

## JÖVŐFORMÁLÁS MAGASHÁZAKKAL – A VARSÓI MANHATTAN

### KAPUSI JÁNOS

DSZC Bethlen Gábor Közgazdasági Technikum és Tóth Árpád Gimnázium, Debrecen  
kapusi.janos@bethlen-debrecen.sulinet.hu

A felhőkarcolók és magasházak nem tartoznak szervesen az európai nagyvárosok látképéhez. Londonon kívül nagyobb számú toronyépületet csak Frankfurtban, Moszkvában, Párizsban, illetve a bécsi ENSZ-negyedben találunk. Az utóbbi két évtized fejlesztései nyomán azonban a lengyel fővárost is felírhatjuk erre a listára. **Varsó** városközpontja – néhány ikonikus épülettől eltekintve – gyakorlatilag egy dinamikusan fejlődő, de tulajdonképpen még félkész városfejlesztési projekt, aminek keretében egy modern tornyokból álló üzleti negyed formálódik, tükrözve azt a kifejezett szándékot, hogy a Visztula-parti nagyváros a közép-európai régió pénzügyi és befektetési központjává váljon.

### EGY ÚJ VÁROSNEGYED MODERN ÓRIÁSAI

A varsói belváros mai arculatához vezető utat a második világháború hatalmas pusztítása jelölte ki. A célzottan és csaknem teljesen elpusztított város épületeit és utcahálózatát alapjaiban formálta át a háborút követő évtizedek szocialista várostervezése. Az 1955-ben „szovjet ajándék” gyanánt átadott **Kultúrpalota** (Pałac Kultury i Nauki, röviden PKiN) tekintélyt parancsoló tömbje évtizedeken át uralta a városképet, a környező utcákban sorakozó páremeletes lakóépületek pedig eltörpültek a lábánál (1. kép). A Kultúrpalota ellensúlyozására már az 1960-as években tervek születtek és már akkor is a városközpont nyugati oldalára álmodták a magas épületeket – ahol most is vannak –, mivel a palota keleti oldalán kevesebb hely volt és több történelmileg fontos épület állt. Az óváros világörökségi helyszínné válásával pedig megerősítést nyert, hogy a Kultúrpalota és a Visztula közötti városrészekben nem épülhetnek majd magasházak (KOWALCZYK, R. et al. 2013).

Varsóban egyébként már a világháború előtt is léteztek magasház-fejlesztési tervek. Az első, 50 méter magas épületet az 1910-es években építették, majd jött a harmincas évek közepén épült **Prudential**, ami 66 méteres magasságával nemcsak a város legmagasabb épülete volt, de európai összehasonlításban is az éllovasok közé tartozott. (Az épületben jelentős károkat okozott a háború, ma szálloda üzemel benne.)



*1. kép. A Kultúrpalota és mögötte az új városnegyed jellegzetes toronyépületei*

A mai városképet meghatározó tornyok többsége Lengyelország 2004-es uniós csatlakozásakor még nem állt ott, ahol ma, legfeljebb tervezőirodák asztalán létezett. Az azóta eltelt időben egy hatalmas ingatlanfejlesztési hullám söpört végig a városon, amelynek eredményeként mára az egész városközpont egy hatalmas **revitalizációs projektté** vált (BAGI L. 2009). A széles sugárutak és körterek által nagyon szabályos egységekre darabolt központban szinte minden tömbben épül valami. Akármerre fordulunk, felállványozott félkész magasházakat látunk. Sok a foghíjtelek vagy leendő építési terület, a hat-nyolcemeletes lakóépületek sem igazán takarják a kilátást, így a széles utcákon sétálva nincs az a nyomasztó érzés, ami a felhőkarcolók között óhatatlanul is elfogja az embert.

Varsóban számtalan módon tetten érhető a közép-európai realitások és ambíciók kettőssége. A belvárosban bolyongva nehéz olyan fotót készíteni, amin ne jelennének meg az elmúlt hetven év történelmi és társadalmi átalakulásának rétegei (2. kép), a **dzsentifikáció** szinte minden utcasarkon tanulmányozható. A tornyok között itt-ott



2. kép. Egymásra rétegződő korszakok Varsó belvárosában

meghagyott romos épületek, átfestett tűzfalak és a modern építészet kontrasztja még úgy is igen látványos, hogy a belvárosnak évszázados műemlékei gyakorlatilag nincsenek. Ahogy a londoni Cityben templomok vagy pubok rejtőznek a legkülönfélébb formájú üvegtornyok között, Varsóban a sugárutakról leforduló kis utcák gyakran bérházak mögé, játszóterekre vezetnek. Ezekből a rejtett átjárókból még izgalmasabb, ahogy az épületek közötti résekben kibukkannak a karcsú üvegpaloták, különösen este, amikor már fényreklámok futnak rajtuk.

Hasonló élményben lehet részünk, amikor a hatalmas külvárosi panelnegyedek irányából közelítünk: a befelé kanyargó villamoson a Kultúrpalotát mint egyetemes viszonyítási pontot keressük, a keresztutcákba bepillantva már mutatják magukat a toronyházak, de csak nagy ritkán bukkan ki Varsó szimbóluma. A városközpont bejáratának számítókörterekre (Rondo Daszyńskiego és az ENSZ-ről elnevezett Rondo ONZ) érve és onnan körbepillantva viszont **panorámaképet** kapunk a fölénk magasodó tornyokról.

A városfejlesztés legbeszédesebb metszetét talán akkor kapjuk, ha a Kultúrpalotát délkeleti irányból, a hatvanas években felvonulási céllal kialakított, ma széles bevásárlóutcaként funkcionáló Marszalkowska sugárútról közelítjük meg. Ezek a palota háttérében függőnyszerűen meghúzódó felhőkarcolók rajzolják ki Varsó jövőképeének egyik jellemző irányát, mögöttük pedig gyakorlatilag egy új üzleti negyed épül. Az átépítés alatt álló negyed déli sarkában épült fel a hetvenes években a varsói főpályaudvar, vele szemben pedig a Marriott Hotel – anno itt szállt meg varsói látogatása alkalmával Michael Jackson és Barack Obama is – pedig a nyolcvanas évek gyermeke, a városközpont első igazi toronyépülete. Az állomás mögött található Zloty Tarasy (Aranyteraszok) pedig a régió egyik legnagyobb bevásárlóközpontjának számít (3. kép). Hullámzó üveg-teteje egy többszintes komplexumot rejt, bár februári látogatásom alkalmával a felső két szint gyorséttermi zsúfoltságát erősen ellenpontozta a főbejárattól pár méterre, a csepegő esőben ételosztásra várók sora (Kowalczyk, R. et al. 2013).

### VÁLTOZÓ TÁRSADALOM, NEMZETKÖZI DIMENZIÓK

Egy építészeti tanulmány szerint egy 140-160 méter átlagmagasságú, jellegzetes formájú épületekből álló magasház-negyeddal lehetne leginkább ellensúlyozni a Kultúrpalotát. A vitorlára emlékeztető Zlota 44, az Intercontinental Hotel „lyukas” tornya és a Warsaw Financial Center épülete pontosan illeszkedik ebbe a koncepcióba (4. kép). Az újabb építésű tornyok egy részét viszont már eleve 200 méter fölé tervezik, remek példa erre a

3. kép. A Zloty Tarasy bejárata, mögötte az épülő Varso Place, balra a vasútállomás épülete





4. kép. A Złota 44, az Intercontinental és a Warsaw Financial Center épülete, mögöttük a gyorsan magasodó új üzleti negyed

220 méteres magasságával aktuális élvonalas **Warsaw Spire**. (Ebben az épületben található az uniós határ- és partvédelmi ügynökség, a Frontex főhadiszállása.) Sőt, a beruházás utolsó fázisához közelítő Varso Place a maga 310 méterével az EU legmagasabb épülete lesz, letaszítva az élről az időközben unión kívülre kerülő londoni Shardot. Az utóbbi két projekt ráadásul három-három épület komplexuma.

Nemcsak az utcáról nézve érzékelhető az átalakulás sebessége, a Kultúrpalota panorámateraszáról jóval látványosabb a sok emblemikus felhőkarcoló – és a körülöttük forgolódó tucatnyi toronydaru. A kor sztárepítészei és a nemzetközi ingatlanfejlesztő cégek gyakorlatilag sorban állnak a lehetőségért, hogy építhessenek Varsóban valamit. Egy 2013-as tanulmány már hetven ingatlanfejlesztési tervről tesz említést, de nyilván a valóságban ennél sokkal több koncepció megfordul a városvezetők asztalán. Közel két tucat új magasház van építés vagy engedélyeztetés alatt.

Bár szállodákra és lakóépületekre is akad egy-két példa, a negyed magasházainak többsége irodáknak ad otthont. Az így létrehozott többszázezer négyzetméternyi irodaterület rendkívül jó lehetőséget biztosít a vállalkozások számára, hiszen Varsó és a lengyel piac a régióban az egyik legjelentősebb, de a munkavállalók oldaláról nézve is biztató jövőképet kínál az egyre gyarapodó és magasodó belváros. Varsóban regionális összehasonlításban is sok a fiatal, képzett, nyelveket beszélő munkavállaló, akik szívesen szerződnek jó munkakörülményeket, versenyképes jövedelmet biztosító cégekhez. (Olyan jelentős cégek költöztek már be a negyedbe, mint a Google, a Samsung vagy az AXA.) Persze a globális vérkeringésbe történő bekapcsolódás lehetősége önmagában még nem biztos, hogy elég lenne a **nemzetközi cégek megjelenéséhez**. A városfejlesztés dinamikája, a minőségi munkaerő elérhetősége és a kedvező pénzügyi feltételek egyaránt szükségesek ahhoz, hogy a régió más nagyvárosai helyett Varsót válasszák (MARGAS, M. 2013). Az irodák mellett rengeteg konferenciaterem is kialakításra került, ami tovább emelheti a főváros nemzetközi jelentőségét.

Ez a **városfejlesztési koncepció** nemcsak a látképet formálja át, hanem teret nyit az új, magasabb színvonalú kényelmi szolgáltatások számára is. Egymást érik az elegáns bemutatótermek, galériák, bankfiókok, fitnesztermek, világmárkákat árusító üzletek, divatos bisztrók, bárók és újhullámos éttermek. A tornyok között pedig új, modern közösségi terek, dizájnos zöldfelületek jönnek létre, ahol akár kisebb zenei vagy művészeti programok lebonyolítására is van lehetőség. A Varsóban ikonikusnak számító tejbárok (bar mleczny) a gyorséttermek és kávézók már rég kiszorították – igaz, egy-egy még azért akad belőlük, de azokat jellemzően ugyanaz az üzletlánc üzemelteti, akár csak a minden sarkon megtalálható apró élelmiszerboltokat. Ebben a gyorsan dzsentrifkálódó környezetben a hagyományos kiskereskedelmi egységeket szinte nagytítóval kell keresni (5. kép).

Nemcsak az utcák arculata változik dinamikusan, a felszín alatti dimenziót tekintve is lépeget előre a város, hiszen a **metróhálózat bővítése** jelenleg is zajlik: az M2-es vonal új szakasza épp az épülő felhőkarcoló-negyedtől nyugatra eső területeket és külvárosokat hozza majd közelebb a központhoz. Ez a vonal nyugat-keleti irányban fut és számos, turisztikai szempontból fontos helyszín között teremt összeköttetést. Az üzleti negyed és a Kultúrpalota mellett (a Świątokrzyska, azaz Szentkereszt nevű állomás a legközelebbi, egyben a metrók közötti átszállópont) közvetlenül elérhető az egyik legszebb óvárosi utca (**Nowy Świat**), az egyetemi tömb, a Kopernikusz nevét viselő tudományos élményközpont (Centrum Nauki Kopernik), majd a Visztula túloldalán álló, a 2012-es labdarúgó Európa-bajnokságra átadott új nemzeti stadion (Stadion Narodowy) és a főváros egykori bohémnegyedeként ismert Praga városrész. A tömegközlekedésről általánosságban elmondható, hogy megbízható és színvonalas: a járatok sűrűsége és a járművek



5. kép. Utcakép a belvárosból

tisztasága átlagon felüli, a metróállomások pedig egyszerre látványosak és rendezettek, talán nem véletlenül díjazták a varsói metró többször is az elmúlt években.

Teljesen természetes, hogy a **városkép átalakulása** nem mindenkit tölt el elégedettséggel, hiszen egy ennél jóval kisebb volumenű városfejlesztés is komoly társadalmi vitát és ellenállást generálhat, elég csak a Budapestre tervezett „toronyházakat” övező véleményekre vagy a párizsi városmagot védő magasház-moratóriumra gondolni. Noha az ellenérzések forrása elsősorban a régi Varsó megmaradt történelmi emlékei iránt érzett aggodalom, azt fontos leszögezni, hogy a belváros épületeinek zöme a világháború után épült (6. kép). Ami viszont még ennél is fontosabb, hogy a hagyományosan markáns lengyel **emlékezetpolitika** eredményeképpen a háborús pusztítás vizuálisan is megdöbbentő emlékhelyei a város számos pontján megtalálhatók. (A varsói felkelés interaktívan sokkoló múzeuma például modern toronyépületek tövében bújik meg.) A magasházépítési láz ebben az olvasatban akár előre menekülésként is értelmezhető: tudatos távolodás a múlt árnyaitól egy modern, vonzó, lendületes jövőkép felé.



6. kép. Varsó átalakuló belvárosa

## VARSÓ A MAGASHÁZAKON TÚL

Varsó következő évtizedeit alapvetően meghatározza majd a fentebb részletezett átalakulás, de **turisztikai** szempontból a város más látnivalói sokkal nagyobb figyelmet érdemelnek. A városközponttól északra fekvő – a Barbakánt és a királyi palotát is magában foglaló – **Óváros** mindenképpen kötelező eleme egy varsói kirándulásnak. A dombtetőre épült, zezugos utcákkal és lépcsősorokkal tarkított városrész tele van éttermekkel, cukrászdákkal és itt-ott nagyszerű kilátás adódik a Visztula felé, különösen a Zsigmond-oszlopot körülvevő térről (7. kép). Egy kiállítás keretében megismerkedhetünk a világörökségi helyszín világháborút követő újjáépítésének folyamatával is. Makettek, fotók, tervrajzok és korabeli beszámolók teszik átélhetővé azt a mai szemmel hihetetlennek tűnő munkát, amivel a gyakorlatilag teljesen elpusztított városmag épületeit a háború előtti állapotnak megfelelően, tégláról téglára haladva újjáépítették. A





7. kép. Az Óváros főtere a Zsigmond-oszloppal és a királyi palotával

rekonstrukció nemcsak a nemzetközi közösség elismerését vívta ki, de a város feltámasztásának egyik szimbólumává is vált.

Az óvárosi részt a Lazienki parkkal összekötő városi séta Varsó történelmének elmúlt háromszáz évén vezet végig bennünket, útba ejtve számos klasszikus látnivalót, emlékművet, múzeumot, az elnöki palotát és a Szejm épületét. **A Lazienki park** közepén fekvő tó mellett színpadot is találunk (8. kép), a kellemes séták közben pedig csak az előttünk ugráló mókusokra kell vigyáznunk. Varsóban több parkot is találunk (pl. a Szász-kert is ilyen), de tervezettsége, építészeti értékei, pavilonjai okán a Lazienki Park a legszebb. Téli estéken a látványos módon kivilágított wilanóvi kastélyparkot sem érdemes kihagyni.

Varsó **világháborús emlékei** még a közelmúlt történelme iránt érdeklődők számára is megrázóak lehetnek. A fentebb már említett, komplex audiovizuális élményt nyújtó Varsói Felkelés Múzeuma mellett az elhurcoltak emlékművei, az egykori zsidó negyed bemutatóhelyei és a gettó falmaradványai a 20. század legsötétebb pillanataira emlékeztetnek.



8. kép. A Lazienki-park

Az esténként lilás megvilágításban pompázó **Kultúrpalota** szintén kihagyhatatlan: a toronyterasz panorámája mellett a hatalmas épület belsejével is meg lehet ismerkedni egy időben foglalt vezetett túra keretében. A nap végén pedig fényárban úszó bevásárlóközpontok kínálatából válogathatunk az épület mindkét oldalán. Kedvező időjárás esetén az igényesen átépített, érdekes funkciókkal kibővített **Visztula-parton** is érdemes sétát tenni, esetleg összekötni az egyetemi könyvtár zöld tetőkertjével, a város szimbólumaként ismert szirénaszobor megtekintésével és a Kopernikusz-központ tudományos ismeretterjesztő játékaik kipróbálásával (9. kép). Ráadásul a Visztulán átkelve teljesen más képet kapunk a főváros ikonikus épületeiről, hiszen egyszerre tűnnek fel az óváros épületei és a városközpont óriásai.

A cikkben felvetett témák több ponton is kapcsolódnak a gimnáziumi földrajz kerettanterv egyes témaköreivel, mint például a városi népesség és a városi terek átalakulása, a közép-európai régió társadalmi-gazdasági fejlődése és a nemzetközi cégek tevékenysége



9. kép. A Visztula-part a szirénszoborral és az új nemzeti stadionnal

során megvalósuló globalizáció. A képanyag segítségével könnyebben megérthető, hogy milyen építészeti sajátosságokkal rendelkeznek a magasházak, milyen funkciók, terek és szolgáltatások kötődnek hozzájuk.

Varsó és Budapest összevetése is jó lehetőséget kínál az órai felhasználásra, elsősorban a földrajzi elhelyezkedés, a történelmi párhuzamok és a régióban betöltött gazdasági-geopolitikai szerep kapcsán. A két város teljesen eltérő magasház-építési terveire akár egy rövid órai vita is építhető, de a városfejlesztési tervek számos más eleme (pl. metróbővítés, villamosvonalak, parkok, folyópart átalakítása, világháborús műemlékek és történelmi bemutatóhelyek) is alkalmasnak tűnik a vitára és az érvek ütköztetésére.

A cikk fotóanyagát a szerző készítette 2020 februárjában.

## IRODALOM

BAGI L. (2019): Az egész város egy nagy revitalizációs projekt – Varsó óriásberuházásokkal építi a jövőt és jól áll neki. – Forbes. 2019. 11. 06. <https://forbes.hu/a-jo-elet/bagi-ur-varsoban-2019/> (utolsó

megtekintés: 2020. 10. 05.)

KOWALCZYK, R. – SKRZYPCZAK, J. – OLENSKI, W. (2013): Politics, history, and height in Warsaw's Skyline. – Council on tall buildings and urban habitat. History, theory, criticism. CTBUH Journal. pp. 32–37. <https://global.ctbuh.org/resources/papers/download/248-politics-history-and-height-in-warsaws-skyline.pdf> (utolsó megtekintés: 2020. 10. 05.)

MARGAS, M. (2017): Varsó lett Európa befektetési központja. – Euronews. 2017. 11. 20. <https://hu.euronews.com/2017/11/20/varso-lett-europa-befektetesi-kozpontja> (utolsó megtekintés: 2020. 10. 05.)

Varsó legmagasabb épületei. – Wikipedia. [https://en.wikipedia.org/wiki/List\\_of\\_tallest\\_buildings\\_in\\_Warsaw](https://en.wikipedia.org/wiki/List_of_tallest_buildings_in_Warsaw) (utolsó megtekintés: 2020. 10. 05.)

Future of Warsaw. – Poland Today, 2018. 11. 09. <https://www.youtube.com/watch?v=zTf-WYOYubM>

<https://www.skyscrapercenter.com/city/warsaw> (utolsó megtekintés: 2020. 10. 05.)