



EGYENSÚLYI ÁLLAPOT

A Corvin Corner irodaházról¹

Építész:

Szász

László,

Hajnády

Erzsébet,

Mórocz

Balázs,

Vannay

Miklós,

Dombóvári

János

„Érdekel az, amit az emberek viselnek, amit szívesen magukra vesznek... az a mesterséges bőr, amely olyannyira intim részévé tud válni az embereknek. Ebből a szempontból az emberi test hasonlítható az épülethez.” (Jacques Herzog, 1988)

A 2000-es évek elején megindult és 2009-ig töretlen lendülettel tartó időszak béirodaház-építési boomja izgalmas szintre pozicionálta az – egyébként spekulatív hátterű, ezért korlátozott építészeti mozgásteret megengedő – műfajt a kortárs hazai középület-építészetben belül. Mennyiségi értelemben elárasztották a várost az általában gyenge minőségű, de minimum gyorsan avuló architektúrájú épületek, melyek jelentős méretüknél fogva meghatározó városképi elemmé is váltak. Ugyanakkor néhány építészirodának sikerült a műfajon belül olyan épületeket létrehozni, amelyek kiemelkedtek a hazai mezőnyből (pl. Alkotás Point irodaház, Építész Stúdió, 2002). 2009-ben aztán hirtelen csend állt be, tervezés és építés alatt lévő fejlesztések maradtak abba, a korábbi korszak emblematikus irodaház-épületei után e műfaj ki-

került az építészet hazai fejlődéstörténetének fejezetei közül.

Mindezen előzményeket azért szükséges látnunk, mert a hosszú felfutás és a gyors megtorpanás sajátosan befagyott állapothoz vezetett. Különösen izgalmas azon projektek sorsa, amelyek a válság beköszönte előtt elindultak, majd leálltak, hiszen ritkán adódik olyan – szinte laboratóriumi – körülmény az építészeti gyakorlatban, hogy egy megtervezett, de meg nem épült, azaz hibernált projekt hat évvel később valósuljon meg, azaz ennyi idő után lehessen mérlegre tenni a több mint fél évtizeddel korábbi elképzelések időtállóságát. Kiváltképp érvényes kérdés ez az irodaház műfajában, amely – ideális esetekben – különös egyensúly művészete: az épített el- és bérbeadhatóságot, marketing szempontokat, attrakciót és sokszor brutálisan feszes bekerülési költséget kér számon a tervezőn, aki viszont az építető rövidtávú szándékain túlmutató építészeti minőséget próbál létrehozni. Könnyen belátható, hogy e két szándék irányvektorának találkozása egyáltalán nem evidens: ezért látni fővárosszerte sok, építészeti attrakciókkal felruházott,



öncélú formák játékból összeépített hatalmas épülettárgyat, melyeknek avulása persze mindennél gyorsabban zajlott le az elmúlt években.

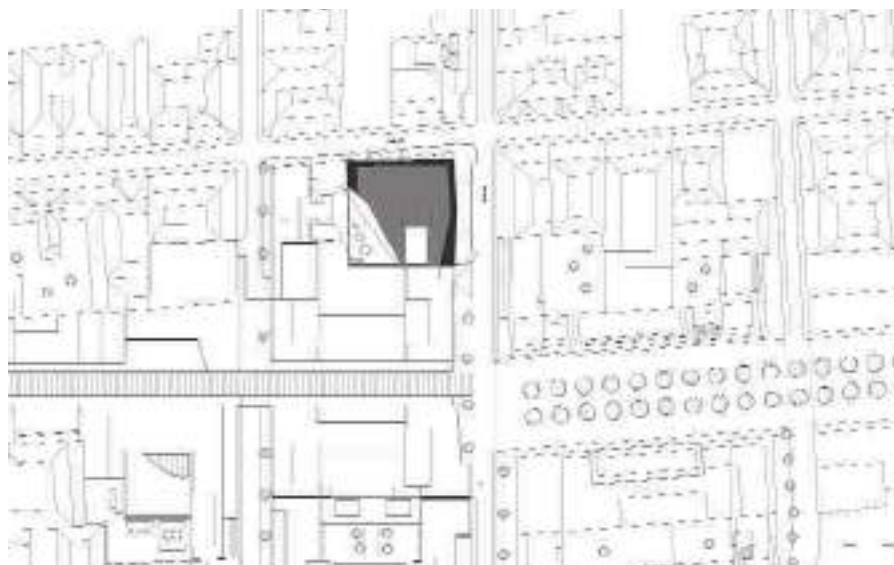
A Práter és Futó utca sarkán, egykor több telek összevonásával kialakuló területen egy korábbi, elvetett változat után 2009-ben fogalmazták meg koncepciójukat a Studio'100 építészei. A szándék friss és tisztán olvasható: a saroktelek beforduló, L-alakos beépítése helyett a területet jobban kihasználó, „amorf” képlet; a homlokzatra aggatott, öncélúan attraktív elemek helyett a hom-



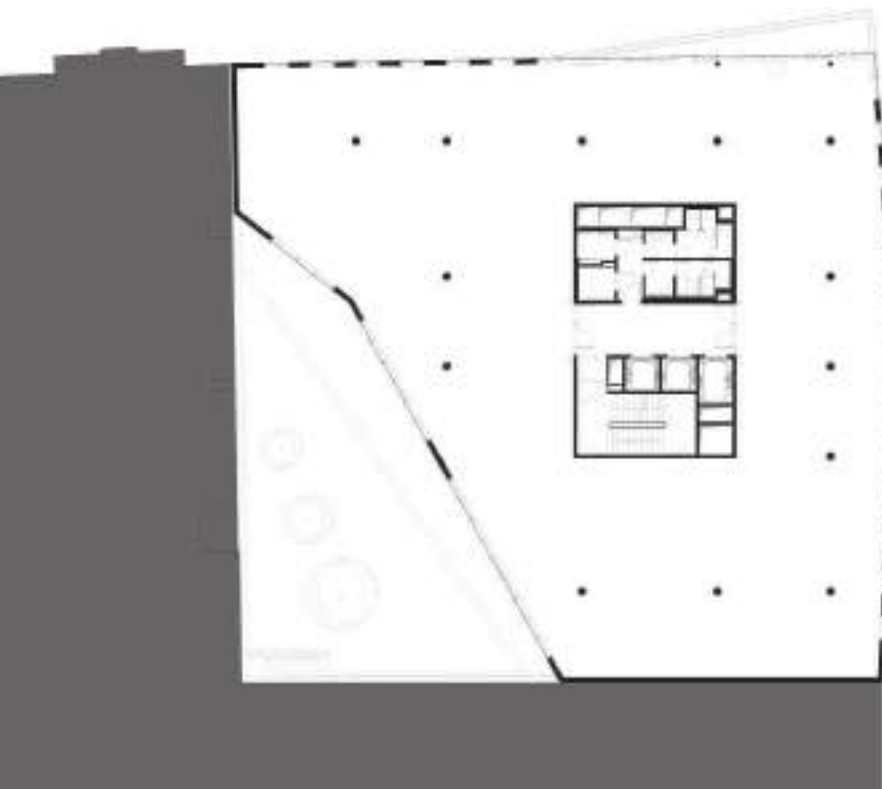
lokzati síkok ki- és bebillentése, visszametszése, valamint a homlokzati ruha egységes raszterre komponálása, a vakolat és az üveg pepita kiosztása képezi az építészeti mozgásteret. Irodaházról beszélünk, mégis tömören összegezzük a kép, melynek megvalósítására a tervezők törekedtek – mindez előrevetíti véleményemet, hogy itt egy magas színvonalú válasz született a műfajon belül egyáltalán feltehető és megválaszolható építészeti kérdésekre.

Egy 8000 négyzetméteres bérirodaház léptékénél fogva is feszültségben van környezetével, azonban itt a környezet legalább három szinten értelmezhető, s e feszültség mindhárom szinten más és más.

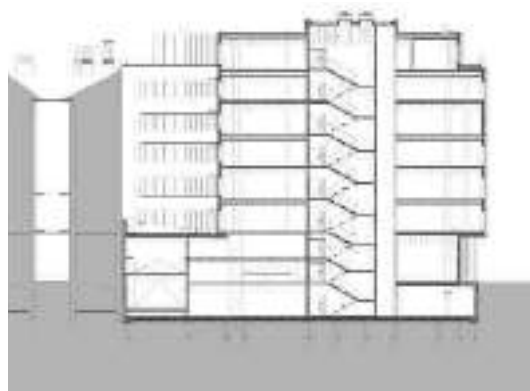
A pepita homlokzati minta homlokzati osztása az irodacellák raszteréből következik



- 1 A cikk az MTA Bolyai János Kutatási Ösztöndíj támogatásával készült.
- 2 Wang, Wilfried (ed.): *Herzog & de Meuron*. Artemis of publishing house AG, Zürich 1992.
- 3 Somogyi, Krisztina: PPKÉ Információs-Technológia Kar épülete a Práter utcában. *Építészfórum* (dátum nélkül), hozzáférhető: <<http://regi.epiteszforum.hu/node/136>> [utolsó belépés: 2015. május 1.]
- 4 Kapy, Jenő: „gyönnök, gyönnök”: Lakóház önkormányzati szociális bérlakásokkal, Práter utca. *Alaprajz*, vol. 15, no. 4 (2008), pp. 32-35.



**Az épület keresztmetszete:
az udvarba épített garázs szintek
emelt intézménykertet hoztak létre**



**A földszint visszahúzása és transz-
parenciája révén az épülettömeg
lebegő, önálló formált testként
jelenik meg a saroktelken**



A Corvin-Szigony projekt kétségtelenül a hazai város-rehabilitáció olyan unikális megvalósult (vagy jelentős részben megvalósult) modellje, amely az ingatlanfejlesztés brutális módon szabadjára engedett, spekulatív elemeiből áll. Az elképzelés létjogosultságának elemzése, amely e józsefvárosi slumos városszövet szanálásával gondolta el megvalósítani a terület rehabilitációját, cikkek kereteit meghaladná. Annyi azonban világos tény, hogy ha egy városrész a magántőkét nem akarja, vagy nem tudja féken tartva használni a köz érdekében, akkor ott a Corvin-Szigony projekthez hasonlóan túlépített, a városszövetet térbelileg, kulturálisan és mentálisan is robbantó eredmények jönnek létre, amelyekhez – tisztelet a néhány kivételnek – befektetői célt kiszolgáló építésszek munkáján keresztül vezet az út. E kontextusban a Corvin Corner irodaházról elmondható, hogy a projekt építészeti értelemben eddigi legjobb eleme.

Ugyanakkor különös módon beszélhetünk helyi kortárs építészeti kontextusról is, hiszen a Práter utcát 2004-ben Balázs Mihály (PPKE épület³), 2008-ban pedig Kis Péter és Valkai Csaba (szociális lakóház) rajzolták fel a hazai és részben a nemzetközi kortárs építészet térképére. E társaságba lépett be a Studio'100 új irodaháza (tervezők: Szász László, Hajnád Erzsébet, Mórocz Balázs, Vannay Miklós és Dombóvári János). Az építészeti minőségnek e szoros térbeli közelsége egyáltalán nem elhanyagolható szempont, s hosszú távon talán bízhattunk a jó minőségű kortárs építészet sűrűségének a befektetői szempontokra kedvezően ható szinergiájában is.

Harmadrészt, s itt kell a konkrét építészeti szándékot is beazonosítanunk: az eklektikus, vakolat- és lyukarchitektúrás, erkélyekkel tagolt, másodvonalbeli pesti belvárosi szövet határán állunk. A nagy ingatlanfejlesztés főtogató közelsége a Futó utcában (Corvin Átrium) és egy régi iskolaépület a Práter utcában képezik az épület magassági, építészeti értelemben is radikálisan eltérő jellegű kapcsolódási lehetőségeit. Tömbökről, zártorsúságról, sarokhelyzetről lehetne most értekezni, miközben rég nincsenek itt már hagyományos értelemben vett tömbök. A telekösszevonások révén lehetetlenül szűk udvarok, egymás fölé magasodó szomszédok jöttek létre, a zártorsúságot szétzilálták a ki-beugráló, túltagolt homlokzatok és a belső udvarok zöme is zárt magán- vagy intézménykertté vált.

Az irodaház tervezői, úgy tűnik, pontosan érezték és értették a helyzet lehetetlenségét, és olyan építészeti válasszal kísérleteztek, amely úgy próbálta a szétartó környezeti hatásokat integrálni, hogy egyszersmind túl is lépett azokon. A beépítés szellemessége szinte szabadonálló habitust kölcsönöz az épületnek; igaz ez az udvari rész átlós kialakítására éppúgy, mint a szabályozás engedte utcai homlokzat ki-behúzott és töredezett homlok-



Az udvari homlokzat az utcaitól eltérően sávablakos, klasszikus irodaház-architektúra

zati síkjainak megfogalmazására. Az épület alapformája adja tehát a tömeg plasztikusságát, így nem volt szükség additív elemekre a funkcióhoz tartozó, a befektetői oldalról mindig megkívánt attraktivitás biztosításához. Különösen jónak tűnik a felsőbb sarki szintek visszametszése, amely lendületes, ugyanakkor az utcaképből nem kilógó, s nem utolsó sorban az épület szerves részévé váló gesztus. Ügyes egyensúly alakult így ki: épületünket még éppen zártosúnak érezzük, még sarokház, de már független plasztikus elem is egyszerre mind a szövetben.

Hogy az így létrejött amorf tömeg mégis egységes, az utca fegyelmébe illő képet mutasson, a tervezők egy egzakt szabályrendszert fogalmaztak meg, amely az irodatermek cellásításához tartozó modulrendszert vette alapul, így raszteres homlokzati képet hozott létre. A műfajból evidensen következő sávablakos (azaz bármilyen mögöttes elrendezést jól bevilágító) homlokzati következmény elkerülésére számos kísérletet figyelhattunk meg az elmúlt évek hazai építészetéből. A teljes homlokzatok

nagy üvegfelületekként való összefogását éppúgy előszeretettel alkalmazták a tervezők (pl. Aréna Corner irodaház, 2005, Lukács és Vikár Építéstudió), mint ahogy igyekeztek feszegetni a lyukarchitektúra random kiosztásának lehetőségeit is (pl. Infopark C-épület, 2005, Építész Stúdió Kft.). A Corvin Corner tervezői az egymás fellett eltolt ablaksorokkal olyan pepita homlokzatot hoztak létre, amelyben – ravasz épületszerkezeti csomópontok árán – sarokban váltó vakolatos és üvegezett mezők alkotják az épület szövetszerű felületi karakterét. A homogén ruha beburkolja a töredezett homlokzati felületeket, ami deklaráltan fejezi ki az irodaházak homlokzatra korlátozó építészeti világának öltöztetésjellegét, a skinépítészet világát. Vélhetően erősebb lett volna a létrejövő kép, ha a pepita szövetbe nem kerülnek bele azok a nagy üvegfelületek, amelyek a homlokzat változatosságának igényével magyarázhatók, azonban a tervezők igyekeztek azokat olyan helyekre pozicionálni (szomszédos párkánymagasság-különbség, homlokzati

Építész tervezők: Szász László, Hajnád Erzsébet, Mórocz Balázs, Vannay Miklós, Dombóvári János

Belsőépítészet: Dombóvári János

Építész munkatársak: Balaskó Miklós, Fodor Judit

Kertépítészet: Torma Sarolta

Finombeton ülőbútorok: Varga Péter István

Statika: Puskás Balázs

Gépezet: Pfenningberger Ottó

Elektromos: Méhész Márton

Megbízó: Futureal Csoport – Corvin Észak Kft. – Kovács Gábor főépítész

Építésvezető: Csavajda Róbert

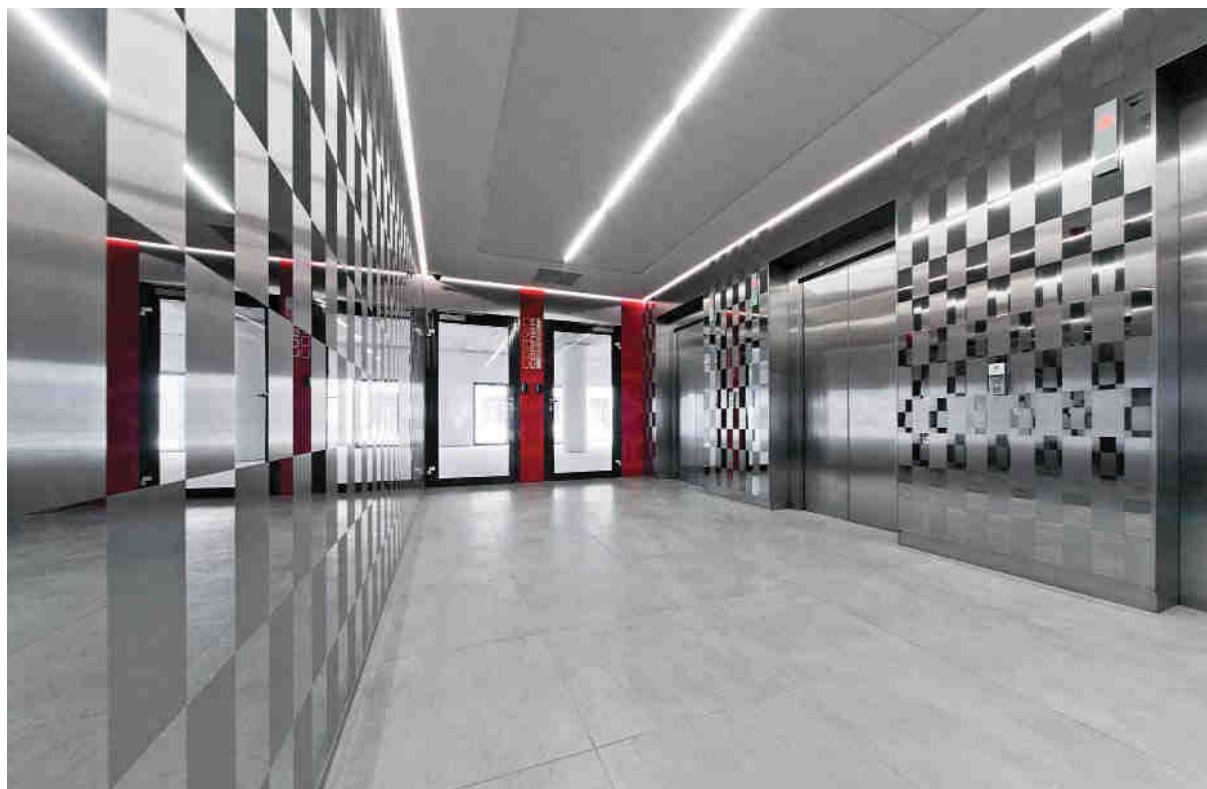
Fotó: Bujnovszky Tamás

visszameteszéből adódó felületi váltás), hogy a lehető legkevésbé tűnjenek öncélúnak. A tetőre visszahúzott szintért kár, hiszen így a sarkon kétszeres a tömeg kiszaléptetése, de a szabályozásból törvényszerűen következett (a szemközti utca és homlokzat vonalára illesztett sík finoman szólva érthetetlen előírására gondolok).

A sakktableszerűen kialakított homlokzat annak ellenére nem tűnik elavultnak, hogy az utóbbi években sorra jelentek meg a nemzetközi és hazai szinten is az efféle homlokzatképzési fejlemények (pl. a 3h építésiroda munkája nyomán megépült Geometria irodaház 2010-

Práter utcai felület tömör jellege: jobb sorsú városokban nemigen megengedhető az utcák földszint-köztér kapcsolatának efféle privatizálása, lezárása. Ugyanakkor az irodaház udvara jól járt ezzel, hiszen a szűk, háromszög alakú intézménykert légtéraránya kedvezőbbé vált, amelyet a tervezők az épület felé rézsűsen lejtő zöldfelület kialakításával nagyvonalúan fogalmaztak meg.

A részletek gondos kidolgozása és kitartó nyomon követése a kivitelezés folyamatában legalább annyira lényeges, mint a koncepcióalkotás pontossága. A zárószint furfangos, visszahúzott attikamegoldása, amely lehetővé



A szűkre mért közös területek is a homlokzati logikát követő belsőépítészeti koncepciót tükrözik

ből), de persze nem előzmény nélküli az eltolt ablaknyílások rendszeréből összeálló homlokzati ruha megfogalmazása sem, elég, ha a Víziváros Office Center 2005-ös irodaépületére gondolunk (tervezők: Nagy Iván, Pálffy Sándor).

Az udvaron az irodaház típusmegoldása, a sávablakos homlokzat sematikus képe áll előttünk, amellyel nincs is semmi gond, mégis nagyvonalúbb megoldás lett volna az amorf tömeg egységes homlokzatkezelése az utcai és udvari felületeken, még ha egyértelmű és érthető beruházói elvárás is áll e kialakítás mögött.

A megrendelői döntés, amely gazdaságossági okokból a földszinti nagyobb belmagasság kettéosztásával jelentős részben parkolókat helyezett a Práter utcai homlokzatra, egy súlyos hátrányhoz és egy jelentős előnyhöz vezetett. A köz számára előnytelemmé vált az – egyébként nagyvonalúan megvalósított és a terpesztett lemez alkalmazásával különféle felületeket egységbe fogó –

tette, hogy valamennyi szint azonos magasságúnak hason a homlokzaton, vagy a műfajhoz illően szerény korlátok között mozgó, mégis elegáns belsőépítészeti kidolgozása külön kiemelendő.

A Corvin Corner irodaház nem a műfaj hazai úttörője, de evidens része a fővárosi irodaház-építészet azon – volumenében kis – szegmensének, amely építészeti minőséget is felmutat. Olyan minőségi és időtállóan bizonyuló stabil pont, aminek van releváns építészeti állítása, tudomást vesz és határozottan foglal állást környezetéről, és az alapkonceptiótól a részletekig elszánt építészeti kidolgozottságról tanúskodik. Ha ez a bérirodaház-műfaj válság utáni újjászületésének egyik állomása, akkor okkal bizakodhatunk.

Szabó Levente