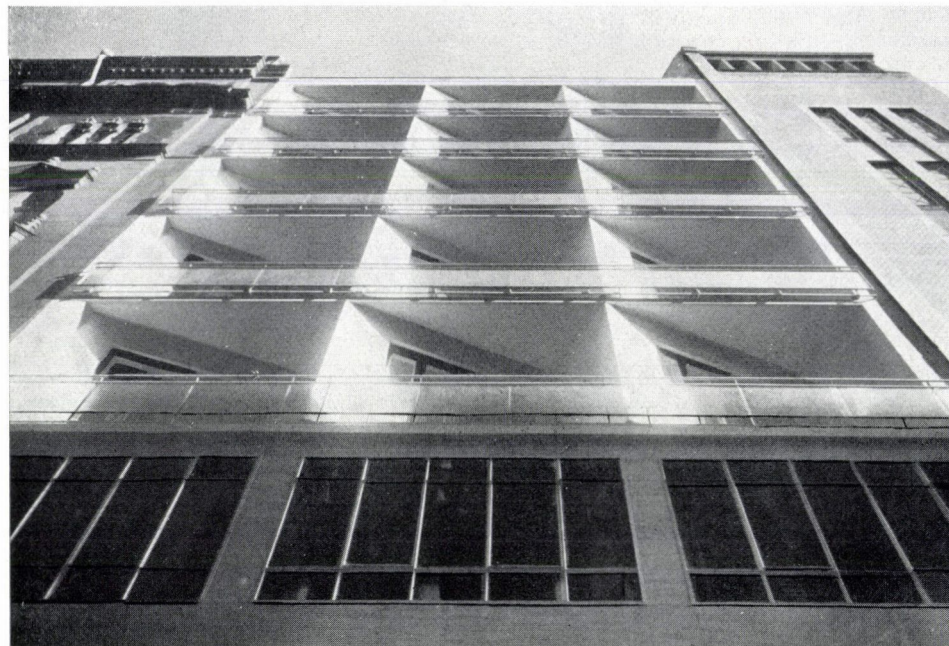
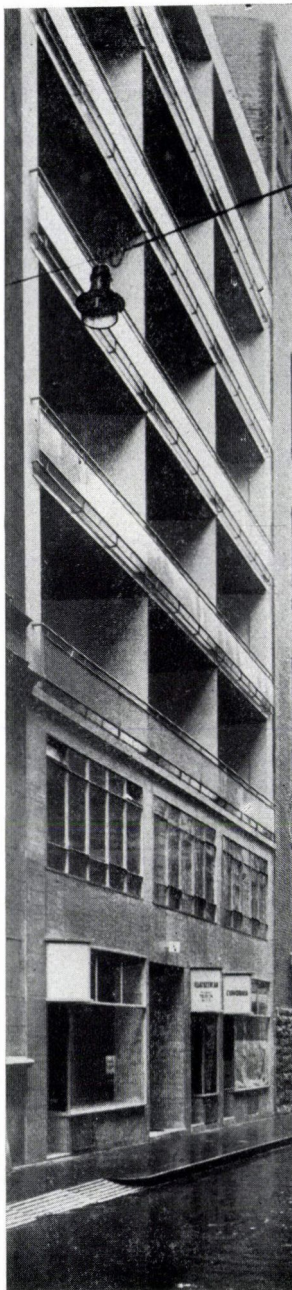


Bérházak

A múlt század végén a bérházépítés igen jövedelmező „iparág” volt. Mert a bankok készségesen nyújtották a kölcsönöket. Szemet hunytak a feldagasztott költségvetések irrealitása fölött és megadva e számok hatvan százalékát, öt százalékon aluli törlesztéses kamatra, tulajdonképpen nagyobb összegű kölcsönöket is adtak, mint amennyibe a ház telkestül belekerült.

A házépítő spekulánsok eldorádója volt akkoriban Budapest. Nem is volt baj, mert életet, mozgást, haladást jelentett és a kereskedelmi élet tempóját diktálta, gyorsította a bérházépítés könnyű lehetősége. Derűborúra épültek a mostre-bérházak, amolyan 30—40 nagy lakást tartalmazók. Amolyan nyitott „gang”-osak. A nyílt folyosó teljes polgárjogot nyert, természetesnek vették, hogy a családi életnek sokszor intimebb megnyilvánulásai is a gangon elhaladó idegen szemei előtt folytak le. Otthonoknak ezek a lakások alig voltak nevezhetők, de a házépítés kalkulussai más megoldást nem engedtek meg, mert különben a sok lépcsőház drágíthatta volna meg az építést. Fokozódott a nyílt folyosó terrorja, amikor a személylifttek beépítése közjénné emelkedett.

Bérház a Cukor-utcában. Terv.: **Kiss Tibor**. Apartment house at Budapest Fotó: Borsodi Kivitelezte: Horváth Lajos (Kanizsai-utca).



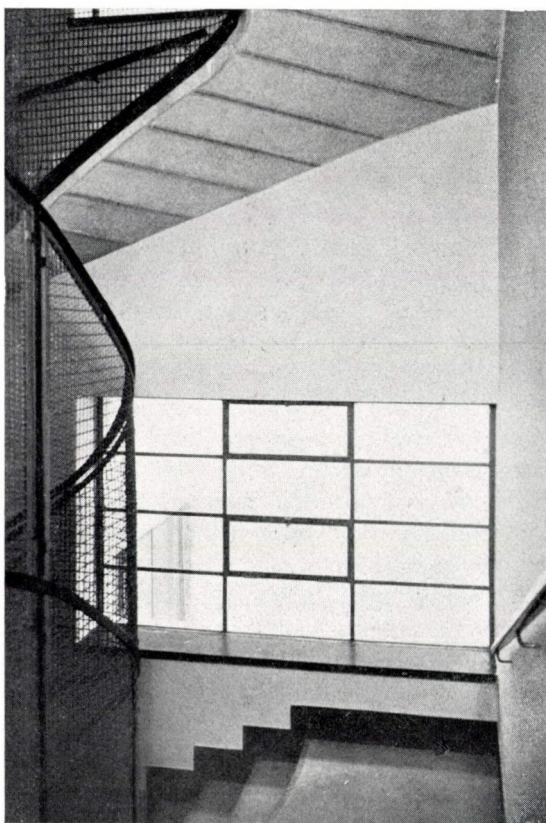


Details de l'immeuble de rapport à Budapest.

Minálunk a bérházépítéset mindig mostoha gyermeke volt a „művészetek anyjának”. Végig kell nézni a különböző „csikágó”-kat, a nagy körutakat. Csak véletlenül akad olyan régi bérház, amely a szépnak fogalmával nem áll hadilábon. Egymás mellett a legkülönbébb ízlés, készség, szín, magasság zavaros össze-visszasága.

A telkek túlnagyok voltak. A nagy méret következménye volt a nyílt folyosó csapása.

De hogy kellő ellenőrzés mellett akkor is lehetett viszonylag szépet produkálni, annak élő bizonyosága a mi páratlan Andrásy-útunk. A hatóság nem szólt bele a stílusba,

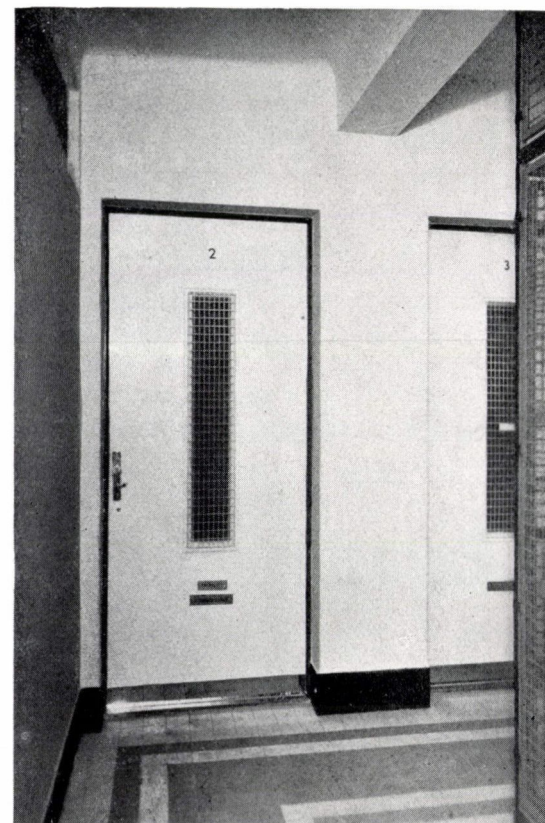


Fotó: Borsodi.

a formálásba, csupán a párkánymagasság egyöntetűségét írta elő. Talán a véletlen is közreműködött abban, hogy az Andrásy-úton való tervezésekre csak az építészek elit-gárdáját szólították fel az építetők. Talán az egész út felépítésének rövid időtartama is hozzájárult az egységes hatás létrehozásához. Az eklektikus stílus-válogatás csak egy szinte zárt renaissance-ciklusból merített mintákat.

A háború véget vetett a bérházépítő lendületnek. Csak elvéve akadt tőke, amely a lakástermelés kockázatát vállalta volna.

Megtörtént az a csoda — amely még ma is tart —, hogy a családiház, a saját lakás

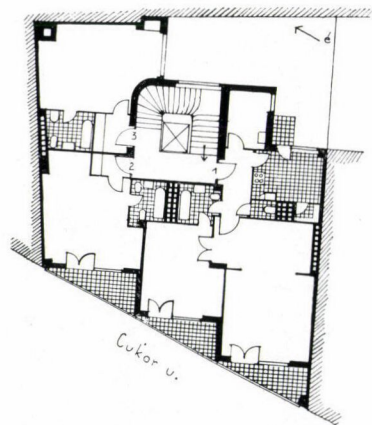


Arch.: T. Kiss.

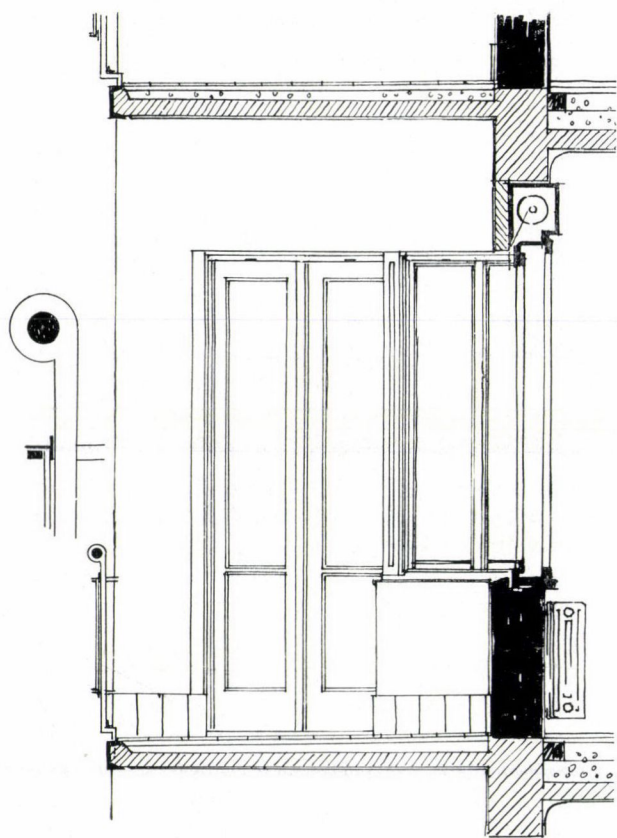
építése lépett előtérbe. A régi időkben e legnagyobb luxus csak a leggazdagabbak részéről volt tapasztalható. Most azonban a rossz gazdasági viszonyok ellenére is a tőkéskek előbujtak rejtekhelyeikből és megkezdődött és ma is tart a villák sorozatos építése.

Örvendetes jelenség.

A budapesti lakosság ráeszmélt az otthon „luxusának” el sem engedhető „szükséglet” voltára. És belenevelődik az igények helyes megítélésébe. A modernség még nem kómi- kus, az elavult szempontokat már az átlag-építető is elejtette, a bútort az észszerű



A cukorutcai bérház alaprajza.



Erkélyrészlet.

alakítását, a lakóhelyiségek szerves kapcsolatát már megköveteli a kinevelődött budapesti polgár.

Meg kell nézni a budai hegyvidéket, mi szépen kifejlődött a saját otthon praktikus és művészi alakítása.

Kevésbé szerencsés a bérházépítés.

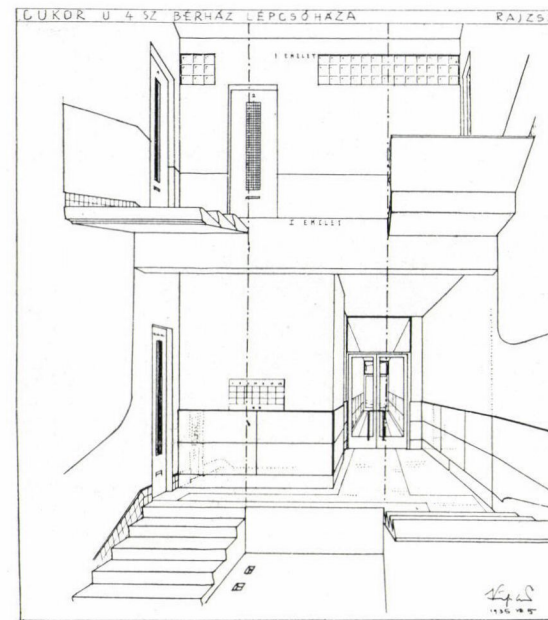
Bátortalan kísérletek megmutatták, hogy a tőkék elhelyezése számára a bérházakban is van „fantázia”. Csak okosan kell eljárni. Első feltétel a telkek aránylagos kicsisége. A nagy telkekkel mit sem lehet kezdeni. A nagy telkeket legfeljebb tőkeerős nagy vállalatok nyugdíjintézetek építhetik be a tisztviselők számára. Nagy telkeket nagy vállalatok reprezentáló épületei számára lehet beépíteni, amelyekben a bérlakások háttérbe szorulnak.

A kicsiny telkekre miniatűr lakásokat kell építeni, takarékos méretekkel, de a modern kényelem minden attributumával: központi fűtéssel, melegvíztermeléssel, személtedobó aknával, telefontal, rádióval, terraszokkal, a gáz-, víz- és villamos-órák kihelyezésével, nehogy a leolvasó közegek a lakó nyugalomát zavarják, liffel és minden egyéb jóval.

A bérházépítés ismét „iparaggá” alakul, de alaposan megváltozott kellékekkel: a monstreházat a miniatűr bérház váltotta fel, mert az építő vállalkozó nem megtartásra, hanem eladásra spekulál. Eladni pedig objektumot 100—150.000 pengőn felüli áron ma csaknem lehetetlen. Ha pedig az eladási ár fenti határon alul van, építésközben lehet aránylag könnyen vevőre találni, aki így elhelyezett tőkét a mégoly fukarul mért adókedvezmény jóvoltából kamatoztatja.

A redukált méretű lakások termelése a mai szűkös viszonyok mellett indokolt. A lakó, a kényelem káprázatát kapja aránylag kevés lakbérért.

Sajnos, a lefojtott térigényeknek megfelelő



Hausflur des Miethauses in Budapest. Arch.: T. KISS.

lakások alakítása rövid idő alatt sablón lett. A nagy leleménnyel megállapított elrendezéseket az első tervezők lerögzítették és utánuk jöttek az „ezt én is tudom” jelszavú epigonok. Így egész utcáson telnek meg a modernnek nevezett homlokzat-klisékkel. Már köztudattá vált a ház ára, hogyha nyers-tégla, vagy valódi kő, vagy travertin, avagy műtravertin a burkolat, aszerint, hogy csak a földszinten vagy több emeletson ragyog a szemlélőre.

A művészethez ezeknek az épületeknek gyakran semmi közük sincsen és rövid időn modernnek csúfolt rideg utcakepek keletkeznek, amelyek a modern művészi törekvéseket megcsúfolják. Annál rombolóbb hatásúak, minél állandóbb jellegű jó anyagból készülnek, hogy majdan a késő unokáink is szörnyűködjenek a sívárságukon.