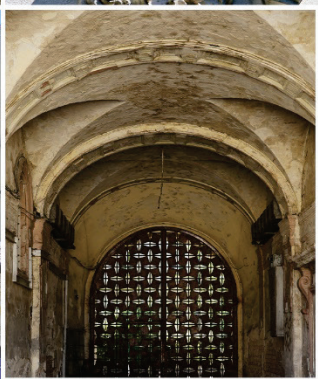
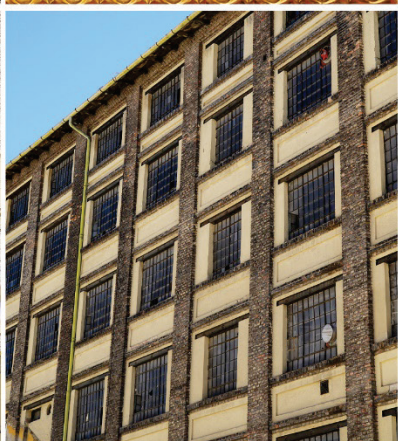
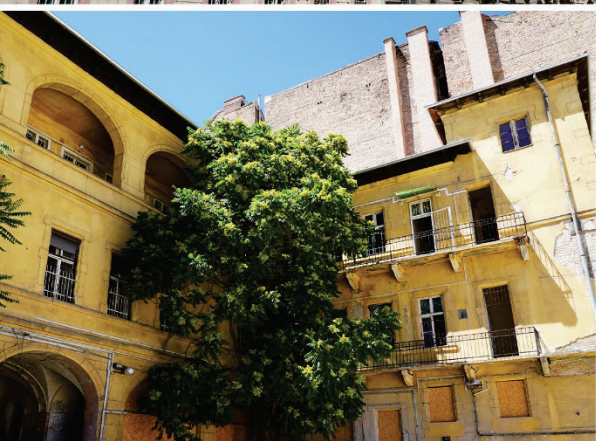
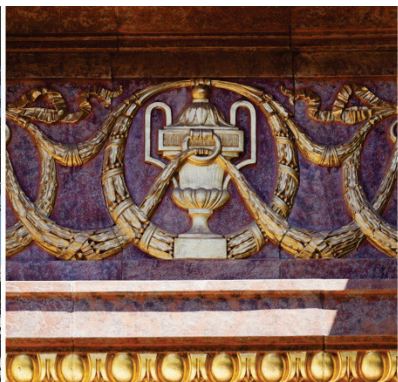


BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓK ÉS MŰELMÉKI ÉRTÉKELTÁRAK



38. TÖMB (Rottenbiller utca – Damjanich utca-Bethlen Gábor utca –
Dembinszky utca által határolt terület)

**ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA – TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓK ÉS
MŰEMLÉKI ÉRTÉKLELTÁRAK**

**Generáltervező,
településtervezés:**

Czebe Judit
okl. építészmérnök,
vezető tervező
É 01-0742
TT/1 01 - 0742

Markos Kristóf
műszaki munkatárs



APS Mérnöki Iroda Kft.

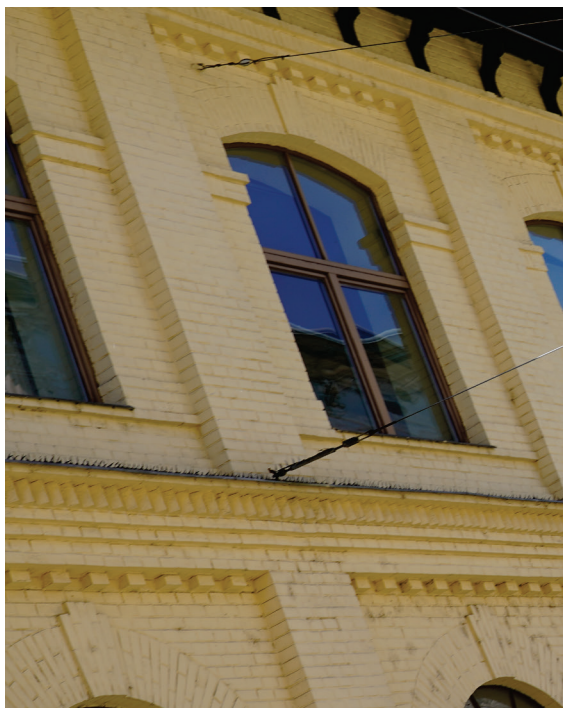
H-1112 Budapest Gulyás u. 27/6.

area planning solutions

**Építéstörténeti
tudományos
dokumentációk és
műemléki
értékleltárak**

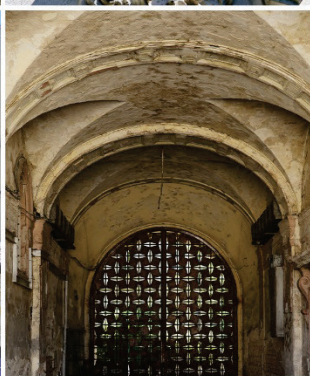
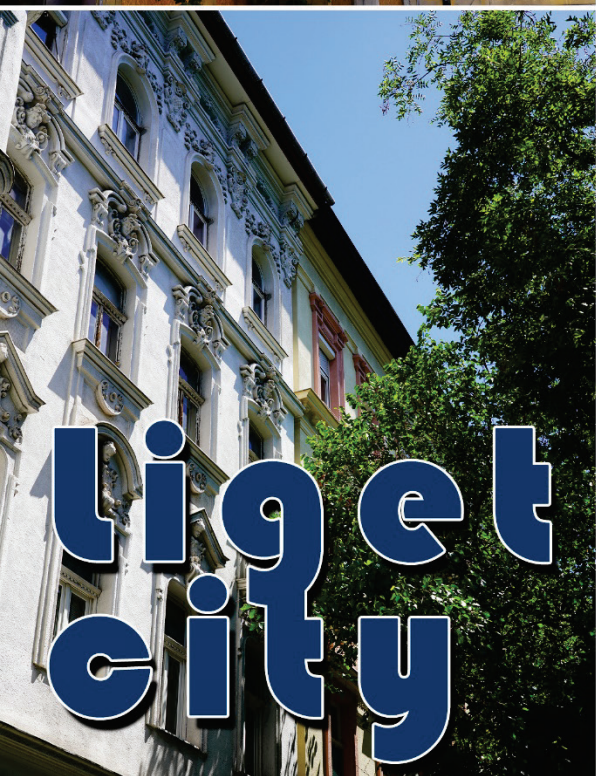
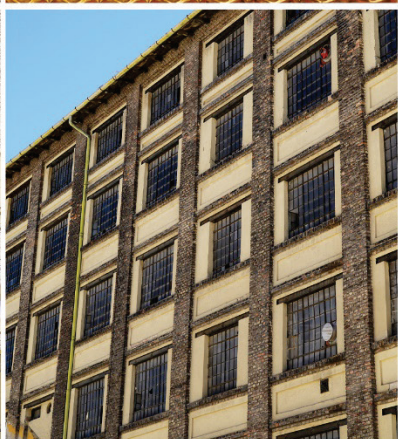
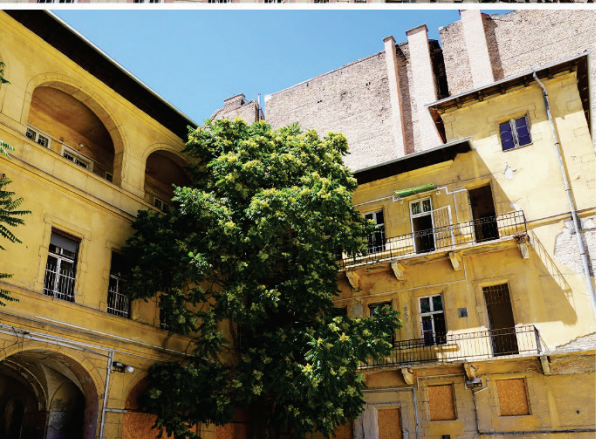
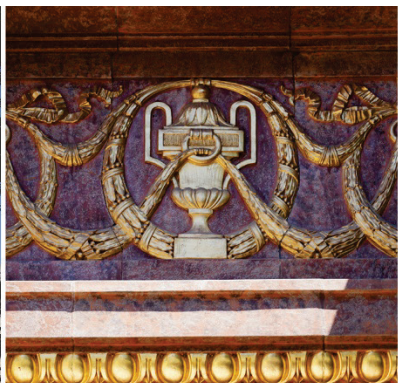
Okrutay Miklós
Műemléki Szakértő - 21-0413
Rottenbiller utca 31., 33.

Korompay Katalin építész, műemléki szakértő
Ipari épületek
Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26.,
Dembinszky utca 12-14.



BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN

ROTTENBILLER UTCA 31. (HRSZ: 33413)



liget
city

BUDAPEST VII. ROTTENBILLER UTCA 31. (HRSZ: 33413)
ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ



OKRUTAY MIKLÓS

MŰEMLÉKI SZAKÉRTŐ - 21-0413

2021. JÚNIUS

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés, a dokumentáció készítésének célja
2. Településtörténeti áttekintés, környezetvizsgálat, telektörténet
3. Építéstörténet, építtető, építész
4. Az épület leírása, értékeinek összegzése
5. Értékelés, helyreállítási javaslatok
6. Irodalom- és forrásjegyzék
7. Fotódokumentáció

1. Bevezetés, a dokumentáció készítésének célja

A Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 31. szám alatti épület különleges helytörténeti jelentőséggel bír. A világvárossá fejlődő magyar főváros a szolgáltatások szintjén is különlegesen magas színvonalat képviselt, ennek egyik példája a Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet működése. Telephelyüket ezen a helyszínen alakították ki és innen látták el a főváros lakosságát a különféle, kiváló minőségű tejtermékkel. A 19. századvégen, majd a 20. század elején a tejfogyasztásnak szinte külön kultusza alakult ki, a tejtermékekhez - akár helyben fogyasztva - a főváros fontos pontjain kialakított tejcsarnokokban is hozzá lehetett jutni.

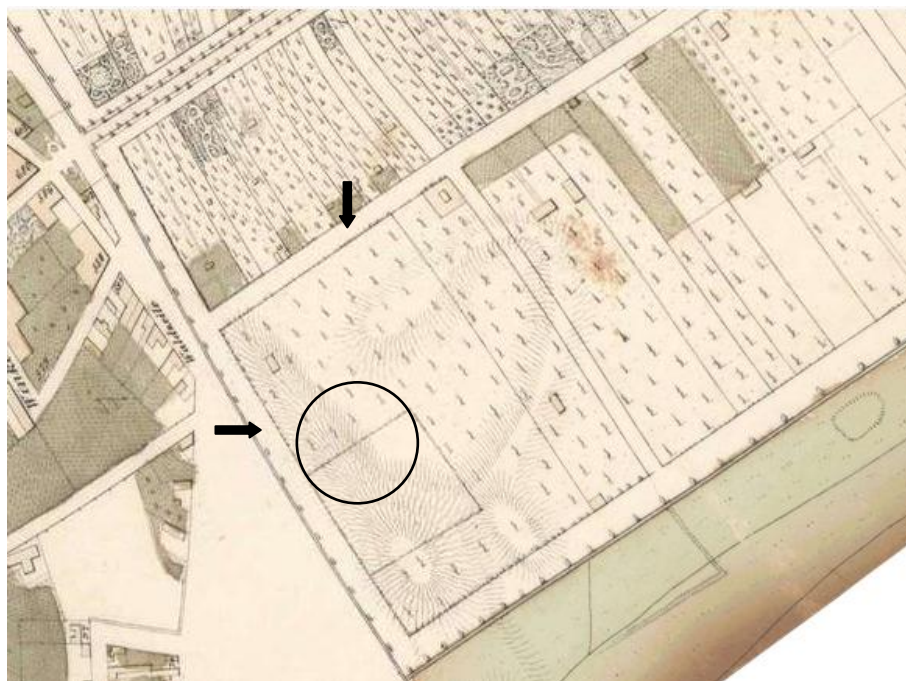
Míndez mára egy régen elenyészett, letűnt világról való híradás, ahogy maga az épület is elvesztette egykori jelentőségét. A hátsó udvari korabeli üzemépületek sorra más-más funkcióba kerültek, a főépület is csupán az utcaképben betöltött fontos szerepét őrizte meg, a területen egyfajta lassú enyészet kezdte átvenni az uralmat.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa - további két szomszédos telek bevonásával - nagyszabású fejlesztési-beruházási programot készít elő. Ennek keretein belül a meglévő építészeti értékek megőrzése mellett jelentős új, funkcionális-építészeti értékteremtés a cél. A munkák előkészítésének részeként az érintett ingatlanon valamennyi, építészeti értéket nem őrző melléképületet és toldalékot a korábbiakban már elbontották.

Jelen építéstörténeti tudományos dokumentáció a fenti munkálatok előkészítését szolgálja a helyszínről szerezhető minden releváns információ rögzítésével. A dokumentáció háttéranyagát levéltári kutatás, az épület eredeti tervei, a szakirodalom áttekintése, a jelenlegi munkákra vonatkozó építészeti tervek, illetve a terepbejárás során szerzett tapasztalatok jelentik. A dokumentáció az engedélyezési eljárások során az építészeti tervek mellett a kérelem mellékletét képezi.

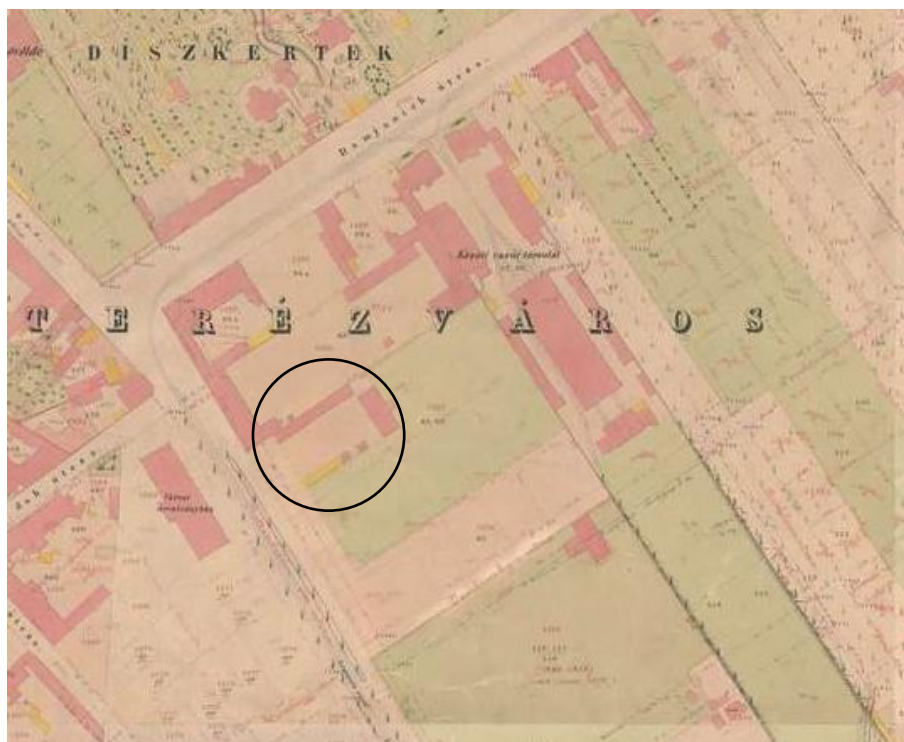
2. Településtörténeti áttekintés, környezetvizsgálat, telektörténet

A Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 31. szám alatti épület építéstörténeti előzményeit vizsgálva elsőként a 19. század első harmadában készült térképet érdemes tanulmányoznunk. A Főváros 1837-es állapotát rögzítő térkép jól mutatja, hogy a városrész ekkor a vizsgált (körrel jelölt) telek közvetlen környezetét jelentő tömbben üresen állt. A térképkivágatban jól azonosítható a terület északi határát jelentő Damjanich utca (1874-ig Külső Három Dob utca - Aussere Drei Trommel Gasse), illetve a keleti határát jelentő Rottenbiller utca - mindkettő nyíllal jelölve. Utóbbi az Erzsébetváros külterületén keresztező utcaként alakult ki az egykori Árokvonal mentén. Első megnevezését is innen nyerte: az útvonal reformkori neve Árokvonal utca (Linien Graben Gasse) volt, majd 1872-ben azt Pest város korábbi polgármestere, Rottenbiller Lipót után nevezték át. A területen ekkor csupán az Árokvonal város felőli oldalán mutatkozott pár, szórányosan elhelyezett épület, egyébként a vizsgált háztömbben jellemzően szőlőművelésre utaló térképjelet láthatunk. A történeti és az aktuális térképek egymásra vetítésével és az adott koordináták felhasználásával közvetlenül is beazonosítható a vizsgált telek, amelyre is a fentiekben már említett, nagyrészt a szőlőművelésre utaló jelölés került. Ennek megfelelően megállapítható, hogy az érintett telken a 19. század első harmadának végéig semmilyen beépítés nem történt.



(i) *Pest-Buda–Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel, 1837-
Vasquez*

Várostörténeti szempontból, a következő fontos periódusként az 1867-72 között készült kataszteri térkép szolgál további fontos adalékként. Ezen jól látható, hogy a 19. század második harmadának végére megkezdődött a terület beépítése. A Rottenbiller utca túloldalán 1861-ben adták át az Erzsébet leányárvaházat, valamint a térkép készítésekor már állt a Damjanich utcai lóvasút remíze is (1867). Első periódusú beépítésként elkészült a Damjanich utca és a Rottenbiller utca sarkán álló korábbi lakóház, valamint a közvetlenül szomszédos, Rottenbiller utca 33. szám alatti, a jelenleg ott álló ház előtt épített lakóépület. A térképen megfigyelhető továbbá, hogy a vizsgált telek környezetében levő jelenlegi összes utcát ekkor még nem szabályozták ki, így a Bethlen és a Dembinszky utcák csak leendő nyomvonalukkal szerepelnek.

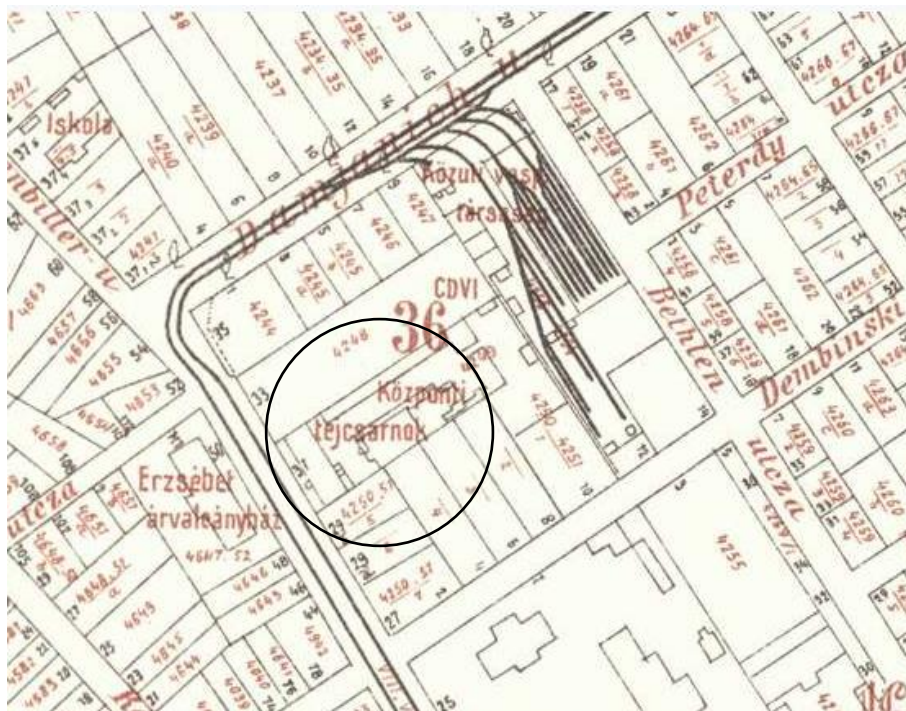


(ii) *Pest kataszteri térképsorozata az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872, Halácsy Sándor.*

A vizsgált telek utcafrontja még ekkor is beépítetlen. Az északi és a déli telekhatár mentén egy-egy keskeny traktusú, hosszanti tömegű, míg a telek közepén keresztbe fordítva egy szélesebb traktusú épület tűnik fel. Vélhetően egyik sem lakófunkcióval bírt, azok valószínűleg ipari-mezőgazdasági hasznosításúak lehettek.

Végezetül a vizsgált épületegyüttes létrejöttét követően készült közigazgatási térképre érdemes figyelmet fordítani. Mintegy három évtized múltán megtörtént a városrész teljes kiépülése, az utcahálózat mai formájában rögzült. A vizsgált telek ábrázolásának érdekessége, hogy azon annak

funkcióját is feltüntették. Ami a helyszínrajzi telepítést illeti megfigyelhető, ahogy a vizsgált épület hátrább húzott homlokzati síkja előtt a mai látványban is ismert előkert tűnik fel. A telek északi határán futó keskeny, hosszanti épület akár a korábbi térképlapon ábrázolttal is megegyezhetett. Ezen felül a több ütemben kiépülő további üzemsarnokok kontúrjai tűnnek fel, valamint a telekbelső felé történt területbővítések nyomán létrejött egyedi telekforma is azonosítható.



(iii) Budapest közigazgatási térképsorozata, 1908.

Összegezve megállapítható, hogy a Rottenbiller utca 31. szám alatti ingatlan végső formája telektörténet szempontjából az 1900-as évek elején alakult ki. Az érintett területen korábban szőlőművelés folyt, üresen állt, azon az első jelentős beépítést a ma is ott álló utcai főépület, illetve a további üzemi épületek jelentették.

3. Építéstörténet, építetű, építész

A telektörténet kapcsán, de immár az építéstörténet közvetlen előzményeként, elsőként a birtoklapot érdemes tanulmányoznunk. Az első feljegyzés magának az ingatlannak a megnevezése: ház a Rottenbiller utcában: ház, épület és udvar, 4249 helyrajzi számon.

A fentiekben megjelölt ingatlan 1862. június 7-én örökösödés jogcímen Egyed Mihály birtokába jutott, eladási és terhelési tilalommal úgy, hogy halála után a tulajdonjog gyermekeire szálljon. Erre 1875. július 15-én került sor, amikor is Egyed Mihály négy fia, Sándor, János, Mihály és László, valamint leánya, Ilona - valamennyien ekkor még kiskorúként - örökölték az ingatlant. 1883-ban, mielőtt még mindannyian nagykorúvá váltak volna, a tulajdonjog vétel jogcímen Dr. Kelety Gyulához került. Ő értékesítette azt tovább három évvel később, az 1886. június 9-én kelt adás-vételi szerződés alapján az új tulajdonos a Budapesti Központi Tejcarnok Szövetkezet lett, a vételár 51.500,- forint volt.

A telekkönyvi bejegyzések alapján tudható, hogy már ugyanennek az évnek októberében kisajátítás útján az eredeti 1256 és 8/100 négyszögölnyi telekhez 151 és 50/100 négyszögölnyi, az utcából leválasztott területet csatoltak, így a teljes területet ekkor összesen 1408 és 34/100 négyszögölben állapították meg. Ehhez a hozzácsatolt területért a tulajdonos 3787 forint és 50 krajcárt fizetett.

További telekbővítések 1896-ban, majd 1904-ben is történtek, utóbbit követően az ingatlan teljes területe 1764 és 94/100 négyszögölre növekedett.

Az addigi tulajdonos cégforma-váltása - amelyhez az I. világháború következményei nagymértékben járultak hozzá - 1916-ra datálható, ekkortól Budapesti Központi Tejcarnok Részvénytársaságként működött tovább, az erre a cégnévre való tulajdonjogot 1917. január 23-án jegyezték be. Végül cégegyesülés címén 1926. augusztus 10-től a tulajdonos a Budapesti Központi Általános Tejcarnok Részvénytársaság lett.

A vizsgált épület építési engedélyezésére már az építetű, a Budapesti Központi Tejcarnok Szövetkezet tulajdonhoz való jutásának évében, 1886-ban sor került, majd az engedélykérelmet 1887-ben módosították. Az eredeti építési engedélyt a Székesfővárosi Tanács 19719/886.-III számon adta meg, a módosítás engedélyének száma 9512/887.-III.



A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet épülete a Rottenbiller utcában, 1903.

A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezetet a Földművelésügyi Minisztérium Tejgazdasági Felügyelőségének közbenjárására 1883-ban alapították, amely működése során szinte küldetésének tekintette a főváros egészséges tejjel és tejtermékekkel történő ellátását. Az 1902-ben megjelent saját kiadványukban (*A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet ismertetése*. Szerk.: Gerlei Lajos igazgató. 1902. október 1.) a teljes termékkínálatukat ismertetik, és megemlítik azt a tényt, hogy a királyi udvart is ők látják el termékeikkel. Ekkor már városszerte 65 saját üzlettel rendelkeztek, melyek közül többet a helyben fogyasztásra is berendeztek, ezek közül a legismertebb az Erzsébet téri kioszk épületében volt.

* ÁRJEJYZÉK. *	
1 liter pasteurizált tej	30 fillér
1 „ teljes tej üvegben	25 „
1 „ „ „ kannában	24 „
1 „ habtejszín	200 „
1 „ kávé tejszín	80 „
1 „ tejföl... ..	80 „
1 kg I. rendű tea vaj	320 „
1 „ asztali vaj... ..	256 „
1 „ főző vaj	240 „
1 „ túró	48 „
Székely-féle gyermeke tej ² / ₁₀ literes üvegben	10 „

A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet saját kezelésében levő fióküzletei:		
1. Rottenbiller-utca 31.	23. Akácfa-utca 60.	44. Delej-utca 4.
2. Sív-utca 1.	24. Teréz körút 26.	45. Szécsényi-utca 10.
3. Kecskeméti-utca 14.	25. Nagy korona-utca 19.	46. Rákospalota, Erzsébet-ut 27.
4. Hajós-utca 25.	26. Váci u. 40.	47. Nagy-Mács.
5. Báthory-utca 19.	27. Baross-utca 21.	48. Báthory-utca 12.
6. Izabella-utca 65.	28. Főh. Sándor-utca 25.	49. Újpest, Váci-ut 43
7. Kertész-utca 43.	29. Svábhegy, Eötvös-villa.	50. Felső erdőseer-utca 19.
8. József-körút 41.	30. Zsigmond-utca 12.	51. Andrássy-ut 77 (Glasner)
9. Fehérvári-ut 44.	31. Király-utca 69.	52. Lipót-körút
10. Ferenc-körút 34.	32. Váci-körút 31.	53. Podmaniczky-utca
11. Kis korona-utca 13.	33. Nagymező-utca 37.	54. Király-utca 13.
12. gróf Haller-utca 52.	34. Teréz-körút 7.	55. Baross-utca 79.
13. Curvin-tér 6.	35. Lipót-körút 12.	56. Sülly-utca 5.
14. Dobkány-utca 36.	36. Újpest, Árpád-ut 8.	57. Rombach-utca 8.
15. Wességhy-utca 67.	37. Damjanich-utca 37	58. Somly-utca
16. Haló-u. (vásárcsarnok épület)	38. Révay-utca	59. Erzsébet-körút 50.
17. Kerepesti ut 53.	39. Üllői ut 15.	60. Üllői ut 105.
18. Erzsébet-tér 6.	40. Erzsébet-körút 37.	61. József-utca 58.
19. Hanyadi-tér (vásárcsarnok).	41. Szerécsen-utca 33.	62. Népszínház-utca 27.
20. István-tér	42. Újpest, városkiszépvület.	63. Wességhy-utca 43.
21. Rákóczy-tér	43. Csömör-ut 19.	64. József-körút
22. Haló-utca		

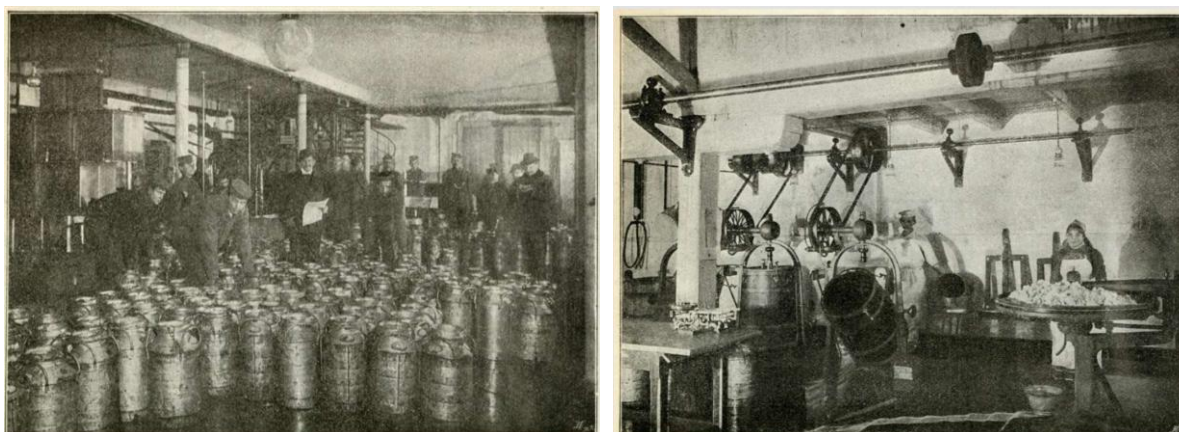
A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet árjegyzéke és fióküzletei, 1902.

A tejüzem Rottenbiller utcai telepe, mely kezdetben 51 gazda 1713 tehenének 2,4 millió liter tejét dolgozta fel, a századforduló első éveiben az egyre növekvő igények kielégítésére már 8-10 millió liter tejet dolgozott fel. Ebben az időben 70 lovaskocsival bonyolították a tejszállítást, a szövetkezet tej- és tejtermékszállító kocsijai reggelente az üzem udvarán sorakoztak fel.



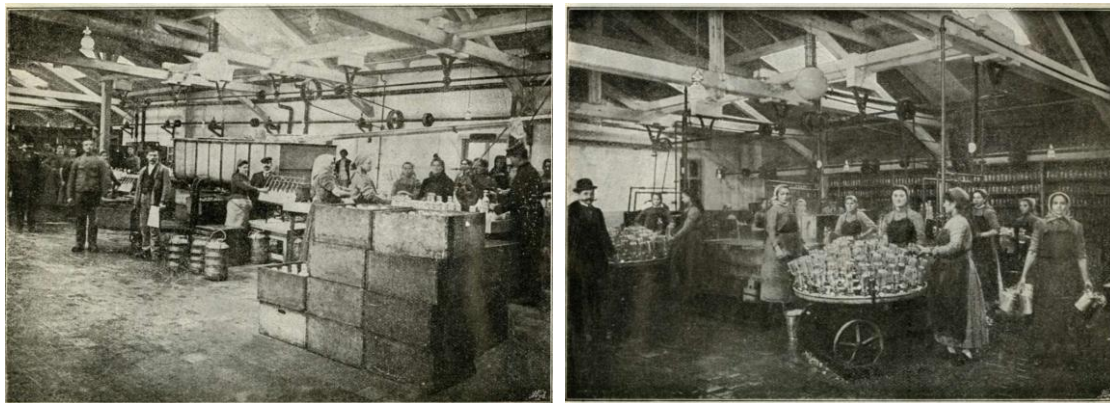
Tejszállítás a központi telepről. 1903.

Különleges terméküknek számított a gyerekek és a betegek táplálására alkalmas tej, amely a Székely-féle tejkezelési eljárásról kapta a nevét, és mint „Székely-féle gyermektej” került az üzletekbe. Ennek az eljárásnak a segítségével olyan tejet állítottak elő, amelynek a kémiai összetétele eltérő volt a tehéntejtől és közel azonos volt az anyatejével.

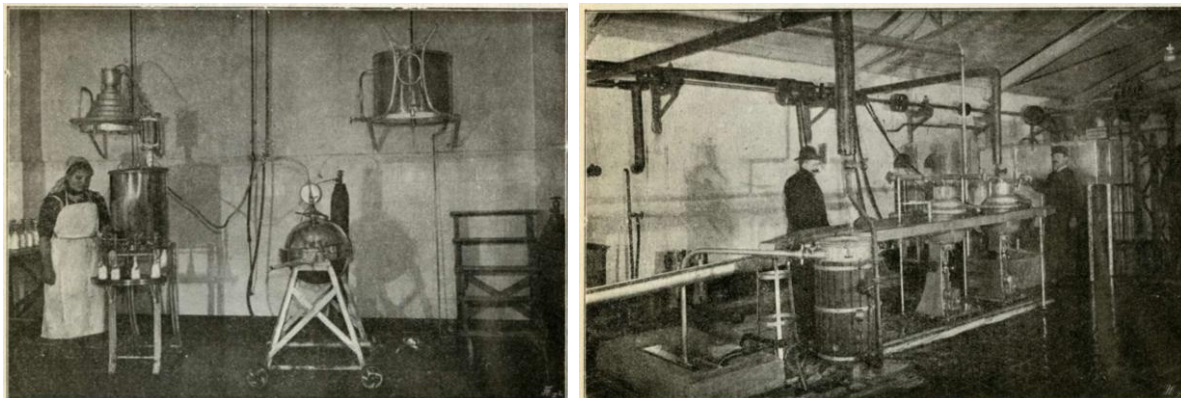


Tejátvételi csarnok és a vajkészítő helyiség, 1902.

Érdeemes a teljes körű dokumentálás szándékával a fent említett kiadványban szereplő valamennyi fotót bemutatni jelen tanulmányban is. A felvételek a termelés sokszínűségéről árulkodnak, arról, hogy ezen előkészítési folyamatok számára számos speciálisan felszerelt üzemi teret kellett kialakítani. Ugyanakkor azok funkcionális mellett különleges építészeti-esztétikai értékek - a Rottenbiller utcai főépület utcai homlokzata mellett - nem adódtak a kialakuló épületegyütteshez.



A palackozó helyiség, 1902.



A gyermekek osztály és a lefőző gépek, 1902.



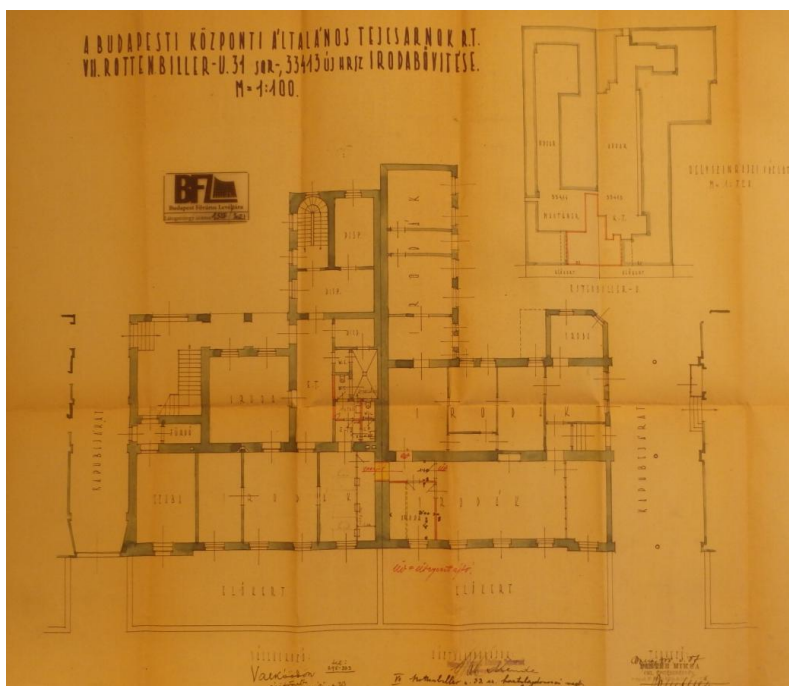
A főépület a Rottenbiller utcában és annak udvara, 1902.

A szakirodalom építő(mester)ként Wellisch Sándort és Wellisch Gyulát jelöli meg. Az építész végzettségű, budapesti születésű, a budapesti Műegyetemet végzett Wellisch testvérpár (Wellisch Sándor - 1855-1931 és Wellisch Gyula - 1859-1940) elsősorban a 19. századvégre jellemző módon építési vállalkozókként működtek. A legtöbb esetben ők maguk voltak az építetők - a beruházásra alkalmas telkeket megvásárolva saját tulajdonú ingatlanon folytathatták a beruházást -, de ők voltak a tervezők, és a kivitelezők is. Munkásságukra példa az Erzsébet körút 32. alatt 1891-ben (tervező: Ray Rezső), a Ferenc körút 41. alatt 1892-ben, a Dob utca 31. – Kazinczy utca 33. sarkon 1895-ben, vagy a Hunyadi tér 3. alatt 1896-ban (építész: Illés Gyula) épült bérházak. De olyan városképi fontosságú épület is kötődik hozzájuk, mint a Szent Gellért téren, a Budafoki út és a Bartók Béla út találkozásánál 1901 és 1903 között, Sterk Izidor tervei alapján felépült Eraviszkusz-ház.



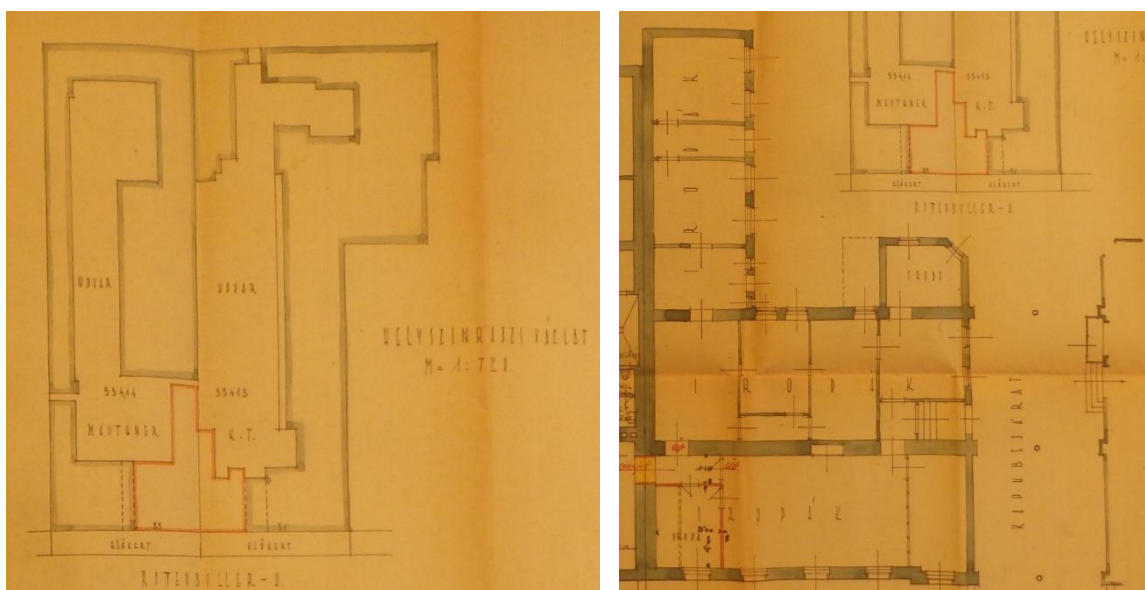
Példa a Wellisch-fivérek építési vállalkozói munkásságára: Hunyadi tér 3. (1896.) és Szent Gellért tér 3. (1901-1903).

Az építéstörténet részeként itt lenne érdemes közölni az épület eredeti terveit, ugyanakkor azok a levéltári kutatás során nem kerültek elő. Mindössze egyetlen tervlap az, amely a későbbi időkből igazán releváns információkkal szolgál. A Budapesti Központi Általános Tejcserző Rt. Részvénytársaság 1938-ban építési engedélykérelmet nyújtott be, az engedélyezés tárgya az egyik földszinti, utcai iroda összenyitása a szomszédos, Rottenbiller utca 33. szám alatti épület azonos funkciójú helyiségével. A terv alapján a vizsgált épület földszintjének a kapualjtól balra eső területe teljes egészében irodaként szolgált – ugyanakkor a cég működését figyelembe véve szinte teljes valószínűséggel kijelenthető, hogy az egész épület az adminisztrációs, illetve vezetői háttér számára irodákat tartalmazott, abban lakófunkció szinte bizonyosan nem kapott helyet már a felépítéskor sem.



A Budapesti Központi Általános Tejcsarnok Rt. által benyújtott engedélyezési terv, 1938.

A tervlap helyszínrajzi részlete az ekkorra végleges formájában kialakult beépítést mutatja, ahol az udvari épületek az egyes tejtermékek előállításának helyszíneként szolgáltak. Ami az alaprajzot illeti, az a középőfalas rendszerből fakadó nehézséget tükrözi, azaz az egyes irodák kényszerűen egymásból nyíltak közlekedőtér (folyosó) híján. A kapuáthajtó érdemel még figyelmet annak oszlopsorral elválasztott kettős tengelyével, ami a kezdetektől jelentős teherforgalomra utal.



A Budapesti Központi Ált. Tejcsarnok Rt. által benyújtott engedélyezési terv részletei, 1938.

Az ebből a korszakból származó plakát hangsúlyos elemként magát az üzemet ábrázolja, a háttérben füstölgő kémények ipari területként láttatják a környéket.



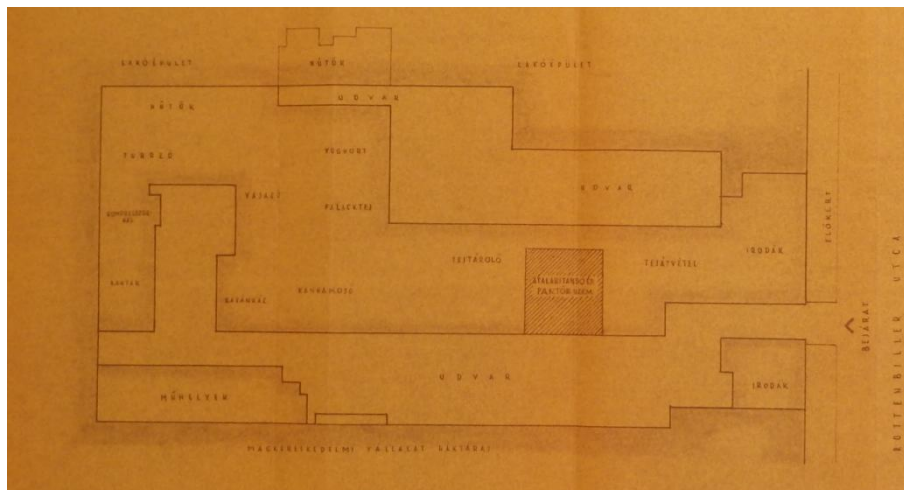
A Központi Tejcsarnok plakátja, 1936.

A fentiekben közölt archív fotók egyikére itt érdemes tovább fókuszálni. Egyfelől az ablakokban bámészkodók, valamint az ablakokban mutatkozó leereszthető függönyök egységes volta is azt igazolja, hogy a főépület iroda-funkciót töltött be, abban lakóegységet nem alakítottak ki. A központi telephelyen nem csupán a tejtermékek előállítása zajlott, hanem azokat itt helyben is meg lehetett vásárolni. Ebből a célból a kapuáthajtótól jobbra eső magasföldszinti részen, az utcáról lépcsővel megközelíthető boltot alakítottak ki. Érdekesség tovább, hogy a korszakban előírt módon a kettős kapualjban balra esett a behajtás, hiszen ekkor még balkéz-szabály volt a hazai közúti közlekedésben.



A cég későbbi működési formájára a Fővárosi Levéltárban fellelhető további tervlapok, engedélyezési eljárások alapján tudunk következtetni. Az érlelő-csarnok, valamint a homogenizáló helyiség fafödémének kicserélésére 1949 tavaszán beadott engedélykérelmeket már a Tejipari és Értékesítési Nemzeti Vállalat néven adták be, azaz a 2. világháborút követően, de még az államosítás előtt a korábbi részvénytársasági forma megszűnt.

A teljes fővárosi tejipari háttér államosítás utáni átalakulására utal, hogy az 1961. októberi, a pasztörizáló helyiség erőátviteli berendezési tervén a Budapesti Tejipari Vállalat Erzsébetvárosi Tejüzemeként szerepel a Rottenbiller utca 31. szám alatti épület. A tervcsomag helyszínrajzát érdemes itt közölni. Ezen a már korábban látott elrendezés látható avval, hogy a Rottenbiller utca felől jobbra eső lakóépület felé nagyméretű hátsó udvar tűnik fel, amelyre az eddigiek során előzményt még nem láthattunk.



Budapesti Tejipari Vállalat Erzsébetvárosi Tejüzeme – helyszínrajz, 1961.

A helyszínrajz részletesen feltünteti a különböző üzemi egységeket, így az utcai főépület irodái mellett a tejátvitel, a pasztörizáló, a tejtároló mellett a palacktej-, a vaj-, a joghurt- és a túrókészítés egymástól elkülönített helyiségei érdemelnek figyelmet. Értelemszerűen külön egységbe került a kannamosás, valamint a nagyméretű hűtők.

Az 1970-ben megjelent Erzsébetváros című kötetben hosszabb összefoglaló olvasható a cég addigi működéséről, amelyben az átalakulások fenti állomásai is említésre kerülnek. Ekkor az épületegyüttes a Budapest és Vidéke Tejipari Vállalat Erzsébetvárosi Üzemeként működött.

A rendszerváltást követően még évekig ugyanebben a funkcióban működött az épületegyüttes. Egy 1993 nyarán kelt, az utcai üzlet kialakításának használatbavételi engedélye még a Budapesti Tejipari Vállalat névre szólt. 1996 júniusában már, mint Fővárosi Tejtermék Nagykereskedelmi Termelő-Szolgáltató és Befektetési Kft. néven kértek és kaptak bontási engedélyt a területen az „udvari hátsó rész” lebontására, mindez arra utal, hogy a termelés ekkorra már teljes egészében megszűnhetett a területen. 1998 májusában a kerület jegyzője által kiadott határozat alapján tudható, hogy a korábbi, bontási engedéllyel rendelkező, a neve alapján vélhetően még a tejiparban érdekelt kft. helyére a Rottenbiller Center Ingatlanhasznosító Kft. (Budapest, Rottenbiller u. 11-15.) cég lépett. Mindez már azt a folyamatot mutatja, ahogy az egykor híres helyszín, elvesztve eredeti funkcióját, a városrészben betöltött kiváló helyszínének köszönhetően az ingatlanfejlesztés érdeklődésének fókuszába került.

4. Az épület leírása, értékeinek összegzése

A Budapest VII. Rottenbiller utca 31. számú telken álló főépület, mint azt az építéstörténeti fejezetben láthattuk, 1886-87-ben épült, ezt követően jelentős, az épület megjelenését döntően befolyásoló beavatkozások nem történtek. Mint hogy az épület eredeti tervei nem állnak rendelkezésre, így a leírásakor a 2021. év során készített felmérési tervek kerülnek közlésre, megjegyezve, hogy azon a jelenleg már elbontott későbbi hozzáépítések is fel vannak tüntetve.

A helyszínrajzi telepítés az adott városrészre jellemző módon zártos, ugyanakkor, ahogy az korábban már említésre került, az utcafront felé előkerttel fordul a ház, a telekhatáron téglapillérek közötti kovácsoltvas kerítéssel.

Alaprajzi értelemben - a fő tartószerkezet szempontjából - az épület középfőfalas tagolással kéttraktusos. Az épület teljes egészében alapincézett, hagyományos - jelen esetben - kosárgörbe-íves dongaboltozattal fedve. A födémekről jelenleg pontos ismerettel nem rendelkezünk: a földszint és az első emelet fölötti födém vélhetőleg acélgerendás megoldással épült, míg a második emelet fölött nagy valószínűséggel csapos gerendafödém készült. Az épület tömegét hagyományos szerkesztésű fedélszék zárja, amely mind az utca, mind a telekbelső felé süllyesztett megoldású, háromállószékes, kötőgerendával. A héjalás valamennyi tetősíkon szabvány műpala, az utcai szárnyon teljes deszkázatra, míg az udvari szárnyakon csupán lécezéses aljzatra fektetve. Az épület egyik leginkább értékes elemei az utcai tetősíkot gazdagító két torony. Annak fa oromzata a svájci villaépítéssel rokon, az e fölé emelt gúla formájú toronysisakot, annak csúcsán szépen formált „szélkakas” teszi teljessé. Figyelmet érdemelnek még az utcai homlokzaton a mívés, kovácsoltvas eresztartó konzolok.



Metszetek.

Az utcai homlokzat tizenhárom-tengelyes, szimmetrikus szerkesztésű, földszint plusz kétemeletes. Mindkét irányból az ötödik tengelyben, a fentiekben már leírt, toronyszerűen kiemelt tetőidom-részletek hangsúlyozzák a rizalítként előreugró homlokzatzakaszokat, amelyek egyúttal a középső három ablaktengelynyi részen megnyíló kapuzatot is keretezik.



Utcai homlokzat.

A lábazati sávként kezelt földszint tengelyenként azonos nyílásrendjében a középső háromtengelynyi szakaszba került az épület egyenes szemöldökkel zárt nagyméretű, öntöttvas oszlopokkal két sávra osztott, szabadon feltároló kapunyílása. Az egykor jelentős teherforgalom indokolja a belvárosban szokatlan, egyedi megoldást. A további tíz tengelyben a földszinti nyílászárók félköríves zárásúak. A kapuzattól jobbra és balra bejárati ajtók nyílnak. Az emelt szintű földszintre előlépcsők vezetnek fel, a két ajtó közül a jobb oldalra eső tekinthető eredetinek, itt lehetett bejutni az egykori tejcsarnokba. Hasonló bejárás nyílik a bal szélső tengelyben is, ez egészen késői átalakításnak tűnik. A további hét tengelyben azonos karakterű ablakokat találunk. A földszinti homlokzati sáv vakolt felületű, kvádert imitáló nütázással, a nyílások fölött boltívet idéző rajzolat, ezen felületet kis kiülésű, összetett szerkesztésű osztópárkány zárja le. Ezt az osztópárkányt a középső kapunyílás fölötti, első emeleti erkélylemez szakítja meg, amelyet volutás végződésű öt konzol támaszt alá.

A kétszintes emeleti sáv sajátos neo-reneszánsz hangulatot tükröz. Maga a falsík vörös tónusú klinkertéglával burkolt. Az első emeleti ablakok alá gazdag tagolású könyöklőpárkány került, amit a falsíkból alig előrelépő kis konzol támaszt alá, eddig a magasságig vakolt a homlokzat. Az egyenes záródású ablaknyílásokat keretező vakolt tagozat azonos profillal fut körbe, a kompozíciót előreugró szemöldökpárkány zárja le tengelyében zárókóyszerűen formált konzollal. A középső öt tengelyben a páratlan tengelyekben az ablak fölötti szemöldökpárkány

timpanonszerű kiemelést kap, az így kialakuló háromszög-mezőbe barokkos növénymotívum került. Ugyanitt a páros tengelyekben, a szélső mezőkben már látott egyenes szemöldökpárkányt volutás rátét egészíti ki középpütt kis oszlop, azon gömb. A középső tengelyben nyílik az első emeleti teraszra vezető ajtó, ennek keretezése megegyezik az ablakokéval. A teraszhoz míves kovácsoltvas korlát tartozik, annak pálcás rendszere a szimmetriatengelyben megszakad, hogy itt gazdagabb motívumokkal egészüljön ki. A középső öt tengelyben, azt mintegy középrizalittá összefogva, az első emelet fölött vakolt osztópárkány fut.

A második emeleten, a középső öt tengelyben erre az osztópárkányra ülnek rá az ablakok. Egyébiránt valamennyi ablakkeretezés azonos ezen a szinten: a vízszintes lezárású keretező tagozat a felső részen kis füllel bővül, mindez a tengelybe helyezett csigás, levélmotívumos díszítéssel neo-barokkos karaktert kap. Ez alól kivételek a két, toronyszerűen kezelt rizalit ablakai, ahol a második emeleten az ablakok fölötti szemöldökpárkány az első emelet oldalsó tengelyeiben alkalmazott megoldását ismétli.

A homlokzatarchitektúrát összetett profilozású koronázópárkány zárja le, amelynek hangsúlyos részét képezi a fedélszékhez tartozó, faragott végű, ferde kitámasztású fakonzolok sora.

Az épület feltárása a középső tengelyben nyíló tágas kapuáthajtón keresztül történik. A nagy fesztávú, kéttengelyes kapualjat öntöttvas oszlopok tagolják, a hengeres oszlopokat neo-reneszánsz hangulatú oszlopfők zárják le. Érdekes megoldás, ahogy ez egy négyzetes kis oszloppal egészül ki, mintegy toldásként, erre támaszkodnak rá az ipari karaktert kölcsönző szegecselt acél áthidalók. A kapuáthajtó síkmennyezetes.

A kapuáthajtóból az udvarba lépve jobbra nyílik az épület lépcsőháza. Ebben háromkarú, lebegő szerkezetű lépcső emelkedik, anyaga fehér mészkő, a fokok homloklapja szépen formálva visszaléptetett, profilozott. A lépcsőt fa kapaszkodóval ellátott, klasszicizáló hatású, öntöttvas korlát kíséri. A lépcsőkarok tágas orsóteret vesznek körül, ennek burkolata újabb kori kerámialap, itt korábban vélhetően terazzó, vagy mozaikburkolat lehetett. A lépcsőházi tér falai fehér festést kaptak, hasonlóképpen a lépcsőkarok alsó síkjaihoz.

A belső, udvar felőli, tizenhárom-tengelyes homlokzat lényegesen szerényebb kialakítású, mint az utcai, itt a reprezentációnak szinte semmi jelét nem láthatjuk. A díszítés nőtolt kvaderezés-imitációból áll a második emelet fölött kis kiülésű osztópárkánnyal, majd e fölött nem sokkal a falsík egy gazdagabban tagozott zárópárkánnyal csatlakozik az ereszaljhoz. A nyílászárók valamennyi szinten egyenes záródásúak.

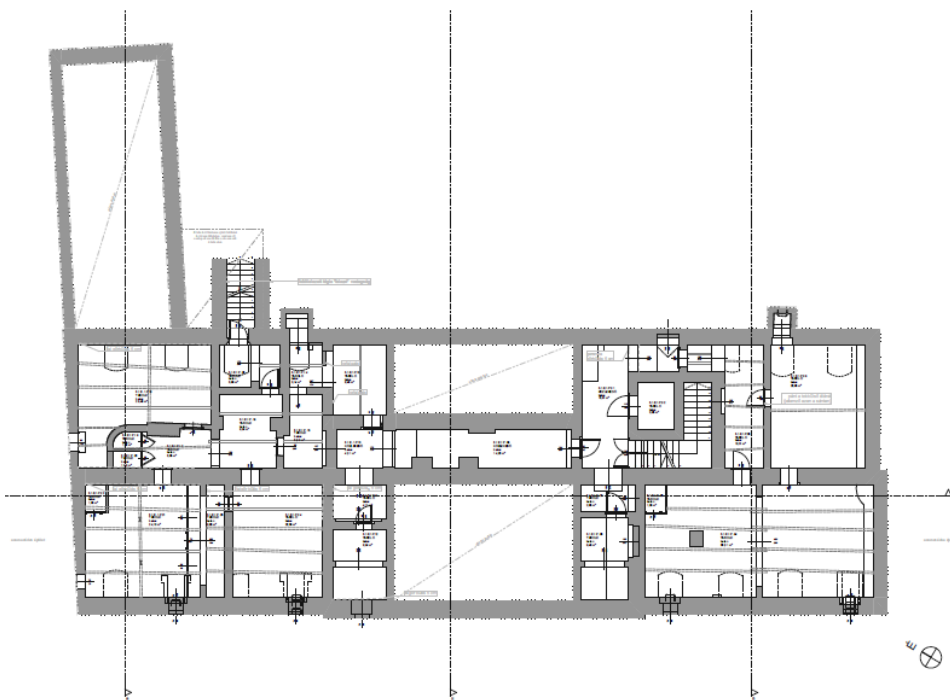


Udvari homlokzat.

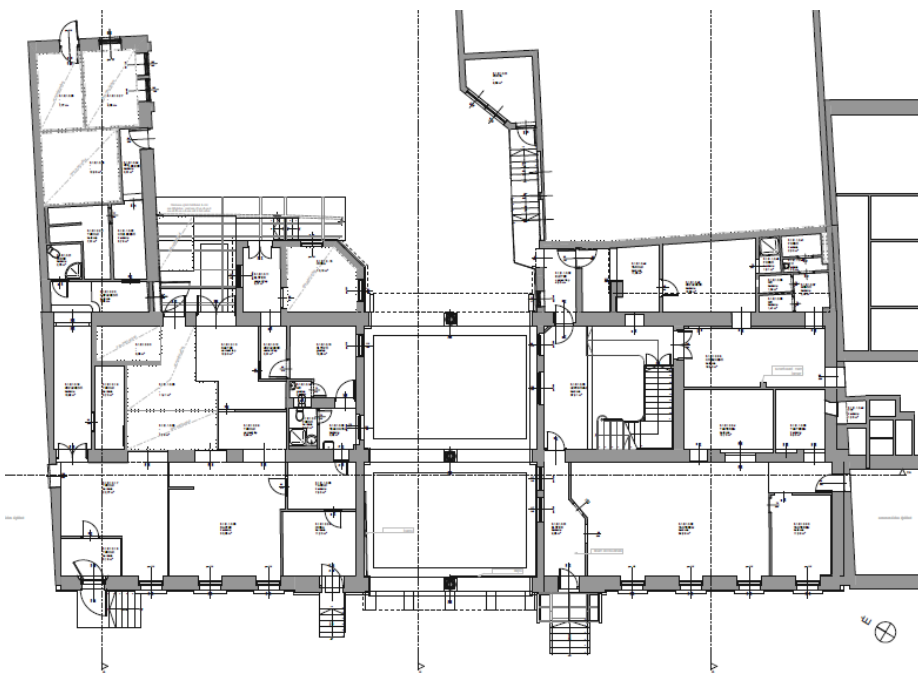
Az udvar felé a homlokzatot mindkét szinten függőfolyosó egészíti ki. Az ezt alátámasztó mészkö konzolok és a járófelületet adó kőlemezek eredetiek, hasonlóan a függőfolyosót követő kovácsoltvas korláthoz. Az első emeleten a függőfolyosóra a lépcsőházi téren kívül két helyen nyílik ajtó, a szerkezet a balról második tengelytől a tizedikig tart, az utolsó kéttengelynyi szakaszon a földszinti portáshelyiség fölött terasszá szélesedik. A második emeleten szimmetrikus a kialakítás, az utolsó egy-egy tengelyig már nem fut el a függőfolyosó, azonban ezen a szinten ide csak a lépcsőházi térből lehet kilépni. Mindez alapvető funkcionális kérdéseket vet fel lévén, hogy az irodaházi működés során a belső térben oldották meg az egyes helyiségek feltárását, külső megközelítésre nem volt szükség. Itt jegyzendő meg, hogy az épületben cselédlépcső nem létesült, ami szintén arra utal, hogy az épület az eredeti tervek szerint is csak irodáknak adott helyet.

Nyílászáró-szerkezetek vonatkozásában vegyes a jelenlegi összkép. Ami az utcai homlokzatot illeti, itt viszonylag nagy számban fennmaradtak az eredeti kapcsolt gerébtokos ablakok eredetinek tűnő tokszerkezetei, ugyanakkor az ablakszárnyak közül a külsőbe kétrétegű hőszigetelő üvegezést építettek be. Számos ablak esetében megmaradtak az eredeti diópántok és a rézkilincsek is. Egyes helyzetekben építéskorinak ítéltethők a belső váztáblázatos ajtók, de az ablakokhoz hasonlóan különleges, egyedi értékkel nem bírnak.

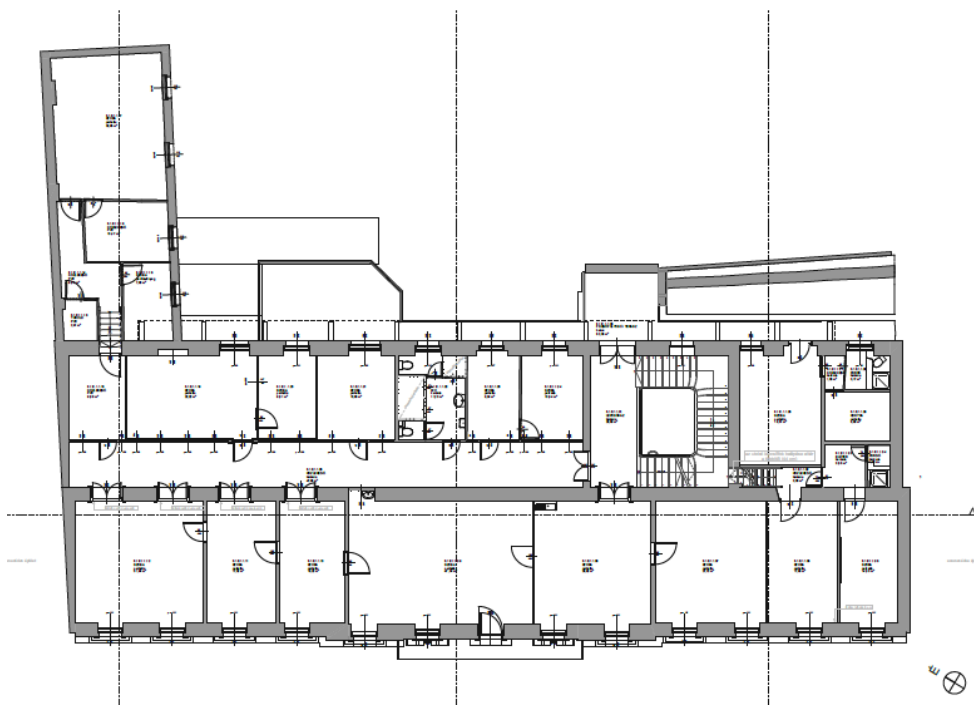
A helyiségek alaprajzi kialakítása helyenként kimondottan esetleges, az aktuális igényekre reagálhatott, ebben az építéskori állapot nehezen azonosítható. A padlóburkolat az irodákban jellemzően halszállkában rakott parketta, a közlekedőterekben mázas kerámialap, ezek egyike sem építéskori, értéket nem jelentenek.



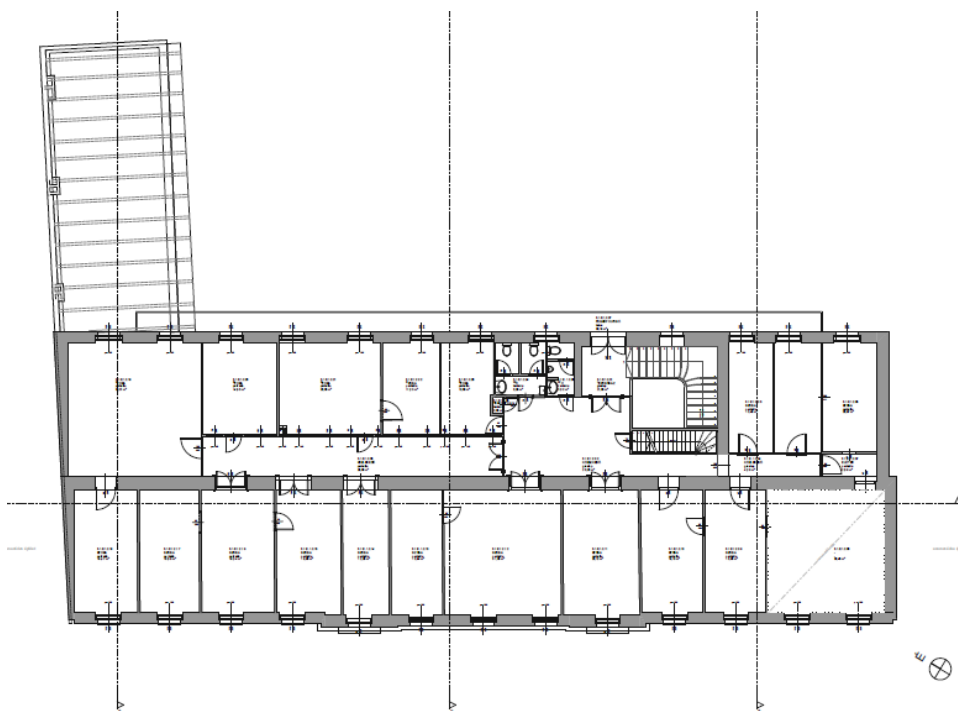
Pincealaprész.



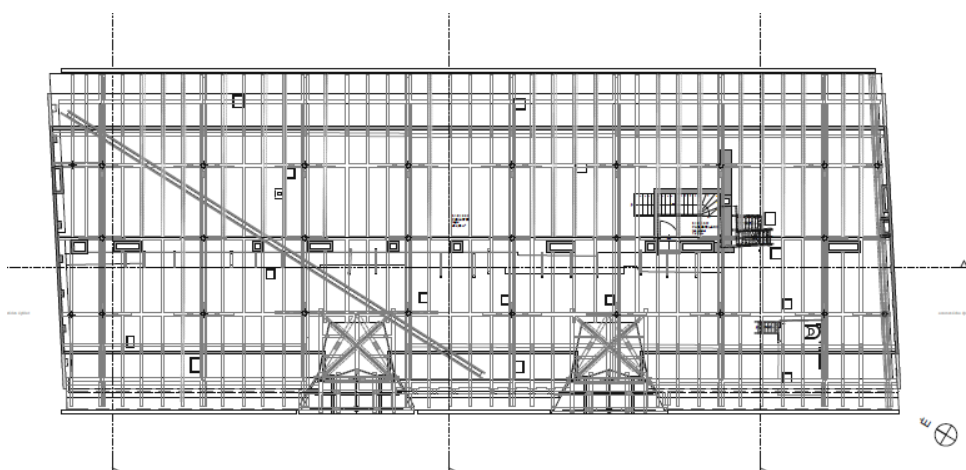
Földszinti alaprész.



I. emelet alaprajza.



II. emelet alaprajza.



Fedélszék alaprajza.

A fenti részletes bemutatás követően érdemes az épület fennmaradt és megőrzendőnek tekintendő építészeti értékeinek rövid összegzését megadni. *Itt kell megjegyezni, hogy az alábbiakban kiemelt épületrészleteken túl további olyan eredeti részletek nem maradtak fenn, amelyek megőrzése értékvédelmi feladat lenne, így a jelenlegi burkolatok, nyílászárók és egyéb épulettartozékok nem teszik indokolttá a helyiségenkénti értékléltár felvételét.*

A megőrzendő épületrészletek sorában az alábbiak említendőek:

- az utcai homlokzat valamennyi tagozati elemével;
- az előkert kovácsoltvas kerítése;
- a kapuáthajtó kialakítása a nagy fesztávú acél áthidalókat alátámasztó öntöttvas oszlopokkal;
- a lépcsőházi tér valamennyi eredeti tartozékával, így a lépcsőkarokkal, az öntöttvas korlátokkal, fa kapaszkodókkal.

A beavatkozással érintett ingatlan egyedi műemléki védelmet nem élvez. Ugyanakkor területi műemléki védelem alatt áll lévén, hogy a volt Erzsébet Leányárvaház (Rottenbiller utca 50.), a Damjanich utcai egykori kocsisínhez tartozó iroda- és üzemépületek, valamint a Mauthner Ödön-féle vetőmag-nagykereskedés (Rottenbiller utca 33.) épületegyütteseinek műemléki környezetében található.

Az érintett ingatlan Budapest VII. kerület, Erzsébetváros városképvédelmi rendelete alapján, Rottenbiller utca menti intézményterület néven építészeti értékvédelem alatt álló területként védett.

5. Értékelés, helyreállítási javaslat

A Budapest VII. Rottenbiller utca 31. szám alatti épület értékelése és az annak felújítására vonatkozó javaslattétel során érdemes elsőként is az 1886-87-ben épült ház jelentőségét értelmezni. Az építéstörténeti összefoglaló során láthattuk, hogy az épületegyüttes - illetve az egykor itt működő Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet és utódai - elsősorban a városi életben betöltött szerepe folytán vált fontossá, mint a fővárost tejtermékkel ellátó vállalkozás. Az utcai főépület az irodai-adminisztrációs háttérrel biztosította, az üzemi épületek az udvaron kaptak helyet. Utóbbiaktól építészeti értelemben elsősorban a funkcionalitás volt az elvárt, esztétikai szempontból kiemelkedőt, különösen figyelemre méltót nem jelentettek. Mindezeket összegezve megállapítható, hogy az épület elsősorban az utcaképben betöltött szerepe kapcsán érdemel figyelmet, általa válik teljessé, harmonikussá a 19. század végén kialakult Rottenbiller utcai városkép. A házra vonatkozó értékvédelem is ezt fejezi ki, lévén, hogy az egyedi védelmet nem kapott, csupán területi védelemben részesül az ingatlan. Mindennek némiképp következményeként is gondolhatunk arra, ahogy az a folyamat lezárult, amelynek során az egykori tejipari funkció teljes mértékben megszűnt a területen, majd ezt követően az ingatlanfejlesztési tervek vették át a szerepet. Az udvari épületek bontására már 1996-ban engedély született, hogy végül ennek megvalósítására 2020-2021-ben sor is kerüljön. Ekkor nem csupán az udvari melléképületeket bontották le, hanem a főépülethez az udvar felől utólag hozzáépített épületrészeket is. Itt kell megemlíteni, hogy a megőrzött főépület elhanyagolt állapotban van, a sokéves gazdátlanság következményeit mutatja, abban gyakorlatilag valamennyi épületszerkezet, így a burkolatok és a nyílászárók cserére, illetve felújításra szorulnak. Jelen esetben tehát az értékvédelem részéről elsődleges célnak azt lehet tekinteni, hogy a megmaradt értékek megőrzése mellett kiemelkedő építészeti minőségben valósuljanak meg a fejlesztési szándékok.

Fenti, az épület városképben betöltött szerepét értékelő gondolatok után az egyedi építészeti értékek összesítésre érdemes sort keríteni, majd ezt követően az ezek helyreállítására vonatkozó javaslatok következnek. Elsőként említve olyan **utcai homlokzatarchitektúrával** rendelkezi a ház, amely értelemszerűen a megőrzendő értékek közé sorolandó, valamennyi tagozatával, ornamensével együtt, ide sorolva a **kapuáthajtót** is, annak **öntöttvas oszlopaival**. További értéként említendő a **lépcsőház**, valamennyi részletében, különösen annak mívés **öntöttvas korlátja**, illetve az **előkert kovácsoltvas korlátja** is.

Az épület **utcai homlokzatának** felújítása valójában jelentős kihívást nem jelent. A festék- és vakolatmállások alapján viszonylag egyszerű a vakolt felületek, részletek eredeti színének meghatározása, ennek ismeretében érdemes a végső megoldásra javaslatot tenni. Szerencsés módon a fő épületplasztikák kisebb-nagyobb sérülésekkel ugyan, de eredeti állapotban maradtak fenn, így valamennyi ilyen elem esetében rendelkezésre állnak olyan részletek, hogy mintavételt követően hagyományos technológiával megtörténhet ezek helyreállítása. Külön kiemelendő az első emeleti erkélylemez tartó, helyenként jelentősen sérült konzolok helyreállításának fontossága. Kiténtetett figyelmet kell fordítani arra, hogy a zárópárkány minden részletében rekonstrukcióra kerüljön, különösen az ahhoz csatlakozó faragott faelemekre. Az emeleti sáv klinkertégla-burkolata nagynyomású vizes mosással tisztítható meg, a hiányzó, vagy csorbult elemeket az eredetivel azonos darabbal kell pótolni. A tagozatok, plasztikák felújításakor javasolt épületszobrász bevonása, a vakolt felületek eredeti színvilágának meghatározásához festőrestaurátori kutatás jelen esetben nem indokolt. Az utcai homlokzat kapcsán külön ki kell emelni az utca felé eső tetőidom kérdését. Az ereszt alátámasztó faragott fatámaszokat az imént már említettük, azonban ennél is karakteresebb elem a két, toronyszerűen formált rizalit fölé emelkedő toronymotívum. Itt a svájci villaépítészetből átvett faragott oromzat valamennyi részlete megőrzendő és hagyományos asztalosmunkával felújítandó. Külön restaurátori szakági feladat a szélkakasok restaurálása, de ide sorolandók a díszes kovácsoltvas eresztartó kampók is.

Az **utcára néző ablakok** esetében törekedni kell arra, hogy a felújítás során az eredeti kapcsolt gerébtokos ablakok szolgáljanak mintaként. Javasolt a mintaként szolgáló eredeti ablakok hagyományos asztalosmunkával való javítása és in situ megőrzése, valamennyi további ablak ennek pontos másolataként készítenendő el. A hő-és hangszigetelés fokozása érdekében a belső szárnyban kettős üvegezés helyezhető el. Az utcai homlokzat gázkonvektor-szellőzőit - melyek ma már használaton kívül vannak - ki kell bontani, és helyükön az ott egykor volt tagozati elemet, illetve a téglaburkolatot helyre kell állítani.

A **lépcsőház** esetében maguknak a lépcsőkaroknak az állapota megfelelőnek mondható, azon jelentős sérülések nem tapasztalhatóak, különösebb beavatkozásra nincs szükség, csupán a járófelületekről kell eltávolítani az arra utólag felhordott burkolatot az eredeti kőfelületig megtisztítva a lépcsőfokokat. Az öntöttvas korlátok nagyrészt épek, ezeket és a rajtuk futó fa kapaszkodókat hagyományos munkával kell felújítani, jelentős kiegészítési igényre nem kell számítani. Feltétlenül javasolt, hogy mind a pihenőkön, mind a földszinti orsótérben a mázas kerámialap-burkolatot igényesebb burkolat váltsa fel.

A **hátsó homlokzatot** a teljes hátsó traktussal együtt – kivéve a lépcsőház terét – a jelenlegi tervek alapján elbontanák, helyére új épületszárnyat építenének. Megfontolásra ajánlható, hogy az innen kikerülő függőfolyosó kőelemei, valamint annak kovácsoltvas korlátai, ha csak részben is, de másodlagos felhasználással beépüljenek az új épületszárnyba.

Végezetül röviden érdemes kitérni a **tervezett építészeti beavatkozás** értékvédelmi összefüggéseire. Alapvetően kijelenthető, hogy a tervezett munkák jelentős esélyt teremtenek az épület számára, ennek során úgy gazdagodik funkcionális értelemben az együttes, hogy annak legfontosabb építészeti értékei is megőrizhetők. A fejlesztési szándékok összehangolhatóak mind a területi értékvédelem diktálta elvárásokkal, mind az épület belső értékrendjével. Ennek megfelelően, az elsődleges városképi megjelenés vonatkozásában, az utcai nézetben gyakorlatilag változás nem történik, illetve a restaurátori szemléletű felújításnak köszönhetően az építéskori állapot állhat helyre. A megmaradt belső értékek közül a lépcsőházi tér szintén megújulva tölti be egykori szerepét. Mindezen értékőrzés mellett arányos beavatkozásnak tekinthető az udvar felőli traktus helyén az új épületszerkezettel, kortárs építészeti világgal jelentkező beépítés.

Összegezve: a Budapest VII. Rottenbiller utca 31. szám alatti épület felújítása és bővítése a fentiekben megfogalmazott ajánlások mentén értékvédelmi szempontból elfogadható beavatkozás. Különösen az, ha ezzel párhuzamosan az épület legfontosabb részletei eredeti pompájukban, minőségükben újulhatnak meg. Így a jelenleg tervezett beavatkozásoknak köszönhetően az épület, városképi értelemben ismét eredeti értékének megfelelő, méltó módon mutatkozhat a Rottenbiller utcai városképben.

Szentendre, 2021. június

Okrutay Miklós
műemléki szakértő

6. Irodalom- és forrásjegyzék

Felhasznált irodalom

- Déry Attila: *Budapest építészeti topográfiája 3. Terézváros-Erzsébetváros*. Terc, 2006. p. 537.
- *Építési Ipar*. 1886. p. 263.
- *Építési Ipar*. 1887. p. 119.
- *A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet ismertetése*. Szerk.: Gerlei Lajos igazgató. A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet kiadása, 1902. október 1.
- *Az egészség védelme – A Budapesti Központi Tejcsarnokról*. in.: Szalon Újság, 1903. No. 10. p. 13-14.
- Várhidy Imre: *A Budapesti Központi Tejcsarnok Szövetkezet (1885-1916)*. in.: Honismeret. 12. évf. 1. szám. 1984. p. 19-21.
- *Budapest és Vidéke Tejipari Vállalat Erzsébetvárosi Üzeme*. in.: Erzsébetváros. szerk.: Tímár Andor. Budapest Főváros VII. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottsága, az Országos Helytörténeti Bizottság jóváhagyásával, 1970. p. 317.
- https://melyenszanto.blog.hu/2016/09/25/igyunk_tejet_hacsak_lehet
- *Pest Város topográfiai mutatója. Terézváros*. Összeállította: Bácskai Vera. Budapest Főváros Levéltár kiadványa, 1982.
- *Budapesti Cím- és Lakjegyzék*. Szerk.: Janszky Adolf. 1-29. évf. 1880-1928.
- *Budapest Lexikon*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1973.
- *Budapest Lexikon*. (második, bővített, átdolgozott kiadás) Akadémiai Kiadó, Budapest, 1993.
- Holló Szilvia Andrea: *Budapest régi térképeken 1686-1896*. Officina Nova, 1994.

Térképek

- (i) *Pest-Buda–Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel, 1837-Vasquez*
- (ii) *Pest kataszteri térképsorozata az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872, Halácsy Sándor*.
- (iii) *Budapest közigazgatási térképsorozata, 1908*.

Eredeti tervanyag

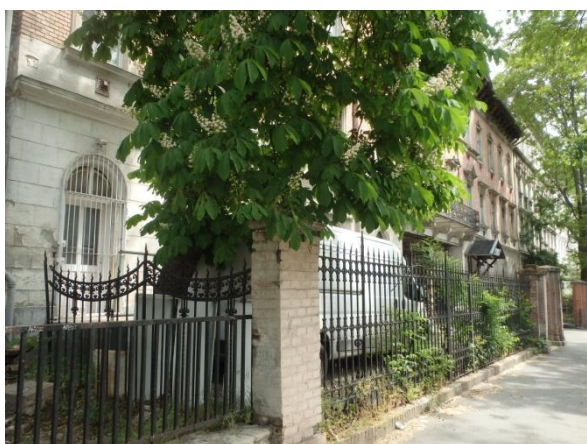
Budapest Főváros Levéltára – Tervtár – jelzet: HU.BFL.XV.37.c.4286-33413

7. Fotódokumentáció

Utcakép



Előkert



Utcai homlokzat, homlokzatrészek

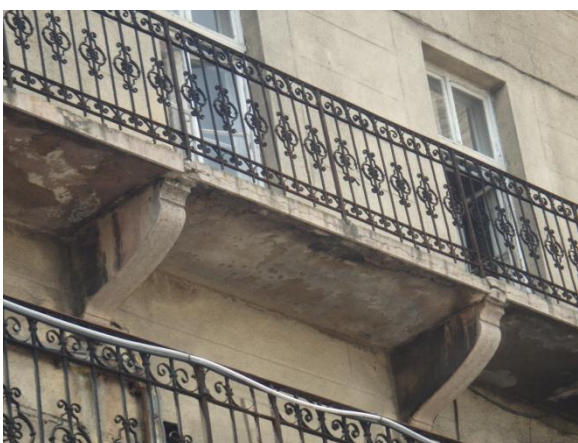




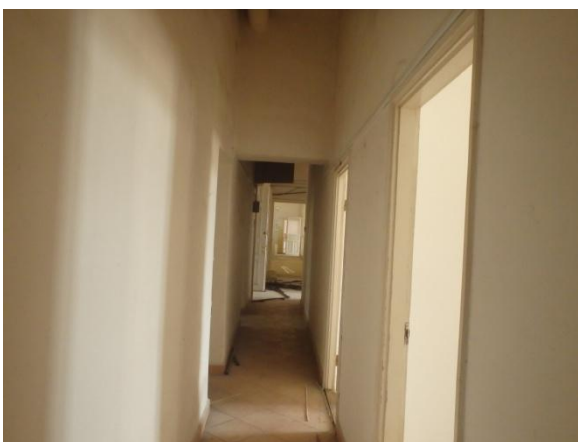
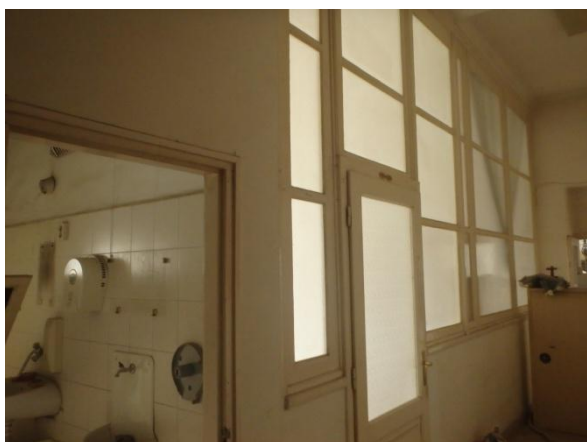
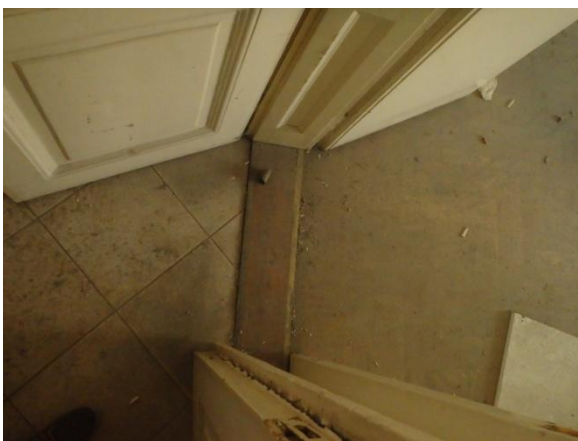
Kapuáthajtó



Udvári homlokzat



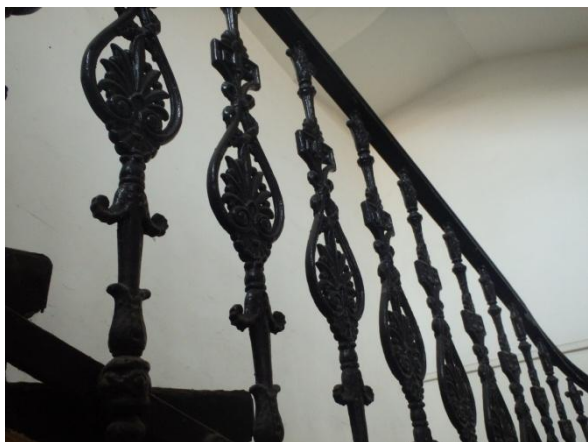
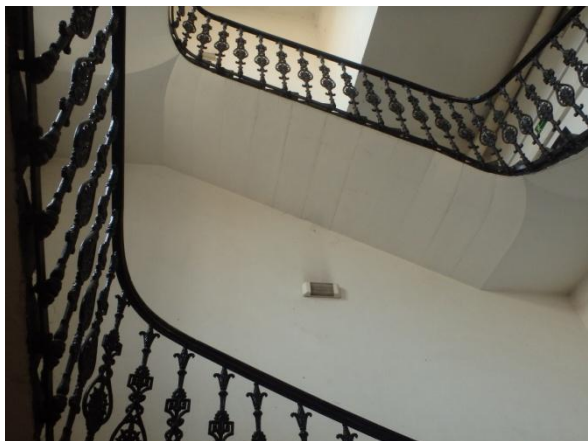
Belső részletek



Nyílászárók



Lépcsőház

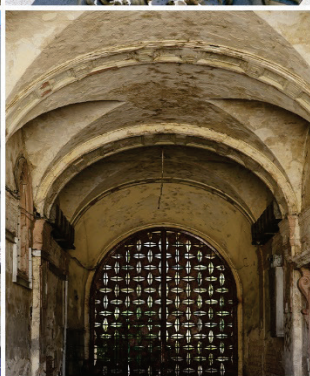
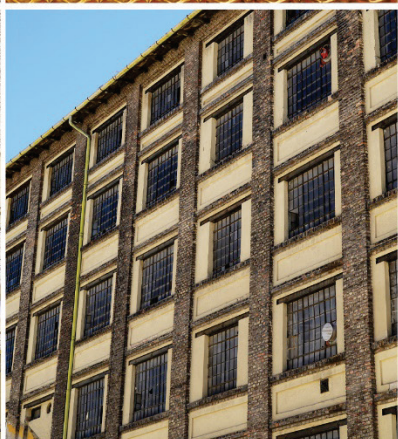
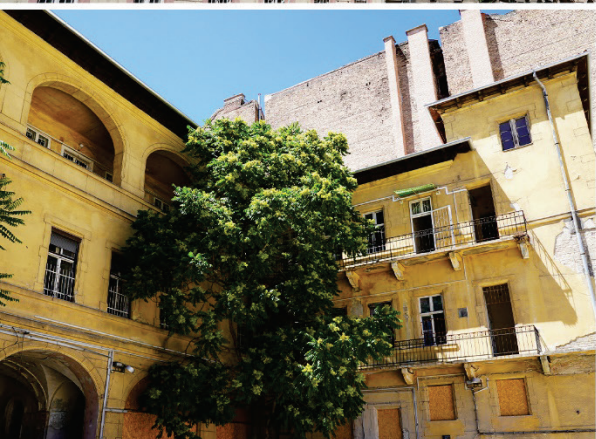
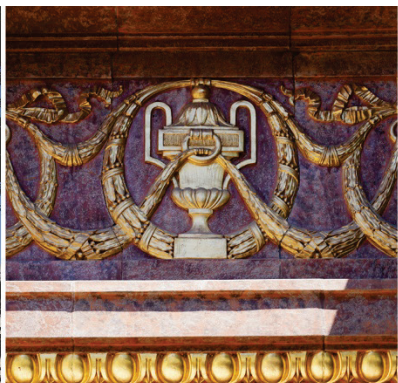


Tető, fedélszék

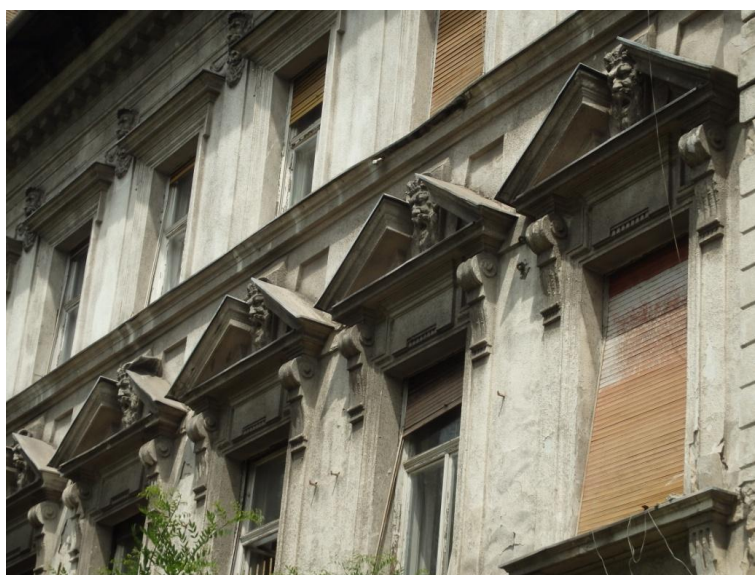


BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN

ROTTENBILLER UTCA 33. (HRSZ: 33414)



BUDAPEST VII. ROTTENBILLER UTCA 33. (HRSZ: 33414)
ÉPÍTÉSTÖRTÉNETI TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ



OKRUTAY MIKLÓS

MŰEMLEKI SZAKÉRTŐ - 21-0413

2021. JÚNIUS

Tartalomjegyzék

1. Bevezetés, a dokumentáció készítésének célja
2. Településtörténeti áttekintés, környezetvizsgálat, telektörténet
3. Főépület
 - 3.1. Építéstörténet, építtető, építész
 - 3.2. Az épület leírása
 - 3.3. Értékleltár
4. Magtár
 - 4.1. Építéstörténet, építtető, építész
 - 4.2. Az épület leírása
 - 4.3. Értékleltár
5. Értékelés, helyreállítási javaslatok
 - 5.1 Főépület
 - 5.2 Magtár
6. Irodalom- és forrásjegyzék
7. Fotódokumentáció

1. Bevezetés, a dokumentáció készítésének célja

A Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 33. szám alatti épület különleges helytörténeti jelentőséggel bír. Mauthner Ödön a Monarchia, majd az első világháborút követő évtizedek híres magkereskedője és magtermelője, császári és királyi udvari szállítója központi telephelyét ezen a helyszínen alakította ki. A már korábban itt álló raktárakat tovább fejlesztette, később többemeletes új magtárat is építtetett, valamint az ő megbízásából épült az utcai főépület is bérlakások számára.

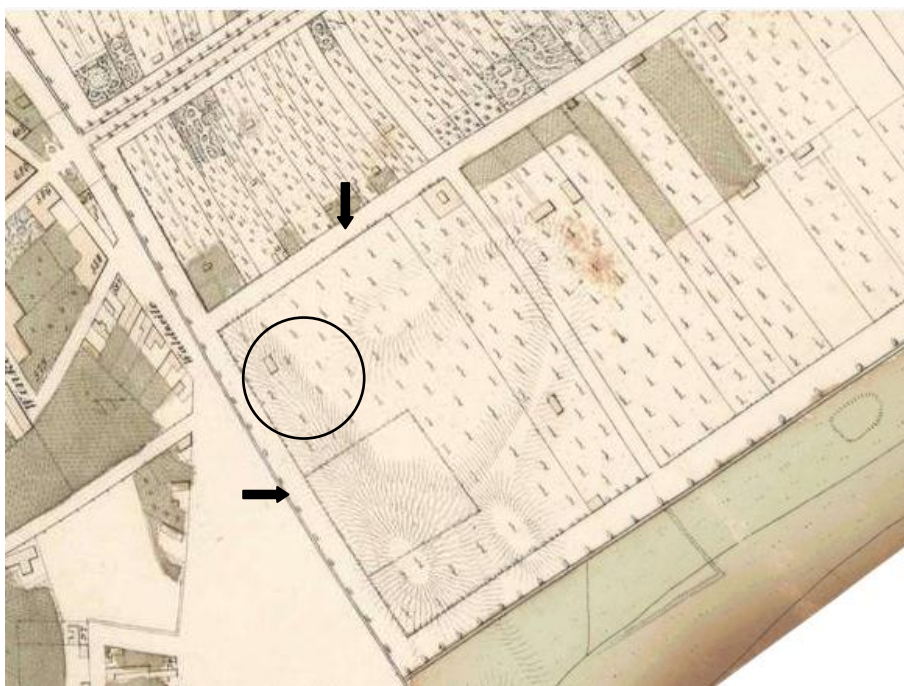
Mindez mára egy régen elenyészett, letűnt világról való híradás, ahogy maga az épületegyüttes is elvesztette egykori jelentőségét. A hátsó udvari korabeli raktárépületek sorra más-más funkcióba kerültek, a főépület is csupán az utcaképből betöltött fontos szerepét őrizte meg, a területen egyfajta lassú enyészet kezdte átvenni az uralmat.

Az ingatlan jelenlegi tulajdonosa - további két szomszédos telek bevonásával - nagyszabású fejlesztési-beruházási programot készít elő. Ennek keretein belül a meglévő építészeti értékek megőrzése mellett jelentős új, funkcionális-építészeti értékteremtés a cél. A munkák előkészítésének részeként az érintett ingatlanon valamennyi, építészeti értéket nem őrző melléképületet és toldalékot a korábbiakban már elbontották.

Jelen építéstörténeti tudományos dokumentáció a fenti munkálatok előkészítését szolgálja a helyszínről szerezhető minden releváns információ rögzítésével. A dokumentáció háttéranyagát levéltári kutatás, az épület eredeti tervei, a szakirodalom áttekintése, a jelenlegi munkákra vonatkozó építészeti tervek, illetve a terepbejárás során szerzett tapasztalatok jelentik. A dokumentáció az engedélyezési eljárások során az építészeti tervek mellett a kérelem mellékletét képezi.

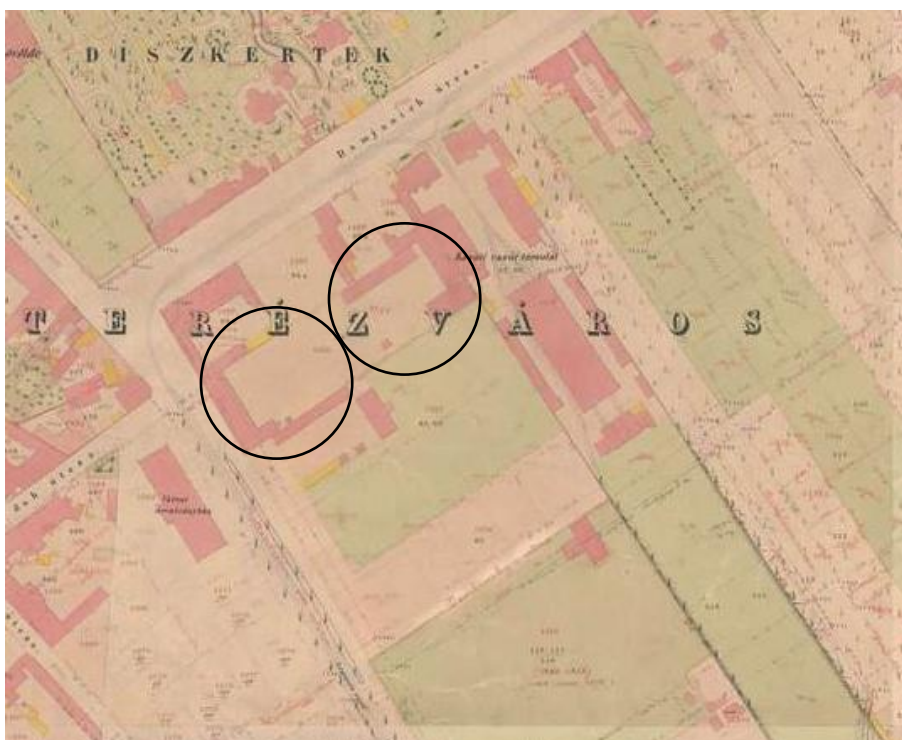
2. Településtörténeti áttekintés, környezetvizsgálat, telektörténet

A Budapest VII. kerület, Rottenbiller utca 33. szám alatti épület építéstörténeti előzményeit vizsgálva elsőként a 19. század első harmadában készült térképet érdemes tanulmányoznunk. A Főváros 1837-es állapotát rögzítő térkép jól mutatja, hogy a városrész ekkor a vizsgált (körrel jelölt) telek közvetlen környezetét jelentő tömbben üresen állt. A térképkivágatban jól azonosítható a terület északi határát jelentő Damjanich utca (1874-ig Külső Három Dob utca - Aussere Drei Trommel Gasse), illetve a keleti határát jelentő Rottenbiller utca - mindkettő nyíllal jelölve. Utóbbi az Erzsébetváros külterületén keresztező utcaként alakult ki az egykori Árokvonal mentén. Első megnevezését is innen nyerte: az útvonal reformkori neve Árokvonal utca (Linien Graben Gasse) volt, majd 1872-ben azt Pest város korábbi polgármestere, Rottenbiller Lipót után nevezték át. A területen ekkor csupán az Árokvonal város felőli oldalán mutatkozott pár, szórványosan elhelyezett épület, egyébként a vizsgált háztömbben jellemzően szőlőművelésre utaló térképlelet láthatunk. A történeti és az aktuális térképek egymásra vetítésével és az adott koordináták felhasználásával közvetlenül is beazonosítható a vizsgált telek, amelyre is a fentiekben már említett, a szőlőművelésre utaló jelölés került. Ennek megfelelően megállapítható, hogy az érintett telken a 19. század első harmadának végéig semmilyen beépítés nem történt.



(i) *Pest-Buda–Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel, 1837-
Vasquez*

Várostörténeti szempontból, a következő fontos periódusként az 1867-72 között készült kataszteri térkép szolgál további fontos adalékként. Ezen jól látható, hogy a 19. század második harmadának végére megkezdődött a terület beépítése. A Rottenbiller utca túloldalán 1861-ben adták át az Erzsébet Leányárvaházat, valamint a térkép készítésekor már állt a Damjanich utcai lóvasút remíze is (1867) és első periódusú beépítésként elkészült a Damjanich utca és a Rottenbiller utca sarkán álló korábbi lakóház. A térképen megfigyelhető továbbá, hogy a vizsgált telek környezetében levő jelenlegi összes utcát ekkor még nem szabályozták ki, így a Bethlen és a Dembinszky utcák csak leendő nyomvonalukkal szerepelnek.



(ii) *Pest kataszteri térképsorozatának az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872, Halácsy Sándor.*

A kettős körrel jelölt vizsgált telek utcafrontján ekkor egy, már a teljes telekszélességet elfoglaló lakóépület állt az oldalhatáron rövid beforduló szárnyakkal. Ekkor még nem a ma ismertnek megfelelően szabályozták a beépítési vonalat, így az utcai homlokzati sík előkert nélkül, közvetlenül az utcafrontra épült. A telek hátsó területén három, a telekhatáron álló épület tűnik fel, ezek, mint a későbbiekben látni fogjuk, gazdasági melléképületek.

Végezetül a vizsgált épületegyüttes létrejöttét követően készült kataszteri térképre érdemes figyelmet fordítani. Mintegy három évtized múltán megtörtént a városrész teljes kiépülése, az utcahálózat mai formájában rögzült.



(iii) *Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból*

A vizsgált telek beépítése is ekkor már a véglegesnek tekinthető állapotot mutatja. Az utcai főépület előtt megjelenik a teljes utcaszakaszra jellemző előkert, maga a főépület is a jelenlegi szélesebb traktusú a mindkét oldalon jelentkező rövid, merőleges szárnyakkal. A telekbelsőben pedig megjelennek a funkcióból fakadó raktárépületek, közöttük a telek jobb hátsó sarkában a műemléki védettségű magtárral.

Összegezve megállapítható, hogy a Rottenbiller utca 33. szám alatti ingatlan jellemző formája telektörténet szempontjából már az 1872-es évet megelőzően kialakult. Az érintett területen korábban szőlőművelés folyt, üresen állt, majd a 19. század második felében megkezdődtek az első jelentős beépítések.

3. Főépület

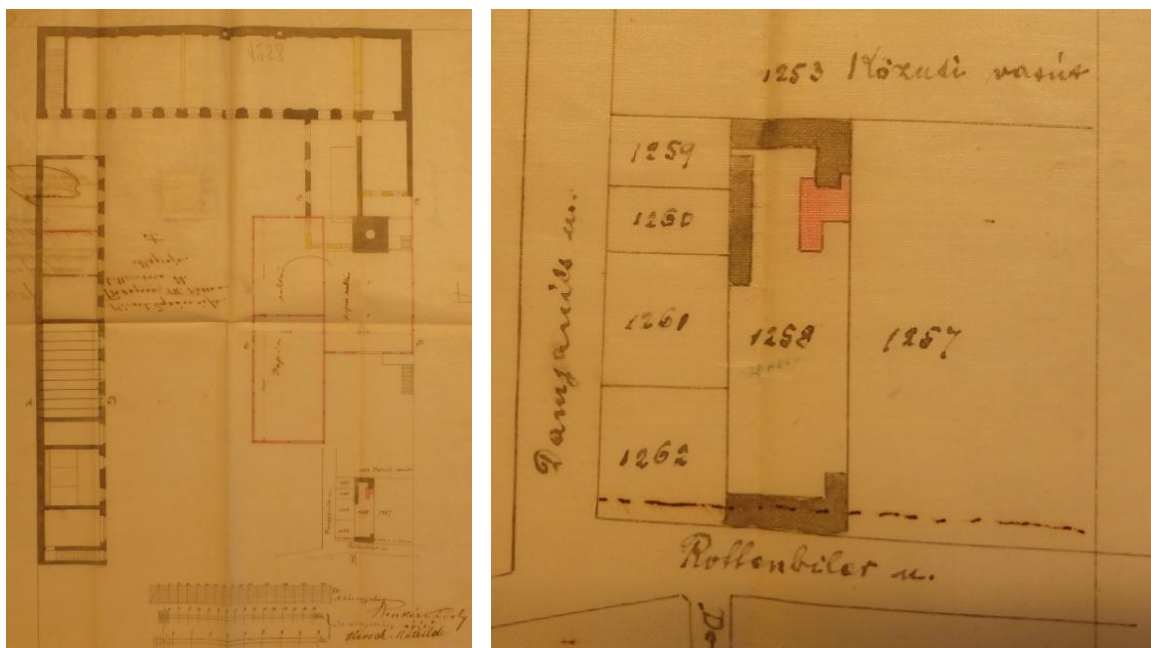
3.1. Építéstörténet, építtető, építész

A telektörténet kapcsán, de immár az építéstörténet közvetlen előzményeként, elsőként a birtoklapot érdemes tanulmányoznunk. Az első feljegyzés magának az ingatlannak a megnevezése: ház a Rottenbiller utcában: ház, épületek és udvar, 4248 helyrajzi számon, 1437 egész és 80/100 négyszögöl.

A fentiekben megjelölt ingatlan 1865. március 31-én adásvétel útján jutott Hirsch Ignác birtokába 2900,- forint vételáron. Még ugyanennek az évnek májusában 166 egész és 2/6 négyszögölnyi területet csatoltak az ingatlanhoz, ennek vételára 665 forint és 33 krajcár volt.

1879 januárjában az addigi tulajdonos halála után, örökösödés folytán Hirsch Ignácné, született Pappenheim Matildra szállt az ingatlan, majd az ezt követően, 1893. július 11-én a Hirsch Ignác és fia cég tulajdonába ment át.

A Fővárosi Levéltárban fellelhető első tervdokumentáción szereplő építési engedély keltezése 1883. október 22. A terv az udvari melléképület bővítésére vonatkozott, amelynek megvalósítása azonnal meg is történt. Az új helyiségeken *raktár* felirat olvasható – mindenesetre ez, mind a tervezett bővítés, mind a már meglévő épületekkel kapcsolatban azt a feltételezést engedi meg, hogy ezen épületek mindegyike már ekkor is raktározásra szolgált.

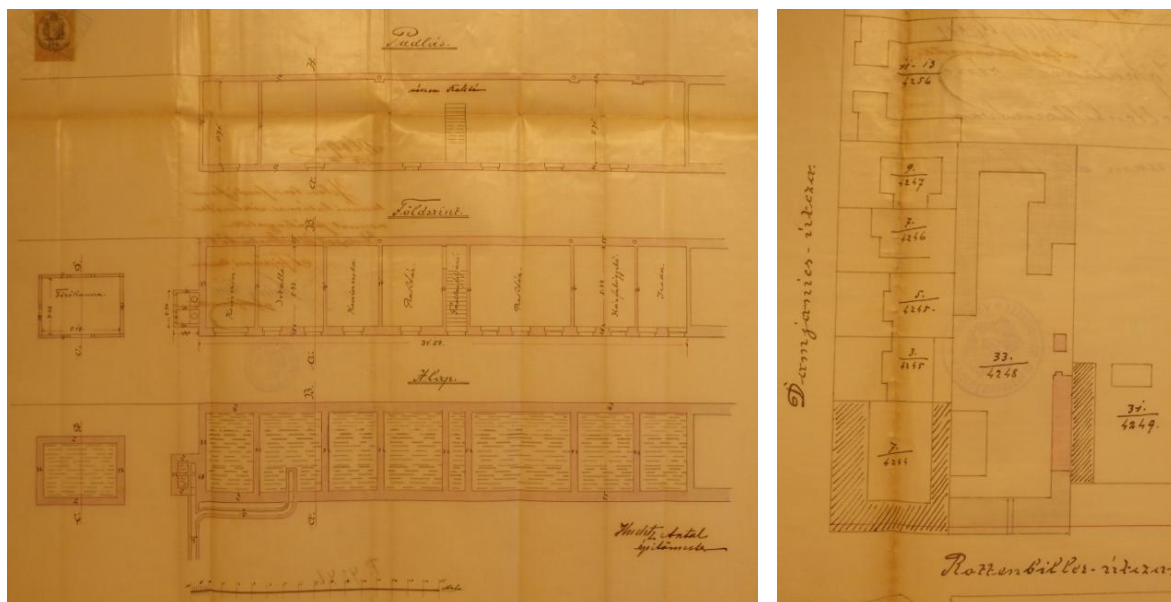


Raktárbővítés terve és annak helyszínrajza, 1883.

A tervlapon figyelmet érdemel a telek bal oldalán húzódó keskeny épület, valamint a telek hátsó határára épület szélesebb raktár. Megállapítható, hogy ez a két épület már 1883 előtt állt - mint ahogy azt az 1867-72-es kataszteri térképen is láthattuk -, majd a későbbiekben még sokáig, bár továbbbővítve, használták őket.

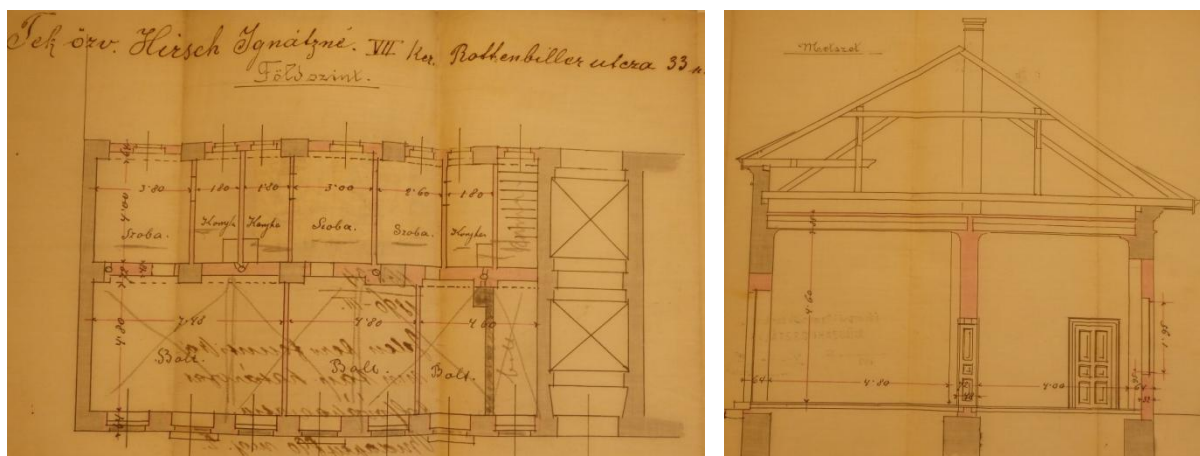
A helyszínrajzot kiemelten is érdemes tanulmányozni. Ekkor még a későbbiekhez képest lényegesen kevésbé volt beépített a telek, annak utcafrontján egy korábbi épület állt. A szaggatott vonal már az új beépítési vonalat jelzi, amihez a későbbi beépítésekkel alkalmazkodtak.

1884 márciusában újabb építési engedély született, amely a jobb oldali telekhatáron jelentett új beépítést. A különálló kis épület főzőkamra volt, a hosszanti nagyobb épületben pedig kocsiszín, istálló, kocsis szoba, két raktár, majd a házfelügyelő szobája, végül egy iroda kapott helyet. A tervet a korszak ismert tervezője, építőmestere, Hudetz Antal jegyezte.



Új kiszolgáló épület terve és annak helyszínrajza, 1884.

Az utcafronti első periódusú beépítésre vonatkozóan egy 1890 májusából származó átépítési terv szolgál információkkal. Innen tudható, hogy az adott helyszínen korábban egy földszintes, közép főfalas, kéttraktusos épület állt, kétállószerűes, az utca felé süllyesztett fedélszékkal. A terven az épület szimmetriatengelyében nyitott, boltozatos kapuáthajtótól balra eső részen az utca felé három különálló boltot alakítottak ki, mindegyikhez az udvar felé egy-egy szobakonyhás lakással.



Utcafronti lakóbáz átalakítási terve, 1890.

Hirsch Ignácné, született Pappenheim Matild halálát követően, 1893. július 11-én az ingatlan tulajdonjoga a Hirsch Ignác és fia cég tulajdonába ment át. Bő két hónap múltán, 1893. szeptember 20-án végül az ingatlant Mauthner Ödön vásárolta meg. Az ő további befektetéseként 1898-ban ismételten telekbővítés történt, amikor is 10 egész és 20/100 négyszögölnyi területet csatoltak az ingatlanhoz és így alakult ki a fentiekben már említett végleges telekméret.

A vizsgált utcai főépület építési engedélyezésére már az építtető, Mauthner Ödön tulajdonhoz való jutásának évében, 1893-ban sor került, az építési engedélyt a Székesfővárosi Tanács 25047/893.-III számon adta meg.

Az építtető, Mauthner Ödön (Pest, 1848. április 22. – Budapest, 1934. november 25.) magkereskedőt, kertészt, kertészeti szakírot a hazai magexport megteremtőjeként tartják számon.



Mauthner Ödön portréja az 1880-as években, illetve 1912-ben, utóbbi Richard Geiger műve.

A magtermesztés és a tisztítás módszereinek németországi tanulmányozása után első üzletét 1874-ben nyitotta meg Budapesten az Úri utcában (később Koronaherceg, ma Petőfi Sándor utca). Sikeres tevékenysége folytán azonban 1880-ra már kiterjedt üzlethálózattal rendelkezett, ezek egyike az Andrássy úton, az Operaházzal szemben volt, de külföldön, így Bécsben, Münchenben, de többek között Szarajevóban is voltak fióküzletei.

A központi telephely kialakítása céljából, mint fentebb láthattuk, 1893-ban vásárolta meg a Rottenbiller utca 33. szám alatti ingatlant, ahol korszerű magtisztító és –osztályozó, valamint arankamentesítő (gyommentesítő) gépeket helyezett üzembe. A kereskedés mellett később a megtermelés felé is fordult - valójában ezen keresztül vált teljes körűvé tevékenysége -, ezen belül fontos szegmenssé vált a zöldség- és virágmagtermelés. Utóbbi részleg Csepelen működött, így a cég 1925-ös, Mauthner Ödön Magtermelő és Magkereskedelmi Rt. néven részvénytársasággá alakítását követően az üzemi tevékenységet is ide, a Weiss Manfréd Acél- és Fémművek gyártelepére helyezték át. Munkássága kapcsán elnyerte a „császári és királyi udvari szállító” címet, e mellett megemlítendő kiterjedt szakírói munkássága is.



A Rottenbiller utca látképe korabeli képeslapon, 1914.

Az építéstörténet részeként itt lenne érdemes közölni az épület eredeti terveit, ugyanakkor azok a levéltári kutatás során nem kerültek elő. Részben ennek következtében a szakirodalom sem az épület tervezőjét, sem annak kivitelezőjét nem említi.

A korabeli ábrázolások közül azonban szerencsés módon rendelkezésre áll egy képeslap, amely a Rottenbiller utca és a Damjanich utca kereszteződését mutatja. A vizsgált - nyíllal jelölt - épület eredeti látványa szempontjából kitüntetetten fontos adalék, hogy megépítésekor az épület jelentős tetőfelépítményekkel rendelkezett, amelyek vélhetően a 2. világháború során semmisültek meg. A középtengelyben egy nagyobb tömegű, kupolaszerű, míg az oldalrizalitok fölött egy-egy kisebb elemmel egészült ki egykor az épület látványa. Utóbbi utcakép egy, a cég által 1926-ban publikált időszaki kiadványban is megjelent, amelyben az akkor egy éve működő részvénytársaság tevékenységéről számolnak be. Ebben a kiadványban közölték azt a montázszerű képet, amelyen az akkor 78 éves cégalapító arcképe mellett nem csupán az utcai főépület, hanem a telephely további épületei, közöttük a műemléki védettségű ötemeletes raktár is feltűnik.



A Mauthner-cég kiadványa 1926-ból.

Hasonlóképpen érdekes információkkal szolgál a Vasárnapi Újság 1901-es 8. számában megjelent tudósítás is, amelyben részletes fotósorozat mutatja be a cég működésének egyes helyszíneit. Ezek közül elsőként a főnöki iroda fotóját érdemes bemutatni, amelyen a cégalapító és –vezető Mauthner Ödön mellett két fia, Alfréd és Pál is feltűnik. Az irodát különösebb fényűzés nem jellemzi, csupán a sarokban álló cserépkályha, a súlyos íróasztalok, a följük hajló díszes csillár, valamint egy kényelmes bőrfotel képvisel polgári kényelmet. Az iroda bejárati ajtaja fölötti bekeretezett feliratot vélhetően jelmondatnak szánták: „az idő pénz”.



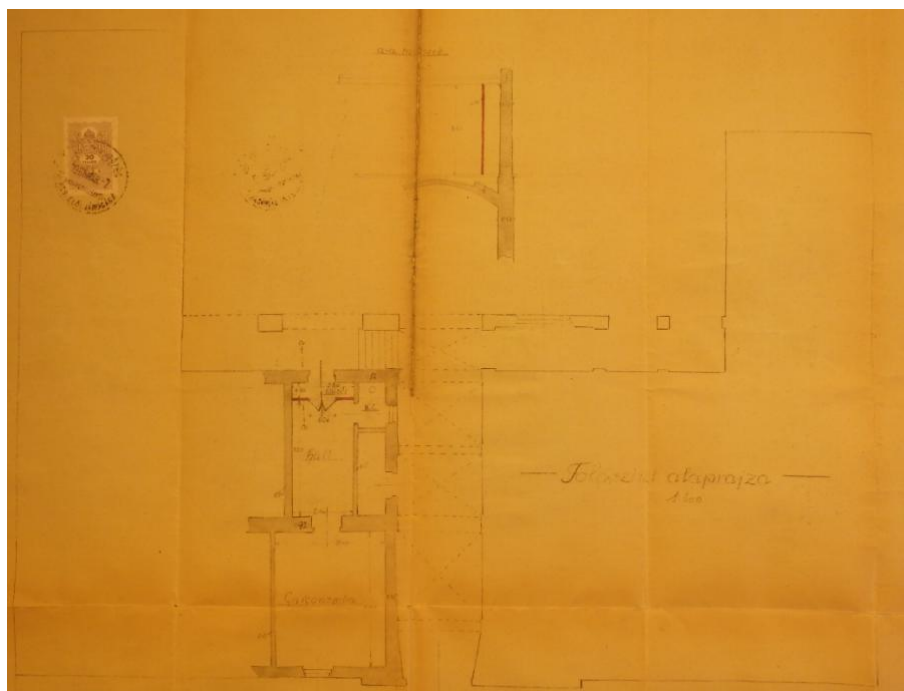
A főnöki iroda a Rottenbiller u. 33. szám alatti épületben, 1901.

A tudósítás további fotóin az irodák terei, a pincében, illetve a fedett udvaron történő tárolás, valamint a megrendelések csomagolását végző dolgozók láthatóak, ugyanakkor arra vonatkozóan csak találgatni lehet, hogy ezen tevékenységek a teljes épületegyüttesen belül melyik épületben zajlottak



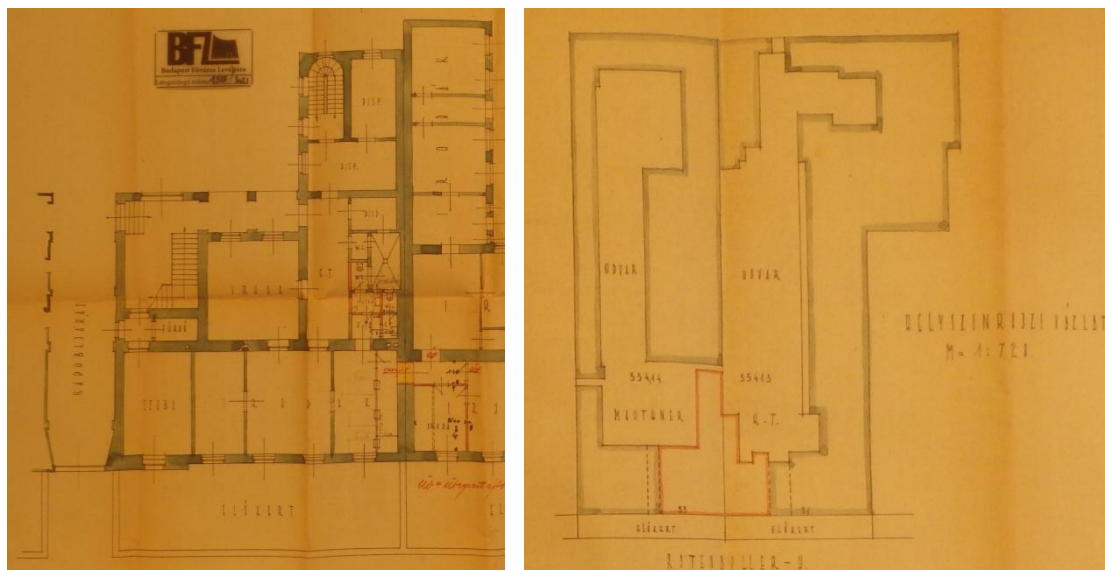
A Mauthner-cég központi telephelyén zajló tevékenységekről tudósító fotósorozat, 1901.

A későbbi időkből a Rottenbiller utcai főépületre vonatkozóan csupán átalakítási tervek állnak rendelkezésre, sajnálatos módon azonban ezek csak részterületekre vonatkoznak, így a belőlük nyerhető információk rendkívül töredékes kép alkotására elegendőek. Az első ezek sorában 1936 márciusára datálódik, amikor is a kaputól balra a földszinten lévő garzonlakáson belül egy válaszfal beépítésével előszobát alakítottak ki. A tervlapon az épület teljes beépítési kontúrja, a kapualj boltozatos kialakítása, az udvar felőli árkádos megoldás azok, amelyek figyelemre érdemesek, valamint az, hogy a pince hagyományos boltozatos kialakítású.



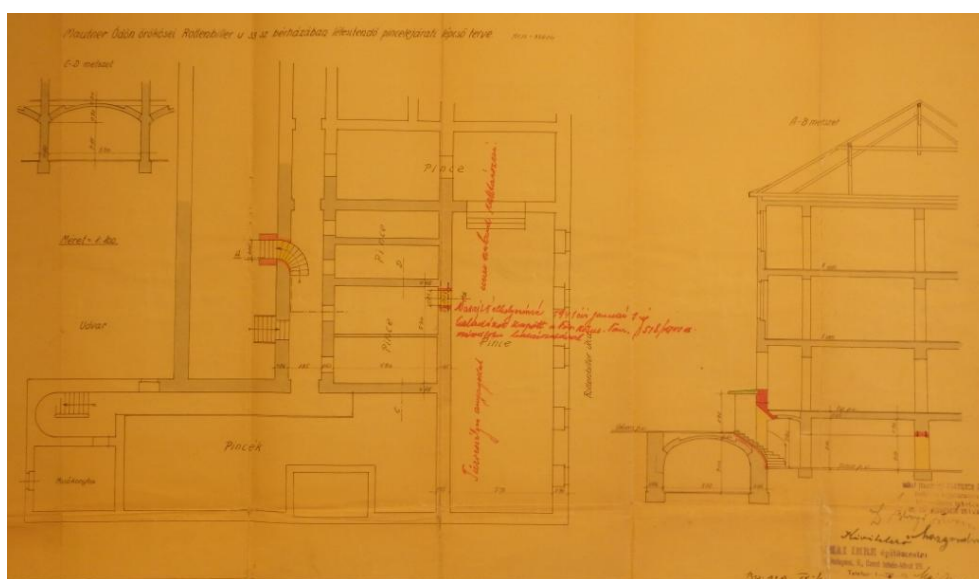
A földszinti garzonlakás átalakítási terve, 1936.

A következő tervlap két évvel ezt követően készült. A szomszédos, Rottenbiller u. 31. szám alatti telken működő Budapesti Központi Általános Tejcsernok Részvénytársaság 1938-ban építési engedélykérelmet nyújtott be. Az engedélyezés tárgya a meglévő mosdócsoport átalakítása volt, valamint az egyik földszinti, utcai iroda összenyitása a vizsgált, Rottenbiller utca 33. szám alatti épület azonos funkciójú helyiségével. A terv alapján tudható, hogy a vizsgált épület földszintjének a kapualjtól jobbra eső területe jellemzően irodaként szolgált, a főlépcsőház a kapualjból volt megközelíthető. A kapualj mellett közvetlenül fekvő helyiség szoba megnevezést kapott, amelyhez egy kisméretű fürdőszoba is csatlakozott. A tervlap helyszínrajzi részlete az ekkorra végleges formájában kialakult beépítést mutatja, ahol az udvari épületek az egyes termékek raktározásának helyszínékként szolgáltak.



A főépület földszinti részleges átalakítási terve és annak helyszínrajza, 1938.

Egy évvel később új pincelejárát kialakítására vonatkozóan készült terv. A terv megnevezése önmagában is fontos tartalommal bír: „Mauthner Ödön örökösei Rottenbiller u. 33. sz. **bérházában** létesítendő pincelejárati lépcső terve” (kiemelés tőlem). Ugyan a további, itt ismertetésre kerülő egyes átalakítási tervek is mind ezt igazolják majd, de itt érdemes rögzíteni, hogy ugyan a magkereskedelem és –termelés központi telephelyének kialakítása céljából vette birtokba Mauthner Ödön a tárgyalt ingatlant, de annak utcai frontján nagyrészt ettől a funkciótól függetlenül bárházat építtetett, abban bérlakásokkal. Ezen tervlap a kétemeletes épület keresztmetszetét közli avval az érdekességgel, hogy annak pinceszintjéhez egy korábban itt állott épület megmaradt pincéje csatlakozik.



Új pincelejárát kialakításának terve, 1939.

A bérlakások kialakításáról egy, már a 2. világháborút követően, 1950-ben készült lakásmegosztási terv nyújt információt. Az első emeleti, balra eső lakás eredeti helyiségkiosztása alig azonosítható itt, annak nagypolgári volta azonban igen. Ebből alakult ki a terv nyomán az utca felé eső részen egy kétszobás, alkóvos, hallos és az udvar felé egy egyszobás lakás, mindkettő fürdőszobával, konyhával, kamrával. Az építetők Dr. Acsay István és Tihamér voltak.

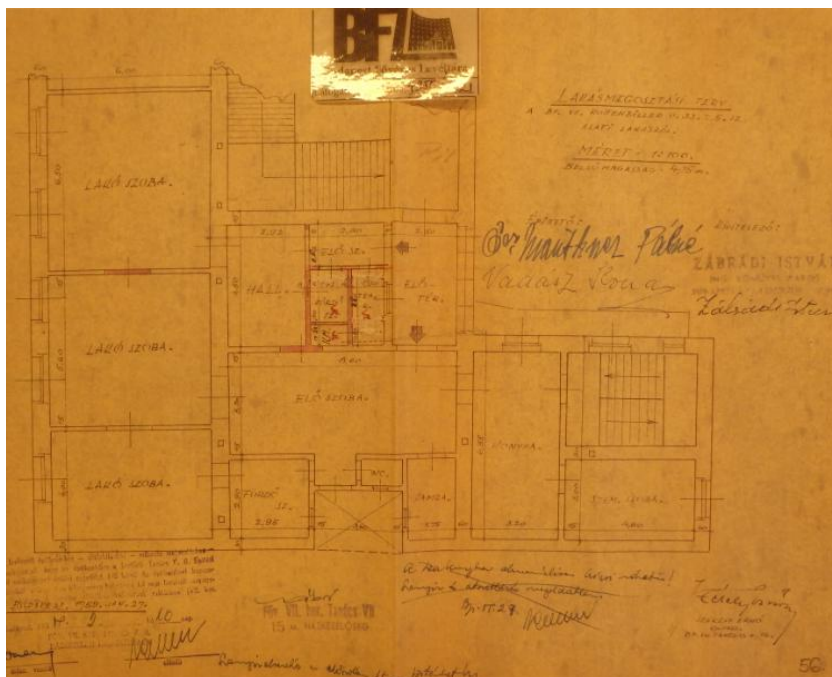


Lakásmegosztás terve, 1950.

Ugyanők mintegy nyolc évvel később az utcai lakásuk további felosztására kényszerültek, így lett az egykori fényűző lakásból végül három egyszobás lakás. Mindez jól illusztrálja azt a folyamatot, ami a vizsgált bérház egészére igaz, azaz annak alaprajzi rendszere az eredeti, építéskori állapothoz képest jelentős módon átalakult, torzult.



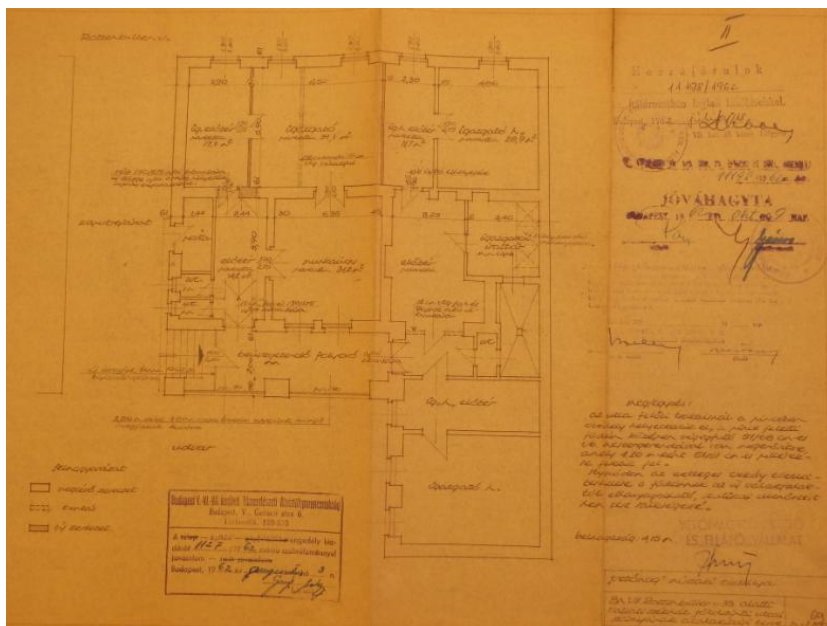
Lakásmegosztás terve, 1958.



Lakásmegosztás terve, 1959.

A főlépcsőháztól jobbra eső első emeleti lakás megosztására vonatkozó tervet is érdemes közölni. Ennek érdekessége, hogy építettként Dr. Mauthner Pálné – Mauthner Ödön menyé – szerepel, mindez azt igazolja, hogy Mauthner Ödön saját családja számára is tartott fenn lakást a maga által építtetett bérházban. Az e fölötti, második emeleti lakás hasonló jellegű megosztására egy évvel később, 1960-ban került sor.

A cég későbbi működési formájáról az 1970-ben megjelent *Erzsébetváros* című kötetben hosszabb összefoglaló olvasható. Innen is tudható, hogy a 2. világháborút követő államosításkor a Rottenbiller utcai telephely továbbra is megtartotta korábbi szerepét. Elsőként több, egymástól függetlenül működő magáncég - többek között a Futura Rt., a Mauthner-cég, a Monori Mag Rt. - helyett központi állami szervezetet hoztak létre Magkereskedelmi Nemzeti Vállalat néven, majd többszöri átszervezés után, valamennyi fővároson kívüli céget is magába olvasztva 1964-ben Vetőmagtermeltető és Értékesítő Országos Vállalat, később Országos Vetőmagtermeltető és Ellátó Vállalat néven működött tovább. A cég műszaki osztálya számára a főépület földszintjén, annak a kaputól balra eső területén alakították ki annak műszaki osztályát, az utca felé eső helyiségeket az igazgatói és a helyettesi iroda számára tartották fenn, de ide került a munkaügyi osztály is.

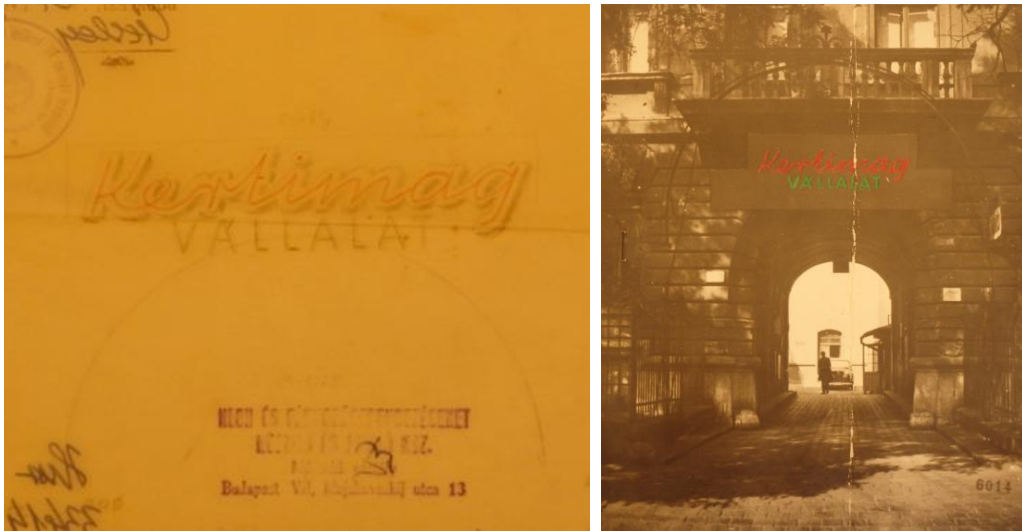


Irodák kialakításának terve, 1962.

A levéltári anyag a későbbi évekből további lakás-átalakításokra vonatkozóan őriz terveket, de ezek közlése már nem gyarapítja az épület eredeti, építéskori állapotára vonatkozó megfigyelések lehetőségét. Itt említendő meg az is, hogy a főépület első emeletén a lépcsőháztól jobbra eső lakásokat összevonva óvodát alakítottak ki. A cég dolgozóinak gyermekei számára a területen egyébiránt már 1959-ben biztosítottak helyet ezen funkció számára, de akkor még nem a Rottenbiller utcai főépületben. Mindenesetre tényként az rögzíthető, és amit a helyszíni bejárás tapasztalatai is igazolnak, hogy az épület belső terei eredeti, építéskori állapotukhoz képest jelentős módon alakultak át, így az enteriőrök megőrzendő építészeti értékeket legfeljebb fragmentumokban tartalmazhatnak.

Itt érdemes röviden megjegyezni, hogy jelen dokumentáció nem taglalja a területen korábban állt valamennyi épület építéstörténetét. Ennek alapvető oka a rendszerváltást követő átalakulásokban keresendő, amelyek azt a folyamatot mutatták, ahogy az egykor híres helyszín, elvesztve eredeti funkcióját, a városrészben betöltött kiváló helyszínének köszönhetően az ingatlanfejlesztés érdeklődésének fókuszába került. Előbb a területet felvirágoztató cég szűnt meg, a raktárakat különböző kisvállalkozások foglalták el, még autógumi-műhely is működött itt a legutóbb. Majd ez év elején, a konkrétta vált építési szándék kialakulásával sor került a területen valamennyi, építészeti értéket nem tartalmazó, műemléki védelmet nem élvező udvari épület elbontására.

Végül érdekességként, de egyfajta mementó gyanánt is a vállalatot hirdető neonfelirat engedélyezési tervét érdemes közölni 1961-ből összevetve a Mauthner-cég korábbi reklámfelirataival.



Neonfelirat terve, 1961.



A mauthner-céget hirdető zománctábla az 1920-as évekből és a cég magárjegyzéke 1935-ből.

3.2. Az épület leírása

A Budapest VII. Rottenbiller utca 33. számú telken álló főépület, mint azt az építéstörténeti fejezetben láthattuk, 1893-ban épült, ezt követően jelentős, az épület külső megjelenését döntően befolyásoló beavatkozások nem történtek. Mint hogy az épület eredeti tervei nem állnak rendelkezésre, így a leírásakor a 2021. év során készített felmérési tervek kerülnek közlésre.

A helyszínrajzi telepítés az adott városrészre jellemző módon zárt sorú. Ugyanakkor, ahogy az korábban már említésre került, az utcafront felé előkerttel fordul a ház, azonban annak eredeti, építéskori kerítését egy – stíluskritikai alapon – a 60-as években készített mészközlábazatos, hajlított-szerelt acélelemekből álló új kerítés váltotta fel.

Alaprajzi értelemben - a fő tartószerkezet szempontjából - az épület utcai tömege középfőfalas tagolással kéttraktusos, amin belül, egyfajta harmadik traktusként az udvari homlokzat felé boltíves közlekedőfolyosó nyílik. A beforduló, keskenyebb, merőleges szárnyak egytraktusosak.

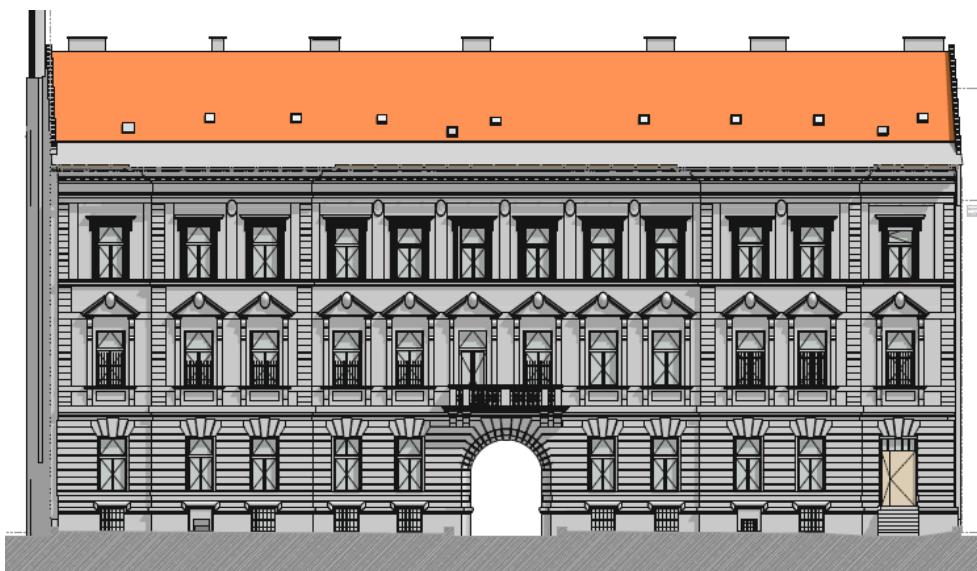
Az épület teljes egészében alapincézett, érdekesség, hogy a pinceszinten egy, a jelenlegi épület beépítési kontúrjához az udvar felől csatlakozó pinceszárny található, amely egy nem azonosítható, korábban itt állott épület maradványa lehet (lásd fentebb: *Új pincelejárát kialakításának terve, 1939.*)



Metszet.

A födémekről jelenleg pontos ismerettel nem rendelkezünk: a földszint és az első emelet fölötti födém vélhetőleg acélgerendás megoldással épült, míg a második emelet fölött csapos gerendafödém készült. Az épület tömegét hagyományos szerkesztésű fedélszék zárja, amely az utca felé süllyesztett megoldású, háromállószerkesztésű, kötőgerendával, az udvar felé döntött székállással. A héjalás valamennyi tetősíkon szalagcserép. Az épület egykor leginkább értékes elemei, az utcai tetősíkot gazdagító felépítmények vélhetően háborús károk nyomán elbontásra kerültek, ugyanakkor a középtengelyben fennmaradtak annak alépítményi falazatai. A merőleges, keskenyebb szárnyakat félnyeregterető fedí.

Az utcai homlokzat tizenkét-tengelyes, szimmetrikus szerkesztésű, földszint plusz kétemeletes, mindkét irányból a második-harmadik tengelynyi szakaszt átfogóan rizalitként előreugró homlokzatszakszokkal, ezen szakaszokat, valamint a homlokzati sáv két szélét armírozás kíséri.



Utcai homlokzat.

A lábazati sávként kezelt földszint tengelyenként azonos nyílásrendjében a középső két-tengelynyi szakaszba került az épület félkörívvel zárt kapunyílása. A további tíz tengelyben a földszinti nyílászárók egyenes zárásúak, a jobb szélső tengelyben egy előlépcsővel megközelíthető elektromos helyiséget alakítottak ki. A földszinti homlokzati sáv vakolt felületű, vízszintes, mély rusztikázással, a nyílások fölött boltövet idéző rajzollal, ezen felületet kis kiülésű, összetett szerkesztésű osztópárkány zárja le. Ezt az osztópárkányt a kapunyílás fölötti, első emeleti erkélylemez szakítja meg, amelyet a két szélén páros konzolok támasztanak alá. Valamennyi földszinti ablak alatt a terepszintre ültetett pinceablak nyílik, amelyet a vörösmészkö lábazatot lezáró, hangsúlyosan profilozott tagozat megkerül.

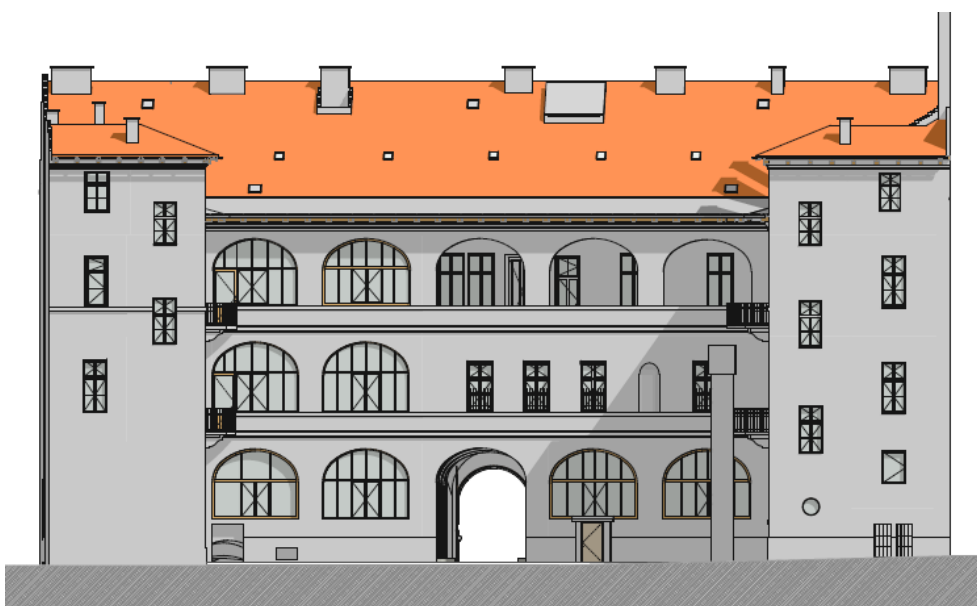
A kétszintes emeleti sáv harmonikusan szerkesztett neo-reneszánsz hangulatot tükröz. Maga a felület vakolt, festett, jellemzően egyszínű, sem a tagozatok, sem a rusztikusan képzett földszinti sáv nem kapott eltérő színezést. Érdekesség, hogy valamennyi nyílástengelyben szintenként azonos nyíláskeretezés készült, sem a középtengelybeli, sem a rizalitokra kerülő ablakok esetében nincs eltérés. Az első emeleti ablakok alá gazdag tagolású könyöklőpárkány került, amit a falsíkból alig előrelépő kis konzol támaszt alá. Az egyenes záródású ablaknyílásokat kissé előrelépő lizéna keretezi, amely volutás oszlopfővel zárul. Erre középpütt megszakított timpanon ül, a megszakításban szakállas férfifejjel. Az első emeleten a középtengelyben mintegy két ablaktengelynyi sávban bábos korlátos erkély található, annak könyöklőjét hasáb formájú pillérek támasztják alá. A második emeleten a vertikálitást az ablakok között felfutó falpillérek hangsúlyozzák, melyeket oszlopfőszerű helyzetbe hozott szörnyfejek zárnak le. Az egyenes záródású ablaknyílások az első emelet fölötti osztópárkányra ülnek rá. Tagozott keretezésük a szemöldököknél vállszerűen kiszélesedik, majd a tagozati rendszert hangsúlyos, a falpillérek közötti mezőt elfoglaló szemöldökpárkány teszi teljessé. A homlokzatarchitektúrát összetett profilozású, fogazott koronázópárkány zárja le, amelynek hangsúlyos részét képezi a fedélszékhez tartozó, faragott végű fakonzolok sora.

Az épület feltárása a középső tengelyben nyíló, kosárgöbe-íves, négy boltozati szakaszos kapuáthajtón keresztül történik, a nyílást az utca felől a vörösmész-kő lábathoz tartozóan félgömb alakú, azonos anyagú kerékvetők szegélyezik. Az egyszerű dongaboltozatot hevederek tagolják, a boltozati mezők a hosszanti falsíkhhoz arra merőleges fiókboltozattal csatlakoznak. A neoreneszánsz fejezettel zárt falpillérekre ülő hevederívek váltakozóan szerkesztett négyzetes és téglalap formájú tálcás bemélyítésekkel tagoltak. Az oszlopfők sávjában a mész-kő lábathoz induló vakolt-festett falsíkot lezáró tagozott párkányzat fut. Az utcáról belépve balról a második mezőben a szemöldökpárkánnyal zárt, ablakszerűen kiemelt mező vélhetően korábban márványtáblát tartalmazott. Jobbról a második és balról a harmadik mezőben apró ablak nyílik a mögöttes helyiségre, ezek félköríves nyílásait a falsíkok zárópárkányzatának felső tagozati sávja megkerüli. Az udvar felőli mezőkben mindkét irányban ajtó nyílik, balra a földszinti helyiségek sora tárul fel innen, míg jobbra nyílik az épület főlépcsőházának tere.

A főlépcsőházban háromkarú, lebegő szerkezetű lépcső emelkedik, anyaga fehér mész-kő, a fokok homloklapja szépen formálva visszaléptetett, profilozott. A lépcsőház eredeti pompájának emlékét őrzik a lépcsőfokokban megbúvó, egykor itt futó szőnyeget tartó rudak rögzítő kapcsai. A lépcsőt fa kapaszkodóval ellátott kovácsoltvas korlát kíséri. A lépcsőkarok tágas orsóteret vesznek körül, ennek burkolata fekete mintákkal tagolt fehér terazzó, ahogy valamennyi

érkező szinten a pihenőkön is. A lépcsőházi tér falai festettek, hasonlóképpen a lépcsőkarok alsó síkjaihoz, azok színvilága azonban újabb kori. Az épület érdekessége, hogy mindkét udvari szárnyban, azok végén cselédlépcső létesült. A főbejáratnál balra eső szűkebb terű, a jobb oldali viszonylag tágasabb. Mindkettő húzott lépcsőkarokkal rendelkezik, profizott homloklapú, fehér mészkő lebegő lépcsőfokokkal, amelyet a cselédlépcsőknél megszokotthoz képest jóval díszesebb kovácsoltvas korlát kísér.

A belső, udvar felőli homlokzatok egyedi képet mutatnak, összességében nem a korszakban megszokott függőfolyosós megoldás valósult itt meg. A kéttraktusos utcai főtömeget az udvar felől az egyes lakások megközelítését biztosító folyosó kíséri, amely az udvar felé mindhárom szinten öt tengellyel nagyméretű, kosárgörbe-íves boltívekkel nyílik meg, ezek egy részébe utólag üvegezés került. Ebből a rendszerből az első emelet kaputól az udvar felől nézve jobbra eső sávja válik ki, ahol a közlekedő folyosó az itt kialakított óvoda szerves részévé válik – mindenesetre ez utólagos megoldásnak tűnik. A merőleges szárnyak már hagyományos, függőfolyosós kialakításúak, a kőlapokból álló járófelületet kőkonzolok tartják, a függőfolyosóhoz pálcás kovácsoltvas korlát tartozik. A balra eső, rövidebb szárny mindössze kéttengelyes, egy lakáshoz tartozó ablak után a cselédlépcső ajtaja következik. A jobbra eső, hosszabb szárny öttengelyes, értelemszerűen itt is az utolsó nyílás vezet a cselédlépcsőhöz. Az egyszerű, sima felületű festett homlokzatot a nyílások körüli nutozással kialakított keretezés gazdagítja csupán. Az utcával párhuzamos tömeg esetében szintenként dupla osztópárkány fut, az arkádívek nyílása ezek közül a fölsőre ül rá. Az udvari homlokzatot lezáró koronázó-párkánynak az utcaihoz hasonlóan szerves részét képezik a díszesen faragott szarufavégek.

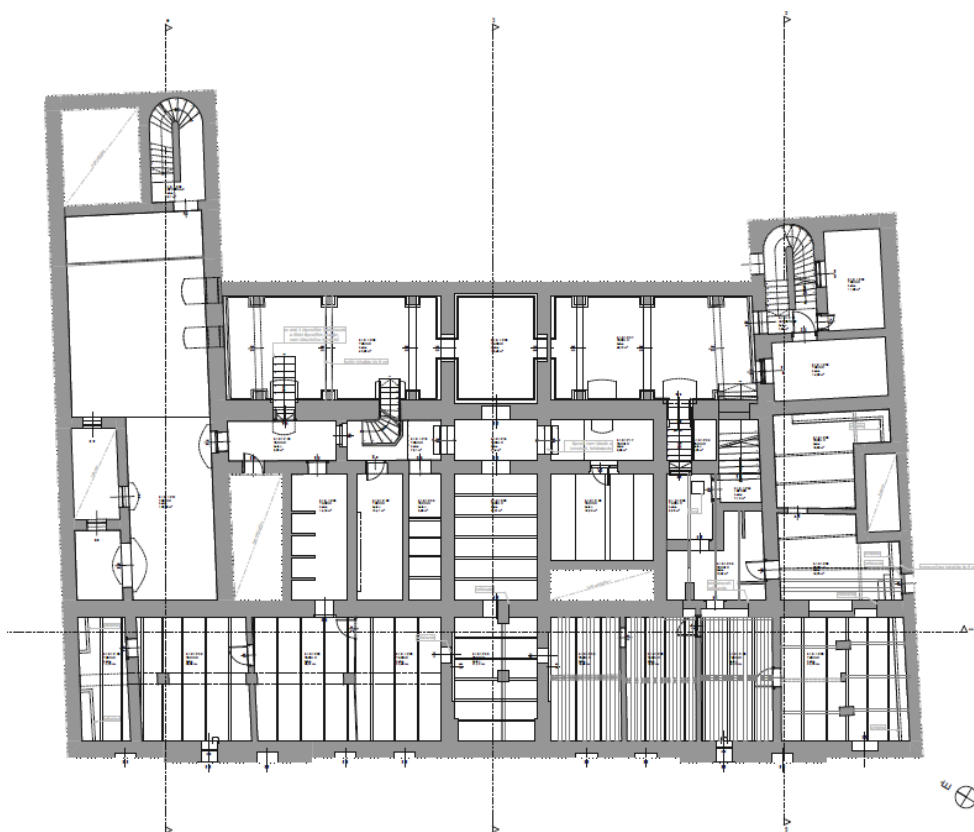


Udvari homlokzat.

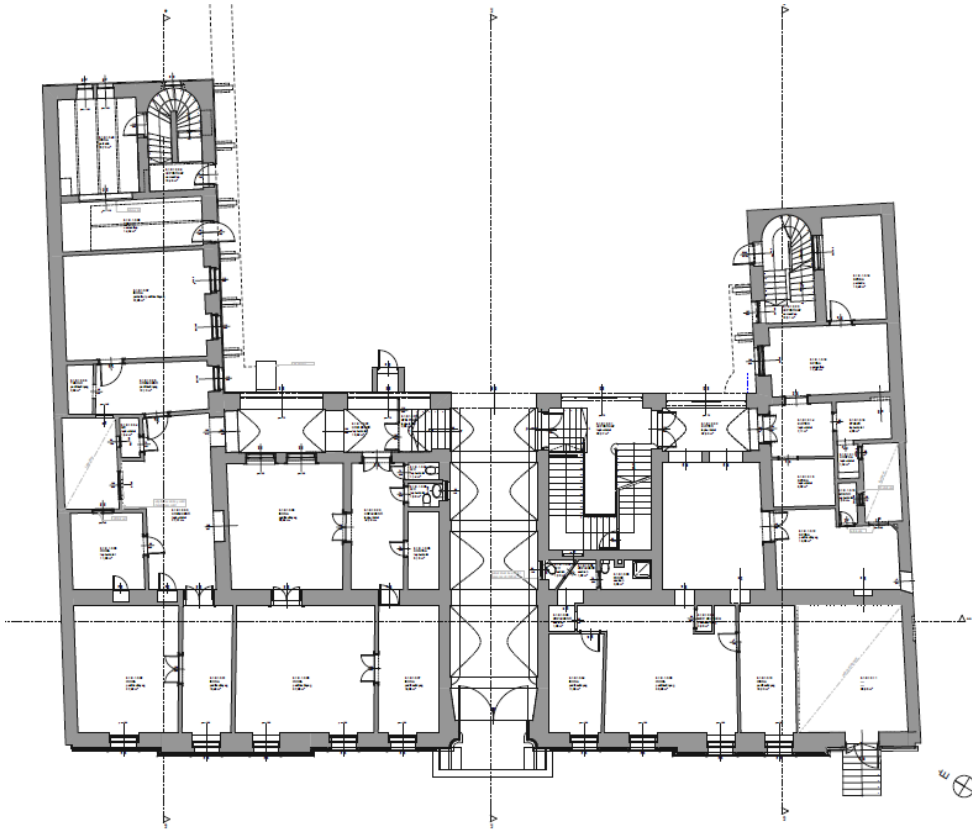
Nyílászáró-szerkezetek vonatkozásában vegyes a jelenlegi összkép. Ami az utcai homlokzatot illeti, itt viszonylag nagy számban fennmaradtak az eredeti kapcsolt gerébtokos ablakok eredetinek tűnő tokszerkezetei, számos ablak esetében megmaradtak az eredeti diópántok és a rézkilincsek is. Egyes helyzetekben építéskorinak ítéltetőek a belső váztablázatos ajtók, de az ablakokhoz hasonlóan különleges, egyedi értékkel nem bírnak.

A helyiségek alaprajzi kialakítása helyenként kimondottan esetleges, az aktuális igényekre reagálhatott, ebben az építéskori állapot nehezen azonosítható. A padlóburkolat a főbb helyiségekben jellemzően halszálkában rakott parketta, a közlekedőterekben mázas kerámialap, ezek egyike sem építéskori, védendő értéket nem jelentenek.

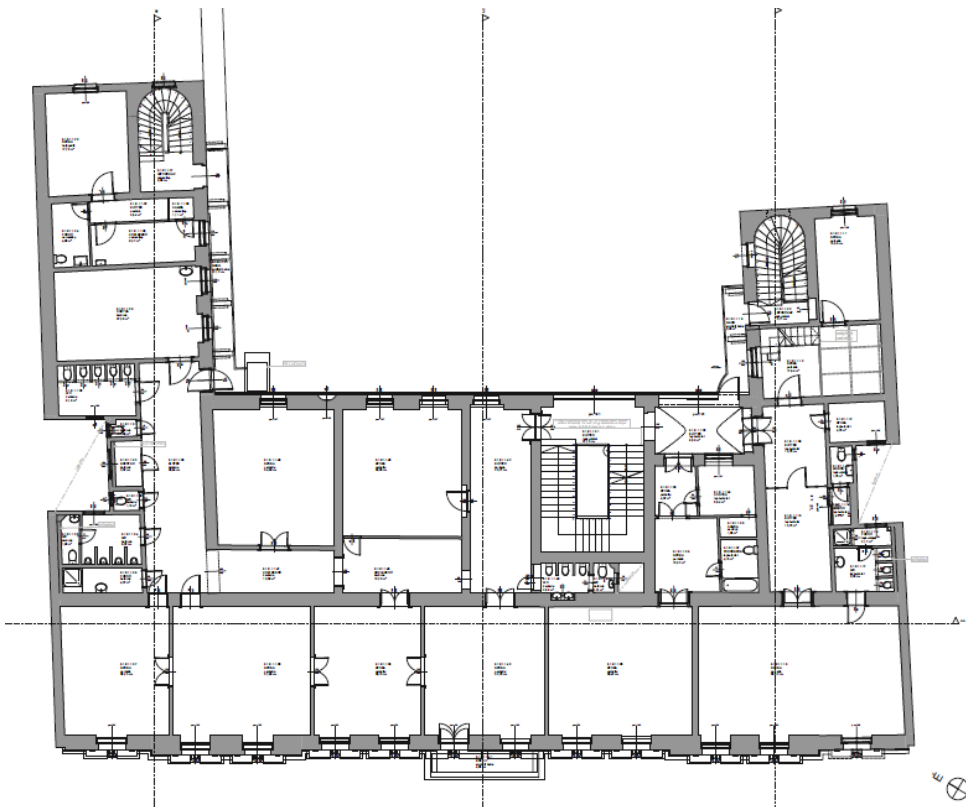
A beavatkozással érintett épület egyedi műemléki védelmet élvez 16149 műemléki törzsszámon, 15984 műemléki azonosító alatt.



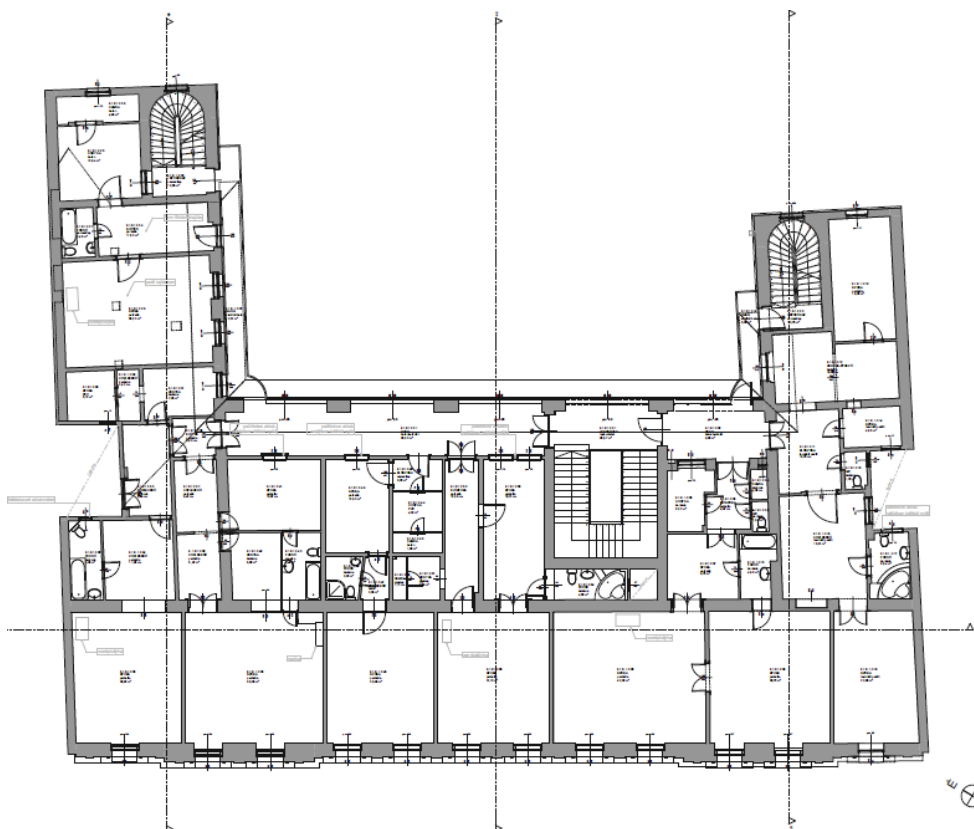
Pincealrajz.



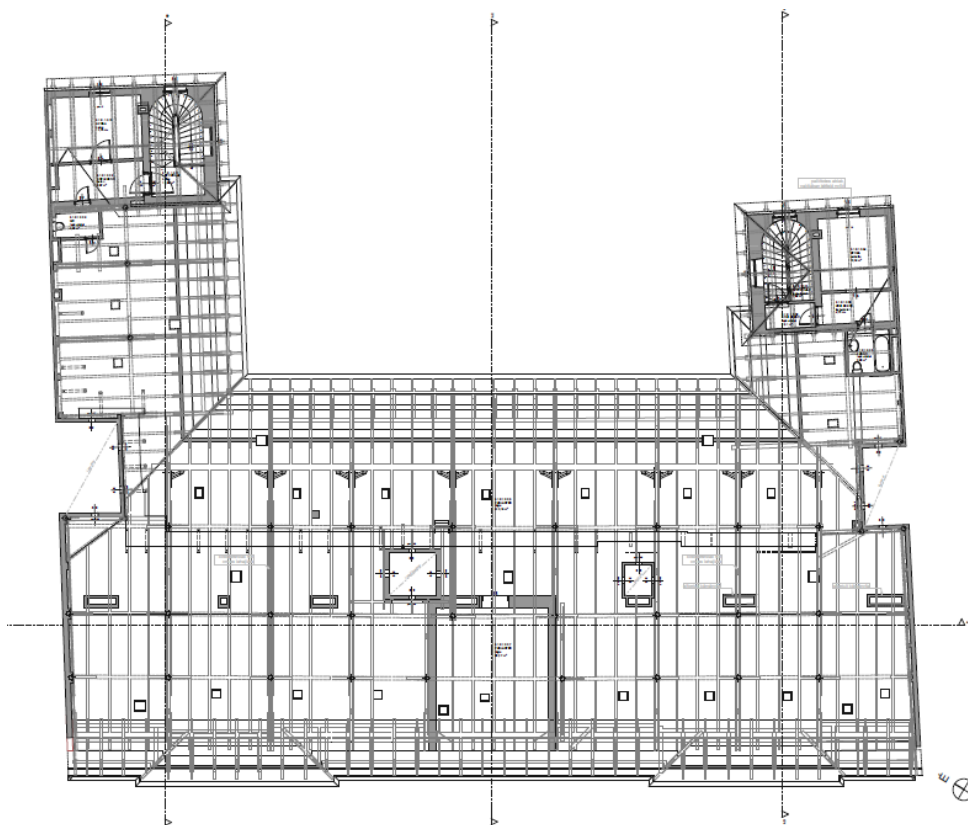
Földszinti alaprajz.



I. emelet alaprajza.



II. emelet alaprajza.



Fedélszék alaprajza.

3.3 Értékleltár

1. A. AZONOSÍTÓ ADATOK:

1. Helyszín megnevezése	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33. hrsz.: 33414
2. Település, településrész; megye	Budapest VII. kerület
3. Cím	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33.
4. Helyrajzi szám	hrs.: 33414
5. WGS84 földrajzi koordináták	WGS84/GPS 47.505325, 19.07483
6. Nyilvántartási azonosító	15984
műemléki törzsszám	16149
7. Adatfelvevő neve	Okrutay Miklós műemléki szakértő
elérhetősége	2000 Szentendre, Iskola u. 11.
aláírás
8. Adatfelvétel dátuma	2021. május 7.

1. B. AZ ÉPÜLET ALAPADATAI

1.1. Épület megnevezése	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33.
1.2. Építményfajta	Az egykori Mauthner-féle magkereskedés bérháza.
1.3. Típus	Zártorú beépítésben álló kétemeletes épület.
1.4. Jellemző stílus	historizáló (eklektikus)
1.5. Jellemző datálás	1893
1.6. Eszmei értékek	Fontos városképi és várostörténeti szerep.
1.7. Jelentőség	Az egykori Mauthner-féle magkereskedés bérházaként kiemelkedő várostörténeti szerepet őriz.
1.8. További védelem	-

2. A HOMLOKZATKÉPZÉS ÉS A DÍSZÍTMÉNYEK ANYAGAI, SZERKEZETEI

Az utcai homlokzat tizenkét-tengelyes, szimmetrikus szerkesztésű, földszint plusz kétemeletes, mindkét irányból a második-harmadik tengelynyi szakaszt átfogóan rizalítként előreugró homlokzatszakaszokkal, ezen szakaszokat, valamint a homlokzati sáv két szélét armírozás kíséri.

Az utcai homlokzat harmonikusan szerkesztett neo-reneszánsz hangulatot tükröz. Maga a felület vakolt, festett, jellemzően egyszínű, sem a tagozatok, sem a rusztikusan képzett földszinti sáv nem kapott eltérő színezést. A lábazat vörösmészke lapokkal burkolt, valamennyi nyílástengelyben szintenként azonos nyíláskeretezés készült.

Az udvar felőli homlokzatok egyedi képet mutatnak, összességében nem a korszakban megszokott függőfolyosós megoldás valósult itt meg. A kéttraktusos utcai főtömeget az udvar felől az egyes lakások megközelítését biztosító folyosó kíséri, amely az udvar felé mindhárom szinten öt tengellyel nagyméretű, kosárgörbe-íves boltívekkel nyílik meg. Ebből a rendszerből az első emelet kaputól az udvar felől nézve jobbra eső sávja válik ki. A merőleges szárnyak hagyományos, függőfolyosós kialakításúak, a kőlapokból álló járófelületet kőkonzolok tartják, a függőfolyosóhoz pálcás kovácsoltvas korlát tartozik. A balra eső, rövidebb szárny két-, a jobbra eső, hosszabb szárny öttengelyes. A felületképzés egyszerű, sima felületű, vakolt-festett.

A homlokzatok részletes leírását lásd a 3.2 fejezet alatt!

3. VÉDETT MŰEMLÉKI ÉRTÉKEK HELYISÉG ADATLAPJA

Elsődlegesen hangsúlyozni kell, hogy az alábbiakban kiemelt épületrészekben túl további olyan eredeti részlet nem maradt fenn, amelyek megőrzése értékvédelmi feladat lenne, így a jelenlegi burkolatok, nyílászárók és egyéb épülettartozékok nem teszik indokoltá a helyiségenkénti értékleltár felvételét.

Az épület pince + földszint + 2 emelet + padlástér szintekből áll. Az egyes szintek építéskori, eredeti alaprajzi rendszere a későbbiek során jelentős módon alakult át. Részben felaprózódott a lakások megosztásával, részben átrendeződött az óvoda számára az első emeleten történő lakásösszevonásokkal. Mindennek megfelelően az épület eredeti alaprajzi rendszere ma már nem azonosítható, így a jelenlegi belső térszerkezet nem képvisel védendő, megőrzendő műemléki értéket.

Megőrzendő, az értékleltárba kerülő elemek:

- **Az épület homlokzatai** - azok valamennyi tagozati elemével, ezen belül kiemelten:
 - az utcai vörösmész-kő lábazat a kerékvetőkkel;
 - az utcai háromszintes homlokzat tagozatai és egyéb díszítőelemei;
 - az utcai első emeleti bábos-korlátos erkély;
 - az udvari homlokzat árkádíves kialakítása;
 - az udvari homlokzat merőleges szárnyainak függőfolyosós megoldása, azok kovácsoltvas korlátai;
 - a zárópárkányok ácsszerkezettel kombinált megoldása.

- **Kapuáthajtó** - azok valamennyi tagozati elemével.

- **Főlépcsőház** - a lépcsőkarokkal, az azokat kísérő kovácsoltvas korlátokkal, a földszinti és az emeleti pihenők terazzo burkolatával.

4. Magtár

4.1. Építéstörténet, építtető, építész

Mauthner Ödön magtermelő és magkereskedelmi vállalkozása, ahogy azt a Rottenbiller utcai főépület építéstörténeti ismertetésében láthattuk, a kezdetektől rendkívül sikeresen működött. A tevékenységi kör kiszélesítése folytán a központi telephely kínálta addigi tárolási kapacitások hamar kimerültek, így szükségessé vált egy új, jelentős befogadóképességű magtár megépítése. Ennek tervezésére Hanatschek Emilt kérték fel, az első sorozat tervlapjain az 1910. május 12-i dátum szerepel. Helyszínrajzi értelemben az udvar jobb hátsó sarka kínálkozott az új raktár felépítésére, megjegyezve, hogy az udvar hátsó frontját, annak teljes szélességében az egykori betűjeles azonosítás szerinti „D” jelű épület zárta le. Ez az épület már az 1867-72-es kataszteri térképen is feltűnik, a terület Mauthner-féle hasznosításakor a magtisztító üzem kapott benne helyet. Másik irányból az „F” jelű „rég” magtár jelölte ki az építés lehetséges helyszínét.

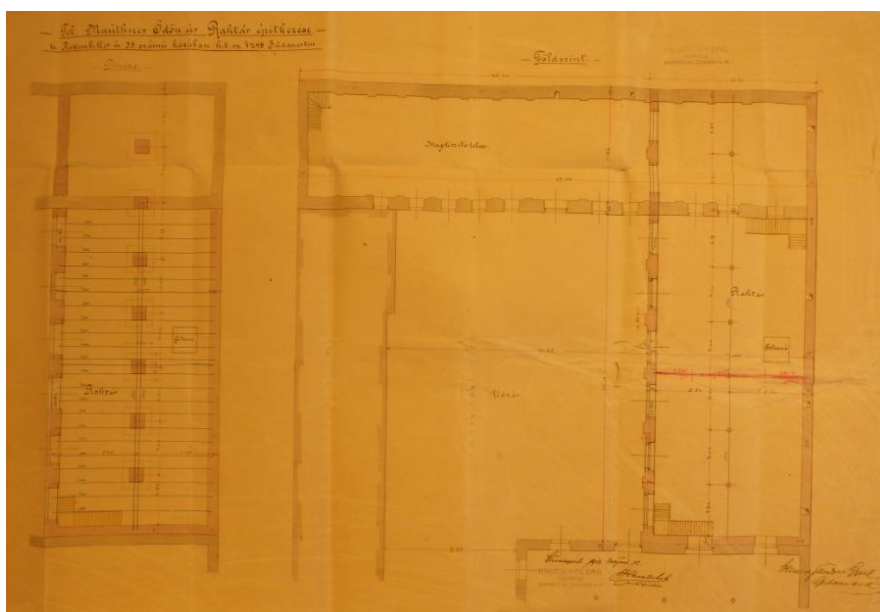
A terveket, illetve az építési engedélykérelmet 1910. május 21-én iktatták és a korabeli eljárási rendben nem szokatlan módon azokat pár napon belül 1910. június 8-án engedélyezte is a Székesfőváros Tanácsa 47045/1910.III. számon.



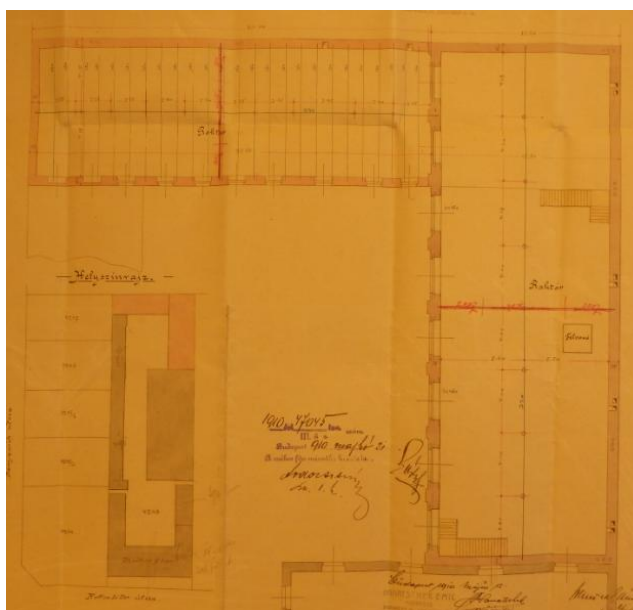
Új magtár terve, helyszínrajz, 1910.

A teljes alapterületén alapincézett épület összeépülése a telket lezáró „D” jelű magtisztítóval érdekes megoldást mutat. Az új épület hosszanti falai végigfutnak, ugyanakkor a földszinten a hátsó falként a meglévő épület fala szolgál, hasonlóképpen a belső térben is megőrzésre került a

régi épület udvar felőli homlokzati fala is. Ugyanakkor a másik irányból határos régi magtártól szerkezetében teljesen elkülönülve ebben az irányban önálló falazat épül oly módon, hogy annak nyílásai igazodnak a régi épületéhez, így biztosítva a két magtár közötti átjárást az udvar szintjén. Két lépcsőkar indul az emeleti szintekre, egyik az udvari homlokzat mögött közvetlenül, a másik a hátsó hosszanti falhoz simulva az átellenes sarokban. Az első emeleti alaprajzon már újonnan épített határoló fal készült valamennyi oldalon, ennek oka, hogy az addigi földszintes magtisztítóra is egy emeletnyi ráépítést terveztek.



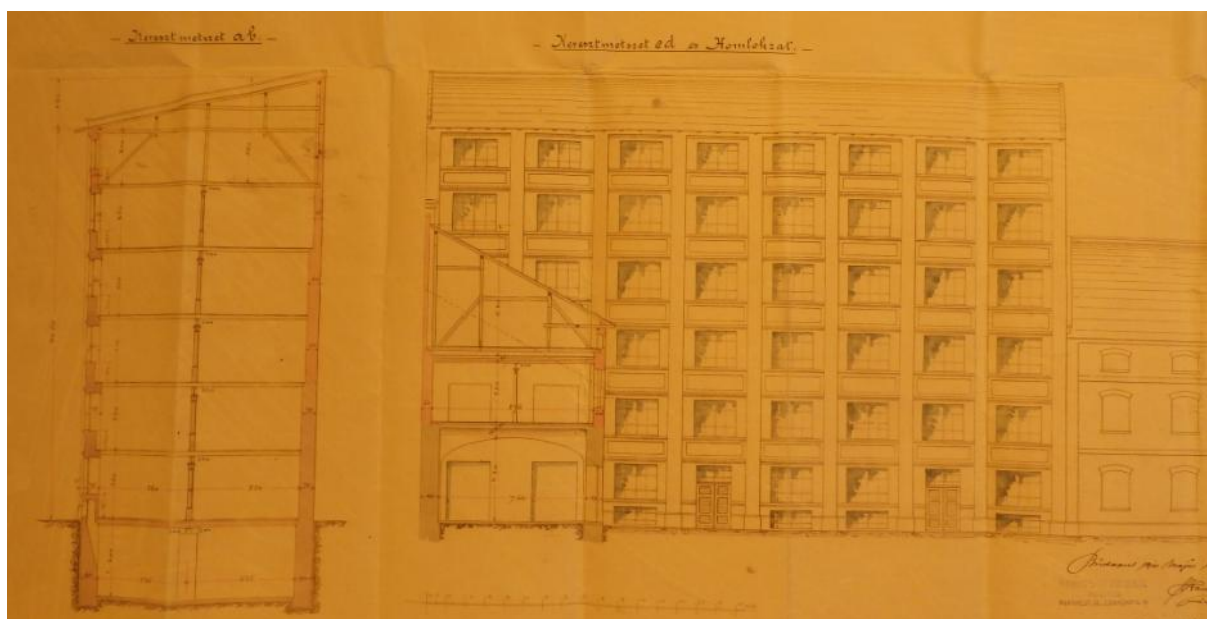
Új magtár terve, pince és földszint, 1910.



Új magtár terve, I. emelet, 1910.

A további II, III. és IV. emelet, valamint a padlástér alaprajzi megoldása az I. emeletit követi, az összes szinten átvezető teherlift a tengelybe került a hátsó falhoz közel, amely a végső megoldásban a főhomlokzat előtt valósult meg.

A metszeten az összeépülés a régi magtárral és a magtisztítóval - illetve utóbbi emeletráépítése - jól lekövethető. Az új magtár szerkezeti értelemben kéthajós, az annak szimmetriatengelyében elhelyezett öntöttvas oszlopok tagolják a teret. A nyolc nyílástengelyes homlokzati architektúra a korszak ipari építészetének értékes megoldása.

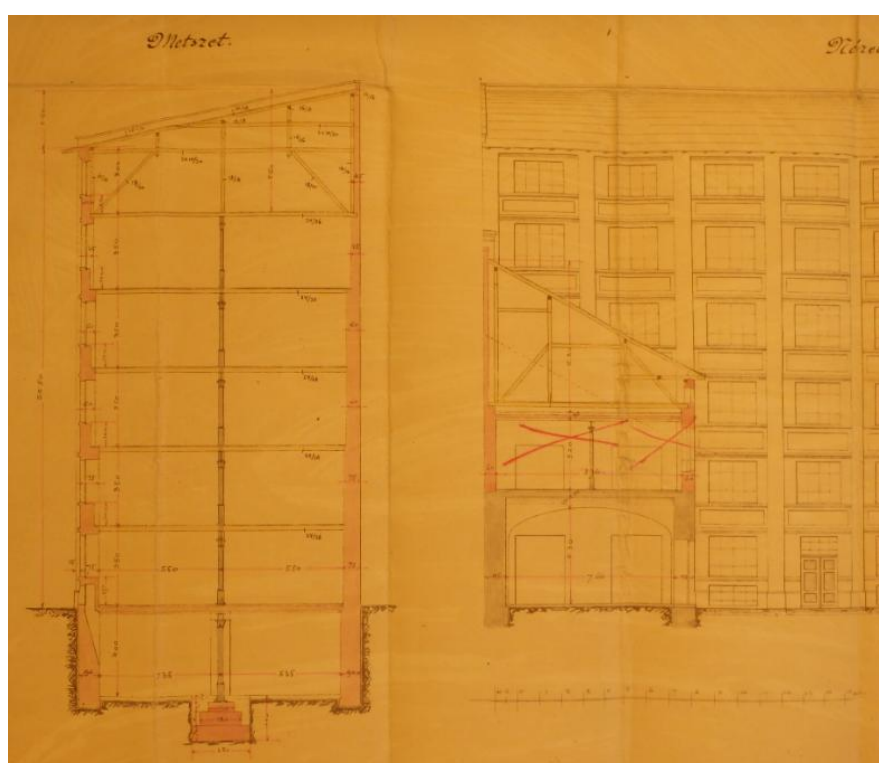


Új magtár terve, homlokzat és metszetek, 1910.

A tervező pontosan nem ismert okokból még 1910. november 16-i keltezéssel módosított tervek készített. A legfontosabb eltérés az eredeti verziótól az, hogy az immár raktár funkcióba kerülő magtisztító épületével megszűnik az összeépülés abban az értelemben, hogy a földszinten is saját, új falazattal épül meg valamennyi határoló fal. Szerkezeti szempontból annyi további módosítás történt, hogy az öntöttvas oszlopok a pinceszinten nem falazott pillérre támaszkodnak, hanem ide is öntöttvas oszlopot terveztek, jelentős módon megerősített alapozással. Ezen felül fontos döntés, hogy a meglévő magtisztító épület esetében lemondtak annak emeletráépítéséről. Minden egyéb vonatkozásban gyakorlatilag változatlan a terv, így kevésbé érthető, hogy annak engedélyezésére miért csak egy évvel később, 1911. október 11-én került sor. Ennek feloldására az szolgálhat, hogy ugyan az építető megrendelése alapján elkészült a módosított terv, de annak engedélyezésre való benyújtására csak jóval később történt meg.

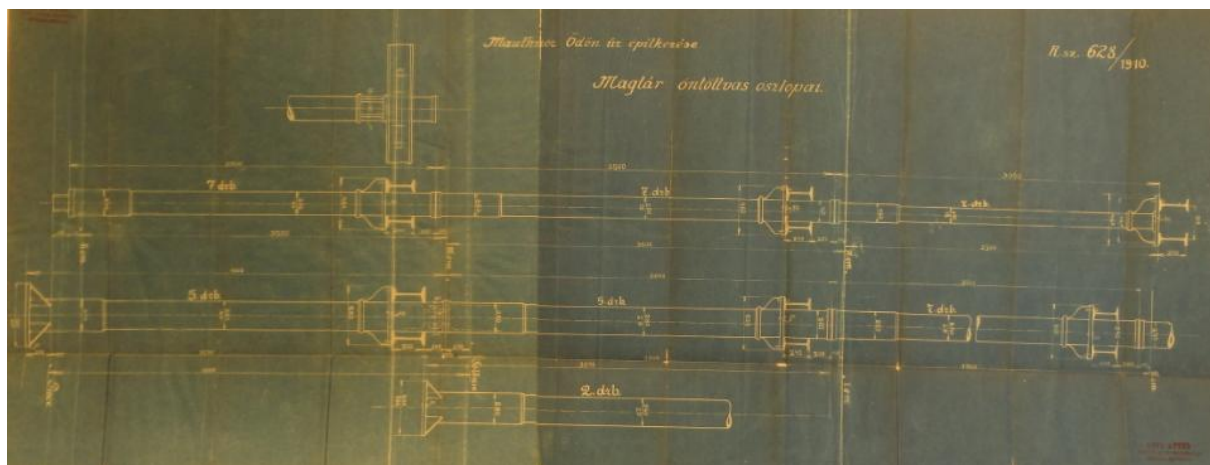


Új magtár terve, pince és földszint, módosított terv, 1910.



Új magtár terve, metszetek, módosított terv, 1910.

A tervecsomag része az öntöttvas oszlopok tervei is, amely Oetl Antal Vasöntödéje és Gépgyárának Műszaki Osztályán készült.



Új magtár terve, öntöttvas oszlopok terve, 1910.

4.2. Az épület leírása

Az 1911-ben épült magtár épülete 8 tengelyes, földszint plusz 5 emeletes, az 5. emelet a félnyeregvetős, viszonylag kishajlású fedélszékre került. A főhomlokzatot vertikális értelemben széles nyerstégla pillérsávok tagolják, melyeket az ablakok alsó síkján, valamint az ablakok látszó acélgerenda-kiváltója fölött vakolt sávval elhagyva keskenyebb vízszintes nyerstégla sávok kötnék össze. Az ablakok alatti parapet-mező bélletes, vakolt, hasonlóképpen az ablak menti falfelületekhez. Az ablakok fölött nagy feltámaszkodással az idomacél-kiváltók látszó módon kerültek beépítésre, a gerendákat átfogó összekötő elem rozetta díszítést kapott.

Az épület ipari karakterét nagyrészt az ablakok kialakítása képviseli. Az idomacél vázba gittelés rögzíti a síküveg lapokat, az egyes ablakmezőkben két-két, négy üveglapnyi nyitható üvegfelületet alakítottak ki, ezek egyszerű ráfordítókkal zárhatók.

A telekbelső felé eső homlokzat vakolt-festett felületképzést kapott, míg a szomszéd telkek felé néző további két homlokzat nyerstégla felületű.

A tartószerkezetet tekintve a fagerendás födém a hosszanti homlokzati falakra, illetve az épület hossz tengelyében futó I-idomacél gerendapárra ül föl, utóbbiakat öntöttvas pillérek támasztják alá. Az egyszerű hengeres vaspillérek acélgerendát fogadó része oszlopfőszerűen formált, keresztmetszetük a terhek alakulásával a felsőbb szinteken csökken.

A fagerendás födémek egyszerű pallópadozattal rendelkeznek.

A szinteket egykarú falépcsők kötik össze, az egyik az első traktusban a jobb szélén, a másik a hátsó traktusban, balról harmadik mezőben található. A hátsó traktus jobb szélső mezőjében fennmaradt a tárolt gabona lejuttatását biztosító, csigavonalban vezetett, acéllemez anyagú csúszda.

A mesterséges megvilágítást jellegzetes ipari lámpák biztosítják.

A beavatkozással érintett épület egyedi műemléki védelmet élvez 16149 műemléki törzsszámon, 15985 műemléki azonosító alatt.

4.3 Értékleltár

1. A. AZONOSÍTÓ ADATOK:

1. Helyszín megnevezése	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33. hrsz.: 33414
2. Település, településrész; megye	Budapest VII. kerület
3. Cím	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33.
4. Helyrajzi szám	hrsz.: 33414
5. WGS84 földrajzi koordináták	WGS84/GPS 47.505325, 19.07483
6. Nyilvántartási azonosító	15985
műemléki törzsszám	16149
7. Adatfelvevő neve	Okrutay Miklós műemléki szakértő
elérhetősége	2000 Szentendre, Iskola u. 11.
aláírás
8. Adatfelvétel dátuma	2021. május 7.

1. B. AZ ÉPÜLET ALAPADATAI

1.1. Épület megnevezése	Budapest VII. kerület, Rottenbiller u. 33.
1.2. Építményfajta	Az egykori Mauthner-féle magkereskedés ötemeletes magtára.
1.3. Típus	Ipari épület (magtár).
1.4. Jellemző stílus	ipari
1.5. Jellemző datálás	1910-1911
1.6. Eszmei értékek	Fontos várostörténeti szerep.
1.7. Jelentőség	Az egykori Mauthner-féle magkereskedés ötemeletes magtáraként kiemelkedő várostörténeti szerepet őriz.
1.8. További védelem	-

2. A HOMLOKZATKÉPZÉS ÉS A DÍSZÍTMÉNYEK ANYAGAI, SZERKEZETEI

A főhomlokzatot vertikális értelemben széles nyerstégla pillérsávok tagolják, melyeket az ablakok alsó síkján, valamint az ablakok látszó acélgerenda-kiváltója fölött vakolt sávval elhagyva keskenyebb vízszintes nyerstégla sávok kötnek össze. Az ablakok alatti parapet-mező bélletes, vakolt, hasonlóképpen az ablak menti falfelületekhez. Az ablakok fölött nagy feltámaszkodással az idomacél-kiváltók látszó módon kerültek beépítésre, a gerendákat átfogó összekötő elem rozetta díszítést kapott.

A telekbelső felé eső homlokzat vakolt-festett felületképzést kapott, míg a szomszéd telkek felé néző további két homlokzat nyerstégla felületű.

3. VÉDETT MŰEMLEKI ÉRTÉKEK HELYISÉG ADATLAPJA

Az épület földszint + 4 emelet + padlástér szintekből áll, az egyes szintek az egykori gabona-tárolási funkció kapcsán egyterűek.

Megőrzendő, az értékleltárba kerülő elemek:

- **Öntöttvas oszlopok** - emeletenként 7-7 db, illetve az ezekre támaszkodó, I-idomacél gerendákkal gyámoltott fa födémszerkezet elemei.
- **A főhomlokzat ablakai** - az idomacél vázba gittelés rögzíti a síküveg lapokat, az egyes ablakmezőkben két-két, négy üveglapnyi nyitható üvegfelületet alakítottak ki, ezek egyszerű ráfordítókkal zárhatók.

5. Értékelés, helyreállítási javaslat

5.1 Főépület

A Budapest VII. Rottenbiller utca 33. szám alatti épület értékelése és az annak felújítására vonatkozó javaslatétel során érdemes elsőként is az 1893-ban épült ház jelentőségét értelmezni. Az építéstörténeti összefoglaló során láthattuk, hogy az épületegyüttes - illetve az egykor itt működő Mauthner Ödön Magtermelő és Magkereskedelmi Rt. és utódai - elsősorban a városi életben betöltött szerepe folytán vált ismertté, fontossá. Az utcai főépület bérlakásoknak adott helyet, abban az építető családja maga is lakást tartott fenn, az üzemi és a raktározást szolgáló épületek az udvaron kaptak helyet. Utóbbiaktól építészeti értelemben elsősorban a funkcionalitás volt az elvárt, esztétikai szempontból kiemelkedőt, különösen figyelemre méltót nem jelentettek. Ez alól kivételt képez az 1910-11-ben épített ú.n. „új” magtár, amely karakteres ipari jellegével kiemelkedő építészeti jelenség az adott városszövetben. Itt érdemes megemlíteni, hogy a vizsgált főépülethez hasonló módon, egyfajta befektetési céllal, Mauthner Ödön szintén 1910-11-ben a hátsó telekhatáron szomszédos Damjanich utca 9. szám alatti ingatlant is megvásárolta és oda ötemeletes bérházat építtetett. Utóbbinak köszönhető az a különleges városképi látvány, amely a Damjanich utcai egykori villamos-remíz bejárata felől tárul fel: az irodáknak épített „Bagolyvár” mögött monumentálisan ható tűzfal emelkedik.

A fentieket összegezve megállapítható, hogy a Rottenbiller utcai főépület elsősorban a városképben betöltött szerepe kapcsán érdemel figyelmet, általa válik teljessé, harmonikussá a 19. század végén kialakult Rottenbiller utcai látvány, amelyet a házra vonatkozó műemléki védelem is megerősít. Utóbbit azonban elsősorban nem az adott épület kiemelkedő építészeti kvalitása indokolja, hanem az a várostörténeti szerep, ami építetője munkásságához kötődik.

A rendszerváltást követő folyamatok következtében az épületegyüttes elvesztette eredeti funkcióját, az egyes raktárakba különböző vállalkozások települtek, maga a főépület kiürült. A teljes együttes rehabilitációját előkészítendő az ingatlanfejlesztési tervek vették át a szerepet a területen, ennek részeként került sor az udvari épületek bontására 2020-2021-ben. Ekkor nem csupán az udvari melléképületeket bontották le - értelemszerűen a műemléki védettségű „új” magtár kivételével -, hanem a főépülethez az udvar felől utólag hozzáépített épületrészeket is.

Itt kell megemlíteni, hogy a megőrzött főépület elhanyagolt állapotban van, a sokéves gazdátlanság következményeit mutatja, abban gyakorlatilag valamennyi épületszerkezet, így a burkolatok és a nyílászárók cserére, illetve felújításra szorulnak. Jelen esetben tehát az értékvédelem részéről elsődleges célnak azt lehet tekinteni, hogy a megmaradt értékek megőrzése mellett kiemelkedő építészeti minőségben valósuljanak meg a fejlesztési szándékok.

Fenti, az épület városképben betöltött szerepét értékelő gondolatok után az egyedi építészeti értékek összesítésre érdemes sort keríteni, majd ezt követően az ezek helyreállítására vonatkozó javaslatok következnek. Elsőként említve olyan **utcai homlokzatarchitektúrával** rendelkezi a ház, amely értelemszerűen a megőrzendő értékek közé sorolandó, valamennyi tagozatával, ornamentalsével együtt, ide sorolva a **kapuáthajtót** is, de itt kell megemlíteni az épület **udvari homlokzatait** is. További értéként említendő a **főlépcsőház**, valamennyi részletében, különösen annak mívés **kovácsoltvas korlátja**.

Az épület **utcai homlokzatának** felújítása valójában jelentős kihívást nem jelent. A festék- és vakolatmállások alapján viszonylag egyszerű a vakolt felületek, részletek eredeti színének meghatározása, ennek ismeretében érdemes a végső megoldásra javaslatot tenni. Szerencsés módon a fő épületplasztikák kisebb-nagyobb sérülésekkel ugyan, de eredeti állapotban maradtak fenn, így valamennyi ilyen elem esetében rendelkezésre állnak olyan részletek, hogy mintavételt követően hagyományos technológiával megtörténhet ezek helyreállítása. Kitüntetett figyelmet kell fordítani arra, hogy a zárópárkány minden részletében rekonstrukcióra kerüljön, különösen az ahhoz csatlakozó faragott faelemekre. A tagozatok, plasztikák felújításakor javasolt épületszobrász bevonása, a vakolt felületek eredeti színvilágának meghatározásához festőrestaurátori kutatás jelen esetben nem indokolt.

Az utcai homlokzat kapcsán külön ki kell emelni az utca felé eső tetőidom kérdését. A korabeli archív fotókon látható, hogy megépítéskor az épület jelentős tetőfelépítményekkel rendelkezett, amelyek vélhetően a 2. világháború során semmisültek meg. A középtengelyben egy nagyobb tömegű, kupolaszerű, míg az oldalrizalitok fölött egy-egy kisebb elemmel egészült ki egykor az épület látványa – előbbi tetősík alatti falazata a padlástérben ma is áll még. Feltétlenül támogatandó törekvés, hogy ezen tetőfelépítmények visszakerülhessenek, evvel téve teljessé az épület látványát. Ugyanakkor jelenleg mindössze két ábrázolás áll rendelkezésre, amelyek alapján a hiteles rekonstrukció megvalósítása kérdésesnek tűnik. Mindez utat nyit annak a lehetőségnek, hogy az egykor a tető látványát kiegészítő elemek kortárs építészeti eszközökkel, stilizált módon valósuljanak meg.

Az **utcára néző ablakok** esetében törekedni kell arra, hogy a felújítás során az eredeti kapcsolt gerébtokos ablakok szolgáljanak mintaként. Javasolt a meglévő ablakok közül egy mintaként szolgáló darabot kiválasztani, amelyet hagyományos asztalosmunkával kell felújítani és in situ megőrizni, valamennyi további ablak ennek pontos másolataként készítendő el. A hő-és hangszigetelés fokozása érdekében a belső szárnyban kettős üvegezés helyezhető el.

A **lépcsőház** esetében maguknak a lépcsőkaroknak az állapota megfelelőnek mondható, azon jelentős sérülések nem tapasztalhatóak, különösebb beavatkozásra nincs szükség. A kovácsoltvas korlátok nagyrészt épek, ezeket és a rajtuk futó fa kapaszkodókat hagyományos munkával kell felújítani, jelentős kiegészítési igényre nem kell számítani. Feltétlenül javasolt, hogy mind a pihenőkön, mind a földszinti orsótérben található terazzo burkolatok szakértő bevonásával újuljanak meg. Ami a **cselédlépcsőket** illeti, azok funkcionalitásukat teljes egészében elvesztették. Ennek megfelelően - megemlítve, hogy különleges módon ebből kettővel is rendelkezik az épület - elfogadható megoldás, ha ezek közül, mintegy mementóként csupán az egyik kerül megőrzésre, felújításra, míg a másik terét alaprajzi értelemben az avval szomszédos lakóegységhez csatolják.

A **hátsó homlokzatokat**, mint hogy azok is a műemléki védettségű épület integráns részei, az utcai homlokzatnál összefoglaltakkal azonos módon kell felújítani. Ennek részeként kell helyreállítani a függőfolyosós szakaszokat, azok kovácsoltvas korlátait, ugyanakkor az árkádíves folyosós szakaszok végső kialakítása továbbgondolható. Falkutatással ellenőrizhető az a felvetés, miszerint az első emeleti lyukarchitektúrás szakasz utólagos megoldás – ebben az esetben javasolt, hogy a teljes homlokzaton azonos árkádívek nyíljanak. Ezekkel kapcsolatosan eldönthető, hogy azok a továbbiakban nyitottak legyenek, vagy valamennyibe nyílászáró kerüljön, fontos, hogy a megoldás egységes legyen valamennyi nyílás esetében.

5.2 Magtár

A magtár felújításakor a leginkább jelentős kihívás annak új funkcióval való megtöltése – előre bocsájtva, hogy az eredeti, építéskori használatra már évtizedek óta nem mutatkozik igény, lehetőség. Az épület talán leginkább erőteljes részlete az egyes szintek egyterűségében rejlik, amelyek tágasságát a nagyméretű ablakok tovább fokozzák. Funkcionális szempontból ehhez az egyterű iroda-használat áll a leginkább közel, a legnagyobb kihívás pedig, ha ezeket a szinteket lakásokkal kívánják beépíteni. Utóbbi során fontos hozzáadott, az ingatlanpiacon is érvényesíthető érték lehet, ha az eredeti ipari karakterre alapozva a lakásokat loft hangulatban alakítják ki, ennek részeként szintenként minimális lakóegység-számmal. A helyiségek szükséges lehatárolásának módját érdemes úgy átgondolni, hogy avval együtt is megélhető legyen az egyterűség.

Szerkezeti értelemben a jelenlegi tartószerkezeti rendszer kihívást jelent, amely ugyanakkor az épület megőrzendő építészeti értéke. Megoldás lehet, ha a meglévő pallófödém bentmaradó zsaluzatként szolgál, amelyen elkészíthető a szükséges új vendégfödém.

Az ablakok esetében szintén a megőrzendő elemek közé sorolt azok szerkezeti kialakítása, valamint osztásrendszere. Az ipari karakter fenntartása érdekében ennél fogva javasolt, hogy a mai hőszigetelési igények kielégítése érdekében kéthéjú ablakok készüljenek, amelynek külső síkján az eredeti ablakok maradhatnak meg.

A magtár homlokzat-felújítása különösebb kihívást nem jelent. Oda, ahol korábban másik épülethez csatlakozott az épület a jellemző homlokzati struktúrát kell átvezetni. Fontos itt megemlíteni, hogy várhatóan egy újonnan formált épületegyüttes veszi majd körül a magtárat. Ennek során meg kell őrizni a magtár önálló épülettömegként való megjelenését, így az ahhoz való közvetlen hozzáépítést el kell kerülni. Amennyiben az új építészeti kapcsolatok megkívánják a magtár jelenlegi tűzfalain való nyílások kialakítását, úgy azok esetében nem hagyományos nyílászáró-szerkezetekben kell gondolkodni, hanem a nyerstégla falazat egyfajta perforálása vezethet elfogadható megoldáshoz.

Összegzés

Végezetül röviden érdemes kitérni a **tervezett építészeti beavatkozások** értékvédelmi összefüggéseire. Alapvetően kijelenthető, hogy a tervezett munkák jelentős esélyt teremtenek az épületek számára, ennek során úgy gazdagodik funkcionális értelemben az együttes, hogy annak legfontosabb építészeti értékei is megőrizhetők. A fejlesztési szándékok összehangolhatóak mind a műemlékvédelem diktálta elvárásokkal, mind az épületek belső értékrendjével. Ennek megfelelően, az elsődleges városképi megjelenés vonatkozásában, az utcai nézetben gyakorlatilag változás nem történik, illetve a restaurátori szemléletű felújításnak köszönhetően az építéskori állapot állhat helyre, különösen az egykori tetőfelépítmények rekonstrukciója esetén. A megmaradt belső értékek közül a kapuáthajtó és a főlépcsőház tere szintén megújulva tölti be egykori szerepét, hasonlóképpen a főépület udvari homlokzatához. Az eredeti, építéskori állapotokhoz képest jelentősen torzult alaprajzi rendet mai szemléletű, ésszerűen továbbgondolt lakáskiosztással igényes lakóegységek válthatják fel.

A jelenleg az egykori raktárépületek elbontásával eredeti kontextusától megfosztott területen fontos szempont, hogy arányos új beépítés jöjjön létre, kerülve a túlzott sűrűséget annak érdekében, hogy ne csupán a műemlékek számára maradjon értelmezhető feltárulás, hanem az új lakóegyüttes élhetősége szempontjából is.

A Budapest VII. Rottenbiller utca 33. szám alatti épület felújítása és bővítése a fentiekben megfogalmazott ajánlások mentén műemlékvédelmi szempontból támogatható beavatkozás mind az utcai főépület, mind a magtár esetében. Különösen az, ha evvel párhuzamosan az épület legfontosabb részletei eredeti pompájukban, minőségükben újulhatnak meg. Így a jelenleg tervezett beavatkozásoknak köszönhetően az épület ismét eredeti értékének megfelelő, méltó módon mutatkozhat a Rottenbiller utcai városképben.

Szentendre, 2021. június

Okrutay Miklós
műemléki szakértő

6. Irodalom- és forrásjegyzék

Felhasznált irodalom

- Déry Attila: *Budapest építészeti topográfiája 3. Terézváros-Erzsébetváros*. Terc, 2006. p. 538.
- *Építési Ipar*. 1893. p. 125.
- *Építési Ipar*. 1910. p. 230.
- *Ausztria-Magyarország legnagyobb magkereskedése*. in: Vasárnapi Újság – 1901. 8. szám. p.125.
- Pintér János: *Mauthner Sándor in.: Magyar agrártörténeti életrajzok II. (I–P)*. Szerk. Für Lajos, Pintér János. Budapest, Magyar Mezőgazdasági Múzeum, 1988. p. 493–496.
- Csontó Sándor: *Mauthner, a maghatalom*. in: Élet és Tudomány, 2004. április 9.
- *Vetőmagtermeltető és Értékesítő Országos Vállalat*. in.:Erzsébetváros. szerk.: Tímár Andor. Budapest Főváros VII. kerületi Tanács Végrehajtó Bizottsága, az Országos Helytörténeti Bizottság jóváhagyásával, 1970. p. 318.
- *Pest Város topográfiai mutatója. Terézváros*. Összeállította: Bácskai Vera. Budapest Főváros Levéltár kiadványa, 1982.
- *Budapesti Czim- és Lakjegyzék*. Szerk.: Janszky Adolf. 1-29. évf. 1880-1928.
- *Budapest Lexikon*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1973.
- *Budapest Lexikon*. (második, bővített, átdolgozott kiadás) Akadémiai Kiadó, Budapest, 1993.
- Holló Szilvia Andrea: *Budapest régi térképeken 1686-1896*. Officina Nova, 1994.

Térképek

- (i) *Pest-Buda–Óbuda áttekintő térképe a jelentős középületek rajzával és látképekkel, 1837-Vasquez*
- (ii) *Pest kataszteri térképsorozata az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872, Halácsy Sándor*
- (iii) *Budapest kataszteri térképsorozata az 1918 és 1946 közötti időszakból, 1918-1946*

Eredeti tervanyag

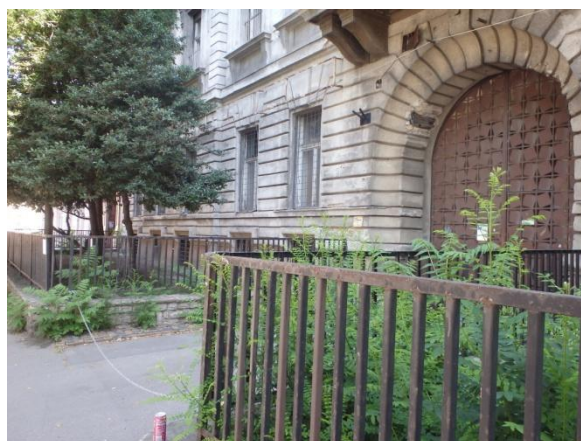
Budapest Főváros Levéltára – Tervtár – jelzet: HU.BFL.XV.37.c.4285-33414

7. Fotódokumentáció

Utcakép



Előkert



Utcai homlokzat, homlokzatrészletek





Kapuáthajtó





Udvári homlokzat





Belső részletek



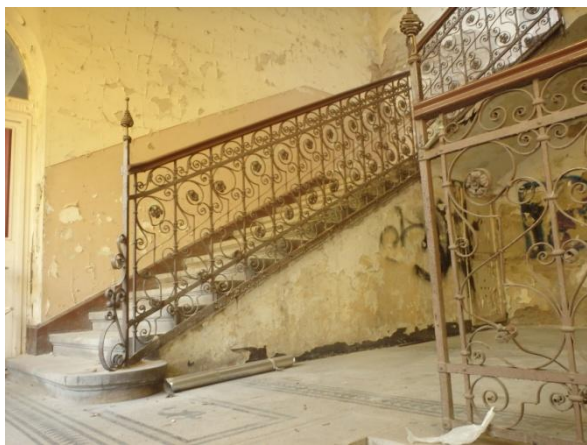


Nyílászárók





Lépcsőház

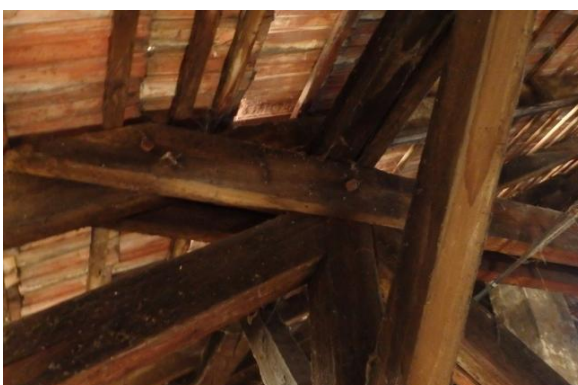




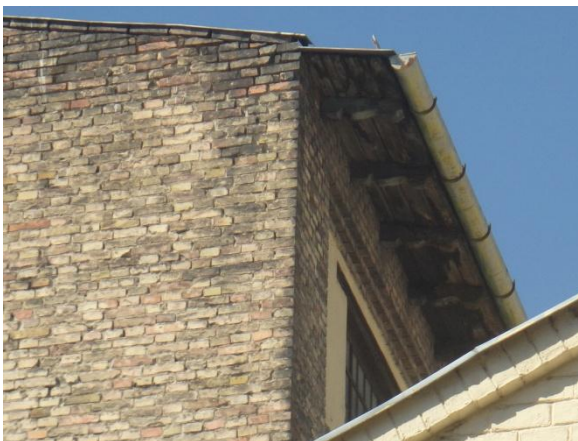
Cselédlépcsők



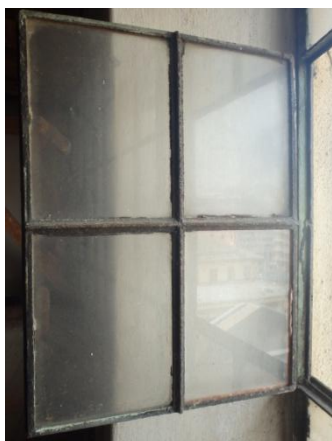
Fedélszék

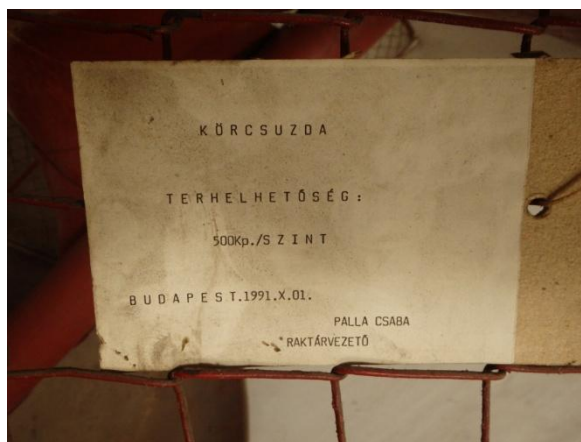


Magtár

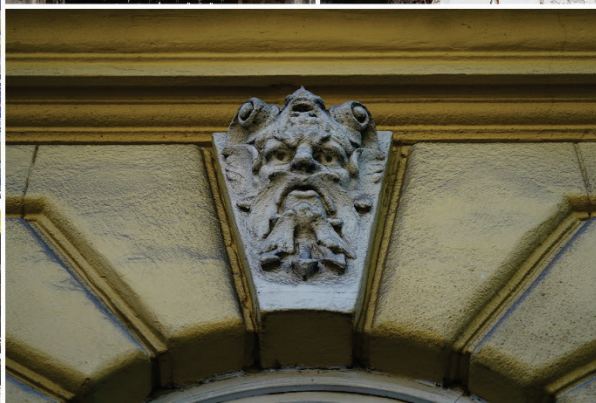
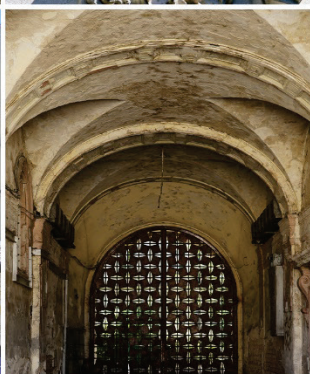
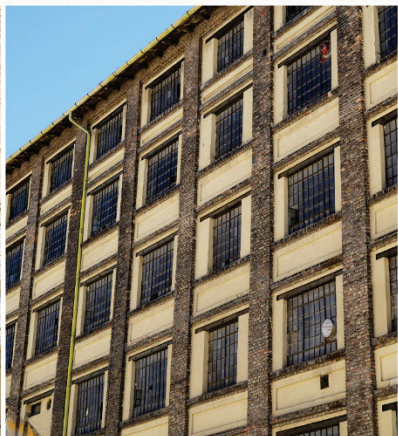






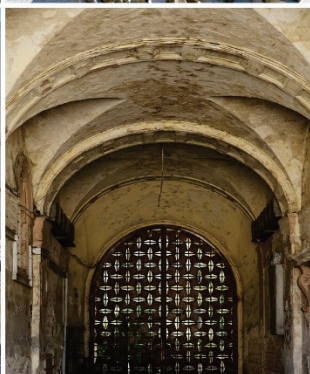
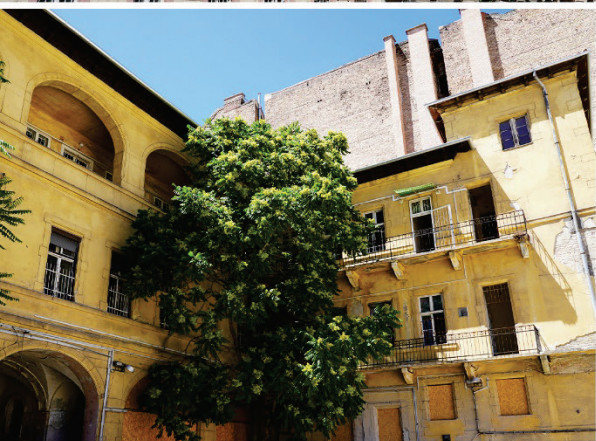
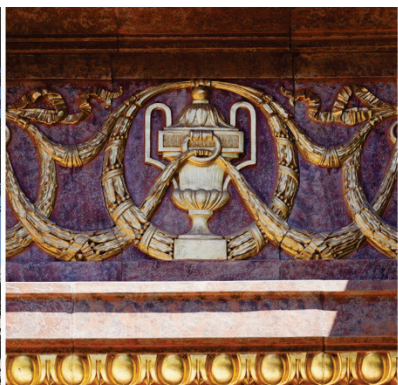


**BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN
IPARI ÉPÜLETEK
DAMJANICH UTCA 15., BETHLEN GÁBOR UTCA 26,
DEMBINSZKY UTCA 12-14.**



**liget
city**

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN IPARI ÉPÜLETEK ÉSZAKI TERÜLET





Budapest, VII. kerület
Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14.

Egykori villamos remíz és áramfejlesztő telep – északi rész

TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKLELTÁR

Készítette Korompay Katalin építész, műemléki szakértő

2021. június

Budapest VII. – Külső-Erzsébetváros, Ligetváros

Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14. hrsz: 33405

Egykori villamos remíz és áramfejlesztő telep, 1897

TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKLELTÁR

ÉSZAKI TELEKRÉSZ*

TARTALOM

Adatlap	3
Település- és telektörténet	5
Építéstörténet	8
Első építési fázis, 1869.: lóvasúti kocsiszín telep – lebontva	8
Második építési fázis, 1897.: villamos-remíz – jórészt fennálló épületek	10
A villamos remíz-telep fennálló épületei	13
Funkcionális változtatások és építési/építészeti következményeik	16
1919. Áramfejlesztőből áramátalakító	16
1948. Villamosremízből autóbuszremíz	16
Egyéb átalakítások	18
1998 után: remízből üzletházak és irodák	21
Felhasznált irodalom	25
Műemléki értékleltár és fotódokumentáció / Északi telekrész	26
A teljes együttes	26
Bagolyvár	35
SPAR-épület és irodaszárny	49
Shed-tetős üzletház	59
Ajánlások a műemléki épületek értékeinek kiemelésére és helyreállítására	67

* A kétrészes dokumentációban a műemléki értékleltár és az ajánlások a telek tervezett felosztását követik.

ADATLAP

Villamosremíznek épült historikus stílusú forgalmi telep, ma jórészt más felhasználással.

Jellemzője a négy épület téglarchitektúrája ill. téglaburkolata, valamint a nagy homlokzati nyílások félköríves formálása. A fennálló épületek eredeti rendeltetése: villamos kocsiszín, áramfejlesztő, műhelyek, irodaház. Ma SPAR bevásárlóközpont, áramátalakító, irodaház presszóval; a műhelyek irodáknak ill. üzletek/szolgáltatások céljára átalakítva, ami a homlokzatokat kevésbé érintette, de az eredeti nyílászárók elvesztésével járt. Az eredeti architektúra többhelyütt nincs helyreállítva, ill. hiányzik, ellenben régít utánpótlások születtek.

Épült 1895-97-ben, nagyobb átépítések 1919, 1948 és 1998 után.

Eredeti tervező: Moravetz József építész, építőmester, vállalkozó

Hrsz: 33 405

Három utcára néző telek:

Budapest VII. ker., Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14.

korábbi utcanevek:

Damjanich utca: Három Dob utca (Drei Trommel Gasse), ~1840-es évektől 1874-ig

Bethlen Gábor utca: 1931 óta ezen a néven; előzőleg Bethlen utca

Dembinszky utca: utcanyitás 1889-ben ezen a néven, azóta változatlan

Műemléki védelem a 10/2000 (V. 26.) NKÖM miniszteri rendelet alapján:

„3. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest VII. kerület, Dembinszky u. 12-14. (Damjanich utca 11-15.) sz. alatti, a 33405 hrsz.-ú ingatlanon álló következő épületeket: a fszt. + 2 emeletes irodaházat (ún. Bagolyvár), a mögötte álló 3 db üzemcsarnokot (volt kocsiszínek), valamint a Dembinszky és Bethlen Gábor utca sarkán álló áramátalakító és üzemcsarnok épületeit. Az egyedi védelem kizárólag a felsorolt épületekre terjed ki.”

„(5) A védetté nyilvánítás célja az egykori kocsiszínhez tartozó iroda- és üzemépületek építészeti, várostörténeti és városképi értékeinek megőrzése.”

Műemléki környezet:

„(2) Műemléki környezetként a 33405 hrsz.-ú ingatlan többi részét, valamint a 33413, 33414 és 33419 hrsz.-ú ingatlanokat jelölöm ki.”

Üzemcsarnok (egykori kocsiszín és műhelycsarnok egybeépített épülete): Műemlék

Műemléki törzsszám: 16038

Műemléki azonosító: 13039

Védelem státusza: Műemléki védelem

Védelem fajtája: Műemlék

Örökségvédelmi bírság szempontjából II. kategória

EOV 652203 240249, WGS 84/GPS 47.506178, 19.07672

Kapcsolódó létesítmények:

Irodaház (ún. Bagolyvár) – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13038

Shedtetős üzemi épület – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13041

Áramátalakító – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13040

Védett terület:

Műemléki környezet: egykori kocsiszínhez tartozó iroda- és üzemépületek műemléki környezete – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13353

Eszmei értékek: Pest eklektikus beépítésű, zárt magjában fennmaradt ipari épületek, melyek a kor ipari építészetét jó színvonalon reprezentálják.

Jelentőség: A jórészt szabadonálló, nagyméretű, esztétikai értékű, történeti, ipari épületek váratlan megszakítását jelentik a határoló utcák főként lakóbeépítésű utcaképezék, ami várostörténeti jelentősége miatt fontos emlék, és a negyed egyik identitást jelentő tájékozódási pontjává teszi az egykori villamosremíz telepet.

További védelem (országos, helyi védelem): További védelem az értékes környezet érték-
őrző fennmaradása érdekében lenne hasznos: a főváros teljes eklektikus magját területi védelemben kell részesíteni, mivel kiemelkedő építészeti minősége és egybefüggő területi kiterjedése (1200 ha) szempontjából a világon egyedülálló eklektikus városmag. Javaslát: a világörökségi buffer-zone kiterjesztése (műemléki jelentőségű terület).

4

Üzemeltető: Eston International Ltd. Budapest, HillSide Offices, 1123 Alkotás utca 55-61.

Az épületek állapota: jó, ill. átlagos

Adatfelvétel időpontja : 2021. március-június

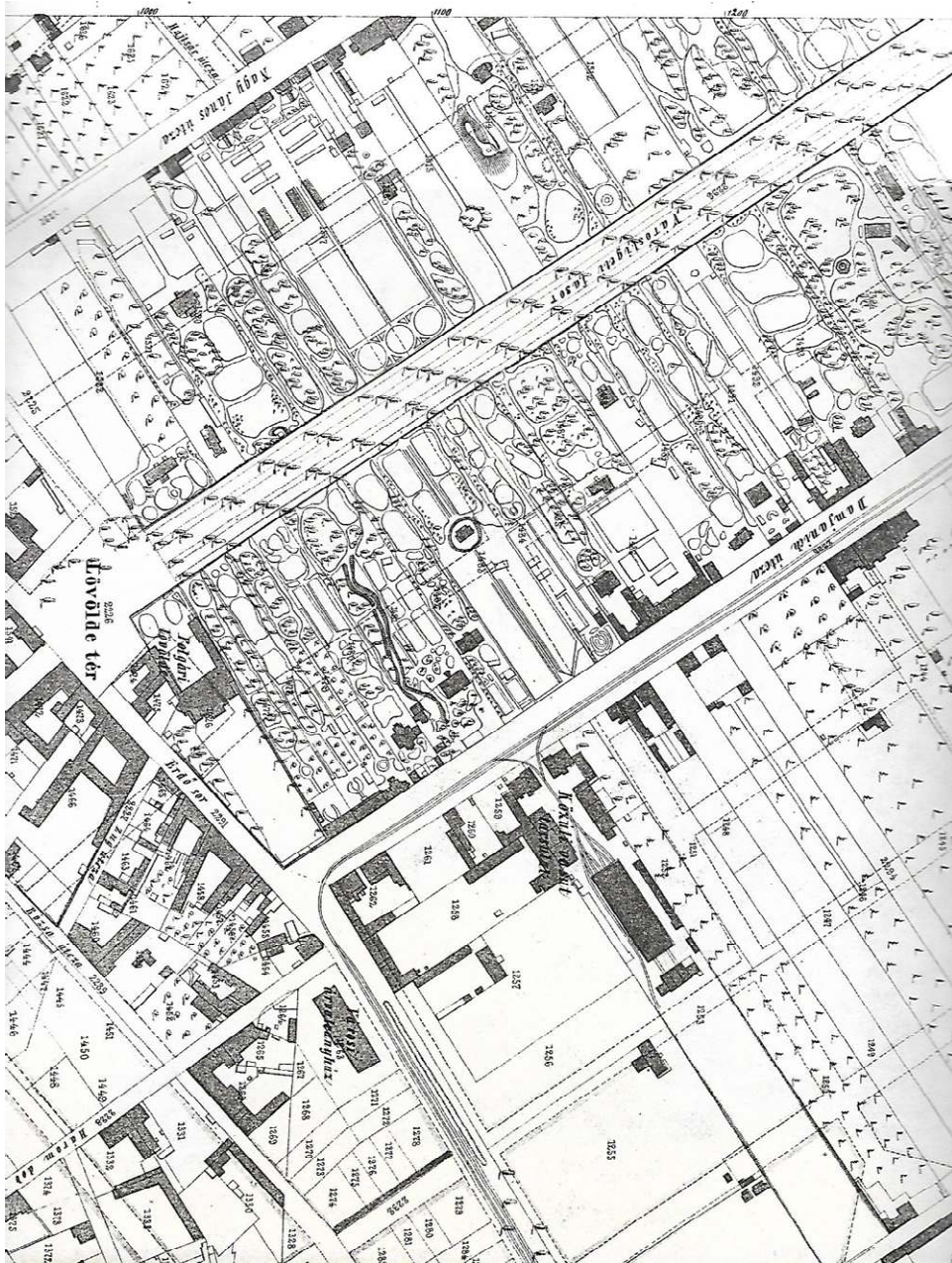
Adatfelvevő : Korompay Katalin

okleveles építész, műemléki szakértő / 21 - 0453
1118 Budapest, Ménesi út 19. / tel: 06 70 27 98 771

Korompay Katalin

.....

mint a fővárosi tejbegyűjtő a vajköpülő műhelyeivel, vagy a fővárosi közlekedést kiszolgáló remíz, áramfejlesztő, de itt még kórház, egyetem és szociális intézmények is létesültek.



„Buda-Pest főváros Duna balparti beltelkeinek átnézeti térképe”, Halácsy Sándor, 1872. – részlet. A Bethlen G. és Dembinszky utcák helye már ki van szabályozva (itt jelenik meg a ma is meglévő kis ferdeség a Bethlen utca tengelyénél). A Közúti Vasút Társulat telke a mai telek egy részét foglalja csak el, mellette gyümölcsös.

A környék intézményekkel, ipari épületekkel való beépülése során elsőként a Damjanich utca 29-es számú telken épült fel 1866-ban a Magyar Gazdasszonyok Országos Egyesületének több mint száz leány befogadására alkalmas árvaháza, amelyet 10 évvel később már ki is bővítettek. Másodikként telkünkön, a mai Damjanich utca 11-15-ös szám alatt a lóvasút kiszolgálására 1869-ben épült fel egy remíz-együttes. Ez a két korai épület mostanra eltűnt az utcából. Az első nagyobb szabású és ma is létező épületet 1876-77 között emelték errefelé: ez az egykori Izraelita Siketnémák Budapesti Országos Intézetének kétemeletes, téglaburkolatos épülete a mai Bethlen téren. Az ezt követő nagyobb építkezés a Rottenbiller és a Bethlen utca között elhelyezkedő Állatorvostudományi Egyetem első hét épüle-

te volt, amelyeket 1881-ben adtak át. A telkünkön ma is fennálló villamos remíz épületei javarészt 1897-ben épültek.

Míg a XIX. sz-ban először a városfal és a Linien Graben közötti kertek kezdenek beépülni kis kerti házakkal, majd a folyamat a külső részeken is megkezdődik, addig területünkön, a mai Külső-Erzsébetvárosban nem alakul ki a belsőbb részekéhez hasonló közbenső, 1-2 szintes beépítés, hanem déli részein az 1880-90-es években egyszerre és igen rövid idő alatt épül be 1-2-3 emeletes lakóházakkal szinte az egész Thököly út menti terület. Emiatt az amerikai tempóhoz hasonlító, szokatlanul gyors ütem miatt ragadt rajta a városnegyednek a „Csikágó” elnevezés, így épült be a telkünkötől délkeletre eső utcák nagy része is.

A beépítési morfológiának ez a kettőssége jól leolvasható a terület 50 évvel ezelőtti térképéről is.



A főváros beépítési struktúráját ábrázoló katonai térképen jól látható a Rottenbiller utca (egykori Linien Graben) külső oldalán kialakult ipari-oktatási-egyeszégügyi beépítés. Jól követhető a „Város erdei Kerteknek” a „Szőlős Kertektől” (1833-as térkép) eltérően alakult beépítése is. – 1971., részlet

Újabbán a Városliget vonzáskörzetéhez tartozó, az István utca – Dózsa György út – Damjanich utca – Rottenbiller utca által határolt, lakótömbök alkotta négyszöget – épp a délbre fekvő Csikágótól különböző adottságai miatt – a kétezres évek eleje óta kezdik *Ligetváros* elnevezéssel illetni. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, a terület bevásárlóutcája.

ÉPÍTÉSTÖRTÉNET



A telken álló első épületeket, a lóvasúti kocsiszínt, istállókat és műhelyeket harminc évi fennállás után lebontották. A ma álló négy épület már a második építési fáziskor épült, és sok változást hozó folyamat eredményeként maradt ránk – 2000-ben helyi, esztétikai és ipartörténeti értékeiért műemlékké lett nyilvánítva.

Itt kell megemlítenünk, hogy Budapest Főváros Levéltára a 33405 sz. telekről csak az első építési ütem (1869.) mára teljesen eltűnt beépítéséről és egy mára szintén lebontott épület 1960-as évekbeli kisebb átalakításáról őriz anyagokat. Az egyik csak szinesíti az építéstörténetet, de a ma fennálló 125 éves épületekről nem ad információt, a másikon néhány kisebb adalék található a fennálló épületekről. Azonban **sem az eredeti**, 1895-ös tervek, **sem** a XX. sz. első felében zajlott **átalakítások terveit nincsenek meg**. Hasonlóképpen sem a Közlekedési Múzeum, sem a BKV múzeumok nem tudtak a kutatás segítségére lenni.

Így a fennálló épületeknél a meglévő néhány adat, fénykép, a műemléki megfigyelés és a logika alapján kell kikövetkeztetnünk az eredeti állapotot, az átalakítások okait, időrendjét és eredményét – azonban maradtak nyitott kérdések.

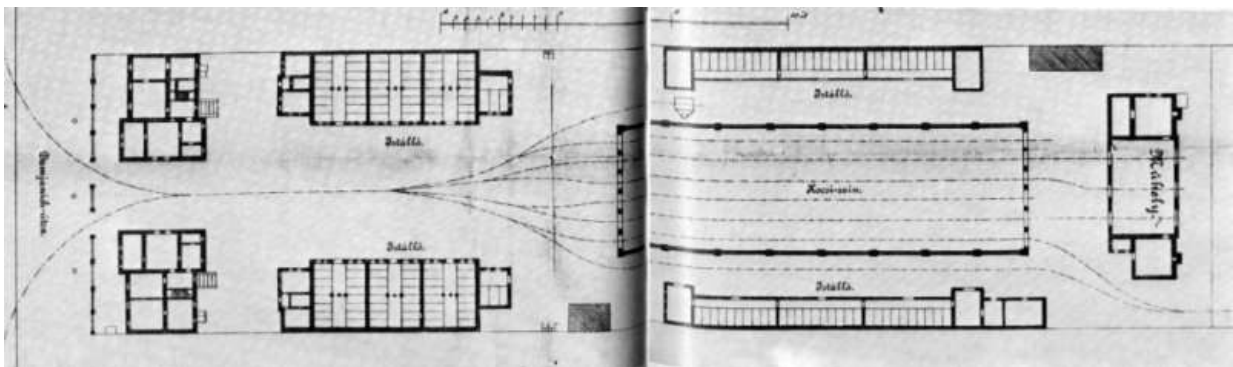
ELSŐ ÉPÍTÉSI FÁZIS, 1868-69.: LÓVASÚTI KOCSISZÍN TELEPE – LEBONTVA

Az 1865-ben, Európában hatodikként, gróf Károlyi Sándor által alapított lóvasút, a *Pesti Közúti Vaspálya Társaság (PKVT)* 1868. május 9-én nyitotta meg Damjanich utcai vonalát. A Damjanich utca ekkor a Külső Három Dob utca (Drei Trommel Gasse) nevet viselte, egészen 1874-ig. Ekkor a telkünk még nem volt saroktelek, a Bethlen utca még az 1884-es

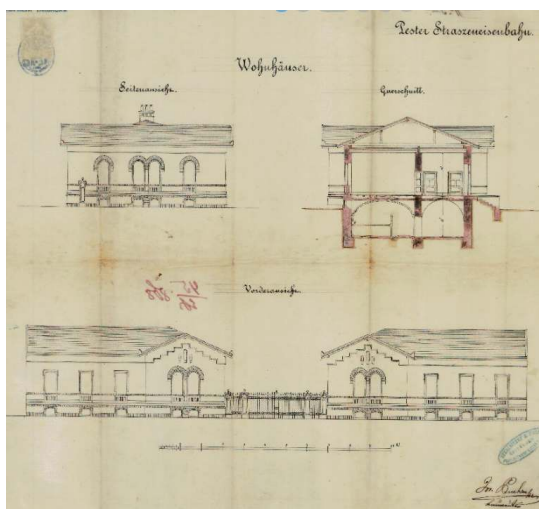
térképen sem szerepel. A Dembinszky utca sem létezett még akkor, csak a Rottenbiller utcáról nyílt itt egy kis zsákutca. (Valószínűleg az utcanyitás idejét rögzíti a Dembinszky utca 1889-es névadása.)

A PKVT 1869-ben építteti meg a Damjanich utcai keskeny, hosszú telken a lóvasúti kocsiszín, amelyet **Pucher József (1836-1904) építész/építőmester** tervezett. (A tervek megvannak a Budapest Fővárosi Levéltárban HU BFL XV.17.b.312 45/1868 és HU BFL XV.17.b.312 818/1868 jelzetek alatt.)

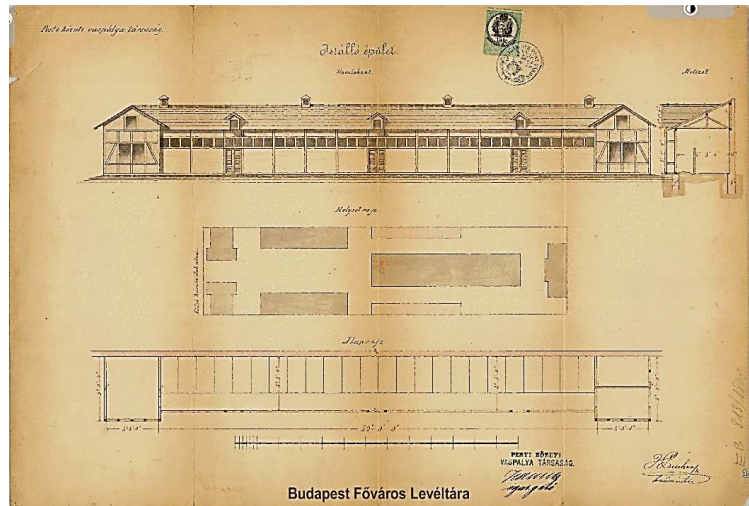
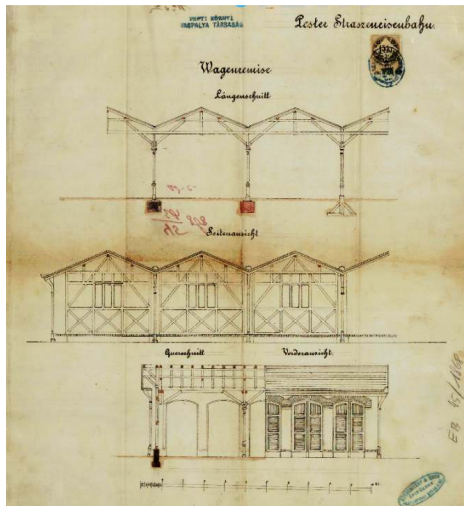
A szimmetrikus elrendezésű forgalmi telep főbb létesítményei az utcai bejáratától indulva: egy-egy lakóház/iroda, egy-egy istálló, majd középen a hat vágányos kocsiszín, a telek két oldalán pedig – a kocsiszínnel párhuzamosan – egy-egy újabb istálló (a négy istálló összesen $2 \times 6 \times 8 + 2 \times 3 \times 10 = 156$ ló számára készült), a telek végén pedig a három vágányos (3 állásos) műhelycsarnok, oldalain kisebb szakműhelyekkel. A két lakóház falazott szerkezetű, az üzemi épületek és az istállók favázás (Fachwerk) szerkezetűek. A telepnek vágánykapcsolata az akkor még egyetlen utcai oldalról, a Damjanich utca felől volt. A műhely jó felszereltségét mutatja, hogy volt időszak, amikor itt javították a budai lóvasút (BKVT, *Budai Közúti Vaspálya Társaság*) járműveinek kerekeit is.



A lóvasút-telep helyszínrajza, fennállt 1869-95 között – lakások, istállók, kocsiszín és műhelyek



A Damjanich utcai bejáratnál állt lakóházak terve és fényképe – 1868-69., Pucher József / BFL



A kocsiszín és az istállók terve, 1868, Pucher József / BFL



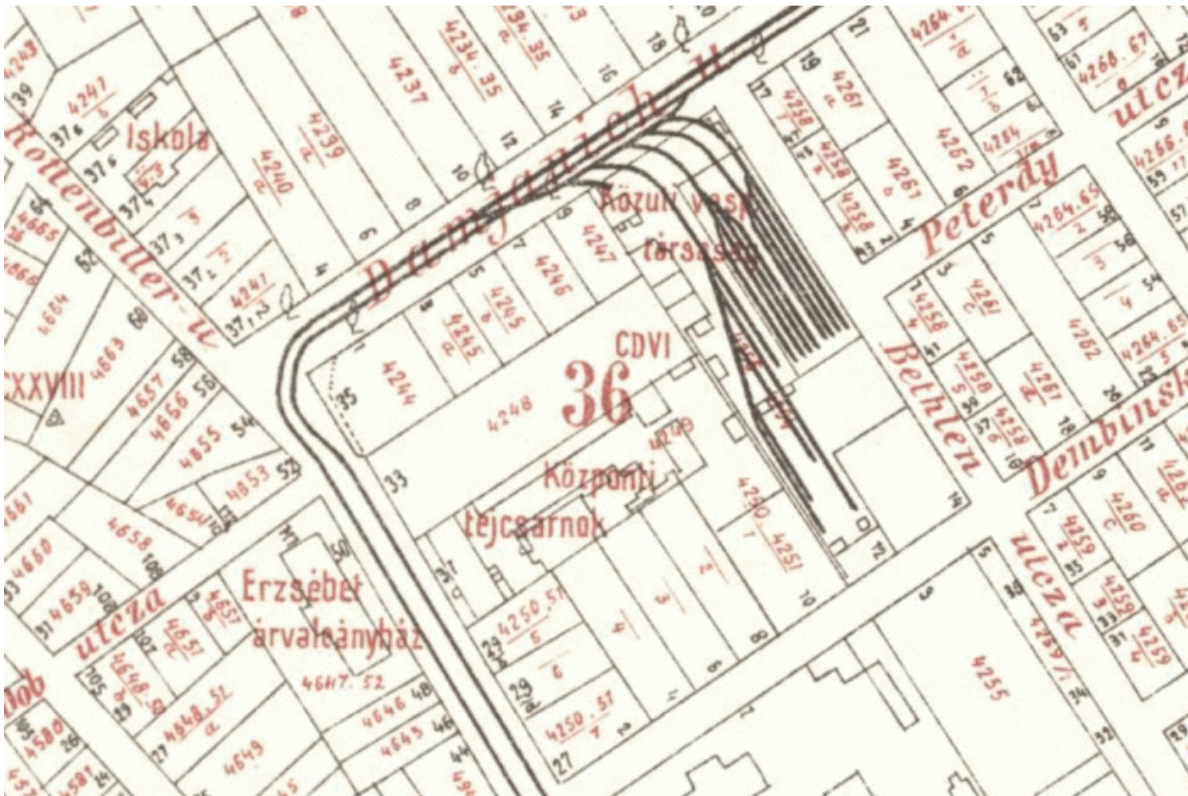
Az 1884. évi térkép a szabályozás közbeni helyzetet, közelesen a mai telekméretet mutatja, a szomszédos gyümölcsöst már a lóvasút telkéhez csatolták

MÁSODIK ÉPÍTÉSI FÁZIS, 1897.: VILLAMOS-REMÍZ – JÓRÉSZT FENNÁLLÓ ÉPÜLETEK

A PKVT 1878-ban megvásárolta a Budai Közúti Vaspálya Társaságot, felvette a *Budapesti Közúti Vaspálya Társaság (BKVT)* nevet, majd 1895-97 között „villamosította a lóvasutat”, amihez a Damjanich utcai telep összes épületét le kellett bontani. Ez jórészt 1895-ben történt meg.

A helyükön 1896-97-ben felépült téglarchitektúrás villamosremíz és áramfejlesztő épületek tervezője **Moravetz József** volt. Az **építész/építőmesterről** néhány lakóház-tervén kívül keveset tudunk. Ő tervezte többek között a VII. Almássy tér 13-at (1890.), a VII. Akácfa utca 38. alatt álló kétemeletes, téglaburkolatos historizáló bérházat (1893.), vagy a kerületi védelem alatt álló, négyemeletes bérházat a Nagymező és a Mozsár utca sarkán (VI. Nagymező u. 21., 1898.).

Az új elrendezés már az addigra kialakult, három utcára néző saroktelek alakjához igazodott. A Damjanich utcai sínekhez kapcsolódó **remíz-épület** hosszoldalával a Bethlen utcai telekhatáron, a Damjanich utca felől **kerítéssel** határolt előudvarral épült fel. A szintén a Bethlen utcai telekhatárra épített **áramfejlesztő** épülete a Dembinszky utcai sarokhoz illeszkedett, az azzal egybeépített, azóta részben visszabontott **kazán-épülettömeggel** és magas, falazott **kéménnyel**. A remíz oldalánál shed-tetős **műhelycsarnok** létesült, a kis telekszélesség és a funkcionális kapcsolat miatt közvetlenül a kocsisínnel egybeépítve.



A telek közel másfél kilométer hosszú sínhálózata az 1908. évi térképen. – Kilenc évvel az átadás után a délnyugati telekhatáron **még nem áll** sem a bagolyvár, sem a shed-tetős műhely, helyükön egyelőre megmaradt a **lóvasút-telep egyik bejárati épülete és istállója** – az új funkciókra nyilván kissé átépítve. Jól látható, hogy a trafó a jelenleginél kétszer szélesebb tömegű, mert ott áll a melléépült **kazánház** és **szénraktár**. A 12-es sz. egység a már lebontott, függőfolyosós, talán **szociális épület** (benne később pártiroda, majd munkásszálló).

Később, valamikor 1908 után a telek szélén megépült egy másik shed-tetős **műhelycsarnok** és a Damjanich utcai bejárat mellett a terület **irodaépülete** is. Utóbbi érdekes megoldásként, feltehetőleg a telep irodái mellett gondnoklakás számára is kétemeletes, tornyos kis „villa” formájában épült meg, tűzfalával az oldalsó telekhatáron. Építéskor a szomszédos telken alacsonyabb épület állhatott, azonban 1910-11-ben egy ötemeletes bérház épült oda (tervező: Bíró Imre), amelynek a környezeténél jóval magasabb tűzfala előtt a környezeténél jóval alacsonyabb, szokatlan kis ház még különlegesebb lett.

Az utca bérházas beépítésétől is nagyon elütő, Pesten egyedülálló épületre ráragadt a „**bagolyvár**” elnevezés, amivel számos más magyar településen is illetnek kissé furcsa, magábanálló és „magánakvaló” házakat. – Érdemes megjegyezni, hogy a hatalmas tűzfalú szomszéd lakóházat az a Mauthner Ödön vetőmag-nagykereskedő építtette, akinek tömbünk Rottenbiller utcai oldalán volt a központja, irodaházzal, magtárakkal – a magtártelek is szintén jelen terv keretében vár ingatlanfejlesztésre.



A szomszéd ötemeletes premodern ház mindkét szomszédjához idegenül viszonyul.

A Bethlen utca és a Damjanich utca sarkán a kovácsoltvas kerítések egy másik, talán még szokatlanabb, L-alakú, pici **tornyos épületkében** végződtek, amely funkcióját tekintve talán porta lehetett – ez azonban a II. világháborúban elpusztult, vagy a funkcionálisan jelentéktelen, inkább csak díszítő célú épület helyreállítását nem ítélték fontosnak. – Kár érte.



Damjanich-Bethlen Gábor utca sarok, 1942.: talán porta volt ez a „kis váracska” – a II. világháború után eltűnt

Valamennyi épület sárga téglával lett burkolva, helyenként egyes architekturális elemek vörös téglával kiemelve.

Az új telepet 1897. december 18-án helyezték üzembe.

A VILLAMOS REMÍZ-TELEP FENNÁLLÓ ÉPÜLETEI

A nagyterű **kocsiszínt** öntöttvas oszlopsorral kéthajóssá osztott szerkezettel formálták meg, a Bethlen Gábor utca felé nagy, téglarchitúráján félköríves vasablakokkal (21 tengely), és a Damjanich utca felé két nagy kapuval. Fölé szintén egyterű emelet épült, amit hasonló öntöttvas oszlopsor osztott szintén két hajóra. A lényegesen kisebb belmagasságú felső csarnokban valószínűleg a villamosok alkatrészeinek javítása, előállítása folyt. A két utca felé az emelet végig szegmensívű, szokásos ablakokkal van megnyitva. A remíz kontyolt tetejének körbefutó csüngő eresztét fűrészelt díszű fapárkány támasztja alá.



A két összeépített épület eredeti, egységesre tervezett, szép téglarchitúrája. A megépülés utáni felvétel jobb szélén felismerhető a **lóvasúti telep bejárat** lakóépületének sarka; nincs még másik műhelycsarnok, sem bagolyvár.

13

A kocsiszín udvari hosszoldalánál egybeépült vele egy **műhelycsarnok**, ami a remíz közbelső födémének magasságában kezdődő, a csarnokot felülről megvilágító rácstartós shed-tetőt kapott. A két csarnokot belül ma szegmensívű nagy nyílások kapcsolják egybe – valószínűleg ez is eredeti. A kétféle tömeg szépen összehangolt, egyedi homlokzata egyidejű építésre utal, az északi végfal téglarchitúráját lizénákkal, osztópárkánnyal, szegmensívű és egyenes záradékú, valamint kis köralakú nyílásokkal oldotta meg a tervező.

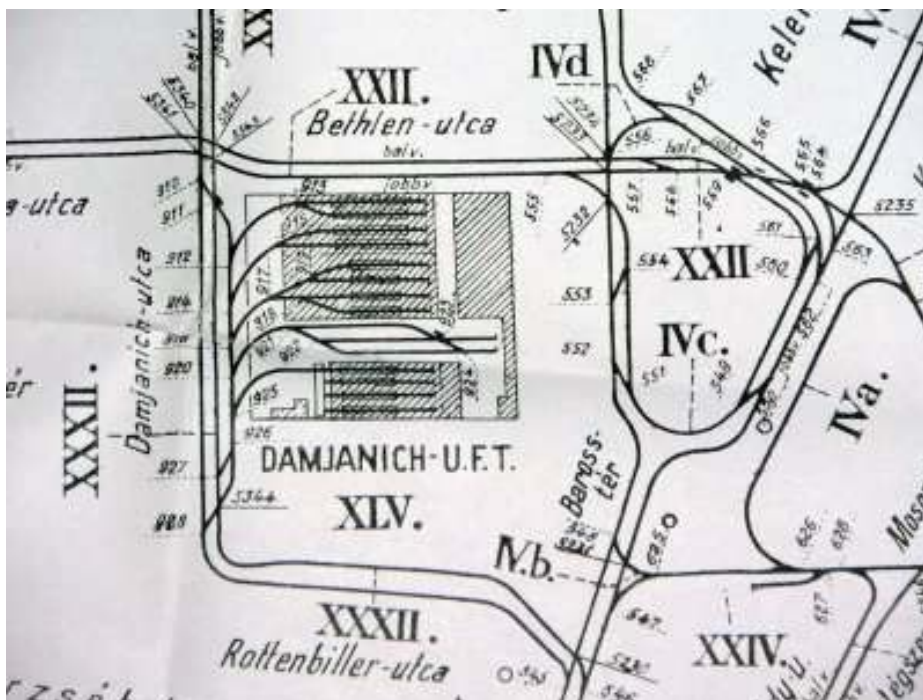


A remízzel egybeépített shed-tetős műhely, az eredeti homlokzattal

Később, 1908 után hasonló, szintén shed-tetős hosszú **műhelycsarnok** épült a nyugati telekhatáron is, azonban míg a túloldalon egy shed-tetőszakasz alatt két nagy ablak volt, itt három, ami a tetőn nagyobb bevilágító felületeket jelentett – azaz a két rokon szerkezet méretrendje eltér egymástól.



A két shed-tetős műhely 1998-ban. A téglarchitektúra még nincs lefestve, a látványt egyedül a vashágcsók sora zavarja. A telken hátrébb a már eltűnt épületrészek: raktártömb, újabb kémény, későbbi munkásszálló



A torzítottan ábrázolt remíz a 1,5 km-nyi belső sínekkel és a kiszolgált környező villamos-hálózattal, 1935.

Az **áramfejlesztő** a kocsiszín mögött épült meg. A végig középfelülvilágító-sáv, a két hosszfalon feltámaszkodó vas rácsostartós tető tanúsága szerint eredetileg az épület teljes hosszát elfoglalta a nagyfeszítávú csarnok. Téglarchitektúrájának utcai homlokzatán a lizénák között ekkor még mind a 14 tengelyben végig magas, félköríves vasablakok lehettek. A Dembinszky utcai oldal ma az utólag behúzott födémnek megfelelő, két szintre osztott homlokzatot mutat, azonban valószínű, hogy eredetileg itt is magas, félköríves vasablakok voltak.

A Dembinszky utcai oldalon a gépcsarnok udvari hosszfalához egykor egy kissé keskenyebb, hasonló épülettömeg csatlakozott, homlokzatán a főtömegével rokon kialakítással, benne kazánházzal, szén- és salakraktárral. Ez is vas rácsostartóval volt lefedve, 2002-es felméréseken még a turbinacsarnok fölé kiépített felülvilágítóhoz hasonló felülvilágító is megvolt az addigra már megrövidített és szintekre osztott épületrészen. Az udvari oldalon a bontás, ill. az átépítés után kialakított lizénás, részben ablakos homlokzat látható, az eredeti oldal- és véghomlokzatról nincs adat. – Sem archív tervet, sem archív fotót nem találtunk az áramfejlesztő épületéről.

Végül be kell mutatnunk a telep irodaházát, a kis **bagolyvárat** is, amely itt szokatlan, kastélyszerű megjelenésével érdekesen egészíti ki az ipari épületek sorát.



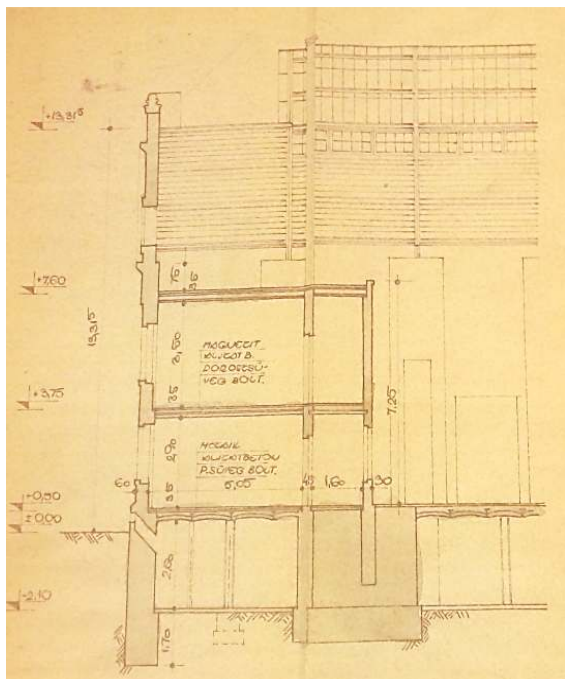
A bagolyvár 1975-ös, lényegében eredeti állapotában – a sárga téglához nem vajszínű, hanem valamilyen sötétebb homokszínű volt a tagozatok színe.

Valamennyi épület sárga téglával lett burkolva, helyenként az architektúrális elemeket vörös téglával emelték ki.

Az új telepet 1897. december 18-án helyezték üzembe.

1919. ÁRAMFEJLESZTŐBŐL ÁRAMÁTALAKÍTÓ

Az áramfejlesztő épület funkciója 1919-ben átalakult, áramátalakítóvá, transzformátorházzá változott, ma is így működik. Ekkor indult el az épület átalakulása.



Az 1962. évi felmérés mutatja, hogy a végigfutó felülvilágítós csarnoklefedés alatt behúzott poroszüveg födémrel kialakítottak egy keskeny, emeletes irodasávot. Egy másik felmérési lap tanúsága szerint (ld. a 24. oldalon) ugyanekkor hasonló irodai kialakítást kapott az áramfejlesztő tömbbel egybeépült kazánház-tömb itteni vége is. Ezzel járhatott a Dembinszky utcai fronton a magas vasablakok kicserélése a maihoz hasonló, két sor irodaablakra.

Valószínűleg ekkor jött létre a mára már megnőtt irodaterület valamennyi homlokzatára adaptált, klasszicizáló későszecessziós ízü architektúra, amelyen jól felismerhetők az eredeti, magas, félköríves csarnokablakokhoz tervezett homlokzat elemei is. Az átépítések igényesen, a régivel harmóniában készültek, új érték jött létre.

Az áramfejlesztés megszűnésével a csatlakozó kazánépület felhasználása főként raktározási funkciókra váltott, a kerek falazott kémény helyett épült fémlemez-kémény jelzi, hogy itt már valószínűleg csak a telep fűtése folyik. Ezt a szárnyat az irodai rész kivételével valamikor az 1962-98 közötti időben bontják le.

1938. VILLAMOSREMÍZBŐL AUTÓBUSZREMÍZ

A Damjanich utcai villamosremíz 1938-ban autóbuszüzemi telep lett 1948-ig. Ezen belül 1942-1947 között sínautóbuszüzemi telepként szolgált. 1945-1948 között autóbusz főműhelyi feladatokat is ellátott.

A régi villamosoknál szélesebb és hosszabb autóbuszok befordulásához nem voltak elég szélesek a remíz és a műhelycsarnok kapui, a földszinti téglarchitektúra teljes megszüntetésével mindhárom oldal felé **kiszélesítették**, és a műhelycsarnok-rész szélére még egy kapu készült. Ezáltal az emeletivel összehangolt tengelyek elmozdultak. A földszinten végig **megszűntek** a faltükrök, a szegmensíves kapuk, a körablakok, a szimmetria és az emeleti lizénák közötti kettős ablakrenddel megvolt axiális rend. Síma falba esetlegesen vágott nagy kapuk és egy-két ajtó a szépen formált emelet alatt a földszinten azóta is a rég nem aktuális, primitív, értékromboló „szükségmegoldást” őrizi – a homlokzat esztétikai és történeti **értékeit** az igénytelenség **megszüntette**.



A szép, gazdag eredeti téglarchitektúra helyett vakolattal és csámpásan bevágott nagyobb kapukkal csúfították el a házat.



Az autóbusz főműhely 1948-ban, előtérben a már lebontott fürdő-öltöző épület

A telepet 1950-től az akkor induló trolibuszüzemnek adták át, de ez nem hozott jelentősebb változást a telep épületeiben. A telep 1997-ig szolgálta ki a trolibuszokat.



A Sztálin 70-edik születésnapjának tiszteletére 70-nel kezdődő számozású járatok egyik kocsija.

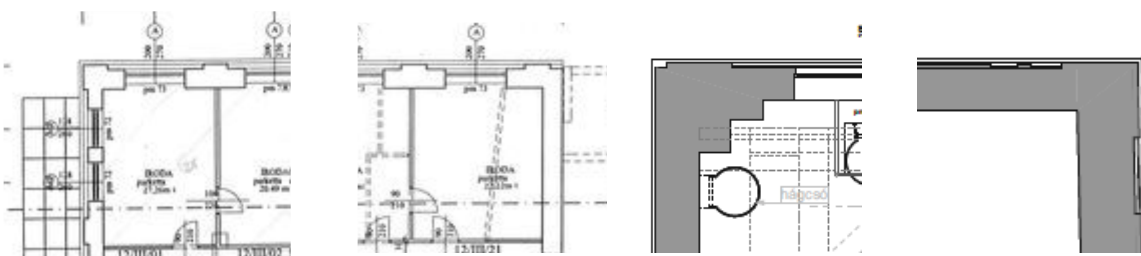


A telekhatáson álló, másodikként épített, nagyobb műhelycsarnok, végfalán a külső főfalakon támaszkodó szélső tartógerenda alatt teljes szélességűre megnyitott kapuval. (Jól látható, hogy azonos nyílásritmussal ezen a homlokzaton három nyílás tesz ki egy shed-elemet, míg a másik műhelycsarnoknál kettő.)

EGYÉB ÁTALAKÍTÁSOK

1. Feltűnő, hogy míg a kocsiszín és az áramfejlesztő igényes homlokzata megvan az utcai homlokzatokon és az udvari hosszoldalakon, addig a két szembenfekvő, az utcáról is jól látszó udvari, oromfalas bütök homlokzata egyik épületen sem bír szinte semmilyen formálással: üres falfelületek, esetlegesen elhelyezett, különböző méretű nyílások, a remízen fent összevissza helyzetű, méretű erősítő falpillérekkel.

Mindkét épület utcai hosszhomlokzatának a végfalakhoz való sarokcsatlakozásai azonos módon eltérnek egymástól (átforduló saroklizénák csak az architektúrás sarkokon vannak):



Az eltérő sarkok a kocsiszínnél és az áramátalakítónál a mai udvari véghomlokzatok átalakítására, eredeti formálásának elveszésére utalnak.

Ezek a jelek valamilyen megvolt vagy tervezett/elmaradt változtatásra is utalhatnak. Talán valóban megrövidítették mindkét épületet, pl. az oldalsó telekbejárat szélesítése céljából, vagy esetleg egy későbbi hosszabbítás terve miatt nem oldották meg ezeket a falsíkokat?



A környező villamosvonalak megszűnése miatt 1955-ben a Bethlen Gábor utca felől biztosították a telep üzemi összekötő vágányát, amire a trolibusz-időszakban is szükség volt. Lehetséges, hogy a bejárásnál a keskenyebb utca felől a fordulási sugár helyigényének biztosítására lett szükség a Bethlen utcai oldalbejáratot beszűkítő épületek „visszamet-szésére”? - Ezzel itt is megszüntették az eredeti, nyilván szépen formált eklektikus archi-tektúrát? A rossz homlokzatok az utcaképben dominánsan jelennek meg. Ez esetben eredetileg a tető itt is le lehetett volna kontyolva, és a többi három oldallal egyezően itt is végigfuthatott a fűrészelt díszű fapárkány.

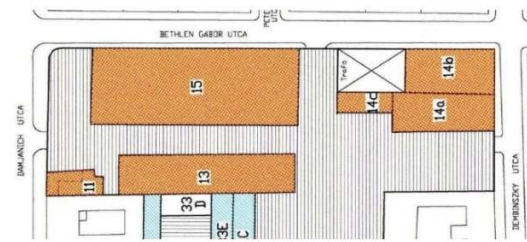
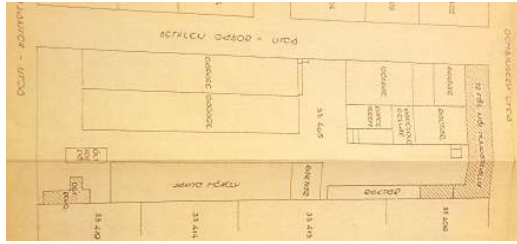
19

A fenti találgatásokkal szemben talán a **legvalószínűbb** az, amit az 1908. évi térképen lehet megfigyelni (11. old.): a ma egy helyrajzi szám alatt lévő telket akkor a remíz végénél egy telekhatár 4254 és 4255 helyrajzi számú **telkekre osztotta ketté**. Így a remízépület végfala mai megoldatlanságának az oka az lehet, hogy eredetileg telekhatáron lévő **tűzfalként** kezelték, tehát nyílások nélkül épülhetett meg. A fenti erősítő félpillérek is erre utalhatnak. A kocsiszín épülettömegére a két telek egyesítése után, utólag vághatták a mai, rendetlen hatású nyílásokat, a hozzáépült volt műhelycsarnok mai végfala pedig 2000 körül, a mostani funkcióhoz kapta az itteni megnyitásokat.

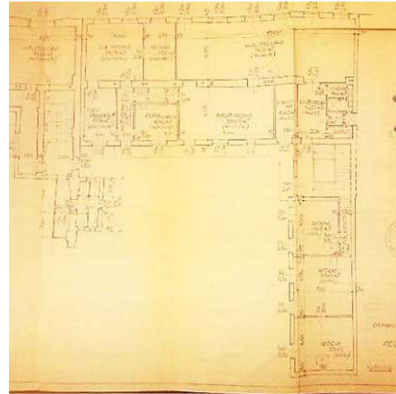
Az áramátalakító csarnok észak felé utolsó-előtti vasablakának osztása eltér a többitől. Talán itt az eredeti bejárat volt, amit **áthelyezve** a végfalat elrontó kaput és ajtót bevágták.

Bár a két végfal zavaró megformátlanságára csak feltevéseink lehetnek, de ezen a rangos helyszínen, műemlék-épületeknél ez a hiányosság valamilyen megoldást kíván.

2. Ahogy ez már említésre került, régebbi helyszínrajzok és fotók tanúsága szerint az áramfejlesztővel egyidőben, mai udvari hosszfa mentén még egy, külön tetővel lefedett párhuzamos traktus épült, amely eredetileg elsősorban a kazánházat és a szénraktárakat foglalta magában, mellette magas, kerek, falazott téglakéménnyel. A vékonyabb udvari végfal is jelzi, hogy ennek az **épületszárnynak a „maradékát”** a Dembinszky utcán a nagyobb épülethez hasonló homlokzattal csatlakozó kis szárny. A talán csak a 90-es évek végén bekövetkezett bontás eredményeként jött létre az áramátalakító mai, jórészt ablaktalan udvari hosszfa.



Egy helyszínrajz az 1960-as évekből, egy másik ismeretlen időből – jól láthatók a trafóval egybeépült épületek

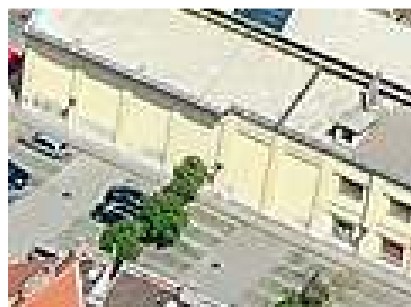


Homályossága ellenére a kinagyított 1948-as fényképrészleten jól látható az áramfejlesztőnek mind a nagyobb, ma is meglévő, mind a kisebb, mára jórészt elbontott épülettömege; mindkettő rácsostartós csarnoklefedéssel és a képen még a jobboldali épületen is meglévő középfelülvilágítóval épült. – Az 1960-as évekbeli terv a lent látható, mára eltűnt függőfolyosós épület munkásszállásá alakítását mutatja.



Az építés után és az 1998-ban készült képeken a kazánház magas kéménye; az újabbon figyelemre érdemes a kazánház-tömb, egy új kémény és mögötte a későbbi munkásszálló egyemeletes, függőfolyosós épülete.

A tervek, helyszínrajzok és fotók jelzik, hogy az áramátalakító melletti volt kazánház-tömb ekkor még a mainál nagyobb, valószínűleg eredeti hosszúságban fennáll. A régi hosszát máig mutatja az áramátalakító tetőereszének visszaugrása az udvari hosszoldalon.



3. Az áramátalakítóval kapcsolatban már szó volt a Dembinszky utcai telekhatár mellett állt egyemeletes, függőfolyosós kis épületről, melynek 1962-63-ban a Fővárosi Villamosvasút Vállalat Beruházási osztályának Tervezési csoportja által készített átalakítási tervet őrzi a Fővárosi Levéltár Tervtára (tervező: Buttensdorfer Teréz). A már az 1908-as térképen is szereplő épületben a **női munkásszállás** 72 fősre való bővítésére kisebb irodák, előadóterem, asztalos- és kárpitosműhely áthelyezésével kerül sor. Az orvosi rendelő átkerül a bagolyvárba – amelynek a helyszínrajz szerint ekkor már megvan a hátsó **toldaléka**, valószínűleg még téglalburkolat és tagozatok nélkül.



A bagolyvár hátsó egyemeletes toldaléka.

4-5. Valamikor megépült, majd eltűnt a 17. oldalon lévő fényképen vasbetonszerkezetűnek látszó, önálló kis fürdő-öltöző épület is, ahogy lebontották a fent említett munkásszállót is.

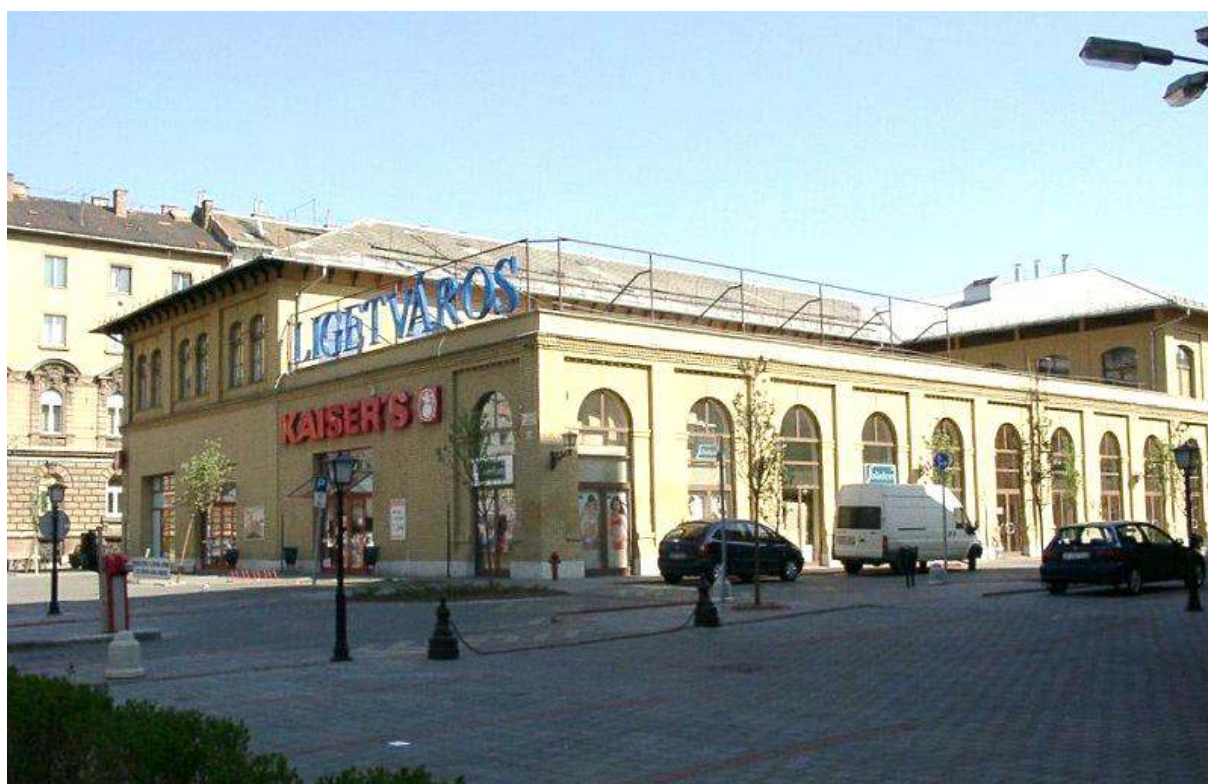
1998 UTÁN: REMÍZBŐL ÜZLETHÁZAK ÉS IRODÁK

A Pongrácz úti troligarázs 1962. évi üzembe helyezése után a Damjanich telep jelentősége egyre csökkent, mígnem 1997-ben végleg bezárták. Csak az áramátalakító üzemelt tovább.

1999-ből valók az engedélyezési tervek, amelyek alapján a remíz- és v. műhelycsarnokban kialakították a mai bevásárlóközpontot, üzletsort és irodákat (Schön Építész Iroda). A szupermarket számára a volt kocsiszín nagy csarnokában lényeges építészeti beavatkozásra nem volt feltétlen szükség, az utcai homlokzat és a belső tér változatlan maradt, csak a volt műhelycsarnok belső utcára néző sávját választották le üzleteknek, szolgáltatásoknak, irodáknak. Az utcai nagy ablakok eredeti vasszerkezete megmaradt, bár belülről jórészt eltakarták. A régi formájából kiforgatott Damjanich utcai homlokzat földszinti architektúrájának a helyreállítása nem történt meg, pedig 2000-ben műemlékké nyilvánították az épületet.



A remíz 1998-ban, az átalakítás előtt



A volt kocsiszín a szupermarketté és üzletké alakítás után – az ipari jellegű shed-tető eltűnt, és sosem volt régi-új formák keltenek hamis illúziót és fedik el az ipari múltat – pl. a korábbi negyedik északi kapu helyén és az új ráépítésen

Az átépítés részeként eredeti ipari jellegétől megfosztva épült át a remízcsarnokkal egybeépült egykori **műhelycsarnok** is. A belső utcára néző sávjában létrejött nagy belmagasságú földszinti helyiségek hátsó részén galériákat képeztek ki. Az emeleti csarnoktér felosztásával irodák kialakítását tervezték, a shed-tető ezeknek is útban volt, lebontották. Volt alsó síkján lapostető készült. A shed-tető eltűnése lehetővé tette a remíz emelete udvari hosszoldalának ablakossá való átalakítását – amit az itt sosem volt túloldali formák hamis idézésével oldott meg a tervező. Középen a hossz tengelyre merőlegesen ráépített kis konty tetős emeleti tömegben az irodaszintre vezető lépcsőházat és további irodákat helyeztek el. A nagy félköríves ablakok új osztású nyílászárókkal megmaradtak, részben a csarnok felosztásával létrejött üzletek, szolgáltatások bejárataivá alakultak át.



A szupermarket céljaira szinte változtatás nélkül használták fel a volt kocsiszínt.

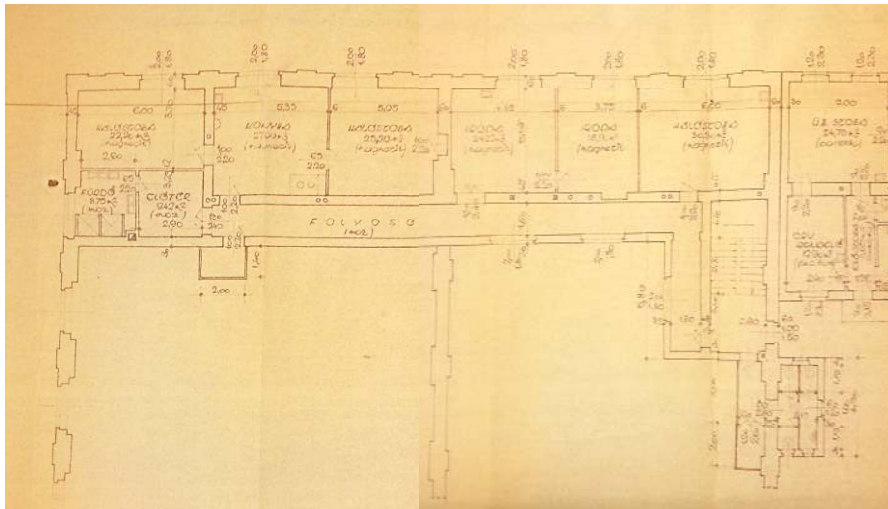
Nem tudjuk a magyarázatát, de feltűnő, hogy a kocsiszín emeleti ablakai mások a Damjanich utca felé néző homlokzaton, mint a Bethlen Gábor utca felé: eltér a vízszintes tokosztó magassága, a hosszoldalon nincsenek a szárnyakban üvegosztók és a felső szárnyak más működésűek.



Eredeti osztású, jó ablakok a Damjanich utca felőli oldalon; másféle új ablakok a Bethlen Gábor utcai oldalon: alacsonyabban elhelyezett tokosztóval, üvegosztók nélkül, a fenti nyílászárnyak helyén egy bukószárny

Még egy változás történt ekkor: a műhelycsarnok addig 22 axisos homlokzata (11 db. két-tengelyes shed-szakasz, már amennyire az archív fotókról meg lehet állapítani) az átépítés után **21 tengelyes** lett. Ez úgy képzelhető el, ha az épületrész déli végéből a shed-tető megszüntetésekor egy ablaknyi szakaszt lebontottak – de az is lehet, hogy eredetileg volt itt egy felülvilágító nélküli, egynyílásnyi „túlnyúlása” a csarnoknak, valamiért. A 21 ablakos terület nagyobbik felét egyenlő, 3 axis széles helyiségekre osztották – a középső lett az emeleti irodaszintre felvezető lépcsőt is magába foglaló irodaházi recepció helye. Az új zárófalra – az ide benyúló üzletházi kiszolgáló helyiségek részére – kétszintes új nyílásrend került, itt szerencsére nem archaizáló formákkal.

Ismét az áramátalakítóról



Az **1962-ben** készült emeleti felmérés a Dembinszky utcai oldalon az utólagosnak látszó, mindkét épületsáv végén végigfutó, keskeny irodasáv kivételével a magas, egyterű gépcsarnok és a volt kazánház térbeli meglétét jelzi még mindkét épületsávban, a 16. oldalon között felmérési lappal egybeavágóan. A Dembinszky utcai fronton a mai ablakoknak megfelelő nyílások vannak, és ugyanilyenek vannak a folyosó északi falában is – ezek a kazánházi tömb belsejébe, a csarnokba néznének? vagy mégsem áll már ekkor ez a része az épületnek? (bár a helyszínrajz azt jelzi) – Ma a folyosótól északra is vannak irodahelyiségek, a régi lépcsőház végével egyező széles sávban, homlokzatán ugyanilyen ablakokkal.

Valószínűleg nem tévedünk nagyot, ha a sok átalakítással kapcsoljuk össze a telep csaknem összes téglafelületének **lefestését**, ami nemcsak a téglafelületek javításának aprómunkáját tette feleslegessé, hanem ezáltal például az ekkor kialakított új épületlezáró téglafal téglaburkolása is elmaradhatott. Úgy tűnik, a vakolatlan kifugázott kisméretű téglafalat a festéssel tették hasonlóvá a szintén lefestett régi dísztéglafalcsíkokhoz...

A kereskedelmi funkciókhoz nem az elkülönülés, hanem a hívogató nyitottság kellett, ezért nyom nélkül elbontották a százéves kovácsoltvas **kerítést** is.

A BKV Rt. a területen csak az áramátalakítót tartotta meg, ahol ma is folyik az áramszolgáltatástól érkező 10 000 voltos váltóáram transzformálása és egyenirányítása 600 voltos egyenáramra, amivel a környék trolibuszai járnak.

FELHASZNÁLT IRODALOM

Budapest Fővárosi Levéltár / BFL, 33405 hrsz. anyaga

- lóvasúti kocsiszín: HU BFL XV.17.b.312 45/1868 és HU BFL XV.17.b.312 818/1868 jelzetek
- munkásszálló terve az 1960-as évekből: BFL 33405, 1-11 fólió

A budapesti közúti vasút 100 éve. 1966.

Keller László: Ötvenéves a budapesti trolibusz. Városi közlekedés 1984/1.

A főváros tömegközlekedésének másfél évszázada. I-II-III. BKV 1987.

Varga Károly: Fejezetek a városi- és az elővárosi vasutak járműjavító műhelyei, főműhelyei, kocsiszínjei, járműtelepei és fűtőházai történetéből. Vasúthistória Évkönyv, 2000.

Hamster webpage: Elveszett sínek / <http://hampage.hu/>

Budapest Lexikon. I-II. Akadémiai Kiadó 1993.

Mészáros György: Budapest teljes utcanévlexikona. Budapest, 1998.

„Buda és Pest Alap- és Vízhelyzeti Térképe”, Vörös László, 1833.

„Buda-Pest főváros Duna balparti beltelkeinek átnézeti térképe”, Halácsy Sándor, 1872. /
Pest kataszteri térképsorozata az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872,
Halácsy Sándor

„Budapest Fő- és Székváros beltelkeinek utcahálózati térképe”, 1884.

Budapest közigazgatási térképsorozata, 1908.

A főváros beépítési struktúráját ábrázoló katonai térkép, 1971.

AZ EGYÜTTES

A Külső-Erzsébetváros egyik főutcája a Baross térről induló Bethlen Gábor utca, amelyre az átlósan elhelyezett négyzet alaprajzú Bethlen tér előtt már kezdődik a városnegyed fontos és érdekes közintézményeinek sora. Itt áll a Péterffy Sándor utcai kórház, a Bethlen téri zsinagóga, az Állatorvostudományi Egyetem és végül a volt BKV remíz – közel 600 m hosszon meghatározva az útvonalnak főként a nyugati térfalát, annak a túloldali lakóbeépítéstől gyökeresen eltérő utcaképét.



Németes Rundbogenstil (természetesen festetlen) téglarchitektúra a Bethlen-téren – ezzel rokon a remíz

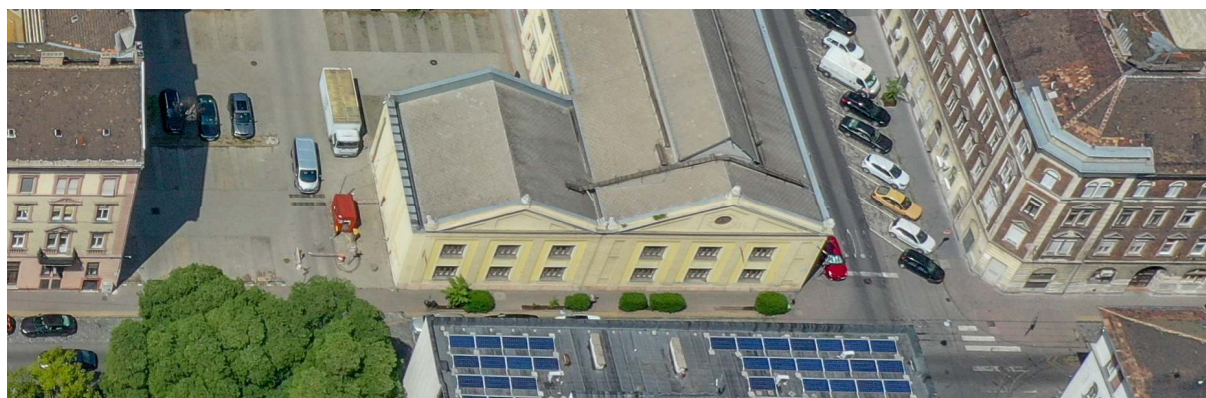
A remíz-telep két hosszú épület utcai oldalhomlokzatával fekszik a Bethlen Gábor utcára. Az egyidőben épült sárga téglapépületek homlokzatát félköríves záródású nagy vasablakok sora határozza meg, rangos eklektikus ipari építészetet hozva ide. A 14 és 21 tengelyes architektúrák az áramátalakítónál részben, az egykori kocsiszínnél végig kétszintesek, helyenként tömör falszakaszokkal, ami a látványt érdekessé teszi.



Az egykori remíz a Rottenbiller utca menti tömb keleti harmadát foglalja el



A Bethlen Gábor utcán közeledve az áramátalakító-épület irodává alakított, Dembinszky utcára forduló bütüje és a hozzákapcsolt kis irodaszárny érdekes tömeg-kettőződése lesz az első közeli utcaképi látvány a telep építészetéből.



A Dembinszky utcai homlokzatok

A Damjanich utcát elérve a supermarket elrontott, még helyreállíthatatlan homlokzata helyett a terület különlegessége, a csarnokarchitektúráktól teljesen eltérő, középkorias

„kiskastély”, a hatalmas tűzfal előtt álló bagolyvár vonja magára a szemlélő figyelmét. Itt a gazdag formálású kicsi és a sivár nagy kontrasztja erős feszültséget hordoz, mégis az egész különlegessége jelentőssé és hely-meghatározóvá teszi a látványt.

A telep belsejében a shed-tetős egykori műhelyépület a legértékesebb építészeti elem. Igazi kár, hogy párját, az egykori kocsiszínhez épült másik felülvilágítós műhely-csarnokot – amivel különlegesen szép és egyedi belső sétány alakulhatott volna ki – két évtizede megfosztották érdekes és ma már egyre ritkább tetőzetétől. Így itt csak a hosszhomlokzat íves nyílásrendje idézi az eredeti ipari architektúrát.

Az áramátalakító belső hosszhomlokzatának csak az irodává átalakított szakaszán van megnyitva ablakkal a homlokzat, ezen és a kis toldalékon idézve az 1920-as évek egyszerű, de rendben lévő formálását.

Itt kell kiemelnünk, hogy a hosszú távra szánt épületek eredeti nemes dísztéglaburkolatának mai lefestett állapota a legkiáltóbb hiba, nagyon sérti a műemléki értékek méltóságát. A festés alól kilátszik, hogy a javítások részben kisméretű mezőtűri téglából készültek.



A telken álló történeti épületek együttesében rejlő nevesített műemléki értékek

- ✓ Dembinszky utcai épülettömegek és homlokzatok
- ✓ Bethlen Gábor utcai épülettömegek és homlokzatok valamennyi jellegzetességükkel
- ✓ a beépítés előtti szabad tér – sínkanyarodások helye, ma előkert – a Damjanich utcai oldalon
- ✓ a Bagolyvár kicsisége és szokatlansága a nagy tűzfal előtt
- ✓ a két volt műhelycsarnok rokon homlokzati téglarchitektúrái között kialakult sétány
- ✓ az egykori remíz-telep ipari jellegét leginkább jelző/őrző shed-tető, hiteles formáival
- ✓ az áramátalakítónak és az egykori kazánház elbontott részének tömeg- emléke

A terület beépítésének tervezése során a fentiek megőrzésére és kiemelésére különös figyelmet kell fordítani a történeti és esztétikai értékek minél teljesebb érvényesülése érdekében.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



29













BAGOLYVÁR

Az egykori remíz sárgatéglás kis irodaháza a telekhatáron áll, egy magas tűzfal előtt. Tervezőjét nem ismerjük, valószínűleg az előző századforduló körüli években épült. Pinceföldszint-kétemeletes, egytraktusos, a kor átlagos színvonalán megformált épület, historizáló, kissé középkorias nyílásokkal és főpárkánnyal. Előreugró lépcsőháza az alaprajzot L-alakúvá teszi, amitől a tömeg is gazdagodik.

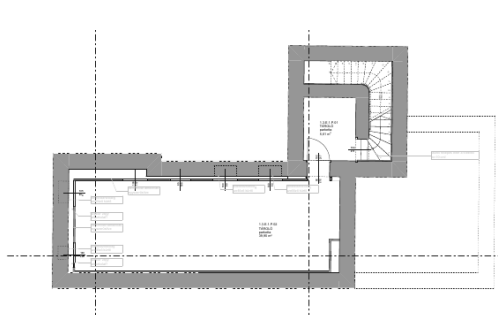


A főhomlokzat jobb szélén a lépcsőházához hasonló szélességben egy kiskiülésű rizalit tagolja a homlokzatot, felette toronyszerű tetőfelépítmény, melyek együtt vertikális jelleget adnak az épülettömegnek. A torony fenti horganybádoggal fedésén hosszú tetőrúd, két szabad oldalán a tetősíkból egyszerűen kiemelt tetőablakok. A műpalafedésű kontyolt tető fióktetőkkel csatlakozik a szomszédos tűzfalhoz.

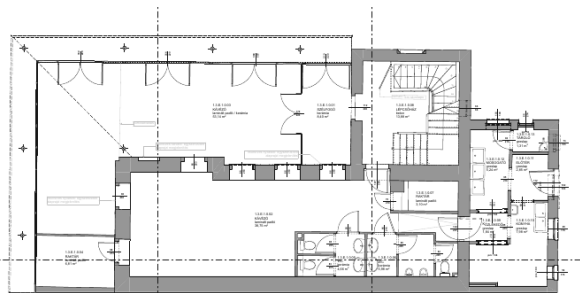
A szinteket keskeny övpárkányok választják el, a hangsúlyos főpárkány vakívsoros. A földszinti ablakok csúcsívesek, az emeletiek szemöldökgyámosak, kissé lenyúló zárókővel. Vakolatkeretezésük fugákkal kőhézagokat utánoz, a holland *baksteengotiek* kőkereit idézi kissé.

A lépcsőház főhomlokzati ablakai és az első emeleti jobb szélső ablak vakablak (már az 1975-ös fotón is, ld. előbb). A lépcsőházat a déli oldalon nyitott kis kerek ablakok és az északi oldal félig a lépcső által takart ablakai világítják meg. Az ablakok faszerkezete kereszt-osztásos, eredetiek. A lépcsőház külön bejárata szintén csúcsíves formálású.

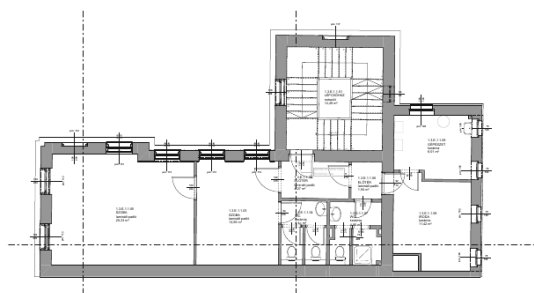
A belsőben a lépcsőház gyakorlatilag eredeti állapotú, megvannak a kőfokok és a szép kovácsolt vas korlát is. A földszinten hibás ill. javított terrazzo padló. Részben megvannak az eredeti belső ajtók is, helyenként azonban rossz állapotban. A kis mérete ellenére bonyolult fa fedélszék is eredeti.



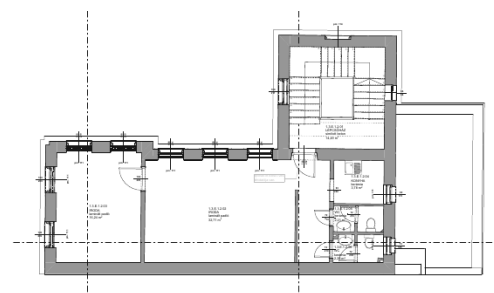
pince



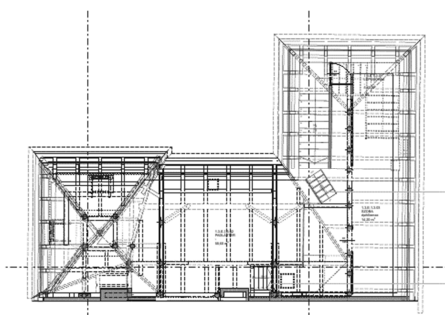
földszint



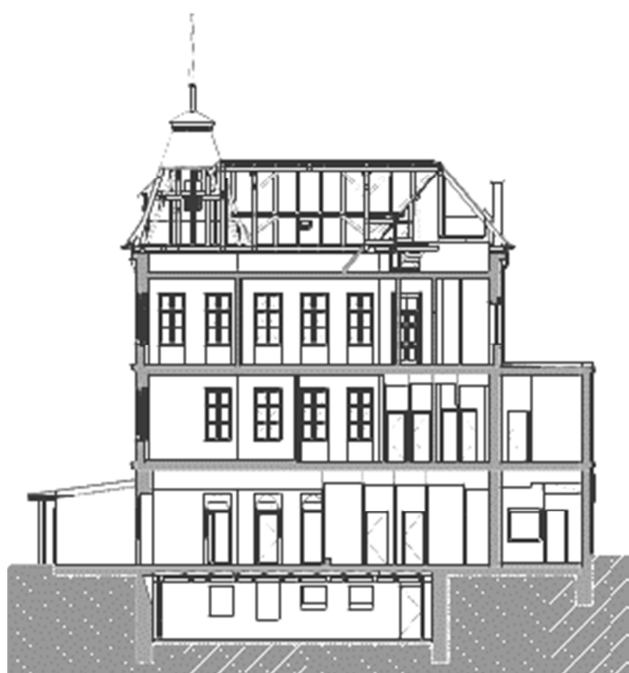
I. emelet



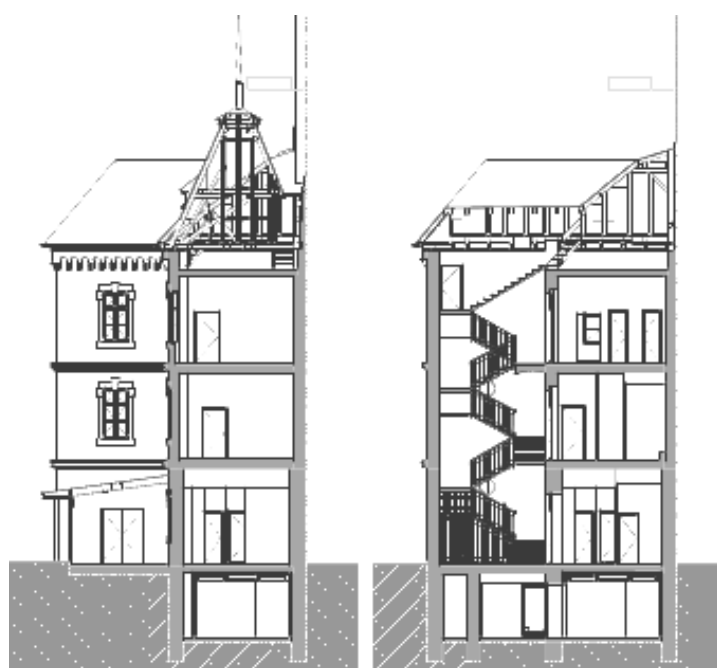
II. emelet



tetőalprajz



keresztmetszet



B-B és C-C metszetek



főhomlokzat

oldalhomlokzatok



A belső legszebb részlete, a négykarú lépcsőház – a képen az I. és a II. emelet között

Már az 1960-as évekből származó helyszínrajz jelez egy kiugró toldalékot az épület déli oldalához építve. Ez valószínűleg azonos a mai egyemeletes épületrésszel, amely talán utólag kapott az egységes megjelenés érdekében téglaburkolatot (kisméretű téglából), a párkányok is tovább vannak vezetve a két új homlokzati falon.

Az épület elhelyezkedése lehetővé tette, hogy a földszinten vendéglátó funkció legyen, mert a kis alapterületet a Damjanich utcai sarok köré épített, zárható terrasszal ki lehetett bővíteni. A fekete vasszerkezettel füstszínű üvegből épült toldalék erős kontrasztban áll az inkább kedélyes kastélykával. Sötét vízszintes sávja nemcsak eltakarja a földszint csak-

nem egész homloksíkját, de ellentmond a kis épület vertikális húzású tömegének is, ezért lerontja a „bagolyvár” egyediségének érvényesülését. A földszinti „lepénybe” nyíló csúcsíves ablakok szabad nyílásokká vannak átalakítva, gépészeti okokból a csúcsívek teteje „le van vágva”.

Az emeleti helyiségeket irodák használják (Kreatív Társulat stb.), a pince lényegében kihasználatlan.

A Bagolyvár nevesített műemléki értékei:

- ✓ teljes eredeti tömege, homlokzatai, tetőidoma, tetőfelépítményei
- ✓ eredeti faablakai és ajtói
- ✓ a földszinti vendéglátó helyen belső térbe került egykori homlokzati elemek: csúcsíves ablakok, nyíláskeretezés, téglaburkolat
- ✓ lépcsőházának belső tere, eredeti kovácsoltvas lépcsőkorilátja, kő lépcsőfokai, fa lépcsőkisérő lábazata, földszinti, önazonosan javítandó terrazzo burkolata, pince-lejárati rácsozata.

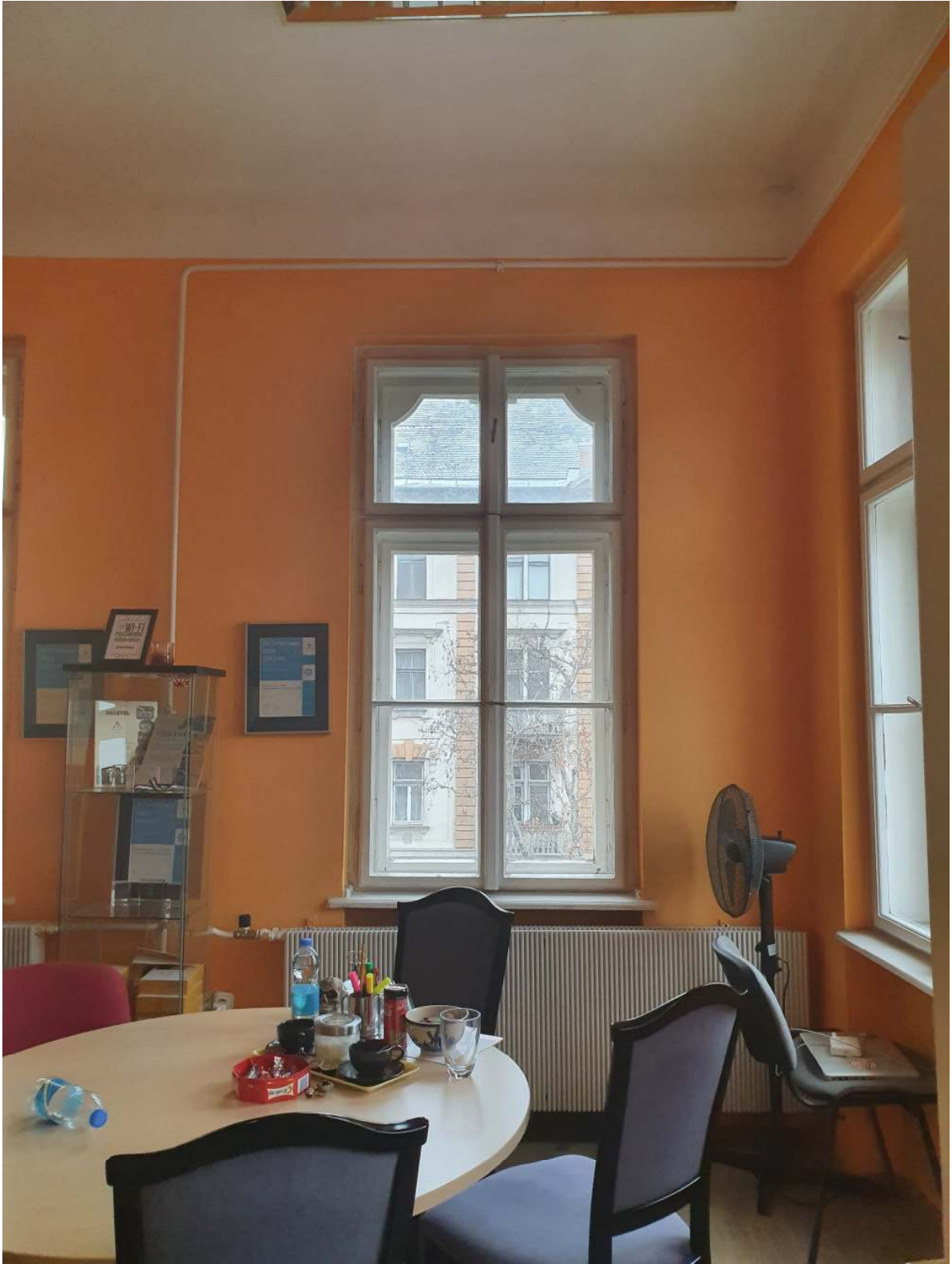








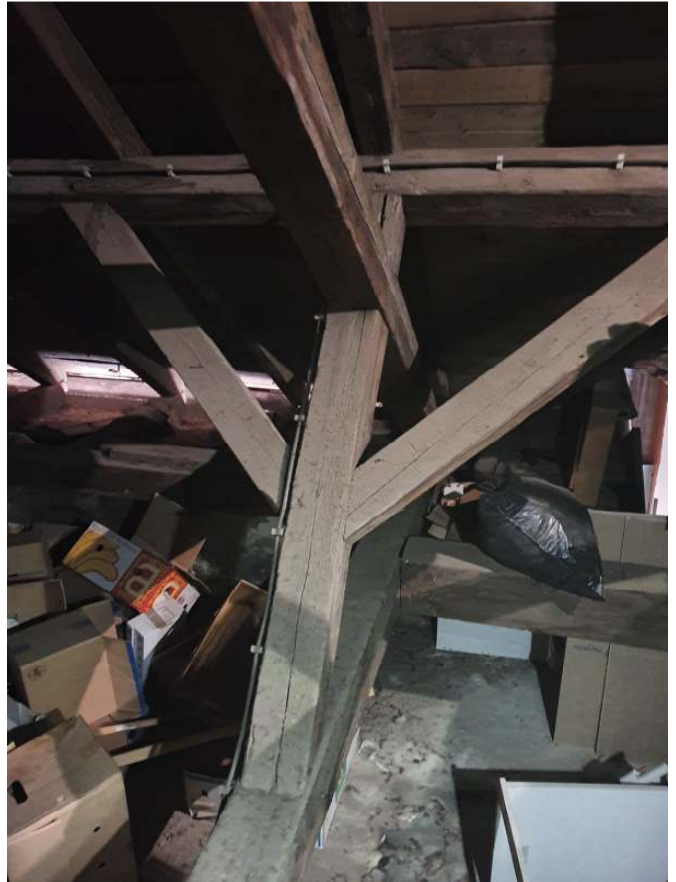












ÜZLETKÖZPONT ÉS IRODAHÁZ

Hosszoldalával a Bethlen Gábor utcán álló egyemeletes épület, Damjanich utca felé eső vége kontyolva, Peterdy utcával szembeni vége tűzfalal záródik. A tető 30 fok alatti hajlássögű. Udvari hosszoldalához végig hozzáépült, lapostetős, földszintes szárny, amelynek közepén a főtömeg emeletéhez vezető emeleti, kontyolt magastetős toldalék épült.

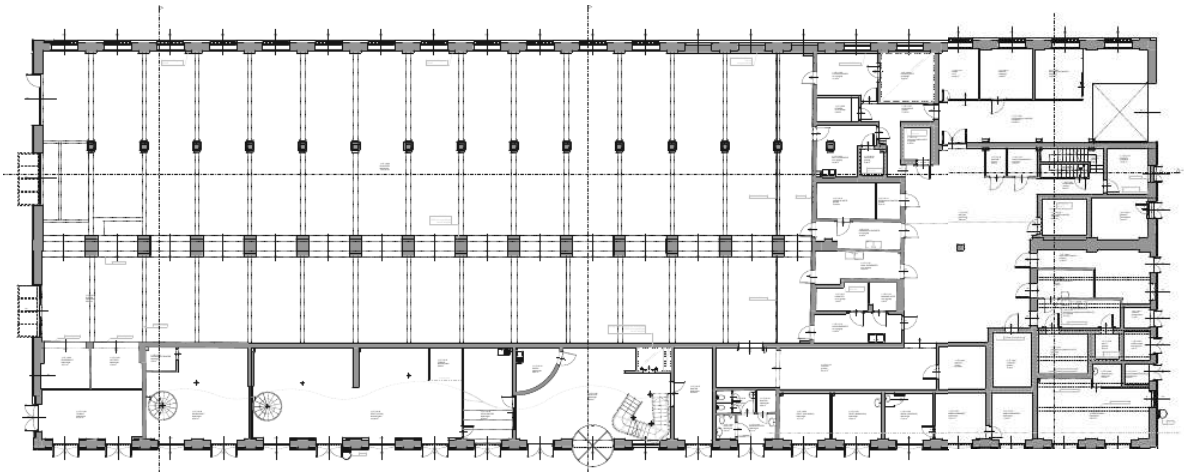
Az épület eredeti funkciója villamosremíz-csarnok felette műhellyel és vele egybeépített (eredetileg shed-tetős) műhelycsarnok volt.

A kétszintes, osztópárkányos, téglahomlokzatú épület alsó szintje 6 m, felső szintje 3,7 m belmagasságú, így a lizénákkal tagolt Bethlen utcai homlokzaton alul magas, félköríves záródású, vasszerkezetű ablakok sora fut végig (4 + 5 (zárt fal) + 12 tengely), felül hatfelé osztott, szegmens-záródású faablakok (21 tengely). Damjanich utcai homlokzatának emeletén lizénák közt 3x2 szegmensívű ablak, földszintje a szimmetrikus rend felrugásával teljesen átalakítva, értéktelen, az egész együttest lerontja. Eredeti sárga téglalburkolata sárgára lefestve. Az épületnek a fűrészelt díszű, konzolos fapárkánya van, jó állapotú.

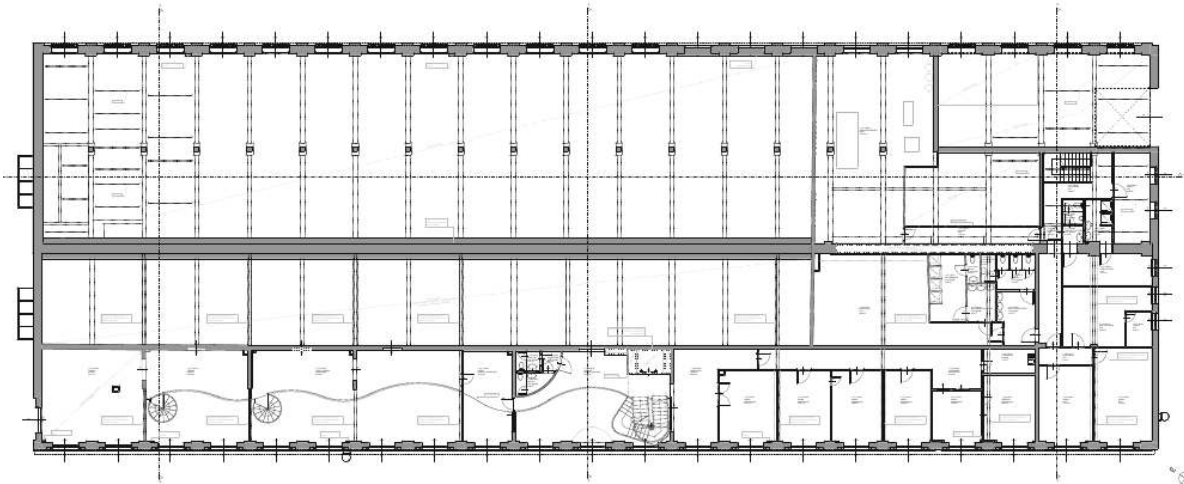


Damjanich utcai homlokzat

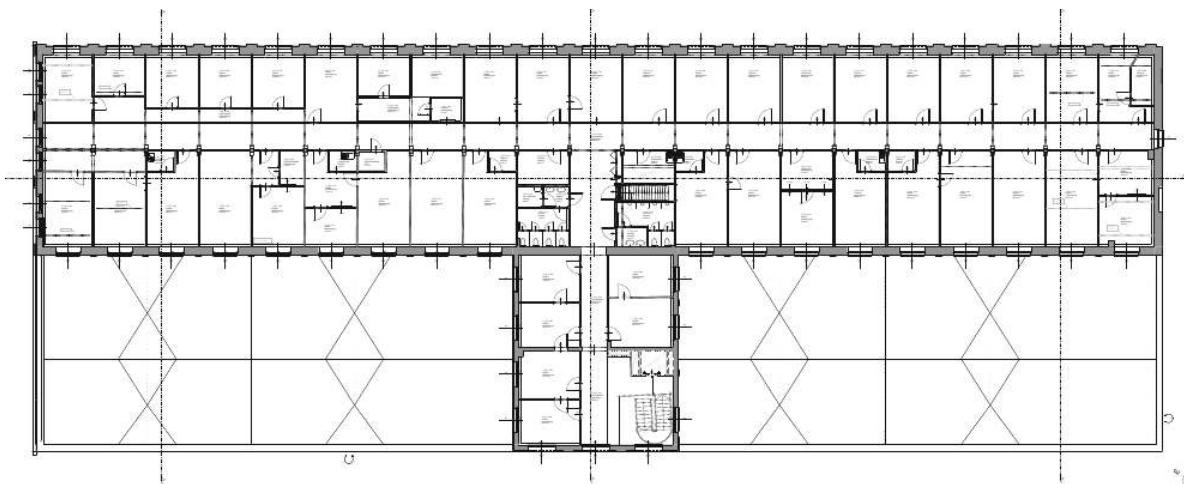
Az egykori öntöttvas oszlopokkal tagolt kéthajós remíz-épületet a melléépült műhellyel egybefogva alakították ki a mai üzletházat, bejárattal a Damjanich utca felől, déli végében a gazdasági bejárattal, raktárakkal, szociális helyiségekkel. A remízzel a valószínűleg régtől, talán kezdettől meglévő nagy belső szegmensívű nyílások kapcsolták össze a műhelycsarnokot, amelynek ma a csarnok felőli felét csatolták az üzlettérhez. Az udvari fél sávban pedig a belső útról nyíló, galériás üzleteket és irodákat alakítottak ki. Az üzlettér mögött két szintben raktárak, irodák, öltözők vannak. A kocsiszín feletti, eredetileg egyterű, szintén öntöttvas oszlopokkal kialakított kéthajós tér ma irodákra van felosztva, középső folyosóval, melyet az emeleti toldalékban kialakított lépcsővel lehet megközelíteni.



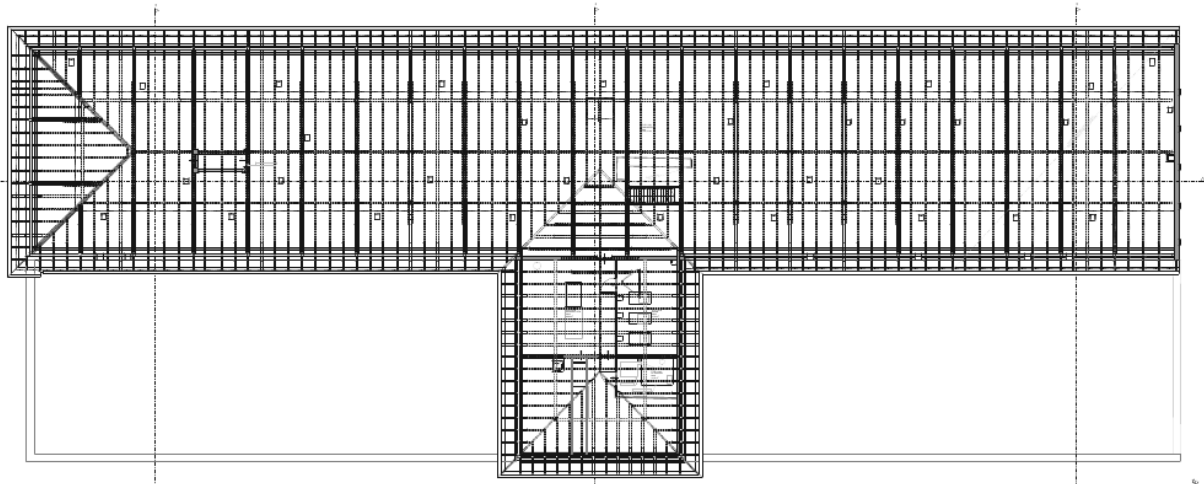
földszinti alaprajz



galériaszinti alaprajz



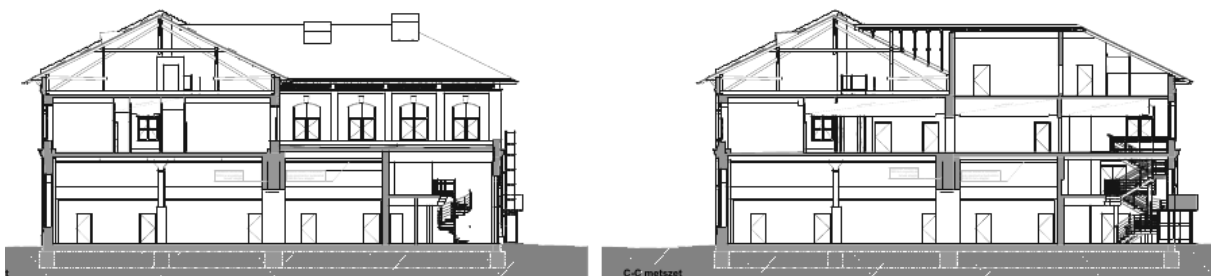
emeleti alaprajz



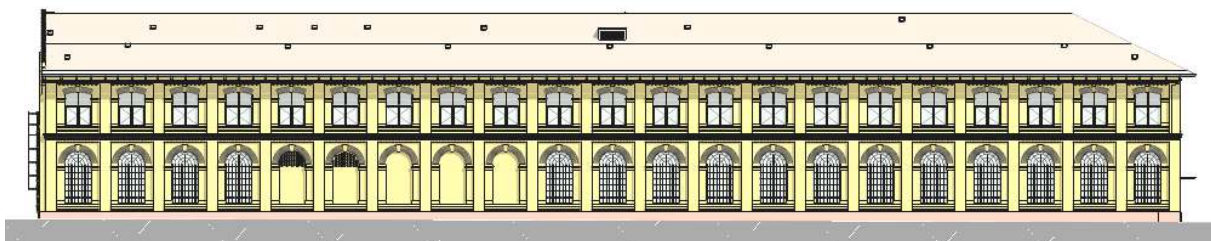
tetőalaprajz – jobboldalon a tűzfal valószínűleg a korábbi telekhatár miatt van; a középső szárny új; baloldalon az eresztől való kis ugrása a volt műhelycsarnok északra néző shed-tetejének emlékét őrzi



hosszmetszet a volt remízcsarnokon át



keresztmetszetek



utcai hosszhomlokzat



udvari hosszhomlokzat



északnyugati véghomlokzat



délkeleti véghomlokzat



A földem tartószerkezete: (téglapillérekén álló) öntöttvas oszlopok, vasgerendák közti lapos téglák (vb?) boltozatok, vonóvasak



A volt kocsiszín és a műhelycsarnok szegmensívű nyílásokkal kapcsolódnak – ez valószínűleg a megépülés óta így van

A remízcsarnokhoz kapcsolódó egyszintes szárny belmagassága szintén 6 m, amelynek udvari oldalán az utcai frontéhoz hasonló, magas, vasszerkezetű ablakok voltak, amelyeket új formálású fémaablakokkal és ajtókkal láttak el.

Mindkét hosszhomlokzaton lizénák közötti süllyesztett falsíkokon, könyöklő-párkányokon állnak az ablakok, téglaválpárkányról induló, záróköves, félköríves téglaboltövekkel – itt talán csak a kiálló vízszintes sorok voltak vörös téglából, a boltívek a fallal egyezően sárgák – ma minden sárgára lefestve. – A csarnok felett valószínűleg eredeti fa fedélszék.



Az épület átalakult tömege – a shed-tető eltűnt, ablakok a volt reníz belső hosszoldalán és középen az új kapcsoló tömeg az emeleten kialakított irodaszint felé

Az udvari szárnyra középen ráépített új tömeg megformálásának súlyos koncepcionális hibája, hogy homlokzatait a régi épület részleteinek (tető, párkány, ablakok, lizénákkal süllyesztett falsíkok) felhasználásával tervezték meg. Így egy hamisított harmónia jött létre, ami nemcsak a műemlékvédelem ma is érvényes Velencei Kartájával ütközik, hanem az építészet becsületét kezdi ki, műemléken megengedhetetlen hamisítás.



Alul igaz régi, felül hamis, régies új homlokzat, 2002.

Ugyanígy elfogadhatatlan, hamis gondolat az a sosemvolt nagy félköríves ablak, amelyet az egykori műhelycsarnok bütűjén az autóbuszüzemidején nyitott szélső kapuból alakítottak át, talán SZÉPítendő az üzletsort, a nyílás körül a hosszoldalról „ideidézett”, száz évvel korábbi architektúra másolatával: faltükkörrel, téglaboltóvval, vállpárkánnyal.



Az elrontott Damjanich utcai frontot nem hamis nyílással, hanem az eredeti helyreállításával lehet rendbetenni

Műemlékhez méltó módon csak a teljes, eredeti, nemes architektúra visszaállítása oldhatja meg a többszörösen tönkretett Damjanich utcai földszinti homlokzatot (ld. Tudományos dokumentáció).

A kocsiszín két téglarchitektúrás homlokzatán az ablakok nem egyező rendszerűek, a Damjanich utca felé nézők az eredeti szerintiék (osztások, nyílásmód – ld. Tud.dok.).

A nagy csarnok Bethlen Gábor utcára merőleges egykori tűzfalának rendezetlen nyílásai építészeti megoldásután kiáltanak, jelenlegi állapotuk sérti az épület ipari architektúrájának rangját, műemléki érdek.

Az épület valamennyi nyílászárója új, tetején műpala-fedés.

Az üzletközpont és irodaház nevesített műemléki értékei

- ✓ az egykori remíz eredeti tömege, tetőidoma, Bethlen utcai téglahomlokzata, Damjanich utca felé néző homlokzatának emeleti téglarchitektúrája
- ✓ az egykori remíz kétszintes, öntöttvas-oszlopos tartószerkezete, a boltozatokkal együtt; a két csarnokot összekapcsoló szegmensívű nyílások
- ✓ az egykori műhelycsarnok mérete, udvari hosszhomlokzatának téglarchitektúrája



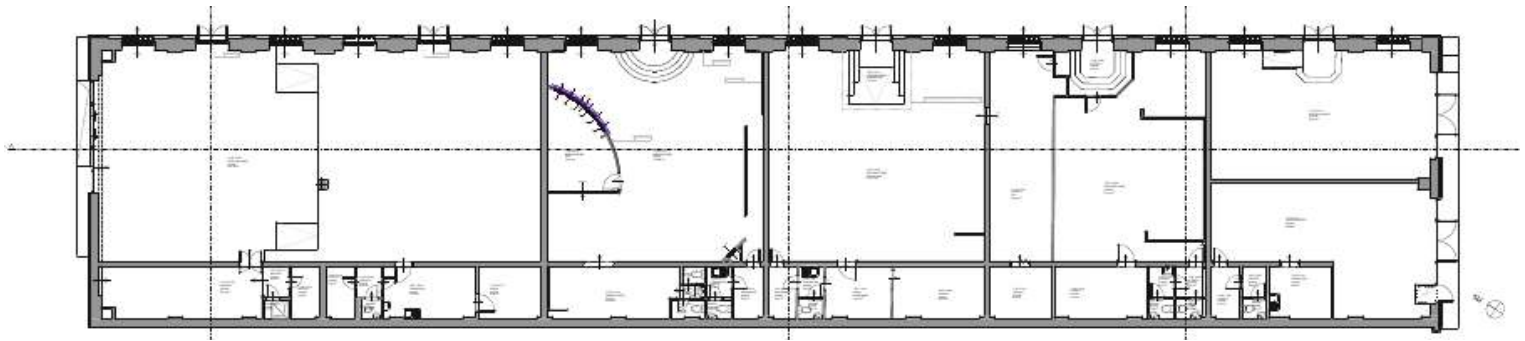




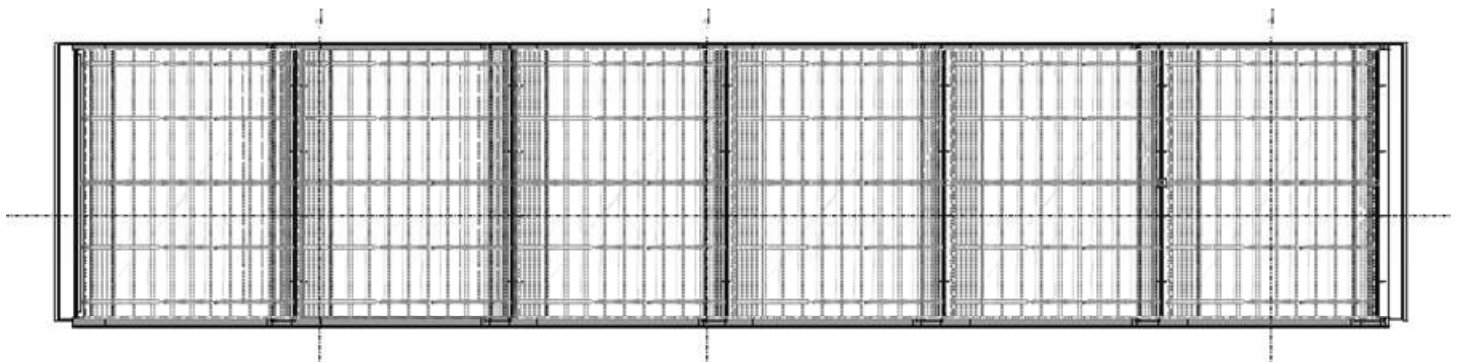


SHED-TETŐS ÜZLETHÁZ

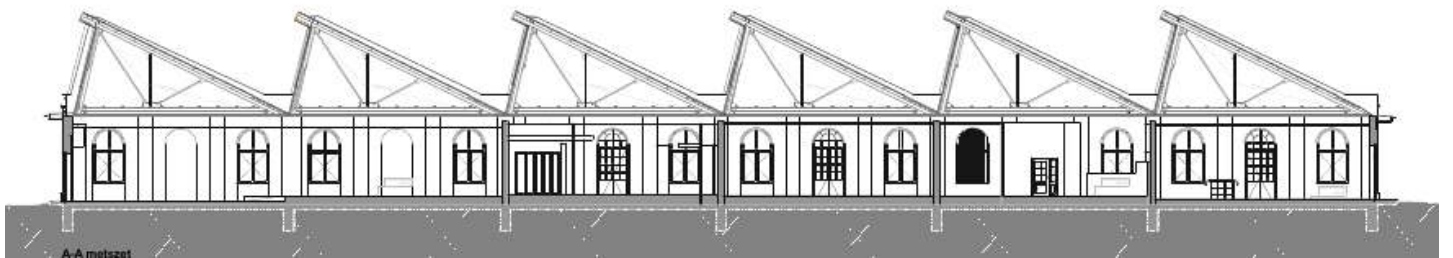




alaprajz



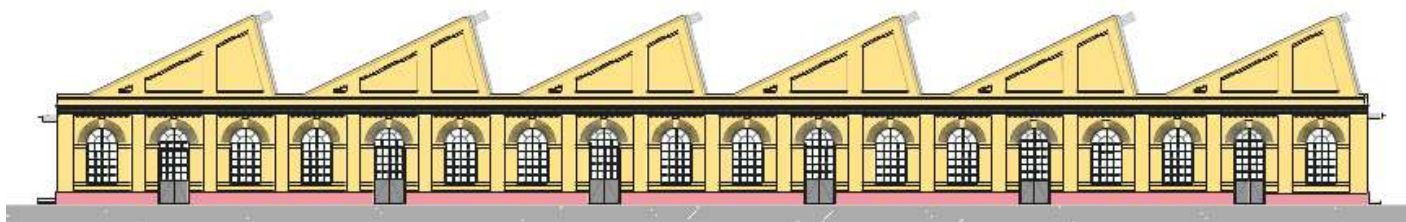
a lefedő acél rácsostartós szerkezet



hosszmetszet



keresztmetszetek



hosszhomlokzat



északnyugati és délkeleti véghomlokzat

A műhelycsarnoknak épült épület megőrizte eredeti shed-tetős felüvilágító rendszerét, de a 6 shed-egységet a kereskedelmi és iroda-egységekre felosztott épületben mindenütt álmennyezettel takarták el (egy helyen lebontva, ott tudunk fényképezni). A vas rácsostartóból szerkesztett shed-tető a számos újabb vezeték, állvány, tartó nélkül rendkívül elegáns, karcsú és szép szerkezet, a belső tér értéke lehet. Az északra néző hatalmas felső üvegfelületeken keresztül dől be a fény. A héjazat fémlemez-fedés.

A jellegzetes ipari tömeg szépen formált téglarchitektúrája a magas vasablakokkal szerencsésen máig ideidézi az egykori villamosremíz telepet.

Az elsőként épült műhelycsarnokkal szembenfekvő épület ahhoz igen hasonló, de tetőzete nagyobb felüvilágítókkal készült, így itt három ablaknyílás esik egy felüvilágítóegység alá. A nyílások lizénákkal osztott téglafalban, könyöklőpárkányon állnak, záróköves téglaboltövék téglavállpárkányról indul. A felüvilágítók végfali háromszöge is téglából készült, síkján az ablakok közti lizénák folytatódnak. A két végfalban nagy nyílások, amit a rácsostartókat alátámasztó magas gerendák könnyen kialakíthatóvá tesznek. A sárga téglalapalsíkban az ablakok boltöve piros téglával készült - ma minden egységes sárgára lefestve. – Eredeti nyílászáró vagy burkolat nincs az épületben.

A shed-tetős üzletház nevesített műemléki értékei

- ✓ különleges tömege
- ✓ felüvilágítói, eredetihez közeli üvegosztással
- ✓ homlokzatai – téglaburkolata, párkányok, lizénák
- ✓ eredeti vasablakainak osztásrendje
- ✓ héjazat anyaga

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ







A shed-tető eredetileg az egyterű műhelycsarnokot világította meg felülről, északra néző nagy üvegfelületeivel. A képen az eredeti vasszerkezet tiszta látványát különféle vezetékek zavarják.







Új belső műanyag nyílászárók, de a homlokzati nyílások eredeti vasszerkezetének rendjét megőrizték



AJÁNLÁSOK A MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK ÉRTÉKEINEK KIEMELÉSÉRE

A Damjanich utcai remíz igényes, eklektikus stílusú épület-komplexuma más megszűnt kocsiszínekkel szemben (Óbuda-kocsiszín, Vágóhíd-kocsiszín) elkerülte a lebontást.

A Liget City ingatlanfejlesztési projekt keretében az egykori villamosremíz területén meglévő, ipari jellegű műemlék-épületek jelenléte, részben a projektbe való bevonása gazdagítani, emelni tudja a projekt színvonalát – ami valószínűleg a helyszínválasztás egyik oka is volt – és a műemlékek hosszútávú és értékőrző megújítása az ingatlanfejlesztés magánérdeke mellett az örökség megőrzésével közérdeket is szolgál.

HELYREÁLLÍTÁSI AJÁNLÁSOK

ÁLTALÁNOS AJÁNLÁS

Fentiekhez a telek műemlékként védett épületeinek az új funkciókra való átépítése során szakszerű helyreállítással kell a történeti értékeket megmenteni és kiemelni. Másrészt a nagy felszabadítható/felszabadított területekkel rendelkező telkek új beépítésének elrendezése, tömegjátéka és homlokzatformálása is a megmaradó műemléki épületállomány beépítési és építészeti adottságaiból, értékeiből kell hogy kiinduljon, azok **értvényesülését kell hogy szolgálja** a projekt örökségi többletértéke érdekében is. Az ecélből is lefolytatott tervpályázat jól körüljárta a lehetőségeket, ezért az egyes pályaművek műemlékes értékelése is fontos kiindulási alap.

Bár a területen a **SPAR** szupermarket és a **BKV** áramátalakító csarnok nem képezik az ingatlanfejlesztés részét, azonban a tervezett megújulás megcélzott színvonala, a környezet rendezése, az ipari műemlék-együttes egysége, ill. a műemlékhelyreállítási követelmények megkívánják, hogy ezek az épületrészek is helyreállító, rendező módosításokat kapjanak.

Az egyik legnagyobb kihívás az eredeti dísztéglafelületeknek mind a négy épületen megtörtént **sárga lefestésének** eltüntetése. Ennek az elég ritka és igen helytelen dolognak itt egyszerre több célja is lehetett: a törött ill. hiányzó téglák más színű ill. méretű burkoló téglákkal (pl. mezőtúri), néhol vakolattal való pótlásának fedése; a százéves felületek szennyezettségének eltakarása; egyes átalakításoknál a dísztéglá elhagyása és a kifügázott nyerstéglafal egységesítése a régi téglaburkolatos felületekkel.

A nemes és időtálló téglafelületek homlokzatfestékekkel való lefestése műemlékhez méltatlan, igénytelen és szakszerűtlen olcsó megoldás, ami nemcsak a főként sárga tégláarchitektúra egyes eredeti vörös vagy natur téglaszínű részleteit takarja el, hanem már többféle el is kezdett leválni. Ezért az eredeti téglafelületek látványának visszaállítása fontos cél kell hogy legyen.

A letisztítást a legkíméletesebb módon, a téglafelületének károsítása nélkül kell végezni. Ez remélhetően az esetleges szennyeződést is eltávolítja. Ezután válik majd láthatóvá, hogy mennyire hibás ill. hiányos a téglalaburkolat, aminek a javítása azonos színű és méretű dísztéglával kell hogy történjen (régiméretű téglák: 29x14x 6,5 cm). Ha nehézségbe ütközik ilyenek megtalálása, szóba jöhet a meglévő téglalaburkolat egy gondosan kiválasztott kis részének az óvatos lebontásával téglához jutni (ahol majd a pótlás hasonló, forgalomban lévő vagy kapható bontott téglával természetesen szintén megoldandó lesz).

SPAR SZUPERMARKET

A Bethlen Gábor utcai homlokzat lényegében eredeti állapotú, illetve egyes nyílások mai teljes vagy részleges elfalazottsága idejéről nincs semmilyen adatunk, de ez nem sérti az összképet. Azonban a Damjanich utcai oldal eredeti, szegmensívű kapukkal és kis körablakkal megoldott, a kétféle tömegben igen ötletesen végigvezetett, szép téglarchitektúráját a megváltozott funkció, az autóbusszemélyszármű számára a nagyobb kapuk igénye miatt vakolt síkba esetlegesen vágott új kapukkal durván átalakították, megszüntetve az emelettel és az oldalhomlokzatokkal való eklektikus egységet.



Mivel az egész együttest ma már éppen építészeti értékei miatt értékeljük műemlékként, s mivel a földszinti homlokzat eredeti rendje ki tudja elégíteni az üzletközpont bejáratának igényeit –, amelynek főhomlokzatáról és az egész műemléki és ingatlanfejlesztési együttes legfontosabb kapujáról van szó –, ebben az építési ciklusban kell feltétlenül az eredeti **téglarchitektúra és nyílásrend műemléki helyreállítását** megvalósítani.

A főhomlokzat átalakításainál ki kell hangsúlyoznunk, hogy az emeletes főtömeghez hozzáépített **egykori műhelycsarnok** utóbbi évtizedekben elszenvedett változásai műemléki szempontból nem értékesek, megtartásuk műemléki szempontból nem cél. A shed-tető elpusztítása az együttes ipari jellegének csorbítása miatt komoly veszteség, és visszaépítése lehetséges és kívánatos is volna, ezt azonban nem látjuk reálisnak. Itt a hosszhomlokzat téglarchitektúrája és nyílásrendje a megtartandó érték. Nem megtartandó (!) azonban a félköríves nyílások új osztása, az északi homlokzaton kialakított egy tengelynyi hamis „idézet” az oldalhomlokzatról, az emeleti ráépítés ill. annak archaizáló ablakai és a hasonló új ablakok sora a főtömeg udvari, emeleti hosszoldalán. Valamint az udvari véghomlokzat új nyílásai. Ezen az épületrészen megfelelően méretezett és formált ráépítés is lehetséges.

Fontos és nem könnyű feladat a SPAR-épület eredetileg valószínűleg tűzfalként, zártan megépült, és utólagos **tervezetlen** megnyitásokkal zavarossá tett **udvari végfalának** rendezése. Mivel valamiért ugyanígy megoldatlan a BKV-gépház szembenfekvő, szintén tervezetlenül alakult bejárati homlokzata, a telepnek a két végfal közt fekvő gazdasági bejárata talán teljes szélességben (~20 m) egy **könnyed lefedést** kaphatna, amelynek takaró hatása révén az utcai oldalon szép eklektikák udvari megoldatlanságairól anélkül terelődne el a figyelem, hogy a meglévő belső funkciókat jól kiszolgáló nyílásrenden változtatni kelljen. Ez egyben az üzletház gyakori feltöltésének kényelmét és biztonságát is szolgálná. Növényi befuttatás is jól javíthatná a homlokzatot.

Egy „örökség-tudatosító” ötlet: a Damjanich és a Bethlen Gábor utcák sarkán jó lenne egy olyan **villamost kiállítani**, amilyeneknek 1897-ben a remíz épült. Számos helyen van így pl. régi mozdony kihelyezve (Veszprém, Almádi, Csopak stb.) – néhol még fel is mászhatnak rá a gyerekek. Vagy ha ez veszélyes, egy életnagyságú ábrázolást – pl. tűzzománc képet.



Régi villamos a Külső-Üllői úton.



Felújításra váró régi villamosok a Kelenföldi remízben.

BAGOLYVÁR

A „kiskastély” érdekes vertikális tömege akkor érvényesülhetne a legjobban, ha nem volna körülötte a bisztró **zárt teraszának** sötét tömege. Tehát ennek megszüntetése volna igazán kívánatos. Azonban elismerve, hogy itt jó helye van a vendéglátás valamilyen formájának, és ezt a kis szintterület csak kiegészítéssel tudja szolgálni, elfogadható egy üveg-homlokzatú, akár nagyobb hozzáépítés is, de a tömegnek nem szabad ilyen sötétnek lennie – ekkor esténként az üvegen át látszódná a bagolyvár földszinti architektúrája. (Másik bővítési lehetőség a földszintnek a pincével és/vagy az emelet(ek)tel való összekapcsolása a meglévő szép lépcsőház felé nyitott nagyobb belső megnyitásokkal. Ebben az esetben egy fedetlen, nyitott terasz – néhány fával – lehetne tavasztól őszig kellemes színfoltja a Damjanich utcának.)

Az épület külső színezéséhez fontos instrukciót hordoznak az eredeti tervezőtől a nyílás-keretezések vakolatsíkjába mélyített fugák – melyek oka, hogy a vakolat itt a kő olcsóbb megjelenítését szolgálja. Ezért a letisztítandó sárga tégl mellé az 50 évvel ezelőtti képen is látható drappos, természetes **kőszínű nyíláskeretezést** érdemes követni, mert ez illik az épület stílusához, nem a barokkos sárga-fehér színvilág.

A belsőben megoldandó, hogy a földszinti nyílások **csúcsívének** teteje ne legyen „levágva”.

SHED-TETŐS ÉPÜLET

Az egykori műhelycsarnok mai külső megjelenése **csaknem hibátlan**, fő zszerkeeteit illetően a területen a leginkább eredeti állapotban megőrződött és helyreállított épület.

Azonban képtelenség

- hogy a sajátos ipari jelleget mutató és az eredetileg itt folyó járműjavító munkához jó látásviszonyokat biztosító **felülvilágító** shed-tetőre a belső funkcióknak nincs igényük, a különleges „fényforrást” **álmennyezettel kizárják** a belső térből, így a kívülről látott formának a belső oka/értelme nincs meg, ami építészeti abszurdum;
- hogy a 15 m hosszú, tetőszakaszonkénti főtartók által létrehozott, **különleges, alátámasztás nélküli hatalmas teret** a 6 szerkezeti egység szerint, a főtartók alá beépített válaszfalakkal egy-egy üzletre, irodára, bemutatóteremre osztották fel, ahol „ma már” a mesterséges világítás is megfelelő.

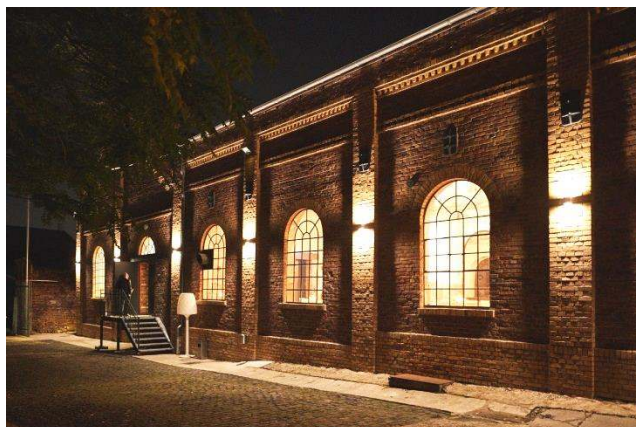
A felülvilágítás megszüntetése és a hatalmas csarnok felosztása pedig az épület egyedi, sajátos műemléki értékének érvényesülését nemhogy szolgálná, de teljes mértékben megakadályozza. Bár a külső formát helyreállították, de a belső tartalmat negligálták, ami nemcsak a műemléki jelleg, de az építészet arculcsapása is.



Helyreállítás például

így – egy német példa.

A területen a jelen ingatlanfejlesztésen belüli műemléki feladatok egyik fő célja kell hogy legyen – a SPAR-csarnok főhomlokzatának helyreállítása és a téglafelületek visszaadása mellett – az egykori műhelycsarnoknak olyan **funkciót találni**, amely a kb. 15 m fesztávú, 75 méter hosszú, több mint 1100 m² alapterületű **csarnok egyben vagy legfeljebb kettéosztva** való használatát igényli, napközben élvezve/kihasználva újra a karcsú vasszerkezetek által tartott felülvilágítókon át bejövő rengeteg fényt. Multifunkcionális rendezvényterem, kiállítóterem, kamaraszínház, oktatóterem, vagy épp a régi járműcsarnokhoz kapcsolódó autóbemutatóterem vagy ökopiac, játszóház, vívócsarnok – végtelen sok lehetőség van egy régi ipari csarnok kihasználására, piaci értelemben gazdaságos és a környező lakóterület, sőt egész Budapest számára hasznos módon is.



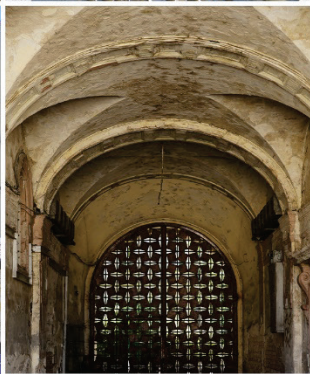
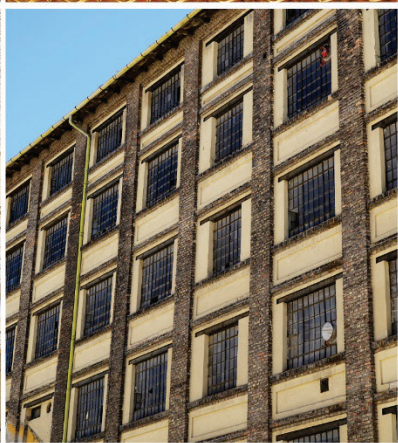
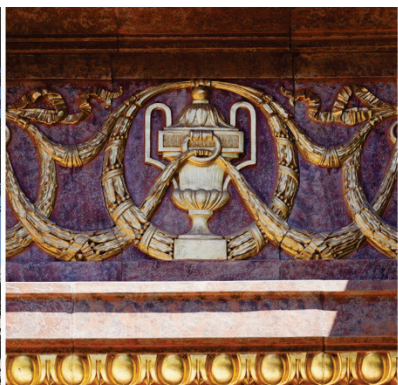
Egy ilyen esti külső kép

itt is vonzaná a közönséget

és a vevőket (egy francia példa).

Meg kell jegyezni, hogy az épület mai, 3 lépcsőnyi feltöltöttsége sem illik az egykor villamossal, autóbusszal járható belső térhez – aminek az oka ismeretlen; ez **se maradjon** így.

BUDAPEST VII. KERÜLET, ERZSÉBETVÁROS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A 38. TÖMBRE VONATKOZÓAN IPARI ÉPÜLETEK DÉLI TERÜLET





Budapest VII. kerület
Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14.

Egykori villamos remíz és áramfejlesztő telep – déli rész

TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKLELTÁR

Készítette Korompay Katalin építész, műemléki szakértő

2021. június

Budapest VII. – Külső-Erzsébetváros, Ligetváros

Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14. hrsz: 33405

Egykori villamos remíz és áramfejlesztő telep, 1897

TUDOMÁNYOS DOKUMENTÁCIÓ ÉS MŰEMLÉKI ÉRTÉKLELTÁR

Déli telekrész^{1*}

TARTALOM

Adatlap	3
Település- és telektörténet	5
Építéstörténet	8
Első építési fázis, 1869.: lóvasúti kocsiszín telep – lebontva	8
Második építési fázis, 1897.: villamos-remíz – jórészt fennálló épületek	10
A villamos remíz-telep fennálló épületei	13
Funkcionális változtatások és építési/építészeti következményeik	16
1919. Áramfejlesztőből áramátalakító	16
1948. Villamosremízből autóbuszremíz	16
Egyéb átalakítások	18
1998 után: remízből üzletházak és irodák	21
Felhasznált irodalom	25
Műemléki értékleltár és fotódokumentáció / Déli telekrész	26
A teljes együttes	26
Áramátalakító és irodaszárnyak	35
Ajánlások a műemléki épületek értékeinek kiemelésére és helyreállítására	56

* A kétrészes dokumentációban a műemléki értékleltár és az ajánlások a telek tervezett felosztását követik.

ADATLAP

Villamosremíznek épült historikus stílusú forgalmi telep, ma jórészt más felhasználással.

Jellemzője a négy épület téglarchitektúrája ill. téglaburkolata, valamint a nagy homlokzati nyílások félköríves formálása. A fennálló épületek eredeti rendeltetése: villamos kocsiszín, áramfejlesztő, műhelyek, irodaház. Ma SPAR bevásárlóközpont, áramátalakító, irodaház presszóval; a műhelyek irodáknak ill. üzletek/szolgáltatások céljára átalakítva, ami a homlokzatokat kevésbé érintette, de az eredeti nyílászárók elvesztésével járt. Az eredeti architektúra többhelyütt nincs helyreállítva, ill. hiányzik, ellenben régít utánpótlások születtek.

Épült 1895-97-ben, nagyobb átépítések 1919, 1948 és 1998 után.

Eredeti tervező: Moravetz József építész, építőmester, vállalkozó

Hrsz: 33 405

Három utcára néző telek:

Budapest VII. ker., Damjanich utca 11-15., Bethlen Gábor utca 26., Dembinszky utca 12-14.

korábbi utcanevek:

Damjanich utca: Három Dob utca (Drei Trommel Gasse), ~1840-es évektől 1874-ig

Bethlen Gábor utca: 1931 óta ezen a néven; előzőleg Bethlen utca

Dembinszky utca: utcanyitás 1889-ben ezen a néven, azóta változatlan

Műemléki védelem a 10/2000 (V. 26.) NKÖM miniszteri rendelet alapján:

„3. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest VII. kerület, Dembinszky u. 12-14. (Damjanich utca 11-15.) sz. alatti, a 33405 hrsz.-ú ingatlanon álló következő épületeket: a fszt. + 2 emeletes irodaházat (ún. Bagolyvár), a mögötte álló 3 db üzemcsarnokot (volt kocsiszínek), valamint a Dembinszky és Bethlen Gábor utca sarkán álló áramátalakító és üzemcsarnok épületeit. Az egyedi védelem kizárólag a felsorolt épületekre terjed ki.”

„(5) A védetté nyilvánítás célja az egykori kocsiszínhez tartozó iroda- és üzemépületek építészeti, várostörténeti és városképi értékeinek megőrzése.”

Műemléki környezet:

„(2) Műemléki környezetként a 33405 hrsz.-ú ingatlan többi részét, valamint a 33413, 33414 és 33419 hrsz.-ú ingatlanokat jelölöm ki.”

Üzemcsarnok (egykori kocsiszín és műhelycsarnok egybeépített épülete): Műemlék

Műemléki törzsszám: 16038

Műemléki azonosító: 13039

Védelem státusza: Műemléki védelem

Védelem fajtája: Műemlék

Örökségvédelmi bírság szempontjából II. kategória

EOV 652203 240249, WGS 84/GPS 47.506178, 19.07672

Kapcsolódó létesítmények:

Irodaház (ún. Bagolyvár) – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13038

Shedtetős üzemi épület – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13041

Áramátalakító – Műemlék – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13040

Védett terület:

Műemléki környezet: egykori kocsiszínhez tartozó iroda- és üzemépületek műemléki környezete – Műemléki törzsszám: 16038 ; Műemléki azonosító: 13353

Eszmei értékek: Pest eklektikus beépítésű, zárt magjában fennmaradt ipari épületek, melyek a kor ipari építészetét jó színvonalon reprezentálják.

Jelentőség: A jórészt szabadonálló, nagyméretű, esztétikai értékű, történeti, ipari épületek váratlan megszakítását jelentik a határoló utcák főként lakóbeépítésű utcaképezék, ami várostörténeti jelentősége miatt fontos emlék, és a negyed egyik identitást jelentő tájékozódási pontjává teszi az egykori villamosremíz telepet.

További védelem (országos, helyi védelem): További védelem az értékes környezet érték-
őrző fennmaradása érdekében lenne hasznos: a főváros teljes eklektikus magját területi védelemben kell részesíteni, mivel kiemelkedő építészeti minősége és egybefüggő területi kiterjedése (1200 ha) szempontjából a világon egyedülálló eklektikus városmag. Javaslattal: a világörökségi buffer-zone kiterjesztése (műemléki jelentőségű terület).

Üzemeltető: Eston International Ltd. Budapest, HillSide Offices, 1123 Alkotás utca 55-61.

Az épületek állapota: jó, ill. átlagos

Adatfelvétel időpontja : 2021. március-június

Adatfelvevő : Korompay Katalin

okleveles építész, műemléki szakértő / 21 - 0453
1118 Budapest, Ménesi út 19. / tel: 06 70 27 98 771

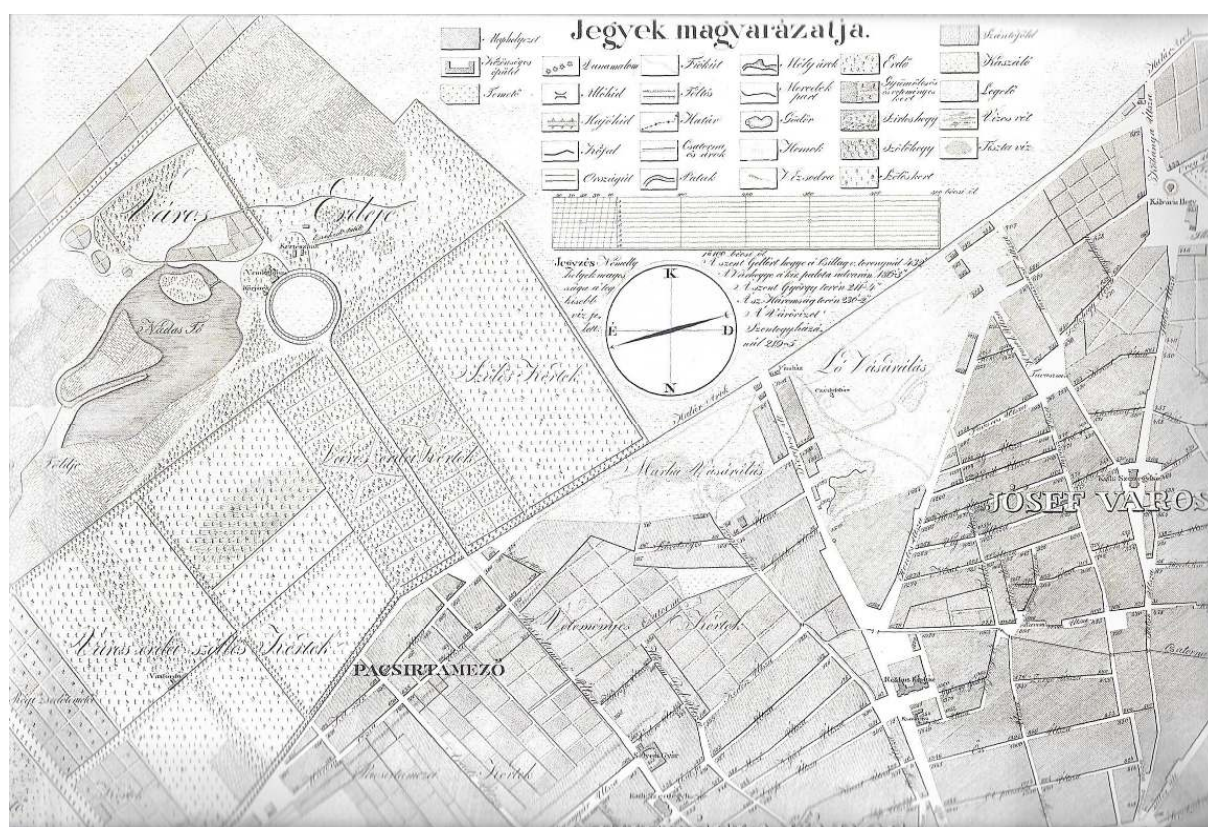
Korompay Katalin

.....

TELEPÜLÉS- ÉS TELEKTÖRTÉNET

A Pestet határoló vámvonalon, a Linien Grabenen (Vonal Árok, Határ Árok), a mai Rottenbiller utca – Fiumei út – Orczy út – Haller utca vonalán kívüli területet a XVIII-XIX. században eleinte mezőgazdasági területként hasznosították: kertek, szántók, legelők voltak itt.

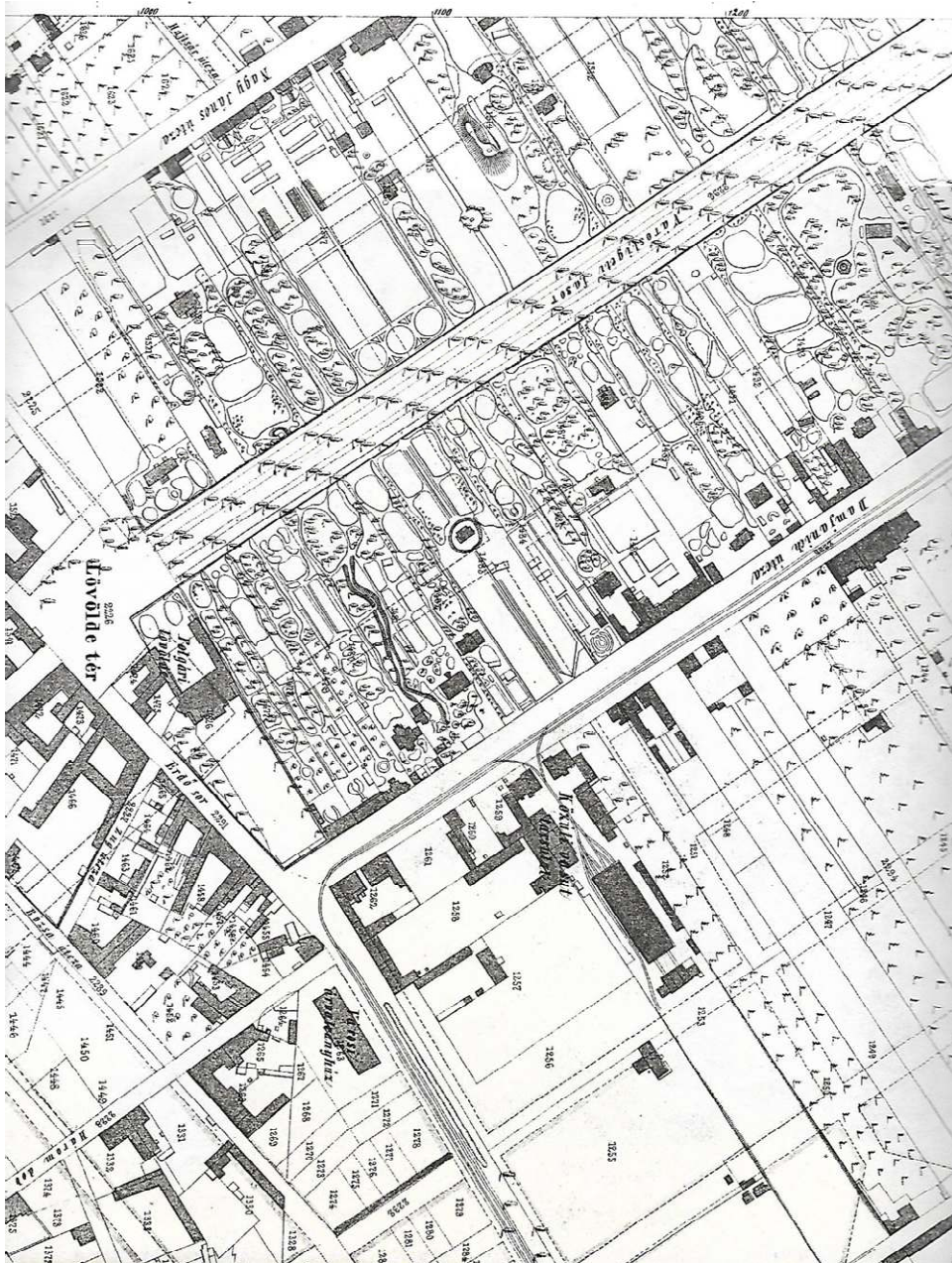
Vörös László 1833-ban kiadott „Buda és Pest Alap- és Vízhelyzeti Térképe” mutatja, hogy a szabályos derékszögű osztás már a terület beépítése előtt kialakult. A „Város erdei Kertek” (középtengelyében a mai Városligeti Fásor – akkori biedermeier hangulatú nevén Pacsirtamező utca – vonalával) egy szélesebb fasorral határolódott el a telkünk helyét is magába foglaló „Szőlős Kertektől”. A fásor már a környező utcák közül ma is kiemelkedő Damjanich utca pontos vonalát mutatja.



Tömbünk a „Szőlős Kertek” alsó sarkában kezdett kialakulni 30 évvel később – „Buda és Pest Alap- és Vízhelyzeti Térképe”, Vörös László, 1833., részlet

A lakónegyeddé való kiépülést megelőzően, ill. azzal együtt, főként a funkcióját veszített és feltöltött Határ Árokból kialakult új városi körút melletti, még városi tulajdonban lévő területeken nagy helyigényű szolgáltatóipari, kereskedelmi, közlekedési, egészségügyi és oktatási funkciók jelentek meg a lakótelkeknél nagyobb telkeken. Az új körút külső oldalán a XX. század kiváló településföldrajzosa, a morfológiai és funkcionális szerkezet közötti összefüggések feltárója, Mendöl Tibor által bevezetett szakszóval élve *iparforgalmi sáv* alakult ki, amibe éppúgy beletartozik a gabona-nagykereskedési központ magtáraival,

mint a fővárosi tejbegyűjtő a vajköpülő műhelyeivel, vagy a fővárosi közlekedést kiszolgáló remíz, áramfejlesztő, de itt még kórház, egyetem és szociális intézmények is létesültek.



„Buda-Pest főváros Duna balparti beltelkeinek átnézeti térképe”, Halácsy Sándor, 1872. – részlet. A Bethlen G. és Dembinszky utcák helye már ki van szabályozva (itt jelenik meg a ma is meglévő kis ferdeség a Bethlen utca tengelyénél). A Közúti Vasút Társulat telke a mai telek egy részét foglalja csak el, mellette gyümölcsös.

A környék intézményekkel, ipari épületekkel való beépülése során elsőként a Damjanich utca 29-es számú telken épült fel 1866-ban a Magyar Gazdasszonyok Országos Egyesületének több mint száz leány befogadására alkalmas árvaháza, amelyet 10 évvel később már ki is bővítettek. Másodikként telkünkön, a mai Damjanich utca 11-15-ös szám alatt a lóvasút kiszolgálására 1869-ben épült fel egy remíz-együttes. Ez a két korai épület mostanra eltűnt az utcából. Az első nagyobb szabású és ma is létező épületet 1876-77 között emelték errefelé: ez az egykori Izraelita Siketnémák Budapesti Országos Intézetének kétemeletes, téglaburkolatos épülete a mai Bethlen téren. Az ezt követő nagyobb építkezés a Rottenbiller és a Bethlen utca között elhelyezkedő Állatorvostudományi Egyetem első hét épüle-

te volt, amelyeket 1881-ben adtak át. A telkünkön ma is fennálló villamos remíz épületei javarészt 1897-ben épültek.

Míg a XIX. sz-ban először a városfal és a Linien Graben közötti kertek kezdenek beépülni kis kerti házakkal, majd a folyamat a külső részeken is megkezdődik, addig területünkön, a mai Külső-Erzsébetvárosban nem alakul ki a belsőbb részekéhez hasonló közbenső, 1-2 szintes beépítés, hanem déli részein az 1880-90-es években egyszerre és igen rövid idő alatt épül be 1-2-3 emeletes lakóházakkal szinte az egész Thököly út menti terület. Emiatt az amerikai tempóhoz hasonlító, szokatlanul gyors ütem miatt ragadt rajta a városnegyednek a „Csikágó” elnevezés, így épült be a telkünkötől délkeletre eső utcák nagy része is.

A beépítési morfológiának ez a kettőssége jól leolvasható a terület 50 évvel ezelőtti térképéről is.



A főváros beépítési struktúráját ábrázoló katonai térképen jól látható a Rottenbiller utca (egykori Linien Graben) külső oldalán kialakult ipari-oktatási-egyeszégügyi beépítés. Jól követhető a „Város erdei Kerteknek” a „Szőlős Kertektől” (1833-as térkép) eltérően alakult beépítése is. – 1971., részlet

Újabbán a Városliget vonzáskörzetéhez tartozó, az István utca – Dózsa György út – Damjanich utca – Rottenbiller utca által határolt, lakótömbök alkotta négyszöget – épp a délbre fekvő Csikágótól különböző adottságai miatt – a kétezres évek eleje óta kezdik *Ligetváros* elnevezéssel illetni. Legnevezetesebb utcája a patinás Damjanich utca, a terület bevásárlóutcája.

ÉPÍTÉSTÖRTÉNET



A telken álló első épületeket, a lóvasúti kocsiszínt, istállókat és műhelyeket harminc évi fennállás után lebontották. A ma álló négy épület már a második építési fáziskor épült, és sok változást hozó folyamat eredményeként maradt ránk – 2000-ben helyi, esztétikai és ipartörténeti értékeiért műemlékké lett nyilvánítva.

Itt kell megemlítenünk, hogy Budapest Főváros Levéltára a 33405 sz. telekről csak az első építési ütem (1869.) mára teljesen eltűnt beépítéséről és egy mára szintén lebontott épület 1960-as évekbeli kisebb átalakításáról őriz anyagokat. Az egyik csak színesíti az építéstörténetet, de a ma fennálló 125 éves épületekről nem ad információt, a másikon néhány kisebb adalék található a fennálló épületekről. Azonban **sem az eredeti**, 1895-ös tervek, **sem** a XX. sz. első felében zajlott **átalakítások terveit nincsenek meg**. Hasonlóképpen sem a Közlekedési Múzeum, sem a BKV múzeumok nem tudtak a kutatás segítségére lenni.

Így a fennálló épületeknél a meglévő néhány adat, fénykép, a műemléki megfigyelés és a logika alapján kell kikövetkeztetnünk az eredeti állapotot, az átalakítások okait, időrendjét és eredményét – azonban maradtak nyitott kérdések.

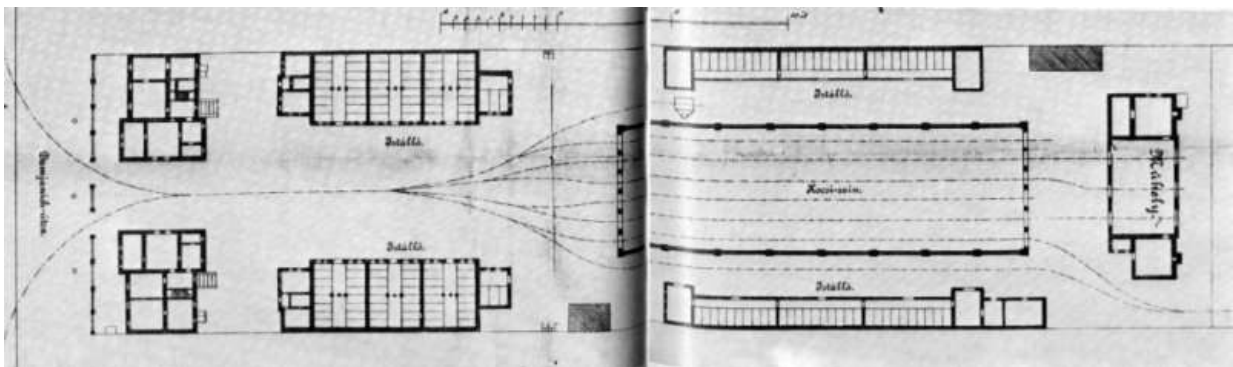
ELSŐ ÉPÍTÉSI FÁZIS, 1868-69.: LÓVASÚTI KOCSISZÍN TELEPE – LEBONTVA

Az 1865-ben, Európában hatodikként, gróf Károlyi Sándor által alapított lóvasút, a *Pesti Közúti Vaspálya Társaság (PKVT)* 1868. május 9-én nyitotta meg Damjanich utcai vonalát. A Damjanich utca ekkor a Külső Három Dob utca (Drei Trommel Gasse) nevet viselte, egészen 1874-ig. Ekkor a telkünk még nem volt saroktelek, a Bethlen utca még az 1884-es

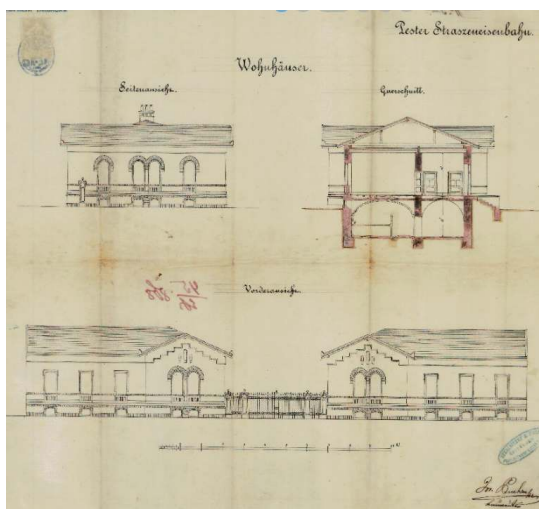
térképen sem szerepel. A Dembinszky utca sem létezett még akkor, csak a Rottenbiller utcáról nyílt itt egy kis zsákutca. (Valószínűleg az utcanyitás idejét rögzíti a Dembinszky utca 1889-es névadása.)

A PKVT 1869-ben építteti meg a Damjanich utcai keskeny, hosszú telken a lóvasúti kocsiszín, amelyet **Pucher József (1836-1904) építész/építőmester** tervezett. (A tervek megvannak a Budapest Fővárosi Levéltárban HU BFL XV.17.b.312 45/1868 és HU BFL XV.17.b.312 818/1868 jelzetek alatt.)

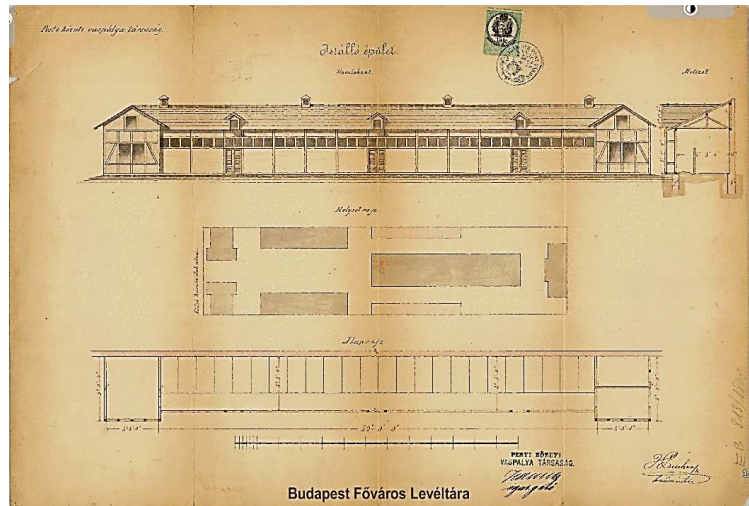
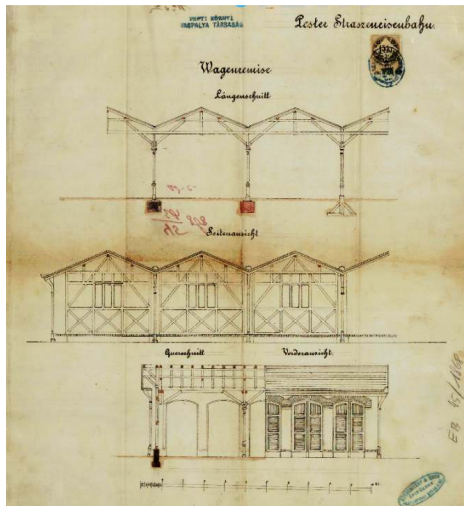
A szimmetrikus elrendezésű forgalmi telep főbb létesítményei az utcai bejáratától indulva: egy-egy lakóház/iroda, egy-egy istálló, majd középen a hat vágányos kocsiszín, a telek két oldalán pedig – a kocsiszínnel párhuzamosan – egy-egy újabb istálló (a négy istálló összesen $2 \times 6 \times 8 + 2 \times 3 \times 10 = 156$ ló számára készült), a telek végén pedig a három vágányos (3 állásos) műhelycsarnok, oldalain kisebb szakműhelyekkel. A két lakóház falazott szerkezetű, az üzemi épületek és az istállók favázás (Fachwerk) szerkezetűek. A telepnek vágánykapcsolata az akkor még egyetlen utcai oldalról, a Damjanich utca felől volt. A műhely jó felszereltségét mutatja, hogy volt időszak, amikor itt javították a budai lóvasút (BKVT, *Budai Közúti Vaspálya Társaság*) járműveinek kerekeit is.



A lóvasút-telep helyszínrajza, fennállt 1869-95 között – lakások, istállók, kocsiszín és műhelyek



A Damjanich utcai bejáratnál állt lakóházak terve és fényképe – 1868-69., Pucher József / BFL



A kocsiszín és az istállók terve, 1868, Pucher József / BFL



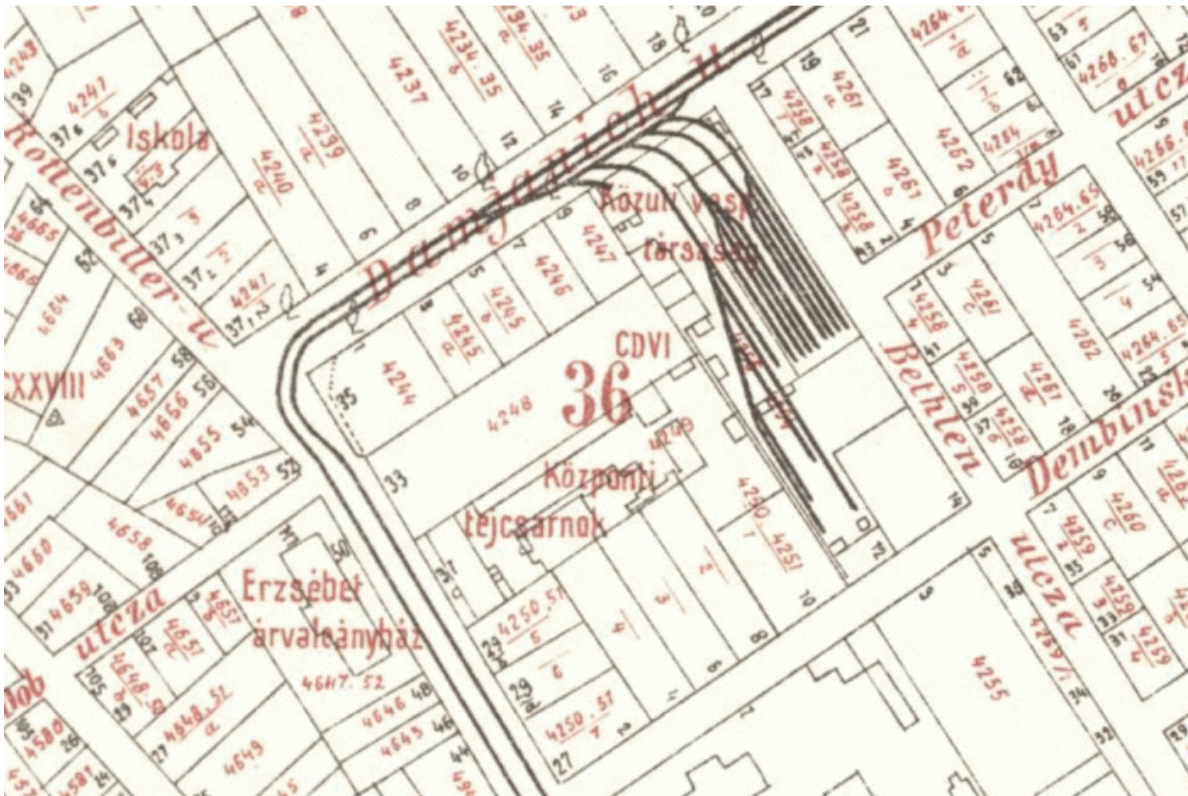
Az 1884. évi térkép a szabályozás közbeni helyzetet, közelesen a mai telekméretet mutatja, a szomszédos gyümölcsöst már a lóvasút telkéhez csatolták

MÁSODIK ÉPÍTÉSI FÁZIS, 1897.: VILLAMOS-REMÍZ – JÓRÉSZT FENNÁLLÓ ÉPÜLETEK

A PKVT 1878-ban megvásárolta a Budai Közúti Vaspálya Társaságot, felvette a *Budapesti Közúti Vaspálya Társaság* (BKVT) nevet, majd 1895-97 között „villamosította a lóvasutat”, amihez a Damjanich utcai telep összes épületét le kellett bontani. Ez jórészt 1895-ben történt meg.

A helyükön 1896-97-ben felépült téglarchitektúrás villamosremíz és áramfejlesztő épületek tervezője **Moravetz József** volt. Az **építész/építőmesterről** néhány lakóház-tervén kívül keveset tudunk. Ő tervezte többek között a VII. Almássy tér 13-at (1890.), a VII. Akácfa utca 38. alatt álló kétemeletes, téglaburkolatos historizáló bérházat (1893.), vagy a kerületi védelem alatt álló, négyemeletes bérházat a Nagymező és a Mozsár utca sarkán (VI. Nagymező u. 21., 1898.).

Az új elrendezés már az addigra kialakult, három utcára néző saroktelek alakjához igazodott. A Damjanich utcai sínekhez kapcsolódó **remíz-épület** hosszoldalával a Bethlen utcai telekhatáron, a Damjanich utca felől **kerítéssel** határolt előudvarral épült fel. A szintén a Bethlen utcai telekhatárra épített **áramfejlesztő** épülete a Dembinszky utcai sarokhoz illeszkedett, az azzal egybeépített, azóta részben visszabontott **kazán-épülettömeggel** és magas, falazott **kéménnyel**. A remíz oldalánál shed-tetős **műhelycsarnok** létesült, a kis telekszélesség és a funkcionális kapcsolat miatt közvetlenül a kocsiszínnel egybeépítve.



A telek közel másfél kilométer hosszú sínhálózata az 1908. évi térképen. – Kilenc évvel az átadás után a délnyugati telekhatáron **még nem áll** sem a bagolyvár, sem a shed-tetős műhely, helyükön egyelőre megmaradt a **lóvasút-telep egyik bejárati épülete és istállója** – az új funkciókra nyilván kissé átépítve. Jól látható, hogy a trafó a jelenleginél kétszer szélesebb tömegű, mert ott áll a melléépült **kazánház** és **szénraktár**. A 12-es sz. egység a már lebontott, függőfolyosós, talán **szociális épület** (benne később pártiroda, majd munkásszálló).

Később, valamikor 1908 után a telek szélén megépült egy másik shed-tetős **műhelycsarnok** és a Damjanich utcai bejárat mellett a terület **irodaépülete** is. Utóbbi érdekes megoldásként, feltehetőleg a telep irodái mellett gondnoklakás számára is kétemeletes, toronyos kis „villa” formájában épült meg, tűzfalával az oldalsó telekhatáron. Építéskor a szomszédos telken alacsonyabb épület állhatott, azonban 1910-11-ben egy ötemeletes bérház épült oda (tervező: Bíró Imre), amelynek a környezeténél jóval magasabb tűzfala előtt a környezeténél jóval alacsonyabb, szokatlan kis ház még különlegesebb lett.

Az utca bérházas beépítésétől is nagyon elütő, Pesten egyedülálló épületre ráragadt a „**bagolyvár**” elnevezés, amivel számos más magyar településen is illetnek kissé furcsa, magábanálló és „magánakvaló” házakat. – Érdemes megjegyezni, hogy a hatalmas tűzfalú szomszéd lakóházat az a Mauthner Ödön vetőmag-nagykereskedő építtette, akinek tömbünk Rottenbiller utcai oldalán volt a központja, irodaházzal, magtárakkal – a magtártelek is szintén jelen terv keretében vár ingatlanfejlesztésre.



A szomszéd ötemeletes premodern ház mindkét szomszédjához idegenül viszonyul.

A Bethlen utca és a Damjanich utca sarkán a kovácsoltvas kerítések egy másik, talán még szokatlanabb, L-alakú, pici **tornyos épületkében** végződtek, amely funkcióját tekintve talán porta lehetett – ez azonban a II. világháborúban elpusztult, vagy a funkcionálisan jelentéktelen, inkább csak díszítő célú épület helyreállítását nem ítélték fontosnak. – Kár érte.



Damjanich-Bethlen Gábor utca sarok, 1942.: talán porta volt ez a „kis váracska” – a II. világháború után eltűnt

Az új telepet 1897. december 18-án helyezték üzembe.

A VILLAMOS REMÍZ-TELEP FENNÁLLÓ ÉPÜLETEGYÜTTESE

A nagyterű **kocsiszínt** öntöttvas oszlopsorral kéthajóssá osztott szerkezettel formálták meg, a Bethlen Gábor utca felé nagy, téglarchitektúráján félköríves vasablakokkal (21 tengely), és a Damjanich utca felé két nagy kapuval. Fölé szintén egyterű emelet épült, amit hasonló öntöttvas oszlopsor osztott szintén két hajóra. A lényegesen kisebb belmagasságú felső csarnokban valószínűleg a villamosok alkatrészeinek javítása, előállítása folyt. A két utca felé az emelet végig szegmensívű, szokásos ablakokkal van megnyitva. A remíz kontyolt tetejének körbefutó csüngő eresztét fűrészelt díszű fapárkány támasztja alá.



A két összeépített épület eredeti, egységesre tervezett, szép téglarchitektúrája. A megépülés utáni felvétel jobb szélén felismerhető a **lóvasúti telep bejárat** lakóépületének sarka; nincs még másik műhelycsarnok, sem bagolyvár.

13

A kocsiszín udvari hosszoldalánál egybeépült vele egy **műhelycsarnok**, ami a remíz közbelső födémének magasságában kezdődő, a csarnokot felülről megvilágító rácsostartós shed-tetőt kapott. A két csarnokot belül ma szegmensívű nagy nyílások kapcsolják egybe – valószínűleg ez is eredeti. A kétféle tömeg szépen összehangolt, egyedi homlokzata egyidejű építésre utal, az északi végfal téglarchitektúráját lizénákkal, osztópárkánnyal, szegmensívű és egyenes záradékú, valamint kis köralakú nyílásokkal oldotta meg a tervező.

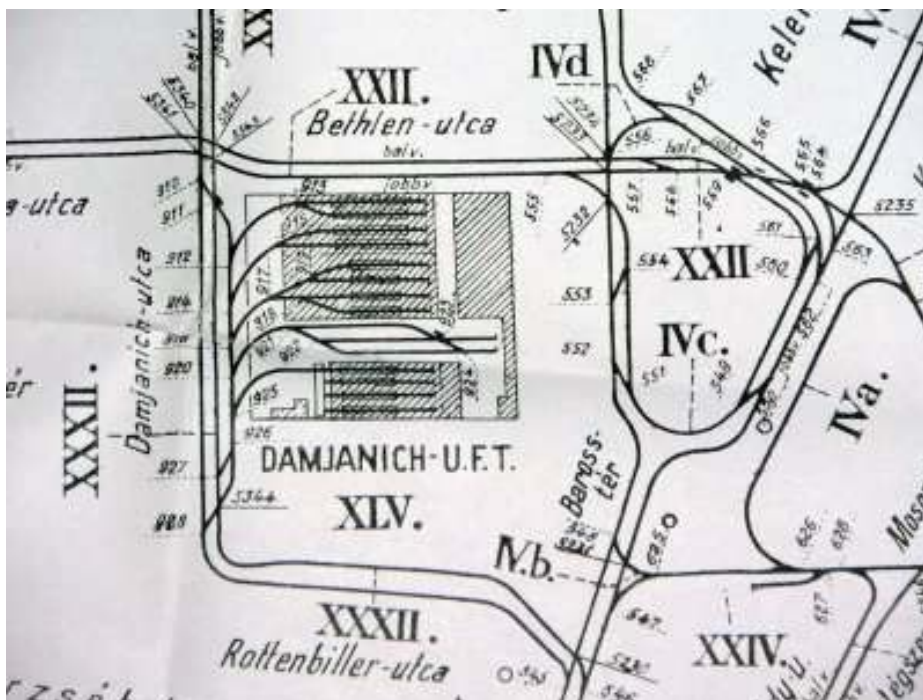


A remízzel egybeépített shed-tetős műhely, az eredeti homlokzattal

Később, 1908 után hasonló, szintén shed-tetős hosszú **műhelycsarnok** épült a nyugati telekhatáron is, azonban míg a túloldalon egy shed-tetőszakasz alatt két nagy ablak volt, itt három, ami a tetőn nagyobb bevilágító felületeket jelentett – azaz a két rokon szerkezet méretrendje eltér egymástól.



A két shed-tetős műhely 1998-ban. A téglarchitektúra még nincs lefestve, a látványt egyedül a vashágcsók sora zavarja. A telken hátrébb a már eltűnt épületrészek: raktártömb, újabb kémény, későbbi munkásszálló



A torzítottan ábrázolt remíz a 1,5 km-nyi belső sínekkel és a kiszolgált környező villamos-hálózattal, 1935.

Az **áramfejlesztő** a kocsiszín mögött épült meg. A végig középfelülvilágító-sáv, a két hosszfalon feltámaszkodó vas rácsostartós tető tanúsága szerint eredetileg az épület teljes hosszát elfoglalta a nagyfesztávú csarnok. Téglarchitektúrájának utcai homlokzatán a lizénák között ekkor még mind a 14 tengelyben végig magas, félköríves vasablakok lehettek. A Dembinszky utcai oldal ma az utólag behúzott födémnek megfelelő, két szintre osztott homlokzatot mutat, azonban valószínű, hogy eredetileg itt is magas, félköríves vasablakok voltak.

A Dembinszky utcai oldalon a gépcsarnok udvari hosszfalához egykor egy kissé keskenyebb, hasonló épülettömeg csatlakozott, homlokzatán a főtömegével rokon kialakítással, benne kazánházzal, szén- és salakraktárral. Ez is vas rácsostartóval volt lefedve, 2002-es felméréseken még a turbinacsarnok fölé kiépített felülvilágítóhoz hasonló felülvilágító is megvolt az addigra már megrövidített és szintekre osztott épületrészen. Az udvari oldalon a bontás, ill. az átépítés után kialakított lizénás, részben ablakos homlokzat látható, az eredeti oldal- és véghomlokzatról nincs adat. – Sem archív tervet, sem archív fotót nem találtunk az áramfejlesztő épületéről.

Végül be kell mutatnunk a telep irodaházát, a kis **bagolyvárat** is, amely itt szokatlan, kastélyszerű megjelenésével érdekesen egészíti ki az ipari épületek sorát.

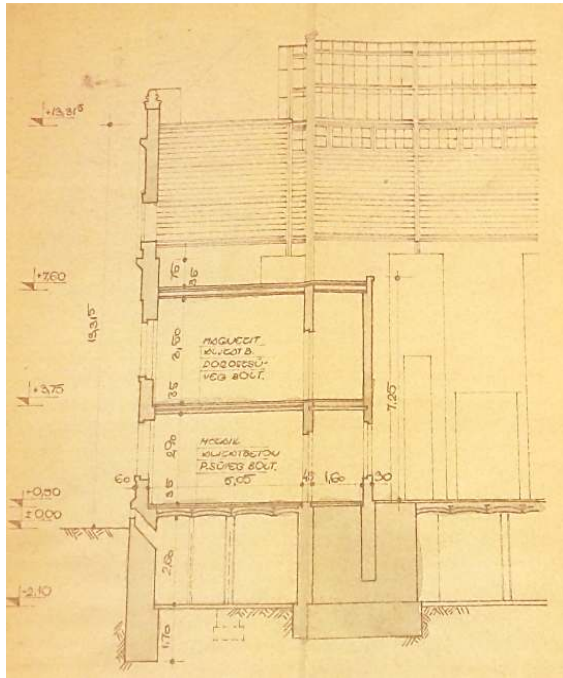


A bagolyvár 1975-ös, lényegében eredeti állapotában – a sárga téglához nem vajszerű, hanem valamilyen sötétebb kőszín volt a tagozatok színe.

Valamennyi épület sárga téglával lett burkolva, helyenként az architekturális elemeket vörös téglával emelték ki.

1919. ÁRAMFEJLESZTŐBŐL ÁRAMÁTALAKÍTÓ

Az áramfejlesztő épület funkciója 1919-ben átalakult, áramátalakítóvá, transzformátorházzá változott, ma is így működik. Ekkor indult el az épület átalakulása.



Az 1962. évi felmérés mutatja, hogy a végigfutó felülvilágítós csarnoklefedés alatt behúzott poroszsüveg födémmel kialakítottak egy keskeny, emeletes irodasávot. Egy másik felmérési lap tanúsága szerint (ld. a 24. oldalon) ugyanekkor hasonló irodai kialakítást kapott az áramfejlesztő tömbbel egybeépült kazánház-tömb itteni vége is. Ezzel járhatott a Dembinszky utcai fronton a magas vasablakok kicserélése a maihoz hasonló, két sor irodaablakra.

Valószínűleg ekkor jött létre a mára már megnőtt irodaterület valamennyi homlokzatára adaptált, klasszicizáló későszecessziós ízű architektúra, amelyen jól felismerhetők az eredeti, magas, félköríves csarnokablakokhoz tervezett homlokzat elemei is. Az átépítések igényesen, a régivel harmóniában készültek, új érték jött létre.

Az áramfejlesztés megszűnésével a csatlakozó kazánépület felhasználása főként raktározási funkciókra váltott, a kerek falazott kémény helyett épült fémlemez-kémény jelzi, hogy itt már valószínűleg csak a telep fűtése folyik. Ezt a szárnyat az irodai rész kivételével valamikor az 1962-98 közötti időben bontják le.

1938. VILLAMOSREMÍZBŐL AUTÓBUSZREMÍZ

A Damjanich utcai villamosremíz 1938-ban autóbuszüzemi telep lett 1948-ig. Ezen belül 1942-1947 között sínautóbuszüzemi telepként szolgált. 1945-1948 között autóbusz főműhelyi feladatokat is ellátott.

A régi villamosoknál szélesebb és hosszabb autóbuszok befordulásához nem voltak elég szélesek a remíz és a műhelycsarnok kapui, a földszinti téglarchitektúra teljes megszüntetésével mindhárom oldal felé **kiszélesítették**, és a műhelycsarnok-rész szélére még egy kapu készült. Ezáltal az emeletivel összehangolt tengelyek elmozdultak. A földszinten végig **megszűntek** a faltükrök, a szegmensíves kapuk, a körablakok, a szimmetria és az emeleti lizénák közötti kettős ablakrenddel megvolt axiális rend. Síma falba esetlegesen vágott nagy kapuk és egy-két ajtó a szépen formált emelet alatt a földszinten azóta is a rég nem aktuális, primitív, értékromboló „szükségmegoldást” őrzi – a homlokzat esztétikai és történeti **értékeit** az igénytelenség **megszüntette**.



A szép, gazdag eredeti téglarchitektúra helyett vakolattal és csámpásan bevágott nagyobb kapukkal csúfították el a házat.



Az autóbusz főműhely 1948-ban, előtérben a már lebontott fürdő-öltöző épület

A telepet 1950-től az akkor induló trolibuszüzemnek adták át, de ez nem hozott jelentősebb változást a telep épületeiben. A telep 1997-ig szolgálta ki a trolibuszokat.



A Sztálin 70-edik születésnapjának tiszteletére 70-nel kezdődő számozású járatok egyik kocsija.

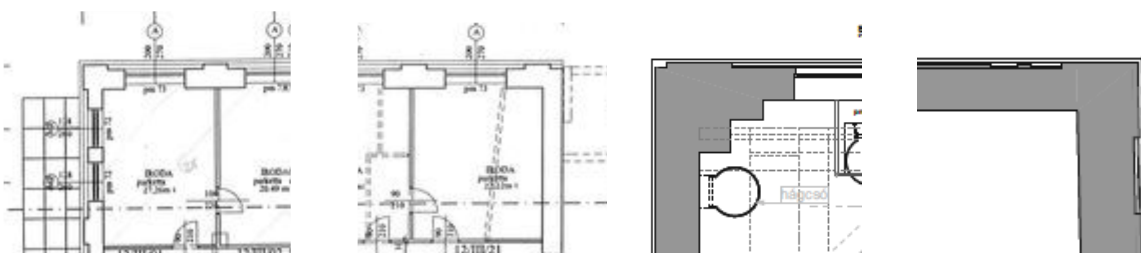


A telekhatáson álló, másodikként épített, nagyobb műhelycsarnok, végfalán a külső főfalakon támaszkodó szélső tartógerenda alatt teljes szélességűre megnyitott kapuval. (Jól látható, hogy azonos nyílásritmussal ezen a homlokzaton három nyílás tesz ki egy shed-elemet, míg a másik műhelycsarnoknál kettő.)

EGYÉB ÁTALAKÍTÁSOK

1. Feltűnő, hogy míg a kocsiszín és az áramfejlesztő igényes homlokzata megvan az utcai homlokzatokon és az udvari hosszoldalakon, addig a két szembenfekvő, az utcáról is jól látszó udvari, oromfalas bütök homlokzata egyik épületen sem bír szinte semmilyen formálással: üres falfelületek, esetlegesen elhelyezett, különböző méretű nyílások, a remízen fent összevissza helyzetű, méretű erősítő falpillérekkel.

Mindkét épület utcai hosszhomlokzatának a végfalakhoz való sarokcsatlakozásai azonos módon eltérnek egymástól (átforduló saroklizénák csak az architektúrás sarkokon vannak):



Az eltérő sarkok a kocsiszínnél és az áramátalakítónál a mai udvari véghomlokzatok átalakítására, eredeti formálásának elveszésére utalnak.

Ezek a jelek valamilyen megvolt vagy tervezett/elmaradt változtatásra is utalhatnak. Talán valóban megrövidítették mindkét épületet, pl. az oldalsó telekbejárat szélesítése céljából, vagy esetleg egy későbbi hosszabbítás terve miatt nem oldották meg ezeket a falsíkokat?



A környező villamosvonalak megszűnése miatt 1955-ben a Bethlen Gábor utca felől biztosították a telep üzemi összekötő vágányát, amire a trolibusz-időszakban is szükség volt. Lehetséges, hogy a bejárásnál a keskenyebb utca felől a fordulási sugár helyigényének biztosítására lett szükség a Bethlen utcai oldalbejáratot beszűkítő épületek „visszamet-szésére”? - Ezzel itt is megszüntették az eredeti, nyilván szépen formált eklektikus archi-tektúrát? A rossz homlokzatok az utcaképben dominánsan jelennek meg. Ez esetben eredetileg a tető itt is le lehetett volna kontyolva, és a többi három oldallal egyezően itt is végigfuthatott a fűrészelt díszű fapárkány.

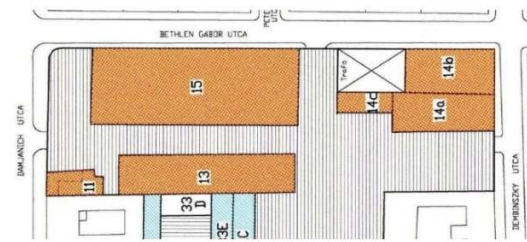
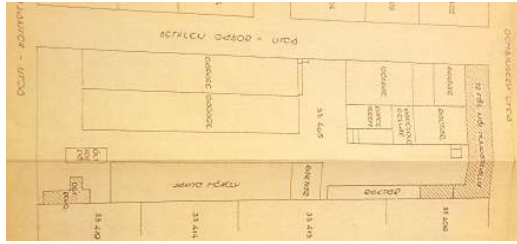
19

A fenti találgatásokkal szemben talán a **legvalószínűbb** az, amit az 1908. évi térképen lehet megfigyelni (11. old.): a ma egy helyrajzi szám alatt lévő telket akkor a remíz végénél egy telekhatár 4254 és 4255 helyrajzi számú **telkekre osztotta ketté**. Így a remízépület végfala mai megoldatlanságának az oka az lehet, hogy eredetileg telekhatáron lévő **tűzfalként** kezelték, tehát nyílások nélkül épülhetett meg. A fenti erősítő félpillérek is erre utalhatnak. A kocsiszín épülettömegére a két telek egyesítése után, utólag vághatták a mai, rendetlen hatású nyílásokat, a hozzáépült volt műhelycsarnok mai végfala pedig 2000 körül, a mostani funkcióhoz kapta az itteni megnyitásokat.

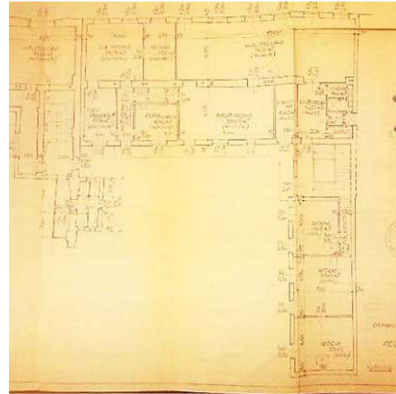
Az áramátalakító csarnok észak felé utolsó-előtti vasablakának osztása eltér a többitől. Talán itt az eredeti bejárat volt, amit **áthelyezve** a végfalat elrontó kaput és ajtót bevágták.

Bár a két végfal zavaró megformátlanságára csak feltevéseink lehetnek, de ezen a rangos helyszínen, műemlék-épületeknél ez a hiányosság valamilyen megoldást kíván.

2. Ahogy ez már említésre került, régebbi helyszínrajzok és fotók tanúsága szerint az áramfejlesztővel egyidőben, mai udvari hosszfala mentén még egy, külön tetővel lefedett párhuzamos traktus épült, amely eredetileg elsősorban a kazánházat és a szénraktárakat foglalta magában, mellette magas, kerek, falazott téglakéménnyel. A vékonyabb udvari végfal is jelzi, hogy ennek az **épületszárnynak a „maradékát”** a Dembinszky utcán a nagyobb épülethez hasonló homlokzattal csatlakozó kis szárny. A talán csak a 90-es évek végén bekövetkezett bontás eredményeként jött létre az áramátalakító mai, jórészt ablaktalan udvari hosszfala.



Egy helyszínrajz az 1960-as évekből, egy másik ismeretlen időből – jól láthatók a trafóval egybeépült épületek

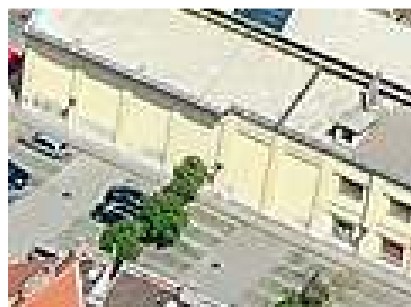


Homályossága ellenére a kinagyított 1948-as fényképrészleten jól látható az áramfejlesztőnek mind a nagyobb, ma is meglévő, mind a kisebb, mára jórészt elbontott épülettömege; mindkettő rácsostartós csarnoklefedéssel és a képen még a jobboldali épületen is meglévő középfelülvilágítóval épült. – Az 1960-as évekbeli terv a lent látható, mára eltűnt függőfolyosós épület munkásszállásá alakítását mutatja.



Az építés után és az 1998-ban készült képeken a kazánház magas kéménye; az újabbon figyelemre érdemes a kazánház-tömb, egy új kémény és mögötte a későbbi munkásszálló egyemeletes, függőfolyosós épülete.

A tervek, helyszínrajzok és fotók jelzik, hogy az áramátalakító melletti volt kazánház-tömb ekkor még a mainál nagyobb, valószínűleg eredeti hosszúságban fennáll. A régi hosszát máig mutatja az áramátalakító tetőereszének visszaugrása az udvari hosszoldalon.



3. Az áramátalakítóval kapcsolatban már szó volt a Dembinszky utcai telekhatár mellett állt egyemeletes, függőfolyosós kis épületről, melynek 1962-63-ban a Fővárosi Villamosvasút Vállalat Beruházási osztályának Tervezési csoportja által készített átalakítási tervet őrzi a Fővárosi Levéltár Tervtára (tervező: Buttensdorfer Teréz). A már az 1908-as térképen is szereplő épületben a **női munkásszállás** 72 fősre való bővítésére kisebb irodák, előadóterem, asztalos- és kárpitosműhely áthelyezésével kerül sor. Az orvosi rendelő átkerül a bagolyvárba – amelynek a helyszínrajz szerint ekkor már megvan a hátsó **toldaléka**, valószínűleg még téglalburkolat és tagozatok nélkül.



A bagolyvár hátsó egyemeletes toldaléka.

4-5. Valamikor megépült, majd eltűnt a 17. oldalon lévő fényképen vasbetonszerkezetűnek látszó, önálló kis fürdő-öltöző épület is, ahogy lebontották a fent említett munkásszállót is.

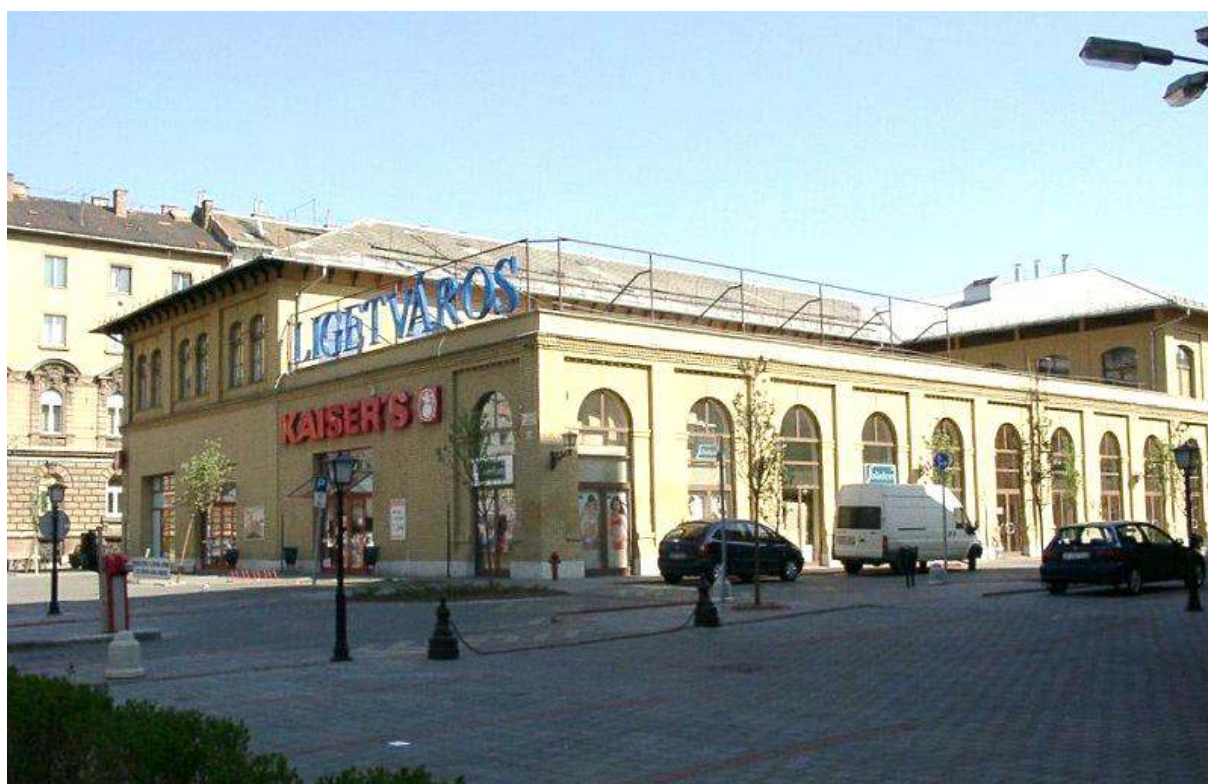
1998 UTÁN: REMÍZBŐL ÜZLETHÁZAK ÉS IRODÁK

A Pongrácz úti troligarázs 1962. évi üzembe helyezése után a Damjanich telep jelentősége egyre csökkent, mígnem 1997-ben végleg bezárták. Csak az áramátalakító üzemelt tovább.

1999-ből valók az engedélyezési tervek, amelyek alapján a remíz- és v. műhelycsarnokban kialakították a mai bevásárlóközpontot, üzletsort és irodákat (Schön Építész Iroda). A szupermarket számára a volt kocsiszín nagy csarnokában lényeges építészeti beavatkozásra nem volt feltétlen szükség, az utcai homlokzat és a belső tér változatlan maradt, csak a volt műhelycsarnok belső utcára néző sávját választották le üzleteknek, szolgáltatásoknak, irodáknak. Az utcai nagy ablakok eredeti vasszerkezete megmaradt, bár belülről jórészt eltakarták. A régi formájából kiforgatott Damjanich utcai homlokzat földszinti architektúrájának a helyreállítása nem történt meg, bár 2000-ben műemlékké nyilvánították az épületet.



A remíz 1998-ban, az átalakítás előtt



A volt kocsiszín a szupermarketté és üzletké alakítás után – az ipari jellegű shed-tető eltűnt, és sosem volt régi-új formák keltenek hamis illúziót és fedik el az ipari múltat – pl. a korábbi negyedik északi kapu helyén és az új ráépítésen

Az átépítés részeként eredeti ipari jellegétől megfosztva épült át a remízcsarnokkal egybeépült egykori **műhelycsarnok** is. A belső utcára néző sávjában létrejött nagy belmagasságú földszinti helyiségek hátsó részén galériákat képeztek ki. Az emeleti csarnoktér felosztásával irodák kialakítását tervezték, a shed-tető ezeknek is útban volt, lebontották. Volt alsó síkján lapostető készült. A shed-tető eltűnése lehetővé tette a remíz emelete udvari hosszoldalának ablakossá való átalakítását – amit az itt sosem volt túloldali formák hamis idézésével oldott meg a tervező. Középen a hossz tengelyre merőlegesen ráépített kis kontytetős emeleti tömegben az irodaszintre vezető lépcsőházat és további irodákat helyeztek el. A nagy félköríves ablakok új osztású nyílászárókkal megmaradtak, részben a csarnok felosztásával létrejött üzletek, szolgáltatások bejárataivá alakultak át.



A szupermarket céljaira szinte változtatás nélkül használták fel a volt kocsiszínt.

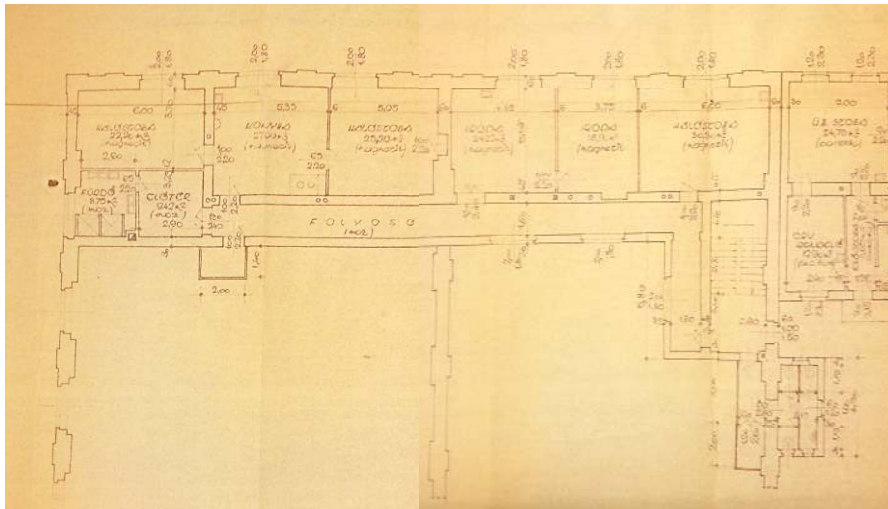
Nem tudjuk a magyarázatát, de feltűnő, hogy a kocsiszín emeleti ablakai mások a Damjanich utca felé néző homlokzaton, mint a Bethlen Gábor utca felé: eltér a vízszintes tokosztó magassága, a hosszoldalon nincsenek a szárnyakban üvegosztók és a felső szárnyak más működésűek.



Eredeti osztású, jó ablakok a Damjanich utca felőli oldalon; másféle új ablakok a Bethlen Gábor utcai oldalon: alacsonyabban elhelyezett tokosztóval, üvegosztók nélkül, a fenti nyílászárnyak helyén egy bukószárny

Még egy változás történt ekkor: a műhelycsarnok addig 22 axisos homlokzata (11 db. két-tengelyes shed-szakasz, már amennyire az archív fotókról meg lehet állapítani) az átépítés után **21 tengelyes** lett. Ez úgy képzelhető el, ha az épületrész déli végéből a shed-tető megszüntetésekor egy ablaknyi szakaszt lebontottak – de az is lehet, hogy eredetileg volt itt egy felülvilágító nélküli, egynyílásnyi „túlnyúlása” a csarnoknak, valamiért. A 21 ablakos terület nagyobbik felét egyenlő, 3 axis széles helyiségekre osztották – a középső lett az emeleti irodaszintre felvezető lépcsőt is magába foglaló irodaházi recepció helye. Az új zárófalra – az ide benyúló üzletházi kiszolgáló helyiségek részére – kétszintes új nyílásrend került, itt szerencsére nem archaizáló formákkal.

Ismét az áramátalakítóról



Az **1962-ben** készült emeleti felmérés a Dembinszky utcai oldalon az utólagosnak látszó, mindkét épületsáv végén végigfutó, keskeny irodasáv kivételével a magas, egyterű gép-csarnok és a volt kazánház térbeli meglétét jelzi még mindkét épületsávban, a 16. oldalon között felmérési lappal egybevágóan. A Dembinszky utcai fronton a mai ablakoknak megfelelő nyílások vannak, és ugyanilyenek vannak a folyosó északi falában is – ezek a kazánházi tömb belsejébe, a csarnokba néznének? vagy mégsem áll már ekkor ez a része az épületnek? (bár a helyszínrajz azt jelzi) – Ma a folyosótól északra is vannak irodahelyiségek, a régi lépcsőház végével egyező széles sávban, homlokzatán ugyanilyen ablakokkal.

Valószínűleg nem tévedünk nagyot, ha a sok átalakítással kapcsoljuk össze a telep csaknem összes téglafelületének **lefestését**, ami nemcsak a téglafelületek javításának aprómunkáját tette feleslegessé, hanem ezáltal például az ekkor kialakított új épületlezáró téglafal téglaburkolása is elmaradhatott. Úgy tűnik, a vakolatlan kifugázott kisméretű téglafalat a festéssel tették hasonlóvá a szintén lefestett régi dísztéglafalcsíkokhoz...

A kereskedelmi funkciókhoz nem az elkülönülés, hanem a hívogató nyitottság kellett, ezért nyom nélkül elbontották a százéves kovácsoltvas **kerítést** is.

A BKV Rt. a területen csak az áramátalakítót tartotta meg, ahol ma is folyik az áramszolgáltatatótól érkező 10 000 voltos váltóáram transzformálása és egyenirányítása 600 voltos egyenáramra, amivel a környék trolibuszai járnak.

FELHASZNÁLT IRODALOM

Budapest Fővárosi Levéltár / BFL, 33405 hrsz. anyaga

- lóvasúti kocsiszín: HU BFL XV.17.b.312 45/1868 és HU BFL XV.17.b.312 818/1868 jelzetek
- munkásszálló terve az 1960-as évekből: BFL 33405, 1-11 fólió

A budapesti közúti vasút 100 éve. 1966.

Keller László: Ötvenéves a budapesti trolibusz. Városi közlekedés 1984/1.

A főváros tömegközlekedésének másfél évszázada. I-II-III. BKV 1987.

Varga Károly: Fejezetek a városi- és az elővárosi vasutak járműjavító műhelyei, főműhelyei, kocsiszínei, járműtelepei és fűtőházai történetéből. Vasúthistória Évkönyv, 2000.

Hamster webpage: Elveszett sínek / <http://hampage.hu/>

Budapest Lexikon. I-II. Akadémiai Kiadó 1993.

Mészáros György: Budapest teljes utcanévlexikona. Budapest, 1998.

„Buda és Pest Alap- és Vízhelyzeti Térképe”, Vörös László, 1833.

„Buda-Pest főváros Duna balparti beltelkeinek átnézeti térképe”, Halácsy Sándor, 1872. /
Pest kataszteri térképsorozata az 1872-90 közötti változások jelölésével, 1867-1872,
Halácsy Sándor

„Budapest Fő- és Székváros beltelkeinek utcahálózati térképe”, 1884.

Budapest közigazgatási térképsorozata, 1908.

A főváros beépítési struktúráját ábrázoló katonai térkép, 1971.

AZ EGYÜTTES

A Külső-Erzsébetváros egyik főutcája a Baross térről induló Bethlen Gábor utca, amelyre az átlósan elhelyezett négyzet alaprajzú Bethlen tér előtt már kezdődik a városnegyed fontos és érdekes közintézményeinek sora. Itt áll a Péterffy Sándor utcai kórház, a Bethlen téri zsinagóga, az Állatorvostudományi Egyetem és végül a volt BKV remíz – közel 600 m hosszon meghatározva az útvonalnak főként a nyugati térfalát, annak a túloldali lakóbeépítéstől gyökeresen eltérő utcaképét.



Németes Rundbogenstil (természetesen festetlen) téglarchitektúra a Bethlen-téren – ezzel rokon a remíz

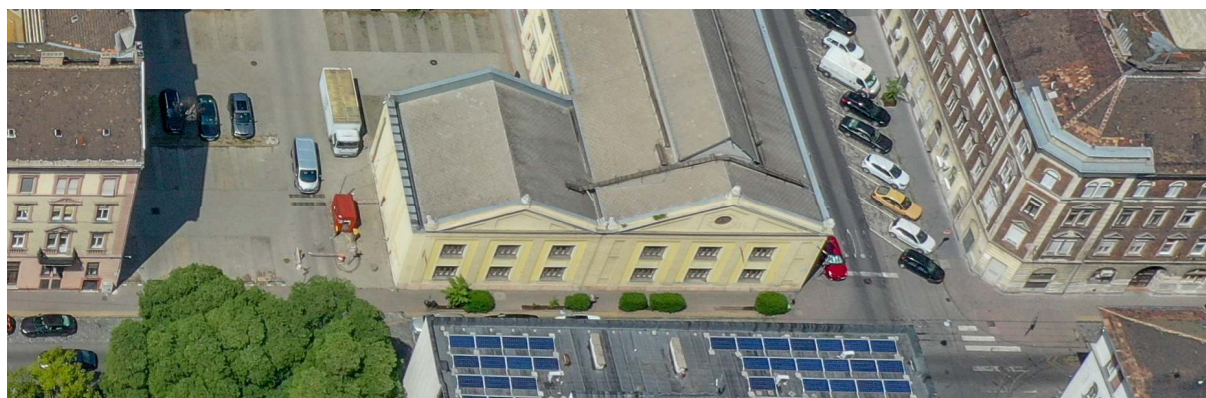
A remíz-telep két hosszú épület utcai oldalhomlokzatával fekszik a Bethlen Gábor utcára. Az egyidőben épült sárga téglaeépületek homlokzatát félköríves záródású nagy vasablakok sora határozza meg, rangos eklektikus ipari építészetet hozva ide. A 14 és 21 tengelyes architektúrák az áramátalakítónál részben, az egykori kocsiszínnél végig kétszintesek, helyenként tömör falszakaszokkal, ami a látványt érdekessé teszi.



Az egykori remíz a Rottenbiller utca menti tömb keleti harmadát foglalja el



A Bethlen Gábor utcán közeledve az áramátalakító-épület irodává alakított, Dembinszky utcára forduló bütüje és a hozzákapcsolt kis irodaszárny érdekes tömeg-kettőződése lesz az első közeli utcaképi látvány a telep építészetéből.



A Dembinszky utcai homlokzatok

A Damjanich utcát elérve a supermarket elrontott, még helyreállíthatatlan homlokzata helyett a terület különlegessége, a csarnokarchitektúráktól teljesen eltérő, középkorias

„kiskastély”, a hatalmas tűzfal előtt álló bagolyvár vonja magára a szemlélő figyelmét. Itt a gazdag formálású kicsi és a sivár nagy kontrasztja erős feszültséget hordoz, mégis az egész különlegessége jelentőssé és hely-meghatározóvá teszi a látványt.

A telep belsejében a shed-tetős egykori műhelyépület a legértékesebb építészeti elem. Igazi kár, hogy párját, az egykori kocsiszínhez épült másik felülvilágítós műhely-csarnokot – amivel különlegesen szép és egyedi belső sétány alakulhatott volna ki – két évtizede megfosztották érdekes és ma már egyre ritkább tetőzetétől. Így itt csak a hosszhomlokzat íves nyílásrendje idézi az eredeti ipari architektúrát.

Az áramátalakító belső hosszhomlokzatának csak az irodává átalakított szakaszán van megnyitva ablakkal a homlokzat, ezen és a kis toldalékon idézve az 1920-as évek egyszerű, de rendben lévő formálását.

Itt kell kiemelnünk, hogy a hosszú távra szánt épületek eredeti nemes dísztéglaburkolatának mai lefestett állapota a legkiáltóbb hiba, nagyon sérti a műemléki értékek méltóságát. A festés alól kilátszik, hogy a javítások részben kisméretű mezőtűri téglából készültek.



A telken álló történeti épületek együttesében rejlő nevesített műemléki értékek

- ✓ Dembinszky utcai épülettömegek és homlokzatok
- ✓ Bethlen Gábor utcai épülettömegek és homlokzatok valamennyi jellegzetességükkel
- ✓ a beépítés előtti szabad tér – sínkanyarodások helye, ma előkert – a Damjanich utcai oldalon
- ✓ a Bagolyvár kicsisége és szokatlansága a nagy tűzfal előtt
- ✓ a két volt műhelycsarnok rokon homlokzati téglarchitektúrái között kialakult sétány
- ✓ az egykori remíz-telep ipari jellegét leginkább jelző/őrző shed-tető, hiteles formáival
- ✓ az áramátalakítónak és az egykori kazánház elbontott részének tömeg- emléke

A terület beépítésének tervezése során a fentiek megőrzésére és kiemelésére különös figyelmet kell fordítani a történeti és esztétikai értékek minél teljesebb érvényesülése érdekében.

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



29















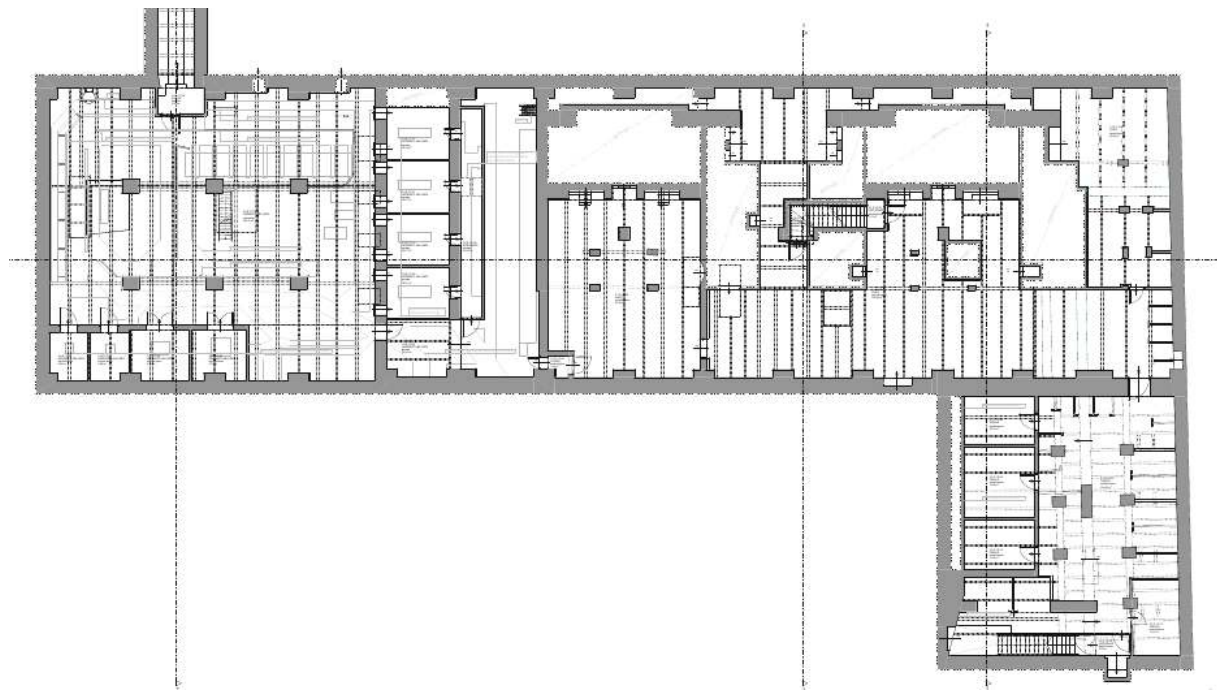
Az épület tömege. A végigfutó tetőfelülvilágító még az eredetileg a teljes épületet kitöltő, eredetileg áramfejlesztő csarnokhoz készült, de azóta is megmaradt; nagyobbik fele tetőtérben van, az üvegezés helye műpalával takarva – felülvilágító volt az eredetileg háromszor hosszabb melléktömegeen is, még 2002-ben is

A főváros tulajdonában lévő BKV-áramátalakító főépülete – szerény költségvetésű önkormányzati cég lévén – számos részletben, a bútorzat egyes elemeiig is az 1897-ben létrehozott állapotokat őrzi, a műszaki tartalom jelentős változása – áramfejlesztőből áramátalakító – ellenére is. Az üzemcsarnokban még egy eredeti generátort is megőriztek az utókor számára. A felülvilágító bukóablakait ma is ugyanazzal a fogaskerekes, öntöttvas-karos szerkezettel lehet lenről nyitni-zárni, mint egykor.

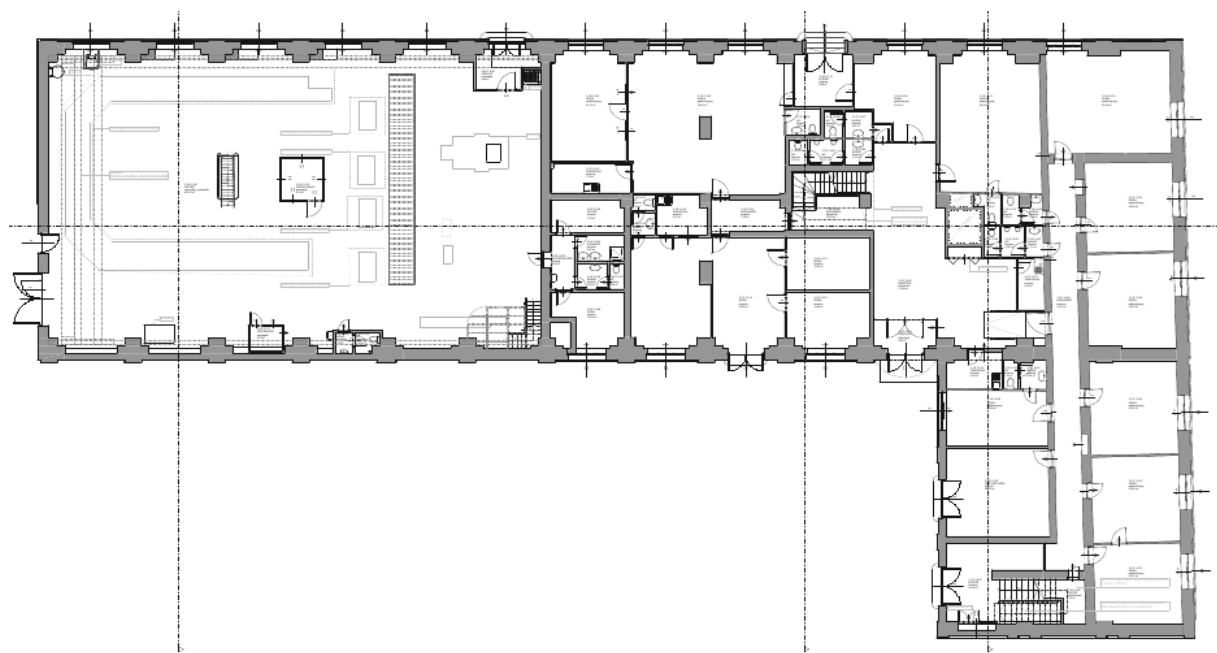
A saroktelken lizénák között 14 mezős hosszoldalával a Bethlen Gábor utcán álló, oromzatos végfalakkal kialakított tömeg rövidebb oldala a Dembinszky utcán fekszik. Részben egy-szintes, eredeti magas vasablakokkal, részben kétszintessé alakított homlokzatú. A Dembinszky utcai vége érdekes módon őrzi az áramfejlesztő oldalához csatolt kazánházsáv eredeti kettős tömegét: egy keskenyebb oromzat csatlakozik egy kissé szélesebb oromzathoz – a homlokzatok tagolása is ennek megfelelően nem azonos, csak analóg. Ez az udvar felől egy rövid épületrész csatlakozásaként jelenik meg – a kazánház-tömböt már lebontották.

Lizénás téglarchitektúra, a két szintre osztott épületrészeknél a két sor ablak vakolt falsíkban helyezkedik el, kiemelt vakolattükrökkel. Az ablakok mintája valószínűleg a csarnok mögött, a Bethlen utcai saroknál egytengelynyi szélességben már eredetileg emeletesen kialakított épületrész ablakai voltak – nyilván irodai és szociális célokra –, ami a kazánház-tömegre is áthúzódott. Az épületrész végén egy ma is meglévő lépcsőház van. Ennek a Dembinszky utcai régi homlokzatnak az ablakrendjéhez igazították az áramátalakító mögötti csarnokrészt 2000 táján kétszintes irodaházzá alakító terv szerint a Bethlen utcai és az udvar felé néző ablaksorok formálását is, illetve efféle homlokzatok vannak az irodarészek egymáshoz derékszögben csatlakozó udvari falain is.

Az udvari hosszhomlokzat téglaburkolatos, lizénás kialakítású, 6 szakaszon ablaktalan. A felülvilágító végigfut a főtömegeen, amelynek utcáról jól látszó végfala megformálatlan.



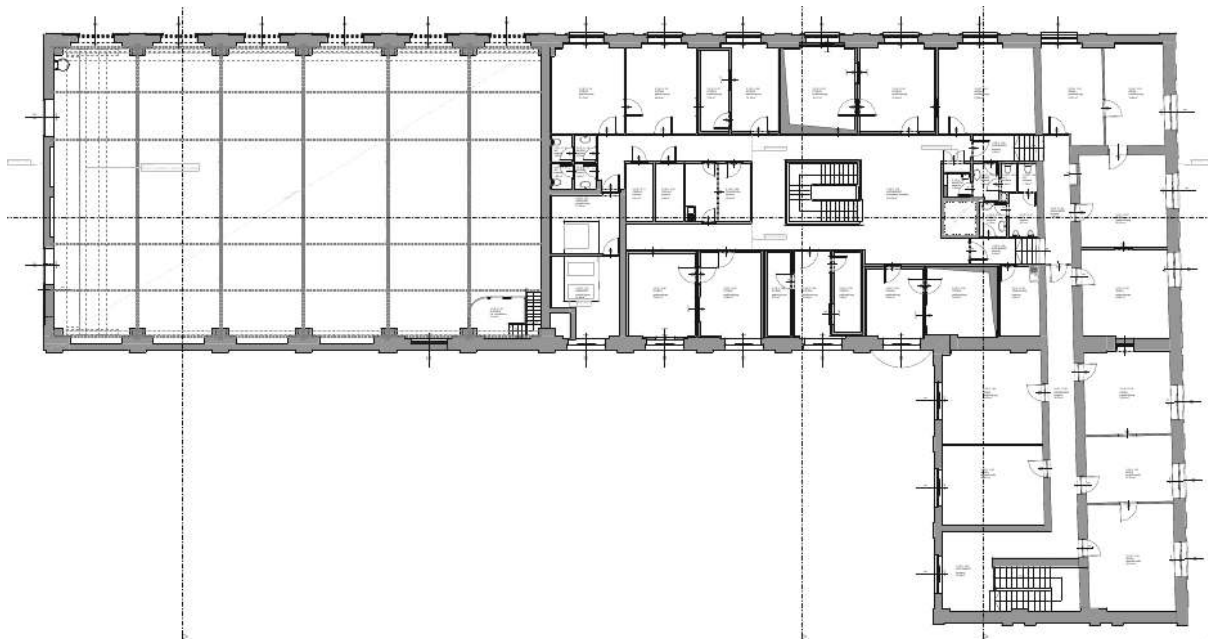
pinceszinti alaprajz



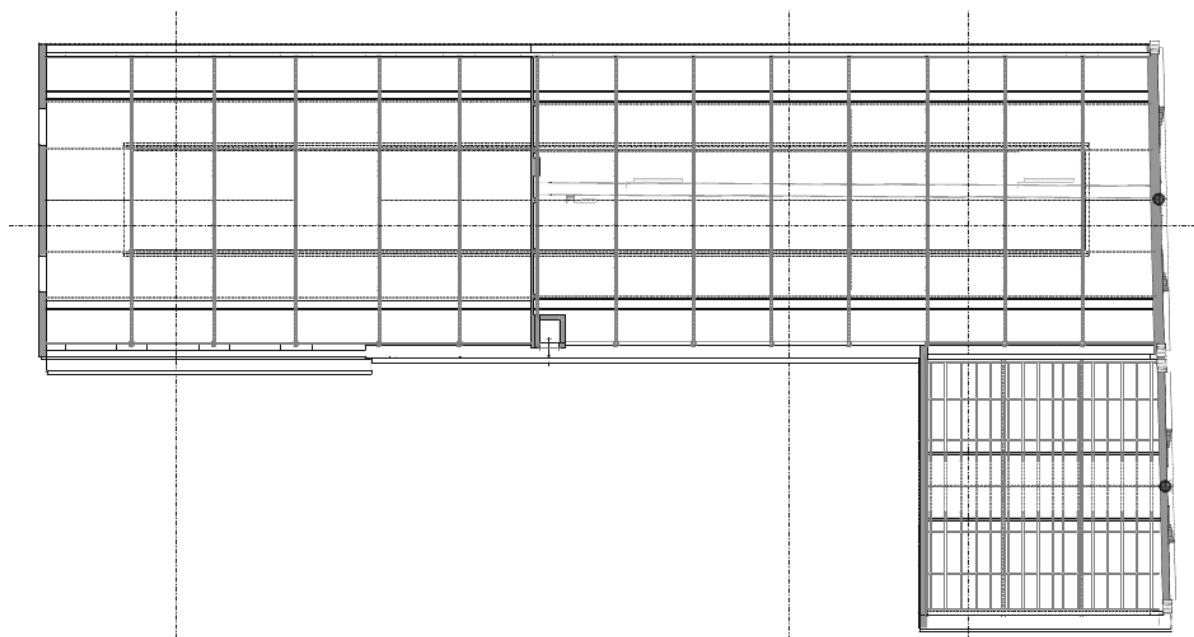
földszinti alaprajz

A rácsostartóval közbenső alátámasztás nélkül lefedett, közép-felülvilágítós impozáns csarnok közel 17 méter széles, magassága pedig csaknem 13 méter. Daruzott csarnok, főfalai falpillérekkel erősítve. Ablakai csak a Bethlen Gábor utca felé vannak (és két kicsi, magasan, az udvari végfalon). Érdekes részlet a délnyugati sarokban lévő, szecessziós ízű kis belső erkély lépcsővel, amely eredetileg a kazánház-tömbbel való kapcsolathoz tartozhatott. Az épület alatt pince húzódik, közvetlen lejárattal az áramfejlesztőből, a földszintet porosz-süveg boltozat tartja, az egykori gépek alatt tartó oszlopok vannak.

A terem közepén fából készült, üvegezett kis zöld „Gépház iroda”, amely legalábbis a XX. sz. első felében készülhetett. Az 1897-es építés idejére tesszük azonban a mellette álló, esztergált lábú asztal és a fal mellett sorakozó, utóbb szintén zöldre festett, de tölgyfából készült, faragott díszítésű szekrények korát.



Csarnok erkélyszint, ill. irodaszárny I. emelet alaprajza – látható a régi irodaszintre levezető két kis lépcső

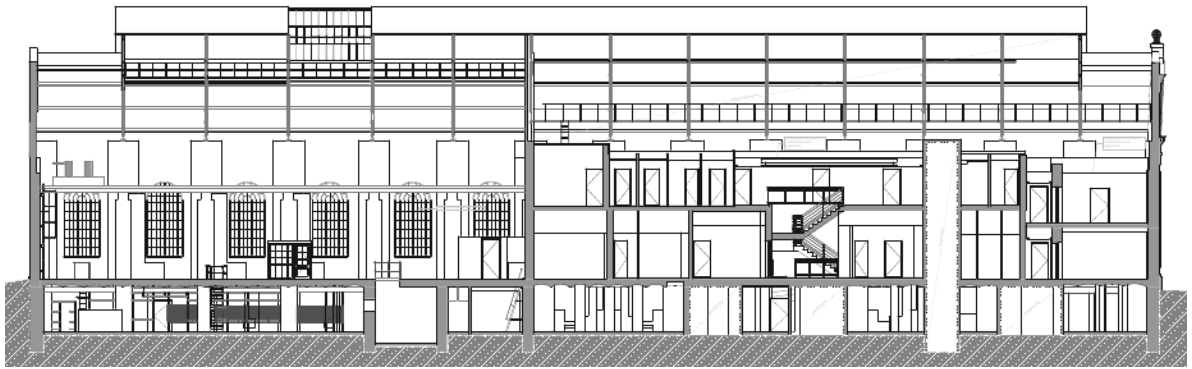


vas rácsostartós tetőszerkezetek alaprajza – az eresz kis ugrása mutatja a melléktömeg egykori hosszát

Az épületről igen kevés archív tervet találtunk, és semmilyen ábrázolást sem, így az építés történeténél jórészt feltevésekre támaszkodhattunk.

Az egykori áramátalakító épületének nevesített műemléki értékei

- ✓ teljes eredeti tömege, homlokzatai, vasablakok, tetőidoma, végigfutó felülvilágítója
- ✓ rácsostartós lefedés, kis vaserkély a gépteremben, a felülvilágítót működtető szerkezet, bejárati harang, faszerkezetű „gépház iroda”, eredeti bútorok, padlóburkolat
- ✓ az irodaszárny lépcsőháza, szecessziós ízü vaskorláttal, az eredetit idéző ablakrend



hosszmetszet



keresztmetszet a vezetékálagútnál és keresztmetszet az irodáknál – mellette az oldalszárny udvari homlokzata



keresztmetszet az oldalszárnynál

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



















Egy 100 éves Ganz-generátor az első 22 évből – „kiállítási tárgy” a szerencsésen múzeum-jellegű áramátalakítóban.



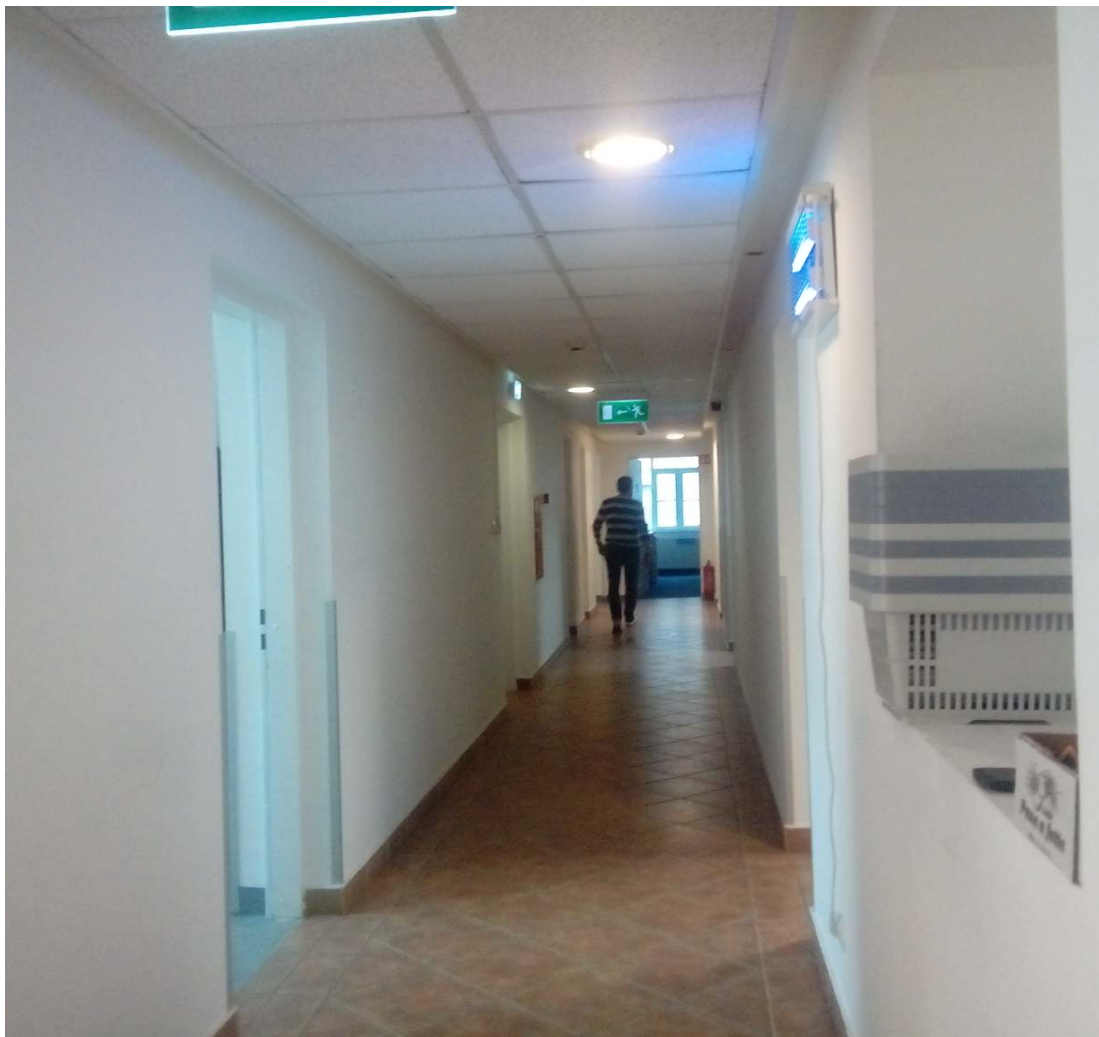


Az alsó szint padlóburkolati szövege őrzi a funkciók és technológiaváltások emlékét





Az irodarészek új belső terei





Emeleti ablak az áramátalakító tömb két hosszoldalán



Földszinti ablak-típus a teljes épületen, ill. emeleti ablak a Dembinszky utcai és a vele párhuzamos belső homlokzaton



Régi lépcsőház az 1920-as évekből



Az irodák új lépcsőháza



Az irodaszárny felett ma is a régi felülvilágítós csarnoklefedés fut végig



Az irodarészi tető lezárása az áramátalakító felé

AJÁNLÁSOK A MŰEMLÉKI ÉPÜLETEK ÉRTÉKEINEK KIEMELÉSÉRE

A Damjanich utcai remíz igényes, eklektikus stílusú épület-komplexuma más megszűnt kocsiszínekkel szemben (Óbuda-kocsiszín, Vágóhíd-kocsiszín) elkerülte a lebontást.

A Liget City ingatlanfejlesztési projekt keretében az egykori villamosremíz területén meglévő, ipari jellegű műemlék-épületek jelenléte, részben a projektbe való bevonása gazdagítani, emelni tudja a projekt színvonalát – ami valószínűleg a helyszínválasztás egyik oka is volt – és a műemlékek hosszútávú és értékőrző megújítása az ingatlanfejlesztés magánérdeke mellett az örökség megőrzésével közérdeket is szolgál.

HELYREÁLLÍTÁSI AJÁNLÁSOK

ÁLTALÁNOS AJÁNLÁS

Fentiekhez a telek műemlékként védett épületeinek az új funkciókra való átépítése során szakszerű helyreállítással kell a történeti értékeket megmenteni és kiemelni. Másrészt a nagy felszabadítható/felszabadított területekkel rendelkező telkek új beépítésének elrendezése, tömegjátéka és homlokzatformálása is a megmaradó műemléki épületállomány beépítési és építészeti adottságaiból, értékeiből kell hogy kiinduljon, azok **értvényesülését kell hogy szolgálja** a projekt örökségi többletértéke érdekében is. Az ecélből is lefolytatott tervpályázat jól körüljárta a lehetőségeket, ezért az egyes pályaművek műemlékes értékelése is fontos kiindulási alap.

Bár a területen a **SPAR** szupermarket és a **BKV** áramátalakító csarnok nem képezik az ingatlanfejlesztés részét, azonban a tervezett megújulás megcélzott színvonala, a környezet rendezése, az ipari műemlék-együttes egysége, ill. a műemlékhelyreállítási követelmények megkívánják, hogy ezek az épületrészek is helyreállító, rendező módosításokat kapjanak.

Az egyik legnagyobb kihívás az eredeti dísztéglafelületeknek mind a négy épületen megtörtént **sárga lefestésének** eltüntetése. Ennek az elég ritka és igen helytelen dolognak itt egyszerre több célja is lehetett: a törött ill. hiányzó téglák más színű ill. méretű burkoló téglákkal (pl. mezőtúri), néhol vakolattal való pótlásának fedése; a százéves felületek szennyezettségének eltakarása; egyes átalakításoknál a dísztéglá elhagyása és a kifügázott nyerstéglafal egységesítése a régi téglaburkolatos felületekkel.

A nemes és időtálló téglafelületek homlokzatfestékekkel való lefestése műemlékhez méltatlan, igénytelen és szakszerűtlen olcsó megoldás, ami nemcsak a főként sárga tégláarchitektúra egyes eredeti vörös vagy natur téglaszínű részleteit takarja el, hanem már többféle el is kezdett leválni. Ezért az eredeti téglafelületek látványának visszaállítása fontos cél kell hogy legyen.

A letisztítást a legkíméletesebb módon, a téglafelületének károsítása nélkül kell végezni. Ez remélhetően az esetleges szennyeződést is eltávolítja. Ezután válik majd láthatóvá,

hogy mennyire hibás ill. hiányos a téglaburkolat, aminek a javítása azonos színű és méretű dísztéglával kell hogy történjen (rég méretű téglák: 29x14x 6,5 cm). Ha nehézségbe ütközik ilyenek a megtalálása, szóba jöhet a meglévő téglaburkolat egy gondosan kiválasztott kis részének az óvatos lebontásával téglához jutni (ahol majd a pótlás hasonló, forgalomban lévő vagy kapható bontott téglával természetesen szintén megoldandó lesz).

ÁRAMÁTALAKÍTÓ ÉS IRODAÉPÜLET

Kicsit hasonló ennek az épületnek a problémája a shed-tetős volt műhelycsarnokéhoz, azonban lényegesen kevésbé éles. Ma is az a – eredetileg az utolsó axis kivételével az egész épületet elfoglaló csarnoktér (csarnokterek?) felett – végighúzó tető fedti az épületet, amely eredeti, az épülettel egyidőben, 1897 táján épült, bár időközben a csarnoknak a Dembinszky utca felé eső nagyobbik felét egy emeletes iroda-beépítés foglalta el. Így ott most az acél-rácsostartós, kiemelt közép-felülvilágító tető hosszfalakon támaszkodó csarnokfedésének 17 m-es alátámasztás nélküli fesztávja nincs kihasználva, de mint egy tartalék, vár a nagyfesztávú lefedési szerep esetleges későbbi visszanyerésére.

Ez a helyzet építészeti nem bántó, s itt a tetőforma nem olyan pregnáns, mint a „fűrészfogas” shed-tető esetében. A csaknem 13 m magas belső térnek sokkal nehezebb volna új funkciót találni (még egy két-karzatú templom vagy színház is beleférne), és az új irodaházi kialakítás nem sérti a teret, aminek visszaállítása a lefedés fennállásáig bármikor lehetséges. Így a közép-felülvilágító **tetőszerkezet megőrzése** jelenleg kielégíti az eredeti csarnoktér műemléki érdekét. A kérdés akkor fog valószínűként felmerülni, ha a BKV egyszer megszünteti itt az áramátalakító (transzformátor) funkciót, és a meglévő csarnoktérrel újra összekapcsolva a lakóterületen belül igencsak különleges, eredeti, hatalmas tér visszaállítása lenne kívánatos, például tömegsport célokra.

Ha van olyan funkció, amely a mai **tetőtérben** a rácsostartós-felülvilágító szerkezet megőrzése és egyterűként való kihasználása mellett **elhelyezhető**, az az eredeti csarnoktér felső sávjának visszaidézésével szép továbbélését jelentené a nagyfesztávú térnek. Ha ez nem oldható meg gazdaságosan, akkor a tetőtérnek a rácsostartó és a felülvilágító sérelme nélküli felosztása is elképzelhető, bár ez a befektetés tovább nehezíti (egyre gazdaságtalanabbá teszi) az optimális megoldást, az újonnan csak drágán létrehozható és pl. sportcélra nagyon is létező hiányt betöltő eredeti csarnoktér visszaállítását.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az áramátalakító csarnok észak felé utolsó-előtti **vasablakának a többitől eltérő** osztását nem szabad a többivel azonosra alakítani – sem most, sem később – a műemléki hitelesség megőrzése érdekében! Nagy valószínűséggel ennek helyén volt a csarnok eredeti bejárata, mielőtt a végfalon aszimmetrikusan elhelyezett hatalmas új kaput bevágták (ami előtt a két magasan fekvő kis ablakkal ez a homlokzat is teljesen rendben lévőnek volt mondható).

Mivel a épület eredeti **külső megjelenését** egyes részleteiben nem ismerjük pontosan, de látjuk, hogy a mai, félig ipari, félig irodai/raktározási felhasználás több átalakítás után a

belső funkciót kifejezi és esztétikailag stílusterés nélküli jó végeredményt ad, ezért az – építéstörténetet adatok híján nem pontosan éreztető – eredmény műemlékileg **nem esik** kifogás alá.

Az egykori áramfejlesztő csarnokában és az alagsorban meglévő eredeti bútorok, berendezési elemek, megőrzött gépek, a működést szolgáló felszerelések, eszközök, rendszerek és a burkolatok további megléte a műemléképület jövője/fennmaradása szempontjából fontos lehet, ezért mindezek a 120 éves funkcionális elemek műemléki érdekből továbbra is **megőrzendők**.



Egyedül az irodaszárnyak sárga vakolt homlokzatsíkjából kiemelkedő vakolattükrök és keretezések **fehér festése nem illik** a szikár, geometrikus architektúrához. Egyáltalán nem kell eltérő színű festés a síkok és anyagok váltogatásaival szépen megszerkesztett plasztikájú homlokzatokon.

Az udvari **végfal rendezése** a SPAR-épülettel együttműködve egy mindkét homlokzatba beletakaró, az utcától kissé hátrahúzott, könnyed belső útlefedéssel ajánlható, de növényi befuttatással is elképzelhető.