

Felhőkarcolók Budapesten?

Egy vita anatómiája

Európa évtizedek óta ízelgeti a felhőkarcolók gondolatát. Bár minden magára adó európai nagyvárosban időről időre felmerül a tornyok építésének kérdése, a válaszok korántsem egységesek: miközben London új polgármesterének toronyellenes érzelmeit aláhúzza az építkezések egész sorát leállító pénzügyi válság, a magas épületekkel szemben hagyományosan bizalmatlan Párizs belterületén korábban nem látott méretű épület – egy piramis – tervét fogadták el.

A kontinentális, sőt globális felhőkarcoló-diskurzusokból Budapest is kiveszi a részét. A városban, amelynek jelenlegi szabályozása (Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat) a külső körúton túl 55 méteres, azon belül 30 méteres épületmagasságot engedélyez, az utóbbi években számos terv született e korlátozások lazítására és toronyházak építésére. A 30 illetve 55 méteres határ felállítását a sokak által konzervatívnak bélyegzett egykori főépítész, Schneller István kezdeményezte 2002-ben. Ez a szabályzat egyúttal a budapesti épületállomány magassági toplistáját is megfagyasztotta: a legmagasabb két épület holtversenyben az 1903-ban megépült Országház és az 1905-ben elkészült Szent István Bazilika, a dobogó legsó fokán pedig az 1976-os Semmelweis Orvostudományi Egyetem épülete szerepel.

Az 2006-ig főépítési posztot betöltő Schneller a következőképpen indokolta döntését: *„A hagyományos európai város nem szorul városplékokra, mert mindaz megtalálható benne, amelyet a nagyméretű létesítmények csak mesterségesen tudnak kialakítani. (...) Budapesten a város központi részeit Európa egyik legnagyobb kiterjedésű eklektikus beépítései határozzák meg. Ezen a helyen toronyházat létrehozni anélkül, hogy ennek a városrésznek a karaktere sérülne, nem lehet, de nem is szükséges.“¹*

A főépítész ezzel a filozófiával némileg szemben ment a várost a rendszerváltás óta, tehát 18 éve megszakítás nélkül irányító főpolgármester, Demszky Gábor által az 1990-es évek elején meghirdetett „liberális város“ koncepciójával. A „liberális város“ működésének lényege az állami és önkormányzati szabályozások és beavatkozások minimálisra csökkentése: *„Ha versenyben akar maradni ez az ország, feltétlenül a hatékony, magántulajdonra, piacra épülő termelést kell favorizálnia – az önkormányzati tevékenységet pedig ebben a viszonyrendszerben értelmezni. (...) A liberális felfogás a piacban azt a mechanizmust tiszteli, amely – a tisztességes verseny szabályrendszerén belül – hatékonyságra készíti szereplőit, és az önérdékű, individuális döntéseket spontán módon, végső soron a közjó irányába koordinálja. Ezért a liberálisok arra törekcsenek, hogy leépítsék a piacot gúzsba kötő túlszabályozást, és csökkentsék az állami újraelosztást.“²*

Ebben a kontextusban némileg érthetetlen például a szigorú magassági korlátok életben tartása: miért van szükség határt szabni az épületmagasságnak, ha a piac önkéntelenül is a városi közösség optimális működése irányában hat? Ez a – meglehetősen naiv – kérdés csak egyetlen a számos felmerülő kétely közül, amelyek a

¹ Schneller István: Torony-Ház-Budapest. In: Az építészeti tér minőségi dimenziói. Bp., 2002. Itt: 201-202.o.

² Demszky Gábor: Credo. In: Pallai Katalin (szerk.): Budapest-modell. Egy liberális várospolitikai kísérlet. Budapest, 2003. Itt: 18.o.

felhőkarcoló képzete köré csoportosulnak. A magas épületek dilemmája nem csak a város-víziók, de a hatalom környékén elhelyezkedő különböző politikai és szakmai körök ellentéteinek is sajátos „mise en abyme-ja” – a magasságkűszöb megőrzésének vagy eltörlésének kérdése két teljesen eltérő város-koncepciót és érdekcsoportot állít szembe egymással.

Már a magasságkorlátozások 2002-es felállítását követően azonnal megindult a kampány e szabályok megsemmisítéséért, de 2006-ban, a magasságkorlátozást saját ügyének tekintő budapesti főépítész lemondásával újrakezdődtek a találgatások a felhőkarcolók jövőjét illetően. 2006 őszén az Oktogon építészeti és design folyóirat „Jönnek a felhőkarcolók?” szlogennel rendezte meg az Építészet Hónapja elnevezésű eseménysorozatot, ahol több program is a felhőkarcolók kérdésével foglalkozott. Az Index online újság találóan jegyezte meg a gyanús egybeesésről: „*Most, amikor távozott a konzervatív főépítész, váratlanul felhőkarcolókról kezdett beszélni a konferenciát szervező laptulajdonos, a multinacionális ingatlanbefektető és a főpolgármester-helyettes. Van összefüggés?*”³

Mint ebből kiderül, a magasházak szükségességével szemben felmerülő kételyek jelentős része nem csak a történelmi város sziluettjének megőrzésével és a környezeti terheléssel foglalkozik, hanem a magasépületeket támogató politikai-gazdasági összefonódásokkal, korrupcióval és spekulációval kapcsolatos. A magasházak melletti legfontosabb érvekként a modernség, a fejlődést szolgáló világszintű építészet iránti igény szerepelnek. A magasházak képviselője ebben az értelemben ugyanannak a „növekedéspárti szemléletnek” a megjelenése, amely gyakran átfogó kritikát intéz a városvezetés konzervativizmusa ellen: „*Az elmúlt másfél évtized városvezetése idején megszülető várostervekben antikapitalista és Ebenezer Howard kertváros-eszméjének romantikus nagyváros-ellenessége ötvöződik.*”⁴

A fejlesztők és a velük társult építészek, politikusok stratégiája – hasonlóképpen az Oktogon folyóirat felületességéért sokat bírált eseménysorozatához – a médiakampány eszközeit részesíti előnyben a nyilvános vitával szemben. E kampányok lényege, hogy a fejlesztő megbíz egy neves magyar vagy nemzetközi építészirodát egy, a magasságot korlátozó szabályokhoz nem alkalmazkodó magasépület tervének elkészítésével, majd e tervet nyilvánosságra hozza és a magabiztos rajzok és számítógépes grafika szimbolikus támogatásával kezd tárgyalásokba a hatóságokkal a szabályok módosítását illetően.

A legrégebbi felhőkarcoló-terv a Pest és Buda között, a főváros déli részén található Csepel-sziget északi felét elfoglaló „Manhattan” terve volt, amely először hozta be a felhőkarcolók ötletét a budapesti kontextusba, anélkül, hogy valaha is konkretizálódott volna. A szigetre vonatkozó újabb tervek szerényebb, szellősebb beépítést javasoltak a 80 hektáros területre, de ezek megvalósulása sem kecsegtet sok reménnyel: a területet birtokló spanyol Fadesa csoport idei csődbemenetelét követően igen bizonytalanok a fejlesztés kilátásai.

Budapest legnagyobb sportkomplexuma, a Stadionok mellett készül egy másik toronyház: bár az elképzelések szerint 20 emeletnyi irodát és 20 emeletnyi lakást

³ Földes András: Egészpályás támadás felhőkarcolófronton? Index, <http://index.hu/kultur/klasz/felhokarcolo/>, 2006. október 31.

⁴ Juharos Róbert (szerk.): Hogyan épüljön Budapest? Állítsuk vissza a Fővárosi Közmunkák Tanácsát. Bp., 2005. Itt: 75-76.o.

magába foglaló, mintegy 120 méter magas épület tervezése megkezdődött, a területen érvényben lévő szabályozás szerint azonban továbbra sem építhető az 55 méteres magasságot meghaladó épület.

Dél-Pest dunapartján, a korábbi évek egyik legfontosabb fejlesztési területétől, a Művészetek Palotájától és a Lágymányosi hídtól délre, a ferencvárosi Nagyvásártelep környékén egy egész városrész készül megvalósulni egy PPP (köz-privát együttműködés) eredményeképpen. A 32 hektáros, egy kilométernyi vízparttal rendelkező terület – a *Duna City* – északi csücskébe több felhőkarcolót is terveztek, de már 2008 elején kiderült, hogy a város nem adja meg a szabályozásban szereplő magassághatárok átlépését nyugtázó engedélyeket; a fejlesztés felhőkarcolók nélkül folytatódik.

A megvalósuláshoz talán legközelebb álló magasházak tervei a Dél-Buda bejáratához, az M1-M7-es autópályák bevezetője és egy vasúti-közlekedési csomópont, az Etele tér közé tervezett, a dél-budai irodakínálatot 100 ezer négyzetméterrel bővítő Őrmező Iroda Park koncepciójának részét képezik. A Futureal fejlesztő társaság terveiben szereplő 4-6 irodaház egyike 150m magas; Budapest főépítésze azonban ebben az esetben, a magassági korlátozásoktól függetlenül, nem ellenzi a magasházak, sőt felhőkarcolók megépültét. A beruházás azonban még nem kapott zöld lámpát, egyelőre koncepciótervezési fázisban van, ezután kezdődhet meg a magasságokra vonatkozó vita.

A legláthatóbb budapesti felhőkarcoló-projekt Észak-Pesten, a Teve utcai rendőrpalota melletti telekre tervezett új, 60 ezer négyzetméteres Raiffeisen-székház. Az elképzelésekben szereplő két torony egyike 120 méter magas, tetején a nagyközönség számára is hozzáférhető, egyedülálló panorámát ígérő kilátóval. A felkért tervező a legtermékenyebb magyar építész, a nagy pesti duna-parti hotelek tervezője, Finta József, aki régóta dédelgeti egy felhőkarcoló megépítésének tervét. Az önkormányzatnak más tervei vannak: a beruházó által fizetett 1,5 milliárd forintnyi közcélú fejlesztésekért (közúti csomópont, a metrómegállóhoz vezető gyalogos aluljáró, köztér) cserébe hajlandó a magassági korlátot 74 méterre emelni, ami azonban jóval a beruházó által megcélzott 120 méter alatt marad. Itt sem bonyodalmaktól mentes tehát a megállapodás létrejötte, és korántsem garantált, hogy az egyezkedések végén „felhőkarcoló“ fog születni.

Látható, hogy a magasházak, toronyházak és felhőkarcolók ügye az elmúlt években sem jutott sokkal közelebb a megvalósuláshoz; a médiakampányok, ha puhították is a városvezetés városforma-koncepcióját, tényleges engedélyeket nem csikartak ki beőle, és a közvéleményt sem sikerült meggyőzniük.

A felidézett projektek mind a két magasság-övezet határán, a külső körút környékén helyezkednek el, kívül a város történelmi magján: így nem sértik az eklektikus városszövethez kapcsolódó érzékenységet. Velük párhuzamosan azonban készül valami a belvárosban, ami megváltoztathatja a városvezetők és a lakosság sztárépítészetéhez – és közvetetten a magasházakhoz – fűződő viszonyát. Zaha Hadidnak a belvárosi Szervita térre tervezett kavics-formájú épülete már rendelkezik előzetes építési engedéllyel; ha a pénzügyi válság közepette is sikerül megépülnie, pszichológiai bevezetesként szolgálhat a lakosság és a döntéshozók számára a kortárs építészethez – ugyanakkor azt is bebizonyíthatja, hogy a regionális versenyképesség feltételének tekintett építészeti jelnek nem kell feltétlenül felhőkarcolónak lennie.

Polyák Levente