

Somlyódy Nóra: Édes grundok Ingatlanfejlesztés a Józsefvárosban

Vad dolgok történnek a Józsefvárosban. A Corvin mozi mögött két tömb helyén hatalmas grund tátong, egy Práter utcai ház falát egy leendő városrész alaprajza támasztja: itt zajlik a Corvin Sétány építése, az elmúlt száz év talán legnagyobb budapesti ingatlanfejlesztési akciója.

A legkevesebb, hogy a beavatkozás az épületállományba és a lakosság életébe drasztikusnak minősíthető: 2012-re, mire megvalósul a Corvin mozi - Práter utca - Szigony utca - Üllői út által határolt Corvin Sétány Projekt (CSP), az egykori épületek jó részét újak foglalják majd el, s az eredeti lakók helyett is mások lakják majd. A kerület vezetése piaci eszközök segítségével próbálja a nyomort és a gettót visszaszorítani a Józsefvárosban, ennek minden tárgyi és emberi következményével együtt. Ugyanakkor a nyolcadik kerületi komplex [városrehabilitációs programnak](#) a CSP "csak" a leglátványosabb foltja.



A projekterület eredeti beépítése a városegysítés és a második világháború közötti építészeti stílusokat vonultatja fel, jelentős léptékbeli különbségekkel az azt határoló forgalmasabb utakkal. Ezek az utcák - a harmincas évekbeli Corvin mozi környezete, az Üllői út 4-5 emeletes vegyes stílusú bérházai, a Práter utca eklektikus, helyenként szecessziós 2-3 emeletes házai, no meg a Klinikák épületei - nagyvárosias bugyorként veszik körül a keresztutcák apró, egy-két emeletes, klasszicista, romantikus, kora-eklektikus bérházait. A hetvenes években felhúzott Szigony utcai lakóteleptől és a rehabilitáció címén végrehajtott bontásoktól eltekintve a környéken nem sok minden történt; a házakról máig leolvashatóak a második világháború és az 56-os forradalom nyomai.



Az első gondolat: pénz, az nincs

Az Üllői út és a Baross utca közötti, az Illés utcáig nyúló területre - tehát a CSP-re is vonatkozó - első érvényes részletes rendezési tervet (RRT) Perczel Anna városépítész dolgozta ki közvetlenül a rendszerváltás előtt. A terv - amit részletes értékfelmérés és Ladányi János szociológiai kutatása előzött meg - a régi pesti zsidónegyed rehabilitációs javaslatához hasonló gondolkodást tükröz: a legtöbb épület megtartásával javasolja a városrész fellazítását, és a foghíjtelkeken keresztül rajzol egy "csalinkázva haladó" zöld sétányt a Corvin mozitól a Fűvészkertig. Az RRT szerint a sétány kialakítása tömbről tömbre haladt volna, párhuzamosan az azt szegélyező épületek felújításával, a lakások egybenyitásával és komfortosításával. Miután a szabályozás 1989-ben hatályba lépett, ugyanezen a zónán belül két kisebb területre vonatkozó RRT-t is elfogadott az önkormányzat, amelyek a Klinikák környékének és a befejezetlen "Szigony-körút" nyomainak rendezésére vonatkoztak, és jelentős épületbontásokkal szabadítottak volna fel területet új ingatlanok számára. Bár az egész terület rehabilitációs tilalmi listán volt, a kilencvenes évek elején lezajlott a jobb minőségű lakások privatizációja (az Üllői út, a Práter utca és a körút mentén), és sok romos házat le is bontottak. A tervekkel párhuzamosan, ám tőlük némiképp függetlenül a MaHill Mérnöki Irodában készültek hasznosítási tanulmányok.



A kilencvenes évek közepén a Józsefvárosi Önkormányzat szeme előtt a ferencvárosi rehabilitációs minta lebegett, aminek tizenöt évvel azelőtt a mintegy egymilliárd forintos állami támogatás adta meg a kezdő rúgást; az ingatlanok értékesítését az önkormányzattól független SEM IX Rt. végezte. A józsefvárosi lehetőségeket 1996-ban a MaHill és a SEM IX rehabilitációs városfejlesztési tanulmányai tárták fel, amelyek alapvetően tömbrehabilitációban gondolkodtak, és több-kevesebb bontással járó alternatívákat tartalmaztak egy zöld folyosó kialakítására is, Perczel Anna és Aczél Gábor tervei alapján. Ezek a kísérletek a 15-20 éves folyamatban hatalmas önkormányzati önrésszel számoltak (a terület előkészítésére körülbelül másfél milliárd, a felújításra csaknem tízmilliárd forinttal), a kivitelezés költségének pedig a közelébe sem ért volna az ingatlanértékesítéstől remélt, hozzávetőlegesen kétmilliárd forintra becsült bevétel.

Az önkormányzat valójában csak 1996-ban ébredt rá arra, hogy a belső-józsefvárosi tömbök felújítása - amit a nyolcvanas évek óta próbáltak befejezni: többek közt ekkor újult meg a Mikszáth Kálmán tér - kiüríti a kasszát, és nem hoz be semmit. Ekkor a rehabilitációs forrásokat átcsoportosították a körúton túlra, és elrendelték az elidegenítési tilalmat a József körút - Baross utca - Szigony utca - Üllői út zónában. Bár a területre vonatkozó pontos felmérések ekkor még nem készültek, a teljes kerületben minden harmadik lakás önkormányzati tulajdonban volt, a komfort nélküli lakások aránya meghaladta a 20%-ot, Középső- és Külső-Józsefváros egyes községeiben 80% felett volt az egyszobás lakások aránya.



Változó koncepciók: legyen pénz!

A fordulat a Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Rt. (Rév8) fellépésével köszöntött be 1997-ben. A városrehabilitáció folyamatának menedzselésével megbízott céget a Józsefvárosi és a Fővárosi Önkormányzat alapította (rövid időre az OTP is beszállt, ma 60.1%-ban józsefvárosi, 39.9%-ban fővárosi tulajdonban van). A Rév8 a különböző területek karaktere és jövőképe alapján differenciált rehabilitációs stratégiákat megfogalmazó programtervet dolgozott ki, melynek hosszútávú célja a szlömös zónák lecsúszásának megfékezése és az egyes területek piaci helyzetének javítása volt. A Corvin mozi - Práter utca - Szigony utca - Üllői út által határolt terület itt már önálló, "rehabilitációs ingatlanfejlesztési akcióterületként" jelenik meg, ahol a magánbefektetők fellépésétől viszonylag rövid időn belül látványos változást reméltek, folytatva a Corvin mozi felújításával elindult fejlődést.



A 2000-től Corvin-Szigonynak nevezett projektterület épületállományának feláldozását a rengeteg foghíj (szinte minden harmadik telek) és a kevés értékes épület indokolta. A 2002-es állapotfelmérés szerint a területen lévő 2400 lakás fele átlagosan 35 négyzetméter alapterületű bérlakás volt, a Práter utcát és az Üllői utat összekötő mellékutcákban a lakások háromnegyede fürdőszoba nélküli, és majdnem minden ház életveszélyes állapotú. A területen átvezető sétányt a Rév8 immár kiegyenesített vonalvezetéssel képzelte el, a részleteket a 2001-es kerületi szabályozási terv (KSZT) rögzítette. A sétány e szerint a mozi mögött indul, két tömb után kiszélesedik, majd a Bókay utcától ismét elkeskenyedve, lakóházak között vezet el a Szigony utcáig, egy leendő, a Klinikákhoz és a SOTÉ-hoz tartozó kutatási-oktatói központig. A KSZT szerint magántulajdonban van a bontandó százegy ház 1100 lakásának 29, és a megmaradó lakások 82 százaléka. A sétány építészeti kialakítására [ötletpályázatot](#) írtak ki, majd közbeszerzés útján választották ki a [közterületek tervezőit](#).

"Számunkra kezdettől fogva az volt a kérdés, hogy hogyan tudnánk megállítani a gettósodást, és emberi lakásokat és méltó környezetet adni az itt élőknek" - exponálja a témát Molnár György, a Józsefvárosi Önkormányzat városfejlesztési és lakásügyi tanácsnoka, MSZP-s képviselő. "Van egy nehezen járható ösvény a széplelkű, magukat a praktikumtól távontartó értelmiségi elképzelések és a praktikumra hivatkozva dúló korrupció között. Az egész arról szól, hogy megpróbálunk ezen az úton végigmenni." Ezt a szándékot fogalmazza meg Józsefváros 2002-es, tizenöt éves komplex [rehabilitációs stratégiája](#) is, amely szociális városrehabilitációs akcióterületként jelöli meg a Magdolna-negyedet - ami földrajzilag az egykori prostitúciós negyed tőszomszédságába eső Magdolna utcát és keresztutcait jelenti -, és ingatlanfejlesztési zónaként rajzolja körbe a CSP területét. Mindez korántsem azt jelenti, hogy a CSP-ből finanszírozhatóvá válik a [Magdolna-negyed szociális rehabilitációja](#), hanem azt, hogy ha a párhuzamosan induló akcióterületi munka sikeres, akkor a CSP ingatlanpiaci és társadalmi értelemben is magával húzza a Práter utcán túli lerobbant részeket.



"Van, amikor az értékmegőrzés hoz rendbe egy területet, és van, amikor elszakad a film, és új forgatókönyvet kell írni. Ez a filmszakadás esete. Kezdetül fogva városrehabilitációról, azaz az élet és a pozíció visszaszerzéséről beszéltünk" - mondja Alföldi György építész, a Rév8 Rt. vezérigazgatója. A Rév8-nak a rehabilitációs akcióterületek kijelölése után három célja volt: "a kerület imidzsváltása, a nagyon rossz minőségű lakások kiiktatása és piaci partnerek magunk mellé állítása. A Corvin-Szigony területen a három célnak alárendeltük a házakkal kapcsolatos döntéseket, de leszögeztük a prioritásokat, amelyek ha csorbulnak, akkor baj van.

Történelmi hagyomány a Józsefvárosban a szegénység, de miért kötelező folytatni?" - összegzi Alföldi. A Rév8 szerepe a tízéves folyamat során a program kitalálása, kidolgozása és a sokszereplős folyamat összehangolása, többek között az önkormányzati feladatok menedzselése, azaz az ingatlanok kiürítése, a lakók átköltöztetése, a bontás, a megmaradó épületek felújítása, a közmű- és közterületi program megvalósítása. Az ingatlanok felett a Rév8 a 2001-ben kötött opciós szerződés alapján rendelkezik vételi joggal.



A Rév8 építészei és szociológusai szerint a program távlati célja, hogy az új arculatú és társadalmú városrész el tudja magát tartani, ugyanakkor Budapest is nyerjen egy nagyvárosi atmoszférájú városnegyedet. Ezt a folyamatot indítja be a "vonzó városi termék" kialakítása, amely pályakezdő értelmiségieknek, a városból egyébként kiköltözni, vagy az agglomerációból visszaköltözni kívánó fiatal középosztálybeliek számára jelent a belvároshoz közeli alternatívát. A csábítás erejét - és a házak ledózerolása miatt a projekt legvitatottabb pontját - az új közterületek teremtése, azaz a területet átszelő sétány és a kiszélesített keresztutcák adják.

"Ha elméletben elfogadjuk, hogy szükség van a nyomor sűrűségének oldására, akkor valahol lépni kell. Kiválasztottuk azt a helyet, ahol ez a legkevesebb kárral történhet meg" - mondja erről Molnár György. A bontásra szánt területről kiköltöző (körülbelül egyharmad részben roma) lakosság számára felkínált alternatíváknál alapvető szempont volt, hogy a lakáscserét választók a kerületben maradhassanak, és a komfort nélküli lakásokban élők is komfortosokba vagy nyugdíjasotthonokba költözhessenek. Az adatok szerint a kerület elkerülte a dzsentrifikáló rehabilitáció csapdáját, amibe a Ferencváros annak idején beleesett: ott a megemelkedett rezsiköltségeket kifizetni nem képes, illetve a jogcím nélküli lakók nagyjából a Dzsumbujba és a nyolcadik kerületbe, éppen a Corvin mozi mögé kerültek át. A CSP első ütemében a Vajdahunyad és a Futó utca közötti részről kiköltözött kétszáz családból százötven a Józsefvárosban maradt, a többiek a város más részein vettek lakást.



Az ingatlanfejlesztéssel összefonódó városrehabilitációs program megdolgoztatta a szakmát. "A Rév8 jó építészeket kér fel, és a legösszetettebben foglalkozik rehabilitációval. De embertelennek tartom, hogy lerombolják a negyedet, ezt nyugaton sehol nem nevezik városrehabilitációnak" - kommentálja Perczel Anna. "A területen nem volt műemlék, ezért a kerület olyan tervet menedzselt, ami az egész terület bontásával jár" - fogalmaz Vízny László, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területi képviselője. Műemléknek a KÖH végül két épületet nyilvánított - a Tömő utcai Táncsics-házat és a Nagytemplom utca 32-t -, a vita egy harmadik épületen folyt.



"Az épített környezetet fejlesztgetni, alakítgatni kell, és csak nagyon indokolt esetben szabad drasztikusan hozzányúlni" - szögezi le Ladányi János, aki a Rév8 felbukkanása óta a projekt egyik fő ellenzője. Ladányi a fővárosi és állami szubvenció ésszerű és jobban ellenőrzött felhasználását javasolja, mert nem látja "a garanciákat arra, hogy az önkormányzat a bevételeit a Magdolna-negyed társadalmi rehabilitációjára fogja fordítani, és féltő, hogy ugyanaz történik, mint az önkormányzati lakásvagyon értékesítésekor. Ma azért bontanak a sétány területén, mert a bevételek elmaradtak vagy másra mentek el. Attól tartok, hogy előbb-utóbb a Magdolna-negyedben is nagy bontások lesznek" - vázol fel Ladányi egy eltérő jövőképet.

Lett pénz

A Corvin mozi mögött kiürített terület hasznosítására 2000-ben tendert írtak ki, ami azonban első körben - az Enix Pro Tocsik-ügybe keveredett ügyvezetőjének szereplésével - meghiúsult. A második, nemzetközi tender előtt a Rév8 az Ecorys Magyarország Kft-vel közösen pénzügyi megvalósíthatósági tanulmányt készített, amely megállapította, hogy olyan befektetőre van szükség, aki biztosítani tudja a tíz évre vetített, 2003-es becslés szerint 14,5 milliárd forintos önkormányzati program forráshiányát. A reménybeli magánbefektetőnek azt kínálták, hogy a kerülettel és a Rév8-cal közösen kialakított szabályozási keretűvel lehetőségein belül hasznosíthatja a húszhektáros területet; ezért közel ötmilliárd forint bevételre számítottak.



A 2002-ben újból kiírt tender második fordulójából a Corvin Rt. (négy építőipari cég: a Középületépítő Rt., Baucont Rt., Hérosz Rt. és a Kipszer Rt. konzorciuma) került ki nyertesként, szemben a Vegyépszer és a Mahíd2000 alkotta Józsefvárosi Ingatlanfejlesztő Konzorciummal, amely hasonló fizetési konstrukciókkal, de eltérő várostermékekkel és együttműködési javaslatokkal pályázott. A Corvin Rt. később, 2004. júliusában a Futureal Csoport 75%-os tulajdonába került, a maradék negyedrészt a Kipszer Rt.-nél maradt (a részvények kivásárlása újabban folyamatban van). A Futureal elnök-tulajdonosa, dr. Futó Péter, a Munkálatók és Gyáripárosok Országos Szövetségének társelnöke a budai La Siesta lakóparkok ingatlanfejlesztési projektje után vágott bele a 125 milliárd forintos Corvin Sétány-beruházásba. A cégcsoport egyik tagja a tőzsdén jegyzett Futureal 1 Ingatlanbefektetési Alap Rt., amit kétmilliárdos alaptőkével vettek nyilvánartásba 2004 tavaszán.

Az önkormányzati program a tízéves pénzügyi terv szerint összesen 18 milliárd forintra rúg, ennek 40%-át kerületi forrásból, 30%-át a projektbevételből, 20%-át fővárosi támogatásból, a maradékot

kormányzati illetve EU-s forrásból teremti meg az önkormányzat, amely az évi 20 milliárdos költségvetéséből gazdálkodik a rá eső részt. Mindez tehát azt jelenti, hogy az önkormányzat lényegében mintegy 5 milliárd forintért adta el a befektetőnek a projektet meg a korábbi lakóktól és házaktól megtisztított építési telkeket; s ő maga (illetve a főváros, a kormány, az EU - a köz) 13 milliárdot áldoz a lakók elhelyezésére, a bontásra, a felújításra; valamint a közterek kialakítására. A terep most már a gyakorlaté: az önkormányzat felvette az összesen 4,5 milliárdra taksált hitel első részét (2,5 milliárd forintot), ezt követően a Rév8 új illetve felújított lakásokba költöztette az első ütem lakóit, és lebontatott 22 házat.



A Futureal a projekt első ütemét telek-négyzetméterenként 60 ezer forint feletti áron vette meg, és 2005. szeptemberében letette az esedékes egymilliárd forintot az önkormányzat asztalára. Ebből az összegből megy tovább a projekt közösségi programja, többek között ebből építik meg - építészeti tervpályázatok eredménye alapján - a második szakaszban kiköltözők számára öt házban a 150 önkormányzati bérlakást is. A 852 milliós felújítási program a 42 társasházat és a nyolc önkormányzati tulajdonú épületet érinti, köztük a két műemléképületet.

Tatár Tibor, a Futureal Ingatlanfejlesztő Kft. projektigazgatója így vélekedik a szerepükről: "Ha megszületik a közelhatározás egy leromlott városrész helyzetének megváltoztatásáról, az rengeteg szereplőt igényel. A közmegítélés szerint ebben a folyamatban a befektető mindig negatív figuraként jelenik meg, holott a változáshoz elengedhetetlen, hacsak nem akarjuk megint a szocializmust építeni." A befektető fellépése valóban nem csekély bizalmatlanságot keltett. "Meg kell mutatni, hogy mit tud a mai építészet, de nem biztos, hogy az ingatlanfejlesztőnek kell vezetnie a ceruzát" - mondta Koszorú Lajos, az 1998-as sétányváltozat tervezésében is részt vevő városépítész. Ladányi János szerint "valójában az történik, hogy a kerületnek nincs átfogó koncepciója, és állandóan változó, zavaros kommunikációs stratégiákat próbál rehabilitációként eladni. A legfélelmetesebb az, hogy ebben a főváros is támogatja. Egy környék nagy részének lerombolását és a helyén új városrész felépítését sehol a világon nem nevezik rehabilitációnak".



A területen és a Rév8-ban is tulajdonosi jogkörrel rendelkező Fővárosi Önkormányzat kezdettől fogva támogatta a projektet. Amióta csak létezik a városrehabilitációs, azaz lakásfelújításra és lakásvásárlásra fordítható pályázati keret (1998), illetve a közterületi és zöldterületi rehabilitációra szánt forrás, a Főváros jelentős pénzekkel támogatja a CSP-t. Ikvai-Szabó Imre városfejlesztésért felelős főpolgármester-helyettes (SzDSz) szerint "a szakirodalomban nincs két egyforma rehabilitáció, a két szélső eset a dolgok megőrzése avagy gyökeres átalakítása" - magyarázza. "A Corvin Sétány nem tér el a város szerves fejlődésétől. A forgalomcsillapítással, a zöldítéssel mindazokat a komfortokat hozza, amelyekről az urbanisták álmodoznak. A kérdés az, vajon a köz mit tudott volna tenni tőkés nélkül? Csontig lerohadt volna a terület."

Legyen pénzem nekem is!

A Futureal a beépítés növelése érdekében, és a 2002-es építészeti pályázat tapasztalatai alapján kezdeményezte a KSZT módosítását. Az új tervet júniusban tárgyalta a fővárosi tervtanács, [opponense](#)

Koszorú Lajos volt. A korábbi változat beépítési mutatóinak emelése láttán Koszorú abbeli félelmét fejezte ki, hogy a szabályozás a területre tervezett 2500-2800-as lakásszám helyett akár 4000, negyven négyzetméteres lakás kialakítását is lehetővé teszi, gyakorlatilag az "eltakarított Józsefváros szociológiai perspektíváját" villantva fel új környezetben. A szabályozási tervek azonban nem tartalmaznak lakásméreteket, mindössze a beépítési kereteket, a tömbök kialakításának szabályait, az épületmagasság korlátait adják meg. "Azt a szereplőt kerestük, aki végig tud menedzselni egy tízéves folyamatot, ehhez olyan szabályozási terv kellett, ami az ingatlanpiaci mozgásokhoz alkalmazkodni tud, de az engedélyezett terhelésen belül marad" - indokolja a terv változását Alföldi. A Fővárosi Szabályozási Kerettervben előirányozotthoz képest valóban jócskán a megengedetten belül maradnak a mutatók, sőt a bonyolult módon kikalkulált számok még a ferencvárosi alá is süllyednek. A terület túlzott sűrítésére hivatkozva a fővárosi tervtanács nem fogadta el a módosítást, ami ennek ellenére - mivel az állásfoglalás nem kötelező érvényű - szeptember közepén életbe lépett.



"Nem érzékelünk olyan szándékot, hogy negyven négyzetméteres lakásokban slichtolnák föl az embereket, így nem is lehet élő várost csinálni" - ez Molnár véleménye. Tatár Tibor ekképp árnyalja a helyzetet: "2800 lakás építésénél az átlag négyzetméterszámot a piac dönti el. Ha nem kell a piacnak, amit csinálunk, akkor szellemváros születik, a befektető tönkremegy, és itt ülhetünk a félig lerombolt városnegyed fölött tíz év múlva is. Mi élhető belvárosi területet akarunk." A piac, a profitmaximalizálás és az élıhetőség követelményei által teremtett játéktéren a Futureal az első két tömb négyszáz lakásának többségét a Ferencvárosban uralkodó garzonnál illetve a másfél szobánál valamivel nagyobbra tervezi, és a pesti prémiumszegmenst célozza meg vele. Ugyanakkor várható, hogy a "márkanév" elterjedésével felértékelődik a terület, és a lakásösszetétel a nagyobb lakások felé fog elmozdulni. Nézzük mindezt bontásban. A cégcsoport 2012-ig a hat lakótömb 182 000 négyzetméterébe összesen és hozzávetőleg 50 milliárd forintot fektet (telekárval, építési és értékesítési költségekkel együtt), ami négyzetméterenként átlagosan 275 ezer forintos kiadást jelent. Ha a nagy többségében másfél szobás lakásokat valóban felveszi a piac, akkor a két év múlva értékesíthető első tömböknél - 350 ezer forintos négyzetméterárral becsülve - a fejlesztő legalább húsz százalékos nyereségre tehet szert.

A Corvin mozi mögöl kereskedelmi passzázs vezet majd az irodaövezet felé (igaz, ehhez a fővárosi tervtanács bólintása hiányzik még), a cégcsoport az itteni 49 ezer négyzetméter felületre 18 milliárd forint befektetést kalkulál. A lakóövezet első két tömbjével párhuzamosan tervezik a Vajdahunyad utca mögötti irodazónát, melynek 57 ezer hasznosítható négyzetméterébe 28 milliárdot fektet a Futureal. A lakóövezet végén, a Bókay és a Szigony utca között a most még kevésbé definiálható "jelképszerű" építmény, kutatási-fejlesztési központ zárja a sétányt, a közelében egyszer talán egy új zeneakadémiai épülettel. A 77 ezer négyzetméternyi hasznos terület kialakítására 29 milliárd forintot költenek a jelenlegi pénzügyi terv szerint. Az épületek magassága a Práter utcai és az Üllői úti házak szintje között képzelhető el, a sétány mentén 30 méteres, kijebb 23 méteres épületmagasságokkal, a belvárosi udvaroknál tágasabb belső kertekkel, és a lakóépületek közt 36 méter széles sétánnyal. A tervezés jelenlegi fázisában Tatár "Budapestbe illő, nem nosztalgizáló, hanem azonosíthatóan 21. századi építészet kialakítását" érzékelteti.



Ezért a pénzért

A CSP építészeti katalógusában több tucat építész és építészhallgató munkája sorakozik, de a köztérstruktúrán és a vázlatos nagyvárosi vízió kivül semmi sem végleges. A magyarországi építészzakma jelentős részét felvonultató korábbi pályázatok, workshopok és konzultációk után tavasszal a Harvard Graduate School of Design és a BME hallgatói is részt vettek az építészeti arculatformálásban, hogy a projekt iránt érdeklődő, ám túl borsos árat kérő világsztár Norman Foster most épp csak megemlítsük. A [Harvard egyetem designhallgatói](#), mit sem törődve a belvárosi szabályozással, magasházakkal szórták tele a terepet; a mozi mögötti passzázst [Guy Perry harvardi oktató és ingatlankirály](#) találta ki. Egy vízfelületekkel és plasztikákkal operáló köztéri koncepció [egyszer már megszületett](#), de nem ez lesz a végső. A Corvin Sétány első két lakótömbjének [építészeti koncepcióján](#) tizenegy felkért építésziroda dolgozott Cságoly Ferenc stúdiójától Koszorú Lajos és Noll Tamás irodáján keresztül az Erick van Egeraat stúdióig. A két lakótömbre készült összesen tizenegy koncepcióterv több-kevesebb sikerrel próbál emberi arcot adni a magas szintterületi mutatóknak és a 65%-os, helyenként még nagyobb beépíthetőségnek az új telekstruktúrában. Van, ahol a holland sztárépítészet hatása tűnik fel, másutt posztmodern elemek vegyülnek a sétány menti keretes szerkezetű, extra épületszárnyakkal bővített beépítéseken. Az arculat néhol a lakóparkon edzett gesztusoknak engedelmessékedik, a rutinton átlendülő koncepciók viszont megpróbálják átszellőztetni a tömböket, kilyuggatják a homlokzatokat, lakóegységeként variálják a homlokzatnyílásokat, és összemossák az udvarokat a sétánnyal.



Hogy beválik-e a jelentős legitimációs deficittel induló CSP, az most még kevésbé múlik a szintterületi mutatókon és a homlokzatkialakításon, mint inkább a hosszútávú közös gondolkodáson, ami a projekt számtalan buktatója ellenére is a józsefvárosi akcióterületek sorsát kell, hogy szem előtt tartsa. A város egy része, s vele együtt a múltjának egy darabja is visszavonhatatlanul eltűnt. Miként az is csak ezután derülhet ki, hogy a CSP sűrűn lakott városi zárványként ékelődik-e majd a városba, vagy átjárhatóvá válnak a szomszédos városrészek; és hogy valóban magával húzza-e a CSP az ingatlanpiacot, no meg a lepattant Magdolna-negyedet is. Csak ha biztosan tudjuk majd, hogy a régi házak restaurálása helyett új értékeket kapott a város, akkor mondhatjuk majd ki biztonsággal, hogy nem nagy pénz- és városnyelő játékautomataként valósult meg ez a fejlesztés.

A cikk megjelent a Magyar Narancs 2005. október 13-i számában.



Fotó: Somlyódy Nóra, Szemerey Samu