

---

# Józsefváros

## — egy terv története

---

Beszélgetés Perczel Annával

*Gerle János:* Legutóbbi találkozásunk alkalmával tétel említést arról a mentő akcióról, melyben arra rászoruló és vállalkozó emberek átalakítottak volna bontásra váró józsefvárosi házakat. Mi történt azóta, sikerült-e elérni valamit ez ügyben?

*Perczel Anna:* Nagyon kettős dolog az, amit elértünk. Fellépésünkre a bontást leállították. Ez után egy évig tartott az adminisztrációs lépések sorozata, míg a FIDESZ és az Erdélyi Magyarok Egyesülete megkapta a tanácstól a jogot, hogy átvegye az épületeket. Ez alatt az év alatt viszont rendkívüli romlás következett be az épületek állapotában. Egy ilyen hosszan elnyúló dolog azt a lelkesedést, ami egy éve itt volt, és azokat az erőket, amik rendelkezésre álltak, kifulladásra állítja. Mások akik azóta engem megkerestek, hogy szívesen vállalnák a munkát, mert lakásra szükségük van, talán folytatnák.

*Gerle János:* Most, hogy megvan a jog, van-e valamilyen vállalkozói vagy anyagi támogatás, amely előre tudná vinni az ügyet?

*Perczel Anna:* Az a baj, hogy nincs. Egy éve még úgy tűnt, hogy van. Hogy elindult a bontás a Józsefvárosban, nekem nagyon fájó dolog volt. Akkor alakult a környezetemben a Kék Lista, s a barátaimnak, akikkel sokat ültünk együtt abban az időben különféle dolgokat megbeszélendő, ezt is elmondtam, és úgy gondolták, hogy segíteni kell. Az ő javaslatukra kerestük meg Bátonyi Sándort a Vállalkozók Országos Szövetségénél, mert

többek között ő is segítette régebben a Duna-kört. Nagyon lelkesen fogadott és megígérte, hogy segíteni fog. Ő általa tudtuk meg, hogy erdélyiek is szeretnének ilyesmit csinálni. Az első a FIDESZ volt, de nem politikai okokból, hanem mert azt gondoltuk, hogy fiatalok: lakásra, nagy közösségi terekre van szükségük, tele vannak életteli ötletekkel, energiával. Úgy éreztük, nekik megvan az erejük, hogy ezt meg tudják csinálni. Baráti beszélgetések alapján felajánlották segítségüket az MDF és az SZDSZ is. Az erdélyiek kisvállalkozást akartak létrehozni, melynek első feladata ennek a két épületnek a rendbehozása lett volna. Ezután folytatták volna tevékenységüket mint vállalkozók. Első lépésként szükségük lett volna támogatásra, és ezt a VOSZ-tól várták.

*Gerle János:* A tanács milyen partner volt abban, hogy megmentsék a Józsefvárosnak ezt a részét?

*Perczel Anna:* Eredetileg a VIII. kerületi tanács nagyon ellenezte; hogy ezek az épületek megmaradjanak. A VÁTTI-ban egy csoport, melyet én vezettem, a Józsefváros építészeti értékvizsgálatát készítette el, és egy nagyobb, 40 tömböt magába foglaló terület rendezési tervét készítettük elő, tehát nagy területismerettel rendelkezünk. A tanács ekkor külön megbízást küldött a VÁTTI-nak, hogy ezt az egy tömböt emelje ki a negyvenből és előre készítse el a részletes rendezési tervét. Ezt a munkát nem a mi irodánk, hanem egy másik építész kapta, aki ugyan konzultált velünk, de az érveinket nem fogadta el. A tanács 1984-es határozatának megfelelően a terve szerint 14 épületet bontottak volna el, így üres lett volna a tömb 65%-a.

*Gerle János:* A tanácsot itt valamilyen konkrét feladat ösztönözte a minél nagyobb bontásra, mint például a lakásépítési terv teljesítése, vagy csak a Józsefvárosban elindult koncepció folytatása, hogy lakótelepet hozzanak létre a régi városszerkezet helyén?

*Perczel Anna:* Már nem akartak lakótelepet. Az utcavonalat tartották volna, egy keretes, háromemeletes beépítést terveztek. Ez egy lakásépítési akció lett volna. Az Integrál Kiszöveget végzte volna el a bontást, ezért cserébe kapta volna a telkeket, ahol építkezett volna. A tanácsnak a lakások 25%-áról vevőkijelölési joga lett volna.

*Gerle János:* Ennek a tömbnek és ennek az egész területnek van-e valamilyen különleges jelentősége, értéke?

*Perczel Anna:* Az egész Józsefváros Budapest nagyon értékes területe, ez nemcsak szubjektíven, de objektíven is kimondható. Itt kezdődött el először a körúton kívüli beépítés a XVIII. század végén és a XIX. század elején. A mai Józsefvárosi templom körül alakult ki az első külvárosi beépítés, a Pacsirta-mező, a maga organikus utcaszerkezetével. A kérdéses tömb is ide tartozik. Ezek az utak — mint a Práter utca — már a legelső időkben megvoltak, még mint majorságok közti utak; különböző birtokokon át vezettek. Lassan a keresztutcák hálózata is kialakult. Az épületállomány nagyon vegyes. A legkorábbi, késő klasszicista korszakból elszórtan található több,



e tömbben három. A városrész hangulatát az eklektikus épületek szabják meg. A legkorábbi időszakban az itt lakók többsége gazdálkodó volt, és erre alkalmas földszintes épületekben laktak. A következő korszak az iparosok-kisiparosoké volt. Ők szintén földszintes épületeket emeltek, mert az egyesítés után a körúton belül a Városrendezési Szabályzat már nem engedett földszintes házat építeni. Az 1880–90-es években kezdődött építési hullám itt nem volt olyan erős, mert egyrészt sok volt a szegény, másrészt az iparosok és gazdálkodók életképesek voltak, nem volt szükségük rá, hogy bérházat építsenek. Itt még a háború utolsó éveiben is sok helyen tehenet tartottak, lovakat, sok az istálló és műhelyépület ma is.

Abban a tömbben, ami a legrégebbi magja a Józsefvárosnak, már csak egy-két épületet lehet megtalálni a kezdeti időkből. Volt itt egy Hild által tervezett épület is, azt már lebontották. Mi nem védjük. Nem állapot szerint védünk egy épületet, mert ilyen alapon túl sokat kellene bontani és eltűnne a város, amit városnak látunk. De van egy határ, amikor már nagyon nehéz azt mondani, hogy ez az épület még maradjon meg. A Hild-féle ház is ilyen volt.

*Gerle János:* Az értékvizsgálathoz tartozó javaslat milyen stratégiát képzelt el arra nézve, hogy a városstruktúráknak és az épületállománynak megfelelő élet jöhessen újra létre?

*Perczel Anna:* Eddig a korai épületekről beszéltünk, de a későbbiekben sok egy-, két-, háromemeletes épület épült, a szecesszió, vagyis a századforduló idején pedig sokszor 4–5 emeletes bérházak, és ezek egymás mellett a legnagyobb változatosságot adják. Mi nem az utcák kiegyenlítésére törekedtünk. Minden épületben más életlehetőségeket látnak. Ha az épületek jó állapotban lennének, akkor itt nagyon érdekesen, változatosan lehetne lakni, és ez nagy érték ma egy nagyvárosban. Sok földszintes és egyemeletes ház még magántulajdonban van, a telkek mintegy 6%-a. Itt tulajdonforma-váltást kellene csinálni. A tulajdonosok közt vannak ipari gazdálkodó családok, ahol gazdálkodott az apa, a nagyszülők, és bár már nem csinálják, de ott laknak. Döbbenetes különbségek vannak. Egyes magánházak rendben vannak tartva, csodálatos belső kertjük van, mintha egy oázisba lépnének. Mindez a körüttől két-három saroknyira. De van olyan is, ahol egy rozoga kis épület áll a legelső időkből, benne egy öreg néni, és a víz nincs bevezetve. A tanács várja, hogy a néni meghaljon, s akkor majd átveszi a telket. Ehhez tudni kell, hogy a körüttől kifelé az Üllői út és a Baross utca közti részt a hatvanas években el akarták bontani. Erre terv is készült, és részben meg is valósult. Úgy élnek itt hosszú évtizedek óta az emberek, hogy nem tudják, mi lesz velük és a házzal, amiben laknak. Teljes építési tilalom volt. Ha följújtották a lakásokat, azt csak titokban tehették, állami támogatás nélkül.

*Gerle János:* Hogyan képzelték ezeknek a házaknak a fenntartását?

*Perczel Anna:* A legrosszabb állapotban a legrégebbi korok épületei vannak, de sokszor éppen ezek a leghangulatosabb elemei az utcának. Két utat képzeltünk el: vagy eladják a telket, vagy közösségi használatra teszik

alkalmassá az erre való épületeket. A súlyos kulturális hiányokat is így kívántuk pótolni.

*Gerle János:* Ki hozná létre ezeket a szociális létesítményeket?

*Perczel Anna:* Egy városnak törődnie kell a lakosaival, nem hagyhatja sorsukra az öregeket. A lakosság 40%-a nyugdíjas, és a régi részen, ami 30 hektár, nincs semmiféle szociális gondozás. Csak a lakótelepen alakítottak ki olyan funkciókat, amelyekre egy városnak szüksége van. Ezeknek az öreg embereknek egészen messzire kell elmenniük ahhoz, hogy gyógyszertárba, orvosi rendelőbe, az idősek gondozóközpontjába jussanak, ahol ebédet kaphatnak. De nincs óvoda, bölcsőde sem — az is csak a lakótelepen van. Volt itt orvosi rendelő, gyógyszertár, kis mozi, de leromlott állapotban, és elbontották. Sok minden eltűnt, ami az életet, az életlehetőséget adta az itt élőknek.

*Ertsey Attila:* Lassan körvonalazódik ennek a hatalmas mechanizmusnak a működése, aminek semmiféle szociális érzékenysége nincs, hanem egyfajta automatizmussal emészti föl a területeket. Nyugat-Európában a spekuláció dolgozik ugyanilyen finom eszközökkel. Apránként megvonják az életfeltételeket egy területtől, elhanyagolnak, elfektetnek ügyeket, míg egy egész városi szövet elpusztul, s ekkor jöhet az új építkezés. Tudomásom szerint Budapesten ez az első vizsgálat, amely egy ekkora területtel ilyen szemlélet alapján és ilyen mélységig foglalkozott.

*Perczel Anna:* Az V. kerületben készült egy hasonló vizsgálat, Aczél Gábor és Korompay Katalin készítette. Az másmilyen városrész, teli nagyon értékes épülettel, műemlékkel. A mi munkánk olyan értelemben az első, hogy ezen a területen kevés a műemlék, és nem ez szabja meg az értéket, hanem a városrész hangulata, a csak a Józsefvárosra jellemző értékek, a kis üzemek, a gyönyörű belső kertek, és a különböző életformák.

*Ertsey Attila:* Milyen munkarészei voltak ennek a tanulmánynak?

*Perczel Anna:* Megvoltak azok a munkarészek, amec-



lyeket általában a részletes rendezési terv tartalmaz, tehát funkcióvizsgálat, szintszámvizsgálat, tulajdonviszonyok vizsgálata stb. Emellett készült egy kor-, illetve stílusvizsgálat és egy építészeti értékvizsgálat. Ez a városszerkezet kialakulását, a domborzati viszonyokat, a különböző korok morfológiai jellemzőit figyelembe véve a beépítési típusokat viszonyítja egymáshoz. Történeti vizsgálatot is végeztünk könyvtárakban, levéltárakban. Archív fotókat gyűjtöttünk, amiket mai felvételekkel egészítettünk ki. Összehasonlítottuk a mi területünket a környező városrészekkel, így a Ferencvárossal is. Készült szociológiai vizsgálat is, ami az építészetihez hasonlóan a társadalmi fejlődés történetét írta le, másrészt 3—4 kiválasztott tömbben részletes szociológiai feltárást végzett.

*Gerle János:* Ezeken a legjobban lerobbant, körüton kívüli területeken, a Ferencvárosban, Józsefvárosban, a Terézvárosban érezni még a leginkább egy eleven, helyi kapcsolatokra épülő városi életmód jelenlétét, ami a belső területekről már teljesen hiányzik. Úgy tűnik, ez az életmód a külső kerületrészekben is halálra van ítéelve. Kiterjed-e arra a javaslat, hogy fenntartsa ezeket a mikroviszonyokat, és emellett tovább is lépjen?

*Perczel Anna:* A spontán beszélgetésekből és a szociológiai vizsgálatból is kiderült, hogy ha meggyengült formában is, de van egy józsefvárosi identitás. Nem ugyanaz, amikor itt a kávéházakban, kocsmákban, minden kisvendéglőben még élet volt, mindenütt valamilyen társaság vagy kör találkozott. Mert tele volt a város ilyen találkozási lehetőségekkel. Mindezt az irányítottság váltotta föl. A tanács valóban teljesítette a kötelességét, mert ennyi és ennyi férőhelyre volt szükség, tehát csinált egy 80—100 fős konyhát az öregeknek, de ez egyetlen helyen található. Mindent nagy méretekben igyekeznek megoldani, a kis dolgok iránti érzékenység nélkül. Emellett mégis megmaradt a kötődés, de többnyire a legkisebb közösségben, a házon belül, a szomszédsági kapcsolatokban. Az emberek többsége ragaszkodik ehhez a környezethez, minden baja ellenére. Az ellátás elég jó, közel a Baross utca, az Üllői út. Amit belül eltüntettek, az a peremen megmaradt. Jó a közlekedés is.

*Gerle János:* Az emberekben a jövő csak félelmet ébreszt vagy maradt bennük még valamilyen várakozás, hogy épülhet is ez a város?

*Perczel Anna:* Van olyan terület Budapesten, ahol sok magántulajdonos vállalkozna. Itt kevesebb van, ezek az

emberek nem tudnak segíteni saját magukon. Sokan tenének valamit mégis, de ahhoz, hogy ez a városrész megújuljon, külső erők is kelljenek, a belső önmagában nem elég. Ezeket az erőket kell megtalálni.

*Gerle János:* Kitér-e javaslat egy gazdálkodási koncepcióra is?

*Perczel Anna:* Nem tér ki. Az értékvizsgálat a problémákat veti fel, a többoldalú megközelítés szükségességét és azt, hogy az ilyen terveket gazdasági tervvel együtt kell kezelni, a lakosság bevonásával, mert anélkül rossz útra terelődne. Fontos a lakosság megtartása és bevonása a rehabilitációba, de a piac megjelenése esetén is elsőbbséget kell kapnia a városrész karakterét megőrző megoldásoknak.

*Gerle János:* Hogyan történt, hogy az értékvizsgálat után rögtön be kellett avatkoznotok az eseményekbe? Mi történt?

*Perczel Anna:* Miután elvégeztük a vizsgálatot, a gyakorlatban pont az ellenkezője történt annak, amit javasoltunk. Folytatódott a differenciálatlan bontás, így értelmetlenné vált minden munka. Ezért éreztük, hogy lépni kell. A terv még nem volt jóváhagyva, viszont volt egy korábban elfogadott kiköltöztetési határozat, amelyet a tanács folyamatosan hajtott végre. Az elképzelt megoldáshoz tehát egy dolog már nem létezett: a házakban már nem voltak benn az eredeti lakók. Az ő érdekeiket már nem védhettük, csak az épületeket. A tervezésből ki is kellett lépniünk, mert lehetetlen úgy dolgozni, hogy amit leírsz, lerajzolsz, az máris másképp történik, a szemünk láttára bontják el a várost, aminek a fenntartásán dolgozunk. 1988—89-ben semmi sem változott a korábbi folyamatokhoz képest. Lebontottak például egy háromemeletes szecessziós épületet, komfortos, nagyméretű lakásokkal csak azért, mert az általuk elképzelt bontási terület kellős közepén állt és zavarta a tervüket. A lakókat kiköltöztették, a Fővárosi Tanácstól kaptak új lakásokat, többségük nem a Józsefvárosba, hanem lakótelepekre — például Csepelre — költözött. Akik visszakerültek, azok is a régi szoba-konyhából ugyanolyan szoba-konyhába jutottak, csak egy másik házban. A telkek 12%-a üres, ezekre lehetne építeni, éppen ez a felháborító. Először ezeket kellene beépíteni, nem a bontással kezdeni. Ekkor történt, hogy az egyik kiürített sarokház rendbehozását a FIDESZ vállalta. Nagy, boltozatos, világos pincéje van. Jó kiállítóterem, elférne benne tanácskozóterem, kocsmá, az emeleten pedig a komfort nélküli lakásokból



komfortos garzonokat lehetne kialakítani. Kolba Mihály megcsinálta az építészeti terveket. Ha a FIDESZ vállalja, most rendbe lehet hozni az épületet. Említettem, hogy 1988-ban készült egy olyan rendezési terv is a VÁTTI-ban, mely a bontás szükségességét alátámasztotta. A tervezője elfogadta a tanácsi döntést. Mi viszont nem fogadtuk el. Tény, hogy a tanácsi elvárásokkal nehéz szembeszállni, mert a tanács a megbízó. Márciusban írtuk meg a levelet a Fővárosi Tanács elnökének a szervezet nevében, hogy állítsák le az ilyenfajta bontásokat és adják át az épületeket a FIDESZ-nek és az Erdélyi Magyarok Egyesületének, akik a rendbehozatalt vállalják. Előzőleg a tanács megbízott minket az egészen belül három kisebb terület rendezési tervének elkészítésével. Az elsőt elkezdtük, amikor áprilisban jött egy levél, hogy „pénz hiányában” a második és harmadik részt nem kérik, a megbízást viszont azonnal kiadták egy másik tervezőnek. Nem tudom, az önkormányzatnak lesz-e módja másképp viselkedni. A bontás talán leáll, de a korlátlan piac is veszélyt jelent.

Az erdélyiek egy kiürített lakóházat választottak, hogy ott sok lakást csinálhassanak maguknak. Egy másik, magasföldszintes szecessziós épületet, melynek az udvarán egy műhelyépület áll, alkalmasnak találtak közösségi használatra könyvtárnak és művészek számára műteremnek.

*Gerle János:* Az itteni élet rehabilitációját talán nem az segíti a legjobban, hogy telkenként és kívülről kerül be ide valami.

*Perczel Anna:* Ez is egy lehetőség. A környéken nagyon örültek, hogy egyáltalán történik valami. Ebben a tömbben van egy másik sarokház, amelynek a rendbehozatalára senki nem vállalkozott. Közben fiatalok elfoglalták és beköltöztek. Ez az első ilyen eset, amiről tudok. Nyugat-Berlint az mentette meg a radikális bontástól, hogy az emberek a kiürített házakat elfoglalták, mielőtt még lebontották volna. Itt a Hock János utca 13-ról van szó. A fiataloknak nincs semmi pénzük, hajléktalanok. A házat elkezdték rendbetenni, azóta nem pusztul, sőt, a kiürített házak közül ez van a legjobb állapotban. Most már a tanács is váltott, rájött, hogy lehet a telkekből pénzt is csinálni. Árusítja az üres telkeket, de semmilyen stratégiája nincs, hogy a terület újjáélesztése más irányból is megtörténjék. Gondolkoznak régi házak eladásán is. Az elfoglalt házról legutóbb már úgy nyilatkozott a tanácselnök, hogy nagyon értékes épületről van szó, majd

meghirdetik és a fiatalok benne maradhatnak, ha az övék lesz a legjobb ajánlat!

*Gerle János:* Mi épülhet az eladott telkeken?

*Perczel Anna:* Az általunk készített rendezési terv szerint az első ütem területén ezekre a telkekre magasabb beépítést javasoltunk, többek között szállodát, irodaházat, ami pénzt hozhat a kerületbe. A belső területekre pedig lakóépületeket és a hiányzó szociális és kulturális funkciókat kielégítő házakat javasoltunk. A tanács ezt a tervet figyelembe is veszi. De a gazdasági szempontok mellett a kultúra, a sport, egyáltalán a lakosság sorsa nem sokat számít. Az üres telkek értékesítése sem azért történik, hogy a bevételből a régi épületek komfortosítását fedezzék. Lakásépítési akciók is vannak, de ezek nem elérhetők az itteni embereknek.

Az összes budapesti kerület közül itt a legalacsonyabb az egy főre eső személyi jövedelemadó. Itt tehát csak egy sokkal érzékenyebb rehabilitáció képzelhető el, mint másutt. A többi városrész, az V., VI. vagy VII. kerület nagyon sűrűn beépített, más karakterű terület. Ez leginkább a Ferencvárosra hasonlít, amellyel valamikor összetartozott. A Ferencvárost viszont már nagyon intenzíven építik át sok fontos szempontot figyelmen kívül hagyva. Egyedül a Józsefváros őrzi még azt a kisvárosias-falusias világot a fővárosban belül, ami már Óbudán is, Újpesten is végleg eltűnt. Érdemes volna megvédeni.

*Ertsey Attila:* Most két irányban folytatódhat a dolog: vagy egy szociális szemléletű önkormányzat veszi kézbe a területet, vagy folytatódik a másutt már ismert módszer, a bontás és piaci értékesítés, s akkor már csak a lakásfoglalók módszere lehet eredményes.

*Perczel Anna:* Nyugat-Berlinben jártam, és bemutatják nekem Kreuzberget. A mienknél sokkal jobb lehetőségek közt élő emberek erős készletet éreztek arra, hogy elfoglalják az üres házakat. Nem volt lakásuk, de sokkal könnyebben hozzájuthattak volna, mint nálunk bárki, ők mégis ezt tették. Budapesten évek óta állnak olyan házak üresen, amelyeket nyugodtan lehetne használni, és nem foglalják el őket.

*Gerle János:* Az elmúlt egy év alatt mi történt? A házak állapota változott?

*Perczel Anna:* Szünet nélküli levelezést folytattunk. Szegvári Péter a Fővárosi Tanácsnál mellénk állt. A kerületi tanács pedig mindent megtett az ügy ellen. Fölajánlották az erdélyieknek és a FIDESZ-nek is, hogy inkább adnak ingyen telket és bontási anyagot, csak ezt



hagyják békén. Ezután fölmondták a szerződött munkát a VÁTTI-nál. Később a politikai helyzet megváltozott, és a tanács már nem teheté meg, hogy nemet mond. A FIDESZ meg is kezdte a felújítást, de akkor meg ez volt a baj. Takarítottak nagy lelkesedéssel, hogy rend legyen. Hétfvégeken a kertbe jártak, ücsörögtek, tüzet raktak. A ház találkozhellyé változott. A tanács megtiltotta, hogy ott legyenek, arra hivatkozva, hogy amíg jogilag nincs átadva az épület, ők felelnek az emberek testi épségéért. A FIDESZ ezt figyelembe vette, és a kezdeti lelkesedésnek ez nem tett jót.

*Ertsey Attila:* Milyen helyi lakossági szerződések jöttek létre?

*Perczel Anna:* Ahol a bontást elkezdték, ott áll egy új, tízemeletes épület. Ennek a lakói összefogtak, mert a bontást azzal kezdték, hogy kivágtak csodálatos gesztenyefákat, melyeket még az új beépítés miatt sem kellett volna kivágni. Egyet hagytak meg a hat-nyolcból. Keretes beépítés lesz, négyemeletes panelházakból. Ezeket a katonaság vette meg. Szintalatti parkolót nem építenek, így az a terület, ahonnan a fákat kivágták, parkoló lesz. A lakók tiltakoztak, de nem voltak elég erősek. Azzal kezdték, hogy mivel ezek OTP-lakások, amikor eladták nekik a lakásokat, akkor itt zöldterületet ígértek nekik. A katonai lakótelep épül azóta is. Itt találkoztam a rendezési terv lakossági fórumán Kelevéz Ágnes írónővel, aki itt lakik. Volt egy fantasztikus hozzászólása a régi dolgok védelmében.

*Ertsey Attila:* Az épületek felújításából lenne valamilyen bevétele a tanácsnak?

*Perczel Anna:* Nem. De úgy gondoljuk, hogy a régi épületek rendbehozásáért, hogy lakáshoz segíti a FIDESZ-eseket vagy az erdélyieket, ezért adókedvezményben kell részesülnie. Azt gondoltuk, hogy az erdélyiek magukért fognak dolgozni kezdetben, de egy lehetséges vállalkozói kapacitást is jelentenek a terület számára a későbbiekben. A régi házakról egyébként el kell mondani, hogy sokszor kimutatják, hogy a rendbehozatal drágább, mint az új. Ez néha igaz, néha nem. A háromemeletes szecessziós háznál például biztosan sokkal olcsóbb lett volna a felújítás. A klasszicista sarokháznál legalább annyiba került volna, mint egy újat építeni. De itt hamis arányokról van szó, mert azt sohasem veszik figyelembe, hogy először is ki kell költöztetni a lakókat és új lakást kell

adni nekik. A bontás maga is pénzbe kerül, ezeket mind hozzá kell adni az építési költségekhez.

*Gerle János:* Azt sem lehet kihagyni a számításból, hogy azonos építészeti értékekről van-e szó.

*Perczel Anna:* A régi érték soha vissza nem hozható. De a régi ház mellé is lehet újat építeni, nemcsak a helyére. Mindenesetre az utóbbi időben nagyon súlyos épületek épültek itt.

A meglévő kis üzemetek is nagyon jól fel lehetne használni. Fiatalok táncstúdiót és sok más is szeretnének berendezni. A Körös utcában van például egy valamikori holland—magyar csokoládégyár. Az utca felől szép eklektikus lakóépület, ritka tágas udvarral, a második udvarban van a gyár és mögötte még egy udvar. A gyár most üres, hatalmas terekkel, mint például az egykori szeszgyári csarnok. A Dankó utcában volt egy zsidó mészárszék. Az utca felé a tulajdonos egyemeletes lakóháza, az udvar végén a munkások lakásai, középen a füstölő és mögötte a konyha. Ezt egy református lelkész akarta volna igénybe venni narkós fiatalok számára és népkonyhát akart nyitni. A lelkész, Topolánszky Ákos, valamilyen akadályok miatt nem valósíthatta meg itt a tervét. A füstölő többszintes tér, az acélszerkezetek, lépcsők, traverzek olyanok, benne, mint egy fantasztikus színházi díszlet.

*Gerle János:* Ezek az adottságok azt sugallják, hogy a lakossági kezdeményezéseknek kellene irányító szerepet játszaniuk. Nem valószínű, hogy enélkül lehet olyan tervet készíteni, ami egészséges és megvalósítható megoldást ad valamennyi részletproblémára.

*Perczel Anna:* Lefürtük, hogy ez a terv a lakosság nélkül halott dolog. Arra jó, hogy indításként beszéljünk róla, de nem szabad mozdulatlanok lennie. Nem rehabilitációs terv, hanem az értékeket és a lehetőségeket keresi. Szerettük volna egy kisebb, átlátható területen bemutatni, hogy amit építészeti végig gondoltunk, hogyan folytatnánk tovább a lakossággal és hogyan tehető ez gazdaságilag működőképes. Meg kellett volna állapítani a költségeknek hány százaléka jött volna ki vállalkozásból, és mennyivel kell az államnak hozzájárulnia. Alternatívákat kínáltunk volna a lakosságnak. Ha valaki vállalja, hogy a lakását rendbehozza, akkor segítséget kap. Nyugat-Berlinben például 80%-át a város fizeti, 20% a lakó saját hozzájárulása. Ilyen lehetőségeket akartunk végig gondolni, szakemberekkel, jogással, közigazdással. Kónya Károly lett volna az egyikük. Ezt megbízás nélkül azonban nem tudtuk megcsinálni.

*Gerle János:* Ezzel az elvi koncepcióval nem kellene a létesülő önkormányzat clé lépni?

*Perczel Anna:* De igen. Van egy munkaprogramunk, ez kezdetnek jó. Ezt fogjuk az új önkormányzat elé vinni.

*Gerle János:* Tehát az önkormányzat lehetőséget adna néhány szakembernek, hogy információs-tanácsadó szolgáltatást lásson el a helyszínen, bizonyos felhatalmazásokkal, ami az egész továbbfejlesztés kiindulópontja lehetne?

*Perczel Anna:* Igen. Ezt nem mi találtuk ki teljes

Nap utca 32. udvara (1987)



egészeben. Nyugat-Berlinben mindenesetre így működik. A kreuzbergi ügy fogott meg legjobban, nem építéssel, inkább hangulatilag. Ez a városrész részben nagyon leromlott, de régi formájában megmaradt. Hasonló a Terézvároshoz, sok az üres telek. Van ott egy állandó információs iroda az emberek számára. Ami érinti őket, arról előre tudhatnak. Beleszólhatnak az ügyeikbe, vannak képviselőik, és eldönthetik, hogy egy építéssel vagy egy jogászt fogadjanak. Mindent pályázaton hirdetik meg, és a lakosság is beleszól a döntésbe. Mint egy olvasztótégely, olyan ez a hely, ahol az információ és az érdekek összehangolása történik. Nagyon szerény eszközökkel dolgoznak. A lakások komfort nélküliek, ezeket komfortosítják. Volt olyan ház, melynek udvari szárnyát, ahol komfort nélküli lakások voltak, le akarták bontani. A lakók nem engedték, hozzá tudták kapcsolni úgy a sajátjukhoz, hogy nagyobb lakásuk lett. Kiderült, hogy minél jobban hagyják az embereket beleszólni, annál kevesebbet kell bontani. Az első tervük ott is úgy készült, hogy kibontják a tömbbelsőket, de most már nem ez történik.

Emellett ott is épülnek ragyogó új dolgok, néha egyszerű és semleges, néha rendkívül izgalmas épületek. Ezek ökológiailag végiggondolt házak. A kertről a tűzfalak befuttatásáig és a kivitelezésig úgy gondolták végig, hogy saját erőből hogyan tudják megcsinálni — nagyon jó minőségben. Például a tetőtérket nem építik be, hanem tetőkertet csinálnak. Megpróbálnak ökológiailag maximálisan terjeszkedni.

Olyan emberek, akiket kisebb dolgokért ítétek el, itt megválthatják a börtönt munkával. Csoportokat szerveznek nekik két-három nem börtönviselt kőművessel és egyéb szakemberrel, és megtanítják őket bizonyos szakmákra. Egy ilyen üres épületet rendbehozhatnak saját maguknak és azután ott lakhatnak. Mialatt rendbehozják, megtanulnak egy mesterséget, s utána abból élnek. Tizenkét fiatalból úgy nyolcnál ez beválik.

Gyeitlen szépséghibája van az egésznek, hogy a spon-tán, természetes dolgokat akarják így lecsendesíteni, mert beépítik ezeket a csoportokat, embereket a meglévő szisztémába. Ez biztosan nagyon jó társadalmilag, de volt egy furcsa érzésem, hogy lassan minden természetes dolog irányítottá válik. Ha van egy csoport, amelyik elfoglal egy házat, rögtön segítenek nekik. Megszervezik, hogy legyen óvodájuk, hogyan hozzák rendbe a házat, adnak anyagot, kőművcst, ami nagyon szép, de nem eléggé szabad.

*Gerle János:* A lakásfoglalók és az eredetileg ott lakók már összeszoktak; feloldódtak a kezdeti ellentétek. Megértik és segítik egymást, a fiatalok ellátják az öregeket, azoknak nem kell szociális otthonba költözniük. Az egykori lakásfoglalók most már polgári életet élnek.

*Perczel Anna:* Én nem ismertem korábban a kreuzbergi példát, de az megrémített, hogy mi itt részben kontroll nélkül csináltuk a tervet. A tanácsi kontroll nem számít, nem autentikus. A fővárosnál kritikával fogadták a tervet: azt mondták, jobb lett volna a tömbbelsőket kibontani,

megnyitni egy zöld utat stb. Ezeket mi finomabban és érdekesebben oldottuk meg. Új utat nyitottunk meg a tömbökön át a Corvin mozitól a Fűvészkertig, amihez nagy parkok is tartoznának, de mindig olyan helyen, ahol üres a terület, vagy olyan épületek vannak, amelyekért nem fáj a szíve senkinek. Egy dologra nem figyeltünk, amit nagyon szégyellek. Kreuzbergben nem úgy csinálják, hogy építenek az egész környezetnek egy 60—100 fős óvodát, hanem a rendbe hozott házak földszintjén szerveztek óvodákat, bölcsődéket, 10—12 gyerekre jut egy. Van hozzá belső kert is. Ez egy körzethez tartozik, ahol megvan a saját újságosod, a közérted, a pék, a húsbolt, a kis kávéház is, egyszóval minden. Ezt mi eddig nem így fogalmztuk meg, pedig ez nagyon fontos.

(1990 nyarán)

Mi történt azóta?...

A FIDESZ-ház őrzésével megbízott tanácsi ember segítségével az épület anyagainak jó részét (cserepek, szarufák stb.) elhordták. A házban filmet forgattak, melynek során egy részét felrobbantották. Azóta az épület pusztul. A FIDESZ lemondott az épület hasznosításáról...

Az önkormányzat választást Koppány Zoltán, az SZDSZ jelöltje nyerte, azzal az ígérettel, hogy figyelembe fogja venni Perczel Anna koncepcióját. A polgármester megkereste Perczel Annát azzal, hogy vegye kézbe a terület ügyeit. Ő Kónya Károlyt ajánlotta, aki mint IKV igazgató a rehabilitációt szorgalmazta és annak idején a tanácsot megelőzve adott megbízást az értékvizsgálatra. Kónya Károly a megbízást elvállalta, a dolog elindult...

Az önkormányzat tervezői ajánlatot kért, egyet a VÁTTI-től, egyet a VÁTTI-től. A VÁTTI-ajánlat elfogadása esetén Perczel Anna kollektívája folytatja a Külső-Józsefváros rehabilitációs tervének elkészítését...

Kónya Károly javaslatára a FIDESZ-házat állapota dacára meghirdetik; meggyőződése, hogy még mindig érdemes rendbe hozni. A Hock János u. 13-at, melyből a házfoglalókat az előző tanács elzavarta, szintén meghirdetik...

A Nap utcai házat, udvarán a műhellyel, átvették az erdélyiek, épségben van...

Kónya Károly három területen nagyobb szabású komplex hasznosítási akciót kezdett...

(1991. január 23.)

A 20—23. oldalakon józsefvárosi utcaképek



Nap utca 32. Az elfoglalt ház (1989)