

A PESTI ÉPÍTŐTÁRSASÁG MŰKÖDÉSE

BEVEZETÉS

A Pesti Építőtársaság megszületését a Gründerzeit idézte elő, az az 1867–1873 közötti időszak, amelyet Közép-Európában az alapítási láz korszakának neveznek. Ez nemcsak rengeteg bank és hitelintézet, de számos részvénytársaság létrejöttét is eredményezte, amelyek tevékenysége mögött a tényleges eredményeken túl nagy szerepe volt a spekulációnak. Igaz ez a Franco-Osztrák Bank által 1869-ben megnyitott Franco-Magyar Bankra is, amely maga is számos vállalatot alapított,¹ többek között a Sugárút Építő Vállalatot, hitelezőként pedig ott állt a részvénytársaságként működő Pesti Építőtársaság mögött is. A bank 1871-ben 15% osztalékot fizetett a részvények névértéke után, ami a háromszorosa volt annak az összegnek, amit a takarékbetétek kamata után remélni lehetett.

A kiegyezés után rohamos fejlődésnek induló gazdaság, az egyesülő új főváros kiépítésének munkálatai,² a Bécshez való felzárkózás vágya³ rengeteg építészeti feladatot teremtett, ami a gyors anyagi előrelépés, illetve nagy művészi megbízások lehetőségével kecsegtetett. Ez nemcsak nyereségorientált építési vállalkozások alapítására ösztönzött, hanem számos külföldi építész is Budapestre vonzott, mint például Kallina Mórt, Meinig Arthurt, Ray Rezső Lajost, Schmahl Henriket, Petschacher Gusztávot vagy a Pesti Építőtársaságnál munkát találó Lang Adolfot.⁴

Az építési konjunktúrának azonban hamar véget vetett az 1873. évi gazdasági válság. Az 1873. május 9-én beütött tőzsdekrach következtében a Franco-részvények értéke két hónap alatt a harmadára csökkent,⁵ és ez megpecsételte a vele összefüggésben működő vállalatok sorsát is. A válság az építőiparban csaknem egy évtizedig érezte a hatását. Míg 1872-ben Pesten 257 új lakóházat emeltek 6873 szobával, addig 1875-ben egész Budapesten 87 lakóépület épült 3263 szobával, 1879-ben pedig 53 ház készült el 1066 szobával.⁶ Az 50 évre tervezett Pesti Építőtársaság valójában nem tudott kilábalni az 1873-as krach okozta megrázkódtatásból, és 15 évnyi agónia után végül 1888-ban felszámolásra került.

Ez a tanulmány elsősorban két forrástípus segítségével próbálja meg feltárni a Pesti Építőtársaság tevékenységét. A Budapest Főváros Levéltárában megőrzött cégbírósi iratok a Társaság 1876–1887 közötti működésébe engednek bepillantást, ezen kívül a levéltár tervtárából előkerült néhány olyan építési terv, amely a Pesti Építőtársaság működéséhez kapcsolható. Ezeket a kútfőket néhány sajtóhírrrel, statisztikai adattal, illetve kisebb szakirodalmi utalásokkal sikerült kiegészíteni annak érdekében,

hogy Budapest dualizmus kori építészetének egy olyan időszakához szolgáltassunk adalékokat, amelyre eddig – legalábbis a századfordulóhoz képest – kevesebb figyelem irányult.

A PESTI ÉPÍTŐTÁRSASÁG MEGALAPÍTÁSA

A Pesti Építőtársaságot (Pester Baugesellschaft) a Sugárútépítő Vállalattal kapcsolatban álló Bécsi Építőtársaság hozta létre 1872-ben. Egy 1872. december 1-jei újsághír arról számol be, hogy a Bécsi Építőtársaság saját részvényeseinek felkínálja a hónapokkal ezelőtt életre hívott Pesti Építőtársaság 50 000 részvényének megszerzési jogát.⁷ A Pesti Építőtársaságot alapító osztrák tőke megjelenésének a háttérében a városegyesítés következtében megnyíló lehetőségek mellett az is meghúzódhatott, hogy Bécsben már egészségtelen méreteket öltött az építkezésekhez kapcsolódó gründolás. Neuwirth József *Die Speculationskrise von 1873* című, 1874-ben Lipcsében megjelent könyve szerint 1872-ben 19, 1873 elején már 34 építőtársaság működött Bécsben, 250 millió forint névleges alaptőkével, és ugyanennyi adóssággal. Emellett még 66 új építési társaság alapítására nyertek koncessziót. Az építőtársaságok birtokában akkora területek voltak, hogy azoknak a beépítéséhez a teljes munkaerő-kapacitás igénybevételével is 3–400 évre lett volna szükség. Ha a szerző a számokat illetően talán kissé túloz is, mindez jól mutatja, hogy ezeknek a társaságoknak a tevékenysége nem annyira az építkezésre, mint a telekspekulációra alapozódott.⁸

Mivel a Pesti Építőtársaság iratai csak 1876-tól maradtak meg Budapest Főváros Levéltárának cégbíróági iratai között, ezért az 1872 júniusában elfogadott alapszabályból csak annyit ismerünk, hogy a vállalat 10 millió forint alaptőkével kezdte meg a működését. Egy részvény névértéke 200 forint volt. Az 1875. évi új kereskedelmi törvény⁹ következtében az alapszabályokat át kellett dolgozni, minek alapján a céget a Budapesti Királyi Kereskedelmi és Váltótörvényszék 1876. június 30-án jegyezte be újból. Az alapszabály szerint a Társaság üzletköre építési telkek megszerzésére, minden nemű, különösen tömeges építkezés megvalósítására, utcavonalak szabályozására, mész- és téglagyárak megvásárlására és az itt előállított építési anyagok eladására, építési kölcsönök, adásvételek és bérletek intézésére, út-, vasút- és vízépítési engedélyek megszerzésére és értékesítésére, valamint hasonló iparvállalatok alapítására vonatkozott.¹⁰

A részvénytársaság alapításakor a részvények névértékének 10%-át kellett befizetni, az alapszabályok bemutatásával egyidejűleg pedig azt kellett igazolni, hogy a részvények után legalább 30% tényleg befizetésre került. A Pesti Építőtársaság ideiglenes részvényei 1875-ben 80 forintot értek, mivel minden részvénynek a 40%-át fizették be az alapszabályok elfogadásának időpontjáig. A további befizetések esetén a Társaság a késedelmes teljesítőktől 6% kamatot követelhetett, míg a határidőig nem fizetők ideiglenes jegyeit érvénytelenítették, majd helyettük újabb részvényeket bocsátottak ki. A teljes összeg kiegyenlítése után a részvények bemutatóra voltak kiállíthatók.¹¹

A PESTI ÉPÍTŐTÁRSASÁG SZERVEZETI FELEPÍTÉSE

A budapesti székhelyű részvénytársaság munkáját a közgyűlés, az igazgatóság és a felügyelőbizottság irányította. A közgyűlés, amely lehetett rendes és rendkívüli, a részvényesek összességét képviselte. Időpontjáról, helyéről és tárgysorozatáról a sajtó útján értesítették az érintetteket. Az ülésen azok szavazhattak, akik „...legkésőbb 8 nappal a közgyűlés előtt részvényjegyeiket, illetőleg részvényeiket a hirdetményben megjelölt helyen igazolási jegy átvétele mellett letéteményezték.”¹² Egy részvény egy szavazatra jogosított, azonban az 1876. évi közgyűlésen az alapszabály-tervezet 21. §-át úgy módosították, hogy 100 szavazatnál több sem saját név alatt, sem más képviselőjében nem gyakorolható.¹³ Az érvényes határozathozatalhoz az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokon kívül legalább tíz olyan részvényes jelenléte volt szükséges, akik összesen 1000 darab részvénnel rendelkeztek. A közgyűlés döntött a legfontosabb kérdésekben, mint például az igazgatóság és a felügyelőbizottság tagjainak felmentése, megválasztása, fizetésük megállapítása; a számadás megvizsgálása, a mérleg felállításra és a nyereség felosztása, továbbá kartell-szerződések megkötése. Az alaptőke leszállításához vagy felemeléséhez, az alapszabályok módosításához, vagy a társaság feloszlásához 2/3-os szavazati arány kellett.

A közgyűlés által 3 évre választott igazgatóság legalább öt, legfeljebb hét tagból állt, és minden olyan ügyben döntött, amely nem tartozott a közgyűlés hatáskörébe. Az igazgatóság tagjai elnököt és alelnököt választottak maguk közül. A határozatok meghozatalához három tag jelenléte is elég volt, az elnököt is beleértve. A döntések egyszerű szavazattöbbséggel születtek, egyenlő voks esetén az elnök véleménye volt a mérvadó. A tagok a munkájukért éves fizetést kaptak, amire az üléseken való megjelenésük arányában tarthattak igényt.¹⁴ Minden ülés után, amelyen részt vettek, jelenléti jegy járt, amelynek értékét évről évre a közgyűlés állapította meg. 1876-ban egy jelenléti jegy 20 forintot ért. A Bécsből érkező tagoknak az útiköltségét is megtérítették.¹⁵ A fizetésen felül az éves nyereség után 9% jutalék illette meg az igazgatóság tagjait. A Társaság működésének irányításán, hatóságok előtti képviselésén túl a legfontosabb feladatuk az éves mérleg elkészítése volt, amelyet a felügyelőbizottság ellenőrzése után a közgyűlésnek kellett jóváhagyni.

A felügyelő bizottság legalább három-, legfeljebb négytagú lehetett. Első alkalommal egy, ezt követően három évre választották. A felügyelő bizottság annyszor ülésezett egy évben, ahányszor az elnök összehívta. Határozatait szótöbbséggel hozta, különvélemény esetén az elnök szavazata döntött. A tagok munkájukért évi 500 forint fizetést, valamint 4% jutalékot kaptak. A Pesti Építőtársaságnak a kezdeti időszakban hivatalnokai is voltak, mint például a vezérigazgató, a titkár, a könyvelő és a főfelügyelő.¹⁶ Vélhetően ide tartoztak a műszaki osztály építészei és az annak élén álló igazgató is. A hivatalnokoknak a nyereség után 2% jutalék járt. Úgy tűnik, hogy amíg a Pesti Építőtársaság törzstőkéjét alapvetően osztrákok adták,¹⁷ vezetői jórészt magyarországi kereskedők, bankárok, ügyvédek és építészek közül kerültek ki.¹⁸

év	elnök	alelnök igazgatóság	igazgatók	felügyelőbizottság	vezérig.	titkár	főkönyvelő	főkönyvelő -főpénztárnok	főfelügyelő
1873	Loisch Ede	–	–	–	Koch Henrkk	–	Taufstein Adolf	–	–
1874	Loisch Ede	Móricz Pál Ed. Kaiser	12 tag	–	Taufstein Adolf	Dr. Bende Ödön	Georg Roch	–	Ferdinánd Glatz
1875	Loisch Ede	nincs feltüntetve	Lechner Lajos Dr. Máday Sándor Koch Henrik Dr. Schuchanek Ervin Dr. Stirner János	–	nincs feltüntetve	nincs feltüntetve	–	–	–
1876	Loisch Ede	Móricz Pál	Steindl Imre Dr. Máday Sándor Dr. Schuchanek Ervin Taufstein Adolf	Lechner Lajos Kanowitz Alfréd Dr. Keleti Gyula Koch Henrik	Taufstein Adolf	Dr. Bende Ödön	–	Georg Roch	–
1877	Loisch Ede	Móricz Pál	Steindl Imre Dr. Schuchanek Ervin Taufstein Adolf	Lechner Lajos Kanowitz Alfréd– Dr. Keleti Gyula Koch Henrik	–	Dr. Bende Ödön	–	Georg Roch	–
1878	Rechnitz Henrik	Dr. Kunz Jenő	Dr. Bende Ödön Németh Títus Spira F. Constantin	Lechner Lajos Keleti Gyula Lates Jakab Véber József	–	–	–	–	–
1881– 1884	– Rechnitz Henrk	– Dr. Kunz.	– Dr. Bende Ödön Németh Títus Spira F. Constantin	Keleti Gyula Lates Jakab Véber József	–	–	–	–	–

A pesti Építőársaság tisztségviselői 1873–1884 között

Ez utóbbiak – a Társaság tevékenységéből adódóan – különösen érdekesek. A név szerint ismert részvényesek között találjuk a különböző pozíciókat betöltő Steindl Imrén, Ybl Miklóson és Koch Henriken kívül Bukovics Gyula és Petschacher Gusztáv építészeket, illetve Lechner Lajos mérnököt, várostervezőt. Furcsa módon Lang Adolf, aki a korabeli sajtó szerint a Társaság főépítésze volt,¹⁹ nem birtokolt egyetlen részvényt sem. Ők mindannyian jól ismerték egymást, például Ybl Miklós pályája kezdetén Koch Henrik irodájában,²⁰ Bukovics Gyula pedig Ybl-nél dolgozott. Sem Koch Henrik, sem Steindl Imre életrajzaiban egyetlen szerző sem tesz említést arról, hogy szerepet játszottak volna a Pesti Építőtársaságban.²¹ Ugyanakkor tudjuk, hogy maga Steindl kedélyesen emlegette baráti beszélgetéseken, „...hogya más érdeme nem lenne is a magyar építészetben, tudják be azt neki, hogy többek között Petschachert és Láng Adolfot ő is csalogatta Budapestre”.²² Petschacher Gusztáv – az 1873-ban elhunyt Unger Emil korai halála után – a Sugárút Építő Vállalat építészeként működött. A vállalat vezérigazgatójának, Lechner Lajosnak a Budapest kiépítésére 1870-ben kiírt tervpályázat 1. díjával jutalmazott koncepciója szerepet játszott Pest 1872-ben megkezdett rendezésében.²³ Ez képezte többek között az alapját a Pesti Építőtársaság Bécsi utcai építkezéseinek is, amelyre az utcának a Szervita térig történt meghosszabbítása adott alkalmat.²⁴

A PESTI ÉPÍTŐTÁRSASÁG, MINT ÉPÍTETŐ

1. BÉCSI UTCAI BÉRHÁZAK

1873-ban a Pesti Építőtársaság emeltette a Bécsi utca – Fehér Hajó utcától a Deák utcáig terjedő – újonnan megnyitott szakaszának négy bérházát. A terület vásárlás útján került a Pesti Építőtársaság tulajdonába. A Bécsi utca 1–3. és 5. számú házaknak nincsenek meg az 1873-as tervei, és az sem könnyíti meg a dolgunkat, hogy ma egyik épület sem áll, hiszen mindkettőt már az 1910-es évek legelején lebontották.²⁵ A 24417. helyrajzi számú, Bécsi utca 1–3. szám alatti épületről legalább korabeli fényképpel rendelkezünk, amiről az is megállapítható, hogy a Bécsi utca 5. számú bérház magassága és homlokzatalakítása hasonló volt hozzá. Az építkezéssel kapcsolatban csak annyi bizonyos, hogy a Bécsi utca 1–3. (illetve Fehér Hajó utca 2–6.) számú ház terveit 1873. március 27-én hagyta jóvá a városi tanács, aminek módosítását Bukovics Gyula a Pesti Építőtársaság nevében pöttervek beadása mellett 1873. július 28-án kérte.²⁶ A földszint üzlethelyiségei fölött az első emelet kiképzése arra utal, hogy annak helyiségeit is az – épületben otthont találó – Azienda Biztosítótársaság használhatta. A második és a harmadik emeletet kváderezett pilaszterek fogják egységbe, amelytől hangsúlyos párkány választja el a legfelső, negyedik emeletet. A homlokzat nyílásai minden szinten félkörívesek, de a második emeleten korinthuszi fejezetű pilaszterek által tartott íves, a harmadikon egyenes szemöldökpárkányok figyelhetők meg. Mindezek alapján a második emeletet



A Bécsi utca, korabeli fotó.

<http://www.ilyenisvoltbudapest.hu/ilyen-is-voltlotodik-kerulet-belvaros-lipotvaros/item/1890-es-evek-becsi-utca> Letöltés ideje: 2019. 7. 27

azonosíthatjuk piano nobileként. Az architektúra hangsúlyát a levágott sarok második és harmadik emeletét összefogó zárterkélyek adják. A homlokzat már magán viseli az üzlet- és bérház tipikus jellemzőit, neoreneszánsz köntösbe bújtatva.

A közös cím ellenére a Bécsi utca 3. számú bérház a külseje alapján különálló épületként jelenik meg az utcaképben, és vízszintes ablakszemöldökeinek köszönhetően a saroképületnél egyszerűbb kialakítást mutatott. A megnyitandó új utcaszakasz helyszínrajzáról az is leolvasható, hogy a Bécsi utca 3. számú épület a páratlan oldal két saroképületétől eltérően mélyebb telekre épült.²⁷ Véltetően nem teljesen egyidőben készültek a két épület tervei, ugyanis Bukovics Gyula egy másik, szintén 1873. július 28-án keltezett, póttervekről szóló beadványában az eredeti tervek beadásának időpontjául 1873. május 17-ét tüntette fel.²⁸ Ismerünk egy földszinti alaprajzot az Ybl-hagyatékból is, amin a Pester Baugesellschaft felirat mellett a Weisses Schiff Parz: No 4., vagyis a Fehér Hajó utca 4. szám szerepel. A megrajzolt épület a telek formája és a homlokzat ablakkiosztás alapján úgy tűnik, a Bécsi utca 3. szám alatti bérházzal azonosítható. Az alaprajz kisebb módosítását mutató tervrajzot senki nem írta alá, de az talán Ybl néhány apróbb javítását tartalmazza.²⁹

A 24426-os helyrajzi számú, Bécsi utca 5.–Deák Ferenc utca 11–13. számú épületről nincs semmilyen forrás. Külső formajegyzeit illetően a 3-as számú házzal állhatott



*Az egykori Budapest Szálloda épülete napjainkban, Bécsi u. 2.–Kristóf tér 5.
A Szerző felvétele*

rokonságban, a földszinten üzletekkel, az emeleteken bérlakásokkal. E ház terveit 1873. június 13-án fogadták el, de július 28-án Bukovics Gyula ezek módosítását is kérvényezte.³⁰ Nem tudható, hogy ezek a változtatások mit takarhattak, és hogy miért került rájuk sor mindegyik épület esetében.

A Bécsi utca 2.–Kristóf tér 5. szám alatti sarokház homlokzati rajzát nem ismerjük, alaprajzaiból azonban több sorozat is megmaradt. Az első terveken, amelyek 1873. április 17-én készültek, Koch aláírásán kívül Bukovics Gyula szignója olvasható.³¹ Az újonnan nyitandó utca következtében kialakult, rendkívül keskeny telek gyakorlatilag csak egy szobasorból és az azt kísérő hátsó folyosóból álló épület felépítését tette lehetővé. A nagyjából a Bécsi utca közepére helyezett bejáratától jobbra eső részen a Kristóf téri szomszédos épület irányába haladó ferde telekhatár a folyosó másik oldalán biztosította néhány mellékhelyiség elhelyezését. Úgy tűnik, hogy a Budapest Szállodaként ismert épületnek csak a felső két szintjét szánták hotelnek, hiszen itt kilenc, külön bejáratú szobát találunk, míg az első és második emelet egyforma elrendezése egy négyszobás, illetve egy háromszobás lakást sejtet. A földszintet négy üzlethelyiség foglalta el.

A 8 lapból álló újabb sorozat keletkezésének időpontját nem ismerjük, de az minden bizonnyal nem sokkal az első tervek után készülhetett,³² és Koch aláírása mellett most Wechseltmann Ignác építőmesteré szerepel rajta. Legnagyobb változásként a lép-

csőháznak az épület középső axisából a hátsó traktusba való áthelyezése emelhető ki, de módosult az egyes emeletek elrendezése is. Az első és a második emeleten kevésbé egyértelmű a több szobás lakások elhelyezkedése. Ezek eredetileg talán nem is lakásoknak, hanem több helyiséges irodáknak készültek, hiszen tudjuk, hogy 1878-ban a Pesti Építőtársaság hivatali helyiségei is itt voltak.³³ A különálló szobák sora – egy- illetve kéttablakos változatban – itt csak a negyedik emeletre jellemző. Fennmaradt még egy alaprajz 1875-ből, ami az első emeleti válaszfalak megváltoztatását mutatja, és amit szintén Bukovics Gyula, valamint a Pesti Építőtársaság igazgatója, Taufstein (Adolf) írtak alá.³⁴

A hotel Bécsi utcai homlokzata 9 tengelyes, amelyen a két szélső ablaknyílást négy emeletet összefogó, armírozott pilaszterek szegélyezik, enyhe kiülésű rizalitként. Az első emelet sávozott, nyílásai keretezetlenek, míg a másodikon fogsorral díszített egyenes, a harmadikon timpanonos szemöldökpárkányok kerültek az ablakok fölé. A rizalit második emeleti ablakai előtti erkélyek ma már nincsenek meg. Az enteriőr eredeti színefoltja – az ovális lépcső kovácsoltvas korlátja mellett – a gyalogos kapualj kazettás mennyezete, amely egy keveset érzékeltet a belsők egykori eleganciájából. Az épület egyszerűbb, és egy kicsit szögletesebb, mint a vele szemben állt Bécsi utca 1–3. szám alatti épület, hiszen ablakai egyenes záródásúak, és a sarok háromszor is megtörik. A tervező ugyanakkor egyik bérház esetében sem élt azzal a lehetőséggel, ami a sarok kupolával történő megkoronázásával az utca indításának hangsúlyozásában rejlett. Ez a historizmus korai, szigorú korszakának városépítészetére nem, csak a későre volt jellemző.³⁵

A negyedik épület, a Bécsi utca 4.–Deák Ferenc utca 7–9. számú, 24415. helyrajzi számú bérház a Magyar Országos Központi Takarékpénztár számára készült. Nem ismert az a folyamat, hogy a négy épület funkciója hogyan alakult ki: a Pesti Építőtársaság keresett az elkészült épületei számára bérlőket, vagy azok fordultak korábban építtetői szándékkal a Társasághoz. De ha nem látnánk az egyik tervrajzon a Pesti Építőtársaság neve mellett a Bau der Landes Central Sparkasse feliratot, a homlokzaton megjelenő Hermész-büsztből, illetve az első emeletet tagoló hermapillérekéből is kikövetkeztethetnénk, hogy az épületet pénzügyi intézmény számára emelték. A Pesti Építőtársaság ingatlanjairól 1877-ben készült összeírás szerint a négy épület közül csak a Bécsi utca 2. számú ház volt a Társaság tulajdonában.³⁶ Nem tudjuk, hogy a Pesti Építőtársaság eleve úgy állapotott-e meg az épületbe költöző intézményekkel, hogy az épületeket elkészülésük után eladja nekik, vagy csak az 1873. évi gazdasági válság hatására kényszerült erre, mivel az üzletek és lakások nem voltak nyereségesen bére adhatók, az egyre nagyobb veszteségek fedezését pedig az ingatlanok – részvényjegyért történő – eladásával próbálták orvosolni. Ez utóbbi valószínűségét erősíti az, hogy az 1877. évi mérleg szerint a Bécsi utca 1. szám alatti épület eladására csak ekkor, és nem a felépítése után közvetlenül került sor.

Visszatérve a takarékpénztár székházára, annak homlokzatán jól elkülöníthető az üzleti és a bérház funkció. Ezt a kevert jelleget nagyjából a századfordulóig megőrizték a bankok és takarékpénztárak: a felsőbb emeleteken kialakított bérlakások, a földszinti

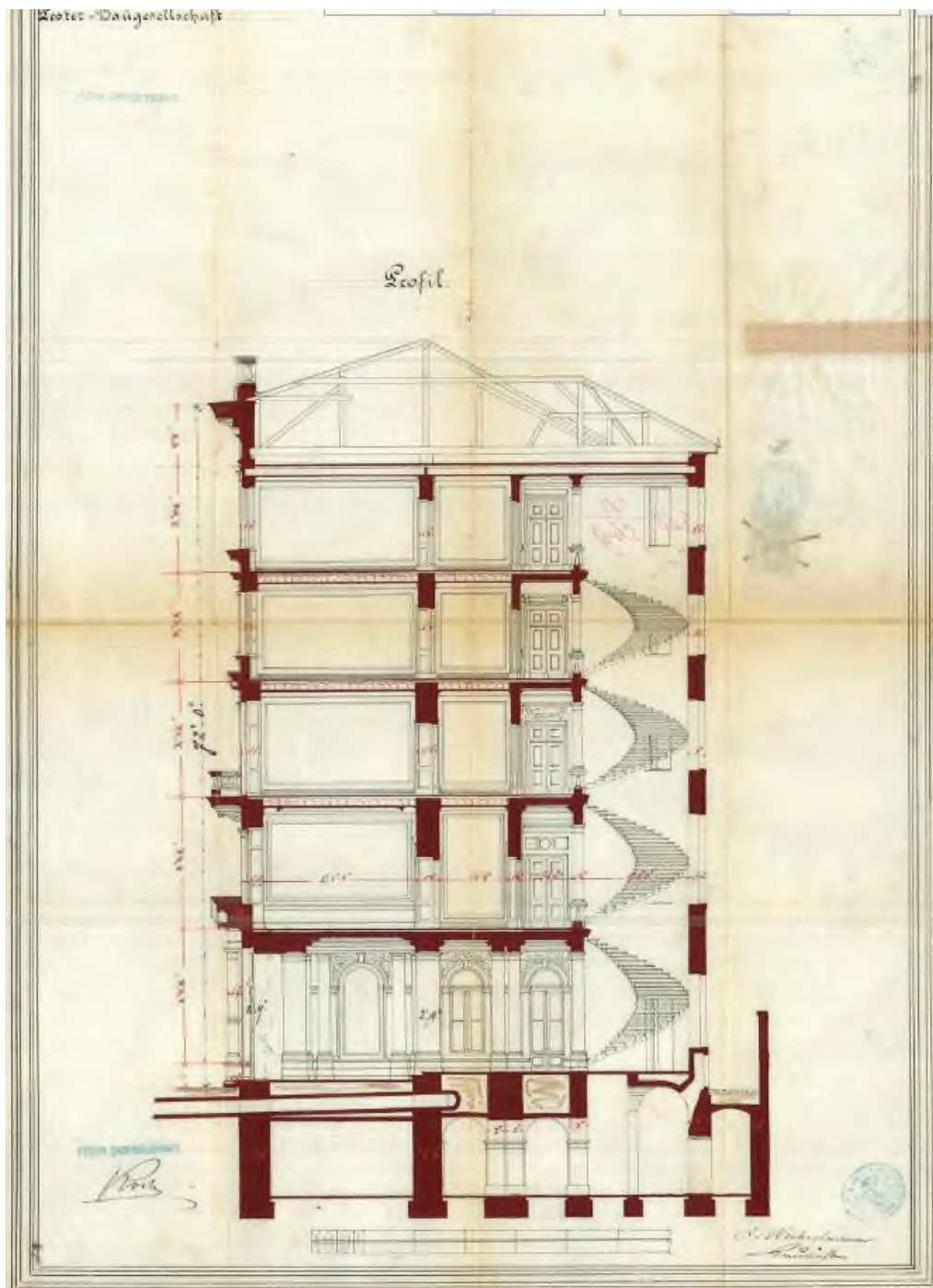


A Magyar Országos Központi Takarékpénztár (MOKTÁR) homlokzati rajza, Podmaniczky u. 2, 1873.
BFL: XV.17.b.312. – 645/1873.

<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15588/view/?pg=0&bbox=-6150%2C-11822%2C14326%2C191> Letöltés ideje: 2016. 8. 03

üzletek, kávéházak stabil jövedelmet jelentettek a pénzügyi intézet számára.³⁷ Az 1870-es évek neoreneszánsz bank- és takarékpénztári palotái építészeti nyelvezetükön, drága építőanyagaikon keresztül is az anyagi stabilitást és a megbízhatóságot igyekeztek kifejezni.

A Bécsi utcai házak közül egyedül a takarékpénztár székházának maradt meg az eredeti homlokzati rajza. Erről leolvasható, hogy a tervező ennek az épületnek a sarkát is levágta. A Bécsi utcai homlokzat itt is 9 tengelyes, a földszint középső axisában a bejárattal. A széleket rizalitok hangsúlyozzák, amelyek nyílásai méretben és formában is eltérnek a homlokzat többi ablakától. A második emeleti ablakokat pilaszterek által tartott timpanonok, a harmadik emeletieket egyenes szemöldökpárkány díszíti. A negyedik emeleten eltűnik a rizalit sávozása és széleinek armírozása, a félköríves ablakok pilaszterek között jelennek meg, a rizalitok középső nyílását két vakablak fogja közre. A koronázó párkány fölött balusztrádós attika húzódik. A második emeleten a rizalitok, a középső tengely és levágott sarok ablakai előtt erkély húzódik. A Deák Ferenc utcai homlokzatról az alaprajz alapján csak annyit állapíthatunk meg, hogy az igen rövid, mindössze négy ablaktengelynyi volt.



A Magyar Országos Központi Takarékpénztár (MOKTÁR) lépcsőház, pince és parterr rajza, 1873.

BFL: XV.17.b.312. – 645/1873.

<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15588/view/?pg=0&bbox=-6150%2C-11822%2C14326%2C191> Letöltés ideje: 2016. 8. 03.

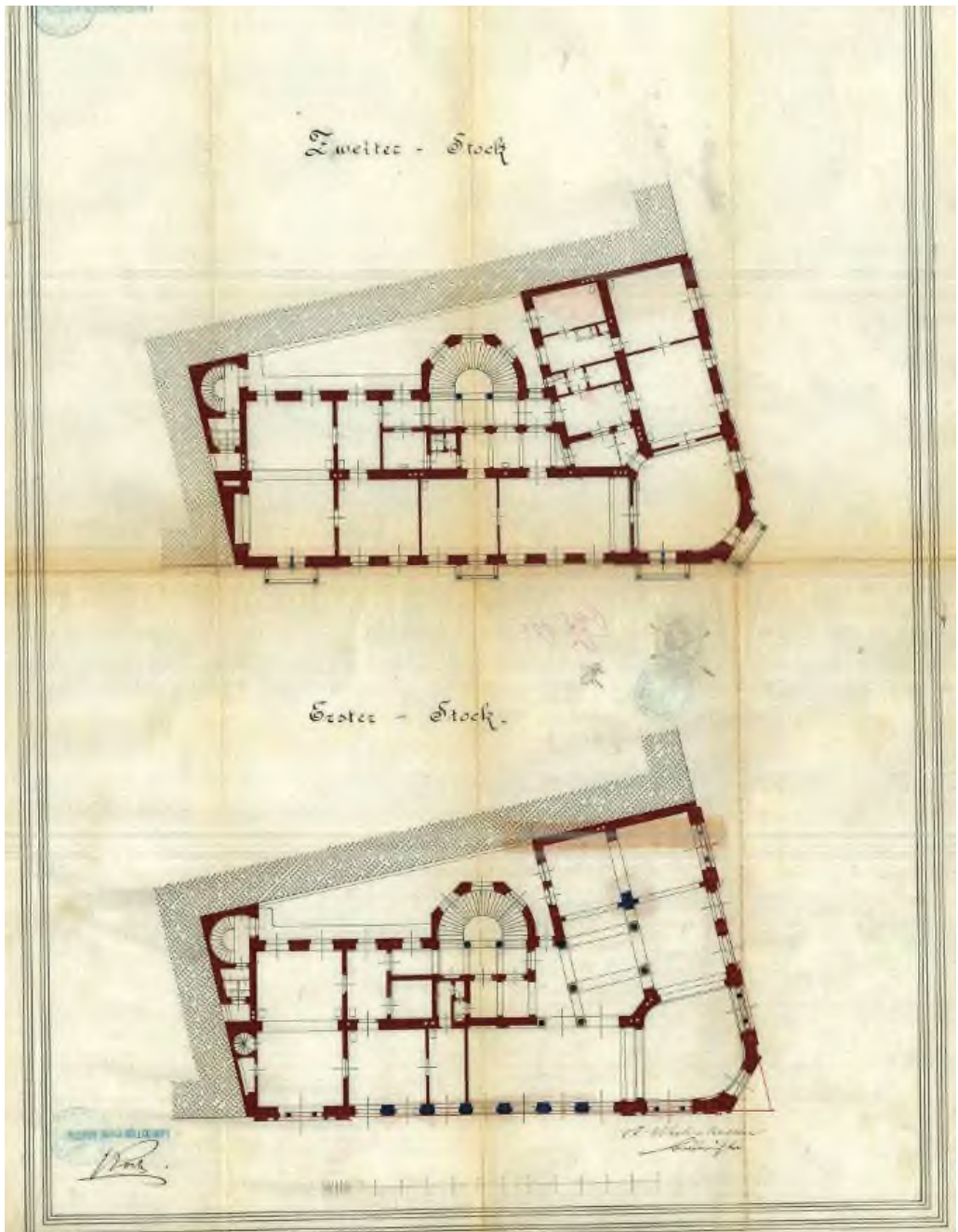
Leinwandgesellschaft

Parkett



Keller





A Magyar Országos Központi Takarékpénztár (MOKTÁR) első, második, harmadik és negyedik emeletének rajza, 1873.

BFL: XV.17.b.312. – 645/1873.

<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15588/view/?pg=0&bbox=-6150%2C-11822%2C14326%2C191> Letöltés ideje: 2016. 8. 03.

First - Story



First - Story



Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

Az alaprajzokon az építész sajnos nem nevezte meg a helyiségeket. A viszonylag keskeny gyalogos kapualj egy széles, kettőzött oszlopokkal alátámasztott, nagykazettás mennyezetű előcsarnokba vezetett, ahonnan továbbhaladva a félköríves lépcsőházba, a sarok felé fordulva pedig valószínűleg a takarékpénztár pénztártermébe juthattak az ügyfelek. Az épülettípus jellegzetessége az előcsarnokból, reprezentatív közlekedő térből és pénztárteremből álló térszervezés volt, de a korai pénzpalotákban a pénztártermet még nem az üvegtetővel lefedett udvaron, hanem az egyik épületszárnyban alakították ki. Egy korabeli fotó szerint a kannelurázott oszlopokkal, fa falburkolattal, reneszánsz ízlésű festéssel vagy tapétával, hangulatos lámpákkal, a mennyezet és a fal találkozásánál gyámkő formájú stukkókkal díszített enteriőr egységes hatású és igen artisztikus lehetett. A földszint másik oldalán rövidáru-kereskedés és divatáruház működött.

Az első emelet jobb oldali része a pénztárterem légtere, míg a bal fele egy 5 helyiségből álló üzlet vagy iroda lehetett. A második emeletet valószínűleg egyetlen lakás foglalta el, amely 7 utcafronti szobából és több második traktusbeli, főleg kiszolgáló helyiségből (konyha, előszobák, cselédszoba) állt. A harmadik és a negyedik emelet alaprajza megegyezett. Itt három lakás volt megtalálható: kettő két utcai szobával, egy pedig három, utcára néző szobával rendelkezett.³⁸ A tervrajzokat a Pesti Építőtársaság pecsétje alatt – ahogy már korábban említettük – Koch (Henrik), a másik oldalon Wechselmann Ignác építőmester szignózta.³⁹

1873. július 28-i dátummal ehhez a palotához is tervmódosítást adott be a Társaság nevében Bukovics Gyula, de kivételesen most a tervet is ismerjük, amely a 4. emelethez készült. Ezen három érdemleges változás figyelhető meg: egyrészt az utcára néző szobák elaprózódása, másrészt három helyett csak két lakás kialakítása, illetve a nagyobb lakás sarkában megjelenő fürdőszoba.⁴⁰ Utóbbit talán már közvetlen megrendelésre tervezte meg az építész, hiszen az épületben máshol nem jelent meg ez a helyiség, ugyanakkor több ismert bankszakember, többek között a takarékpénztár igazgatója is itt lakott. A fürdőszobának azért is kiemelkedő jelentősége van, mert a Pesti Építőtársaság később emelt bérházaiban sem találkozunk ezzel a helyiséggel. Persze a 6 utcafronti szobás lakásnak a mérete sem szokványos a legfelső szint esetében. 1888-ban a Deák utcai szomszéd telek megszerzését követően az L alakú saroképületet Hauszmann Alajos tervei szerint négyzet alakúra építették ki,⁴¹ ami a Bécsi utcai rész udvari szárnyának átépítésével, többek között a lépcsőház eltolásával járt.⁴²

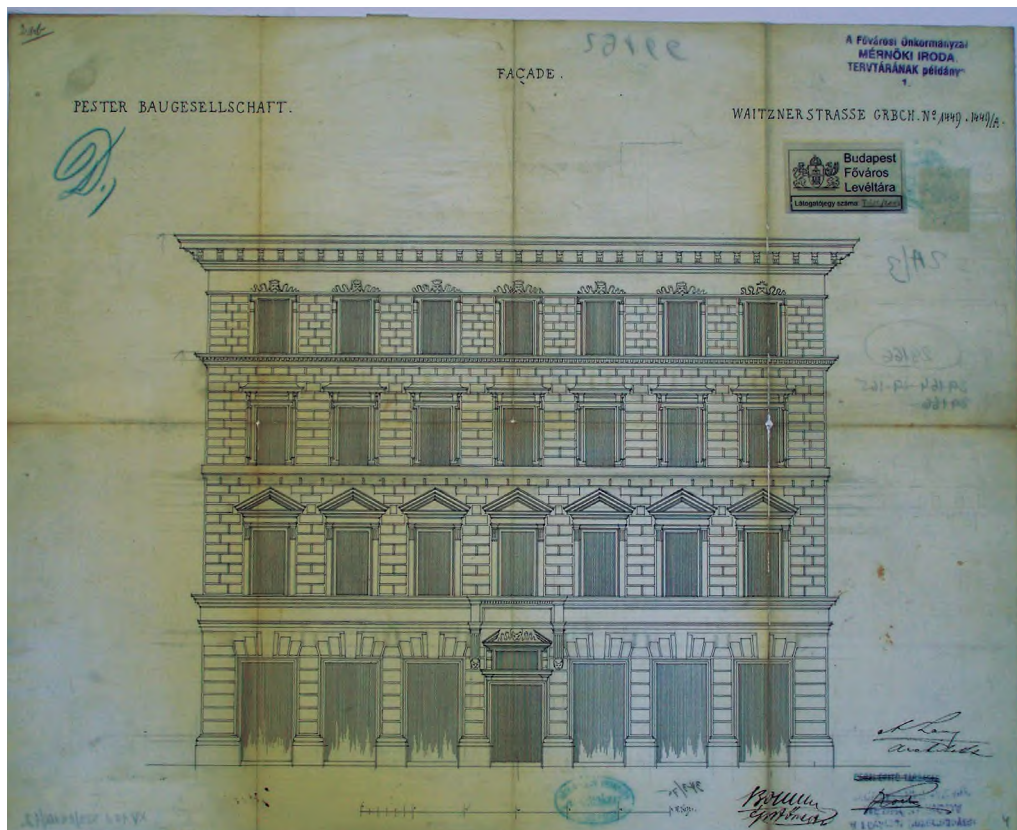
A Bécsi utcai bérházak tervezőjének személye csak első ránézésre tűnik egyértelműnek. A legtöbb építési iraton ugyan Bukovics Gyula aláírása szerepel, és Bugár-Mészáros Gyula is neki tulajdonítja a Bécsi utca 1–3. és 2. számú épületeket, ugyanakkor Jakab Dezső a Pesti Építőtársaság főépítészéként működő Lang Adolf munkáiként említi őket.⁴³ Stílusuk alapján ezek a házak szépen illeszkednének mindkét építész oeuvrejébe, talán csak a Takarékpénztár igényes enteriőrije szól inkább Lang tervezőisége mellett. Azonban a Bukovics által aláírt plánumok általában az alapterveket módosító rajzok, és a szöveges dokumentumok is ezeknek a változtatásoknak a kérvényezésével kapcsolatosak, ami vélhetőleg egyáltalán nem bizonyítja azt, hogy

a tervek is Bukovics művei lennének. Amint a Takarékpénztár számára készült eredeti terven nem szerepel a tervező aláírása, úgy vélhetően a pótterveken sem. Ez az engedélyezési tervek aláírásának gyakorlatával magyarázható, hiszen a terveket sok esetben nem írta alá a tervező építész, csupán a kivitelező építőmester.⁴⁴ Ebből következhetne, hogy akkor Bukovics nem az épületek tervezője, hanem az építkezések vállalkozója lehetett. Ez bele is illene a pályafutásába, hiszen 1871-ben építőmesteri működési engedélyt kapott.⁴⁵ A Bécsi utca páros oldalának házai esetében azonban Wechselmann Ignác építőmester neve is előfordul néhány rajzon. Mivel Bukovics néha a Pesti Építőtársaság nevében írta a nevét alá, így biztosra vehető, hogy betöltött ott valamilyen tisztséget. Talán az 1875-ig 12 főből álló igazgatóságai választmányban helyet foglaló Ybl Miklóst helyettesítette, esetleg a műszaki osztály alkalmazottja volt. Lehet, hogy ő vezette a műszaki osztályt Lang Adolf előtt, akit csak 1875-ben említenek a források a Társaság főépítészeként. Ebben a minőségében elképzelhető, hogy az építkezések művezetőjeként és felügyelőjeként (is) tevékenykedett.

Mind a négy épületről elmondható, hogy nem az első, hanem a második emelet vált rajtuk hangsúlyossá, ami Lang mesterének, Ferstelnek a lakóépületeire – például a Wertheim-, a Weiss-, és a Leon-házakra – is jellemző.⁴⁶ Ezzel a megoldással Lang későbbi bérházain is találkozhatunk. A Magyar Országos Központi Takarékpénztár



A Bajcsy Zsilinszky u. 27.–29. – Dessewffy u. 1. telektömb beépítési rajza, 1875–1876.
BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 29166



A Bajcsy-Zsilinszky E. utca 27. homlokzati rajza
 BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 29166

homlokzata sokban hasonlít az egy évvel korábban, Wéber Antal tervei szerint emelt Egyesült Budapesti Fővárosi Takarékpénztár székházára. Mindkét pénzpalota külseje hármas tagolású, a díszes második és harmadik emeletet pedig egy visszafogottabb negyedik szint zárja.⁴⁷ A Magyar Országos Központi Takarékpénztár két alsó szintje ugyanakkor a nagy üvegfelületeinek köszönhetően sokkal modernebb, nem annyira lábazati jellegű. A Bécsi utcai négy bérházzal összességében megállapítható, hogy egységes párkánymagasságaikkal, levágott sarkaikkal, neoreneszánsz formakincsükkel, – bárki is tervezte őket – ha kicsiny területen is, de egységes utcaképet teremtettek a szigorú historizmus városépítésének elvei szerint.

2., BUDAPEST, BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT 27. – BAJCSY ZSILINSZKY ÚT 29. – DESSEWFFY U. 1.,

Három bérházból álló tömb, amelyet Lang Adolf tervei alapján 1875–1876 között id. Bobula János vezetésével kiviteleztek. A Pesti Építőtársaság cégbírósa irataiból megállapítható, hogy a bérházakat 1876 őszen adták át rendeltetésüknek.⁴⁸ A 27.

számú épület kapuján ma is olvasható a Pesti Építőtársaság monogramja és az 1876-os évszám. A házak városképileg fontos helyen állnak, amit Lang azzal is érzékeltetett, hogy a középső saroképület homlokzatát ívesen képezte ki.⁴⁹ Ezt két oldalról egy-egy hasonló, háromemeletes, 7 ablaktengelyes, kváderezett homlokzatú bérház fogja körül, amelyeken a kőosztást vakolatarchitektúra utánozza. A két épület között kisebb eltérések mutatkoznak: az egykor Váci körút 27. földszintjén üzletek, a Dessewffy utca 1. legalsó szintjén lakások voltak. A homlokzati tervek közül csak az előbbi rajzai maradtak meg a levéltárban.⁵⁰ Lang több, ekkor készült tervrajzához hasonlóan a pauszon a Pesti Építőtársaság⁵¹ pecsétje alatt Koch aláírása is szerepel. Utóbbi neve a tervrajzokon hivatalos közegként, a Pesti Építőtársaság igazgatósági tagjaként értelmezendő. Arra azonban nem találtunk magyarázatot, hogy miért és mikor húzták át minden esetben a pecsétet Koch aláírásával egyetemben. A tervrajzon szereplő, a kapu feletti, be-fejezetlen formájú timpanon ma csak a Dessewffy utcai homlokzaton látható. A



*A Bajcsy-Zsilinszky út 27.
kapuja, rajta
a Pesti Építőtársaság
monogramja és az építés éve.
A Szerző felvétele*

két bérház ablakkeretezései az első emeleten timpanonos, a másodikon egyenes kiképzésűek. A harmadik emelet nyílásai felett az eredeti rajzokon két szalag között egy királyfej tűnik fel, amely motívumnak nem ismerni az eredetét. Végül a tervtől eltérően nem ez az ablakkeretezés valósult meg, hanem a Lang által tervezett régi műcsarnok – illetve az annak mintául szolgáló Palazzo Bevilacqua – emeletéről ismerős, gyümölcs-girlandok között megjelenő oroszlánfej került az egyszerű konzolos szemöldökpárkányok fölé. Ez a díszítés hiányzik a Dessewffy utcai házról, amelynek harmadik emeleti ablakait csak élükre állított kváderkövek övezik.⁵²

A középső, szintén háromemeletes bérház reprezentatívabb külsőt kapott, amely a Bajcsy-Zsilinszky út – vagyis a Waitzner Boulevard – felé 4 axissal, a Dessewffy utca – régen Drei-Herzen Gasse – felé pedig 3 ablaktengellyel néz. Az első és a második emeletet az ablakok között megjelenő, rusztikus, kváderezett pilaszterek fogják össze, és ezek keretezik az architektúra lekerekített sarkának első és második emeleti erkélyes ikerablakait is. A sarok harmadik emeletén a nyílások száma megduplázódik. Az első és második emeleten a félköríves ablakok erőteljes architektonikus keretben vannak, az ablakok előtt masszív gyámkövek által tartott erkély húzódik. Az első emeleti erkélyek 2–3, illetve 4 ablakot kapcsolnak egybe, a második emeleten pedig minden ablak külön erkéllyel rendelkezik. A legfelső szinten a nyílások felett törpegaléria figyelhető meg. Az épület összhatásába nem illeszkedő tetőtérbeépítés 1997-ben készült.

A három, egybeépült bérház alaprajzai szintenként mutatják az épületegyüttes beosztását. Mindegyik lakóház kis belső udvar köré szerveződik; ezen kívül 7 kisebb világítóudvar a telkek minél nagyobb beépítését szolgálja. Mivel minden emeleten házanként csak két, illetve három lakás került kialakításra, így a lakások megközelítéséhez folyosóra sincs minden esetben szükség. A helytakarékoságnak eshetett áldozatul a három lépcsőház, amelyek szűkek, sötétek, és nélkülöznek mindenféle reprezentációt. A legszebb udvara a Dessewffy utcai bérháznak van, ahol a kapualjjal szembeni, hátsó rész udvarra néző folyosójának négy nyílását három oszlop, illetve a két felső emeleten három pillér választja el egymástól. A két középső nyílás boltíves, kőbábos korláttal. A keresztboltozatos folyosószakaszokat falkötő vasak erősítik, amelyeknek a vége indás kovácsoltvas díszként az udvari homlokfalon jelentkezik.

Mivel a tervező egyetlen helyiség funkcióját sem tüntette fel a rajzokon, így a lakások nagyságának és beosztásának a megállapítása nem egyszerű feladat. A szintek elrendezése nagyon hasonló egymáshoz, ami azért érdekes, mert a két szélső bérház homlokzatán az 1. és 2. emelet díszítettségében megjelenő társadalmi projekció nem igazán érzékelhető a lakások méretében. Lang hiába igyekezett az utcafrontra néző szobákat tervezni, a keskeny és mély telkek formájából is következik, hogy ez nem minden esetben sikerült, ráadásul több helyiség ablaka csak a kis udvarokra nyílik. Úgy sejtjük, hogy a két szélső lakóépületben szintenként két utcafronti és egy udvari, a 29-es számú bérházban két utcafronti lakás volt megtalálható. A tömb hátsó részében a tervező a körbeépített udvaroknál kicsit nagyobb, belső kertet létesített. A Bajcsy-Zsilinszky út 27. és a Dessewffy utca 2. számú bérházak udvari lakásainak helyiségei

többször erre néztek. Ennek a traktusnak egy részén egy mezzanin beiktatása is lehetővé vált, ahol egy lakás foglalt helyet. A helyiségek pontos száma nem megállapítható, de a lakások 2–3–4 szobások lehettek, vagyis alapvetően a középosztály számára készültek, melyek nem rendelkeztek fürdőszobával sem. Ettől csak a Bajcsy-Zsilinszky út 27. második emelete tér el, ahol úgy tűnik, hogy a bal oldali utcafronti lakás össze van nyitva az udvari lakással, aminek következtében egy legalább 7 lakószobás, nagypolgári otthon vált itt kialakíthatóvá.

A három bérház stílusában nagyon különbözik a Pesti Építőtársaság két évvel korábbi épületeitől, és a tömbbeépítés ellenére sem keletkezett olyan egységes együttes, mint a Bécsi utcában. A beépítés formáját valószínűleg korántsem esztétikai igények, hanem sokkal inkább a minél nagyobb bérjövedelem megszerzése motiválta. A két szélső ház inkább a vízszintest, míg a saroképület a függőlegest hangsúlyozza. A középső bérház íves formái ellentétet képeznek az azt keretező épületek szögletesebb megoldásaival.

3. BUDAPEST, BAJCSY-ZSILINSZKY ÚT 47.–PODMANICZKY UTCA 2.–PODMANICZKY UTCA 4.

Az előző együtteshez hasonlóan ez is egy három bérházból álló beépítés, ahol a hegyesszög formájú területen a középső, levágott sarkú épületet az egyik bérház a Bajcsy-Zsilinszky, a másik a Podmaniczky utca felől kíséri. A házcsoport fő nézetét a rendkívül keskeny, mindössze három nyílástengelynyi szélességű, levágott sarok adja. Mivel a középső ház földszintjén üzletek nyíltak, ennek az épületnek a bejárata is a Podmaniczky utcai oldalra került. A sarokház oldalsó homlokzatai hét axisosak. A sávozott földszint felett az első emelet is meglehetősen rusztikus. A második és harmadik emeletet az ablakok közötti korinthoszi fejezetű, monumentális pilaszterek kapcsolják össze. Ezek érdekessége a piederstäljupon megjelenő, csúcsára állított négyszögek motívuma, amelynek analógiáját egy bécsi (Spiegelgasse 1.) és két budapesti házon (Jahn József: Erzsébet krt. 2. 1884-1886. és Freund Vilmos: Izraelita siketnémák épületén, 1876) is megfigyelhetjük. Ez a díszítőelem Freundnál erkélyeken és függőfolyósok oldalán is előfordul, és számos példáját látjuk Freund mestere, Gottfried Semper épületein.⁵³

A mai homlokzat díszítése eltér az eredeti tervrajzon láthatótól. Előbbin ugyanis a második emeleten minden második ablakot erőteljes kiülésű timpanon, a harmadikon félköríves záródás keretez. Ehhez képest az Építészeti Múzeumban megőrzött⁵⁴ és a *Bauzeitung für Ungarn*⁵⁵ által is közölt plánumon eltérő ritmusban, minden második ablak felett érdekes, gazdag növényi ornamentika figyelhető meg. A második emeleti ablakok alatti kötényeket bábos korlát, a sarkokat balusztrádos erkélyek is gazdagítják. Nem szerepelnek a tervrajzon a harmadik emelet minden második ablaka alatti tondók sem. A sarokházat kísérő két bérház homlokzati rajzai nem kerültek elő a levéltárból. A Bajcsy-Zsilinszky út 49. külsejét a vörös téglafal és az armírozott vagy egyenes záródású, fehérre vakolt keretezésű ablakok sora jellemzi. Ugyanez a hét ablakos homlokzati struktúra alkotja a Podmaniczky utca 4. szám alatti ház kinézetét is, csak egyszerűbb, jelenleg vakolt változatban.

A Lang Adolf által tervezett három bérház kivitelezője Karl Strauss építőmester volt.⁵⁶ A személytelen építető cég lehet itt is a magyarázat arra, hogy a bérházakból hiányzott az első vagy második emeleti, általában a tulajdonos számára kialakított nagyméretű, reprezentatív lakás. Mindhárom épületben mindhárom szint hasonló elrendezést mutat, emeletenként összesen 7 lakással. Az 1 darab kétszobás, 3 háromszobás, 2 négyszobás és 1 ötszobás, a középosztály igényeit megcélzó lakásokkal a cél nyilvánvalóan a telek minél jobb kihasználása, illetve minél nagyobb bérjövedelem elérése volt.⁵⁷ Mindamellet, hogy ezek a lakóépületek a korai historizmus szép példáit képviselik, alaprajzaikat illetően a bérház legtöbb tervezési hibáját magukon viselik. Tipikusan ilyenek a közlekedőterek. Ahogy már az előbbi épületegyüttesnél is tapasztalható volt, a boltozott kapualjak általában sötét és szűk lépcsőházakba vezetnek, amelyek a Sugár út vagy a Nagykörút bérpalotáinak reprezentatív lépcsőházaihoz képest gyakorlatilag nem többek, mint szélesebb csigalépcsők. A belső udvarok kis mérete a zsúfoltság érzetét kelti, amit csak néha old az udvar egyik oldalának loggiás kiképzése. Ide sorolható még a lakáson belüli közlekedő terek hiánya, a világító udvarokra néző, sötét helyiségek sokasága, a reprezentációt a kényelem és a komfortosság elé helyező tervezési szemlélet. Bár az 1870-es években a jelentősebb fővárosi bérházak lakásaiban már megjelent a fürdőszoba és a vízöblítéses wc,⁵⁸ a Pesti Építőtársaság épületeiben nem nagyon találkozunk ezekkel az egyre fontosabbá váló mellékhelyiségekkel.



*A Bajcsy-Zsilinszky út 4. és a Podmaniczky utca 2. mai képe.
A Szerző felvétele*

A Váci körüti beruházás nem váltotta be a Pesti Építőtársaság számításait. Az 1873. évi gazdasági válság elmélyülése következtében ugyanis a bérleti díjak körülbelül a felére csökkentek, a bolthelyiségek pedig „...a kedvezőtlen üzletviszonyok folytán tetemesen leszállított bérért sem voltak kiadhatók.”⁵⁹ Ezt követően a Pesti Építőtársaság több építkezést nem foganatosított. A bemutatott ingatlanokon kívül a cég tulajdonában volt még az Alsó Dunasor 76.–Molnár utca 79. alatt 697 négyszögöl, a Felső Dunasor és a körút 442, 443, 443a szám alatt 10 372 négyszögöl, a Felső Dunasor és a Nádor utca 46. alatt 563 négyszögöl, az Aldunasor és Nyúl utca 65–67a. alatt 1164 négyszögöl és a külső Váci úton 54 375 négyszögöl terület. Ezek nagy része azonban – a becsült értékükből adódóan – beépítetlen telek lehetett, illetve a külterületeken raktárak álltak.

A PESTI ÉPÍTŐTÁRSASÁG, MINT RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Ennek a fejezetnek a Társaság építőtevékenységéről, az abból keletkezett haszonról, a részvényeseknek fizetett osztalékokról, a hivatalnokok munkájáról kellene szólnia. Az éppen csak megalapított vállalat tevékenységében azonban olyan súlyos problémákat okozott az 1873. évi gazdasági válság, amelyből nem sikerült kilábalnia. Működésének eredménye így mindössze – az előző fejezetben bemutatott – néhány fővárosi bérház, története pedig gyakorlatilag nem más, mint állandó küzdelem a teljes anyagi bukás elkerülése érdekében.

A Pesti Építőtársaság 1873. évi mérlege szerint a vagyon és a teher egyaránt 5 532 351 forintot mutatott. A Társaság ebben az évben 3 743 617 forintért vásárolt bérházakat és telkeket, illetve 272 195 forintot költöttek építkezésre. Bár 1873-ban a cég 101 456 forint nyereséget könyvelhetett el, az ingatlanok vételárának hátraléka 745 845 forintot, a Bécsi Építőtársaság ingatlanokban és építkezésekben levő része 435 722 forintot, az Általános Magyar Municipális Hitelintézet része 122 108 forintot tett ki, és a Gregersen G. Vállalatnak is volt része a társaság vagyonában.⁶⁰ Az 1874-es mérleg már 23 687, az 1875-ös 41 935, míg az 1876-os 500 877 forint veszteséget jelzett.⁶¹

A pénzügyi egyensúly megbomlását az okozta, hogy az 1872. évi árakon vásárolt telkeken emelt bérházak lakásainak és üzleteinek, illetve a Fegyvergyár utcában levő raktáraknak a bérleti díjai a válság következtében folyamatosan csökkentek, illetve sok esetben az ingatlanok kereslet hiányában üresen maradtak, miközben az építkezésekre felvett jelzálogkölcsönök kamatterhei drasztikusan emelkedtek. A bécsi tőzsde összeomlásával 1873. május 9-én kezdődött válság 1876–1877-re mélyült el igazán. Ezt támasztja alá az, hogy 1875-ben a társaság még belevágott a Váci körüti hat bérház megépítésébe. A Bécsi utcában 1874-ben felépített, évi 14 000 forintért bérbe adott négyemeletes Budapest Szállodát ugyanakkor a bérlő fizetéseképtelenné válása következtében a vállalat 1876-ban kénytelen volt saját kezelésébe venni, amiből mindössze alig 6000 forint éves bevételre tett szert. Más példák is azt mutatják, hogy a bérleti díjak néhány év alatt körülbelül a felére estek vissza. Amíg a Pesti



A Bajcsy-Zsilinszky út. 47.–Podmaniczky út 2–4. 1. emeleti alaprajza.
BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 28917.

Építőtársaság összes ingatlana után 1877-ben mindössze 50 000 osztrák értékű forint bevételre számíthatott, a telekvásárlásokra és az építkezésekre felvett kölcsönök törlesztő részletei 100 000 forint fölé emelkedtek.⁶²

Ehhez még hozzájött az építkezési telkek értékcsökkenése, amelynek mértékét az 1877. évi közgyűlésen 35–58% közé tették, és ennek fényében a 3 133 575 forintos ingatlanvagyon értékét 2 312 787 forintra szállították le. Az így keletkezett értékvesztés 820 788 forintnyi összegének egy részét a tartalékalapból leírták, így az 1876-os évet végül 500 877 forint veszteség és 131 618 forintos tartalékalap mellett 369 259 forint veszteségkülönbséggel zárták.⁶³

A vállalat az anyagi helyzet javítása érdekében többféle megoldással kísérletezett. A veszteségek kezelésének első módja az alaptőke leszállítása volt. Ennek érdekében már 1874-ben 14 430 darab visszaszerzett ideiglenes részvényjegyet semmisítettek meg 2 886 000 forint értékben, majd 1875-ben újabb 2 114 000 forintnyi, 10 570 ideiglenes részvényt hívtak vissza, amelynek eredményeképpen a társaság alaptőkéje a felére, 5 millió forintra csökkent.⁶⁴ A törvényszék 1876 októberében jóváhagyta további 10 000 részvény kivonását, amellyel az alaptőke 3 millió forintra redukálódott.⁶⁵ Erre azért volt szükség, mert a részvények tőzsdei ára oly csekély lett a válság hatására, hogy nem

volt arányban a társaság vagyonával. Az olcsó, tőzsdei áron visszavásárolt részvény megsemmisítése révén a tőzsdei ár és a részvény valóságos értéke közötti különbséget a társaság javára íródott. Ebből képezték azt a tartalékalapot, amelyből a veszteségek egy részét le tudták vonni.

A részvények visszavásárlásán túl az alaptőke csökkentésében szerepet játszott a társaság tulajdonában levő ingatlanok és társrészek részvényjegyért való eladása. 1875-ben a társaság eladott az Alsó Dunasoron és a Nyúl utcában fekvő ingatlanából 273,2 négyszögöl, a Molnár utcában található ingatlanból pedig 85,77 négyszögöl területet.⁶⁶ Az ingatlanok eladása az 1870-es évek második felében azonban lehetetlenné vált, illetve csak áron alul volt kivitelezhető. A Bécsi utca 6. szám alatti ház eladásából például 91 189 Ft 31 kr. vesztesége keletkezett a társaságnak.⁶⁷ Jelentősebb üzletkötésre csak a piaci viszonyok javulása után, 1883-ban került sor. Ekkor a VI. kerületi, külső Váci úton fekvő 54 375 négyszögöl területű telekből 22 950 négyszögölt adtak el az Első Osztrák Jutafonó- és Szövőgyárnak.⁶⁸

A Pesti Építőtársaság a Bécsi Építőtársasággal és a Sugárútépítő Vállalattal is társas viszonyban állt. A Sugárútépítő Vállaltban⁶⁹ 20% társrésze volt,⁷⁰ amitől 1874 óta szeretett volna megszabadulni. Az 1874. november 15-i rendkívüli közgyűlésen ezért arról határoztak, hogy a társrészt eladják a Franco-Osztrák Banknak. A Bank a meghatározott határidőig a 20%-ból csak 14%-ot vásárolt meg, a fennmaradó 6%-ot 1876 nyarán vette meg 6470 darab részvényjegyért. Ennek eredményeképp a társaság tőzsrstőkéje 1 600 000 forintra csökkent.⁷¹ Ez az ügylet nemcsak a régóta vágyott függetlenebb működés szempontjából volt felettebb kívánatos, hanem azért is, mert bár a Közmunkatanács és a Sugárútépítő Vállalat közötti szerződést 1876-ban felbontották, a vállalat elvesztette 1 millió forintnyi óvadékát, valamint jelentékeny készpénz befizetésére is kötelezve lett, amihez a társrészes arányában a Pesti Építőtársaságnak is hozzá kellett volna járulnia. Másrészt mivel a Sugárútépítő Vállalat tulajdonában maradt telkek csupán beépítés által lettek volna értékesíthetők, ezért a likviditási problémákkal küszködő Pesti Építőtársaságnak az építkezés költségeihez ugyancsak hozzá kellett volna járulnia.

Az alaptőke csökkentésén túl a társaság igyekezett a működés költségeit is lefaragni. Az 1877. évi közgyűlésen arról döntöttek, hogy csökkentik a hivatali személyzet nagyságát.⁷² Ennek a határozatnak az egész műszaki osztály áldozatául esett, beleértve a műszaki igazgatót is. Mivel a társaság 1875 óta nem foganatosított újabb építkezést, ez eléggé indokolt lépésnek tűnik. Sajnos arról nem tudósítanak a források, hogy a műszaki osztály hány alkalmazottból állt, de az biztos, hogy az elbocsátásukból származó megtakarítás a társaság büdzséjében csak a következő években jelentkezhetett, mivel „...néhány hosszabb időre megkötött szolgálati szerződés felbontása miatt...” az elküldött alkalmazottaknak tetemes végkielégítést kellett fizetni.⁷³ Az 1877. évi mérleg szerint két hivatalnok végkielégítése 3 300 forintot tett ki.⁷⁴ A költséghatékonyság állhatott a vezérigazgatói, titkári és főkönyvelői állások megszüntetésének háttérében is.

Az 1877. évi rendes közgyűlésen arra is történt kísérlet, hogy mind az igazgatósági, mind a felügyelőbizottsági tagok számát három főben maximálják. Ezt a javaslatot azonban a részvényesek nem szavazták meg. A közgyűlésen felére csökkentették ugyanakkor a jelenléti jegyek összegét: ettől kezdve az igazgatósági tagoknak csak 10 Ft járt ülésenként. A felügyelőbizottság tagjainak éves fizetése 500 Ft maradt, azonban Lechner Lajos a bizottsági tagok nevében azt indítványozta, hogy a társasági érdek által megkívánt takarékoság szellemében az ő illetményüket is a felére szállítsák le.⁷⁵ Az 1878-ban megválasztott új igazgatóság már ingyen vállalta a társaság konszolidálásának nem kis feladatát, míg a felügyelőbizottsági tagok munkájáért évi 20 darab arany járt.⁷⁶ Ezt a következő évben 25 aranyra módosították.⁷⁷ A költséghatékonyság érdekében a társaság feladta a Budapest Szállodában évi 3000 forintért bérelt hivatali helyiségét is, és 1879-től a Sugár út 46. szám alá költözött, amely iroda csak 600 forintba került évente.⁷⁸ A társaság helyzete a vezetőség minden igyekezte ellenére olyan kritikussá vált, hogy már 1877 végén felmerült, vagy befizetést kell elrendelni a részvények után, vagy elhatározni a feloszlást. A hatalmas veszteségek ellenére a társaság működését eddig az biztosította, hogy a legnagyobb hitelezők a fizetési kötelezettségek határnapjait meghosszabbították. A Franco-Osztrák Bank 284 000 forint jelzálogosított váltótartozásának visszafizetésére nyert haladék azonban 1878. június 30-ig szólt, így a társaságnak sürgősen pénzre volt szüksége. A reménytelen helyzet következtében az igazgatóság az 1877. november 11-i rendkívüli közgyűlésen lemondott. A részvényesek azonban nem fogadták el a vezetőség lemondását, hanem azzal bízták meg a tagjait, hogy folytassák a megkezdett tárgyalásokat az immár felszámolás alatt álló Franco-Osztrák Bankkal a fizetési határidő meghosszabbításáról, és tegyenek javaslatot pénz beszerzésére.⁷⁹

A Pesti Építőtársaság azt szerette volna elérni, hogy a Bank a váltótartozás lejáratának határnapját a kamatfizetési kötelezettséggel együtt 1879. december 31-ig hosszabbítsa meg. Úgy tűnik, hogy ezért túl nagy árat kellett volna fizetni, a Bank ugyanis cserébe jogot kívánt formálni a társaság igazgatásába való beleszólásra. A Pesti Építőtársaság vezetése ezért úgy döntött, hogy a legmegfelelőbb megoldás a követelés végleges törlesztése lenne. Mivel az ezzel kapcsolatos tárgyalások nem vezettek eredményre, az igazgatóság a Bank által kidolgozott három javaslatot terjesztette a közgyűlés elé, amelyek mindegyike a részvényesek befizetésére alapozódott, eltérés csupán az összegek nagyságában volt.⁸⁰

Az 1878. február 17-i rendes közgyűlésen Rechnitz Henrik, a Franco-Osztrák Bank képviselője azzal a – korábbi három ajánlatnál kedvezőbb – javaslattal állt elő, hogy amennyiben a Pesti Építőtársaság befizetés elrendelése által 1879 végéig biztosítja a deficit fedezetét, akkor a Bank a 284 000 forint hitel utáni lejárt hátralékos kamatot és az 1879 végéig esedékes kamatot, összesen 56 000 forintot elenged a tartozásból, és a 284 000 forintos tőke leszállítása tárgyában is hajlandó alkudozni. Az igazgatóság úgy ítélte meg, hogy a cég jövője ezzel biztos alapokra lenne fektethető, ezért részvényenként 5 forint befizetését hozta javaslatba. Mivel a közgyűlésen többen a befizetés, illetve annak

nagysága ellen szólaltak fel,⁸¹ ezért a közgyűlés elnöke, Loisch Ede összeg nélkül rendelt el szavazást a befizetésről. A részvényesek azonban 1504:2160 arányban leszavazták a társaság konszolidálásának befizetés útján történő megvalósítását. Így nem maradt más választás, mint a társaság feloszlataásáról határozni. Ennek megszavazásához ugyanakkor az alaptőke felének képviselnie kell a közgyűlésen magát, így a szavazást a március 3-ra összehívandó rendkívüli közgyűlésre halasztották.⁸²

Az 1878. március 3-i rendkívüli közgyűlésen a szavazás előtti felszólalásában Rechnitz Henrik arról beszélt, hogy a társaság feloszlataása okozná a legnagyobb kárt a részvényeseknek, mivel a Franco-Osztrák Bank kénytelen volna csődöt kérni a társaság ellen, a jelzáloghitelek kiegyenlítése érdekében pedig el kellene árverezni az ingatlanokat. Úgy tűnik, a jelenlévők többségét sikerült meggyőznie, mivel a név szerinti szavazáskor 3075:3726 arányban a feloszlás ellen foglaltak állást. Ennek következményeként az igazgatóság 1878. március 17-én minden részvény után 5 forint befizetését írta elő 1878. április 24-i határidővel.⁸³ 1878. május 29-re azonban újabb rendkívüli közgyűlést kellett összehívni, mert három részvényes indítványt nyújtott be az igazgatósághoz a társaság működésének beszüntetésére. Dr. Pohl Ferdinánd, Lieber Richárd és Dore(t) León 1878. április 23-án, Bécsben kelt levelükben arra hivatkoztak, hogy a befizetést nem ismerik el olyan eszköznek, amely alkalmas volna a vállalat állapotának orvoslására. Nagy megütközést keltett, hogy a közgyűlést kezdeményezők meg sem jelentek az ülésen, így mivel nem volt, aki a beadványt a közgyűlés elé terjesztette volna, és mert az 58 résztvevő amúgy sem tette ki a határozatképességhez szükséges kétharmados többséget, ezért az ügy tárgyalását elejtették. Elfogadták viszont az igazgatóság immár sokadik lemondását, és új vezetést választottak, amelynek tagjai bizonyos előnyöket terveztek a hitelezőkkel szemben elérni, illetve az adóságok törlesztését befizetés és ingatlanok eladása, a kezelési költség leszállítása és az üresen álló bolthelyiségek kiadása révén kívánták biztosítani.⁸⁴

Az új vezetés az 1879. április 30-i, VI. rendes közgyűlésen arról számolt be, hogy sikerült elhárítania a társaság vagyonát kényszereladásokkal fenyegető, végrehajtási jogokat szerző hitelezők formájában jelentkező veszélyt. A Pesti Építőtársaságnak 1878-ra ugyanis 67 000 forintnyi fedezetlen adóssága keletkezett. Ennek az összegnek az előteremtését két forrásból sikerült megoldani: egyrészt a részvények után elrendelt befizetésből, másrészt a Wiener Baugesellschafttal megkötött csereszerződésből. Előbbiből a társaságnak 46 000 forint bevétele, míg a csereügyletből 15 000 forint nyeresége származott,⁸⁵ amit az évi jövedelmekből kipótolva kifizették az adósságot. A tranzakció lebonyolításához azonban a Franco-Osztrák Bank „barátságos indulatára” is szükség volt, mivel a bank lemondott a 284 000 forint lejárt tartozás követeléséről egészen addig, amíg az a társulat „anyagi helyzetének megkárósítását” eredményezné. Emellett eltekintettek az 1878. december 31-ig számított 21 218 forint kamatköveteléstől is.⁸⁶ A társaság további fennállása így biztosítva volt, de a helyzet továbbra is válságosnak tűnt, mivel az 1878. évi mérleg 858 715 forint veszteséget mutatott. Ennek nagy része, 769 293 forint ugyan az előző évből származott, de 1878-ban ehhez további 89 421 forintot kellett hozzákönyvelni.⁸⁷

1879-ben végre javulás állt be a Pesti Építőtársaság vagyoni helyzetében, amit jól érzékeltet, hogy az évet 3001 forint többlettel zárták. Ezt az tette lehetővé, hogy 1878-ban érvénytelenné nyilvánították azt a 10 800 darab részvényjegyet, amely után elmulasztották a tulajdonosaik a befizetést, majd mivel az ezek helyett kibocsátandó részvények értékesítésére nem volt kilátás, ezeket véglegesen forgalmon kívül helyezték. A névleges részvénytőke a megmaradt 9200 részvény alapján 1 840 000 forintra olvadt, amelynek a tényleges értéke a részvények 85 forintjával számolva azonban csak 782 000 forint volt. A 10 800 részvény megsemmisítéséből felszabaduló 864 000 forintot a tartalékalap rovatába írták, amiből aztán levonták az 1878. év 858 715 forintnyi veszteségét. A csekély nyereséghez az is hozzájárult, hogy 1879-ben némi javulás állt be az ingatlanpiacon: amíg 1878-ban a kiadott ingatlanok után 45 493, addig 1879-ben 60 381 forint bérjövedelem folyt be a társaság számlájára.⁸⁸

A tovább javuló tendencia eredményeképp 1880-ban a nyereség 3779 forintra emelkedett. Ennek ellenére a társaság újra veszteséggel zárta az évet. Ennek a háttérében az állt, hogy a Budapest Szálloda működését 1880. május 1-jével beszüntették, a berendezés feleslegessé váló részét pedig eladták. A szálloda-felszerelés értékcsökkenéséből eredő 16 095 forint fedezésére 5284 forint erejéig a tartalékalapot, illetve a korábbi nyereségeket vették igénybe.⁸⁹ Így is maradt 4029 forint hiány a következő évre. 1881-ben 6606 forint többlet keletkezett,⁹⁰ de a válság elhúzódását mutatja, hogy a társaság működése 1882-ben csak 1339, 1883-ban 3783 forintot eredményezett. A társaság nem fizetett osztalékot, a nyereséget mindig a következő évi számlára vezették át.⁹¹ Az üzleti élet élénkülése ellenére a Pesti Építőtársaság részvényének árfolyama 1881 végén 0 forint volt.⁹² Továbbra is váratott magára a Franco-Osztrák Bank kölcsönének visszafizetése.

A Pesti Építőtársaság sorsa az 1884. évi április 30-i, XI. rendes közgyűlésen pecsételődött meg, amelyen az igazgatóság az összes ingatlan eladását és a cég megszűnését indítványozta. A vezetőség valójában kész helyzet elé állította a közgyűlést, mivel a Weiss Bertholddal és Manfréddal 1 100 000 forintról szóló adásvételi szerződést már április 6-án megkötötték. Az igazgatóság eljárását a részvényesek részéről többen is sérelmezték, hiszen az ingatlanok eladásáról a közgyűlésnek kellett volna döntenie. Rechnitz Henrik azonban azzal érvelt, hogy csak így tudták teljesíteni a Franco-Osztrák Bankkal kötött megállapodásnak azt a pontját, amely szerint ha 1884. május elsejéig kifizetik a tartozást, akkor a 382 453 forintot kitevő követelést 300 000 forintra leszállítják. Az elnök beszámolójából arra is fény derül, hogy az 1878-ban megválasztott igazgatóság valójában már ekkor tisztában volt azzal, hogy a társaság nem megmenthető, így céljuk arra irányult, hogy működését fenntartsák addig, amíg a felszámolás megfelelően lebonyolítható lesz. Ennek érdekében először az egyensúly megteremtésére törekedtek a költségek csökkentése és a jövedelmek növelése által, majd ezt követően kezdhettek el foglalkozni az ingatlanok eladásával. A folyamatot felgyorsította, hogy a Franco-Osztrák Bank felszámolása 1884-re olyannyira előrehaladt, hogy a pénzügyintézet jelezte, a tőke és a kamatok visszafizetése kapcsán hat éven keresztül adott prolongációt kénytelen beszüntetni, és érvényesíteni a társulattal szembeni végrehajtási jogát. Mivel

az igazgatóság arra nem számíthatott, hogy az értéktelen részvények után szükséges 40 forintos befizetés elrendelése eredménnyel jár annak érdekében, hogy elkerüljék a vagyon kényszereladás útján való értékesítését, az ingatlanokat meghirdették a lapokban, amelyre azonban egyetlen ajánlat sem érkezett. Ezt követően több tekintélyes üzletcsoporttal tárgyalásokat kezdeményeztek. Az itt megajánlott vételárak viszont a követelések kiegyenlítésére sem lettek volna elegendők. Mindezek alapján a Weiss testvérekkel megkötött szerződés kapcsán, amely amúgy is a legmagasabb összegű ajánlatot képviselte az összes közül, Rechnitz elnök visszautasította Dr. Wittmann Mórnak⁹³ azt a megjegyzését, amelyben keveselte a vételárat.

Végül az adásvétel jóváhagyását 5230 szavazattal rendelkező 53 részvényes elfogadta, míg 2150 szavazatot bíró 22 részvényes elutasította. Ezt követően az elnök titkos szavazást rendelt el a társaság megszüntetéséről, amelyen 48 részvényesből 47 a vállalat felszámolása mellett foglalt állást.⁹⁴ Új igazgatóság megválasztására így már nem volt szükség, helyette három felszámolóról határoztak.⁹⁵

Úgy tűnik, a Wiener Baugesellschaftnak nem tetszett a Pesti Építőtársaság megszüntetése. A Fegyvergyár utcai és a Felső Dunasoron fekvő Tüköry-féle telkek eladása ellen egy 1874-ben megkötött megállapodásra hivatkozva adtak be óvást, amely szerint az ingatlanok 80%-os tulajdoni részzilletményét a Pesti Építőtársaság csak a Wiener Baugesellschaft beleegyezésével adhatta volna el, ellenkező esetben 100 000 forint kötbért tartozik fizetni. Mivel a Pesti Építőtársaság okmányai között ilyen megegyezésre nem akadtak, és mert annak időpontja amúgy is egy hónappal korábbi volt, mint a Tüköry-féle telekből megszerzett 20%-os tulajdonrész, így a kötbér fizetését – mint alaptalan követelést – visszautasították. A Wiener Baugesellschaft ekkor azzal próbálkozott, hogy az összeladást, mint a felszámolással egyenértékű döntést semmisnek tekinti, mivel arról az alapszabályok értelmében a részvényeseknek a közgyűlésen 2/3-os többséggel kellett volna dönteniük.⁹⁶

A Wiener Baugesellschaft végül nem tudta megakadályozni a Pesti Építőtársaság felszámolását. Miután a társasággal szembeni követelések kielégítést nyertek, a három évig elhúzódó eljárás részeként 1885-ben a rendelkezésre álló 78 778 forint készpénzből részvényenként 8 forintot fizettek.⁹⁷ 1887-ben még 1 forint 11 krajcár járt minden részvény után. Végül kérték a vállaltak a cégjegyzékből való törlését. Bár az 1885-ös Compassban már nem szerepelt a Pesti Építőtársaság, hivatalosan csak 1888-ban szűnt meg.⁹⁸

JEGYZETEK

1. *Kövér György*: Gründolás 1869-ben. <http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/historia/84-02/ch04.html>
Letöltés ideje: 2016. 5. 20.
2. *Gyáni 1998*.
3. *Gergely 2004*. 111–117.
4. *Sisa 2013*. 328.
5. *Kövér 1986*. 43.
6. *Thirring 1900*. 13–14.

7. *Pest-Ofner Bau-Zeitung*, 1872. december 1. 7.
8. *Neuwirth József* munkáját idézi *Thirring 1900.* 10.
9. Az 1875. évi 37. törvénycikk (kereskedelmi törvény) 1000 év törvényei.
<http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5692> Letöltés ideje: 2016. 5. 13.
10. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, A Pesti Építőtársaság alapszabály-tervezete.
11. Az 1875. évi 37. törvénycikk (kereskedelmi törvény) 151. és 159. §. 1000 év törvényei.
<http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5692> Letöltés ideje: 2016. 5. 13.
12. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, A Pesti Építőtársaság alapszabály-tervezete.
13. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1876. április 2-i közgyűlés jegyzőkönyve.
14. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, A Pesti Építőtársaság alapszabály-tervezete.
15. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1876. április 2-i közgyűlés jegyzőkönyve.
16. *Magyar Compass* 1875. 291.
17. A részvényesek között ott találjuk például az Erlanger bankárdinasztia tagjai közül Lajost és Viktort. Erlanger Lajos az édesapja által Frankfurtban alapított bankházat vitte tovább, míg a négy testvér közül a legfiatalabb fiú, Viktor a bécsi ág megteremtőjeként főszerepet játszott mind a Franco–Osztrák, mind a Franco–Magyar Bank kormányzótanácsában. Kövér 1986. 27.
18. A Pesti Építőtársaság szervezeti felépítéséről bővebben lásd: *Pilkhoffer 2016.*
19. *Bauzeitung für Ungarn*, 1876.
20. *Ybl 2002.* 12.
21. *Lyka 1927.* 75–76.; *Sisa 1994.*; *Lyka 1937.* 553.; *Sisa 2005.*
22. *Jakab Desző*: Lang Adolf élete és művei. *Építő Ipar – Építő művészet*, 1917. május 20. 123.
23. *Preisich 2004.* 138–146.
24. *Siklóssy 1931.* 238.
25. A Bécsi utca 1–3. telkén Quittner Zsigmond tervei alapján 1911–1912-ben egy ötemeletes, szecessziós épületet emeltek a Phoenix Biztosító Társaság számára, a Bécsi utca 5. alatt ötemeletes, szecessziós üzlet- és bérház épült 1911-ben Sterk Izidor tervei alapján a Dán-testvérek megbízásából.
26. BFL: XV.17.b.312. – 2326/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/14878/view/?pg=1&bbox=-2814%2C-4784%2C5794%2C266>
Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
27. BFL: XV.17.b.312. – 1243/1873. <http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15731/view/?pg=0&bbox=-970%2C-8335%2C13508%2C160> Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
28. BFL: XV.17.b.312. – 2327/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15735/view/?pg=0&bbox=-2855%2C-4735%2C5753%2C315>
Letöltés: 2016. 8. 02.
29. BFL: XV.17.f.331.b – 166/1.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/17044/view/?bbox=-4623%2C-11654%2C13642%2C-3159>
Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
30. BFL: XV.17.b.312. – 2325/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15734/view/?pg=0&bbox=-2855%2C-4735%2C5753%2C315>
Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
31. BFL: XV.17.b.312. – 1243/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15731/view/?pg=1&bbox=-458%2C-15539%2C14021%2C-7044> Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
32. BFL: XV.17.b.312. – 1694/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15732/view/?pg=5&bbox=-1210%2C-8488%2C13269%2C7>
Letöltés ideje: 2016. 8. 02.
33. A Pesti Építőtársaság a közgyűléseit kezdetben a Bécsi utca 6. szám alatti épületben, 1878-ban a Budapest Szálloda épületében, 1879-ben a Sugár út 35. alatti, 1880-tól pedig a Sugár út 46. szám alatti hivatali helyiségeiben tartotta. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, közgyűlési jegyzőkönyvek.
34. BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 24413. Ezt követően 1913-ban, majd 1934-ben is módosítottak az alaprajzon. Érdekesség, hogy az 1910-es években a Kertész Tódor tulajdonát képviselő szálloda az 1930-as években Kertész K. Róbert építészé lesz.
35. *Winkler 1993.* 33–35.

36. A forrásban Bécsi utca 5. szám szerepel, de az 1870-es évekbeli házszámozás nem egyezik meg a maival. Mivel a Pesti Építőtársaság közgyűlési jegyzőkönyvei szerint ebben az épületben működött a Budapest Szálloda, és mivel tudjuk, hogy a mai Bécsi utca 6. házszáma ekkor 1. volt, ezért az említett ház minden kétséget kizáróan a Bécsi utca 2.–Kristóf tér 5. számú épület volt. Az biztos, hogy ez az ingatlan a Pesti Építőtársaság 1888-as megszűnéséig a Társaságé maradt, mivel az évi 14 000 forintért bérbe adott szállodát az 1873. évi gazdasági válság következtében a Társaság kénytelen volt saját kezelésébe visszavenni. Az elhúzódó válság éveiben csak évi 6000 forintot jövedelmező hotelt 1880-ban bezárták, de csak a berendezését adták el. (BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1881. április 20-i, VIII. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.) Később újból Budapest Szálloda néven működött. Jelenleg hostel található benne.
37. *Neoreneszánsz 2008.* 117.
38. A tervrajzról pontosan nem állapítható meg, hogy az udvarra néző helyiségek közül melyik cselédszoba vagy esetleg egy kisebb lakószoba, ezért a lakások méretét csak az utcai szobák számával jeleztük.
39. BFL: XV.17.b.312. – 645/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15588/view/?pg=0&bbox=-6150%2C-11822%2C14326%2C191>
 Letöltés ideje: 2016. 8. 03.
40. BFL: XV.17.b.312. – 2328/1873.
<http://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTervtar/15736/view/?pg=5&bbox=-1236%2C-8423%2C13243%2C72>
 Letöltés ideje: 2016. 8. 04.
41. BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 24413.
42. A bővítmény stílusában illeszkedett az eredeti épülethez, de a 11 axisossá váló Deák Ferenc utcai homlokzat tagolása eltért a Bécsi utcaitól. Az 1-3-1-1-3-1 ritmusú külső 3 középső nyílása erőteljesen sávozott rizalitot alkotott, amelynek második emeleti középső ablaka elé erkély is került. Az épület szélén mellékbejárat nyílt. Az emeleti lakások mindegyike rendelkezett már fürdőszobával. Később is történtek kisebb-nagyobb átalakítások az épületen: 1895-ben Székely Vilmos a pincén és a lépcsőn változtatott, 1901-ben egy bolthelyiséget építettek át. 1902-től 1938-ig Hüttl Dezső alakíttatott az épületen, aminek következtében átépült egy takarékpénztári helyiség, 1937-ben új pánccselészoba létesült, egy évvel később pedig óvóhely kialakításra került sor. A II. világháborúban megsérült épületet 1945 után lebontották.
43. *Jakab Dezső: Lang Adolf élete és művei. Építő Ipar – Építő Művészet*, 1917. május 20. 124.
44. *Rozsnyai 2011.* 68.
45. *Bugár-Mészáros 2009.* 191.
46. *Wibiral–Mikula 1974.*
47. *Marótyz 2009.* 78–81.
48. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1877. április 15-i, IV. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
49. Déry a topográfiajában nemcsak az építés időpontját, de azt is tévesen hozza, hogy a tervező is Bobula János lett volna. *Déry 2006.* 83.
50. BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 29166.
51. A pecséten – a többi forrástól eltérően – külön írva szerepel a társaság neve.
52. Az épületre negyedik emeletet húztak, és a tetőteret is beépítették.
53. *Jeney ms.* 87–88.
54. Forster Központ Magyar Építészeti Múzeum, 78. 4. 5.
55. *Bauzeitung für Ungarn*, 1875. o. n.
56. *Déry 2006.* 502.
57. BFL: XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 28917.
58. *Épülettípusok 1995.* 19.
59. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság jelentése az V-ik rendes közgyűléshez, 1878. évi február 17-én.
60. *Magyar Compass 1874.* 297.
61. *Magyar Compass 1875.* 291.; BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, az 1876. április 2-i, III. rendes közgyűlés jegyzőkönyve; *Magyar Compass 1877.* 304.
62. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság jelentése az V-ik rendes közgyűléshez, 1878. évi február 17-én.
63. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1877. április 15-i, IV. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
64. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, A Pesti Építőtársaság alapszabály-tervezete 8 §.

65. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság 117212/1876.
66. Az ebből keletkezett bevételt a tartalékalapra vezették, ami ennek következtében 326 742 forintra duzzadt.
67. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, 1877. évi mérleg.
68. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1883. április 30-i, X. rendes közgyűlés jegyzőkönyve
69. A Sugárút, később Andrassy út funkciója Pest történeti városmagjának a Városligettel való, töretlen vonalú, reprezentatív összekötése volt. A Sugárút létesítésére az 1870-LX. törvénycikk több mint 6,6 millió koronát, illetve 9,7 millió korona hitelt biztosított. Az út vonal kiépítésére a fővállalkozó Erlanger Bankház fiáláléja, a Franco-Magyar Bank 1872-ben megalapította az Általános Magyar Működési Hitelintézetet. A hitelintézet, amely kisajátítási áron megkapta a területet, megegyezett a Fővárosi Közmunkák Tanácsával, hogy az út vonalat öt, a mellékutakat tíz éven belül kiépíti. A Fővárosi Közmunkák Tanácsa vállalta a még szükséges kisajátítások költségeinek a felét, valamint azt, hogy a Sugár út kiépítéséért 1 038 000 forintot fizet. Az 1873-as gazdasági válság hatására azonban a vállalkozók 1876-ban új egyezséget szerettek volna kötni, de mivel az összeomlás szélén álló Franco-Magyar Bank magával rántotta volna a Működési Hitelintézetet is, ezért 1876-ban kártalanították a vállalkozókat és a Sugár utat visszaadták a Fővárosi Közmunkák Tanácsának kezelésébe. Magát az út vonalat 1876–1877-ben átadták, de a legtöbb ház az 1880-as években épült. *Sisa 2013.* 452–455.; *Gábor 2010.* 13–16.; *Déry 2005.* 82–89.
70. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1876. augusztus 29-i rendkívüli közgyűlés jegyzőkönyve.
71. *Magyar Compass* 1877. 304.
72. Az 1877. évi mérleg szerint a hivatalnokok fizetése 11 925 forint 70 kr. volt.
73. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1877. április 15-i, IV. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
74. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, 1877. évi mérleg.
75. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1877. április 15-i, IV. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
76. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1878. május 29-i, rendkívüli közgyűlés jegyzőkönyve.
77. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1879. április 30-i, VI. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
78. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság jelentése az V-ik rendes közgyűléshez 1878. évi február hó 17-én.
79. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1877. november 11-i, rendkívüli közgyűlés jegyzőkönyve.
80. Az első változat 138 420 forint beszerzését feltételezte 1879 végéig. A második ajánlat a 284 000 forintnyi váltótartozás összegét 234 000 forintra mérsékelte, annak teljes visszafizetéséhez viszont 362 000 forintnyi befizetésre lett volna szükség. A harmadik lehetőség a kölcsön részben készpénzben, részben részvényben való kiegyenlítését tartalmazta, amely 258 000 forintot igényelt. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság jelentése az V-ik rendes közgyűléshez 1878. évi február hó 17-én.
81. Utóbbiak a befizetés összegét 3 forintban állapították meg.
82. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1878. február 17-i, V. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
83. *Budapesti Közlöny*, 1878. 2046.
84. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1878. május 29-i, rendkívüli közgyűlés jegyzőkönyve.
85. A szerződés szerint a Pesti Építőtársaság a Váci körút 46. számú házat átadta a Wiener Baugesellschaftnak, cserébe a Bécsi utca 5. szám alatti közös ingatlan ¼ része, valamint a Budapest Szálloda felszerelésének ¼ része a Pesti Építőtársaságé lett. Ezen felül a Wiener Baugesellschaft 15 000 forint értékű különbözetet fizetett a Pesti Építőtársaságnak.
86. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság és a felügyelőbizottságnak jelentése a VI-ik rendes közgyűléshez 1879. évi április hó 30-án.
87. *Magyar Compass* 1879. 282.
88. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság és a felügyelő-bizottság jelentése a VII-ik rendes közgyűléshez 1880. évi április hó 21-én.
89. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1881. április 20-i, VIII. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
90. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az igazgatóság és a felügyelő-bizottság jelentése a IX-ik rendes közgyűléshez 1882. évi április hó 27-én.

91. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1883. április 30-i, X. és 1884. évi április 30-i, XI. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
92. *Magyar Compass* 1882, 405.
93. Dr. Wittmann Mór már az 1883. évi mérleget sem tartotta helyesnek, mert abban az ingatlanok értéke ugyanazon az összegben volt felvéve, mint az előző évben. Rechnitz elnök véleménye szerint az ingatlanok értékének megállapításához nem volt túl sok támpontjuk, mivel azokra vevő évek óta nem jelentkezett, és mert főleg üres telkekről van szó. Ugyanakkor eladásra kínált, jelzáloggal terhelt ingatlanok esetében azok önkényes értékleszállítása káros lett volna a társaságra nézve.
94. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1884. évi április 30-i, XI. rendes közgyűlés jegyzőkönyve
95. Dr. Kunz Jenő, Dr. Bende Ödön és Dr. Pollak Rezső számára a munkájukért 3000 forintot szavaztak meg.
96. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, Az 1884. évi április 30-i, XI. rendes közgyűlés jegyzőkönyve.
97. BFL: VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság, A felszámoló bizottság 1885. évi július 20-án tartott ülésének jegyzőkönyve.

FORRÁSOK

- Budapest Főváros Levéltára (BFL): VII. 2. E. 1876/1278. Pesti Építőtársaság
 XV.17.b.312 – 2326/1873.
 XV.17.b.312 – 645/1873.
 XV.17.b.312 – 695/1873.
 XV.17.b.312 – 1242/1873.
 XV.17.b.312 – 1243/1873.
 XV.17.b.312 – 1694/1873.
 XV.17.b.312 – 2325/1873.
 XV.17.b.312 – 2327/1873.
 XV.17.b.312 – 2328/1873.
 XV.17.f.331.b – 166/1.
 XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 29166.
 XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 28917.
 XV.17.d.329. Építési Ügyosztályok Tervtára 24413.
 VII. közjegyző iratai 958/1884.
 Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ
 Magyar Építészeti Múzeum 78.04.5
Magyar Compass: kimutatás a magyar állam összes pénz-intézetéről. Szerk.: *Mihók Sándor*. Tettyei Nándor és Társa, Budapest, 1873–1894.
Pest-öfner Bau-zeitung, 1872. december 1. 7.
Bauzeitung für Ungarn, 1875.; 1876.
Budapesti Közlöny, 1878. 2046.
Jakab Dezső: Lang Adolf élete és művei. *Építő Ipar – Építő művészet*, 1917. május 20. 123., 124.

FELHASZNÁLT IRODALOM

Bugár-Mészáros 2009

Bugár-Mészáros Károly: Bukovics Gyula és Kossuth téri minisztériumi épülete. In: Budapest reneszánsz építészete. Tanulmányok a 2008. november 18-án Budapest Főváros Levéltárában rendezett konferencia anyagából. Szerk.: *Csáki Tamás – Hidvégi Violetta – Ritoók Pál*. Budapest Főváros Levéltára, Budapest, 2009. 189–204.

Déry 2005

Déry Attila: Pest története és művészete. Budapest építészeti topográfia 1. Terc, Budapest, 2005.

Déry 2006

Déry Attila: Terézváros – Erzsébetváros. VI–VII. kerület. Budapest építészeti topográfia 3. Terc, Budapest, 2006.

Épülettípusok 1995

Épülettípusok a kiegyezés utáni Magyarországon. Szerk.: *Császár László*. Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft., Budapest, 1995.

Gábor 2010

Gábor Eszter: Az Andrássy út körül. Osiris – Budapest Főváros Levéltára, Budapest, 2010.

Gergely 2004

Gergely András: Bécs és Budapest az Osztrák-Magyar Monarchiában. In: *Az áttörés kora. Bécs és Budapest a historizmus és az avantgárd között (1873–1920)*. Klimt, Schiele, Kokoschka és a dualizmus művészete című kiállítás tanulmánykötete. Budapesti Történeti Múzeum, Budapest, 2004. 111–117.

Gyáni 1998

Gyáni Gábor: Az egyesített főváros nagyvárossá fejlődése. In: *Az egyesített főváros*. Pest, Buda, Óbuda. Szerk.: *Gyáni Gábor*. Városháza, Budapest, 1998. 7–30.

Jeney 2015

Jeney András: Freund Vilmos építésze. ELTE BTK Művészettörténet Szak, Budapest, 2015.

Kövér 1986

Kövér György: 1873. Egy krach anatómiája. Kozmosz Könyvek, Budapest, 1986.

Lyka 1927

Koch Henrik. In: *Thieme–Becker: Künstlerlexikon*. Verlag von E. A. Seemann, Leipzig, 1927. 75–76.

Lyka 1937

Steindl Imre. *Thieme–Becker: Künstlerlexikon*. Verlag von E. A. Seemann, Leipzig, 1937. 553.

Marótzky 2009

Marótzky Katalin: Wéber Antal építésze a magyar historizmusban. Terc, Budapest, 2009.

Neoreneszánsz 2008

Neoreneszánsz építészet Budapesten. Budapest Főváros Levéltára kiállítása 2008. szeptember 15.–december 19. Szerk.: *Csáki Tamás, Hidvégi Violetta, Ritoók Pál*. Budapest Főváros Levéltára, Budapest, 2008.

Pilkhoffer 2016

Pilkhoffer Mónika: A Pesti Építőtársaság. In: *Sed intelligere*. Tanulmányok a hatvanöt éves Gyarmati György tiszteletére. Szerk.: *Slachta Krisztina, Bánkúti Gábor, Vonyó József*. Kronosz Kiadó, Pécs, 2016, 131–143.

Preisich 2004

Preisich Gábor: Budapest városépítésének története: Buda visszavételétől a II. világháború végéig. Terc, Budapest, 2004.

Rozsnyai 2011

Rozsnyai József: Neobarokk építészet Magyarországon az Osztrák-Magyar Monarchia idején különös tekintettel Meinig Arthur építész munkásságára. Doktori disszertáció, ELTE, Budapest, 2011.

<http://doktori.btk.elte.hu/art/rozsnyaijozsef/diss.pdf>

Siklóssy 1931

Siklóssy László: Hogyan épült Budapest? (1870–1930). Fővárosi Közmunkák Tanácsa, Budapest, 1931.

Sisa 1994

Sisa József: Szkalnitzky Antal. Egy építész a kiegyezés korabeli Magyarországon. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1994.

Sisa 2005

Sisa József: Steindl Imre. (Az építészet mesterei. Szerk.: Gerle János) Holnap Kiadó, Budapest, 2005.

Sisa 2013

Sisa József: Az építészeti élet keretei és főbb szereplői. In: A magyar művészet a 19. században. Építészet és iparművészet. Szerk.: *Sisa József*. MTA Bölcsészettudományi Kutatóközpont – Osiris Kiadó, Budapest, 2013.

Thirring 1900

Thirring Gusztáv: Budapest építőipara és építkezései. Különnyomat a *Közgazdasági Szemle* 1900. évi június havi számából. Budapest, 1900.

Ybl 2002

Ybl Miklós. Válogatta és szerkesztette *Gerle János* és *Marótzky Kata*. Holnap Kiadó, Budapest, 2002.

Wibiral–Mikula 1974

Wibiral, Norbert–Mikula, Renata: Heinrich von Ferstel. Franz Steiner Verlag GmbH, Wiesbaden, 1974.

Winkler 1993

Winkler Gábor: Városépítészet a historizmusban. In: A historizmus művészete Magyarországon. Szerk.:

Zádor Anna, MTA Művészettörténeti Kutató Intézet, Budapest, 1993. 31–48.

INTERNETES FORRÁSOK

Építő bankok szócikk. Pallas Nagylexikona

<http://mek.oszk.hu/00000/00060/html/032/pc003236.html> Letöltés ideje: 2016. 5. 20.

Kövér György: Grúndolás 1869-ben.

<http://www.tankonyvtar.hu/hu/tartalom/historia/84-02/ch04.html> Letöltés ideje: 2016. 5. 20.

Az 1875. évi 37. törvénycikk (kereskedelmi törvény) 1000 év törvényei.

<http://www.1000ev.hu/index.php?a=3¶m=5692> Letöltés ideje: 2016. 5. 13.

Wechselmann Ignác, a Vakok Intézetének alapítója.

http://jozsefvarosanno.ucoz.com/index/wesselmann_ignac/0-63 Letöltés ideje: 2016. 6. 24.

MÓNKA PILKHOFFER

THE ACTIVITY OF THE PEST BUILDING COMPANY

The Pest Building Company (Pester Baugesellschaft) was set up by the Viennese Building Company in 1872 during the Gründerzeit, the period of the founding zeal. The meteoric development of the economy after the Compromise between Austria and Hungary, the building out of Budapest, the united new capital city, the desire to come abreast of Vienna entailed a great many building tasks. This was inspiration not only for profit oriented building enterprises, but it attracted several foreign architects to Budapest such as Adolf Lang, who found work at the Pester Baugesellschaft. In the charter of the firm it was laid down that the company's business activity included the acquisition of building sites, all kinds of large-scale construction, regulation of street-lines, purchase of lime and brick factories and sale of their products, managing building loans, sales contracts, obtaining of railroad and waterway construction permits and their sales, and founding similar businesses. The boom was soon terminated by the recession of 1873, from which the Pester Baugesellschaft – which planned to survive for 50 years – could not recover. The 15-year history of the company is therefore no more than permanent struggle to avoid the complete financial bust-up.

The study tries to explore the activity of the Company with the help of two source types in the first place. The documents of the registry court kept in the Municipal Archives of Budapest allow an insight into the work of the firm from 1876 to 1887; besides, in the plan collection of the archives some building plans were found that feature the Pest Building Co. as the builder. After an account of the circumstances of the foundation, I describe the organizational structure and major office holders of the company. Next the buildings realized as the outcome of the Company's activity are discussed. In 1873 the company had four apartment buildings erected in the new section of Bécsi street – from Fehér Hajó to Deák street. In 1875-76 they built up two corner plots in today's Bajcsy-Zsilinszky road as a block of twice three apartment houses. In the rest of the paper the Building Co. is examined as a share-holding firm to explore what measures the protracted crisis prompted them to take to restore the upset financial balance. The problem was caused by the gradually decreasing rent of apartments and shops in buildings on plots purchased at the prices of 1872 and the falling rent of their storage capacity in Fegyvergyár street, and besides, in several cases the real estate remained vacant for lack of demand, while the interest on the loans borrowed on mortgage for the constructions drastically increased. Though the finances of the company modestly improved from 1879, the price of the share of the company struggling with considerable debt was 0 florins in 1881. The assembly of 1884 voted for the sale of all the company real estate and the liquidation of the firm. The realty was purchased by Berthold and Manfréd Weiss for 1.1 million florins. After the winding up of the firm, the Pester Baugesellschaft officially ceased to exist in 1888.

pilkhoffer@gmail.com