

RÓZSA [KERT] VÁROS

HILD GYÖRGY - DOKTORI ÉRTEKEZÉS

BUDAPEST 2003.



TARTALOMJEGYZÉK

I. AZ ÉRTEKEZÉS TÉMÁJA, CÉLJA.....	3
II. A TERÜLET FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE A KEZDETEKTŐL AZ 1980-AS ÉVEK VÉGÉIG	5
III. AZ ÉPÜLETEK VÁLTOZÁSAI 1989 UTÁN	45
IV. A RÓZSAKERT ÉS A KERTVÁROS JELENE ÉS JÖVŐJE.....	67
V. ÖSSZEFOGLALÁS	72
VI. TÉZISEK.....	74
THESIS.....	80
THESEN	86
VII. RAJZOK ÉS FOTÓK	93
VIII. RÉSZTVEVŐK.....	114
IX. IRODALOMJEGYZÉK	114

I. AZ ÉRTEKEZÉS TÉMÁJA, CÉLJA

1996-1998 között valósult meg az első olyan tervezési munkám, melyet igazán sikeresnek érzek: a budatétényi Kertészeti Kutatóintézet főépületének átalakítása, bővítése. Személyes kötődésem vezetett oda, hogy ezzel a munkával pályázzak a DLA fokozat elnyerésére.

A Lázár Antal építészirodájában és a Mesteriskolán eltöltött időszak alatt végzett építészhallgatóból kezdő építésszé váltam. Barátaimmal saját építészirodát alapítottunk, nagy lelkesedéssel állva a kihívások elé. Két éve működött az iroda, amikor egy biztonságtechnikával foglalkozó magáncég azzal keresett meg bennünket, hogy vásárolt egy épületet, amelyet cégük saját irodaházává szeretne alakítani. Amikor először kimentem megnézni az épületet, megdöbbenve álltam előtte: hallatlan erejű épülettömeggel álltam szemben, mely virágzó rózsamező díszhelyén emelkedett. Azonnal éreztem, hogy ez a munka - ha sikerrel elvégzem - örökre emlékezetes marad számomra.

A megbízó igényeinek megismerése után egymás közt belső pályázatot hirdettünk. Az építtető az én koncepciómat választotta! Az engedélyezési, majd a kiviteli tervdokumentáció elkészült, az épületbővítés-átalakítás (majdnem) a tervek szerint megvalósult.

A kész mű azon kevés általam tervezett épület egyike lett, mely előtt ma is büszkén járok el, s a számos elrontott, kihagyott részletmegoldás, utólag hozzátett elem ellenére is megőrizte eredetileg elképzelt koncepcióm erejét.

A pályázat és a tervezés időszakában, de később a művezetések során is sokat jártam az épület közvetlen és távolabbi környezetében, megfigyeltem a jelenlévő heterogén városszerkezetet és épületállományt. A telek mérete és sajátos funkciója, a környező útszomszéd, az izgalmas domborzati viszonyok és arra indítottak, hogy a szűkebb és tágabb környezet elemzése, a történeti és térbeli kondíciók lényegesen befolyásolják a tervem koncepcióját.

A dolgozat tárgyát képező épület egy kertváros része, s úgy érzem, hogy ezen a „kertváros állapot” elemzése is hozzásegített a sikeres koncepció

megalkotásához. Az épület változásaira mindenképpen hatott a környezet. Vajon a megváltozott épület érvényesít-e viszont-hatást a környező kertvárosra, s annak fejlődési irányára?

Az Építészeti Mesterképzés előadásai, pályázatai, szelleme formálta gondolkodásmódomat, nyitottabbá, elemzőbbé tette. Izgalmas erőpróbának éreztem a rózsakerti épület történetének mai szemmel való újragondolását, az alkotási folyamat elemzését, az akkor ösztönösnek tűnt gondolatok mögötti esetleges tudatosság felfedezését.

A dolgozatban elsősorban a DLA mestermunkámat mutatom be, emellett megpróbálom elemezni azt az utat, amit a település e területe a legkorábbi időktől napjainkig bejárt. Részletesebben kitérek a terület fejlődéstörténetére, az itt megvalósult településszerkezet kialakulásának okaira, folyamatára.

Az értekezésben megvizsgálom, hogy lehet-e, kell-e kapcsolatrol beszélni egy saját fejlődési útját bejárt telek-intézmény-épület és a környező, más minőségű, funkciójú, korú településrész között.

Budapest területén rendszeresen találkozunk ehhez látszólag hasonló helyzettel, hogy egy közel egyenletes léptékű és sűrűségű lakóterületen beékelődik egy-egy hatalmas ingatlan, valamifajta ipari-, közlekedési- vagy intézményfunkciót betöltő épületegyüttessel.

Ezek a zárványok általában úgy alakultak ki, hogy a század elején létesített intézményeket később fokozatosan körülötte a város. Közben a nagy telkeken az épületek funkciói cserélődtek, vagy változatlan tevékenységre egyre korszerűbb épületeket emeltek, kihasználva a telek méreteit. DLA mestermunkám alapja - a Kertészeti Kutatóintézet egykori központi épülete - is ilyen telkekre épült. Eredetileg változatos (klasszicista, századfordulós és 1950-es évekbeli) épületállománnyal és hatalmas kerttel rendelkezett, amikor 1971-ben, Pázmándi Margit tervei alapján megépült az új központi épület. A létesítmény tömege nem tért vissza a kertvárosi léptékhez és igyekezett kívül maradni a körülötte lévő lakóterületi zónából. Minden tekintetben a nagyszabású rózsakiállítás és a domboldal szolgálatában áll, azzal harmóniát talál.

Néhány éven belül a telek északi szomszédságában 5 emeletes egységekből álló panel-lakótelep épült. A Kutatóintézet épülete és a panelházak sajátos, korra jellemző intézmény-lakóterület találkozást hoztak létre.

A kutatóintézet a rendszerváltást követően nyolcéves válságot élt át. Ezután következett a terveim szerinti átalakítás. Azóta az épületnek ismét újabb tulajdonosa van. Napjainkban a lakótelep és az épület közötti igen keskeny területre további társasházak épülnek. Hová vezethet mindez?

II. A TERÜLET FEJLŐDÉSTÖRTÉNETE A KEZDETEKTŐL AZ 1980-AS ÉVEK VÉGÉIG

1. TELEPÜLÉSTÖRTÉNET

"Tétény, német falu, Pest-Pilis megyében a Duna jobb partján, Budához délre 2 mfd, saját postahivatallal. Lakja 2426 kath., 326 héber. Van még szép kastélya és kertje, paroch. temploma, vendégfogadója. Ide tartozik Kis-Tétény puszta is. Mind a kettőnek fő kincse roppant szőlőhegyében áll, mely hires vörös és fejér bort terem, s a budapesti polgárok számosan tartanak itt szőlőket. Van itt egy kősziklába vágott igen nevezetes pincze is, mely 30 ezer akó bort is befogadhat. Bírják a helységet a Paksy család leány ágon leszármazó utódai."¹

Az előbbi idézet ugyan egy pillanatnyi állapotot írt le, mégis Tétény mindenkori helyzetét jellemzi: önálló település, de szorosan kapcsolódik Budához.

A mestermunkám Budatétény területén található. Az 1950-ben Budapest részévé vált település központi részén fekvő, 6 hektáros kertben álló Kertészeti

¹ FÉNYES ELEK: Magyarország Geográfiai Szótára. Pest., 1851.

Kutatóintézet sajátos, látszólag a településszövetbe nem illeszkedő helyzetének megismeréséhez érdemes röviden áttekinteni Tétény fekvését, történetét.

A XXII. kerület Budapest legdélebbi kerülete, a Duna jobb partján fekszik a 314 km²-es Budapestból 34,3 km²-t foglal el. A mintegy 57000-es lélekszámú kerületet északról a XI. kerület, keletről a XXI. kerület és Csepel határolja. Délen Érdhez csatlakozik, nyugaton pedig Diósdhoz és Törökbálinthoz. A nyugati, magasabban fekvő terület a Tétényi-fennsík, ahonnan a Duna felé lankás lejtők és völgyek vezetnek.

AZ ÓSKORTÓL A HONFOGLALÁSIG²

A terület morfológiai jellemzői, a fennsík és környezete, a Duna árterülete, a folyó maga, az áradásaival mind letelepedésre csábítottak. A legkorábbi nyomok a közép-paleolit korból származnak egy Érd melletti területről. A neolitikumból származó leleteket találtak a Duna Tétény menti partszakaszánál, s ezek megerősítik azt az álláspontot, hogy a területen folyamatos emberi jelenlét lehetett.

A Bronzkorból (i.e. második évezred) származó budafoki magaslati telepmaradványok igazolják, hogy már akkor is tisztában voltak a tétényi terület agyaglelőhelyekben való gazdagságával (harangedény-kultúra). A korszak érdekes jellemzője a hamvasztásos temetkezés (urnakultúra). A korai Vaskorban a terület népessége nem nőtt, köszönhetően a *preszkíták* megjelenésének (i.e. VI. század, Duna bal partja). A i.e. IV. században a kelta invázió elérte a területüket is. A leletek szerint a helyi népeiséget nem űzték el, hanem beolvasztották őket saját kultúrájukba. Az ugyancsak kelta *eraviszkusz* törzs megjelenésével (i.e. I. század eleje) a jobb parton a kelta városrendszerbe illeszkedő hatalmi, közigazgatási és vallási központ alakult ki (Gellérthegy környezete). Ez a korszak zárta le az őskort és nyitott utat a római hódoltság korának.

² KŐSZEGI FRIGYES: Óskortól a honfoglalásig. In: *Tétény-Promontor* Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.

A római hódítás fokozatosan az egész Dunántúlt bekebelezte. Megalakították Pannónia provinciát, melynek a Barbaricum felőli határát több mint harminc erődítmény védte. Fővárosunk területét az Aquincum légiós tábor katonái védték, valamint három, külső táborban elszállásolt segédcsoport. A külső táborok mindegyike mintegy tízezer főt számlált. A legdélebbre fekvő tábor "Campona", a mai Nagytétény területén feküdt. Valószínűleg az I. század 80-as éveiben alapították. Ekkor még egyszerű palánktábor volt egy kislétszámú lovasalakulat számára. A tábor később árokrendszerrel öveztek, földsáncokkal erősítették meg. A sánc mentén egyszerű kőtornyok álltak. Valószínűleg Hadrianus erődépítkezéseinek keretében a camponai földsáncokat is kőfalak és erősítő bástyák váltották fel. Ugyancsak tornyok védelmezték a 187x199m nagyságú tábor négy kapuját és a castrum lekerekített sarkait. A camponai tábor a Limes pannóniai szakaszának stratégiaiilag az egyik legfontosabb erődítménye volt.

Az V. század harmincas éveiben a római uralmat a hun birodalom váltotta fel. A rómaiak által elhagyott camponai táborban erre utaló nyomok kerültek napvilágra. A longobárd és avar leletek, valamint a frank uralom maradványai bizonyítják, hogy a terület folyamatosan lakott volt a népvándorlás korában is. Az évszázados frank uralomnak a IX. század végén a magyar honfoglalás vetett véget. A kelet felől fokozatosan előrenyomuló "hódítók" Tétény területére valószínűleg a X. század első felében értek el.

A HONFOGLALÁSTÓL A TÖRÖK URALOM VÉGÉIG³

"Árpád vezér elindult arról a vidékről, ahol most Bodrog vára áll, és a Duna mentén a nagy szigetig haladt. Tábort ütöttek a nagy sziget mellett, majd Árpád vezér meg a nemesei bevonultak arra. Mikor látták a helynek termékenységet és gazdagságát továbbá, hogy a Duna vize milyen erőssége neki, kimondhatatlanul megszerették. Egyszersmind elhatározták, hogy ez lesz a

³ IRÁSNÉ MELIS KATALIN: Településünk a honfoglalástól 1686-ig. In: Tétény-Promontor Szerk.: Jóó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.

vezéri sziget, s a nemes személyek mindegyike ott udvart meg majort kap. Árpád vezér azonnal mesterembereket fogadott, és velük pompás vezéri házakat építtetett. Aztán meghagyta, hogy a napok hosszú során át elcsigázott minden lovát vigyék oda, és ott legeltessék. Lovászhai fölé mesterül egy igen okos kun embert tett, név szerint Csepelt. Minthogy Csepel lovászmester ott lakott, ezért nevezték el azt a szigetet Csepelnek egészen a mai napig. Árpád vezér és nemesei pedig férfi- meg nőcselédekkel együtt békésen és hatalomban ott maradtak április havától október haváig. Ekkor közös tanácsba elhatározták, hogy feleségüket otthagynak távoznak a szigetről, átmennek a Dunán túlra, meghódítják Pannonia földjét"⁴

A mai Budapest területén a fejedelmi családok birtoklásán kívül más hatalmasságok birtokosként való jelenléte is kimutatható. A területünk szempontjából érdekes megemlíteni a Tétény törzs őseit, az Anonymus által a hét vezér közé sorolt Tuhutum-ot, akinek Nagytétény területén volt a téli szállása. A nevet a kutatások mai állása szerint Tühütüm-nek kell olvasni, s a Tétény név a török-mongol nyelvből a "hercegem" szóból származhat. Az utódjai birtokolták a régiót egészen a XI. század közepéig, ez is igazolja, hogy Árpád rokonságába tartoztak. A XI. és XII. században két falu is keletkezett itt: Tétény és Csőt. Tétényről írott adatokat az Árpád-kor végétől találunk. IV. Béla Premontrei monostort alapított Csőt szigetén (ma Háros sziget). A monostort idővel elhagyták lakói, s később Mátyás a pálosoknak ajándékozta. Csőt mindig is egyházi birtokos kezén volt, míg Tétény világi tulajdonban volt. A kezdetben állattenyésztő nép már az Árpád-korban átszokott a földművelésre. A szőlőművelés fokozatosan a legelterjedtebb termelési ág lett a környéken. A szőlőművelés, borkészítés azonban nem kizárólagosan a falusi lakosság feladata, munkája volt. A városi, budai és pesti polgárok társadalmi rétegződésének, gazdagodásának jelentős állomása volt a szőlőművelésre alkalmas területek megszerzése. A budai polgárok szabadságlevele 1276-os kibővítéséből kiderül, hogy házhely, szőlő, mezőgazdasági ingatlan, és piachely minden budai polgárnak egyformán jutott. A tehetősebbek ezen felül is igyekeztek minél nagyobb szőlőterületeket megszerezni, vagy legalább bérelni,

⁴ PAIS DEZSŐ: Magyar Anonymus. Béla király jegyzőjének könyve a magyarok csel. Bp. 1926.

esetleg a várostól távolabb fekvő területeken is, így esett meg, hogy Tétényben a helyi birtokosok mellett budai polgárok is kezdtek szőlőket vásárolni.

Tétény földrajzi elhelyezkedése nemcsak szőlőtermelésre volt kiváló, de az átkelőhely és a Budára vezető országút jelenléte is elősegítette a kereskedelem és az ipar helyi fellendülését. Tétény egyidejűleg több földbirtokos tulajdonában volt. A település fénykorát a XV. században élte, amikor a régió mezővárosi jogokkal rendelkező gazdasági központja volt.

Tétény városa és Csőt a török idők alatt is életben maradt, azonban kiűzésükkel kapcsolatos harcokban a terület elnéptelenedett, az üresen hagyott kastélyok és házak rommá égtek.

A KÉSŐI FEUDALIZMUS ÉS A REFORMKOR⁵

A törökök kiűzése után, 1712 -től újraépült Tétény - ismét faluként indulva. A földtulajdonosok a szőlőhegyek lábainál betelepítéseket indítottak el, előkészítve Promontor 1739-es megalapítását. Ettől az időszaktól kezdve egészen a XIX. század közepéig Tétény legnagyobb része és a teljes Promontor etnikailag homogén volt: katolikus németajkúak lakták. A két település lakosainak száma a század végére 1800 főre nőtt.

1720-ban Száraz György váltotta meg a birtokot és kezdett el a középkori épületmaradványok felhasználásával új kastélyt építeni. Végleges formáját Rudnyánszky József tulajdonlása alatt érte el 1751-re. A tervezője-építője vélhetőleg a Grassalkovich által foglalkoztatott Mayerhofer építészek közül került ki.

A szőlőtermelés méreteit jelzi, hogy Promontor területének négyötödén szőlőtőkék álltak és a föld alatt egész pincerendszer alakult ki. A török uralom után az első "ipari épület" az 1716-os alapítású promontori sörfőzde volt, s a

⁵ JOÓ ERNŐ: A település fejlődése a késői feudalizmusban és a reformkorban. In: Tétény-Promontor Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.

malomipar is lendületes fejlődésnek indult. 1767-től úszómalmokat is telepítettek. A molnárok céhalapításáról 1817-es oklevél tanúskodik.

A területen a kőfejtés a legkorábban megjelenő iparág. A kézművességnek a lakosság napi szükségleteit kellett kielégítenie. 1828-as feljegyzések szerint a promontori lakosok 17 féle iparágat űztek. A török uralom után a betelepülésekkel együtt a vallási élet is fejlődésnek indult. Tétény földesura kápolnát emelt a katolikus hívők számára. A Promontorban élő hívek eleinte a kastély egyik szobáját használták kápolna gyanánt. A Péter-Pál templomot 1742-43 között építették. Tétény templomát a régi romokon építették újjá 1752-55 között barokk stílusban. A születési, házassági és halálozási anyakönyveket Tétényben 1771-től vezetik. A zsidó közösség a XVIII. század közepén alakult meg. Az egyházi iskolák alapítására 1770 körül került sor.

A KAPITALIZMUS⁶

A kapitalizmus feltételei fokozatosan teremtődtek meg az abszolutista dualista rendszer időszakában. A jobbágyfelszabadítás és a tized megválthatósága a szőlőművelők előtt új lehetőséget nyitott. A szőlősgazdák szervezetet alakítottak a jogok és kötelességek megfogalmazására és betartatására. Az ígéretes fellendülést porig sújtotta az 1885-ös filoxéra-járvány. A szőlőtőkék kilenczede elpusztult. A lakosság kényszerűen a gyümölcsstermesztésre állt át. Szerencsére már korábban is kiderült, hogy a terület kiválóan alkalmas a csonthéjas gyümölcskultúrák termesztésére. Különösen a barack és a dió hozott remek minőségű termést.

A manufaktúrák a XIX. század második felétől jelentek meg. A Haggemacher sörfőzde (1873), a Törley pezsgőgyár (1882), a Francois pezsgőgyár (1886), a nagytétényi gőzmalom (1895), a gyufagyár (1885) és a Hizlalda (1915) alakult ebben az időszakban. Ezeknek köszönhetően a lakosság nem függött többé a mezőgazdaságtól. A céhrendszer eltörlése után a kisipar is fejlődésnek indult.

⁶ JOÓ ERNŐ: Az abszolutizmus és a dualizmus kora. In: Tétény-Promontor Szerk.: Joó Ernő és Tóth Gábor. Bp., 1988.

Magán-kiskereskedések, éttermek nyíltak. 1871-ben Tétényben bankot nyitottak. A borkereskedelem húzóágazat lett. Kedvező földrajzi helyzete (a Főváros közelsége, meglévő pinceállandóság, út, vasút, víziút) folytán a régió a magyar borkereskedelem központjává vált. A települések rendre nevet változtattak: 1886-ban Promontorból Budafok lett, Kistétény 1873-ban önállósult, majd 1915-ben felvette a Budatétény nevet, Tétény pedig 1900 óta Nagytétény. A három település lakossága 60 év alatt megháromszorozódott, eközben a németajkúak aránya 80% körüliről 20% ra esett vissza. Óvodát nyitottak, Tétényben 1896-ban három egyházi általános iskola működött. Aktív sportélet folyt. Az I. Világháború megállította a dinamikus fejlődést, mely csak a 20-as évek elején talált ismét magára. A Világválság mélypontja utáni fellendülés a munkásrétegek nehéz sorsán nem segített. 1930-ban 500 lakott barlanglakást regisztráltak. A gyermekek száma 1920 és 1945 között emelkedett, ezt elemi iskolák rendszerének bővítésével követték. Mégis, a térség legnagyobb kulturális problémája az írástudatlanság volt, mely 1941-ben Budatétényben 6,7%.

A II. VILÁGHÁBORÚ VÉGÉTŐL AZ 1989-IG

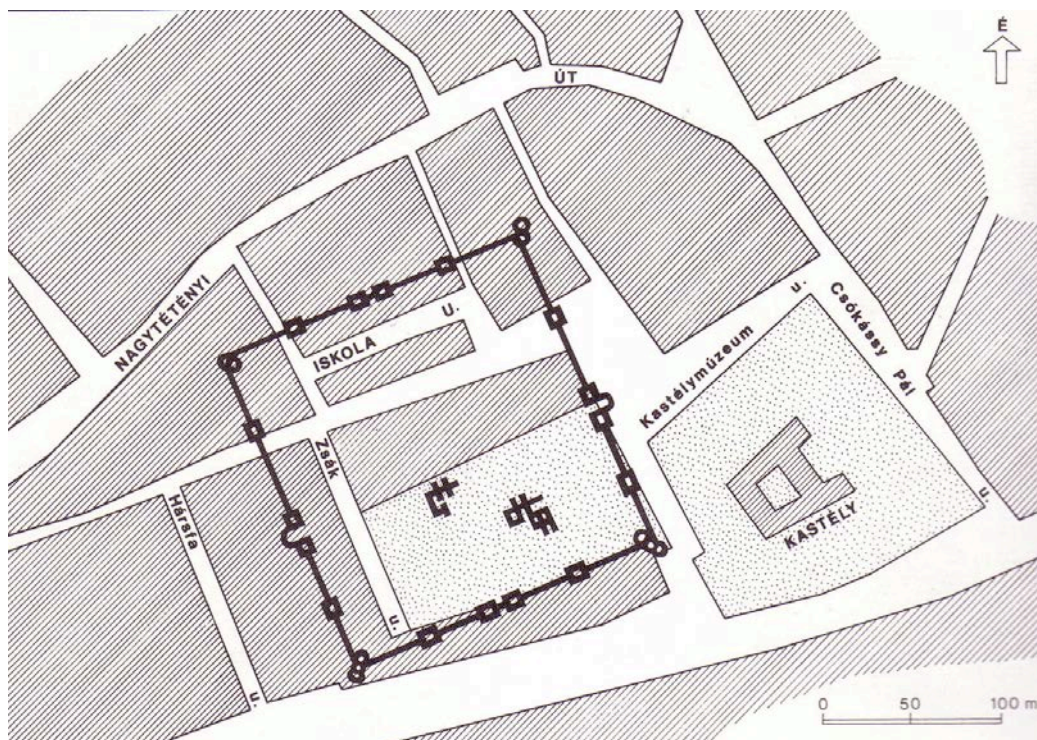
A II. Világháború után az újjáépítés kemény időszak következett. A helyi gyárak nagy részében szinte azonnal megindult a termelés. A forint bevezetése (1946) stabilizálta a gazdaságot, ismét megindult a lassú fejlődés. 1948-tól azonban megindult a kerületi üzemek államosítása és 1949-ben ez sikerrel be is fejeződött. Az összes üzem irányítását munkás igazgatók és munkás vezetők vették át...

1950-ben Nagytétény, Budatétény és Budafok egyesítve a Főváros XXII. kerületeként kezdett új életet. Nyilvánvalóvá vált, hogy koncepciózus, átgondolt városrendezésre van szükség. A kerület egyre súlyosabb lakásproblémákkal küzdött, az állami lakásépítés 1965-ig nem volt számottevő. A leromlott állapotú lakásokat a bentlakók elhelyezésének problémája miatt nem lehetett elbontani. A 60-as években végleg felszámolták a barlanglakásokat, valamint a 100 évesnél is öregebb uradalmi cselédházakat (zsellérházak).



A 60-as években elfogadott városfejlesztési koncepció a lakótelepek útján megvalósuló tömeges lakásépítést tekintette legfontosabb feladatának. E feladatot példásan el is végezte, így a lakótelep-építés 80-as évek végére bekövetkező leállása nem járt kellemetlen mellékhatással.

2. TELEPÜLÉSSZERKEZET



Kistétény területe egészen a XVIII. század végéig nem volt lakott, néhány, a szőlőművelést kiszolgáló apró épület állt. A településszerkezet ezért Tétény (Nagytétény) és Promontor (Budafok) településekből kiindulva értelmezhető. A két település szerkezete gyökeresen eltérő. *Promontor* viszonylag fiatal település, a török kiűzése utáni betelepítésekkel jött létre 1739-ben, kifejezetten a szőlőművelés érdekében. Egyértelműen a szőlőhegy lábaihoz települt, pontosan követve a terep alakulását. Az egyetlen utca mindkét oldala egyenletes sűrűséggel épült be. A kastély körül orsó formájú bővület keletkezett, de az 1782-es I. katonai felmérésen (1. ábra) érdekes módon maga a kastély nem

szerepel. *Tétény* igazi nagymúltú település, a XI. században keletkezett, sőt a helyét még a Római Birodalom jelölte ki. Az 1782-es **I. katonai felmérésen** (1. ábra) látható a Buda felől érkező főút, mely Promontorig a Dunaparton, onnan pedig a fennsík lábainál az ártér peremén halad Tétény felé. A főút mindkét település esetében kettéosztó szerepű: Promontornál a sörfőzde vízparti épületeit, Téténynél a kastélyt választja le a települések többi részétől. Tétény városszerkezete központból kiindulva szerveződik. A központot eredetileg az egykori római tábor (Campona) jelölte ki, innen kezdett bővülni a település. A tatárjárás és a török uralom is teljes pusztulással zárult, azonban az 1720-ban elindult kastélyépítés újból kijelölte a település központját, közel azonos helyen. *Kistétény* helyén ekkor (1782) a térkép még csak egy komoly épületet jelez, valamint a hegyoldalban a szőlősgazdák elszórtan telepített házeit.



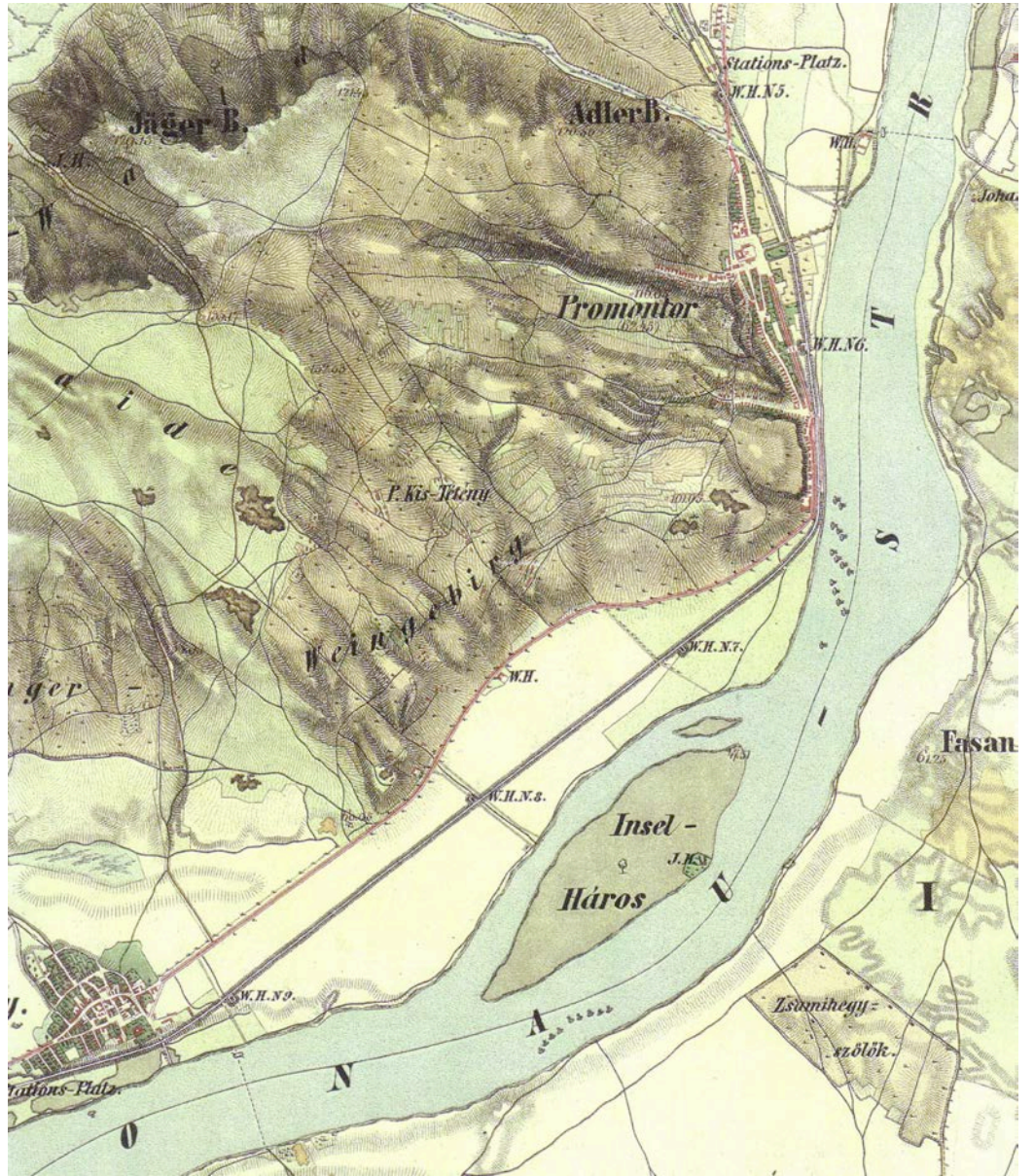
1.ábra

Az 1850-es **Matkowitz féle felmérés**en (2. ábra) és az 1859-64-es **II. katonai felmérés** (3. ábra) szerint az előző felmérés óta eltelt 70 év alatt rengeteget fejlődtek a települések. A legnagyobb változás a térképen az új út (1843) és a Déli vasút (1861) megjelenése a mai 6-os út nyomvonalán. Töltésen haladnak, s a Duna felől kerülnek el Promontort és Tétényt. *Promontor*, rendszerét megtartva újabb párhuzamos utcával bővült, a Főtér karakteresen kiépült, a templom és a kastély körül tágas térség marad. A templom mellett a szőlőhegyre vezető - a településtengelyre merőleges - út két oldala is beépült - többnyire barlanglakásokkal. *Tétényben* is láthatóak a kapitalizmus fellendítő hatásai. Az utcarendszer jelentősen bővül, a városközpont kialakul, gyakorlatilag elnyeri ma is érzékelhető formáját. A centrális rendszer szépen nyomon követhető. *Kistétény* ezen a térképen jelenik meg először Kis-Tétény Pusztá néven. A terület a XIX. század elején (ekkor még Tétényhez tartozik) a pesti polgárság nyaralóhelye. Itt szétszórta présházákat és nyaralókat (villákat) építenek. A mai lakott terület a XIX. század elején szinte néptelen volt. Ebben az időben nagyobb birtoka volt itt a pesti Városház utca sarkán álló híres „Zenélő óra” vendéglő tulajdonosának, a Wolf családnak. Villájuk a mai Jókai út és a Baucsek utca sarkán lévő épület, a későbbi Juhász villa (ma a Tétényi úti Kórház egyik osztálya működik benne). A környékén lakóépület abban az időben nem volt. A mai Baucsek utcában lévő pincék igen régi eredetűek. Itt valamikor uradalmi dézsmaház is volt, erről kapta a korábban használt Dézsmaház utca elnevezést. A volt községháza épülete klasszicista stílusban épült, fő homlokzatán 9, jobb oldalán 5 oszlopos tornáccal. Horler Miklós közlése szerint 1830 körül épült, Josipovich horvát bán kúriája volt. Később több család birtokolta. Hosszú időn át községháza volt. A XIX. század elején épült nevezetesebb villák és nyaralók, amelyek többsége még ma is megvan: A Piroska közben lévő Voinovich ház (a köz nevét az itt lakó Voinovich Piroskától kapta), átalakítva ma a Huszár villa. A Kápolna u. 3. sz. alatt lévő jelenlegi gyermekotthon a múlt században földszintes épület (ebben volt a Taub féle vendéglő). Ugyancsak a Kápolna utcában épült a Popiel villa. A Klauzál utcában áll még a Schusztter villa és

Klauzál Gábor villája. A mai Budatétény települése 1849-ig főleg villákból, nyaralókból állt. Az itt lakó kőbányászok és szőlőművelők barlanglakásokban laktak, elvértve akadt néhány kisebb lakóépület. Kiépült az őrházrendszer.



2. ábra



3. ábra

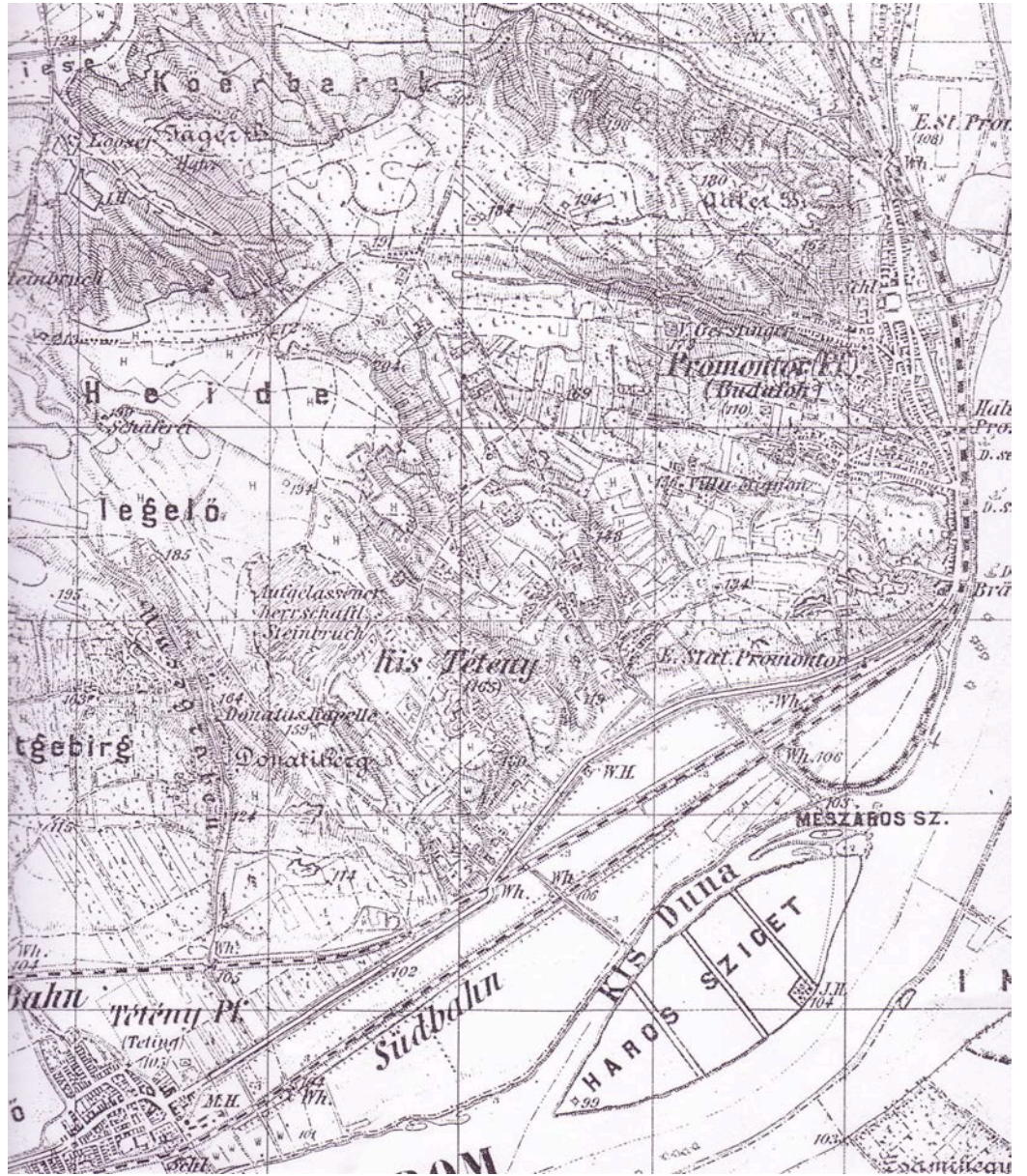
Az 1882-es **III. katonai felmérés** (4. ábra) további fejlődés mutat. A kiskereskedelem és a gyárak alapítása beindult. Kistétény önállósodott. Promontort átkeresztelték *Budafokra*. Elkészült a területen futó második, Pécsi vasútvonal (1882). Budafokon, Kistétényben és Tétényben is állomás létesült, s a vonal Érden is áthaladt. A Háros sziget felső részét összekötötték a parttal. A települések terjeszkedésének következtében Budafok és Kistétény kezd egymáshoz nőni.

Budafok (Promontor) településrendszere nem változik. További szőlőhegyre vezető utak épülnek ki. Ezen utakat helyenként újabb utcákkal össze is kötik.

Tétény mérete szinte változatlan. Megindul az ÉNY felé való terjeszkedés (vasút)

Kistétény tovább fejlődik. Az állandó lakosság létszáma nő. A nyaralók hatalmas telkei által meghatározott viszonylag szabályos, hálószerű utcarendszer tovább fejlődik. A nagy telkek peremein apró házhelyeket szabnak ki. Elindul a telektömbök kialakulásának folyamata.

Érdekes megfigyelni, hogy míg Promontor és Tétény eleinte sík területen, a Dunával párhuzamosan bővült, Kistétény kezdettől fogva a dombokra húzódott. A középületek és a teresedések is legalább egy utcányira a főúttól kezdődnek a mai Művelődés útja és Rákóczi út mentén



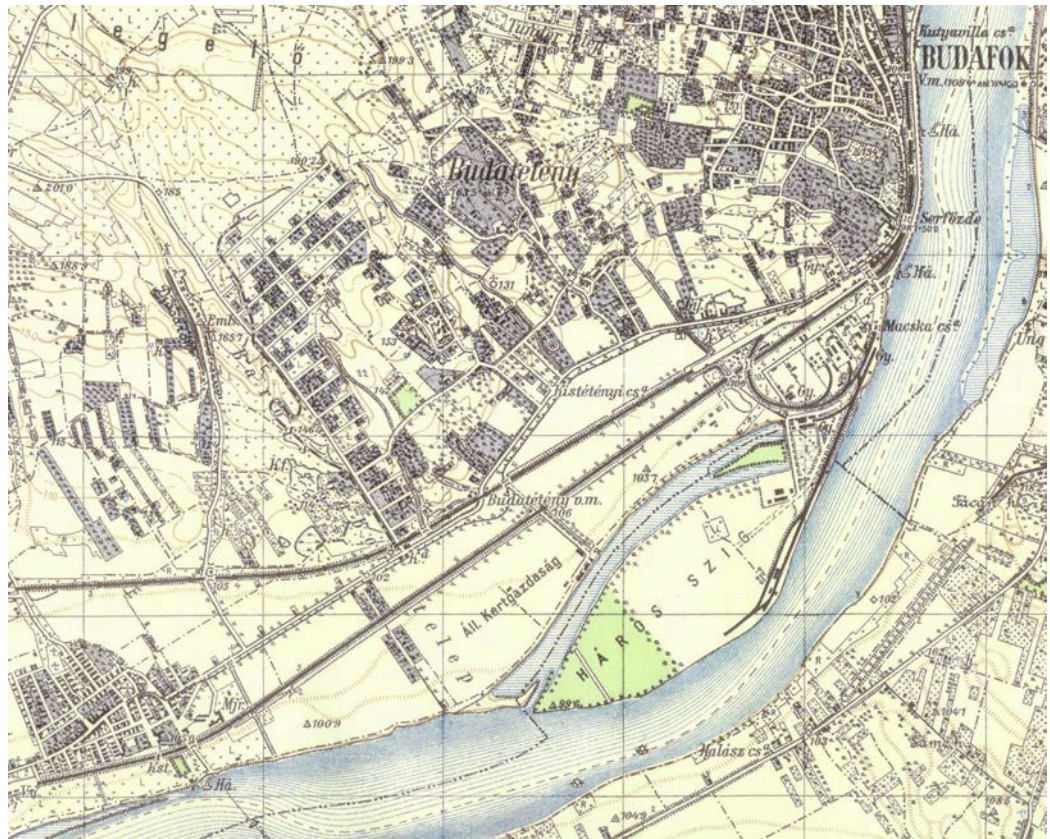
4. ábra

Míg Budafok és Budatétény a XX. század elején lassú ütemben terjeszkedett a dombok felé, Nagytétény központi része a XIX. század végére nagyrészt beépült. A község terjeszkedésének határt szabott egyik oldalon a Duna, a másik részen pedig az alacsonyan fekvő, mocsaras, talajvizes terület. Emiatt a község újabb települései részben a magasabban fekvő, vagy beépítésre alkalmas, de az anyaközségtől távolabb eső területeken jöttek létre. Így keletkezett a Baross Gábor telep, a Danatelep és a Szabó telep. A Baross Gábor telep, 1900 előtt Grosse Haidde név alatt kietlen pusztá, nagy kőbányákkal. A mai MÁV vonala mellett kavicsbányák sorakoztak. A mögöttük rejtőző, sűrű náddal szegélyezett Stefánia tó az 1930-as évek vége felé kiszáradt. Később a Köztisztasági Hivatal személtlerakó helye lett, rövid idő alatt megtelt és nyoma sem maradt. A Dózsa György út bal oldalán a Stefánia tó felett hatalmas szőlőtábla terült el. A mostani általános iskola mögötti területen agyag és homokbányák voltak.

1900-ban kezdődött meg Baross Gábor telepen a parcellázás. A parcellázást Weisz Gyula hajtotta végre a Magyar Járadék és Hitel Bank megbízásával és finanszírozásával. A mai Baross Gábor telepi részt, mint „nemesi birtokból lejegyzett tételt” megvásárolta, felmériette, mintaházakat épített és megfelelő szervezés után megkezdte a parcellák és mintaházak árusítását. Először az alsótelepet az I. utcától az V. utcáig. A mintaházak déli fekvésűek voltak, vízvezetékekkel ellátva. Az érdeklődőket kocsival vezették körbe a helyszínen. 1910-ben már 100-nál több ház volt itt. 1905-ben történt meg a felső telep parcellázása, de az értékesítés csak 1908-ban indult meg, s nagyobb lendületet a HÉV vonal megépülése után vett. Az első világháború miatt a település fejlődése megakadt és csak a 20-as években indult meg lassú ütemben. A parcellázás és a házhelyek tömeges kialakítása Budatétényben is az 1900-as évek első évtizedére esik. Itt voltak viszonylag legolcsóbbak a telkek és a vásárlók hosszabb részletfizetési kedvezményt kaptak. Nagytétényben ezzel akaratlanul is megvalósult egy kisléptékű **kertváros**.

Az 1928-ban készült térképen (5. ábra) körvonalazódik először az a - Nagytétény és Budatétény közötti - szabad terület, ami a későbbi Rózsakutatónak és a fölötte megvalósuló lakótelepnek otthont ad. A Duna partján látható az Állami Kertgazdaság, mely a későbbi Kutatóintézet intézményi alapjául szolgál.

A települések infrastruktúrája nagy léptekben fejlődik. Lekövezték a főbb utcákat. A térképen már látható a HÉV nyomvonala, mely 1899-ben Budafokig, 1909-ben már Nagytétényig járt.



5. ábra

Az 1. Építési Törvény [1937. évi VI. tv. 2. § (3)] az alábbiakról rendelkezik:

"A városias kialakításra szánt területeken Budapest székesfővárosára és környékére vonatkozóan a Fővárosi Közmunkák Tanácsa állapíthatja meg az általános és részletes rendezési tervet"



Eszerint a Budapest környéki településeken az építési övezetek meghatározása és a tervezett telekosztások kijelölése a Közmunkatanács joga és kötelezettsége.

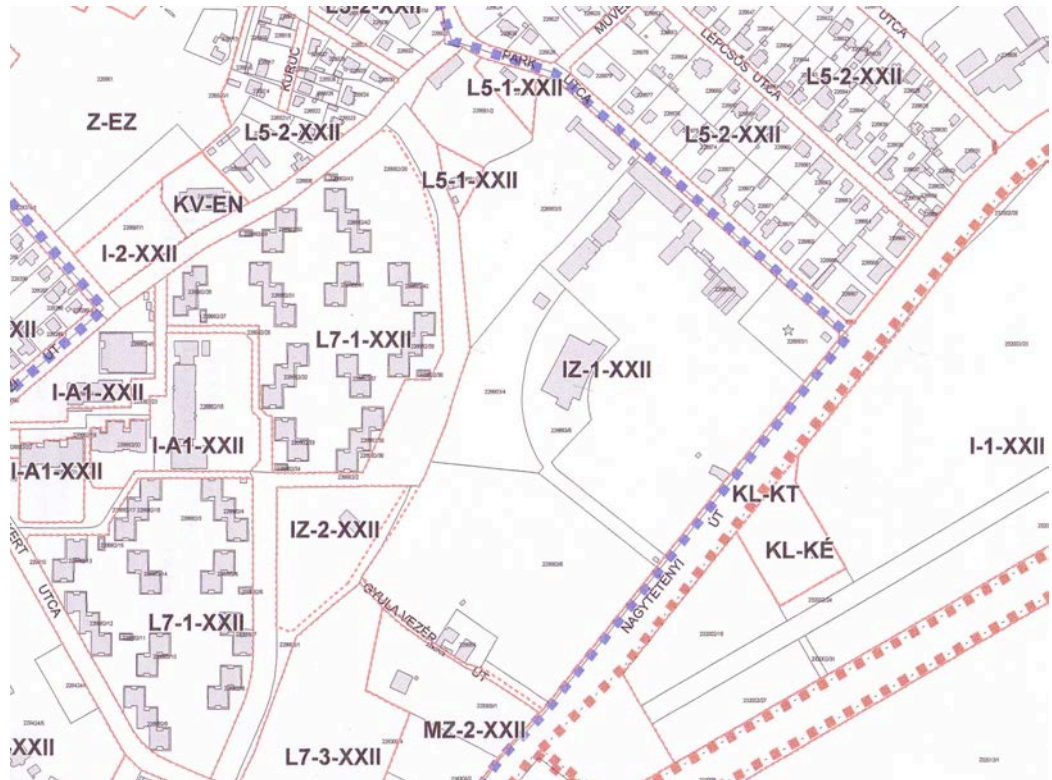
Az előző oldalon látható - 1938-as - térképen (6. ábra) már látható a Közmunkatanács tevékenysége. A szaggatott vonalak jelzik az újonnan kialakítandó telkeket. Logikusan követik azt a századvégén elkezdődött folyamatot, mely szerint az egykori nagy nyaralótelkeket telektömbnek tekintve parcelláznak. A telekosztási folyamat nem érintette az Állami Kertgazdaság által használt Nagytétény és Budatétény közti földrészt.

A II. Világháborúig egyéb szabályozás nem történt, ezért 1945 után is ez az állapot indította a lassan magára találó településrészt. Az amúgy is állami Állami Kertgazdaság főút mellett fekvő hegy felőli területének alsó részén elindulhatott a Kertészeti Kutatóintézet megalapítása. A felső rész zömmel épület nélküli kertjeinek további 35 évet kellett várniuk a Rózsakert lakótelep megépüléséig, a főút Duna felőli szakaszán lévő kertészeti területnek pedig 55 évet a Campona bevásárlóközpont létrejöttéig.

1950-ben Nagytétényt, Budatétényt és Budafokot Budapesthez csatolták a Főváros XXII. kerületéként. Az 1940-es építési szabályzat változatlanul érvényben volt mindaddig, amíg az 1960-as évektől a mindenkor Országos Építési Szabályzat megjelenésével a Főváros már csak az OÉSZ kiegészítéséül szolgáló Budapesti Városrendezési Szabályzatot, a "BVSz"-t adta ki. A kormányzat 1960-ban meghirdeti az első 15 éves lakásépítési tervet, amely az építés iparosítását és a tömeges lakásépítés, mint módszer bevezetését jelenti, 1 millió lakás építése érdekében.

Az Országos Építési Szabályzat más szemléletet, a területek funkcionális besorolásán alapuló övezeti rendszert vezetett be. A városkarakter formálására irányuló építési övezetek rendszere Budapesten csak az 1960-as évekig volt érvényben, akkor, a karakter formálására irányuló övezeti szabályozás a budapesti általános rendezési tervekben is funkcionális elvűre változik, de megtartja a korábbi rendszer számos elemét.

Az 1997-es Építési Törvény és az ennek kapcsán megalkotott OTÉK már csak az alapvető - épületszerkezeti, épületfizikai, használati biztonságot érintő, tűzvédelmi, stb. - szabályokat rögzíti, minden konkrét építésügyi, városszerkezeti döntést a települések, illetve a kerületek döntési jogkörébe utal.



A vizsgált területen érvényes KSZT a következőket jelzi:

A Rózsakert tömbje - *Városias, telkes, jelentős zöldfelületű intézményterület.*

A lakótelep tömbjei - *Nagyvárosias, jellemzően F+5 szintestől magasabb épületeket tartalmazó lakótelep.*

A környező lakóövezetek - *Telkes, kialakult beépítésű lakóterület.*

3. A KERTÉSZETI KUTATÓINTÉZET KÖZPONTI ÉPÜLETE

ELŐZMÉNYEK

A tétényi, promontori szőlőművelést és borkezelést a XIX. század derekán, de később is a régi elavult módszerek jellemezték. Az országos helyzet sem volt különb. A kormány különböző fórumain és a publikációban gyakori téma a szőlészet és borászat, a magyar borok exportképességének javítása. Jól jellemzi a korabeli helyzetet 1872-ben Keleti Károly közgazdasági szakíró, „...hogya a tömeges kivitel léphessen életbe, arra általános, a termelést gyökeresen megváltoztató módszerén kívül, értelmesebb pincekezelésnek is kell lábrakapni, mire természetesen idő, pénz ... jobb iskolák szükségeseek.”

A fellelhető források szerint az 1860-as években a szakszerű szőlőművelés meghonosítói és terjesztői között találjuk *Klauzál Gábort* (1804-1866) az 1848-as kormány volt miniszterét. Klauzál az 1850-es években vásárolt magának szőlőbirtokot Kistétényben, ahol nyaralót és présházat építtetett az akkori Rövid dűlőben (a mai Klauzál u.) Gyakori vendég volt itt *Deák Ferenc*, Lónyay Gábor, s a magyar közélet több, nevezetes egyénisége. A nyaraló épülete átalakítva ugyan, de még ma is megvan. Klauzál Gábor a szőlőtermesztésen kívül nagy híve volt a gyümölcsstermesztésnek. A területünkön a csonthéjasok elterjesztésében jelentős szerepet töltött be. Faiskolát létesített, amely a Kertészeti Kutató Intézet budatétényi területén állott. A gyümölcsfacsemetéken kívül számos rózsafajtát is nevelt, amelyeket több-nyelvű katalógushirdetett. Az 1858/59. évi katalógusa 36 őszibarackfajtát, 17 kajszit és több mint **300 rózsát** kínált.

A KUTATÓINTÉZET MEGALAPÍTÁSA

A II. Világháború utáni időszakban, az újjáépítés lendületében alakult ki a hazai kutatóintézet-hálózat. Az alap kutatásokat végző intézetek mellett megalapították az alkalmazott (fejlesztési) kutatásokkal foglalkozó intézeteket.

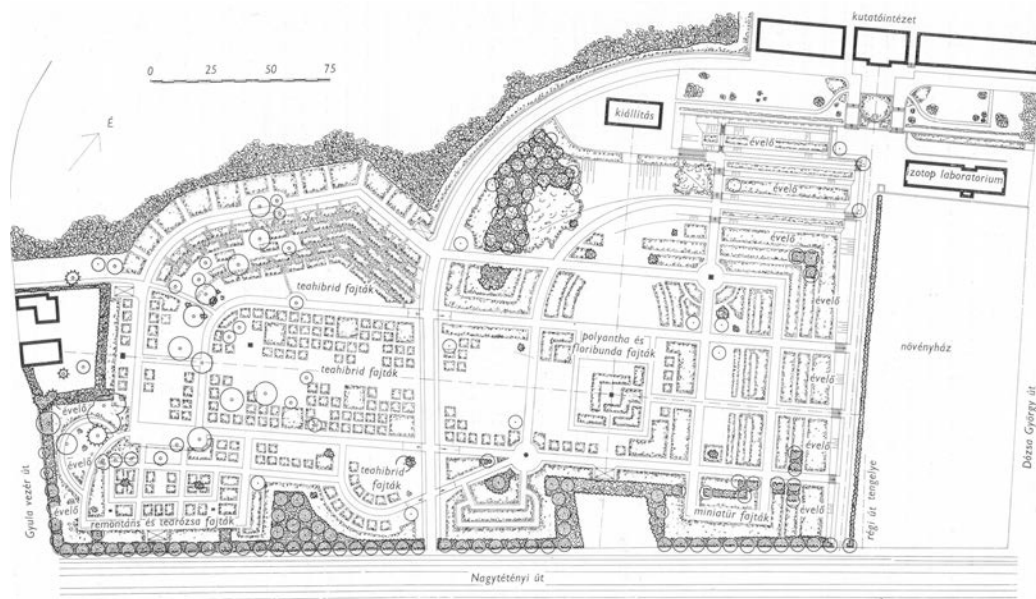
1949-ben Budatétényben hozták létre a Kertészeti Kutatóintézetet. Korszerű izotóp-, biokémiai, virológiai kémiai laboratóriumok és megfelelően felszerelt kutatóhelyek létesültek. A gyümölcsstermesztési és nemesítési osztályon új fajták nemesítése és a meglévők értékelése folyt. A zöldségtermesztési és nemesítési osztály eredményei alapján terjedt el többek között a tőzegkockás korai paprikanevelés. A dísznövény-termesztési és nemesítési osztály az egyházi virágok, a rózsák nemesítésével, évelők és üvegházi dísznövények fajtabírálatával, nagyértékű gyógynövénytermesztéssel foglalkozott.



Az alapítás helyszínének kiválasztását indokolta, hogy a közelben, a főút Duna felőli oldalán már a század eleje óta működött az Állami Kertgazdaság, mely az intézmény szellemi alapját szolgáltatta. A telek pedig készen rendelkezésre állt. A Kertészeti Kutatóintézet két épületben kezdte meg tevékenységét. A telek északkeleti sarkán lévő klasszicizáló udvarházban volt az adminisztráció és a gyümölcs valamint a zöldség osztály.



A kert nyugati végén található György-villa épülete fogadta be a rózsza és dísznövény osztályt. A kúria domboldalba épített, szabadonálló egyemeletes épület, klasszicista homlokzattal. 1827-ben épült, de Döry György nevű borkereskedő 1867 karácsonyára - ajándékuul barátnőjének - építette át a mai formájára. Az épületek előtt, egészen a Nagytétényi útig mintegy "6 hektáron csaknem 40000 tő, 2500 különböző rózsafajta virult. A *rosariumot* kísérleti és bemutató céllal létesítették Márk Gergely kezdeményezésére, Ormos Imre tervei alapján"⁷. A kert végső geometriája 1964-re készült el. Az új nemesítések fajtái mellett az összes fellelhető régi rózsafajta is képviseltette magát.



A Rózsakiállítás kertészeti terve⁸

⁷ ÁCS EMŐKE: 88 színes oldal a rózsákról. Bp., 1988. p88.

⁸ ORMOS IMRE: A kerttervezés története és gyakorlata. Bp., 1967. p529.

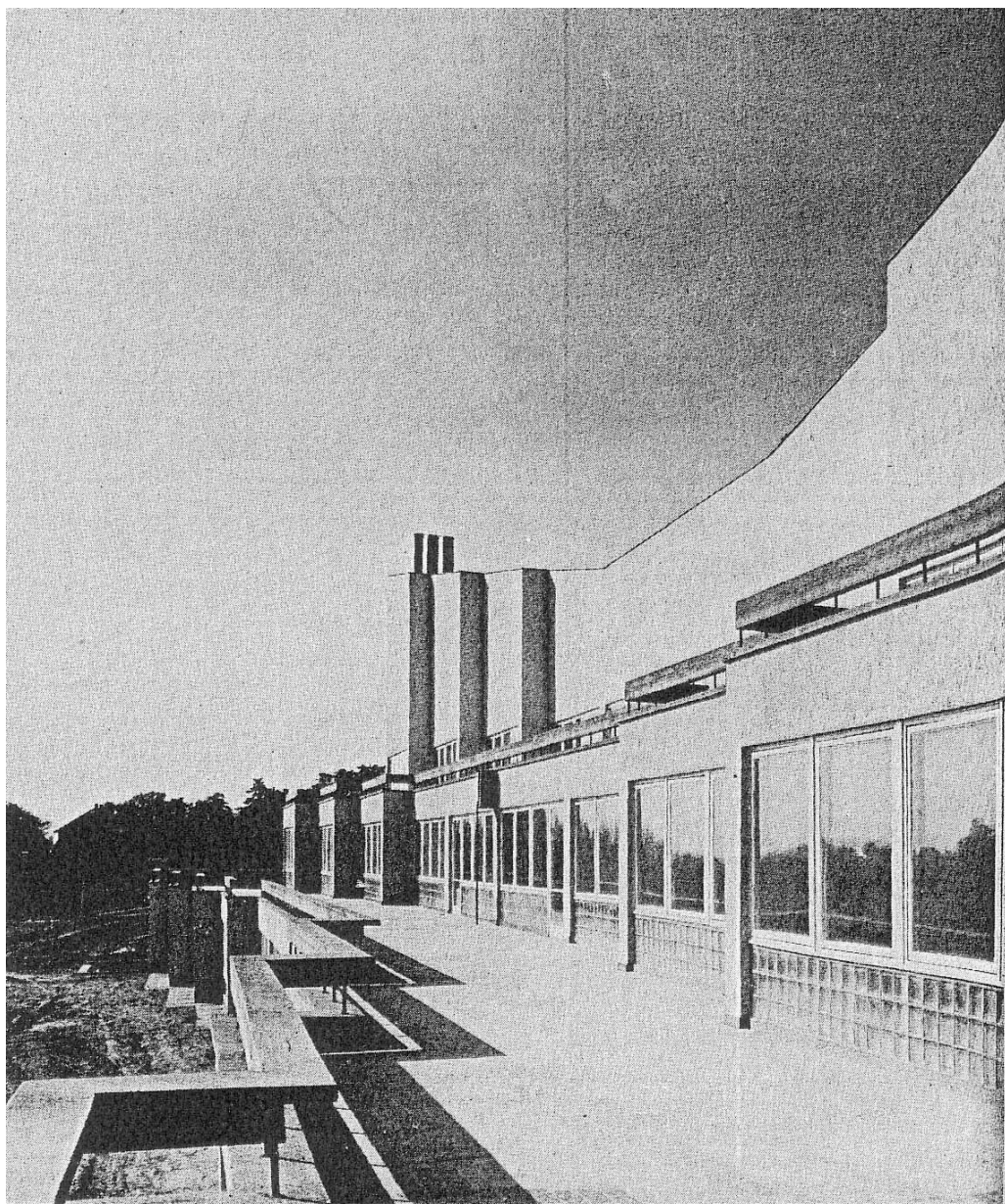
A KÖZPONTI ÉPÜLET

A régi épületeket hamar kinőtte az intézet. A politikai rendszer sajátosságai az új központi épület tervezési programját jelentősen befolyásolták: konferencia- és előadótermeket kellett létesíteni, s szakmai munka mellett az adminisztratív munkaerő korszakra jellemző felduzzasztása is megindult. A meglévő épületállományt ezt már nem tudta kielégíteni. A kert területére új, korszerű létesítmény megvalósítását határozták el. A kiváló épület terveit Pázmándi Margit készítette 1968-ban. Az építkezés 1971-ben fejeződött be. A kutatóintézet tudományos központjának génbank funkciója megerősödött. A régi épületekben megmaradt a szakmai munka, a kutatás és fejlesztés, az új központ főként adminisztratív és reprezentációs feladatot töltött be.



Az új központi épület kiegészítette a kutatóintézet funkcióit. Az épület lelátószerűen öleli körül a rózsák arénáját. Teraszos rendszer szerint az alsó két szinten a kutatóhelyek és irodák fűződtek fel a talajban lévő hátsó fal mentén húzódó közlekedőkre. A harmadik szinten nagyvonalú tömegalakítással

formálódik a nagy- és a kiselőadó emelkedő mennyezetű geometriája. A bejárat az épület hegy felőli oldalán, jellegzetes, lebegő kocka alatt érhető el.



A teraszos alsó szintek követik a terep mozgását, szinte átvezeti a rózsasíkságot a dombhát (akkor még) érintetlen világába. A felső, előadótermeket tartalmazó szint parancsnoki hídként felügyel az épültre és az előtte elterülő rózsatövekre. A tömegformálás a végletekig absztrakt, a figyelmes szemlélő által mégis könnyen megfejthető. Különös, hogy a Magyar Építőművészet 1972/5 számában megjelent ismertetés meglehetősen száraz hangon méltatja a házat. A recenzens, Dr. Kiss Tibor nem érezte meg a közölt fotókon is azonnal átsütő absztrakt kompozíció erejét. Virág Csaba sorai annál inkább lényeglátóak: "Ezen a házon is látszik Pázmándi Margit funkciótisztelete és - számomra ma is félelmetes - leegyszerűsítő és absztraháló képessége. A rózsakutatók szobái a rózsakert, a rózsatövek közvetlen közelében az alsó két terepbe simuló szinten, a főszint az előadókkal az előbbiek által létrehozott krepidóma tetején ül, uralva az egész rozáreumot... Bár ő maga végül is nem lett szobrász, a legtöbb házában igyekezett képzőművészeti hatásokkal élni: itt is az egész komplexum térplasztika voltán túl az előcsarnok hangsúlyos falán Paizs László mozaikja és a tagolt belső faburkolatok adják meg az interieur humánus tagoltságát. Margó Nagypapa évtizedekig budatétényi bíró volt: és ő maga is ott született..."⁹

4. A LAKÓTELEP

LAKÓTELEPEK A KERÜLETBEN

A tanács az 1960-as években - hosszabb távra szólóan - a városfejlesztés legfontosabb feladatául határozta meg a lakásépítést, mégpedig új lakótelepek kialakításával. Ennek első jelentősebb eredményét a kerületben *a kísérleti lakótelep* építése jelentette. A lakótelep építése 1964-ben kezdődött 9352

⁹ VIRÁG CSABA: *In memoriam Pázmándi Margit*. In: MÉ 1995/5

négyszögöl területen, amelyet a Vöröskereszt, Dévényi és József Attila utcák, valamint a Nagytétényi út határol.

A lakótelep kísérleti jellegét részben az építés technológiája, részben a lakáskultúra és üzemeltetési kísérletek adták. Itt kísérletezték ki az Óbudai Házgyárban készült panelelemek összeállítását is.

1968-ban kezdődött meg a Nagytétényi út, Bartók Béla út, Érdi vasút által határolt 11,43 hektár területen a *Bartók Béla úti lakótelep* építése. A lakótelep önálló lakóterületi egységet képez, ami azt jelenti, hogy az alapfokú közintézményi ellátásról a területen belül kellett gondoskodni.

A lakásépítési program keretében a legtöbb lakás a *Leányka utcai lakótelepen* épült. A lakótelep szervesen kapcsolódik a kerület budafoki központjához. A lakótelep kialakításával felszámolásra kerültek az ezen a területen levő, városképet rontó, a múlt tervszerűtlen településével épült, elavult lakóépületek. A beépítési területen levő lakóépületek szanálása 1969-ben kezdődött, s 1970-ben már folyt az építkezés. Közben készült a terv a **budatétényi**, a **volt Suppán kert** Rózsakert utca és környékének beépítésére.

A nagyobb társasház építkezés is megkezdődött az Ady Endre úton, ahol a program szerint 80 lakás épült meg. A Pécsi úti lakótelepen 1969/70-ben emeletráépítéssel 72 lakást alakítottak ki. Az állami lakásépítés mellett a magántulajdonú családi házak építését is lehetővé tette a tanács telekmegosztással, állami tulajdonú telkek értékesítésével, közművesítéssel, szociális kedvezményekkel.

Az 1960-as évek második felében a lakásépítés felgyorsult, s az 1980-as évek közepéig a tervezett lakótelepek kialakultak. Befejeződött a *Rózsakert utcai lakótelep* építése, elkészültek a kerületközpont még hátralevő lakóépületei, az OTP által finanszírozott társasházak, a Háros utca alsó és felső végén szintén kis lakótelepeket képezve. Előrehaladt a kerületi vállalatok által támogatott lakásépítés, a Sörház utca, Csap utca környezetében 156, az Arany János utcában közel kétszáz lakás készült el.

A 60-as évektől kezdődően ugrásszerű növekedésnek indult a kerület lakásállománya. 1950 végén kerekítve 11 500 lakás volt a kerületben, 1960-ban 11 580, 1964 végén 11 680. Tizenöt év alatt mindössze 181 a növekedés. 1986 végén a lakások száma 19 476 a növekedés az 1964. év végi állapothoz képest 7796, s ebből mintegy 6000 van lakótelepen, a többi legnagyobb részben családi ház. Amint azt a Nagy Budapest fejlesztési koncepcióiban elképzelték, valóra vált, s a kerület ezzel is lépést tett a városiasodás sajátosan elképzelt útján.

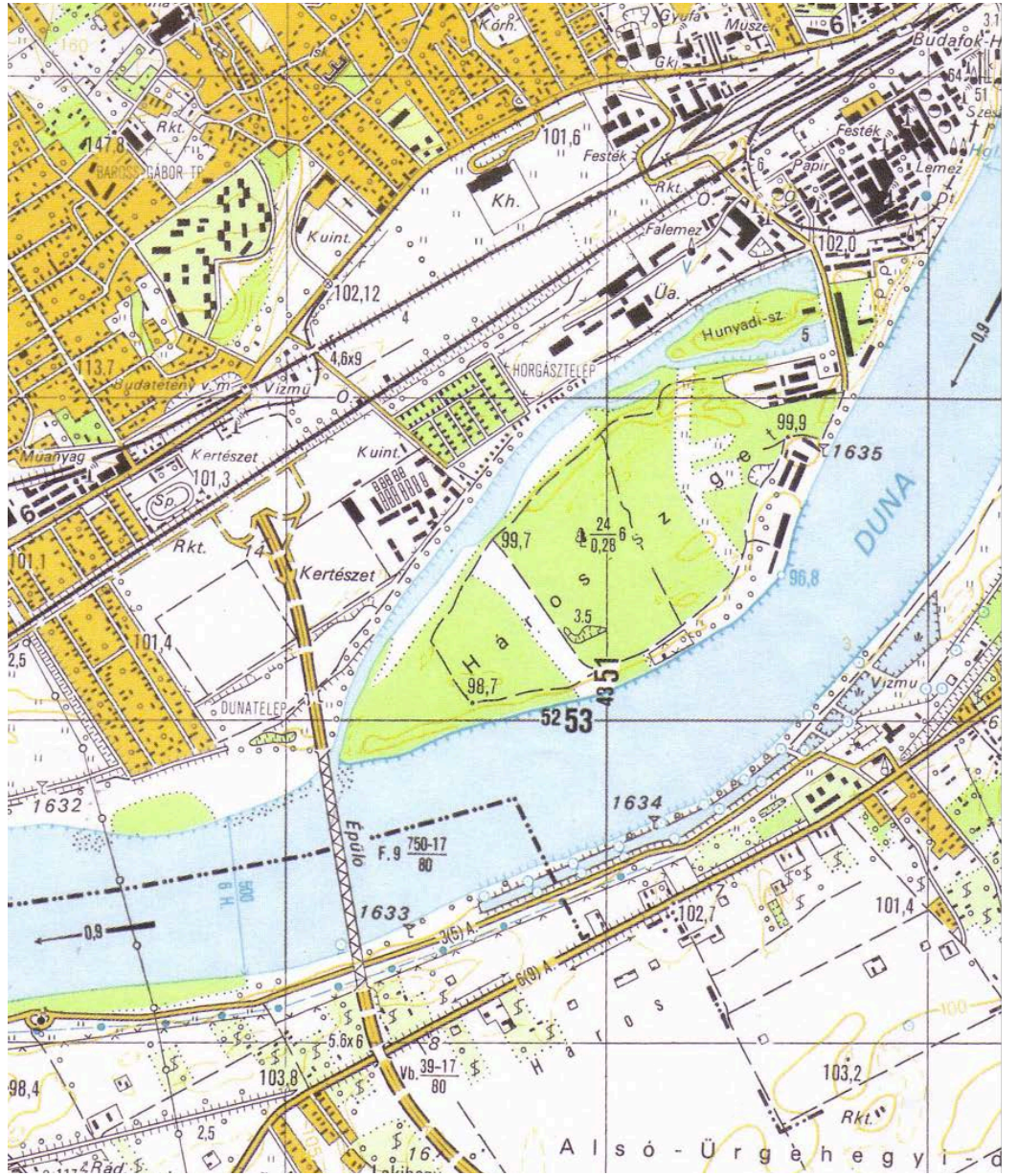
A RÓZSAKERT LAKÓTELEP...





Rózsakert lakónegyed (XXII. ker., Budatétény): 1978-82 között épült fel a Rózsakert u. - Rákóczi út - Gyula vezér út által határolt területen P. Ürmössy Teréz beépítési terve szerint 1070 (602 szövetkezeti 468 tanácsi) távfűtéses lakás a Győri Házgyár termékeiből. 14+4 tantermes isk., 150 férőhelyes óvoda, 60 férőhelyes bölcsőde, ABC áruház és eszpresszó épült még. A lakótelep kialakítása, az épületek által formált intim terek újszerű felfogást tükröztek a lakótelepi építkezésben."¹⁰

¹⁰ Budapest Lexikon. Főszerk.: Berza László. Bp., 1993. p377



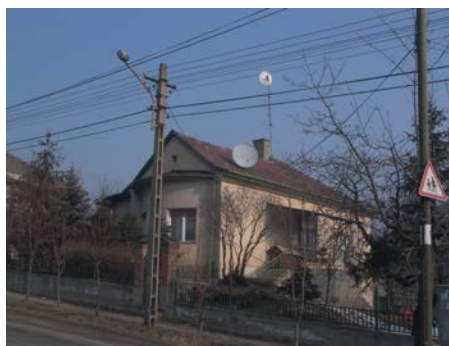
6. ábra

A lakótelep helykijelölése egyszerű volt. A Rózsakert feletti viszonylag lankás, könnyen kiüríthető terület ideálisnak bizonyult. Érdekes összehasonlítást tenni a szomszédos - 20-as években épült - Baross Gábor teleppel. Bár a két lakóterület - felületesen vizsgálva - szinte minden szempontból különbözik, a viszonyukat mégis érdemes megvizsgálni, hiszen közvetlenül egymás mellett épültek.

A Baross Gábor telep mára hangulatos utcákkal, kifejlett növényzettel, viszonylag sűrűn, de alacsony (max 4,5 m homlokzatmagasság) épületekkel beépített családi házas kertváros. A szabályos utcarendszert feltáró Dózsa György út nyílegyenesen halad északnyugat felé, s mivel szerencsére elég meredek, ez nem eredményez száguldó autóforgalmat. Az északkeleti oldal mellékutcái - sajátos módon erősítve a telep összetartozását - I.-XV.-ig római számmal vannak megjelölve, míg a délnyugati oldal utcái uralkodóink neveit viselik. Sajnos az épületállomány a 70-es 80-as években jórészt kicserélődött, mégis az utcák léptéke és a még megmaradt eredeti épületek segítenek a hangulat megtartásában. A helyi szabályozás is geometriai korlátokkal áll ki a jelenlegi arányok mellett.



A lakótelepi térélmények természetesen teljesen mások. A Rózsakerti lakótelep viszonylag kisebb léptékű: 14 hektáros területen épült, s egy kivételével ötszintes épületekből áll. A földszinten garázsok vannak. Az egyes lakóházak telepítésénél némi pozitív irány is látszik: a tervező csoportokba (szinte már fürtökbe) rendezte az épületeket, kialakultak játszó-, lakóudvarok. A házcsoportok belsejében nem volt gépkocsiforgalom. Kertépítészeti eszközök is megjelennek. Mindezek ellenére mégis hordozza a lakótelepek és sajnálatos módon a mai "lakóparkok" többségének negatív vonását: széles úttal körülvett, elszigetelt házcsoport, a környező utcarendszerre szándékosan nem reflektáló belső úthálózattal, zöldterületekkel.



A gépkocsik egyre növekvő számának köszönhetően a földszinti parkolóhelyek már messze nem elegendők, így az előbb említett széles aszfaltgyűű gépkocsikkal zsúfolt, fokozva lakótelep elszigeteltségét.



"A lakások kiutalása során a rászorultság elvének érvényesítése indokolta azt a feltételezést, hogy a "kispénzű" jogosultak nem rendelkeznek gépkocsival. A feltételezés ugyan hibás volt, de a fővárosi döntésekben a parkolók építése emiatt háttérbe szorult. A gépkocsik ma a parkosított felületeket is igénybe

veszik parkolás céljára. Az úszótelkes beépítés következményeinek rendezése és a parkolók hiányának pótlása városrendezési megfontolásokat igényel. A nagy lakótelepek többsége valójában a peremkerületek központjának átépítésére irányuló városrekonstrukciós tevékenység eredménye. Azért vált idegen testté a környező, hajdan önálló település testébe ékelődve, mert megvalósítása következetesen egy központi elhatározás részleteiben is egységes programját hajtotta végre, nem volt tekintettel a helyi adottságokra."¹¹

III. AZ ÉPÜLETEK VÁLTOZÁSAI 1989 UTÁN

1. A KUTATÓINTÉZET ÁTALAKÍTÁSA

AZ ÉRTÉKESÍTÉST MEGELŐZŐ IDŐSZAK

A 80-as években egyre több ponton "ésszerűsített" a magyar gazdaság. Az Intézetet eddig jellemző bővülési folyamat ellenkezőjére fordult. A Kertészeti Kutatóintézetet 1983-ban költségvetési gazdálkodásról vállalati gazdálkodásra állították át. Az intézmény neve is megváltozott: Gyümölcs- és Dísznövénytermesztési Kutató-fejlesztő Vállalat néven folytatta működését. A névváltoztatás profilszűkítéssel járt együtt: csak a gyümölcs és a dísznövény osztály maradt meg.

A 6 önálló egységből álló vállalat budatétényi telepén a kutatás visszaszorult és előtérbe került a kereskedelmi célra történő mag- és virágtermesztés valamint örökzöld növények előállítására. A rendszerváltás után a leépülés folytatódott. 1989-ben a dolgozói állomány drámai csökkenése az irodaház kiürüléséhez vezetett. Bérlováltásokkal kitöltött hét szűk esztendő következett. Az épületet a

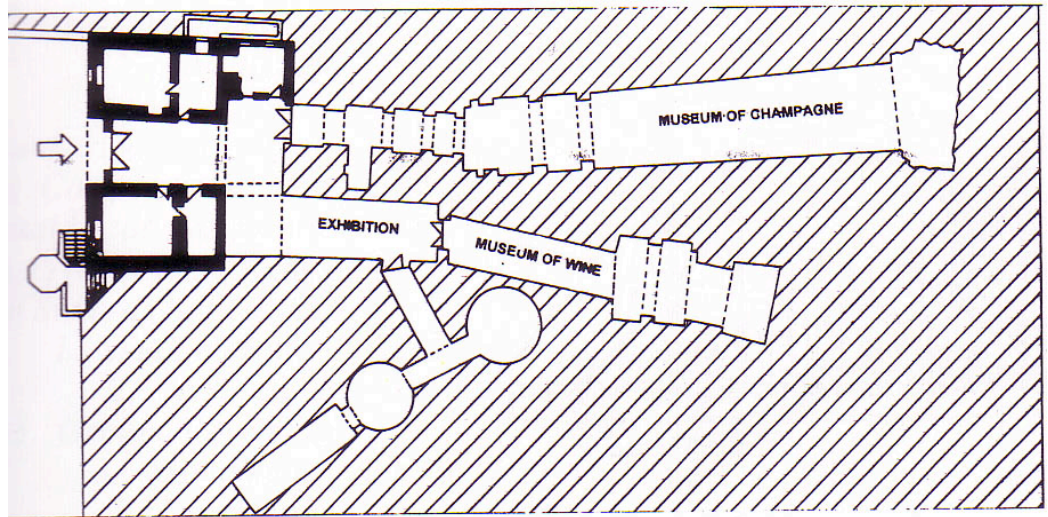
¹¹ DR CSORBA ZOLTÁN: A budapesti lakóépület-vagyon és épületállomány rehabilitációjának időszaki kérdéseiről. Bp., 1997. p67

legváltozatosabb módon próbálták hasznosítani. Többnyire csak a nagyterem működött, az egykori kutatószobák üresen álltak, vagy raktárként hasznosították őket. 1989-től 1992-ig az irodaház szórakozóhelyként üzemelt. A felső szinten DISCO működött.



Közben a régi épületekbe szorult vissza a kertészettel foglalkozók köre, az állami támogatás megszűnése és a bejártatott tudományos és kereskedelmi

kapcsolatrendszer felbomlása után tevékenységük leginkább az adminisztrációra és a rózsakert alapszintű kezelésére korlátozódott. A Györgyvilla levált a kutatóintézetről, a 1989-1991 között Lázár Antal tervei alapján a HUNGAROVIN felújította ma bor- és pezsgőmúzeumnak és vendégszobáknak ad otthont. (MÉ 1994/3-4.)



A központi épületen a rendszeres felújítás hiánya egyre erősebben éreztette hatását. A teraszok burkolatai összetöredeztek, a mellvédek lefagytak, a nyílászárók korhadásnak indultak. Szerencsére a tetőszigetelés - egy korábbi felújításnak köszönhetően - még javítható állapotban volt, a talajban lévő szigetelések pedig nem károsodtak. Az épület vakolata azonban részben levált. A falszerkezet - kialakításánál fogva - az új épületfizikai szabványok határértékeit nem teljesítette. A kihasználatlan épület a tulajdonosnak és üzemeltetőnek egyaránt komoly anyagi terhet jelentett. A kutatóintézet a rendszerváltás utáni drámai visszaesést követően nem remélhette, hogy valaha is élhet az épület adta építészeti-funkcionális lehetőséggel. Az értékesítésre irányuló próbálkozások sokáig sikertelenek maradtak.

Vége 1994-ban jelentkezett egy vevő: a RASS (Radio Alarm Security Service) Kft. Irodaházat kerestek dinamikusán bővülő cégük számára. Lendületes tulajdonosi köre meglátta az épületben és környezetében rejlő értékeket. Az adásvétel sokáig elhúzódott, végül 1996-ban kezdődhetett a tervezés. Ekkorra már megtörtént a telekmegosztás, az épület közül minimális telekrész maradt.

Az új tulajdonos biztonságtechnikai berendezésekkel és azok üzemeltetésével foglalkozott. Azért választották ezt az épületet, mert úgy vélték, hogy cégük alkalmazotti létszámának megfelelő méretű, valamint alkalmas a sokrétű funkció befogadására. A cégen belül más-más csoport foglalkozott a rendszerek értékesítésével, a szoftverek fejlesztésével, az üzemeltetéssel, a bemutatók és oktatási rendezvények szervezésével, a titkos ügyiratkezeléssel. A megbízói igények az alábbi irányok mentén fogalmazódtak meg:

1. A teraszok területét valamilyen módon ki kell használni.
2. A funkciók megfelelő elkülönítetőséggel, de egységes, átlátható belső térrel legyenek betölthetők.
3. A rózsakert és az északi domboldal látványát még a jelenleginél is közvetlenebb módon lehessen élvezni.
4. A cég szakmai vezetésének a munkaterek lehető legnagyobb területre vizuális kontrolja legyen, s az érkező fontosabb ügyfelek is (kellő távolságból) rálássanak az irodatérre

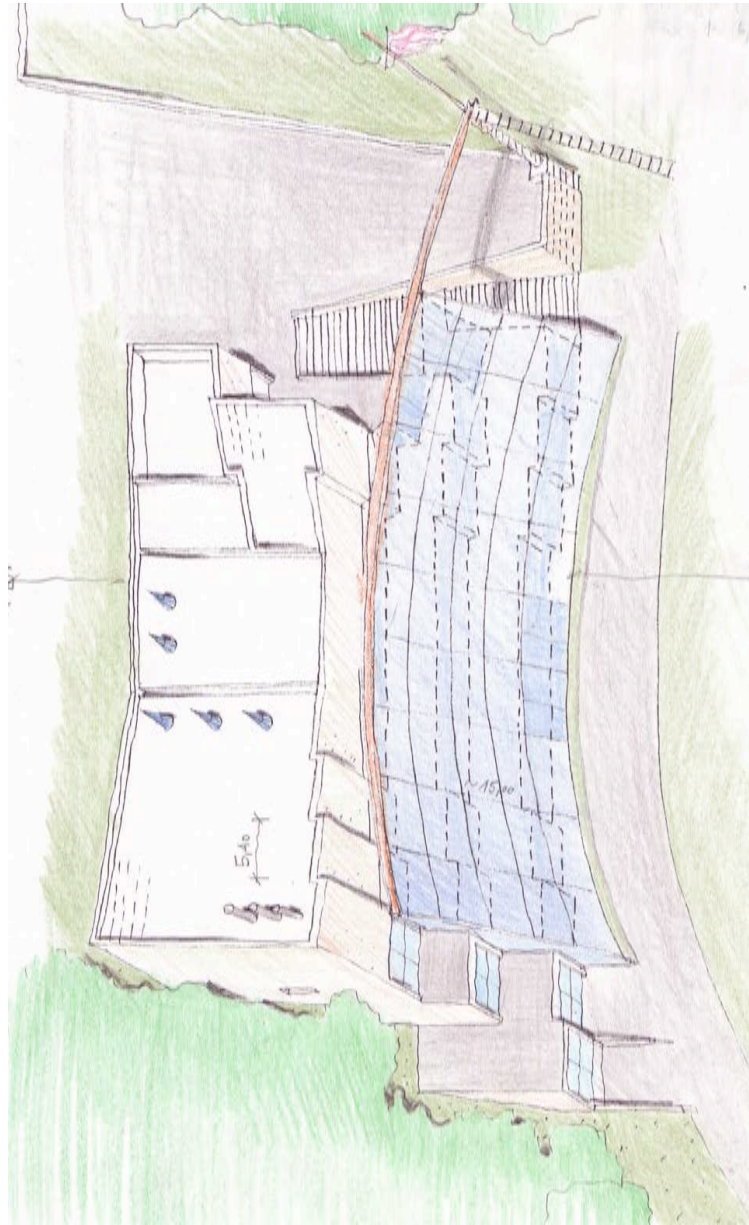
Az épület műszaki állapotát a tervezés megkezdésekor körültekintően megvizsgáltuk.

Az 1995-ben elvégzett diagnosztikai vizsgálat az alábbi megállapításokat tette:

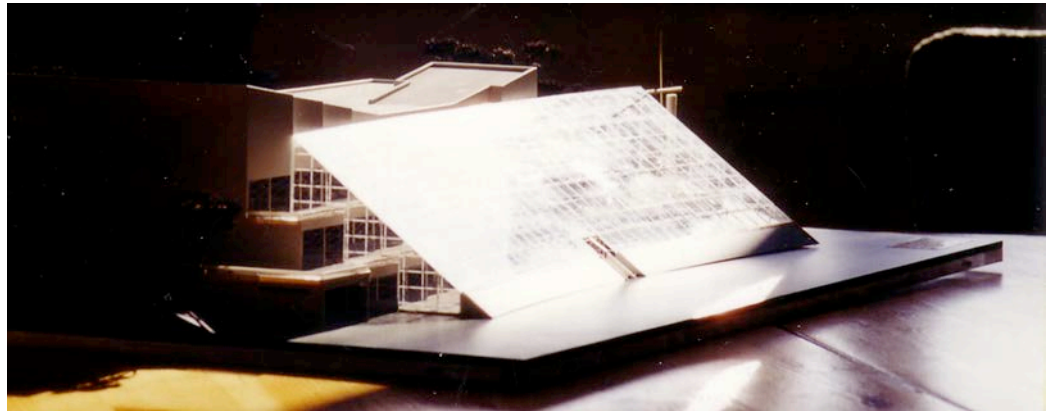
Az építés éve :	1971	Funkciós részarány		Élettartam	Szerkezetkora	Amortizált érték	Felújítás, karbantartás	Károsodás mértéke	Használhatóság	Súlyozott használati fok	Szerkezeti avultsága
		%	év	év	%	%	%	%	%	%	%
Szerkezet											
Tartószerkezet											
alapozás		10	120	24	80	0	0	80	8	20	
függ. teherhordó szerk.		15	120	24	80	0	0	80	12	20	
vízs. teherhordó szerk.	födémek	15	120	24	80	0	0	80	12	20	
lépcsők		4	120	24	80	0	0	80	3,2	20	
Épületszerkezet											
szigetelés	hőszigetelés	4	50	24	52	0	0	52	2,1	48	
szigetelés	nedvesség	4	50	24	52	10	-35	27	1,1	73	
válaszfalak		5	75	24	68	0	-25	43	2,2	57	
nyílászárók	külső	6	50	24	52	0	-45	7	0,4	93	
nyílászárók	belső	5	50	24	52	10	-20	42	2,1	58	
homlokzat		6	50	24	52	0	-25	27	1,6	73	
burkolat, felületképzés		6	50	24	52	10	-25	37	2,2	63	
Épületgépészet											
	Vízellátás	5	35	24	31	20	-25	26	1,3	74	
	Csatornázás	5	35	24	31	20	-25	26	1,3	74	
	Elektromos	5	35	24	31	10	-20	21	1,1	79	
	Fűtés	5	35	24	31	20	-20	31	1,6	69	
Az épület súlyozott használhatósági foka (%)										52,2	
A teljes épület súlyozott avultsági foka (%)										47,8	

A táblázatból látható, hogy szigorúan a műszaki szám adatok figyelembevételével akár az épület lebontása mellett is dönthetett volna a tulajdonos!

A megbízói igények rögzítése után tervezőirodánkban belül "belső pályázat"-ként kezeltük a feladatot. Két változat született. Az általam készített koncepcióval sikerült a megbízót jobban meggyőzni.



A vázlatokat ezután megmutattam Virág Csabának. Úgy éreztem, hogy az ő jóváhagyása nélkül nem kezdek tiszta lelkiismerettel a feladathoz. Támogatta a koncepciót.



A KONCEPCIÓ

A belső átalakítás összetett problémája mellett legnagyobb kihívásnak a tömegformálás feladatát éreztem. Az épület eredeti tömegében leginkább a kerttel való arényszerű kapcsolata fogott meg: a teraszos geometria, az egyes szintek karésyszerű megfogalmazása. Olyan új kompozíciót szerettem volna alkotni, ami megtartja ezeket a jellemzőket. Lendületes eszközt kerestem, amely az épület geometriai rendjéből ered. Fontosnak éreztem továbbá azon hatások figyelembevételét, amelyeket a tágabb környezet és a Rózsakert együttes fejlődéséből következnek.

A funkcióváltás okozta finom átmenetet elemezve olyan megállapításokat tehettem, melyek a tervezési koncepciót különösen érintették. Bár irodaház volt s lett az épület, a különbség szembeszökő, hiszen míg a korábbi irodaépület a közvetlen, többhektáros környezettel elválaszthatatlanul szoros tulajdoni,

funkcionális, tartalmi, építészeti kapcsolatban volt, az új irodaház tulajdonjogilag kivált az együttesből, s az „általános irodaház” funkció is korlátot vont a környezet és az épület közé.

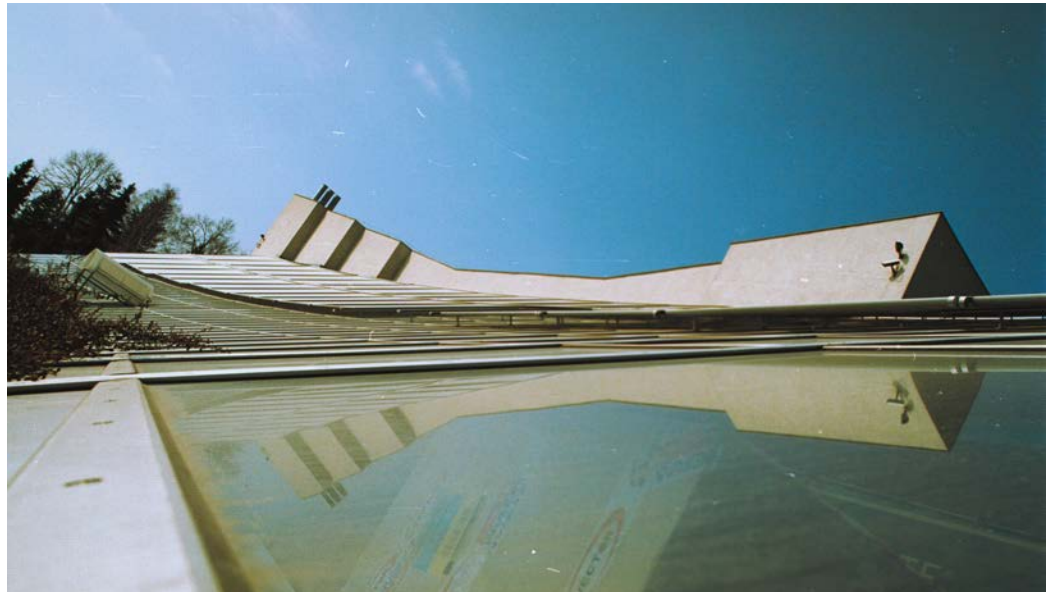
A kert felőli külső teraszok szerkezeti és funkcionális szerepe megkérdőjeleződött, emiatt úgy döntöttem, hogy megvizsgálom a belső térbe vonásuk lehetőségeit. Csak akkor lehet erre mód, ha megoldom az irodaház környezetbe való visszakapcsolását és az átvezető, átengedő szerepet megtartom.

Hatalmas, ívesen hajló ferde üveghártyát terveztem, melynek geometriája pontosan leköveti mind a teraszok lépéseit, mind az alaprajz karéjszerű formáját. Az aréna-hangulat erősítésére, s a teraszok délnyugati irány felé való ellendülését kiegyenlítendő, a hártya északkelet felé túllendül az eredeti épületkontúron. Az üveg alsó pereme beleolvad a kert zöldfelületébe, a felső pedig egy olyan íves acél peremtartón nyugszik, mely szintén északkelet felé továbblendülve egy oszlopra támaszkodva áll meg. Az oszlop és az épület közötti "kapun" vezet át a felső, bejárati szintről a kertbe vezető egyenes lépcsősor. A hártya, szándékom szerint, a szemlélő számára a kert részeként jelenik meg, abból emelkedik a ház elé. Az épület - mint egy áramvonalas autó a szélcsatornában - a lehető legkisebb ellenállással engedi maga körül és fölött átáramlani a kertet, a rózsaszőnyeget. Az épületet (tulajdonjogi okok miatt) csak a hátsó oldalról, a legfelső szintről lehet megközelíteni, ez is erősíti az ékszerű képet.

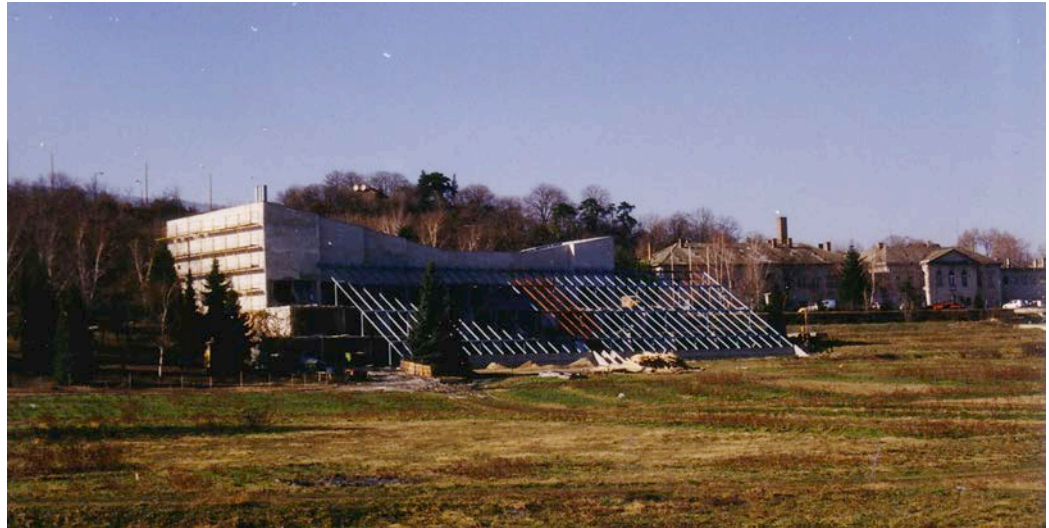
A belső tér részévé vált teraszok mögötti irodacellákat egymással és a teraszokkal egybe lehetett nyitni, s így az üvegtetővel együtt egy háromszintes, oszlopos-teraszos munkatérre tágult az eddigi irodarendszer. Az üvegtető északkeleti, túllendülő felülete alatti változó magasságú terek a cég egyik divíziójának vezetői irodáját és tárgyalóját fogadja. A felső szinten a bejárat a helye nem változott, s az előcsarnokból nyíló kiselőadó is változatlanul megmaradt, szolgálván a cég prezentációs és oktatási feladatait, de a nagyelőadót egybenyitottam az eddigi előcsarnok-közlekedővel. Az eredeti alaprajzi rendszerből következő északnyugati, hegy felőli sávban alakultak ki a vizesblokkok és egyéb kiszolgálóhelyiségek. A kiszolgálósáv vonalában a

nagyelődő teréből leválasztottam a geometriailag kívánatos teret, s itt valósult meg a kétszintes vezetői rész. Az igazgatói irodák és tárgyaló a domboldal felé megnyitott üvegfalon keresztül kap természetes megvilágítást és nyugodt, zöldterületre nyíló kilátást. Belső üvegfal választja el a kialakult egyterű irodatértől is, így módot adva a vezetői kontroll vizuális gyakorlására.

Véleményem szerint a legnagyobb változás az eredeti állapothoz képest az, hogy míg az átalakítás előtti teraszos épület *statikus* kompozíció volt, az átalakítás *dinamikus* kompozícióvá változtatta. Az épület térben és időben kapcsolatot keres a tágabb épített és természeti környezettel. Bízom abban, hogy sikerült olyan megoldást találni mellyel az épület eredeti mondanivalója továbbra is érvényesül, de a hozzáépítéssel egy új, szándékosan másfajta, mégis minden ízében az eredeti épület magas színvonalát mértéknek tekintő, annak lendületét tovább erősítő kompozíció jött létre.



A MEGVALÓSÍTÁS



Az építkezés során természetesen felmerültek az átalakításkor szokásos váratlan problémák, de a megbízói elkötelezettség és a tervező kollégák segítségével sikerre vitte az épületet. Érdemes külön szólni az üvegszerkezetet megvalósító Alukol Kft.-ről és az általa megvalósított szaktervezői és kivitelezői munkáról:

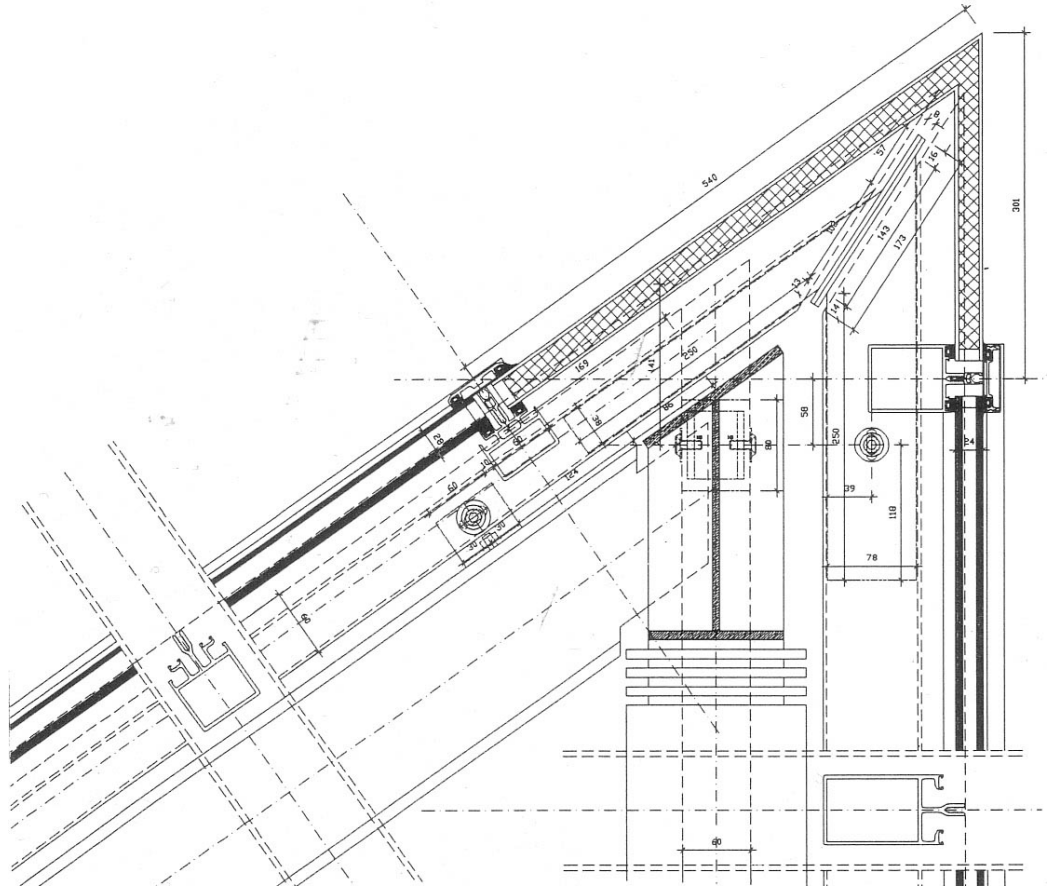
"A megvalósítás szempontjából legkritikusabb munkafázis az üvegtető-üvegfal megoldása volt. Az épület előtt körülbelül 800 m² tetőfelületű és közel 1000 m² összfelületű üvegezett szerkezet készült. A teljes felületen egy üvegezett alumínium-acél szerkezet jelenik meg. A tetőfelület kialakítását a formából - homorú üvegfelület, mely vízszintesen körülbelül 50 méter, az épületre merőlegesen mintegy 15 méter - és a funkcióból adódó minőségi követelmények és műszaki megoldások határozták meg.



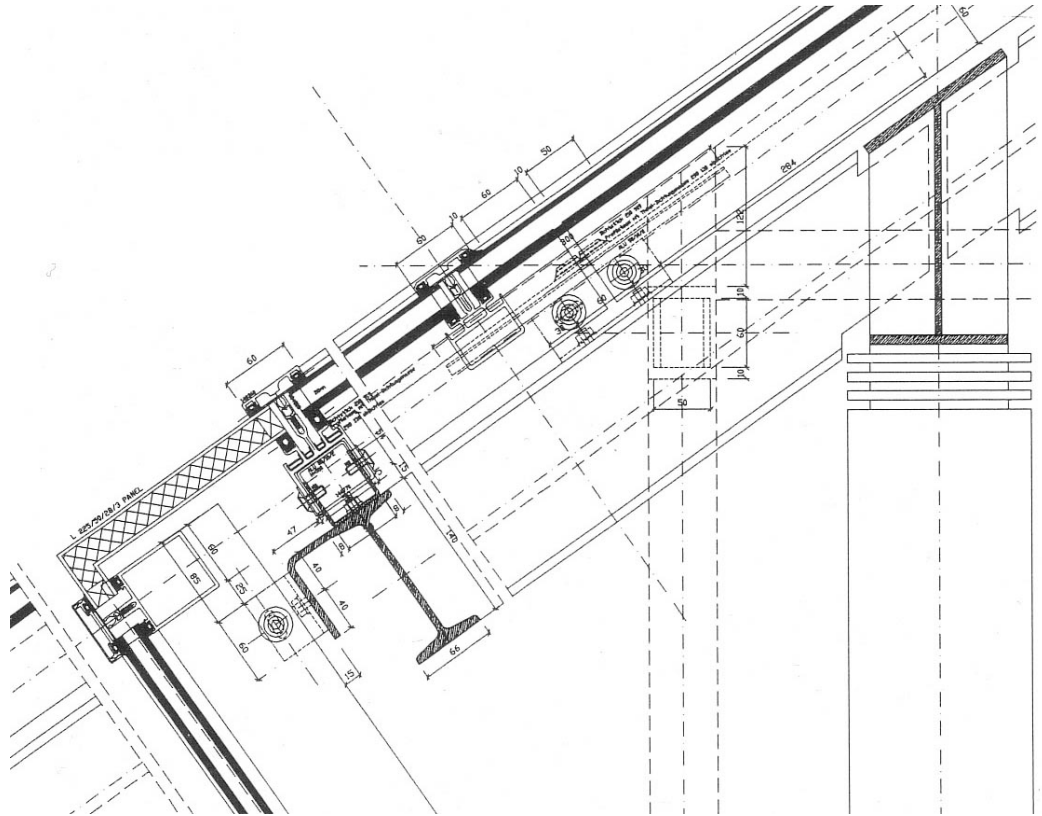
A tetőszerkezet váza acél tartórendszer, amely keresztirányban a szelvényű, oszlopokra helyezett 3 darab egyedi gyártású, a felső részén a tető dőlésszög azonos és az alumínium profilok alsó rögi szintjét is megadó hegesztett I-tartó. Ezekre merőlegesen - lizénairányban helyezkedik el a raszter vízszintes méreté megfelelően körülbelül 1400 mm-enként megjelenő, 37 darab melegen hengerelt I tartó, amelyek felső része az alumíniumprofilok fogadószerkezete. A tetőraszter a másik irányban 1700 mm, melyet a négy főtartó felett, illetve azok közelében elhelyezett, összesen 10 sor alumínium osztóbordasor határozza meg. A fenti kialakítás miatt választottuk ki az üveget fogadó alumínium profilrendszert a Schüco SK60-as típuscsaládból, mégpedig a „szekrényes” kivitelből. A profilrendszer megfelel azoknak a követelményeknek, amely fent leírt tetőszerkezetből következnek:



1. a rászternek megfelelő statikai kialakítású
2. a megfelelő EPDM-tömítések a homorú üvegfelület fogadására,
3. a hornyok kiszellőztetése, illetve a párányomás kiegyenlítése minden táblamezőben
4. a ferde részből a függőlegesbe való átmenetnél a páraelvezetési síkok csatlakozása,
5. a falcsatlakozások és a tartószerkezethez való csatlakozások megfelelő megoldása.



Az alumíniumprofilokat az acéltartókra - az általános gyakorlattól eltérően - úgy rögzítették fel, hogy a profilszekrények felhasításával (kimarásával) a függesztőelemek - melyek az acéltartókra fellőtt csavarokkal vannak rögzítve - függőleges szárai a profil belsejébe kerüljenek. Így kívülről csak a rögzítő csavarfejek látszanak, s így szebb a szerkezet megjelenése.



a felső él részletrajza és általános részlet

A tető geometriájából adódóan a kialakult raszterek olyan paralelogrammák, amelyek csak egy-egy függőleges sorban adnak azonos méretet, így a beépített üvegek célszerűen soronkénti felméréssel készülnek. Az üvegek külső leszorító alumínium profilja látszó csavaros megoldású takaróelem. A kiválasztott üveg víztiszta átlátszó kivitelű, de úgynevezett hővédő bevonattal ellátott LOW-E típus. A bevonat egy nem látszó nemesfém-réteg az üveg felületén. A tető üvegezésénél ezt az üveget kombináltuk egy 4,1 mm-es fóliás üveggel, amelynél két float-üveg közé ragasztott biztonsági fólia biztosítja a „fej feletti

üvegezés" biztonságát. Az üvegek műszaki jellemzői: $k < 1,6 \text{ W / m}^2\text{K}$, $LT=76$, $LR=11$, $g=56$. A felületkezelések: az alumínium-szerkezeteknél natur-elox, az acélváznál a megrendelő által kért Hammerite típusú festés. Az alumínium-üveg szerkezet részlettervezését és kivitelezését az Alukol Kft végezte."¹²

AZ ELKÉSZÜLT ÁLLAPOT



¹² HILD GYÖRGY: Irodaház a Rózsakertben. In: Építőmester 1997/2. p18-21



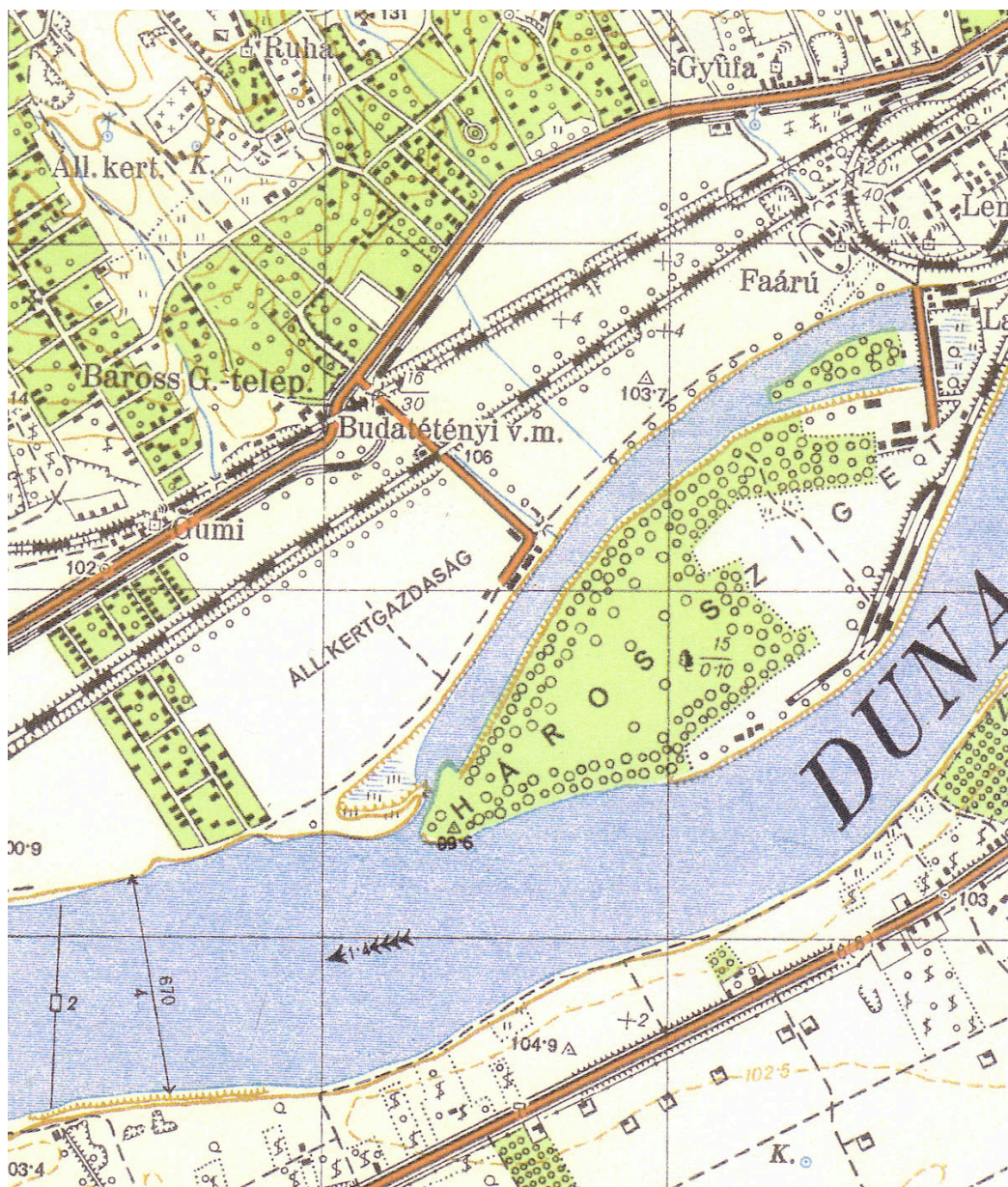
Az átalakítás 1998-ban befejeződött. A koncepcionális elemeket a beruházó többségében megvalósította. Hiányzik a túllendülő acélív az alátámasztó oszloppal. Nem restaurálták az északkeleti fal hosszúkás ólomüveg-ablakát. Megvalósítottak viszont az általam tervezett belső árnyékolás helyett egy mozgatható külső árnyékolórendszert, mely sajnos két üvegegység méretű elemekből épül fel. Egyetlen olyan megbízói döntés született, ami igazán érzékenyen érintett: az általam megbontatlan folyamatos szerkezetnek gondolt üvegtetőbe kialakítottak egy kerti kijáratot.

2. A LAKÓTELEP ÉS A KÖZTERÜLETEK

Vessünk egy pillantást a lakótelep és a Kutatóintézet kapcsolatára. Látszólag teljesen eltérő dolgokról van szó, mégis egy fontos tény közös bennük: különös, hogy mindkét komplexum a területen megszokott épületegyüttes-léptéknél jóval nagyobb. Szerintem ez nem véletlen egybeesés. A településszerkezet fejlődését figyelemmel kísérve belátható, hogy a jelenlegi Park utca és Rózsakert utca közötti sáv volt a legtovább beépítetlen. Kistétény (Budatétény a sávtól északkeletre élte életét, Tétény (Nagytétény pedig csak a 20-as években közelítette meg a sávot a Baross Gábor teleppel. Az ábra térképén (mely 1950-ben frissített adatokat tartalmaz) látható ennek a folyamatnak az eredménye. Összevetve az 1928-ban készült térképpel (5. ábra) megfigyelhető, hogy a lakótelep és a kutatóintézet is az Állami Kertgazdaság telkeit foglalta el. A kapcsolat a két létesítmény között létezik, de nincs kimunkálva. A kapcsolat a *lépték és az intenzív zöld környezet*.

A lakótelep és a Baross Gábor (lakó)telep között sem nehezebb kapcsolatot találni. Megvizsgálva a Baross Gábor telepről a lakótelep felé vezető (I.-XV. utca) utcák térarányát megállapíthatjuk, hogy az eredetileg utcavonalra épített házsorok magasságának mintegy kétszerese az utca szélessége. A lakótelep "lakóudvarainak" légtérránya szintén 2:1.

Én az egykori kutatóintézetre, a Baross Gábor telepre, a környező családházias beépítésre és a lakótelepre is úgy tekintek, mint ugyanannak a **kertvárosnak** az elemeire.



A lakótelepekből - különösen a panelesekből - való 80-as éve végétől felerősödő általános kiábrándultság napjainkra talán kezd némileg oldódni. Az általános elutasítást felváltja a mérlegelő elfogadás. Természetesen az értékítélet lakóteleptől függően változik. A megfogalmazott rehabilitációs törekvések általában egyoldalúak. A lakótelepek jelentős lakásvagyont képviselnek, s emiatt mint épület és ezen belül mint lakások és közösségi területek, foglalkozni kell velük. Véleményem szerint azonban ez csak a lakótelepi együttesek egyik nézete. Városképi, városszerkezeti szerepük is befolyásolható. Az erre való törekvés egyelőre felszínes, mindenki igyekszik az épületekkel kezdeni valamit. Számptalan ötlet és tanulmány foglalkozik a panelházak szerkezeti korszerűsítésével, a gépészeti rendszerek modernizálásával. Az építészeti megjelenés frissítésére is találunk példákat a legegyszerűbb homlokzatfestéstől a magastető-ráépítésen át a szellemes tömegjátékot eredményező "kortárs" megoldásokig. Arra azonban egyelőre nem mutat semmi, hogy meg lehetne próbálni a lakótelep térrendszerét a környező településszövetbe, kertvárosi hangulatba visszavarni. A 2002. évi Panelkonferencián elhangzottakból megkíséreltem kiszűrni azokat a megnyilvánulásokat, melyek túlmutattak az egyszerű műszaki rehabilitáción, íme:

"Fontos az alvóvárosi jellegnek, az úgynevezett monofunkcionalitásnak az oldása, amely a funkciógazdagság fokozása mellett a helyi gazdaság, foglalkoztatás erősítését is jelenti. Tulajdonképpen arról van szó, hogy a lakótelepeket sem az egykori NDK-ban, sem nálunk nem fejezték be. Az eredeti tervekben mindig sokkal több közösségi létesítmény szerepelt, ebből az alapellátás többnyire megépült, amennyire muszáj volt, a többi pedig forrás hiányában elmaradt. Ebből fakadóan a lakótelepeken nagyon sok - persze lakótelepenként változó méretű és elrendezésű - olyan terület van, ami ma tovább fejleszthető, beépíthető."¹³

¹³ ONGJERT RICHÁRD: Lakótelepi mobilitás. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.

"A lakótelep-rehabilitáció egyik lehetősége éppen a közterület alakítás, új, városias minőség létrehozása, a gyalogos és személygépkocsi közlekedés, a belső megközelíthetőség és nem utolsósorban a közbiztonság (nemcsak objektív, de pszichikai faktorainak) erősítése."¹⁴

"A városrendezés és szabályozás oldaláról számomra kiderült, hogy hozzá kell nyúlni a telekhatárokhoz. Tehát az úszótelkes státusza ezeknek a házaknak nem tud a jövőbe mutatni. A városrendezés során új építési helyeket kell és lehet találni ezeken a lakótelepeken, új parkolóhelyeket. Az új telekhatárok létrehozása során meg kell határozni azokat a területeket, illetve sávokat, amelyek továbbra is közterületként fognak működni a jövőben. Az új közterületi rendszert és a magántelkek társasházi rendszerét városrendezéssel létre kell hozni. Az új területek használatának közös szabályait a városrendezési szabályozási tervek során már meg kell határozni, annak érdekében, hogy az esetleg társasházi telkekké váló területeknek a fenntartási színvonala azonos lehessen, illetve annak a működési szabályai ne üssenek el különösen egymástól.

Hogy a meglévő közösség hogy lehet rugalmas, egyfajta alkuban, párbeszédben lehet a mostani tulajdonosokkal a panelházaknál ezt kezdeni. Az alkuban, a közösség, az önkormányzat először ad, még hozzá telket ad a társasház köré, amely telekkel többféle módon gazdálkodhatnak. Például a városrendezési terv szerinti építési helyeket kihasználhatják különböző módon, láttuk itt a berlini példán, akár egy 4-5 emeletes oldalszárny hozzáépítésével, az ebből származó haszonnak a beforgatásával, akár parkolóházak építésével."¹⁵

¹⁴ SOÓKI TÓTH GÁBOR: Panelfelújítás - városrehabilitáció - városprogramok. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.

¹⁵ FEGYVERNEKI SÁNDOR: A lakótelepek felújításának tapasztalatai. In www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia. Bp., 2002.

IV. A RÓZSAKERT ÉS A KERTVÁROS JELENE ÉS JÖVŐJE

1. A KUTATÓINTÉZET

A kutatóintézet a legfrissebb információk szerint kezd megerősödni. A belföldi és nemzetközi kutatási kapcsolatok helyreálltak, sőt bővülnek. Ismét folyik a nemesítés és a génállomány szakszerű kezelése. A kiültetett rózsafajták száma lassan megközelíti az 1989. előtti értéket. Természetesen a bemutatást kisebb helyen (a kutató és az irodaház előtti kertrész, összesen mintegy 4 hektár) kell megoldani, ezért a fajtánként kiültetett tövek száma felére harmadára csökkent.

A kutatóintézet épületei sajnos elég heterogén képet mutatnak: a villaépületben és a korábban kétirányban hozzáépült (60-as évek hangulatát tükröző) irodaszárnyakban kapott helyet a kutatás és az adminisztráció. A melegházak változatlan épületállományban üzemelnek. Sajnos úgy tűnik, hogy az intézmény nem rendelkezik a múltját és jelenlegi rangját méltóan képviselő épített környezettel. Mivel a régi épületeket az utóbbi időben újítták föl, egyelőre erre nincs is látható remény. A rózsák viszont gyönyörűek...

2. AZ IRODAHÁZ

Két év aktív használat után az irodaházat az átépítést megvalósító RASS Kft. gazdasági megfontolások után eladta. Jelenlegi tulajdonosa a VPOP. Az építészeti koncepció egyik meghatározó eredményét, az üveghéj alatti egybenyitott egyterű teraszokat az új tulajdonos ismét elrekesztette. Az immár külső-belső teraszokat láthatólag senki nem használja, némi szobanövény állomány tenyészik cserepekben. Továbbá az üvegtetőben nem építési döntés

nyomán kialakított kijárat fölé íves polikarbonát előtetőt illesztettek. A rózsák viszont gyönyörűek...

3. A KERTVÁROS



A kertvárosi környezet a Rózsakert a lakótelep és a Baross Gábor telep találkozási területén pillanatnyilag semmi nem történik. A lakótelep éli a saját belső világát. 50-70m széles kopár sáv gyűrűzik a panelházak és az egyéb részek között.

Időközben két fejlesztés indult el a lakótelep és a Rózsakerti sáv között. Az egyik a György-villa fölött indult a 90-es évek elején. Sorházak kezdtek épülni mintegy 1 hektáron. Ma a területet **szellemvárosnak** nevezik...



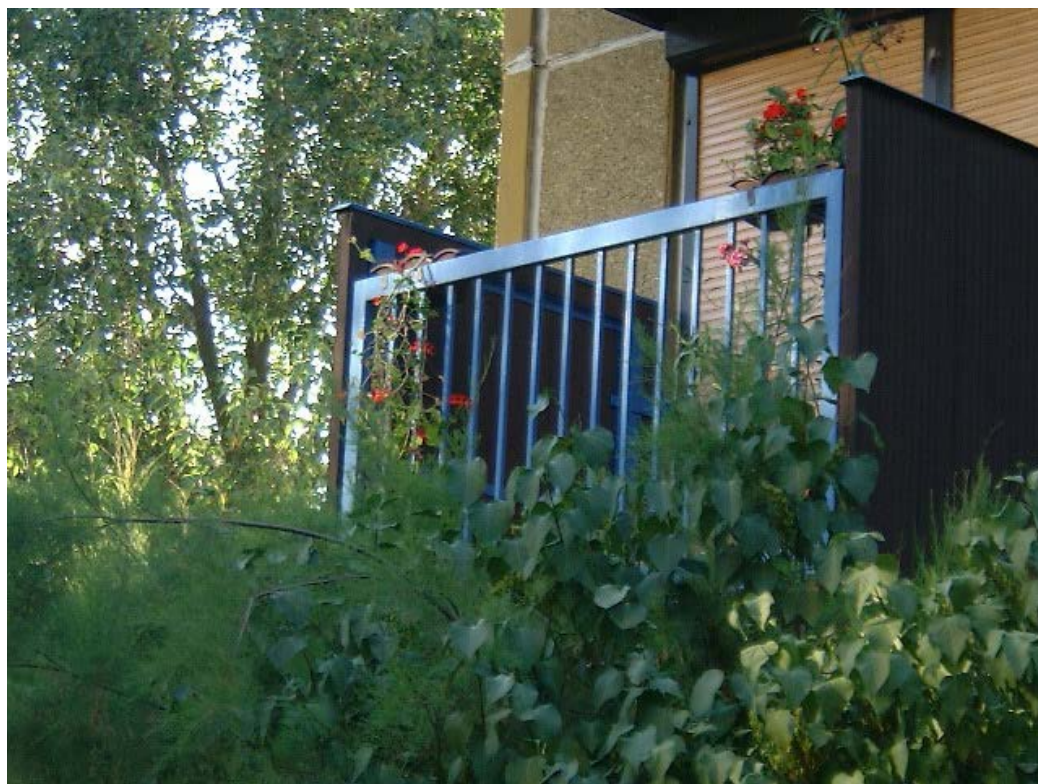
A másik közvetlenül az irodaház fölötti domboldalba épül. A teraszházas sorház-együttes építésének is voltak lassuló szakaszai, azonban ma ismét folyik az építkezés, valószínűleg ebben az évben be is fejeződik. Sajnos az új teraszház-együttes a környék épített környezeti elemei közül a leginkább agresszív. Mindenhonnan látszik, és győzni akar. A rózsák viszont gyönyörűek...

A XXII. kerület érvényes szabályozási terve a lakótelepen semmilyen változást nem irányoz elő. Mindössze egy lehetőséget említ: "...a meglévő lakóépületek magastetős átépítése a KSZT-ben kijelölt, városképileg összefüggő épüle csoportok egyidejű átépítésével engedélyezhető"¹⁶.

¹⁶ Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselőtestülete 18/2002.(10.04.) Ör. számú rendelete 31.§ (8) a)

A III/2. fejezetben idézett Panelkonferencia előadói közül talán Fegyverneki Sándor előadásának részlete áll legközelebb az általam említett feladathoz. Ő említi egyedül a telekhatárok és tulajdonviszonyok átrendezésének lehetőségét. Ő látja meg a kényszer mellett a lehetőségeket is.

Én ennél is tovább mennék. Meg kell vizsgálni a Rózsakerti lakótelephez hasonló léptékű és elhelyezkedésű telepek geometriáját, morfológiáját, a környező rendszerben megkereshető kapcsolódási pontokat, irányokat, átvezető kapcsolatokat. Vissza kell és lehet kötni a településszövetbe a telepeket. Át kell szerkeszteni a közlekedési rendszerét. Folyamatos átmenetet kell létesíteni a kétfajta zöldfelületi struktúra között. Nem csak lakó és játszóudvarokat kell létesíteni, hanem emellett valódi köztereket. A tisztább útrendszer segít megszüntetni az úszótelkes állapotot, visszaállhat a telkes ház rendszere.



Tiszták a tulajdonviszonyok, megállapítható az egységek által karbantartandó zöldfelület, parkrész. Az egyes épületek saját hangulatot, arculatot alakíthatnak ki. Épületenként kezelhető minden kérdés nem lakótelepenként. A módszereket természetesen lakótelepenként kell kidolgozni. Az elnevezést már megtaláltam: **Településszerkezet-rehabilitáció.**

V. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értekezés folyamatosan külön szálon kezelte a települések szerkezeti kérdéseit, a lakótelep témáját és a rózsakerti irodaház sorsát. A három szál összefonódik: kertváros-történet kerekedett belőlük.

A dolgozat eredménye a megalkotásának folyamata alatt szűrődött le: a Budatétényi területet (is) a történelem egyes időpillanataiban - szükségszerűen - meghozott döntések következményei alakították a mai állapotra. Az épületek, épületegyüttesek, terek keletkezését gazdasági, politikai, építészeti kényszerítő erők teremtették. Az eredmény: KERTVÁROS, irodaházzal, lakóteleppel, rózsakiállítással, bormúzeummal. A fogalmi kertvárosból azonban akkor lesz valóságos, ha a róla való gondolkodásmódunk is átalakul, és természetesnek tűnnek majd Pogány Frigyes sorai:

"Aligha vitatható, hogy az elvont ... fogalmaktól a konkrét alkotáshoz - annak valódi megértéséhez - csak akkor juthatunk el, ha a műveket a történeti-társadalmi fejlődés, a helyi adottságok és a konkrét emberi-egyéni viszonylatok összefüggésrendszerében vizsgáljuk. Az alkotó tevékenység valódi koordinátái: az idő, a tér és maga az ember."¹⁷

¹⁷ POGÁNY FRIGYES: *Emberi környezet*. Bp., 1976. p36



VI. TÉZISEK

1. EGY ADOTT VÁROSRESZ TELEPÜLÉSSZERKEZETÉNEK TÖRTÉNETI FEJLŐDÉSE VEZET KONKRÉT FUNKCIÓ, ÉPÜLETTÍPUS MEGJELENÉSÉHEZ.

Az értekezésben bemutatott terület – Budatétény, Rózsakiállás és környéke – fejlődéstörténetét tanulmányozva megfigyelhető, hogy a római korban már lakott Tétény (ma Nagytétény) és a XIX. század közepén formálódott Kistétény (ma Budatétény), változó, bővülő településszerkezete két oldalról közelítette a vizsgált területet. Nagytétény központi része a XIX. század végére nagyrészt beépült. A község terjeszkedésének határt szabott egyik oldalon a Duna, a másik részen pedig az alacsonyan fekvő, mocsaras, talajvizes terület. Emiatt a község újabb települései részben a magasabban fekvő, vagy beépítésre alkalmas, de az anyaközségtől távolabb eső területeken jöttek létre. Így indult 1900-ban a **Baross Gábor telep** parcellázása.

A domboldalakon a kedvező földrajzi adottságoknak köszönhetően magas szintű gyümölcskultúra alakult ki. E kultúra folyamatosságának, s a továbbélő hagyománynak köszönhetően a XX. század első felére a két település közötti földterület, mint egyedüli kellő méretű, összefüggő, jó minőségű termőföld, életre hívta a területi Állami Kertgazdaságot. A kertészeti funkció egyértelműen *Klauzál Gábor* által a területen elkezdett gyümölcs és rózsanemesítésekkel kezdődött. Itt bukkant fel először a **rózsa** (Klauzál 1858/59. évi katalógusa több mint 300 fajtát kínált). A rózsanemesítés jövedelmező ágazatnak bizonyult, a terület a tulajdonosok nem osztották fel. A funkció, a hely, a településszerkezeti jellemzők (telekméret, közlekedés, fekvés) előrevetítette a későbbi **Kertészeti**

Kutatóintézet megalakulását. A rendszerváltás utáni folyamatok a kutatóintézetek felszámolásához vezettek. A Kertészeti Kutatóintézet töredékméretre zsugorodva megmaradt, de az irodaházra már nem volt szüksége. Az ebben az időben nagy számban alakult középmeretű magáncégek egyike helykereső mozgásának egyik fázisa az irodaházunk volt, sőt nagyléptékű bővítési, átalakítási tevékenység is zajlott. Az építkezés után két évvel az új irodaház ismét gazdát cserélt. Kijelenthető, hogy ma az épület speciális jellemzőkkel és környezeti adottságokkal rendelkező, korszerű irodaház és vélhetőleg évtizedekig hasonló funkciójú marad.

A Közmunkatanács 1937-ben a Budapest környéki települések fölött átvette a szabályozás jogát, de ezt a jogot a területünkön mindössze a régi nagyméretű nyaralótelkek geometrikus parcellázása erejéig gyakorolta, a Kertgazdaság egykori területe ismét kimaradt. Így érkeztünk el a Budapesthez való csatlakozásig, a XXII. kerület 1950-es formálódásáig. Magánfejlesztésekről ezután már nem lehetett szó, viszont helyette elkészült a 15-éves lakásépítési terv, mely 1960-tól szisztematikusan kereste a lakótelep-építésre alkalmas peremkerületi területeket. A Rózsakert, a Baross Gábor telep és a budatétényi, sajátosan nőtt településszövet közötti fehér foltnál erre alkalmasabb helyet nem is találhattak volna. Felépült a **Rózsakert lakótelep**.

2. A „NŐTT KERTVÁROS” A LAKÓTELEPET, AZ IRODAHÁZAT IS SZERVES RÉSZNEK TEKINTI.

Az értekezésben vizsgált területen igazán heterogén az épített környezet. Bormúzeumnak berendezett klasszicista villa 175 éve, óriási rózsauiltetvény 150 éve, kisházias lakónegyed 80 éve, kutatóintézetből átalakult irodaház 30 éve, ötszintes panellakótelep 25 éve, félbehagyott sorház-építkezés szellemvárosa 10 éve, épülő-leálló-épülő teraszház-lepény 2 éve létezik a településrészen. A közöttük lévő kapcsolat látszólag nagyon laza, mindössze annyi, hogy egymás mellé sodorta őket a történelem (Lásd 1. tézis).

Az értekezés fejezeteiben szándékoltan külön szálon kezeltem a települések szerkezeti kérdéseit, a lakótelep témáját és a rózsakerti irodaház sorsát. A szálak előbb említett laza kapcsolata a történelem folyamán többször megerősödik, a három szál szükségszerűen összefonódik: kertváros-történet kerekedett belőlük.

A Budatétényi területet (is) a történelem egyes időpillanataiban - szükségszerűen - meghozott döntések következményei alakították a mai állapotra. Az épületek, épületegyüttesek, terek kialakulásában gazdasági, politikai, építészeti kényszerítő erők játszották a főszerepet. Az eredmény: KERTVÁROS, irodaházzal, lakóteleppel, rózsakiállítással, bormúzeummal.

A fogalomként használt és értelmezett kertvárosból azonban akkor lesz valóságos, ha a róla való gondolkodásmódunk is átalakul és új módszereket keresünk a településszövet egymás felé tartó szálainak összekötésére.

3. A LAKÓTELEPET IS TARTALMAZÓ KERTVÁROS FEJLESZTÉSÉNÉL AZ ÉPÜLETEK ÁTALAKÍTÁSA, REHABILITÁCIÓJA NEM ELÉGSÉGES ESZKÖZ.

A 2002. évi Panelkonferencián elhangzottak között nyomokban már felmerül az épületek léptékén túlmutató rehabilitáció lehetősége. Megjelenik a telekhatárok és tulajdonviszonyok átrendezésének lehetősége.

Megvizsgálva a „szokásos” rehabilitációs módszereket (magastető, hőszigetelő vakolat, gépészeti rendszer felújítása) és az „előremutató” kortárs szellemű javaslatokat (zárterkélyek, épülettömeg-játék, kertépítészeti), valószínűnek látszik, hogy ezek nem elegendőek. Nem oldják meg az alapvető problémát: a lakótelep kertvárosba való térbeli integrálását.

Véleményem szerint meg kell vizsgálni a Rózsakerti lakótelephez hasonló léptékű és elhelyezkedésű telepek geometriáját, morfológiáját, a környező rendszerben megkereshető kapcsolódási pontokat, irányokat, átvezető

kapcsolatokat. Ezek mentén vissza kell és lehet kötni a telepeket a településszövetbe. Át kell szerkeszteni a közlekedési rendszerüket. Folyamatos átmenetet kell létesíteni a kétfajta zöldfelületi struktúra között. Nem csak lakó és játszóudvarokat kell létesíteni, hanem valódi köztereket is. Az úszótelkes állapotok szűnjenek meg. A lakók legyenek közvetlen haszonélvezői az átalakításnak: a nyert területek fejlesztési lehetősége átadható a lakótelepi épületek tulajdonosi körének.

A módszereket természetesen az egyes lakótelepek sajátosságaiból kiindulva kell kidolgozni. Az elnevezést már megtaláltam: **Településszerkezet-rehabilitáció.**

4. MESTERMUNKÁM, A KERTÉSZETI KUTATÓINTÉZET ÉPÜLETÉNEK BŐVÍTÉSE, IRODAHÁZZÁ ALAKÍTÁSA

Az 1. Tézisben megfogalmazott folyamatok vezettek a Rózsakert kialakulásához, s a II. Világháború utáni újjászervezés kapcsán megalapított Kertészeti Kutatóintézet létrehozásához. A politikai rendszer sajátosságai az új központi épület tervezési programját jelentősen befolyásolták: konferencia- és előadótermeket kellett létesíteni, s a felduzzasztott adminisztratív állománynak kellő számú irodát kellett biztosítani. Pázmándi Margit terve kiváló megoldást nyújtott. Az épületet az emelkedő domboldal tövébe, a rózsakert „díszhelyére” építette. A teraszos alsó szintek követik a terep mozgását, szinte átvezeti a rózsasíkságot a dombhát (akkor még) érintetlen világába. A felső, előadótermeket tartalmazó szint parancsnoki hídként felügyel az épültre és az előtte elterülő rózsatövekre. A tömegformálás a végletekig absztrakt, a figyelmes szemlélő által mégis könnyen megfejthető.

A rendszerváltás után a Kutatóintézet válságba került. A bejáratott kapcsolatok megszűntek, az állami támogatás elapadt. A dolgozói állomány drámai csökkenése az irodaház kiürüléséhez vezetett. Bérlováltásokkal kitöltött hét

szűk esztendő következett. 1996-ban az épületet eladták egy magáncégnek, mely átalakítás és bővítés útján kívánt saját irodaházat kialakítani, s a tervezéssel irodánkat bízta meg. Az irodán belül belső pályázatként több változat készült, melyek közül a megbízó az enyémet választotta.

A bővítés legnagyobb kihívásának a tömegformálás feladatát éreztem. Az épület eredeti tömegében leginkább a kerttel való arényszerű kapcsolata fogott meg: a teraszos geometria, az egyes szintek karéjszerű megfogalmazása. Olyan új kompozíciót szerettem volna alkotni, ami megtartja ezeket a jellemzőket. Lendületes eszközt kerestem, amely az épület geometriai rendjéből ered. Fontosnak éreztem továbbá azon hatások figyelembevételét, amelyeket a tágabb környezet és a Rózsakert együttes fejlődéséből következnek.

A funkcióváltás okozta finom átmenetet elemezve olyan megállapításokat tehettem, melyek a tervezési koncepciót különösen érintették. Bár irodaház volt s lett az épület, a különbség szembeszökő, hiszen míg a korábbi irodaépület a közvetlen, többhektáros környezettel elválaszthatatlanul szoros tulajdoni, funkcionális, tartalmi, építészeti kapcsolatban volt, az új irodaház tulajdonjogilag kivált az együttesből, s az „általános irodaház” funkció is korlátot vont a környezet és az épület közé.

A kert felőli külső teraszok szerkezeti és funkcionális szerepe megkérdőjeleződött, emiatt úgy döntöttem, hogy megvizsgálom a belső térbe vonásuk lehetőségeit. Csak akkor lehet erre mód, ha megoldom az irodaház környezetbe való visszakapcsolását és az átvezető, átengedő szerepet megtartom.

Hatalmas, ívesen hajló ferde üveghártyát terveztem, melynek geometriája pontosan leköveti mind a teraszok lépéseit, mind az alaprajz karéjszerű formáját. Az aréna-hangulatot erősíti, hogy az üveghártya túllendül az épületkontúron alátámasztva azt a szándékot, mely szerint, a szemlélő számára a hártya a kert részeként jelenik meg, abból emelkedik a ház elé. Az üvegtömeg épp a céloknak megfelelő módon, nézőponttól és napszaktól függően transzparens, átlátszatlan vagy tükröző.

A belső tér részévé vált teraszok mögötti irodacellákat egymással és a teraszokkal egybenyitottam, így az üvegtetővel együtt egy háromszintes, oszlopos-teraszos munkatérre tágult az eddigi irodarendszer.

Az átalakítás remekül példázza az 1. Tézis állításait: a politikai-gazdasági folyamatok szükségszerűen vezettek az átalakításhoz, annak módja pedig egy mai gazdasági erő (magáncég) funkcionális és reprezentációs igényeinek kreatív kielégítése az építészet friss elméleti és gyakorlati ismereteit felhasználva.

Bízom abban, hogy sikerült olyan megoldást találni mellyel az épület eredeti mondanivalója továbbra is érvényesül, de a hozzáépítéssel egy új, szándékosan másfajta, mégis minden ízében az eredeti épület magas színvonalát mértéknek tekintő, annak lendületét tovább erősítő kompozíció jött létre. Reményeim szerint az épület jövője összefonódik a környező kert sorsával, s egyszer újra egymásra találhatnak...

Hild György építész

THESIS

1. HISTORICAL DEVELOPMENT OF A PARTICULAR URBAN STRUCTURE RESULTS IN THE APPEARANCE OF CONCRETE FUNCTION, BUILDING TYPE

It can be observed that in the course of the development of the urban structure of the area examined – Budatétény, Rose-Exhibition and surroundings –has been approached from both sides by the varying, expanding settlements of Tétény (inhabited already in under the Roman Empire called today Nagytétény) and Kistétény (built during the 19th century, called today Budatétény). By the end of the 19th century the central part of Nagytétény has been almost completed. Its expansion was restricted on the one side by the river Duna, on the other by a low, marshy land with high ground water. Therefore new parts of the village could be built most on higher areas or places suitable for building but laying further away from the old village-centre. The parcelling out of **Baross Gábor colony** happened this way.

On the hillsides thanks to the favorable geographical conditions high-level fruit farming was created. The State Garden farm was established by the first part of the 20th century on the territory between the two settlements as a consequence of the continuity of the fruit farming and its tradition, being the only good quality adjacent arable land in due size. The gardening function has been introduced by Gábor Klauzál linked with the fruit- and rose-improvements. The rose catalogue of G. Klauzál issued 1858/59 offered more than 300 kinds of **roses**. The rose breeding proved to be a profitable business, the area was not parceled out by the owners. The function, the place, the characteristics of the urban structure (size of the land, traffic, position) anticipated the subsequent establishment of the **Horticultural Research Institute**. Following the system's change research institutes were sold off. The Horticultural Research Institute remained on a fraction of its earlier size, but needed no office building. This

time one of the that time numerous newly founded middle-size private firms selected our office building and started large-scale conversion and expansion of his headquarters. Two years after the construction works the building changed its owners. It can be stated that the building today has special characteristics and environmental potentials and is a modern office building, which may keep this function for the coming decades.

The Board of Public Works from 1937 on exercised the regulatory right, but concerning our area only the old summer resort land was parceled out to geometrical plots, the territory of the former garden farm was left out again. That is the position at the time of the accession to Budapest, at the establishment of the 22nd district in 1950. Private development was not possible any more, and the 15-years housing program started systematically seeking for territories suitable for building of big housing estates at outskirts of the city from 1960 on. Rózsakert, the blank spot between the Baross Gábor housing estate and the special grown settlement texture of Budatétény was a most competent place. **Rózsakert housing estate** has been built.

2. THE „EVOLVED GARDEN CITY” REGARDS ALSO THE HOUSING ESTATE AS IT’S INTEGRAL PART

In the area examined by the dissertation the built environment is really heterogeneous. The neo-classic villa housing a wine-museum since 175 years, the huge rose-plantation since 150 years, the residential quarter of small cottages since 80 years, the office building converted from the research institute 30 years, the six storied housing estate of prefabricated panels 25 years, the ghost-town of the unfinished terrace-houses since 10 years, the pie of the terrace-house being built since 2 years exist in this part of the settlement. Connection between them is very loose, as they landed here by the turning times of history. (See these No 1.)

The dissertation handled the issues of the settlement's structure, the subject of the housing estate and the office building deliberately along different lines. However the above-mentioned loose link of the three threads is strengthened several times during the history, the three threads become interwoven, the story of a garden city is emerging.

The present status of the Budatétény area is (also) a result of decisions made – inevitably - in different times of the history. Formation of buildings, groups of buildings, spaces was forced by economic, political and architectural powers. The result: GARDEN-CITY with office building, housing blocks, rose-exhibition, wine-museum.

The Budatétény area was formulated (also) as a consequence of necessary decisions in different times of the history and got its present shape. In the establishment of buildings, blocks of buildings and spaces economic, political and architectural driving forces played major role. The result is the GARDEN CITY with office building, housing estate, rose-exhibition and wine-museum.

From the concept of garden-city a real one can only be established if our thinking is also changing, and we try to find new methods to bind the threads of the texture of the settlement in order to connect the lines approaching each other.

3. FOR THE DEVELOPMENT OF A GARDEN-CITY CONTAINING A HOUSING ESTATE CONVERSION AND REHABILITATION OF BUILDINGS IS NOT A SUFFICIENT TOOL

Among proposals of the Panel-conference in 2002 emerged the option of rehabilitation above the level of the buildings. The possibility of the rearrangement of the plot of ground and the land ownership turns up.

Examining the “usual” methods of rehabilitation (high roof, isolating plaster, renewal of the engineering system) and the “advanced” contemporary proposals (closed balcony, plays with the mass of the building, garden architecture) they do not seem sufficient. They do not solve the basic problem of the integration of the housing estate into the spatial structure of the garden city.

In my opinion estates of similar size and position as Rózsakert housing estate have to be examined in order to assess their geometry, morphology, the potential connecting points, directions and connections leading through the areas. Along these lines housing estates have to and can be re-connected into the urban texture. Their traffic system has to be redesigned. Continuous transition has to be established between the two kinds of green surface structures. Not only housing- and playgrounds have to be built, but real public areas as well. The floating ground-plots have to be eliminated. Inhabitants should benefit from the conversion: the potential of the development of the gained land can be given to the owners of the housing estate buildings.

Methods have to be elaborated naturally starting from the characteristics of each housing estate. The title for the process is: **Rehabilitation of the settlement’s structure.**

4. THE MASTER’S WORK, EXTENSION OF THE BUILDING OF HORTICULTURAL RESEARCH INSTITUTE AND IT’S CONVERSION INTO OFFICE BUILDING

Establishment of Rózsakert and foundation of the Horticultural Research Institute was a result of the process identified in thesis No 1. Design concept of the new central building was influenced mainly by the specialities of the political trends needing conference rooms and auditorium, and office spaces for the overestimated administrative personnel. The design of Margit Pázmándi offered an excellent solution. The building has been positioned at the foot of the

steep hillside, in the “representative” centre of the rose garden. The terraced lower levels follow the movement of the terrain, guiding over from the rose-plain to the hilly, that time unspoiled natural area. The top level containing the auditorium is supervising the building and the roses before as a conning tower of a boat. The mass formulation is abstract, still easy to review by the attentive observant.

The system’s change in the 90’s brought the crisis for the Research Institute. Well-established connections abolished, the state subvention turned off. Dramatical reduction of the staff resulted in emptying of the office building. After seven years of constant changes of tenants the building has been sold in 1996 to a private company, requesting to establish its own headquarter by converting and extending the building, and entrusted our firm with this assignment. Within the firm several variations were prepared as an internal tender, and the builder chose my design.

In my opinion the greatest challenge of the extension was the task of the mass-formulation. In the original mass of the building the arena-like connection with the garden touched me most, the terrace-like geometry, the semicircle concept of the different levels. My idea was to create a new composition keeping these characteristics. I was looking for a dynamic tool originating from the geometric order of the building. In addition I wanted to pay attention to the impacts of the joint development of the wider environment and Rózsakert.

Analyzing the fine transition caused by the functional change I tried to assess the concept of the design. However the building was and remained an office building, the difference is clear, because the earlier office building had direct, close, inseparable contact with the environment in all aspects including ownership, function, content and architecture, the new building is a separated property, and the general “office building” function is also limiting the connection between environment and the building.

Structural and functional role of the outer terraces accessible from the garden was questioned; therefore I decided to reconsider the option of including them

in the inner space. Conditionality of it was to solve the reconnection of the office building into the environment, and keep its the leading out guiding over role.

I designed a huge, arched, bent, slanting glass film, the geometry of which is exactly following both the steps of the terrace and the semicircular form of the ground-plan. The arena-style was confirmed by the extension of the glass-film over the contours of the building supporting my intention to show the film as a part of the garden, emerging from it before the house. The mass of the glass just according to my target is transparent or covered or mirroring depending on the standing point and the time of the day.

Office-cells behind the terraces turned to parts of the inner space are opened to each other and to the terraces, so together with the glass-roof the former system of offices expanded to a three-storey columned, terraced working place.

The conversion is an excellent confirmation of thesis No 1: political –economic trends inevitably forced the changes, and the way of transition today the creative satisfaction of the functional, representative needs of an economic driving force (private firm) by using fresh theoretical and practical knowledge of architecture.

I am confident that a solution was achieved to enforce the original concept of the building however the attachment established a new, deliberately different structure, still considering the high quality of the original building as a standard in all parts, confirming the dynamic of it with the new composition. In my expectation the future of this building will be integrated with the surrounding garden and one day building and environment will find each other...

György Hild Dipl. Ing. Arch.

THESEN

1. HISTORISCHE ENTWICKLUNG VON EINER URBANEN STRUKTUR KANN ZUM ERSCHEINEN VON KONKRETEN FUNKTIONEN, AUCH VON WAREN GEBAUDEN FÜHREN

Man kann beobachten, dass während der Entwicklung der urbanen Struktur des untersuchten Gebietes – Budatétény, Rosen-Ausstellung und Umgebung – es von beiden Seiten angenähert wurde von den sich veandernde und erweiternde Siedlungen Tétény (schon bewohnt in der Römerzeit, heute Budatétény genannt) und Kistétény (gebaut im XIX. Jahrhundert genannt heute Nagytétény). Am Ende des XIX. Jahrhunderts der zentrale Teil von Nagytétény war beinahe vollgebaut. Ihre Expansion war begrenzt von einer Seite vom Fluss Duna, von anderer vom Moorland mit hohem Grundwasser. Deshalb neue Teile des Dorfes konnten nur auf höheren, oder für Bauen geeignetes, aber vom Dorf-Zentrum weiter liegendes Land gebaut werden. So kam es zur Parzellierung der **Baross Gábor Kolonie** im Jahre 1900.

An den Hügelabhängen, den günstigen geographischen Gegebenheiten zu danken war Frucht-Anbau hohen Qualitats geschaffen. Staatliche Gärtnerei war errichtet auf Grund der Kontinuität dieser traditionellen Kultur in der ersten Hälfte des XX. Jahrhunderts auf dem Gelände zwischen der beiden Siedlungen, als das einzige Stück Land zusammenhängend, von genügender Größe und guter Qualität. Die Gartenbau-Funktion begann eindeutig mit den Frucht - und Rosen Züchten von Gábor Klauzál. Hier wurden **Rosen** veredelt, Klauzál in seiner Katalog des Jahres 1858/59 hat mehr als 300 Sorten angeboten. Das Veredeln von Rosen war ein profitables Geschäft, das Gebiet wurde in einem behalten, nicht von Besitzern parzelliert. Die Funktion, das Gelände, die urbane strukturelle Eigenschaften (die Größe des Grundstücks, das Verkehr, die Lage) haben die Begründung der späteren Hortikulturellen Forschungsinstitutes vorgezeigt. Nach der Wende ist es zum Verfall der Forschungsinstitute

gekommen. Das Forschungsinstitut ist geblieben, aber auf ein Bruchstück eingeschrumpft, doch brauchte das Bürogebäude nicht mehr. Zu dieser Zeit hat ein der damals neugebildetes mittelgroßes Unternehmen unser Gebäude als Hauptquartier gewählt und hatte Umbau und Erweiterung begonnen. Zwei Jahre nach den Bauarbeiten hat das Gebäude Besitzer gewechselt. Heute kann man konstatieren dass das Gebäude ein modernes Bürohaus ist mit eigenartigen Charakterzügen und Umwelts-Qualität, das diese Funktion wahrscheinlich noch für mehrere Jahrzehnte behalten kann.

Vom Jahre 1937 übernahm der Rat für Öffentliches Bauwesen das Recht der Regulierung über die Siedlungen in der Umgebung von Budapest, aber auf unserem Gebiet hat er sein Recht bloß bis zum Ausmaß einer Parzellierung der alten großen Ferienhaus-Grundstücke in kleinere geometrische Baugrunde ausgeübt, das Gebiet der ehemaligen Gartenwirtschaft ist wiederholt ausgeblieben. So ist es zum Anschluss an Budapest gekommen, als im Jahre 1950 der XXII. Bezirk formuliert wurde. Vom privaten Ausbau konnte nicht mehr die Rede sein, aber statt dem war der 15 Jährige Wohnungsbauplan verkündet, und von 1960 an die systematische Suche nach große, mit Wohnblöcke bebaubare Flächen in den Äußeren Randzonen begann. Der leere Fleck zwischen den eigenartig gewachsenen Siedlungs-Geweben Rózsakert, Baross Gábor Kolonie und Budatétény war durchaus dafür geeignet. **Rózsakert Wohnviertel** wurde aufgebaut.

2. DIE GEWACHSENE „GARTENSTADT“ (GARDEN CITY) BETRACHTET DAS WOHNVIERTEL UND DAS BÜROHAUS AUCH ALS IHR ORGANISCHER TEIL

Die bebaute Umwelt auf dem, von der Dissertation untersuchten Gebiet ist recht vielfältig.

Die neoklassische Villa eingerichtet als Wein-Museum ist seit 175 Jahre, die riesige Rosenplantage seit 150 Jahre, die kleine Wohnhäuser seit 80 Jahre, das Bürogebäude umgebaut vom Forschungsinstitut seit 30 Jahre, die fünfstöckige Wohnblöcke seit 25 Jahre, die Geistes-Stadt der bleibenlassene Reihenhäuser seit 10 Jahre, das sich im Bau befindetes fladenförmiges Terrassenhaus seit 2 Jahre sind da. Die Verbindung zwischen ihnen ist ziemlich locker, besteht nur darin, dass sie von der Geschichte nebeneinander getrieben wurden. (Siehe These No 1.)

Die Dissertation handelt die Fragen der Siedlungsstruktur, das Thema der Wohnsiedlung und das Problem des Bürohauses direkt von einander getrennt, verschiedenen Fader entlang. Doch die lockere Verbindung der Fader verstärkte sich mehrmals während der Geschichte, die drei Fader verflechten sich notwendigerweise, so entsteht eine Gartenstadt.

Der heutige Zustand des Budatétény Gebietes ist (auch) Folge der Entscheidungen getroffen aus Notwendigkeit in verschiedenen Zeitpunkten der Geschichte. Bei der Gestaltung von Gebäuden, Gebäudekomplexe, und Plätze spielte der Zwang der wirtschaftlichen, politischen und architektonischen Faktoren die Hauptrolle. Das Ergebnis ist die GARTENSTADT mit Bürogebäude, Wohnsiedlung, Rosenausstellung und Weinmuseum.

Von Konzept der Gartenstadt (gebraucht und interpretiert als ein Begriff) aber entfaltet sich eine wahrhaftige Gartenstadt, wenn unsere Auffassung sich auch verändert, und wir neue Methoden suchen um die sich an einander nähernde Fader zu verbinden.

3. BEI ENTWICKLUNG DER GARTENSTADT DIE AUCH EIN WOHNVIERTEL ENTHALT, IST DER UMBAU UND DIE REHABILITATION DER GEBAUDEN KEIN GENÜGENDES MITTEL

Unter den Vorschlägen der Panelkonferenz im 2002 war die Möglichkeit der, den Maßstab des Gebäudes übersteigende Rehabilitation in Spuren vorhanden. Das Mittel der Umstellung der Baugrunde und Eigentumsverhältnisse ist erschienen.

Nach der Untersuchung der „gewöhnlichen“ Methoden der Rehabilitation (hohes Dach, warmen-isolierender Mörtel, Erneuerung des mechanischen Systems) und auch nach Prüfung der „fortschrittlich“ gesinnten Vorschläge (geschlossene Balkonen, Spiel mit der Masse des Gebäudes, Gartenarchitektur) kann man feststellen, dass sie nicht genügend sind. Sie lösen das grundlegende Problem der räumlichen Integration der Wohnsiedlung in die Gartenstadt nicht.

Meiner Meinung nach könnte man die Geometrie, Morphologie Knotenpunkte, Richtungen der Verbindungen und Überführungen bei Siedlungen in Maßstab und Lage Ähnlich Rózsakert untersuchen. Diese Richtlinien entlang muss und kann man die Siedlungen in das urbane Gewebe zurückbinden. Ihr Verkehrssystem muss umkonstruiert werden. Man soll einen kontinuierlichen Übergang schaffen zwischen den beiden Grünflächen-Struktur. Nicht bloß Wohn-und Spielhöfe sollen gebaut werden, sondern wahre gemeinnützliche Plätze auch. Schwimmende Baugrundstücke muss man abschaffen. Die Bewohner sollen die unmittelbare Nutznießer der Umgestaltung sein, das Entwicklungspotenzial der neu gewonnene Gebiete kann den Besitzern der Wohnblöcke angeboten werden.

Die Methoden müssen von den Einzelheiten der Wohnviertel aus ausgearbeitet werden. Ich schlage vor: das Verfahren kann als **Siedlungsstruktur-Rehabilitation** genannt werden.

4. MEINE MEISTERARBEIT, ERWEITERUNG UND UMBAU DES GEBAUDES DES HORTICULTURELLEN FORSCHUNGSINSTITUTES ZU EINEM BÜROHAUS

Die Gestaltung von Rózsakert und die Begründung des Hortikulturellen Forschungsinstitutes war von Prozessen beeinflusst, die in These No 1. beschrieben wurden. Besonderheiten des politischen Systems haben auf das Planungsprogramm des neuen zentralen Gebäudes eingewirkt, es sollten Konferenzsaal, Räume für Vorlesungen und Büroräume für das administrative Personal gebaut werden. Der Plan von Margit Pázmándi hatte dafür eine ausgezeichnete Lösung angeboten. Das Gebäude wurde zum Fuß des Hügels gesetzt, zum "Ehrenplatz" des Rosengartens. Die terrassenbildende niedere Niveaus folgen die Terrain-Bewegung, als ob sie die Rosenebene zum – damals noch unangerührtes – Hüggelland überführen wollten. Das obere Niveau mit den Vorlesesaalen überwacht das Gebäude und die unterliegende Rosenstöcke wie von einer Kommandobrücke. Die Formulierung der Masse ist extrem abstrakt, doch leicht zu verstehen für den achtsamen Beobachter.

Nach der Wende geriet das Forschungsinstitut in Krise. Die gut funktionierende Verbindungen entfielen, die staatliche Subvention wurde eingestellt. Der dramatische Abbau der Mitarbeiter führte zum Entleeren des Bürohauses. Nach sieben magere Jahre der ständigen Mieter - Wechsel wurde das Haus an einem privaten Unternehmer verkauft, der neue Besitzer wollte eine eigene Residenz schaffen durch Umbau und Erweiterung, und hat unsere Firma mit der Planung beauftragt. In der Firma, als ein innerer Wettbewerb haben wir mehrere Variationen skizziert, von welchen der Bauherr meinen Entwurf gewählt hatte.

Meiner Meinung nach bedeutete die Formulierung der Masse die größte Forderung der Erweiterung. In der originalen Masse des Gebäudes war für mich die Arena-förmige Verbindung mit dem Garten am meisten interessant, wegen der Geometrie der Terrassen, die Interpretation der einzelnen Niveaus als halbe Kreis-Bogen. Ich wollte eine neue Komposition schaffen, die diese

Karakterzüge behalt. Wollte ein Mittel finden, das den von der geometrischen Ordnung des Gebäudes stammenden Schwung weiterführt. Außerdem hielt ich die Wirkungen, die von der gemeinsamen Entwicklung der weiteren Umgebung und Rózsakert stammen, für wichtig.

Während der Analyse des feinen Überganges vom Funktions-Wechsel konnte ich Feststellungen machen, die Planungskonzept besonders beeinflusst haben. Obzwar das Gebäude Bürohaus war und wurde, der Unterschied ist offenbar, weil früher hatte das Haus untrennbar enge eigentumsrechtliche, funktionelle, inhaltliche, architektonische Verbindung mit der unmittelbaren Umgebung von mehreren Hektars, das neue Bürohaus scheidet sich eigentumsrechtlich von der Gemeinschaft aus, und die "allgemeine Bürohaus" Funktion errichtet eine Schranke zwischen dem Gebäude und Umgebung.

Die strukturelle und funktionelle Rolle der Äußeren Terrassen wurde unsicher und fraglich, darum habe ich beschlossen die Möglichkeit ihrer Einzug in das Innere des Gebäudes zu überlegen. Eine Voraussetzung dieser Lösung war die Zurückschaltung des Bürohauses in die Umgebung, und die Behaltung ihrer überführenden, überlassenden Rolle.

Eine riesige, bogenförmige, quere Glas-Folie habe ich entworfen, deren Geometrie die Schritte der Terrassen und auch die halb-bogenförmige Form des Grundrisses exakt folgt. Die Arena-ähnliche Stimmung wird dadurch verstärkt, dass die Glas-Folie die Konture des Gebäudes übersteigt, meine Absicht bestätigend, dass für den Beobachter die Folie als ein Teil des Gartens erscheine. Die Glas-Masse ist gerade meiner Absicht gemäss nach dem Standpunkt und Tageszeit transparent, undurchsichtlich, oder spiegelartig.

Bürozellen hinter den Terrassen, die schon Teil des Inneren Raumes sind, habe ich mit einander und mit den Terrassen zusammen geöffnet, so das frühere Bürosystem wurde mit dem Glasdach zu einem dreistöckigen Arbeitsraum mit Säulen und Terrassen erweitert.

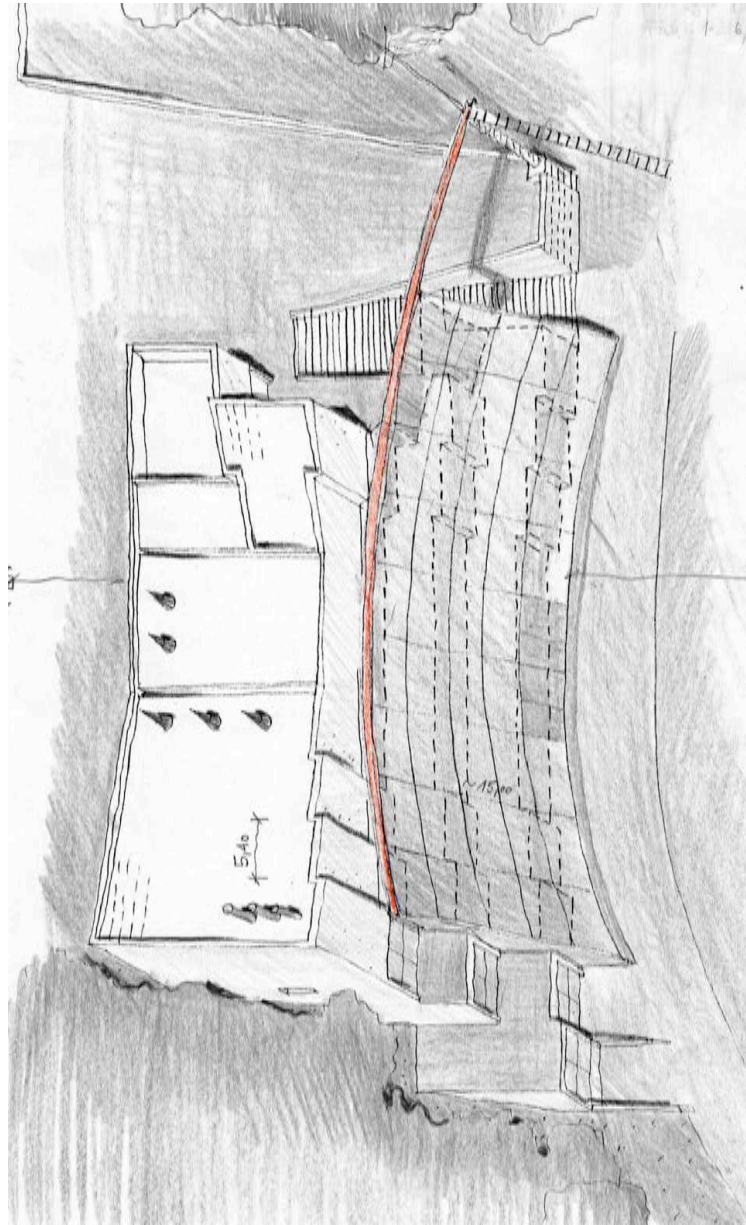
Der Umbau ist ein gutes Beispiel für These No 1: politischen-wirtschaftliche Vorgänge haben notwendigerweise zur Umgestaltung geführt, deren Mittel die kreative Befriedigung der Ansprüche einer heutigen wirtschaftlichen Kraft

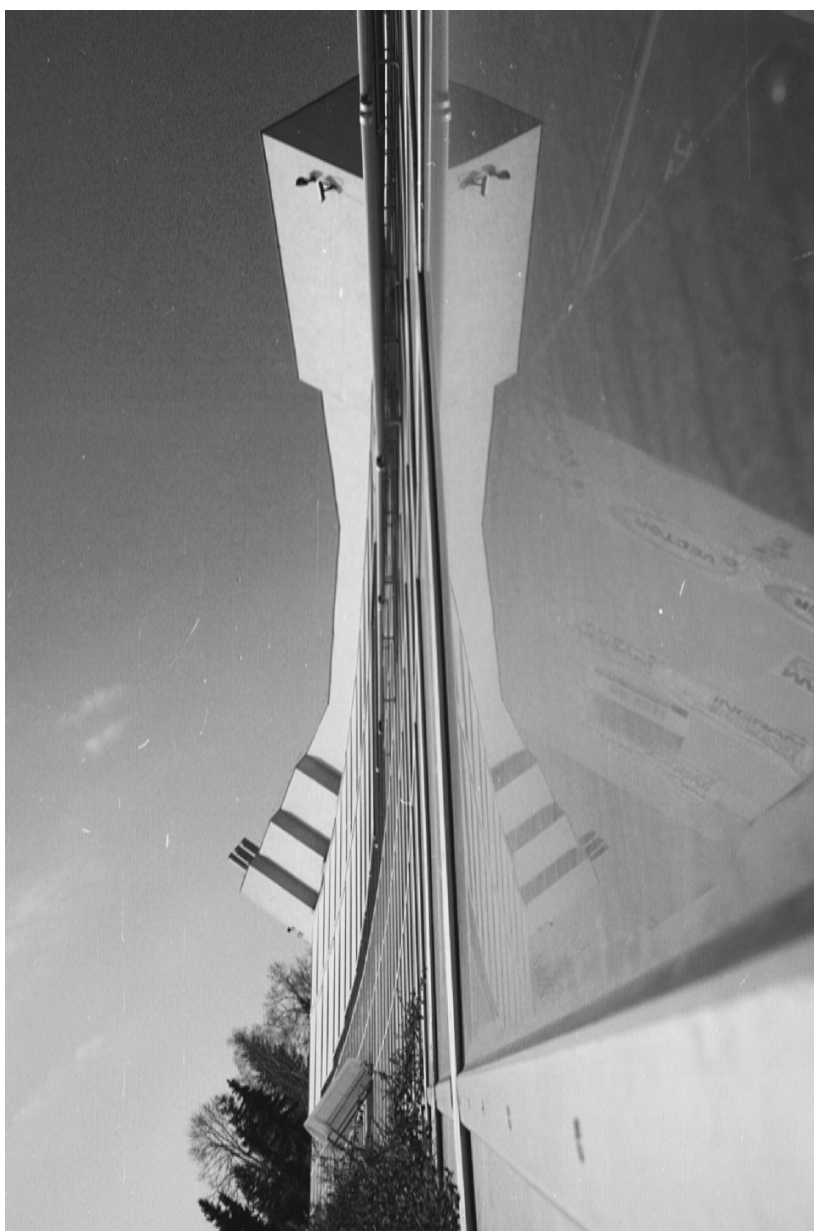
(Privatunternehmen) ist, und die die frische theoretische und praktische Kenntnisse der Architektur verwendet.

Ich verlasse mich darauf, dass es mir gelungen ist eine Lösung zu finden, die die originale Konzept des Gebäudes zum Ausdruck bringt, aber mit dem Umbau eine neue, mit Absicht unterschiedliche, doch in jedem Teil die hohe Qualität des originalen Gebäudes als maßgebend betrachtende, seinen Elan weiter verstärkende Komposition ist. Nach meiner Erwartung die Zukunft des Gebäudes verflechtet sich mit dem Schicksal des umliegenden Gartens, und einmal können sie sich finden ...

György HILD Dipl. Ing. Arch.

VII. RAJZOK ÉS FOTÓK



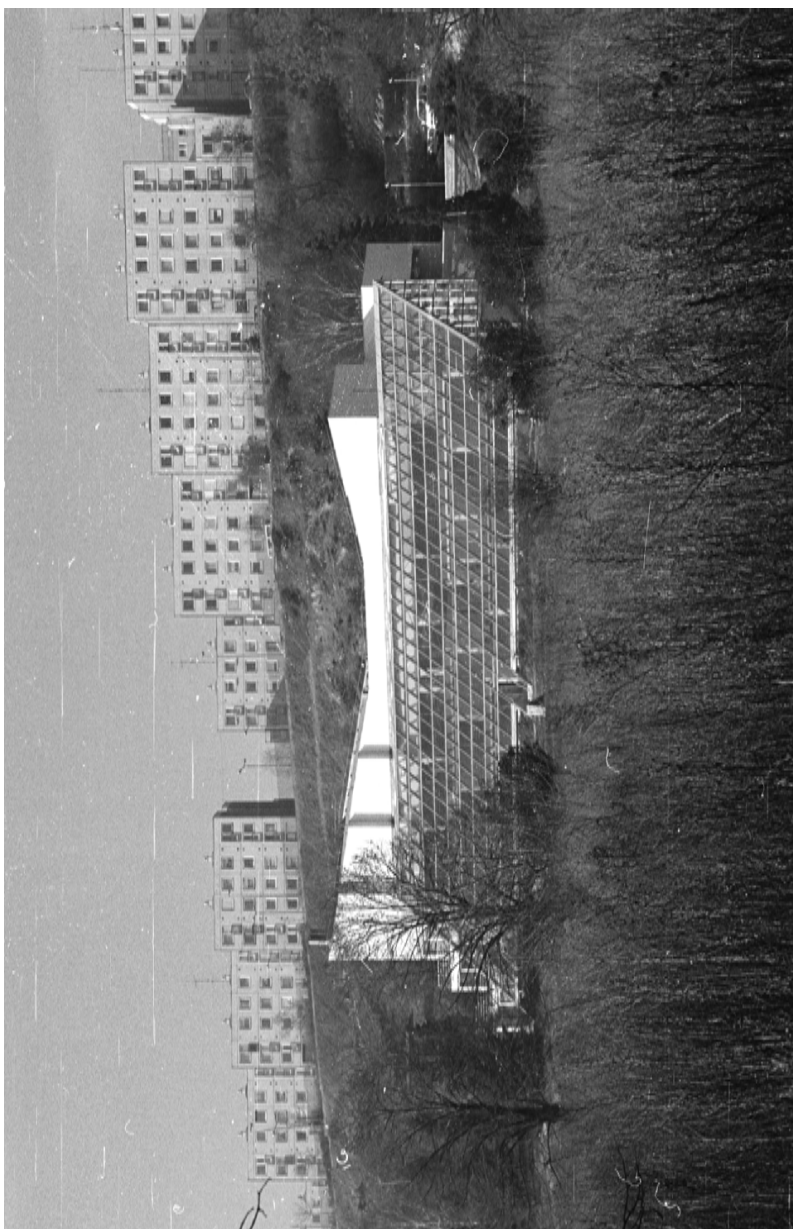










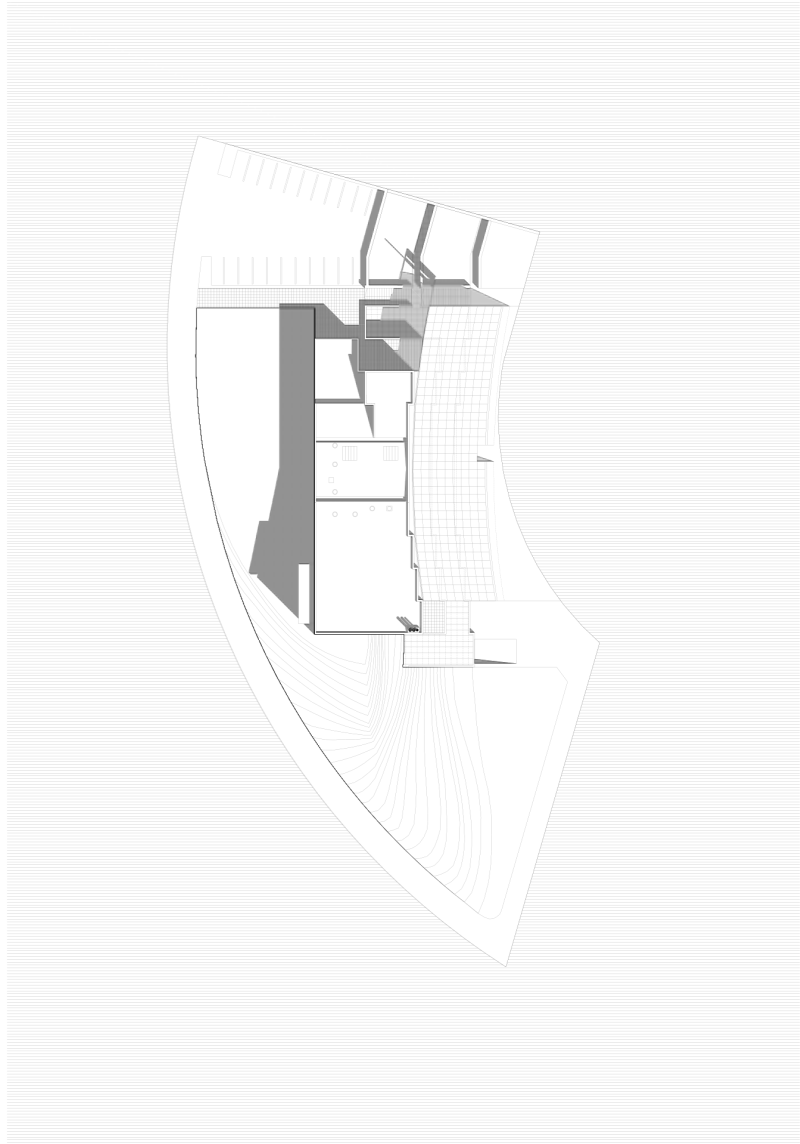




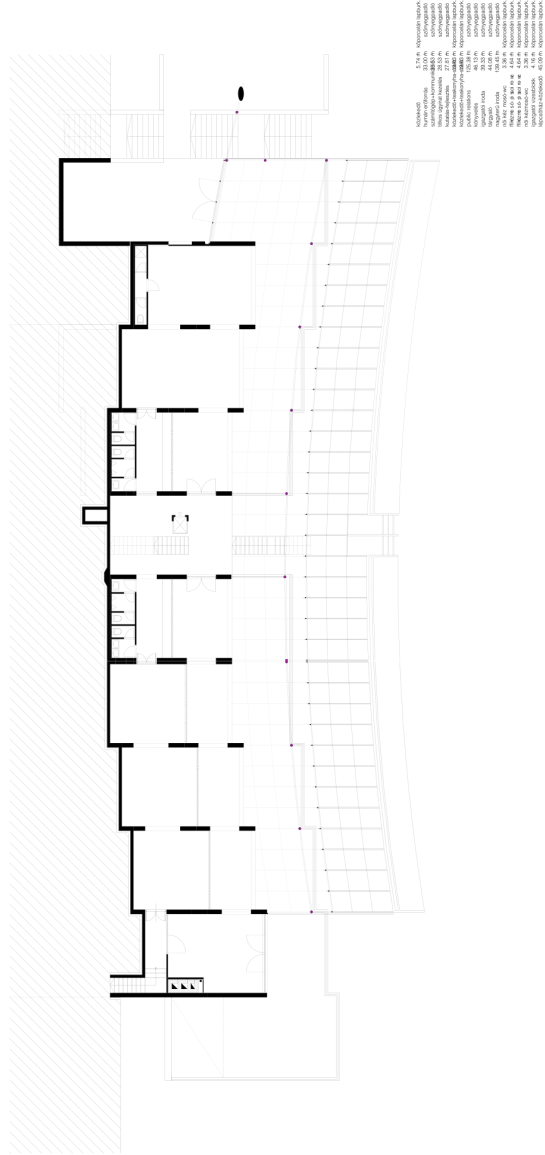




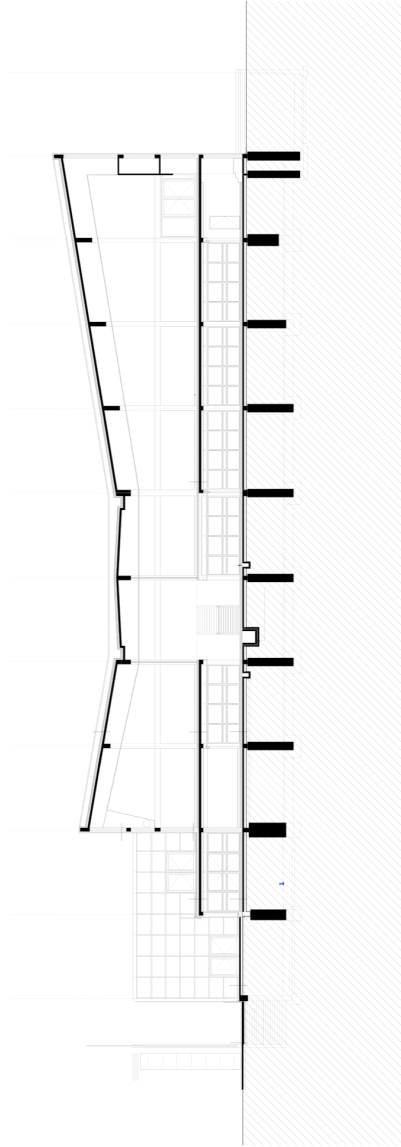




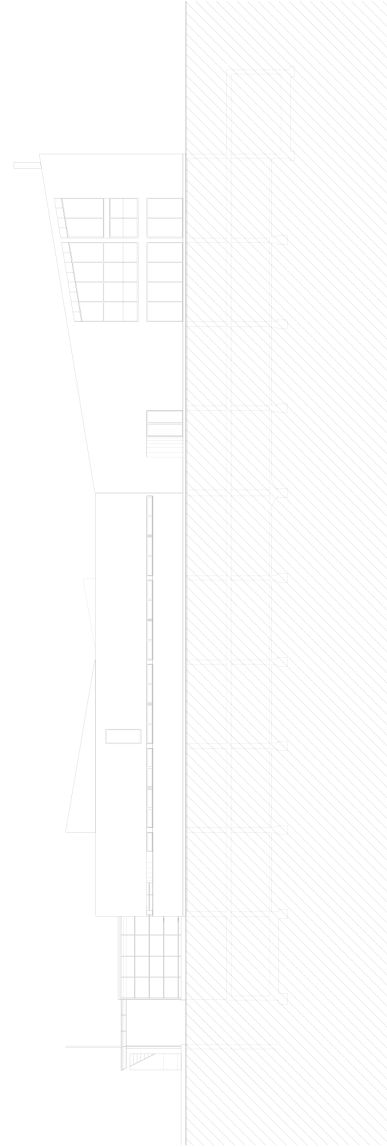
HELYSZÍNRAJZ M = 1:1000



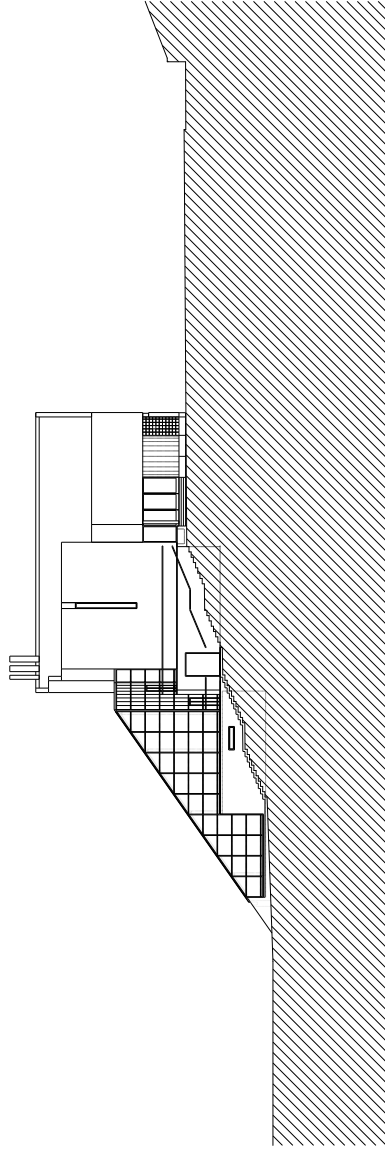
-1. SZINTI ALAPRAJZ M



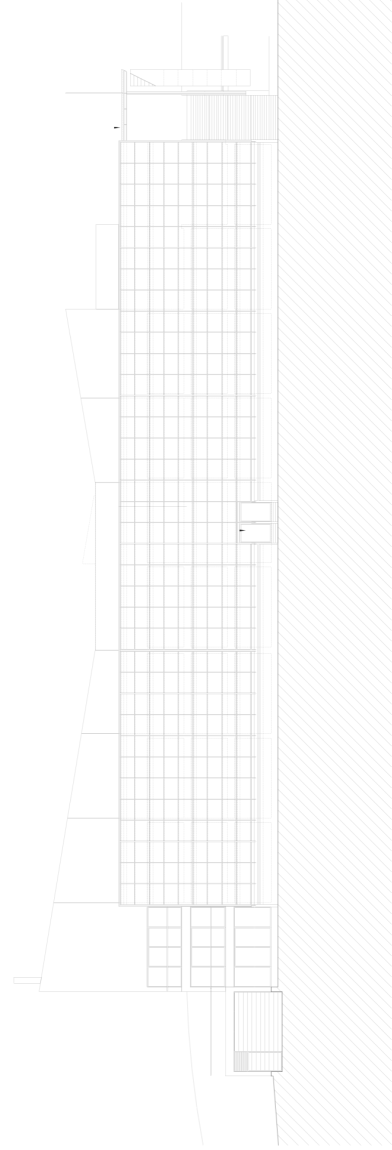
HOSSZMETSZET M



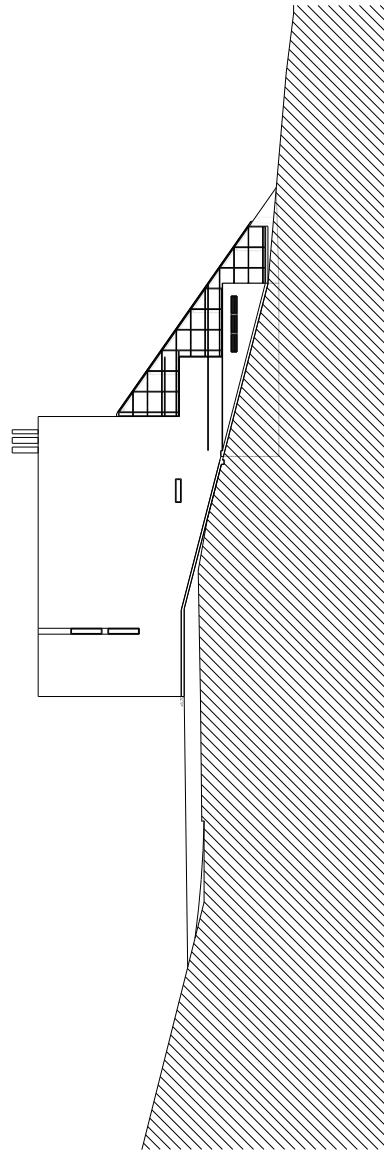
NYUGATI HOMLOKZAT M



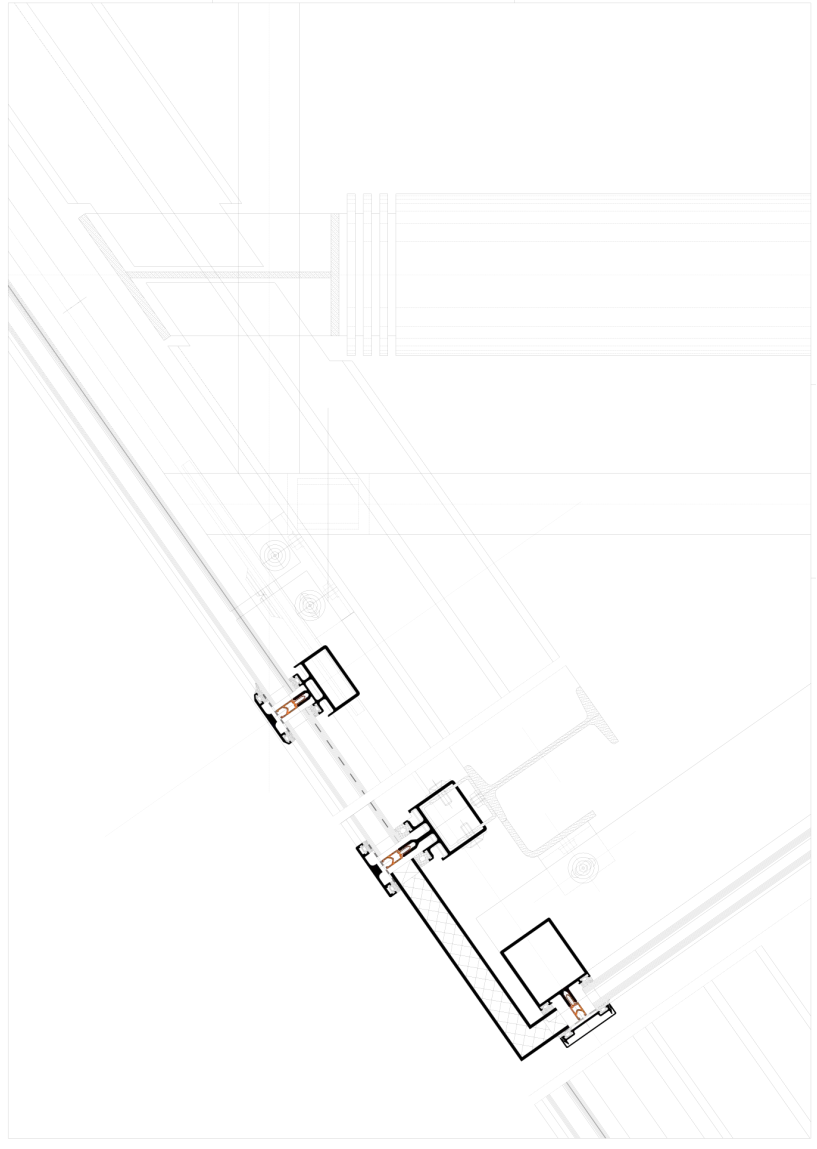
ÉSZAKI HOMLOKZAT M



KELETI HOMLOKZAT M



DÉLI HOMLOKZAT M = 



ÜVEGTETŐ RÉSZLETRAJZ M

VIII. RÉSZTVEVŐK

Beruházó: RASS Kft., Czeke Attila

Építész tervező: Hild György

Építész tervezőtárs: Nagy Attila

Építész konzulensek: Virág Csaba, Dr. Csorba Zoltán

Épületszerkezeti konzulens: Dr. Kakassy László

Építész munkatársak: Nagy Miklós, Réti Gábor

Statika: Szántó László

Épületgépészet: Lencsés János

Épületvillamosság-erősáram: Üveges Zoltán, Kelemen Ferenc

Épületvillamosság-gyengeáram: RASS Kft

Kertészet, tereprendezés: Csorba Veronika

Üvegterő szerkezettervezés: Tartóterv Kft., Konstral Kft.

Üvegterő kivitelezés: ALUKOL Kft., Kronavetter István, Balogh Zoltán

IX. IRODALOMJEGYZÉK

ÁCS EMŐKE: *88 színes oldal a rózsákról.* Bp.,1988.

Budapest XXII., Rózsakert lakótelep. Szerk.: Romhányi Mátyás. Bp., é.n.

Budapest Enciklopédia. Főszerk.: Tóth Endréné. Bp., 1981.

Budapest Lexikon. Főszerk.: Berza László. Bp.,1993.

Budapest Műemlékei. Szerk.: Pogány Frigyes. Bp., 1955.

Budapest történetének bibliográfiája. Összeáll.: Fővárosi Szabó Ervin Könyvtár. Bp., 1974.

DR. CSORBA ZOLTÁN: *A budapesti lakóépület vagyon rehabilitációjának időszerű kérdéseiről.* Doktori értekezés, 1997.

Dokumentumok Budafok-tétény történetéhez 1731-1950. Szerk: Czaga V., Garbóczi L., Szabó Cs. Bp., 2002.

Évek, művek, alkotók. Ybl Miklós-díjasok és műveik 1953-1994. Főszerk.: Schéry Gábor. Bp., 1995.

FÉNYES ELEK: *Magyarország Geográfiai Szótára.* Pest, 1851.

GARBÓCZY LÁSZLÓ: *Budapest városrészei XXII. Budafok-Tétény.* Bp. XXII. Kerület. Bp., 1999.

HILD GYÖRGY: *Irodaház a rózsakertben.* In: *Építőmester* 1997. 2. sz. p.18-21.

HOLLÓ SZILVIA ANDREA: *Budapest régi térképeken 1686-1896.* Bp., é.n.

Dr. KISS TIBOR: *Kertészeti Kutató Intézet.* In: *Magyar Építőművészet* LXIII. évf. 1972. 5. sz. p.40-42.

Kortárs Magyar Művészeti Lexikon. III. Köt. Szerk.: Fitz Péter. Bp., 2001. p.110.

LÁZÁR ANTAL: *Bor-és Pezsgőműzeum, vendégház.* In: *Magyar Építőművészet* LXXXV évf. 1994. 3-4. sz. p.45.

ORMOS IMRE: *A kerttervezés története és gyakorlata.* Bp., 1967.

Ortofotók Budapest. Szerk.: Székely László. Pécs, 2001.

Panelkonferencia 2002. <http://www.malosz.hu/tudositas/panelkonferencia>

POGÁNY FRIGYES: *Emberi környezet.* Bp., 1976.

PREISICH GÁBOR: *Budapest városépítésének története 1945-1990.* Bp., 1998.

SIKLÓSSY LÁSZLÓ: *Hogyan épült Budapest? (1870-1930). A Fővárosi Közmunkák Tanácsának Története.* Bp.,

Tétény-Promontor. Budapest XXII. kerületének története. Szerk.: Joó E., Tóth G. Bp., 1988.

VIRÁG CSABA, KAISER ANNA: In memoriam Pázmándi Margit. In: *Magyar Építőművészet* LXXXVI évf. 1995. 5. sz. p.12-17.