



Tükör által homályosan?

ÜZLET- ÉS IRODAHÁZ A VÖRÖSMARTY TÉREN

ÉPÍTÉSZ / ARCHITECT: Fazakas György

ÉPÍTÉSZ KONZULENS / CONSULTANT IN ARCHITECTURE: Jean Paul Viguier

SZÖVEG / TEXT: Kerékgyártó Béla

FOTÓK / PHOTOS: Bujnovszky Tamás

Vörösmarty tér No. 1. – ezt a nem túl fantáziadús, de ambiciózus elnevezést kapta az a város kiemelt helyén megvalósuló, mintaadónak szánt üzlet- és irodaház, melynek tetőszintjén luxuslakások kaptak helyet. Az épület létrejöttét a helyszín, a beruházás, a megbízás körülményei és az építészeti koncepció okán is kiemelt figyelem kísérte, amely vitáktól, sőt botrányoktól sem volt mentes. Az átadást 2005-re tervezték, ami később 2007-re módosult, ám akkor is csak részleges és ideiglenes nyitásra került sor. Bár a tulajdonosok, az ING ingatlanbefektető társasága és a Művészeti és Szabadművelődési Alapítvány azóta lefolytatta a megvalósítás körüli szervezeti és jogi vitákat, az üres irodaszintek és a használaton kívüli átrium továbbra is a befejezetlenség érzetét keltik.

Commercial Building and Office Block, Vörösmarty Square

No.1 Vörösmarty Square – a name not quite imaginative, but ambitious for the commercial and office building meant to be an exemplary model built on a prestigious lot of the city topped with luxury penthouses. Not exempt from disputes and even scandals, the construction work of the structure was in the focus of attention because of the location, the circumstances of the investment and the commission as well as the architectural concept. The latter is defined by the development of the ground floor of the atrium offered to and promised for the city as a generous gesture by the investor, who is primarily responsible for the „functional disorders” obvious from the very moment of taking over the building and programmed into the project in the long run as well as for the fact that provisionality turned into permanency here.



részét is. Cserében az ING maga szabhatta meg az építészeti megjelenést, ami a magánbefektető számára jogi lehetőséget teremtett az egyébként kötelező építészeti pályázat mellőzésére. A tervezéssel a helyszínre már korábban is tervet készítő Fazakas György építész bízta meg. Ezt az eljárást a szakmában hevesen vitatták, de az Építészakadémia, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal és a budapesti főépítész együttes tiltakozása sem bírt elég súllyal a helyzet megváltoztatására. Talán a tiltakozások hatására is, a beruházó, az építészeti tervezés legitimitását erősítendő, konzulensként egy sztárpépítészként bemutatott francia építész, Jean Viguiert is bevonta a munkába. A terv három leglényegesebb elemét a multifunkcionális program (üzleti, irodai és lakófunkció), a korszerű megjelenés (transzpárens üveghomlokzat) és az épület közepén megnyitott, a városi térhez közvetlenül kapcsolódó átrium jelentették.

A kivitelezés során azonban a szokásos „költségoptimalizálás” mellett az épület jelentős áttervezésére is sor került, ami az épület egész koncepcióját és működését érintette. Az építészeti koncepció központi elemét jelentő s a beruházó által nagyvonalú gesztussal a városnak ígért átrium földszintjének beépítéséről van szó, ami nagy mértékben felelős az épület használatba vételének pillanatától kezdve megmutatkozó, hosszabb távra beprogramozott működési zavaraiért, az ideiglenesség állandósulásáért.

A közvéleményben a legnagyobb figyelmet az épület megjelenése, felöltöztetése keltette. A transzpárens üveghomlokzat feltárja az épület belsejét,

A történet fő elemei ma már jól ismertek. A 70-es évek elején, az egykori Haas palota helyén központi döntésre épült ORI irodaház, az állami irányítású kultúra fellegvára a rendszerváltás után funkcióját veszítette. Az épületet a Vigadóval együtt a Művészeti és Közművelődési Alapítvány kapta meg, amely többször kísérletet tett az elavultnak tekintett épület értékesítésére. A legutolsó, szintén sikertelen pályázati forduló után tárgyalásokat kezdtek a 2001-es tender egyik résztvevőjével, az ING Ingatlanbefektetési Kft.-vel. A soron kívül létrejött egyezség magában foglalta a tulajdoni hányad 2/3-1/3 arányú megosztását, melynek fejében az ING vállalta nemcsak a régi épület bontását és új épület kivitelezését, hanem állja a Vigadó felújítási költségeinek egy





tükröződő felülete révén ugyanakkor kommunikál a környezetével. Így volt ez már egyébként az elődépületnél is, amely a maga korában és eszközeivel szintén a csupaüveg homlokzat, illetve, a dobozszerűen kiemelt alsó szinteken az „importból származó” fényvisszaverő üveg hatásával számolt. A mostani épület tervezője a mai nemzetközi gyakorlatban elterjedt többretegű, intelligens homlokzati rendszerek adaptációjára törekedett. E rendszerek, miként elődjük, az egyrétegű függőnyfal a klasszikus modern idején, a nagyvárosiaság, korszerűség s az ehhez kapcsolódó presztízs megtestesítőinek számítanak, amelyek a környezeti hatások ellenőrzésén és szabályozásán túl rafinált homlokzati hatásokat tesznek lehetővé.

A Vörösmarty téri épület esetében az építész elsősorban a tömegben és szerkezetekben rejlő formálási lehetőségekre épített. Az üveghomlokzatba csomagolt kubust megbillentette, sarkait lekerekítette. A rombikus rendszerű fém tartószerkezetre erősített, háromszögletű lapokból álló külső függőnyfal szintjei lefelé lépcsőzve, légrésekkel rétegződnek egymásra. A tartószerkezet mögötti második üvegfal zárt, határoló réteget képez. A két réteg között a jól látható tartószerkezet és a szerelőjárda miatt viszonylag széles légakna rusztikus jelleget kölcsönöz a homlokzati rendszernek. Ezt lényegesen felerősíti az, hogy a külső üveghomlokzat alul és felül megnyílik, s ekként a tartószerkezet közvetlenül is láthatóvá válik, maga is látványelemmé lép elő. A szigorú geometrikus rendszer fent fellazul, a szerkezet visszahajlításában, lezárásában felveszi és nyílt megmutatásában fel is erősíti a függőnyfal ívelését, már-már szecesszióssá válik. Míg az üveghomlokzat és a visszalépcsőzés légiesíti, a kibillentés erősíti az épület tömegszerűségét, amely e hangsúlyozott entáziával egyensúlyozza ki a köburkolatú szomszéd épületek masszív megjelenését, vertikális hangsúlyait.

A tervezés csak részben vetett számot azzal a kihívással, amit az általában monofunkcionális épületekhez kapcsolódó homogén üveghomlokzat adaptációja jelentett a vegyes funkciójú városi ház különböző funkcióinak megjelenítésére. Az épület vertikális tagolása ugyan a környezetében található épületek hármass osztatását követi, de inkább csak negatív módon, a külső homlokzati réteg elhagyásával. Az ekként feltáruló üzlet-, illetve lakófunkció megjelenítését az építész lent inkább alul-, fent pedig túlfarmálással oldja meg. Lent, az üzletek szintje csak a külső homlokzati hártya elhagyásával, az egész épületen egységesen végigfutó hátsó üveghomlokzat megmutatásá-



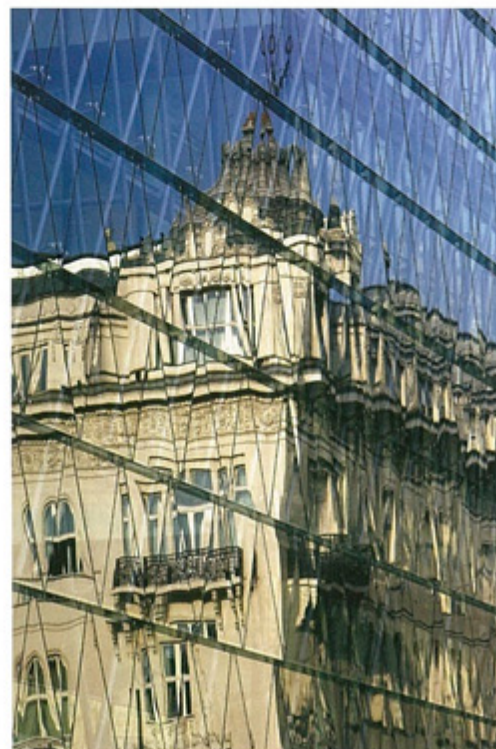


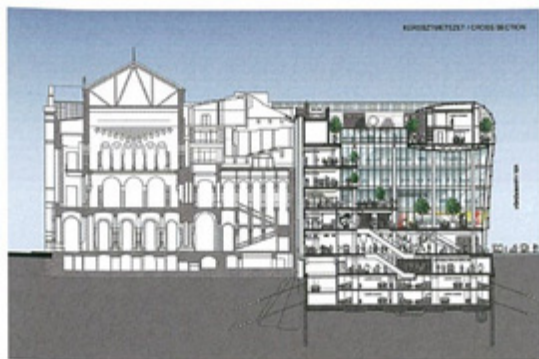
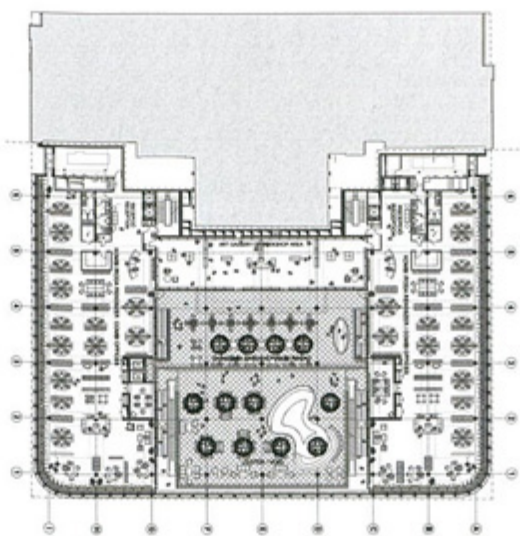
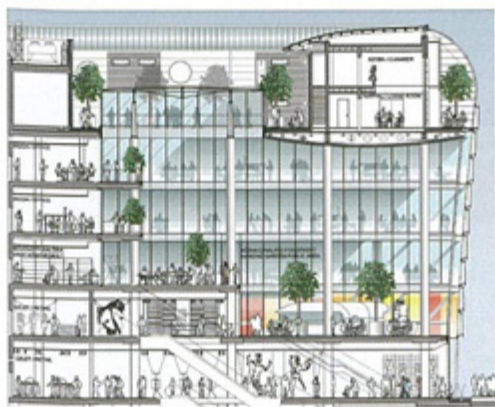
val történik. Ráadásul a három üzletszintből csak egy, a földszinti jelenik meg, a másik kettő a felszín alá, illetve az első emeletre, a külső héj fedésébe került. A tartószerkezet osztásának oldása ugyan jelzi az átmenetet, de kérdéses, mennyiben teszi olvashatóvá a mögötte végbemenő funkcióváltást. A külső hártya elhagyása révén szabadon jelenik meg a fém tartószerkezet, amely vastagságával, anyagának festékréteggel való fedésével inkább a funkcionális-szolgálat jellegét fejezi ki s egyfajta befejezetlenséget sugall.

A lakószintet annyiban mondom túlhangsúlyozottnak, hogy a lakások megformálása az épület homlokzati rendszerétől teljesen elválva, attól hátrahúzva valósult meg. Anyag- és színhasználatában is elválik az épület többi részétől, amolyan ház a házban megoldást képez. Az, hogy a lakószint kikerül a klímaernyő alól, – meglehet alaptalan – kétségeket ébreszthet annak teljesítőképessége iránt. Az eszköz és léptékváltás megtöri az épület külső

szerkezet által sugallt kompaktágát, az épület megjelenését patchwork-szerűvé teszi.

Az épület tervezői elképzelésében és befektetői kommunikációjában kezdettől fogva fontos szerepet töltött be az épület középső részén megnyitott, „a város számára átadott” tágas átrium, amely a belvárosi tömbökben gyakori belső udvar kifelé fordításával, a szimmetrikusan szervezett épület központjában jött létre. A tervezett földszinti megnyitás egybefolytatta volna a belső és külső, városi és félnyilvános tereket. Ezen túlmenően azonban hatékonyan szervezhette volna az épületen belüli funkciók összekapcsolását és kommunikációját is, és így módon valódi látványtérre válhatott volna. Az eddigi kritikákban kevés szó esett arról, hogy az átrium hátsó része galériás kialakítású. Az Alapítvány interneten is megtalálható bérleti hirdetése szerint a második emeleti hátsó helyiség könyvesbolt vagy képzőművészeti kiállítások





- ÉPÍTÉSZTERVEZŐ / ARCHITECT: Fazakas György
- ÉPÍTÉSZ KONZULENS / CONSULTANT IN ARCHITECTURE: Jean-Paul Viguier
- SZIGETELÉS, SZERKEZET / INSULATION, STRUCTURE: Pataky és Horváth Építésziroda Kft.
- STATIKA / STATIC: Dé-Lór Kft.
- TALAJMECHANIKA / SOIL MECHANICS: Bohn Kft.
- GÉPÉSZET / INSTALLATION: Mödl Épületgépész Mérnöki Iroda
- ELEKTROMOS TERVEZÉS / ELECTRICAL ENGINEERING: Elekt-Royal Kft.
- AKUSZTIKA, KÖRNYEZETVÉDELEM / ACOUSTICS, ENVIRONMENT PROTECTION: Kotschy Bt.
- KÖZLEKEDÉS / TRAFFIC: Közlekedés Kft.
- A KIOSZKOT TERVEZŐ MŰVÉSEK / ARTISTS CREATING THE KIOSK: Peredy Zoltán, Csisztu Péter
- KÁVÉZÓ BELSŐÉPÍTÉSZETE / INTERIOR OF THE CAFÉ: Somogyi Pál
- H & M ÜZLET BELSŐÉPÍTÉSZETE / INTERIOR FOR H & M: Bánáti és Hartvig Építésziroda Kft.
- PULL & BEAR ÜZLET BELSŐÉPÍTÉSZETE / INTERIOR FOR PULL & BEAR: A-Con Architecture Consulting
- NEW YORKER ÜZLET BELSŐÉPÍTÉSZETE / INTERIOR FOR NEW YORKER: Monty s.r.o.

számára van fenntartva, előtte közhasznú függőkert található. Ez az egyetlen jele annak, hogy (a még húzódó felújítás után) a Vigadót is működtető Alapítvány ebben az épületben, saját tulajdonrészén belül a funkció meghatározására törekszik. Pedig a Vigadóhoz, de akár a Vörösmarty térhez is kapcsolódva, lehetne helye kulturális funkciójú üzleteknek, szolgáltatásoknak. Nehezen hihető, hogy a város e pontján, egy mintaadónak szánt épületben divatmárkák ruhaboltjai mellett csak egy kis kávézó és egy játéktér lenne képes működni.

A földszint beépítésével nemcsak a város veszítette el a neki ígért közhasznú területet, hanem az épület működési rendjében is komoly zavar keletkezett. Az emeletre kerülő átrium esetében a külső térhez fűződő kapcsolatok erősen redukálódnak, és így valamilyen állandó használat kerül előtérbe. Ehhez azonban a honi klimatikus viszonyok között nem elégséges az egyrétegű, átszellőző homlokzat. Az első bérlő jellemző módon adottságként kezelte az átrium klimatizáltságát, s csak késve vette észre a problémát, állított be külön fűtőberendezéseket. Ám a gazdaságtalanság miatt hamar le is húzta a rolót, s azóta ez a szint a külön ide formatervezett kiszolgálópulttal együtt kihasználatlanul porosodik. A sétáló utcák csomópontjában elhelyezkedő gyalogos városi tér egyébként sem teszi szükségessé zárt belső térrel való kiegészítést, s gátjává válik a multifunkcionális épület nyitott, sokoldalú használatának is. Az az érv, miszerint a városi terek leromlása, hajléktalanok megjelenése miatt döntöttek volna a földszint beépítéséről, szembemegy a város iránti elkötelezettség hangoztatásával.

De, ahogy fentebb már utaltam rá, az Alapítvány sem mérte fel megfelelőképpen a lehetőségeket, alakított ki kellően határozott elképzeléseket. Talán ebből is következik, hogy túlságosan rábízza az egész beruházás lefolytatását a beruházóra. Habár így is kevésbé érthető, miért a kész helyzet döbentette rá őket a problémákra, hiszen a beruházás közös tulajdonkezelői szervezetben zajlott, tehát követniük és ellenőrizniük kellett (volna), mi történik. Vitáik az interneten is közzétett „Közhasznúsági jelentés” (sic!) alapján megegyezéssel végződtek, jelentősnek látszó anyagi kompenzációval, amellyel a beruházó tulajdonképpen elismerte felelősségét. Ám a hosszabb távú károk e kompenzációnál lényegesen nagyobbaknak tűnnek, s a két félen kívül a várost is érintik. A megegyezés tulajdonképpen bebetonozta a kialakult (fél) megoldást: az épület elkészült, de továbbra sincs készen, jelentős részének működőképessé tétele a bizonytalan jövőbe tolódik.

A befektetőn és az Alapítványon kívül van még egy harmadik fél is, amelyről nem állt módunkban beszélni az eddigiekben: maga a város, helyesebben a város szempontjait képviselő, hosszabb távú érdekeit szem előtt tartó várospolitikai. Amely kereteket jelöl ki, szabályoz, de amely a befektetővel tárgyalni, ütközni és megállapodni is képes. A képviselő nélkül maradt város jórészt üres kézzel került ki az ígéretésekből, a városlakók és a látogatók pedig vásárolhatnak vagy netán szerencsejátékot játszhatnak a földszinten, s állapotaink hű tükrebe pillantanak, ha felnéznek a transzparens üveg-felületekre.

