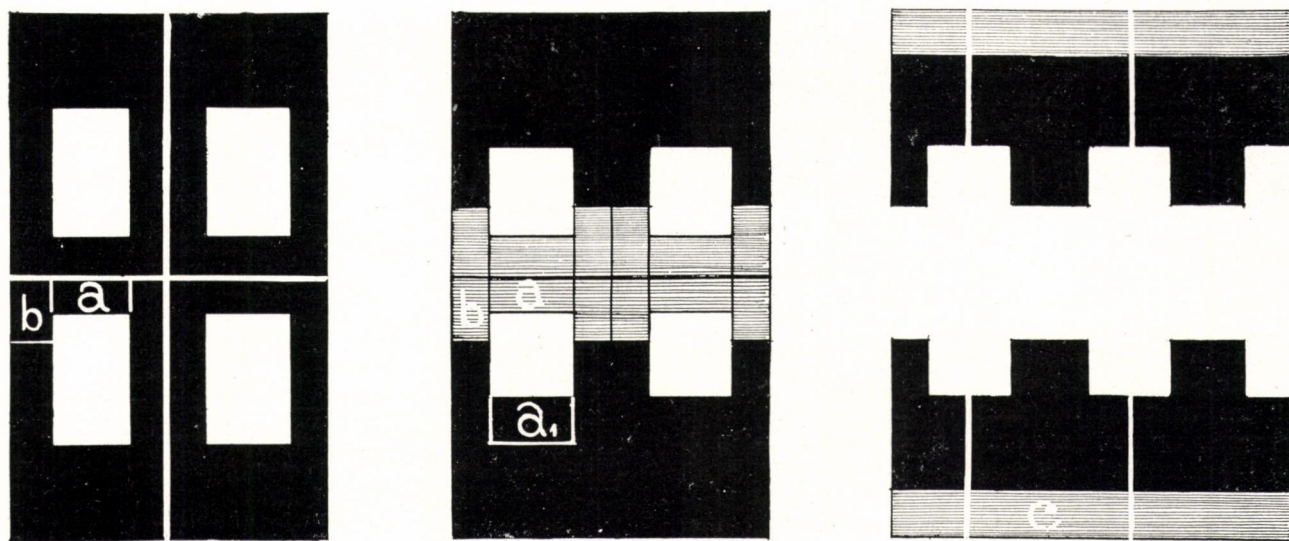
*

Beszéltünk a városrész utvonalaíróról, tömbjeinek beépítéséről.

Felelnünk kell arra is, hogy mikor és mily sorrendben gondoljuk az újjáépítés megvalósítását.



11. ÁBRA



12. ÁBRA. KÖZÖS UDVAROK KELETKEZÉSE AZ UDVARI TRAKTUSOK ELHELYEZÉSE ÉS ELHAGYÁSA RÉVÉN

XI. Az ujjáépítés időpontja.

Ennek a nagyszabású akciónak keresztülvitelét — véleményünk szerint — most, a legközelebbi jövőben kell megkezdeni.

Most, amikor általános a stagnáció, amikor egész gazdaságunk siralmasabb helyzetben van, mint valaha volt.

Nemcsak azért, mert az építőipar sok-sok más iparágat foglalkoztat, mert az építés megindulásával megindul a vérkeringés az egész gazdasági életben. Ezt az érvet halljuk gyakran — s bizonyára egymaga elegendő, hogy az építési akció megindítását ma, a legnagyobb szükség idején: kívánatosá tegye.

De van súlyosabb érvünk.

S ez az: hogy a nagyszabású kilakoltatás, üzemek, kereskedések áthelyezése, amely nélkül az akció helyes keresztülvitele el sem képzelhető: csak gazdasági pangás idején, csak ma képzelhető el. Ma sok üzem, sok bolt lesz kapható helyváltoztatásra, — ma tudunk helyet is találni számukra. Mihelyt megindul a gazdaság lüktetése: nem lesz lehetséges sem az egyik, sem a másik. Nem lesz hely és nem lesz hajlandóság az átköltözködéssre.

Ha Budapest elmulasztja azt az alkalmat, mely mai nehéz napjaiban kínálkozik, hogy rendbehozza a házatáját — hosszú, hosszú évtizedekre fog elodázódni mindezen kérdések megoldása. Hosszu évtizedekig fog tovább poshadni a város belseje s fog toldva-foldva, nélkülösen és tökéletlenül regenerálódni.

Párisban a Boulevard Haussmann esete is példa rá, mily nehéz valamit később megcsinálni, ha a kellő időpont el lett mulasztva.

XII. Az ujjáépítés sorrendje.

A belső terület rendbehozása csak nagyszabású rombolással kezdhető el.

Az első teendő tehát: gondoskodni helyről, hová a lakók, a kereskedők, az üzemek kilakoltatandók.

Kezdeni kell azzal, hogy valahol a kerületben felépítjük a hatalmas rezervát, amely rögtön elkészülte után felszivja magába a bontásra kerülő terület lakóit — vagy azokat, akiknek kiürülő lakásaiba a bontás miatt felmondottak kerülhetnek. (Értesülésünk szerint Barcelona városa követte ezt a metódust.)

Kérdés: hol építendő a rezerva.

Egyrészt: olyan helyen, ahonnan kiindulva az egész kiépítés logikusan folytatható.

Másrészt: olyan helyen, ahol meg van a mód ily hatalmas rezerva felépítésére.

Tehát, egyrészt: valahol a szélén. A szabályozandó rész peremén. Az itt megnyitott tömbök: felfeslenek tovább maguktól. Miként a vászon könnyen szakítható tovább, ha a szélébe bevágunk.

És másrészt: széles utvonallal mentén, hogy magas épület, sok embert befogadni tudó, kezelhessék.

Mindkét szempont mellett szól, hogy az építésnek a Károly-köruti fronton kell megindulnia. Másutt, belül: a megkezdés egészében el sem képzelhető.

Itt azonban új nehézséggel állunk szemben. Nehézséggel, mely nincsen elhárítva, ha az adótörvény megváltoztatnánk, ha a szabályozási utvonallak végleges megállapítást nyernének, ha a tömbök ujjáparcellázása elvben megoldott dolog lenne. A Károly-köruton még akkor sem lehetne építeni, mert a város ide, a Király-ucca és Dob-ucca közötti frontszakaszra, a mai helyével szembe: szánja az új központi városházát. Eltérve ezzel a régen elfogadott tervtől, mely szerint a városháza mai helyén, a szép régi részek megóvásával volna kiépítendő.

Ezt a szándékot, ezt a tervet a lehető legnagyobb komolysággal kell megtárgyalnunk. Egyrészt, mert olyan helyről kezdeményeztetett, melynek ez a komolyság kijár, nemcsak hatáskörének sulya, de működésének színvonala és intencióinak tisztasága miatt. Másrészt azért érdekel nagy figyelmet ez a kérdés, mert bárhonnét kezdjük is meg az Erzsébetváros építési programját, végeredményben ehhez az ütközőponthoz jutunk el.

XIII. A városháza problémája.

A városépítési ügyosztály szándéka — értesülésünk szerint — röviden a következő:

Kiegyenesíteni a Király-utca sarkától a Dob-utca sarkáig húzódó frontot (a Hadik-épület részbeni lebontásával).

A front közepén térszerűen visszaugrani. Eről a térről nyitni meg az Erzsébet-utat (uccát).

Az egész telekkomplexumra építeni a városházát, közepén — a tér mögött — hatalmasan kiemelkedő tömbbel.

*

Ismerjük el: az elgondolás nagyon monumentális. Oly városházához juttatná fővárosunkat, mely a város szívében dominálóan terjeszkedik.

Mégis: súlyos ellenvetéseink vannak a tervvel szemben.

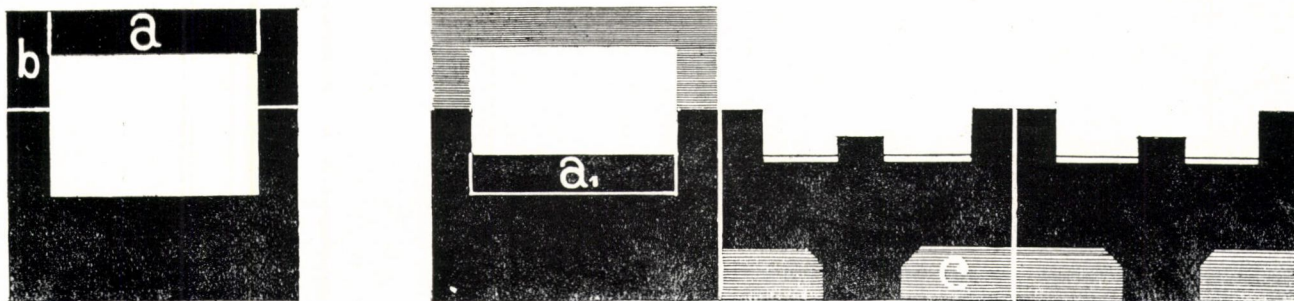
Az egyik ez:

Minden nagy hivatali épület idegen test a város legforgalmasabb részén, lefojtja a city életét. Azért az ilyen közhivatal nem is való oda (parlament, kuria stb. jó helyen állanak: csendesebb vidéken). Elismerjük, hogy a városháza lehet kivétel ez alól a szabály alól: az egyetlen középület talán, mely odavaló a város szívébe. De akkor ne legyen terjengős és adja meg a lehetőséget annak, hogy a város forgalma keresztül-kasul járja.

A városháza mai helyén: terjengős nagyon, de helye már azáltal is indokolt, mert régi része, mint műemlék, okvetlenül fenntartandó.

Az ügyosztály sem tervezi a régi részek lebontását, hanem másmilyen közhivatalt akarna elhelyezni benne. Nos: akkor a Károly-körutnak a legzajlóbb, a legforgalmasabb köruti résznek mindkét oldalán hatalmas — egyenként is túlságosan terjengős — középületi blokkok terülnének el. Hatalmas idegentestek a város zsigerében.

De súlyosabb a másik aggályunk. És ez az: hogy a terv olyan pénzügyi megterhelést jelent, mely egyrészt a mai időben — nincs kórhá-



13. ÁBRA. UDVAROK FELNYILÁSA. HÁROM TRAKTUSSAL KOMBINÁLT TERRASZOS ÉPÍTÉS

zunk, iskolánk elegendő — nem illik a főváros-hoz, de meg másrészt; hosszú, hosszú időre keresztülvihetetlen maradna.

S végül: éppen azt a helyet dermesztené meg, ahonnét kiindulva az Erzsébetváros ujjáépítése — a rezerva kiépítése — megkezdhető lenne.

Kritizálni könnyű. Nemet mondani könnyű. Azt mondani: ez a terv nem vihető keresztül — nem elég. Megoldást is kell mutatni, amely amannak hátrányait kikerüli, de előnyeit a lehetőség szerint megmenti.

*

A probléma ez: megoldható-e a városháza a mai telken olyképen, hogy monumentális, reprezentatív domináló helyzetű épületté váljék — s amellet lehetőleg szabad fejlődést biztosítson az üzleti élet forgalmának?

Véleményünk szerint: megoldható. És pedig az ügyosztály tervének részbeni felhasználásával.

Mert legyünk tisztában a nehézségekkel.

Nehézség az, hogy a központi városház tömbje egyik felét foglalja csak el a Károly-köruti frontnak. Az ilyen elhelyezés nem jó. Képzeljük el, milyen suta lenne a Kossuth-tér, ha az Alkotmány-utcától északra a Kuria, délre azonban bérházak állanának a földmívelésügyi miniszterium helyén. És nehézség az, hogy az evangélikus templom — Pollack műve! — fenn-tartandó. Nagyon is agyoncsapná a melléje kerülő monumentális épület.

*

Ezeket a nehézségeket olyképen véljük megoldhatóknak, ha a városháza Károly-köruti frontját nem képezzük ki szimmetrikusan, hanem áttesz-szük a hangsúlyt a Gerlóczy-utca felőli részre. Ez a tömb a Károly-körut közepére kerül, — a Deák-tér felé folytatódó részt alacsonyabban tartva: meg van az átmenet az evangélikus templom felé.

Kell azonban valami, ami ezt a súlypont-áthelyezést nyomatékosabban kiemeli. Ami még jobban érezteti a Károly-köruti szakasz közepét. Erre a célra kitűnő az ügyosztály tervezte térszerű visszaugrás, kitűnő a mögötte emelkedő magas tömb (ez esetben: üzletház stb.) Melyen még az is megfelelő, hogy nincs az Anker közvetlen szomszédságában, hanem kellő távolságban emelkedve ki még magasabbra: elvonja a szemet róla, anélkül, hogy konfliktusba kerülne véle.

Tisztában vagyunk azonban: az ilyen aszimmetrikus front nem lehet főfrontja egy város-házának.

Nem is szántuk annak. Nem is való oda az utvonatra. Ott csak olyan rizalitok, visszaugrások révén lehetne domináló, melyek nem férnének meg a városi forgalom kívánalmaival.

Szándékunk szerint: az egész Károly-köruti front, aszimmetrikusan elhelyezett magas részével — csatlakozó alacsonyabb szárnyával: csak elővéd, csak előretolt bástya. Bástya, melyek alján zajlik a város üzleti élete, — bástya, mely mögött áll, komolyan, védetten: a tulajdonképeni város-háza.

Ugy képzeljük: ki kell takarítani az egész udvart, — hatalmas nagy az — ki kell kövezni végig, körül kell építeni szárnyakkal, s meg kell építeni párhuzamosan a Károly-körutal, de a Semmelweis-ucca folytatásának vonalában: magasra feltornyosuló középpel a város-házának zömét, főtraktusát. Ez a középső toronyszerű rész oly helyen állana, ahol messziről látszik. Végig a Vilmos császár-uton. Végig a Dohány-uccán. Az új Erzsébet-utról. Városház-ucca felől...

Egy ilyen „Zwinger“, egy ilyen „Szt. Márk-tér“ mögé óhajtanók helyezni a városházát. Így véljük kiküszöbölni az ellentmondást: zsi-bongó élet és komoly monumentalitás között.

*

S minthogy ezt az ellentmondást csak így, csak ezzel a nagy, hatalmas de zárt udvarral, csak a mögéje vonuló, tőle védett, a térhatás zártságában egész monumentalitásával érvényesülő épülettel látjuk megoldottnak: e mellett a megoldás mellett foglalnánk állást akkor is, ha a másik, a tuloldali megoldás semmi akadályba nem ütköznék, vagy helyesebben: ha semminek utjában nem állana.

Amint ahogy ma utban áll. Az Erzsébetváros ujjáépítésének utjában.

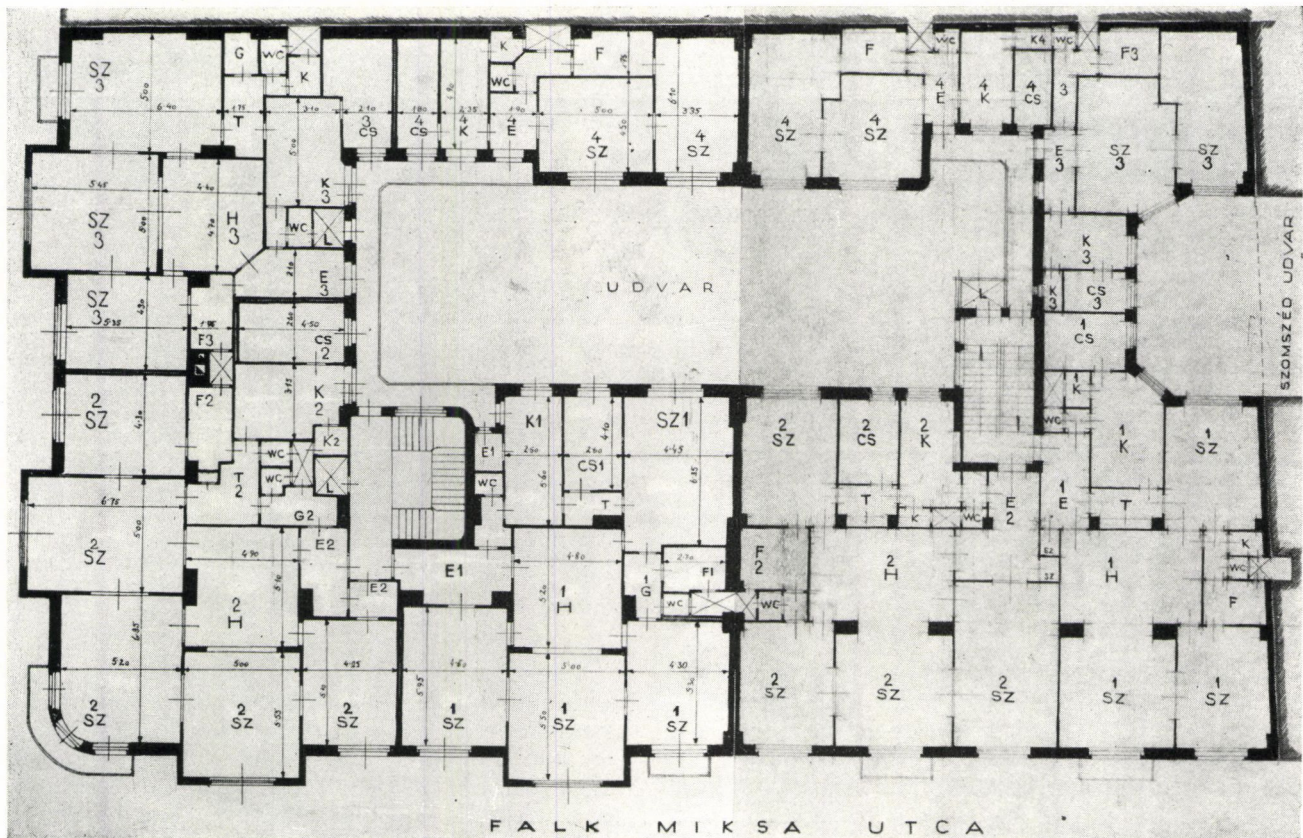
*

Végigjártuk témánkat. Megtekintettük minden oldalról. Sok mondanivaló volna még, hiszen nem egy kérdés csak érintve volt. — Mégis: hadd mondjuk el befejezőképen, hogy mit vélünk elsősorban teendőnek.

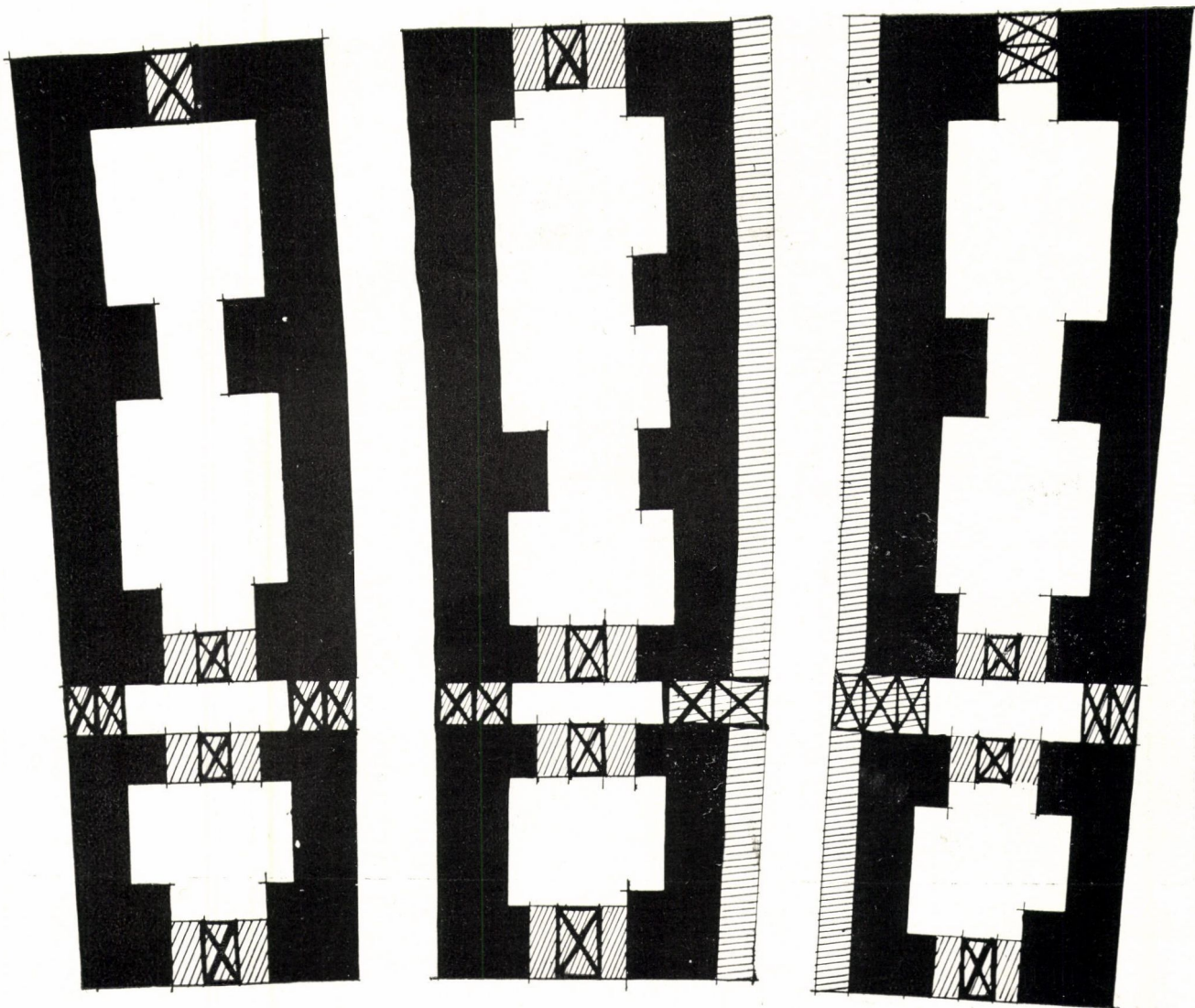
XIV. Tennivalók.

Talán az első, minek történnie kell: az adótörvény rendelkezéseinek megváltoztatása, egyrészt úgy, hogy az adómentességi kedvezmény terminusa meghosszabbítottassék, másrészt — és főleg — úgy, hogy az adómentesség kiterjesztessék azokra az épületrészekre is, melyek lerombolt épületrészek helyén állanak.

Ebben az irányban széleskörű mozgalom indult meg. Erős a meggyőződésünk: nem hiába. Annyira világos az, hogy a 25-ös adótörvény e



14. ÁBRA. FALK MIKSA UCCA 12. ÉS 14. PÉLDÁJA A HÁRMÁS TRAKTUS KIKÉPZÉSÉNEK



15. ÁBRA. KÖZÖS UDVAROS, TERRASZOS, ÁTJÁRÓS HÁZTÖMBÖK A MAI TÖMBÖK HELYÉN

megszigorító intézkedése ma már nem aktuális. Mert ma a dologtalanság a nagyobbik baj, nem a lakáshiány és ez a törvény ma már az egész építés súlyos lefolyását jelenti csupán. A hivatalos körök nem fognak elzárkózhatni ezzel a mozgalommal szemben.

A másik, aminek történnie kell: hogy a Budapest kiépítését intéző körök, a városi hatóság és a közmunkatanács figyelme irányítassék a megoldandó feladat jelentőségére és főképpen arra: hogy a városszabályozási kérdések körüli bizonytalanság, mily rendkívüli mértékben akadályozza ma az építés megindulását.

A harmadik, igen fontos teendő: az érdeklődés felkeltése a közönség széles rétegeiben. Mert minden ilyen akció, mely végeredményben: a város közönségének vitális érdekeit szolgálja — csak sok magánérdek megbolygatásával járhat. Ezek a magánérdekek föltétlenül respektálandók és egész bizonyosan: respektál-

hatók. Csak kicsinyes szempontok, kényelmességek, túlzott óvatosságból való akadékoskodások azok, melyeknek itt nincsen helyük. S az ilyenekkel szemben nem elég a felső intézkedés: szükség van a felvilágosított közvélemény szavának súlyára. Ez az, amely igazában alá tudja támasztani a felső intézkedést, ez az, amely eltudja némitani egyesek jogosatlan akadékoskodását.

A jelen soroknak azonban más a céljuk. Ezek az építész-társadalomhoz fordulnak.

Igyekeztünk rámutatni azokra az igen érdekes, igen jelentős problémákra, mellyekkel az Erzsébetváros újjáépítése szorosan kapcsolatos. Városépítési kérdésekre. Tömbbeépítések, háztípusok kérdésére. Az ilyen problémák megoldása — fenti szavainkat ismétljük — „nem lehet egy ember elméjének szülötte. Sokak egyirányu munkássága kell hozzá.”

Erre a munkásságra felhívni a figyelmet: jelen sorok igazi célja.