

TALÁLT HELY ÚJRATÖLTVE

újrafelhasznált bérház tér

ABSZTRAKT

A pesti belváros meglévő szövetét jellemzően a 1900-as évek környékén épült bérházak alkotják. Ez a meglehetősen sűrű, vegyes állapotú szövet szolgál helyszínül a város megújulás legkülönbözőbb formáinak. Ezek közül önálló építészeti karakterrel rendelkeznek, egyedi térhasználatot mutatnak az elmúlt évtizedek alulról vezérelt, kezdeményezett, kis tőke erejű felújításai. A sok esetben funkcióváltással létrejövő belakásra különösen alkalmasnak tűnik a bérházak összetett térrendszere. A környezettudatos újra-felhasználás alapvető kérdése, hogy a már megépített épületállomány használaton kívüli elemei bontásra kerülnek-e, vagy egy új körforgás forrás elemévé válhatnak. A meglévő szövet fenntarthatóságának egyik fontos kérdése, hogy a kiüresedett épületek, mint talált tárgyak milyen adaptációs képességűek, alkalmasak-e újrafelhasználásra, belakásra.

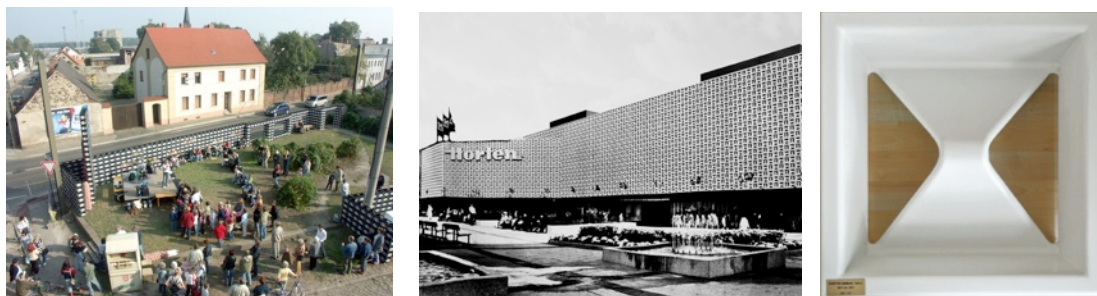
ÚJRAHASZNOSÍTÁS-ÚJRAFELHASZNÁLÁS

A zöld építészet, az öko-tudatosság, az újrahasznosítás már talán túlságosan is divatossá vált fogalmak. Már szinte csak újrahasznosítható, de legalábbis annak mondott termékeket látunk a polcokon is, a "zöld címke" biztos, ahogy "azok a termékek is hamisítványok, amelyeket nem Kínában gyártanak"... Az ilyen és efféle általánosítások elvonják a figyelmet a valós problémáról, miszerint a környezettudatos új termék is új termék, tehát a gyártáson alapuló gondolkodás továbbra is dominál. Ezt tapasztalhatjuk az építészetben is amikor kapkodjuk a fejünket a zöld-konferenciák sokaságán, hogy sok-sok új, környezetbarát, passzív házat tervezhessünk. Mondják, hogy a régivel jobb nem foglalkozni, időigényes, fáradságos és még az építőanyagokra sincs EU-s minősítés. Megindulnak a bontások, méregdrágán hulladék telepekre szállítjuk a több ezer köbméternyi sített. Üres a telek, jöhet az új anyag, de tegyük bele azért valami régi díszet, hogy a patina meglegyen. A tömeges termelés és a munkabér növekedése kiszorította az odafigyelő és nagymértékű emberi munkát igénylő folyamatokat.

Mindeközben százával állnak üresen, vagy részben használaton kívül az egyre romló állapotú házak, melyek közül válogatni lehetne és kellene. Ebben a tekintetben - egy kissé túlozva - a város szövet leromlott elemeit hasonlíthatnánk a kerületek lomtalanításához, amelyek során új gazdát és sok esetben új használatot nyernek a kiszánt tárgyak. A szemét az első értékítélet során válik lommá, olyan tárgyak, melyekben egykor és mások számára talán most is értéket érzünk, de hasznunkra már nem válik. A jó szemem és a tapasztalt kézen múlhat, hogy egy hulladék érték-e vagy szemétként végzi, végleg kiesve a körforgásból. A sűrű halomban álló lomok rendezetlen tulajdonú ideiglenes urai, kisebb összegért átadják a lelkes keresőnek, aki a lehető legkevesebb energia ráfordítással igyekszik a lehető legtöbbet kihozni újdonsült szerzeményéből. A legfontosabb mozzanat, hogy gazdára talál és csak másodlagos kérdés, hogy a hasznossá válás során milyen folyamatokon kell átesnie a talált tárgynak. Az építésztervezők és felhasználók számára ködös messzeségbe kerülnek a gyártáshoz köthető újrahasznosítás,

újrarendelés folyamatai. Hozzánk közelebb áll az újrafelhasználás, a talált anyagnak új feladatot keresünk. Az embernagyságú mamut csontokból vadászmenedéket¹ építettünk már 15 ezer éve, ahogy a pécsi mávos, váltókezelő horgászháza is felépült "szerzett" kátrányos oszlopokból. A talált anyagból építkező házak többségében spontán, egyéni döntések mentén épülnek, saját célra kis kunyhók, műhelyek, sufnik, garázsok készülnek.

Ma már sorra jelennek meg hivatásos építészirodák hasonló gondolatokra fűzött projektjei. Egyik ilyen kiemelkedően példás folyamat a Magdeburgi Szabadtéri Könyvtár esete, amely több kisebb lépés során, az összegyűjtött néhány tucat könyvből, az ideiglenesen, sörös rekeszekből épített próbafesztiválon át, a véglegesnek tekinthető könyvtárig fejlődött (*Detail 2010/12*). Az újrafelhasználás több gondolati, téri és tárgyi síkja figyelhető meg, melyeknek csak egy részlete, hogy a homlokzat azokból az előregyártott homlokzati elemekből áll, melyeket a Horten áruház lebontásakor sikerült megmenteni a szemétből. Az újrafelhasznált anyagok beépítése kapcsolatot hoz létre az új ház és egy korábbi már befejezett történet között. Az esetek többségében sokkal fontosabb maga az üzenet, és a tervezői döntést nem a költségcsökkentés vezérli.



Magdeburg, Szabadtéri Könyvtár, Karo Architekten, és az egykori Horten áruház /forrás: Detail/



A Zsolnay negyed felmért állapota, a bontandó részek és az új elemek (forrás:építészfórum)

A Zsolnay gyár és környezete hagyományosan Pécs egyik legfontosabb érzelmi kötődési pontja, miközben a gyár működési körülményei megváltoztak, téri igényei átalakultak. A használaton kívüli, romos terület teljes elbontása helyett: oktatási és kulturális központ kiépítésével az emblemikus épületegyüttes visszakerült a pécsi élet körforgásába. A fokozatosan beépülő terület bizonyos elemeit szanálni kellett, más részeken toldalékokat bontani, kijelölni értékes részeket és kiegészíteni új épületekkel, megőrizve a gyárterület összhatását, hangulatát. Épületen belül is találhatunk példát terek újrahaznosítására, ilyen az égető kemencék könyvtári

¹ Mezhrich, Ukrajna (*Detail 2010/12*)

olvasó termekké alakítása. Hasonló, de talán érzelmibb indíttatás vezérelte a Zsolnay negyed építtetőit és tervezőit, amikor a helyben lebontott épületszárnyak tégláit helyben használták újra².



Kerámia égetőkemencék egykori használata (forrás: építészfórum) és a mai könyvtári kialakítása

A VÁROS TALÁLT HELYEI

Városi léptékben az építő elemek szintjét újra kell gondolni, a talált tárgyak lehetőségeit terekre lehetne vetíteni. Így az építőanyagok helyett a legkülönbözőbb térkapcsolatok, terek között válogatva található újrahasznosítható érték. A meglévő épített szövet fenntarthatóságának fontos elemei a kiüresedett épületek³, mint talált tárgyak újrafelhasználása, belakása.

A pesti belváros meglévő szövetét jellemzően a 1900-as évek környékén épült bérházak alkotják. Az épített környezet viszonylagos homogenitását több gazdasági és társadalmi tényező együttesen hozza létre, de szintén meghatározó jelentőségű lehet egy-egy történelmi esemény, sőt természeti katasztrófa. A pesti régi városfalon kívül eső területek esetében is az 1838-as nagy árvíz százával mosta el a házakat. A belső Erzsébet város esetében többségében falusias jellegű, oldalhatáron álló épületek pusztultak el. Helyükre néhány évtized alatt zárt sorú, tehető polgári lakóházak épültek. A kor jelentős építészei, építőműhelyei a mai napig fennmaradni és értéket képviselni képes házakat teremtettek.

Terézváros (1777) és Erzsébetváros (1882) épített struktúrája a XIX. században⁴ alakult ki, a sűrű beépítés jó néhány foghíj telket, sok romos és több használaton kívüli házat rejt. A sok rom (lom) között műgonddal keresgélni profitorientált beruházói magatartással nem lehet. Az elbontások és túlépítések érdekes módon elszaporodtak, miután 2002-ben a terület UNESCO védelem alá került (nyilván jót tett a marketingnek). A XIX. századi beépítés 40 százaléka már eltűnt (Perczel 2007),

² MCXVI Építészműterem, Herzeg László építész, a téglákat az érvényben lévő minősítési előírások miatt tartószerkezetként újra beépíteni nem lehetett, tisztítás után felszeletelve homlokzati burkoló elemek készültek belőlük.

³ Központi témává vált a város lakatlan épületeinek kérdése, jellemzően átfogó listák és elemzések, gyűjtések indultak Európaszerte. Egyik kiemelkedő példa a Dutch Atlas of Vacancy, mely a holland üres házakat veszi sorra és elemzi gyűjteményes kötetében. Hasonló céllal indult előadás sorozat a KÉK szervezésében Polyák Levente vezetésével, mely célul tűzte ki a Budapesti lakatlan helyzet feltárását.

⁴ A régi városfalon kívül eső kertséget 1730-75 között parcellázták, oldalhatáron álló falusias beépítését zsákutcák tárták fel. Mai keresztutcás, zárt sorú jellegét az árvíz után nyerte el a XIX. században, 1805-ben Hild János készített szabályozási tervet. (Perczel 2007)

miközben a veszélyeztetett romos épületek - közöttük több Hild, Löffler és Pollack házzal - további, tényleges védelemre szorultak. 2005-re 51 ház műemléki védeltséget kapott, mely során a bontástól igen, a szétmállástól azonban még nem menekültek meg.

A SZIMPLA ÉPÜLETE

A meglehetősen sűrű, vegyes állapotú szövet szolgál helyszínül a város megújulás legkülönbözőbb formáinak. Ezek közül önálló építészeti karakterrel rendelkeznek, egyedi térhasználatot mutatnak az elmúlt évtizedek alulról vezérelt, kezdeményezett, kis tőke erejű felújításai. A Kazinczy utcában talált érdekesnek egy házat egy néhány fős csapat - a Szimplakert alapítói. Akkor még csak 3-4 éve állt üresen, de állapota már kritikussá vált, egy bontási engedély is végleg kivonta volna a ház tereit az élet körforgásából, szerencsére a Fővárosi védeltség (1994) miatt ez meghiúsult, de az épület műemléki védeltség alá még 2006-os felterjesztése után sem került. Tekintélyes kort élt meg, a Kazinczy utca egyik legidősebb háza, mely 1841-ben Pollack Mihály tervei alapján épült (Perczel 2007), (Déry 2006). A földszintes U alakú beépítés később emelet ráépítéssel bővült (é: Lohr János 1873). A szimmetrikus elrendezésű homlokzat tengelyét az eredeti klasszicista kialakítású kapubejáró jelöli ki, mely egyenesen a keskeny udvaron át a hátsókert felé vezet, és amelyből oldalirányba lépcsőház indul az emelet felé. A központi keskeny udvart függőfolyosó keretezi, majd az udvart balról egy kétszintes épületszárny kíséri, melyet 1911-ben a Héber család épített. Az udvar is fedést kapott, mely ideális csarnok teret hozott létre a család megélhetését jelentő kályhagyár számára. A városrészre jellemző volt a legkülönbözőbb műhelyek⁵, kis üzemek egybeépülése az azt üzemeltető polgárok lakóházaival, melyekhez a legtöbb esetben kis bérlakások is tartoztak.

A Szimplakert születésekor csupán a legminimálisabb felújítási lépésekre volt lehetőség, az átépítés pedig kizárólag a pultok és a vizes blokkok beépítésére korlátozódott. 2002-ben a földszint és az udvar belakásával indult a mára kultikus helyé vált szórakozóhely. Egyedi karakterét az igényes épület kölcsönözte, mely leromlott állapota ellenére erőt és értékes múltat sugall. Az őszinte és egyben kényszeredett redukcióra törekedés ugyanakkor megőrizte az eredeti térkapcsolatokat, konzerválta a tereket, azok szétmállása nélkül. A romos környezet szerethetővé tudott válni a temérdek színes közösségi programnak köszönhetően, a szabadtéri kert mozi és a kézműves foglalkozások során. A 2006-7 közötti tetőfelújítások és födém megerősítések után már az emelet is részévé vált a gazdag belső világnak, melyek kisebb terek egész sora kapcsolódott össze, intimebb és nyitottabb térrészeket kialakítva, immár több, mint 1600 négyzetméteren. A ma már világszerte ismert⁶ szórakozó hely vállaltan egy profitorientált vendéglátó egység, azonban a hely jövője számára legfontosabbak továbbra is a közösségi programok, kiállítások, műhelyek, hangstúdió, kézműves táborok és olyan non

⁵ érdekesség, hogy a Kazinczy utca 55-ben volt az egykori kártyafestő műhely, ahol 1836-ban Schneider József készítette a híres magyar kártyát, melyen Schiller Tell Vilmos c. művének szereplőit ábrázolta. Szintén itt volt Irinyi János gyufagyára is a Nagydíófa utcában. (Perczel)

⁶ A világ harmadik legnépszerűbb bárja. /a Lonely Planet beavatólata és közönség szavazása szerint/

profit szerveződések segítése, melyek vagy helyszíniül tudják használni a térsort, vagy a kiterjedt kapcsolati tőkéjét hasznosíthatják.



A keskeny gang a kapuátjáróval a háttérben (forrás: Szimpla 2004 május)



A Kazinczy utca 14. bérházában a keskeny gang lefedése 2003 (forrás: European 8 kiírás) és a mai állapot



Az udvari szárny kapcsolata az udvarral, és az újra felhasznált tér, a talált bútorokkal

A TALÁLT TÉR ÖSSZETETTSÉGE

Az egyedi példának tűnő kezdeményezés közösségépítő sikere azonban felhívta a figyelmet a régi házak átmeneti megújíthatóságára. A sok esetben funkcióváltással létrejövő belakásra különösen alkalmasnak tűnik a bérházak összetett térrendszere.

Egy épület alkalmazkodó illetve adaptációs képessége sokban függ a téri megfogalmazásától. Paradox módon a gangos jellegű bérházak kötött, falas térrendszere képes a legkülönbözőbb funkciók befogadására. A széles tartó falazatok és a fal-lyuk rendszerű homlokzatok látszólagos ellentmondásban állnak a felhasználás szabadságával. Elsőre egy nagy fesztávú csarnokszerű flexibilis tér tűnik szabadon alakíthatónak, a gangos jellegű bérházak példái azonban a téri összetettség miatt képesek átalakulásra. Különböző téri minőségek, zártabb, nyitottabb és átmeneti egységek jönnek létre. Sokszor megmarad, ahogy a Kazinczy utca 14. estén is az eredeti kapubehajtó, melynek dongás tere fontos átmeneti zónát jelent a ház és az utca között. Az utcákkal intenzív kapcsolatot teremtenek a zárt sorú beépítés traktusai, díszített homlokzatai, nagy ablakokkal és erkélyekkel. A hátsó szárnyak kisebb, egyben intimebb, zártabb szobákat rejtenek. Ezeket a szobákat átmeneti térként fűzi fel a függőfolyosó, melyek kevés szintszám esetén intenzív kapcsolatot teremtenek a keskeny udvarokkal. Az összeforduló keskeny szárnyak átlátásai kedvezőek egy közösségi funkció számára, még mint függőfolyosós lakóházak nem tartoznak a legnépszerűbb kialakítások közé. A hátsó udvar ideális kerthelyiség számára, megfelelő lefedéssel nagyobb rendezvény terekké alakíthatóak. Így a látszólagos téri kötöttség, előnyvé válik a funkció váltás során. A körfolyosós körbeépített bérházak főleg alacsonyabb szintszám esetén jó talált térnek bizonyulnak a kisebb létszámú közösségi aktivitásra épülő funkciók számára, a probléma akkor lép fel, ha megfordítjuk a kérdést, mi lesz a lakószövet jelentős részét képező épület típussal, mindenhová korántsem lehet közösségi funkciót tenni, a példák általános érvényét nem mondhatjuk ki.

A régi bérházak adaptációs képességéhez sokat ad, hogy az egykori polgári színvonal élettere nagyvonalú tereket hozhatott létre. Mind az utcai traktus, mind a közösen használt területek mutatnak betervezett fölösleget. A területi fölösleg variálhatóságot, átrendezhetőséget tesz lehetővé. A kor munkásházai esetén nincsenek területi fölöslegek, ahogyan összetett térkapcsolatokról sem beszélhetünk⁷. Aggasztó párhuzam, hogy a ma épülő társasházak szűkös fogatolt rendszerei, különálló elszigetelt lakásokat hoznak létre, a racionális térszervezés pedig nélkülöz minden fölösleg potenciált. Az ilyen jellegű kötöttség a majdani újratervezést funkcionális váltással nem teszi lehetővé, emiatt a lakóigény megszűnésével az épületek is bontásra vannak ítélve. A XIX. század magasabb igényekkel épített házainak megőrzéséhez az igényes építőanyagok is hozzájárulnak. A színvonalas kőműves falazatok kevés esetben szorulnak komolyabb megerősítésre, a födémek azonban többnyire alkalmatlanná válnak. A csekély anyagi ráfordítás jelentős része ez utóbbi statikai feladatra, más része a nem megfelelő gépészeti átalakításokra korlátozódik⁸.

⁷ 1897. Dankó utca 16. szám alatti munkásház hosszan hátranyúló sorolt minimálterei.

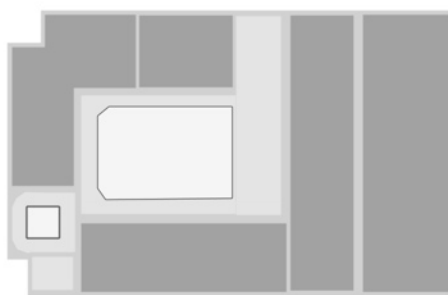
⁸ A nem megfelelő hőszigetelés rossz levegő minőséget és költséges üzemeltetést jelent, egy átlagos hónapban gázfűtésre 900 ezer forintot költ a szórakozóhely.



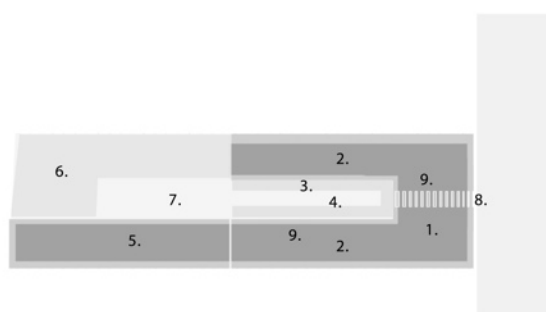
U alakú keskeny teljes bérház, toldalékkal



L alakú, hosszú hátsó szárnyas munkásház



gangos bérház privát és közös terei



A Kazinczy utca 14. alaprajzi sémája. U alakú 3+1+3 tengelyes lakóház, későbbi emeleti, majd udvari bővítéssel

- | | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| 1. utcai traktus | 6. egykori fedett csarnok |
| 2. szembe néző oldalsó lakó szárnyak | 7. hátsó udvar |
| 3. függő folyosó | 8. kapuáthajtó |
| 4. keskeny udvar (ma fedett) | 9. rejtett lépcsőház |
| 5. udvari üzemi szárny | |

A MINIMÁLIS BEAVATKOZÁS ÁTMENETISÉGE

A Kazinczy utca és épületeinek felújítása egy átfogó városmegújítási program része, melynek legutóbbi lépésekor⁹ hosszútávra határozták meg a városrész életét, a Kazinczy utca, Wesselényi és Dob utca közötti szakaszok és további három kulturális intézmény együttes és két műemlékház felújításával. (Erzsébetváros 2011/17) A több, mint egy milliárd forintos beruházás csak egy típusa kell, hogy legyen a megújulásnak, a teljességhez kellene a beruházó cégek és a Kazinczy 14-hez hasonló alulról kezdeményezett belakások is.

A meglévő épületek minimális energia ráfordítással történő belakása felveti az ideiglenesség kérdését a megújulás tekintetében. A tér újrahasznosításakor fontos szempont az új életciklus hossza. Az értékes építészeti "lom" csupán új lakozást kap-e, vagy visszanyeri egykori teljességét, esetleg kialakul-e egy teljesen új épületminőség. A beavatkozás ütemezésekor lehetséges-e egy későbbi, az épület teljes körű felújítása. A Pollack ház esetén úgy tűnik a mai használat egyediségéhez, hozzátartozik a romos épület látványa, a lomtalanításból összeszedett bútorok és egyedi kreatív megoldások mellett jelen vannak az omladozó homlokzatok és a koszos térhatároló felületek is. Mára úgy tűnhet rabjává vált a különböző újrahasznosított tárgyak sokaságának a belső tér. Miközben egy-egy tárgy a szobor igényességével megfogalmazott minőséget képviselhet¹⁰ az összhatás már nagyban eltér a kezdeti "szimpla" megfogalmazásától. Mivel a sikeres arculat (brand) részévé vált a romosság és a romantikus igénytelenség, ezért hosszú távon nehéz elképzelni a Pollack ház sorsát.



*A Kazinczy utcai romos állapotú homlokzat 2003-ban (forrás: European 8 kiírás) és a mai állapot.
Az emelet ráépítéskor 1873 a homlokzat egységesen historizáló kialakítást kapott,
de a kapualj megmaradt a klasszicista periódusból.*

A bérlők ugyanakkor folyamatosan küzdenek a helyben maradásért, így nehéz lenne szemükre vetni az nagy tőke igényű hosszútávú felújítás hiányát. A magántulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása egyedi szerződésekkel történik, melyek megváltoztatása szinte akadálytalan, kiszolgáltatva a bérlőt. Újabb

⁹ Erzsébet Terv: Kultúra utcája városrehabilitációs program, Elektrotechnikai Múzeum, Ortodox Zsinagóga, ELTE Pedagógiai és Pszichológiai kari épülete, a Dob utca 29. és a Kazinczy utca 34. műemlékházak felújítása.

¹⁰ Helyben működő műhelyben újrahasznosított-talált anyagokból készíti installációit Réti András.

nehézség, hogy az értékes történeti épületek többsége állapotuk miatt, és védelem hiányában bontásra ítéltettek, sőt telekként vannak jelen a tulajdonosok tudatában. Így a bérlők nagy kockázatot vállalnak, amikor befektetett energiájuk nem tekinthető értéknek a tulajdonosok számára.

Sajnos tudatos stratégiai lépésekről nem beszélhetünk, ahogyan összegyűjtött ilyen irányú tapasztalatok sincsenek. Rendkívül kevés és nehezen elérhető nemzetközi példa lehet hasonló bérház belakásra. Valószínűleg a korábban megfogalmazott átmenetiség és a hosszútávú stratégia hiánya okozhatja a kevés jó példát. Pedig, ahogy azt Magdeburgban láthattunk a szabadtéri könyvtár esetén, a hosszútávú sikert egy jól átgondolt több lépésben végigvihető terv segíthetné.

Budapest, 2013 január 10.

Csízzy László
Témavezető:
Szabó Árpád DLA

KÉPEK FORRÁSA

European 8 kiírás

Szimpla

Építészfórum <http://epiteszforum.hu/a-zsolnay-kulturalis-negyed-felidoben>

Detail 50.Serie 2010/12

forrás megjelölés nélküli fényképek és tervsémák saját készítésűek

IRODALOMJEGYZÉK

Déry Attila: Terézváros - Erzsébetváros V.-VII. kerület, Budapest építészeti topográfia 3., 2006, Terc kft.

Perczel Anna: Védtelen örökség, 2007, Budapest, Városháza

Elisabeth Lichtenberg; Cséfalvay Zoltán; Michaela Paal: Várospusztulás és felújítás Budapesten,

Magyar Trendkutató Központ, Dr. Cséfalvay Zoltán kiadásában, 1995.

Körner Zsuzsa: Városias beépítési formák, bérház- és lakástípusok, 2010, Budapest, Terc Kiadó

BME Urbanisztika Tanszék Monográfia, Budapest 2050, a belvárosi tömbök fennmaradásának esélyei, 2012, Budapest Terc Kiadó

Detail: 50. Serie 2010/12. Architecture and Recycling

Mérő László: A pénz evolúciója – Darwin és a gazdaság eredete, 2007, Budapest, Tericum Kiadó