

# MŰEMLÉKÉPÜLETEKET MAGÁBA FOGLALÓ NEMZETKÖZI TERVPÁLYÁZAT A LIGET SZOMSZÉDSÁGÁBAN

Szerző: KOVÁCS M. ÁGNES | Portéféfó: VÉGH LÁSZLÓ



Daróczy Ferenc és  
Kecskeméti László  
építészek, az IDPM  
Consultant ügyvezetői

Sikerés nemzetközi ötletpályázatot bonyolított le a Rottenbiller–Damjanich–Dembinszky–Betlen Gábor utcák határolta tömb nagy részét – 3 telkét – megvásárló intézményi befektető a Városliget szomszédsgában. A műemléképületeket, azok felújítását is magába foglaló ingatlanfejlesztés több mint 20.000 m<sup>2</sup> telekfelületen valósul majd meg kereskedelmi, iroda- és lakó-funkciókat magába foglalva. A befektető képviselője, a Zeitzeist Asset Management és a magyarországi lebonyolító, az IDPM Consultant Kft. nagy tapasztalattal bír a hasonló, városi léptékű projektek fejlesztésében.

A Zeitzeist Asset Management ingatlanfejlesztő és vagyongezelő magán- és intézményi befektetők számára finanszíroz, kezel ingatlanokat. Európában több mint 30 projektből álló portfóliót kezel. A cég az ingatlanpiac különböző szegmenseivel foglalkozik, különös tekintettel azon projektekre, amelyek növelik a felújításokból és a bővítésből származó beruházások értékét, mint például a műemléki épületek megvásárlása, helyreállítása és bővítése, kiadó lakások létrehozásával.

A Zeitzeist által megvásárolt ingatlanok kiemelt helyen található, illetve kivételes történelmi értékkel bírnak. Az IDPM Consulting Kft. 2018-ban alakult nagyberuházások komplex, professzionális kiszolgálására. Fő profiljuk többek között a befektető-képviselő. A cégalapítók több mint húszéves szakmai tapasztalattal és sikerekkel büszkélkedhetnek a nagyberuházások megvalósításában.

Egyik különleges projektjük, a Ligetváros kapcsán a két ügyvezetővel, *Daróczy Ferenc*cel és *Kecskeméti László*val beszélgettünk.

– **Mikor indult a projekt, és mekkora területről van szó?**  
Kecskeméti László: Megközelítőleg két évet vett igénybe, amíg a vásárlás megtörtént. A tavalyi év az előkészítéssel és a nemzetközi tervpályázat lebonyolításával zajlott.  
Daróczy Ferenc: Volt egy elképzelésünk, azt előzetesen feldolgoztuk, a hatóságokkal egyeztetettük, így a pályázati kiírást megfelelően tudtuk elkészíteni. Mindketten építészek vagyunk. Laci gyakorló építészként, én igazából a kivitelezésben, beruházásban dolgoztam többet. Azt tudtuk, hogy nem szabad teljesen „szabadjára engedni” a tervezést, mert akkor nem lesz használható a végeredmény.

– **Milyen kritériumrendszernek kellett megfelelni?**  
Kecskeméti László: Mivel ez műemléki környezet, az épületek közelsége miatt szóba sem jöhettek a toronyházak. És ez csak egy példa. Számtalan kritérium volt, amiket előre definiáltunk, hogy az irodák értékelhető pályázatokat tudjanak letenni az asztalra.  
Daróczy Ferenc: A három telket, ami ezt a fejlesztési területet alkotja, szeretnénk tovább osztani. Nagyon fontos kritériumrendszer volt ennek a megvalósítása, erről is kértünk javaslatokat a tervezőktől, irodáktól. Funkció szerint elkülönülnek a most teljesen vegyes területek. A Bethlen Gábor–Dembinszky sarkán emelt szintű kollégiumban gondolkodunk műemléki épülettel integrálva az új tömböt, és természetesen egy gyönyörű lakórészt a már elbontott Rottenbiller utcai telekbelsőben. Az abban meglévő magtárat átépítve loft lakásokat alakítunk ki. Nagyon szép javaslatok jöttek a pályaművekben. Azt látjuk, hogy ezen az előregedő belvárosi részen jó minőségű lakásra igény van, ezt mutatják az előzetes felmérések is.

– **Mi alapján hívták meg a tervezőket?**

Daróczy Ferenc: Nagyon sok neves építő irodával dolgozunk más projekteken is. Sok ipari ingatlant fejlesztünk, de ez a szakma csúcsa, ekkora léptékben biztos. Ehhez viszont megfelelő partnerek kelljenek. A tulajdonosnak több mint harminc ingatlanból álló portfóliója van Németország, Csehország, Lengyelország vagy akár Spanyolország területén. Egy

nagy nyugdíjalapról van szó, amelynek a hívására nemzetközi építész cégek is szívesen jelentkeztek, nekünk pedig több magyar iroda is örömmel ígért monddott. Sajnos kevés ilyen pályázat van, ezért gondoltuk, hogy a metodika a lényeg. Nincs olyan okos ember, aki mindent tud. Össze kell szedni az információkat.

– **Mik a tapasztalatok a projekt műemlék elemeivel?**

Kecskeméti László: A műemléki értékek megőrzése mellett fontos szempont, hogy olyan új funkciók kerüljenek a régi épületekbe, amelyek által fenntarthatóak lesznek ezek az ingatlanoknál, mint egy új építésűnél. A fejlesztés során ráadásul ezeknek az épületeknek van egyfajta szerkezeti adottsága is, amiből adódóan a közös használati területek aránya lényegesen nagyobb, mint egy teljesen újratervezett épületnél, ezáltal a megtérülése is rosszabb. Egyes pályaművek nagyon jó javaslatokat tettek a műemlék épületek hasznosítására.

– **Voltak szélsőséges tervek?**

Kecskeméti László: Voltak, annak ellenére, hogy a kereteket előre meghatároztuk. Egy-két merészebb irodánál azt gondolták, hogy futurisztikus irányba vinnék el a terveket, és habár nagyon érdekes ötletek érkeztek, és a zsűri is örömmel fogadta az ilyen gondolatokat, de nem tudjuk őket megvalósítani.

Daróczy Ferenc: Felbukkantak nagyon izgalmas részletek is ezekben a tervekben, de az egész projektre vetítve már nem álltak volna meg a helyüket. Ez lett a végén a zsűri konklúziója is. Lehet, hogy a látványterv nagyon szép dolgot mutat, ám összességében nem áll meg a lábán. Ami tanulságos dolog lehet a kollégák számára, hogy a külföldi irodák sokkal nagyobb alázattal nyúltak a keretekhez. A magyar építész irodák a kereteken túl akartak lépni. Hoztak új ötleteket, de azok konkrétan zsákutcának bizonyultak. A hatból öt külföldi iroda egy az egyben megértette a rendszert, elolvasták a jegyzőkönyveket és abban az irányban tervezték tovább a projektet, a magyar építész irodák egytől-egyig hozzányúltak valahol.



– **Mi lehet ennek az oka?**

Kecskeméti László A külföldi irodáknak feltehetőleg sokkal nagyobb tapasztalatuk van ebből a szempontból. Daróczy Ferenc: Megvannak a fázisai, hogy mikor lehet nagyon építészkedni, és mikor kell azokat városépítészeti, műemlékvédelmi, beruházói, politikai szempontból figyelembe venni. Ezért vagyunk sokszor beruházóként bajban. Amikor tervpályázatot hirdetünk, terv csak-csak érkezik, de nem fe-di le a beruházói igényt. Ez nem kiemelt projekt, nincs kormányhatározat, végig kell menni az úton. Engedélyt kell szerezni, szomszédok vannak, műemléki hatóság. Együttgondolkodással kell figyelembe venni a lehetőségeket.

– **Általában a nyertes pályázó munkája valósul meg, ez esetben azonban más volt a helyzet.**

Daróczy Ferenc: Mindenkitől megvásároltuk az összes ötletet komoly díjazás ellenében. A nevek titkosak voltak, én voltam a titokgazda. Nem lehetett megállapítani, hogy melyik tervet ki készítette, hogy magyar vagy külföldi építésziroda munkája-e. Ez azt jelenti, hogy a magyar építész társadalom, illetve építész irodák minőségben elérték a neves külföldi irodák szintjét. Nagy meglepetés volt, hogy kik nyertek.

– **Milyen módon dolgozott a zsűri, hiszen a járvány miatt problémák adódhattak.**

Daróczy Ferenc: Akkor vezették be a második körös kijárási korlátozásokat. Nekünk három nap alatt kellett átszervezni a helyszínt, a zsűrizést, az egész végiggondolt és alaposan összeállított rendszert, de sikerült mindent újragombolni. A magyar zsűritagok egy helyen hozták meg a döntésüket,

a külföldiek on-line konferencián, de konszenzus lett a vége. Habár szinte mindenki meg volt győződve arról, hogy a külföldiek és a magyarok is a saját ismerőseiket nyomják majd, ám mivel a pályaműveken nem volt feltüntetve név, a döntőben csak a tervekről beszélgettünk.

– **Hol tart jelenleg a munka?**

Daróczy Ferenc: Most a Bánáti és Hartvig Építész Irodával dolgozzuk fel a pályaműveket, az ő irodájuk végezte az előkészítést.

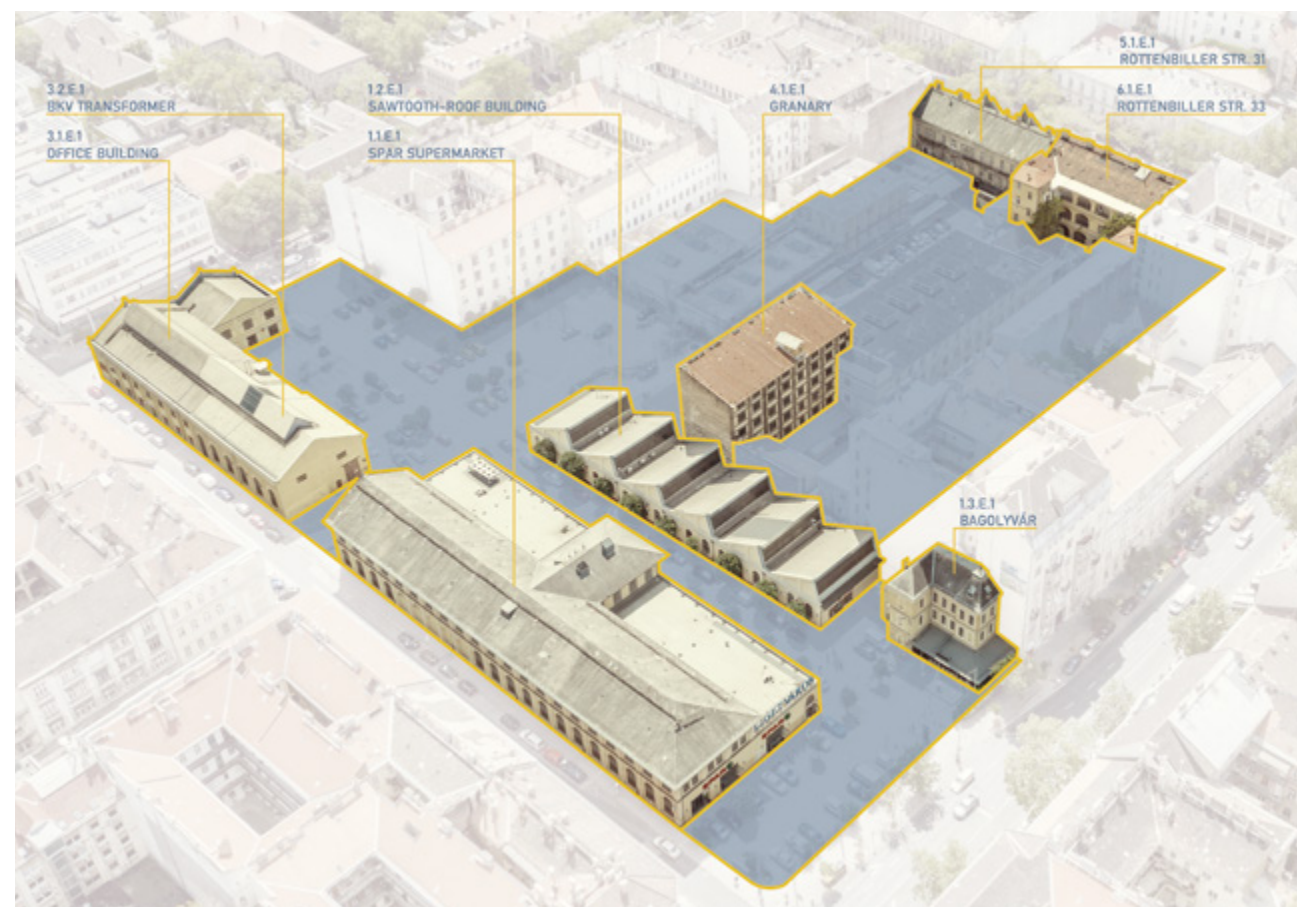
Kecskeméti László: Összességében ötvenezer négyzetméter épületről beszélünk. Mivel eltérő funkciók vannak, az is egy megfontolandó kérdés, hogy a különböző a funkciókat más és más irodával viszünk végig. Ez egy sokismeretlenes egyenlet.

– **Most már illő megkérdezni, hogy melyek voltak a nyertes építész irodák?**

Kecskeméti László: Harmadik helyezett lett a Chapman Taylor S.R.O. Nem hirdettünk első helyet. A HPP Architekten GmbH és a Peter Jaeger Architeti olasz iroda, együttműködésben a JKP építészirodával – amely egy nagy kínai iroda – lett a megosztott második helyezett.

Daróczy Ferenc: Bele kell tenni az időt és az energiát az előkészítésbe, együtt kell gondolkodni, és utána lehet minőséget alkotni. Szerencsére a Miniszterelnökség és a kerületi önkormányzat is sokat segített és ők is megértették a metódust. Ez jót tesz az építész irodáknak is, ahol olyan pályázatokkal tudnak elindulni, ahol ők maguk is fejlődnek – és akkor már nemcsak a rajz- és nyomtatás technikai különbségek fognak elűnni.

A tervezési terület külső és belső határai és a megmaradó, jórészt műemléki épületek



# Kibontakozó Ligetváros

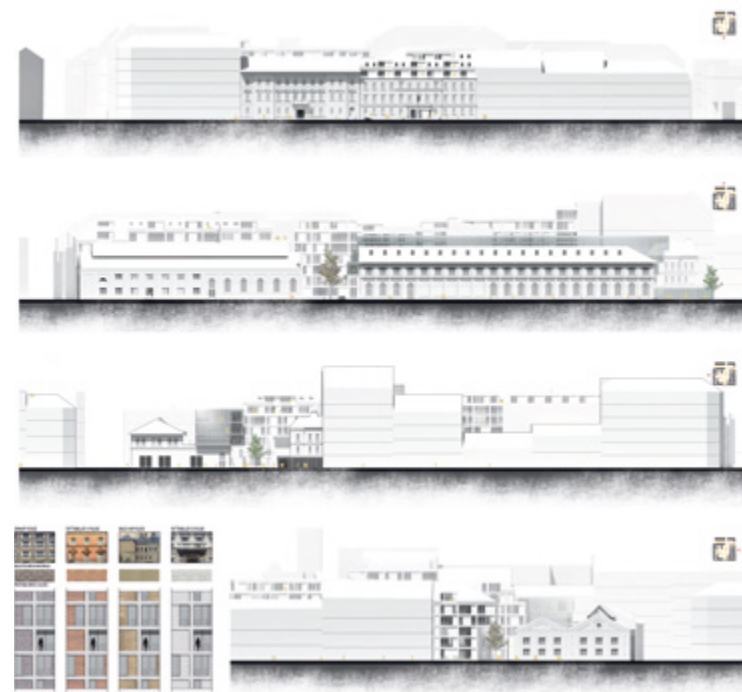


A Liget City néven megismert ingatlanfejlesztés a VII. kerületben, az Állatorvostudományi Egyetemmel szomszédos, Rottenbiller – Damjanich – Bethlen Gábor – Dembinszky utcák által határolt tömbben valósul meg az elkövetkező években. 2020 tavaszán indult és augusztus végén zárult az az egylépcsős, meghívásos, pénzdíjazással járó nemzetközi ötletpályázat, melyben 10 építésziroda a nagyjából 23 000 négyzetméter fejlesztendő területre alkotott koncepciókat. A pályázati kiírás új épületek tervezése mellett kötelezően megtartandó (jórészt műemlék) épületekről szintén rendelkezett. Továbbá funkciókról is: a tervezőknek a meglévőket újra kellett gondolniuk, valamint új lakó-, irodai, kiskereskedelmi, kollégiumi funkciókkal kellett tervezniük (egy helyütt szállodai rész kialakítása is megengedett volt). Műemléki besorolásuk miatt nem bonthatók a Bethlen Gábor-Damjanich utcák által határolt részre 1896-97-ben felépített remíz épüle-

te – ebben ma egy SPAR működik –, valamint a mögötte húzódozó BKV-áramátalakító földszintes csarnoképülete, melyhez csatlakozik egy L alaprajzú nyeregtetős irodaépület. Megmarad továbbá a tömbön belül egy séd tetős csarnoképület, az ötemeletes, 1910-ben, Hanatschek Emil tervei alapján épült Magtár és a Damjanich utcai kétszintes, 1910-11-ben épült „Bagolyvár”. A tömböt keretező házak zárt sorában két épületet említ a kiírás: a Rottenbiller utca 31. és a 33. számú házakat, ezek is megmaradnak. Előbbi (nem műemlék) 1886-87-ben, Wellisch Andor és Gyula tervei alapján a Központi Tejszarnok Szövetkezet megbízásából épült, utóbbi Mauthner Ödön magkereskedő számára, 1893-ban, ennek udvarára húzták fel az ötszintes Magtárat. A bírálati szempontok között építészeti funkcionális és minőségi, gazdaságos megvalósíthatósági, üzemeltethetőségi, valamint műemléki szempontok kiemelten szerepeltek. Az alábbiakban a 10 pályaművet mutatjuk be röviden.



## HPP ARCHITEKTEN



A pályázati anyagok kiértékelését végző zsűri két második és egy harmadik helyezettet hozott ki, nyertest nem hirdettek. Az „ezüstérmesek” egyike a düsseldorfi HPP Architekten lett. A HPP tervét látva mintha a Budapestre legjellemzőbb építészeti karakterjegyeket gyűjtötték volna össze a tervezők. A 19. századi eklektika, az ipari építészet, napjaink lakó- és irodaház építészetiének beépítési, szerkezeti, anyaghasználati sajátosságait szerkesztették egybe sétánnyal, átjárókkal, találkozási pontokkal. Miként erre a bírálat is kitért, a terven kifejezetten jó a burkolt és a zöldfelületek aránya. Látható, hogy az új tömbök kifejlődésének alapjai a megőrzött épületek voltak, formailag pedig a keretes beépítésű, zárt udvaros háztípus. A keretek felnyitásai teremtik meg az önálló épületegységeket, a főbb közlekedési útvonalakat a tömbön belül, általuk és velük jönnek létre a gazdag zöld kiteresedések. A funkcióhalmazok meghatározása is az adottságokból indult ki. A Damjanich és Bethlen utcák által közrezárt terület az irodai-kereskedelmi buborék, innen indul a területen keresztülvezetett gyalogos sétány egyenesen az Dembinszky utcáig, ahová – az egyetemi campus közelében – a diákoknak szóló egységeket koncentráltak (pl. diákszállás). A lakóbuborék a tömbbelsőben kezdődik, határa a Rottenbiller utcai oldal. A beépítések homlokzatrendszere is csupa-csupa érzékeny reflexió: a Magtár, a Rottenbiller 31. és 33., valamint a Bagolyvár anyaghasználata (tégla), színei jelenek meg modern átiratokban.

^ Utcaképek – fentről lefelé: Rottenbiller utca, Bethlen Gábor utca, Damjanich utca, Dembinszky utca –, az új épületek homlokzati struktúrái és azok inspirációi

∨ A HPP Architekten komplett madárperspektíva látványa a Bethlen Gábor utca és a Dembinszky utca találkozására felől (nyitóképünkön ue. a Damjanich utca felől)



## PETER JAEGER ARCHITETTI & JKP

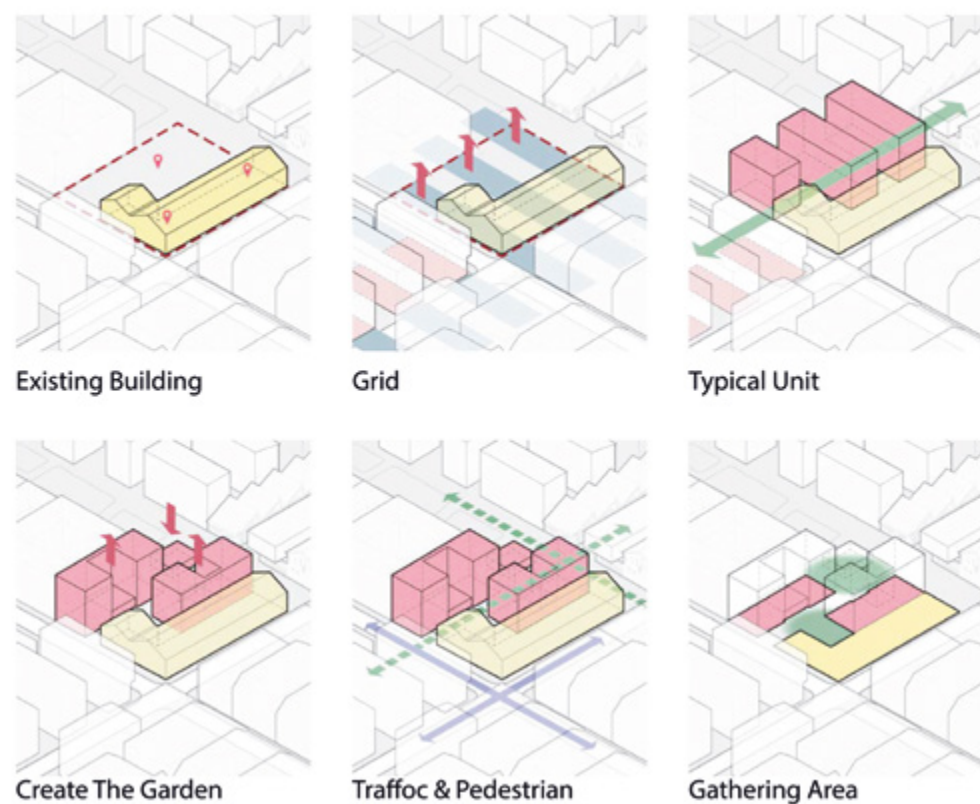
Szintén második helyezett lett a torinói alapítású és székhelyű Peter Jaeger Architeti és a Jaeger Kahlen Partner nemzetközi építésziroda közös terve is. Házaik szinte olvashatók: az alakzatok (alaprajz, tömbformálás) az épületek jellegét és funkcióját beszélnek el. Tervük további jellegzetességei, hogy nagyon határozott a megőrzött építészeti egységek és az új elemek elválasztása, sok és változatos a zöldfelületet hoztak létre – összefüggő parkot látunk a tömb belsejében, teraszok sokféleségét, zöldtetők típusgazdagságát. A kereskedelem és az irodák nagyobb halmaza a Damjanich utca felőli oldalra került, innen vezet át a fő közlekedési tengely a diákszállások vidékére, a Dembinszky utca felé. A tervlapokon a Dembinszky-nél finom átvezetés látható az egyetemi campusra, valamint nagyvonalú építészeti lázárás, kellemes városi tér ezen a telekhatáron. A tömbbelső hangsúlyozott eleme az új épületrészekkel bővített Magtár együttese. A

tervezők Magtár Plazának keresztelték el a félig privát jellegű épületcsoportot, melybe többek között loft apartmanokat helyeztek, a csoportot üzletek és különféle szolgáltatások övezik, a Magtár tetejére közösségi kert került. A Rottenbiller telekhatárán álló 31. számú ház és az új kapcsolódó szárnyak funkciójában, így megjelenítésében is a magán- és a közösségi használat keveredik: lakásokat, butikhotelt, vendéglátóipari egységeket egyaránt tartalmaznak az üveghidakkal összekapcsolt épületrészek. Az egykori Tejcsarnok utcai homlokzatát változatlanul hagyták, de a tömb felőli oldalon az utolsó emeletet tágas terasszal bővítették. A szomszédos Mauthner-ház és új szárnyainak belső udvaros, keretes kialakításával hozták létre a terület legkifinomultabb, tisztán lakótömbjét. A Mauthner-ház esetében az eredeti, a jelenleginél meredekebb tetőszerkezetének rekonstrukciójával is számolnak – ez kedvez egy duplex tetőszint megépítésének.

A Damjanich utcát és a Dembinszkyt összekötő gyalogos sétány Dembinszky felőli megformálása új, diákszállásokra és irodai funkciókra rendelt épületekkel







< Az új és a régi épülettömegek kapcsolata, a zöld területek, a közlekedési tengelyek, közösségi terek meghatározása

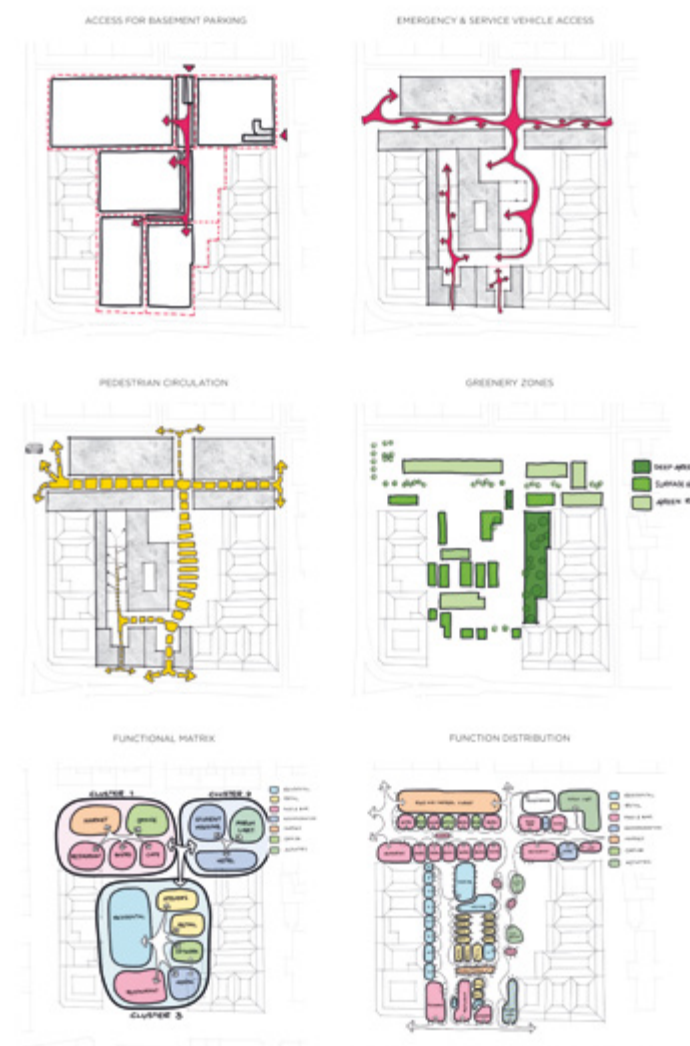


**CHAPMAN TAYLOR**

Az elmúlt tíz évben látványos nemzetközi terjeszkedésbe kezdett angol Chapman Taylor terve lett a harmadik helyezett. A terv komplex közlekedési rendszert mutat, nemcsak a terület megközelítése, az áthaladások, hanem az egyes épületegységek, funkciók között is. Ekként a Damjanich és a Dembinszky utcákat összekapcsoló sétány kevésbé hangsúlyos, hisz' a közlekedési rendszerek egyes elemei nem konkurálnak egymással. Mindez lényegében megágyazott annak, hogy ez a terv rendkívül gazdag a közösségi terek minőségében és mennyiségében, ugyanakkor magas szintszámú, tömbszerű épületeket eredményezett, a meglévő régiók tömegét is sok esetben jelentősen módosítva. Nincsenek keretes beépítésű egységek, nyitott-félig nyitott rendszereken nyugvó koncepciót látunk, ami bátran merített ihletet az történeti épületek anyagaiból, struktúrájából, felületeiből (lásd pl. a séd tetős csarnoképület hatását a SPAR/remíz bővítésénél). Város a városban, talán így fogalmazható meg tömören, amit itt láthatunk. A SPAR/remíz területén élelmiszerboltokat, irodákat, vendéglátóhelyeket jelöl a terv, a Dembinszky felé eső klaszterben diákszállások homlokzata néz szembe egy hotelével. A telek mélyén műtermek, boltok, co-working irodák, hostel, lakóépületek, éttermek követik egymást. Ezáltal – mint egy organikusan fejlődő városban – nem látunk élesen lehatárolt „funkcióbuborékokat” sem a területen.



Homlokzati és anyaghasználati megoldások

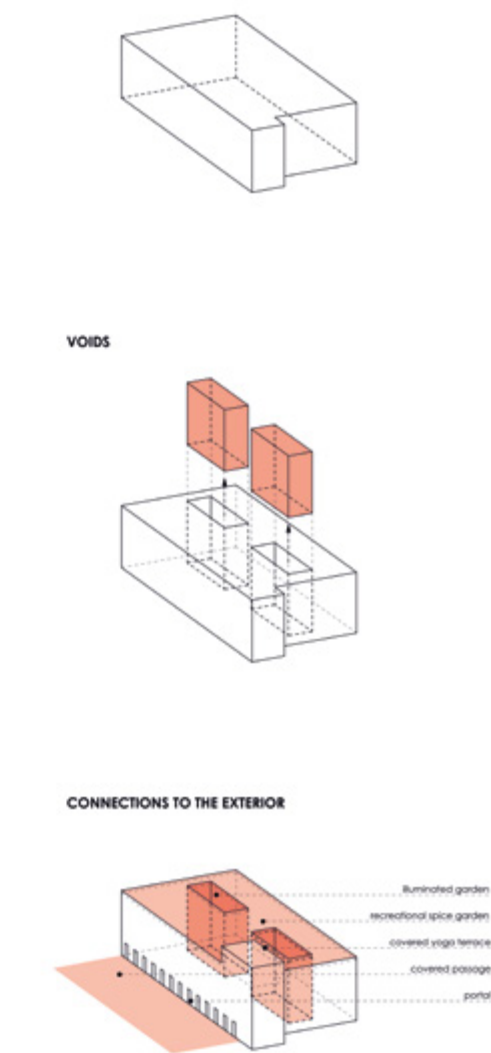


^ A Chapman Taylor-koncepció madártávlatból a Damjanich utca és a Bethlen Gábor utca felől. Koncepciórajzok (balról jobbra, fentről lefelé): mélyparkoló-szint elérése, tűzoltósági és szervizforgalmi utak, gyalogos közlekedési rendszerek, zöld zónák, funkciómátrix, funkciók elosztása





## 6.2.E - OLD GRANARY



Részletek az MCXVI Építészterem pályaművéből. Átjáró a tömbbelső felől a Magtáron át a terület promenádjára. A rajz a Magtár és a nyitott területek közötti kapcsolatokat (belső kertek, tetőkert, átjáró stb.) mutatja.

## MCXVI ÉPÍTÉSZMŰTEREM

A 2001-ben alapított MCXVI Építészterem alkotóinak tervében három nagyobb egységből álló rendszert látunk. Ezeket az adottságként létező és/vagy a tervben meghatározott karakter alapján nevezték el. A Damjanich–Bethlen–Dembinszky utcák közötti „Városba” a meglévő történelmi épületállományból és jelenlegi funkcióból (vásárlás, irodák) kiindulva, az anyaghasználatra, struktúrára reflektálva kiegészítéseket és új, kis léptékű tömböket – lakóépületeket, irodákat – helyeztek el. A Rottenbiller 31. épületével határolt területen (ez a „Zöld” elnevezést kapta), a volt Tejcsarnok kivételével minden házat elbontottak, fésűfog-rendszerű beépítéssel, változatos téglarakású homlokzatokkal (átszellőztetett/be-

világító), zöldtetős egységekkel új lakóházakat hoztak létre. Ezen a telekrészen az épületközökben zöld közterek, valamint egy nagyméretű park látható. A Rottenbiller utca 33. és telekrésze az „Örökség”. Három régi épület adta a kiindulást: az ötemeletes Magtár épület, mellette az ún. régi Magtár és a Mauthner-ház, utóbbi hotelépület lett, az előbbieket kortárs kiegészítésekkel irodák. Az irodákkal szemközt áttört téglarácsos fronttal szalagszerű diákszállás nyújtózik, kettejük között köztér, amit rácsostartós üvegtető fed, amely az egykorvolt ipari tetőzet idézte. A zsűri bírálatában kiemelten előnyösnek említi azt a közlekedési átkötést, ami az „Örökség” területét a séd tetős épületen át a promenádhoz kapcsolja.

## ATP WIEN

H a a Chapman Taylor-féle terv „város a városban”, akkor az osztrák ATP ötlete egy különösen zöld „város a város felett” elképzelés: a tervezők, megőrizve az épített örökség arculatát, arányait, dimenzióit, az új épületeket nem a meglévők mellé, nem azok kiegészítésékként, hanem azok fölé helyezték el. Visszaadták a zöldet a városi embereknek tetőkertekkel, változatos beültetésű parkokkal, sétányokkal, vízfelületekkel, sportolásra alkalmas helyszínekkel, és mindezek fölé egy lábakra állított, járható zöldtetős szupertömböt helyeztek. A szolgáltatásokat (boltok, vendéglátóhelyek) a Damjanich–Bethlen–Dembinszky által határolt örökségi épületekben helyezték el, felettük a szupertömbbe irodák és diákszállások költözhetnek. A területen belül magasodó blokkrészek rejtik a lakófunkciókat. A szupertömb rajzolata felülnézetben felidéri a környék tipikus keretes beépítését. Egyébként pedig nem pusztán ötletparádé ez a terv, számos részletében roppant kidolgozott, persze nyilván költséges, bonyolult kivitelű, beruházási szempontból kockázatos lenne a megépítése.



A rajzi részlet is tükrözi a koncepció vezérelvét: a lehető legtöbb zöldet a területre!



Az ATP Wien szupertömbje a magasból





**BAUMSCHLAGER EBERLE  
ARCHITEKTEN (ST. GALLEN)**

Az osztrák alapítású BEA svájci irodája terében a helyszín, a környék keretes beépítési rendszerét idézi meg, és a megtartott régi épületek jelentik a koncepció alapját. A keretes beépítés nem csupán a Magtár és Rottenbiller 31. és 33. alatt álló épülettömbök bővítő-felújításában érhető tetten: a BKV-áramátalakító és az L alaprajzú irodaépület a mellettük álló, változó szintmagasságú házak csoportjával lényegében egy belső udvaros épületmi-  
xet eredményez. Ezáltal a Damjanichról induló sétány nem vezet át egészen Dembinszky utcáig, a végpontját egy négymeletes tömb jelöli ki, és az indulási pont-ra, közvetlenül a SPAR homlokzata elé, szintén merész és természetes, hatemeletes, árkádos hasáb került. A négymeletes tömb mellett sikátorszerű átkötés vezet a

Dembinszkyre. Ez a sűrű rendszer a magas szintszámú, zömök, új házakkal, keskeny átjárókkal és zöld kiteresedésekkel jellemzi a teljes beépítést. A tervanyag egészen érezhető, hogy alkotói sokat foglalkoztak a fenntarthatósági, az ökológiai, a „második természet” kérdéskörével, és kétségtelen, hogy az új épületek legtöbbje járható zöld tetőt kapott, sok a vertikális kert. Érdekes, hogy a funkciók meghatározásában időnként kifejezetten rugalmas a terv. A Bethlen Gábor utcai szakasz régi épületeit és az újak földszinti tereit különféle szolgáltatásokra rendezték be, a Rottenbillerre nyíló telekrészre főfunkcióként hotelt, a Magtár környékére diákszállást helyeztek a tervezők, ám a belső részek új épületeinek emeleire flexibilis térként tekintenek, azaz majd a jövő dönti el, hogy irodákat vagy lakásokat alakítanak-e ki bennük.



**PAULINYI & PARTNERS**

A koncepció összsképe és a területelemzés gondolattérképei

Módszertanukhoz híven roppant alapos, átgondolt és bőséges, jól áttekinthető szempontrendszeri elemzéseket tartalmaz a Paulinyi & Partners pályázata. Többek között a fejlesztési terület és a környező telkek közötti telekarányok, a fejlesztési terület in situ épületeinek elhelyezkedése, kiterjedése alapján döntöttek úgy, hogy a tömb határán álló történeti épületeket és a blokkbelsőben felépített újakat vizuálisan, fizikailag is világosan elválasztják egymástól. A funkciómátrix alapján a történeti épületekbe szolgáltatásokat helyeztek (illetve hagytak meg, lásd SPAR), a Rottenbilleren hotelt alakítottak ki. Az új építésűek – bővítések, önálló tömbök – lakófunkciókat fogadnak be (magánlakásokat, diákkotthont). A fejlesztési terület belső részét sakktáblaszerűen osztották fel. Az erkélyekkel fellazított-megnyitott lakóépületek kijelölését ebben a raszterrendszerben egyrészt az ötszintes Magtár, másrészt a szomszédos lakóépületek elhelyezkedése határozta meg. E telepítési rendszerrel az épületközökben arányos méretű zöldterületek jöhettek létre. A bírálat lényegében az ütemezhetőség problémáját említette a beépítési koncepcióval kapcsolatban, idézve: „a tömbbelsőben elhelyezett épületek összekapcsolása és ez által az alapvető közlekedési rendszer megoldása jelentősen megnehezíti az optimális ütemezhetőséget.”



∨ Zöld épületköz részlete a Bethlen Gábor-Dembinszky utcai területről

∧ A Damjanich és a Dembinszky utcákat összekötő gyalogos sétányt határoló épületsor metszete







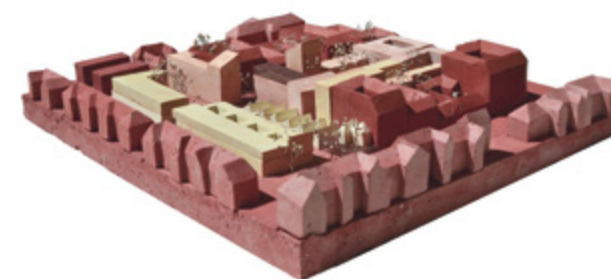
A B+H ötletének látványa madártávlatból, a legjellegzetesebb elemével, a remizépületet kiegészítő „kigyóforma” tömbbel

## BÁNÁTI + HARTVIG ÉPÍTÉSZ IRODA

A BH pályázatának célja az volt, hogy a jelenlegi beépítést csökkenti és a zöldterületeket ezzel arányosan növeli, valamint, hogy a helyszín ipari építészeti örökségét méltó módon megőrizi és hangsúlyozza a koncepcióban. Rekonstrukciós részletek tagolásában gazdag ez a pályázati anyag. A Bagolyvár (amely a koncepció alapján akár a terület szimbolikus épülete is lehet) utólagos kiegészítéseit elbontották, a SPAR-ként működő remíz eredeti homlokzatát visszaépítették, de a SPAR tömbbelső felőli tagjának eredeti tetőszerkezetét nem állították vissza, emeletráépítésekkel egészítették ki. Ez a koncepció leglátványosabb eleme: többszintes, nagy, nyitott felületekkel megrajzolt „kigyó”, amelyet az L alaprajzú irodaépületnél befodítottak, majd hozzákapcsolták a Dembinszky utcai szomszédos bérház tűzfalához. A „kigyó” elsősorban irodákat tartalmaz, a töréspont után viszont funkciót is vált, onnantól már kollégium. A befodí-

tott szakaszt oszlopok hordozzák, így Damjanichról induló promenád alatta vezették át. Ezzel a megoldással a Dembinszky felőli oldalon felszabadították, láttatják a BKV-áramátalakító és a csatlakozó irodaépület felújított homlokzatait. A séd tetős épület is az építészeti rekonstrukció eleme, benne – a remizzel megegyezően – maradnak az üzletek, szolgáltatások; a Rottenbiller 33. egykori tetőfelépítményét szintúgy helyreállították. A Rottenbiller felőli telekrészre – részben az eklektikus épületek kiegészítéseként, részben új építésként – lakóegységek kerültek. A zsűri bírálatában úgy ítélte meg, hogy a „beépítési struktúra zsák tereket alakít ki, a hosszirányú tömbbelsőre merőlegesen beálló épülettömegek nehezítik a beruházás optimális ütemezhetőségét” (az ütemezhetőség problémája a legtöbb pályamű bírálatánál szerepel – M. Sz.), erényként viszont kiemelik, hogy az épülettömegeket, a lapostetőket, a zárt homlokzatokat alapvetően zöldfelületekként kezeli a terv.

## ARCHIKON ARCHITECTS



Az Archikon pályaművének alkotói nagyobb összefüggésben vizsgálják a tervezési helyszínt, műleírásukban mintha „géppel szállnának” a kerület rész fölél: a Városliget, az Andrassy út, a Rottenbiller utca területét zöld zónaként írják le. Megfogalmazásukban koncepciójuk ennek a zöld zónának a gyarapodását segíti, új épületeik tömegei, kiterjedései és a létrejött épülettömegek a városrész már létező szövetbe illeszkednek. Az alkotók egyenként vették vizsgálat alá a tervezési helyszínen álló történelmi épületeket, építészeti, belső téri karakterük figyelembevételével alakították át őket. Így/ezért került le például a Bethlen Gábor utca mentén húzóódó épületek tetőszerkezete – lapostetős bővítmenyeket kaptak –, de hasonlóan erős átalakításon esett át a Rottenbiller 33. is. A bővítések, új épülettömbök sziluettjükkel, anyaghasználatukban és felületeikkel a helyszín ipari örökségére utalnak. A beépített és a zöldfelületek aránya a tervek, a makett alapján kiegyensúlyozott. Az épületek közötti „zöld áramlás” barangolásra hívogató, ugyanakkor – talán épp ezért – különös a Rottenbillerre nyíló hotel elkülönítése a belső részeketől.



Az Archikon koncepcióját összefoglaló makett, valamint a beépítés karakterét és a zöldfelület kapcsolatát, arányait tükröző részlet





A tömbbelső fő közlekedési tengelyének látványtervi részlete



A Jasper Architects pályázatának összképe a Rottenbiller utca felől

## JASPER ARCHITECTS

A berlini és Buenos Aires-i irodákkal működő Jasper Architects pályázatában azt olvashatjuk, hogy új lakónegyedük dinamikát teremt majd az örökségi és az új építészet között. A tervezők hangsúlyozzák továbbá, hogy tervük elkészítéséhez a megörzött ipari és eklektikus épületek kulcsfontosságú kiindulást jelentettek, nagyon finoman és a lehető legkisebb mértékben kívántak változtatni ezek megjelenésén, eredetiségén. Fontos szempont volt számukra, hogy a közösségi és a privát zónákat vizuálisan is megkülönböztessék egymástól. Ennek megfelelően alakult a funkciómátrixuk is: a Damjanich–Bethlen–Dembinszky területének régi épületei és bővítései szolgáltatásokat (élelmiszerüzlet, kávé-

zó, fitnessközpont, food court), kisebb irodát, diákszállót tartalmaznak, a Rottenbilleren a legtöbb pályázóhoz hasonlóan a Jasper is hotelt alakított ki, új lakóépületek a telek belső részén állnak. A Damjanich–Dembinszky között futó promenádról sétány vezet a telek belsejébe, határozott tengely, melyre az új, küllemüket tekintve meglehetősen egynemű lakóházak sorát fűzték fel. A látványtervek sem rejthetik el, hogy a sűrű beépítés, az épületek közötti szövevényes átvezetések miatt egységes zöldfelület nem, csupán zöld fragmentumok jöhettek létre a házak, sétányok mentén, és az is kitűnik, hogy az új beépítések mellett végül mellékessé válnak hivatkozási pontnak mondott régi épületek.

# „A LETISZTULT, NAGY GESZTUSOK NYERTEK”

Szerző: MOLNÁR SZILVIA | Fotó: VÉGH LÁSZLÓ

Bachmann Bálint DLA Ybl-díjas gyakorló építész, és két évtizede dolgozik a felsőoktatásban. 2014 óta vezeti a Breuer Marcell Doktori Iskolát Pécsen, 2018 óta a Budapesti Metropolitan Egyetem rektora is. Tavaly részt vett a Liget City nemzetközi ötletpályázat lebonyolításában, ennek részleteiről Molnár Szilvia kérdezte őt.



**A pályázati kiírást olvasva úgy sejtem, összetett feladatköre volt. Hogyan került bele a projektbe?**  
Az IDPM Consultant a lebonyolító ebben a beruházásban, a cég vezetőivel, Daróczy Ferencsel és Kecskeméti Lászlóval több mint húszéves munkakapcsolat és barátság köt össze. Pécsi vagyok, és amikor Pécsen az Árkádot építették, akkor Daróczy Ferenc volt a fejlesztő által megbízott projektvezető, aki keresett egy helyi, szakmai ügyekben járatos építész, és engem talált meg, onnan az ismeretség. Engem már akkor nagyon érdekelt, hogyan lehet építészeti szempontokat, tartalmakat belevinni a fejlesztői elképzelésekbe, ezért vállaltam el a felkérést. Ráadásul Daróczy is, én is jelentős

részben Németországban szocializálódtunk szakmailag, így „egy nyelvet beszéltünk”. Ezek a szempontok – építészeti minőség képviselője, a beruházói értékek és kultúra megértése, nyelvismeret – a mostani felkérésben is szerepet játszottak. Egész pontosan a két építészterülettel alapított pécsi cégem, az APM Consulting lett felkérve a részvételre.

**A beruházás melyik fázisában kapcsolódtak be?**  
Daróczyék már a megfelelő helyszín megtalálásának, a telkek megvásárlásának idején jelen voltak, és egy nagyon komoly megalapozó tanulmányt is elkészítettek. Mi a pályázat előkészítésekor kerültünk a képbe.



Az előbb felsorolt szempontokon kívül szerintem az is szerepet játszott a felkérésünkben, hogy országosan sok közbeszerzési és kommerciális munka van már mögöttünk. Van tapasztalatunk a lebonyolításban, vagyis, hogy egy-egy nagy, akár külföldi háttérű befektetés esetében a tervezéstől a szakhatósági ügyeken át a kivitelezésen keresztül az átadásig végigvigyünk egy teljes beruházási folyamatot. Visszatérve a Liget City Projekthez: amikor megkaptuk az IDPM Consultant megalapozó tanulmányát, még az anyag angolra fordítása előtt az irodánk külsős szakértők – településtervezők, tájépítésztervezők, műemlékesek – bevonásával szakmai szempontok alapján átnézte, véleményezte az anyagot. Mi hoztunk létre egy olyan online felületet is, ahol a pályázók, a szakértők, a lebonyolító kérdéseket tehettek fel, mindenki láthatta a kérdéseket és a rájuk adott válaszokat. A kódolt pályaműveket is erre a felületre töltötték fel a pályázók, amiket a kiértékelési szakasz legelején, objektív paraméterek alapján (potenciális telekfelosztásnak való megfelelés, energetikai kérdések, parkolóigény kielégítése, közlekedésszervezés, építménymagasság, fajlagos és számított költség stb.) értékeltünk. A zsűri tagjai ezt a részletes értékelési táblázatot is megkapták. Tavaly szeptember elején ült össze a zsűri, a pandémia miatt speciális módon: a külföldi zsűritagok, szakértők online jelentkeztek be, a magyar zsűritagok pedig egy hájon gyűltek össze a Dunán, és ott zajlott az anyagok áttekintése, véleményezése.

**Egylépcsős, meghívásos nemzetközi tervpályázatról van szó. Milyen szempontok alapján választották ki a tíz meghívott építészirodát? Számított a kiválasztásukban az, hogy ebben a volumenben, ilyen összetett szempontrendszer alapján és funkciómátrixban korábban dolgoztak már ezek az irodák, vagyis van megbízható referenciájuk?** Egyrészt, a külföldi irodákkal már korábban is dolgozott ez a befektető – például az ATP Wiennek magyarországi irodája, így helyismerete is van –, és Daróczik is dolgozott már velük, plusz a hazaiak közül az Archikonnal, a Bánáti + Hartviggal és Paulinyiékkal szintén. A volumenre, az összetett szempontrendszerre vonatkozóan úgy gondolom, hogy valószínűleg számított is meg nem is. Mert igaz, hogy ez egy komplex beruházás, de jelen esetben egy ötlettervet kellett letenni az asztalra, így nem feltétlenül az iroda mérete, kapacitása döntött és az, hogy több ezer négyzetmétert magában foglaló kiviteli terv legyártásában van-e tapasztalata az adott irodának. Illetve mondok egy érdekes adatot. Benne vagyok a Magyar Építész Kamara elnökségében, sok nemzetközi fórumon kell részt vennem építési ügyekben. 2019 elején jelent meg egy olyan európai uniós felmérés, amiben 2008 és 2018 közötti intervallumban vizsgálták az európai építészirodák méretét, működési sajátosságait

gaikat stb. – nagyjából 140 ezer irodáról beszélünk. A felmérésből az jött ki, hogy az irodák 85 százaléka egy-két fős iroda (érdekes volt az is, hogy a kétfős irodákat gyakran férj-feleség alkotja), vagyis a nagyméretű irodák abszolút kisebbségben vannak.

**Ön személyesen is jelen volt a Liget City zsűrizésén?** Igen, de nem zsűritagként, hanem szakértőként voltam jelen. Két kör alatt zajlott le a zsűrizés. Az elsőben szűkítették a díjazásra javasoltak körét, a másodikban már egyöntetű döntés született arról, hogy kik a díjazottak, és melyik az a hét pályázó, akiknek megvételre nyert a terve.

**Vajon miért nem sikerült a tervek között megtalálni a „legjobbát”?**

Szubjektív persze, de zsűritagként mindig a mellett voksolok a tervpályázatokon, hogy minden esetben hirdessünk ki első helyet, mert üzenetértéke van annak, hogy ki a legjobb. Itt viszont azt tapasztaltam, hogy tényleg egyöntetű volt a zsűri véleménye: mindazoknak a kritériumoknak, amiket a kiíró meghatározott, egyik pályamű sem felelt meg száz százalékban. Zsűrizéskor elkerülhetetlen, hogy egymáshoz mérjék az egyes pályaműveket, és itt, az első kör után ötre szűkült csoportban is volt három-négy, ami összemérhető volt egymással. Mindegyikben volt egy-egy kiemelhető részlet, ami a másiktól hiányzott. Persze ezen nem lehet csodálkozni, mert ha valaki geometrikusabb, legtisztább tömegeket hoz létre, az lényegében mindig egységes képet mutat, míg ha valaki megmozgatja a tömegeket, érdekes interakciókat teremt az építészeti terek között.

Egyszerre a kétféle szemlélet nem teljesülhet. Ráadásul ebben az esetben olyan telekre kellett tervezniük a pályázóknak, ahol megmaradó épületelemekhez kellett viszonyulniuk.

**A megosztott második helyezettek, az HPP Architekten és Peter Jaeger Architekti szemlélete nagyon közel állt egymáshoz...**

Igen, az én ízlésemhez talán túlságosan is. Kiegészüllyezett terveket raktak le, a leginkább racionális között voltak. Azt lehet mondani, hogy a letisztult, nagy gesztusok nyertek.

**Melyik volt még ilyen?**

A harmadik díjas Chapman Taylor, ők is nagyon jó építési tervvel, homogén tömbökkel, zöld tömbbelsővel álltak elő – az építészeti karaktere szerintem nem volt annyira megkapó, de összességében nem lehet belekötni. De a zsűri kedvelte a Paulinyi & Partners függőlegesből kibillanó homlokzatú épületeit az innovatív komfort koncepciójukkal és az Archikon laza, szinte ötletszerű beépítését a részletgazdag illeszkedéseivel.



**A megosztott második helyezett egyike: a Peter Jaeger Architekti & JKP koncepciója a Rottenbiller és a Damjanich felől**

**Mely pályaműveket, és azon belül miket emelne ki?** Nekem az Paulinyi Gergelyék és a Szokolai Gáborék (*MCXVI Építészműterem – szerk.*) munkája tetszett a legjobban. A pályaművek beérkezésekor előttem is titok volt, nem csupán a többi szakértő, a zsűritagok, a beruházó előtt, hogy melyik tervet melyik iroda készítette. A Paulinyi-féle terv nagyon erős volt energiahatékonysági, fenntarthatósági részletekben, és érdekes volt az a saktáblaszerű beépítés, amit a telekbelsőben alakítottak ki. Szokolaiék tervében nagyon tetszett, hogy egy-nileg identifikálható apartmanokat hoztak létre, nem egynemű, nem összevethető lakástípusok jöttek létre, ez számomra izgalmas volt. És jó volt az a közlekedési átkötésük, amit a séd tetős épületen keresztül teremtettek meg, ezt a zsűri is dicsérte. Izgalmas volt az Archikon ötlete, hogy a régi és az új épületek közötti átmeneteket megszüntették. És volt a lebegő épület...

**...az ATP Wien lábakra állított szupertömbje. Merész, biztosan drága lenne a megépítése...**

Igen, a költségeket a zsűri is megemlítette ezzel a tervvel kapcsolatban, de én nem a jelentős költségtöbbletet látom benne elsősorban. Egyébként számomra kifejezetten szimpatikusak az ilyen radikális építészeti megoldások. És ez a terv abból a nézőpontból is érdekes, amit Martin Aarts urbanista, Rotterdam városközpontjának

fejlesztője hangsúlyozott a zsűrizés idején – ő szakértőként vett részt a munkában –, hogy nem a városok bővítésében, a terjeszkedésben kell ma már gondolkodni, hanem a meglévő elemek, helyek, helyszínek fejlesztésében, a városi terek intenzívebb, „sűrűbb”, ugyanakkor minőségibb használatában. A zöldfelületek bővítésében, az autóhasználat csökkentésében. A tanítás, a cégem Pécshez köt, de egy ideje már Budapesten élek, így tapasztalom, hogy mennyire zsúfolt, különösen a belső kerületekben az építési volumen. Építészként számomra nem a szintszám, az össznégyszetméter számít, hanem az építészeti összkép, az üzenet. Ha így tekintek erre a projektre, akkor azt mondhatom, hogy kicsi rizikóval itt nagyon jó végeredmény születet, mert jó a helyszín, az adottságai, és ezekre jó ötletek érkeztek be a felkért irodáktól. Kicsiben ebben a tömbben ott van Budapest történeti szubsztanciája a különféle korú, funkciójú, karakterű régi épületekkel, és ezt, úgy gondolom, ahogyan a város szintjén, úgy ebben az egyetlen tömbben is következetesen védeni kell.

**Hogyan tovább: mi következik most?**

Már elindult a projekt előkészítése: a terület megtisztítása a bontásokkal, a helyi építési szabályozási tervvel való koordinálás folyamata. Úgy tudom, az IDPM Consultant a következő lépésekről már a helyezettekkel is egyeztetett.