

DLA

IPARTANSZÉK
www.ipar.bme.hu

NAGYVÁSÁRTELEP

Hurták Gabriella, Kun Tamás, Oroszlány Miklós, Török Bence
Dobai János DLA, Vasáros Zsolt DLA, Nagy Iván DLA
BME Építőművészeti Doktori Iskola 2014-2015



KUTATÁSI ALAPHELYZET

Az akcióterület tulajdonosa a korábbi elképzelések sikertelensége, valamint a kialakult magas fenntartási, állagmegóvási költségek miatt a telkek értéknövelésére törekszik.

A Duna City projekt kapcsán számos tanulmány, városfejlesztési terv készült.

A vízparti fejlesztési sávban rejlő potenciál városi léptékben mérve is jelentős.

Ugyanakkor egységként kezelve a területet nagyvonalú, megtérülő fejlesztés jelenleg nem kínálkozik.

A stagnáló helyzet kapcsán érdeklődés mutatkozik egyéb, fenntartható beavatkozások és párbeszédet generáló módszerek iránt.

A Doktori iskola feladata az együttműködés keretében a lehetséges beavatkozási módszerek elemzése, érdekazonosságot mutató új szereplők felkutatása, aktiválása, a városfejlesztési elképzelésekkel összhangban építészeti értékek létrehozása.



látvány: Erik van Egeraat Associates, beépítési terv, 2008

mozdulatlanság

TERÜLET



fotók: Hurták Gabriella, Kun Tamás, Török Bence, Oroszlány Miklós

többszintűség

TERÜLET

MENTÁLIS TÉRKÉP

A terület az adottságaiból és léptékéből kiindulva több szinten is képes lehet a fejlesztői érdekek és beruházói lehetőségek kiteljesítésére.

1.

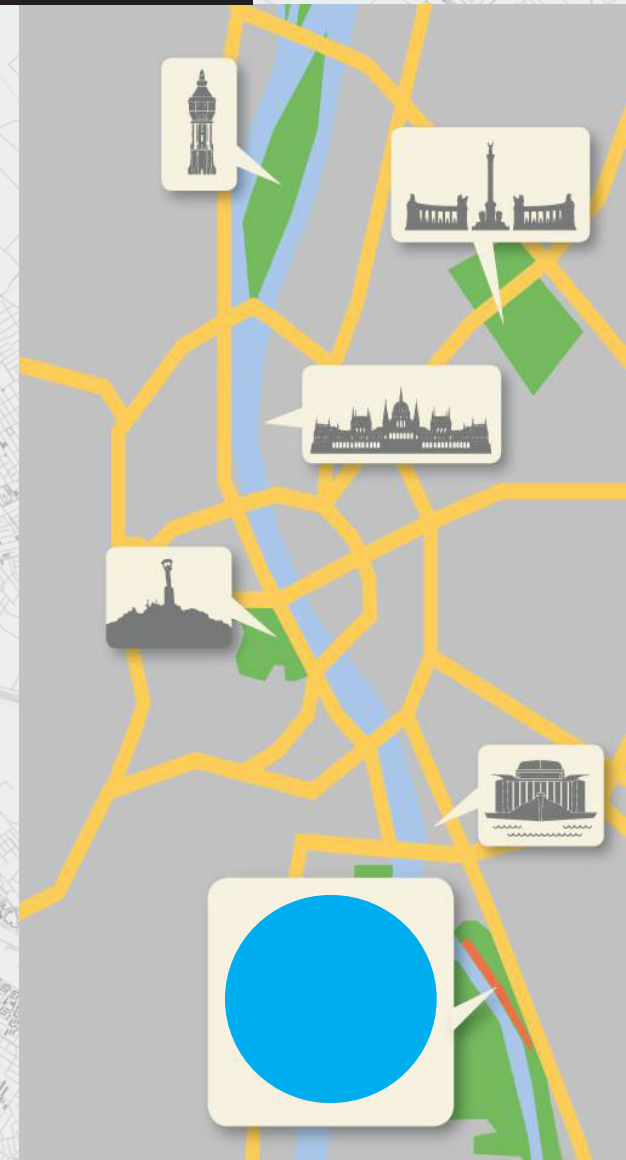
Döntéshozói szint

A telken álló nagycsarnok műszaki paraméterei még a hazai szereplők számára is ismeretlenek. A folyamat egy lassú, de nagyobb léptékű fejlesztéshez vezethet.

2.

Lakossági szint

Az ideiglenes hasznosítás, "köztes használat" mint lehetőség a közvetlen folyópart és a szabad zöldfelületek lévén Budapest szinten is ritka lehetőség.



ábra: részlet a Városi Paradicsom média anyagából

történelem

TERÜLET

Budapest IX. kerület, Nagyvásártelep (M 16089)

A Budapest IX. kerület, Hídépítő u., Helyi kikötő út cím alatt (hrsz. 38056/50), a Kvassay Jenő út – Kelebiai vasút – Soroksári-Duna-ág által határolt nagy kiterjedésű területen működött Nagyvásártelep csarnoképülete a hozzá csatlakozó irodaépülettel hazánk modern építészetének **kiemelkedő jelentőségű együttese**.

Az 1930-32-ben **Münnich Aladár** építészeti- és Obrist Vilmos statikai-vasbetonszerkezeti tervei alapján létesült épületek megépítése Budapest főváros legnagyobb szabású vállalkozásai közé tartozott a két világháború között.

Az igen nagy méretű, **234 méter x 42 méter** alapterületű, 17 méter belmagasságú csarnoképület sokáig Magyarország legnagyobb fedett csarnoktere volt. A hatalmas méreteken túl szerkezeti megoldása is jelentőssé teszi az épületet a magyar mérnöki szerkezetek történetében: a csarnok közbelső alátámasztás nélküli belső terét **Zeiss-Dywidag rendszerű**, haránt irányú dongákból álló, 6 cm vastag vasbeton héjtető-rendszer fedi. A tervező a dongatetők ritmusára építette fel az egész architektúrát. A csarnok fő értéke éppen ebben a tiszta, konstruktív szerkesztésben rejlik, melynek része a vasbeton előtétő és a pillérek között kitélő könnyed vasszerkezeti üvegfal. A teljes csarnoképület alatt 4 méter belmagasságú, gombafödémés pince húzódik, mely a terepszint alatt egybeépült az irodaépülettel. A **négymeletes, H-alaprajzú, klinkertégla burkolatú irodaépület** stílusa a csarnokétól különbözik, és a húszas évek észak-német expresszionizmusát idézi. A szobrokkal díszített épület nagyvonalú együttest alkot a hosszan elnyúló, nagyméretű csarnokkal.

A Nagyvásártelep része volt **két hajó kikötő** is, amelyek a vízi úton hozott áruk kirakodására szolgáltak. (Ehhez a két kikötőhöz 192 m hosszú fedett rakodópart tartozott. A másik 127 m hosszú kikötőrésze a Soroksári Dunaágra bevontatott hajók fogadására szolgált.) Fontos része volt még a Nagyvásártelepnek a csarnok és iroda előtti 18500 m²-es **külső udvar**, ami a vidékről feljött lófogatok és tehergépkocsik befogadását biztosította. 1937-ben a vasúti vágányok mellett, a csarnok épület közelében, négy új áruaktár épült és 20.000 m²-re bővítették a külső udvart. Maximális méretét viszont csak 1937-ben érte el. 1944 nyarán több találat is érte, és csak 1945 utolsó hónapjaiban sikerült újra működésképesé tenni.

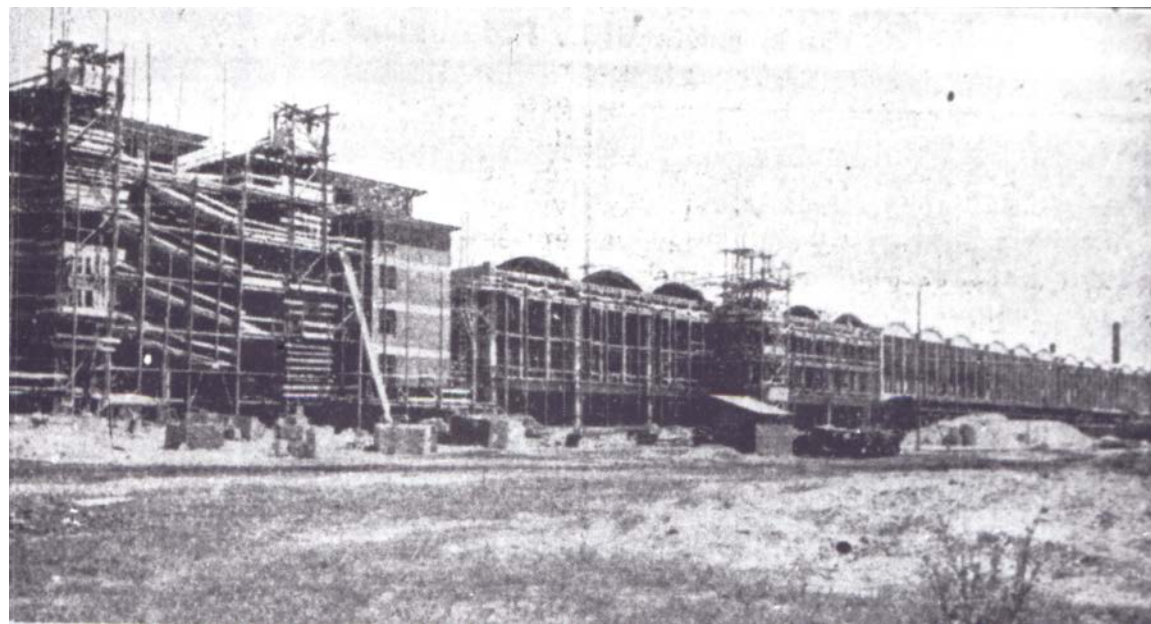
Mivel a Főváros élelmiszer-nagykereskedelmének lebonyolítására az 1920-as évek közepére a Központi Vásárcsarnok elégtelennek bizonyult, kiváltására létesítették a Nagyvásártelepet. Rendelgetése a **vidékről és külföldről érkező élelmiszerek elosztása**, a kisebb élelmiszer felvásárló telepek kiváltása és az ország mezőgazdasági exportjába való bekapcsolódás a mezőgazdasági termékeknek a külföldi vevők részére itt történő eladása révén. Az épületegyüttes a mai **intermodális központok korszerű elődje** volt: a Főváros tulajdonában volt, a Soroksári Duna-ág mentén fekvő mintegy 280.000 m²-es terület egyszerre volt megközelíthető vasúton, vízi úton és közúton.

1955-65 között a Csarnok és Piac Igazgatóság felügyelete, majd 1965-és 67 között a Fővárosi Közért Vállalat kezelésében volt. 1967-ben a ZÖLDÉRT vette át (1979-1983 között teljes rekonstrukciót végezte), majd 1985-ben a SKÁLA-COOP Kereskedelmi és Ipari Rt. kezelésébe került. A cég az épületeket bérbeadás útján hasznosította.

A Nagyvásártelep ingatlanát a korábbi tulajdonos S&C Rt.1 (a Skála-Coop valamiféle utódja, a Skála, Centrum, Plus, Kaisers üzletek tulajdonosa) apportként bevitte a Nagyvásártelep Ingatlanhasznosító Kft-be, amely le akarta bontani, mondván a helyére építendő lakó- és irodapark koncepciójába nem fér bele az épületegyüttes. A céggel történt későbbi egyeztetés során kiderült, hogy a tulajdonos 3 millió forint tökével rendelkezik, emiatt nincs pénze ilyen léptékű ingatlant fenntartani. Ez összességében felveti spekulációs célú ingatlanvásárlásra lehetőségét. A Főváros nagyberuházásaként létrejött együttes fokozatos, már a rendszerváltás előtt megindult privatizációjá, majd „átjártós cégen” keresztüli ingatlanhasznosítása/ingatlanfejlesztése felvet néhány további kérdést is.

A fenti folyamatok ismeretében a műemlékek, ill. a védelemre érdemes építészeti értékek megőrzésével foglalkozó hivatal (OMVh) **2001-ben ideiglenes védelem** alá helyezte a Nagyvásártelep területén a védelemre kijelölt épületeket. A tulajdonos ezt megfellebbezte, azonban a másodfok jóváhagyta a védelmet. Így az épületek bontása iránti kérelmével szakhatóságként meg kellett keresni az OMVh –t is, és a felügyelet a bontási kérelmet elutasította.

A 2001. június 28-án kiadott ideiglenes védelmet követően a 18/2004. (IX.3.) NKÖM rendelet a **Nagyvásártelep irodaépületét, zászlótartó építményeit, csarnoképületét, az ahhoz tartozó rámpát, valamint a Nagyvásárteleppel egykor funkcionális egységet alkotó Ferencvárosi kikötő bejárati kapupilléreit nyilvánította védetté**. Az épületek főhomlokzatának megjelenése szempontjából releváns területet (38086/49, 36086/50 hrsz)



műemléki környezetnek jelölték ki.

A rendelet megfogalmazása szerint:

„A védetté nyilvánítás célja a modern stílusú, 1930-32-ben Münnich Aladár tervei szerint emelt Zeiss-Dywidag rendszerű csarnoképület építészeti, és a kapcsolódó irodaház építészeti- szobrászati, valamint a kikötőbejárat építészeti értékeinek védelme”

Mire a miniszteri rendelet 2004-ben megszületett, az irodaépület már használaton kívül állt, de az eredeti belsőépítészeti kialakításnak sok eleme megvolt még (ajtók, burkolatok, világítótestek), bár a rongálásnak már számos nyoma volt látható. Ennek ellenére az eredeti enteriőrök helyreállíthatók lettek volna. A védetté nyilvánítást követő két évben a védelemmel érintett ingatlanokon értéktelen épületeit lebontották, és a védett épületeken is zajlottak **szándékos műemlékrongálásnak** tekinthető bontások. Az irodaépületből eltávolították az összes nyílászárót, és a burkolatok jelentős sérüléseket szenvedtek. A védett épületekben tartószerkezeti károk nem keletkeztek, de a 2005-ben történt pusztítás óta romosan állnak.

2010-ben fogadták el a terület **szabályozási tervét**, amelyet dr. Nagy Béla irodája, a Mű- Hely Rt. készített. A terület Intézményterület besorolást kapott. A csarnok és az irodaház hasznosítására nem voltak még konkrét elképzelések, bár a sajtóból ismerhetjük a Duna City néven futó projekt (158 ezer m² iroda, 239 ezer m² lakás, 65 ezer m² kereskedelem), illetve a szomszédos, a nagy Duna-ág felé eső, volt állami tulajdonú, ún. VITUKI telekre álmódott Duna Passage nevű fejlesztés vázlatos terveit (136 ezer m² iroda, 87 ezer m² lakás).

Az egykori állami és fővárosi, áron alul értékesített ingatlanokon most magánberuházásban tervezett projektek ismételtlen kérdéseket vetnek fel, az elszalasztott lehetőségekről, a köztulajdon veszteségeiről, a Főváros és a kerületek viszonyáról, a (fő)városfejlesztési tervek eddigi menetéről. A műemlék együttes sorsa pedig eddig a szemünk előtt zajló, folyamatos pusztulás. A legutóbbi tulajdonosnak az évek óta startvonalon várakozó, „város a városban” elvek szerint kifizűtt területfejlesztési terve, az egyik projektgazda, a Quaestor Zrt. csődje miatt veszélybe került. Természetesen a területre más piaci szereplőknek is vannak ötletei, azonban az előtörténet ismeretében, a jelenlegi „válságos”, sok szempontból kiszámíthatatlan gazdasági és társadalmi környezetben, komolyabb jóslásokra nem érdemes vállalkozni.

Felhasznált irodalom:

Bognár Gábor, Bazsó Gábor feljegyzése: Budapest IX. kerület, Nagyvásártelep (M 16089), 2011.

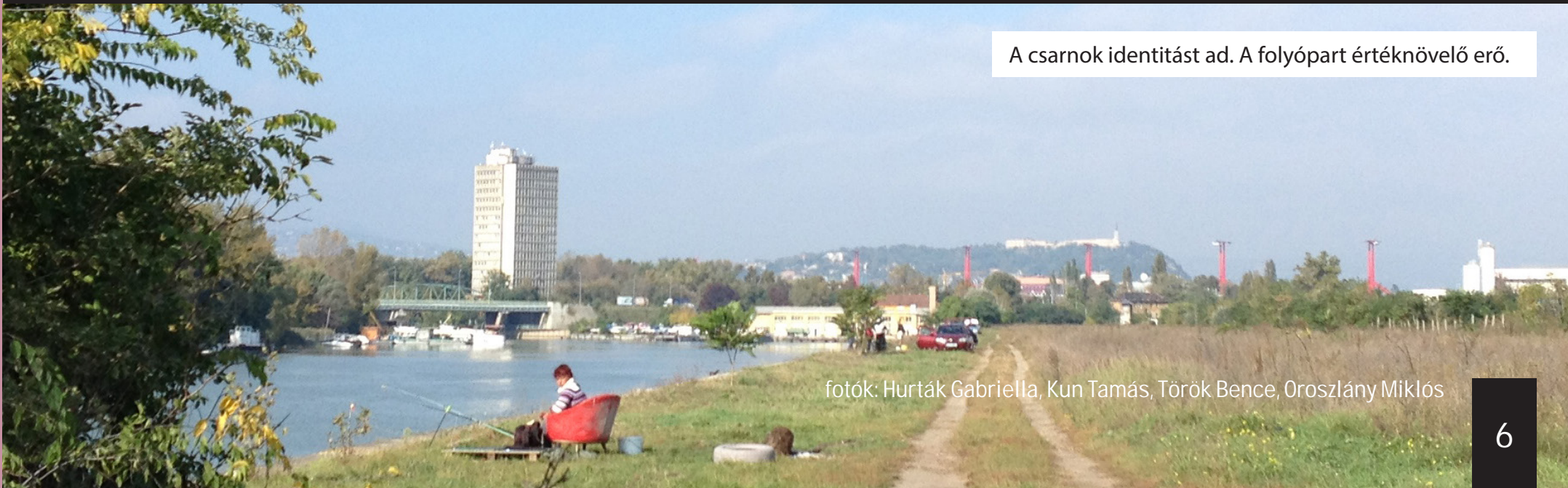
Szent István Egyetem, Ybl Miklós Építéstudományi Kar: Nagyvásártelep, Iroda- és csarnoképület történeti áttekintés

értékek rögzítése

TERÜLET



A csarnok identitást ad. A folyópart értéknövelő erő.



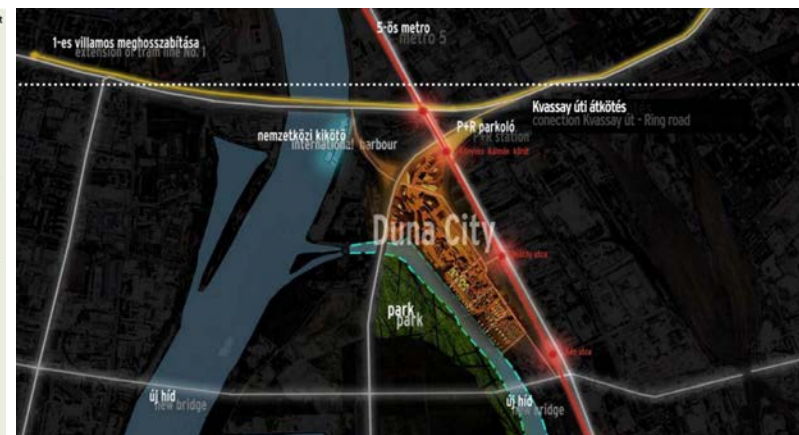
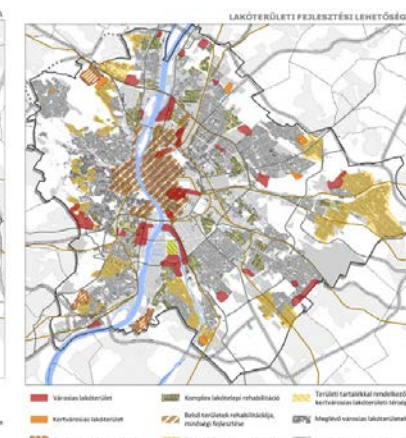
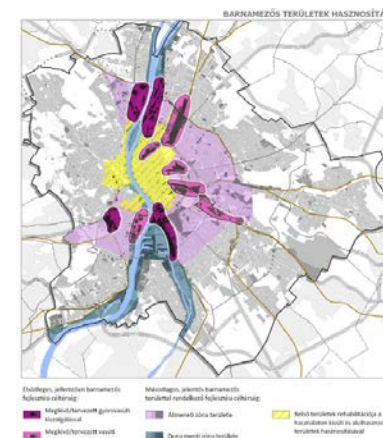
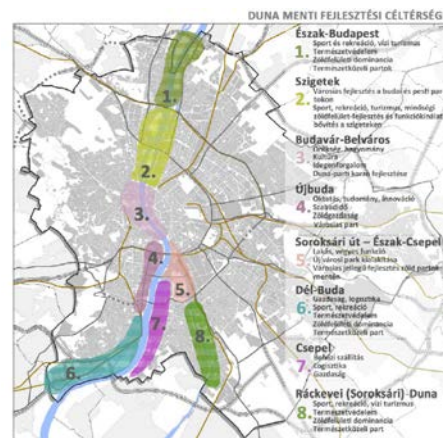
fotók: Hurták Gabriella, Kun Tamás, Török Bence, Oroszlány Miklós

elő kutatás

ELŐZMÉNYEK

TANULMÁNYOK

Budapest 2030
Integrált Városfejlesztési Stratégia
Kerületi Szabályozási Terv
Örökségvédelmi Határozat
Podmaniczky Program
Duna City Vision

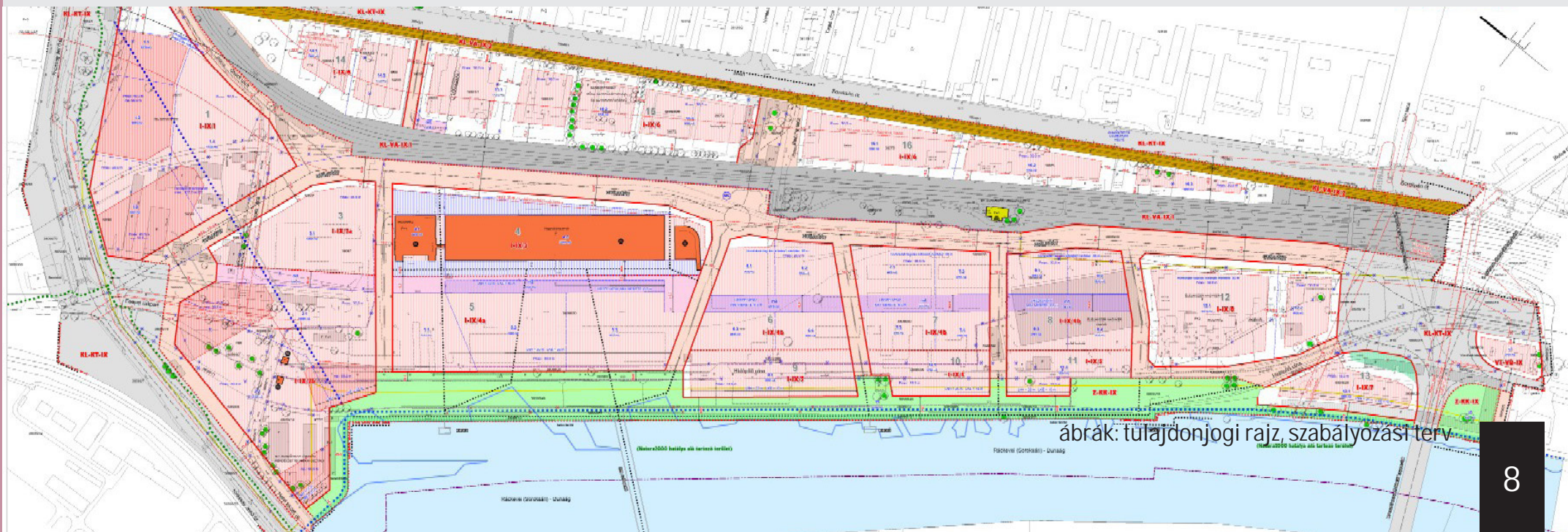
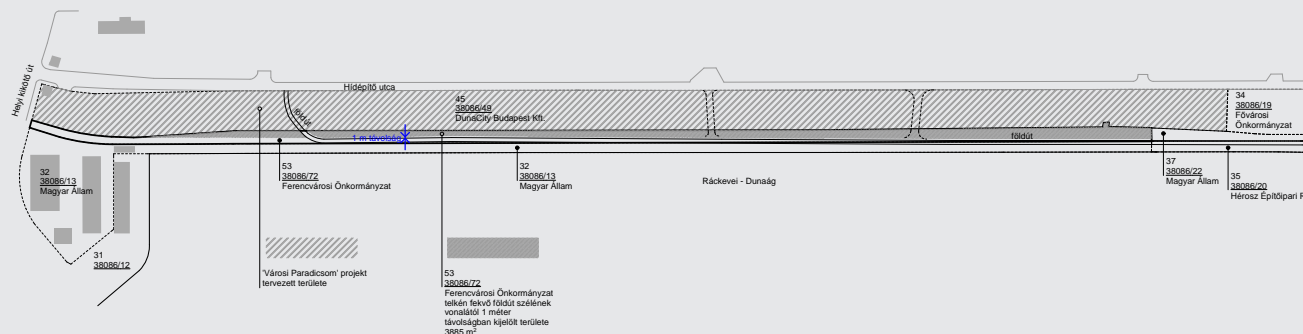


ábrák: részletek a tanulmányokból

előkészítés

LEHETŐSÉG

A megmaradt épületek és építmények műemléki védelem alatt állnak. Az érvényben lévő szabályozási terv a parti területsávot szabad zöldfelületként határozza meg.



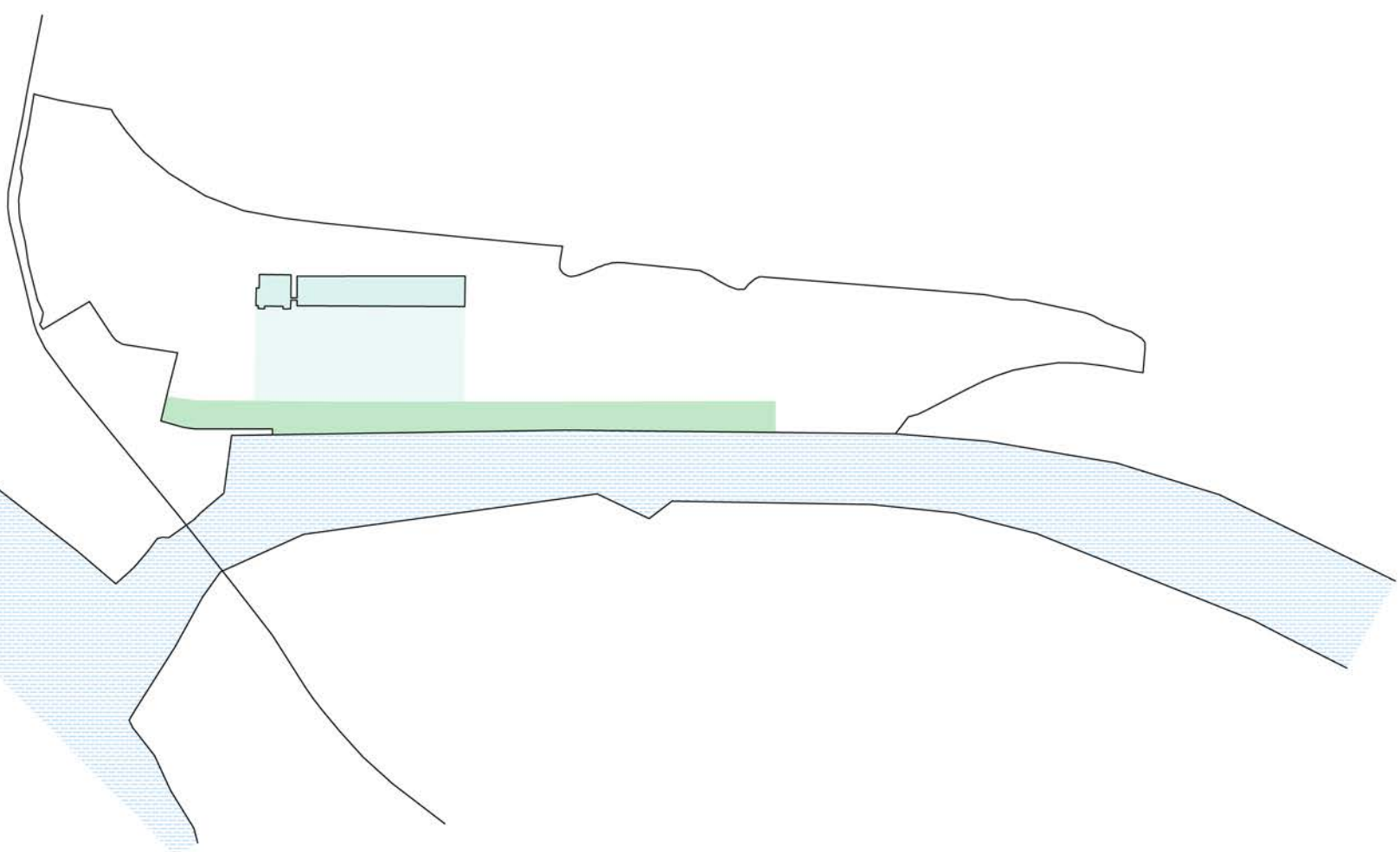
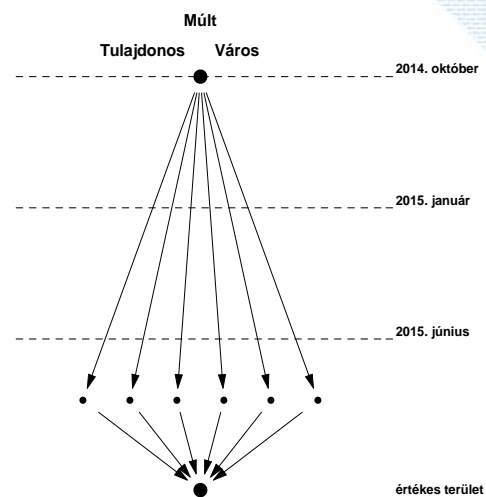
ábrák: tulajdonjogi rajz, szabályozási terv

célkitűzés

FÓKUSZÁLÁS

ÉRTÉK NÖVELÉS

Meglévő értékek mentén



példák

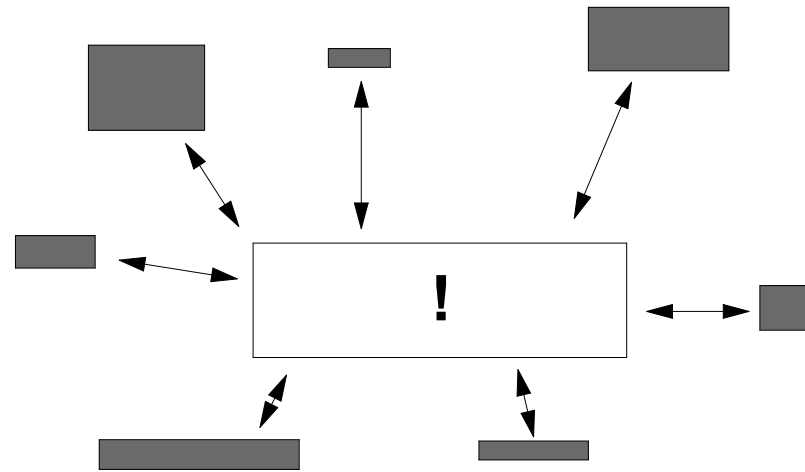


példák: Westergasfabrik, Amsterdam, Tempelhof, Berlin, Wittenberge

stratégiák

Hagyományos modell

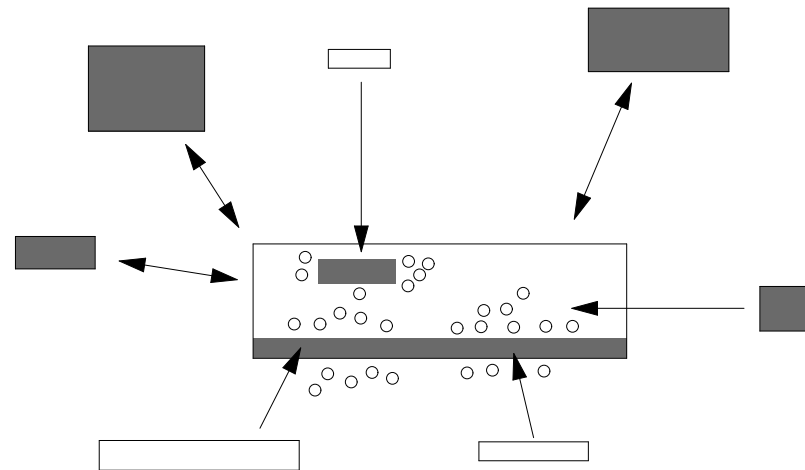
A mennyiségi alapon nyugvó,
nem konkrét igényeket
kiszolgáló piaci fejlesztési
modell nem működőképes



FÓKUSZÁLÁS

Alternatív stratégia

becsatlakozási pontok
keresése, szociális igényeket,
fejlesztési érdekazonosságot
mutató metszéspontok
kutatása,
többlépcsős visszacsatolás



épített érték

CSARNOK

VIZUÁLIS KOMMUNIKÁCIÓ

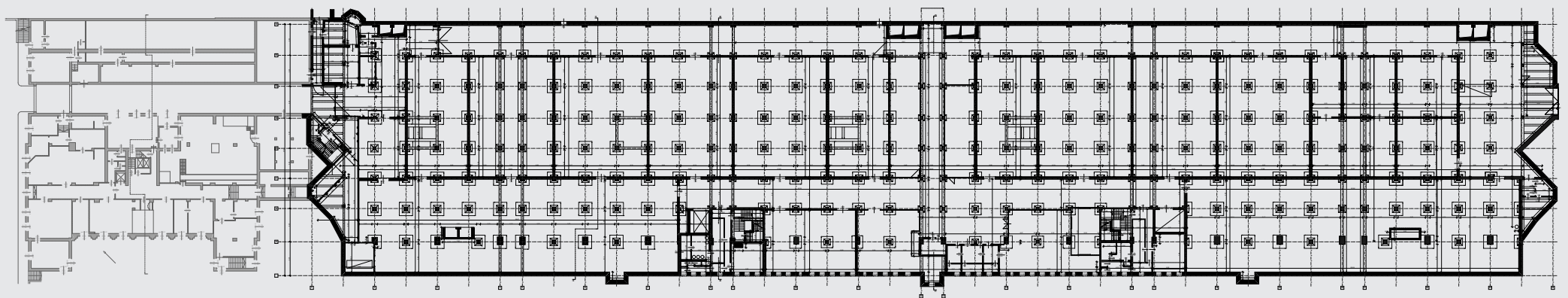
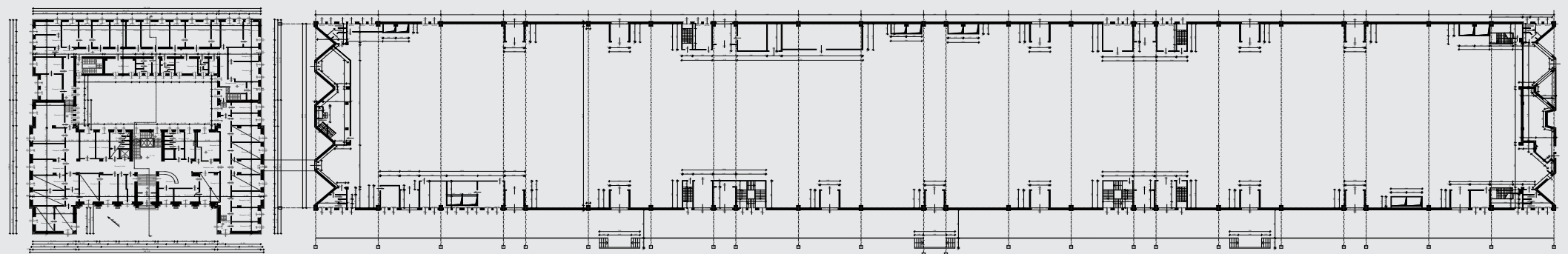
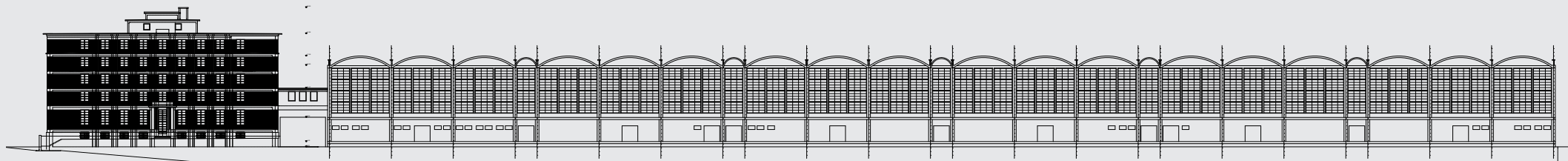
A csarnok építészeti értékeit bemutató brosúra készítése, egyeztetések potenciális fejlesztőkkel.

hasznosítás



ábrák: részletek a prezentációs brosúrából

állapot rögzítés



rajzok: felmérési tervek



város és folyó

PART

fotó: Paradicsom Projekt

konferencia



Nagyvásártelep Helyszíni szemrevételezés

2015. március 25.

...avagy lazulj a Dunaparton

Meghívottak

Városi Paradicsom csapat
Valyo
Dobránszky Júlianna
Deigner Ágnes
DunaCity

Program

15:30 indulás, BME K ép.
16:00 Nagyvásárcsarnok megtekintése
16:30 Dunaparti eszmecsere
18:00 naplemente

Sétálunk, beszélgetünk, egy padra lecsücsülünk.

Házigazdák

Hurták Gabriella
Kun Tamás
Török Bence
Oroszlány Miklós
Dobai János DLA
Vasáros Zsolt DLA
Nagy Iván DLA

köztes használat

hogy működik?

1. szánt

szolgáltató

bérlő

2. vet

3. öntöz

4. gyomlál

5. szüretel

Duna

parcella: 40 m²



ábra: Paradicsom Projekt

20 m

közösségi föld

mitől újdonság?

közösségi kert	vs.	közösségi föld
az ágyások kialakításától kezdve az ültetésen és palántázáson át az öntözésig minden munkafolyamatot a bérlők végzik, ami egy átlagember számára túl sok elfoglaltságot jelent	munkamegosztás	a szántás, vetés, öntözés a szolgáltatás részét képezik, a bérlőnek a termények betakarításán felül csupán heti egyszeri gyomlálás a dolga
tipikusan 500-1000 m ² , bérlőnként 1-5 m ² -es parcellákkal	méret	minimum egy hektár, bérlőnként 35-40 m ² -es parcellákkal
nem jelentős, inkább a kertészkedés örömeiről és a közösségi élményről szól	hozam	egy 40 m ² -es parcellán 4 főre elegendő idényzöltség terem májustól októberig
Budapesten is nagyon népszerű, óriási a túljelentkezés	elterjedtség	ittthon még nincs ilyen, de nyugaton már elterjedt: csak Bécsben több, mint 9000 ilyen parcella van

forrás: ParadicsomProjekt

metszéspont

miért jó a DunaCitynek?

A garantáltan széleskörű médiamegjelenés által a DunaCity egy **társadalmilag felelős, innovatív** céggént kerül be a köztudatba.



úttörő kezdeményezés

óriási PR és CSR érték

saját finanszírozású projekt

a DunaCity részéről nem igényel befektetést

bármelyik szezon végén felszámolható

nincs hosszútávú elköteleződés

több ezer látogató

a területet bekapcsolja a város vérkeringésébe

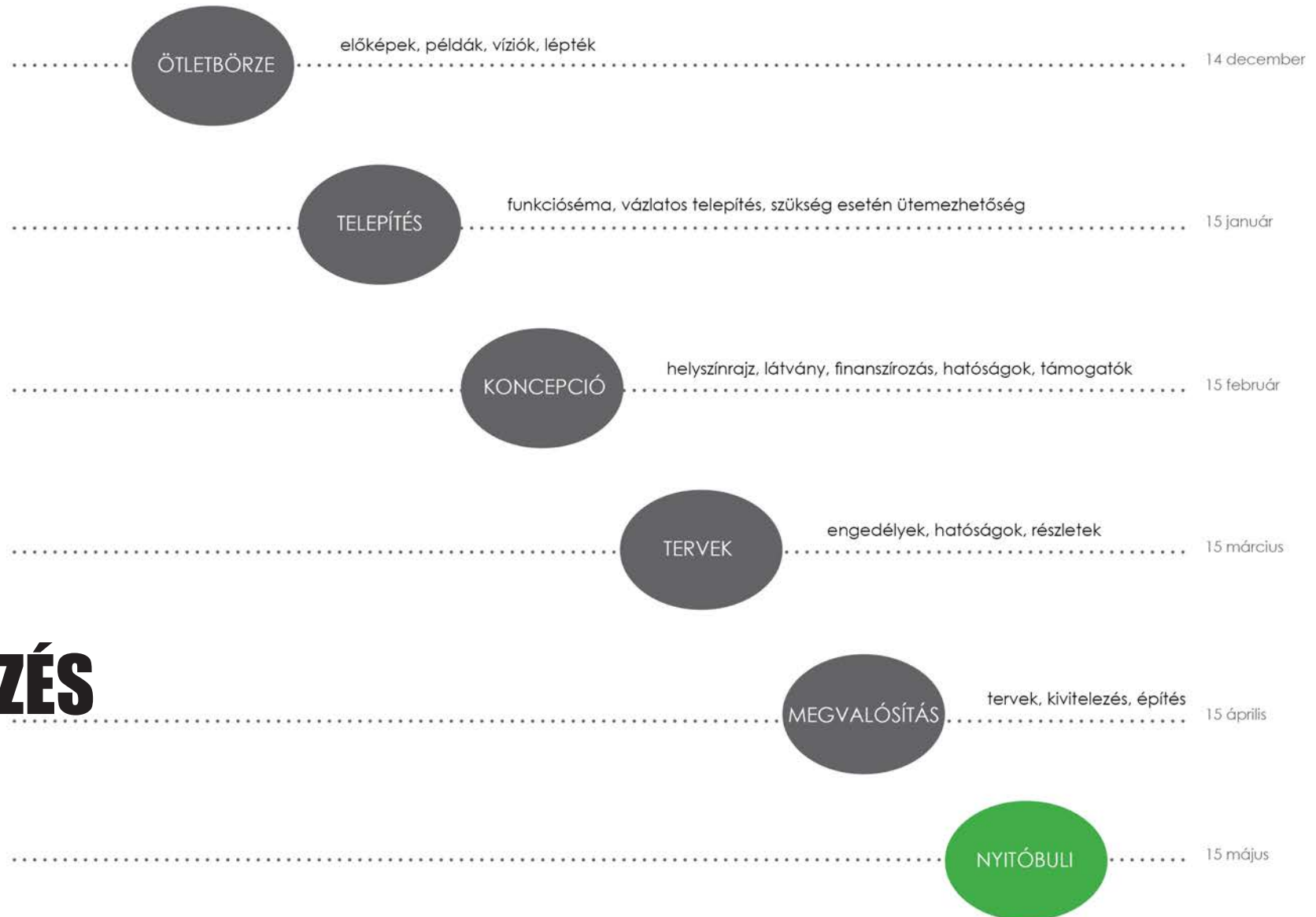
nappal élet, éjjel őrzés a területen

az illegális szemétkerakás csökken

biológiai aktivitás

a későbbi közpark ökológiai értékét növeli

együttműködés



TERVEZÉS

program

Területrendezés

- földek, parcellák 500-600 db, 40 m² / db, növények egységesen sávosan vetve
- Dunával kapcsolat, lejárók
- elkerítés vagyónvédelem

Épület

- ideiglenes épület
- aranyos hely, emberközeli
- Újrahasznosított anyagok, fa, konténer
- funkciók
 - közösségi tér:
nyári konyha, bár, (fedett?) mini-konferenciaterem és workshop tér (20-50 fő) nyitott de zárható, főzőműsor? helyben termelt áruból
 - iroda 2-3 főre
 - raktár kb 10 talicska, vetőmag, szerszámok parcellánként
 - wc irodai illetve

Szabadtéri funkciók

- tűzrakóhely
- játszótér, tollaspálya, pingpong asztal,..
- mini-színpad

Extrák

- biobolt
- Úszó medence a Dunában
- stég

TERVEZÉS

megjelölés



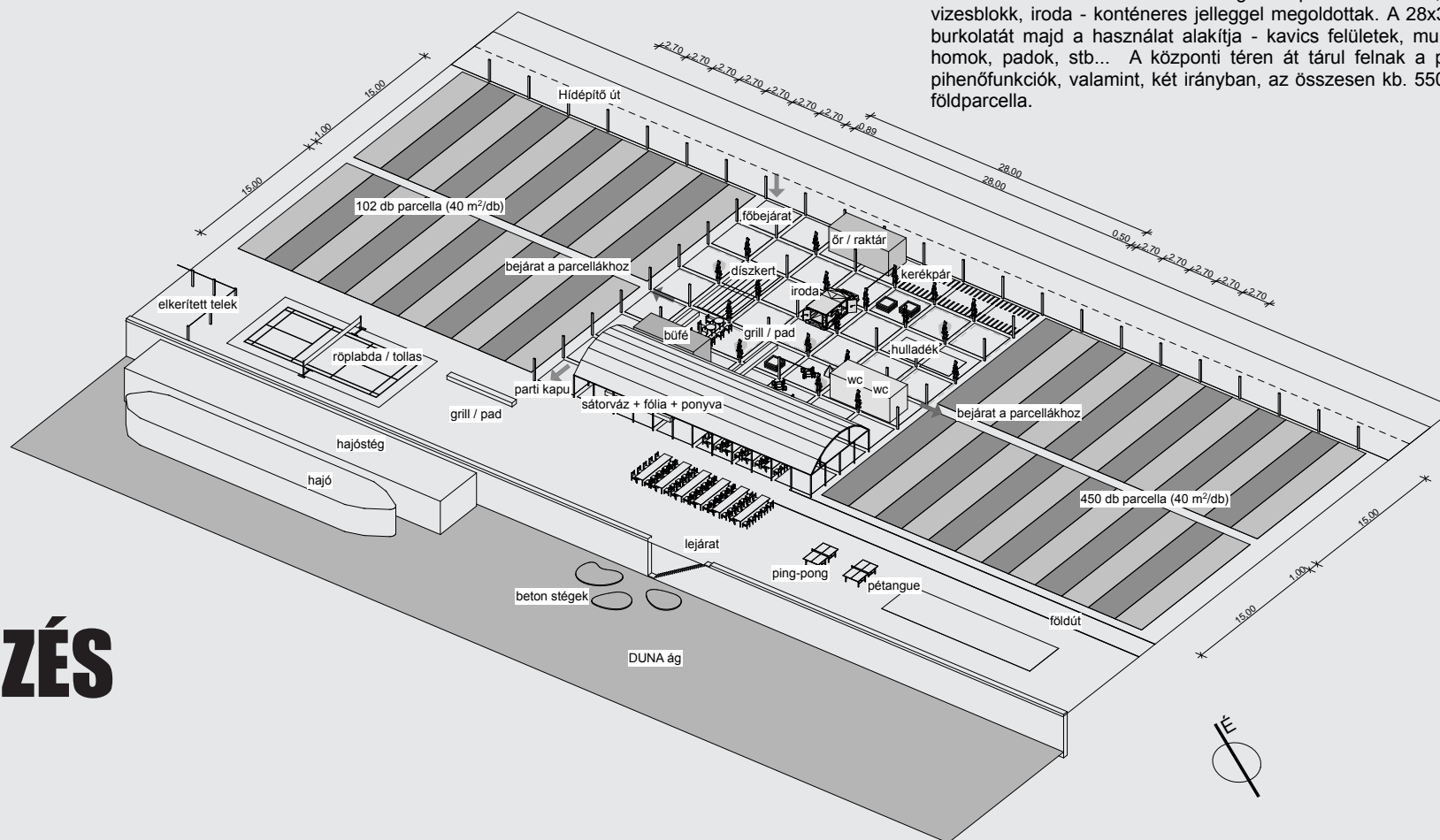
TERVEZÉS

látványterv: Hurták Gabriella, Kun Tamás, Török Bence, Oroszlány Miklós

4x4

KONCEPCIÓTERV 4x4

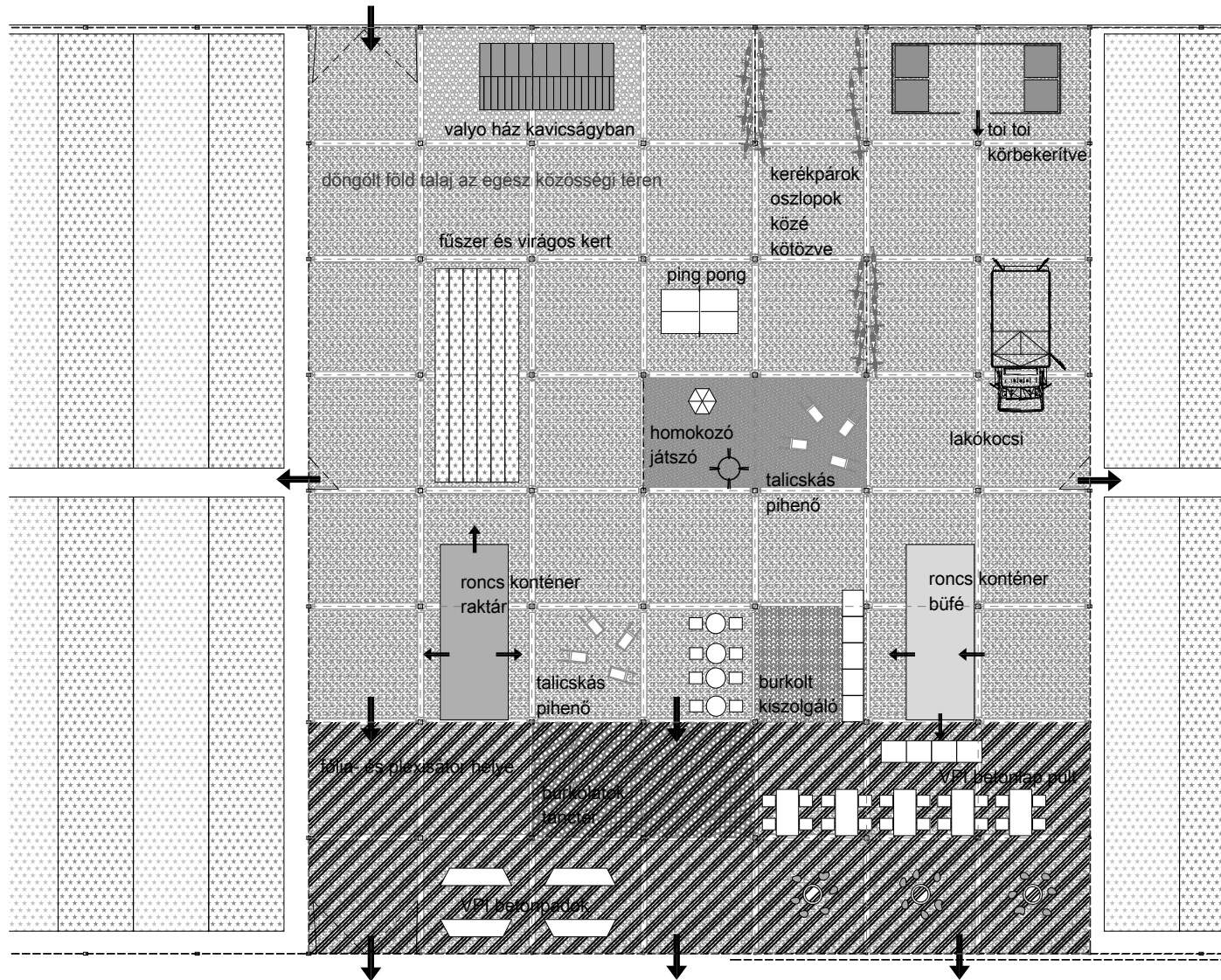
A VP központi területe egy 4x4 m-es organizációs alapszabályra épül. Az elképzelt háló rácspontjaiban 250 cm magas fa cölöpök állnak. A cölöpökre felfuttatott növények, valamint az ezekre felszerelt ernyők napvédelmet is nyújtanak. Ez a szigorú 4x4 raszter ad teret és helyet a különböző szórakoztató elemek és design eszközök kreatív játékára, azok szervezett harmóniájára. A térrács rendszerébe illeszkedik a fóliasátor szerkezete és lefedése is. A szükséges alapfunkciók - büfé, őrzés, raktár, vizesblokk, iroda - konténeres jelleggel megoldottak. A 28x32m-es terület burkolatát majd a használat alakítja - kavics felületek, murva, laza föld, homok, padok, stb... A központi téren át táruk felnek a parti sport- és pihenőfunkciók, valamint, két irányban, az összesen kb. 550 db bérelhető földparcella.



TERVEZÉS

gyűjtés

ELRENDEZÉSI TERV



terv: Hurták Gabriella, Kun Tamás, Török Bence, Oroszlány Miklós

800m szántás

MEGVALÓSÍTÁS

foto: Paradicsom Projekt

2016 tavasz



MEGVALÓSÍTÁS

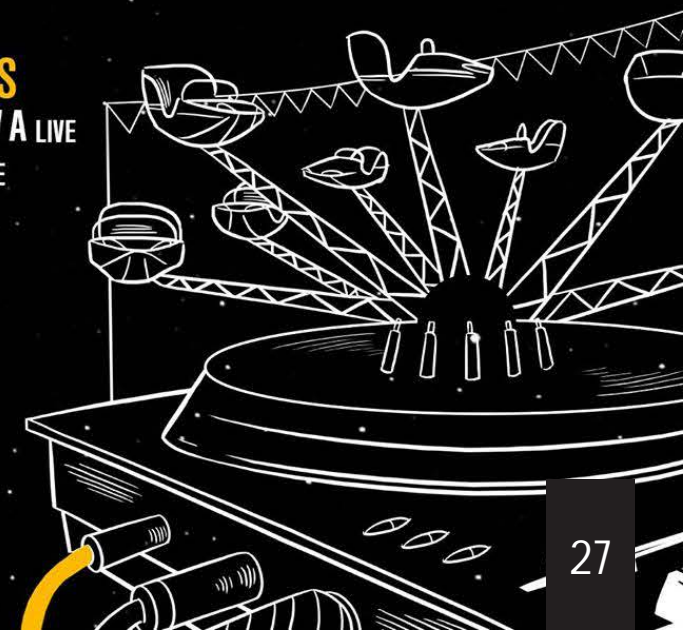
látványterv: Hurták Gabriella, Kun Tamás, Török Bence, Oroszlány Miklós

programok

kolor
@ NAGYVÁSÁRTELEP
2015.06.12.

LONE AV LIVE SET (UK)
MO KOLOURS (UK) // VOLKOVA SISTERS
THE FALCON JAB + RON.KANDITT (D) // A I W A LIVE
DIZKO STU + BERGER DALMA // IAMYANK LIVE
MODEO + JÉRÔME LI THIAO TÉ LIVE

2 SZÍNPAD | 20 FELLÉPŐ | 200 MENET



elemzés

KÖZTES HASZNÁLAT

ERŐSSÉGEK

- azonnal elindítható
- gyors átfutása van
- nem akadályoz további fejlesztéseket

GYENGESÉGEK

- korlátozott hatása van, ha nem elég kitartó
- kis anyagi lehetőségekkel rendelkezik

- érdeklődést indíthat be
- a terület megítélését pozitívan befolyásolja

- a terület további pusztulásához vezethet
- villanásszerű divattá válhat, gyorsan "kiég"

LEHETŐSÉGEK

VESZÉLYEK

KONKLÚZIÓ

elemzés

ÁLLAMI BEAVATKOZÁS

ERŐSSÉGEK

- kvázi korlátlan anyagi lehetőségek

- érdeklődést indíthat be
- a terület megítélését pozitívan befolyásolja

LEHETŐSÉGEK

GYENGESÉGEK

- nem szervesen fejlődik

- döntést nem előzik meg az elemzések
- fenntarthatatlan megoldások születhetnek

VESZÉLYEK

KONKLÚZIÓ



ALSÓ ÉS FELSŐ MEGKÖZELÍTÉS IS SZÜKSÉGES

Fokozatos fejlesztések a realizálhatók a gyűjtött releváns példák alapján

A szereplők gyakori pozícióváltása miatt a nagyléptékű elképzelések bizonytalanok

A kis léptékű beavatkozások a lakossági szinten hamarabb eredményre vezetnek

A területre többirányú érdeklődés mutatkozik, ezért a tervezési előkészítési munkák kiemelt fontosságúak

Az alternatív stratégiák előnyt élvezhetnek a lassú folyamatokkal szemben

DLA

IPARTANSZÉK
www.ipar.bme.hu

NAGYVÁSÁRTELEP

Hurták Gabriella, Kun Tamás, Oroszlány Miklós, Török Bence
Dobai János DLA, Vasáros Zsolt DLA, Nagy Iván DLA
BME Építőművészeti Doktori Iskola 2014-2015



Köszönjük a figyelmet!