

VÁROSÉPÍTÉS

EURÓPA mai városai, bár történelmi eredetük gyakran évszázadokra visszanyúlik, úgy formai megjelenésben, mintszervezetük felépítésében teljesen újszerűek és nem hasonlíthatók össze azokkal a középkori városokkal, amelyekből fejlődtek.

A városok — mint a szervezett emberi együttélés megnyilvánulásai — mindig a kor társadalmi és gazdasági rendjének hatása alatt alakulnak.

Ha az újkor városrendező építésének nélkülözhetetlen módszerével — madártávlatból való megfigyeléssel — vizsgáljuk a mai és a száz év előtti városokat, az óriási különbség azonnal szembeötlik.

A középkor városa központban fekvő templom vagy kastélymag körül kikristályosodott épületekből áll, amelyeket a várost teljesen körülövező városfal egységes megjelenésű tömeggé változtat. A középkori város zárt, élesen elhatárolt tömegként áll a tájban.

A mai városok ezzel szemben távlatból szemlélve minden elhatárolás nélküli, szétfolyó, határozott központot nem mutató, a tájba rendszertelenül és ötletszerűen szétágazó beépítést mutatnak.

A középkori város védelmi berendezését, a városfalat, megszüntette, feleslegessé tette a polgári, demokratikus, jogegyenlőségen alapuló államforma. A város szerkezetét, felépítését pedig a szédületes gyorsasággal fejlődő gyáripár és technikai haladás tökéletesen megváltoztatta, pár évtized alatt elsöpörve a céhszervezetekbe tömörült kézműipart.

A gyáripár megszületésével, a tömeggyártással, a régi familiáris kapcsolat a mester és a legény, a munkás között megszűnt és ezzel létjogosultságát veszítette az életmód, a lakás, a városépítés összes megnyilvánulása, melyek mind ennek a társadalmi és gazdasági rendnek egyenes következményei voltak.

A technika és a közlekedési eszközök rohamos fejlődése pedig a zárt gazdasági területek rendszerét borította fel. Az emberiség gazdasági története azt mutatja, hogy a gazdasági autarkia a fejlődés folyamán mindig nagyobb területekre, körökre csúszik át. A családról a telepre, telepről több telep vagy falu által alkotott körre és így mindig több és több egységet magába foglaló területre. A technika fejlődése a gazdasági területek tágulásának folyamatát hihetetlen gyorsasággal vitte keresztül és ma már dacára annak, hogy a nemzetek politikai előnyök miatt minden erővel törekednek a gazdasági autarkia megővésére — úgyszólván az egész világ egymásra utalt gazdasági terület.

A városok mai formája az iparosodás és technikai fejlődés követ-

kezménye. A gyárilpar fejlődése szükségessé tette egyrészt, egyes pontokon hatalmas munkástömegek összegyűjtését, másrészt az ipar organizációja és a termelő és fogyasztópiac megszervezéséhez szükséges irodák létesítése a városok központjának — a citynek — óriási fejlődését hozta magával.

A konjunktúra, a pénzbörség fellendítette a telekspekulációt és a fejlődő kapitalizmus új, kiaknázzható vállalkozási ágat látott maga előtt: a bérlakásépítést. A városokba tóduló munkásokat, tisztviselőket lakással kellett ellátni. Az ingatlanra olcsó hitel állott rendelkezésre és a befolyó bérek tekintélyes jövedelmet biztosítottak a háztulaj donosnak.

A városrendezés, a telekszabályozás és beépítés tudománya gyermekcipőben járt a múlt század végén és mire Európa építészei és városi hatóságai feleszméltek, már az összes nagyvárosok lakossága a spekuláció termelte egészségtelen, levegőtlen, szűk és tüdővészterjesztő bércaszárnyákban lakott.

A bércaszárnyák lakásainak egészségügyi és szociális szempontból való káros hatása a lakáskérdésre terelte az építészek figyelmét. A helyes megoldás keresése a telkek beépítési módjának vizsgálatához és ezen keresztül végeredményben városrendezési kérdésekhez vezetett.

A középkor városrendezése a kor felfogásában uralkodó vallási és hűbéri eszméramlatoknak megfelelően a templomok és fejedelmi paloták hangsúlyozását, hatásos építészeti kiemelését tekintette legfőbb céljának. A középkor városa folyton erősödő crescendóval vezet a város reális és érzelmi középpontját képező templomhoz.

Az újkor városa a XVIII. század mozgalmaiban felvilágosult és jogegyenlőségre törekvő polgári társadalom gondolkodását tükrözi vissza. Az egyén, az embertárs jut előtérbe és a városrendezési kérdések gyűjtőpontjába az egészséges lakás kerül.

A háború utáni idők mind erősebbé váló szociális törekvései a legkisebb lakás, a legszegényebb néposztály lakásának problémáit vetette fel. A háborúban elmaradt építkezések folytán beállott lakása hiány és a szűkös anyagi eszközök a legcélszerűbb, legracionálisabb megoldások kutatására serkentették az építészeket. A lakáskérdés helyes megoldásának keresése egyenes úton vezetett a telekalakítás, a parcellázás kérdéskomplexumához, amely viszont az útvezetés, a város- és forgalomszabályozás függvénye. A legjobb kislakás megtervezése tehát szükségessé tette Európa eddigi városrendezési elveinek és módszereinek revízióját.

A városrendezés tudományának néhány év alatt keletkezett óriási irodalma bebizonyította, hogy mai nagyvárosaink rendezésénél hatalmas hibák történtek. Okolni a helytelen városszabályozásért nem lehet sem a hatóságokat, sem az építészeket, mert a nagyváros fejlődésénél olyan organizmussal állottak szemben, amelyre nem volt még példa és a technika fejlődése egyik napról a másikra új elveket, új módszereket követelt.

Ha vizsgáljuk, hogy miért következett be a mai nagyváros egészségügyi és közlekedési csődje, rögtön kitűnik, hogy a konjunktúra

idején az előre nem látó kapitalizmus, a tőke csak a lehető legnagyobb nyereség elvét tartotta szem előtt és a városfejlődésnél működő privát iniciatívának főcélja volt a telekértéket és a lakbért legmagasabbra felszórfolni, tekintet nélkül a telek- és térkiuzsorázás végzetes következményeire. Egy város, melyet legnagyobbbrészt a csak saját érdekeire tekintettel levő magántőke spekulációja hozott létre, sohasem lehet organikus, a valódi szükségletek alapján álló. Ezzel szemben bluffok, üzleti fogások, ügyes spekulációk játszották a legnagyobb szerepet a városok beosztásánál és fejlődésénél.

Minden városépítés alapja és előfeltétele a föld, a telkek alakításának és beépíthetésének kérdése.

Szemben a középkorral, midőn a földtulajdon nagyobb politikai hatalmak kezében volt, a múlt század fejlődése és a polgári osztály nagymértékű megerősödése a városi területek legnagyobb részének felparcellázását vonta maga után, mely így egyes kis magántulajdonokká vált. A történelem bizonyága szerint pedig nagyobbvonalú, magasabb szempontok szerint történő városfejlesztés csak akkor lehetséges, ha a hatalom — a városrendezésnél a földtulajdon — egy kézben van és így a városi területek szétesése magánparcellákra a városrendezés és szabályozás teljes tervszerűtlenségét, dezorganizációját vonta maga után. És előállt az a helyzet, hogy midőn a városok a várfalak leomlása után szabadon, levegősen és egészségesen terjeszkedhettek volna tovább, a magántőke és a magánérdekek önző és a közösségre tekintettel nem lévő nyereszkesedési vágya még jobban kihasználta a telkeket és még sűrűbb lett a beépítés.

A polgári osztály nehezen kivívott magántulajdoni jogaiba nem mert beleavatkozni a törvényhozás és a városi tanácsok, annál kevésbé, mert a szabadjára hagyott, helytelenül történő telekosztás következményeinek súlyosságát csak a legújabb időben ismerték fel. Azonban dacára a magántulajdon szentségének, a közösség érdekében a városi hatóságok bizonyos fokig mindig kényszerültek a telektulajdonosok korlátlan jogaiba beleszólni és ezek a korlátozások mindig nagyobbak lesznek, mentül jobban ismerjük fel a városok — nemzeti érdeket jelentő — organikus fejlődésének szükségességét.

A POLGÁRI OSZTÁLYNAK, a városi lakosságnak a privilegiált rendek hatalmának rovására történő nagyfokú megerősödése idejébe esik egyúttal a céhrendszernek a már kifejtett okok behatása alatt történő fokozatos felbomlása is.

Döntő jelentőséggel bír ez a tény az építőiparban, melynek egészen a XVII. századig tartó mintaszerű megszervezettsége közismert. Az építőtestületek (Bauhütten) egész Európára kiterjedő egységes, a legmagasabb etikai és szociális elveken nyugvó organizációja teremtette azokat a remekművű román és gót katedrálisokat, melyeknek építészeti hatása a legprimitívebb és legmagasabb műveltségi embert egyaránt lenyűgözi. Ezek a középkori testületek, melyeknek elődjait ott látjuk a római birodalom „Collegium fabrorum“ név alatt ismert, három osztályra: mester-, kőműves- és tanonccsoportra osztott építőszervezeteinél, — leginkább papok, szerzetesek vezetése

alatt állottak. A katolikus egyház felismerve az építészet óriási erejét és jelentőségét a IX. és X. században, midőn már egész Európára kiterjedő tökéletes szervezet állott rendelkezésére a püspökségek, de még inkább az egyes szerzetesrendek letelepülései révén, és e mellett elegendő anyagi eszközökkel rendelkezett, óriási erővel fogott a templomépítéshez. A kolostorokban az építésmesterséget kitanult szerzetesek vezetése alatt születtek meg az új templomok, bazilikák és rendházak tervei, és a kolostorokban lassan kialakuló építőtestületek, a legteljesebb testvéri összetartás és szociális gondoskodás elvei alapján egész Európára kiterjedő nemzetközi szervezetté épültek ki.

A kor legnagyobb építési feladatainak, templomoknak, rendházaknak megvalósításánál, a közös eszme szolgálatában egységbe forrtak össze a mű összes megalkotói. Csak egyszer kell megnéznünk egy gót katedrális, ahol az alaprajz pillérkiosztásától a legmagasabb fiáié tetején lévő keresztvirágig csodálatos egység, művészet és odaadás sugárzik minden legkisebb részből és megértjük ennek óriási jelentőségét. Hol van még ez az egység a mai kor legnagyobb építési kérdésének, a lakásproblémának megoldásánál?

A templom legkomplikáltabb számításait, a templomhajók arányainak titkos hagyományok alapján való méretezését végző építész, a mester, a legutolsó kis kőfaragóval is baráti, testvéri kapcsolatban állott az építőtestületek állandó gyűlései révén és minden legkisebb részletmunkás ismerte az egész óriási mű gondolatát, művészi célját, melyért ezután legteljesebb ideális odaadásával dolgozott. A testületek egyes tagjai vándoroltak és miután megszerezték a kellő tudást, nehéz vizsga után felszabadultak. Az építőtestületek a felvett tanoncok számának mérlegelésével megakadályozták a munkanélküliséget és a beteg vagy öreg tagokról megfelelően gondoskodtak. A testületek nyelve a latin volt, ami lehetővé tette az egységes alapot és a teljes nemzetköziséget.

Midőn a polgárság erősödni kezdett és az azelőtt kizárólag templomokra, várakra szorítkozó építőtevékenység mellett a profán építkezés is fellendült, az építőtestületek a magánépítetők kívánásait is végrehajtották és szervezetükben semmi változás nem történt. Csak később, midőn a nemzeti eszmék újjáéledése és reformáció a latin nyelv helyett mindenütt behozta a nemzeti nyelvet, és a gyáripár lépett a céhek helyébe, kezdett bomlani az építőtestületek nemzetközi szervezete, hogy rövidesen teljesen elpusztulva, helyet adjon az építészet és építőipar mai teljes rendszertelen és szervezetlen állapotának.

Az iparosodás új feladatok elé állította az építészeket és kőműveseket. Ezeknek a gyáraknak, bérházaknak nem a művészi hatás és pompa volt a főcéljuk, ezeknél nem volt egységes művészi vagy vallási alapeszme. Itt az üzleti érdek, az olcsó, gyors és célszerű építés volt a fontos. És a munkakörök mindjobban szeparálódtak.

Azelőtt a tervező építész volt a kivitelező is, aki az építetetői kapott összegeket, a testületek határozatainak alapján, arányosan szétosztotta a munkát végzők között, természetesen nyereség nélkül. A mai építési vállalkozó akkor nem volt ismeretes.

A kezdődő kapitalizmus korában először elválik a tervező és kivitelező építési munkakör. A tervező építész elválasztva a való élettől, elválasztva azoktól, akik művészi elgondolását megvalósítják, szinte légüres térben alkotja meg tervét és általában csak az üzleti kapcsolat révén ismeri tervének megvalósítóját. A vállalkozó viszont általában minden művészi érdeklődés nélkül való kapitalista spekuláns, aki csak a legnagyobb haszon elvét tartva szem előtt, igyekszik minél többet keresni. A vállalkozó és alkalmazott építészeinek, építőmunkásainak viszonya természetesen rideg, üzleti alapon áll.

Tehát az építőipar szervezete tökéletesen átalakult a kapitalista termelési rend elvei szerint. Ezzel szemben csodálatos módon az építés munkavégzése, az építés módszerei ugyanazok maradtak. Ma is ugyanolyan módon építenek egy házat kis, lényegtelen változásoktól eltekintve, mint 300 év előtt. Ugyanaz a tökéletlen és racionalizálatlan munkamenet, ugyanazok a primitív szerkezetek.

Míg a kapitalisztikus fejlődés komplikált szerkezetek előállításánál lehetőleg minden termelést centralizál, addig az építőipar az igények fejlődésével mindig több és több anyagelőállító és részletmunkakészítő vállalatra bomlott. A mindenütt sikeresen előretörő gyáripari munkavégzés az építőipart kikerülte és az még ma is a kézműipar fejletlen módszereivel dolgozik. A tapasztalat azt mutatja, hogy racionális gyáripari előállításnál a komplikált szerkezetű termékeiméi (pl. autóbü) javul a minőség és csökken az ár. Ehelyett a decentralizált és szervezetlen építőipar a kis építkezési vállalatok feleslegesen nagy számát teremtette meg, melyek kénytelenek egy-két véletlen és bizonytalan megrendelésért egész éven át üzemben tartani irodájukat és a keletkező rezsiköltséget az építetőkre hárítják. Ennek az a következménye, hogy míg minden közszükségleti cikk (ruha, stb.) fokozatosan olcsóbbodik, addig a lakás előállítási költsége nem csökken, és a kislakás ára a kisautóhoz viszonyítva — mely sokkal komplikáltabb és drágább szerkezet — indokolatlanul drága.

Ma tehát egyrészt a városrendezést és szabályozást kellene új alapokra fektetni a leszűrt tapasztalatok alapján, másrészt a lakás-termelést, a házépítést kellene összhangba hozni iparunk más ágaival. A helyesen felismert elveknek a gyakorlati életbe való átviteléhez természetesen hosszú évek, esetleg évtizedek szükségesek, melyek alatt az előrelátó városrendezésnek a jövő fejlődés vonalában kell dolgoznia.

Európa mai nagyvárosainak beépítési módja nagy vonalakban megegyező. Sűrű, intenzív beépítésű belváros körül, a középtől való távolsággal arányban — általában koncentrikusan — mindig lazább, szórva-nyosabb lesz a beépítés. Ez természetes következménye a telekértéknek.

Azokban a korszakokban, mikor hatalmas gazdasági és ipari felindülések siettetik a fejlődés tempóját, a város magja, a city növekszik, erősödik. Hatalmas irodaházak és paloták épülnek lehetőleg közel a város központjához.

A lefelé hajló konjunktúrahullámok, a depresszió időszakainak városfejlesztési erői ezzel szemben centrifugálisak. A csökkenő munkaalkalom, az elszegényedés kifelé hajtja az embereket a perifériákra,

ahol a telek olcsósága és az ellátás primitív volta miatt olcsóbb a lakás és megélhetés.

A városrendezés fórumainak sohasem szabad elfelejteni, hogy a külvárosok képezik alapját a jövőben terjeszkedő városnak és a város külsőbb területeinek elhibázott, helytelen szabályozása ezerszeresen megbosszulja magát egy későbbi fejlődés időszakában.

EZEN OKOKAT hazánkra alkalmazva és Budapest építési tevékenységét szemlélve, kiemelhetjük, hogy a legutóbbi években a statisztika itt is kérelhetetlenül megmutatja, hogy a legfontosabb és legégetőbb ma a lakáskérdés.

Minden jel arra mutat, hogy a lakástermelés terén sohasem fognak visszatérni a háború előtti állapotok. A hitelnyújtás módozatai megváltoztak, a tőke elvesztette bizalmát, mert az államok a háború után kénytelenek voltak a háztulajdonosok szabad bérrendelkezési jogát korlátozni és az építőanyagárak is erősen emelkedtek. Mindez azt eredményezte, hogy egy ma épülő bérház lakásai vagy nem jövedelmezők a hitelkamat és amortizáció levonása után, vagy oly drágák, hogy nem adhatók ki, mert a leszegényedett és csökkentett fizetésű lakosság nem tudja keresményének 50%-át házbérre adni. A régi házakban pedig a csökkenő jövedelmű lakosság nem bírta el az aranyparitás felé törő lakbéreket és kénytelen volt — különösen a nagyobb lakásokból — kiköltözködni. A kiköltözködő vagy új lakást kereső közönség leginkább a kis családi kertes lakóház megszerzésére törekszik.

Az utóbbi időben mind erősebbé váló családi házépítő mozgalomnak — mondhatnánk láznak — indító okai különfélék. Egyrészt ez természetes reakció az elmúlt évtizedek szörnyű, zsúfolt bércsázmány-rendszere ellen, másrészt már teljesen átment a köztudatba az a való tény, hogy bérlakásban lakva, 15—20 év alatt kifizetjük és elveszítjük egy, annak a lakásnak megfelelő, családi ház építési költségét. Ehhez járul még a saját otthon utáni romantikus színezetű vágy, melyet a parcellázó- és építőirodák kellően kiszíneznek, gondosan elhallgatva a rengeteg költséget és munkát, ami a villában való lakásnál felmerül. A hatóságok társadalompolitikai okokból szintén elősegítik a családházépítést, mely kellő vezetés nélkül pár év alatt legsúlyosabb közműszolgáltatási és forgalmi krízisek elé viheti a fővárost, nem is szólva arról, hogy a gyakran minden szakértelem nélkül és építési tudás nélkül épített családházak emberöltőkre elcsúfítják a főváros határát.

Fővárosunk városrendezési hatóságainak legelső kötelessége lenne a családházépítést tettel, tanáccsal, inidatívával helyes útra terelni, mert míg évtizedekig meg nem valósítható építkezési légvárak tervein dolgoznak, addig a helytelen kislakásépítésnél a nemzeti vagyon súlyos pocsékolása megy végbe.

Rég idejétmúltá és bebizonyíthatóan helytelen szabályozási tervek alapján parcellázzák fel Budapest városának óriási területeit és az elkínzottalakú telkeken nedves, tájolás nélküli, egészségtelen viskók ezrei épülnek fel a legsivárabb tanyává süllyesztve a külvárosokat.

E cikk keretében nem lehet bővebben kifejteni, hogy milyen célszerűtlen és drága a különálló családiházépítkezés kisjövedelmű embereknél és mennyire helyes volna az egészséges sorházépítkezést hatósági úton is előmozdítani. A múlt év folyamán Bruxellesben tartott új építészeti kongresszus statisztikai és rentabilitási adatokkal bizonyította be, hogy a gazdasági élet törvényszerűségei ellen nem lehet olyan romantikus álmképekkel küzdeni, mint a kertes családiház mindenki részére, mert a jól megépített családiház örökké fényűzés marad. Viszont, ha túloicsón állítjuk elő, nem felel meg az egészségügyi követelményeknek. Tehát a sorház és jól tájolt sávrendszerben épített többlakásos ház feltétlenül megkövetelt gazdaságos és egészségügyileg kifogástalanul megépíthető lakásformája a nagyvárosnak, melyek alkalmazása nélkül a legszegényebb néposztályt megfelelő lakáshoz juttatni lehetetlenség.

A székesfőváros megfelelő, céltudatos telekpolitikával óriási eredményeket érhetne el, amivel nem akarjuk azt állítani, hogy csak hatóságaink tehetnek városrendezésünk és lakásépítésünk hibáiról.

Megfelelő helyen fekvő telekkomplexumok megvételével (esetleg csere útján, hiszen fél Budapest területe a fővárosé) és ezeknek helyes útvezetés, parcellázás és közműellátás után való telkenkénti eladásával a legkitűnőbb és legszebb lakótelepeket volna módjában létesíteni. Az eladásnál a megfelelő egységes beépítést lehetne biztosítani és ezzel elérhetné az egységes esztétikai hatást. Ez csak egy mód, de hatóságaink szervezete és úgy erkölcsi, mint anyagi eszközei sok egyéb lehetőséget is nyújtanak még annak az elérésére, hogy a helyes és korszerű lakásokba fektesse pénzét a lakosság.

A külvárosokban épülő családi házak, melyek éppen a legszegényebb néposztály lakásait képezik, épülnek ma a legegészségtelenebb módon, holott a helyesen értelmezett nemzetgazdaság legelsőlegesebb célja a dolgozó tömegek egészsége és ennek fenntartása kell hogy legyen. A probléma gyökere ott van elrejtve, hogy éppen ezeket a kisházakat, melyeknek a legjobban, legolcsóbban és legcélszerűbben kellene épülniök, mert létesítésüknél a legerényebb anyagi eszközök jönnek tekintetbe, a legritkább esetben építik magasabb képzettségű, külföldi tapasztalatokkal rendelkező építészmérnökök, hanem leginkább kisebb építőiparosok, akik természetesen nem bírhatnak azzal a felkészültséggel, amely az ideális kisház felépítéséhez szükséges. Mert bármilyen rátermett legyen is egyébként az az iparos vagy kisvállalkozó, a mindjobban bekövetkező munkakör-szeparálódás lehetetlenné teszi, hogy ugyanaz az ember egyforma jól értsen a racionális biológiai funkciókból kiinduló, ezer és ezer apró, de mégis fontos, pszichikai és technikai kérdésen, tájolóson, napfénybeesésen, hőszigetelésen múló ideális kisház-alaprajz megtervezéséhez és ugyanúgy tudja a kivitelezés, a vállalkozás, az anyagismeret rengeteg csinját-binját. A kis kőművesmester, a kisvállalkozó iránt nagyobb bizalommal viseltetik az ugyanabból a társadalmi osztályból származó építető és az építésszek szép városrendező, kislakásracionalizáló tervei papíron maradnak, a gyakorlati étellel szükséges kapcsolat hiánya folytán.

Ezekbe a dolgokba a Hatóságok sem szólhatnak belé és ezért az érdekeltek maguk kell. Hogy felismerjék a kérdés fontosságát, mert a tervezők és kivitelezők legszorgosabb, legharmonikusabb együttműködése nélkül nincs lehetőség arra, hogy gátat vessünk óriási területek — közegészségügy és városkép szempontjából való — tönkremenése elé.

Azonban minden jel arra mutat, hogy a középkor óta mindjobban felbomlott építőipar új korszakba lép. Az új, korszerű építészeti évről-évre erősödő törekvései és eredményei arra engednek következtetni, hogy a lakáskérdés — a jelenkor centrális építészeti és városrendezési problémájának — megoldására ismét egységes, nemzetközi építészeti munka fog megindulni. Hiszen a legutóbbi nemzetközi építészkongresszuson többször felmerült az az indítvány, hogy a most állandóan szaporodó családházépítő- és takarékszövetkezeteket nemzetközi alapra kellene fektetni.

Nálunk is vannak egyes egészséges fejlődésre mutató jelek. Az év folyamán a kőművesmesterek országos szövetségének és Janszky Béla építésznek közös kezdeményezésére olyan munka indult meg a fiatal építészgeneráció és a kivitelező kőművesmesterek közötti kapcsolat megteremtése érdekében, amely siker esetén nagyjelentőségűnek ígérkezik. A kőművesmesterek szövetségében működő állandó építésztanács tervezi meg vagy javítja ki a tagok által építendő házak terveit és ilymódon hatékony, országos befolyást nyer a kis családi házak építésénél, melyeket legnagyobb részt kőművesmesterek vállalnak. Ugyancsak ennek a mozgalomnak a keretében valósult meg a magyar építési-tanácsadó (Bauberatung).

A fiatal építészgeneráció kötelessége ismét megteremteni az építőiparban a közös eszme szolgálatában egységesen dolgozó, etikai alapon álló építészeti alkotó mentalitást, amely nélkül nincs egészséges és értékes építészeti.

IFJ. MASIREVICH GYÖRGY