

Molnos Péter

## **A TISZA KÁLMÁN TÉRI OTI-BÉRHÁZAK ÉPÍTÉSTÖRTÉNETE A LEVÉLTÁRI FORRÁSOK TÜKRÉBEN**

„Az építés történetét össze kell állítani. Olyan képet fog ez feltárni, amelyről minden józan gondolkodású embernek el kell szörnyednie.”<sup>1</sup>

Többen rámutattak már arra, milyen lényeges, sőt elengedhetetlen bizonyos művek esetén, hogy a művészt és alkotását ne önmagukban, hanem társadalmi viszonyaik bonyolult rendszerében vizsgáljuk. Különösen fontos ez az építészet esetében, ahol a tervező szinte sohasem kapott és kap korlátlan szabadságot. Így tehát hamis képet alkotunk, ha egy-egy épületet, mint az építész gondolatának maradéktalan megvalósulását vizsgáljuk. A megrendelőt bizonyos értelemben társszerzőnek kell tekintenünk, olyan partnernek, aki hatással van a kész alkotás minőségére is.

Fokozottan érvényesek ezek a szempontok olyan épületeknél, ahol a megrendelő nem magánszemély, hanem intézmény, mikor a tervezővel szemben felmerülő igényeket nem csupán a személyes ízlés, hanem számtalan, a művészet szférájától látszólag messze eső elvárás táplálja.

Tanulmányom tárgya egy olyan épületegyüttes, melynek tervezési folyamatában az építéssel szemben Magyarország akkori legtókeerősebb intézménye, egy félig-meddig állami óriás vállalat, az Országos Társadalombiztosító Intézet állt. Ennél fogva a tervezők irányába támasztott elvárásokra nem csupán az OTI vezetői, de a felügyeletet ellátó hivatalok is befolyással voltak. Megtévesztő volna tehát, ha az épületekre csupán önmagukban, létrejöttük sokszor gyötrelmes folyamataitól megfeledkezve tekintenénk.

A fenti szempontok szerinti vizsgálatot az tette lehetővé, hogy az építést elhatározó és körülményeit mindvégig felügyelő OTI-elnökség és igazgatóság üléseinek jegyzőkönyvei átvésztették a II. világháborút és az azt követő selejtezéseket. Ezekon az üléseken persze csupán az intézet sok egyéb ügye mellett, a tárgysorozatok töredékében merült fel az épületek tervezésére, építésére vonatkozó információ. Mégis e mozaikokból, hála a korabeli, jó értelemben vett bürokrácia lelkiismeretességének és pontosságának, viszonylag jól rekonstruálható az előkészítés és az építés története.

Az építész-megrendelő viszony tisztázásán túl fontosnak tartottam az OTI és felügyelő szervei, az illetékes minisztériumok felhőtlennek korántsem nevezhető, s az építkezés menetére gyakran kiható viszonyának vizsgálatát is. Sajnos a számunkra fontos kereskedelemügyi, népjóléti és belügyi tárcák

megfelelő ügyosztályainak, korszakunkra vonatkozó iratanyagai a II. világháború folyamán megsemmisültek. Fennmaradtak viszont a felügyeletet másodfokon ellátó Fővárosi Közmunkák Tanácsának tanácsülési jegyzőkönyvei és az OTI-val folytatott hivatalos levelezésének töredéke. A belőlük nyerhető, sajnos csekély számú információk segítségével árnyaltabbá tehettem az építtető és a hatóságok között fennállt viszony jellemzését.

Ezeken túl elengedhetetlennek tűnt a megrendelő és az építészek kezét bizonyos tekintetben megkötő adókedvezmények, illetve a tervezés folyamán szinte sorvezetőként használt építésügyi rendszabályok tárgyalása. Óriási hibát követnénk el akkor, ha elfeledkeznénk arról a korabeli megjegyzésről, miszerint: „Számptalan kislakásos épületünk ... maga a megépített építésügyi szabályzat.”<sup>2</sup> Igyekeztem tehát mind az adójogszabályok, mind pedig a kulcsfontosságú építésügyi rendeletek, témánk szempontjából releváns részeit, a megfelelő helyeken az elemzés menetébe iktatni.

Végül pedig, némely esetben, a történet szereplőinek személyes kapcsolatrendszerét, az építőiparban oly fontos protekciós szálak feltérképezését is megkíséreltem.

A tanulmány gerincét, mind szerkezeti mind mennyiségi szempontból, az építéstörténeti rész adja. Ez a felépítés az OTI elnökségi ülések megmaradt jegyzőkönyveinek kulcsforrásként való használatából egyenesen következik, de az épületegyüttes létrejöttének speciális körülményeivel is indokolható.

Az építész munkáját befolyásoló, néha meghatározó külső körülményeket fokozott hangsúllyal, a szokottnál talán nagyobb terjedelemben tárgyalom. Ennek szükségességét két fontos indokkal támaszthatom alá. A Tisza Kálmán téri bérházcsoport a korszak kevés olyan közületi, kvázi állami nagyberuházásainak egyike volt, melyet úgynevezett modern építészekre bízta. Kivétel tehát, s mint ilyenél különösen érdekesek azok a körülmények, melyek létrejöttét lehetővé tették. Továbbá elengedhetetlennek tartottam, s a jegyzőkönyvekből kideríthetőnek véltem annak pontos külön választását, hogy a vizsgált épületeken mi az, ami tervezői invenció, illetve megrendelői akarat következményeként áll előttünk.

Persze az is lehetséges, hogy mint sokszor, most is a szerencsésen fennmaradt forráshoz igazítottak a tárgyalás – később önkényesen megindokolt – szempontjai. Vagyis nem azt kutatjuk, amit fontosnak tartunk, hanem azt tartjuk fontosnak, amit módunk van kutatni.

### *Az építtető*

A társadalombiztosítás hazai története a kiegyezés évéig nyúlik vissza. Ekkor állt fel az Általános Munkásbetegsegélyező- és Rokkantságtárgyaló. Az önkéntesség elvén működő intézmény néhány évvel később támogatás hiányában a rokkantsági juttatásokat megszüntette. 1891-ben törvény született a betegbiztosítás kötelezővé tételéről, de intézményi felépítése továbbra is decent-

ralizált maradt, sok kis, örökösen anyagi gondokkal küszködő pénztárral. Ennek vetett véget az országgyűlés 1907-ben, mikor törvényileg létrehozta az Országos Munkásbetegsegélyező és Balesetbiztosító Pénztárat, rábízva a segélyezések feladatát. 1928. október elsejével az intézmény nevét Országos Társadalombiztosító Intézetre változtatták. Az új nevű intézmény történetének számunkra legfontosabb fejezete ebben az évben kezdődött.

Az öregség, rokkantság, özvegyesség és árvaság esetére szóló kötelező biztosításra vonatkozó törvényjavaslatot Vass József népjóléti és munkaügyi miniszter terjesztette elő 1928. április 17-én.<sup>3</sup> A törvény kevés kivétellel ugyanazoknak a vállalatoknak, üzemeknek, hivataloknak írta elő a járulékok fizetését, melyek a – már korábban is működő – betegségi biztosítás kötelezettsége alá estek.<sup>4</sup> A biztosított a biztosítása által nyújtott szolgáltatásokra csak akkor vált jogosulttá, ha a járulék fizetése már bizonyos ideig fenn állt. Ez az úgynevezett várakozási idő, az öregségi, árvasági és özvegyességi biztosítás esetén 400, a rokkantságinál 200 hét volt.<sup>5</sup> A törvény két intézményt, a MABI-t és az OTI-t jelölte ki a kötelező biztosítással kapcsolatos feladatok ellátására.<sup>6</sup> A befolyt bevételekből 4 alapot kellett létrehozniuk. Ezek közül – nem csupán e dolgozat tárgya miatt – kiemelkedő jelentőségű volt az ún. járulék-tartalékalap. Mivel a járadékok folyósítása, a várakozási idő miatt, 1933-ig elenyésző volt, és csak 1937-re ugrott meg jelentősen, az alap vagyona folyamatosan, óriási ütemben emelkedett.<sup>7</sup> E vagyon elhelyezése az OTI egyik legfontosabb, legtöbb vitát kiváltó feladata volt, annak ellenére, hogy alapvető irányelveit a már említett törvény rögzítette. A 133. paragrafus első bekezdése szerint a járulék-tartalékalapok vagyontát államadóssági kötvényekbe, értékpapírokba, bérházakba, munkás- és tisztviselőházakba, illetve ilyen házak építésére folyósított kamatozó jelzálogkölcsönbe helyezhették el. A törvény meghatározta, hogy e vagyon 40 százalékát ingatlanokba lehet fektetni.<sup>8</sup> Bár azt is kimondta, hogy az „intézeti járulék-tartalékalapok gyümölcsöző elhelyezésének megállapítása” az igazgatóság hatáskörébe tartozik, az OTI határozata valójában csak javaslatként szolgált, melyhez még esetenként 2-3 fórum hozzájárulása volt szükséges.<sup>9</sup> Annak ellenére, hogy a tartalékalap vagyonának építkezésekbe fektetését a minisztériumi illetékesek részéről szigorú és hosszadalmas, sokszor a megvalósítást is lehetetlenné tevő procedúrák kísérték, 1930 és 1942 között az intézet önkormányzatának elhatározása alapján felépült Budapesten 4 rendelőintézet, 1 kórház, 6 bérház, 751 családi ház, vidéken 13 székház, 6 rendelőintézet, 1 üdülőház és 1 bérház.

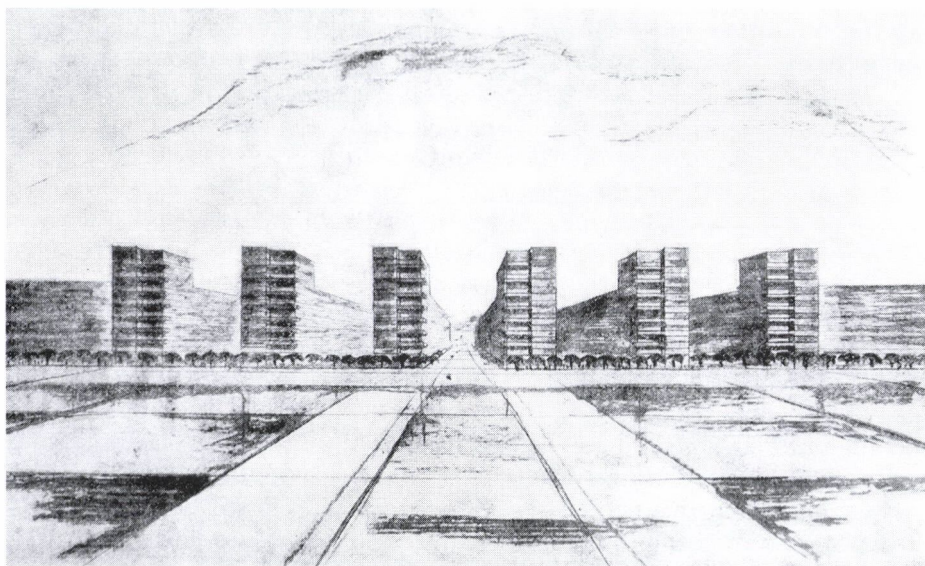
Az OTI 1933-ban két nagy beruházást határozott el: a Tisza Kálmán téren bérházépítkezést, illetve Harkányfürdőn gyógyszálló építését. Az intézet ez évi működéséről szóló jelentése tömören beszámol arról, hogy a kormányhatóság jóváhagyta az igazgatóságnak a Tisza Kálmán tér 14, 15, 16 számú telkek megvételére vonatkozó döntését, sőt az építkezéshez is hozzájárult.<sup>10</sup> A néhány sorral alább leírt mondat azonban már halványan utal az engedélyezési folyamat buktatóira. „Mivel a ... telkek beépítésére vonatkozó kor-

mányhatósági jóváhagyás csak a jelentés évének utolsó hónapjában érkezett az Intézethez, ez évben csak az építkezés előmunkálatai voltak megkezdhetők.”<sup>11</sup> Hosszú küzdelem eredményeként kerülhetett ez a mondat a jelentés szövegébe. Az OTI vezetése több mint két évig tartotta napirenden az építkezések kérdését, számtalan határozatot hozott, könyvtárnyi felterjesztést és sürgető levelet küldött az illetékes belügyi, munkaügyi, pénzügyi és kereskedelemügyi tárcához. Ám az engedély megszerzésével az építkezést megelőző egyeztetések csupán első, bár kétség kívül legnehezebb szakasza zárult le. E folyamat állomásairól, a határozathozatalokat kísérő vitákról, az OTI elnökségi, illetve igazgatósági üléseinek jegyzőkönyvei tudósítanak.<sup>12</sup>

### *A tervpályázat kiírásáig vezető út*

Az OTI vezetése 1931. április 20-án, hivatkozva az 1928. évi XL. törvény-cikkely rendelkezéseire, határozatot hozott arról, hogy a tartalékalap fel nem használt vagyonát építkezésekre, illetve építkezések támogatására fogja fordítani.<sup>13</sup> A határozatot késelem nélkül felterjesztette a magyar királyi népjóléti miniszterhez. Az elvi jóváhagyás azonban csak a következő év februárjában érkezett meg, egy sor sürgető felterjesztés és személyes találkozó után.<sup>14</sup> Az engedélyezési procedúra drasztikus elhúzódsát a tárcák közötti hosszadalmas egyeztetések, számvevőségi vizsgálatok mellett, feltehetően kormányzati és befektetői ellenérdekek is okozták.<sup>15</sup> A kereskedelemügyi miniszter szívesebben látta volna, ha az Intézet hatalmas kölcsönöket nyújt a pénzügyi gondokkal küzdő állami nagyvállalatoknak.<sup>16</sup> 1931 végén a Magyar Királyi Államvasutak számára évi 10 millió pengő hitel folyósítását kérte a járulék-tartalékalap vagyonából.<sup>17</sup> Nem csoda tehát, ha a kormány nem lelkesedett a vagyon jelentős részét lekötő építkezések ötletéért. A jó kormánykapcsolatokkal rendelkező bankszektor, félve az esetleges olcsó építési kölcsön okozta konkurenciától, szintén felhasználta befolyását az OTI tervének megghiúsítására. Néhány pénzügyi miniszter szívesebben látta volna, ha az Intézet, a MABI-hoz hasonlóan, kész bérházakat vásárol. Ezekben az esetekben ugyanis sokszor „nem történt más, mint a megvásárolt bérházakon fekvő jelzálog követelések mobilizálása néhány, a kölcsönöket folyósító bank érdekében.”<sup>18</sup> A Háztulajdonosok Szövetsége, a lakbérékből befolyt jövedelmek visszaesésétől tartva, folyamatos sajtókampánnyal, és a tagok személyes kapcsolatait latba vetve igyekezett meggyőzni a közvéleményt és a minisztériumi illetékeseket a lakásépítések káros voltáról. A statisztikai adatok egyes csoportosításaival próbálták bizonyítani, hogy Budapesten a lakáspiac telített, túl sok az üresen álló lakás.

A nehezen megszülető elvi engedély persze nem jelentette az időigényes belső viták lezárását és a minisztériumi akadályoztatás végét. Az elnökség hol az összeg felemelésének kérdéséről, hol a felhasználás módjáról vitázva töltött el hosszú heteket.<sup>19</sup> Az eredetileg elhatározott 3 milliót 4 millió pen-



„Több fiatal építész közös terve” – főhomlokzati látványterv. (Nemzeti Művészet Lehel Ferenc naplójegyzetei, 2. füzet, 23. lap.)



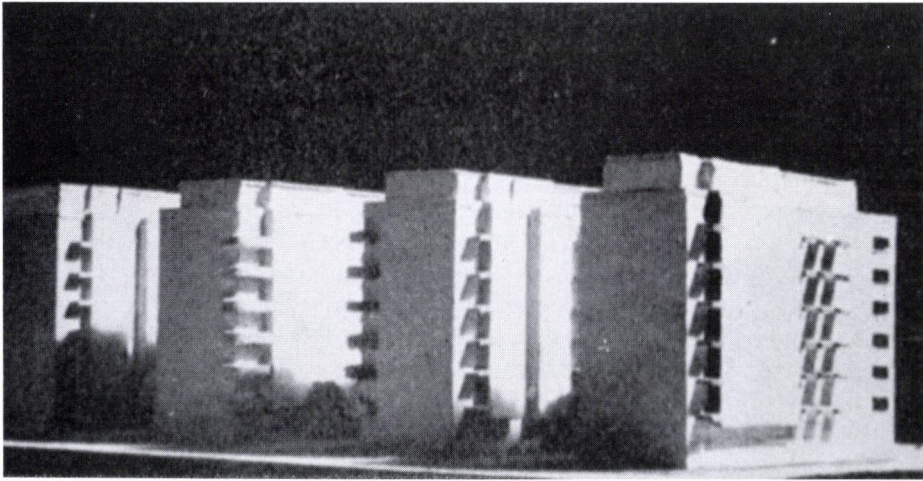
Látkép a Tisza Kálmán tér felől

gőre módosították, melyre a minisztériumi engedélyt 1932 nyarának elején megkapták.

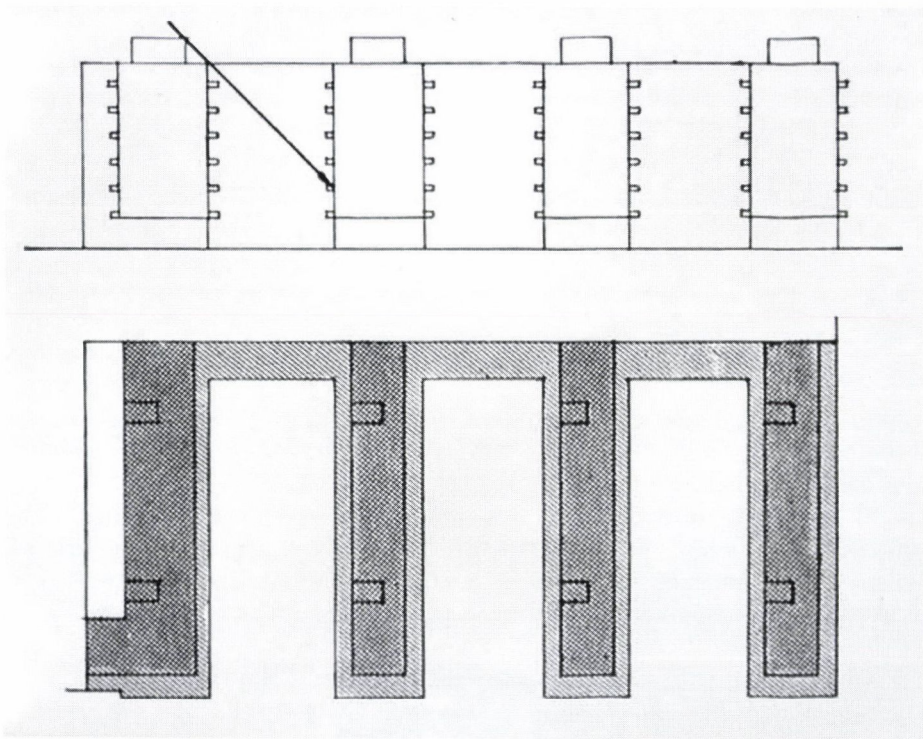
Június 9-én, az elnökség által, az összeg elhelyezésével kapcsolatos munkákra felállított négyes bizottság telkek vásárlását javasolta az OTI vezetésének.<sup>20</sup> A javaslattevők közül néhányan már az első ajánlatok beérkezésekor, március 3-án, feltűnő elszántsággal, két telektömböt preferáltak. Peyer Károly a Tisza Kálmán tér 14, 15, 16 számú ingatlanok mellett érvelt, Dálnoki-Kováts Jenő a Hungária körüti telkeket ajánlotta.<sup>21</sup> A Vállalkozók Lapja szerint, sokan „csalódottan tapasztalták, hogy az OTI telekvásárlásánál különböző befolyások tolnak előtérbe egyes, nem éppen kedvező fekvésű telkeket.”<sup>22</sup> A lap ellenérzéseit megértjük, ha megvizsgáljuk a két telektömb tulajdonosainak kilétét. A Tisza Kálmán tér 16-os szám alatti telek reménytelen tulajdonosa a Magyar Gépjárművezetők Egyesülete, vagyis a munkavállalói érdekeket képviselő Peyer Károllyal jó kapcsolatban lévő sofőr szakszervezet volt, a Hungária körüti inkriminált ingatlan tulajdoni lapján pedig Jungfert Gyulának, az Országos Iparegylet alelnökének, Dálnoki-Kováts Jenő közeli munkatársának és távoli rokonának neve állt. E nyomós érveken túl a telektömböket tekintélyes nagyságuk és az OTI Fiumei úti székházához való közelségük is vonzóvá tette az elnökség számára. A végleges döntés még sokáig függőben maradt, de néhány körülmény azt valószínűsíti, hogy a két telektömb megvétele már a kezdetektől eldöntött volt.

Az építészek és az építőipar hatalmas várakozással és lelkesedéssel várta az építkezés ügyéről szóló híreket. Az érdekképviseltek beadványok sorával próbálták javukra befolyásolni az OTI vezetését. A Tervező Magánépítésszek Országos Egyesülete levélben kérte az elnökségtől a közalkalmazásban dolgozó építészek eltiltását a leendő pályázattól. Érvelésük szerint az állandó jövedelemmel rendelkező, közhivatalokat betöltő építészek tervezik a középítési feladatok 75%-t, míg a magánépítésszek alig jutnak munkához.<sup>23</sup> Az OTI elnöksége egyetértését kifejezve határozatban rögzítette e korlátozást.<sup>24</sup>

Az 1932. június 16-i elnökségi ülésen már tervezői feladatok is szóba kerültek, sőt e tárgyban megszületett az első határozat. Bár a két telektömb megvételenek szándékát még nem rögzítették végleges formában, az alapokat elhelyező négyes bizottság javaslatot terjesztett elő a két ingatlanra kérendő szakvélemények tárgyában. A bizottság négy építész, Molnár Farkast, Fischer Józsefet, Körmeny Nándort és Pogány Móricot ajánlotta az elnökség figyelmébe.<sup>25</sup> Dálnoki-Kováts Jenő a vita során kifejtette álláspontját, miszerint „igen fontos, hogy az Intézet meghallgassa a konzervatív, azután a modern, de díszesebb kivitelű irányzat képviselőjét, s emellett megismerje olyan építésznek a szakvéleményét is, aki az úgynevezett bauhaus irányzatra esküszik. Ezek az építészek esetleg egymással tárgyalnak és önmaguk között dönthetik el, miképp lehet az Intézet által kívánt célt az adott helyen leginkább megvalósítani.” Az elnökség az érvek és ellenérvek elhangzása után, 7-1-es szavazati aránnyal a javaslatot elfogadta, és a négy



Makettfotó Pogány Móric és Fischer József 1932-es pályázati tervéről. (MTA MKI Adattár. MDK-C-I-16/1220.5)



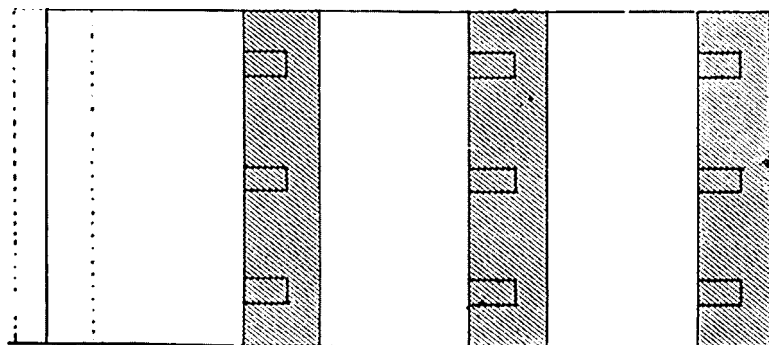
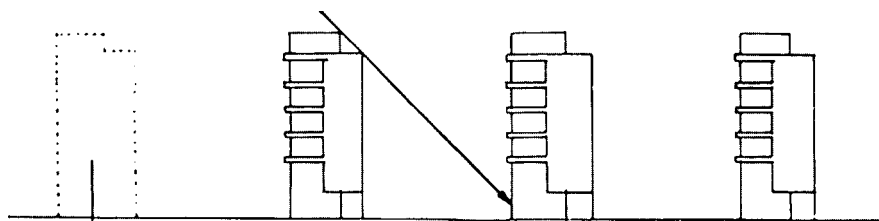
Pogány és Fischer 1932-es pályázati terve

építészt, 1000-1000 pengős tiszteletdíj fejében megbízta a Tisza Kálmán téri, valamint a Hungária körüti ingatlanokon felépítendő bérházak költségvetési terveinek elkészítésével.<sup>26</sup>

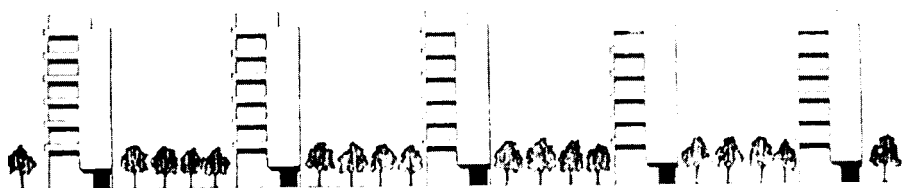
Úgy tűnik már itt megfogalmazódott az építészek csapatmunkájának gondolata, ami később, a végleges tervek elkészítésénél is testet öltött. Dálnoki-Kováts jellemzése szerint a felkért négy építész stílusa átfogja a konzervatívától a „bauhaus irányzatig” terjedő skálát. A különböző építészeti irányzatok megszólításának elvén túl persze itt is tetten érhető a javaslattevők egyéni ízlése, személyes elkötelezettsége. Dálnoki-Kováts Jenő Lejtő utcai családi háza éppen ezekben a hónapokban épült, Molnár Farkas tervei alapján. Az életmű egyik kiemelkedő darabja joggal töltötte el elégedettséggel az építetót.<sup>27</sup> Fischer József, a javaslatot tevő bizottság másik tagjának, Peyer Károlynak elv- és tagtársa volt a szociáldemokrata pártban.<sup>28</sup> E két építész tehát szinte napi kapcsolatban lehetett az alapokat elhelyező bizottság két prominens tagjával. Talán ezzel magyarázható, hogy az elnökségi viták során Dálnoki-Kováts és Peyer szinte programszerűen idézték a hazai modern építészek sajtóban megjelent érveit. Többször hangsúlyozták a modern alaprajz, a komfortos, higiénikus belső és az ideális tájolás fontosságát. Dálnoki-Kováts, az ingatlanvásárlással kapcsolatos vita során megjegyezte, hogy a „telkek kiválasztásánál a legfontosabb szempont, hogy a felépülő házakban minél több levegő és napfény jusson. ... A lakásépítési technika legújabb vívmányai és a lakásépítésre vonatkozó tudományos megállapítások a maguk teljességében kell, hogy figyelembe vétnessenek. Mintaház kell, hogy legyen az Intézet háza.”<sup>29</sup>

Jól látható az OTI törekvése, mi szerint nem kívánt megelégedni azzal, hogy a beruházás finanszírozójaként csupán egy legyen a spekulációs szándékkal bérházat építő befektetők között. A felépítendő épületet az egészséges, széles rétegek igényét kielégítő, olesó kislakásos bérház mintapéldájának szánták, mely a befektetett vagyon kamatoztatása mellett az Intézet jó hírnevét is öregbítheti. Az OTI elnökségének e törekvése hasonló volt a kor nagyvállalatainak és bankjainak azon üzleti fogásához, hogy székházaitak nem csupán jól funkcionáló munkahelynek, de monumentális reklámnak, stabilitásuk, megbízhatóságuk jelképének is szánták. Az egészséges, megfizethető kislakásos bérház így üzleti befektetésen túl az OTI szociális elkötelezettségét is kifejezni hivatott.

Ezek az elvek, mint elvárások, már az előzetes, négy építésztől bekért tervvázlatokra is bizonyos mértékben hatottak. Ezekről, a Molnár Farkas, Pogány Móric, Fischer József és Körmendy Nándor által elkészített, fent említett vázlatokról szinte semmi nyom nem maradt. Az elnökségi jegyzőkönyvek azonban itt is nyújtanak némi információt. 1933. február 9-én a pénzügyminiszter kívánságára az elnökség foglalkozott a felépítendő bérházak jövedelmezőségi kérdéseivel.<sup>30</sup> A Tisza Kálmán téri telektömbre, a számítás során alapul vett adatokból láthatóan, Fischer és Pogány közös tervet nyújtott be. E „P” jelű terv szerint, a felépülő bérházban 6 darab három-



Preisich Gábor és Vadász Mihály 1933-as pályázati terve. (Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)



Preisich Gábor és Vadász Mihály beépítési látványterve. (Képzőművészet 1933. 210. lap.)

szobás, 97 darab két-, illetve egyszobás lakás, 4 darab garzon és 4 darab, kb. 120 m<sup>2</sup>-es üzlethelység kapott volna helyet.<sup>31</sup> Ugyanerre az ingatlanra Molnár Farkas egy 49 darab kétszobás és 175 darab egyszobás lakást tartalmazó épületkomplexumot tervezett.<sup>32</sup> Pogány és Fischer közös tervvázlatát egy makettfotó, egy beépítési alaprajz és egy főhomlokzati rajz erejéig a Tér és Forma 1935/7 száma ismertette.<sup>33</sup> ( 1,3 KÉP)

A telektömb elhelyezkedése, az építető által hangsúlyozott ideális tájolás követelménye a két tervező számára a sávos beépítést sugallta. A négy,

észak-dél irányú, 6 emelet plusz manzárdos épülettömböt azonban, feltehetőleg a hatályos építésügyi szabályzat miatt, a déli végződéseknél hat emelet magasságú keresztszárnyal kötötték össze.<sup>34</sup> Ezzel tulajdonképpen fésűs elrendezés jött létre, mely ugyan megfelelt a rendeleteknek, de az így megvalósuló konstrukcióban a keresztszárny beárnyékolná a sávokat és a levegőzés sem volna ideális. Az alaprajzról csak annyit tudhatunk meg, hogy minden egyes sávban 2-2 lépcsőház kapott volna helyet. Az épületek homlokzati tagolásáról a tömegelosztást bemutató, de az ablakok kiosztásáról számot nem adó makett fotója nyújt némi információt.<sup>35</sup> E szerint a tervezett épületsávok nyugati homlokzatain széles zárterkélyekhez csatlakozó, illetve önálló elemként megjelenő erkélyek sorakoztak. A két közbülső épület egymás felé néző oldalainak, a homlokzatsík elé tolt szobák tömbjeihez észak felől csatlakozó erkélyei a Tisza Kálmán téri homlokzatra is kifordultak volna. Úgy tűnik tehát, hogy a benyújtott tervvázlat nem egymás mellett sorakozó, a tér felé azonos homlokzattal feltűnő épületsávokat mutatott be, hanem egy, a 2. és 3. ház közötti tengelyre szimmetrikus együttest.

A tervvázlatokhoz csatolt pénzügyi kimutatások 6 % körüli jövedelmezőséget mutattak ki, ami a vizsgált korszakban igen jó kondíciókat jelentett. A bérházépítés kérdésében így egyre nagyobb egység mutatkozott az OTI elnökségében. Az építkezés lebonyolításának formája azonban heves vita tárgyát képezte. Néhányan, legelszántabban Peyer Károly, kezdetektől fogva a saját építkezés mellett érveltek. Mégis, 1932. július 21-én az elnökség határozatilag kimondta, hogy a befektetni kívánt tőkét inkább kölcsönök nyújtásával társasházak építésére kívánja fordítani, semmint bérházat saját tulajdonban és kezelésben építeni. Együttal megbízta az ügyvitelt, hogy keressen kapcsolatot társasházépítő csoportokkal.

A szövetkezeti társasház ötlete, mint építési modell, kétség kívül népszerűsége folytán is felmerülhetett volna.<sup>36</sup> Az elnökség azonban egy súlyos, a státuszából következő, elkerülhetetlen dilemmát kívánt feloldani azzal, hogy a lakók és önmaga közé egy építő szövetkezetet szándékozott iktatni. E dilemma lényege abból eredt, hogy bár az OTI alapvető funkcióját tekintve szociális jellegű intézmény volt, mégis mint beruházó, szigorúan haszonra kellett törekednie. Ez a helyzete az esetleges lakbérnemfizetések esetén elkerülhetetlen konfliktushoz vezetett volna. Ezért vélték úgy sokan, így a kérdéssel talán legmélyebben foglalkozó Kovrig Béla is, hogy bár „a díjtartalék tőkéinek gyümölcsöztetésénél a biztonság elve annál inkább érvényesül, minél nagyobb hányada a vagyonnak van jól kiválasztott, korszerű épületformájú és beosztású, elsőrangú bérházingatlanban elhelyezve”, ám a „társadalombiztosító intézeteknek nem érdekük, hogy bérházingatlanok közvetlen tulajdonaikban legyenek.”<sup>37</sup> A dilemma súlyosságát mutatja, hogy az OTI igazgatóságában még 1933 szeptemberében is felmerült, hogy a majdan felépülő házak lakásaihoz ne bérlőket hanem vásárlókat keressenek.<sup>38</sup>

A fenti érvek ellenére az alapokat elhelyező bizottság 1932. július 28-án olyan javaslatot terjesztett az elnökség elé, hogy az OTI 5 millió pengőt

fordítson saját bérház építésére, 5 millió pengőt pedig építési kölcsönökre illetve intézményi fejlesztésre.<sup>39</sup> A javaslat kimondta, hogy a saját építkezésre szánt összegből két éves program keretében, az előzetes tervvázlatok és jövedelmezési számítások szerint, mind a Tisza Kálmán téri, mind pedig a Hungária körúti telektömb beépítendő. A bizottság szükségesnek tartotta a kérdéses telkek mielőbbi megvételét. Természetesen az ingatlanok vételárának kérdése újabb, hosszú heteket igénybe vevő vitákat eredményezett az Intézet és a felügyeletet gyakorló minisztériumi illetékesek között. Az elnökség, a gyorsabb jóváhagyás reményében határozatot hozott arról, hogy bár mind a két telektömböt meg kívánja venni, de 2 milliós költségvetésből, egyelőre csak az építkezések egy-egy harmadát végezteti el.<sup>40</sup>

A belügyminisztériumi engedély csak 1933. március 30-án érkezett meg. A leirat számos kemény kikötést tett az építkezések lebonyolításával kapcsolatban. Ezek értelmében az OTI köteles a kiviteli tervek elkészítéséhez általános (nyilvános) tervpályázatot kiírni és a beérkező tervek bírálatára meghatározott összetételű bizottságot felállítani. Kilátásba helyezi, hogy az építkezés során a kereskedelmi miniszter kijelölendő tisztviselői állandó műszaki felügyeletet fognak ellátni.<sup>41</sup> Ugyanezen az ülésen került napirendre az előzetes tervvázlat elkészítésével megbízott négy építész közös beadványának ügye. Ebben Molnár, Fischer, Körmendy és Pogány azt kérte az elnökségtől, hogy beadott terveiket tekintsék pályaterveknek, múlt évi felkérésüket pedig zártkörű pályázatnak. Levelükben kifejtették álláspontjukat, miszerint szociálisabb megoldás volna, ha az OTI vezetése az esetleges új tervpályázat első díjasa helyett, a már bizonyított négy építész között osztaná ki a munkát. Ha az elnökség hajlott is volna e kérés teljesítése felé, a minisztériumi leiratban foglaltak eleve kizárták a zártkörű, meghívásos pályázat gondolatát.<sup>42</sup>

Már ezen az ülésen határozat született arról, hogy „az igazgatóság az elnökség javaslatára a Tisza Kálmán téri és a Hungária körúti bérházak eszmei terveinek beszerzésére 28 napos határidővel általános (nyilvános) és jeligés tervpályázatot hirdet. A tervek elbírálásával és a kitűzött díjak odaitélésével a Magyar Mérnök és Építész Egylet, a Budapesti Mérnöki Kamara, a Magyar Mérnökök és Építészek Nemzeti Szövetsége, a Tervező Mérnökök Országos Egyesülete és a Magyar Építőmesterek Szövetsége egy-egy általuk kiküldött tagjából álló öttagú bíráló bizottságot bíz meg. Mind a Tisza Kálmán tér mind a Hungária körút terveinek jutalmazására külön-külön 10-10, egyenként 1000 pengős díjat állapít meg az igazgatóság, és felhatalmazza az elnökséget, hogy a nem díjazott tervek közül 1000-1000 pengő ellenében 5-5 tervet megvásárolhasson.”<sup>43</sup> A határozat kimondja még, hogy a végleges terveket elkészítő építészeket az igazgatóság – a belügyminiszter jóváhagyását feltételezve – maga fogja kiválasztani és a megbízást közalkalmazásban álló építészek nem kaphatják meg. Az igazgatóság a határozat meghozatalával egyidejűleg kérést intézett a belügyminiszterhez, hogy az 1933 év végén lejáró rendkívüli házadómentességet terjessze ki

az Intézet építkezéseire nézve az 1934-es év végéig. A határozat mellékleteként az ülés jegyzőkönyvéhez csatolták a kiadandó tervpályázati hirdetmény és a tervezési program szövegét. A később megszületett tervek értékeléséhez fontos megismerni a dokumentumokban rögzített elvárásokat.

A Tisza Kálmán térre vonatkozó tervezési program a következő kikötéseket tartalmazta: „A Tisza Kálmán tér 14.,15.,16. számú telkekből álló telektömbön tervezendő – függetlenül a jelenlegi parcelláktól – egymástól teljesen elkülönített, önálló telekkönyvi birtoktestté alakítható – három, egy és kétszobás (kivételesen ott, ahol a tervezés feltétlenül megkívánja, háromszobás), összkomfortos, minden mellékhelyiséggel ellátott lakásokat tartalmazó – bérház központi fűtéssel és melegvíz szolgáltatással. A telektömb négy parcellára osztása, illetve négy bérház tervezése is megengedett – ha erre az építési szabályok lehetőséget nyújtanak – de a tömb elaprózását kerülni kell. A tervezésnél, emeletszámánál stb. az építésügyi szabályzat és a hatósági rendelkezések nyújtotta lehetőségeken belül a gazdaságos kihasználásra kell törekedni, de *elsősorban a lakások higiénikus, egészséges, levegős és napos elrendezése, az égtáji viszonyok lehető legkedvezőbb kihasználása, összefüggő, levegős, artisztikus elrendezésű udvarok létesítése kívánatos.*(Cour d'honneur-os megoldás nem kizárt.)

Minden lépcsőház mellé liftet kell tervezni és a tervezésnél figyelembe kell venni azt is, hogy a lakások lakószobáihoz a végleges kivitelnél a központi fűtésre tekintet nélkül kémények fognak készíttetni.

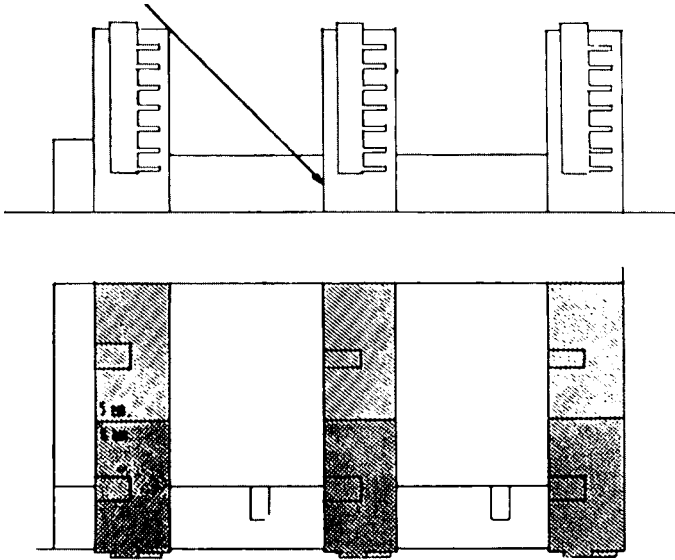
A tervezett lakások egészségének biztosítása céljából a világító udvarokat és a 2 méternél mélyebb átszellőzéseket és a rosszul megvilágított helyiségeket kerülni kell. Az ablakok a lakóhelyiségek frontszélességének legalább 3/4 részét foglalják el.

Az égtáji viszonyok lehető legkedvezőbb kihasználásának megállapítása céljából az összes homlokzatra rá kell rajzolni a vetett árnyék körvonalát szeptember 21-i és december 21-i, 11 vagy 13 órai helyzetének megfelelően.”<sup>44</sup>

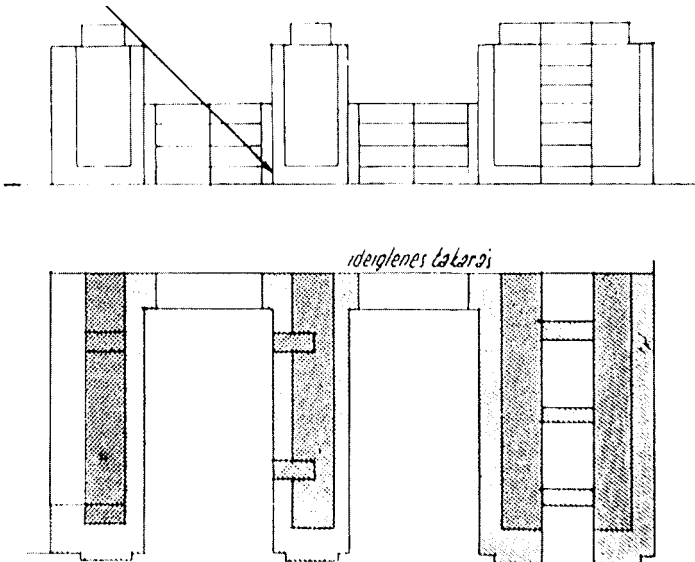
Az itt ismertetett programtervezet Dálnoki-Kováts Jenő javaslatára olyan passzussal egészült ki, mely az építészek számára megengedte „közvetlenül megvilágított, külön szellőztethető hálófülkés, vagy hall helyett a közlekedésből kikapcsolható gyermekhálófülkés vagy más ésszerű minimál” lakások tervezését is.<sup>45</sup> A módosított szövegű tervpályázati hirdetmény 1933. május 25-én megjelent a Budapesti Közlönyben.

### *A pályázat*

A két telektömbre meghirdetett tervpályázat összesen 4.8 millió pengős építési költséget irányzott elő. Ekkora volumenű építkezés reménye a tervező építészek mellett az építőipar szereplőit is lelkesedéssel töltötte el. A pályázat kiírása ráadásul nem csupán az OTI vezetésének érdeme volt,



Ligeti Pál 1933-as pályázati terve. (Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)

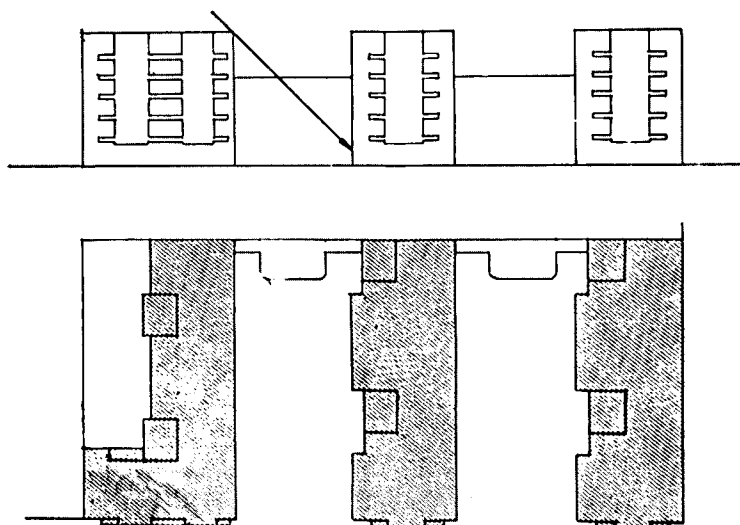


Pogány Mór és Fischer József 1933-as pályázati terve.  
(Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)

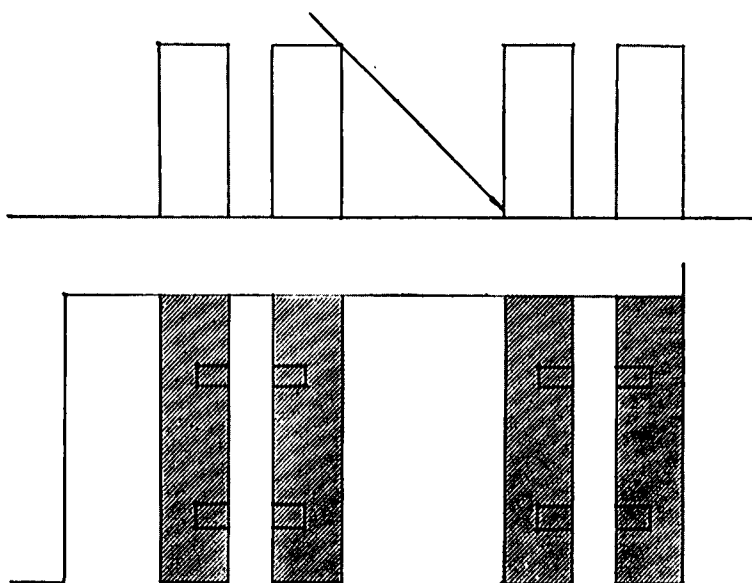
a miniszteriális engedélyek megszerzésében jelentős segítséget kapott az építészek és a vállalkozók érdekképviseleti szervezeteitől. Bár az OTI-t általában rendkívül sok kritika érte erről az oldalról, a bérházépítkezés ügyében természetes szövetségesekre talált a válság korszaka után épp-hogy csak éledő építőipar munkákban reménykedő tagjaiban. A szaksajtó hasábjain folyamatosan felléptek az ellen, hogy a társadalombiztosító intézetek díjtartalékaikat bérházak vásárlásaiba fektessék, vagy óriási kölcsönöket nyújtsanak állami nagyvállalatoknak.<sup>46</sup> A korszak bérházépítéssel kapcsolatos nagy polémiáiban hangoztatott érveikkel pedig az OTI-elnökség építkezéspárti tagjainak esélyeit növelték. A közös siker és a reménybeli munkalehetőség tehát joggal lelkesítette mindkét oldalt. Persze kritikus hangok is megszólaltak. A Tér és Forma szerkesztője nehezményezte a tervezési programban rejlő ellentmondásokat.<sup>47</sup> Úgy vélte, lehetetlen megfelelni a tervezési program azon elvárásának, hogy a felépítendő bérházak lakásai higiénikusak, levegősek, naposak és jól tájoltak legyenek, ha azt szintén előírják, hogy a telkeket az építési szabályrendelet nyújtotta lehetőségeken belül kell beépíteni. Előre vetítette, hogy a „pályázóknak az a része, amely ilyen épületek szociális jelentőségét átérzi, a kiírástól eltérő jobb megoldásokat fog keresni és találni”,<sup>48</sup> oly módon, hogy az épületek magasságát a megengedetnél nagyobbra méretezik és így a beépített köbtartalom csökkentése nélkül nagyobb, szellősebb és naposabb udvarokat terveznek.

A Magyar Mérnök és Építész Egylet Mű- és Középítési szakosztálya június 10-i ülésén az OTI tervpályázatával foglalkozott.<sup>49</sup> Ezen Orbán Ferenc elnök bejelentette, hogy tárgyalt az OTI vezetőivel a pályázati kiírás pontosításáról és kérelmezte a határidő két héttel történő meghosszabbítását.<sup>50</sup> Az ülésen Bierbauer Virgil a Tér és Formában kifejtett érveit hangoztatta a kiírásban rejlő ellentmondásokkal kapcsolatban, míg Münnich Aladár indítványozta, hogy az Egylet forduljon az OTI vezetéséhez annak érdekében, hogy az építési szabályzatnak való megfelelés követelménye kerüljön ki a tervpályázati kiírás szövegéből.

A módosított határidő július 7-én járt le. A zsűri elé került 172 pályázat közül 110 a Tisza Kálmán téri kiírásra érkezett. A tíz tagú bíráló bizottságnak augusztus 4-ig kellett dönteni a díjak és a megvételek kiosztásáról.<sup>51</sup> A megszületett értékelés eredményeként, a Tisza Kálmán téri telektömbre tervező építészek közül 10 pályamű kapott díjat: Deli és Faragó, Ifj. Gyenes Lajos, Faragó Sándor, Heysa Károly, Kiss Géza és Mészáros László, Ligeti Pál, Makk István, Orbán Ferenc és Rainer Károly, Pogány Móric és Fischer József illetve Preisich Gábor és Vadász Mihály tervei. A bizottság, adott sorrendben, a következő jellegű pályázatokat ajánlotta megvételekre: Napos lakások, Lux, Napfény és kilátás, 1111, Hungária 1933, Otthon, 2szer2, Háromszög B, Toronyház, Péntek, Összefüggő levegős udvar, Dénes.<sup>52</sup> A tervek és a bíráló bizottság döntésének ismertetése illetve kritikája a szaklapokon kívül a napi sajtóban is megjelent. Ezekből megtudhatjuk, hogy a Tisza Kálmán téri pályatervek közül az értékelésnél 13-at hiányok miatt,



Heysa Károly 1933-as pályázati terve. (Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)



Molnár Farkas 1933-as pályázati terve. (Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)

70-et pedig az Építésügyi Szabályzat egyes rendelkezéseinek mellőzése miatt a díjazásból kizártak.<sup>53</sup>

A Magyar Mérnök és Építész Egylet Mű- és Középítési szakosztálya rendkívüli ülést tartott az OTI Fiumei úti székházának nagytermében, ahol a pályaműveket kiállították.<sup>54</sup> A Vállalkozók Lapja beszámolója, a Képzőművészet-ben közölt tervrajzok, az Építőmunka és az Ujság cikkei, valamint a Tér és Forma, már az építkezés befejezése után közölt tanulmánya, nyújtanak némi, néhol egymásnak ellentmondó információt a pályázati anyagokról.<sup>55</sup>

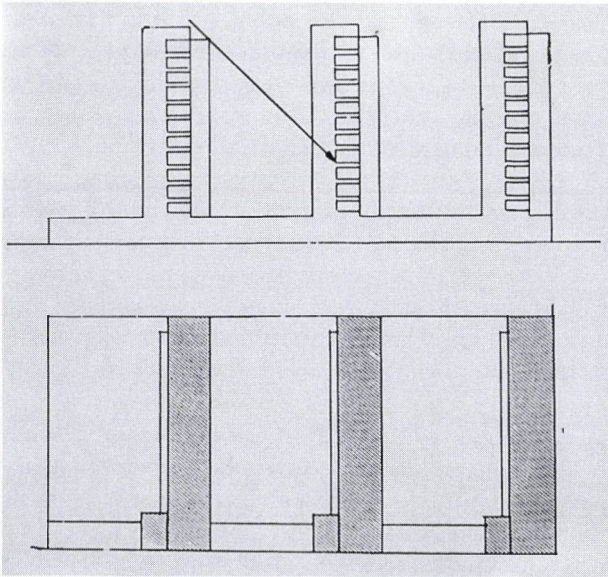
Preisich és Vadász 3 azonos kiképzésű, 6 emeletes sávházat tervezett, bennük jól átszellőztethető, külön épülettömbökben elhelyezett 1 és 2 szobás lakásokkal. Az egyes tömbökben 3-3 lépcsőház kapott volna helyet. A Képzőművészetben megjelent látványterv tanúsága szerint felvetették az OTI-telkekkel szomszédos ingatlanok hasonló beépítését is.<sup>56</sup>

Ligeti terve a Vállalkozók Lapjának ismertetése szerint 3 darab 6 emeletes épületsávot mutatott, melyeket a Tisza Kálmán tér felőli oldalon két emeletes keresztszárny kötött össze. A Tér és Forma-beli rajzon a 3 sáv egyes épülettömbjei két, különböző magasságú, egy-egy lépcsőház köre szervezett tömbre tagolódnak. A tér felőli rész 8, a másik 5 emeletes lett volna.

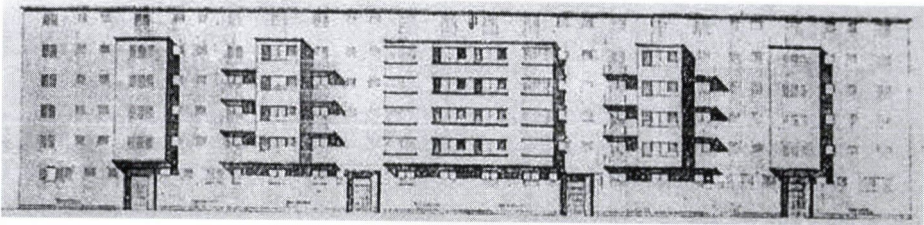
Orbán Ferenc és Rajner Károly pályaterve cour d'honneur-ös felépítést javasolt. A Fischer és Pogány tervén feltűnő, eltérő tagolású épületsávokat a déli végződéseknél alacsonyabb keresztszárnyakkal kötötték össze. Hasonló megoldást ajánlott Heysa Károly terve is.

Molnár Farkas 4 épületsávot javasolt, melyek közül kettőt-kettőt egymáshoz közelebb helyezett volna el. Árkay Bertalan merész, 11 emeletes, sávosan elrendezett, a déli oldalon földszintes traktussal összekötött toronyházakat tervezett. Frontális beépítést ajánlott ifjabb Gyenes Lajos, Faragó Sándor, a Kiss Géza és Mészáros László illetve a Deli és Faragó páros díjazott pályázata, valamint Shmitterer Jenő megvásárolt terve.

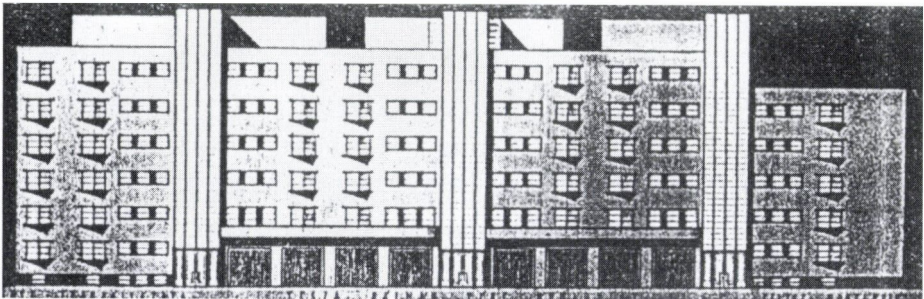
Árkay Bertalan Kiscelli Múzeumban őrzött hagyatékában fennmaradt egy, feltehetően neki tulajdonítható eredeti pályázati terv.<sup>57</sup> A Tisza Kálmán téri helyszínre benyújtott, „Hét emelet” jellegű terv nem a végül megvétele nyert toronyházak rajzait ábrázolja. Az 1:200 léptékben ábrázolt homlokzatok és alaprajzok mellett a jövedelmezőségi számítások adatai is helyet kaptak. A három, észak-dél irányba tájolt, 7 emeletes épületsávhoz, a keleti oldalakon 2-2, a földszinten házmesterlakásokat tartalmazó, 8 emeletes lakótömb kapcsolódik. Az alaprajzok tanúsága szerint egy épületben 2 külön lépcsőház köré szerveződik az emeletenként elhelyezett, a minimális alapterületű előszoba kivételével minden esetben közvetlen megvilágítású szobákat tartalmazó, 2-2 lakás. Az épületek közötti parkosított részen fedett játszótér, medence és homokozó is helyet kapott volna. A homlokzatok legérdekesebb és egyben legvitathatóbb északi nézete sajnos nem jelenik meg a pályázati terven, de az alaprajzból következtethetően, a Tisza Kálmán tér felé három ablaktalan, keskeny falsáv tekintett volna.



Árkay Bertalan 1933-as pályázati terve. (Tér és Forma 1935/7. 186. lap.)



Schmitterer Jenő 1933-as pályázati terve. (Képzőművészet 1933. 207. lap.)

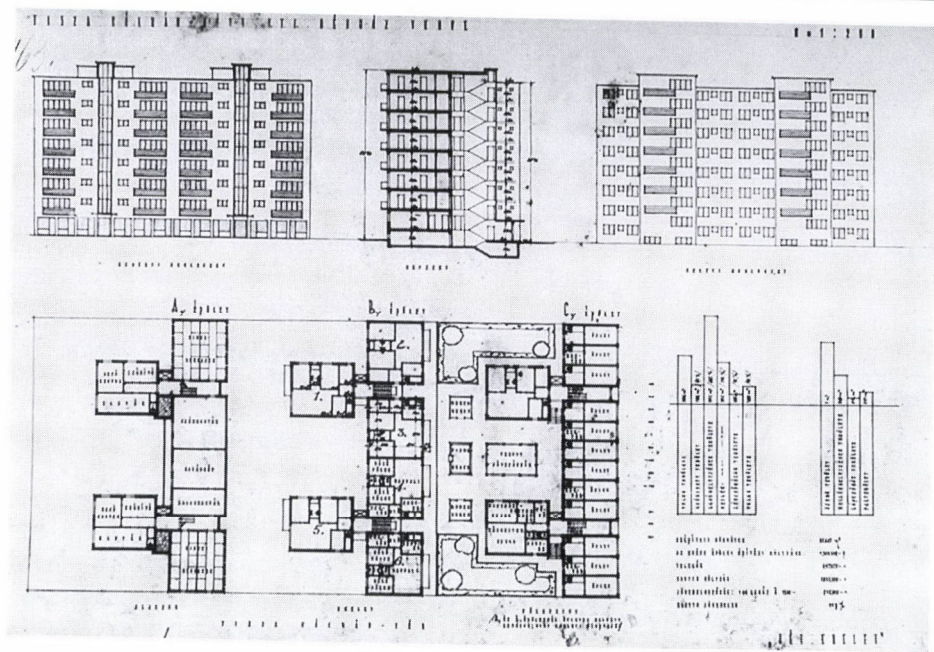


Kiss Géza és Mészáros László 1933-as pályázati terve. (Képzőművészet 1933. 211. lap.)

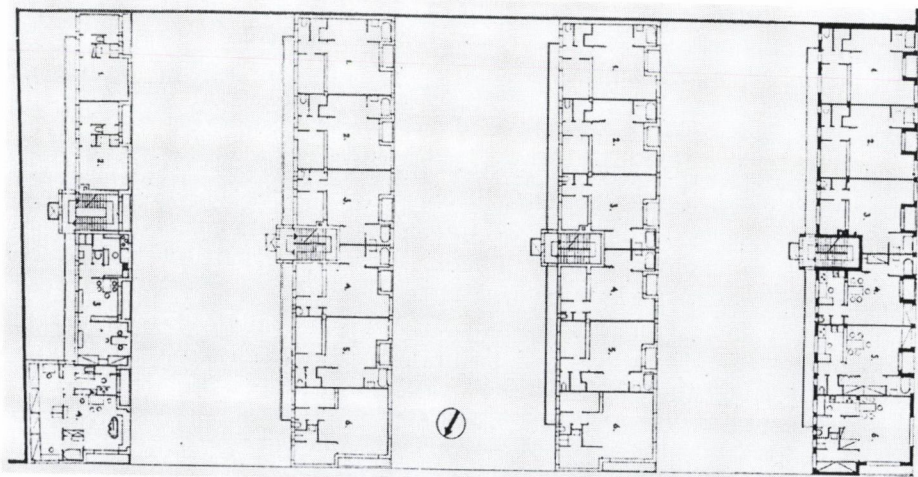
A CIRPAC-tag Molnár József Tisza Kálmán téri pályázati terve, az 1943-ban kiadott, összegyűjtött munkáit tartalmazó füzetben jelent meg.<sup>58</sup> A sávós beépítést mutató rajzon négy, egymás mellett elhelyezkedő, 5 emeletes épületsáv tűnik fel. Az egyes emeleteken elhelyezkedő lakások a tömbök keleti oldalán futó függőfolyosókról nyílnak.

A pályázati eredmény kihirdetése után az OTI vezetésének döntenie kellett a megbízás sorsáról. Peyer javaslatára, aki a genfi népszövetségi palota példájára utalt, nem egyetlen építész, hanem egy tervezői csoportot bíztak meg a kiviteli tervek elkészítésével és a teljes tervezői művelet végrehajtásával. A megbízások megszerzéséért lefolyt küzdelem néhány állomásáról, a protekció és frakcióharcokról érzékletes leírást nyújt Preisich, 1984-ben – némileg rövidítve – nyomtatásban is közölt naplója.<sup>59</sup> A Tisza Kálmán téri telekre végül Árkay Bertalan, Preisich Gábor és Vadász Mihály, Pogány Móric és Fischer József, Heysa Károly, Ligeti Pál illetve Faragó Sándor kapott tervezői megbízást. Az elnökség kikötötte továbbá, hogy a sávós beépítés elvét fogadja el, hátulsó, alacsony és bármikor eltávolítható lezárással.<sup>60</sup> Ez utóbbi követelmény az Építésügyi Szabályzat már korábban említett rendelkezéséből fakadt, mely kimondta, hogy az utca felé nyitott udvar belső végét keresztzárnyal kell lezárni.<sup>61</sup>

Az OTI vezetősége már a pályázati kiírás megszövegezésével a sávós beépítést sugallta a tervezők számára. Minden bizonnyal ezért hangsúlyozta kiemelten a jól megvilágított lakások és a kifogástalan tájolás fontosságát. Ez a megoldás azonban sokak számára elfogadhatatlan volt, elsősorban városképi, esztétikai szempontból. Sárkány István építész panaszbeadványt intézett az OTI elnökségéhez, melyben, egyébként jogosan, felhívta a figyelmet arra, hogy míg a bírálóbizottság számos pályázatot az Építési Szabályzattól való eltérés miatt érvénytelenített, addig Preisich és Vadász hátsó lezárással nélküli sávós, tehát szabálytalan beépítési javaslatát díjazásban részesítette.<sup>62</sup> E beadványon kívül Sárkány a Magyar Mérnök- és Építész-Egylet Közlönyében megjelent részletes tanulmányban fejtette ki az OTI pályázat elbírálásával és a sávós beépítéssel kapcsolatos aggályait.<sup>63</sup> Akkurátus benapozási ábráival, városképet és gazdasági szempontokat érintő megjegyzéseivel bizonyítani igyekezett, hogy az újfajta elrendezési mód csekély előnyei nem ellensúlyozzák rengeteg hátrányát. Úgy vélte, hogy „ennél fonákabb elrendezést elképzelni is bajos.” Jól látható, hogy a korabeli kritikák, de a későbbi értékelések esetében is a megítélés legfontosabb szempontja a tervezett és végül felépült bérházak sávós elrendezése volt. Nem véletlenül, hiszen a Tisza Kálmán téri épületek tervezői és persze az OTI elnökségének köszönhetően Magyarországon először valósult meg ez a beépítési forma.



Árkay Bertalan „Hét emelet” jellegű pályázati terve. (Kiscelli Múzeum Tervtára, Árkay Bertalan hagyatéka, ltsz: 68.31.1)



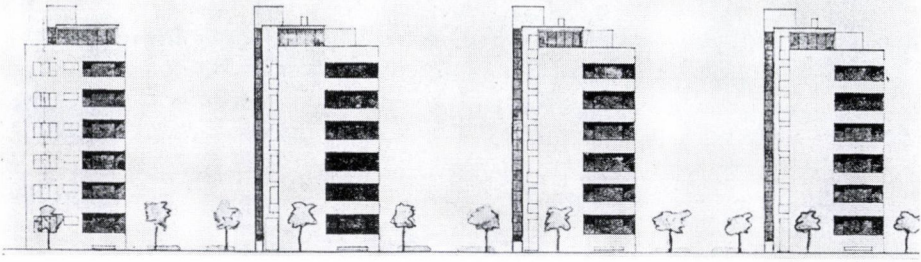
Molnár József 1933-as pályázati terve, alaprajz. (Molnár József: Építészeti vázlatkönyv. 1943)

## A tervezés

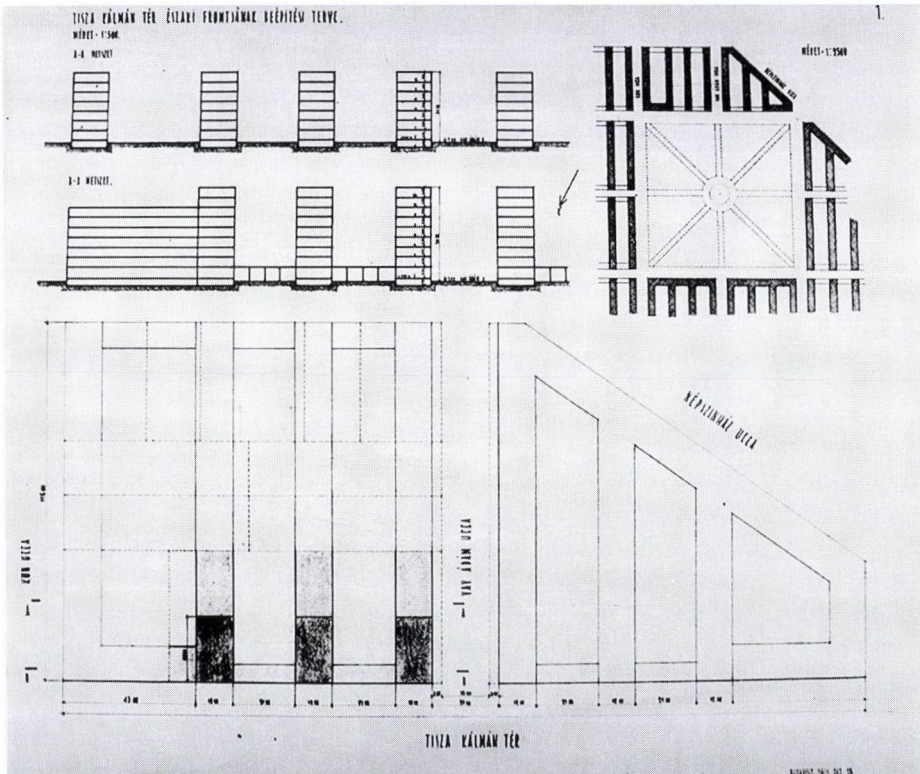
A sávós beépítés gondolatát az OTI felügyeleti szervei a pályázati eredmények kihirdetése után sem tették magukévá. A belügyminisztertől az elnökség 1933. október 19-i ülésére leirat érkezett, mely felhívta a figyelmet arra, hogy az Építésügyi Szabályzat rendelkezései szerint, a Tisza Kálmán téri épület nem építhető fel a tér felé nyitott udvarral.<sup>64</sup> Ugyanezen az ülésen tárgyalták a kijelölt építésszel kötendő szerződés tervezetét. Ennek szövegébe bekerült a fenti megszorítás is. Kikötötték továbbá, hogy az épület tervei együttesen és egyetemleges felelősség mellett készítendőek el, s ha az építésszel nem tudnak közös elhatározásra jutni, úgy a vitás kérdésekben az Intézet dönt. A szerződés tervezet egyik legfontosabb pontja kimondta, hogy az építésszel kötelesek az 1:200 léptékű tervvázlatot addig módosítani az Intézet kívánságának megfelelően, míg a döntéssel megbízott elnökség józnak nem találja. Az egyes építésszel illetve építésszárosok honoráriumát a leszámolásnál kiadott építési költség 4%-ának 1/6 részében állapították meg.

A jövedelmezőség szempontjából kulcsfontosságú 30 éves rendkívüli adómentesség bizonytalanná válása miatt az elnökség úgy döntött, hogy 1934 folyamán a Tisza Kálmán téren a teljes, a Hungária körúton csak a beruházás 1/6 részét építteti meg.<sup>65</sup> Az ideiglenes házadómentesség meghosszabbításáról szóló 7500/1933. M.E. sz. rendelet a 30 éves rendkívüli házadómentességet ugyanis csak arra a teljesen új, vagy lebontandó épület helyén felépítendő házra hosszabbította meg, amelyet 1934. július hó 1-ig teljesen lakható állapotba hoznak, feltéve, ha az épület már 1933 végéig tető alá kerül.<sup>66</sup> Nyilván való volt, hogy az OTI nem tud megfelelni ezeknek a feltételeknek. Így az elnökség felterjesztésben kérte a kormányt, hogy a különleges esetekkel kapcsolatban – így például a Tabán és az Erzsébet körút építkezéseivel – kiadandó rendeletekben a 30 éves adómentességet az OTI bérházépítkezéseire is alkalmazza. A Vállalkozók Lapja, december 14-i számában beszámolt arról, hogy a belügyminiszter december 7-én leiratot küldött az OTI-nak, melyben kikötötte, hogy a Tisza Kálmán téri építkezést csak abban az esetben engedélyezi, ha az Intézet eltekint a Hungária körúti bérházak felépítésétől. A 30 éves rendkívüli adómentesség feltételéül pedig azt szabta, hogy az építkezésnek még 1933 folyamán el kell kezdődnie és az épületeket lakható állapotba kell hozni legkésőbb 1934. június végére.<sup>67</sup> Az aggasztó jövedelmezőségi kilátások miatt az Intézet, a belügyminiszter javaslatára, a Hungária körúti építkezésről meghatározatlan ideig lemondott.<sup>68</sup>

A helyzet akkori bizonytalanságát jól jelzi a november 23-i Vállalkozók Lapja egy éles hangú cikke, mely szinte tényként közölte, hogy az OTI elnöksége, a rendkívüli házadómentesség elmaradása miatt, lemondott az építkezésről.<sup>69</sup> Sőt az igazgatóság egy tagja még 1933 végén is olyan javaslattal állhatott elő, miszerint a tervezett bérházak felépítése helyett, az Intézet a Tisza Kálmán téri telektömbre az Uzsoki utcai baleseti sebészetet helyezze el, befektetésként pedig vegyen nemrég épült, 26–28 éves adómentességgel



Molnár József 1933-as pályázati terve, homlokzat. (Molnár József: Építészeti vázlatkönyv. 1943)



A Tisza Kálmán tér északi frontjának beépítési terve. 1933. október 15. (Kiscelli Múzeum Tervtára, Árkay Bertalan hagyatéka, ltsz: 68.31)

bíró bérházakat.<sup>70</sup> E hírek hallatán a tervezők memorandummal fordultak az OTI elnökségéhez, melynek szövege az Ujság c. napilapban is megjelent.<sup>71</sup> Ebben leszögezték, hogy eljárak a pénzügyminisztériumnál a 30 éves rendkívüli adómentesség ügyében és azt biztosítva látják. A cikk szerzője megjegyezte, hogy a szövevényes ügy Gömbös Gyula miniszterelnök figyelmét is felkeltette, aki támogatásáról biztosította az építészeket.

Az aggályok ellenére a tervezők még a szerződések megkötése előtt munkához láttak. A tervek első, sajnos számunkra csak néhány vonásában ismert verziója, a mindenki által külön-külön elkészített vázlatok egyeztetése után született meg. A sávós beépítés, mint láttuk, már a pályázat bírálatakor eldöntött koncepció volt. A lakóépületek esetében Magyarországon szintén példa nélküli 8 emeletes magasságot az OTI minden bizonnyal a nagyobb rentabilitás igénye miatt fogadta el. Preisich Gábor naplója szerint az építészek számára a döntő érvet Heysa Károly szolgáltatta. Felhívta a tervezők figyelmét arra, hogy a kisebb köbtartalmú sávós beépítés miatti kevesebb honoráriumot a magasság megnövelésével lehet ellensúlyozni.<sup>72</sup>

A közösen elkészített vázlatokat Fischer József mutatta meg az OTI elnökségének, majd az elvi engedélyek megszerzése érdekében a terveket benyújtották a Városházán. E rajzoknak a fővárosi tervtárban nincs nyoma. A Fővárosi Levéltárban azonban előkerült a tervekhez mellékelte beépítési műleírás, a Kiscelli Múzeum tervtárában őrzött Árkai hagyatékban pedig egy október 15-ére datált beépítési terv.<sup>73</sup> A szöveg és a rajzok tanulmányozása alapján valószínűsíthetjük a két dokumentum összetartozását.

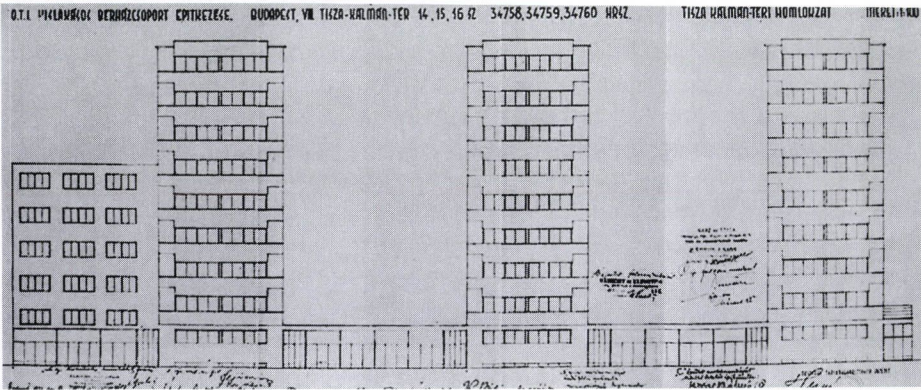
*„Műleírás az OTI Tisza Kálmán téri telkeinek beépítéséről. Alulírottak, mint az Országos Társadalombiztosító Intézet VIII. Tisza Kálmán téri telkein építendő bérházak tervezésével megbízott építészek, tisztelettel kérjük, hogy a mellékelte tervvázlatok és alábbi műleírás alapján a beépítésre vonatkozó elvi engedélyt megadni kegyeskedjék.*

*Tisztelettel vagyunk bátrak megemlíteni, hogy mindaz, ami a tervekben a jelenlegi építésügyi szabályzatoktól eltér, a Tisza Kálmán téren általános városépítésügyi szempontokkal indokolható.*

*1. Az OTI telkén építendő, a mellékelte beépítési vázlat és metszetek szerinti bérház, a tér teljes későbbi beépítésével harmóniába hozható, sokkal inkább mintha különböző architektonikus megoldású frontális beépítés történne, azonban mint a tér déli oldalának esetleges asszimmetrikus megoldása is megáll. A tér keleti, nyugati, északi frontjának lezárása a lakások napos fekvésével indokolt. Az ilyen módon keletkezett háromoldali horizontális tömeg, a harmadik oldal vertikális épülettömegével architektonikus kapcsolatot nyer.*

*2. Az északi frontnak tervezett sávosan felnyitott, csak földszintes üzletsorral lezárt beépítését a lakások egészséges, kelet-nyugati orientálása teszi szükségessé, azonkívül nem csak a teret határoló telkek lakásai, hanem a távolabbi épületek is, a tér nagy levegő tömegével szoros összefüggésbe kerülnek.*

*3. A tervezett sávós beépítést azonban nem csak a lakások napos elhelyezése indokolja, hanem a teret határoló telkek keskeny utcai fronttal bíró és*



Homlokzati terv. 1933. december 13.



A Tisza Kálmán téri OTI-házak. (A magyar társadalombiztosítás 50 éve 1892–1942. Budapest, 1942)



A Tisza Kálmán téri OTI-házak

*mélyen benyúló, lehetetlenül rossz alakja is, melyek egészségesen, modern városépítési elvek szerint, be sem építhetők, s csak az általunk tervezett sávok folytatása révén nyerhetnek egészséges, napos lakásokat.*

*4. A Tisza Kálmán tér, mint a Főváros legnagyobb tere, nem bírálható el az általános ucca beépítések szerint, mert egyrészt valójában nincs szemközti házsor, így az északi oldal magasabb házai csak a sávok közti terekre és a Tisza Kálmán térre vetnek árnyékot, másrészt a tervezett sávok közti távolság a normális ucca szélességnél jóval nagyobb, miáltal a sávok egymásra alig vetnek árnyékot.*

*5. A tervezett beépítés a szomszédok jogait sem érinti, mert amint fent említettük az OTI telkei mögötti telkek számára egyenesen előnyös a beépítés folytatása, a Kun uccai sarok telek beépítése pedig a jelenlegi érvényes beépítést amúgy sem érinti.*

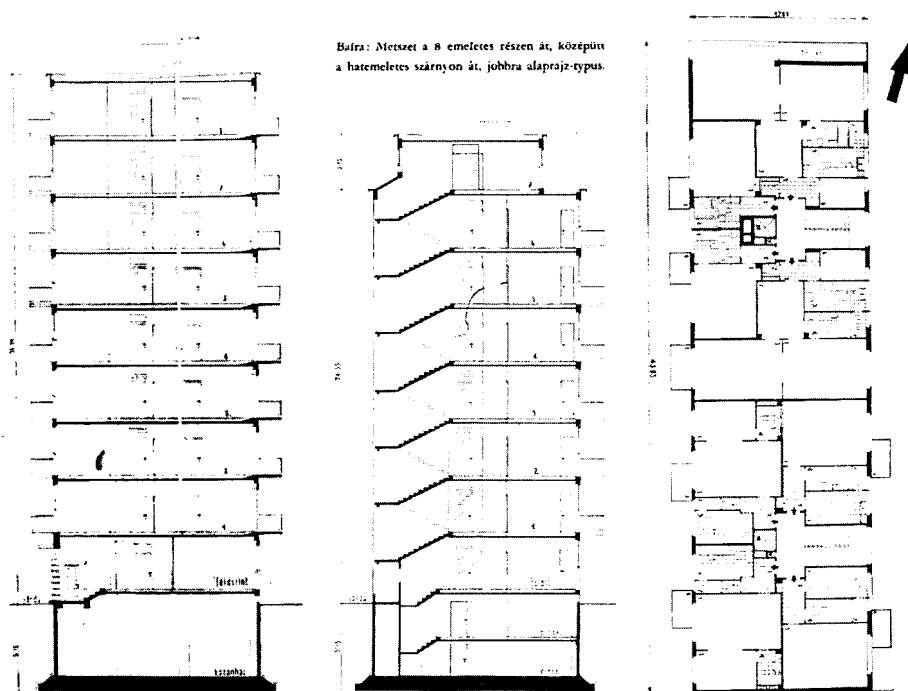
*Végül fel kell hívnunk a nagyméltóságú Polgármester Úr figyelmét azon körülményre, hogy amennyiben ezen modern beépítési tervezet nem lenne keresztlül vihető, úgy belekényszerülnénk egy régi rossz beépítési módba, zárt udvarok és udvari lakások építésébe, valamint a Tisza Kálmán tér végérvényesen koncepció nélküli megoldásába.*

*Teljes tisztelettel*

*Árkai Bertalan és tsai  
Budapest. 1933. okt. 24.”<sup>74</sup>*

Az Árkai hagyatékban megtalálható a beépítési terv egy alternatív változata is. Az 1933. október 20-i dátummal ellátott rajz a Vay Ádám utcától nyugatra lévő telektömbön a fentiekől eltérő megoldást mutat. Ezen a tervvariáción itt csak két épület sáv van jelölve, s így a tervezett együttes Tisza Kálmán tér felőli látványa már nem szimmetrikus a Vay Ádám utcára. E két tervvariáció léteére a már többször említett 1935/7-es Tér és Forma-beli cikk néhány sora ad magyarázatot. Ezek szerint, az építészeknek a Közmunkák Tanácsa felszólítására ki kellett dolgozniuk a beépítési tervet arra az esetre is, ha a Vay Ádám utcától nyugatra nem három, hanem – mivel a harmadik ház felépítéséhez egy viszonylag újabb épület lerombolására lenne szükség – csak kettő sáv épül fel. A két koncepció különbsége, az eltérő számú épületeken túl, a tervezett épületegyüttes szélső elemeinél is kiütközik. Ha megépülne mind a hat magasház, akkor a Kun utca felőli frontális szakasz lenne hosszabb az ellekező oldali analóg darabnál, a másik esetben ez az arány megfordulna. E különbségek persze az OTI telektömbjein tervezett épületeket semmiben nem érintették. Mindkét variáción a csoport három, az utcára merőlegesen elhelyezett, földszintes üzlettraktussal összekötött épületsávból áll, melyek két-két alaprajzilag elkülönülő részre oszlanak. A tér felőli részek 8, a hátsók 6 emeletesek. A keleti sávhoz frontális beépítésű, 6 emeletes ház csatlakozik.

A Fővárosi Levéltárban és a Tervtárban talált iratok arról tanúskodnak, hogy a terveket elbíráló polgármesteri III. ügyosztály – a beadókat is meg-



Metszetek és alaprajz. (Tér és Forma 1935/7. 188. lap.)

lepő módon – a sávos beépítés ötletét kedvezően fogadta. A műszaki vélemény szövege szerint, „a sávos beépítésnek egészségügyi előnyei vannak, s ezért annak elterjedését a hatóságnak nem csak megengednie, hanem előmozdítania is kell.” A városképi szempontokból aggályokat is megfogalmazó vélemény kinyilvánította, hogy „ha a sávos beépítési rendszer bevezetését helyesnek tartjuk, el kell fogadnunk a vele járó városképeket is.” Kimondták továbbá: „Egyenlőre csak a folyamodó telkén építendő három épületsávra és azoknak az Alföldi utcáig való meghosszabbítására, továbbá a Vay Ádám utca nyugati oldalán emelendő két épületsávra lenne kötelezően megállapítandó ez a beépítési mód. Kívánatosnak tartjuk ezeken kívül a kelet felől számított 1. és 2. épületsáv közé 8 méter széles új utca nyitását, 5-5 méteres előkertekkel.”<sup>75</sup>

A tervezők kérelmét, a városrendezési és magánépítési ügyosztály fenti szakvéleményét csatolva, a polgármester a Fővárosi Közmunkák Tanácsához küldte előzetes elvi elbírálás végett. A tanácsulési jegyzőkönyv és a polgármesternek küldött, 1933. november 21-én kelt válaszlevél tanúsága szerint, mivel „a sávos beépítés előnyös közegészségügyi szempontból és a városkép szempontjából sem kifogásolható”, a Közmunkák Tanácsa az elvi engedély megadásához hozzájárult.<sup>76</sup>

Az OTI az elvi engedély birtokában a megbízóleveleket kiadta az építésszeknek, akik Preisich emlékei szerint, együttes munkával, három nap alatt elkészítették, majd a Fővároshoz benyújtották a beadványi terveket.<sup>77</sup> Ez a tervanyag, 2 homlokzat-, 9 alap- és 1 metszetrajz, valamint a statikai számítások, 63988/1933. III engedélyezési számmal, a budapesti Tervtárban megtalálhatók.<sup>78</sup> A terveken szereplő dátum 1933. december 13. (I. melléklet)

A rajzok három 8 emeletes épületsávot mutatnak, melyeket a Tisza Kálmán tér felőli részen földszintes üzlettraktus köt össze. Ez az üzletsor a Vay Ádám utcára is befordult volna, 3 méterrel előre ugorva az épület homlokzati alapsíkjától. A Tisza Kálmán tér felőli földszintes traktuson az üzletek között – az egyes épülettömbök mindkét oldalán – bejáratok vezetnek az udvarokba. Ezek hátsó részeibe az építésszek fedett játszóteret is terveztek. A több mint 30 méter magas épületsávok 2 alaprajzilag elkülönülő részre oszlanak, melyekben a lépcsőházak az ellentétes oldalakra kerültek. A Tisza Kálmán téri rész 8, a hátsó 6 emeletes. A Kun utca felőli sávhoz 5 emeletes, 3 tengelyes, frontális szakasz csatlakozik.

A lépcsőházakból, a földszint és a 6. emelet kivételével, az egyes szinteken 4 lakás nyílik. Egy 2 szoba-hallos cselédszobás, 2 egyszobás és egy garzon. Az alaprajzi kiosztás legérdekesebb része, hogy a 8 illetve 6 emeletes tömbök csatlakozásánál húzódó négy lakás 4 fürdőszobáját a tervezők egymás mellé helyezték. Az 5 emeletes épületrészben a csatlakozó 8 emeletes tömb lépcsőházának pihenőiről vezet átjáró a szintenként kialakított két-két lakáshoz.

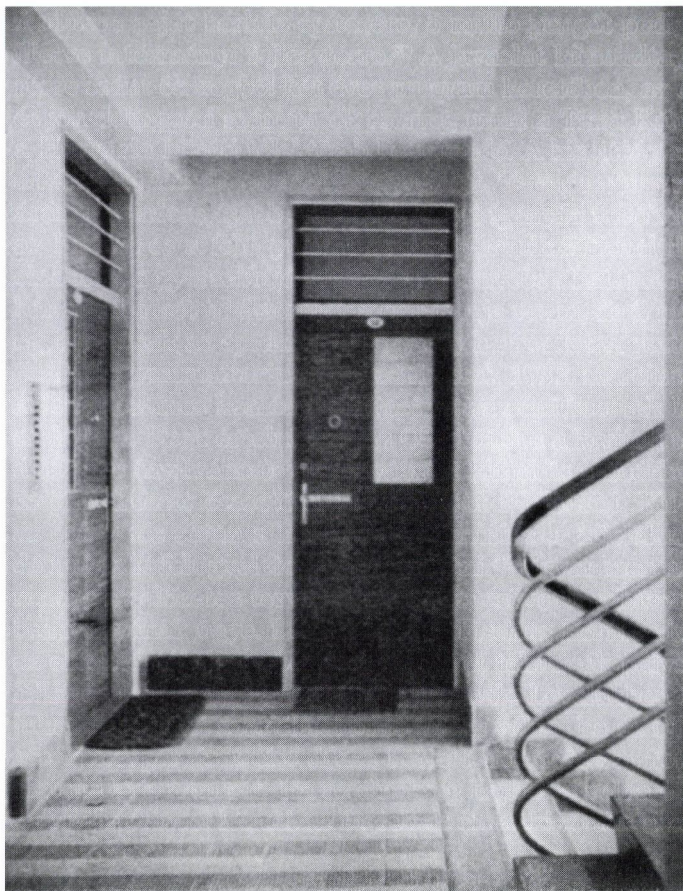
A Tisza Kálmán tér felőli homlokzat középső sávját, az első emelettől felfelé, két szoba szélességű zárterkély tölti ki, melyeken, a sarkokon az erkélyajtók üvegfelületéhez csatlakozó szalagablak fut végig. Ez az ablaksor a földszinten is megtalálható, hasonló szélességben, valamivel alacsonyabb formában. A zárterkélyekhez, mindkét oldalukon, tömör mellvédű erkélyek kapcsolódnak. Az öt emeletes rész ablakai, a födémek szinteltolása miatt, fél emelettel alacsonyabban sorakoznak.

Az Árkay hagyatékban található néhány skicc, melyek alapján feltételezhető, hogy az épület Tisza Kálmán téri homlokzati kompozíciója az ő nevéhez köthető. Ezekben három variáció tűnik fel, melyek közül az egyik a benyújtott terveken pontosan megismétlődik.

Budapest székesfőváros Polgármestere december 29-i véghatározatában engedélyezte az elküldött terveket, de többek között az alábbi fontos, a további tervező munkára kiható megkötéseket tette:

1. A gyermekjátszóter és az összekötő földszintes üzletrészek építéséhez „csak ideiglenes jelleggel, visszavonásig való érvényességgel, a lebontási kötelezettség telekkönyvi biztosítása mellett” járul hozzá.

2. „Az építtető illetve a mindenkori tulajdonos, abban az esetben, ha a Kun utcától számított első és második sáv épület között a szabályozási tervek szerint a hatóság utca nyitását határozná el, azokat a területeket, amelyek az esetleg nyitandó utcákra fognak esni, ... ingyen és tehermentesen Budapest ... közönségének kötelesek átengedni.”



Részlet a lépcsőházból

3. „A Vay Ádám utca kiszélesítésére szánt 3 méteres területsáv a lakhatási engedély megadása előtt közterületül ingyen a fővárosnak átadandó. A Vay Ádám utca felőli földszintes rész nem építhető meg.”

4. „A közvetlen megvilágítással nem bíró hallok és előszobák megfelelő megvilágításáról gondoskodni kell.”

5. Az udvarokba tervezett fedett játszótereket, a mellettük lévő földszinti lakószobák jobb megvilágítása végett 90 fokkal elforgatva kell elhelyezni.

A Véghatározat kimondta, hogy a fentiek figyelembevételével módosított terveket újra be kell mutatni.<sup>79</sup>

Már a tervek benyújtása után, de a Véghatározat kelte előtt született egy újabb, keltezése alapján december 28-ára datálható alaprajzi verzió, mely az Árkay hagyatékban maradt fenn.<sup>80</sup> A szinte tökéletes szimmetriával kiosztott négyfogatú alaprajzon szintenként 2 kétszoba-hallos cselédszobás, és 2 egy-

szoba-hálófülkés lakás tűnik fel. A főhomlokzat zárterkélye e terven is látható, de a hozzá tapadó erkélyek az oldalhomlokzatok felé befordultak volna.

A Főváros által – az ismertetett feltételekkel – elfogadott tervek javítása Preisich emlékei szerint akadozva indult. A következőket olvashatjuk naplójában:

„Ahogy a dolog nem volt égetően sürgős, előtérbe léptek a hiúsági kérdések. Fischer csinált egy igen gyöngye tervet és azt erőszakolta, a többiek veszekedtek és a terv semmivel sem jutott előbbre... . Erre Molnár Farkassal, ketten nekifogtunk és megterveztünk egy új, szép alaprajzot, amelyben teljesen elkerültük a sötét „hallokat”. A Tisza Kálmán tér felé háromszobás, jobban mondva kétszobás, világos-hallos lakások kerültek, a másik oldalra két nagyszobás kifogástalan típusok. Valamennyi tervező egyetértésével ezt dolgoztuk azután ki és nyújtottuk be jóváhagyás végett az OTI-hoz.”<sup>81</sup> (Molnár Farkas neve itt merült fel először a Tisza Kálmán téri épületek tervezése kapcsán. A Hungária körüti, meghíúsult pályázaton ugyan díjat nyert, de itt hivatalosan nem kapott megbízást, csupán mint Fischer József csendestársa vehetett rész a tervezésben. A Fischer hagyatékban megtalálható cégalapító okirat tanúsága szerint Fischer és Molnár 1934. január 1-én léptek formálisan is társas viszonyba.<sup>82</sup> Bár dátumot Preisich nem említi, de a körülmények és a rövid jellemzés alapján minden bizonnyal e tervek azonosak azokkal, melyek az OTI-elnökség január 11-i ülésének jegyzőkönyvéhez csatolva fennmaradtak. A két, január 7-ei dátummal ellátott, 1:50 léptékű tervrajz a Tisza Kálmán tér 16 illetve 14–15–16 számú bérházépületek 1–5. illetve 1–6. emeleti alaprajzait mutatja be.

Az alapkoncepció, a három, sávosan elhelyezett épülettömb, persze nem változott, de számos alaprajzi eltérés látható a december 13-i beadványi tervekhez képest. Egy épületen belül a lépcsőházak azonos oldalra kerültek, belőlük emeletenként 4-4 lakás nyílik. A Tisza Kálmán tér felőli szakaszban egy 3 plusz cselédszobás, 2 garzon és 1 kétszobás, a hat emeletes részben pedig 2 egyszoba plusz hálófülkés és 2 másfélszobás kapott helyet. Ezekbe a lakásokba az építészek beépített szekrényeket is terveztek. A Tisza Kálmán tér felé néző homlokzaton a zárterkély a nyugati oldal két szobájának szélességében fut, ehhez csatlakozik a homlokzat kb. 1/3-át elfoglaló erkély.

A többi alaprajzi variánssal összehasonlítva kétségkívül ez utóbbi bizonyul a legmodernebbnek. A tervezők a megvilágítás nélküli hallokat elkerülve keskeny közlekedőket, a nagy méretű szobák helyett több kisebbet alakítottak ki. A kisebb alapterületű lakások otthonosabbá tétele végett hálófülkéket és beépített szekrényeket is terveztek.

Az építészek kijelölése után az OTI elnöksége saját tagjai közül külön, rendszeresen ülésező építési bizottságot állított fel. Ennek jegyzőkönyvei nem maradtak fenn. Egyik ilyen ülésen történhetett meg, hogy két igazgatósági tag kifogásolta a fenti alaprajzokat, és a hallokat visszatették az épületek belsejébe. Ugyancsak nemtetszésüket fejezték ki a hálófülkés garzonlakásokkal kapcsolatban, azt mondva, hogy a szobák legyenek négyszög-

letesek, ki- és beugrások nélkül. Erről az epizódról sajnos csak Preisich Gábor naplójából értesülünk.<sup>83</sup> Ebben található egy, feltehetően e kifogások elhangzását követően, Fischer József által írt és a többi tervező kézjeggyével ellátott cédula, mely a következőket rögzítette:

„934.jan.12.

1. az elnökség által megváltoztatott tervet későbbi időpontban igyekezni fogunk megjavítani (hall stb.) a kiírási művelet után. a fürdőbe helyezett W.C.-k helyett külön W.C.-t helyezünk a fürdőtérbe.

2. ligeti felveti a homlokzat irányában az elnökség tagjainak meggyőzését.

3. a tervezők egymás közt megállapodnak, hogy a tiszta kálmán téri bérházcsoport tervezési tiszteletdíját 6 (hat) egyenlő részben osztják fel, a publikációnál együttesen szerepelnek.”

A lapon szerepelt a hat építész aláírása és egy vázlatos alaprajz, melyen rögzítették, hogy az egyes részházakra mely építészek felelőssége terjedjen ki. Egy későbbi elnökségi ülés jegyzőkönyvéből kiderült, hogy a kérdést sors-húzással döntötték el.<sup>84</sup>

Szerencsére azonban a fontosabb vitatémák a teljes elnökség ülései elé is bekerültek. Így tehát képet kaphatunk a megrendelő és a kormányküldöttek tervekkel kapcsolatos véleményeiről.

Az 1934. január 15-i ülésen először jelentek meg a felügyeletet ellátó belügyminiszter, később szinte főszereplővé váló képviselői.<sup>85</sup> Kemény Zoltán miniszteri műszaki tanácsos a terv minden elemét támadás alá vette. A sávós beépítés ellen az utcai front jobb kihasználását követelve, a 8 emeletes magasságot pedig a felső lakások kiadhatatlanságára hivatkozva tartotta elvetendőnek. A beton használata helyett tisztán téglá épületet javasolt. Érthető volt az elnökség megdöbbenése, hisz a Főváros által már elfogadott terveket a miniszteri küldött alapjaiban utasította el. A január 19-ére összehívott rendkívüli ülésen a tervező építészek is megjelentek.<sup>86</sup> Kemény Zoltán aggályaira Fischer József tételesen válaszolt. A legfontosabb vita itt is a beépítés kérdésében támadt. Az ülés végén tartott szavazáson az elnökség nyolc tagja a sávós, kettő pedig a frontális mellett voksolt.

A következő ülésen az elnökség néhány tagja fontos kifogásokat emelt a bemutatott tervek egyes részleteivel kapcsolatban, s előírta módosításukat. Ezek közül érdemes néhányat kiemelni:

„Az ablakok méretei csökkentendők. Minden lakáshoz erkélyt kell csatolni. A sávok északi végződéseire tervezett végig üvegezett erkélyek kérdése újra gondolandó. Oldalra eső előszobák világítása céljából felülvilágítóról kell gondoskodni.”

Preisich Gábor naplója szerint a lépcsőházak földszinti szakaszaiba a felügyeleti hatóság kérte épületenként két, körszelvényű, műkö burkolatú pillér elhelyezését.<sup>87</sup> Az eredetileg csupán a középső épületnél tervbe vett mélypince helyett az elnökség mindhárom ház esetében ilyen kialakítást igényelt.

Az építészek, mint a végleges állapotból következtethetünk, igyekeztek az elvárásoknak szinte mindenben megfelelően korrigálni a terveket. Elkészítették a versenytárgyalás meghirdetéséhez elengedhetetlen költségvetési kiírásokat és az előméréteztést. Ez a munka, illetve a végleges koncepció kidolgozása, az Árkay hagyatékban talált néhány előmérési rajz és tervrajz dátumozása alapján, februárban folyhatott.<sup>88</sup> Preisich emlékei szerint a Rómából éppen hazatért Árkay a tervezés e szakaszában illetve az Intézettel és a minisztériumi kiküldöttekkel való egyeztetésben nagy lendülettel vett részt.<sup>89</sup> A tervek márciusra végleges formát öltöttek.

A Fővárosi Tervtárban megtalálhatók ezek, a végül kis módosításokkal kivitelezésre került tervek, 1934. március 8-i dátummal, a Székesfőváros polgármesteri III. ügyosztályának 86193/1934 III.sz határozatával jóváhagyva.<sup>90</sup>

A sávós beépítés és az épületmagasság mellett az építészek a konyhák méretezésénél is eltértek a hatályos rendelkezésektől. Az Építésügyi Szabályzat ugyanis kimondta, hogy „a konyha alapterülete 3-nál több szobás lakásoknál, továbbá egynél több szobás olyan lakásoknál, ahol cselédszoba nincs, legalább 10 m<sup>2</sup> legyen, egyszobás, továbbá kettő- és háromszobásnál, ahol cselédszoba van, legalább 8 m<sup>2</sup>.”<sup>91</sup> A 6 emeletes rész hátsó kétszobás lakásainál, a rendelet szerint, tehát 10 nm-es konyhákat kellett volna kialakítani. A Polgármesterhez benyújtott tervek engedélyezését ennek megfelelően a terület növeléséhez kötötték. Az OTI 1934. augusztus 22-én azonban kérelmet terjesztett fel, melyben úgy érvelt, hogy az inkriminált lakások nem kétszobások, hanem egyszoba plusz hálófülkék, ahol a két helyiséget ugyan elválasztották, de 3 szárnyú ajtó köti őket össze. A Főváros az OTI kérelmét a Közmunka Tanácshoz továbbította, ahol az engedélyt 1934. november 4-én a következő indoklással adták meg: „Az egész építkezés azt a szociális célt szolgálja, hogy a kislakásokban még mindig mutatózó hiányt némileg enyhítse, s ezért a szűkebb igények kielégítésére szolgáló lakások már eleve kisebb alapterülettel is terveztettek.”

### *Az alapozás és a vasbetonmunkák*

A tényleges kivitelezési munka megkezdése előtt az alapozás mikéntjét tisztázni kellett. Bár Preisich naplója szerint az építészek lemezalapozást javasoltak, a február 8-i elnökségi ülés jegyzőkönyve arról tanúskodik, hogy kezdetben ők is mélyalapozás mellett foglaltak állást.<sup>92</sup> Az Intézet, egy később megcáfolt szakértői jelentésre figyelemmel, a kisebb teherbírású talajok esetében szokásos cölöpalapozásra írt ki versenytárgyalást. Ezt azonban a helyszíni tapasztalatok alapján az építészek, mint felesleges és költség-növelő munkát, elleneztek, sőt engedélyezését a Főváros meg is tagadta.<sup>93</sup> A minisztériumi küldött, Kemény Zoltán műszaki tanácsos, azonban ragaszkodott az eredeti kiírásban foglaltakhoz, s meggyőzése heteket vett igénybe.<sup>94</sup>

Az Intézet neves szakértőket bízott meg a probléma tisztázására, akik szintén elvetették a cölöpalapozást. Így át kellett térni lemezalapozásra, ami természetesen a versenytárgyalást megnyert vállalkozóknak bevételkiesést okozott. Ez a kérdés hosszú hetekig hátráltatta az építkezést, majd pedig a kivitelezőkkel folytatott pereskedéshez vezetett.

### *A kőművesmunkáktól az átadásig*

A három épület vasbetonmunkái szeptember elejére elkészültek. Ez alkalmából az elnökség – az építőipar általános szokásait követve – jutalmak kiosztásáról határozott.<sup>95</sup> A kivitelezés során azonban egyre több gyanús körülmény merült fel. Az elnökségi tagok többsége a szeptember 20-i ülésen már úgy látta, hiba volt annak idején épületenként külön kiadni a munkákat, ehelyett fővállalkozót kellett volna megbízni. Alapy Viktor kijelentette: „A Tisza Kálmán téri bérházépítkezés jó iskola volt arra, miképpen nem szabad építeni.”<sup>96</sup> Néhány probléma oly mértékben kiéleződött, hogy tisztázásukhoz az Intézet a magyar királyi Államrendőrség segítségét kérte. A nyomozás kiderítette, hogy mindhárom épület kőművesmunkáit egyetlen vállalkozó végezte, holott külön-külön adták munkába, és az alvállalatba adást megtiltották. A jelentést még a vitézi székkal is közölték, mivel az egyik szerződészegő annak idején vitézi becsület szavát adta a feltételek betartására.<sup>97</sup>

November végére az építkezés már olyan stádiumba került, hogy a tervezőknek a külső ablakkeretek illetve a homlokzati vakolás színeiről kellett dönteni. A megrendelő szava részben itt is döntőnek bizonyult. Az építésszek javaslata szerint az ablaktokok külső felülete és a felnyíló közepű külső ablakszárnyak ütközőléce, valamint a redőny vezetősíne narancssárga, az ablakszárnyak külső felületei pedig fehérek lettek volna.<sup>98</sup> Ez ellen Árkay Bertalan és Heysa Károly különvéleményt jelentett be, melyben narancssárga helyett ultramarinkéket ajánlottak.<sup>99</sup> Az elnökség végül egyöntetű fehér mellett döntött. A homlokzati vakolat tekintetében nem volt véleménykülönbség, sötét, Korasit márkájú nemesvakolatot választottak. 1934 áprilisában a kivitelezési munkák utolsó szakasza is lezárult. A bérházak elnyerték végleges, többé-kevésbé ma is meglévő állapotukat.<sup>100</sup> (26, 27, 29 KÉP)

Az épületcsoport három, felépítésükben és alaprajzi elrendezésükben azonos, kétszintes pincével ellátott, lapos tetős lakóházból áll, melyek az utcáfrontra merőleges, sávos elrendezéssel épültek. A Kun utca felőli tömbhöz, keleti irányban öt emeletes frontális szakasz csatlakozik. A 15 és a 16-os számú házak vasbetonvázal, a 14-es pedig Bauer rendszerű kibetonozott acélvázal épült. Az épületeket a tér felőli végükön földszintes üzlettraktus, hátul a telektömb végét lezáró alacsony téglafal köti össze. Az üzletek között, az egyes épületektől keltre, az udvarra vezető fedett bejáratok nyílnak, acéllemezből készült ajtókkal. Az egyes tömbök alaprajzilag két, külön bejá-

rattal és lépcsőházzal ellátott részre oszlanak. A tér felőli szakasz 8, a mögötte lévő 6 emelet plusz manzárdos. A hetedik emeleten folyosó köti össze a két lépcsőházat. Itt helyezkednek el a ma már használaton kívüli mosókonyhák, szárítók és vasalószobák. A földszint felett, a hetedik emelet kivételével, az egyes szintek négyfogatóúak. A 8 emeletes részben szintenként 2, egymással szemben nyíló, kétszoba-hallos, cselédszobás lakás, illetve 2 garzonlakás található. Az alaprajzi elrendezés szinte teljesen szimmetrikus az épület hossz tengelyére merőleges, a liftházon átmenő axisra. Az eltérést a Tisza Kálmán térre néző lakások zárterkélye és erkélye okozza. Az alacsonyabb szakaszban szintenként 2 másfélszobás és 2 egyszobás lakást alakítottak ki. A Kun utca felőli tömbhöz csatlakozó 5 emeletes részben emeletenként 3 egyszobás lakás található. A gazdasági helyiségeken, a házmesterlakásokon és az eredetileg 17 üzlethelyiségen kívül tehát 203 bérelhető lakás épült, melyek mindegyikéhez erkély is társult.

A külvilág felé teljes felületen, acéllemez foglalatú ablakokkal megnyitott lépcsőházak legjellegzetesebb eleme a CIRPAC-os tervezők által gyakran használt hajlított acélszékely. A 4 darab, 5 cm átmérőjű acélszékely és a barnára pácolt tölgyfa kapaszkodó a műkőből készült lépcsőfokokat tartó vasbetonlemezhez csavarozott fém oszlopokhoz rögzül. A pihenők padlóját fekete és szürke, csíkos mintába rakott, sűrűn vajatolt felületű műkő lapok borítják. A kétkarú vasbeton lemezlépcső a pihenőlemezekkel együtt lemezművet alkot, és a lépcsőház vasbeton oldalfalával is alá van támasztva. A tömör műkő lépcsőfokok felületét csiszolták és fényezték, felül szemcsézéssel látták el. Az oldalfalak és a fokok lépcsőzetes találkozási vonalát fekete műkőlapok követik. A lakások bejárati ajtajának tokja acélból készült. A barnára pácolt és lakkozott furnérborítású szárnyakon, fémlapokkal erősített, nyithatatlan, préseltmintás üvegezésű, álló téglalap alakú ablakok vannak. Felettük billenthető világítóablak található. Mindkét nyílás az előszoba és a hall jobb világítását szolgálja. Az ajtók fém szerelvényei, a lakásokban található kilincsekhez hasonlóan, rendkívül visszafogottak, elegáns formákkal, sárgarézből készültek. A lifttől balra a szemétdobó ajtajai találhatóak. A lépcsőházak egyetlen indokolatlan eleme a földszinten elhelyezett, gránitszemcsés műkövel burkolt, körszelvényű, csiszolt és polírozott vasbetonoszlop.

Az épületek tömbjei, a manzárdon és a liftház tetőn túlnyúló részeitől eltekintve, szabályos téglatestek, melyeket csupán az ablakok, erkélyek, zárterkélyek és a koronázóparkányok tagolnak. A zárt, kubusos szerkesztést mutató tömbök tér felőli nézetén elsősorban a hangsúlyos vertikális megjelenés dominál. Az eredetileg szürke nemesvakolattal ellátott homlokzat egyes szintjei, a földszint kivételével egyenrangúak, azonos kialakítást kaptak. Az építési szabályzatban engedélyezett mértékben kiugró, körbefutó ablaksávval felnyitott zárterkélyekhez, ugyan ilyen szélességben, tömör vasbeton mellvédű erkélyek csatlakoznak. A keleti sávon az erkély mögötti falat ablakok törik át, ugyanis itt a mögöttük lévő szobák kelet felőli bena-

pozása, a kapcsolódó frontális épületrész miatt megoldhatatlan volt. Az ablaksávok és az erkélymellvéd könyöklői folytonosan, szintugrás nélkül csatlakoznak. Az erkélylemez alja azonban nem folytatódik az alatta lévő szint ablaksávjának felső élében, a beépített redőnyök szekrényei ugyanis nem tették lehetővé az ablakok plafonig futtatását. A zárterkélyek, négyszer 2 osztású Halamann rendszerű tolóablakai előtt natúr színű tölgyfa redőnyök futottak. A négy kis hasábbal alátámasztott erkélymellvédfal lefedésére 22 cm széles, 10 cm magas, mindkét oldalon vízzel ellátott műkö fedlapok szolgáltak.

A nyolcemeletes tömb keleti homlokzatának ablakai a lépcsőház függőleges, megszakítás nélkül futó ablaksávjára szimmetrikusan sorakoznak. A belső ablakcsoportok magasabbra kerültek, mert itt nem építettek be redőnyszekrényeket. Az alacsonyabb épületrész szintén szimmetrikus elrendezésű együttesében a szélső ablakokhoz, befelé eltolva csatlakoznak az erkélyek.

A nyugati oldalakat mindkét épületrésznél a szobaablakoknál elhelyezett erkélyek teszik plasztikussá.

A puritán, modern homlokzatok csupán néhány alapelemet variálnak, így tagadhatatlanul némi sematizmust, egyöntetűséget mutatnak. Erkély, zárt erkély, szalagszerű ablaksor elhelyezése, az adott magasságú és szélességű téglalap alakú homlokzaton nem eredményezhet sok, döntően különböző összképet. E néhány alkotóelemből összeálló kompozíciót esetleg tovább élénkítő változatos anyaghasználat többlet költségét esetünkben a megrendelő, de maga az épület funkciója sem tette lehetővé. Az elkészült házak külső és belső képe Molnár Farkas 1930-as szavait támasztja alá: „Európa keleti országaiban egy új primitivizmus fog megindulni, mely nem lesz olyan szép, mint a nyugati előképe, de olcsóbb, és talán ezáltal azok mentalitásához közelebb álló is lesz, akik számára készül.”<sup>101</sup>

A jelentkezők közül az elnökség által kijelölt bérlők május első napjaiban beköltöztek az elkészült lakásokba. Névsorukon végigtekintve láthatjuk, hogy a tervező CIAM tagok és a szociáldemokrata Peyer Károly eredeti szándéka nem valósult meg. Az Intézet által felépített kislakásokba nem a szegény kistisztviselők vagy a munkásság tagjai, hanem a biztos egzisztenciával rendelkező középréteg képviselői költöztek. A három házba összesen 63 OTI alkalmazott, többek között dr. Mann Kálmán igazgató, 43 egyéb tisztviselő, 10 újságíró, és a munkások közül csupán egyetlen vasmunkásnő kapott lakást. Az igazi kisfizetésűeket rajta kívül csak a cselédszobák lakói képviselték.<sup>102</sup> Mindez kikerülhetetlen következménye volt annak, hogy az OTI nem szociális célzattal, hanem befektetési szándéktól vezetve határozta el a bérházak felépítését.

Legfőképpen ezzel magyarázhatóak az elkészült épületek hiányosságai is. Az OTI elnöksége illetve a felügyeleti hatóság néhány ponton erőszakot tett az építésszek akaratán. Így kerülhettek nagy, sötét hallok a kétszobás lakásokba. A helyzet paradox voltát fokozza, hogy ez ellen a tipikusan

közép-kelet-európai, az építésügyi szabályzatból következő helyiség ellen a modern építészek hosszú éveken keresztül intenzív sajtókampányt folytattak. Az épületek, egymástól való távolságukhoz viszonyított túlzott magassága is, Heysa Károly cáfolhatatlan érve mellett, minden bizonnyal a nagyobb jövedelmezőség igénye miatt született. A brüsszeli CIAM kongresszus a sávházak egymástól való ideális távolságát a magasság másfélszeresében határozta meg. Láthatjuk, esetünkben ez megközelítőleg sem érvényesül, hisz a 18 méter széles udvarok mellett az épületek magassága 31 méter. E kétség kívül fontos pontokon túl azonban az építészek érvényesíteni tudták akarataikat, terveik alapján egy modern homlokzatú, funkciójának ma is szinte tökéletesen megfelelő épület született. Ha végig tekintünk az átadásig megtett úton, emlékezetünkbe idézzük a számtalan hátráltató epizódot, megérthetjük Peyer Károly, a dolgozat elején mottóul idézett szavait. A kész épületre azonban ő, s a munka során sokszor végletekig kiábrándult építészek is elégedetten tekinthettek. Peyer néhány nappal az átadás után már sajtóbemutató szervezésén gondolkodott, a tervezők pedig, a szeptember közepén Budapesten tartott nemzetközi építésztalálkozón büszkén kalauzolták el a külföldi kollégáikat a Tisza Kálmán térre.<sup>103</sup>

## JEGYZETEK

- <sup>1</sup> A Tisza Kálmán téri (ma Köztársaság tér) OTI-bérházak építéstörténetét bemutató tanulmány 1999-es szakdolgozatom rövidített és némileg átdolgozott változata. Köszönöm egykori témavezetőm, Ferkai András tanácsait, továbbá az Országos Levéltár, a Kiscelli Múzeum Tervtára, a Magyar Tudományos Akadémia Művészettörténeti Kutató Intézetének Adattára, valamint a Fővárosi Tervtár és Levéltár munkatársainak fáradozását, mellyel kutatásaimat lehetővé tették.
- <sup>2</sup> Peyer Károly, az OTI igazgatóságának és elnökségének tagja mondta 1934. október 12-én, az igazgatósági ülésen. (Országos Levéltár, P1240, 3. tétel, 140. csomag, 15. számú jegyzőkönyv)
- <sup>3</sup> PADÁNYI GULYÁS Jenő: Az építész szerepe a kislakásépítő mozgalomban. In.: *Tér és Forma*, 1928. 45.
- <sup>4</sup> 1928.XL.tv.cikk
- <sup>5</sup> Az öregségi stb. biztosítás szabályaira vonatkozó adatok forrása: A magyar társadalombiztosítás ötven éve 1892–1942. Budapest, 1942.
- <sup>6</sup> Az öregségi járadék feltétele a 65 év és 400 járulékheti várakozási idő betöltése. Megvakulás esetén a várakozási idő 100 hét volt.
- <sup>7</sup> A Magánalkalmazottak Biztosító Intézetéhez tartoztak azok a tisztviselők, művezetők, kereskedők stb. kik csak abban az esetben estek biztosítási kötelezettség alá, ha javadalmazásuk bizonyos havi összeget nem haladt meg. Egyéb esetekben a biztosítást ellátó intézmény az Országos Társadalombiztosító Intézet volt.
- <sup>8</sup> A tartalékalap vagyona 1933. január 1-én 56.5 millió pengő volt. Az OTI tőkék állapotáról beszámol a Vállalkozók Lapja, 1934. november 2. száma a 3–4. oldalon, „A tatarozási adórendeletet helyesbítve kell prolongedálni” című cikkben.
- <sup>9</sup> 1933 végén a tartalékalap 69.2 milliós vagyonából épületekben illetve jelzálogkölcsonókben csak 16.4 milliós pengő fe-

- küdt, vagyis csupán 24%. (1933 decembere-től az új szabályozás csak a vagyon 30%-ánál engedte meg ezt a befektetési módot.
- <sup>10</sup> Illetékes minisztériumok, Budapest Székes-főváros III. ügyosztálya, bizonyos kérdésekben a Fővárosi Közmunkák Tanácsa.
- <sup>11</sup> Az OTI jelentése az 1933. évi működéséről. Budapest, 1933
- <sup>12</sup> U.o.130.
- <sup>13</sup> Országos Levéltár, P1240
- <sup>14</sup> Az addig meghozott határozatokat és végrehajtott intézkedéseket összefoglalja az elnökség 1932. február 18-i, 8. számú jegyzőkönyve. (P1240, 2.t., 16.cs.)
- <sup>15</sup> 1932. február 22-én Peyer Károly és báró Kornfeld Móric elnökségi tagok felkeresték a pénzügyminisztert, aki megadta az engedélyt, egyelőre 3 millió pengő felhasználására bérház építkezés céljára. (10. sz. jkv.)
- <sup>16</sup> A népjóléti miniszter az építkezéssel kapcsolatos kérelmeket műszaki ellenőrzés miatt a kereskedelemügyi miniszterhez, illetve a minisztérium magas és mélyépítési szakosztályához irányította, anyagi vonatkozásait pedig a pénzügyminisztérium hivatalnokaival tisztázta.
- <sup>17</sup> „A miniszterelnök elutasította az OTI építési programját” In.: *Vállalkozók Lapja*. 1932. március 31. 4.
- <sup>18</sup> A kérést az OTI elnöksége az 1932. május 4-i ülésen elutasította. (P1240, 2. t., 19. cs., 22. sz. jkv.)
- <sup>19</sup> „Vigyázat: az OTI építés helyett bérházvásárlásra készül” In.: *Vállalkozók Lapja*, 1933. november 30. 5.
- <sup>20</sup> Bár az 1932. március 3-i elnökségi ülésen már a tíz beérkezett telekajánlat között találjuk a később elfogadott Tisza Kálmán téri és Hungária körüti ingatlanokat, még a március 16-i ülésen is felmerül, hogy a pénzt az OTI ne saját építkezésre fordítsa, hanem I.Á.B kölcsön formájában hitelekkel támogassa a magánépítkezéseket.
- <sup>21</sup> Az alapokat elhelyező bizottság a március 16-i elnökségi ülést követően állt fel. Tagjai, a munkaadók részéről Farkas Elek és Dálnoki-Kováts Jenő, a munkavállalói oldalról Peyer Károly és Reisz Móric voltak.
- <sup>22</sup> Peyer és Dálnoki-Kováts szerepe az előkészítésben kulcsfontosságú volt. Kapcsolataik, pozícióik bizonyos mértékben meghatározták az építés ügyének kimenetelét. Erdemes tehát néhány szót szólni személyükről, tisztségeikről. Peyer Károly 1927-től országgyűlési képviselőként dolgozott. A Szociáldemokrata Párt fővárosi csoportjának elnöki és a Magyarországi Szakszervezeti Tanács titkári posztját is betöltötte. Tagja volt az OTI elnökségének és igazgatóságának. Dálnoki Kováts Jenő az Országos Iparegyesület igazgatója, az OTI elnökségének és a MABI igazgatóságának a tagja volt. (Keresztény Magyar közéleti almanach. Budapest, 1940)
- <sup>23</sup> *Vállalkozók Lapja*. 1932 augusztus 4. 3.
- <sup>24</sup> Elsősorban ezt kifogásolták 1932. évi gyűlésükön is. A *Vállalkozók Lapja* 1932. június 9-i száma beszámol a közgyűlésről, melyen Fischer József felveti, hogy az OTI és a MABI ne kész bérházakat vásároljon.
- <sup>25</sup> 1932. június 9. elnökségi ülés. (P1240, 2. t., 20. cs., 27. sz. jkv.)
- <sup>26</sup> A *Vállalkozók Lapja*, 1932. június 30-i számának 6. oldalán a zártkörű pályázat miatt elkeseredett cikk jelent meg.
- <sup>27</sup> 1932. június 16. e.ü. (P1240, 2. t., 20. cs., 28. sz. jkv.)
- <sup>28</sup> Fischer József visszaemlékezéseiből meg tudhatjuk, hogy Dálnoki, az Iparegyesület elnökeként, a mások mellett Molnár és Fischer által alapított magyar CIRPAC részére ingyen biztosított helyet az 1932-es Őszi Lakberendezési Vásárra. Lásd: Fischer József emlékezései. In.: *Lapis Angularis*. Források a Magyar Építészeti Múzeum gyűjteményéből. OMvH M.É.M., 1995.
- <sup>29</sup> MAJOR Máté: Férfikor Budapesten. Budapest, 1978. 244.
- <sup>30</sup> 1932. július 21.e.ü. (P1240, 2. t., 21. cs., 30. sz. jkv.)
- <sup>31</sup> P1240. 2.t., 27.cs., 12.sz.jkv.
- <sup>32</sup> Építési költségre a beépítendő 57240 köbméterre, 34.5 pengős egységárral számolva, 1974780 pengőt tervezett.
- <sup>33</sup> A beépítendő kubatura itt 48500 köbméter lett volna, 1673250 pengős építési költséggel.
- <sup>34</sup> BIERBAUER Virgil és a tervezők: OTI-bérházak Budapesten. In.: *Tér és Forma*, 1935/7. 185–195.
- <sup>35</sup> Az építésügyi szabályzat 110, 111 és 112 pontja szerint Budapest „I. és II. építési

- ővezetében az utcai vonalon és zárt sorban kell építkezni.” (110), ám „az udvar az utcára nyitva alakulhat” (111/b), de ekkor „az udvar belső végződését keresztaszárnyalal kell zárni”. (112/ d) Mivel a Tisza Kálmán tér a II. övezetbe soroltatott, így e szabályok érvényesek az itt felépítendő házakra. (Építési Szabályzat Budapest Székesfőváros területére. Budapest, 1926)
- <sup>36</sup> Az MTA Művészettörténeti Kutatóintézetében található Fischer József hagyatéka, melyben ugyan ez a makettfotó fellelhető. (MDK-C-I-16/1220.5) Szintén a hagyatéka része egy Fischer által írt füzet, melyet a bejegyzések tanúsága szerint 46 évesen, 1947-ben készített. (16/1218) Ez a – feltehetőleg egy, addigi pályáját bemutató kiadvány formáját és tartalmát megadó – tervezet a 18. oldalon tartalmaz két, a szövegközi rajzok vagy fotók helyét és tartalmát kijelölő skiccet, melyek vázlatosan bemutatják a pályázati tervet. Sajnos e vázlatok a Tér és Forma-beli cikk rajzaihoz képest nem tartalmaznak új információt.
- <sup>37</sup> Lásd: FERKAI András: A társasház, mint a budapesti lakóházépítés megújításának egyik módja. In.: *Ars Hungarica*, 1992. 2. 61–76.
- <sup>38</sup> KOVRIG Béla: A díjtartalékok vagyonának gyümölcösztetése, Budapest 1934.
- <sup>39</sup> 1933. szeptember 1. igazgatósági ülés (P1240, 3. tétel, 139. cs., 9. sz. jkv.)
- <sup>40</sup> 1932. július 28. e.ü. (P1240, 2.t., 21.cs., 33.sz. jkv.)
- <sup>41</sup> 1933. január 12.e.ü. (P1240, 2.t., 25.cs., 2.sz.jkv.)
- <sup>42</sup> 1933. március 30.e.ü. (P1240, 2.t., 29. cs. 16. sz. jkv.)
- <sup>43</sup> Bár az elnökségi ülések jegyzőkönyveiben nincs nyoma, de a *Vállalkozók Lapja* 1933. április 27-i száma felháborodva tudósított arról, hogy az OTI engedélyt kért a belügyminisztertől zártkörű tervpályázat megtartására. Ennek egyébként, a négy építész esetleges protekciója mellett, indoka lehetett a rendkívüli adómentesség határidejének fenyegető közeledése.
- <sup>44</sup> 1933. április 12. e.ü. (P1240, 2.t., 29.cs., 19. sz. jkv.) 151.995/1933 sz. határozat.
- <sup>45</sup> uez., 151.995/1933 sz. határozat II. melléklete
- <sup>46</sup> 1933. április 22. e.ü. (P1240, 2.t., 30.cs., 21. sz. jkv.)
- <sup>47</sup> „Bodónék, akik mindig másról beszélnek” In.: *Vállalkozók Lapja*, 1932. február 18.
- <sup>48</sup> BIERBAUER Virgil: A szerkesztő naplójából 1933. június. In.: *Tér és Forma*, 1933. 251–252.
- <sup>49</sup> Uo. 251.
- <sup>50</sup> Beszámolt róla a *Vállalkozók Lapja* 1933. június 14-i száma, a 3.oldalon.
- <sup>51</sup> 1933. június 8. e.ü. (P1240, 2. t., 31. cs., 29. sz. jkv.)
- <sup>52</sup> Az építész szervezeteken kívül az OTI vezetősége delegált tagokat a zsűribe. Elnöke Huszár Károly (az OTI elnöke) volt, tagjai az elnökség munkaadói és munkavállalói oldaláról Weis István, Farkas Elek, Dálnoki-Kováts Jenő, Peyer Károly és Kitajka Pál, valamint Prokisch János a Budapesti Mérnöki Kamara, Antal Dezső a Magyar Mérnök és Építész Egylet, Kotál Henrik a Tervező Mérnökök Országos Egyesülete, Hoepfner Pál a Magyar Mérnökök és Építészek Nemzeti Szövetsége illetve Fellner Sándor a Magyar Építőmesterek Szövetsége részéről. (*Vállalkozók Lapja*, 1933. július 27.)
- <sup>53</sup> *Vállalkozók Lapja*, 1933. augusztus 10. 7.
- <sup>54</sup> *Vállalkozók Lapja*, 1933. augusztus 17. 3.
- <sup>55</sup> A kiállítás az OTI székház 5. emeleti tanácstermében volt augusztus 11–25-ig.
- <sup>56</sup> *Vállalkozók Lapja*, 1933. augusztus 17. 3., augusztus 31. 3.; *Képzőművészet*, 1933. *Építőmunka*, 1933/5 82.; *Ujság*, 1933 augusztus 18. 3.; *Tér és Forma*, 1935/7. 185–195.
- <sup>57</sup> A Tér és Formában megjelent rajzon 5 emelet plusz manzard látható. Minden bizonynyal a Képzőművészetben, a frissen készített klissék felhasználásával közölt rajz a hiteles. A Tér és Forma-beli illusztráció a pályázat után 2 évvel írt cikkhez készült, feltételezhetően hibásan.
- <sup>58</sup> Kiscelli Múzeum Tervtára, Árkay Bertalan hagyatéka. Ltsz.: 68.31.1
- <sup>59</sup> MOLNÁR József: Építészeti vázlatkönyv. „Építőművészek és mesterek” kiadása. 1943
- <sup>60</sup> A naplót, „kisebb stílárís javításokkal, némileg rövidítve”, nyomtatásban közölte a *Magyar Építészet* 1984/4. száma a 5–8.

- oldalán. Az eredeti, hiánytalan feljegyzéseket a család jóvoltából olvashattam. Ezt a lehetőséget ezúton köszönöm meg.
- 61 1933. augusztus 31. e.ü. (P1240, 2. t., 33. cs., 40. sz. jkv.)
- 62 Lásd 34. jegyzet.
- 63 1933. augusztus 31. e.ü. (P1240, 2. t., 33. cs., 39. sz. jkv.)
- 64 SÁRKÁNY István: Az OTI Tisza Kálmán téri bérház csoportja és a sávós beépítési mód. In.: *A Magyar Mérnök- és Építész Egylet Közlönye*, 1933 október 29. 243–245.
- 65 Belügyminiszter leirata az igazgatóság 155.516/1933. számú határozatára. 1933. október 19. e. ü. (P1240, 2. t., 35. cs., 47. sz. jkv.)
- 66 1933. október 26. e. ü. (P1240, 2. t., 35. cs., 48. jkv.)
- 67 Az építőipar a határidő lejártakor mindent megtett a feltételek teljesítéséért. Preisich Gábor már idézett naplójában beszámol a Bartók Béla (akkor Horthy Miklós) úti építkezés történetéről. Ebből kiderül, hogy az 1933 év végi tető alá kerülés betű szerinti feltételének csak úgy tudtak megfelelni, hogy az éppen elkészült csupasz acélváz tetejét deszkákkal fedték le. Lásd 58. jegyzet. A történet nyomtatásban is megjelent: Vallomások... Preisich Gábor. Ki-járat Kiadó, 1999. 27.
- 68 *Vállalkozók Lapja*, 1933. december 14. 7.
- 69 1933. december 13. e.ü. (P1240, 2. t., 37. cs., 58. jkv.)
- 70 *Vállalkozók Lapja*, 1933. november 23. 4.
- 71 1933 december 13. i. ü. (P1240, 3.t., 139. cs., 14. sz. jkv.)
- 72 „Dönteni kell az OTI-nak, hogy megépíti-e bérházait.” In.: *Ujság*. 1933 december 2. 3.
- 73 Lásd az 59. jegyzetet.
- 74 Lásd 57. jegyzet.
- 75 Fővárosi Levéltár 63988.1933 III. és 86198.1934 III. engedélyezési számokhoz csatlakozó iratcsomójában. (törzsszáma: IV 1409 C)
- 76 Lásd 74. jegyzet.
- 77 Lásd 74. jegyzet. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa tanácsülési jegyzőkönyvei a Fővárosi Levéltárban található. (törzsszáma: II.1.a)
- 78 Lásd 59. jegyzet.
- 79 Fővárosi Tervtár, 34758, 34759, 34760 új helyrajzi számú telkek iratcsomója.
- 80 Lásd 74. jegyzet.
- 81 Lásd 57. jegyzet.
- 82 Lásd 59. jegyzet. A Fischer tervére vonatkozó mondatot Preisich az 1984/4-es *Magyar Építézet* cikkéből kihagyta.
- 83 MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Adattár. MDK-C-I-16/80
- 84 Lásd az 59. jegyzetet.
- 85 1934. február 1. e.ü. (P1240, 2. t., 39. cs., 10. sz. jkv.)
- 86 1934. január 15. e.ü. (P1240, 2. t., 38. cs., 4. sz. jkv.) A minisztérium kiküldött képviselői: Kemény Zoltán és Darabanth Barna műszaki tanácsosok, valamint Lengyel Ervin a belügyminiszter képviselője.
- 87 1934. január 19. e.ü. (P1240, 2. t., 38. cs., 6. sz. jkv.)
- 88 Lásd 59. jegyzet. Az elnökség, minden biztonnal az építézetek nyomására, a hátsó lépcsőházak oszlopainak elhagyásáról határozatot hozott. 1934 május 28. e.ü. (P1240, 2. t., 43. cs., 30. sz. jkv.)
- 89 Lásd 57. jegyzet.
- 90 Lásd 59. jegyzet.
- 91 Lásd 78. jegyzet. Teljes tervanyag: alaprajzok (pince, fszt., 1–8. emelet), homlokzatok (Vay Á. utca, illetve Tisza Kálmán tér felőli), metszetek (1 lapon 3 metszeti rajz), részlettervek (vasbetonszerkezetek részletterve, Bp., 1934. június 6., Pécsi Eszter)
- 92 Építésügyi Szabályzat Budapest Székesfőváros területére. Budapest, 1926. 193. o.
- 93 1934. február 8. e.ü. (P1240, 2. t., 39. cs., 12. sz. jkv.)
- 94 Lásd 74. jegyzet.
- 95 A belügyminiszter engedélye csak a május 28-i elnökségi ülésre érkezett meg. (P1240, 2. t., 43. cs. 30. sz.jkv.)
- 96 1933. augusztus 30. e.ü. (P1240, 2. t., 45. cs., 47. sz. jkv.)
- 97 1934. szeptember 20. e.ü. (P1240, 2. t., 46. cs., 51. sz. jkv.)
- 98 1934. október 11. e.ü. (P1240, 2.t., 47. cs., 55. sz. jkv.)
- 99 1933. november 22. e.ü. (P1240, 2. t., 48. cs., 63. sz. jkv.)

- <sup>100</sup> 1933. november 29. e.ü. (P1240, 2. t., 48. cs., 64. sz. jkv.)
- <sup>101</sup> Változások: a bauxitbeton megerősítése és konzerválása miatt az alsó pinceszintet részlegesen feltöltötték, néhány pillért betonköpenybe vontak. Az épületek külső felületét barna árnyalatokkal újra vakolták, az erkély-mellvédfalak tetejét bádogborítással látták el, az erkélylemezeket szigetelő műanyag bevonattal öntötték le, a lépcsőházakat belülről vakolták és élénk zöldre mázolták, néhol farostlemezzel beburkolták, a faredőnyöket műanyagra cserélték.
- <sup>102</sup> MOLNÁR Farkas: „Az új építés kétes értékű győzelme.” *Ipari jövő*, 1930. dec. 15. 4–6.
- <sup>103</sup> Róluk az első házirend úgy rendelkezett, hogy a liftet csak felfelé, és akkor is csak a 4. emeletnél magasabbra használhatják. A Házirend megtalálható: 1935. március 28. e.ü. (P1240, 2.t., 51.cs., 15.sz.jkv.)
- <sup>104</sup> „Külföldi vélemény napjaink magyar építészetéről.” In.: *Tér és Forma*, 1935/10. 290.